

房屋租赁合同

甲方（出租人）：广州市从化区温泉镇人民政府

统一社会信用代码：

联系地址：广州市从化区温泉镇温泉大道 383 号

联系电话：

乙方（承租人）：

统一社会信用代码/身份证号码：

联系地址：

联系电话：

甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就乙方租赁位于温泉镇龙岗墟桃园东路 20 号的事宜订立本《租赁合同》（以下简称“本合同”），双方共同恪守履行。

一、物业的基本情况

1.1 甲方将位于**温泉镇龙岗墟桃园东路 20 号房屋**（以下简称“租赁物”）租赁给乙方，用途为首层商铺、二层仓库、住宅使用，严禁形成住仓混用，严禁违规仓储危化品，不得擅自变更规划及合同约定用途。租赁物建筑面积共 **210 平方米**，其中首层面积 78.26 平方米，二层面积 131.74 平方米。租赁物地下所有资源、埋藏物、隐藏物均不在租赁范围内，如遇政府相关机构因公共利益、规划建设等需要进行地下资源勘探、开采或地下工程施工，乙方须无条件配合，不得提出任何补偿、赔偿要求。

1.2 乙方已经明确租赁物的准确坐落位置、四至范

许可、备案文件在本合同约定的租赁期限内持续合法有效，且严格在许可、备案范围内使用租赁物。若乙方未取得上述必备证件，或装修工程未经法定主管部门验收/备案合格，擅自投入使用的，甲方有权采取停水、停电等合理措施要求乙方停止使用，由此产生的一切损失由乙方自行承担。甲方根据乙方书面申请，在合理期限内提供相应证明文件及必要协助，但甲方不对乙方能否获得上述行政许可、备案承担任何保证责任或法律责任。

2.4 乙方须确保在租赁场所内的所有使用、管理活动，均不得违反国家法律法规、行政规章及地方政策规定，不得损害国家利益、社会公共利益，不得对甲方的政府信誉、公共形象造成任何不良影响。否则，乙方应当承担因其不当行为所造成的一切法律责任、经济损失，并向甲方支付违约金，同时甲方有权解除本合同。

2.5 乙方不得擅自改变租赁物用途，如需临时变更用途，须提前 30 日向甲方提交书面申请，经甲方书面同意，并依法办理相关审批手续后方可实施，否则视为乙方根本性违约。

三、租赁期限

租赁物的租赁期限自 2026 年 月 日起至 2032 年 月 日止，共计 6 年。租赁期限届满，本合同自动终止。租赁期限不因乙方延迟进场、装修停工、短期停业等情形顺延。

四、租金及支付方式：

4.1 租赁房屋免租金 1 个月，首月租金标准：人民币元(大写：元整)。从第 2 年开始，每年租金在上一年度基础上递增 3%。甲方在收取乙方租金时，应当向乙方开具收款凭证。

账号：3602016709030228443

乙方转账时需备注款项用途为“温泉镇龙岗墟桃园东路20号租金”，以便甲方核对入账。

五、租赁保证金

5.1 合同签订当日，乙方须向甲方支付租赁保证金人民币**5000元整（0.5万元）**。合同有效期届满，乙方无任何违约行为，已完全履行本合同约定的全部义务，按约定完好交还租赁物及附属设施，付清租赁期限内所有租金、水费、电费、通讯费、燃气费等全部费用，办理完交接手续后，乙方向甲方提交书面退款申请，经甲方审核无误后**十五个工作日内**，甲方将租赁保证金**无息**退还乙方。若乙方存在违反本合同约定的行为，甲方有权根据违约程度酌情扣除部分或全部租赁保证金，用于抵扣违约金、赔偿金及其他应付费费用。

5.2 租赁期间，若乙方存在应付未付的租金、水费、电费、燃气费、通讯费、违约金、赔偿金等款项，甲方有权直接从租赁保证金中扣减、抵消，乙方不得提出异议。

5.3 若乙方交还租赁物时，未达到本合同约定的交还标准（包括但不限于设施损坏、装修破损、垃圾未清理等），乙方应在甲方指定期限内负责整改修复，恢复至租赁时现状（正常折旧损耗除外）；若给甲方造成经济损失的，乙方还应足额赔偿。乙方逾期未整改的，甲方有权自行或委托第三方进行整改，由此产生的整改费、维修费、清理费等全部费用，均由乙方承担，甲方有权在租赁保证金中直接扣除；若租赁保证金不足以抵扣上述费用及甲方

租金不予退还，乙方还应按本合同约定承担违约责任。

6.3 场地交付以原承租方退场后的实际交付日为准。如在签订租赁合同之日起或签订成交确认书之日起超过三个月，原承租方未退场导致出租方不能交付场地时，双方可保留本次交易直至出租方交付场地，或承租方可提出终止本次交易，但不得追究出租方任何责任或经济损失，承租方需自行承担因本次交易所产生的费用，包括但不限于交易服务费，双方签订的租赁合同于出租方交付场地之日起生效。

6.4 乙方进场接收租赁物后，甲方有权根据镇政府公共管理、项目建设需要，继续开展租赁物周边环境建设、公共区域整改、装修修缮、设施改造等工程。在上述工程未对乙方人身、财产造成直接损害的前提下，甲方无需向乙方作出任何赔偿或补偿，乙方不得干涉、阻挠甲方正常施工，不得因此要求减免租金、延期支付租金。

七、装修事项

7.1 乙方如需对租赁物进行装修、改造、增设设施或机电工程施工，须提前将室内设计图、平面间隔图、电力及机械需求方案、装修物料清单等全部资料提交甲方审核，经甲方**书面同意**后方可施工；未经甲方书面同意擅自施工的，甲方有权立即要求乙方停止施工、限期拆除整改、恢复原状，并要求乙方承担全部修复费用及赔偿责任；乙方限期内拒不整改的，甲方可自行或委托第三方修复，费用由乙方承担，同时甲方有权没收租赁保证金，单方解除本合同。甲方对乙方装修方案的审核同意，不免除或减轻乙方对装修质量、安全的全部责任，乙方对其装修、维修工

可投入使用；验收不合格须整改的，乙方应立即整改，整改合格前不得使用租赁物，由此产生的费用及损失由乙方自行承担。

7.7 租赁期限届满或合同提前终止的，乙方对租赁物的装修、增设固定设施，除可移动的个人物品外，全部无偿归甲方所有，乙方不得拆除、损坏，甲方无需向乙方支付任何补偿、赔偿费用。

八、物业使用要求和维修责任

8.1 租赁期间，租赁物及其附属设施、设备的日常维修、养护、消防安全管理责任全部由乙方承担。乙方应建立安全检查制度，不定期对租赁物主体结构、消防设施、水电设施等进行全面安全检查，发现问题及时维修、养护，确保租赁物使用安全；因乙方未及时维修、养护，造成租赁物损坏、第三方损失或安全事故的，一切责任、费用及损失均由乙方承担。

8.2 租赁期间，乙方应合理、妥善使用并爱护租赁物及其附属设施、设备，保持租赁物及配套场地整洁、完好，避免人为损坏，确保租赁物始终处于良好使用状态（自然折旧损耗除外）。因乙方使用不当、管理不善造成租赁物、设施设备损坏的，乙方应立即修复或全额赔偿。

8.3 租赁期间，乙方对租赁物的装修、使用、施工等活动，不得影响周边单位、居民的正常生活及工作秩序，不得影响楼宇公共区域的正常运作，否则给甲方、第三方造成损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

8.4 租赁期间，遇到火灾、水管爆裂、漏电、自然灾害等紧急事态时，乙方应第一时间采取有效抢险、救援措

乙方。

9.4 甲方有权通知乙方限期清理、处置租赁物外公共区域放置或遗留的物品、废弃物，乙方逾期未清理的，甲方有权代为清理，清理费用由乙方承担，物品清理后甲方不承担损坏、灭失责任。

9.5 甲方因政府工作、公共利益需要，对租赁物进行抵押的，有权自行办理相关手续，无需征得乙方同意，但应及时通知乙方。甲方拟处置租赁物的，应提前 30 日书面通知乙方，乙方享有同等条件下的优先购买权。乙方在收到通知后 15 日内未答复的，视为放弃优先购买权。

9.6 因不可抗力、政府征收、征用、规划调整等不可归责于甲方的原因，导致本合同无法履行的，甲方有权解除合同，不承担违约责任，租金按实际租赁天数结算。

9.7 租赁期限届满或合同终止前三个月，甲方有权带领意向承租方察看租赁物，以合理方式开展招租工作，乙方应予以配合，不得干涉、阻挠。

9.8 租赁期内，因上级政策调整、国有资产统筹盘活、政府征收、公共项目建设、应急管理 etc 公共利益需要，甲方有权单方提前解除本合同。甲方提前 30 日向乙方送达书面解除通知，到期即终止。双方据实结算租金，甲方退还剩余租金及未抵扣费用的保证金，不承担违约金、装修补偿、搬迁损失等任何赔偿。

(二) 甲方的义务

9.9 甲方保证对租赁物享有合法的出租权利，租赁物权属清晰，无产权纠纷，确保乙方在租赁期限内正常使用租赁物。

10.7 乙方应妥善保管租赁物钥匙、门禁卡等，不得擅自转借、转租、转让、转借租赁物，不得将租赁物用于抵押、担保，不得与第三方调换、共享租赁物使用权。

10.8 乙方应按时缴纳租赁期间产生的水费、电费、燃气费等所有费用，因逾期缴费导致停水、停电、罚款等后果的，由乙方自行承担，若给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。

10.9 乙方应爱护租赁物及附属设施、设备，不得人为损坏，租赁期间发生的所有维修、养护费用由乙方承担，租赁期满按约定完好交还租赁物。

10.10 乙方应配合甲方的监督检查、维修施工、招租察看等工作，不得拒绝、阻挠，不得干扰甲方正常的政府管理工作。

10.11 租赁期间，乙方若发生名称、地址、联系方式等变更，应及时书面通知甲方，确保双方联络畅通。

10.12 乙方不得在租赁物及周边区域擅自搭建违章建筑、占用公共区域，不得从事任何损害甲方利益、公共利益的行为。

10.13 租赁期间，乙方应自行负责租赁物内的人身安全、财产安全，自行购买相关保险，若发生意外事故、财产损失，均由乙方自行承担，与甲方无关。

十一、转租、转让与转借

11.1 租赁期间，乙方不得擅自转租、分租、转让、转借租赁物，不得通过合作经营、挂靠、合伙、外包等方式变相将租赁物交由第三方独立实际使用、经营，不得将租赁物用于抵押、担保，不得与第三方调换、共享租赁物使

- (1) 逾期支付租金超过 15 日的;
- (2) 未按约定补足租赁保证金超过 7 日的;
- (3) 擅自改变租赁物用途、拆改主体结构的;
- (4) 擅自转租、转让、转借租赁物的;
- (5) 利用租赁物从事违法犯罪活动的;
- (6) 拖欠水费、电费等相关费用超过 30 日的;
- (7) 装修、使用租赁物违反法律法规及本合同约定,拒不整改的;
- (8) 损坏租赁物或附属设施,拒不修复、赔偿的;
- (9) 干扰、阻挠甲方正常工作,违反公共管理规定,造成不良影响的;
- (10) 其他违反本合同约定的根本性违约行为。

12.4 甲方存在下列情形之一的,乙方有权单方书面通知甲方解除本合同,甲方退还剩余租金及租赁保证金,并承担相应责任:

- (1) 未保证租赁物合法出租权,导致乙方无法正常使用超过 30 日的;
- (2) 甲方非因法定或合同约定事由、持续、恶意阻挠乙方使用,严重影响经营的。

(二) 合同的终止

12.5 租赁期限届满,本合同自动终止,乙方应在合同终止当日腾空租赁物,完好交还甲方,双方办理交接手续。

12.6 合同解除或终止后,乙方应立即停止使用租赁物,结清所有费用,搬出个人物品,逾期未搬出的物品视为乙方放弃所有权,甲方有权自行处置,无需向乙方支付

失、经济损失的，应全额赔偿，同时支付相当于**3个月租金**的违约金。

13.3 除本合同另有约定外，任何一方违反其他条款，应向守约方支付相当于**1个月租金**的违约金，造成损失的，另行赔偿实际损失。

十四、租赁物的交还

14.1 合同解除或终止后，乙方应在**10日内**将租赁物腾空、清理干净，恢复至租赁时现状（正常折旧损耗除外），拆除乙方自行增设的可移动物品，固定装修、设施无偿归甲方所有，不得损坏。

14.2 乙方交还租赁物时，应确保租赁物及附属设施、设备完好，无损坏、无垃圾、无欠费，双方共同查验，签署《租赁物交还确认单》。

14.3 乙方逾期未交还租赁物的，每逾期一日，按日租金的**2倍**支付占用费，逾期超过**7日**的，视为乙方放弃屋内物品所有权，甲方有权强制清场，费用由乙方承担。

十五、争议解决

15.1 本合同的签订、履行、解释及争议解决，均适用中华人民共和国法律。

15.2 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议的，应首先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向**租赁物所在地**人民法院提起诉讼。

十六、其他约定

16.1 本合同未尽事宜，甲、乙双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

16.2 本合同约定的书面通知、文件，可通过当面送