

# 广州市房屋租赁合同

穗租备\_\_\_\_\_号

## 第一条 合同当事人

出租人(甲方): \_\_\_\_\_

承租人(乙方): \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规的规定,甲乙双方本着平等、自愿原则,经协商一致订立本合同,并共同遵守。

**第二条** 甲方同意将坐落在 \_\_\_\_\_ 区 \_\_\_\_\_ 路 \_\_\_\_\_ 街 (巷、里) \_\_\_\_\_ 号 \_\_\_\_\_ 房号的房地产(房地产权证号码: \_\_\_\_\_)出租给乙方作 \_\_\_\_\_ 用途使用,建筑(或使用)面积 \_\_\_\_\_ 平方米,分摊共用建筑面积 \_\_\_\_\_ 平方米。

**第三条** 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下:

| 租 赁 期 限                  | 月租金额(币种:人民币) 元 |         |
|--------------------------|----------------|---------|
|                          | 小 写            | 大 写     |
| \\年 \\月 \\日至 \\年 \\月 \\日 | ¥ ****         | **** 元整 |
| \\年 \\月 \\日至 \\年 \\月 \\日 | \\             | \\      |
| \\年 \\月 \\日至 \\年 \\月 \\日 | \\             | \\      |
| \\年 \\月 \\日至 \\年 \\月 \\日 | \\             | \\      |

**注:** 上述租金均为含税价,不包括物业、水、电、燃气等费用。

租金按月(月、季、年)支付结算,由乙方在每月(月、季、年)起租日开始的前 5 日内按转账付款方式缴付租金给甲方。

**第四条** 乙方需向甲方交纳(人民币) \_\_\_\_\_ 元保证金,甲方应在租赁期满或解除合同之日,及乙方结清全部应付费(包括但不限于租

金、水电费、燃气费、垃圾处理费、有线电视费、物业管理费、网络使用费等), 及乙方腾退并向甲方交付租赁物业之日起五个工作日内将保证金无息退回予乙方。如乙方在租赁期内有违约行为导致需扣减保证金的, 应将扣减后的余额(如有) 退回乙方。

### **第五条 双方的主要职责:**

1. 甲乙双方应当履行《中华人民共和国民法典》《广东省城镇物业租赁条例》《广州市物业租赁管理规定》等有关法律法规的规定和义务, 且不得擅自改变租赁物业规划用途。

2. 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好租赁物业安全、消防安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商品等的查处工作。

### **第六条 甲方的权利和义务:**

1. 依照合同的约定将租赁物业及设备交付乙方使用。未按约定将租赁物业交付乙方使用的, 每逾期一日, 须按月租金额的 2% 向乙方支付违约金。

2. 有权定期或不定期对租赁物业进行检查。

3. 甲方应负的修缮责任: 公共区域设施和外墙设施的养护和维修。

4. 租赁期间甲方转让该租赁物业时, 须提前 3 个月书面通知乙方; 租赁期间甲方设置抵押须提前 10 日书面通知乙方。

5. 发现乙方擅自改变租赁物业结构、用途致使租赁物受到损毁的, 或者乙方拖欠租金 30 天以上的, 甲方可解除合同, 收回租赁物业, 没收租赁保证金, 并要求赔偿损失及支付违约金。

### **第七条 乙方的权利和义务:**

1. 按时交纳租金。逾期交付租金的, 每逾期一日, 乙方须按当月

租金额的 2% 向甲方支付违约金。

2. 乙方应负的修缮责任：除公共区域设施和外墙设施的养护和维修外，租赁物业所涉及的室内墙体、地面、设施设备，及消防设施的维护均由乙方承担。

3. 乙方因使用需要对租赁物业进行室内装修的，须事先经过甲方书面同意。

4. 未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物业转租、分租；不得擅自改变租赁用途。

5. 乙方不得在租赁物业内从事违法犯罪行为。

6. 乙方应爱护和正常使用租赁物业及其设备，发现租赁物业及其设备自然损坏，应及时通知甲方并积极配合检查和维修，使用租赁物业不当或者人为造成租赁物业损坏的，乙方应负责修复或赔偿。

7. 乙方在承租的租赁物业内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备，应事前征得甲方书面同意，并由甲方负责到有关部门办理增容手续，费用由乙方负担。

8. 乙方应注意防火安全，不得在租赁物业内存放易燃、易爆等危险物品。

9. 租赁期限届满前，若乙方有意续约的，应提前三个月以书面形式通知甲方，双方就续租事宜重新协商一致，另行签订租赁合同。在同等条件下，乙方享有优先承租的权利。

10. 租赁期届满后，若乙方不再承租的，应于租赁期满后 3 个工作日内腾退并向甲方交付租赁物业。

11. 无论何种情形下解除或终止本合同的，乙方均应在合同解除或终止之日起 3 个工作日内腾退并向甲方交付租赁物业。

**第八条** 乙方违反本合同的任一约定，甲方均有权解除合同并不

予退还租赁保证金。乙方需赔偿甲方因此所遭受的一切损失。

**第九条** 甲方逾期向乙方交付租赁物业，且逾期超过 15 天的，乙方有权解除合同。

**第十条** 租赁期内任何一方无法定或约定的理由而单方提出解除合同的，另一方有权要求违约方赔偿损失，并有权按租赁存续期内租金总额的 50%收取违约金。

**第十一条** 本合同约定的一切损失的范围包括但不限于直接损失和间接损失、案件受理费、财产保全费、差旅费、律师费、公证认证费、公告费、鉴定费及其他因违约方的违约行为而导致的其他损失。

**第十二条 不可抗力**

1. 由于不能预见、不能避免和不能克服的自然原因或社会原因，致使本合同不能履行或者不能完全履行时，遇到上述不可抗力事件的一方，应立即书面通知合同其他方，并应在不可抗力事件发生后十五天内，向合同其他方提供经不可抗力事件发生地区县级以上政府部门出具的证明合同不能履行或需要延期履行、部分履行的有效证明文件原件，由合同各方按事件对履行合同影响的程度协商决定是否解除合同、或者部分或全部免除履行合同的责任、或者延期履行合同。

2. 受到不可抗力影响的一方，应当采取一切合理措施避免损失扩大。否则，扩大部分的损失不能以不可抗力为由主张免责。

3. 逾期期间发生不可抗力，违约方不能以不可抗力为由主张免责。

**第十三条** 租赁期内因征地拆迁的，双方应共同遵守《广州市城市房屋拆迁管理条例》，否则，由此而造成的损失由责任方承担。

**第十四条** 本合同履行中发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可采用下列第 2 种方式（只能选择一种，同时选择两种无效）解决：

1. 向     /    （具体仲裁机构名称）申请仲裁；

2. 向甲方住所地有管辖权的人民法院起诉。

**第十五条** 租赁期间需要交纳税费的，由甲、乙双方依法各自承担。

**第十六条** 本合同未尽事宜，双方可另行签定补充协议，补充协议与本合同约定内容不一致的，以补充协议为准，补充协议与本合同具有同等法律效力。

**第十七条** 本合同经双方签名或盖章后生效，双方必须到房地产租赁管理机构办理租赁登记备案。

**第十八条** 在租赁期内，甲、乙双方变更或解除本合同，须在十日内到房地产租赁管理机构办理变更或注销登记手续。

**第十九条** 本合同约定的承租期届满后，如甲、乙双方协商一致由乙方继续承租租赁物业的，甲、乙双方必须重新签订新的租赁合同，并到房地产租赁管理机构重新办理租赁登记手续，并按规定各自缴纳相关税费。

**第二十条** 本合同壹式肆份，具有同等法律效力，甲方持贰份，乙方持壹份，壹份送交房地产租赁管理机构备案。

(以下为签章页)

甲方（签章）

法定代表人：

\_\_\_\_\_ 证件号码：

委托代理人：

\_\_\_\_\_ 证件号码：

地址：

联系电话：

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

乙方（签章）

法定代表人：

\_\_\_\_\_ 证件号码：

委托代理人：

\_\_\_\_\_ 证件号码：

地址：

联系电话：

\_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日

# 补充协议

出租人（甲方）： \*\*\*\*\*

承租人（乙方）： \*\*\*\*\*

一、甲方将坐落在    市    区    路    街（巷、里）    号    房号的房地产（房地产权证号码：                    ）出租给乙方作    用途使用，物业结构    ，装修    ，附属设施和设备状况                                。

二、甲乙双方在签订合同3日内，办理租赁合同登记备案手续。

三、甲乙双方各自承担交易佣金、印花税、租赁登记备案费等相关税费。

四、甲方收取租金的账户如下，租金及租赁保证金以到达下列指定账户为收讫。

户 名：广州银行股份有限公司

开户行：广州银行营业部

账 号：800159580302012

五、乙方须签订《物业租赁安全责任书》，并承担租赁期间用水、用电、用气以及消防安全等安全责任。

六、乙方进行的二次装修须通过广州消防部门的验收。

七、乙方应自行按时足额支付租赁期间的水、电、气、网络、垃圾处理费、物业管理等费用；如乙方拖欠相关费用 30 天以上，甲方有权单方面解除合同、收回物业，租赁保证金不予退还，乙方仍需缴纳上述拖欠费用；因拖欠上述费用给甲方造成损失的，甲方有权要求赔偿。

八、乙方或任何雇员、代理人、授权人不得使用承租物业作任何违反法律、法规及规定的行为或业务，不得作出危害租赁物业、业主或其他物业的任何举动，否则甲方有权单方面解除本合同，并按本合同约定向乙方追讨违

约金；乙方应无条件负责及赔偿因其举动或违反任何法律或规定而引致甲方所蒙受的损失或费用。乙方在接获任何政府部门或公共机构有关租赁物业之通知时应立即书面通知甲方有关事项。

九、乙方不得擅自拆改租赁物业结构和改变物业用途，否则，甲方有权单方面解除本合同，乙方租赁保证金不予退还，并追究乙方给甲方造成的损失及收取违约金。

十、未经甲方书面同意，乙方不得转租、分租、提前退租、转借或调换租赁物业，否则甲方有权单方面解除本合同，不予退还租赁保证金，并追究乙方给甲方造成的损失及收取违约金。

十一、乙方在签订本合同前已查验物业的现状，并同意以现状承租物业。同时乙方已查阅承租物业的有关产权证明文件，清楚并接受承租物业的产权状况，承诺不以承租物业产权问题作为不缴纳租金、解除或终止合同的依据，乙方因此遭受的损失由乙方自行负责。如物业出租用途为商业/办公等用途，乙方须按照有关法律法规规定自行向有关部门办理报建、营业执照、税务登记以及水电增容、消防报备等经营/办公所需的有关事宜，所发生风险及费用由乙方负责。

十二、租赁期内，如因不可抗力、政策调整或甲方资产处置等原因需要提前终止合同的，甲方将提前1个月通知乙方；乙方须于收到甲方书面通知15天内书面答复甲方是否行使优先购买权，否则视为乙方放弃所承租物业的优先购买权；若乙方不行使优先购买权的，乙方须在30个自然日内向甲方返还租赁物业，办理交接手续。

十三、租赁期满前3个月，甲方将对物业重新公开招租，乙方应予配合；如乙方愿意续租，应以书面形式通知甲方，乙方在同等条件下享有优先权。

十四、租赁期满或本合同提前解除、终止的，乙方应在租赁期满后三日

内交还租赁物业。乙方逾期腾退，则除按当年度日租金的两倍支付租赁物业占用费外，每逾期一日应向甲方支付当年度每月租金的2%的违约金直至乙方归还租赁物业为止，乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的一切损失。

十五、租赁期满或提前解除、终止合同的，未经甲方书面同意，乙方不得拆除该物业的所有固定装修或设施(包括乙方承租后自行改建或加建部分，广告、灯箱、招牌除外)，乙方必须将自置家具、杂物等可移动物品全部搬走，否则，将视为乙方对余下物品放弃权利，由甲方全权处理，乙方不得有异议。

十六、甲方仅在收到乙方支付的租金或违约金后，向乙方开具相应金额的增值税发票。乙方要求甲方对租金开具增值税专用发票的，必须在支付相关租金后的3个月内向甲方提出。乙方需向甲方提供准确的开票信息，如因乙方提供的开票信息不准确，导致乙方未能顺利获得进项抵扣的，甲方可协助乙方按照相关税收法规和文件的规定提供有关资料并配合乙方完成税务机关要求的相关手续，由此而产生的成本费用，由乙方自行承担。

十七、如甲方因违反上述合同约定需向乙方支付违约金的，乙方收到有关款项后应向甲方开具相应金额的增值税专用发票。如因甲方提供的开票信息不准确，或甲方遗失发票，导致甲方未能顺利获得进项抵扣的，乙方应协助甲方按照相关税收法规和文件的规定提供有关资料并配合甲方完成税务机关要求的相关手续，由此而产生的成本费用，由甲方自行承担。

十八、本协议其他条款与租赁合同约定的条款不一致的，以本协议约定的条款为准。

十九、本补充协议壹式肆份，具有同等法律效力，甲方持贰份，乙方持壹份，壹份送交房地产租赁管理机构备案。

附件：《物业租赁安全责任书》

甲方（签章）

法定代表人：

\_\_\_\_\_证件号码：

委托代理人：

\_\_\_\_\_证件号码：

地址：

联系电话：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

乙方（签章）

法定代表人：

\_\_\_\_\_证件号码：

委托代理人：

\_\_\_\_\_证件号码：

地址：

联系电话：

\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

附件：

## 物业租赁安全责任书

出租人（甲方）：\*\*\*\*\*

承租人（乙方）：\*\*\*\*\*

租赁物业地址：\_\_\_\_\_

为全面贯彻落实安全工作的具体要求，坚持“安全第一、预防为主”的方针和“谁承租、谁负责”的原则，乙方使用租赁物业必须严格遵守以下内容，保障使用安全。

一、承租期内，乙方应当遵守国家法律法规，按照《中华人民共和国消防法》及其相关条例等的规定，做好租赁物业安全管理工作（包括但不限于公用的疏散通道、安全出口、建筑消防设施和消防车通道等消防安全管理工作）。

二、乙方对租赁物业应按照有关规定配置消防安全器材，定期进行安全检查，及时发现并排查安全隐患，保障人员生命和财产安全。

三、乙方应遵守有关部门规定，做好防火、防盗、防毒、防汛、防灾、用电、用气等安全工作：

1. 严禁擅自动用消防水源；
2. 严禁占用、堵塞、遮挡消防栓；
3. 严禁遮挡安全逃生标志；
4. 严禁使用没有自动断电保护装置的伪劣线板电器等；
5. 严禁私拉、乱接电线和随意加大用电负荷；
6. 电器产品的安装、使用和电气线路设计、铺设，必须符合国家有关消防安

全技术的规定，确保安全用电；

7. 严禁在楼道内用火和存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒等危险物品，确保走廊、消防车通道、逃生通道畅通；

8. 严禁电动自行车及电动自行车电池在租赁物业内充电。

9. 其他有关消防安全管理的内容。

乙方违反上述规定发生安全事故的，由乙方承担全部责任。

四、乙方应当做好对员工（如有）的消防安全宣传工作，做好对员工（如有）的消防安全培训和教育，不断加强员工（如有）的消防安全意识，提高员工（如有）对初发火宅等紧急情况的处理和应对能力。

五、乙方应当于租赁合同生效之日起15日内制定《消防安全应急预案》，并交甲方审核、备案。

甲方有权要求乙方配合核查租赁物业的消防安全管理工作落实情况，乙方需无条件予以配合。

六、租赁物业用于生产经营的，相关产品必须符合消防安全。

七、租赁物业离人时必须拔掉电源插头，关掉电源开关，保证安全用电。乙方家用电器在使用中一旦出现问题，发生事故，由乙方承担全部责任。

八、乙方应遵纪守法，发现有违法犯罪活动或者有违法犯罪嫌疑人的，应当及时报告公安机关。

九、乙方有外来暂住人员的应及时到当地公安派出所申报暂住户口登记，并办理暂住证。

十、租赁物业未经甲方许可不得擅自转租、转借、转让他人。一经发现，甲方有权解除租赁合同，要求乙方立即腾退租赁物业，并保留追究乙方责任的权利。

十一、乙方应负责保护租赁物业的整体结构，不得私自拆除和改装租赁物业，

不得破坏租赁物业外貌。否则，因此出现的安全事故由乙方负全部责任。

十二、乙方不得利用租赁物业从事非法生产、加工、储存爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病原体等危险物质，严禁“黄、赌、毒”等违法活动。如利用租赁物业进行生产经营活动的，在开业前应向甲方出示已办理消防批准文件及工商营业执照、开业许可证书等资料，并将相关复印件交予甲方留档。

十三、乙方或其家人，应当遵守《广东省人口与计划生育条例》的有关规定，及时办理《流动人口婚育证明》报送户口所在地计生部门。

十四、因乙方违反本安全责任书规定，造成火宅等事故的，由乙方承担全部责任，甲方有权追究乙方所造成的损失，并按租赁合同约定计收违约金。甲方保留向有关部门依法举报的权利。

十五、本责任书壹式肆份，甲方持贰份，乙方持壹份，壹份送交房地产租赁管理机构备案。

责任人（承租人）：

签订日期：\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日