

广州市房屋租赁合同（通用版本）

（2019 年版）

穗租备_____号

合同编号：_____

第一条 合同当事人

出租人（甲方）：

承租人（乙方）：

根据国家、省、市有关法律、法规及有关约定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第二条 甲方同意将坐落在_____区_____路_____街_____（巷、里）_____号_____房号的房地产（房地产权证号码：_____）出租给乙方作_____用途使用，建筑（或使用）面积_____平方米，分摊共用建筑面积_____平方米。

第三条 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下：

租 赁 期 限	月租金额（币种：人民币）元				
	大 写	小 写	其中：		
			不含增值税	增值税率	增值税额
年月日至 年月日					
年月日至 年月日					
年月日至 年月日					

本合同总价：_____元，其中：不含增值税价_____元，
增值税额_____元。

注：1. 本合同项下约定的合同价款，均已含增值税费，增值税税

率以履约期间国家发布的最新增值税税率执行。因国家税制改革原因带来税种及税率的变化，合同总价不变，不含增值税金额、税率和增值税额作相应调整。

2. 期限超过 20 年的，超过部分无效。

租金按____（月、季、年）结算，由乙方在每____（月、季、年）的第____日前按支票或转账付款方式缴付租金给甲方，甲方实际收到租金时间及实际收到租金金额最终以甲方实际收到款项为准。

第四条 乙方向甲方交纳（人民币）_____元租赁保证金（可以收取不超过三个月月租金数额），甲方应在租赁期满或解除合同之日将租赁保证金不计利息退回乙方（退回乙方、抵偿租金）。

第五条 双方的主要职责：

1. 甲乙双方应当履行《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》等有关法律法规的规定和义务，且不得擅自改变房屋规划用途。

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. 依照合同约定将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，须按月租金额的0.3%向乙方支付违约金。

2. 甲方应负的其他修缮责任：甲方承担房屋主体框架结构自然损坏的维修费用，甲方不负责其他修缮责任。

3. 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____/____日书面通知乙方。

4. 发现乙方擅自改变房屋结构、用途导致使租赁物受到损失的，或者乙方拖欠租金6个月以上的，甲方可解除合同，收回房屋，并要求赔偿损失。

第七条 乙方的权利和义务：

1. 依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当月租金额的0.3%向甲方支付违约金。

2. 乙方应负的其他修缮责任：本合同第六条第2项约定以外的修缮责任和维修费用均由乙方负责承担。

3. 租赁期届满，应将原承租房屋交回甲方；如需继续承租房屋，应提前3个月与甲方协商，双方另行签订合同。

第八条 其他约定：详见补充合同（合同编码：_____）。

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，导致本合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十一条 本合同壹式伍份，甲乙双方各持贰份，送壹份给街（镇）流动人员和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，依法向租赁物所在地有管辖权的人民法院起诉，或向____/仲裁委员会申请仲裁。

第十三条 本合同自双方签字并盖章之日起生效。

（以下无正文）

甲方（签章）

乙方（签章）

法定代表人：

法定代表人：

_____证件号码：

_____证件号码：

委托代理人：

委托代理人：

_____证件号码：

_____证件号码：

地址：黄埔大道西49号四楼

地址：

联系电话：020-83860274

联系电话：

____年 ____月 ____日

____年 ____月 ____日

温馨提示：

1. 租赁当事人须自签订合同之日起 3 日内，办理房屋租赁合同网上备案手续。
2. 备案状态查询网址：<http://www.laho.gov.cn/ywpd/fwgl/ztzl/fdczl/>

《广州市房屋租赁合同》补充合同

合同编号：_____

甲方（出租人）：

法定代表人：

住所地：

联系电话：

乙方（承租人）：

工商登记营业执照号码/身份证号码：

法定代表人：

住所地：

联系电话：

就乙方向甲方承租 _____（以下简称“租赁物”）事宜，甲乙双方于____年____月 ____日签订《广州市房屋租赁合同》（合同编号：_____，下称“租赁合同”）。现甲乙双方就租赁合同签订本补充合同（下称“补充合同”），以资共同遵守。

第一条 租赁物概况

1.1 租赁物坐落：位于广州市_____区_____路_____街_____号
_____楼_____层_____房（详见附件1《租赁物示意图》中涂色部分）。

1.2 物业建筑面积：_____平方米。

1.3 物业规划用途：_____。乙方承租后仅用于_____用途（从事/经营_____）。

乙方经营商号：_____经营品牌：_____经营类别：_____为限。

如乙方需改变物业使用用途，应事先报经甲方书面同意方可实施。由此需办理的手续由乙方负责，并按政府规定完成申报，乙方需承担全部费用及其法律责任。

1.4 物业交付标准如下：

1.4.1 室内装修标准：_____。

1.4.2 信息网络系统：_____。

1.4.3 中央空调系统：_____。

1.4.4 供配电系统：_____。

1.4.5 消防系统：_____。

1.4.6 其他：_____。

1.5 乙方确认：甲方在签订本合同之前已向乙方告知租赁物及附属设备设施、周边环境情况，乙方已核对有关权利证书、证照且进行现场勘查。乙方已清楚了解所承租物业真实情况，愿意以签约时物业现状（包括权属情况）承租，并承担全部风险责任，不因合同无效等情况追究甲方责任。

乙方应与甲方做好移交接收租赁物的工作，并自行办理该物业的水电接入、内外装修、消防（包括工程和报建等）等事项，由此产生的相关费用由乙方承担，并承担产生的一切经济责任和法律责任。

1.6 特别约定（适用□；不适用□）

乙方明确知道该租赁物无产权,愿意承担承租该物业所造成的损失和风险。若租赁期内遇到《广州市房屋租赁管理规定》等法律、法规、政策的影响,造成甲乙双方不能继续履行合同的,乙方在接到甲方通知 10 天内无条件将租赁物(包括加建部分)原好归还甲方,合同提前终止。待乙方结清租赁期内租金、水费、电费等所有费用后,甲方将保证金不计利息退还乙方,乙方不得以任何理由向甲方索取补偿费、赔偿费。

第二条 租金、租赁期限及保证金

2.1 租赁期限及租金如下:

租 赁 期 限	月租金额(币种:人民币)元				
	大 写	小 写	其中:		
			不含增值税	增值税率	增值税额
年月日至 年月日					
年月日至 年月日					
年月日至 年月日					

本合同总价:_____元,其中:不含增值税价_____元,增值税额_____元。

(备注:1、起租日之前甲方已向乙方交付租赁物的,租赁期限自实际交付之日起算;2、本合同项下约定的合同价款,均已含增值税费,增值税税率以履约期间国家发布的最新增值税税率执行。因国家税制改革原因带来税种及税率的变化,合同总价不变,不含增值税金额、税率和增值税额作相应调整。)

乙方应于公历年每月 5 日前向甲方交纳当月租金（甲方实际收到租金时间及实际收到租金金额最终以甲方实际收到款项为准）。

2.2 装修期限：自____年____月____日起，至____年____月____日止，共____日，装修期内，租金标准及其交纳方式按本补充合同约定执行。

乙方应按甲方或物业管理方之要求申报装修手续并于装修期满之前完成装修开始营业。

2.3 签订本合同时，乙方须向甲方交纳人民币_____元，其中_____元为第一个月租金，_____/____元为装修期租金。

装修期内乙方仍需支付其他应承担的费用（包括但不限于水费、电费、电话费等）。

2.4 甲方收款账号

开户名：_____；

开户银行：_____；

账号：_____。

2.5 租金以外其他费用承担及其交纳

2.5.1 水费按以下第____项约定执行：

（a）由乙方根据每月自用水表使用度数向甲方交纳后，再由甲方向自来水公司缴付；

（b）由乙方根据每月自用水表使用度数向租赁物所在大楼或小区管理处交纳；

（c）由乙方根据每月自用水表使用度数自行向自来水公司交纳。水表起计读数为：_____；

（d）由乙方根据每月自用水表使用度数向甲方指定的其他单位交纳后，再由该单位向自来水公司缴付。

2.5.2 电费按以下第____项约定执行：

（a）由乙方根据每月自用电表使用度数向甲方交纳后，再由甲

方向供电局缴付；

(b) 由乙方根据每月自用电表使用度数向租赁物所在大楼或小区管理处交纳；

(c) 由乙方根据每月自用电表使用度数自行向供电局交纳。电表起计读数为：_____；

(d) 由乙方根据每月自用电表使用度数向甲方指定的其他单位交纳后，再由该单位向供电局缴付。

2.5.3 管理费：按以下第____项约定处理：

(a) 租金不含管理费：由乙方向租赁物所在大楼或小区管理处自行缴纳（收费标准按物业大楼或小区管理处的规定缴交），管理期间所发生的风险和责任由乙方及管理方共同承担；

(b) 租金不含管理费：由乙方向☐甲方委托的广州市城镇物业管理有限公司/☐甲方指定的其他单位缴纳（收费标准：_____元/平方米/月），管理期间所发生的风险和责任由乙方及管理方共同承担；

(c) 租金不含管理费：由乙方自行对租赁物进行管理，管理期间所发生的风险和责任由乙方承担，乙方无须向甲方支付管理费用；

(d) 租金已含管理费。

2.5.4 其他费用的承担按以下约定执行：由乙方承担。

2.6 保证金

2.6.1 在签订本合同之日，乙方须向甲方缴交以下保证金：租赁保证金人民币_____元，水电费保证金人民币_____元，场地复原保证金人民币_____元，安全保证金人民币_____元，以上保证金合计为人民币_____元。若乙方逾期缴纳保证金，甲方有权单方面解除合同并收回租赁物。

2.6.2 合约期内，上述保证金由甲方保管，租赁期满后，在乙方未违约且已缴清一切租金、水费、电费等所有费用，并交回相应缴费凭证及清洁场地后，甲方在 10 个工作日内将以上保证金无息退还乙

方（乙方须凭保证金发票原件退保证金）。

2.6.3 非因甲方原因，乙方在租赁期内单方提出解约的，上述保证金不予退还。

2.7 发票开具

2.7.1 如乙方为个人或小规模纳税人，则甲方向乙方开具增值税普通发票；如乙方为一般纳税人并提出要求，则甲方可向乙方开具增值税专用发票。

2.7.2 如甲乙双方经协商提前解除本合同或涉及已收款后再退款，乙方有义务配合甲方做好已完税租赁合同的票务处理事宜，应退回相应金额的发票给甲方做作废处理，或者配合甲方开具红字发票。在乙方协助甲方开具红字发票并完成退款审批流程后，甲方返还乙方多缴纳的租金或保证金。若乙方拒绝配合，甲方有权延迟退款，相关责任由乙方承担。

2.7.3 甲方在收回代乙方垫付的费用（如有）的同时，需向乙方收回相应的增值税费及其附加费。

2.7.4 乙方应提供以下资料供甲方开具租金发票：

- (1) 公司名称（一般纳税人）：_____；
- (2) 纳税人编码（纳税人账号或社会信用代码）：_____；
- (3) 开户银行帐号：_____；
- (4) 开户银行名称：_____；
- (5) 地址：_____；
- (6) 联系电话：_____。

2.7.5 交租与开发票的顺序：☐先交租后开票/☐先开票后交租。

2.8 印花税

合同签订后，甲乙双方各自按照税法要求自行向有关部门缴纳印花税。在承租期内，如乙方要求变更合同主体（承租人），须经甲方审核同意后才能变更合同主体，且要一次性向甲方支付 1000 元的补

偿费及负责赔偿甲方已经支付（剩余的租赁期）的印花税等损失。

第三条 甲方权利义务

3.1 承担租赁物的房产税（无产权物业除外）。

3.2 按规定支付应由出租方缴付的有关费用（无产权物业除外）。

3.3 有权在事先通知乙方的合理时间内不受阻止地进入租赁物检查维修。

3.4 在租赁物或租赁物所在大楼安全受到影响的紧急情况下，甲方及有关人员无须事先通知乙方，便可进入租赁物进行抢修或采取紧急措施。甲方及有关人员在事先通知乙方后，有权进入租赁物对租赁物的水电通讯等管道和其他公共设施进行检查维修或改建工作。

3.5 如需出售租赁物，应提前一个月书面通知乙方，乙方享有同等条件下的优先购买权。租赁物所有权转移给第三方后，该第三方即成为本合同甲方，并于本合同期满前，在遵守本合同规定的条件下，承接原甲方的权利义务。

3.6 享有租赁物内部以外的任何位置的使用权和收益权，其中包括建筑物的外墙、上盖及建筑物投影以外的公共部分。

3.7 有权对租赁物进行升级改造，有权重新命名租赁物业，而无需对乙方作出任何补偿。

3.8 甲方不承担任何由于乙方不履行或不遵守合同或乙方在经营方面的原因而致使第三方遭受损失的责任。

第四条 乙方权利义务

4.1 应按甲方要求及时向甲方提供证明文件的原件与复印件，包括但不限于营业执照（身份证）、税务登记证、法人代码证书、质检合格证明、法定代表人或其授权代表的身份证复印件、法定代表人委托书。（如承租方为自然人，应按甲方要求及时向甲方提供证明文件的原件与复印件，包括但不限于承租人身份证、户口簿等。）

4.2 须按政府规定与甲方到政府管理部门办理房屋租赁登记手续

(无产权物业除外)，按规定支付应由乙方缴付的有关费用。

4.3 租赁期间，租赁物的管理费、水费、电话费、电费等各项应交费用（包括但不限于治安联防费、卫生费、有线电视费、煤气费、设备设施维修费、电话费等）由乙方负担（本合同有其他约定的除外）。乙方须每隔半年提供上述费用的缴交凭证或单据给（☒甲方/☐甲方指定的其他单位）存档备案。

4.4 乙方因办理证照导致开业迟延等原因（包括但不限于因政府审批原因），不作为乙方不能正常承租及拒付租金的理由，亦不构成乙方单方解除本合同的理由。

4.5 除租赁合同第七条第2款约定事项外，乙方还需负责租赁物内设施、设备以及外露易损部分（包括但不限于渗水、漏水、下水道堵塞、瓷砖、标示标牌、电话、插座、灯泡、灯管、门、窗等）的维修保养并承担费用。

4.6 乙方负责修复或赔偿因乙方使用不当和保养不善导致的设施及设备的损坏。租赁物所在大楼公共/中央系统的部分（包括特种设备、专用变压器设施、消防系统、保安、空调、通讯、电器等系统），由乙方自行修复及承担所有相关费用。

4.7 应自行购买租赁物内自有财产保险及员工的人身保险，该部分人身财产如遇灾害所造成之损失及其责任全部由乙方承担。

4.8 如需装修租赁物，须事先向甲方申报（申报材料包括但不限于装修改造方案、施工图纸、工期安排、设备设施的安裝拆改方案等），未经甲方书面同意，乙方不得擅自施工。乙方重新装修费用和装修牵连的费用应自行承担。乙方装修须遵守甲方或甲方委托之管理方之装修规定及广州市公安消防、防疫、劳动保护方面的有关规定。任何设计和施工不能破坏租赁物及其所在大楼结构，任何系统设计、设备设施和管线（如排水、排气、声光设计等）均不得影响相邻房屋的使用。

4.8.1 乙方知晓租赁物的供配电、水系统情况，如果乙方需要用

水、用电增容，则由乙方以甲方的名义办理用水、用电增容，并承担全部用水、用电增容费用；租赁期满或因故提前解除合同，乙方同意不向甲方主张用水、用电增容费用补偿。

4.8.2 乙方知晓租赁物的消防验收情况，承诺负责按政府部门和甲方的相关要求对租赁物存在的安全隐患进行消防整改及验收，消防整改及验收费用由乙方承担。若乙方不予整改或逾期整改或整改不合格的，甲方有权单方面解除合同并没收乙方全部保证金，且乙方应向甲方支付惩罚性违约金 5 万元，并赔偿由此造成甲方的损失，包括但不限于直接或间接经济损失、政府罚款或第三方索赔等。

4.8.3 乙方知悉并接受物业用途及消防瑕疵，负责自行办理该类物业的相关改变用途使用的政府报批相关手续（包括征得有利害关系的业主同意等手续）及消防许可等相关证照并承担可能无法办理的风险，自行负责申报经营类证件（包括但不限于工商营业执照、食品经营许可证等）及消防许可等相关证照等事宜，并向物业所在物管公司履行报备手续，乙方不得以物业用途及消防瑕疵为由向甲方追讨责任，包括索赔、不履行合同义务等行为。

4.9 租赁期内不得擅自加建、改变租赁物结构、用途。未经甲方同意乙方擅自对租赁物施工的，经甲方书面催告仍拒不改正的，视为乙方违约并甲方有权单方解除合同。乙方须在甲方书面通知 10 日交回租赁物及加建部分（如有），乙方自愿放弃对租赁物上述加建（如有）、改造、装修之一切费用的索赔。租赁期间，因不可抗力以外原因造成租赁物损毁的，由此导致的甲方及第三方损失概由乙方承担，甲方可直接从保证金中扣除，不足部分由乙方补足。

4.10 未经甲方同意，不得在租赁物幕墙外及走廊外墙附加物件、涂刷涂料或作出更改。乙方须保持租赁物门前及走道的整洁与畅通，不得占用公共场地堆放物品。乙方搬运物品时若污损公共通道或有废弃物，应自行清理干净，否则由甲方或管理方代为修复清理，费用由

乙方承担。

4.11 不得在租赁物内非法存放易燃、易爆、有毒有害及其他危险物品，不得在租赁物内烹煮任何食物（餐饮业除外），不得允许人员在租赁物内留宿。

4.12 必须保证遵守国家法律法规及甲方或甲方委托之物业管理方制定的管理公约及其规章制度。除甲方原因外，乙方应承担租赁期间所产生的包括但不限于税务、消防、治安、计划生育及生产销售储存假冒伪劣商品等一切责任。因乙方原因造成甲方损失的，乙方须承担赔偿责任，甲方可直接从保证金中扣除，不足部分由乙方补足。

4.13 乙方必须遵守消防法律法规以及《广州市区分所有建筑物消防安全管理规定》和各类规范性文件的规定以及甲方、租赁物管理方有关消防制度，履行消防安全责任。

4.13.1 自租赁物交付使用之日起，乙方承担租赁物配套的消防设施设备维修、保养等相关费用。

4.13.2 乙方须根据《建筑灭火器配置设计规范》在租赁物内配置灭火器材。

4.13.3 如合同约定租赁物作仓库用途，乙方须依照《仓库防火安全管理规则》要求储存物品，配合甲方或管理方做好消防安全工作。

4.14 出租物业原则上不允许承租人转/分租，除用于各类专业市场、商场、停车场、创意园、长租公寓、法律另有规定的情形以及其他特殊情况以外。乙方须以书面形式向甲方申请将租赁物转租或分租。如甲方书面同意乙方转租或分租租赁物的，乙方不得向次承租方违规加收水电气费或者变相加收水电气费，否则，甲方有权解除合同，并按本补充合同第 5.5 条之规定执行。经甲方同意的转/分租部分的管理工作由乙方负责。若乙方擅自转/分租租赁物，甲方视乙方为严重违约，甲方有权单方面提前终止合同，乙方应承担由此引起的经济责任和法律责任。本合同规定的甲乙双方权责不因乙方转/分租而改

变，乙方还须遵守下列条款：

4.14.1 转/分租期限不得超过乙方承租期限；

4.14.2 转/分租租赁物的用途不得超出乙方承租用途；

4.14.3 应在转/分租合同中列明若乙方提前终止本合同，则乙方与次承租人的转租合同也应终止。转/分租合同应于签订后 10 日内，乙方应提供完整、清晰的转/分租合同送甲方备案，否则视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同；

4.14.4 须要求转/分承租人签署承诺书，保证其同意履行本合同中有关转/分租行为的规定并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任，若乙方欠缴租金，甲方有权直接向转/分承租人收取租金。在乙方终止本合同时转租合同同时终止，次承租人应无条件迁离租赁物。次承租人不得再转租、分租，否则，由此导致甲方造成损失的，次承租人须承担全部赔偿责任，乙方承担连带赔偿责任。乙方应将转/分承租人签署的保证书在转/分租合同签订后 10 日内交甲方存档，逾期视为乙方违约转/分租；

4.14.5 无论乙方是否提前终止本合同，乙方因转/分租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理并承担全部责任；

4.14.6 自行负责因转/分租行为发生的税、费。

4.15 租赁期满或合同解除，乙方须在甲方收回通知要求的期限内无条件将租赁物及租赁物内的设备、设施（包括但不限于：乙方不得拆卸所租物业原有的物品及设备设施和所有不可移动的装修、装饰品等）在适宜租用的清洁、良好状况下交给甲方。乙方在租赁期间对租赁物的重新装修或新增加的设备等物，在迁出时应自行拆除，乙方自愿放弃对租赁物进行装修（如有）之一切费用的索赔。乙方并应按照本补充合同约定的标准恢复租赁物原状（复原期间的租金及水电费等费用仍由乙方承担），如经甲方检查发现租赁物或附属设施设备有损坏的，则在乙方保证金中扣除修复费用，不足部分，由乙方负责偿

付，乙方同意放弃就修复费用金额提出异议的权利。租赁期满或合同解除后七日内租赁物内如仍有余物，视为乙方放弃所有权，甲方有权处理，所发生的处理费用，甲方有权要求乙方偿付或直接从保证金中扣除。

4.16 配合甲方履行本补充合同 3.3、3.4 条规定的职责。

4.17 租赁期内，乙方所发生的一切债权债务及其他经济纠纷均由乙方完全负责承担民事责任，甲方不负任何责任。

4.18 承租期间，如因乙方违法违规经营所造成的一切后果，责任均由乙方独立承担。

4.19 租赁期内遇市政建设需要搬迁、土地被收储和企业改制等，导致本合同无法继续履行时，本合同自动终止，甲乙双方互不承担违约责任。乙方在接到甲方通知十天内，无条件将租赁物交回甲方。乙方未违约且结清所有费用后，甲方将保证金不计利息退还乙方，有关一切拆迁补偿问题归甲方处理，乙方不得以任何理由索取补偿费。

4.20 乙方应遵守所在物业管理公司的管理规定，所产生的一切费用和应负法律责任由乙方自行承担。如乙方违反所在物业管理公司的管理规定，经甲方书面通知，仍不改正，可视为乙方违约行为，甲方有权解除合同，没收全部保证金，所造成损失由乙方负全责。

第五条 违约责任

5.1 乙方逾期交租，除应补交租金外，还应从逾期之日起每日按欠租总额的 0.3% 向甲方缴纳滞纳金。乙方拖欠租金达 30 天（含），甲方有权自行切断租赁物内水、电等一切能源供应，且有权单方面终止合同，无条件收回租赁的物业，没收乙方全部保证金，乙方还应承担合同约定的违约赔偿金。

5.2 乙方未在装修期满前完成装修开始营业的，甲方有权按人民币___/___元/天收取租金，直至乙方完成装修开始营业。

5.3 乙方逾期缴交电话费、电费、水费、管理费等，造成甲方被

要求垫付的，甲方有权从乙方保证金中扣除并要求乙方补足，并每日按垫付资金总额 0.3% 向乙方收取滞纳金。乙方逾期缴交应交相关费用超过 3 个月的，甲方有权解除合同，没收乙方全部保证金并有权切断租赁物内水、电等一切能源供应。

5.4 乙方不履行合同约定，经甲方书面催告仍拒不改正的，甲方有权每次、每项扣除乙方所缴纳保证金的 3 %，情节严重的，甲方有权解除合同。

5.5 租赁期内，如因乙方违约而甲方解除合同的，则乙方应支付相当于合同期内最后一个月租金的 倍给甲方，乙方之履约保证金及乙方在租赁物内固定装饰物品应无条件、无偿归甲方所有。乙方在未结清各项应缴费用（包括但不限于租金、违约金、补偿金、电费、水费、电话费、维修费等各项费用）之前，不得将任何物品搬离租赁物（包括但不限于乙方经营商品、办公用品和装修、装饰物品等），甲方保留对该等物品的留置权，如乙方逾期不缴清上述款项，则甲方拥有该租赁物内所有物品的留置权，乙方如拖欠租金等有关款项且通过留存的联系方式无法联系达 10 日，甲方有权清空租赁物内乙方的物品另作保管，由此产生的保管费用由乙方承担，甲方保留追偿的权利。

5.6 租赁期内，如甲方要求解约或因甲方违约而乙方解除合同的，则甲方应无息退回乙方已付之保证金。

5.7 租赁期届满甲乙双方未续订合同，或乙方（含因乙方违约转租、分租的实际承租人或其他实际使用人）逾期未能在收到甲方需提前解除租赁合同并收回租赁物之截止日期内无条件交还租赁物的，或甲方要求收回租赁物而乙方逾期不交出租赁物等各类乙方应迁出租赁物情况的，甲方除限期乙方迁出、没收乙方全部保证金、要求乙方补交占用费（甲方有权按合同期内最后一个月租金标准或对应市场租金其中较高者计算）外，还有权每日按月占用费总额的 0.5% 向乙方

收取滞纳金。

5.8 乙方同意：无论因何种原因发生乙方应搬离租赁物而乙方拒绝/逾期搬离情形时，甲方有权自行切断租赁物内水、电等一切能源供应，有权自行更换租赁物钥匙及进入租赁物，全权处置租赁物内物品并禁止乙方及任何第三人再行进入租赁物，乙方不为此向甲方主张任何损失（包括直接或间接损失）。

5.8.1 经甲方书面催告，乙方仍拒绝交付租金或不腾退房屋，或存在因乙方下落不明、无法通知等情形，甲方有权自行直接清场处置租赁物物品并收回租赁物。

5.9 乙方同意：甲方有权在乙方发生违约行为时择一或合并行使本条赋予甲方的权利。

5.10 本合同的罚款、违约金、赔偿均已包含增值税费及其附加费。

5.11 乙方应遵守甲方制定的安全管理制度，否则，甲方有权解除本合同并没收乙方全部保证金，乙方应向甲方支付惩罚性违约金 5 万元，并赔偿由此造成甲方的损失，包括但不限于直接或间接经济损失、政府罚款或第三方索赔等。

第六条 合同变更、终止、续期

6.1 合同履行期间，经甲乙双方协商一致，可签订补充协议，对双方原签订的合同条款进行变更。

6.2 合同履行期间，甲方如遇因法律、法规调整或不可抗力致使本合同不能继续履行、因城市规划建设及城市更新改造需要拆迁、相关事项已经合同约定或当事人协商一致但未能履行的，经甲乙双方协商一致，可另行签订协议，对双方原签订的合同条款进行变更或提前解除合同。

6.3 租赁期满，如乙方申请续约，应提前 3 个月向甲方书面提出。乙方提出书面续租申请后，甲方对乙方经营品种、经营规模、品牌资

质及履约状况等方面进行综合评估后，决定是否续租。

6.4 乙方未按前款约定提出书面续租申请的，视为乙方不继续承租，甲方有权自行启动租赁物的出租招商事宜，由此造成的乙方损失与甲方无关。乙方应在租期期满当日按本合同约定返还租赁物。

6.5 乙方书面告知甲方不续租或乙方未依约提出书面续租申请的，甲方有权在租赁期满前 45 个日历日内带领第三方客户进入租赁物内考察，乙方对此应给予积极配合和协助。

6.6 因乙方单方面原因要求解除合同，作乙方违约处理。

第七条 免责条件

7.1 租赁物如因不可抗力导致损毁或造成损失的，本合同自然终止，甲乙双方互不承担责任。

7.2 因国家政策需要拆除或改造租赁物，本合同自然终止，给甲乙双方造成损失的，互不承担责任。

第八条 文件送达

8.1 自本合同生效之日起，甲乙双方有关文件（包括电子发票、通知等）之送达，可以采用彩信、微信、传真、邮寄或直接送达签收五种方式中之任何一种方式进行，均可视为对方收到；

8.2 双方通讯地址、手机号、微信号：

甲方：_____，邮编_____；手机号码：_____；
微信号：_____。

乙方：_____，邮编_____；手机号码：_____；
微信号：_____；邮箱：_____。

甲乙双方通讯地址、手机号、微信号发生变更的，变更方应自变更之日起 3 个工作日内以书面方式（加盖变更方公章，如乙方系自然人的，应签字并捺印）通知相对方；否则相对方依照上述方式送达有关文件的，视为已履行送达义务。）

第九条 特别约定（适用□；不适用□）

乙方签订租赁合同以及本补充合同时均已充分了解租赁物为临商使用性质，商业使用期限按现行政府管理部门的规定需审批，因此甲乙双方同意：

9.1 若最终政府审定的临商期限与本合同第三条约定的租赁期限不符，双方应按审定的期限重新调整租赁合同和本补充合同租赁期限。

9.2 若经甲乙双方共同努力，最终不能取得政府部门临商延期批准而导致乙方无法经营的，甲乙双方可协商解除合同，并不属甲方或乙方违约行为。

第十条 其他

10.1 本补充合同为租赁合同的不可分割部分，租赁合同与本补充合同有冲突的，以本补充合同为准。

10.2 租赁合同及本补充合同均适用中华人民共和国法律。本补充合同在履行过程中如发生争议，由双方协商解决，协商不成，任何一方均有权向租赁物所在地法院提起诉讼。

10.3 本补充合同壹式伍份，甲方执贰份，乙方执贰份，租赁登记备案机关执壹份，具同等法律效力，均自双方签字并盖章之日起生效。

10.4 甲方指定由广州珠江商业经营管理有限公司（下称“珠江商管”）代理甲方对乙方进行物业经营管理工作，包括但不限于：以珠江商管名义对租赁物业进行现场安全检查、物业维修处理、催租管理，及向乙方发送装修复函、入驻通知书、缴租通知书、催租通知书、整改通知书、提前解除合同通知书、退场通知书等物业租赁管理相关通知书。

甲乙双方同意，以珠江商管名义向乙方发出的任何方面的文件均有法律效力。

（以下无正文）

- 附件：1、租赁物位置示意图(平面图)；
- 2、物业移交清单；
- 3、通知；
- 4、出租物业储存物品分类及基本消防设施配置要求。

（本页为《〈广州市房屋租赁合同〉补充合同》之签署页）

甲方（盖章）：

乙方（签章）：

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）：

电话：

电话：

签订日期： 年 月 日

附件 1：租赁物位置示意图(平面图)；

附件 2：

物业移交清单

现由_____将_____（面积：_____ m²）交给_____作_____使用，承租人须负责租赁物内设施、设备的外露易损部分(包括但不限于渗水、漏水、下水道堵塞、瓷砖、标示标牌、电话、插座、灯泡、灯管、门、窗等)的维修保养并承担费用；负责修复或赔偿因乙方使用不当和保养不善导致的设施及设备的损坏；租赁物所在大楼公共/中央系统的部分（包括特种设备、专用变压器设施、消防系统、保安、空调、通讯、电器等系统），由乙方自行修复及承担所有相关费用。该场所配备之标准设施及标准装修按现状移交，具体如下：

项 目	数 量	状 态		
		完好	待修	备 注
灯 管				
防毒面具				
灭火器				
钥 匙				
房屋结构				
门				
窗				
桌 椅				
电表读数				
水表读数				
备 注				

本公司/个人_____使用_____管理的上

述场所，愿意自觉遵守管理条例，爱护场所的设备设施，如有损坏，必定负责复原或照价赔偿。

交付经手人签名：

接收经手人签名：

公司名称（签章）

公司名称（签章）：

日期： 年 月 日

附件 3:

通 知

尊敬的租户:

为加强信息管理,方便我司与您的沟通,现我司统一联系的手机号码和微信号,用于发送我司的各种通知和接收您的建议以及物业报修等各种信息。

请您保存手机号,并加入租后管理微信号。

谢谢您的支持。

租后管理手机:

租后管理微信:

附件 4:

出租物业储存物品分类及基本消防设施配置要求

一、禁止存放物品类别

1、火灾危险等级甲类物品:

(1) 己烷, 戊烷, 环戊烷, 石脑油, 二硫化碳, 苯、甲苯, 甲醇、乙醇, 乙醚, 蚁酸甲脂、醋酸甲脂、硝酸乙脂, 汽油, 丙酮, 丙烯, 酒精度为 38 度及以上的白酒。

(2) 乙炔, 氢, 甲烷, 环氧乙烷, 水煤气, 液化石油气, 乙烯、丙烯、丁二烯, 硫化氢, 氯乙烯, 电石, 碳化铝。

(3) 硝化棉, 硝化纤维胶片, 喷漆棉, 火胶棉, 赛璐珞棉, 黄磷。

(4) 金属钾、钠、锂、钙、锶, 氢化锂、氢化钠, 四氢化锂铝。

(5) 氯酸钾、氯酸钠, 过氧化钾、过氧化钠, 硝酸铵赤磷, 五硫化磷, 三硫化磷。

2、火灾危险等级乙类物品:

(1) 煤油, 松节油, 丁烯醇、异戊醇, 丁醚, 醋酸丁脂、硝酸戊脂, 乙酰丙酮, 环己胺, 溶剂油, 冰醋酸, 樟脑油, 蚁酸。

(2) 氨气、液氯。

(3) 硝酸铜, 铬酸, 亚硝酸钾, 重铬酸钠, 铬酸钾, 硝酸, 硝酸汞、硝酸钴, 发烟硫酸, 漂白粉。

(4) 硫磺, 镁粉, 铝粉, 赛璐珞板(片), 樟脑, 萘, 生松香, 硝化纤维漆布, 硝化纤维色片。

(5) 氧气，氟气。

(6) 漆布及其制品，油布及其制品，油纸及其制品，油绸及其制品。

二、严格存放物品类别(严格按照物品堆放要求及灭火器材配置要求)

1、火灾危险等级丙类物品:

(1) 动物油、植物油，沥青，蜡，润滑油、机油、重油，闪点大于等于 60℃的柴油，糖醛，白兰地成品。

(2) 化学、人造纤维及其织物，纸张，棉、毛、丝、麻及其织物，谷物，面粉，粒径大于等于 2mm 的工业成型硫磺，天然橡胶及其制品，竹、木及其制品，中药材，电视机、收录机等电子产品，计算机磁盘储存间，鱼、肉冷库间。

2、火灾危险等级丁类物品:

(1) 自熄塑料、酚醛塑料、水泥刨花板等。

3、火灾危险等级戊类物品:

(1) 钢材、铝材、玻璃及其制品，搪瓷制品、陶瓷制品，不燃气体，玻璃棉、岩棉、陶瓷棉、硅酸铝纤维、矿棉，石膏及其无纸制品，水泥、石、膨胀珍珠岩。

三、物品堆放要求

1、堆距>100cm;

2、墙距>50cm;

3、顶或梁距>50cm，柱距>30cm;

4、灯距>50cm;

5、地面>10cm，疏散通道 0.8m 且保持通道畅通。

四、餐饮业煤气房配置要求

- 1、应设置独立的瓶组间；
- 2、在瓶组间的总出气管道上应设置紧急事故自动切断阀；
- 3、瓶组间应设置可燃气体浓度报警装置；
- 4、煤气房配置悬挂式灭火器。

五、灭火器配置要求

- 1、按 75 平方米/2 具 4KG 灭火器进行配置；
- 2、灭火器放置点必须成双配置；
- 3、仓库必须安装应急灯及防爆灯。

六、防烟配置

- 1、总面积 $>200\text{m}^2$ 或单间 $>20\text{m}^2$ 的无窗房间，可燃物品较多时设置排烟设施；
- 2、防烟面具按灭火器数量配置及放置。

物业租赁廉洁合同

合同编号：煤建合〔2026〕 号一

主合同名称：广州市房屋租赁合同

主合同编号：

甲方：（出租方）广州市煤建有限公司

乙方：（承租方）

为规范物业租赁管理工作，防止违法违纪事件的发生，维护双方当事人的合法权益，保护正当经营，经甲方、乙方协商同意，双方将严格执行以下条款：

一、甲方的权利和义务

（一）甲方的工作人员有责任向乙方介绍本单位有关廉洁从业的制度、规定。甲方的纪检监察人员有权对双方在合同执行过程中的廉洁情况进行监督。

（二）甲方的工作人员不得向乙方泄露本公司的商业秘密。

（三）甲方工作人员在签订和履行合同过程中，必须遵守廉洁自律的有关规定：

1、不得与乙方及相关联的客户有任何形式的非正常个人资金往来行为，不得以任何理由留置客户租金及相关资金；

2、不得与乙方合资合作与该合同有关经济活动；

3、不得以任何形式向乙方索取贿赂、收受回扣及好处费等或其他方面的利益；

4、不得接受乙方馈赠的有偿证券和贵重物品；

5、不得接受乙方的工作人员合同条件以外的购置或长期无偿提供居住场所、交通工具、通讯工具、家电、办公用品、报销费用；不得借用、租用乙方的交通、通讯工具等物品；

6、不得参加对执行公务有影响的娱乐活动和宴请；

- 7、不得向乙方介绍家属或亲友从事与该合同有关的经济活动；
- 8、不得要求乙方为其装修房子；
- 9、不得要求乙方为亲属安排工作、出境和国内旅游等；
- 10、不得借婚丧嫁娶之机收受乙方的财(含有价证券)、物。

(四) 对乙方主动给予的财(含有价证券)、物, 甲方的工作人员要坚决谢绝, 无法拒绝的要在一个月内上交甲方的纪检监察部门或上级纪检监察部门。

(五) 如甲乙双方工作人员有亲属关系, 必须在合同意向向前向甲方的纪检监察部门备案, 同时不得参与该合同的洽谈和签订。

二、乙方的权利和义务

(一) 乙方的纪检监察人员有权对双方在合同执行过程中的廉洁从业情况进行监督, 并积极配合甲方纪检监察人员就有关违纪问题进行调查取证。

(二) 乙方有权了解甲方在廉洁从业方面的各项制度和规定, 并主动配合甲方遵守执行。

(三) 乙方的工作人员不得以任何方式向甲方的工作人员了解甲方公司的商业秘密。

(四) 乙方的工作人员在合同执行过程中, 必须自觉遵守廉洁自律的有关规定:

- 1、不得与甲方的工作人员有任何形式的个人资金往来行为;
- 2、不得与甲方合资合作与该合同有关经济活动;
- 3、不得向甲方的工作人员行贿、提供回扣及其他好处费等或其他方面的利益;
- 4、不得向甲方的工作人员馈赠有价证券和贵重物品;
- 5、不得为甲方的工作人员合同条件以外的购置或长期无偿提供居住场所、交通工具、通讯工具、家电、办公用品、报销费用等; 不得向甲方出借、出租交通、通讯工具等物品;

6、不得邀请甲方的工作人员的参加对执行公务有影响的娱乐活动和宴请；

7、不得接受甲方的工作人员介绍的家属或亲友从事与该合同有关的经济活动；

8、不得为甲方的工作人员装修房子；

9、不得为甲方的工作人员的亲属安排工作、出境和国内旅游等；

10、不得借婚丧嫁娶之机向甲方的工作人员赠送财（含有价证券）、物。

（五）乙方发现甲方的工作人员有不廉洁的行为，必须 5 个工作日内署名报告甲方的纪检监察部门或上级纪检监察部门。

三、违约责任

（一）甲方的工作人员违反廉洁规定，经调查属实的，甲方将依据党纪政纪对当事人进行严肃处理，对涉嫌犯罪人员移送司法机关。

（二）乙方的工作人员违反廉洁规定，经调查属实的，乙方应依据党纪政纪对当事人进行严肃处理，对涉嫌犯罪人员移送司法机关。同时，甲方有权视乙方违规程度，解除租赁合同。由此造成的经济损失由乙方承担。

四、合同的时效

（一）本合同在双方签字盖章后即生效。

（二）本合同在主合同履行的全过程有效，并作为主合同的附件。

（三）本合同一式肆份，双方各执贰份。

甲方：(出租方)

乙方：(承租方)

委托代理人签字：

委托代理人签字：

盖 章：

盖 章：

监督部门联系电话：

监督部门联系电话：

签字日期：

签字日期：

消防安全、治安责任三方协议书

合同编号：煤建合〔2026〕 号-

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：

管理方（丙方）：

物业地址：

根据《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《广州市区分所有建筑物消防安全管理规定》和《广州市房屋租赁管理规定》等有关法律、法规的规定，为确保乙方以承包/租赁以及甲方委托丙方管理等形式使用的房屋/场地/处所（以下简称出租房屋）的安全，经甲乙丙三方商定达成以下协议，共同遵守。（根据具体物业选择）

一、甲方责任：

1. 对新租、续租的出租房屋进行安全评估，使其符合消防安全的要求，并对乙方进行的装修工程进行监管。

2. 履行对出租房屋的安全监督职责，监管丙方定期对出租房屋进行安全检查，定期收取丙方向乙方发出的隐患整改通知书，对丙方要求乙方进行的整改进行监督。

3. 协助出租房屋在用的特种设备的年检和专用变压器设施及消防系统的维保工作。

二、乙方责任：

1. 乙方的法定代表人（负责人） （联系方式：） 是出租房屋的消防安全、安全生产和社会治安综合治理的第一责任人，对使用的出租房屋的消防安全负主体责任。

2. 应具备安全生产条件或者相应资质并依法经营。出租房屋在50平方米以上并用于经营歌舞厅、影剧院、宾馆、饭店、商场、集贸市场等公众聚集场所的，应在使用或者开业前，向所在区政府消防主管部门申报或备案，经消防安全检查合格或按政府消防主管部门要求作出相关承诺后，办妥各类资质证照方可使用或者开业。

3. 全面负责出租房屋的消防安全管理工作，建立消防档案台帐和防火检查记录，制定各项消防安全管理制度和应急处置预案并定期演练，做到责任到人。同时要经常对从业人员进行防火安全教育。

4. 乙方要按规定在使用场所内配备足够的消防安全标志、消防设施和器材，对消防安全标志、消防设施和器材进行列册登记，做好检查记录，并负责维护和保养，确保其完好、有效。发现损坏或失效的应及时修理或更换。不得阻塞、占用疏散通道、安全出口。

5. 出租房屋内用电必须符合国家及地方有关规定，不得超负荷用电和私拉乱接临时电线，电气线路和电气设备的功率、保险装置应当与额定负荷相匹配，不得将拖板与拖板串联作供电使用。

6. 作为库房使用的出租房屋，必须符合《仓库防火安全管理规则》，严禁吸烟，严禁使用电炉、电烙铁、电熨斗等电热器具和电视机、电冰箱等家用电器，仓库内严禁使用充电设施。

7. 对出租房屋进行改造或装修时，必须经甲方同意，并确保施工期间的消防安全，工程竣工后，经有关部门验收合格后方可使用。

8. 服从政府消防主管部门和甲方、丙方及上级安全管理部门的监督检查，对监督检查中提出的消防安全隐患，要及时进行整改，乙方不予整改或整改不合格的，甲方可以解除合同，由此造成的损失甲方有权向乙方追索。

9. 禁止利用出租房屋赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物，制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员，窝藏和销售赃物等违法犯罪行为。

10. 禁止利用出租房屋传销或变相传销、无证经营、无证开办诊所，非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动。

11. 禁止利用出租房屋从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动。

12. 乙方招聘的雇员须在使用场所内值班的，要到当地派出所办理暂住手续。乙方要对值班人员列册登记，送甲方存查，并对值班人员进行防火安全和遵纪守法教育。

13. ①. 乙方向甲方缴纳安全保证金人民币共 元正；

②. 乙方使用的场所内存在安全隐患，而又未能按丙方规定的整改期限内及时整改，甲方有权使用该安全保证金，用作支付安全隐患整改项目所需的费用，不足部份，仍由乙方支付。

③. 安全保证金不足原额度时，乙方应即时补足。

④. 甲乙双方签订的租赁合同终止时，乙方将使用场所交还甲

方，且无安全隐患需整改的，甲方退还安全保证金原额给乙方（不计利息）。

14. 负责出租房屋在用的特种设备、专用变压器设施及消防系统的维保工作，并承担相关费用。

15. 乙方须每隔半年提供出租房屋的管理费、水电费等各项应交费用（包括但不限于治安联防费、卫生费、有线电视费、煤气费、设备设施维修费、电话费等）的缴交凭证或单据给（☒甲方/☐甲方指定的其他单位/☐丙方）存档备案。

三、丙方责任

1. 丙方接受甲方的委托，对其名下的出租房屋进行日常巡查，并负责相关管理工作（包括物业管理、装修管理、安全管理、对接物业小区管理等）。

2. 巡查工作要实行量化管理，宾馆（饭店）、网吧等消防安全重点单位应当进行每日防火巡查，并确定巡查的人员、内容、部位和频次。经营饮食、仓库、以及人流量较大的重点物业原则上每半个月至少巡查一次；一般物业每月至少巡查一次；作为住宅用途的经营性物业每三个月至少巡查一次；租给职工居住的宿舍每年至少巡查一次。

3. 巡查工作要有记录，巡查员发现乙方存在隐患要及时指出并要求其整改，必要时发出隐患整改通知书，限期整改并落实乙方整改完毕。

4. 发出的隐患整改通知书由专人收集，定时交甲方存查。

5. 根据甲方的要求，定时或不定时向乙方派发用电、防火等宣传资料，提高乙方的安全防范意识。

6. 协助出租房屋在用的特种设备的年检和专用变压器设施及消防系统的维保工作。

四、违约责任

1. 若违反本协议书发生责任事故或治安刑事案件的，由乙方承担相应的民事、刑事及经济赔偿责任。

2. 若因乙方管理不严，违反消防法规及安全管理制度，违反操作规程，引起火灾事故，应由乙方负完全责任，并赔偿由此造成的经济损失及承担法律责任。

3. 若乙方拒不执行消防法规及有关防火规定及安全检查中发现存在严重安全隐患的，且不能按要求整改消除火灾隐患的，甲方有权单方解除与乙方的出租合同，并不承担违约责任。

4. 若乙方擅自将房屋转租、转让、转借，擅自改变房屋使用功能、建筑结构等以及超范围经营的，甲方有权单方解除与乙方的出租合同，并不承担违约责任。

五、其它条款

1. 一旦发生火情，乙方有义务及时报警，并积极组织扑救，同时通知甲方和丙方到达现场。

2. 三方安全人员联系方式：

甲方安全联系人： ；手机号码： 。

乙方安全联系人： ；手机号码： 。

丙方安全联系人： ；手机号码： 。

甲乙丙三方安全人员发生变更的，变更方应自变更之日起 10 个工作日内以书面方式通知其他两方。

3. 本协议书一式三份，甲乙丙三方各持一份。

六、上级主管部门对出租房屋有新的要求时，三方应及时签订补充协议。国家法律法规对出租房屋有新的规定时，三方须及时签订补充协议或重新签订。

七、本协议书与《广州市房屋租赁合同》同步签订，自年月日至年月日有效。

甲方（单位公章）：

甲方法定代表（负责）人（签字）：

年 月 日

乙方（单位公章）：

乙方法定代表（负责）人（签字）：

年 月 日

丙方（单位公章）：

丙方法定代表（负责）人（签字）：

年 月 日

