【合同编号：　　】

广州市市政集团有限公司
房屋租赁合同（住宅）

出租人：广州市市政房地产开发有限公司

承租人：_____

合同填写说明

1．本合同文本适用于广州市居住类房屋租赁。

2．本合同须用黑色、深蓝色墨水笔或签字笔填写，不得涂改，所有横线处不留空，没有则填“无”或“/”。

3．签订本合同前，承租人应当向出租人提交符合申请租赁存量公房的有关材料。

4．双方当事人填写的通讯地址、联系电话、电子邮箱等信息应当真实、准确。

5.本合同的承租人必须是具备独立民事主体资格的自然人、法人或其他组织。

广州市市政集团有限公司

房屋租赁合同

出租人(甲方)：广州市市政房地产开发有限公司

承租人(乙方)：

根据国家、省、市有关法律、法规及不动产管理的各项规定，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，接受当地房屋行政管理机关的监督、管理。

第一条　房屋坐落

甲方同意将坐落于广州市 增城 区 增江街山湖二街7 号 604 房的居住用房出租给乙方，作住宅用途，其中建筑面积 113.39 平方米，套内面积 / 平方米（以下简称“房屋”）。

第二条　租赁期限

2.1　租赁期限：___年，自_____年____月___日起至_____年月____日止。

2.2　免租期：____天，自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止。免租期期间乙方无需支付租金，但需支付物业管理费、水电费等其他费用。

第三条　租金标准及支付

3.1　租金标准

租赁期限	月租金额（人民币）	
	小写（元）	大写
年 月 日至 年 月 日	¥	

年 月 日至 年 月 日	¥	
年 月 日至 年 月 日	¥	
年 月 日至 年 月 日	¥	
年 月 日至 年 月 日	¥	
年 月 日至 年 月 日	¥	

3.2 租金按月结算，乙方在每月的 5 日前将本月租金按银行转账或支票的付款方式缴付给甲方。乙方不得委托合同外第三方付款，否则，视为乙方未履行支付租金的义务。

3.3 本合同甲方财务使用账户户名：广州市市政房地产开发有限公司，开户银行：中国建设银行广州东环支行，账号：44050149120100000414。

3.4 因法律、法规、政策（包括但不限于国家、省、市政府及各级国有资产管理部门颁布实施的指导意见等规范性文件）或者甲方上级主管单位要求实施新的租金计算标准的，乙方同意按相关规定调整或变更租金计算标准。

3.5 乙方使用房屋所发生的一切费用及因本租赁行为所产生的一切费用（包括但不限于物业管理费、水电费、网络通讯、空调费等），自合同生效之日起至乙方交还房屋之日止均由乙方承担并负责向有关部门或单位缴交。

3.6 因履行本租赁合同及其补充合同（如有）产生的相关税金、费用，均按有关法规和政府有关规定，由甲、乙双方各自承担。

第四条 租赁保证金

4.1 乙方应于_____年_____月_____日前一次性向甲方交纳人民

币____元（大写：_____）作为租赁保证金，该保证金不能抵作租金、管理费、水电费、滞纳金、赔偿金和其他欠费。

4.2 租赁期满或因故解除、终止的，乙方在全部清缴本合同约定的各项费用并清理场地撤场，经甲方确认无争议事项后10个工作日内，由甲方将保证金无息退回乙方。

第五条 房屋交付与验收

5.1 甲方应于____年____月___日前将房屋按本合同签订时的现状交付给乙方。乙方应当在上述日期前详细查看房屋现有装修、设施及房屋所在物业的公共部分。双方在房屋移交当日签订《房屋交接及设备清单》后视为交付完成。

5.2 若非甲方原因，乙方没有在上述期限内与甲方办理房屋的验收、交接手续，则视为乙方已办理房屋的验收、交接手续，甲方有权要求乙方自交付日起支付在正常交付情况下乙方应当支付的费用，如租金、管理费、水电费等。

5.3 若非甲方原因，乙方超过30日仍未办理验收、交接手续的，甲方有权终止本合同，没收租赁保证金，并有权追索因乙方的该等行为所造成的一切损失。

第六条 房屋装修

6.1 非经甲方书面同意，乙方不得擅自对房屋进行扩、加、改建（含改变内间隔）、室内装修或增加设备。如甲方同意的，由此产生的全部费用由乙方承担，合同期满或因故终止、解除时，扩、加、改建部分、室内装修、增设固定设备均无偿归甲方所有，乙方不得拆卸，且须配合甲方共同验收交接设备设施及办理相关过户手续。

6.2 乙方应在施工进场前向甲方提供工程施工方案进行备案，

该备案程序仅作为甲方对于房屋管理的措施，并不免除乙方应承担的审慎性、安全性义务。

6.3 乙方自行负责房屋装修工程的所需的各项报建和验收工作，并承担相应的费用。

6.4 乙方装修应遵守甲方或物业管理单位制定的《装修管理规定》、接受甲方的监督管理。乙方在施工过程中造成人员伤亡或财产损失的，由乙方自行解决相关纠纷并承担全部赔偿责任；对甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

第七条 双方权利与义务

7.1 甲方权利与义务

7.1.1 甲方保证对房屋享有完整的出租权利，并应按约定时间交付房屋给乙方使用。

7.1.2 甲方保证交付使用房屋的主体结构安全、门窗基本完好，配备基本的用水、用电条件。

7.1.3 承担房屋主体结构自然磨损的维修和费用。

7.1.4 负责对房屋进行定期安全检查。甲方有权在预先发出通知后进入房屋检查房屋使用情况，乙方应予施以方便。

7.1.5 甲方有权制订、修改、废除房屋租赁管理制度。该等文件由甲方向乙方做出书面通知后，乙方即应当遵守并接受甲方管理。但该等规章制度不得专门针对乙方做出，不得侵害乙方的合法权益。

7.1.6 租赁期间，遇到火灾等紧急事态或突发事件时，甲方或其授权代表可在无通知的情况下强行进入房屋、强行将危房内的居住人员和方便迁移的物品迁出，而无需承担任何责任，甲方有过失的除外。由此造成的损失及产生的费用，或因乙方原因导致不能及时进入

房屋造成他人或乙方自身人身伤亡、财产损失的，乙方承担全部责任。

7.1.7　本合同期满前3个月内，甲方在事先通知乙方的情况下，有权带其他有意承租者进入房屋视察，并有权于认为合适的地点张贴有关出租或出售房屋的告示。

7.1.8　因城市规划、征收征用、政府收储等政府行为，及甲方改造、搬迁、转让物业、上级主管部门决定进行资产重组或确因特殊情况（如生产经营需要）需要收回房屋的，甲方有权提前30 天通知乙方终止合同，乙方必须自甲方发出书面通知之日起30日内无条件退出，甲方无需承担违约责任、不作任何补偿。

7.2　乙方权利与义务

7.2.1　房屋仅限于乙方本人及登记的同住人员居住使用，居住人数不得超过　　人（人均使用面积不得低于5平方米（不含过道、厨房、卫生间、阳台、储物间和地下储藏室），不得用于商业、办公，不得喧闹或从事有违公序良俗行为等，不得影响周围邻居的正常生活。未经甲方书面同意，乙方不得将本合同项下乙方的全部或部分权利义务转让给第三方。

7.2.2　房屋经乙方验收后出现的任何损坏（自然磨损和建筑物本身质量问题除外）由乙方负责修复并承担费用，包括但不限于乙方装修、改善及增设部分。

7.2.3　租赁期间，乙方应正常使用并爱护房屋内部的各项设施、家具家电（如有），发现房屋及其设备自然损坏应及时通知甲方，并积极配合甲方检查和维修及提供必要便利。因乙方使用不当或不合理使用，造成房屋及其内部的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，甲方可经书面通知乙方后，

自行或委托第三方代为维修，维修等有关费用由乙方承担。

7.2.4　租赁期间，乙方是房屋的防火安全责任人，必须与甲方签订《消防安全和环境保护责任书》，明确消防安全责任。乙方使用房屋应严格遵守消防、环境保护、公房管理等相关法律、法规和政策，遵守甲方和物业管理单位的制度。

7.2.5　乙方不得在房屋内非法使用、生产、存放危险品以及易燃易爆、有毒、违禁物品和进行任何违法、犯罪的活动。如因乙方涉嫌任何违法、犯罪行为被国家行政执法机关调查或查处的，本合同自动终止，乙方应立即将房屋交回甲方，结清一切应付款项，并按本合同约定承担违约责任。

7.2.6　租赁期间，如因乙方使用不当，或因遭受自然灾害、盗窃、抢劫等刑事犯罪、不可抗力事件或第三人行为，造成的损失或损害由乙方自行承担(若经政府有关部门认定因甲方责任导致的除外)。

7.2.7　该物业的用电负荷为　KW，在租赁期内，乙方按现状使用水、电，不得超过用水、用电负荷额定容量使用，否则由此产生的一切责任由乙方自行承担。

7.2.8　如房屋属于公共租赁住房的，乙方同意并确认：

(1)　申请承租存量公房（住宅）的，原则上以家庭为单位申请。

(2)　保证在签订本合同时提交的身份证、户口簿等有关材料全部真实、合法、有效，复印件与原件相符；保证如实填报《共同居住的家庭成员名单》(附件四)。

(3)　乙方和共同居住的家庭成员在本市均无自有产权住房，或现自有产权住房人均建筑面积低于15平方米（或人均居住面积低于10平方米，以产权登记为准，下同)；如有虚假，本合同终止，甲方

收回房屋；签订本合同后，乙方或共同申请的家庭成员获得了自有产权房屋且家庭人均自有产权住房达到15平方米（或人均居住面积达到10平方米）的，本合同终止，乙方应在30日内腾空交还房屋并缴清拖欠的租金和其他应缴纳的费用。

（4） 租赁期内，乙方死亡的，共同居住的家庭成员应在3个月内报告甲方，可在租赁期内继续使用房屋。租赁期满后，须按规定重新申请承租。

第八条 合同终止

8.1 经房屋安全鉴定部门鉴定房屋不符合安全使用标准的，本合同自房屋安全鉴定部门出具鉴定书之日起终止，甲方不承担违约责任、不作任何补偿，乙方必须自甲方发出书面通知之日起30日内无条件退出。

8.2 发生以下情形时，甲方有权解除本合同，乙方已缴纳的保证金不予退还，且甲方有权按照本合同9.5条款约定要求乙方承担违约责任。

（1） 将房屋擅自转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；

（2） 擅自拆改结构或改变用途的；

（3） 拖欠租金超过本合同约定的；

（4） 利用房屋进行违法活动的；

（5） 故意损坏房屋的；

（6） 对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；

（7） 法律、法规规定或本合同约定的其他可以收回房屋的情形。

乙方有上述行为的，不得再承租甲方物业。甲方由此造成的损失，由乙方负责赔偿。

8.3　合同租赁期限届满，自动终止。

8.4　合同终止后的处理

8.4.1　除本合同另有约定外，租赁期届满或本合同因任何原因终止、解除之日，乙方应在租赁期届满之日起（或本合同终止、解除之日起）10日内交回承租房屋和设备给甲方。

8.4.2　如乙方在租赁期限内存在违反本合同、补充协议（如有）约定或物业管理规定等任何违约情形的，乙方不得享有同等条件下优先承租的权利。

第九条　违约责任

9.1　甲方逾期提供房屋的，每逾期1日，应按首月租金2%的违约金向乙方支付违约金；逾期超过30日的，乙方有权解除本合同。

9.2　乙方逾期交付租金的，每逾期1日，应按逾期交付租金的2%向甲方支付违约金；逾期超过30日的，甲方有权解除本合同。

9.3　乙方逾期支付物业管理费、水电费等相关费用的，逾期未付费用达到或超过相当于30日租金的，甲方有权解除本合同。

9.4　租赁期内，如乙方违约，经甲方提出限期整改要求期限内仍未整改完成的，甲方有权采取停水停电等措施，直到乙方整改至符合甲方要求；同时，甲方有权解除本合同。如本合同因任何原因提前解除、终止或甲方依法、依约解除，而乙方拒不撤场的，甲方有权采取停水停电等措施。因甲方依法、依约采取停水停电等措施造成的一切损失，由乙方自行承担，甲方不作任何补偿。如上述乙方行为对甲方或第三人造成损失，乙方应负责赔偿。

9.5　租赁期间，如甲方违约提前终止本合同的，甲方向乙方双倍退回保证金，乙方同意除甲方双倍退还保证金外不向甲方主张任何

其它权利，乙方交还房屋之前的租金需按本合同约定的租金标准继续缴交。

如乙方违约提前终止本合同的，甲方没收乙方保证金，乙方还应按照非免租期首月租金标准补交免租期（如有）的租金给甲方，乙方交还房屋之前的租金需按本合同约定的租金标准继续缴交。

9.6 乙方逾期交还房屋的，则每逾期1日，应按上月租金每日标准的3倍向甲方支付违约金。同时，视为乙方丢弃租赁房屋内的物品，甲方有权选择自行处置或等待乙方处置；如甲方选择自行处置的，甲方有权在相关行政部门或物业管理公司的见证下开锁进屋，将乙方物品作为废物丢弃，甲方无需承担任何赔偿责任，乙方应承担因此而对甲方造成的直接损失和间接损失（包含但不限于入屋清理费用、物品保存费用和未能继续租赁的损失）。如造成其他后果的，由乙方承担全部责任。

第十条 不可抗力

10.1 不可抗力是指本合同签署后发生的、签署时不能预见的、其发生与后果是无法避免或克服的、妨碍全部或部分履约的事件。

10.2 如果发生不可抗力事件，影响一方履行其在本协议项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行，而不视为违约。宣称发生不可抗力的一方应迅速书面通知另一方，并在其后的15日内提供有关证据。双方应协商公平解决办法，可据实解除或变更本合同，并且应尽一切合理努力将不可抗力的影响减少到最低限度。

第十一条 通知与送达

11.1 一方发送给另一方的通知，可采用当面递交、邮寄、短信、微信、电子邮件或于本合同项下租赁房屋外张贴等方式送达。

11.2 甲方确认其送达地址为：_____；收件人：_____；联系电话：_____；微信号：_____；电子邮箱：_____。

11.3 乙方确认其送达地址为：该物业地址；收件人：_____；联系电话：_____；微信号：_____；电子邮箱：_____。

11.4 双方均确认，任何一方变更上述送达信息的，应在变更之日起3日内以书面形式通知另一方；任何一方接到对方发出的变更通知之前，该相对方的送达信息仍以先前的送达信息为准。

任何一方指定的送达信息有误、变更或拒绝接受造成通知不能实际送达，发送方的通知只要按照接受方最后指定的送达信息发出，该通知即被视为有效送达；因通讯联络方式失效造成的损失和责任由变更方或拒收方承担。

11.5 双方确认诉讼文书送达按本条款约定方式执行。

第十二条　争议解决

12.1 本合同履行中发生争议，双方应协商解决；协商不成时，可以通过下列第②种方式解决：

①向房屋所在地的人民法院起诉；

②提交广州市仲裁委员会仲裁。

12.2 如因一方违约引发诉讼而造成另一方为此支付的诉讼费、仲裁费、调查取证费、律师费、担保费等合理费用均由违约方承担。

第十三条　凡本房屋在租赁过程中的一切口头承诺、解释、商业广告、文件往来等资料与本合同不一致的，均以本合同约定为准。

第十四条　本合同自双方盖章、签名之日起生效。

第十五条　本合同一式陆份，甲方、乙方各执贰份，送壹份给街（镇）出租屋管理服务中心备案，送壹份给广州产权交易所留存。

第十六条　双方约定其他事项：

（以下无正文）

甲方：（单位盖章）　　乙方（签名或盖章）：

授权代表（签名）：　　授权代表（签名）：

日期：　　年　　月　　日　　日期：　　年　　月　　日

附件一

乙方营业执照或身份证复印件

附件二

房屋交接及设备清单

房屋交付使用前有关设备、物品名称	数量	质量	房屋腾空移交后有关设备、物品名称	数量	质量

上述所列的房屋内设备在本合同签订之日移交乙方使用。

乙方代表签名：　　年 月 日

本合同租赁期已满，上述所列的房屋内设备移交甲方。

乙方代表签名：　　年 月 日

附件三

有关部门地址电话一览表

火警电话	119
盗警电话	110
急救电话	120
派出所	地址：
	电话：
街　　居民委员会	地址：
	电话：
出租屋管理中心	地址：
	电话：

附件四

本合同申请人和共同居住的家庭成员共同承诺：

本人与下列共同居住的家庭成员：

1.在本市无自有产权住房，或现自有产权住房人均建筑面积低于15平方米（或人均居住面积低于10平方米）；

2.现无租住其他公房，包括公租（廉租）房、其他直管房或单位自管公房；

3.未享受过政府购房优惠政策。

共同居住的家庭成员名单

序号	姓名	性别	与乙方关系	身份证号码	备 注
1					
2					
3					
4					
5					
6					

上述承诺如有虚假或瞒报信息，视为乙方违约。

承诺人：

日期：