

房屋租赁合同

甲方（出租方）：黑龙江省人民政府驻深圳办事处

地址：深圳市福田区园岭新村 108 栋

统一社会信用代码：1123000455768163U

负责人：陈士军

乙方（承租方）：

地址：

统一社会信用代码：

法定代表人：

甲方按物业公开招租程序选定乙方为本合同项下物业的承租人，甲、乙双方根据《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、法规之规定，在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就下列房屋的租赁达成如下合同条款，以资双方共同遵守。

乙方确认，在签署本合同前，已对承租物业的权属、现状等情况作了充分了解，同意甲方在招租文件中提出的相关条件，认可承租物业符合使用功能及承租目的需要，且同意按现状接收利用承租物业。

本合同所有条款约定均为甲乙双方的真实意思表示，不存在欺诈、胁迫、显失公平等情形，双方均同意遵守合同约定。具体条款约定如下：

第一条 租赁物业坐落、面积与租期

1. 租赁物业坐落及面积：广州市番禺区大石朝阳路 2 号 706 物业，建筑面积 97.48 平方米，出租给乙方。乙方同意按租赁物业的现状承租并接收利用，且确认对上述租赁物业的坐落、面积、产权状况已知悉后无异议，可以在本合同签署后按合同第二条第 4 款的约定办理接收手续。

2. 租赁期限：____年，自____年____月____日起至____年____月____日止；租赁期满后，因甲方另需公开招租确定新的承租人，乙方可以参加甲方的公开招租活动。租赁期届满后（或合同终止时），甲方有权收回全部租赁房屋及其附属设备、物品等，乙方须按约定期限及标准交还租赁房屋及附属设备、物品，逾期归还的应按本合同相关条款承担违约责任。

3. 免租期：乙方享有____个月的免租期（含在租期内），具体时间为____年____月____日至____年____月____日。在该期间，乙方无需向甲方支付租金，但需承担除租金外的水、电、燃气、物业管理费等所有费用。免租期满，不论乙方是否使用租赁房屋，均应当按照合同约定支付租金。租赁期限内，如乙方存在违约情形，甲方有权撤回该免租期的优惠条件，并要求乙方全额支付免租期租金。

第二条 租金、保证金及物业交付

1. 租金标准及其支付：本租赁物业月租金为人民币____元（大写____元整），租金按月结算，乙方应于每月____日前一次性缴清当月的租金；租金标准第三年起每年递增____%，依此类推；因物业租赁行为发生的税费由双方各自依法承担并及时缴纳。

2. 履约保证金：

（1）自本合同签订之日起3日内，乙方一次性向甲方支付____2____个月的租金（按首期月租金标准）即人民币____元（大写____元整）作为履约保证金。乙方未按期缴足保证金的，视为乙方自动放弃承租，乙方已缴保证金部分不予退还，且甲方有权将物业另行出租，乙方另应向甲方承担违约赔偿责任。

（2）保证金作为履行合同的担保，但乙方欠付租金或相关费用时，不得主张以保证金冲抵欠缴的租金或相关费用。

（3）租赁合同到期终止的，在乙方不存在违约情况且经甲方认可，甲方在乙方按本合同约定交回租赁物业且结清全部费用后无息将保证金退还乙方。如因乙方违约导致租赁合同解除的，甲方有权没收乙方支付的保证金。

3. 甲方指定收款账户信息如下，账户如有变更，则以甲方的书面通知为准

开户行：中国银行深圳红岭支行

账号：756257935364

户名：黑龙江省人民政府驻深圳办事处

4. 物业交付：甲方于租期起始日前移交房产，乙方经验收后签署《移交确认书》（附件 1）即视为交付完成；属乙方原因不能按上述起租日接收租赁物业的，不影响计算租赁期限，且乙方应正常向甲方支付租金、保证金及其他相关费用。

第三条 租赁物业管理及其他费用的负担

1. 乙方应于物业交付日起及时向物业管理公司结清物业管理费用，并配合物业管理公司开展物业消防安全管理、保洁及保安管理等相关事务，共同创造良好的物业内部环境；如乙方拖欠物业管理费用的，甲方有权视作乙方违约并追究乙方的违约责任。

2. 乙方应承担物业交付日之后与使用租赁物业相关的全部费用，包括但不限于水电费、煤气费、通信费、有线电视费、卫生费、排污费、电梯费、物业管理费等，并按收费单位或部门要求的标准及期限按时足额缴纳。

3. 如乙方未按本合同第三条第 1、2 款的约定向相关单位及时支付费用，导致相关单位向甲方追索的，甲方在垫付相关费用后有权将垫付的费用计入乙方当月应支付的租金中或单独向乙方追偿，且甲方有权追究乙方的违约责任。

第四条 租赁物业用途与经营规范

1. 乙方向甲方承诺，租赁该物业作为住宅用途使用，乙方承诺在该租赁用途下严格遵守国家、广东省、广州市有关房屋使用规定正常使用物业。

2. 乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，乙方不得擅自改变租赁物业的使用用途。

3. 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施，安全用水、用电，不得安排人员在厨房、卫生间、阳台和地下储藏室居住。

4. 乙方不得利用租赁物业从事非法活动。

第五条 房屋维护及维修

1. 甲方应保证房屋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，不得危及人身安全;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。

2. 甲乙双方应共同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，必须经甲方书面同意，且甲方有权对工程进行监督。

(3) 对于房屋主体因自然属性或合理使用而导致的损耗，由乙方通知甲方后双方协商解决。对于房屋的附属物品、设备设施等的日常由乙方负责维修、更换。

(4) 租赁期间，因乙方未及时履行维修、养护责任，致使房产损害，造成财产损失或他人人身伤害的，均由乙方承担全部的赔偿责任。

1. 在租赁期内，乙方应保证租赁物业的主体结构、公共设施、外墙及其附属设施的正常、安全使用，保证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，并承担因维修保养所支出的相关费用。

2. 若乙方需要对房屋进行室内装修或者增加设备的，应当按规定向建设（消防）、环保、规划、城管等有关政府主管部门办理相关审批手续后方可施工，全部费用和责任均由乙方承担，甲方有权进行监督。乙方对租赁物业的添附行为，在租赁合同终止（无论合同到期终止或合同提前解除）时，如属可移动部分则由乙方自行搬离，属不可移动部分则应保留现状并归甲方所有，且乙方同意不因此要求甲方承担其添附行为的费用支出。

3. 乙方应负责租赁物业内部（包括内外墙、天面、门窗、水电设备及其他设施）以及乙方自行装修、改造、增设部分的日常保养、维护、更新、年审责任，

确保取得政府部门检验合格证明，及时消除可能出现的危险，因未按期年审或疏于履行维护修缮义务所导致的风险及责任由乙方自行承担。若乙方不按时年审设备设施，由甲方代为年审的，相关费用以甲方实际支出为准，费用均由乙方承担，乙方应在甲方通知后缴付该项费用，否则应向甲方承担逾期付款违约责任。乙方应及时将相关的维修、维护保养、更换、年审资料交甲方备案。

4. 乙方应合理使用租赁物业及其附属设备、设施，因乙方使用不当，造成租赁物业或附属设施出现安全隐患、损坏或故障等情形的，乙方应承担维修责任；乙方拒不维修或赔偿的，甲方可代为维修，相关费用以甲方实际支出为准，费用均由乙方承担，乙方应在甲方通知后缴付该项费用，否则应向甲方承担逾期付款违约责任。

5. 乙方在日常维护或装修改造（如有）过程中，应采取相关安全防护措施，确保安全、文明施工，并承担因此引起的一切后果及由此导致的财产或人身损失赔偿责任；如造成甲方损失的，乙方亦应全额赔偿。

6. 租赁期间，因乙方未及时履行维修、养护责任，致使房产损害，造成财产损失或他人人身伤害的，均由乙方承担全部的赔偿责任。

第六条 安全管理

1. 乙方遵守安全管理的相关法律法规，确保租赁场地符合环保、消防、治安等监管要求，严禁发生违法违规行为。因租赁物业内发生违规行为或案件或事故的，乙方应承担全部的刑事、行政及民事经济责任。

2. 乙方负责保管、维护甲方移交的消防设施，自行配备符合规范的消防设备并定期维护，制定消防管理制度及应急预案，接受甲方及相关部门的安全检查，收到整改通知后 3 日内完成整改并反馈，如不及时整改甲方有权要求暂停物业的使用或强制整改并要求乙方负担相关费用。

3. 乙方不得在租赁物业内生产、存放危险、违禁物品（或从事其他危险行为），并应严格按核定容量使用水、电、燃气，严禁超负荷及私装设备管线，承担防火、防盗、防毒等安全管理责任；乙方另应加强对员工的管理，避免员工实施上述行

为。

第七条 甲方的权利义务

1. 甲方应按本合同约定将租赁物业按现状交付给乙方接收、使用。
2. 租赁物业外立面对外使用的收益权全部属于甲方所有。经甲方同意，乙方可免费使用外立面设立自用的招牌、标识。
3. 甲方应当提供现有与租赁物业相关的证明材料，协助乙方办理经营审批手续和相关证照，相关费用由乙方支付，缺失的材料由乙方负责办理。
4. 依法依规合理保障乙方独立经营自主权，不得非法干预乙方的正常经营。
5. 甲方有权调整租赁物业所在物业的布局、装修等，但不得因此变更乙方租赁物业的用途及面积，在行使该权利时，甲方应尽量减少对乙方经营的影响。
6. 甲方可以按规定向有关部门申报重新命名租赁物业，无需对乙方作出补偿，亦不因此构成本合同违约、终止或合同条件的改变。甲方在行使该项权利时，应提前通知乙方。
7. 租赁期间，甲方如根据上级部门的要求收回或处置租赁物业的，应当提前一个月书面告知乙方，且不因此视为违约情形，乙方对此应予配合。
8. 甲方有权检查房产使用及安全情况，租赁期满前*个月可张贴出租告示(招租公告)、带领意向承租者查看，乙方应配合。

第八条 乙方的权利义务

1. 按约支付租金、保证金、物业管理费及各项费用，承担租赁物业交付后的相关税费。
2. 自行办理营业执照、经营核准手续、消防、卫生、环保等经营证件，禁止无照经营，自负盈亏，独立承担经营期间的债权债务、劳动纠纷等全部责任。
3. 转租或与第三方合作经营物业，应当经甲方书面同意，且不得使用甲方名称、标识对外宣传经营。如甲方同意转租(合作经营)的，转租(合作经营)的期限不得超出本合同约定的租赁期限。
4. 维护租赁场地秩序，保持清洁，不得在公共区域堆放物品、丢弃垃圾，如

因乙方物品影响物业的正常经营管理或存在对其他第三方侵权的风险，甲方可限令乙方限期清理，也可委托第三方清理乙方的不合理物品，有关费用由乙方承担；因乙方堆放行为所致的财产损失的，由乙方全额自行承担。

5. 乙方有义务合理使用租赁物业，乙方安装的设备设施或经营服务方式影响租赁物业所在物业的外观、规划或不符合相关规定等行为视为违约，乙方应按要求及时整改。

6. 若因供水、供电原因和水管、电线维修等因素引起停水、停电，且该情况不属于甲方责任的，乙方不得以此为由滞交或少交租金及水电费、物业管理费等相关费用。

7. 乙方应严格遵守有关法律法规，以及甲方及其上级单位关于规范经营的相关管理规定及通知文件。

8. 乙方应对其接受或了解到的甲方的工作秘密严格保密，不得向任何第三方披露。

9. 乙方声明已清楚知悉租赁物业的全部情况，已对租赁物业进行了实地查看，并清楚租赁物业的消防、环保、水电设施、交通等设施的现实情况，认可租赁物业符合承租使用条件及交付标准。乙方同意，若租赁物业存在用水、电路、管线或其他防火安全隐患的，由乙方承担消除隐患的责任和费用。

10. 租赁物业按现状配备到达租赁物业使用安全标准的水电接口。如乙方需增加用电、用水容量，应征得甲方同意，由甲方协助办理增容手续（是否能够实现增容以相关部门的审批为准），相关增容费用由乙方承担。

第九条 合同的变更、解除

1. 合同变更需双方协商一致并签订书面补充协议。

2. 在租赁期内有下列情形之一，致使本合同不能继续履行的，甲、乙双方一致同意本合同终止（解除），双方互不承担违约责任。租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天折算：

（1）租赁物业的使用权被依法收回；

(2) 租赁物业被依法征用、拆除或列入拆迁范围;

(3) 租赁物业已经毁损或被鉴定为危房无法继续使用。

3. 不可抗力导致租赁物业损毁无法使用的, 双方可协商解除合同, 互不承担违约责任, 但乙方应采取补救措施减少损失; 遭遇不可抗力一方需于 15 日内书面通知对方并提供证明, 否则承担扩大损失的赔偿责任。

第十条 租赁物业的返还

1. 租赁期满或合同解除当日, 乙方搬出并交还租赁物业、附属设施、设备及钥匙, 保持物业及附属设备设施均完好 (正常损耗除外)。

2. 乙方装修及嵌装设施归甲方所有, 不得拆除或破坏 (否则需向甲方照实赔偿); 遗留物品 (除甲方同意外) 需自行清理, 未清理的, 甲方可从保证金中扣除清理费, 并视为乙方放弃物品的所有权, 甲方可予自主处置。

3. 乙方返还房产时需结清全部费用, 迟延结清的, 甲方可追究其违约责任; 乙方无违约且完好返还房产及附属设施、设备, 经甲方确认无误后, 由甲方退还保证金 (不计利息)。

4. 乙方返还租赁物业时, 须保证该房产不存在任何租赁和债务纠纷。否则, 乙方应负责处理并承担赔偿责任, 且甲方有权不予退还租赁保证金。

5. 乙方逾期不交还租赁物业的, 甲方可以采取停水电、封门等措施督促乙方限期迁出; 乙方未到场的, 甲方履行通知义务后可强制收回, 遗留物品保管期不超过 3 个月 (乙方需支付保管费, 否则甲方可以将遗留物品售卖后的价值抵偿保管费)。

6. 乙方逾期占用、迟延交还物业的, 应按期满前一个月租金标准的两倍支付占用费 (无论是否实际使用), 直至交还租赁物业及附属设备设施且经甲方验收合格时为止。

第十一条 违约责任

1. 乙方迟延缴交租金、保证金及其他应缴费用的, 每逾期一日, 应按欠缴金额、以日万分之三的标准向甲方支付违约金。如乙方延迟缴纳水、电、煤气等其

他应缴费用，属相关部门停止租赁物业的水、电、煤气等供应的，由乙方自行承担，如由此导致甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。如乙方迟延缴付物业管理费的，则应按上述标准向物业管理公司支付违约金。

2. 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同、要求乙方结清费用并腾退交还物业，且有权没收乙方已支付的保证金、撤回免租期的优惠条件，并要求乙方承担违约金支付责任及损失赔偿责任：

(1) 乙方逾期 30 天未能按约足额支付租金、保证金及其他应付费用（包括但不限于应支付的物业费、水电费等）的；

(2) 乙方利用租赁物业进行非法活动或不道德活动，损害公共利益或者他人利益的；

(3) 乙方未按约定的用途对租赁物进行使用的；

(4) 未经甲方同意，擅自向其他第三方进行转租、分租或合作经营的；

(5) 乙方因无证经营、违法经营，发生治安、消防、环保、食品卫生等事故或劳动争议纠纷等情况，收到行政司法机关行政处罚或被其他方起诉、申请仲裁，导致甲方作为共同被告，且乙方未妥善解决的；

(6) 经甲方书面通知，乙方无合理理由在限期内未按要求整改的；

(7) 擅自拆改变动房屋主体结构的；

(8) 其他违反本合同禁止性或未能履行本合同义务的行为。

3. 因乙方违约导致甲方解除本合同的，乙方除应按合同约定承担相应的违约责任外，还应承担甲方因维权所产生的必要费用，包括但不限于诉讼费、保全费、鉴定费、保全担保费、律师费等合理支出。

第十二条 争议的解决及适用法律

1、甲乙双方在履行合同过程中如发生纠纷，应通过协商解决；协商不成的，由租赁物业所在地的法院管辖；

2、本合同的签订、效力、解释、履行和争议的解决，均适用中华人民共和国法律。

第十三条 通知及送达

1. 甲乙双方按本合同确定的地址作为通讯地址，该地址应当真实、有效。甲乙双方的通讯方式如有变更，应及时通知对方；如未通知，则按本合同列明的方式发出的通知视为有效送达。

甲方的通讯方式：

联系地址：广州市白云区东方明珠花苑明湖 106 房

联系人：于河

电子邮箱：

联系电话：13729879069

乙方的通讯方式：

联系地址：

联系人：

电话：

电子邮箱：

联系地址：

2. 涉及权利义务的通知需以书面形式作出并予送达对方，一方故意不签收的，寄出凭证可作为送达证明。

3. 甲方无法联系乙方的，可在租赁物业大门张贴通知，张贴次日视为有效送达。如因乙方原因导致甲方不能及时与乙方联系的，由乙方承担相应责任及不利后果。

4. 双方确认上述联系信息可用作起诉或仲裁时的司法送达用途。

第十四条 其他约定

1. 双方确认已完全知悉和了解本合同及各项条款，并自愿遵守所有约定。本合同自甲乙双方盖章或代表签字，且乙方按合同约定支付履约保证金之日起生效。如合同应办理登记备案手续的，双方在应登记条件成就时相互协助办理，有关登

记费用及税费由双方按政府规定各自承担。如经一方通知，另一方仍拖延不办理合同登记手续造成的一切法律责任和后果由该方全部自行承担。合同登记备案与否不影响本合同的成立和生效。

2. 各方对本合同负有保密义务，不得向第三者透露。由此造成另一方经济损失的，违约方应支付赔偿金及承担相应责任。

3. 本合同附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

4. 未尽事宜，双方友好协商并达成补充协议。

5. 本合同书一式伍份，均具有同等法律效力，甲、乙双方各持贰份，产权交易机构存档壹份。

(以下无正文，为签署栏)

出租方：(盖章)

单位负责人：(签名)

或

委托代理人：(签名)

地 址：

承租方：(盖章)

法定代表人：(签名)

或

委托代理人：(签名)

地 址：

开户银行：中国银行深圳红岭支行

账 号：756257935364

电 话：

开户银行：

账 号：

电 话：

签署时间： 年 月 日

签署地点：

附件 1：《租赁物业附属设备、物品移交确认书》

附件 1

租赁物业附属设备、物品移交确认书

设备、物品名称	品牌型号	数量	备注

双方确认甲方已就本合同所约定的物业完成移交，上述所列的房屋内设备、物品一并移交乙方使用。

甲方（签章/代表签字）：

乙方（签章/代表签字）：

移交日期：____年____月____日

本合同租赁期满，上述所列房屋内设备、物品经甲方验收后确认无异议，现已移交回甲方接收（或确认已支付足额的赔偿金/修复费用）。

甲方（签章/代表签字）：

乙方（签章/代表签字）：

移交日期：____年____月____日