

房屋租赁合同

合同编号：

出租方（甲方）：广州市西关国有资产投资有限公司

统一社会信用代码：91440103687679602E

法定代表人：梁燕萍

承租方（乙方）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第一条 物业状况

甲方同意将坐落在逢源路 128-1 号 3 层自编 305 房的房地产（穗字第 0150036299 号）出租给乙方作为商业用途使用，建筑面积 145.92 平方米。

- 1、物业为钢筋混凝土结构；
- 2、承租区域带装修：照明、网线、门窗；
- 3、公共走廊带装修：照明、消防设备、中央空调；
- 4、卫生间区域带装修：照明、消防、门窗、蹲式坐便器、小便器、水龙头、洗脸盆。

第二条 租赁期限及租金情况

(一) 租赁期限及租金标准

租赁期限	月租金额（人民币）元(次年起每年递增 3%)		
	单价 (元/m ²)	小 写	大 写
第一年			
第二年			
第三年			
第四年			
第五年			
第六年			

(二) 免租金装修期：__年__月__日至__年__月__日为乙方对承租房屋进行装修施工的期限。在该期限内，乙方应承担除租金外的房屋用水、用电、管理费、政府部门因乙方使用房屋而收取的一切费用及乙方对出租房屋造成损坏需维修的费用。甲方不就乙方行为产生的费用承担责任。

(三) 甲乙双方签订本合同当日，乙方必须向甲方支付人民币元保证金及__元首月租金，免租金装修期的次月的应付租金为首月租金；没有免租金装修期的，首月租金按物业实际交付使用时间起计算。甲乙双方共同确认，上述物业实际交付使用日期为：____年__月__日。

(四) 乙方应当始终保证租赁期内交付给甲方的保证金不低于人民币__元。甲方有权从保证金中直接抵扣包括但不限于乙方拖欠的

租金、违约金、水电费、物业管理费以及其他应交费用等，用以清偿或者垫付相应欠款，但该抵扣不免除乙方迟延支付应承担的违约责任；不足以抵扣且乙方未能按照约定期限补足时，甲方有权继续向乙方追讨，并有权立即解除本租赁合同。

（五）乙方应当自接到甲方要求补足保证金的通知之日起的五个工作日内，及时按照本合同的约定补足保证金；保证金不足时，视为乙方拖欠租金对待。

（六）本合同解除后，在乙方交还房屋、结清全部费用并办理完相关手续后，如果乙方所交保证金仍有剩余的，甲方应当将剩余保证金无息退还给乙方。

（七）乙方缴纳的租金为含税租金。

第三条 租金支付方式

租金按月结算，除首月租金在签订本合同当日收取外，其余每月应支付的租金由乙方在每月 10 日前按银行转账的付款方式交付给甲方。甲方在收到租金后 5 个工作日内向乙方出具发票。甲方收取租金的银行账户信息如下：

户名：

账号：

开户银行：

第四条 双方的主要职责

（一）甲乙双方应当履行《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定和义务。

(二) 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

(三) 租赁期内任何一方无法定或者约定的理由单方提出解除合同，若另一方同意解除的，仍有权向提出解除一方主张赔偿因此造成另一方的损失，同时也有权对保证金作出处理（即若甲方提出解除，乙方有权要求退还保证金；若乙方提出解除，甲方有权没收保证金）。

第五条 甲方的权利和义务

(一) 依照合同约定将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，免租期按迟延交付天数自动顺延对应天数。

(二) 甲方应负的修缮责任：本合同第一条列明公共走廊、卫生间区域甲方提供的装修设施及设备，由甲方承担修缮责任。

(三) 租赁期间转让该房屋时，须提前 1 个月书面通知乙方；抵押该房屋须提前 15 日书面通知乙方。

(四) 乙方具有下列情形之一，甲方有权解除合同，收回房屋，且没收保证金（金额以约定的足额保证金为准，剩余保证金不足时，有权要求乙方补足保证金以同承担违约责任），同时要求乙方赔偿全部损失：

- 1、擅自改变承租房屋结构、用途；
- 2、将承租房屋擅自转租、分租、转让、转借他人或擅自调换使用；
- 3、拖欠租金 2 个月或 2 个月以上；
- 4、利用承租房屋进行违法活动；

- 5、故意损坏承租房屋；
- 6、对安全隐患不予整改或整改不合格；
- 7、无法定原因提前终止或解除合同；
- 8、其他严重违反约定导致本合同无法正常履行的行为。

（五）甲方因乙方违约提前终止或者解除合同的，乙方应在收到甲方通知之日起7日内无条件将房屋退回给甲方；乙方逾期退还房屋，甲方有权无条件地清除物业内物品，所有责任及损失均由乙方全部承担。

第六条 乙方的权利和义务：

（一）依时交纳租金。逾期交付租金的，除及时补交当月租金外，每逾期一日，乙方须按当月租金的0.05%向甲方支付违约金。

（二）乙方应负的修缮责任：本合同第一条列明承租区域空调、照明、网线、门窗等装修及其使用的设施设备，由乙方承担修缮保养及更换责任。未经甲方书面同意，乙方不得擅自对承租物业及其公共区域和设施设备进行装修及改造、安装等行为，否则甲方有权要求恢复原状和赔偿因此造成的损失。

（三）乙方经甲方书面同意后对承租房屋实施改造、装修及增加设备等行为的，因此增加的固定设施、装饰等无偿归甲方所有；租赁期满或者合同解除后，甲方亦有权选择由乙方在撤出场地时予以拆除和恢复原状。乙方实施上述改造、装修及增加设备、拆除及恢复原状等行为，自行承担全部相关费用以及施工安全和使用安全等相关责任。

(四) 乙方须将承租物业使用布局、功能分区等相关图纸上报给物业管理公司。乙方在租赁期间产生有关安全生产、消防、三防等安全隐患，情节严重且拒不整改，则视同为乙方违约，甲方有权追究乙方违约责任。

(五) 租赁期满，乙方应将原承租房屋交回甲方。如需继续承租房屋，双方一致同意按照以下第1点处理。

1、乙方无权直接续租房屋，应由甲方就原承租房屋按照有关规定进行重新公开招租。

2、乙方提前2个月书面告知甲方，在取得甲方同意并就相关事宜同甲方协商一致后，另行签订合同。

(六) 租赁期满，双方未续订合同，乙方逾期不交出承租房屋的，乙方除应补缴占用期间的租金外，同时应当按占用期内租金总额的50%支付违约金。

(七) 乙方应当爱护及安全使用承租房屋的设施设备及公共区域设施设备，如有人为损坏，应当照价赔偿。

(八) 乙方应当自行承担因使用承租房屋所产生的包括但不限于水电费、电话费、网络费、物业管理费等全部相关费用。

(九) 租赁期内，乙方必须服从相应物业管理公司的管理；乙方违反管理规定，甲方可根据物业管理公司提供的情况，经核实后，认定乙方为严重违约，甲方据此有权无条件提前终止合同，且无须就此承担提前终止合同的任何责任。

(十) 乙方应当合法经营，并自行承担因使用承租房屋所产生的

全部经济 and 法律责任。

(十一) 本合同签订之前, 乙方应当如实向甲方告知其经营方式; 经营方式发生变化的, 乙方应当提前 60 日书面报告甲方, 并取得甲方的书面同意。否则, 甲方有权随时解除合同, 并要求乙方承担赔偿责任等违约责任。

第七条 其它约定

第八条 违约责任

甲乙任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律、法规等, 造成的损失由责任方承担。一方违约, 应当按照本合同的约定承担违约责任。

第九条 免责条款

在租赁期内, 发生下列情形之一, 双方应当在合理期限内 (通常为 10 天内) 及时通知对方:

- 1、发生不可抗力致使合同不能继续履行或者造成损失;
- 2、因法律、法规或者政策调整等致使合同不能继续履行或者造成损失;
- 3、因政府行为需要征用、收回、拆迁、改建、扩建、改造、装修已租赁房屋等, 致使合同不能继续履行或者造成损失;
- 4、因城市建设规划或城市更新改造、施工等, 致使合同不能继

续履行或者造成损失。

其中，因发生上述情形之一致使合同不能继续履行的，本合同终止，甲乙双方互不承担补偿、赔偿责任；若合同可以继续履行，但有损失发生的，双方应协商确定是否继续履行合同，对于损失，甲乙双方同样互不承担赔偿责任；但因一方未能在合理期限内通知对方导致损失扩大的，负有过错的一方应对损失的扩大部分承担赔偿责任。

第十条 合同保管及备案

本合同一式五份，甲方两份，乙方两份，街道出租屋管理服务中心备案一份。

第十一条 争议解决

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，任何一方有权依法向房屋所在地的广州市荔湾区人民法院提起诉讼。

第十二条 通知和送达

（一）甲乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均可以当面交付的方式送达；也可以根据本合同所列明的地址、传真号等通过邮寄或者传真等方式予以送达。

（二）一方如果迁址或者变更联系方式，应当及时书面通知另一方。否则一方已经按照本合同约定的地址或者联系方式履行送达义务的，不论另一方是否实际收悉，均视为有效送达。

第十三条 合同生效

本合同自双方签章之日起生效。

第十四条 合同附件

双方如果另行签订《租赁补充协议》、《承诺书》，即为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

第十五条 特别提示

各方已详细阅读本合同，且已充分理解本合同之全部内容，签字、盖章即为对本合同所有内容接受和认可。

甲方（签章）

乙方（签章）

委托代理人：

委托代理人：

身份证号码：

身份证号码：

地址：

地址：

联系电话：

联系电话：

签订日期 年 月 日

安全责任书

根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》及《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》等法律法规，为了进一步加强国有资产物业、受托管理物业的消防安全生产管理工作，有效预防各种安全事故和消防事故的发生，确保在管物业的安全工作落到实处，特制定本责任书。

本责任书由承租人（承租单位名称）向广州市西关国有资产投资有限公司签订，承租人必须服从业主单位（出租方）及其委托的管理方对租赁物业安全和消防的监督和管理。

一、承租人必须严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》及《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》等法律法规的相关规定，积极参与防火安全行动。

二、承租人必须严格履行与出租人或管理公司签订《租赁合同》或《合作协议》的责任和义务，严格防范安全事故发生，并切实履行下列规定：

（一）必须确保各类消防逃生通道畅通，特别是通往楼顶的通道。

（二）专业批发市场、农贸市场、商业综合体的物业每日必须统一结束营业时间，每日收档时必须清场断电。确有需要，仍需电力供应的设备必须单独敷设专线，设置漏电保护开关；

（三）每年对所有从业人员必须开展不少于2次的逃生以及消防安全培训、演练。对新入职的人员上岗前，必须进行消防安全培训；

（四）专业批发市场、农贸市场、商业综合体的物业如需动火作业必须向街道报备，作业人员必须持证上岗。动火作业前，必须到现场查看是否满足动火作业条件；动火作业时，必须安排专人配备必要消防器材旁站监管；

（五）每年必须开展一次全覆盖消防安全评估，对于存在严重消防安全隐患的，应当立即整改；

(六) 加强内部管理, 严格执行“五不”: 不住人、电动自行车不在室内充电、不明火煮食(除规范设置的餐饮业、内部食堂外)及燃点香火、不得在场内抽烟、电线不乱拉乱接;

(七) 严禁“二合一”“三合一”场所, 物业内部严禁违规设置仓库, 确需设中转仓库的, 必须符合防火技术规范要求, 落实好防火分隔;

(八) 大型市场及资材仓库, 必须开展夜间巡查;

(九) 承租人对承租物业的供电负荷、电线状况、过载开关、电气设施设备等, 必须每年进行一次全覆盖检查评估, 对存在的隐患问题立即整改落实, 检查评估结果报出租方备案;

(十) 必须按规定要求配备基本的消防设施(包括但不限于消火栓灭火器材、烟感报警、疏散通道指引标识及应急照明等设备), 并保证完好有效。严禁采用可燃易燃夹芯彩钢板或其他易燃材料, 对于大面积、高层等建筑物另有规定的, 需按规范设置防火分区、喷淋等消防系统。

三、承租人不得以任何形式搭建违章建筑物、构筑物; 不得擅自拆除原有构筑物; 不得擅自改变物业用途。不得擅自改变承租物业原有的消防设施、设备、消防通道;

承租人在使用承租物业时应充分承担物业使用人的安全义务。如遇到房屋结构、使用中产生的安全问题, 应第一时间向出租方进行报告, 并立即配合采取积极的应急排危措施, 防止险情扩大, 如因承租人隐瞒、被动消极、不配合出租方应对房屋安全问题, 导致造成险情、损失扩大的, 由承租人承担相应的责任。

四、各承租人自觉接受有关职能部门、主管部门、出租人及其委托的管理公司进行安全检查, 承租人要在检查记录上签字, 对记录内容的真实性负责; 对上述单位提出的整改措施进行落实。

五、承租人存在下列行为的, 则视为承租人违反约定, 业主单位(出租方)及其委托的管理公司可单方面立即终止租赁合同, 收回物业, 并报

有关部门予以查处：

（一）连续两次拒不接受安全检查和；

（二）违反本责任书第一至第五点的多项规定的，经发出《整改通知书》后未及时整改、拒不接受整改或整改不符合要求的；

（三）发生重大或以上事故、房屋存在严重消防安全隐患或房屋发生严重安全隐患，需要承租人立即迁出，但承租人不按时迁出或拒不迁出的。

因消防及安全生产需要，承租人应考虑自行购买保障人身、财产及生产安全相关的商业保险以降低安全风险。

六、由于承租人故意或过失造成事故发生，出租方及其委托的管理公司将终止租赁合同，承租人必须赔偿所有的经济损失；触犯刑法的交由司法部门追究刑事责任。

承租人承诺：（本人/本企业）已清晰知晓消防安全责任义务，已按照全部条款要求整改完毕，目前已无消防安全隐患；（本人/本企业）承诺对该承租物业进行合理使用及维保维养，保证该承租物业在租赁期间的消防安全，如违反上述消防安全责任义务，相关责任均由（本人/本企业）承担。特此承诺。如因本人（企业）管理不善导致发生的所有消防安全责任事故，均由本人（本企业）承担一切后果，与出租方（管理公司）无关。

签名：

（盖章或手印）

日期：