# 房屋租赁合同

出租方（甲方）：_____2026.11.03

统一社会信用代码：_____

地　址：_____

承租方（乙方）：_____

身份证号 / 统一社会信用代码：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

依据《中华人民共和国民法典》《行政事业单位国有资产管理暂行办法》《行政事业单位国有资产管理暂行办法》等国有资产管理相关规定，本房屋经公开挂网招租，确定乙方为本项目承租人。甲乙双方本着平等自愿、公平诚信的原则，就乙方两套合一整体承租甲方国有房产事宜，订立本合同，共同遵照执行。

**第一条 租赁房屋基本情况**

**1.房屋坐落及权属信息**

物业一：东莞市莞城区八达路 1 座 6 楼 2 号及 29 号单车房，不动产权证号：粤（2021）东莞不动产权第 0008143 号，不动产单元号：441901009002GB05004F00010019；出租建筑面积 101.14 ㎡（含单车房约 3.68 ㎡）。

物业二：东莞市莞城区八达路 1 座 6 楼 3 号及 30 号单车房，不动产权证号：粤（2021）东莞不动产权第 0008147 号，不动产单元号：441901009002GB05004F00010018；出租

建筑面积 101.14 ㎡（含单车房约 3.68 ㎡）。

以上两套合计出租建筑总面积：202.28 ㎡，不动产登记未合并，室内已物理打通合并为一个租赁标的整体出租，不拆分出租。

2. 权属与土地情况：房屋权利人为贵阳市人民政府驻广州办事处；土地权利性质为划拨用地，证载土地用途含商服用地、仓储用地、城镇住宅用地；房屋规划用途为住宅。本项目仅为房屋租赁，不涉及房屋所有权转移；本物业未设置抵押、质押等他项权利，不存在权属争议。

3. 建筑概况：钢筋混凝土结构，楼栋总层数 8 层，两套物业均位于第 6 层；规划用途为住宅，现状空置。

4. 房屋现状重要说明：户内门窗、水电等部分设施存在损毁、缺失，无家私电器，房屋现状无法直接入住使用，需乙方进行重新装饰装修后方可投入使用；乙方已完成现场实地踏勘，充分知悉房屋建筑、设施现存瑕疵以及划拨土地性质，同意按现状承租，甲方不承担原有损毁部位的修复、改造责任。

5. 配套情况：两套附属单车房随同房屋一并交付乙方使用。

**第二条 租赁用途**

1. 乙方承租该两套房屋整体仅可作住宅使用，未经甲方书面同意，严禁改变房屋用途；乙方不得擅自加建、改建任何构筑物，不得擅自改动建筑主体结构、承重墙体。

2. 乙方不得利用承租房屋从事任何违法违规活动，不得损害国有资产及公共利益，否则甲方有权单方解除本合同，没收履约保证金，并向乙方追索全部实际损失。

甲方有权定期或不定期对房屋使用情况、结构安全及合规性进行检查，乙方应予以配合，不得拒绝、阻挠；甲方检查发现乙方存在违约使用情形的，有权要求乙方限期整改。

**第三条 租赁期限**

1. 本项目整体租赁期限自------年----月----日起至------年----月----日止，租赁期限不得超过 5 年。

2. 免租期限 2 个月（包含在租赁期内），免租期不计收租金，但免租期内产生的水电费、物业、环卫等全部费用均由乙方承担。免租期届满次日为计租起始日。

3. 租赁期满，本合同自动终止。乙方如有意续租，应当于租赁到期前 3 个月向甲方提交书面续租申请；甲方必须严格按照行政事业单位国有资产管理规定履行审批、公开招租程序，未经公开招租，甲方不得直接与乙方续签合同。同等条件下，原承租方仅享有参与公开招租竞租的报名优先权，是否中标以公开招租最终结果为准，甲方无义务保证原承租人竞租成功。

**第四条 租金、履约保证金标准及支付方式**

1. 本项目两套物业合并整体计收租金，自计租起始日开始计收租金。本房屋月租金人民币_____元（大写：　　）；租金按季度支付，乙方应当于本合同签订之日起 5 个工作日内且不迟于计租起始日向甲方支付第一个计租季度租金。此后于每一个计租季度届满前 10 日内预付下一个计租季度租金。

2. 租金递增约定：从第 4 年起每年租金在上一年基础上递增 3%。

3. 本合同约定租金仅为房屋租赁价，不含水电费、物

业管理费、环卫、网络通讯等其他一切杂费，前述所有费用全部由乙方承担。

4. 乙方必须将租金足额汇入甲方指定国有资产收缴对公账户，严禁向甲方工作人员私人账户转账。

甲方收款账户：

户名：----------

开户行：----------

账号：----------

5. 乙方逾期支付租金的，每逾期一日，按当期应付租金的万分之五计付违约金；逾期超过 30 日，甲方有权单方解除租赁合同，收回全部房屋，没收履约保证金，并追索全部欠缴租金、违约金及其他损失。

乙方逾期支付履约保证金或其他应付款项的，适用前款约定的违约金标准及解除条件。

**第五条 履约保证金**

1. 履约保证金标准为计租起始月租金的两倍，乙方应于本合同签订后 5 个工作日内足额缴入甲方指定对公账户。

2. 租赁期满或合同依法解除，乙方结清全部租金、水电费、物业费、违约金、赔偿金等全部应缴款项，将两套房屋及附属单车房交还甲方，经甲方现场验收合格后，甲方在 30 个工作日内不计利息原路退还履约保证金。

3. 若发生房屋设施损毁、欠费、违约赔偿情形，甲方有权直接从履约保证金抵扣对应款项；保证金不足以覆盖损失的，甲方有权继续向乙方追偿；保证金被扣减后，乙方应在收到甲方通知 7 日内补足保证金至原金额。

**第六条 相关费用承担**

租赁期内因使用该两套出租物业产生的水电费、环境卫生费、物业管理费以及其他全部相关费用，全部由乙方承担。乙方应按时足额向收费单位缴纳；因乙方逾期欠费产生的滞纳金、罚金，全部由乙方承担。房屋原有水电设施损毁，由乙方自行负责修复、改造、报装，相关费用全部由乙方承担。

乙方欠缴水电费、物业管理费、环境卫生费等公用费用，经甲方书面催告后15日内仍未缴纳的，甲方有权从履约保证金中直接扣除并代为缴纳，乙方应在收到甲方通知之日起7日内补足履约保证金。

乙方在租赁期间应自行购买与房屋使用相关的财产保险及责任保险。因乙方使用房屋造成第三人人身损害或财产损失的，均由乙方承担全部责任；如因此导致甲方承担任何责任或遭受损失，乙方应负责赔偿。

**第七条 房屋的装修与修缮**

1. 房屋现状出租，由承租方负责装修。因房屋原有水电、门窗存在损毁，乙方如需开展装修、改造修复，须提前向甲方提交装修改造方案，经甲方书面同意后方可开工；严禁改动房屋主体结构、承重构件。

2. 租赁到期或者合同解除，乙方可自行搬离租赁期间添附的可移动、可拆卸物品和设施；拆除、搬离时不得损害房屋本体、固定装修及不可拆除的装潢装饰，否则应负责修复并承担由此产生的全部赔偿责任。固定装修、不可拆除的装潢装饰，以及虽可拆卸但拆卸后会影响房屋安全、美观和使用功能的物品和设施，无偿归甲方所有，甲方不予任何补偿，也不承诺认购、退回或折价收购，乙方不得故意损毁；

如乙方损毁，应按照该部分装修及装潢装饰的评估残值向甲方承担赔偿责任。

3. 房屋主体结构性质量问题经具备资质的第三方鉴定确系甲方原因导致的，由甲方负责维修；乙方发现房屋主体结构性质量问题的，应及时书面通知甲方。乙方未及时通知导致损失扩大的，应对扩大部分承担相应责任。因乙方使用不当、人为破坏造成房屋、设施损坏的，全部维修、赔偿责任由乙方承担。本房屋原有门窗缺失、水电损毁、构件老化等历史遗留瑕疵，由乙方在承租期间自行修复维护，甲方不承担维修改造义务。

4. 乙方装修改造必须符合消防安全相关法规要求，装修、改造期间全部安全责任、经济赔偿责任均由乙方承担。

乙方在装修、改造期间造成房屋主体结构、承重墙体、公共设施或第三方财产损害的，乙方应承担全部修复责任及赔偿责任，甲方有权从履约保证金中直接扣除相应款项。

**第八条 转租、转借**

未经甲方书面正式同意，乙方不得将两套房屋整体或者部分转租、分租、转借或与第三方调换使用，不得通过合作经营、共享使用等方式变相允许第三方使用，不得擅自改变房屋用途、改动主体结构或从事违法违规活动。乙方有前述行为的，视为严重违约，甲方有权立即解除合同、收回全部房屋并没收履约保证金，乙方还应按届时月租金标准的两倍向甲方支付违约金，并承担由此给甲方造成的一切经济损失。

**第九条 房屋交付及返还**

1. 在本合同生效且乙方缴清首期租金及履约保证金后7个工作日内，甲方按现状向乙方交付两套房屋及附属单车

房，甲乙双方共同签署《房屋交接确认书》，作为本合同附件。

2. 租赁终止，乙方应当于合同终止当日腾空两套房屋，房屋内不得留存私人物品；逾期交还的，乙方应当按照合同终止时日租金标准的2倍向甲方支付房屋占用费，直至实际交还之日止。逾期不搬离超过3日的，视为乙方放弃遗留物品所有权，甲方有权自行处置、清空遗留物品，相关费用由乙方承担；逾期超过15日的，甲方有权进行清场，清场产生的全部费用由乙方承担。

**第十条 特别约定**

1.本租赁项目经公开挂网招租成交，本合同核心条款（租赁标的、租金、租期、用途、两套整体出租）不得随意变更；确需变更的，必须严格履行行政事业单位国有资产审批程序。

2.乙方知悉本物业土地为划拨用地，存在后续土地出让金征收政策，租赁期间不发生土地出让金缴纳义务；后续如遇国家、地方政策调整，按政策文件执行。

3.租赁期内，如遇上级主管部门国有资产处置、资产收回、政府征收征用等情形，甲方有权提前解除合同；甲方提前60日向乙方发出书面通知，乙方应当无条件配合搬离；租金据实结算，退还剩余租金及履约保证金，甲方不对乙方装修投入、搬迁损失给予额外补偿，乙方不得以此为由拒绝搬离或向甲方主张任何其他费用、损失。

4.本标的为两套物业合一整体出租，乙方不得要求拆分使用、拆分退租。

5. 关于莞城戴屋庄旧城改造项目特别约定：

乙方知悉该物业属于莞城戴屋庄旧城改造范围，项目当前停滞。合同期内，若政府启动征收拆迁，甲方可提前 30 天书面通知解除合同，据实结算租金、退还剩余租金与保证金，乙方须按期交还房屋，双方均不承担违约责任。征收补偿中，房屋本体价值、土地使用权、回迁安置、签约奖励等补偿归甲方；乙方承租后自费新增且未拆除的固定装修，其装修残值补偿（如有）归乙方；搬迁补助费（如有）归实际搬迁的乙方。乙方不得主张房屋本体、土地及回迁安置相关补偿。

**第十一条 合同解除**

1. 乙方出现下列情形之一，甲方有权单方解除合同，收回两套全部房屋，没收履约保证金，并追索全部损失：

（1）逾期支付租金超过 30 日；

（2）擅自改变房屋用途、擅自转租、分租；

（3）擅自改动房屋主体承重结构，接到甲方通知拒不整改；

（4）利用房屋从事违法违规活动；

（5）欠缴各项公用费用累计超过【　】元或逾期超过【　】日，经催告后拒不缴纳；

（6）拆分标的使用，违背两套合一整体承租约定；

（7）其他严重损害国有资产权益、违反国有资产管理规定的行为；

（8）未按本合同约定补足履约保证金超过 7 日的。

2. 因甲方国有资产管理需要提前收回房产的，应提前 60 日书面通知乙方，据实结算租金，退还履约保证金；因政府征收、征用或旧城改造项目启动的，适用第十条第五款约定的 30 日通知期。

**第十二条 违约责任**

1. 乙方违反本合同约定，应当赔偿甲方因此遭受的全部损失，包括直接损失、预期利益损失以及甲方为消除影响、实现债权所支出的合理费用。甲方因国有资产管理要求或政策调整提前解除合同的，无需承担赔偿责任，仅按本合同约定据实结算租金并退还剩余履约保证金。

2. 因乙方违约或不当行为，导致甲方采取诉讼、仲裁、执行等方式维权的，乙方应当承担案件诉讼费、律师费、保全费、保全担保费、公证费、鉴定费、差旅费、执行费等全部维权开支。

**第十三条 争议解决**

因本合同引起的全部争议，双方优先协商处理；协商不成，向租赁房屋所在地东莞市人民法院提起诉讼。

**第十四条 送达条款**

双方确认本合同首页所列的联系地址、联系电话为各自的有效送达地址，任何一方变更送达地址、联系电话的，应提前7日书面通知对方；未书面通知的，原送达地址、联系电话仍为有效送达地址，向该地址邮寄的通知，无论是否被退回，均视为送达。

**第十五条 其他约定**

1.本合同未尽事宜，双方可签订书面补充协议，补充协议不得违背公开招租成交结果；补充协议与本合同具有同等法律效力。

2.签约前乙方已经实地踏勘两套房屋，充分知晓两套房屋建筑老旧、门窗拆除、水电设施损毁、划拨土地等全部现状瑕疵，自愿按现状整体承租，不再就原有瑕疵向甲方提出

减租、修缮、补偿等诉求。

3. 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，自双方签字盖章之日起生效。

出租方（甲方）（盖章）：贵阳市人民政府驻广州办事处

法定代表人 / 授权代表签字：----------

日期：------年----月----日

承租方（乙方）签字 / 盖章：----------

法定代表人 / 授权代表签字：----------

日期：------年----月----日