房 屋 租 赁 合 同

合同编号：穗开京广合〔2026〕招商-0xx

甲方（出租方）：

法定代表人/授权代表人：

住所地：

乙方（承租方）：

法定代表人/授权代表人：

住所地：

根据《中华人民共和国民法典》及房地产管理等其它相关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方依法向乙方出租的租赁物业事宜，订立本合同。

第一条 租赁物业的位置、面积及用途

一、甲方出租给乙方的物业座落于广州市黄埔区瑞吉二街 49 号 601 房自编 A 区（以下简称“租赁物业”），建筑面积为 1417.6326 平方米（最终以不动产权证证载面积为准）。双方交接租赁物业时应签署确认现状的《租赁物业移交确认书》（见附件二），该《租赁物业移交确认书》是甲方交付乙方使用和乙方在租赁期届满或合同解除后交还甲方租赁物业的依据。

二、该租赁物业出租给乙方作如下用途使用（选择项以划√为确认）：

☐商业；☐住房；☐办公；☑其他：厂房。

如乙方有意在不动产使用权用途范围内改变租赁物业使用用途，须事先征得甲方书面同意；有必要报规划等相关政府行政部门审批的，乙方应负责完善相关手续。

如乙方未经甲方书面同意以及未按规定经有关部门审核批准前，擅自改变本合同约定的租赁物业使用用途，甲方有权解除本合同、不予返还租赁保证金并将租赁物业收回，还可要求乙方承担恢复原状、赔偿损失的责任。

第二条 租赁期限及租金

一、租赁期限为_____年，从_____年_____月_____日起至_____年_____月日止【其中，____年___月____日起至____年___月____日为免租期（___个月），甲方应该按实际交付时间开始计算免租期】。

二、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，租期内每年租金在上一年的基础上递增___%。本合同总金额为*****元（大写：**元**角**分），其中不含税金额*****元（大写：**元**角**分），增值税税额（增值税税率 9%）*****元（大写：**元**角**分），本合同增值税发票均为增值税专用发票，涉及的增值税税率以最新国家税收政策为准，若税率发生变化，原合同不含税价不变，双方按照不含税价及调整后的税率重新核算含税价。租金缴纳明细详见下表：

租 赁 期 限	月 租 金 额 （人民币：元）		
	不含税金额	增值税金额	含税金额
20**年*月*日-20**年**月**日			
20**年*月*日-20**年**月**日			
20**年*月*日-20**年**月**日			

租金按 □月 /□季度 /□年结算，乙方需在每月/季度/年的 10 日（遇节假日顺延）前向甲方缴付当月/季度/年租金，甲方于收到当月/季度/年租金后的 5 个工作日内向乙方开具租金发票。

第三条 租赁保证金及其他费用

一、租赁保证金：乙方应在本合同签订之日起 5 个工作日内向甲方交纳相当于本租赁合同首年期 2 个月（免租期除外）租金标准的租赁保证金，即人民币：_____元（大写：_____），并按照本合同约定用途使用租赁物业，甲方在收到租赁保证

金后 5 个工作日内向乙方开具租赁保证金收据。

合同租赁期届满，甲方在确认乙方无任何违约行为、已缴清所有费用（包括但不限于租金、物业管理费、水电费、清场等费用）、将租赁物业完好返还甲方且完成营业执照住所地迁出或注销手续（若有）的前提下，甲方在收到乙方提供的租赁保证金缴纳收据后 7 个工作日之内将租赁保证金无息返还乙方。因乙方原因导致租赁合同提前解除的，甲方不予返还租赁保证金。合同提前终止或届满，乙方未按照本合同约定返还租赁物业，由此产生的相关费用（包括但不限于租金、物业管理费、水电费、清场等费用）甲方有权在租赁保证金中抵扣。

二、物业管理费：乙方承租租赁物业的物业管理费由乙方自行承担，物业管理费具体标准由乙方与物业管理单位另行签署物业服务合同。

三、水电费：乙方承租租赁物业内自用水电费及公摊水电费（如有，根据每月实际公共水电使用度数由乙方按照租赁物业面积对应整体物业面积比例分摊）由乙方承担。具体标准由乙方与物业管理单位另行签署物业服务合同。

四、物业管理费、水电费、垃圾处理费及其他费用自租赁物业交付之日起计收，乙方应当根据所签署的租赁合同、物业服务合同等合同的约定按时缴纳相关费用，乙方逾期支付相关费用的，甲方有权以应付未付款项的每日万分之五向乙方主张逾期违约金，经甲方合理催告后仍不支付的，甲方有权解除本合同、不予返还租赁保证金及收回租赁物业。

五、租赁期内，除非甲方书面同意，租赁保证金不能抵扣租金及物业管理费、水电费等。甲方保留租赁保证金抵扣乙方欠款的权利，在甲方用租赁保证金抵扣乙方欠付的款项后，乙方应在抵扣之日起3个工作日内补足租赁保证金至本合同约定的初始金额。逾期不补足的，乙方应以未补足金额的每日万分之五向甲方支付逾期违约金，且甲方有权从乙方后期支付的租金中优先补足租赁保证金。

六、乙方取得相关费用的收据并不代表乙方已付清本合同约定的相应款项，相应款项付清是以乙方相应款项全部汇到甲方指定账户或甲方明确收到乙方交付的现金为标准，乙方如以转账方式缴费，则应按照本合同约定时间将每期应付的款项支付至甲方如下账户：

户名：京广科技创新投资（广州）有限公司

开户行：中国农业银行股份有限公司广州东荟城支行

银行账号：44063801040008604

七、甲乙双方租赁期间产生的相关税费除本合同特别约定外，按国家规定执行。

第四条 续租

一、乙方有意在租赁期届满后续租的，须提前2个月书面向甲方提出申请，得到甲方书面同意后，双方再行续约。甲方届时在不违反国有资产交易流程的情况下与乙方重新签订新的租赁合同，新租赁周期的商务条款在新签订的租赁合同中予以明确。

二、租赁期届满不再续租或因乙方原因导致租赁合同提前解除，甲方要求收回租赁物业的，乙方应自收到收房通知后_____日内将该租赁物业及附属设施设备和相关物品交还甲方。返还租赁物业时，乙方应当保证该租赁物业及附属设施设备和相关物品处于正常使用状态，结清本合同约定的全部相关费用，并将自有物品搬离租赁物业。

第五条 租赁物业装修、使用、维修

一、在租赁合同履行期间，租赁物业基础、墙体、柱、梁、楼地板等建筑物构件，以及租赁物业共用部位和共用附属设施设备因自然损坏、老化等非因乙方原因导致的损坏，由甲方负责维修。

二、在租赁物业设施设备中，租赁物业的门窗、玻璃、框扇等易损易碎物件，水表及表后的水管、水龙头等排水设施，分户电表、电线、插座、开关、灯具等设施设备，以及因乙方使用不当等原因造成损坏的租赁物业构件及配套设施设备等，由乙方负责维修或赔偿。

三、甲方如需对该租赁物业进行检查、维修或出现火灾、突发安全事故等紧急情况时，乙方应按甲方要求积极配合，如因乙方原因导致该租赁物业不能及时检查、维修、避险而发生租赁物业安全事故或造成他人财产损失的，由乙方承担全部责任。

四、甲方交付该租赁物业之日起，乙方在不影响租赁物业主体结构、消防安全及甲方同意的前提下，可对该租赁物业进行装修。乙方的装修方案必须在开始装修前报送甲方或其委托的物业公司同意并完成备案。甲方或其委托的物业公司应在收到乙方提交的装修方案之日起 7 个工作日内对乙方的装修方案予以审批，审批通过后乙方才能开始

施工。因装饰装修产生的相关费用由乙方自行承担。

五、在租赁合同履行期间，乙方应自觉维护好租赁物业的主体结构及设备设施，承担自行装修部分及租赁物业内的消防、安全等设施的维修维护责任及相关费用。未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更、增减该租赁物业内属于甲方的设备设施和其他固定物。乙方应自觉维护乙方租赁范围以外各项公共设施及甲方的其它设施。如上述设施因乙方原因导致损毁的，由乙方负责赔偿。

六、合同租赁期届满或合同无论因何种原因提前解除时，甲方有权选择让乙方保留或拆除依附于该租赁物业的装饰装修部分。如甲方选择让乙方保留依附于该租赁物业的装饰装修部分，乙方不得以任何理由要求甲方进行补偿。如甲方选择让乙方拆除依附于该租赁物业的装饰装修部分，乙方在拆除后应当将该租赁物业恢复至交付时或适租的状态，产生的全部费用均由乙方承担。

第六条 双方的权利和义务

一、甲方的权利及义务

1. 甲方在双方约定时间内将租赁物业交付乙方使用。

2. 甲方应保证租赁物业及设施完好并能正常使用。

3. 甲方负责对租赁物业定期进行安全检查，承担租赁物业主体结构自然损坏的维修费用。

4. 租赁期间，甲方有权转让该租赁物业，乙方承诺放弃优先受让/购买的权利，但甲方须提前1个月书面或文字信息通知乙方。租赁期间该租赁物业发生转让的，除非双方另行约定，否则不影响该租赁合同的效力。

5. 甲方负责结清租赁物业移交乙方前的物业管理费、电话费、水电费、煤气费、室内有线电视费等一切费用。

二、乙方权利及义务

1. 按时向甲方支付租金，乙方如逾期 7 天未支付当月租金，甲方有权解除合同、收回租赁物业、不予返还租赁保证金。

2. 乙方应按照合同约定的用途使用租赁物业，乙方不得在该租赁物业内存放易燃易爆及违法物品，不得利用该租赁物业进行不道德、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。乙方存在上述行为的，甲方有权解除合同、收回该租赁物业、不予返还租赁保证金。

3.乙方在租赁期间，不得擅自改变该租赁物业结构及用途，因乙方故意或过失造成该租赁物业及其设施设备毁损的，乙方需对租赁物业及其设施设备进行维修或向甲方赔偿因此而造成的全部损失。

4.租赁物业内部及内部附属固定设施（指公共消防系统、空调系统等固定设施）以及本合同第五条第二款约定的维修义务由乙方承担（包括乙方租赁时已有的装饰装修部分、乙方自行装饰装修部分在租赁期间内出现任何损坏均由乙方自行解决），除本合同第五条第一款约定外，乙方需对租赁物业承担全部维修义务。

5.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》及租赁物业所在地相关法律法规，维护租赁物业的安全。租赁期间，乙方必须承担该租赁物业的消防、治安等责任，如因出现消防等安全事故造成的全部损失均由乙方承担，同时，甲方有权解除合同、收回租赁物业、不予返还租赁保证金。

6.甲方每月进行一次室内安全检查（如有），乙方若阻扰不配合视为违约，甲方有权解除合同，收回该租赁物业、不予返还租赁保证金。

7.按时支付物业管理费、水电费、维修维护分摊费（如有）、水电分摊费（如有）、有线电视费（如有）等承租租赁物业期间产生的费用。

8.乙方未经甲方书面同意，不得擅自将该房屋转租或借用他人，因特殊情况（如乙方转租给关联企业等）需要转租的，乙方应向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后方可转租。若乙方在未经甲方书面同意的情况下将该租赁物业进行转租，甲方有权解除合同，收回该租赁物业、不予返还租赁保证金。

9.租赁合同履行期间，乙方或乙方人员在租赁物业内发生的任何伤亡事故或意外事故均由乙方承担，甲方不承担任何责任。

10.租赁合同届满或合同提前解除的，乙方需将租赁物业清洁干净并按照甲方届时要求的标准经甲方验收合格后返还甲方，否则甲方有权不予返还租赁保证金，若租赁保证金不足以赔偿甲方因此而产生的损失，甲方有权要求乙方进行补足。

11.乙方应在接收租赁物业之日起7日内自行购买灭火器（按建筑面积50平方米以下1个、建筑面积50-100平方米2个、建筑面积100平方米以上3个的标准配置于租赁物业内），每个灭火器标准要求是符合国家标准认证的4公斤ABC干粉灭火器，如灭火器过期或失效，乙方应及时更新，如乙方不按要求配置灭火器，甲方有权解除合同，收回该租赁物业、不予返还租赁保证金。

12.若租赁期间乙方使用租赁物业地址注册工商营业执照等工商登记信息，则应在租赁期届满或合同提前解除之日起15日内办理工商登记注销或营业执照迁出手续。乙方逾期办理工商登记注销或营业执照迁出手续的，每逾期一日，按照最后一个☑月/☐季度/☐年租金的万分之五向甲方支付违约金，同时甲方有权不予返还租赁保证金。

第七条 违约责任

1.任何一方未能履行本合同约定或者相关法律、法规的，另一方有权依法提前解除本合同，造成的损失由违约方承担。

2.乙方逾期支付租金或其他款项的，每逾期一日，按照应付未付金额的千分之三向甲方支付违约金。若逾期支付租金或其他款项超过7日的，甲方（或授权物业管理单位）可进行断水断电；若逾期支付租金或其他款项超过15天的，则视为乙方根本性违约，甲方有权解除合同、收回该租赁物业、不予返还租赁保证金，若租赁保证金不足以弥补甲方因此而造成的全部损失的，乙方应予以补足。

3.租赁期间，租赁物业遭到不可抗拒的自然灾害导致损毁的，则本合同自动终止，双方互不承担违约责任。

4.租赁期内，任何一方提前解除合同的，必须提前三个月以书面形式通知另一方，未提前书面形式通知另一方的，不得提前解除合同。如甲方提前解除合同的，须向乙方返还租赁保证金并支付相当于当期一个月租金标准的违约金，通知期间，乙方仍须根据合同约定按时支付租金。如乙方提前解除合同的，甲方不予返还租赁保证金，且甲方有权向乙方追讨租金及乙方在租赁期间产生的其它费用。

5.因乙方原因导致合同解除的，乙方还应按照未履行租赁期限占总租赁期限的比例，向甲方返还免租期租金。具体计算公式为：须返还的免租期租金=已实际免除的免租期租金-免租期租金总额×（已履行租赁期限÷总租赁期限），特别地，若上述公式计算得出的结果为负数，则视为零，乙方无需返还免租期租金，但亦无权就该负数/差额部分向甲方主张任何形式的租金折抵减免、补偿或赔偿。

6.乙方应在租赁期届满或本合同解除之日将租赁物业清洁干净，并经甲方验收合格后向甲方返还租赁物业，乙方逾期不返还且在甲方催告后合理期间内仍未搬离租赁物业的，视为乙方放弃对租赁物业内属乙方所有的设施设备及其它物品的权利，甲方有权自行处理并直接收回租赁物业，乙方不得要求甲方承担任何赔偿责任。占用期间，甲方有权要求乙方返还和按本合同约定当期租金标准标准的200%支付租赁物业占用使用费、物业管理费、水电费等。

7.如乙方未履行本合同约定，除需承担违约责任外，甲方因维权而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）。

第八条 其他

1.乙方需同时签订附件《消防治安责任书》、《租赁物业移交确认书》，附件与该合同具备同等法律效力。

2.如乙方违反本合同约定，甲方可单方提前解除合同，解除合同通知（信息或书面）送达之日即发生合同解除的效力。

3.乙方确定其有效送达地址为：直接送达及邮寄送达地址：　　；联系电话为：＿＿＿＿＿＿＿＿；收件人为：＿＿＿＿＿＿＿＿；电子送达邮箱：＿＿＿＿＿＿＿＿＿＿。乙方上述联系方式如发生变动，需三日之内以书面的方式通知甲方，逾期或不通知的后果由乙方承担。

4.甲方保证对上述租赁物业拥有合法出租的权利，所出租的物业符合国家规定。乙方已实地勘查过现场，对履行本合同有关的争议，双方应通过友好协商解决，不能解决时任一方可提请租赁物所在地法院诉讼解决。

5.本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份交租赁物业管理部门备案，具有同等法律效力，一经签订即为生效。

6.备注：_____

_____

（以下无正文）

甲 方（盖章）：　　乙 方：

法定代表人/授权代表人：　　法定代表人/授权代表人：

合同签订日期：　　年　　月　　日

附件一：

消防治安责任书

甲方（出租方）：_____　　乙方（承租方）：_____

承租租赁物业：_____【以《房屋租赁合同》（合同编号：）约定地址为准，以下简称“租赁物业”】

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）主要负责人要担任租赁物业的消防安全责任人，负责起租赁物业的消防安全工作；

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，保证租赁物业消防安全符合规定，掌握租赁物业的消防安全情况；

2.将消防工作与租赁物业的工作统筹安排，批准实施年度消防工作计划；

3.为租赁物业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.组织制定符合租赁物业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、室内装修等涉及到租赁物业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；

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，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，与租赁合同具有同等法律效力。本责任书经双方代表签字盖章后生效。

（以下无正文）

甲 方（盖章）：　　乙 方：

法定代表人/授权代表人：　　法定代表人/授权代表人：

日期：　　年　　月　　日

附件二：

租赁物业移交确认书

甲方（出租方）：_____　　乙方（承租方）：_____

根据甲乙双方____年___月___日签订的《房屋租赁合同》（合同编号：　　）的约定，乙方于____年_____月____日对该租赁物业及相关设备设施进行了现场验收，且乙方认可按租赁物业场地现状接收。双方确认本次移交的租赁物业建筑面积为____

_____平方米。

根据合同约定，双方确定相关期限如下：

交付日：____年____月_____日

免租期(___天)：___年____月___日起至___年___月___日止

起租日：___年____月_____日

租赁期限：为____月，____年__月_日 起至___年____月____日止

序号	租赁物业交付时租赁物业已配置设备类别	设备状况		备注
		完好/正常	其他状况	
1				
2				
3				

本移交确认书系《房屋租赁合同》的附件，作为合同交付的确认补充条款，约定与合同不一致的，以本确认书为准。

甲 方（盖章）：　　乙 方：

法定代表人/授权代表人：　　法定代表人/授权代表人：

日期：　　年　　月　　日