

房屋租赁合同

甲方（出租人）：惠州市丰捷口岸发展有限公司

社会统一信用代码：91441300736191073M

联系地址：惠州市仲恺高新区和畅五路8号5楼

联系人：张玲 联系电话：13928329920

乙方（承租人）：

社会统一信用代码：

联系地址：

联系人：

联系电话：

依据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规的规定，出租人和承租人本着自愿、平等、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 房屋基本情况

（一）承租人租用出租人位于惠州市仲恺高新区____路000号____大楼____层____号（自编____号室）（以下简称“租赁物业”），租赁面积____平方米，粤房地权证惠州字第____号。

（二）承租人租赁物业用途为：办公。承租人租用上述房屋用途如有变更，应以书面形式通知出租人，未经出租人书面同意，承租人不得将租赁房屋用于其他用途。

第二条 房屋租赁成交方式

该房屋在惠州市公共资源交易中心挂牌成交。

第三条 租赁期限及交付条件

(一) 租赁期限自_____年___月___日至_____年___月___日，共___年，免租期自_____年___月___日至_____年___月___日，共计___个月。

(二) 本合同签订前，承租人已对房屋及其附属设施设备现状予以确认，出租人应于_____年___月___日前将房屋及其附属设施设备按现状交付承租人，承租人需按照出租人的方案要求进行。自房屋交付完成时起，房屋的使用管理责任及发生的水电费等费用即均由承租人承担。

(三) 租赁期满或合同解除后，出租人有权收回房屋，承租人应当交还房屋及其附属设施设备，双方当事人应当对房屋和附属设施设备等进行交验。承租人应当结清应承担的费用。

第四条 租金和履约保证金

(一) 租金按该房屋承租建筑面积计算，第一年（即年___月___日至_____年___月___日）每月租金为人民币（大写）：___整（含税，小写：___元）；第二年每月租金在第一年月租金基础上增加1%，即（_____年___月___日至_____年___月___日），每月租金为人民币（大写）_____整（含税，：小写：元）。第三年每月租金在第二年月租金基础上增加1%，即（_____年___月___日至_____年___月___日）每

月租金为人民币（大写）_____整（含税，小写：元）。第四年每月租金在第三年月租金基础上增加1%，即（_____年____月____日至_____年____月____日）每月租金为人民币（大写）_____整（含税，小写：元）。第五年每月租金在第四年月租金基础上增加1%，即（_____年____月____日至_____年____月____日）每月租金为人民币（大写）_____整（含税，小写：元）。

（二）租金支付时间：租金按月支付，第一个月租金于合同生效后10日内向出租人支付，第二个月起每月租金应于当月10日前付清。

（三）租金支付方式：银行汇款

收款户名：惠州市丰捷口岸发展有限公司；

开户银行：中国建设银行惠州东江明珠支行；

银行账号：44050171004300000275。

（四）未经双方当事人协商一致，出租人不得在租赁期限内单方面提高租金。

（五）承租人应当于签订合同三日内通过银行汇款向出租人支付履约保证金（两个月租金），数额为人民币（大写）00元整（¥_____元）。履约保证金可用于抵扣承租人应交而未交的租金、水电费等费用以及承租人应当承担的违约金、赔偿金。如果履约保证金不足以弥补出租人的损失，出租人仍有权就不足部分向承租人追偿。

(六) 每次出租人用履约保证金抵扣相关费用后，承租人应当在抵扣后 10 日内补足履约保证金，如果经出租人通知后 10 日内仍不能补足履约保证金，出租人可以单方解约，并追究承租人相应的违约责任。

(七) 履约保证金不计利息，租期届满，且双方完成交接工作后，若无违约行为等需要扣除履约保证金的情况，则不计利息如数归还。

(八) 出租人收到承租人租金、履约保证金后，向承租人出具发票或收据。

(九) 承租人首笔租金、履约保证金迟延支付或未足额支付，出租人有权相应顺延交付租赁房屋的期限。

第五条 其他相关费用标准及承担方式

(一) 租赁期内（包括免租期），水电费、使用该房屋产生的其他各项费用（其中包括承租人申请安装电话、宽带、有线电视等设备的费用）均由承租人承担，并自行按时向相关收费单位缴纳各项费用。乙方逾期缴纳前述费用导致无法正常用水、电、网络、通讯等不利后果，由乙方自行承担，且应赔偿甲方由此产生的损失。

(二) 如出租人垫付了应由承租人支付的费用，承租人应根据出租人出示的相关缴费凭据向出租人支付相应费用，并每日按出租人垫付金额的 0.03%（万分之三）支付违约金至承租人清偿该垫付费用的；出租人也可以从履约保证金中直接扣除该费用。

第六条 市场主体登记

承租人有住所登记需求的，出租人应配合承租人办理登记手续，提供登记所需的应由出租人出具的材料。承租人使用租赁房屋作为市场主体或非法人组织住所的，应在合同期满或合同终止前办理登记迁出手续，未及时迁出影响出租人继续使用或出租的，应赔偿出租人由此产生的损失。

第七条 房屋整改和装修

(一) 承租人对房屋进行装修的，应征得出租人同意，并符合国家和本市的相关规定及物业管理方的要求。

(二) 出租人应配合提供承租人办理装修许可所需要的材料。

(三) 出租人同意承租人装饰装修的，租赁期满或合同终止后，已形成附合的装饰装修无偿归出租人所有，出租人有权任意处置，无需给予承租人任何补偿或赔偿。

(四) 房屋装修期间，承租人应当做好安全防护、围蔽和警示等安全措施，因施工、防护不当或者其他非出租人原因发生人身、财产损害的，相关责任由承租人自行承担，与承租人无关。

第八条 房屋使用及维护

(一) 租赁期内，承租人应正常使用并爱护该房屋内部的各项设施，包括但不限于地板、墙面、门窗、电气设施、燃气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常租用的使用状态。

(二) 房屋及屋内各项设施设备的维修、维护及相应费用均由乙方负责。因承租人使用不当或不合理使用，该房屋及其内部的设施出现损坏或发生故障，承租人应承担全部维修或赔偿责任。若承租人怠于维修或拒不维修、赔偿，由出租人代为维修的，维修费用由承租人承担，维修费用与损坏赔偿可以从履约保证金中直接扣除。

(三) 出租人及物业管理公司在日常检查时，发现承租人有对上列设施使用不当，未尽爱护义务或不符合有关规定的，有权要求承租人限期整改，逾期不履行的，出租人将按承租人当月日租金收取承租人违约金，直至承租人整改完毕。

(四) 出租人保证房屋的建筑结构和设施设备符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不危及人身安全；承租人保证遵守国家和本市的相关法律法规，合理使用房屋，不得擅自变动房屋建筑主体及承重结构和擅自拆改室内设施设备。

第九条 转租

未经出租人书面同意，承租人在租赁期限内不得将承租的物业部分或整体转租。

第十条 其他情况

承租人明确知悉以及了解租赁物业位于出租人待处置用地块上，双方约定本合同有效保障期为 180 日，自本合同生效之日为起算点，如在保障期内，出租人收到政府确定收储时间通知的，承租人同意在收到出租人口头或书面通知之

日起,60 天内或出租人提供的政府收储时限内无条件清场撤离,并将租赁物业以现状交还给出租人,本合同自动终止,双方均不构成违约,各自承担各自的损失;承租人超过 60 天仍未从租赁物业撤场的,每超出 1 天,承租人应按照本合同租金标准的 2 倍向出租人逐日支付物业占用使用费,同时视为承租人放弃租赁物业内所有物品的所有权,承租人同意出租人有权随时进入本租赁物业并对租赁物业内物品予以处理,如因此造成承租人损失的,由承租人自行承担。

(二)出租人在出租前已经明确告知承租人,租赁期间租赁房屋有可能政府收储。

(三)承租人在此明确声明,在本合同签订前已经知晓租赁期间房屋有可能政府收储等情况,并愿意继续承租。

(四)租赁期间,如因拆迁、征收、征用等上述原因引起的任何土地赔偿及地上建筑物等方面补偿全部归出租人所有,有关的装修补偿,应归于承租人所有。

(五)租赁期间,承租人是该房屋的实际使用人和管理人,承租人在该房屋内所有安全事故(包括且不限于高空抛物、水、电、燃气、热水器等使用不当、在房屋内摔倒等所造成的人身或财产损害)由承租人来承担,与出租人无关,出租人不承担任何责任。

第十一条 合同解除

(一)经双方协商一致,可以解除本合同。

(二)一方因不可抗力致使合同无法继续履行的,应当

通知对方，本合同自通知到达对方时解除，双方互不承担违约责任。

(三) 如市政建设需要搬迁、土地被收储、企业改制以及因法律、法规、政策调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行等情形，出租人有权解除合同并予以免责。

(四) 出租人有下列情形之一的，非因承租人原因致使承租人无法使用房屋的，承租人有权单方解除合同：

1. 出租人无权出租房屋的。
2. 租赁房屋违反国家和本市相关法律法规规章等强制性规定的。

(五) 承租人有下列情形之一的，出租人有权单方解除本合同，收回房屋：

1. 承租人无正当理由未支付或迟延支付租金 2 个月 以上。
2. 欠缴各类费用达 两个月 的。
3. 擅自将房屋部分或整体转租的。
4. 擅自改变房屋用途的。
5. 拆改变动、损坏房屋建筑主体、承重结构或擅自改变房屋内部结构的。
6. 利用房屋从事违法、损害公共利益等活动或严重妨碍他人正常工作、生活的。

(六) 其他法定的合同解除情形。

(七) 合同终止（不论基于何种原因），出租人有权要

求承租人按下述方式交还房屋：

1. 承租人应在合同终止 15 日内自费腾空房屋，将其所有的动产（附属设施/设备除外）搬离该房屋，将房屋恢复至交付时的状态（但已形成附合的装饰装修无偿归出租人所有，未经出租人同意，不得拆除），15 日后房屋如有余物视为承租人放弃所有权，由出租人处理，相应的处理费用可以从履约保证金扣除。

2. 承租人同意房屋之装修及所有附属设施/设备归出租人所有，出租人无须向承租人给予补偿（包括装修补偿），如因承租人原因导致房屋内的由出租人提供的装修或附属设施/设备遭到破坏，承租人应当承担赔偿责任，出租人有权要求承租人采取一切措施或自行采取措施，使得该房屋之状况符合前项约定，由此而产生的一切费用和开支由承租人负担。

4. 承租人逾期交还房屋，应当自出租人发出交还通知之日起每月依照合同终止时最后一个月的租金的两倍的标准向出租人支付占有使用费，并承担使用房屋所产生的水电费、网络费等各项费用，直至承租人按上述约定交还该房屋。出租人也有权强制清退承租人，由此产生的一切不利后果和损失由承租人自行承担。

第十二条 违约责任

（一）承租人逾期支付租金，每逾期一日，应按逾期交付金额的 0.03%（万分之三）支付违约金。

(二) 出租人出现本合同第十一条第(四)项约定的任一情形致使承租人解除本合同的, 承租人有权要求出租人双倍返还履约保证金。

(三) 承租人出现本合同第十一条第(五)项约定的任一情形的, 无论出租人是否行使解除权, 均有权没收履约保证金, 且有权要求承租人将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

(四) 除本合同第十一条约定情形外, 租赁期内出租人需提前收回房屋的, 或承租人需提前退租的, 应至少提前 90 日书面通知对方, 并按当时月租金的两倍向对方支付违约金, 并赔偿由此给另一方造成的损失。

第十三条 送达

本合同载明的各方通讯地址为本合同各方当事人确定的送达地址, 亦是司法机关或仲裁机构送达法律文书的地址, 无人签收或拒收的, 则(法律)文书退回之日视为送达之日; 因载明的地址有误或未及时通知变更后地址, 导致(法律)文书未能送达或退回的, 则(法律)文书退回之日视为送达之日。

第十四条 争议解决方式

因本合同发生的争议, 由双方当事人协商解决, 也可以通过有关行业组织、社会组织调解; 协商或调解不成的, 依法向房屋所在地的人民法院提起诉讼。

本合同在履行过程中, 任一方违约, 违约方必须赔偿守

约方一切损失，包括但不限于守约方的直接经济损失、预期利益损失、守约方为追究违约责任所发生的诉讼费、律师费、鉴定费、公证费、担保费、查档费、公告费差旅费等。

第十五条 合同生效及特别约定

(一) 本合同自签订之日起生效。

(二) 本合同一式2份，其中出租人执1份，承租人执1份，均具有同等法律效力。合同附件是合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

(三) 本合同生效后，甲乙双方对本合同中未约定或约定不明的内容签订书面协议进行补充，补充协议与本合同具有同等法律效力。对本合同的变更或解除，应当采用书面形式并经双方协商一致签署确认。

出租人：

承租人：

法定代表人或授权代表：

法定代表人

授权代表：

(签字或盖章)：

(签字或盖章)：

签订时间： 年 月 日

签订时间：

年 月 日