

广州市房屋租赁合同

合同编号：

第一条 合同当事人

出租人（甲方）：广州南沙黄阁粮食有限公司

联系电话：

联系地址：

承租人（乙方）：

联系电话：

联系地址：

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，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。

第二条 甲方同意将坐落在 广州市南沙区黄阁镇莲溪村新丰北街 厂房（以下简称“租赁物”）出租给乙方作 工业 用途使用，建筑（或使用）面积 1720 平方米，分摊共用建筑面积 / 平方米，产权证号 番府国用字（1995）第12-000206、000034 号。签署本合同前，甲方已告知乙方关于租赁物的基本情况，乙方确认并清楚知悉租赁物的产权、规划用途、消防、环保、供水供电设施以及其他基本情况，并同意按现状承租该租赁物。

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		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		

注：期限超过 20 年的，超过部分无效。

租赁期限为 五 年，由 年 月 日至 年 月 日止。

初始租金为每月人民币（含税） 元，租金每满一年以上一年度为基数递增 3%，租金的起算时间为 年 月 日，其中 年 月 日至 年 月 日为装修免租期，甲方免收乙方此时间段内的租金。本租赁合同含税总金额为 元，不含税总金额为 元，税率为 5%。

租金按 月（月、季、年）结算，由乙方在每 月（月、季、年）的第 5 日前按 转账 付款方式缴付租金给甲方。

乙方应按时足额将租金等合同费用汇入甲方指定的如下账户：

账号：3602061719200038683

户名：广州南沙黄阁粮食有限公司



开户行：中国工商银行广州番禺市桥支行

甲方应于 年 月 日将租赁物按现状交付乙方使用，乙方应在交付当日到租赁物现场办理租赁物交接手续，乙方同意按租赁物及设施的现状承租。

租赁期间，因乙方承租使用租赁物产生的各项费用均由乙方承担并自行缴纳（包括但不限于税费、水电费、管理费、清洁费、电话、宽带、有线电视等设备的费用）。

第四条 乙方须在签订本合同之日起十个工作日内向甲方交纳三个月租金作为保证金，共（人民币）： （¥ 元）。租赁期满，甲方在乙方履行完本合同规定的有关责任义务后（包括但不限于将租赁物腾空、注销或迁出登记在租赁物所在地的证照（含工商、税务等）、按符合安全且适用使用的状态返还给甲方验收合格、向甲方付清因使用租赁物所发生的租金、其他费用、违约金、赔偿款等款项）15工作天内将保证金无息退回给乙方。若经甲方验收，如果租赁物及其装修、设施等有损坏情况等，甲方有权从乙方所交保证金中扣留相应费用，并就不足部分继续向乙方追偿。如乙方违约或提前解除租赁关系的，则甲方不予退还乙方交付的保证金。

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》等有关法律法规的规定和义务。

2. 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

第六条 甲方的权利和义务：

1. 依照合同约定将租赁物及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，须按月租金额的 / 向乙方支付违约金。

2. 甲方应负的修缮责任： / 。

3. 租赁期间转让该租赁物时，须提前3个月（不少于3个月）书面通知乙方，若乙方15个工作日内未提出书面申请，则视为乙方自愿放弃房屋的优先购买权；抵押该房屋须提前30日书面通知乙方。

4. 乙方有第4.1点违约行为或违反第4.2点条款的，甲方可解除合同，合同自甲方向乙方本协议记载的地址送达解除通知书之日解除，且甲方有权没收保证金、收回租赁物，并且要求乙方赔偿损失、恢复原状等，全部租赁物入墙入地、已形成附合的装修装饰、增添物等无偿归甲方，因此造成的一切责任（包括人员伤亡或经济损失）均由乙方承担，甲方不承担任何责任：

第4.1点

（1）乙方未经甲方同意，擅自将租赁物转租、转借他人或者擅自调换使用的；

（2）乙方擅自改变租赁物结构、用途的；

(3) 乙方拖欠租金或者其它费用累计三十天以上，或者在租赁期内累计逾期拖欠租金或者其他费用次数达三次的；

(4) 乙方利用租赁物进行违法活动的；

(5) 乙方故意损坏租赁物的；

(6) 乙方对租赁物存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；

(7) 违反本合同或其他法律、法规规定的情形。

第 4.2 点

(1) 乙方使用租赁物仅限于经营约定用途的行业。租赁期内，乙方作为租赁物的安全生产、消防、环保以及卫生的责任人；不可经营废气、粉尘、烟雾排放和噪音污染的行业；不可经营修车、化工、娱乐业、旅业、私人会所等；不可利用租赁物进行易燃易爆有毒等危险品的活动、经营、存贮及临时堆放，以及其他污染大、噪音大和法律法规不允许经营的行业；不能用于住宿。乙方须按照出租用途使用，须知悉并接受可能存在的相关风险。

(2) 乙方对出租物业的所有安全、环保、消防等手续承担责任。出租物业不具备一次消防验收材料，甲方不承诺也不保证该物业及其配套设施能符合承租方的具体使用功能和不时变化的环保和安全规范，乙方须自行评估出租物业现状设施条件是否具备消防改造可行性，且消防设施整改、投入工程及费用等均由乙方负责。如乙方因一次消防原因无法办理相关证照导致无法正常经营时，甲方不对此承担任何责任，乙方不得以此为由向甲方主张任何权利，乙方可以提出解除租赁合同，乙方负责按甲方要求恢复物业状态并承担相关费用，并按租赁合同租金标准支付租金至交还物业为止，且甲方有权没收保证金。乙方承租后，乙方负责按照消防部门的相关规定配置消防设施。如该物业及其配套设施不能满足其使用需要或配套设施因根据乙方具体的使用功能而不符合有关规范（特别是消防规范）的，概由乙方自行和自费重新配置完善，租赁期内乙方需负责物业消防设备的运行管理及维修保养等工作，费用由乙方自行承担，且在合同期满或合同解除（终止）时，所增加的有关设施均无偿归甲方所有。

(3) 禁止任何形式的黄、赌、毒等违法活动，禁止制造、经营、存放假冒伪劣和走私物品。

(4) 乙方要守法经营，须在承租后三个月内办理经营相关证照，包括但不限于工商、消防、环保、生产等经营许可证照并自行承担办理成功与否的风险，否则视为无证经营，因此产生的法律责任由乙方自行承担。建筑物因历史原因未办理房产证，乙方须知悉并接受可能存在的相关风险，如在签订租赁合同后三个月内乙方因标的房产证缺失或用途而未能妥善办理经营相关证照，双方可终止本合同，互不追究和无需承担任何责任。乙方不得以无法办理或变更相关经营证照为由追究甲方的责任，也不得以此为由拒付租金及其它费用。如因缺失房产证以外的其他原因导致的无法办理经营相关证照等，乙方无权解除合同。

如因乙方消极处理办理经营相关证照等手续的，甲方有权扣除乙方合同履约保证金后，单方解除合同，并保留追究乙方赔偿损失的权利，乙方不得提出相关异议。

(5) 乙方如需对租赁物进行升级改造（如装修、改装、加建、改建等），不能损坏原建筑物的结构，同时须向甲方提交申请材料（包括但不限于装修/改装/加建/改建方案、设计图纸、施工图纸等，如涉及的工程需要报建的，乙方还应办理相应的报建许可手续），征得甲方书面同意后方可投入施工，审核期内乙方不得擅自动工，如因甲方或政府有关部门的审核导致乙方不能正常经营的，一切责任、后果与甲方无关。物业改造施工完成后需进行工程验收并向甲方提供验收合格资料后方可使用。物业升级改造涉及的费用均由乙方承担，升级改造后的物业应不低于原出租物业的建筑标准且出租面积不得减少。如未经甲方同意对租赁物进行装修、改装、加建、改建的，甲方可责令乙方修改原状并承担相应责任。

5. 乙方对租赁物进行转租且存在拖欠甲方租金、其他费用、违约金、赔偿款等款项超过三十天以上的行为，乙方同意并授权委托甲方向次承租户收取其应向乙方缴纳的租金，甲方收取的租金用作抵扣乙方拖欠的费用，并就不足部分继续向乙方追偿。

第七条 乙方的权利和义务：

1. 依时交纳租金及其他费用。逾期交付租金或其他费用的，每逾期一日，乙方须按所欠租金额的 0.05% 向甲方支付违约金，逾期超过 30 天或者累计逾期次数达 3 次的，甲方有权解除合同，收回该租赁物及地上建筑，没收保证金，全部租赁物的已形成附合、入墙入地的装饰装修、增添物等无偿归甲方。

2. 乙方应负的修缮责任：租赁期间乙方须每年为租赁物购买财产保险，乙方承担并负责租赁物的主体结构及其装饰装修、设备设施安全、维修和保养、加固等一切工作及责任（包括但不限于墙体、设备设施、水电设施、消防设施、门窗、下水道、雨污分流工程等全部范围的维修、保养、年检等工作），由此产生的一切费用由乙方自行承担。如因乙方未履行上述责任的，由此发生的一切法律责任（包括经济损失、其他人身侵权责任等），概由乙方承担责任，与甲方无关。如果因使用不当或保管不善而造成租赁物损坏，由乙方负责维修并赔偿。因此造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

3. 本合同提前解除、终止或租赁期届满，乙方应将租赁物交回甲方，除活动安装的设备及器具（即用螺丝固定可进行拆卸的）乙方可自行拆走外，乙方在租赁期内对物业增设的照明设施、水电、门窗、消防以及已形成附合、入墙入地的装饰装修、增添物等无偿归甲方，乙方如有损坏须维修完好交给甲方，否则承担赔偿责任；租赁物再次公开招租的，乙方可参与相应的竞投，若乙方存在违反本合同的情形，视为乙方自愿放弃房屋的优先承租权。

4. 乙方将租赁物转租给第三人的须经甲方书面同意，本合同规定的甲乙双方责任和权利并不因乙方转租而改变，乙方与第三方所签订的合同必须遵守本合同中乙方的责任和义务，且转租期限不得超过本合同。第三人造成租赁物损失的，乙方应当连带承担赔偿责任。

第八条 其他约定

1. 本次出租的物业建筑面积为 1720 平方米，乙方承租后需负责物业屋顶的翻新和加固工作，并承担相关费用。乙方承诺在签订本租赁合同前已充分对该物业进行现场查勘并清楚了解物业现状及物业相关证照等各方面的情况，同时清楚了解甲方将按此现状交付。乙方已事先考虑该物业的公示的面积、范围可能与实际使用面积、范围存在的差异，并自行承担面积、范围可能存在差异的风险，签订本租赁合同后不得以面积、范围存在差异为由向甲方主张任何权利，也不得以此为由拒付租金及其它费用。

2. 本合同提前解除、终止或租赁期届满，乙方应于解除、终止之日或租赁期届满之日清空迁离租赁物，并将其返还给甲方。乙方逾期不迁离或不返还租赁物，甲方有权强行收回租赁物，并视为乙方放弃房屋内所有物品的所有权，甲方有权自行处理，将租赁物内的物品搬离，不负保管责任，产生的搬运等费用由乙方承担，且乙方应以双倍租金的标准向甲方支付租赁物自合同解除之日起至实际搬出之日的占用费。

3. 乙方应确保租赁物的环境卫生，甲乙双方须签订《雨污分流工程长效管理协议》，乙方承担租赁期间租赁物的雨水、污水日常管理、维护、清理等一切责任，未妥善处理所造成的一切责任均由乙方承担。造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

4. 因甲方原因导致合同提前终止、解除或因甲方违约的，甲方应返还乙方所交纳的保证金，并向乙方支付一个月租金作为违约赔偿金。

5. 因乙方原因导致合同提前终止、解除或因乙方违约的，保证金不予退回，甲方有权按本合同约定的剩余租赁存续期内租金总额的 5%收取违约金，同时甲方有权要求乙方承担违约赔偿责任。

6. 因乙方违反本合同约定，包括但不限于拖欠租金等费用、逾期交付租赁物以及怠于履行其他合同义务的，则甲方有权对租赁物作停水停电停能源处理，由此造成的经营损失概由乙方自行承担。

7. 因乙方违约，甲方由此产生的维权费用（包括但不限于律师费、诉讼费、财产保全/担保费、评估费、公证费、调查费、差旅费、鉴证费等）概由乙方赔付。

8. 发生以下情形的，甲方在提前 3 个月告知乙方后，甲乙双方解除租赁关系，甲方无息返还乙方交纳的保证金，乙方须在甲方要求的时间内搬迁完毕并无偿退回物业（含土地），甲方不再另作经济损失补偿或赔偿，涉及的征收、拆迁

等土地、建筑物的补偿、停产停业损失、安置费用、青苗补助款等概与乙方无关，乙方均不主张任何补偿或赔偿：

(1) 因政府需要收回租赁物（含土地）的，包括但不限于征收、拆迁、收储；

(2) 因实施整体改造需收回租赁物的；

(3) 因法律、法规调整或不可抗力导致租赁合同不能继续履行的；

(4) 因城市规划建设或“三旧”改造或属地商业性改造需要收回租赁物的；

(5) 根据政府指令需移交租赁物给有关部门的；

(6) 相关事项已经合同约定或当事人协商一致但未能履行的；

(7) 发生其他不可归责于甲方原因的情形。

9. 若房屋安全鉴定部门鉴定租赁物业不符合安全使用标准时，租赁合同自然终止，双方互不承担违约责任，甲方不作任何补偿或赔偿。

10. 双方确认本协议记载的联系地址、联系电话为其有效送达地址，该送达地址适用于合同履行过程的通知、协议等文件的送达，以及发生纠纷时相关文件、法律文书的送达。任何文件一经投递至该送达地址即视为有效送达（拒收视为有效送达），一方联系地址、联系电话发生变更应当书面告知对方，否则自行承担不利后果。

11. 本合同的全部条款，甲、乙双方均清楚明白，是双方真实意思的表达，并达成一致意见，为此，自愿签署本合同，共同遵守。未经双方协商变更的，任一方均不得修改，对本合同未尽事宜，双方可将视需要在适当时机商议和签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

12. 乙方已明确知悉该租赁物业不具备一次消防验收材料、没有相应的建设工程规划许可证和房屋产权证，并确认该租赁物业符合自身使用需求，同意按现状承租，承担办理消防、经营证照等手续的风险。如本合同因租赁物业不具备一次消防验收材料、没有相应的建设工程规划许可证和房屋产权证等原因而被认定无效或解除的，乙方不因合同无效和解除而要求甲方作出任何赔偿或补偿（包括但不限于装修装饰、维修维护、翻新加固等）。

第九条 甲乙任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

第十条 本合同一式 伍 份，自双方签署之日起生效，均具有同等法律效力。甲方持三份、乙方持一份，送一份给街（镇）出租屋管理服务中心备案。

第十一条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向番禺区人民法院起诉。

（以下空白，无正文）

甲方（签章）

乙方（签章）

法定代表人：

法定代表人：

证件号码：

证件号码：

委托代理人：

委托代理人：

证件号码：

证件号码：

地址：番禺区南堤西路 49 号

地址：

联系电话：84833501

联系电话：

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（签章） 年 月 日

经审查，该合同以穗租备 号予以登记备案，但该房屋具有《广州市房屋租赁管理规定》第 条第 项情形，或出租人未履行第 条 款义务，予以注记。

经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

经审查，该房屋的出租人已按照《广州市房屋租赁管理规定》规定整改完毕，符合出租条件，注销注记。

经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

经审查，该合同以穗租终 号予以注销登记备案。

经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

