

合同编号：号

广州市海珠区同福西路庄巷 10 号首层 房屋出租合同

出租人：广州市市政工程维修处有限公司

承租人：XXX



(本合同模板修订于 2024 年 11 月)

出租人(甲方): 广州市市政工程维修处有限公司;
证件类型: 营业执照;
证 号: 91440101455353515A;
通讯地址: 广州市海珠区昌岗中路 168 号;
银行账户: 浦发银行广州天河支行 82070155260000305;

承租人(乙方):;

证件类型:;

证 号:;

通讯地址:;

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规的规定,甲方和乙方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则,经协商一致,就住房租赁有关事宜达成如下协议:

第一条 房屋的情况及用途

- (一) 房屋座落: 海珠区同福西路庄巷 10 号首层
- (二) 面积: 269.63 m²
- (三) 出租用途: 商业(承租人自行办理经营证照并自愿承担因房屋产权瑕疵可能导致的一切经营风险)
- (四) 产权情况: 未确权
- (五) 证载用途: 无
- (六) 装修、附属设施和设备状况: 无

第二条 租赁期限、租金

(一) 租赁期限：共 6 年，自 XXXX 年 XX 月 XX 日起至 XXXX 年 XX 月 XX 日止。免租装修期 2 个月。

(二) 租金：

租赁周期	租赁期限	月度租金(含税)	
免租期			
第 1 年			
第 2 年			
第 3 年			
第 4 年			
第 5 年			
第 6 年			

(三)租金递增方式：租金金额从第 4 年开始，按上年租金金额的 3%递增。

(四) 租金结算方式：按月结算。乙方在每月的 10 日前，以银行转账的方式支付当月租金给甲方。甲方在收到乙方的租金款项后，开具合法的收款凭证给乙方。

第三条 押金

(一) 押金的缴纳：乙方需向甲方交纳双倍首月租金金额的押金，即 XXXXX 元（人民币 XXXXX 元），在本合同签署后 3 个工作日内缴付。如果乙方违反本合同的任何规定或拖欠应由乙方承担的费用，或不向甲方支付租金、损害赔偿金、违约金等，甲方有权从押金中扣除乙方的任何欠款及利息，押金被扣除后，乙方应 30 天内补足。

(二) 押金的退还：

乙方同时满足下列条件后，方可向甲方申请无息退还押金。

1. 乙方已交回所租房屋；
2. 乙方已缴清租金、本合同第五条提及的费用，以及设施损坏的赔偿（如有）；
3. 乙方已迁出登记于承租地址上所有证照。

第四条 房屋交付、返还及腾退

（一）房屋交付：甲方应于___/___年___/___月___/___日前将房屋按约定条件交付给乙方。双方经房屋交验，在《房屋交接及设备清单》（附表1）中签字盖章视为交付完成。房屋交付前的相关费用由甲方承担。

因甲方原因导致房屋延迟交付的，合同起租期和合同期限相应顺延。

乙方负责办理符合政策法规要求的工商经营证照。

（二）房屋返还及腾退：租赁期满或合同解除，乙方应按照《房屋交接及设备清单》中的记载返还房屋及其附属物品、设备设施。甲乙双方应对房屋及其附属物品、设备设施、水电、煤气等的使用情况进行交验，结清各自应当承担的费用。双方签订移交书后视为房屋腾退完成。

（三）乙方搬离房屋，甲方对乙方装修或增设附属设施和设备所付出的费用（包括但不限于购买内部装修、附属设施和各种设备等的费用）不予补偿，亦无须向乙方支付任何搬迁费、腾退费。

（四）乙方在腾退房屋前应对房屋中属于乙方的物品进行搬离处理。乙方腾退房屋后，乙方遗留在房屋中的物品，视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理。

（五）合同终止后经甲方催告，乙方5天内对腾退事宜

不予回应，也不进行实际腾退的，视为乙方放弃房屋内物品的所有权，甲方有权依法进入房屋收回承租权，并处置房屋内所有物品。

第五条 其他相关费用的承担

租赁期间，因该房屋的使用而产生的水费、电费、电话费、电视收视费、燃气费、物业管理费、卫生费、上网费、设备维修维护费等费用由乙方自行承担。

第六条 成交方式

本房屋租赁通过下列（三）方式成交：

（一）甲乙双方协议成交。

（二）甲乙双方委托同一房地产经纪机构成交，机构名称：，经纪服务合同编号：，经纪人姓名、电话：。

（三）甲方通过符合资质要求的产权交易机构进行公开招租，交易案号。

（四）甲方于符合资质要求的产权交易机构进行招租公示，并组织公开招租。

第七条 房屋维护及维修

（一）甲方应保证房屋移交时的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生、环保等方面的安全条件；

（二）租赁期内，乙方应遵守国家、省、市的法律法规规定以及房屋所在小区的物业管理规约，按照规定的房屋用途合理使用房屋。乙方应保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态：

1. 乙方不得擅自拆改变动房屋结构及设施，不得增加外墙荷载，不得超载使用，不得堆放易燃易爆及危险物品，不得擅自装修。

2. 若乙方需要对房屋进行室内装修或者增加设备的，必须书面报甲方备案，甲方有权对实施方案进行监督。施工前，乙方应按相关规定办理施工行政许可、消防施工审批等手续。施工后，乙方应按相关规定，办理工程竣工验收、消防验收或备案等手续。乙方是装修工程的责任主体，施工过程中涉及的安全生产及责任由乙方承担，与甲方无关。如因乙方的改建、装修不当，对楼宇结构造成影响，相关责任由乙方承担。

3. 因乙方保管或使用不当，致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修并承担赔偿责任。

4. 房屋日常维修维护由乙方承担，非乙方原因产生的结构性维修或重大维修（报价 10000 元以上），双方另行协商。

（三）租赁期间，乙方对该房屋范围内的自身财产安全及其员工、第三人的财产及人身安全负责，乙方引起的一切行为后果由其承担，与甲方无关。

第八条 转租

物业出租后，乙方原则上不得转租。对因经营业态、行业惯例等特殊情况确需转租的，乙方应对第三人的企业实力、经营状况以及涉诉情况等经审查把关后，在确保转租行为穿透可控，对群体性、民生性等风险防范措施设计到位的前提下，经甲方审批同意后方可转租。转租合同内容须事先征得甲方同意，否则不得转租。

甲方同意转租的，乙方应当确保第三人完全遵守本合同

的约定，并以书面方式告知甲方。第三人对房屋造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

物业存在转租情况的，乙方计收第三人水、电、燃气费时，应落实好政府定价及相关价格政策，不得乱收费。物业存在相关公用设施用电用水用气及合理损耗等情况的，租赁各方应友好协商解决并完善相关收费依据。因上述费用引起的纠纷或处罚，由乙方承担。

第九条 合同解除

（一）经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

（二）因法律、法规调整或不可抗力导致本合同无法继续履行的，双方均有权提出解除合同，无须就合同终止承担赔偿责任，但法律另有规定的除外。

（三）乙方有下列情形之一的，甲方有权通过向本合同填写的乙方通讯地址邮寄送达《解除合同通知书》的方式单方解除本合同，收回房屋，乙方应向甲方支付由此遭受的损失（包括但不限于甲方因处理乙方相关事宜而支付的律师费、诉讼费、公证费、担保费、评估费、鉴定费等合理费用）：

1. 欠缴租金或各类费用逾 30 日；
2. 擅自将房屋转租、转让、转借他人；
3. 擅自改变房屋用途或拆改变动损坏房屋主体结构；
4. 利用房屋从事违法活动、损害公共利益等相关情形，包括乙方被工商、公安、卫生、消防、税务、技术质量监督等执法部门及其他政府部门处罚，情节严重的；
5. 对存在的重大安全隐患，不予整改或整改不合格的；
6. 法律、法规规定其他可以回收物业的情形。

(四)城市建设征地拆迁或城建部门需要征用、拆除该场地的，经甲方查实后，由甲方书面通知乙方，乙方在收到书面通知后应无条件在规定时间内退出，合同自动终止，甲方退回租赁押金，双方依法协商补偿事项。租金按当月使用天数计收。双方应共同遵守《广州市城市房屋拆迁管理实施办法》，否则由此而造成的损失由责任的一方承担。

(五)意向承租方在应租及签约前，或合同履行过程中被列入失信被执行人名单的，甲方有权解除合同。

第十条 违约责任

(一)乙方逾期支付租金，每逾期1日按照当期应付租金的0.01%向甲方支付违约金；逾期超过30日的，甲方有权要求解除合同并要求乙方按照当月租金金额支付违约金，甲方同意继续履行合同的，逾期付款的违约金计至乙方付清租金之日止。

(二)乙方提前解除合同、擅自将房屋转租给第三人、改变房屋用途、拆改变动损坏房屋主体结构，或利用房屋从事违法活动、损害公共利益的，甲方有权解除合同并要求乙方按照支付违约金。造成甲方房屋损坏或其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。

(三)甲方因向乙方催讨租金或要求乙方赔偿损失而引起的所有合理费用、开支，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、担保费、公证费、评估费、鉴定费、差旅费等，乙方均应予以全额赔偿。

(四)甲方有权对乙方使用物业过程中所涉及的治安、安全、消防、卫生等事项进行监督，如乙方违反前述事项有

关规定的，甲方有权制止并书面要求乙方限期整改；如乙方不按期整改的，每逾期 1 日按照当期应付租金的 0.01% 向甲方支付违约金。情节严重的，甲方有权按照合同第九条（三）单方解除合同。

（五）违约金、赔偿金应在确定责任后 10 日内付清，否则按逾期付租金的条款处理。

第十一条 争议解决方法

本合同在履行过程中发生的争议，由甲乙双方协商解决，协商不成的，可以通过下列 （二） 种方式解决：

- （一）提交中国广州仲裁委员会裁决；
- （二）向租赁房屋所在地的人民法院起诉。

第十二条 双方约定其他事项

（一）承租人自行办理经营证照并自愿承担因房屋产权瑕疵可能导致的一切经营风险。

第十三条 合同生效

本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同一式 肆 份，其中：甲方执 贰 份，乙方执 贰 份，具有同等效力。本合同生效后，双方对合同内容进行变更或补充，应签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

（以下无正文）

出租人（签字或盖章）：

承租人（签字或盖章）：

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

签订时间： 年 月 日

签订时间： 年 月 日

房屋交接及设备清单

项目	内容
水费	
电费	
钥匙	
设施	
设备	

双方确认无异议，上述所列的房屋内内容移交乙方使用。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

移交日期在 年 月 日

本合同租赁期满，双方确认无异议，上述所列房屋内内容移交甲方。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

移交日期在 年 月 日



