

房屋租赁合同



甲方（出租方）：广州市增城区东进城市服务有限公司

联系电话：82619961

地址：广州市增城区新城大道 400 号增城低碳总部园新城创业中心
14 号楼 806、807

乙方（承租方）：

联系电话：

地址：

根据《中华人民共和国民法典》《广州市国资委关于规范市属国有企业物业租赁管理的指导意见》等相关法律法规及政策规定，甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上，就乙方承租甲方碧桂园云顶项目相关毛坯房源事宜，经友好协商，达成如下协议，以资共同信守。

第一条 租赁标的

（一）租赁标的位置及范围：甲方同意将其合法拥有运营管理权的位于广州市增城区碧桂园云顶小区云玥街 18 号（共 250 套）及云玥街 19 号（共 250 套）的住宅毛坯房源出租给乙方，共计 500 套，总建筑面积约为 45,084.50 平方米（最终以房产证载明面积为准，若有差异，租金按房产证载明面积调整）。

（二）物业状态：租赁标的均为毛坯状态，乙方确认已对租赁标的的现状进行了充分了解和查验，同意按现状承租。

第二条 租赁房屋用途

(一) 乙方向甲方承诺, 租赁该房屋仅作居住使用, 并遵守相关居住规定。

(二) 租赁期间, 未事前征得甲方的书面同意, 乙方不得擅自改变房屋使用用途。

(三) 乙方若在租赁房屋内进行违法活动, 即视为乙方严重违约, 甲方有权无条件收回房屋, 并不予退还保证金、预付租金及乙方对房屋装修升级改造的投入残值, 所有法律责任由乙方自行承担, 甲方保留追诉权利。

第三条 租赁期限

(一) 期限: 租赁期限为 12 年, 自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止, 自租赁标的实际交付乙方之日起计算。

(二) 续租: 租赁期届满前 6 个月, 乙方如需续租, 应提前 30 日向甲方提出书面续租要求, 经甲方同意后, 双方另行签订租赁合同。若乙方未按约定提出续租申请或甲方不同意续租, 乙方应在租赁期满后 15 日内完成资产移交及清场工作。

(三) 免租期: 租赁期前 10 个月为免租期, 自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。具体分为 7 个月装修免租期和 3 个月运营筹备免租期, 免租期自本合同签订日期起算。

(四) 装修免租期内, 乙方需完成 500 套房源的硬装施工、空间优化设计、材料采购及施工落地等全部装修相关工作; 运营筹备免租期内, 乙方需完成家具家电配置、招租筹备等运营前期工作。

(五) 甲方有权根据乙方提交的装修及运营筹备计划节点进行定期核查, 若乙方未按计划完成相应阶段任务, 甲方有权相应缩减免租

期，或追究乙方违约责任。

第四条 租金标准及支付方式

（一）租金标准：

1. 第 1—3 年：6.3 元/m²/月
（含十个月免租期，即第 11 - 36 个月：284,032.35 元/m²/月）；
2. 第 4—6 年：6.5 元/m²/月
（即第 37 - 72 个月：293,049.25 元/m²/月）；
3. 第 7—9 年：6.7 元/m²/月
（即第 73 - 108 个月：302,066.15 元/m²/月）；
4. 第 10—12 年：6.9 元/m²/月
（即第 109 - 144 个月：311,083.05 元/m²/月）。

（二）支付周期及时间：租金为含税价格，先交租后使用，前 3 年租金按月支付，第 4 年起调整为按季度支付。乙方须在当期租金支付周期开始前 5 个工作日内，将当期租金足额支付至甲方指定账户，甲方收款后开具等额票据。

（三）租金计算基数：以本合同第一条约定的总建筑面积为基础计算，若实际面积与约定面积有差异，以房产证载明面积为准。

（四）租金调整：因市场环境等变化，甲乙双方协商一致，可对租金进行调整，具体调整依据租赁市场行情或第三方评估机构评估的价格为准，双方另行签订补充协议。

（五）租金支付方式：乙方以银行转账方式向甲方支付租金，甲方指定银行收款账户信息如下：

账户名：广州市增城区东进城市服务有限公司

账号：690019995

开户行：中国民生银行广州新塘支行

备注：付款时备注房源信息

第五条 保证金及其他费用

（一）意向金：乙方于签订意向书时向甲方支付的 50 万元人民币意向金，将在签订本合同后 10 个工作日内自动转为本合同部分租赁保证金。

（二）租赁保证金：本合同项下租赁保证金为两个月租金（按首年租金计算），租赁保证金总额为人民币 568,064.70 元。

鉴于乙方已支付的人民币 50 万元意向金将转为本合同部分租赁保证金，乙方应在本合同签订之日起 10 个工作日内，向甲方补齐剩余租赁保证金人民币 68,064.70 元至甲方指定账户。

（三）双方一致确认，租赁保证金用途如下：

1. 如乙方未能按照本合同约定向甲方支付租金及（或）其他乙方应缴费用（包括但不限于物业管理费、水、电、气、暖费等）、违约金的，甲方有权直接从上述租赁保证金中等额扣除相应款项；租赁保证金不足以扣除的，乙方还应承担补足责任。

2. 乙方违反本合同约定或因其他乙方原因造成租赁房屋及其（或）附属设施设备、甲方或第三方损失的，甲方可直接从上述租赁保证金中等额扣除相应款项；租赁保证金不足以扣除的，乙方还应承担补足责任。

3. 租赁保证金被扣除后，乙方须在收到甲方通知之日起 15 个工作日内补足差额。若乙方逾期未补足差额，甲方有权单方解除本合同，没收乙方已支付的全部保证金及预付租金，收回租赁房屋，且乙方对租赁房屋所做的任何装修、软装及改造均无偿归甲方所有，甲方无需

向乙方支付任何补偿。

（四）装修保证金：乙方应在本合同签订之日起 10 个工作日内，向甲方支付装修保证金 100 万元人民币（不含已支付的意向金）。

（五）保证金退还：

1. 租赁保证金：租赁期限届满且双方不再续约时，乙方应按本合同约定交还租赁房屋并缴清所有费用（包括但不限于租金、物业管理费、水电气暖等公共事业费、房屋及其附属设施设备维修费等）、违约金、延期利息，并完全履行本合同约定的其他乙方义务后 15 个工作日内，甲方向乙方无息退还剩余租赁保证金，否则租赁保证金不予退还。若租赁保证金不足以清偿上述欠款，则甲方保留通过司法机关追索欠款的权利。甲方退还租赁保证金时，乙方应同时退还收据原件，并同时出具租赁保证金退还确认书。

2. 装修保证金：乙方按规定完成装修工程且通过甲方验收合格，装修施工行为全程无违约行为且未造成甲方或第三方实际损失的，甲方应在验收合格之日起 15 个工作日内，将装修保证金无息退还乙方。甲方退还装修保证金时，乙方应同时退还收据原件（或相关证明）。验收不合格的，乙方应在甲方指定期限内整改，整改合格后再行无息退还。

（六）保证金没收：若乙方出现工程烂尾、严重欠租（累计欠租达到 2 个月租金金额）、违规经营等重大违约情形，甲方有权没收全部保证金及租赁保证金，并单方解除合同，要求乙方赔偿因此造成的损失。

（七）其他费用

1. 租赁期内（含免租期），租赁标的产生的下列费用由乙方承担：

(1) 电费；(2) 水费；(3) 电话费；(4) 电视收视费；(5) 网络费；(6) 车位费；(7) 垃圾清运费；(8) 室内设备维修费；(9) 物业管理费；(10) 燃气费等因租赁及使用该房屋产生的一切费用。在乙方租赁期间，甲方有权要求将上述相关费用的缴费方过户至乙方名下，由乙方与相关单位直接签署协议并直接向相关单位缴交水电费、燃气费、电话网络费、物业管理费、有线电视费/数字电视费等费用，甲方不承担任何连带责任。

2. 上述费用收费标准由乙方根据第三方收费标准执行。

3. 乙方按照下列第 1 种方式缴纳上述 全部 费用：

(1) 乙方直接向第三方主体缴纳；

(2) 甲方代收代缴；

本条未约定缴纳方式的费用，均由乙方直接向第三方主体缴纳。

4. 合同期满乙方不再继续使用房屋的，乙方结清上述费用后，应积极配合甲方将前述费用的缴费方过户至甲方或甲方指定第三方名下。

5. 若物业公司对租赁标的装修施工存在备案要求（例如：需要交付装修保证金后方可进场施工），则乙方应承担该笔由物业公司收取的装修保证金。该笔保证金的支付、管理及退还，应遵循物业公司的相关规定，乙方不得因此向甲方主张任何权利或承担任何额外成本。

第六条 装修与资产归属

（一）费用承担：乙方全额承担租赁标的 500 套房源的硬装装修、家具家电配置及公区配套升级的全部费用。

（二）装修方案审核：乙方应在装修施工前将装修方案（包括但不限于设计公司资质、设计图纸、施工方案、材料清单、装修公司相

关资质等)提交甲方审核,经甲方审核同意后方可施工。装修方案需确保不破坏房屋主体结构、不得对房屋进行违规改建以容纳多人居住,装修符合国家环保标准、消防安全规范及当地住建部门的相关要求。

(三)装修过程中,乙方应严格遵守国家及广州市增城区关于房屋装修的相关法律法规、物业管理规定,不得破坏房屋主体结构、承重墙体、给排水管道、电气线路等原有设施设备。

甲方有权在房屋装修期间对施工情况进行不定期检查,一旦发现乙方存在违规行为,有权要求其立即停止该行为并限期整改;若情节严重且乙方拒不改正的,甲方有权依法解除合同,并根据实际造成的损失向乙方主张赔偿责任。

本项目装修工程应由具备相应资质的监理单位对项目全过程进行监督管理。装修完工后,乙方需向甲方提供工程验收合格的全部相关文件,并经甲方书面确认后,方可投入运营。若乙方未能按要求提供或所提供文件未经甲方书面确认,甲方有权拒绝乙方投入运营,由此产生的一切损失由乙方承担。

(四)装修完成后,乙方应及时通知甲方进行验收,甲方应在接到通知后5个工作日内按照乙方提供的装修方案组织验收,若发现违规事项,甲方有权要求乙方限期整改;若情节严重且乙方拒不改正的,甲方有权依法解除合同,并根据实际造成的损失向乙方主张赔偿责任。

(五)租赁期内,装修及设施设备的所有权原则上归乙方所有(或按双方另行约定执行);本合同租赁期满或解除后,所有不可移动的装修及固定附着物无偿归甲方所有,乙方不得拆除、损坏。可移动的家具家电等物品由乙方自行处置,但需确保不影响房屋主体结构及正常使用。乙方不得就自行装修投入主张任何形式的残值补偿或经济补

偿。

(六)如因乙方装修行为违反本合同第七条关于装修要求的规定,对甲方或第三方造成实际损失的,甲方有权根据乙方造成的具体损失情况从上述装修保证金中等额扣除相应款项;装修保证金不足以扣除的,甲方有权要求乙方补足差额部分,甲方保留通过司法机关追索欠款的权利。

第七条 资产移交与复原

(一)移交要求:租赁期届满或合同解除后 15 日内,乙方应结清相关费用,返还房屋,并保持租赁房屋整洁、干净。甲乙双方共同对房屋进行验收,若有异议,甲方应当场提出,当场难以检测判断的,甲方应于租赁房屋交付后 30 日内向乙方主张,乙方应负责维修或赔偿。

(二)若租赁标的存在缺失、人为损坏等情况,乙方应在移交前予以修复或照价赔偿,甲方也有权直接从租赁保证金中扣除相应费用。

(三)乙方应在移交时,将租赁期内全部运营档案、管理系统数据备份及监管账号权限等相关资料完整移交给甲方,确保甲方能够顺利接管。

第八条 乙方运营责任

(一)安全管理:乙方是租赁标的的“消防安全责任人”和“实际经营管理人”,负责租赁标的的日常运营管理,包括但不限于招租、客户服务(带看、签约、收费、维修、投诉处理、退租清算)等全生命周期管理工作。乙方承担房屋入住人员的身份核查、安全管理及消防等责任。因乙方或次承租人在使用房屋过程中发生的任何人身损害、给第三人造成损害或造成火灾等,应由乙方自行承担责任,与甲方无

关。

乙方应严格落实室内用火用电用气安全检查工作，自行购置并配备灭火器，并确保租赁期间灭火器始终处于正常可用状态。

（二）合规经营：乙方应遵守国家及地方相关法律法规，合法合规经营，不得利用租赁标的从事违法犯罪活动或违规经营行为。

（三）保险义务：乙方应在本合同生效后 30 日内，购买足额的“公众责任险”和“财产综合险”，保险期限须覆盖全部租赁期，确保在乙方租赁期内确保保险有效性不中断。保险单原件需提交甲方备案，若乙方未按约定购买保险或保险期限中断，甲方有权单方解除合同，并追究乙方违约责任。

（四）甲乙双方共同验收房屋，并办理交接手续，乙方若对房屋及设施、设备有异议应当场提出；当场难以检测判断的，应于租赁房屋交付后 5 日内向甲方主张，否则视为乙方无异议。

（五）租赁期间下列维修责任和费用由乙方承担：

1. 承租房屋的门、窗、玻璃、五金配件及房屋内部相关设施、设备的维修、更换；家具、电器维修、更换；

2. 分电表的表内电线、保护开关、照明灯具、插座等的维修、更换以及水表内水管、水龙头维修、更换；

3. 因安装超水、电表容量增容的增容费。

第九条 甲方监管权限

（一）数据共享：乙方应向甲方开放运营管理系统的数据权限，或按甲方要求定期报送房源状态、出租率、财务报表、租客画像等核心数据，确保甲方能够实时了解项目运营情况。

（二）现场监督：甲方有权安排工作人员长期驻场，对乙方的装

修施工及运营过程进行监督检查，乙方应予以配合，不得拒绝、阻挠。

（三）甲乙双方每季度进行一次联合巡检，排查运营过程中的风险点，乙方应根据巡检结果及时整改，优化运营策略。

第十条 房屋转租

（一）在符合本条第二款之约定的前提下，乙方可将房屋全部或部分转租，若转租物业数量一次性达十套及以上，须事先获得甲方同意，甲方应在收到乙方的转租申请后5个工作日内给予书面答复，逾期未答复的，视为不同意转租，乙方不得转租。

（二）乙方转租该房屋，订立的转租合同应符合以下约定：

1. 乙方向第三方承租人预收房屋租金时，原则上不得通过提供整体租金折扣、增设免租期等途径降低转租合同总价值。如确需提供优惠，应事先征得甲方同意。

2. 转租后，乙方应当对次承租人的全部行为承担连带责任（包括但不限于违反本合同的约定及未履行安全使用责任等）。

3. 转租合同期限不得超过本合同租赁期限。

4. 转租房屋的用途不得超出本合同约定的用途。

5. 转租期间，乙方除可享有并承担转租合同约定的权利和义务外，还应继续履行本合同约定的义务，否则视为乙方违约。

6. 转租期间，本合同发生变更、解除或终止时，转租合同也应随之相应变更、解除或终止。

7. 乙方转租产生的一切纠纷和责任均由乙方自行承担，与甲方无关。

8. 转租产生的费用及相关责任均由乙方承担，否则视为乙方违约并应承担相应违约责任。

第十一条 违约责任

(一) 乙方未按本合同约定完成装修工程或运营筹备工作，逾期超过 60 天的，构成严重违约，甲方有权单方解除合同，没收全部保证金，无偿收回房屋及装修，并要求乙方赔偿因此造成的损失。

(二) 乙方逾期支付租金的，每逾期一日，应按所欠租金总额的 0.05% 向甲方支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权单方解除合同，并追究乙方违约责任，前期乙方投入的装修费用，甲方不予返还。

(三) 乙方累计欠租达到 2 个月租金金额的，甲方有权单方解除合同，没收全部保证金，收回房屋及装修（不退还乙方装修费用），并要求乙方支付拖欠租金。

(四) 乙方因管理不善导致租赁标的发生重大安全事故，造成甲方资产或声誉受损的，甲方有权单方解除合同，没收全部保证金，要求乙方赔偿因此造成的全部损失。

(五) 乙方租赁期满或合同解除后，未按约定时间完成资产移交及清场工作，每逾期一日，应按 当期租金标准的 2 倍 向甲方支付房屋占用费，并自行承担其占用房屋期间的物业服务费、水电费等全部费用；逾期超过 15 日的，视为乙方放弃房屋内遗留物品的所有权，甲方有权强制清场，乙方对此不持任何异议，由此产生的费用及损失由乙方承担。

(六) 甲方未按本合同约定交付租赁标的，逾期超过 30 日的，乙方有权单方解除合同，并要求甲方无息退还已支付的保证金及租金。

(七) 若因乙方违约，甲方单方解除本合同或乙方无正当理由单方解除本合同的，甲方不予退还乙方租赁保证金及预付租金。同时，乙方应于解除合同或终止合同之日起 10 日内向甲方提供相关装修、

软装、工程合同等相关文件，并按 3 个月租金标准向甲方支付违约金，乙方对此予以确认并不持异议。

（八）因甲方违约，乙方单方解除本合同或甲方无正当理由单方解除本合同的，甲方双倍退还乙方已交租赁保证金作为违约金。

（九）任何一方违反本合同其他约定，给对方造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

（十）甲方按本合同地址或乙方另行指定地址发出任何通知，视为有效送达。甲方依据本合同约定解除合同，解除合同的通知到达乙方时合同解除。

第十二条 合规性约定

本次租赁已通过广州产权交易所有限公司（广交所）挂网公开招租，甲乙双方均认可招租程序的合法性及结果。

本次租赁产生的交易费用，由中标方支付。

第十三条 合同的变更、解除与终止

（一）本合同的变更或补充须经双方协商一致，签订书面协议。

（二）除本合同另有约定外，任何一方不得单方解除本合同，如需解除，应提前 3 个月书面通知对方，经对方同意并赔偿损失后方可解除。

（三）乙方有以下情形的，甲方有权解除合同，预付租金及保证金不予退还，并收回房屋：

1. 未经甲方书面同意，擅自装修、扩建、加建、改建、拆改变动房屋结构、改变房屋用途或进行大规模外立面改造装修的；
2. 逾期支付本合同约定的租金及其他费用累计超过 30 日的；
3. 使用租赁房屋进行违法、违规活动；

4. 擅自将租赁物进行抵押;
5. 违反相关法律法规规定;
6. 遇到国家征收、征用等政府行为的;
7. 与次承租人发生纠纷, 未积极妥善处理对甲方造成影响;
8. 乙方发生其他违约行为, 经甲方书面通知后未在通知期限内纠正或拒绝履行义务的。

(四) 本合同期满、双方协商一致解除合同或一方依据本合同约定单方解除合同的, 本合同终止。

第十四条 争议解决

甲乙双方在履行本合同过程中发生的争议, 应首先通过友好协商解决; 协商不成的, 任何一方均有权向租赁标的所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十五条 其他

(一) 本合同附件是本合同不可分割的组成部分, 与本合同具有同等法律效力。

(二) 双方确认本合同项下约定的送达地址(含电子邮箱)为有效送达地址, 适用于诉讼/仲裁各阶段。任何一方变更送达信息, 应在变更后 3 日内书面通知对方。

(三) 本合同自双方签字盖章之日起生效。

(四) 本合同未尽事宜, 双方协商一致后可签订补充协议, 补充协议是本合同的重要组成部分。

(五) 合同期内相关政策有变化的, 依照最新政策执行。

(六) 本合同一式陆份, 甲方执叁份, 乙方执叁份, 具有同等法律效力。

(本行以下无正文)

附件一：房屋设施设备交付使用时状况确认表

附件二：水电燃气表交付使用时读数确认表

附件三：缴费明细表

附件四：承租人身份证明

附件五：房源清单

甲方（签章）：

法定代表人（签章/签字）：

签订日期：

乙方（盖章）：

法定代表人（签章/签字）：

签订日期：

附件二 水电燃气表读数确认表

1. 水表交付读数确认表

房屋交付使用时水电燃气表读数确认表				
序号	房号	水表读数 (m ³)	电表读数 (Kwh)	燃气读数 (m ³)
1				/
2				/
3				/
4				/
5				/
6				/
7				/
8				/
9				/
10				/
11				/
12				/
13				/
14				/
15				/
16				/
17				/
18				/
19				/
20				/
21				/
22				/
23				/
24				/

附件三 费用缴纳指引

一、电费缴纳：

方式一：

1. 搜索微信小程序 95598。
2. 点击电费查缴。
3. 点击快速缴费，输入用户号，验证码即可查缴电费（暂不支持非户主绑定缴费，且每次查缴都需要填写用户号）。

方式二：

1. 点击微信支付功能里的生活缴费。
2. 新增电费缴费。
3. 输入用户号绑定即可查缴（绑定一次即有记录，但无法开通提醒缴费功能）。

方式三：

1. 点击支付宝，搜索生活缴费功能。
2. 新增电费缴费账户，输入用户号即可绑定查缴。
3. 可开通自动缴费功能（绑定一次即可，开通自动缴费有提醒功能）。

备注：由于欠费会导致停电，为方便住户，建议使用方式三并开通自动缴费功能。若使用方式一或方式二，建议月初、月中及时查缴。

二、水费缴纳：

1. 关注微信公众号。
2. 选择我的用水—根据提示绑定用户（一个水表可以多人绑定缴费）。
3. 客户代码是水表号。
4. 绑定后可以查询到自己住房的账单，可以缴费。如果有欠费未交，会在 5 号、18 号、28 号收到微信账单推送。

附件四：承租人身份证明