



广州市房地产租赁合同

大江路公租房项目首层商铺租赁合同

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、法规及有关规定，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_____号首层自编_____的房地产（房地产权属证明证明书号码_____）出租给乙方作商业用途使用，建筑面积_____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（ <u>人民</u> 币、元）	
	小 写	大 写
	-	免租期，期间乙方需支付物业管理费、水、电、垃圾等费用

(注：期限超过 20 年的，超过部分无效。)

本合同项下约定的合同价款，均已含增值税费及其附加。

租金按月 (月、季、年) 结算，由乙方在每月 (月、季、年) 的第五 日前按补充合同约定 付款方式缴付租金给甲方，最终以甲方实际收到的款项为准。

第四条 乙方在签订本合同时，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)，该租赁保证金的处理方式详见补充合同。

第五条 双方的主要职责：

1. 甲乙双方应当履行《民法总则》、《中华人民共和国合同法》、《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。

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0.1 %向乙方支付违约金。

2. 甲方应负的其他修缮责任：物业主体结构

3. 租赁期间转让该房屋时，须提前/ (详见补充合同) 个月 (不少于 3 个月) 书面通知乙方；抵押该房屋须提前/ (详见补充合同) 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 1 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，乙方须按当月租金金额的 3‰ 向甲方支付违约金。

2. 乙方应负的其他修缮责任： 详见补充合同。

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 90 日与甲方协商，双方另行签订合同。

第八条 其他约定： 详见补充合同。

第九条 甲乙任何一方未能履行本合同规定的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 本合同一式四份，甲方持二份，乙方持一份，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，依法向租赁物所在地人民法院起诉。

第十三条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

(签字页，无正文)

甲方 (签章):

法定代表人:

身份证证件号码:

委托代理人:

_____证件号码:

地址:

联系电话:

乙方 (签章):

法定代表人:

身份证证件号码:

委托代理人:

-----证件号码:

地址:

联系电话:

_____年____月____日

经审查，该合同以穗租备

号予以登记备案。

经办人：

租赁登记备案机关（签章）

年 月 日

经审查，该合同以穗租备

号予以登记备案。

但该房屋具有《广州市房屋租赁管理规定》第 条第 项情形，或出租人未履行第 条 款义务，予以注记。

经办人：

租赁登记备案机关（签章）

年 月 日

经审查，该房屋的出租人已按照《广州市房屋租赁管理规定》规定整改完毕，符合出租条件，注销注记。

经办人：

租赁登记备案机关（签章）

年 月 日

经审查，该合同以穗租终

号予以登记备案。

经办人：

租赁登记备案机关（签章）

年 月 日

广州市房地产租赁合同

大江路公租房项目首层商铺租赁合同补充合同

甲方（出租人）:

法定代表人:

住所地:

联系电话:

乙方（承租人）:

法定代表人:

住所地:

联系电话:

甲乙双方经协商，同意就____年____月____日签订的租赁广州市____区
____首层 自编____商铺（以下简称“租赁物”， 建筑面积____m²，
位置详见附图）的《广州市房地产租赁合同____商铺租赁合同》（合同编
号：____号，下称“租赁合同”），订立本补充合同（下称“补充合同”），
共同遵守。

第一条 经营商号、经营类别

乙方承租租赁合同所指租赁物用作____商业____用途，经营品牌：
____，经营类别：____为限。

第二条 租金、租赁期限、其他费用及租赁保证金、押金

2.1 甲乙双方约定的租赁期限为【5】年，具体租赁期限和租金标准如下：

租 赁 期 限	月租金额（ <u>人</u> 民 <u>币</u> 、元）	
	小 写	大 写
	-	免租期，期间乙方需支付物业管理费、水、电、垃圾等费用

租赁合同约定之租金不含物业管理费等其他各项费用。

2.2 在签订本合同时，乙方须向甲方交纳首月租金，共人民币_____元。
以后的租金，乙方应于当月5日前向甲方以转帐（或现金）方式交纳。

甲方开户银行：_____

甲方收款账号：_____

2.3 在签订本合同时，乙方须向甲方缴交租赁保证金人民币_____元。合同期内上述租赁保证金由甲方保管，租赁期满后，在乙方未违约、已清缴一切租金、管理费、电费、水费、电话费等所有费用及办理好房屋返还移交手续后，凭租赁保证金收据原件向甲方申请退款，

甲方在收到乙方退款申请后 10 个工作日内将以上款项无息退还乙方。如果乙方不能恢复租赁物原状(正常损耗除外)，则甲方有权将恢复租赁物原状的费用从上述租赁保证金或押金中抵扣，不足部分，由乙方另行补足。

非因甲方原因，乙方在租赁期内单方提出解约的，上述租赁保证金等各类款项不予退还。

在合同履行过程中，乙方逾期交纳管理费、水电费、电话费等费用造成甲方代垫的，甲方有权从乙方已缴纳的保证金中扣除代垫的应付费用、乙方违约金、滞纳金等，乙方须在收到甲方补缴通知后 3 日内补足保证金，否则，每延迟一日，乙方须按照逾期补足金额的 0.3% 向甲方缴纳违约金，超过 30 日，甲方还有权提前解除合同。

保证金缴交账号：

甲方开户银行：_____

甲方收款账号：_____

2.4 租金以外的各项费用，乙方按以下标准交纳：

2.4.1 水费缴纳按以下第 2 (1) 点约定执行：

1、水费已包括在管理费中。

2、水费不包括在管理费中：

(1) 由乙方方向甲方委托管理方按政府规定标准代收代缴交纳；

(2) 由乙方自行向自来水公司交纳。水表起计读数为： \ 。

2.4.2 电费：乙方根据每月自用电表使用度数，按甲方委托之管理方规定的标准按时向管理方交纳。

2.4.3 管理费：按与甲方委托的管理方签订的《物业管理合同》约定

的标准向管理方交纳。甲方委托之管理方可根据政府有关部门规定调整管理费标准。

2.4.4 电话费：由乙方按时向电信部门缴交。

第三条 租赁物的交付与接受

3.1 甲方按租赁物现状对外公开招租，乙方对物业瑕疵情况已知悉并予以接受。乙方依本合同约定按时向甲方交纳首期租金、租赁保证金及相关费用后，甲方按租赁物现状移交，具体详见《租赁物业移交表》。若乙方逾期向甲方支付前述费用，则甲方交付房屋的时间顺延，且租期及相关费用的计算不因此受影响。

第四条 甲乙双方权利义务

4.1 甲方的权利义务

4.1.1 租赁期间，租赁物的房产税由甲方负担。

4.1.2 根据政府有关规定，甲方须与乙方到政府有关部门办理房屋租赁登记手续，并按规定支付应由出租方缴付的有关费用。

4.1.3 甲方委托之管理方需定期对公共设施进行维修保养，做好租赁物业的安全和管理工作。

4.1.4 甲方应协助乙方向有关部门办理报建、营业执照、税务登记证以及必须以甲方名义协助办理的事项，所发生费用由乙方负责。

4.1.5 甲方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。

4.1.6 在租赁物所在房屋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。

4.1.7 租赁期间，甲方如出售租赁物，应提前 30 天书面通知乙方，乙方享有同等条件下的优先购买权。房产所有权转移给第三方后，该第三方即成为本合同的当然甲方，并于本合同期满前，在遵守本合同规定的条件下，享有原甲方的权利，承担原甲方的义务。乙方应配合办理相关变更手续。

4.1.8 租赁期内甲方需解除本租赁合同并收回租赁物的，应提前 30 个自然日书面通知乙方。乙方应予以配合，并在甲方发出的书面通知规定的期限内无条件向甲方交还租赁物。

4.1.9 在租赁期内，甲方有权对租赁物所在大楼的外立面进行装修改造，而无需事先征得乙方同意；乙方不得以装修施工影响其经营为由向甲方要求任何减租、退租、免租或任何损失赔偿，但甲方同意自施工开始围蔽到工程竣工拆除围蔽所占用的时间，在本合同期届满后，以自动顺延的形式补偿乙方，顺延期间租金标准按合同原期满前最后一个月租金标准执行。

4.2 乙方的权利义务

4.2.1 根据政府有关规定，乙方须与甲方到政府管理部门办理房屋租赁登记手续，并按规定支付应由承租方缴付的有关费用。

4.2.2 租赁期间，乙方应按时交纳租赁物的管理费、水费、电话费、电费等各项费用。

4.2.3 乙方负责租赁物内设施、设备的外露易损部分(如电话、插座、灯泡、灯管等)的维修保养及其费用。

4.2.4 乙方负责修复或赔偿因本身使用不当和保养不善的设施及设

备,其中涉及到租赁物所在大楼中央系统的部分(包括消防、保安、空调、通讯、电器等系统),由甲方指定专业人员负责维修,费用由乙方承担。

4.2.5 乙方应自行购买租赁物内自有财产保险,否则如遇灾害所造成的损失由乙方承担。

4.2.6 乙方如需装修租赁物,须事先将装修设计图纸报甲方审核,甲方书面同意后方可施工。未经甲方书面同意,乙方擅自对租赁物进行施工,经甲方催告后仍拒不改正的,视为乙方根本违约,甲方有权单方解除合同,并要求乙方对租赁物恢复原状和赔偿对甲方造成的损失。

乙方装修必须遵守甲方或甲方委托之管理方有关管理规定进行,任何设计和施工不能破坏或改变租赁物及其所在房屋结构,任何系统设计、设备设施和管线(如排水、排气、声光设计等)均不能影响相邻房屋及楼层的使用。装修费用和装修牵连的费用由乙方承担。

租赁物内的装修设计及用料、机电设施,应符合公安消防、防疫、劳动保护等有关规定。

4.2.7 乙方在承租的房屋内需要增加设备设施或者使用超过水、电表容量的任何设备,应符合法律或政府部门的要求并事先征得甲方书面同意。相关手续由乙方负责办理,由此产生的责任和费用全部由乙方承担。

4.2.9 乙方使用租赁物应遵守法律法规和消防规定,不得在租赁物内从事违法经营活动;不得非法存放易燃、易爆及其他危险物品,不得允许任何人士在租赁物内留宿。乙方在租赁物内从事违法经营活动的,视为乙方根本违约,甲方有权单方解除合同,并追究乙方相关违约责任。

4.2.10 乙方必须保证遵守甲方或甲方委托之管理方制定的房屋管理

规约及其规章制度。

4.2.11 租赁期间未征得甲方书面同意，乙方不得将房屋转租或分租。如违反则视为乙方自动放弃租赁物承租使用权，本合同在转租或分租之日起解除，甲方有权即时单方解除本租赁合同，并收回租赁物，保证金不予退还，由此造成的一切经济、法律责任由乙方承担，与甲方无关。

4.2.12 乙方应向甲方提供相关证明文件的复印件，并提供原件给甲方核对，包括但不限于营业执照、税务登记证、法定代表人或其授权代表的身份证复印本、法定代表人委托书等。

4.2.13 租赁期内，乙方不得擅自改变租赁物用途。乙方承租租赁物经营使用，已清楚所承租物业的用途仅为一般商业，而不具备经营餐饮、娱乐等功能。若在承租商铺经营期内，因不符合使用功能而造成纠纷被投诉，且不能协商解决的，责任由乙方全部承担，本租赁合同自动解除，所交付的租赁保证金甲方不予退回。

4.2.14 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，甲方可直接从租赁保证金扣除。不足清偿部分，甲方有权追偿。

4.2.15 租赁期间，除不可抗力造成租赁物损失或灭失外，因其他原因造成的甲方损失概由乙方承担，甲方可直接从租赁保证金或押金中扣除。不足清偿部分，甲方有权追偿。

4.2.16 甲方按该租赁物现状对外公开招租，乙方按租赁物确定经营范围的实际经营需求自行完善相关配套设施。乙方应自行办理营业执照、

经营许可证等相关证件和手续，如需甲方配合提供有关资料的，甲方协助提供。乙方不得以未办理或不能办理与营业相关的证照为由拒付租金或单方解除合同，且不得以此为由向甲方索赔或追究有关责任。

4.2.17 乙方应严格保证商品质量，如果消费者使用后发生不良反应或有损消费者权益或因此而造成租赁物信誉受损的，乙方应承担全部法律及赔偿责任。

4.2.18 在租赁期内，乙方如需提前解除合同的，应提前 30 天书面向甲方提出申请。甲方同意后，乙方应与甲方结清所有费用，并办理好房屋退还手续后，方可离场。

4.2.19 非因甲方原因导致乙方遭受包括但不限于经营损失等损失的，由乙方自行承担相应责任的个人或单位主张赔偿，与甲方无关。

4.2.20 乙方已知悉所承租物业的产权性质，不得以此为由，以无法办理营业执照向甲方索求赔偿。

第五条 违约责任

5.1 乙方逾期交付租金的，除补交租金外，还应从逾期之日起每日按拖欠租金总额的 3% 向甲方支付违约金。甲方有权通知物业管理公司停止有关管理服务；乙方拖欠租金达 30 天（含），甲方有权解除合同，收回租赁物，并按本合同第五条第 5.2 款的规定执行。

5.2 租赁期内，因乙方原因导致合同解除的，甲方有权没收乙方租赁保证金，还有权按解除合同之日起至租赁期满之日止期间租金总额的 20% 收取乙方违约金。乙方在未结清各项应缴费用前，甲方对乙方租赁场地内之所有物品有留置权。若乙方（含因乙方违约转租、分租的实际承租人或其他实际使用人）拒绝按甲方规定的时间退还租赁物的，甲方还有权采取

强制措施收回租赁物，由此导致的一切责任全部由乙方承担。乙方占用租赁物期间，甲方除有权要求乙方补交占用期房屋占用费外，还有权每天按占用期内占用费总额的 0.3 %向乙方收取违约金。

5.3 租赁期届满，甲乙双方未续订合同，乙方未在规定期限内交还租赁物的，甲方有权没收乙方的租赁保证金，并采取强制措施收回租赁物，由此导致的一切责任全部由乙方承担。乙方应补交占用期房屋使用费，并按占用期内房屋使用费总额的 20 %向甲方支付违约金。

5.4 乙方逾期未能在收到甲方需提前解除本租赁合同并收回租赁物之书面通知载明的期限内无条件向甲方交还租赁物的，甲方有权没收乙方租赁保证金，并有权要求乙方按本合同租期最后一个月的租金标准补交占用期房屋使用费，有权按占用期内使用费总额的 20 %向乙方收取违约金。

5.5 乙方不履行合同的相关约定，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租赁保证金及押金的 2 %；情节严重的，视为乙方根本违约，甲方有权解除合同。

5.6 因甲方原因导致提前解除租赁合同的，甲方应退还乙方租赁保证金，并按乙方租赁保证金之全额向乙方作出赔偿，还应按解除合同之日起至租赁期满之日止期间租金总额的 10%支付乙方违约金。除此之外甲方不负其他赔偿责任。

5.7 违约金、赔偿金应在确定责任后 10 日内付清，每逾期一天，违约方应按应付金额的 3‰向守约方支付违约金。

5.8 因乙方原因造成合同解除或乙方在拖欠甲方包括但不限于租金、违约金、补偿金、管理费、电费、水费、电话费等各项费用的期间，乙方

不得将任何物品搬离租赁物，甲方保留对该等物品的处置权，处置该等物品所发生费用由乙方承担。

第六条 合同的续约与解除

6.1 本租赁合同由于租赁期满或解除而终止的，如乙方在租赁期内未欠付任何费用（包括但不限于租金、水电费、管理费、违约金等），则乙方应在合同期满或解除之日办理承租房屋的退还手续，清理承租房屋内属于乙方的自有物品，并将租赁房屋内的全部设备设施（包括甲方交给乙方使用的设备设施及租赁物内所有不可移动的装修、装饰）在正常可使用的状态下交还甲方，甲方有权检查租赁物内设施的完整性与使用性能的完好性。如未达到完好性，甲方有权要求乙方修复至完好状态，费用由乙方承担。租赁期满或合同解除七日后租赁物内如仍有余物，视为乙方放弃所有权，甲方有权处置而不必承担任何责任。所发生的处理费用，由乙方承担。

如乙方在租赁期内欠付任何费用（包括但不限于租金、水电费、管理费、违约金等），则在乙方未结清上述所欠各项费用前，甲方有权对乙方租赁物内的所有物品拥有留置权，如乙方在合同终止之日起1个月内付清上述所欠各项费用，则甲方同意将上述留置物品归还乙方，否则，上述留置物品均即时无条件、无偿归甲方所有，甲方拥有该批物品的处置权。若乙方因此给甲方造成其他损失的，甲方还有权要求乙方全额赔偿所受损失。

6.2 租赁期满或合同解除，乙方自愿放弃对租赁物进行装修（如有）之一切费用的索赔。

6.3 租赁期届满或者合同解除之日，双方应共同检查交接房屋和设备，并签认退房交接记录。如发现有损坏的，由乙方负责偿付。

第七条 通知与送达

7.1 甲乙双方确认，所有通知、文件、资料均可采用当面交付、挂号邮件、特快专递等方式送达。上述文件送达至甲方或乙方在本条所确认的通讯地址即为有效送达。当面交付文件的，在交付之时为有效送达；以邮寄方式发出的，挂号寄出或者投邮后第三日视为有效送达。甲、乙任何一方的地址、电话如有变化，应在十日内以书面通知另一方，否则视为没有变更。发生争议时，甲乙双方同意司法机关可在无法送达时按本合同约定的通讯地址进行文书送达。

甲方通讯方式：

通讯地址：

联系人：

手机号码：

电话：

传真：

乙方通讯方式：

通讯地址：

联系人：

手机号码：

电话：

传真：

第八条 租赁期内，如遇征地拆迁或国家政策变化，不允许政府相关部门授权甲方行使租赁房屋的租赁管理权，则本合同在征地拆迁补偿协议书生效或政策生效之日终止，甲乙双方互不因此承担违约责任。

第九条 因不可抗力因素造成本合同无法履行时，本合同于双方均知悉并书面确认该不可抗力事由之日终止，因此造成的损失双方互不承担违约责任，但双方应积极采取适当措施防止损失继续扩大。

第十条 双方签订的《广州市房地产租赁合同_____商铺租赁合同》及本补充合同均适用于中华人民共和国法律，如在履行过程中发生争议，由甲乙双方协商解决。协商不成的，任何一方有权向租赁物所在地的法院提起诉讼。如因乙方违约引发诉讼而造成甲方为此支付的律师费、诉讼费、调查取证费等相关费用均由乙方承担。

第十一条 本补充合同为甲方双方签订的《广州市房地产租赁合同_____商铺租赁合同》的有效组成部分，具有同等法律效力。主合同与本补充合同有冲突之处，应以本补充合同为准。如有未尽事宜，须经双方协商并作出书面补充约定。

第十二条 本合同经双方签章生效。合同一式四份，甲方执二份，乙方执二份，租赁登记备案机关执一份，每份具有同等法律效力。

附件：租赁物范围（阴影部分）

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

委托代理人：

委托代理人：

签订日期：2021年5月__日

租赁物范围（阴影部分）

图 1：租赁物范围及红线图

附件一

房屋交接及设备清单

房屋交付 使用前有 关设备、 物品名称	数量	质量	房屋腾空 移交后有 关设备、 物品名称	数量	质量

上述所列的房屋内设备在本合同签订之日移交乙方使用。

乙方签名（盖章）： 代理人： 年 月 日

本合同租赁期已满，上述所列的房屋内设备移交甲方。

乙方签名（盖章）： 代理人： 年 月 日