

房屋租赁合同



甲方（出租方）：广州科信产业投资有限公司

统一社会信用代码：91440101MA5C3G0D35

法定代表人/授权代表人：徐飞

联系地址：广州市黄埔区科信产业园创研街18号（自编1号楼）802房

联系人：季倩颖

电话：82112896

电子邮箱：kxgs2018@163.com

乙方（承租方）：

统一社会信用代码：

法定代表人/授权代表人：

联系地址：

联系人：

电话：

电子邮箱：

根据《中华人民共和国民法典》及房地产管理等其它相关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方依法向乙方出租的房屋事宜，订立本合同。

第一条 租赁房屋的位置、面积及用途

一、甲方出租给乙方的房屋座落于_____房（以下简称“房屋”），建筑面积为_____平方米（最终以证载面积为准）。房屋以空房现状（含甲方提供的空调系统）交付，乙方在房屋内添置的设施设备等其他物品等归乙方所有，本合同另有约定的从其约定。

二、该房屋出租给乙方作如下用途使用（选择项以划√为确认）：

☐商业；☐住房；☒办公；☐厂房。

如乙方有意在土地使用权用途范围内改变房屋使用用途，须事先征得甲方书面同意；有必要报规划等相关部门审批的，乙方应完善相关手续并确保审批通过。

如乙方未经甲方书面同意以及未按规定经有关部门审核批准前，擅自改变本合同约定的房屋使用用途，甲方有权解除本合同、没收租赁保证金并将房屋收回，还可要求乙方承担恢复原状、赔偿损失的责任。

第二条 租赁期限及租金

一、租赁期限为，从____年____月____日起至____年____月____日止。

二、租金：租期内租金单价按 33 元/平方米/月（不含管理费）计收。本合同总金额为____元（大写：_____），其中不含税金额____元（大写：_____），增值税税额（增值税税率 9%）____元（大写：_____）。租金缴纳明细详见下表。

租 赁 期 限	月 租 金 额 （人民币：元）		
	不含税金额	增值税金额	含税金额

租金按 ☐月 / ☐季度 / ☐年结算，乙方需在每 ☐月 / ☐季度 / ☐年的 15 日（遇节假日顺延）前向甲方缴付当 ☐月 / ☐季度 / ☐年租金，甲方于收到当 ☐月 / ☐季度 / ☐年租金后的 10 个工作日内向乙方开具租金发票。

三、开具增值税发票信息明细：

公司类型	☐ 小规模纳税人/个人 ☐ 一般纳税人
开票类型	☐ 增值税普通发票 ☐ 增值税专用发票
纳税人名称	
纳税人识别号	
注册地址	
联系电话	
基本户开户银行名称	

基本户开户银行账号	
电子发票接收人电子邮箱地址	
电子发票接收人手机号码	

备注：若开具增值税发票，必须填写所有相关信息；而开具增值税普通发票时，注册地址、联系电话、基本户开户银行名称、基本户开户银行账号则为可选填项。

第三条 其他费用

一、租赁保证金：乙方应在本合同签订之日起5个工作日内向甲方交纳相当于本租赁合同首年期____个月（免租期除外）租金标准的租赁保证金，即人民币：____元（大写：____），甲方在收到租赁保证金后5个工作日内向乙方开具租赁保证金收据。

合同租赁期满或本合同非因乙方违约而提前解除，甲方在确认乙方无任何违约行为、已缴清所有费用（包括但不限于物业管理费、水电费、清场等费用）、将房屋完好返还甲方且完成营业执照住所地迁出或注销手续（若有）的前提下，甲方在收到乙方提供的租赁保证金缴纳收据后10个工作日之内将保证金无息返还乙方。

二、物业管理费：乙方承租房屋物业管理费由乙方承担，具体标准由乙方与甲方确定的物业管理单位另行签署物业服务合同。

三、水电费：乙方承租房屋内自用水电费及公摊水电费（如有，根据每月实际公共水电使用度数由乙方按照租赁房屋面积平方米比例分摊）由乙方承担。具体标准由乙方与甲方确定的物业管理单位另行签署物业服务合同。

四、乙方取得相关费用的收据、发票并不代表乙方已付清本合同约定的相应款项，相应款项付清是以乙方相应款项全部汇到甲方指定账户或甲方明确收到乙方交付的现金为标准，乙方如以转账方式缴费，则应按照本合同约定时间将每期应付的费用汇至甲方如下账户：

户名： 广州科信产业投资有限公司

开户行： 上海浦东发展银行股份有限公司广州天誉支行

银行账号： 8212 0078 8014 0000 2345

七、甲乙双方租赁期间产生的相关税费除本合同特别约定外按国家规定执行。

第四条 续租

一、乙方有意在租赁期满后续租的，须提前2个月书面向甲方提出申请，得到甲方书面同意后可成为房屋意向承租人，但甲方不保证且不承诺将该房屋正式继续出租给乙方或乙方能在相关竞价流程下摘牌，甲方届时将按照国有企业物业租赁管理有关法律法规规定及指导意见等要求执行该房屋正式租赁的相关流程并开展招租工作，新租赁周期的相关条款在新签订的租赁合同中予以明确。

二、租赁期满不再续租或本合同提前解除，甲方要求收回房屋的，乙方应自收到收房通知后3日内将该房屋清洁干净交还甲方。

三、因乙方需搬迁至新址，提前三个月向甲方提出终止合同，乙方不承担违约责任。。

四、交房时，乙方应当保持该房屋清洁，搬出其自有物品，乙方添附于该房屋的不可移动的装修无偿归甲方所有，乙方不得拆除，可拆除的部分及设施设备、物品等乙方有权自行处置。乙方交房时，应结清本合同约定的相关费用。

第五条 房屋装修、使用、维修

一、在租赁期间，房屋基础、墙体、柱、梁、楼地板等构件，共用部位和共用附属设施设备因自然损坏、老化等非乙方原因引起的损坏，由甲方负责维修。

二、在房屋设施设备中，房屋门窗玻璃、框扇等易损易碎物件，水表及表后的水管、水龙头等排水设施，分户电表电线、插座、开关、灯具等供照明设施，以及因乙方使用不当等原因造成损坏的房屋构件及配套设施设备，由乙方负责维修或赔偿。

三、甲方如需对该房屋进行检查、维修或出现火灾、突发安全事故等紧急情况时，乙方应按甲方要求积极配合，如因乙方原因导致该房屋不能及时检查、维修、避险而发生房屋安全事故或造成任何人身伤害、财产损失的，由乙方承担全部责任。

四、甲方交付该房屋之日起，乙方在不影响房屋主体结构、消防安全及甲方书面同意的前提下，可对该房屋进行装修。乙方的装修方案必须在开始装修前报送甲方及其委托的物业公司同意并完成备案。甲方及其委托的物业公司应在收到乙方提交的装修方案之日起7个工作日内对乙方的装修方案予以批复，审批通过后乙方才能开始施工。因装饰装修产生的相关费用由乙方自行承担。交还房屋时，甲方保留依附于该房屋的装饰装修部分，归属于乙方的设施设备、物品等乙方有权自行处置。

五、在租赁期内，乙方应自觉维护好所租赁房屋的主体及设备设施，承担自行装修部分及房屋内的消防、安全等设施的维修维护责任及相关费用。未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更、增减该房屋内属于甲方的设备、设施和其他固定物。乙方应自觉维护乙方租赁范围以外各项公共设施及甲方的其它设施。如上述设施因乙方原因遭到损毁或损失的，由乙方负责全额赔偿。

六、租赁期届满或提前解除本合同，甲方对乙方的装修不作任何赔偿、补偿，乙方应在租赁期届满或本合同解除后 10 天内搬迁完毕，但甲、乙方另行协商续签合同和正在办理续签手续的除外，否则视为乙方放弃对房屋内属乙方所有的设施设备及其它物品的各项权利，甲方有权自行处理，乙方不得要求返还及索取赔偿。

第六条 三方的权利和义务

一、甲方的权利及义务

- 1、甲方在三方约定时间内将房屋交付乙方使用。
- 2、甲方应保证所出租房屋及设施完好并能正常使用。
- 3、甲方负责对房屋定期进行安全检查，乙方应当配合。
- 4、租赁期间甲方有权转让该房屋，乙方承诺放弃优先受让/认购的权利，但甲方须提前1个月书面或文字信息通知乙方。租赁期间该房屋发生转让的，除非双方另行约定，否则不影响该租赁合同的效力。
- 5、甲方负责结清该房屋移交给乙方前的物业管理费、电话费、水电费、煤气费、室内有线电视费等一切杂费（如有）。

二、乙方权利及义务

- 1、乙方应按照合同约定的用途使用房屋，乙方不得在该房屋内存放易燃易爆及违法物品、不得利用该房屋进行不道德、违法的活动（如传销、黄、赌、毒等），及进行或允许他人进行公开拍卖活动，一经发现，甲方有权单方提前解除合同、收回该房屋、没收房屋保证金，并保留向乙方追讨租金、装修投入（如有）及其他损失的经济、法律责任的权利。

- 2、乙方在租赁期间，不得擅自改变该房屋结构及用途，不得故意或过失造成该房

屋及其设施设备的毁损，乙方违约的，甲方有权要求乙方限期恢复原状及/或向甲方赔偿合理的经济损失，并承担一切责任，若乙方不恢复原状和赔偿经济损失，甲方有权解除合同、收回该房屋、没收房屋保证金、并保留向乙方追讨租金、装修投入（如有）及其他损失的经济、法律责任的权利。

3、乙方如需重新装修该房屋，须书面向甲方申请并取得其书面同意后，再向相关部门进行装修申报登记，并办理有关手续及承担相应的费用，乙方退租时，甲方保留依附于该房屋的装饰装修部分，归属于乙方的设施设备、物品等乙方有权自行处置。

4、乙方应遵守国家《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国安全生产法》及广东省、广州市相关安全法律法规规范，维护房屋的安全。租赁期间，乙方必须承担该房屋的消防、治安等责任，如因出现消防等安全事故造成的损失，由乙方负全部法律、经济责任，合同立即终止，甲方保留追究法律责任及索赔的权利。

5、按时缴付房屋物业管理费、水电费、维修维护分摊费（如有）、水电分摊费（如有）、有线电视费（如有）等承租房屋期间产生的费用。

6、乙方拟在该房屋及外墙设置的招牌广告设计方案或变更方案均应事先得到甲方的书面同意。

7、乙方未经甲方书面同意，不得擅自将该房屋转租、分租或借用他人或以任何其他形式处置该房屋，一经发现，甲方有权解除合同，收回该房屋、没收房屋保证金，并保留向乙方追讨租金、装修投入（如有）及其他损失的经济、法律责任的权利。

8、在租赁期间，乙方及乙方人员在承租房屋因非甲方原因导致所发生的任何人身伤亡、财产损失都由乙方承担，与甲方无关。

9、乙方应在入住后7天内自行购买1-3个灭火器用于本房屋（按住宅建筑面积50平方米以下配置1个、建筑面积50-100平方米的配置2个、100平方米以上的配置3个）每个灭火器标准要求是符合国家标准认证的4公斤ABC干粉灭火器，如灭火器过期或失效，乙方应及时更新，如乙方不按要求配置灭火器，甲方有权解除合同，收回该房屋、没收房屋保证金，并保留向乙方追讨租金及其他损失的经济、法律责任的权利。

10、若租赁期间乙方使用租赁房屋地址注册工商营业执照等工商登记信息，则应在开业前向甲方提供此等经营证照或文件备案，若因乙方证照或批准文件不齐擅自开业经营所造成的一切后果由其自行承担，与甲方无关；且乙方保证新公司在领取营业执照后三个工作日内给甲方书面承诺，对乙方在本合同项下之全部义务承担连带责任。乙方应在租赁期届满或提前解除本合同的 30 日内办理工商登记或营业执照迁出或注销手续，但甲、乙方协商续签合同和正在办理续签手续的除外。乙方逾期办理工商登记或营业执照迁出或注销手续的，每逾期一日，按照最后一个 ☒月 / ☐季度 / ☐年租金的万分之五向甲方支付违约金，甲方有权在租赁保证金中予以抵扣，租赁保证金不足以抵扣的，甲方有权继续向乙方主张。

11、乙方应依法依规经营，包括但不限于环保、劳动用工等，如造成对甲方的形象、经济损失，经甲方书面催告在合理时间内乙方仍未整改的，甲方有权解除合同，收回该房屋、没收房屋保证金，乙方应负责赔偿甲方因此而遭受的一切经济损失及甲方为获得该等赔偿所产生的一切费用。

第七条 违约责任

1、除本合同另有约定外，甲、乙方任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反房地产租赁管理法律、法规，另一方有权依法提前解除本合同，造成的损失由责任方承担。如因不可抗力、有关部门的征收行为、有关部门要求项目入驻的情况等非甲方过错导致的甲方违约的情况，乙方同意不再因此追究甲方其他违约责任或要求甲方支付任何其他费用。

2、甲方有权每月一次室内安全检查或在紧急情况时随时检查，乙方若阻扰不配合视为违约，甲方有权解除合同，收回该房屋、没收房屋保证金，并保留向乙方追讨租金、装修投入（如有）及其他损失的经济、法律责任的权利。

3、租赁期间，房屋遭到不可抗拒的自然灾害导致毁灭的，本合同则自然终止，互不承担责任。

第八条 争议解决办法

甲乙双方在履行本协议过程中发生争议，应协商解决；协商不成时，依法向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

第九条 其他

1、租赁期届满合同终止或租赁期间内提前解除合同的，乙方应在甲方规定的时间内把租赁场地清洁干净、搬迁完毕，并经甲方验收合格后退回甲方，但甲、乙方协商续签合同和正在办理续签手续的除外。合同期满或租赁期内提前解除合同的，且甲、乙方不续签合同的，乙方逾期不交出承租房屋的，甲方有权书面通知乙方限期迁出和要求补交占用期的占用费，占用期内占用费按租赁合同终止或提前解除当月的租金标准计收；甲、乙方正在协商续签合同事宜和正在办理续签手续的，乙方应按租赁合同终止当月的租金标准支付占用费。

2、在租赁期内，如遇征用、拆迁等致本合同不得不解除时，或甲方依据当地政府文件重建、改建或改变用途时，本合同应作相应的调整或提前解除，乙方必须无条件将承租房屋还甲方，甲方不对乙方作任何补偿。征地拆迁时，对建筑物及其附属设备、设施等不可移动物品的补偿归甲方所有，对经营损失的补偿归乙方所有，若征用单位对装修损失可以单列予以补偿的，归投入装修一方所有；双方另有约定的，从其约定。

3、乙方需同时签订附件《消防治安责任书》《业户进驻查验记录表》，附件与该合同具备同等法律效力。

4、如乙方违反本合同约定，甲方可单方提前解除合同，解除合同通知（信息或书面）发出之日即发生合同解除的效力。

5、乙方确定其有效送达地址为：直接送达及邮寄送达地址：____；联系电话为：____；收件人为：____；电子送达邮箱：____。乙方上述联系方式如发生变动，需三日之内以书面的方式通知甲方，逾期或不通知的后果由乙方承担。

6、甲方保证对上述房屋拥有合法出租的权利，所租赁房屋符合国家规定。乙方已实地勘查过现场，对履行本合同有关的争议，双方应通过友好协商解决，不能解决时任何一方均可提请租赁房屋所在地法院诉讼解决。

7、本合同一式肆份，甲方二份，乙方一份，房屋租赁登记备案执一份，具同等法律效力，一经签字盖章后即为生效，合同效力溯及至实际履行之日。本合同落款处法定代表人的签字或加盖经备案的法定代表人签字章，均视为其本人真实意思表示，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲 方（盖章）：

乙 方（盖章）：

法定代表人/授权代表：

法定代表人/授权代表：

合同签订日期： 年 月 日

附件一：

消防治安责任书

甲方（出租方）：广州科信产业投资有限公司

乙方（承租方）：_____

承租房屋：_____房【以《房屋租赁合同》约定地址为准，以下简称“房屋”】

根据《中华人民共和国消防法》《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》，为了创造良好的消防安全环境，使乙方领导切实落实消防安全工作的责任，确保承租场所的防火安全，双方共同制定本责任书。

一、落实消防安全责任人，健全组织机构

1、乙方（法人单位）法定代表人或者（非法人单位）主要负责人要担任房屋的消防安全责任人，负责起房屋的消防安全工作；

2、乙方应当落实逐级消防安全责任制和岗位消防安全责任制，明确逐级和岗位消防安全职责，确定各级、各岗位的消防安全责任人，并与各级及各岗位责任人签订责任书；

3、乙方的年度消防工作应做到有计划、有部署、有检查、有落实、有总结、有工作记录。

二、消防安全责任

乙方消防安全责任人应当履行下列消防安全职责：

- 1、贯彻执行消防法规，保证房屋消防安全符合规定，掌握房屋的消防安全情况；
- 2、将消防工作与房屋的工作统筹安排，批准实施年度消防工作计划；
- 3、为房屋的消防安全提供必要的经费和组织保障；
- 4、确定逐级消防安全责任，批准实施消防安全制度和保障消防安全的操作规程；
- 5、组织每日的防火巡查，督促落实火灾隐患整改，及时处理涉及消防安全的重大

问题;

- 6、根据消防法规的规定建立义务消防人员;
- 7、组织制定符合房屋实际的灭火和应急疏散预案,并实施演练。

三、防火巡查

乙方应确定巡查的工作人员、工作内容,并落实以下内容处于正常状态:

- 1、用火用电有无违章情况;
- 2、安全出口、疏散通道是否畅通,安全出口、疏散指示标志、应急照明是否完好;
- 3、消防设施、器材和消防安全标志是否在位、完整;
- 4、常闭式防火门是否处于关闭状态,防火卷帘下是否有堆放物会影响使用;
- 5、消防车道、消防水源情况;
- 6、灭火器材的配置及有效情况;
- 7、重点工程人员以及其他员工消防知识的掌握情况;
- 8、消防安全重点部位的管理情况和人员在岗情况;
- 9、易燃易爆危险物品和场所防火防爆措施的落实情况以及其他物资的防火安全情况;

- 10、消防(控制室)值班情况和设施运行、记录情况;
- 11、防火巡查应填写检查记录,检查人和被检查部门负责人应在检查记录上签名。

四、新建等消防审核验收手续、资料完备

乙方于承租场所进行新建、扩建、改建、室内装修等涉及到房屋结构的须经书面报甲方同意,且具备公安消防部门的消防审核批文和消防验收合格意见, 否则不得施工或投入使用。

五、火灾隐患整改

1、乙方对自身存在的火灾隐患,应在公安消防部门、甲方或所在物业管理部門的书面整改时限内予以消除,并写出整改复函报送相应部门;

2、在火灾隐患未消除之前,乙方应落实防范措施,保证消防安全。对不能确保消

防安全，随时可能引发火灾或一旦发生火灾将严重危及人身安全的，应立即责令危险部位停产停业整改；

3、火灾隐患整改完毕，乙方负责整改的部门或人员应当将整改情况记录报送其消防安全责任人或者消防安全管理人签字确认后存档备查；

4、乙方对于确无能力解决的重大火灾隐患，应立即无条件停产停业，并立即通知甲方商讨终止租赁事宜。

六、消防安全宣传教育和培训

1、乙方应通过多种形式开展经常性的消防安全教育，对员工应进行每季度一次的消防安全培训；

2、乙方应组织新上岗和进入新岗位的员工进行岗前的消防安全培训；

3、消防控制室的值班、操作人员、电工须持证上岗。

七、灭火、应急疏散预案和演练

1、乙方若属消防安全重点单位，应制定灭火和应急疏散预案。

2、乙方若属消防安全重点单位，应按照灭火和应急疏散预案，至少每半年进行一次演练。

八、消防档案管理

1、乙方若属消防安全重点单位，应建立健全消防档案。消防档案应当包括消防安全基本情况和消防安全管理情况，消防档案应当详实、全面反映单位消防工作的基本情况，并附有必要的图表，根据情况变化及时更新；

2、乙方应对消防档案统一保管，备查。

九、乙方有下列情形之一的，甲方视为乙方单方违约，甲方有权立即终止租赁关系，收回承租场所。乙方应负担因单方违约所造成的一切经济损失，并按租赁合同支付赔偿金给甲方：

1、因乙方领导不重视，消防安全责任人不落实的；

2、存在火灾隐患，不按照要求整改或不按整改时限内完成的；

3、拒不执行本责任书条款的；

4、发生重、特大火灾，造成财产损失和人员伤亡的；

上述情况，情形严重、触犯刑法的，依法追究刑事责任。

本责任书一式四份，甲方二份，乙方一份，房屋租赁登记备案执一份，作为租赁合同
的补充部分，与租赁合同具同等效力。本责任书经双方代表签字盖章后生效。

（以下无正文）

甲 方（盖章）：

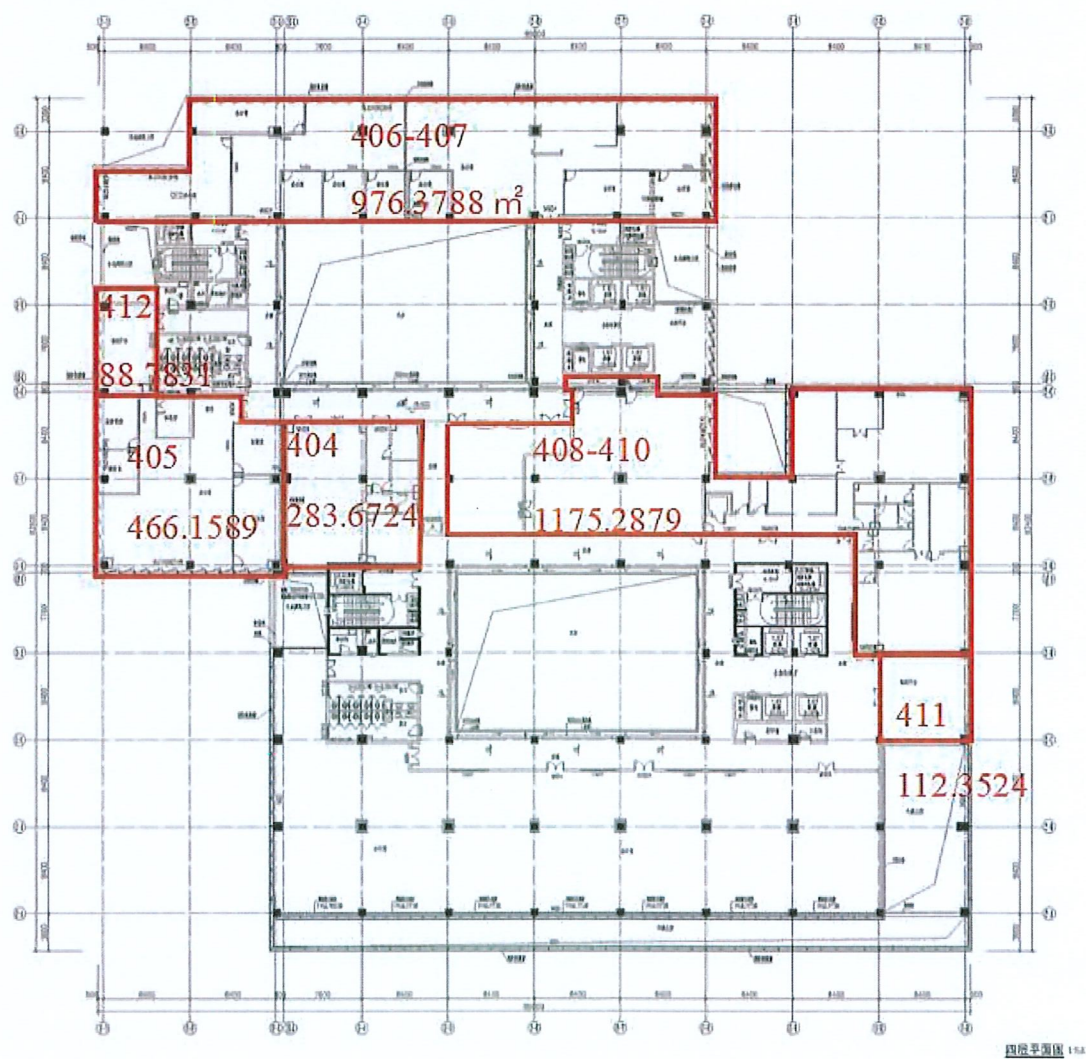
乙 方（盖章）：

签约人：

签约人：

日期： 年 月 日

附件二：图纸



2号楼四层平面图