中国供销合作社
CHINA CO-OP

房屋租赁合同

地　　址：荔湾区杉栏下街51号自编1号、自编2号、53号之左（山村仓）

甲　　方：广州市土产茶叶有限公司

乙　　方：

签订日期：　　年　　月　　日

合同编号：

房 屋 租 赁 合 同

出租人（甲方）：广州市土产茶叶有限公司

承租人（乙方）：

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方经平等、自愿、协商一致完全同意就下列房屋租赁事宜订立本合同，共同遵守：

一、房屋状况

甲方同意将座落在广州市荔湾区杉栏下街51号自编1号、自编2号、53号之左（山村仓）出租给乙方使用，权属登记的建筑面积853.64平方米，配套使用房屋建筑面积1355.26平方米（未办理权属登记）、配套用地（余地）1673平方米。该房屋只能作为 仓库、符合规定的办公 用途使用，否则，甲方有权解除合同、收回该房屋，并无需退还所有乙方已缴纳的保证金、租金，造成的责任由乙方承担，乙方已充分了解签订租赁合同时的房屋现状及规划用途，并同意以现状承租。

房屋按现状交付，现有装修及设施设备以交付时实际状况为准，详见双方签署的《物业交接清单》。乙方确认已实地查验并接受物业现状，甲方不对现有消防设施是否符合现行标准作出承诺。

二、租赁期限

从___年__月__日至___年__月__日，共 6 年。

三、租金交纳时间及费用约定

租金按月结算，乙方在每月 15 日前交付当月租金给甲方。乙方可以银行转账形式支付房屋租金，甲方收款账户信息如下：

开户银行：农行广州一德花园支行

开户名称：广州市土产茶叶有限公司

账　　号：44043901040000901

租赁期间，房产税、城镇土地使用税由甲方承担；因使用该房屋发生的其他一切费用（含水、电、燃气、通讯、物业、排污、卫生、治安等）均不包含在租金中，由乙方另行缴纳。

四、租金约定

租赁起止时间	租金（含税）元/月	增幅（较上一期）
年　　月　　日		/
年　　月　　日		2%
年　　月　　日		2%

乙方按现状整体承租，租金按整体计算，乙方不得以实际租赁面积不足约定为由要求减少租金。

五、保证金约定

本合同签订之日，乙方向甲方交付人民币_____元

（相当于首年3个月租金）作为合同保证金，乙方拖延交纳保证金的，该房屋交付时间顺延。合同履行过程中，合同保证金不得用作抵扣应交付的租金和其它费用，租赁期满或解除合同后，乙方没有违约且清缴所有应付费用，按时完好交还租赁场地及全部设施并按期迁出时，合同保证金凭甲方开具票据原件方可足额退还给乙方（不计利息）。乙方未缴清应付费用的，甲方有权从合同保证金中直接扣抵，不足部分另行向乙方追偿；扣抵后剩余部分退还乙方。在租赁期间造成房屋及设施损毁而乙方未进行修复的，保证金不予退还，乙方负责修复和赔偿。因乙方违约而终止或解除合同的，合同保证金不予退还。甲方在乙方交还物业、结清全部费用、交回相关保证金票据后15个工作日内退还合同保证金。

六、甲方的权利和责任

（一）依约按时将房屋及设施交付乙方使用，并提供甲方持有的权属证明文件复印件供乙方办理有关手续。

（二）定期对场地的安全、防火、治安、卫生情况进行检查，督促乙方对存在问题限期进行整改。如在限期内不能按要求或规定整改，甲方有权解除租赁合同。

（三）对房屋定期安全检查，承担房屋主体结构自然损坏的维修费用。发现乙方擅自改变房屋结构、用途致使该房屋破损、毁损的，甲方有权解除合同，收回该房屋，保证金不予退还，并有权要求乙方赔偿损失。

（四）甲方或该房屋物业管理公司有权进入该房屋内

安装使用和维修设备装置。甲方或物业管理公司在给予乙方合理的预先通知后进入该房屋，进行上述情况的检查、修理或改建工作。

七、乙方的权利和责任

(一)依约按时交纳租金。逾期交纳租金的应支付违约金，违约金以所欠每期租金为本金，从拖欠当月第 11 日起至付清当期租金之日止，按全国银行间同业拆借中心公布的同期贷款市场报价利率上浮 50%计算，如果逾期 30 日，甲方有权解除合同，追索拖欠租金，收回房屋，保证金不予退还，同时甲方有权要求乙方赔偿由此造成的损失。

（二）不得擅自改变房屋租赁用途，不得擅自扩建、改建，不得转租、分租、转借他人或擅自调换使用；确需转租的，须经甲方书面同意，乙方应对次承租方的行为承担连带责任。如乙方违反约定，甲方有权解除合同，收回房屋，保证金不予退还，造成房屋及设备损毁的，乙方应负责修复或赔偿。

（三）因使用需要可根据租赁用途对租赁房屋内部布局和外部进行设计和装修，但不得改变租赁房屋基本结构且不得影响房屋建筑安全性，其方案、图纸等材料需经甲方书面同意；需经有关政府部门批准的，要报有关政府部门（包含但不限于公安、消防、规划部门）批准后方能施工，经甲方或有关部门验收合格方可使用，有关文件（验收报告、许可证）原件交给甲方存档，若因装修不合规范被消防、规划等有关部门处罚或责令整改的，由乙方负

责。合同解除或租赁期满后，一切嵌装在房屋结构或墙体内的设施和装修等附着物（不含空调器），不得拆除，无偿归甲方所有；甲方对乙方的装修投入不予补偿或赔偿。

（四）该房屋的经营项目必须按市场监督管理局或有关部门批准的营业项目范围，不得超出营业执照核准的经营范围。依法经营，按章纳税，经营中所发生的债权债务由乙方自行负责。不符合经营项目前置行政许可且不配合整改的、超出经营范围的、利用承租物业进行违法活动的，甲方有权解除合同，收回房屋，保证金不予退还，同时，甲方有权向乙方追偿因此所遭受的全部损失。

（五）乙方应正常使用并爱护租赁房屋及甲方提供的各项设施设备，防止不正常损坏(正常磨损除外)。因乙方使用不当，致使租赁房屋或设施设备出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。发现房屋及其设施自然损坏须及时通知甲方，并积极配合甲方检查和维修。因乙方过错延误维修而造成甲方及他人人身伤亡及财产损失的，乙方负责赔偿。因使用不当或人为造成房屋或设施损毁，须负责修复或赔偿。

（六）乙方负责承担租赁场地范围内以下项目的正常维修及费用：1、厕所、洗手盆、垃圾池等清理以及下水管道的清梳；2、门窗玻璃及小五金的更换，分电表或无分电表内电线、电掣、灯头、插座等更换和分水管、水龙头更换；3、室内墙面的批荡和天花等的粉饰；4、饮用水池清洗及垃圾池清理；5、专供承租范围内使用的水泵设备的维

修和更换。因乙方过错延误维修或维修中造成甲方或第三方人身伤亡、财产损失的，乙方负责赔偿。

（七）不得在承租的房屋内安装或使用超过水电表容量的任何水电设备，如需增加水电负荷，须经甲方同意，并办理相关的增容手续，由乙方负担全部增容费用。

（八）负责支付通讯、水、电、物业费、排污费、卫生费、治安费及当地政府部门规定应缴交（属乙方租赁范围内)的相关费用，如乙方拖欠上述费用，乙方承担的责任：所产生的滞纳金及造成经济损失由乙方负责。

（九）负责办理承租场地内的物业财产保险及公众责任保险，并负担全部费用，保险单复印件交甲方备案。

（十）租赁期间乙方作为该租赁场地的安全消防、治安和卫生责任人，必须遵守和履行与甲方签订的《安全用工卫生责任协议书》和《租赁场地安全、防火、治安、卫生规定》，做好承租场地的安全防火、防盗工作，配备足量消防器材，保持经营场所的文明、整洁、卫生，做好垃圾分类，并接受甲方和有关部门检查和监督。乙方存在违反安全消防责任等规定经甲方督促纠正无效的，甲方有权终止合同收回出租房屋，保证金不予退还，造成安全事故的，乙方应负全部赔偿责任。

（十一）遵守该房屋管理规定，未经甲方允许，不得在该房屋使用范围外或公共区域设置任何影响该房屋外观的物品，包括但不限于广告招牌、旗帜、标牌、宣传牌、宣传画等。不得占据公共空间堆放物品。

（十二）乙方在租赁期届满前，如有意继续承租，可报名参加甲方组织或甲方委托第三方组织的公开招租，与其他意向承租方平等参与竞价，不享有优先承租权。

（十三）乙方的其他权利和责任：

1.上述房屋租赁通过广州产权交易所挂牌交易，按现状出租。租赁范围内仅853.64平方米已取得广州市房地产权属证明书，其余配套使用的房屋建筑面积1355.26平方米（已扣除04号仓库35平方米）尚未取得房地产权属证明。乙方自行对租赁物业进行核查，已对租赁物业的权属登记情况及现状作充分了解，知悉和认可租赁物业的现状，并愿意按现状承租。现状的瑕疵属于物业本身的缺陷，乙方愿意承担上述瑕疵或缺陷可能对租赁物业使用和管理造成的风险，并不因此而延迟、拒绝履行其合同约定义务和法定义务。乙方确认已自行评估能否办妥经营所需证照，甲方不对证照办理结果作出承诺，乙方不得以权属登记不完整、规划用途不符、证照办理未果为由拒付租金，也不得以上述理由解除合同或要求赔偿。

2.本合同履行期间至乙方退租交还房屋前，乙方为该房屋的实际管理人，发生的人身伤亡、安全事故及财产损失等都由乙方自行承担，与甲方无关。乙方应严格守法，安全、合法、合理使用物业，包括但不限于禁止破坏物业结构、禁止高空抛物、禁止使用大功率超负荷电器等，妥善处理邻里关系。如发生包括但不限于漏水、高空抛物、人身伤亡、财产损失等的，均由乙方承担，甲方不承担任

何责任。

3.租赁期间，因不可抗力或政府征收、拆迁、规划调整等原因致使本合同无法继续履行的，甲方给予乙方不超过6个月的搬迁期，搬迁期内租金按合同约定计收，合同自搬迁期满之日终止（最终以甲乙双方签订的终止协议为准）。该情形属于法定或政策原因，甲方不构成违约；涉及征收拆迁相关补偿，按政府征收补偿政策执行，属于物业产权部分的补偿归甲方所有，补偿方案中属于乙方依法应得的搬迁费、停产停业损失、装修及设备搬迁等补偿归乙方所有，乙方须在搬迁期限内完成腾空、清场并向甲方交还物业，逾期未搬迁的，甲方有权收回物业，乙方需承担逾期占用产生的全部费用与风险。

4.物业以现状交付，乙方应充分知悉并接受物业现有使用状况。承租方须承接物业内现有租户的租赁关系，后续租户续租、安置等事宜及由此产生的费用和责任由承租方承担；现有租户清单及租约条件作为本合同附件。甲方负责协调现有租户配合，并协助办理租赁合同主体变更手续，具体以甲方、乙方与现有租户签订的三方协议约定为准。自物业交付之日起至租赁合同主体变更完成之日止，现有租户租金由甲方代收后转付乙方，或经双方确认后抵扣乙方应付租金。乙方不得以现有租户不配合合同主体变更、无法清退等相关问题为由拒不履行或不完全履行租赁合同义务。

八、合同的解除和终止

（一）双方同意，有下列情形之一的，当事人有权解除合同，双方互不承担违约责任：

1、因不可抗力致使合同不能继续履行的；

2、因法律、法规调整或需执行政府管理部门指令致使合同不能继续履行的；

3、因城市规划建设、市政建设、“三旧”改造、房屋征拆或其他甲方不可控因素需要收回物业的；

4、公、私、侨房业主依照法律及有关政策规定收回物业的。

因上述情形合同解除的，乙方应按本条第（三）款的约定交回房屋，逾期未交回的按该约定承担违约责任。

（二）除法律规定及本合同约定的解除事由外，任何一方无权解除合同，违反法律、法规及双方约定的应承担违约责任。

（三）租赁期满或合同解除的，乙方应在租赁期满或合同解除之日起15日内将该房屋内自有物品腾空，配合将该房屋及附属设施设备交回给甲方，逾期未交还的，乙方应按合同期最后月租金标准的双倍数额向甲方支付占用费；经甲方发出通知后，乙方不配合腾空交还该房屋的，甲方有权单方收回；经甲方书面催告后乙方仍不处理的，留在该房屋内的物品及添附物视为乙方放弃所有权，甲方可进场自行处理，乙方不得以任何理由要求甲方赔偿，若因此引起与第三方纠纷的，相关责任全部由乙方承担，乙方对此无异议。

甲方按上述约定自行清理及保管存放乙方遗留物品发

生的费用由乙方承担，该房屋及附属设施设备有损坏的，乙方负责赔偿。

（四）双方约定的其他合同的解除和终止情况：乙方如在本合同签订后单方要求解除合同的，甲方有权不予退还乙方缴纳的合同保证金，且乙方需要赔偿甲方因此造成的损失，包括但不限于评估费、甲方缴纳给广州产权交易所的交易服务费等。

九、合同违约责任

（一）合同期间，甲、乙双方应全面履行本合同，任何一方违反本合同条款，即视为违约，应向相对方承担违约责任。

（二）甲、乙双方违反本合同相应条款的，按本合同相应约定承担责任。

（三）双方约定的其他合同违约责任：/

十、合同争议处理

本合同在履行中发生争议，由双方协商解决；协商不成的，任何一方可向广州市荔湾区人民法院提起诉讼。

十一、通知送达

甲乙双方送达地址均以本合同所列地址为准，联系地址如有变更，变更方应及时书面告知对方，否则因未告知联系地址变更导致通知不到的责任由其自行承担。一方向另一方联系地址发出的通知，以特快专递方式发出的，自发出之日起第三日视为已送达给对方。

十二、其他事项

（一）乙方在租赁期内经劳动部门证明或仲裁部门、法院裁判文书证实拖欠所聘员工工资，经发现没有及时纠正和补救措施，视为违约，甲方有权解除合同，乙方已交纳的租赁保证金不予退还，由此导致的一切经济赔偿及民事责任，由乙方负责。

（二）为便于办理租赁备案登记，可以采用有关部门统一制定的格式合同，如统一的格式合同条款与本合同条款不一致的，以本合同条款为准。

（三）本合同如有未尽事宜，双方可订补充合同，补充合同经双方签署生效后与本合同具同等法律效力。

（四）本合同一式肆份，甲方贰份，乙方贰份，经双方签字盖章、乙方交纳合同保证金之日起生效。

甲方：	乙方：
营业执照号码	营业执照号码
（身份证号码）：	（身份证号码）：
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：	委托代理人：
联系地址：	联系地址：
联系电话：	联系电话：
传真：	传真：

年　月　日签订于广州市

安全用工卫生责任协议书

甲方：广州市土产茶叶有限公司_____（以下简称甲方）

乙方：_____（以下简称乙方）

根据双方于____年___月____日签订的房屋租赁合同，为共同搞好乙方承租场地范围内（以下简称承租场地）的安全、防火、治安、卫生工作，明确责任，经双方协商，达成本协议，共同遵守执行。

一、租赁期间，乙方是承租场地实际管理人和使用人，是承租场地防火、治安、安全生产、劳动用工、卫生工作责任人。乙方完全承担承租场地消防、安全、劳动用工、卫生和垃圾分类工作责任及费用。

二、乙方必须自觉遵守国家有关法律法规，按照消防安全、安全生产、劳动用工、环境卫生、社会治安的要求进行管理，如违反规定被有关部门处罚或发生事故，由乙方承担法律责任及一切有关经济损失。

三、乙方如利用承租场地从事生产经营建设的，应当符合《安全生产法》《广东省安全生产条例》等各项安全生产法律法规及国家标准行业标准、规范性文件的要求，具备安全生产条件和相应资质。经过甲方告知，乙方确认对承租场地现状、周边环境、危险源、逃生路线等有关安全事项全部了解。每年乙方还应对所属员工做好消防或逃生应急演练。

四、乙方主要负责人、分管负责人以及安全管理人

员应当严格履行《安全生产法》《广东省安全生产条例》等法律法规规定的建立健全全员安全责任制，制定实施安全管理制度和操作规程、确保安全投入、开展隐患排查整治和安全教育培训等法定职责；安全生产法律、法规规定需经专门的安全培训取得资格证的，必须持证上岗。

五、因乙方违反安全生产各项法律法规、标准、政策等规定或本协议要求，安全生产主体责任落实不到位，而导致乙方发生生产安全事故的，由乙方承担责任。

六、乙方在生产经营过程中，应确保承租场地的安全条件，对租赁区域定期开展安全生产各项检查，落实事故隐患排查治理工作，持续改进安全生产工作。

七、乙方应认真配合属地政府、相关部门及甲方的安全检查，对提出的问题及时进行整改；因乙方未配合相关部门监督检查，或未及时整改相关事故隐患，由此导致的后果或发生事故的，由乙方承担责任。

八、乙方应依法对所有从业人员进行教育培训和安全管理，制定并落实各项安全生产规章制度和操作规程，及时纠正“三违行为”，杜绝生产安全事故的发生。

九、在租赁期间内乙方发生事故的，乙方应及时启动事故应急救援，立即向属地政府和相关部门报告，并跟甲方通报。

十、本协议签订之日，乙方向甲方交付人民币__/__元

整，作为责任保证金，责任保证金用于乙方承租场地出现不安全隐患而乙方不及时整改情况下，由甲方代为处理的费用，保证金支出的当月，乙方必须按原金额补足。承租期满后，甲方将保证金全部退还给乙方（不计利息）。

十一、双方约定以甲方所制定的《租赁场地安全防火治安卫生规定》（详见附件），乙方必须切实履行。如在租赁期间违反本协议及附件内容，经发现没有按要求及时处理或整改，视为违约，甲方有权解除合同。由此导致的一切损失，由乙方负责赔偿。

十二、乙方必须执行《中华人民共和国劳动合同法》，与员工签订劳动合同，履行责任和义务。如在租赁期间内违反《劳动合同法》和经劳动部门证明或仲裁部门、法院裁判文书证实拖欠所聘员工工资，经发现没有及时纠正和补救措施，视为违约，甲方有权解除合同，乙方已交纳的租赁保证金不予退还，由此导致的一切经济赔偿及民事责任，由乙方负责。

十三、双方其它约定事项 /

十四、本协议一式肆份，甲方贰份，乙方贰份，与甲、乙双方签订的房屋租赁合同具有同等法律效力、同时生效及同时终止。

附件：租赁场地安全防火治安卫生规定

甲　方：　　乙　方：

签约人：　　签约人：

年　月　日签订于广州市

租赁场地安全、防火、治安、卫生规定

为了加强租赁场地安全管理，防止发生事故，保护使用人人身、财产和租赁场地财产的安全，维护公共安全，根据租赁场地实际情况和有关法规，制定如下规定：

一、严禁使用易燃可燃等不符合消防技术标准和管理规定的建筑装修材料；

二、电器设施、电线线路、灯具、插座和接线板等安装和使用必须符合国家有关消防安全技术规定。不准乱拉乱接电线，不准超负荷使用大功率用电设备；

三、乙方在生产经营过程中不得改变租赁房屋主体结构，不得擅自拆卸租赁房屋原有设施，不得随意改变租赁房屋的性质，不得违法用于生产经营储存易爆有毒等危险物品，不得利用租赁房屋进行违法非法生产经营建设行为；

四、严禁损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施和器材；

五、严禁在租赁场地存放和使用汽油、酒精、天那水及其他易燃易爆剧毒的化学危险品；

六、严禁在办公场地、仓库重地、商店内使用明火或停放电动车和违规充放电；仓库内禁止使用电炉、电烙铁、电熨斗等电热工具和电视机、微波炉等家用电器；

七、严禁占用、堵塞、封闭、锁闭疏散楼梯、疏散通

道、疏散平台、安全出口；在疏散楼梯、疏散通道、疏散平台、安全出口停放电动车或者充电等妨碍安全疏散行为；

八、严禁楼阁住人和办公室摆放货物，仓库货物要按规定位置及高度摆放；

九、经营、生产场所、仓库不得设置员工宿舍和厨房；厨房和宿舍必须与上述场地完全物理分隔，不准存在“三合一”现象；

十、宿舍和厨房要规范使用电气和燃气设施，使用燃气的，应当安装可燃气体报警装置，并保障其正常使用；

十一、切实抓好内部治安管理，做好治安防范工作。场地除留值班人员外，不准无关人员留宿。如聘请外来务工人员要按政府有关规定办理相关手续。场内严禁“黄、赌、毒”；

十二、按政府、爱卫办的要求，定期大搞环境卫生，做好灭鼠、灭蟑、灭蚊蝇和保持环境整洁等工作，做好垃圾分类的工作。