广州市荔湾区沙面物业管理中心房屋租赁合同

（非住宅）

合同填写说明

1、 本合同文本适用于广州市荔湾区国有物业租赁关系确立。

2、 本合同须用黑色、深蓝色墨水笔或签字笔填写，不得涂改，不得漏填。

3、 本合同的承租人必须是自然人、法人、其他组织，其中无民事行为能力或限制民事行为能力的自然人必须由其法定代理人。

广州市荔湾区沙面物业管理中心房屋租赁合同

出租人（甲方）：广州市荔湾区沙面物业管理中心

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，接受当地房地产管理机关的监督、管理。

第一条 甲方同意将坐落在荔湾区_____街_____（巷、里）号 _____部位的房地产（以下简称房屋）出租给乙方，作非住宅（饮食、仓库、产生环境噪声污染的和有关法律、政策规定不允许的用途外）用途使用，建筑面积____米，另有余地使用面积_____平方米。

第二条 甲乙双方议定的租赁期限、租金情况如下，租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止，租金从第 2 年开始，每年租金在上一年度基础上递增 3 %。

租赁期限	月租金额（元）	
	小写（元）	大写
年 月 日至 年 月 日	¥	万 仟 佰 拾 元
年 月 日至 年 月 日	¥	万 仟 佰 拾 元
年 月 日至 年 月 日	¥	万 仟 佰 拾 元

租金按月结算，每月的第 10 日前将当月的租金以银行转账的付款方式向甲方一次性支付，转账的收款人栏应备注填写“广州市荔湾区沙面物业管理中心租金”。

租金标准、房屋结构及装修条件变动时，租金若进行调整，乙方须按新调整的租金缴付给甲方。

第三条 租赁期内，甲方承担下列责任：

1、按约定时间交付房屋给乙方使用。

2、交付使用房屋的主体结构安全、门窗基本完好。

3、配备基本水、电。

4、承担房屋主体结构自然损坏的维修和费用。

5、负责对房屋进行定期安全检查。

6.依法提供乙方办理经营证照等相关手续所需的由甲方持有的有关资料。

第四条 租赁期内，乙方承担下列责任:

1、依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期1日甲方有权按照拖欠金额的百分之一向乙方收取违约金，违约金最高不超过其拖欠租金额。乙方拖欠租金超过3个月或拖欠其他应缴纳费用总额达到3个月租金额的，甲方有权解除本合同并收回房屋，并有权追讨乙方拖欠的租金、违约金和以下第2点的费用。由于乙方逾期交付租金的行为，造成甲方的一切损失，由乙方承担。

2、严格按房屋用途使用房屋，爱护和正常使用房屋及其设备。发现房屋及其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。但是，下列事项由乙方承担修缮责任及其费用:

(1)房屋户内或水、电分表后的管线、设施设备的养护维修费用。

(2)定期清洗食用水池的分摊费用。

(3)门窗玻璃、小五金及梯间灯泡更换等费用。

(4)排水管、厕兜、化粪池的日常清疏，发生堵塞时，应积极配合管理单位进行维修，并支付本户应分摊相关费用。

(5)公共防盗门的维护费用和供水泵设备的维修、更换费用。

(6)负责对需增加电梯、空调和喷淋系统等设备的投资和养护费用。

(7)物业管理费、电梯费、水电费（含公摊）、排污费、卫生垃圾费、联防费、有线电视费、电话费和网线费及其他相关费用。

(8)乙方在租赁期内承担房屋主体结构自然损坏以外的维修及修缮义务。

第五条 乙方必须严格遵守《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国环境保护法》、公房管理、城市管理和计划生育等相关法律法规、规章及政策规定，配合甲方、街道办事处、消防

机构和安监局、公安、卫生、城管等有关部门做好安全、消防和计划生育等工作。不得占用公共通道，不得在房屋内及周边公共部位（场所）生产、储存或使用易腐、易燃、易爆等危险品及迷信物品，不得制造严重影响邻居的噪音，必须按规定配置相应灭火器材和设置消防设备，不得发生生产、经营和居住“三合一”的现象。

乙方违反前款规定，经警告不改正的，甲方有权解除本合同并收回房屋；造成后果的，由乙方承担全部的经济、法律责任。

第六条 乙方空置房屋3个月或以上的，甲方有权解除本合同，按现状收回房屋，同时乙方应按月支付租金，由此造成的损失由乙方负责。

第七条 乙方不得将房屋转租、分租、转让、转借他人或擅自调换使用。

违反前款规定则视为乙方自动放弃房屋承租权，本合同自发生前款规定情形之日起解除，乙方应在甲方规定的期限内交还房屋。乙方已缴纳的租金和履约保证金不予退还，未缴纳租金或占用费（房屋占用费按房管部门最新发布的同期同地段同类房屋租金参考价或本房屋最新一期租金标准两者价高者的2倍收取）的应当缴纳，因此造成的一切损失由乙方负责。

第八条 需要对房屋进行扩、加、改建（含改变内间隔）、室内装修或加大房屋承载能力等行为，必须经甲方书面同意并订立书面协议，甲方有权对乙方所实施的工程和行为进行监督。装修房屋时，装饰面板不得将受力构件隐蔽，确需加装饰面板的，必须留检查口。因装修造成毗邻房屋漏裂的，由乙方负责修复和赔偿；乙方擅自对房屋进行扩、加、改建（含改变内间隔）的，甲方可解除本合同并收回房屋，因此造成的安全隐患或事故问题由乙方承担全部的经济、法律责任。乙方拆除自己增设的设施、设备时，应通知甲方管理人员到场，因擅自拆除造成房屋结构损坏的，应负责修复和赔偿。

第九条 必须严格按照有关规定要求用水、用电，非住宅不能使用明火（含煤气或石化气），因乙方使用不当引起的事故，由乙方承

担全部的经济、法律责任。需在房屋内安装或者使用超过水、电表容量的任何水、电设备，应事前应征得甲方的书面同意，并由乙方负责到有关部门办理增容手续，费用由乙方负担。如乙方擅自安装或者使用超过水、电表容量的水、电设备，造成的事故和损失，由乙方负责修复和赔偿，并承担相应的法律责任。

第十条 经房屋安全鉴定部门鉴定房屋不符合安全使用标准的，本合同自房屋安全鉴定部门出具鉴定书之日起终止，乙方应及时配合甲方开展房屋修缮。如属危房，乙方必须立即自行迁出：如乙方拒绝迁出或短时间内通知无法送达乙方，甲方有权采取紧急避险措施，强行将危房内的人员和方便迁移的物品迁出，由此而造成的损失由乙方负责；因乙方延误而不能及时维修房屋造成他人或自身人身伤亡、财产损失的，乙方承担全部经济、法律责任；乙方擅自改变房屋用途、使用房屋不当或者人为造成房屋损坏的，甲方有权解除本合同并收回房屋，因此造成损失由乙方负责。

第十一条 乙方或乙方提供他人利用房屋进行违法犯罪活动的（黄、赌、毒等），甲方有权解除本合同并收回房屋，因此造成的法律后果或经济责任，由乙方负责。

第十二条 租赁期内如遇征地拆迁，双方应共同遵守《广州市城市房屋拆迁管理办法》。

第十三条 租赁期满且甲方要求收回房屋的，乙方应交回原承租房屋和设备给甲方，依附于房屋的装修装饰不可拆卸部分无偿归甲方所有。并在《房屋交接及设备清单》上签名或盖章，房屋交接后乙方遗留在房屋内的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置。如需继续承租该房屋的，乙方应提前3个月告知甲方，并按照相关规定参加公开招租，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

第十四条 乙方须于本合同签订之日起5个工作日内，向甲方交纳（人民币）_____元履约保证金（三个月月租金数额）。租赁期满不再续租或终止、解除本合同的，乙方必须于期满、终止或解除之日起20日内缴清与房屋有关的水费、电费、物业管理费及其他费用。甲方在乙方结清所有费用、办清一切移交手续之日起30日内将履约

保证金不计利息退回。因乙方违约而终止或解除合同的，履约保证金不予退回。

第十五条 本合同终止、解除后，乙方必须在本合同终止或解除之日起3个月内该房屋人员户籍或工商登记迁出，因此造成的法律后果或甲方损失的，由乙方负责及承担。

第十六条 甲方送达给乙方的文件、通知等资料，除当面签收外，还可以邮寄方式寄往乙方在本合同的承租房屋或乙方户口所在地。资料无法直接递交或邮寄的，在乙方承租房屋、户籍所在地房屋张贴公告，自公告之日起满30日，视为已送达。送达资料可由乙方近亲属或同住同户籍的成年人签收。经录音录像的口头告知亦视为法律意义上的送达。

第十七条 发生下列情形之一的，本合同自动终止，双方互不承担违约责任，但乙方应按甲方通知要求及时配合交回房屋：

（一）因政府发展规划、城市更新或“国际消费和文化交流双中心”建设需要等不可抗力因素，导致本合同无法继续履行的；

（二）租赁期内，因政策原因须将房屋发还业主自管或恢复业主权益的，自房屋实际发还之日起合同终止。

第十八条 出现第十七条所列情形时，乙方应在甲方书面通知的期限内无条件配合迁出并交还房屋。逾期未交还的，甲方有权依照本合同第二十条第二款的相关约定，要求乙方承担相应的法律责任。

第十九条 乙方同意并确认下列事项：

1、保证在签定本合同时提交的身份证、工商营业执照、法人代表证明、委托代理人证明等有关材料全部真实、合法、有效，复印件与原件相符。如有虚假，甲方有权解除合同并收回房屋。

2、已认真阅读或听取宣读并理解本合同全部内容，自愿签订本合同，并保证遵守、履行。

3、乙方保证不擅自将房屋转租、分租、转借他人或调换使用，不得擅自将房屋用于登记乙方之外的其他法人。乙方在租赁房屋内使用的营业执照、组织机构代码证法人与合同承租人不一致的，视为转租。

第二十条 违约责任

1、任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反房地产租赁管理法律、法规，另一方有权依法提前解除合同，造成的损失由责任方承担。

2、租赁期届满甲乙双方未续订合同或因其他原因终止、解除本合同的，乙方应在合同终止或收到甲方通知之日起30日内腾空交还房屋并缴清拖欠的租金和其他应缴纳的费用。乙方拒不交还房屋的，视为乙方放弃房屋内财物所有权，甲方有权自行处置乙方遗留在房屋内的所有财物，由此产生的全部经济损失和法律责任由乙方自行承担。另外乙方还应向甲方支付房屋占用费（房屋占用费按房管部门最新发布的同期同地段同类房屋租金参考价或本房屋最新一期租金标准两者价高者的2倍收取）。

3、乙方应支付的违约金、赔偿金应在确定责任之日起10日内付清，每逾期一天，乙方按应付金额1%向甲方支付滞纳金。

第二十一条 本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，与本合同具有同等法律效力，如与本合同有抵触且补充协议中未作说明的，以本合同为准。

本合同履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，双方同意向房屋所在地人民法院诉讼解决。

如因乙方违约引发诉讼而造成甲方为此支付的诉讼费、律师费、调查取证费等合理费用的，均由乙方承担。

第二十二条 本合同经双方签名或盖章后，自签订之日起生效。一式伍份，甲方执叁份，乙方执壹份，壹份送广州产权交易所。

双方约定其他事项:

1. 出租期限及起算

房屋为非文物或非历史风貌类建筑，房屋出租期限为5年，租期起算日为房屋交付使用之日，不予免租期。

2. 出租合同的生效条件

自本合同签订之日起生效。

3. 出租用途

房屋的出租用途为非住宅（饮食、仓库、产生环境噪声污染的和有关法律、政策规定不允许的用途外）。

4. 租金的支付方式

租金支付方式为按月结算，首月租金乙方须于本合同签订之日起5个工作日内以银行转账的付款方式向甲方一次性支付。之后乙方在每月的第10日前将当月房屋的租金以银行转账的付款方式向甲方一次性支付。

5. 房屋履约保证金

乙方须于本合同签订之日起5个工作日内，向甲方交纳相当于房屋3个月租金数额的履约保证金。履约保证金于租赁期满，乙方无违约并结算所有费用、办理一切移交手续后30日内不计利息地退回给乙方。

6. 税收及有关费用的承担

本次出租行为所涉及的一切税、费由甲方和乙方各自依法承担。

租赁期内，乙方须承担房屋的垃圾费、水电费、卫生清洁费、治安费、管理费和因使用房屋所产生的有关费用。

7. 房屋的交付使用

甲方于本合同签订之日起5个工作日内收到乙方支付履约保证金的，房屋的交付使用时间为租期起算日。

8. 房屋的交还

租赁期满或合同因故解除，乙方应将房屋交还甲方。依附于房屋的装修装饰无偿归甲方所有，乙方不得以此向甲方追究法律责任和索取任何补偿。

9. 房屋修缮责任

租赁期内，乙方承担房屋主体结构以外修缮责任。乙方的装修装饰部分以及使用不当而造成房屋损坏的修缮责任、费用由乙方承担。

10. 乙方认可并承诺按照房屋现有质量、交付使用时的依附于房屋的装修装饰状况和指定用途进行承租和使用，不得擅自改变房屋结构及拆卸相关物品。

11. 乙方不得擅自将房屋进行转租、分租、调换使用或抵押。

12. 乙方须自行办理有关文化、消防、工商等职能部门的审批手续，甲方协助乙方办理有关手续。乙方办理经营证照的相关手续中，依法应由甲方提供有关资料办理的，甲方协助提供。乙方不得以办理经营证照为由向甲方追究有关法律责任和索取任何补偿。

13. 因房屋产权特殊，如在租赁合同期内，当房屋出现发还产权的情况，租赁合同自动终止，甲乙双方互不承担违约责任。乙方在甲方通知收回房屋之日起一个月内无条件迁出，空房交回房屋的产权人。乙方不得以此向甲方追究法律责任和索取任何补偿。

（以下无正文）

甲方（盖章）:　　乙方（签名或盖章）:

法定代表人:　　法定代表人:

委托代理人:　　身份证号码:

地址:　　住址:

电话:　　户口地址:

邮编:　　联系电话:

签约日期:　　年　月　日

经审查，该合同以穗租备　　号予以登记备案。

经办人:　　租赁登记备案机关:

年　月　日

附件一

房屋交接及设备清单

房屋交付使用前有关设备、物品名称	数量	质量	房屋腾空移交后有关设备、物品名称	数量	质量

上述所列的房屋内设备在本合同签订之日移交乙方使用，风险一并转移至乙方。

乙方签名（盖章）：　　代理人：　年　月　日

本合同租赁期已满，上述所列的房屋内设备移交甲方。

乙方签名（盖章）：　　代理人：　年　月　日

附件二

有关部门地址电话一览表

火警电话	119
盗警电话	110
急救电话	120
沙面街纪检监察室	地址：沙面大街 8 号
	电话：020-81215631
沙面街派出所	地址：沙面大街 20 号
	电话：020-81219110
沙面物业管理中心	地址：沙面南街 7 号
	电话：020-81217557