

房屋租赁合同

出租方（甲方）：广州市番禺区钟村电子工业公司

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

联系方式：_____

承租方（乙方）：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

联系方式：_____



根据《民法典》及相关法律、法规的规定，合同双方在平等自愿、友好协商的基础上，一致达成如下合同：

第一条 房屋概况、权属、用途及工商登记约定

1、甲方同意将坐落在广州市番禺区石壁街石壁一村谢石公路 78 号的房地产（土地证号为：G03-_____，无房产证）（下称租赁物）出租给乙方使用，土地面积 8478.50 平方米，建筑面积 9829.10 平方米，具体面积见合同后的附表、附图。

2、本租赁物为工业用地，仅持有土地使用权证，无房屋所有权证（无房产证），也没有任何报建、环评、安监、排水、消防、防雷等相关资料，其产权属甲方所有。乙方已现场充分踏勘，对租赁物权属现状、建筑现状、手续现状完全知情并自愿承租，甲方无需补办房产证及各相关资料，乙方不得以此为由主张合同无效、退租、减免租金、索赔。

3、本租赁物仅限工业合法生产、仓储用途。不得在本租赁物内堆放包括但不限于易燃、易爆、剧毒或其他有毒和放射物质、工业废渣、城市垃圾



和其他废弃物等，不得在本租赁物内经营污染（包括噪音、废液、粉尘）项目，不得用于开设布匹市场、布料集中批发、大型布料交易卖场等，也不得用作布匹仓库。

4、因本租赁物无房产证，不能办理租赁合同备案，乙方确认：相关行业准入、工商注册、备案、环评、安监、消防等审批能否办理，由乙方自行提前向政府部门核实并自行承担全部结果。甲方仅配合提供现有土地权属资料（即土地证复印件），不保证可注册、不承担任何注册失败责任。乙方不得以无法办证、无法注册、无法备案、无法环评、无法验收等为由违约退租或要求甲方赔偿。

第二条 租赁期限、租金及租赁保证金的缴纳

1、租期期限：从____年__月__日至____年__月__日止（从中标次月1日起计19年）。

2、租金按银行转账的方式缴付，租期前18年6个月的租金按月结算，由乙方在每月的第10日前一次性缴付当月租金给甲方；而租期最后6个月的租金则在18年6个月的第10日前，乙方一次性缴付给甲方。甲方在收到租金当月开具电子发票给乙方。甲方指定的收款账号为：

账户户名：广州市番禺区钟村电子工业公司

开户行：中国银行股份有限公司广州番禺钟村支行

账 号：_____

3、租赁建筑面积以合同附件的面积为准，在签订本合同后三个月内，乙方可自行请专业测量公司对建筑面积进行实测，如租赁建筑面积与实测建筑面积误差超过3%的，租金则按实测建筑面积计算。乙方在第一次支付租金前未提出异议，则不得以合同约定租赁建筑面积与实测建筑面积不符为由主张拒付、减付租金，仍然按照下表的租金标准计算。

4、租赁物的月租金按建筑面积核算，第1、2年的月租金单价为人民币

中标单价元/平方米/月，每两年在上一年基础上递增 2%，明细表如下：

租 赁 期 限	每月租金额（币种：人民币）元	
	小写	大写
第 1 年第 1-3 个月		免租
第 1 年第 4-12 个月、第 2 年		中标价
第 3、4 年		在上一年基础上递增 2%
第 5、6 年		在上一年基础上递增 2%
第 7、8 年		在上一年基础上递增 2%
第 9、10 年		在上一年基础上递增 2%
第 11、12 年		在上一年基础上递增 2%
第 13、14 年		在上一年基础上递增 2%
第 15、16 年		在上一年基础上递增 2%
第 17、18 年		在上一年基础上递增 2%
第 19 年		在上一年基础上递增 2%

5、关于租金变动，如因市场变化等原因，对租金需要变动，应由甲乙双方协商，不可单方面变动。

6、租赁保证金

6.1 乙方于本合同签订之日向甲方交纳人民币_____元（大写：_____）作为租赁保证金（首年的月租金中标价的 3 倍），甲方开具收款收据给乙方，甲方不计付租赁保证金利息给乙方，且租赁保证金不能抵扣乙方应缴的租金或其他费用。

6.2 乙方申请提前终止合同或者因乙方违约导致合同提前解除的，租赁保证金不予退回。

第三条 租赁物水电情况及水电使用保证金的缴纳

1、甲方提供现有水表（编号：_____）、电表（编号：_____）、给乙方使用，乙方于本合同签订之日一次性向甲方支付水电使用保证金

人民币 100,000.00 元（大写：壹拾万元整），甲方开具收款收据给乙方，甲方不计付水电使用保证金利息给乙方。租赁期内实际发生的水、电费用，乙方按相关部门的要求，按时缴交。租赁期内乙方因使用需要增加水、电负荷设施，相关手续的办理和费用由乙方自行负责和承担，合同期满时增加的水、电负荷设施无偿归甲方所有。

2、甲方仅提供水表、电表给乙方使用，乙方需自行从水表、电表处重新设置水管和电线，不得使用水表、电表后面原有的水管及电线等设施；如乙方违反此项约定，私自使用水表、电表后面原有的水管及电线等设施，因此产生的安全、经济损失，由乙方承担。

3、租赁物的变压器权属、运维、更换、增容约定如下：

3.1 变压器（容量为 250 千伏安）产权属甲方所有，甲方按当前现状交付乙方使用，乙方确认已现场查验设备状态，认可设备现状并自愿承接后续全部运维责任。

3.2 租赁期内，该变压器及附属配电设施的日常巡检、保养、清洁、维修、故障排查、配件更换、年检、抢修、损耗维修等全部运维工作及全部费用，均由乙方全额承担、全权负责。

3.3 无论自然老化、使用损耗、负荷原因、设备故障等任何原因导致变压器需要维修、大修、整体更换的，所有费用、施工、手续全部由乙方承担，甲方不承担任何费用、不承担设备损坏责任。

3.4 乙方因生产经营需要电力增容、扩容、线路改造、设备升级的，全部申请手续、工程施工、设备采购、供电局收费、报审验收费用均由乙方全额承担。

3.5 乙方进行电力改造、增容施工须合规施工，不得破坏房屋及土地基础设施，施工安全、用电安全全部由乙方负责。

3.6 租赁期满，乙方增容、改造所增设的固定电力设施、变压器附属设备无偿归甲方所有，乙方不得拆除、不得索要补偿。

3.7 租赁期内因乙方用电不当、运维不到位、超负荷用电、设备故障引发

的停电、事故、罚款、邻里赔偿、电力部门处罚全部由乙方承担。

4、租赁期满，在乙方无违反本合同前提下，乙方清理场地交还给甲方验收合格后，乙方结清水费、电费，注销或迁出工商执照，并将租赁保证金收据、水电使用保证金收据、水费清缴证明、电费清缴证明等的原件和执照注销或迁出证明、执照、法人身份证等的复印件（盖公章）交予甲方，甲方在收齐上述资料后 15 个工作日内无息退还乙方租赁保证金和水电使用保证金。

5、乙方申请提前终止合同或者因乙方违约导致合同提前解除的，乙方按本合同第三条第 4 款的要求提供资料给甲方，甲方在 15 个工作日内无息退还水电使用保证金，租赁保证金不予退回。

6、因政府行为、城市建设、公共利益、自然灾害或不可抗力等原因，导致合同无法继续履行的，乙方结清所有应缴费用并将租赁物完好（除不可抗力导致损坏外）交还甲方后，乙方按本合同第三条第 4 款的要求提供资料给甲方，甲方在 15 个工作日内无息退还乙方租赁保证金和水电使用保证金。

第四条 甲方权利和义务

1、甲方将租赁物按移交时现状提供给乙方使用。乙方已自行充分踏勘现场，租赁物交付后，视为甲方交付的租赁物不存在瑕疵，并符合乙方的经营用途，租赁物的管理、修缮、装修和维护等均由乙方负责且费用由乙方自行承担。

2、本租赁物的建筑物于 1995 年底建成，至今已有超 30 年楼龄，且有部分建（构）筑物属临时建筑，乙方必须请专业房屋安全鉴定公司对租赁物整体进行安全鉴定，并请专业加固公司对租赁物整体加固处理达到安全标准后再使用。本租赁物部分建筑外有室外临时金属楼梯，乙方不得使用，如因消防安全原因需要设置并使用室外楼梯时，乙方必须将原有金属楼梯拆除后重建新楼梯再使用。租赁物内的杂物、垃圾由乙方自行清理；部分门窗有缺失的，由乙方自行安装补齐。在租赁期内，在该租赁物内发生的一切安全事故责任由乙方独自承担，与甲方无关。

3、甲方必须保证乙方对上述租赁物有使用权，甲方有义务协助乙方处理好周边毗邻关系。

4、甲方应尊重乙方的经营自主权，不得无故干涉乙方的合法生产经营活动。甲方进场检查（除了政策要求配合职能部门进行安全检查外）需提前 24 小时通知乙方，乙方安排人员陪同；甲方擅自闯入租赁物造成乙方设备、物料损失的，由甲方全额赔偿。

第五条 乙方的权利和义务

1、乙方必须认真贯彻执行国家的政策法令，按章纳税，守法经营，并向有关部门报送报表。不得利用租赁物进行违法活动、损害公共利益。租赁期内所发生的一切债权和债务全部由乙方承担。乙方对租赁物的经营管理及违反国家有关政策、法律、法规所产生的一切后果负全面责任，甲方有权终止合同。

2、乙方必须严格按照合同约定的用途使用租赁物。若因乙方经营活动造成周边的环境污染或其他争议，由乙方自行解决。

3、消防安全责任：

3.1 本租赁物交付现状为：无配套消防设施、无消防验收、无消防备案，乙方已充分知悉并自愿承租。

3.2 租赁期内，全部消防配置、消防整改、消防报备、消防器材购置、安装、升级、年检、维护、日常消防安全管理均由乙方全额出资、全权负责。

3.3 乙方须按自身经营行业及现行消防法规自行配齐消防设备、做好防火分隔、保证消防通道畅通，承担全部消防合规义务。

3.4 租赁期间因消防设施缺失、配置不达标、乙方管理不当、违规操作产生的消防整改、行政处罚、停业、火灾事故、一切损失及赔偿责任全部由乙方独立承担，与甲方无关。

3.5 由乙方负责落实消防安全和安全生产责任，并购买防火保险，租赁期内发生的火灾、安全生产事故全部由乙方承担责任。租赁期内，租赁物消防工程的所有费用（含设计、施工、维护、办证等）均由乙方自行承担。

4、乙方有责任按照政府或甲方的要求或指令，无条件配合做好有关环境卫生、治安、环保及其他工作，或按相关部门要求限期整改完成。

5、凡乙方的代理人、雇员或访客之违约或疏忽行为，均视为乙方之违约或疏忽行为；如因乙方疏忽或租赁物内装修不佳或设施装配使用不当，致第三方人身伤害或财物损失时，乙方须承担全部责任。

6、在租赁期内，乙方作为该租赁物的实际管理人，乙方将独自承担该租赁物上发生所有安全事故的责任，与甲方无关。这些安全事故包括但不限于高空抛物、水电天然气使用不当，以及在租赁物内摔倒，导致乙方及雇员、访客等实际使用人员的人身伤害，甲方不承担任何责任。如果乙方利用该租赁物从事非法活动，或者拖欠房租超过约定的天数，则甲方有权立即无条件收回租赁物。

7、乙方在无违反本合同的前提下，在同等条件下享有优先承租权。

8、广州公有物业出租平台要收取的服务费，甲方不承担，全部由乙方承担。

第六条 装修、维护责任

1、乙方可对租赁物进行装修装饰，但必须遵守本合同第三条第2款和第四条第2款的约定，确保安全并遵循以下原则，否则由此造成的一切后果均由乙方承担：

1.1 按规定向政府职能主管部门申报。

1.2 须无条件接受甲方或甲方上级主管单位的监管。

1.3 未经甲方同意，不得擅自破坏、改动租赁物建筑主体及承重结构、增加附属设施。

1.4 施工期间，必须严格执行国家有关规定，落实责任制，采取严格安全防护措施，不得损害公共利益和相邻关系人的合法权益。

2、乙方如需设置广告、招牌、遮阳（雨）篷、空调室外机、排油、排烟、排水、排污管线等的，须按规定向甲方及政府主管部门提出书面申请报批。

3、租赁期内，乙方需要改建、扩建租赁物，必须征得甲方书面同意，且必须符合城市规划管理的相关规定，不得超高、超大，以免新增图斑。甲方认为有必要的，可要求乙方缴交改建保证金，施工完毕且经验收符合要求的，改建保证金无息退还。若乙方改建、扩建部分因违反城市管理相关规定造成损失或被处罚的，由乙方负责整改，并承担相应的法律责任。

4、在租赁期满或提前终止合同时，乙方将租赁物整体交还甲方，乙方对房屋所进行的装修（除动产外）、改建、扩建部分全部无偿归甲方所有，

甲方不给予乙方任何补偿。若甲方要求乙方保留装修、改建、扩建部分的，乙方不得拆除或破坏，如乙方故意拆除或破坏的，则视为对甲方资产的损毁，甲方保留追究其法律责任的权利；若甲方要求乙方恢复房屋交付时的原貌，乙方需拆除并清理场地后归还甲方。

第七条 转租及分租

1、在租赁期内，乙方不得用租赁物作任何抵押或使用权转让，不得将租赁物整体转租给第三方，也不得擅自将租赁物部分转租或分租。乙方未经甲方批准擅自将租赁物抵押、转让、转租、分租、转借或者调换使用的，甲方有权单方面提前解除合同并将租赁物收回，没收乙方的租赁保证金，且不给予乙方任何赔偿或补偿，同时乙方必须赔偿甲方因此产生的一切经济损失。

2、如乙方需将本租赁物部分转租、分租给第三方使用时（乙方必须将本合同第一条第2款和第4款的内容如实告知第三方，要求第三方必须严格遵守本合同第一条第3款约定的用途使用租赁物），应提前15天向甲方提出书面申请，经甲方书面同意并向甲方交纳每次2000元的服务费后，方可转租，否则视作乙方违约。如经甲方同意，乙方将本租赁物部分转租给第三方时，乙方有义务向甲方提供其与第三方签订的租赁合同复印件，乙方必须协调处理好各租户间的关系，并就次承租户履约向甲方承担责任。经甲方同意乙方转租或分租的第三方需办理工商执照手续时，甲方有义务向乙方提供同意转租或分租证明，第三方成功办理工商执照后，必须提供工商执照复印件给甲方存档。

第八条 合同解除

1、如有以下情形，甲方有权单方面提前解除合同并将租赁物收回，没收乙方的租赁保证金，且不给予乙方任何赔偿或补偿，同时乙方必须赔偿甲方因此产生的一切经济损失：

1.1 乙方拖欠一个月租金逾期15日以上的，或经甲方以书面通知限期缴交仍未在限期内缴交的。

1.2 乙方违反本合同有关规定，如：擅自改变租赁物用途，或装修危及到甲方租赁物整体结构安全的，或乙方使用租赁物存在防火安全隐患、存放

危险物品、进行违法犯罪活动的，在甲方书面限期整改内仍未改正的。

1.3 乙方违章、违法经营，以及法律规定的其他情形。

1.4 乙方玩忽职守造成甲方的财产损失的。

1.5 乙方弃置租赁物超过 20 天的。

1.6 乙方故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假信息。

2、如有下列情形，乙方有权提前解除合同：

2.1 甲方未按本合同约定将租赁物交付乙方使用的，经乙方以书面催告，在合理期限内仍未履行的，乙方有权要求甲方返还已缴纳的租赁保证金、租金。

2.2 甲方不履行本合同条款或无故单方终止合同的，甲方除退还乙方租赁保证金外，还要补偿与租赁保证金金额一致的补偿款给乙方，且经甲方同意的乙方扩建租赁物部分和乙方投入新增水电变压器、管线、配电设备等，由市一级的资产评估公司评估的价值赔偿给乙方。

3、合同期满或提前终止、解除的注意事项

3.1 合同期满或提前终止、解除的，乙方必须在合同期满或终止、解除之日起 3 日内清场完毕，并将租赁物连同租赁物内属于甲方所有之设备完好交还甲方，并维持水电能正常使用，固场、固地的装修物件不得破坏（冷气机除外）。

3.2 逾期未整体交还租赁物的，甲方可根据合同当年度租金的标准、按整体建筑面积、按日双倍计收租金；逾期超过 10 日的，除按照前述办法计收租金外，甲方还有权强制收回租赁物，由此可能造成的损失由乙方自行负责，且甲方有权追究乙方赔偿责任。

第九条 违约责任

1、乙方必须依时向甲方交纳租金和保证金。逾期交付租金的，每逾期一日、乙方须按当月租金金额的 5 %向甲方支付滞纳金。逾期 15 日未交付租金的，甲方有权解除本合同，没收租赁保证金和水电使用保证金，收回租赁物，并要求乙方缴清应付租金及滞纳金，以及要求乙方缴清相关的水电费等相关费用。

2、乙方未经甲方书面同意擅自拆改租赁物建筑主体及承重结构的，视

为乙方根本违约，甲方有权解除合同；乙方须限期恢复结构原状，承担全部修复、检测费用，并向甲方支付违约金，同时赔偿甲方由此产生的一切经济损失。

3、若因国家工商部门原因未核发工商执照导致乙方关闭，甲乙双方均不承担违约责任；若因乙方自身原因导致未获执照并关闭，则乙方需承担相应违约责任，与甲方无关，该违约责任届时双方商定。

第十条 免责条款

1、合同期间因自然灾害或不可抗力等非人为因素而导致合同无法履行的，甲方和乙方都有权向对方提出提前终止合同而无需承担任何法律责任。合同因本款终止时，甲方不需要给予乙方任何赔偿或补偿；乙方应按照实际已经使用天数计算，即时结清所有应缴费用。

2、合同期间因政府行为、城市建设、公共利益等原因，租赁物确实无法继续提供乙方使用而导致合同无法继续履行的，甲方提前1个月通知乙方迁离，乙方必须无条件服从迁离，且须负责协调并收回次承租户租赁场地（如有），甲方对乙方及次承租户不作任何赔偿或补偿。如乙方拒不迁离，或因次承租户拒绝迁离或发生其他纠纷，甲方有权要求乙方赔偿因此产生的一切经济损失。如租赁物因被征用可获得补偿的，土地及建筑物补偿归甲方所有；经营性补偿归乙方及次承租方（如有）。

第十一条 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，经催告后在合同期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

第十二条 在租赁期内，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十三条 本合同一式五份，甲乙双方各持两份，送一份给街（镇）出租屋管理服务中心存档。

第十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时依法向番禺区人民法院起诉。

第十五条 本合同自双方签字之日起生效。

(以下无正文)

甲方(签章) 广州市番禺区钟村电子工业公司 乙方(签章) _____

法定代表人:

法定代表人:

身份证件号码: _____

身份证件号码: _____

委托代理人:

委托代理人:

身份证件号码:

身份证件号码:

地址: 广州市番禺区钟村街钟灵北路25号3楼2室 地址:

联系电话: 84771381

联系电话: _____

202 年 ____ 月 ____ 日

202 年 ____ 月 ____ 日

合同附件:

- 1、《国有土地使用》复印件;
- 2、《面积汇总表、出租房屋建筑面积明细表》原件;
- 3、《广州市房地产查丈原图》复印件;
- 4、甲方《营业执照》复印件;
- 5、甲方法人身份证复印件;
- 6、乙方《营业执照》复印件;
- 7、乙方法人身份证复印件。

