

广州市房屋租赁合同

穗租备 【 】 号

第一条 合同当事人

出租人（甲方）：广州市农业农村科学院

承租人（乙方）：_____

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，并共同遵守本合同。

第二条 甲方同意出租坐落在天河区沙太路牛利岗大街 112 号 107 铺，牛利岗大街 112 号 201、301 房，牛利岗大街 86-96 半地下室，共计 3 套房产，物业产权证规划用途为仓库、自行车库、办公、商业服务，出租用途以不动产权证书为准，物业建筑面积合计 5185.44 平方米。

第三条 租赁期限、租金情况。

1、租赁期限从____年__月__日起至____年__月__日止，共计 8 年。
场地交付时间：合同签订生效且乙方缴纳履约保证金之日。如果交付场地时间出现变化的，则以实际交付场地时间为准，但租赁期限 8 年不变。交付场地当天，甲乙双方应当签署书面的《场地交接单》。

2、租金标准：第一年按成交价格_____元/月收取租金按月结算，租金递增率，每年递增 2%。乙方将首期租金于合同签订并生效之日起算 5 个工作日内支付。此后，月租金于每月前 10 天内支付当月租金，以转账方式支付给甲方。

甲方纳税人识别号：12440100304369931L。

甲方开户行：农行银行股份有限公司广州景泰支行。

甲方账号：44067501040008366。

3、 租赁期内，由乙方自行负责缴付该物业的管理费、水电费等相关费用。

第四条 乙方须于广州产权交易所发出《成交通知书》10个工作日内与出租方签订交易合同，并于合同签订并生效的当日交纳人民币 40 万元履约保证金给甲方。如乙方不在规定时间内缴纳履约保证金，则视为违约。

如乙方未及时缴纳履约保证金，乙方每逾期一日，乙方须每日按履约保证金金额的 3 %向甲方支付违约金，同时甲方有权顺延交付日期。逾期超过 日，甲方有权解除本合同，乙方需承担甲方的损失。该损失包括当月租金损失、再次招租的费用、再次招租期间的租金损失等。

第五条 双方的主要职责：

1、 双方应当履行《中华人民共和国民法典》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《广州市房屋租赁管理规定》等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、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

第六条 甲方的权利和义务：

1、 甲方应负的修缮责任： 房屋主体结构性安全的修缮。

2、 租赁期间转让该房屋时，须提前3个月（不少于3个月）书面通知乙方；抵押该房屋须提前30日书面通知乙方。

3、如发现乙方擅自改变房屋结构、用途致使租赁物受到损失的，甲方有权采取对场地进行停水停电处理的措施，并有权要求提前解除合同，收回房屋，履约保证金和物业管理费、水电押金不予退回，且甲方有权要求乙方赔偿损失。

4、乙方拖欠租金1个月以上的，甲方可对出租场地进行停水停电处理，并有权要求提前解除合同，收回房屋，履约保证金和物业管理费、水电押金不予退回，且甲方有权要求乙方赔偿损失。

5、甲方应在租赁期满或提前解除合同后乙方交还场地之日起10个工作日内且乙方不存在违约情形下【包括但不限于没有欠缴租金、使用费、水电费、管理费等情形】将履约保证金无息退回乙方。如甲方逾期未退履约保证金，每逾期一日，甲方须每日按履约保证金金额的3%向乙方支付违约金。

第七条 乙方的权利和义务：

1、依时交纳租金等费用。逾期交付租金等费用的，每逾期一日，乙方须按欠付金额的3%向甲方支付违约金。

2、乙方应负的修缮责任：除房屋主体结构性安全的修缮外的其他所有修缮。包括但不限于楼地面墙面天花的粘贴饰面，水电管线开关、灯具、排气扇、吸排水管道、门、窗、衣柜、等所有的房屋设施设备维修。

3、租赁期届满，应将原承租房屋交回甲方；在乙方无违约的情形下，如需继续承租房屋，应提前30天与甲方协商，根据事业单位出租出借管理有关规定，在同等条件下享有优先权。

第八条 其他约定：

1、乙方装修应征得甲方书面同意，费用自理，并承担因此而产生的一切经济和民事法律责任。装修不得改变房产证分户图所示

的房屋间隔，乙方自行负责租用物业的装修（包括但不限于土建施工、水电设备、公共消防通道及消防设备等）的一切费用。如果乙方因间隔装修原因造成消防等不过关，一切后果由乙方承担，不得追究甲方的经济、法律责任。租赁期内因房屋维修需乙方临迁的，乙方自理临迁安置费用。如是甲方修缮责任的，则乙方可以要求减免临迁期间的租赁费用；如是乙方修缮责任的，则不得减免任何租赁费用。

2、租赁期满或解除合同的，乙方不得拆除一切装嵌在房屋结构或墙体內的装修和设备，甲方无须补偿。否则，甲方有权在履约保证金中扣修复的费用，不足部分，乙方应负责赔偿。

3、未经甲方同意，乙方不得将房屋转租或分租、转借他人使用。否则甲方可视作乙方违约，甲方可以提前解除租赁合同，收回房屋，且履约保证金、押金等款项不予退还。

4、乙方如提前解约，租金应交至退出之月，甲方无须退还履约保证金。甲方如提前解约，租金收交至乙方退出之月，同时向乙方赔偿一个月标准租金。除此之外，双方互不追究对方其他违约责任。任何一方需提前解约时，均应当提前 30 天通知对方，给与对方合理期限予以应对。

5、租赁期内乙方自理各项费用，包括水电费、物业费、综治卫生等。如乙方拖欠上述费用，且经甲方书面催告后 10 天内仍不缴纳的，则甲方可视作乙方根本性违约并有权提前解除合同，收回场地，且履约保证金、押金等款项不予退还，并有权向乙方追讨欠费。

6、乙方应当合法使用本房屋，否则甲方可视作乙方违约，可单方提前解除合同，收回房屋，且履约保证金、押金等款项不予退

还。若存在乙方被查封、冻结、诉讼保全、强制执行等司法措施影响物业使用或乙方正常履约的，甲方有权单方提前解除合同，立即收回房屋，且履约保证金、押金等款项不予退还并向乙方追讨相关损失。

7、因乙方违约导致合同无法履行的，甲方有权单方提前解除合同，立即收回房屋，且履约保证金、押金等款项不予退还并向乙方追讨相关损失。

8、合同期满终止或提前解除后，乙方应当在5个工作日内将场地清场并按可正常使用状况交还给甲方。如果乙方逾期交付的，则甲方可以随时自行接收场地，场地内一切物品均可视作乙方弃物，甲方可以自行处置。同时，乙方逾期交付场地的，甲方有权不退还其履约保证金、押金等款项。如果因场地交还给甲方造成其他任何损失的，乙方还应当另行承担全额赔偿责任。乙方逾期交还场地至甲方实际收回场地期间，甲方将按照合同解除或终止之前最近一个月的租金标准的两倍向乙方计收场地使用费。不足月的按足月计算。场地使用费在每个使用月份的前3天内支付，逾期的，乙方还应当按照未付部分每天3‰的标准支付相应的违约金。

9、合同解除或终止后 工作日内，乙方应当将在该场地上注册的工商企业进行注销或迁移出该场地，不得对该场地后续使用者的使用权利造成任何不良影响。

10. 本合同若被司法机关认定为无效合同，乙方则依照本合同的租金标准向甲方支付占用期间的场地占用费。

第九条 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，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

第十条 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。

第十一条 本合同一式（陆）份，甲方持两份，乙方持两份，广州产权交易所一份，送一份给街（镇）出租屋管理服务中心备案。

第十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可依法向甲方所在地人民法院提起诉讼。任意乙方为实现本合同项下的权益而支付的律师费、诉讼费、鉴定费、保全担保费等，概由违约一方承担。

第十三条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方（签章）

法定代表人（或授权委托人）：

地址：海珠区新港东路 97 号

_____年____月____日

乙方（签章）

法定代表人：

委托代理人：

地址：

_____年____月____