

附件 1-7

房屋租赁意向协议

合同编号:

出租人(以下简称甲方): 黄埔海关后勤管理中心

统一社会信用代码: 12440000718108600M

负责人: 周明

联系电话: 020-82130845

联系地址: 广州市黄埔区大沙东路 333 号

承租人(以下简称乙方):

统一社会信用代码:

法定代表人:

联系电话:

联系地址:

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定,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。

第一条 房屋基本情况

甲方将坐落在广州市天河区中山大道中时尚明苑 77 号的住宅房地产共 62 套(附件 1)出租给乙方,建筑面积约

3205.7801 平方米。

第二条 租赁用途

乙方向甲方承诺，应按照国家法律、法规开展业务，房屋作为住宅租赁、商住、公寓、民宿等用途使用，除双方另有约定外，乙方不得改变房屋用途。

第三条 租赁期限、房屋移交、租金情况如下：

3.1 整体租赁期限：5年，从 年 月 至 年 月 日止。

3.2 租金标准：___元/平方米/月，按建筑面积收取租金，租金金额不含税。如乙方需甲方开具租金发票，则相关税费由乙方承担。乙方在按时足额支付租金后，方可要求甲方开具租金发票。

3.3 租金缴付时间为按月结算，按房屋交割单（附件2）实际交付时间按实结算，由乙方在每月的第5日前按本合同约定的付款方式缴付当月租金给甲方。

3.4 租金缴纳账户：

甲方收款账户名：黄埔海关后勤管理中心，

甲方收款账号：_____，

甲方收款账号所在开户行：_____。

第四条 乙方向甲方交纳（人民币）40 万元 履约保证金，甲方应在租赁期满或解除合同之日后 30 天内将履约保证金无息退回乙方。履约保证金分两期进行，第一期是合同

签订后 5 天内，乙方向甲方交付履约保证金（人民币）20 万元；第二期是在最后移交房源到位后 5 天内乙方向甲方交付履约保证金（人民币）20 万元。

第五条 双方的主要职责

5.1 甲乙双方应当履行《中华人民共和国民法典》、《商品房屋租赁管理办法》、《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。

5.2 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产品的查处工作。

5.3 甲乙双方应当在交付房屋前清点房屋内部的物品、装饰装修、房屋结构等，并进行登记，由甲乙双方共同签字确认。

第六条 甲方的权利和义务

6.1 甲方保证在出租该房屋没有产权纠纷；除补充协议另有约定外，有关按揭、抵押债务、税项及租金等，甲方均在出租该房屋前办妥。出租后如有上述未清事项，由甲方承担全部责任，由此给乙方造成直接经济损失的，由甲方负责赔偿。

6.2 乙方如发现室内外公共设施（如排污管道等）需维修，应立即书面通知物业管理处及甲方，甲方有义务协助或督促物业管理处做好相关维修工作。

第七条 乙方的权利和义务

7.1 乙方在合同期内，应合法经营，不得转租转借，并独立承担对外经济、民事、刑事责任。

7.2 按时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期1日，乙方须按首年整体承租金额的1%向甲方支付违约金。

7.3 乙方应负的修缮责任：做好承租房屋内部设施的日常维修、养护及更换，费用由乙方自理；做好承租房屋的安全用水、用电检查，承担租赁期内房屋内外资产的所有修缮工作、消防安全，做好自身防盗工作；乙方应做好房屋公共设施的检查，发现问题应立即书面通知报物业管理处及甲方，做好维修工作；乙方为承租房屋的消防安全责任人，对承租的房屋消防、安全负全责；乙方不能损坏原楼的主框架；乙方需做好排污管道的维护，必须保留排污管检修口并无条件的配合对排污管道进行疏通。

7.4 租赁期届满，乙方应于届满之日当日将原承租房屋及附属设施按原状（自然损耗除外）交回甲方，交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对乙方租赁期届满后未经甲方同意留存的物品，视为乙方的遗弃物，甲方有权任意处置。

7.5 在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前，乙方不得擅自改变该房屋的用途。乙方违反该规定的，甲方有权解除合同，提前收回房屋，没收履约

保证金，并要求乙方恢复原状、承担违约责任。

7.6 乙方承租房屋期间，必须遵守物业管理处的各项管理，按时缴清各项费用，逾期支付的，由乙方承担延期付款的全部违约责任：

- (1) 水、电费；
- (2) 煤气费；
- (3) 有线电视费；
- (4) 电话、网络费；
- (5) 物业管理费、垃圾卫生费；
- (6) 房屋出租税、维修维护费等。

(7) 在租赁期间，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该房屋有关的费用，均由乙方全额承担。甲方有权要求乙方提供缴费凭证，乙方应在收到甲方通知后3日内提供；若乙方未按时足额缴纳税费或拒绝提供凭证的，甲方有权代扣代缴，费用从乙方缴纳的保证金中扣除，不足部分乙方应在3日内向甲方补足。

7.7 乙方如需改变房屋的内部结构和装修或设置对房屋结构影响的设备，必须提前30日向甲方提交书面申请、施工图纸及安全承诺书，书面征得甲方同意后，按相关程序报批办理提前30日向甲方提交书面申请、施工图纸及安全承诺书。退租时，除另有约定外，甲方有权要求乙方按原状恢复或向甲方交纳恢复工程所需费用。若乙方未按原状恢复

或恢复不符合要求，甲方有权自行委托第三方恢复，由此产生的全部费用由乙方承担。

7.8 在承租的房屋内，必须遵守国家法律、法规，不得从事非法活动，不得进行包括声、光、水、大气污染等污染环境的项目，不得储存有危险、易燃、违禁物品，如因上述原因造成生命、财产等损失，乙方应承担全部赔偿费用。

7.9 乙方在租赁期届满或解除合约之日，应于当日内按时迁出承租房屋，乙方逾期迁出的，按本合同 8.2 条约定承担责任。因使用不当或人为原因造成该房屋或设备损坏的，应在交回该房屋前负责修复（需经甲方验收合格）或按市场评估价赔偿；若乙方拒绝修复或赔偿的，甲方有权从保证金中扣除相应金额，不足部分由乙方补足。

7.10 乙方接收房屋后及租赁房屋期间，对房屋及相关基础设施的使用、管理负安全责任和应尽义务，包括但不限于安全、人员、水、电、燃气、消防、防火、通行、环境、卫生、设施设备等安全，均由乙方承担全部责任。

7.11 甲方因单位使用需要或政策变化需解除本合同的，经双方协商后，乙方应自甲方发出书面通知之日起 30 天内，迁出承租房屋，甲方仅退还乙方已支付的剩余租金及保证金（扣除乙方应承担的违约金、赔偿金等后），无需承担其他责任。

7.12 除租赁物出现不归责于乙方的建筑结构问题外，租

赁物的维修（包括但不限于水、电设施、门、窗、锁、下水道、消防设施等）由乙方负责并承担相关费用。

第八条 其他约定

8.1 本合同租赁期限届满，甲方因自身需要不再出租该房屋的，乙方应在租赁期限届满前完成搬迁工作，甲方不再另行通知，乙方不得以未收到通知为由拒绝搬迁或延期交接。

8.2 租赁期限届满，乙方逾期不交出承租房屋的，甲方除要求乙方须限期迁出并补交超期占用期间的租金外，甲方有权每天按租赁期限届满前最后一个月的月租金额的 1% 收取违约金，自逾期之日起计算至实际迁出之日止。

8.3 租赁期间，如遇国家征用房屋、拆迁、整改等不可抗力因素需退还该房屋的，本合同自动解除，双方互不承担违约责任。乙方须在政府拆迁限期内无条件搬出，甲方不负任何赔偿责任。

8.4 租赁期间，乙方装修增设的设施设备归乙方所有，甲方不负责承担乙方装修的任何费用。退租时，乙方应按本合同第 7.7 条约定恢复原状。

第九条 合同的变更、解除、赔偿与终止

9.1 双方可以协商变更或终止本合同。

9.2 房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方视为乙方违约，甲方有权解除合同，收回出租房屋。若支付的房屋履约保证金金额大于应支付的违约金，以履约保证金的金

额为准；若支付的房屋履约保证金不足弥补甲方损失的，以甲方的实际损失为准，乙方应对由此产生的全部损失承担赔偿责任。

（1）未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构，乙方还应按照合同首年度整体租金的 30%向甲方支付违约金。

（2）损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的，乙方还应按照合同首年度整体租金的 30%向甲方支付违约金。

（3）利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动，乙方还应按照合同首年度整体租金的 30%向甲方支付违约金。

（4）逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成严重损害的，乙方还应按照合同首年度整体租金的 30%向甲方支付违约金。

（5）违反物业管理规定，经甲方或物业管理处书面警告后 3 日内仍未整改的，乙方还应按照合同首年度整体租金的 30%向甲方支付违约金。

（6）侵犯其他第三方权利的，乙方还应按照合同首年度整体租金的 30%向甲方支付违约金。

9.3 在合同期内，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方负担的费用，每逾期 1 天，则应按首年度整体租金的 1%支付甲方滞纳金。逾期 15 日乙方仍未交纳本合同约定应由乙方负担的费用的，甲方有权单方面解除合同，提前收回所出租

房屋，并要求乙方按照首年度整体租金的 30%向甲方支付违约金。

9.4 在合同期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，甲方不退还房屋租金给乙方，并且乙方还应该按合同首年度整体租金 1%的额度向甲方支付违约金。

9.5 合同期满合同自然终止，并且在合同期满之日后 30 天内将履约保证金无息退回乙方。如甲方使用的是财政资金，甲方在本合同规定的退款时间内向相关部门提出办理财政支付手续后即视为甲方已经按期退还。若出现财政资金不到位、集中支付延误、交付延期等情况，由双方协商处理。

9.6 合同期满，乙方按期交还房屋后，甲方逾期退还房屋履约保证金的，每逾期 1 天，应当按照逾期金额的 0.1%支付逾期付款违约金；造成乙方严重损失的，甲方还应当承担赔偿责任。

9.7 本合同约定的违约金优先从履约保证金中扣除。

9.8 乙方应对因乙方任何违约或违法行为给甲方造成的一切直接经济损失及间接经济损失（包括但不限于律师费、差旅费、诉讼费/仲裁费、保全费、担保费、鉴定费、公证费、公告费、调查取证费及其他维权所产生的合理费用等）承担赔偿责任。

第十条 租赁期间双方必须信守合同，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，违约方须向对方支付首年度整体租金的 1% 作为违约金。造成的相关损失由责任方承担。

第十一条 根据《中央行政事业单位国有资产使用管理办法》有关规定，本协议为意向性协议，该租赁事宜须报经上级部门审批同意后再签订正式租赁合同，若上级部门未审批同意，则本合同自动终止。

第十二条 在租赁期限内，如遇不可抗力导致合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。遭遇不可抗力的一方应于 3 日内以书面形式通知另一方；受不可抗力影响的当事人应当积极采取措施减少损失，因其怠于采取相应措施而致使损失扩大的，不得就扩大的损失部分主张免责。不可抗力结束后，双方应尽快恢复履行合同约定事项。

第十三条 本合同一式肆份，甲乙双方各持 贰份，具有同等法律效力。

第十四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向甲方所在地人民法院起诉。诉讼不影响本合同其余部分继续执行。有关本合同的解释履行等相关事宜皆适用中华人民共和国（不含港澳台地区）法律。

第十五条 本合同自双方法定代表人或授权代表签名并加盖公章之日起生效。

第十六条 双方在本合同中所留地址、电话、邮箱等为有效联系（送达）地址、（电子送达）电话，如有变更应在

变更前3日内书面通知对方，否则一方或公职权机关向上述地址之文件送达（任何原因退件或拒收等情况）均视为已送达及/或通知到另一方，送达之日视为文件生效之日。任何情况下，甲乙双方在本合同所列住址均作为有效送达地址。

第十七条 下列附件是本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。合同附件与本合同条款有冲突的，以本合同条款为准。

- 附件： 1.房产证复印件
2.房屋交割清单
3.营业执照、法人身份证复印件

（以下无正文，仅供签署）

甲方签章：

乙方签章：

法定代表人：

法定代表人：

或授权代表（签名）：

或授权代表（签名）：

地 址：

地 址：

电 话：

电 话：

签约日期：

签约日期：