

穗绿化（企管）合字〔 〕 号

广州市房屋租赁合同（草案）

出租人： 广州市绿化有限公司

承租人： _____

物业地址： _____



合同填写说明

1. 本合同文本适用于房屋（如住宅、写字楼、商铺、仓库等）、土地租赁。

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. 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。

4. 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。

广州市房屋租赁合同

第一条 合同当事人

出租人(甲方):广州市绿化有限公司

承租人(乙方):

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定,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。

第二条 甲方同意将坐落在白云区陈田花园二期南侧地块2号楼二层、三层及顶层的房地产出租给乙方作办公用途使用,经营方向/,建筑面积509.26平方米,分摊共用建筑面积/平方米(计租面积为509.26平方米)。

第三条 租赁期内,租金标准如下(每年增长率为%):

租 赁 期 限	含税月租金 (元)	含税年租金 (元)
免租期:年 月 日至 年 月 日	0	0
年 月 日至 年 月 日	¥	
合计		

本合同不含税价款为人民币【】元,增值税税额为人民币【】

额的 3% 向乙方收取违约金。

5. 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 租赁保证金及物业管理费等其他费用

1. 乙方应于签订《房屋租赁合同》之日起 10 个工作日内一次性向甲方交纳人民币_____元（大写：_____）作为保证金（其中租赁保证金 2 个月租金（按最后 1 年月租金计算），履约保证金 1 个月租金（按最后 1 年月租金计算），水电保证金 1 万元）。未经甲方书面同意，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。乙方迟延缴交保证金，应按每日千分之三的标准向甲方支付违约金。

2. 租赁期满，乙方在全部清缴本合同约定的各项费用并清理场地撤场，未发生任何欠租、违约情况，经甲方确认无争议事项后 30 个工作日内，由甲方将保证金无息退回乙方。

3. 前述的物业管理费由乙方向直接向_____ / _____支付。计费标准按照物业管理公司的相关规定。前述物业管理费包含但不限于广场公共区域的水、电、燃气等能源费及保安保洁等。

4.甲方对乙方交付物业费义务不承担连带责任。

5.前述的水、电、气等能源费采取分户计量，乙方应当自行承担并负责向有关部门或单位缴交。

6.因履行本租赁合同产生的相关税金、费用，均按照有关法律和政府有关规定，由甲、乙双方各自承担。

第五条 房屋交付与验收

1. 甲方应于____年____月____日按本合同签订时的现状交付给乙方。乙方应当在上述日期当天详细查看房屋现有装修、设施及房屋所在物业的公共部分，乙方承诺对出租房屋状态、周边环境、客流变化、设施设备 etc 已进行充分了解，自行承担相关风险，不得以任何理由拒付或少付租金。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。

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合同约定的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。

3. 若非甲方原因，乙方超过7日仍未办理验收、交接手续的，甲方有权选择解除本合同，合同自通知寄出后第三天解除，甲方有权没收租赁保证金或者收取相当于租赁保证金的违约金；甲方也有权按合同约定的起租日计收租金，并有权追索因乙方所造成的一切损失。

第六条 房屋装修

1. 严禁乙方对房屋进行扩、加、改建（含改变内间隔），如乙方擅自对房屋进行扩、加、改建（含改变内间隔），甲方有权解除合同并不予退还租赁保证金、履约保证金及水电保证金，由此造成的一切后果由乙方承担。

2. 经甲方书面同意，乙方对房屋进行室内装修或增加设备的，按以下规定执行：

（1）乙方自行负责房屋装修工程所需的各项报建和验

收工作，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，室内装修、增设固定设备均无偿归甲方所有，乙方不得拆卸或破坏，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。

(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。

(3) 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》、接受其监督管理。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。

(4) 乙方对房屋的主体结构不得进行破坏和加建，否则由此造成的一切后果由乙方承担。

第七条 双方权利与义务

1. 甲乙双方应当履行有关法律法规的规定和义务。

2. 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、卫生及生产销售假冒伪劣商品的查处等相关工作。

3. 甲方权利与义务

(1) 甲方保证对房屋有出租权利，并应按约定时间交付房屋给乙方使用。

(2) 甲方应负的修缮责任：仅限于房屋的主体结构及外墙质量修缮。

(3) 因政府征收土地或者土地被收储、城市更新改造

需要、政府同意的借地借房行为、市政建设需要搬迁、企业改制及房屋涉及安全隐患等情形，需要收回房屋的，甲方有权提前60天通知乙方终止合同，乙方必须在收到甲方书面通知之日起20日内无条件腾空房屋并交还甲。**被征收土地及房屋价值的补偿、装修费用补偿、停产停业损失补偿、搬迁费及临时安置费等一切补偿及赔偿归甲方所有**，甲方无需承担违约责任、对乙方不作任何经济补偿。

(4) 租赁期间转让该房屋时（不含无偿划转），甲方须提前30天书面通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。

(5) 乙方在办理（或变更）报建、经营证照及有关手续时，甲方应提供现有的相关资料协助，所需的一切费用由乙方承担。甲方仅承担提供现有资料的义务，不承担乙方的报建、经营证照及有关手续无法办妥带来的任何风险、损失和责任，乙方不得以无法办理与合法经营有关手续为由解除合同，否则应向出租方支付相当于3个月租金的违约金。如承租方涉及无证违法经营，出租方有权解除合同并不予退还履约保证金，项目重新挂牌招租。

(6) 甲方拥有对房屋所在建筑名称及其标志的所有权，甲方有权在任何时间改变、替换或取消该名称及标志的权利，而无需给予乙方任何补偿。

(7) 甲方有权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，乙方应予以配合。

(8) 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，甲方有明显过错的除外。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。

(9) 本合同期满前 2 个月，甲方在事先通知乙方的情况下，有权带其他有意承租者/购房者进入房屋查看，并有权张贴有关出租或出售房屋的告示。

4. 乙方权利与义务

(1) 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。乙方不得以任何形式全部或部分将物业转租或分租给任何第三人。乙方擅自转租或分租的行为无效，转租或分租期间乙方所收租金和其他收益全部归甲方所有，甲方有权选择立即解除本合同，并要求乙方承担违约责任。

(2) 乙方应依时足额交纳租金，逾期缴纳将按本合同第九条的约定承担违约责任。并在签订合同完成后按广州市有关规定在当地街道办事处进行租赁登记备案，由此产生的费用由乙方自行承担。

(3) 乙方须在承租物业并收到甲方资料后 20 个工作日内提供完整有效经营资质文件至甲方备案，否则甲方有权在乙方承租区域对相关情况进行公示。逾期未提交相关文件造成的一切责任由乙方承担。

(4) 乙方按租赁房屋现时之状况接收(详见交接清单)，由于乙方使用不当或故意破坏而造成室内原有装修设施、设备的损坏、故障，乙方须对造成甲方的经济损失进行赔偿或

负责修复。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。

(5) 在租赁期内，乙方须负责维修保养该房屋内之设施设备，并负责房屋消耗物件的更换（包括但不限于照明光管和灯泡、风机、排气扇、电器开关、门锁、插座、消防器材等），乙方在交还房屋时应保证前述消耗物件仍能正常使用，因正常损耗而不能使用的可以除外。乙方应做好房屋白蚁防治工作，如有白蚁出现，由乙方负责灭治。

(6) 乙方须严格按照租赁物业产权证载用途或者合同约定的使用性质进行租用，如若调整合同约定的经营方向，需经甲方书面同意后进行调整。除非房屋本身具有相关用途外，乙方不得在房屋进行生产、制造或加工任何产品，不得在房屋内经营明火餐饮；日常使用中应切实注意用电的安全，不准超负荷或违规用电，不得违规使用燃气等设备用具，由此而造成的所有损失及后果，全部由乙方赔偿并承担法律责任。

(7) 租赁期间，乙方为本房屋的防火安全责任人。乙方必须与甲方签订《消防安全和环境保护责任书》，明确消防安全责任。在租赁期间内，承租人是该房屋的实际管理人，该房屋内发生的所有安全事故都由承租人承担，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。

(8) 租赁期间，如因乙方使用不当，或因遭受自然灾害不可抗力事件、或因盗窃、抢劫等刑事犯罪第三人行为，

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）。

（9）乙方应在国家法律、法规、政策允许的范围及经政府相关行政部门核准登记的经营范围内从事经营活动。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立案调查或查处的，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。

乙方应做好防止噪音、气味、油烟等措施，保证其经营活动不影响周边居民的正常生活及其他商户的正常经营。周边居民反映或投诉上述扰民情况，乙方须第一时间无条件停止侵权，因此造成的行政处罚、经济赔偿等一切责任和费用由乙方承担，对甲方造成影响和损失的，乙方负责赔偿。

（10）租赁期间，乙方对物业存在的安全隐患应立即整改、消除，不整改或整改不合格的，甲方有权解除合同，收回物业，租赁保证金、履约保证金及水电保证金不予退还，同时乙方应按合同约定承担提前解除合同的违约责任。

（11）租赁合同期满或解除租赁合同时，乙方需按乙方首次入住或者进行二次装修完毕验收时的状况，将该租赁单元干净整洁交还予甲方。如在退场验收时有任何需要乙方修复之处，乙方对该租赁单元的实际租用日期计至修复后验收完毕之日。若经甲方书面同意，乙方可无须恢复原状。

（12）租赁期届满，乙方应将房屋按合同约定交回甲方。

甲方对房屋进行公开招租，若乙方参与竞租，在同等条件下享有优先承租权。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，乙方丧失同等条件下优先承租的权利。若因乙方自身原因不参与物业公开出租行为，视为乙方自动放弃优先承租的权利。

第八条 合同终止

1. 发生以下情形时，甲方有权解除本合同，乙方已缴纳的租赁保证金、履约保证金及水电保证金不予退还，乙方按合同约定承担违约责任；如因此造成甲方损失，乙方还需承担赔偿责任。

（1）擅自将房屋转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；

（2）拆改结构或改变用途的；

（3）拖欠租金超过本合同约定的；

（4）利用房屋进行违法违规活动的；

（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。

2. 合同租赁期限届满，自动终止。

3. 合同终止后的处理

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日内将物业和设备交回给甲方（租

金计至实际交还之日，并于5个工作日内结清所有费用，否则甲方有权从保证金中扣除）。

第九条 违约责任

1. 乙方逾期交付租金、水、电费用，每逾期1日，应按逾期交付租金、水、电费用的3%向甲方支付违约金；逾期达到30日的，甲方有权解除合同，并没收全额租赁保证金、履约保证金及水电保证金。

2. 租赁期内，如乙方违约，甲方提出限期整改，乙方在合理要求期限内仍未整改完成的；或因任何原因提前解除、终止合同，而乙方拒不撤场的，则甲方有权解除合同，租赁保证金、履约保证金及水电保证金不予退还，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。

3. 单方提前终止合同的处理

(1) 甲方提前终止本合同的，应当提前2个月通知乙方，甲方向乙方退回所缴纳的租赁保证金、履约保证金及水电保证金，乙方不得向甲方主张任何其它权利。

(2) 乙方提前终止本合同的，应当提前2个月书面通知甲方，并征得甲方的书面同意，甲方没收乙方缴纳的租赁保证金、履约保证金及水电保证金。

(3) 乙方提前终止本合同的，如未能提前2个月通知甲方，并征得甲方的书面同意，甲方除了没收乙方缴纳的租赁保证金、履约保证金及水电保证金外，乙方另需支付2个月租金作为违约金（按照该情形发生当月租金标准计算）给甲方。

(4) 乙方向甲方交还租赁房屋前的租金需按本合同约定的租金标准继续缴交。

(5) 甲方根据本合同第八条第 1 款约定通知乙方解除本租赁合同的，乙方应按通知要求交还房屋，若乙方逾期交还房屋的，则每逾期 1 日，应按合同最后一年每日租金标准的 3 倍 向甲方支付违约金，同时还应向甲方支付正常租金；若乙方逾期 15 日仍未交还房屋且拒不支付占用费，则视为乙方已弃租并自愿放弃租赁物业内物品所有权，甲方有权选择自行处置或等待乙方处置并无需承担任何赔偿责任；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（包括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），租金及违约金计至甲方实际处置之日；甲方未处置的，租金及违约金计至乙方自行处置之日。如造成其他后果的，由乙方承担全部责任。

第十条 不可抗力

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。

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。

3. 如发生政府征收、拆迁改变等不可抗力因素导致合同无法履行的，合同将自动终止，双方互不承担违约责任。甲方须在收到政府征收、拆迁改变通知后以书面形式通知乙方在规定时间内撤场，乙方无条件搬迁，甲方须在乙方完成搬迁 30 个工作日内凭保证金单据无息退还租赁保证金、履约保证金、水电保证金。乙方逾期未搬迁的，每逾期一日，须按最后一年日租金 3 倍缴纳逾期占用费用，甲方保留仲裁追究承租方违约责任的权利。政府征收补偿资金按以下标准分配：被征收地上房屋、附属设施及相关配套设施设备价值的补偿、对被征收人的补助和奖励及与房屋征收有关的其他费用归甲方所有；搬迁、临时安置补偿、停产停业补偿政府有明确规定归承租方的归乙方，无明确规定归承租方的归甲方所有。

第十一条 争议解决

1. 本合同履行中发生争议，双方应协商解决；协商不成时，可向广州仲裁委员会申请仲裁。

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、公证费、评估费、差旅费等合理费用均由违约方承担。

第十二条 凡本房屋在租赁过程中的一切口头承诺、解释、商业广告等资料与本合同不一致的，均以本合同约定为准。

第十三条 本合同自双方盖章、签名之日起生效。

第十四条 本合同一式肆份，甲方、乙方各执贰份。

第十五条 双方约定其他事项：

1. 若承租方为非国有企业性质的有限责任公司，承租方的法定代表人应作为承租方的担保人，对承租方全部债务承担连带担保责任。担保人应为具有完全民事行为能力的自然人，需具备偿债能力，信用状况良好，无被列入失信被执行人名单、重大税收违法失信主体等不良信用记录，近三年内无重大违约或违法违规经营记录。

2. 房屋为历史用房，未完善产权证办理手续，房屋现状移交，乙方不得以房屋未取得房产证为由向甲方提出任何的赔偿或者终止合同，否则甲方有权解除本合同，并有权不予退还乙方保证金，并可将该出租物业另行处置，乙方不得异议，甲方将保留起诉追究乙方违约责任的权利。

3. 即使出现租赁合同无效的情况，若乙方已实际使用物业，应按本合同租金标准支付使用期间的占有使用费。

4. 乙方须服从公园绿地和陈田花园的相关管理制度，否则甲方有权解除本合同，并有权不予退还租赁保证金、履约保证金和水电保证金，甲方将保留起诉追究乙方违约责任的权利。

第十六条 通知与送达

1. 甲方发送给乙方的通知，可采用当面递交、邮寄、短

信、微信、小程序、公众号、电子邮件或于本合同项下租赁房屋外张贴等方式送达。

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：_____。

3. 乙方确认其送达地址为：_____；
收件人：_____；联系电话：_____；微信号：_____；
电子邮箱：_____。（若乙方为公司，社会统一信用代码证：_____。）

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。

5. 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。

6. 双方确认诉讼文书送达按本条款约定方式执行。

(本页为签章页，无正文)

甲方（签章）

法定代表人：

证件号码：

委托代理人：

证件号码：

地址：

联系电话：

日期： 年 月 日

乙方（签章）

法定代表人：

证件号码：

委托代理人：

证件号码：

地址：

联系电话：

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。

甲方签名（盖章）： 乙方签名（盖章）：

代理人： 代理人：

 年 月 日 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。

甲方签名（盖章）： 乙方签名（盖章）：

代理人： 代理人：

 年 月 日 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

公司开专票需要提供纳税人识别号、开票地址电话、开户银行及账号。

附件五

承 诺 函

_____:

本人/公司承诺按照贵我双方签订的《房屋租赁合同》履约，若我方出现拖欠租金等违约情况，同意贵司对租赁标的采取停水、停电、停气等措施，由此产生的经济损失由我方承担。

特此承诺。

承租人签名/盖章

年 月 日