**合同编号：**WG-GH-KF-2023-004

**房屋租赁合同**

**甲方（出租方）： 广州南沙经济技术开发区港宏房地产**

**开发有限公司**

**乙方（承租方）：**

**签订日期：**

**合同签署地：** **广州市南沙区**

甲方（出租方）：广州南沙经济技术开发区港宏房地产开发有限公司

地址：广州市南沙区环市大道中富汇街3号402之四

营业执照号：91440115708379001Y

法定（授权）代表人：曾庆江

乙方（承租方）：

地址：

身份证号：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方承租甲方的物业用于 居住 一事达成一致意见，为明确双方权利义务，经友好协商，订立本合同以资共同遵守。

1. **租赁房屋概况**

（一）乙方向甲方承租的物业位于 港口商务中心C座A402室 、A403室 物业，以下简称租赁房屋。

（二）本合同租赁房屋面积合共190.8 ㎡。

1. **使用期限、用途、装修期**

（一）本合同租赁期限从 2023 年 月 日起至 年 月

日，合同租赁期满后，需重新对外公开招租。

（二）本合同租赁房屋用途为 居住 ，非经甲方书面同意，乙方不得改变用途。

（三）未经过甲方书面同意，乙方不得对租赁房屋进行转租和分租。

（四）经甲方书面同意乙方的转租或分租行为，如因转租或分租租赁期限超出本合同租赁期限的，乙方应提前书面通知甲方，经甲方书面同意后，可由甲乙双方签订补充协议延长本合同租赁期限。

1. **租金、物业管理费、水电费及保证金**

（一）本合同租赁期内的租金为 元/月。合计金额人民币 （小写 元），其中不含税金额为 元，税费 元，税率 。

备注：以上租金金额为含税价格。甲方在确定上述租赁费用标准时，已包含需由甲方依法缴纳的各种税费，如发生政府有关部门征收本协议中未列出项目但与该房屋所有权有关的合理税费，应由乙方承担。但如同类税费发生调整，双方重新协商租金价格。

（二）上述租金不含管理费，本合同租赁房屋的物业管理费、水电费等其他费用均由乙方承担，由乙方向房屋所在地物业公司及相关部门缴纳。

（三）乙方需在签订租赁合同后10日内向出租方支付首月租金。租金按月支付，甲方每月 15 日前开具合法等额的租金发票给乙方，乙方每月 25 日前将当月租金支付到甲方的以下指定账户。

户 名： 广州南沙经济技术开发区港宏房地产开发有限公司

开户行： 广州农村商业银行南沙金洲支行

账 号： 3696 0900 100 000 4724

（四）本合同签订之日起10日内，乙方应当向甲方支付人民币 8000 元（大写：人民币 捌仟元整 ）作为履约保证金，租赁期间，如乙方违反合同约定条款，甲方有权从履约保证金中予以扣除相应费用，保证金扣除后，乙方有义务补足履约保证金。租赁期限届满后，双方办理完交还手续后，甲方予以无息返还扣除相应费用后剩余履约保证金款项。

1. **关于配套设施的约定**
2. 甲方保证向乙方提供所有配套设施时，按所有配套设施现状使用，甲方将前述配套设施交付乙方使用后，使用期间产生的人身、财产损害等一切责任，由乙方自行承担。
3. **租赁房屋的交付与交还**

（一）甲方按照房屋现状态交付乙方使用，乙方应当合理使用和妥善管理租赁房屋的装修、设备及其他公共设施，未经甲方书面同意，乙方不得变更或拆除房屋的设施。

1. 甲方向乙方交付租赁房屋时，双方应当对租赁房屋以及附属设施进行检查，并做好交付记录。
2. 乙方对已交付的租赁房屋状况（质量、附属设施可用状态等）有任何疑问应当在交付后5工作日内以书面形式向甲方提出，逾期未提出的，视为无异议。
3. 本合同因解除、租赁期满、不可抗力等情况终止，乙方应当在合同终止前5个工作日内对租赁房屋以及甲方交付乙方使用的设施进行清理后向甲方交还。乙方交还租赁房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用，对未经同意留存的物品，甲方有权处置。租赁房屋内由乙方投资的装修、设备，除了可以直接搬离或经简单操作可拆卸的装修、设备、物品外，其他归甲方所有，乙方不得予以破坏。
4. 双方应当对乙方交还的租赁房屋、设施、物品进行检查并做好记录。
5. 租赁期满，双方应按本合同第五条第3款、第4款的约定履行相关义务，如因乙方原因造成租赁房屋、设施、物品损坏或灭失的，乙方应负责立即修复或经济赔偿，修复费用由乙方承担，赔偿金额以实际发生的损失额为准。如乙方不能在甲方规定的合理期限内修复，赔偿金额由甲方在乙方支付的保证金中直接扣除，多退少补。
6. **租赁房屋的装修、修缮**

（一）乙方因使用需要对该租赁房屋进行扩、加、改建（含改变间隔）、室内装修或增加设备，必须经甲方书面同意。甲方有权对工程进行监督。若未经甲方同意即擅自予以扩、加、改建的，甲方有权要求乙方拆除，由此产生的一切损失由乙方自行负责。甲方不催促乙方拆除不视为甲方同意乙方扩、加、改建。租赁期后，乙方未经甲方书面同意对租赁房屋加、改、扩建的投入不得向甲方提出任何经济补偿主张。因乙方扩、改、建增加的设施、建筑物、构筑物，无论甲方同意与否，所产生的法律责任均由乙方全部承担。

（二）在租赁期内，甲方应保证租赁房屋的使用安全。物业质量安全及公共设施的维修责任和费用由甲方负责并承担。乙方的装修以及按合同约定由甲方提供给乙方专用的设施的维修、保养责任由乙方负责。

（三）在租赁期内，乙方租赁房屋如有装修，消防验收应由乙方负责，甲方配合提供所掌握的有关文件资料。

（四）租赁期内，乙方应合理使用其所承租的物业及其附属设施。如因使用不当造成物业及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。修复费用由乙方承担，造成甲方损失的赔偿金额如有争议的，以双方共同指定第三方评定机构评定为准。

（五）乙方在租赁房屋范围内的公共区域，如需外悬挂、摆放任何横幅、广告、招牌，应符合国家有关法律法规的规定，应符合租赁房屋所在管理规定，并须向甲方提出书面申请，且获得甲方书面同意。因乙方的广告、招牌而造成财产损失、人员伤亡事故或行政处罚的，由乙方负责赔偿并承担。

 （六）甲方不限制乙方自行选择合法的电信网络运营商。电信网络、电话端口、数据接口的具体和数量，由乙方与电信运营商最终签订的合同或协议为准，产生的所有费用由乙方承担。

1. **双方权利义务**

（一）甲方权利义务：

1、甲方保证其对本合同项下租赁房屋具有合法的所有权和出租权；甲方有完全的资质、能力签订及履行租赁合同中甲方的各项义务。

 2、甲方应在签订本协议时向乙方提供甲方营业执照等材料复印件，乙方验证无误后可存档备案，所有材料仅供本次租赁使用。

3、甲方应当按照本合同约定向乙方交付租赁房屋及附属设施。

4、甲方应当保证租赁房屋及附属设施的质量，并承担相应的修缮义务。由于不可抗力原因，或其他非因乙方原因造成租赁房屋受损的，甲方应当及时修复，并承担相关维修费用。经甲方同意后，乙方自行装修部分和改造、增容的设备设施由乙方负责维修，甲方不承担责任。

5、在租赁期间如乙方需办理证照时，甲方应协助提供相关资料证明，相关材料证明仅共乙方就本次租赁办理证照使用。

6、甲方有权对租赁房屋的文明卫生、环境污染、消防安全、治安保卫、机动车辆管理等进行检查，但不得影响乙方正常使用。

7、如因甲方有提供物业管理服务且提供物业管理物业过程中存在过错，导致乙方人员或财产受到严重损失时，甲方应对乙方负有完全的责任并赔偿乙方遭受的实际损失。乙方对租赁房屋进行全面装修使用，因乙方装修不符合消防、环保等安全要求产生安全事故，由乙方自行承担全部损失。

8、甲方有权在本合同租赁期限内，将租赁房屋抵押或转让于任何银行或第三方，而无需征得乙方的批准或同意，甲方须提前一个月书面通知乙方。

（二）乙方权利义务：

1. 租赁期内，乙方应当遵守国家企业安全责任的相关法律法规，如因

乙方原因导致发生消防等安全事故，导致租赁房屋发生损坏的，乙方须承担由此产生的一切后果并赔偿对甲方及其他人造成的损失。

1. 乙方保证包括其所属员工在内的所有乙方人员遵守甲方对租赁房

屋的综合管理规定，保证安全通道的畅通，保证用电和防火安全，爱护大楼公共设施，维护环境卫生，遵守公共停车场所的停车秩序等。

 3、乙方应当按照本合同约定准时支付租金、水电费、车位费以及其他应由乙方承担的费用。如逾期支付，自逾期支付之日起，每逾期一日，乙方须按应支付而未支付费用的3‰向甲方支付违约金。

4、乙方保证合法经营，不得从事非法活动。乙方因经营活动与其他人所发生的纠纷由乙方自行解决，与甲方无关。如果由此影响甲方经营或增加了甲方的管理成本的，乙方应赔偿甲方相应损失。

5、乙方在该租赁房屋内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备，造成事故、损失及相应法律责任，均由乙方自行承担。

6、乙方应当按消防管理的有关规定，对用电等设施进行检查，若乙方对火情隐患进行隐瞒，违反消防安全，对甲方或第三方造成损失，乙方应当赔偿由此招致的所有损失。

7、乙方不得在租赁房屋内存放危险物品或进行违法活动。

8、本合同约定的其他权利义务。

1. **合同的解除、终止**

（一）租赁期间，双方协商一致，可以变更、解除或终止本合同。

（二）甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同，且甲方应承担乙方因此造成的损失的赔偿责任：

甲方未尽水、电方面的供应义务，严重影响乙方正常使用租赁房屋超过连续60日的，但因供电局原因停电、供水局原因停水及本合同约定另有约定除外。

（三）租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，甲方收取的履约保证金不予返还，收回租赁房屋，并要求乙方赔偿损失（包括但不限涉诉产生的律师费、诉讼费等所有费用）：

1.未经甲方书面同意，拆改变动租赁房屋结构。

2.因乙方原因损坏租赁房屋，在甲方书面提出的期限内仍未修复的。

3.利用租赁房屋存放危险物品或进行违法活动。

4.未经甲方书面同意，擅自将租赁房屋进行转租或分租的。

5.未按本合同约定时间内支付应当由乙方支付的除租金、水电费以外的其他各项费用达2个月的。

（四）本合同因双方协商、合同解除、租赁期满、不可抗力因素导致合同无法履行等原因可以终止，本合同终止后，双方应负有配合处理后续事宜的义务。

（五）乙方已预见租赁房屋可能会因政府原因、政策原因、城市规划建设或“三旧”改造等需要征收、拆迁，或者因甲方对租赁房屋开发改造，甲方需提前收回租赁房屋。出现前述情形，甲方可以提前30日书面通知乙方终止本合同，收回租赁房屋，乙方清楚且同意甲方因前述情形终止合同并非甲方违约，乙方届时应无条件予以配合，甲方不因此向乙方承担任何形式的补偿或赔偿，本合同第十条第（三）款另有约定的除外。

（六）双方在解除/终止合同之日，办理终止本合同相关手续。

1. **违约责任**

（一）双方应当按照本合同约定行使权利履行义务，任何一方有违约行为的按本合同第九条及本合同其他约定执行，本合同第九条及本合同其他约定没有约定的按《中华人民共和国民法典》及相关法律法规执行。

 （二）乙方逾期支付租金、水电费的，应依据第七条第(二）款第3项和第八条第（三）款约定向甲方承担违约责任（包括但不限于支付违约金、支付逾期支付租金、水电费等所有费用）。

（三）租赁期届满，甲乙双方未续订本合同且甲方要求收回该租赁房屋，乙方逾期不交出该租赁房屋的，甲方除有权要求乙方限期迁出和支付占用期租金外，还有权按占用期内租金总额的2%收取违约金。占用期租金=租赁期届满前一个月的月租金÷30天×实际占用天数。

（四）租赁期内，任何一方不得单方面提前解除合同，本合同约定或法定的事由除外。如甲方提前解除合同、收回该租赁房屋的，须提前一个月书面通知乙方并退还履约保证金给乙方，并须赔偿履约保证金的20%作为违约金给予乙方（乙方确定该违约金已包括但不限于装饰装修费、搬迁费等可预见和不可预见的乙方全部损失），但甲方根据本合同约定的事由提前解除合同的，则甲方无需承担本条本项约定的违约责任；在甲方通知之日起至解除/终止合同之日止期间，乙方须照常支付租金。如乙方提前解除/终止合同，须提前一个月书面通知甲方，并除按本合同第五条第（四）款、第（五）款的约定履行相关义务外，甲方收取履约保证金不予返还，乙方应在解除合同之日应向甲方结清租金、物业管理费、水、电费用等所有费用，且因此给甲方造成损失，由乙方承担赔偿责任（包括但不限于涉诉产生律师费、诉讼费等所有费用）。

（五）本合同因双方协商解除合同、合同约定解除合同、租赁期满、不可抗力因素等原因终止或解除，或租赁期届满双方未续签合同且甲方要求收回该租赁房屋的，或是甲方因上述第八条之第（三）款、第（五）款原因单方解除合同，乙方应当在终止合同或解除合同之日搬离及交还租赁房屋；如乙方逾期不交出租赁房屋的，甲方除有权要求乙方在限期内搬离和交还租赁房屋、迁出租赁房屋地址以及要求乙方支付占用期的租金（即占用费）外，另自乙方逾期交还租赁房屋之日起，每逾期一日交还租赁房屋的，甲方有权按每逾期1日向乙方收取占用期内的租金总额的2‰作为违约金，并没收乙方全部履约保证金，由此造成甲方损失的，乙方还应承担相应的赔偿责任。

如乙方逾期未交还租赁房屋给甲方，甲方有权采取一切甲方认为必要的行动强行收回租赁房屋（包括但不限于甲方自行开启及更换锁具等），由此产生的损失及甲方强行收回租赁房屋所产生的费用（包括但不限于撤场费、公证费等）由乙方承担。租赁房屋内乙方的财物，视为乙方放弃其所有权和其他权利，并由甲方自行处置，甲方无须给予乙方补偿。

（六）租赁期限到期或合同解除、终止之日前仍未将企业注册地址迁出租赁房屋地址的（即仍未变更企业注册登记地址），视为乙方违约，自逾期迁出之日起，每逾期迁出一天，乙方应承担人民币 300 元的违约金。

1. **免责条件**

（一）因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

（二）不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的相关政府部门出具。经另一方确认同意后，遭受不可抗力的一方由此而免责。

（三）因政府征收需要拆除、搬迁、土地被收储或改造已租赁的物业：

（1）使甲、乙双方造成损失的，甲乙双方互不承担责任，由此造成的损失由双方自行承担各自的损失，任何一方不得以任何形式向对方主张损失或补偿、赔偿。以下约定除外。

（2）甲方应提前30日书面通知乙方解除本合同，乙方应当在解除合同之日搬离及交还租赁房屋，如乙方逾期交还租赁房屋的，甲方有权要求乙方按照本合同第九条第（五）款约定承担违约责任。

（四）因上述原因而终止合同的，租金等相关费用按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。水电及相关费用按实际发生额计算。

1. **争议解决**

若双方在履行本租赁合同及补充协议中发生纠纷，应通过协商解决。

若双方未能通过友好协商的方式解决，可向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼解决。因此产生的诉讼成本（包括但不限于诉讼费、律师费、鉴定费、保全费、差旅费等）由败诉方承担。

1. **通知与送达**

 （一）双方就合同中涉及的各类通知、协议等，以及发生纠纷时相关文件和法律文件送达时的送达地址作如下约定：

甲方确认有效的送达地址为： 广州市南沙区环市大道中富汇街3号5楼502室 ，联系人：陈小姐，联系电话： 020-66806091。

乙方确认有效的送达地址为： ，联系人： ；联系电话： 。

一方的送达地址需要变更时，应当以书面方式通知对方。

（二）送达方式可直接送达给对方，也可以通过EMS快递邮寄送达。

1、直接送达的，被送达人签收的当日为送达日，本合同中的联系人和授权代表人的签收，均为有效签收。

2、EMS快递邮寄送达的，被送达人签收邮件日为送达日。因一方提供的送达地址不准确或送达地址变更后未依程序告知对方，造成邮件被退回的，或者邮件由他人代签、被送达人拒绝签收邮件的，自邮件退件日、代签日为送达日。邮寄件被退回或他人代签收的，通知方还应当以手机短信的方式告知对方邮寄被退回或被他人代收的情况，因对方联系电话故障或停机、更改号码造成短信不能送达或送达错误的，由收件方承担不利后果。

1. **附则**
2. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。
3. 本合同自甲、乙双方签名或盖章之日起成立并生效。

（三）本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。具有同等法律效力。

（以下无正文，为签署页）

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表（签名）：

签约日期： 年 月 日

乙方或授权代表（签名）:

签约日期： 年 月 日

签订地点：广州市南沙区