

房屋租赁合同



合同编号：

甲方（出租方）：广州高新建设开发有限公司

乙方（承租方）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲、乙双方在平等、自愿、互利的原则上，就乙方承租甲方房屋之事宜进行了友好磋商并达成了一致意向。为了明确租赁的具体内容及双方在租赁期间的权利和义务，特订立本租赁合同。

第一条 房屋的位置、面积、设施设备

1. 甲方出租给乙方使用的房屋位于广州市黄埔区九佛街道凤凰三路8号中新凤凰园2号楼4层面积1173.3758 m²及1层101房配套面积20 m²，（以下称“该房屋”）。

2. 上述房屋面积合计为1193.3758 m²。

3. 乙方认可所承租的房屋结构、房屋内配套设施、室外公共设施及办公区现状，并清晰房屋的产权情况等。

第二条 房屋租赁期限、免租期

1. 本合同首期租赁期限为6年，租赁期自 年 月 日（合同生效日）起至 年 月 日止。首期租赁期限届满后，租赁房屋若未被纳入政府征收、拆迁或旧城改造范围，须遵照区级国有资产经营性物业出租管理现行规定履行续租审批及签约流程，续租期限自 年 月 日起至 年 月 日止，续期期间的租金标准按届时市场公允价格协商确定。租赁房屋仅限作商业、办公、服务类用途，乙方不得擅自变更房屋使用性质、改作其他用途。

2. 甲方同意给乙方免租期3个月，即自 年 月 日起至 年 月 日止免收租金。

第三条 陈述及保证

1. 甲方向乙方陈述和保证：

将该房屋租与乙方使用，并认真、完善地执行本合同所订的涉及甲方的条款。

2. 乙方向甲方陈述和保证：

（1）租赁该房屋作为商业服务使用。合同期满后，保证该房屋符合甲方原建筑设计平面图所列状况，设施设备依然完好无损。如果甲方的上述设施设备受到损坏，乙方同意赔偿由此而带来的损失。合同期间，除该房屋的主体结构自然损坏外，乙方负责该房屋主体结构人为损坏及所有设施设备的维护并承担由此发生的费用。

（2）租赁期间，乙方因使用该房屋所产生的各项费用（包括但不限于水电费、管理费、通信费及公共设施分摊费用等）均由乙方支付；若因乙方延期支付前述费用而产生任何责任

及后果由乙方承担。

(3) 租赁期间,甲方应保障该房屋的消防设施功能正常(因乙方使用不当导致的除外),乙方应当正确使用消防设施,若发生该房屋内的消防安全事故,由乙方负责处理并承担相应责任。

(4) 租赁期间,乙方应做好安全生产管理,在该房屋内发生任何人身及财产安全事故,由乙方负责处理并承担相应后果。

第四条 租金及保证金支付方式

1. 合同租金总金额为¥__元(大写:__)。

序号	日期	月租金	月租金(大写)
1			
2			
3			
4			

2. 递增方式:每两年在上年度月租金的基础上递增 3%。

3. 甲方同意给予乙方免租期 3 个月,即自__年__月__日起至__年__月__日止免收租金,租金从__年__月__日开始收取。乙方按自然月交付租金,即从__年__月__日起乙方每月 15 日前交付当月租金。若由于乙方原因而导致本合同提前解除的(无论是协商解除亦或任一方单方解除),甲方有权要求乙方支付免租期补偿,计算方式为:未履行的租赁合同期限/总租赁合同期限*免租期*解除租赁合同的当月租金(免租期内解除,则为免租期后首月租金)。

4. 乙方在付款前,甲方需提交合规有效等额的增值税发票。

乙方每月将租金按时汇入甲方指定账号,如下:

甲方户名:广州高新建设开发集团有限公司

开户银行:工商银行广州永和开发区永顺支行

收款账号:3602 1157 1910 0094 211

5. 房屋租金支付方式如下:本租赁合同生效之日起三个工作日内,乙方需支付本期租赁首月租金给甲方,之后,乙方应在每月 15 日之前向甲方付清当月租金。逾期支付租金,甲方有权向乙方收取滞纳金,滞纳金按天计算,每逾期一天滞纳金按月租金的 3% 计收。

6. 如乙方逾期 30 天不支付租金,甲方有权单方提前解除本合同并收回该房屋,由此而引起的一切后果由乙方自行承担。

7. 乙方应向甲方支付租赁保证金。保证金按三个月房租计收,并应在合同签订后三天内支付。保证金为¥__元(大写:__)。乙方逾期支付租赁保证金的,自逾期之日起按应付未付

金额的 1%/天向甲方计付违约金；逾期超过 5 个工作日，甲方有权单方解除本合同。

租赁期满终止、提前解除或被撤销时，且乙方履行期间未出现任何没收情形，即乙方按甲方要求交还租赁房屋、保持房屋完整及设施设备良好运行状态，未拖欠租金、物业服务费、水电费等费用，正常办理腾退房屋，企业或组织注册登记地址的注销或迁移手续，以及无其他违约行为的，则在乙方交还租赁保证金收据之日起十个工作日内，甲方将租赁保证金无息退还乙方。在租赁保证金退还时，若因乙方原因（如未提供书面退款银行账户信息等）导致甲方无法退还的，不视为甲方违约，甲方无需承担任何责任（包括但不限于利息支付等）。

如乙方无法满足上述任一情形，甲方有权暂不退还租赁保证金，直至条件全部满足；如租赁期满终止、提前解除或被撤销后 15 天内乙方仍无法满足上述全部条件或合同履行期间乙方出现本合同约定可没收租赁保证金的任一情形时，甲方有权书面通知乙方后直接没收租赁保证金，或由乙方申请、经甲方同意后直接用于抵扣乙方欠付的费用，抵扣后剩余部分予以没收或予以退回。

在未经双方协商一致的前提下，租赁保证金不作为预付租金使用，且不抵扣本合同项下的到期款项（包括但不限于租金、水电费用等）、滞纳金、违约金、损失赔偿及其他应由乙方承担的费用，本合同另有约定除外。前述对租赁保证金的规定不影响本合同或由法律赋予甲方的任何其他权利。在甲方持有租赁保证金期间，该租赁保证金不计任何利息。

第五条 合同的变更、解除、续签与终止

1. 如有必要，经甲乙双方协商一致，可以变更或终止本合同。

2. 甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

（1）不能按时提供该房屋或所提供房屋不符合约定条件，严重影响使用并在乙方通知的合理时间内未能纠正的。

（2）甲方未按合同要求履行维护保养责任，严重影响使用并在乙方通知的合理时间内未能纠正的。

（3）在租赁期内，由于租赁房屋及甲方提供附属设施故障或缺陷且三十天内无法及时修复而导致无法使用的。

3. 房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，立即收回出租房屋：

（1）未经甲方书面同意，擅自改动该房屋结构；

（2）损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未按要求修复的；

（3）擅自改变本合同约定的房屋用途；

（4）利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动；

（5）逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的租金及各项费用壹个月以上的；

（6）拖欠房租累计壹个月以上。

4. 租赁期满前，乙方要继续租赁该房屋的，应当在租赁期满一个半月前向甲方书面提出申请。如甲方在租期届满后仍对外出租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。甲方在规

定时间内没收到乙方续租通知的，视为乙方自动放弃续租该房屋，甲方有权将该房屋出租他人。

5. 租赁期满双方不再续租时合同自然终止。

6. 因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止

第六条 房屋交付使用及退租收回的验收

1. 甲方交付房屋应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

2. 房屋交付时双方共同参与，乙方如对装修、水电、卫生、消防设施等有异议应书面提出，经甲方予以确认后，由甲方修复至正常使用状态。

3. 乙方应于房屋租赁期满不再续租时，将承租房屋交还甲方。乙方交还甲方房屋应保持房屋的完好状态。

4. 租赁期满，乙方应如期交还该房屋。乙方逾期交还房屋，则每逾期一日应向甲方支付原日租金两倍的违约金。乙方还应承担因逾期交还房屋给甲方所造成的其他损失。

第七条 违约责任

1. 有以下行为之一者视为甲方违约：

(1) 因甲方原因，须提前解除合同收回房屋的，甲方应支付乙方三个月房屋租金总额的违约金。

(2) 租赁期间，甲方有本合同第五条第2款所列(1)~(3)项行为之一的，即构成违约。在此情况下，乙方有权终止合同，退还该房屋。甲方应支付乙方三个月房屋租金总额的违约金。

2. 有以下行为之一者视为乙方违约：

(1) 因乙方原因，须提前解除租赁合同的，乙方应与甲方协商解决，且甲方有权将已收保证金不予退还。

(2) 租赁期间，乙方有本合同第三条第2款所列1-4项、第五条第3款所列(1)~(6)项行为之一的，即构成违约。在此情况下，甲方有权终止合同，收回该房屋。甲方有权将已收保证金不予退还，且该项保证金不抵扣乙方应付而未付的各种款项，最终由双方协商为准，由此而造成的一切损失由乙方自行承担。

(3) 如乙方转租或分租房屋的，乙方应对其转租或分租户的经营行为进行统一管理，在与次承租人的在转租、分租合同中明确签订：乙方未能按照约定履行与甲方的房屋租赁合同约定，包括但不限于无法按时足额向甲方缴纳租金等情形的，视为根本违约，甲方有权解除租赁合同并主张违约责任，收回租赁房屋，次承租人不得提出异议。因此造成的法律责任及经济损失由乙方承担与甲方无关。如因此造成甲方损失的，由乙方负全责。乙方应在其与次承租人签订转租、分租合同后三十(30)日内，将相应的租赁合同复印件(遮盖第三方联系方式)交给甲方备案。

(4) 若乙方逾期缴纳租金超过30日的，甲方有权对该物业采取停水、停电等限制措施，

直至乙方缴齐租金，由此造成的损失由乙方自行承担。

3. 双方应当严格按照合同约定的内容履行，否则违约方须承担因其违约行为而导致守约方为实现自己的合法权益而产生的一切损失，该损失包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、公证费、鉴定费、调查取证费等。

第八条 无产权物业特别条款

1. 乙方确认并承诺：完全知晓合作场地无不动产权证，自愿承担全部经营风险、监管风险、办证风险及应政府要求的合作期内拆迁的风险。

2. 因合作场地历史遗留问题、甲方备案手续不完善、场地合规瑕疵被主管部门责令停业、整改、限制经营的，甲方按实际停业天数减免租金，若造成乙方长期关停无法经营，本协议解除，双方互不承担违约责任，甲方不对乙方投入承担任何补偿或赔偿责任。

3. 如遇政府征收、拆迁、规划调整、政策关停等不可抗力，双方互不承担违约责任，甲方不承担装修补偿、经营损失补偿等任何费用。

4. 因场地无产权、历史遗留问题导致乙方被关停超过90日的，本协议自动解除，甲方退还乙方履约保证金，甲方对乙方装修、设备等任何投入不作补偿，双方互不追究违约责任。

5. 如遇政府征收、拆迁，政府支付的补偿款中，属于乙方投入的装修、设备、搬迁、停产停业损失补偿部分，全部归乙方所有。

第九条 免责条件

1. 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2. 因国家政策调整需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3. 因上述房屋存在权属瑕疵等历史遗留问题致使本合同无法继续履行的，本合同终止。乙方结清全部欠付甲方款项及相关第三方单位应收费用后，甲方无息退还乙方已缴纳的保证金。

4. 因上述原因而终止合同的，租金及管理费按实际使用时间计算。在乙方付清所欠甲方其他费用和相关单位应收的费用后，甲方退还乙方保证金。

5. 不可抗力系指：在本合同期内发生并妨碍任何一方全部或部分履约的“不能控制、不能预见、不能避免、不能克服的客观事件”。

第十条 物业管理

乙方在租用甲方物业时，应接受甲方委托的深圳市金百润实业有限公司进行管理，并同时与物业公司另行签订物业管理合同。

第十一条 其他

1. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。
2. 本合同一经签订，将取代双方以前所有的讨论、洽谈和协议。
3. 本合同及附件一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。本合同经双方签字盖章后生效。
4. 物业租赁采用 6+6 模式，首期租期 6 年。首期租期届满时，如租赁房屋未因政府征收、拆迁、旧改、规划调整等不可归责于双方的原因被收回或无法继续使用的，则按区国有资产管理相关规定办理续租手续，续期期间的租金标准按届时市场公允价格协商确定。如协商不成的，可委托第三方评估机构评估确定。若因甲方原因不予续租或另行出租给第三方，对于乙方经甲方同意进行的固定装修，由甲方按照专业机构评估的残值进行协商补偿乙方；仅在甲方继续履行本合同或新承租方书面承诺承继本条款补偿义务的前提下，方可由新承租方承担补偿责任。

第十二条 争议解决

如果发生与本合同的解释或实施有关的争议，首先由甲乙双方通过友好协商解决，协商解决不成的，可依法向有管辖权的人民法院（广州市黄埔区人民法院）提起诉讼。

（以下无正文）

甲方：广州高新建设开发集团有限公司

乙方：

（盖章）

（盖章）

甲方代表（签字）：

乙方代表（签字）：

电话：

电话：

签约日期： 年 月 日

签约地点：广州黄埔区