

房地产租赁合同

合同编号：

出租人（甲方）：_____

承租人（乙方）：_____

根据国家、省、市有关法律、法规及房地产管理的各项规定，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。

一、甲方同意将坐落在_____区_____路_____号_____栋_____房的房地产（以下简称：房屋）出租给乙方按_____用途使用，总建筑面积为_____平方米。本物业产权状况为☐自有产权物业 ☐代管物业（甲方仅负责对外运营管理，房屋产权不属于甲方）。

二、签订本合同前，甲方已告知乙方，房屋已设定/未设定抵押，乙方充分知晓，并予以认可。乙方同意按现状租赁甲方_____区_____路_____号_____栋_____房屋。

乙方保证，未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未批准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。

三、甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下：

1、合同总金额为_____元，其中不含税金额_____元，增值税税额（税率 9%）_____元，若增值税税率发生变化，双方本着平等、自愿的原则，以“价税分离”为基础，本合同不含税价不变，双方应按照不含税价及调整后的税率重新核算含税价，据此开具发票付款。

2、租赁期限为_____年，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止，

其中，____年____月____日至____年____月____日为免租期（____个月）。

3、租金：租期内第一年（免租期除外）租金单价按____元/平方米/月（不含管理费）计收，租期内每两年租金在上一基础上递增____%，租金缴纳明细详见下表。

租 赁 期 限	月 租 金 额 （人民币：元）	
	小 写	大 写
年 月 日— 年 月 日		
年 月 日— 年 月 日		
年 月 日— 年 月 日		

4、租金按月结算，乙方需在每月的5日（遇节假日顺延）前向甲方缴付当月租金，甲方于每月中旬向乙方开具租金发票。

四、乙方应在本合同签订之日起5个工作日内向甲方交纳首月租金及相当于本租赁合同期首年月租金2倍额度的租赁保证金，即人民币：____元（大写：____），并按照本合同约定用途使用房屋；甲方应在租赁期满、确认乙方已缴清所有费用（包括但不限于物业管理费、水电费、燃气费等）、完成以房屋为注册地址或营业地址的工商变更或注销手续（餐饮商铺需注销煤气、食品卫生许可证、公共卫生许可证等证件）（针对商业）且无任何违约行为后将保证金（无息）退回乙方，同时乙方应将甲方开具的保证金相关票据交还甲方。

五、本房屋的物业管理单位为____，双方同意按下述方式交纳物业管理费、水电费、公摊水电费、燃气费等费用（根据实际情况，在下方所适用内容前的“□”内打“√”）；
☐自本合同约定起租之日起由乙方承担房屋的物业管理费、水电费、公摊水电费及燃气费等费用，该费用由甲方代

为收取。

甲方租金、租赁保证金、物业管理费、水电费（如水电表已绑定乙方账户，则由乙方缴纳）、公摊水电费及燃气费等费用费收取账户如下：

甲方收款账户信息如下：

账户名称：

开户银行：

账号：

乙方付款账户信息如下：

账户名称：

开户银行：

账号：

☐自本合同约定起租之日起由乙方自行缴纳房屋的物业管理、及水电费、公摊水电费及燃气费电费。

六、在租赁期内，甲方承担下列责任：

1. 在收到乙方租赁保证金及首月租金后3个工作日内，甲方依合同将租赁物按现有质量、现有房屋结构、现有房屋装修装饰和现有指定用途交付给乙方使用。

2. 甲方负责对房屋进行定期安全检查，承担房屋主体结构自然损坏的维修费用；如因房屋维修须乙方临时搬迁时，甲方应与乙方签订回迁协议；如因甲方未及时履行维修责任而延误房屋维修或造成他人人身伤亡、财产损失的，应负责赔偿。

3. 甲、乙双方签订《租赁场所消防安全管理目标责任书》，作为本合同附

件。

4. 租赁期间转让该房屋时，甲方须提前 3 个月书面通知乙方；甲方有权在房屋上设立、涂销抵押，抵押该房屋时须提前 30 日书面通知乙方（对于乙方所租赁房屋已抵押的，甲方应告知乙方房屋抵押情况，甲、乙方应根据抵押权人的需要配合签署《三方协议》（如需））。

5. 本房屋如属于代管物业，房屋产权不归属于甲方，甲方仅依据与产权方之间的相关约定代为对外运营出租。乙方确认其已充分知晓上述情况，并同意与甲方建立租赁关系。因房屋产权归属、产权人变更、产权份额争议等与产权本身有关的一切纠纷，由产权方自行处理并承担相应责任，不影响本合同的效力和履行，乙方不得以任何理由拒付或迟延支付租金及其他合同约定的费用。如因产权方原因导致本合同无法继续履行的，甲方有权解除本合同且不承担任何违约责任，甲方应将乙方已支付的剩余租金及租赁保证金无息退还乙方，乙方不得再向甲方主张任何搬迁、装修等形式的补偿或赔偿。

七、租赁期内，乙方负责承担以下责任：

1. 乙方应按合同约定的日期交付租金、租赁保证金，甲方无须就乙方该等义务的履行而承担任何提醒或通知义务。

2. 乙方应严格履行“谁摘牌谁经营”的原则，原则上不允许乙方转租，确因特殊情况需要转租的，乙方提出书面申请，经甲方书面同意后方可转租。乙方未经甲方书面同意擅自转租的，应承担相应违约责任，且甲方有权无偿收回房屋，解除合同并没收租赁保证金。

3. 乙方应严格按房屋使用性质使用房屋。乙方未经甲方书面同意擅自改变房屋用途，甲方可解除合同，收回房屋并没收租赁保证金，如因此造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方损失。

4. 乙方因使用需要对房屋进行新建、扩建、加建、改建（含改变间隔）、室内装修或增加大型设备，必须经甲方和有关部门书面同意后方可实施，并于装修方案获批后三日内向甲方一次性缴纳装修押金人民币_____元（大写：_____，该金额相当于首年月租金的两倍）。甲方有权对上述工程进行全程监督，乙方实施工程所产生的全部费用由乙方自行承担，工程范围内的维修及保养责任亦由乙方自负；工程完工后，乙方须申请甲方及相关部门（如需）进行验收，经甲方验收合格且乙方正常退租的，甲方一次性无息退还该装修押金。乙方违反本条约定擅自施工的，甲方有权责令乙方停工、恢复原状，并有权从装修押金中直接扣除因此产生的修复费用及管理成本，不足部分甲方有权向乙方追偿。

乙方如需对房屋进行装修的，需在装修前向甲方交纳装修保证金（如物业已收取，则甲方不再收取），乙方装修完毕经甲方及物业公司（如需）及政府相关部门验收合格后 30 日内，甲方/物业公司应无息退还保证金，如因乙方装修致使甲方造成损失的，甲方有权要求从装修保证金中相应扣除。

5. 乙方应爱护和正常使用房屋及其公共设备，发现房屋及其公共设备自然损坏，应及时通知甲方并积极配合甲方检查和维修，因乙方过错延误维修而造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责赔偿；因乙方使用房屋不当或者人为造成房屋及其设备损坏的，乙方应负责修复或赔偿。

乙方所租赁范围内应负的日常修缮责任（注：根据实际情况，在下方所适用内容前的“□”内打“√”）：

☒ (1) 照明灯具及其需要更换的配件（如灯管、灯泡及其附件）等。

☒ (2) 排水、污管、厕兜的疏通及更换维修。

☒ (3) 门窗、窗帘及玻璃和小五金的更换维修。

☒ (4) 分电表以内线路等所有电器更换维修和分水表、水管、水龙头更换维修。

☒ (5) 分担公共设施和电梯的维护费。

☒ (6) 房屋内墙面裂痕、脱落的维修。

☒ (7) 其他：_____

6. 乙方在承租的房屋内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备，应事前征得甲方同意，乙方自行到有关部门办理增容手续，甲方只负责提供证明文件，费用由乙方负担。

7. 乙方应注意防火安全，不得在房屋内非法存放易燃、易爆等危险物品，不得私拉乱接电线，严禁电动车或其电池在房屋室内区域停放或充电，严禁在楼道等公共区域堆放杂物，不得私自改建排水排污管道或实施其他危及房屋及公共安全的行为。乙方违反上述约定的，甲方有权要求乙方限期整改，乙方逾期未整改或整改不合格的，甲方有权采取必要措施予以处理，因此产生的费用及损失由乙方承担；造成安全事故的，乙方应承担全部法律责任及赔偿后果。

8. 租赁期届满且甲方要求收回房屋或解除合同之日，乙方应按甲方要求的交还状态交回承租房屋和设备给甲方。

9. 租赁期内，乙方必须严格遵守所在街道办事处、物业管理处颁发的有关规定。

10. 租赁期内，该房屋发生的水电费、燃气费、物业管理费及其他相关公共事业费用，均由乙方按本协议约定自行承担，其中水电费以所在物业管理处定期抄表出具的费用通知单为准，物业管理费按物业管理公司的相关规定缴纳。乙方应按时足额缴纳前述各项费用，逾期缴纳所产生的一切后果及滞纳金、违约金等均由乙方自行承担。房屋内部的卫生清洁由乙方自行负责，如乙方与物

业管理单位另行协商委托清洁服务的，按双方约定执行。

11、如乙方在房屋进行餐饮、办公等经营活动的，应在正式开业前按相关政府主管部门的规定办理全部审批、核准或备案手续，并取得相应经营许可证后方可营业，未取得合法证照前不得开展经营活动。因乙方未及时办理或未取得相关证照而引发的一切责任及后果（包括但不限于行政处罚、第三方索赔等）均由乙方自行承担，如因此导致甲方遭受损失的，乙方应予以全额赔偿。

八、违约责任：

1. 乙方逾期交付租金、管理费、水电费、燃气费等费用的，每逾期一日，甲方有权向乙方按应付未付金额的0.02%/日的标准收取违约金。逾期超过30日，经书面通知后乙方在限期内仍不缴纳租金的，甲方有权解除合同，没收租赁保证金，并有权收回房屋并将乙方租赁场所内的所有设施、设备等物品进行处置，乙方不得以任何理由阻挠，期间所造成的一切损失、损坏均由乙方自行负责。

2. 租赁期未满，甲、乙双方如需提前解除合同，应提前三个月（不少于三个月）书面通知对方，并征得对方同意。未提前三个月书面通知对方的，违约方须向守约方支付相当于三个月租金（不少于租赁保证金）额度的解约赔偿金。

3. 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理干净，并经甲方验收合格后退回甲方；若乙方进行了装修、加建、改建或扩建的，乙方应在甲方规定的时间内恢复原状，费用由乙方自行承担，乙方逾期恢复原状的，甲方有权代为处理或聘请第三方机构代为处理，由此产生的费用由乙方承担，甲方有权从租赁保证金、装修押金中等额扣除；如届时甲方书面同意乙方无需恢复原状的，甲方无任何义务对乙方进行任何补偿或赔偿。

乙方逾期不交出承租房屋的，甲方除书面通知乙方限期迁出和要求补交占用期租金外，乙方还需按占用期内租金总额的 30%收取违约金。经甲方书面通知后，乙方仍逾期不交出承租房屋的或甲方通过约定联系方式仍不能通知到乙方的，甲方有权单方面直接且不需经乙方同意收回房屋并将乙方租赁场所内的办公物品、设备搬离其场所进行处理，乙方不得以任何理由阻挠，期间所造成的一切损失、损坏均由承租方自行负责。

4. 租赁期内，乙方有下列行为的，甲方可依法解除合同，无偿收回出租的房屋，并没收租赁保证金：

- (1) 将承租的房屋擅自转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；
- (2) 擅自拆改结构或改变用途的；
- (3) 在房屋内非法存放易燃、易爆等危险物品经甲方要求整改不予整改或整改不合格的；
- (4) 利用承租房屋进行违法活动的；
- (5) 故意损坏承租房屋的；
- (6) 对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；
- (7) 法律、法规规定其他可以回收房屋的情形。

乙方有上述行为的，不得再承租甲方房屋。乙方上述行为对甲方造成损失的，甲方可向乙方追究经济赔偿。

5. 如乙方违约导致甲方损失的，甲方因追讨赔偿所支出的所有费用均由乙方承担（包括但不限于诉讼费、保全费、保全担保费、律师费、评估费、差旅费等等）。

九、本合同约定的各类违约金、赔偿金应由责任方在确定责任后十日内付清，除第七条另有约定外，每逾期一日，按应付金额 0.5%/日支付逾期违约金。

十、在租赁期内，经房屋安全鉴定部门鉴定房屋不符合安全使用标准时，租赁合同即终止，因此造成的损失由责任方负责赔偿。

十一、如因不可抗力的原因，造成本合同无法履行时，双方互相不承担责任。

十二、租赁期内如遇征地拆迁等政府规划调整导致本合同无法履行的，不视为任何一方违约，双方互不承担法律责任，本合同自甲方书面通知乙方之日解除，甲方无需向乙方支付任何形式的解约违约金或补偿金，仅须将乙方已支付的租赁保证金及剩余租赁期限内尚未发生部分的租金（如有）无息退还；乙方应在甲方书面通知载明的期限内完成清场搬迁并将房屋按原状交还甲方。双方互不就装修、搬迁、停产停业损失等向对方主张任何补偿或赔偿，甲方依法取得的房屋价值补偿、土地补偿等与乙方无关。同时，甲乙双方应共同配合、积极协助政府完成征地拆迁等规划调整。

十三、本合同履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可向租赁物所在地人民法院起诉，在协商与诉讼期间，双方均不得采用任何方式威迫对方。

十四、上述房屋在租赁期内，需要缴纳的税费，由甲乙双方按规定各自承担。

十五、本合同未尽事宜，双方可另行签订补充合同，但内容不得违反国家、省、市有关法律和法规，经双方签章后作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。若补充合同与本合同内容有冲突，以补充合同的规定为准。

十六、本合同经双方签章之日起生效。

十七、本合同一式三份，双方各执一份，房屋租赁登记备案执一份。

十八、双方约定其他事项：

1. 租赁期满后，如甲方继续出租该房屋，乙方在同等条件下享有优先承租

权。

2. 乙方联系方式为合同所列联系人、电话、地址或本合同签约代表人身份证所属地址；如有变化，请乙方务必以书面形式通知甲方。如果甲方通过本合同约定联系方式不能联系到乙方，乙方又未有书面通知变更联系方式的，则视为甲方已通知到乙方。若因乙方提供的联系方式不准确、联系方式变更后未及时告知，导致的各类通知、协议等文件乙方未能实际接收的，乙方应自行承担由此造成的不利后果及损失。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

签约代表人：

签约代表人：

地址：

地址：

电话：

电话：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件：

租赁场所消防安全管理目标责任书

出租方（甲方）：_____

承租方（乙方）：_____

承租场所：_____区_____路_____号_____栋_____房

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）主要负责人要担任本单位的消防安全责任人，负责起本单位的消防安全工作。

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，保证本单位消防安全符合规定，掌握本单位的消防安全情况。

2. 将消防工作与本单位的工作统筹安排，批准实施年度消防工作计划。

3. 为本单位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. 组织制定符合本单位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。

本责任书一式三份，双方各执一份，房管部门登记备案一份，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。

（以下为签署页）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

甲方签约人：

乙方签约人：

经办人：

经办人：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日