房地产租赁合同

出租人（甲方）：广州科芯运营管理有限公司纳米一期分公司

承租人（乙方）：【承租方名称】

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、甲方同意将位于【】，共计【 】间 （以下简称：“房屋”），出租给乙方使用，总建筑面积为【 】平方米。乙方同意按现状租赁甲方上述房屋。

如乙方有意在土地使用权用途范围内改变房屋使用用途，须事先征得甲方书面同意；有必要报规划等相关部门审批的，乙方应完善相关手续，甲方应给予必要协助。

二、甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下：

1.租赁期自【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日止，租期【 】年。租金每【 】年递增【 】%。

2.租赁期限内租金合计总金额为【 】元（大写：【 】），其中不含税金额【 】元（大写：【 】），增值税税额（税率9%）【 】元（大写：【 】）。

本合同项下的租金缴纳明细详见下表：

纳米谷二期公寓（自编2、3号楼）　租赁月租金明细			
租　赁　期　限	月　租　金　额　（人民币：元）		
	含税金额	增值税金额	不含税金额
【 】年【 】月【 】日-【 】年【 】月【 】日	【 】	【 】	【 】
【 】年【 】月【 】日-【 】年【 】月【 】日	【 】	【 】	【 】

本合同所涉及增值税税票属性：专票（ ）普票（ ）其他有效票据（ ），增值税税率以最新国家税收政策为准，若税率发生变化，租金不含税价不变，双方按照不含税价及调整后的税率重新核算含税价。

3.租赁期内，租金按 月 结算，乙方需在每月的【 】号（遇节假日顺延）前向甲方缴付当月租金，甲方于租金支付后当月的 20 个工作日内向乙方开具租金发票。

三、租赁保证金：乙方应于本合同签订之日起五个工作日内向甲方支付相当于月租金【 】倍的租赁保证金人民币【 】元（人民币大写：【 】），甲方收到乙方支付的租赁保证金后，向乙方出具收取租赁保证金的正式收据。乙方支付的租赁保证金仅作为履行本合同义务的保证，未经甲方同意的，不得用于抵扣任何应付款项。甲方保留在乙方违约时使用保证金抵扣欠款的权利。如租赁期间双方依本合同约定提前终止本合同或租赁期限届满，乙方已缴清所有费用（包括但不限于租金、物业管理费、水电费及违约金（如有）等）、将房屋及其设施按照甲方要求完好地交接给甲方且无任何违约行为后，甲方向乙方全额无息退还租赁保证金。

四、物业管理费：房屋的物业管理费由乙方承担，物业管理费按【 】元/月计收，租赁期限内的物业管理费总金额为【 】元（大写：【 】），其中不含税金额【 】元（大写：【 】），增值税税额（增值税税率 6%）【 】元（大写：【 】），本合同所涉及增值税税票属性：专票（ ）普票（ ）其他有效票据（ ），增值税税率以最新国家税收政策为准，若税率发生变化，物业管理费不含税价不变，双方按照不含税价及调整后的税率重新核算含税价。本合同项下的物业管理费缴纳明细详见下表：

纳米谷二期公寓（自编 2、3 号楼）物业管理费明细			
租　赁　期　限	月物业管理费金额　（人民币：元）		
	含税金额	增值税金额	不含税金额

【 】年【 】月【 】日-【 】年【 】月【 】日	【 】	【 】	【 】

物业管理费按月结算，乙方需在每月的【 】日（遇节假日顺延）前向甲方缴付当月物业管理费，甲方于收到当月物业管理费后20个工作日内向乙方开具物业管理费发票。

五、水电费：房屋内自用水费、电费、公摊费等相关费用由乙方承担，乙方需在每月的1日前向甲方足额缴付上个月的水费、电费；水费、电费以甲方定期抄表的水费、电费明细表为准。

六、发票：

乙方需要甲方开具发票的，应自付款之日起20个工作日内向甲方提出申请。甲方应在收到乙方全额支付的各项费用及乙方开票申请之日起20个工作日内向乙方开具相应发票。

甲方租金、租赁保证金、物业管理费、水电费收取账户如下：

账户名称：广州科芯运营管理有限公司纳米一期分公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司广州开发区支行

账号：【 】

乙方开票信息如下：

发票类型：【 】

账户名称：【承租方名称】

税号：【统一社会信用代码】

开户银行：【 】

银行账户：【 】

七、本合同签署后，由乙方承担自房屋起租之日起产生的租金、水电费、物业管理费等费用。

八、在租赁期内，甲方权利义务：

1.甲方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；如因自然损坏及乙方责任以外的其他情况造成房屋损坏需房屋维修并且需乙方临时搬迁时，甲方应免除乙方搬迁期间相应的租金。在安全受到影响的紧急情况下，甲方无须事先通知乙方，便可进入房屋进行抢修或采取紧急措施，但事后须通知乙方。

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.甲方在租赁期间转让房屋时，乙方同意放弃优先购买权，甲方须提前书面通知乙方。依据《中华人民共和国民法典》第七百二十五条的规定，乙方有权继续按照本合同约定的条件承租该房屋，甲方应当协助乙方与房屋受让方签订本合同权利义务转让合同。

九、租赁期内，乙方权利义务：

1.乙方应按合同约定交付租金、物业管理费、水电费、租赁保证金及其他费用，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.经甲方书面同意后，乙方根据自身需求进行转租或分租房屋，与相关单位另行签订转租/分租合同，负责办理租户装修、入场、维修、退租等相关手续，并由乙方自行承担相关法律及经济责任，但是不得影响本合同的履行，甲方根据乙方要求视情况决定配合完成相关转租/分租合同的签订及其他需要甲方协助事宜。

3.乙方应严格按房屋使用性质使用房屋。甲方有权监督乙方使用房屋，确保乙方按约定用途使用房屋、按约定进行装修等。对于乙方的不当行为，甲方有权进行制止和处罚。经甲方书面要求整改后仍未整改的，甲方有权单方书面通知乙方解除本合同、收回房屋并没收租赁保证金。

4.乙方在租赁期间禁止对房屋进行新建、扩建、加建、改建（含改变间隔）、改变房屋结构的室内装修或增加大型设备。

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、赔偿。

乙方所租赁范围内应负的日常修缮责任（物业管理单位应负日常修缮责任除外）：

☑(1) 人为因素或者入住人使用超过30天后造成照明灯具所需要更换的配件（如灯管、灯泡等及其他配件）等由乙方承担，公区正常损耗由甲方承担。

☑(2) 人为因素或者入住人使用超过30天后造成排水、污管、厕兜的清疏（如毛巾、塑料袋、卫生棉、食物残渣等），由乙方承担，非人为因素则由甲方承担清疏。

☐(3) 门窗、窗帘及玻璃和小五金的更换维修。

☑(4) 人为引起的室内设施设备损坏。

☐(5) 房屋内墙面裂痕、脱落的维修。

6. 乙方在承租的房屋内不可安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备。

7.乙方应按照合同约定的用途使用房屋，乙方不得在该房屋内存放易燃易

爆及违法物品。不得利用该房屋进行不道德、违法的活动（如传销、黄、赌、毒等），及进行或允许他人进行公开拍卖活动，一经发现，甲方有权单方书面通知乙方提前解除合同、收回该房屋、没收租赁保证金，并保留向乙方追讨租金及其他损失的经济、法律责任的权利。

8.租赁期届满且甲方要求收回房屋或解除合同之日，乙方应按甲方交付时状态（除自然损耗外）交回房屋和设备给甲方。

9. 租赁期内，乙方必须严格遵守房屋所在的物业管理处颁发的有关规定。

10. 合同终止后，乙方在承租期间与任何第三方发生的任何问题，甲方不承担任何责任。若乙方未能积极解决与第三方之间的问题，甲方有权：a)向第三方提供乙方的联络信息；b)将相关情况报告给有关部门依法处理。乙方应妥善解决所有与第三方的纠纷或问题，以免给甲方带来不必要的麻烦或损失。

11. 乙方应在本合同终止前与甲方结清所有费用，包括但不限于全部租金、物业管理费、水电费及其他相关费用。

12.租赁期间乙方是房屋的实际管理使用人，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。若因前述原因发生安全事故，乙方应赔偿由此给第三方造成的经济损失，并由此引致的一切损失赔偿责任与甲方无关，且乙方应赔偿由此给甲方造成的全部直接经济损失。

十 、违约责任：

1.乙方逾期交付租金、物业管理费、水电费、租赁保证金或其他应付未付费用的，每逾期一日，甲方有权向乙方按全部应付未付费用、按0.05%（万分之五）/日的标准收取违约金。乙方逾期超过10日仍不缴清租金、物业管理费、水电费、租赁保证金或其他应付未付费用的，甲方有权解除本合同，要求乙方按照本合同租金总额的20%标准支付违约金。甲方有权直接在租赁保证金中予以扣除前述费用，租赁保证金不足以支付的，甲方有权继续向乙方追偿。

2.租赁期内，若甲、乙双方需提前解除本合同，应提前书面通知对方，并

取得对方书面同意。在租赁期限内，因一方擅自解除本合同的，违约方须向守约方支付相当于本合同的首年月租金与每月物业管理费之和的解约赔偿金。

3.乙方若不进行续租，应在本合同租赁期限届满之日迁离并交回房屋。租赁期届满合同自然终止或租赁期间内甲方按照合同约定提前解除合同的，乙方应在甲方要求的时间内把房屋清洁干净，保持房屋及其附属设施设备（如有）处于正常使用状态，并经甲方验收合格后退回甲方。乙方逾期交还房屋的，甲方有权要求乙方每日补交占用期房屋占有使用费、物业管理费（占用期房屋占有使用费的计算标准，按本合同租赁期最后一个月的日租金的双倍执行），并有权按占用期内产生的房屋占有使用费、物业管理费之和的双倍收取违约金。甲方有权直接在租赁保证金中予以扣除前述费用，租赁保证金不足以支付的，甲方有权继续向乙方追偿。并且，甲方有权单方收回房屋并将房屋内的办公物品、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、损坏均由乙方自行负责。

4.租赁期内，乙方有下列行为的，甲方有权单方解除本合同，无偿收回房屋，并没收租赁保证金作为违约金。

（1）擅自拆改结构或改变用途的；

（2）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；

（3）利用承租房屋进行违法活动的；

（4）故意损坏房屋，严重影响房屋使用的；

（5）对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；

（6）未经甲方书面同意，乙方擅自转租/分租房屋的；

（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.甲方因向乙方催付租金、物业管理费、水电费、租赁保证金或其他任何款项，而引起的所有费用和开支（包括但不限于诉讼费、保全费、保全担保费、

律师费、执行费、鉴定费、评估费、差旅费、公告费等）均由乙方承担。

十一、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。

十二、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。

十三、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。

十四、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。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。

十五、本合同履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方均可向房屋所在地人民法院起诉。

十六、房屋在租赁期内，需要交纳的税费，由甲乙双方按规定各自承担。

十七、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。

十八、本合同经双方签署之日起生效。

十九、本合同一式肆份，甲方贰份，乙方壹份，房屋租赁登记备案执存壹份。

二十、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。

3.乙方应遵守国家《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》及广东省、广州市相关安全法律法规规范，维护房屋的安全。租赁期间，乙方必须承担该房屋的消防、治安等责任，如因出现消防等安全事故造成的损失，由乙方负全部法律、经济责任，若造成消防等安全事故情况恶劣，则甲方有权立即终止合同，且甲方保留追究法律责任及索赔的权利。

4.反舞弊条款:如甲方人员发现任何商业贿赂行为，可向乙方举报，乙方举报电话：【 】；举报邮箱：【 】。

二十一、合同附件

附件一：租赁场所消防安全管理目标责任书；

附件二：甲乙双方主体证明；

附件三：乙方入住人员身份证明；

附件四：公寓使用公约；

（以下无正文）

甲方（盖章）：	乙方（盖章）：
广州科芯运营管理有限公司纳米一期分公司	【承租方名称】
统一社会信用代码：91440112MA9YE8X10L	统一社会信用代码：【统一社会信用代码】
注册地址：广州市黄埔区创研街8号（自编5号楼）1层101房	注册地址：【承租方注册地址】
经办人（签字）：	经办人（签字）：

签订日期：　　年　　月　　日

附件一：

租赁场所消防安全管理目标责任书

出租方（甲方）：广州科芯运营管理有限公司纳米一期分公司

承租方（乙方）：【承租方名称】

承租场所:【广州市黄埔区科文街5号（自编3号楼）和广州市黄埔区科文街3号（自编2号楼））keylife奇寓的部分物业的房地产]给乙方按公寓用途使用，其中单间【 】套，套间【 】套。

根据《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国消防法》的规定，甲方确认在本租赁合同签订时，甲方向乙方出租的前述物业场所已全部完成竣工验收和消防验收。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、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。

四、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部门的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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、乙方有下列情形之一，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。

本责任书一式肆份，甲方贰份，乙方壹份，房管部门登记备案壹份，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并加盖公章后生效。

甲方（盖章）： 广州科芯运营管理有限公司纳米一期分公司 经办人（签字）：	乙方（盖章）： 【承租方名称】 经办人（签字）：

签订日期：　　年　　月　　日

附件二：甲乙双方主体证明

1、甲方营业执照：

2、乙方营业执照：

附件三：乙方入住人员身份证明

注：乙方应在本合同签署时（最迟不得晚于其安排人员入住前）向甲方提交入住人员的主体证明材料（包括但不限于身份证复印件等资料），否则甲方有权拒绝其安排人员入住使用公寓并不承担合同违约责任。

乙方安排入住人员身份证明文件复印件：

附件四：

公寓使用公约

欢迎入住本公寓！在签署本公约前请阁下认真阅读、充分理解本公约的相关条款，您的签署行为视为您已通篇阅读本公约并作出了审慎选择，完全同意本公约的所有条款。

为加强本公寓的管理，创造文明、健康、整洁、舒适的居住环境，同时为有效防范各种事故的发生，消除各种安全隐患，保障公寓使用方的生命和财产安全，公寓使用方认可并同意遵守如下约定：

一、遵章守法

公寓使用方应严格遵守国家及地方的各项法律和法规；遵守公寓所在小区/大厦/园区的物业管理规定和公寓管理规定，服从公寓管理人员的安排。

二、入住及退房/续约管理

根据公寓使用方所签署的《房地产租赁合同》的明确规定，必须凭有效国家身份证明文件办理入住或来访登记，退房/续约需提前一个月将需求以续约申请书、e-mail、其他书面形式或微信等形式通知公寓管理人员，如提前天数不足一个月的，公寓不保证公寓使用方的退房及续约权，由此导致的不利后果由公寓使用方自行承担。

三、公共空间及公共设施使用管理

1、爱护公寓公共空间范围内的公共设施和物品，包括家具、墙壁、空调、洗衣机、热水器、床、门窗等，如有损坏，公寓使用方应照价赔偿；

2、严禁将袜子、内裤、鞋、鞋垫及其他影响洗衣机正常使用或可能导致洗衣机损坏的物品放入公共洗衣房的洗衣机内；

3、严禁在公共区域乱丢垃圾，所有生活垃圾需按照公寓规定，在规定位置投放。

四、公寓房间使用管理

1、爱护房间内的设施和物品，包括家具、墙壁、空调、洗衣机、热水器、床、门窗等，如有损坏，公寓使用方应照价赔偿；

2、正常使用房间内的设施设备，若由于公寓使用方使用不当造成损坏或缺失时，公寓使用方应立即通知公寓管理人员，修复费用由公寓使用方承担（费用按《设备设施损坏赔偿价格表》执行）；

3、人为因素造成照明灯具所需要更换的配件（如灯管、灯泡及其附件）等由乙方承担，正常损耗由甲方承担。

4、未经公寓同意公寓使用方不得擅自于房间内安装/增设大型用电设施设备；

5、未经许可不得擅自容留约定的同住人员外的其他人员。

五、公寓日常居住管理

1、为避免物品丢失或误处理，请不要在客房门口及其他公寓公共区域摆放任何物品（包括垃圾、待邮寄快递、个人物品等）。因违规在客房门口及其他公寓公共区域摆放物品导致的物品丢失、误处理等情况，公寓方不承担相关责任。

2、当日22点以后属于休息时间，请勿在公寓内大声喧哗，看视频听音乐时请戴上耳机，以免给公寓内其它公寓使用方造成影响。

3、公寓公共范围（包括但不限于公寓大堂、公共会客区、健身室、公共通道、电梯间、楼梯、洗衣房等公共区域）内严禁吸烟，如需吸烟，请到公寓外指定区域吸烟，如因公寓使用方吸烟触动公寓烟雾报警装置，后果由公寓使用方自负。如因此造成公寓的物品损坏，由公寓使用方负赔偿责任。

4、公寓内严禁寄养宠物，也不得擅自将宠物带入公寓。如经公寓同意认可饲养或携带进入公寓的宠物，公寓使用方应签订宠物饲养补充协议并缴纳宠物保证金【2000】元；若宠物对公寓公共区域、房间进行破坏或对其他使用方造

成滋扰或伤害，由其饲养者或携带者承担全部责任。

5、公寓范围内禁止任何形式的赌博、酗酒、寻衅闹事，如有违反，管理员有权勒令其退房，情节严重者交公安机关处理。

6、严禁高空掷物及乱抛垃圾，如有违反，管理员有权勒令其退房，因此造成的一切后果，应由公寓使用方承担全部责任。

六、公寓消防安全管理

1、注重环保，合理使用公寓内的水电设备，避免造成不必要浪费。

2、 注意防火安全，公寓公共区域范围内严禁吸烟（包括卫生间和阳台）及容易导致消防隐患的行为，一经发现，管理人员有权勒令其退房。

3、严禁私自接、拉电源线和插线板，充电器及时拔下，严禁使用超用电负荷的大型电器，否则由此引发的后果由公寓使用方自行承担。

七、公寓人身及财产安全管理

公寓使用方应注意自身人身安全及妥善保管好个人财物，手机、银行卡、客房门锁密码/门禁卡、现金及其它贵重物品请随身携带，如有丢失，后果自负，本公寓概不承担任何责任。

本人确认已认真阅读本公约的全部条款，本人同意并承诺遵守以上各项约定，并确保同住人（如有）共同遵守以上各项约定！

入住人签字： _____

入住日期： _____