

广州市房屋租赁合同

出租人（甲方）：

证件类型：

证 号：

联系电话：

电子邮箱：

通讯地址：

承租人（乙方）：

证件类型：

证 号：

联系电话：

电子邮箱：

通讯地址：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《广东省省直行政事业单位国有资产对外出租出借管理暂行办法》（粤财资〔2018〕22号）和《广东省农业科学院国有资产对外出租出借管理暂行办法》（粤农科〔2019〕28号）及其他有关法律、法规的规定，甲方和乙方本着平等、自愿、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就房屋租赁有关事宜达成如下协议：

第一条 房屋的基本情况

（一）房屋坐落：_____，房屋建筑面积_____平方米，空地面积_____平方米。

（二）房屋用途为_____，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变房屋用途，不得转租。

第二条 租赁期限、租金及押金

（一）租赁期限：___个月，自___年___月___日至___年___月___日止。

（二）租金标准：租期第一年，房屋建筑物租金每月___元，空地每月___元，小计___元/月。第二年开始租金标准以上一年租金标准为基础，递增2%。租金均为含税价，不包括物业管理费（如有）及其它费用（指水电费、电话费、网络费等一切费用）。

（三）租金支付方式：按___结算，由乙方在___的第___日前结清本___租金，

甲方在收齐租金后应出具发票。

(四) 押金：_____元（按首年_____个月租金数额收取），乙方于_____一次性支付给甲方。租赁期满或合同解除，乙方结清相关费用（包括应由乙方承担的费用以及房屋附属物品、设施损毁赔偿金、违约金等）并按期搬出后，甲方应将押金无息返还给乙方。如乙方未按合同约定付清相关费用，甲方有权将押金用于抵扣相关费用，剩余部分应返还给乙方；不足以抵扣的，乙方应据实予以补足。

第三条 房屋交付、返还及腾退

(一) 乙方已对甲方出租的房屋进行考察，已充分了解甲方房屋状况（包括但不限于下列情况：租赁物业所涉规划、建设、验收，租赁物业结构、配套设施设备情况、物业位置、周边地区的已开展及可能开展的建设、道路、环境、采光、噪音、交通、公共设施等可能将对物业使用产生影响，以及其他可能影响物业使用的情况等），对甲方房屋没有任何异议，同意按甲方房屋现状进行承租。甲方应于本合同签订后，在三个工作日内将房屋按现状交付给乙方。双方经房屋交验，并移交房门钥匙后视为交付完成，乙方应当在房屋交付书上签字。房屋交付前的管理费、水电费、煤气费等相关费用由甲方承担。

(二) 租赁期满或合同解除，乙方应按照原状返还房屋及其附属物品、设备设施，甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电煤气使用等情况进行交验，结清各自应当承担的费用。甲方返还押金、乙方移交房门钥匙后视为房屋腾退完成。

(三) 乙方在租赁期限届满前应对房屋中属于乙方的物品进行搬离处理，租赁期限届满后，乙方遗留在房屋中的物品，视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处理。

(四) 租赁合同期限届满之日或提前终止之日的第五个工作日起，乙方仍未交回租赁物业的，甲方有权采取包括但不限于停水停电、锁门、围蔽物业等强制措施以收回物业。乙方清楚知悉，即便在甲方对房屋进行停水停电等相关限制措施导致房屋无法正常使用的情况下，只要乙方未按要求交还房屋并办理交接手续，房屋的场地占用费及相关费用均持续计算，乙方如果不同意前述约定，则不应签署本协议，一旦签署即视为乙方理解并接受前述约定带来的风险。

第四条 其他相关费用的承担

房屋交付乙方后，租赁期内，水费、电费、电话费、电视收视费、燃气费、物业管理费、卫生费、上网费、室内设施维修费由乙方承担。乙方使用的水电，按广东省农业科学院的水电收费标准收取（如上级主管部门、水电部门调价则按新标准执行），水 5.32 元/立方，电 1.15 元/千瓦时，甲方每_____代收水电费一次（甲乙双方抄表员约定每_____共同抄录水电总表用量；乙方未委派抄表员

共同抄录水电总表用量，或者甲方将水电总表用量通知乙方后，乙方未在5个工作日内书面提出异议的，视为甲方提供的水电总表用量已得到乙方确认，乙方应当据此缴费。乙方按甲方出具的代收水电费通知单上的交费截止日期前交纳。如逾期交费，除补交水电费外，甲方按水电费金额每天加收万分之四的滞纳金。乙方应保证使用房屋周围环境不受污染。环境卫生实行门前三包，由乙方负责。

合同签订后，甲方没有义务提供水、电增容。乙方需要水、电增容的，由乙方承担费用，甲方协助乙方办理增容，但不做任何承诺。

第五条 房屋维护及维修

(一) 乙方负责租赁房屋的日常管理等工作，负责租赁范围内的治安、消防（灭火器由乙方负责）、环境卫生等工作。自租赁之日起，乙方的主要负责人是租赁房屋的消防安全责任人。

(二) 甲方负责房屋主体结构及供水供电总表前管道、排水主管道设施的维修，所需费用甲方负责。乙方负责承租标的物的其他所有维修维护义务以及费用。

(三) 租赁期内，乙方应遵守国家、省、市的法律法规规定以及房屋所在小区的物业管理规约，按照规定的房屋用途合理使用房屋。

(四) 甲乙双方应共同保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态：

1. 乙方不得擅自拆改变动房屋结构及设施，不得增加外墙荷载，不得超载使用，不得堆放易燃易爆及危险物品，不得擅自装修。

2. 若乙方需要对房屋进行室内装修或者增加设备的，必须经甲方书面同意，且甲方有权对工程进行监督。

3. 对于房屋及其附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方负责修复，费用自行承担。

4. 对于灯泡等易耗品因合理使用而导致的损耗，由乙方负责维修、更换。

5. 因乙方保管或使用不当，致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修并承担赔偿责任。

6. 甲方未对房屋进行风险保险投保，甲方不承担任何风险损害的责任。乙方根据需要决定是否进行风险保险投保，如乙方进行风险保险投保，费用由乙方承担。

(四) 乙方重新装修房屋，必须先到广州市有关部门进行装修报建和消防报建，并且应将装修方案、设计图纸向甲方书面报备，经广州市有关部门、甲方核准批复同意后方能进行装修，重新装修费用及装修相关的费用由乙方承担。乙方装修必须遵守甲方的相关规定，装修必须选用符合消防规范及合格的防火材料，并应按照相关法律法规自行办妥室内装修消防验收（如按规定需要办理）方可入

场经营，乙方应将该二次消防设计审核意见书、验收合格证和安检合格证交甲方备案。乙方在租赁期内，甲方有权随时对乙方的经营场所进行消防安全检查，如发现乙方使用房屋存在消防安全隐患，须在甲方发出整改通知之日起五个工作日内完成整改，若乙方未按期整改且不采取有效整改措施，则甲方有权视乙方违约并按本合同约定的违约责任执行。

（五）乙方同意，对于物业的装饰装修的书面审批管理，是租赁合同的重要管理内容，鉴于此，如果物业拟开展任何装饰装修，都必须向遵循前款“书面告知，书面审批”的原则，任何未经甲方书面同意的装饰装修，甲方除了有权要求乙方恢复原状之外，还视为乙方放弃该部分装饰装修内容的补偿权利（如有），即便甲方在该部分装饰装修内容完成后未书面提出异议，也不视为甲方对乙方违约责任的豁免，任何情况下乙方不得就该部分装饰装修内容向甲方主张补偿（如有权）。

（六）乙方须完全承担在房屋内由于房屋的装修以及所有乙方新增加的设备、装置、固定物、家具等所造成的财产的损失、损坏和人身伤害、死亡，并保证甲方不需为此承担任何责任或遭受任何损失，造成甲方承担责任或者损失的，乙方要向甲方予以全额补偿。

（七）由乙方出资的装饰装修在合同终止时（包含合同期满终止、乙方单方解除合同、甲方因乙方违约而解除合同）归甲方所有，包括但不限于天花吊顶、门窗、铺设地面、场地间隔、照明灯具、强弱电管线及开关、消防系统以及一切嵌装在房屋结构或者墙体内的设备和装饰装修等，乙方不得拆除，甲方也无需对乙方做任何补偿。

第六条 转租

未经甲方书面同意，乙方不得擅自将房屋转租，否则甲方有权解除合同，并没收乙方的押金，因转租产生的一切损失、一切责任由乙方承担。

第七条 安全

使用过程中必须遵守国家安全法律法规，维护维修安全设施设备，建立安全检查制度，接受甲方安全检查和监督。一切安全责任自负。

第八条 合同终止及解除

（一）合同期满且乙方未续租或提前终止合同，乙方须在合同期满或提前终止合同之日起 10 天内按照实际时间长度折算的标准支付租金、水电费等所有费用并移交房屋及相关设施，且须确保消防设施设备、水电路、房屋结构、房屋门窗、地板等内外状况完好。乙方将房产等按照甲方认可的现状交回，如有毁损的，乙方应承担维修费用，待所有财、物结清之后，甲方再无息退回押金，否

则甲方有权按照实际损失从押金中扣除。

(二) 因不可抗力导致本合同无法继续履行的, 任何一方均有权解除合同。因不可抗力原因解除合同时, 乙方因合同解除受到的全部损失由乙方自行承担, 甲方不承担任何责任。

(三) 乙方有下列情形之一的, 甲方有权通过向本合同填写的乙方通讯地址邮寄送达解除合同通知的方式单方解除本合同, 没收押金, 收回房屋:

1. 欠缴租金或各类费用逾 60 日的;
2. 擅自将房屋转租、分租、转借或擅自调换使用给第三人的;
3. 改变房屋用途或拆改变动损坏房屋主体结构的;
4. 利用房屋从事违法活动、损害公共利益等相关情形的;
5. 对存在的安全隐患(包括但不限于消防安全、环保安全)不予整改或整改不合格的;
6. 故意损坏房屋的;
7. 违反租赁合同所约定的义务时, 在甲方通知乙方改正错误期限内, 乙方仍未改正的;
8. 违反租赁合同所约定的义务达到三次或以上的(无论是否整改)。

(四) 乙方在租赁期间, 因国家、政府部门甲方的上级主管部门需要收回房屋时, 甲方提前叁个月书面通知乙方解除合同, 乙方应无条件服从退出房屋并终止本合同, 甲方不做任何赔偿。乙方知悉本条款可能带来的风险, 而甲方亦已提前告知, 如不接受本条内容则不应签署本协议, 但乙方经过认真考虑愿意接受本条款并签署本协议。

第九条 违约责任

(一) 乙方逾期支付租金, 每逾期一日按照当期应付未付租金的万分之四向甲方支付违约金, 至付清之日止; 逾期超过__日的, 甲方有权要求解除合同, 并没收全部押金。

(二) 乙方擅自将房屋转租给第三人、改变房屋用途、拆改变动损坏房屋主体结构, 或利用房屋从事违法活动、损害公共利益的, 甲方有权解除合同并没收押金, 并另外要求乙方按照当月 2 倍租金的金额支付违约金, 造成甲方房屋损坏的, 乙方还应承担赔偿责任。

(三) 租赁期满, 乙方拖延返还租赁物业的, 乙方应当按到期前的租金标准支付场地占用费, 乙方无权要求退回押金。

第十条 争议解决方法

本合同在履行过程中发生的争议, 由甲乙双方协商解决, 协商不成的, 可以向租赁房屋所在地的人民法院起诉。

第十一条 其他

(一) 一方在本合同履行过程中向对方发出或者提供的所有通知、文件、文书、资料等；均以本合同所列明的地址送达（合同未列明的，以双方的注册地址或身份证地址作为送达地址）。一方如果迁址、变更电话，应当书面通知对方，未履行书面通知义务的，一方按原地址邮寄相关材料或通知相关信息即视为已履行送达义务。当面交付上述材料的，在交付之时视为送达；以邮寄方式交付的，无论是否为各方人员签收或拒绝签收或查无此人、已迁址等，均在寄出、发出或者投邮后即视为送达；以电子邮件方式通知的，电子邮件到达收件人服务器即视为送达。送达地址还可作为法院送达诉讼文书的地址，因载明的地址有误或未及时告知变更后的地址，导致相关文书及诉讼文书未能实际被接收的、邮寄送达的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日。

(二) 本合同所有附件、招标文件、投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力，但与合同正文有任何不一致的，以合同正文为准。

(三) 本合同一式肆份，自双方签字盖章之日起生效。其中甲方执两份，乙方执两份，具有同等效力。本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应签订补充协议，补充协议与本合同具有同等的法律效力。

出租人（甲方）（签字或盖章）：

承租人（乙方）（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

签订时间： 年 月 日

签订时间： 年 月 日