

广州市房屋租赁合同

(2022年版)

第一条 合同当事人

出租人(甲方): 中国邮政集团有限公司广州市分公司

承租人(乙方): _____

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 租赁物基本情况

甲方同意将坐落在 广州市荔湾区沙面北街 65 号 1 号、2 号 3 号楼 的房地产(产权证号码 粤(2018)广州市不动产权第 00202045 号、穗房地证 0286117、穗房地证 0286116)(以下简称“租赁物”)出租给乙方作 办公 用途使用,建筑面积约 2856.04 平方米,分摊共用建筑面积 空白 平方米。双方同意以此建筑面积作为租赁物的租赁面积,且按此面积计算租金和相关费用。

本合同签订前,乙方已到租赁物现场实地查勘了解,乙方已清楚知悉租赁物现状,且在本合同签署时已对该租赁物状况详细了解,同意按现状承租租赁物;除本合同另有约定外,乙方不得以租赁物存在缺陷为由拖延或拒绝接收租赁物、要求赔偿、要求解除合同、追究甲方有关法律责任等。

第三条 租赁期限及租金

1、甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下:

(租期 (年、月), 首年首月租金单价约 元/m²/月, 年递增 %。)

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		

2、租金按 月 (月、季、半年、年) 结算,乙方在每 月 (月、季、半年、年) 的第 5

日前按转账付款方式缴付租金给甲方。（甲方银行账户信息：开户行：中国工商银行云山支行，户名：中国邮政集团有限公司广州市分公司，帐号：3602006029200288657）。

3、乙方缴纳租金仅为租赁物租用费用，不包含水费、电费、通讯费及物业管理费等费用，承租期间，乙方使用租赁物所发生的水、电费等费用按相关部门规定计征，由乙方自行向有关部门缴纳。

第四条 履约保证金

1、乙方在合同签订之日一次性向甲方缴纳履约保证金人民币___万___仟___佰拾___元整（¥_____元）。

乙方须在租赁合同签订日起 10 个工作日内向甲方交纳（人民币 100 万元装修保证金，乙方须在装修前提供装修方案及消防方案报甲方，待甲方书面同意方案后方可进行装修。乙方必须注意安全，并按规划、消防、环保、供水、供电等部门的安全要求对期房屋进行装修，装修完成后出具第三方房屋安全鉴定合格证，并经消防、环保、供水、供电、质监等有关部门验收合格后方可营业。装修验收合格后，甲方将（人民币）100 万元装修保证金无息退还乙方。

2、本合同期满时，乙方在结清所有费用（包括但不限于水费、电费、物业管理费等使用租赁物的有关费用），办理完毕移交手续且无其他违约行为后，凭甲方开具的租赁履约保证金的票据办理履约保证金退回手续，甲方不计息地退回给乙方。

3、因乙方原因提前解除合同的或乙方存在其他违约行为时，履约金不予退还，归甲方所有。

第五条 如合同终止或解除，双方同意按以下条款进行租赁物的返还：

1、租赁物返还时，双方办理租赁物返还手续，并签订物业移交确认书等书面文件。同时，乙方应与甲方结清一切相关费用，否则甲方有权在乙方所缴纳的保证金中抵扣欠缴的费用，保证金不足以抵扣的，乙方应补足差额。

2、因乙方进行拆除而导致租赁物毁损的，甲方有权在乙方交纳的保证金扣除修复费用，同时要求乙方赔偿损失。

3、本合同终止或提前解除的，乙方应于合同期满或收到甲方出具的解除合同书面通知之日起3天内将租赁物清空并返还。租赁物内属乙方所有的可移动物品由乙方自行搬离，一切镶嵌于建筑物结构的装修物不得拆除，无偿归甲方所有，甲方无需对乙方装修及其它投入进行补偿。

4、乙方逾期未腾空租赁物的，视为乙方放弃遗留物品之所有权，并同意租赁物内所有物品由甲方处置。甲方有权采取任何其认为适当的方式进入租赁物并处理租赁物内的物品，清空并收回租赁物，由此产生的损失及后果由乙方自行承担。

第六条 租赁物的维护及修缮

1、甲方负责租赁物主体结构的修缮，除乙方原因导致的主体结构损坏除外。

2、乙方负责租赁物及内配套附属设备设施日常的维护、保养、维修及更新，内容包括但不限于：

(1) 排水排污设备设施的维修及疏通，清理和清洗饮用水池、排水管、排污管、厕所、化粪池；

(2) 及时更新门窗玻璃，五金小配件、总电表后的电线、电源开关、灯头、插座、总水表的水管、水龙头；

(3) 负责租赁物室内外批荡和天花板的粉饰；

(4) 负责消防设备设施（包括但不限于消防水泵、消防栓）等维护保养、投入及更新。甲方或消防部门向乙方发出消防整改通知书，乙方应在规定时间内完成整改使租赁物达到消防安全要求，乙方拒不整改的，由此导致的一切后果及责任均由乙方自行承担。

3、如因乙方原因引致租赁物设施、装备损坏或造成他人人身伤亡、财产损失的，由乙方负责赔偿。

第七条 租赁物的装饰装修

1、乙方不得擅自改变租赁物结构及拆卸相关物品，否则甲方有权立即终止合同并收回租赁物。

2、若乙方确实需要对租赁物进行扩、加、改建（含改变内间隔）、室内装修或增

加设备，必须征得甲方的同意。未经甲方同意擅自对租赁物进行装修改造的，甲方有权终止合同并收回租赁物。

3、乙方应当将装修方案及其他相关材料（包括但不限于装修效果图、工程预算书、消防工程报建图纸资料、吸排水系统分布范围图、电器、电路、灯光、照明分布图、线路图、工程验收竣工图和结算资料等）提交给甲方备案，甲方有权对工程进行监督。

4、装修改造的工程费用及其他相关费用全部由乙方自行承担，因装修改造导致的相关责任（包括但不限于装修工人或其他人员的损伤，工程施工纠纷、工程费纠纷等）均由乙方自行承担，与甲方无关。

5、因乙方装修造成毗邻租赁物受损的（包括但不限于：漏水、开裂等），由乙方负责修复并承担赔偿责任。

6、合同期满或因乙方原因提前解除合同时，甲方无需对乙方装修及其它投入进行补偿，场地内镶嵌的一切装修及附带的电器、配件设备无偿归甲方所有。

第八条 转租与分租

1、租赁期内乙方不得擅自将租赁物进行转租、分租、调换给第三者使用。

2、租赁期内，乙方若要对租赁物进行转租的应当经甲方书面同意。

第九条 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》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《广州市房屋租赁管理规定》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、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

第十条 双方权利和义务

（一）甲方的权利、义务：

1、甲方有权按本合同约定向乙方收取租金、保证金和其他应收的款项。

2、甲方应按本合同约定将租赁物按时交付乙方使用。

3、甲方有权监督乙方合法使用租赁物，有权监督乙方的安全、防盗、防火措施，

如甲方要求乙方进行整改时乙方拒不整改的，甲方有权解除合同、收回物业。

4、甲乙双方应当协助、配合有关部门做好租赁物安全、消防安全、治安等工作，甲方应行政部门或公检法要求需要进入租赁物检修、杀毒灭蚊或检查时，乙方应当配合和协助；若乙方不配合，甲方有权在相关通知送达三日后采取必要措施，由此产生的责任和后果由乙方承担。

（二）乙方的权利、义务：

1、租赁期内，乙方有权按合同约定使用用途合法使用租赁物，因乙方使用租赁物不慎导致的相关责任由乙方负责。

2、本合同签订前，乙方已到租赁物现场实地查勘了解，乙方已清楚知悉租赁物现状（包括但不限于租赁物面积、物业产权情况、证载用途、装修标准及设施等），且在本合同签署时已对该租赁物状况详细了解，同意按现状承租租赁物。

3、合同签订时，乙方应向甲方提供身份证原件，并保证所提供材料全部真实、合法、有效，复印件与原件一致相符。如有虚假，甲方有权解除合同并收回房屋。

4、租赁期限内，乙方不得擅自改变租赁物的用途。

5、在租赁期内，乙方不得从事黄、赌、毒、传销等违反国家政策、法律的一切活动。乙方应依法向政府部门交纳各项税款，严格执行甲方的有关管理和收费规定，服从管理人员的管理，有义务积极配合甲方对租赁物的检修工作。

6、在租赁期内，乙方如需对外签订涉及甲方权益的法律文件，必须报经甲方书面同意。否则甲方有权提前终止本合同，并保留追究乙方相关法律责任的权利。

7、租赁期内，乙方必须严格遵守《中华人民共和国消防法》、《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》及相关法律法规及管理规定，不得利用房屋搞违法活动，必须按规定配置相应灭火器材和设置消防设备，不论是否具备消防条件均禁止在楼梯间等不符合消防安全条件的室内场所停放电动自行车、电动摩托车或为其充电，不得发生“二合一”和“三合一”现象，若因乙方违规违法而造成的一切后果，全部由乙方负责承担（“二合一”是指住宿与储存或住宿与经营合用场所。“三合一”是指住宿与储存、经

营合用场所。)

8、在租赁期内，因乙方原因提前终止本合同的，乙方必须提前三个月向甲方提交书面申请，并以甲方出具的同意解除合同书面通知之日为准。

第十一条 合同终止、解除与续租

(一) 合同的终止

出现下列情形之一导致合同无法继续履行的，双方同意提前终止合同，双方互不承担补偿或赔偿责任，并以一方收到另一方送达的关于提前终止合同的通知当日为合同终止之日：

- 1、租赁物占用范围内的土地使用权因政府收储等被提前收回的；
- 2、租赁物及土地因社会公共利益被依法征用的；
- 3、租赁物及土地因城市建设需要被依法列入搬迁范围的，（包括但不限于如政府“退二进三”原因需要搬迁的）；
- 4、租赁物在租赁期内因不可抗力导致毁损、灭失的；

(二) 合同的解除

乙方存在下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，没收乙方的租赁履约保证金，并要求乙方结清所有费用，并元条件收回租赁物，甲方无须就乙方对租赁物所投入的资金、装修及其他费用作任何补偿：

- 1、将租赁物擅自转租或分租的；
- 2、将租赁物擅自转让、转借他人或擅自调换使用的；
- 3、擅自拆改承租的租赁物结构或改变用途进行使用的；
- 4、拖欠租金及水电费、通讯，物业管理费等费用逾期超过 30 天的；
- 5、利用租赁物进行违法活动的；
- 6、故意损坏租赁物的；
- 7、对存在的安全隐患不予整改或整改不合格的；
- 8、法律、法规、其他规范性文件规定可以收回租赁物的其他情形；甲方适用本条

进行合同解除时，合同解除时间以甲方解除合同的通知到达乙方时为准。

（三）合同终止后的续租

租赁期内，乙方有任何违反本合同约定事项行为之一的，本合同终止或解除后，乙方不再享有租赁物的优先承租权。

第十二条 违约责任

1、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 15 天内仍未履行的，造成的损失由责任方承担；

2、乙方逾期交纳租金的，每逾期一天按欠交金额的 1%向甲方支付违约金；逾期 30天仍未交付租金的，甲方有权解除本合同，收回租赁物，所收保证金及相关款项不予退还；

3、乙方未按时返还物业的，应当按本合同租金标准 1.5 倍向甲方支付占用使用费。同时，返还物业每逾期一天按本合同月租金的 10%向甲方支付违约金；

4、因乙方转租、分租、转借他人导致甲方无法收回租赁物的，乙方与租赁物实际使用人承担支付租金占用使用费以及返还物业的连带责任；

5、本合同中双方的其他违约责任按本合同相关约定执行。

第十三条 不可抗力条款

在租赁期内，如遇不可抗力，导致合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十四条 其他约定事项

1、租赁合同的生效条件

租赁合同自签订之日起生效

2、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。租赁合同期内，乙方须承担租赁物的物业管理费、电梯费、水电费、排污费、卫生垃圾费、联防费、有线电视费、电话费和网线等。

3、乙方认可并承诺按照租赁物现有质量、租赁物结构、交付使用时的依附于租赁物的装饰装修状况和甲方指定用途进行承租和使用，不得擅自改变租赁物结构及拆卸相关物品。

4、若经房屋安全鉴定部门鉴定，租赁物如不符合安全使用标准的，自房屋安全鉴定部门出具鉴定书之日起，本合同提前终止，乙方应及时配合甲方开展修缮工作。

5、其他约定：1、附件：《补充合同》。2、乙方须自行负责办理相关经营许可及证照，甲方对相关办理过程中产生的费用及结果不承担任何责任。

第十五条 双方任何资料（包括但不限于因本合同引起的司法、诉讼文书资料）的传递，除了当面签收外，如通过邮寄方式实施的，邮寄送达地址均以本合同签约时营业执照上住所地作为邮寄送达地址（签约方为自然人的，以身份证上所载明的住址为邮寄送达地址）。若资料无法直接递交或邮寄的，且乙方为接收资料方的，甲方在乙方承租的租赁物外张贴公告，自公告之日起满5日，视为已送达。

第十六条 本合同一式肆份，甲乙双方各持贰份。

第十七条 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。

第十八条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，均应提请租赁物所在地的人民法院进行裁决。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、查取证费等合理费用均由乙方承担。

甲方（签章）

乙方（签章）

法定代表人：

法定代表人：

身份证件号码：

身份证件号码

委托代理人：

委托代理人：

证件号码：

证件号码

地址：

地址：

联系电话：

联系电话：

_____年____月____日

_____年____月____日