合同编号：

房屋租赁合同

出租方（以下简称甲方）：
统一社会信用代码：
地址：
联系电话：

承租方（以下简称乙方）：
统一社会信用代码/身份证号码：
地址：
联系电话：

为明确双方权利义务，根据《中华人民共和国合同法》等法律法规，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上就甲方出租房屋给乙方事宜，经协商一致，签订本合同，以兹共同遵守。

第一条、基本情况

1.租赁房屋基本情况：

（1）甲方出租给乙方的租赁物业座落在_____，房屋结构为_____，该租赁房屋面积为_____平方米，甲方（□拥有合法产权，产权证号_____/□该租赁物业未取得《建设工程规划许可证》）。乙方已经充分了解了租赁物业是否具备“产权证”、“建设工程规划许可证”、“质量竣工验收”、“消防验收”等文件，知晓全部的相应法律后果和责任，乙方对此并无异议且愿意完善相应手续，承担相应风险。

（2）具体参照附件1租赁物业平面图清单、实地勘察照片、附属设施清单。

2.承租方基本情况：在本合同签署之前，乙方如属于企业公司，应向甲方提交企业主体资料，包括但不限于企业营业执照、法人代表身份证、企业行业允许生产经营的行政许可证等；乙方如属于自然人，应向甲方提交个人身份证信息。

3.交付标准：本合同签署之前，双方应派代表到现场检查房屋移交情况，并签署附件2《租赁房屋交付确认书》，双方代表签署的附件2《租赁房屋交付确认书》对甲乙双方具有约束力。确认书签署之日为房屋正式交付之日，若《租赁房屋交付确认书》签订之前乙方已实际占用房屋的，视为甲方已完成房屋交付。

甲、乙双方同意以本合同约定的交房标准作为履行本合同及甲方向乙方交付房屋、乙方向甲方返还房屋的依据。

第二条、租赁用途

1. 乙方租赁房屋用于_____。

2. 在租赁期内未征得甲方书面同意，乙方不得擅自改变合同约定的房屋用途。经甲方同意改变房屋用途，应按照相关规定提交至有关部门审批，为此依法履行相关申请、报批等程序所产生的费用由乙方自行支付。

乙方擅自改变房屋用途的，甲方有权解除本合同并立即收回租赁房屋。

第三条、租赁期限

1. 租赁期限：自房屋交付之日起，期限为_____（□年/□月），自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

2. 租赁期限界定：依约定或法定事由发生时，免租期（如有则单列）、租赁期的起算日相应提前或顺延，租赁期限亦随之作相应提前或顺延。

第四条、租金、物业费支付方式及支付期限

1. 租金

（1）租金标准：本合同项下租赁物业的建筑面积为____㎡，租金标准为人民币（大写）_____元每平方米每月（____元/㎡/月），月租金总额为当月租金标准乘以建筑面积。（大小写不一致时，以大写为准，以下同），月租总金额共计人民币（大写）_____ _____元。

（2）租金递增：从租赁物业交付之日开始，第 1 个租赁年度租金为人民币_____元/㎡/月的基础上，第 2 个租赁年度/季度/月起租金按___%的幅度逐年递增，租金标准如下：

日期（年/月/日）	每平方月租（元/平方米）	每月租金(元)	年租金总额（元）
第 1 年（ -）			
第 2 年（ -）			
第 3 年（ -）			
第 4 年（ -）			
……			

2. 物业管理服务费

（1）物业管理服务费标准：本租赁物业的物业管理服务费采取包干制，项下租赁物业的建筑面积为____㎡，收取标准为_____元每平方米每月（____元/㎡/月），物业费总额为当月物业费标准乘以建筑面积。物业服务费总金额共计人民币（大写）_____元。

（2）物业管理服务费递增：从租赁物业交付之日开始，第 1 个租赁年度物业管理服务费为人民币_____元/㎡/月的基础上，第 2 个租赁年度起物业管理服务费按___%的幅度逐年递增，租金标准如下：

日期（年/月/日）	每平方物业费（元/平方米）	每月物业费(元)	物业费总额（元）

第1年(　　-　　)			
第2年（　-)			
第3年（　-)			
第4年（　-)			
……			

（以此标准逐年递增。）

3. 支付方式：租金按月结算，乙方应在每月5日前将当月租金一次性汇入甲方指定的银行账户，甲方收到租金后5个工作日内将租金发票提交给乙方。

（1）甲方指定账户：

单位名称：

开户行：

账号：

（2）乙方发票信息：（□普通发票/□增值税发票）

单位名称：

纳税人识别号：

注册地址：

电话：

开户银行：

开户银行账户：

（3）开具发票的价面税：由（□甲方/□乙方）一方承担。

4. 逾期交租、交物业费：乙方未按时足额交付租金、物业费的，应向甲方缴交滞纳金，滞纳金每日按拖欠金额的千分之五计收，当月逾期违约金与下月租金、物业费一起支付给甲方；逾期超过30天的，甲方除追收乙方应缴款项外，甲方有权解除本合同，并视乙方违约，没收租赁履约保证金，并追究其违约责任。

第五条 租赁履约保证金

1. 缴纳租赁履约保证金：为保证本合同的履行，乙方应在本合同生效之日起5个自然日内向甲方缴交_____个月租金作租赁履约保证金，即人民币_____元（大写：_____），甲方收到该款项后5个工作日向乙方开具收据。

2. 逾期缴纳租赁履约保证金：为保证本合同的履行，乙方如未在本合同生效之日起5个自然日内缴纳履约保证金，经甲方催告后5个自然日仍未缴纳的，甲方有权解除合同，且要求乙方承担违约责任并赔偿甲方的实际损失。

3. 退还租赁履约保证金：若非因乙方导致合同解除的，甲方在合同终止或解除后，在乙方结清所有费用和将租赁房屋移交给甲方，双方签订附件2《退租移交确认书》后5个工作日内，将租赁履约保证金全额无息返还给乙方。

4. 扣除租赁履约保证金：

（1）本合同履行期内，非甲方原因导致房屋本身及附属设施、设备无法得到及时养护、维修、更换，或乙方未能按照甲方要求及时进行维修养护的，依照第三方养护、维修、更换费用扣除租赁履约保证金；

（2）本合同履行期内，当租赁履约保证金被依约定扣除费用后，乙方应在甲方通知后的5个自然日内补足扣除额。逾期未补足的，每逾期一日，乙方须向甲方支付应补足金额部分的0.1%作为违约金，并从剩余的租赁履约保证金中先行扣除，逾期上限为30日，超过30日的，甲方有权解除本合同；

（3）本合同终止后，因乙方导致向甲方所移交的资产已经损坏或存在污染，且乙方未能及时予以修复或清理的，依照实际损失费用扣除租赁履约保证金；

（4）其他在合同履行过程中乙方应承担的一切费用，包括但不限于租金、滞纳金、违约金、损害赔偿金、使用租赁房屋产生的物业费等，甲方有权直接从租赁履约保证金中先行扣除。

5. 没收租赁履约保证金：若因乙方导致合同终止或解除的，甲方不退还租赁履约保证金并追究违约责任。

第六条、其他费用的承担

1. 乙方正式进住租赁房屋前，租赁房屋所欠的能源通讯等费用应由甲方结清。

2. 电话及其他通讯设施及线路的安装，由乙方自行负责向有关单位申请报装并向甲方备案。

3. 租赁期间，乙方应自行负担因其使用租赁物业而发生的所有费用，包括但不限于水、电、燃气、采暖、电话、网络等各项能源通讯费用、物业管理费用、政府部门收取的费用，并按照有关管理部门的规定按时如数交纳（最迟应在每月5个自然日前缴纳完上个月的费用）。

4. 乙方的用水、用电开户及消防系统的设施（含消防验收）等问题均由乙方自行解决并承担全部所需费用，甲方只提供协助，乙方不得以此为由向甲方提出任何经济补偿的要求。

第七条、禁止非法转租

乙方不得未经甲方及甲方上级部门（如需）的书面确认将租赁物业的全部或部分转租给第三方，一经发现有转租行为，甲方有权解除本合同并收回租赁房屋，并追究乙方违约责任。

第八条、装修、改造

1. 乙方如需对租赁房屋主体构造、墙面等进行改造、装修、安装设施设备的，应在施工前将改造或装修设计方案及图纸提交甲方备案，在征得甲方书面同意，且经有关行政部门审批并办理手续后，方得按该图纸施工。

2. 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围，擅自装修房屋或者增设附属设施的，乙方应恢复原状，并承担由此造成的实际损失与责任。若经甲方通知，乙方拒绝恢复原状或承担损失的，甲方有权解除合同并没收全部租赁履约保证金，，乙方还应承担因此给甲方造成的全部损失。

3. 改造、装修工程所发生的一切费用由乙方自行承担，有关消防验收等手续由乙方自行申报，甲方提供协助。

4. 乙方的装修应采取文明施工，并遵守国内相应的法律、法规，服从甲方正常管理。乙方进行后期装修工程不得损害租赁房屋的主体结构，且不得影响和妨碍第三人的正常生产与经营活动。装修过程中（包括施工方进出场过程）导致第三方人身、财产损失的，该损失由乙方承担，如甲方代替乙方承担该损失的，乙方应在甲方承担损失三日内向甲方支付全部费用，否则甲方有权解除合同。

5. 合同期满或因乙方要求提前终止、解除合同的，乙方对租赁房屋实施改造、装修及安装设备设施等的，应在向甲方交还房屋之前进行拆除并将租赁房屋恢复至租赁时交付给乙方的原状；或经甲方同意后无偿归甲方所有。如因拆除前述设施设备给甲方财产造成损失的，甲方所收全部租赁履约保证金不予退还，因此给甲方造成损失的，乙方还应承担全部赔偿责任。

第九条、物业维护维修

1. 租赁期间，乙方必须妥善管理、使用和检查租赁房屋，对租赁房屋自用部分的日常维护和维修所发生的费用由乙方负责。

2. 租赁期间，甲方负责维护维修以下租赁物业部分：

（1）租赁物业房屋建筑本体共用部分（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房）的维修、养护和管理；

（2）租赁物业房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、加压供水设备、配电系统、楼内消防设施设备、电梯、中水系统等）的维修、养护、管理和运行服务；

（3）租赁物业规划红线内属物业管理范围的市政公用设施（道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、绿化、室外泵房、路灯、停车场）的维修、养护和管理；

（4）公共环境（包括公共场地、物业建筑物共用部分）的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

3. 因乙方疏于管理或维修租赁物业而造成第三方人身、财产损失的，由乙方负责赔偿。

第十条、合同解除

1. 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

2. 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。

3. 甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同并有权要求甲方赔偿其遭受的损失：

（1）迟延交付房屋达__日，经乙方书面通知后仍未交付房屋的。

（2）交付的房屋严重不符合合同约定或影响乙方生命或财产安全的。

（3）拒绝承担约定的维修义务，致使乙方严重无法正常使用房屋的。

4. 乙方有下列违约情形的，甲方有权选择解除本合同，没收租赁履约保证金，并要求乙方赔偿一切损失。

（1）未按约定支付租金逾期达 30 日。

（2）未按约定补足租赁履约保证金逾期达 30 日。

（3）欠缴各项费用达人民币_____元（大写_____）。

（4）擅自改变合同约定的房屋用途的。

（5）擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。

（6）保管不当或不合理使用导致房屋附属设备设施损坏并拒不赔偿的。

（7）利用房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

（8）将房屋非法转租给第三人的。

（9）因乙方原因造成安全生产隐患，经甲方通知后未整改到位的。

（10）未依约做好租赁物业（含租赁物业和公共配套设施）保养、维护、更换及管理义务，致使严重损坏的。

（11）未经甲方书面同意及相关部门批准，擅自进行装修、改建或破坏房屋主体结构的。

（12）乙方不具备安全生产条件或者相应资质的。

（13）乙方逾期不搬离或不返还租赁房屋的。

（14）乙方利用承租房屋进行非法活动的。

（15）本合同其他条款约定的甲方可解除合同的情形。

5. 出现其他法定的合同解除情形的，遵照法律规定。

第十一条、租赁物业返还

1. 乙方应在合同到期之日将租赁房屋按照原状返还，乙方逾期不搬离或不返还租赁房屋的，每逾期一日，按当月租金标准双倍向甲方支付该房屋占用期间的使用费，甲方所收全部租赁履约保证金不予退还，因此给甲方造成损失的，乙方还应承担全部赔偿责任。

2. 经甲方书面通知后，乙方未在通知期限 7 个自然日内及时清理租赁物业内

乙方财物，甲方有权采取停水、停电、封锁租赁物业等方式，甲方有权将租赁物业内乙方财物搬离、处置，所产生的费用由乙方承担，因停水停电、封锁物业、搬离处置乙方财物造成一切损失甲方不予赔偿。

3. 如乙方未能在规定前内搬离租赁物业，甲方将根据附件 3《逾期搬离租赁物业的清场流程》具体规定操作。

第十二条、拆迁、旧改、城市更新等特殊情形

1. 本租赁合同履行期间，遇以下情形导致租赁合同无法继续履行的，甲方可单方行使合同解除权：

（1）租赁房屋或所在地块被政府征收、征用；

（2）租赁房屋或所在地块被纳入城市更新、园区升级改造范围；

（3）租赁房屋所在地块被纳入土地整备范围；

（4）政府或有关职能部门行为导致甲方不能继续履行合同；

（5）甲方上级主管单位因业务要求收回房屋。

2. 出现本条第 1 款之情形甲方单方解除租赁合同的，有关补偿、赔偿按以下条款执行：

(1) 乙方不按甲方指定的期限搬离物业的，逾期五个自然日以上，乙方需赔偿甲方、相关单位及人员的一切损失。同时不得就装修、搬迁、停产停业等理由，向甲方或第三方提出任何补偿或赔偿要求。除此之外，甲方有权没收租赁履约保证金，并要求乙方补足免租装修期的租金。

（2）乙方如在租赁期限内因城市更新、园区升级改造被要求搬迁退出的，乙方有权开发方要求装修、搬迁、停产停业损失，具体标准按深圳市最新公布的装修、搬迁、停业补偿标准计算。

3. 乙方存在转租及正常退租的，甲方不予补偿乙方的搬迁费、停业停产损失费等补偿，且清退所有租户及引发的所有法律责任由乙方承担。

第十三条、保密条款

双方保证对在讨论、签订、执行本协议过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营活动、财务信息、技术信息、经营信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。保密期限为 5 年。

第十四条、不可抗力

1. 本合同不可抗力事件范围包括两个方面：一是由自然原因引发的自然现象，如地震等；二是由社会原因引起的社会现象，如战争、动乱、骚乱、政府征用行为以及其他不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的，且对本合同的履行

造成重大影响的不可抗力事件。

2. 如果发生不可抗力事件，直接致使一方不能按本合同约定的条件全部或部分地履行其在本合同中的义务，遇到上述不可抗力事件的一方（受阻方），不应被视为违反本合同约定义务。

3. 由于不可抗力或其他双方不能预见并且不能控制的原因，造成本合同所规定的义务不能履行的，遭受不可抗力的一方应当及时将情况书面通知另一方，双方应当尽快协商决定解除合同、部分解除合同或延期履行合同。

第十五条、通知及送达

1. 本协议履行过程中，通知应通过书面形式作出，“书面形式”限于以中文形式向文首所载地址送达信函（邮政、快递或专人派送），送达以对方收到日期为准。

2. 本合同列明的甲乙双方的地址（含乙方在本协议约定的使用场地的地址）即为双方的通讯地址，如任何一方有变更的应及时书面通知对方；否则另一方发给该方原地址的通知，仍按本协议的约定视为送达。

3. 任何文件、通知或其他通讯往来，若邮寄，在寄出后第 3 日将被视为已被送达，邮局出具的挂号投送收据作为已送达的有效证明；若传真，则发出时视为已送达，对方传真机收到的传真报告将作为有效证明；若面交，则双方签收时视为已送达，收条将作为有效证明，对方拒收的，则以本协议约定的其他送达方式予以送达。

第十六条、违约及赔偿责任

1. 乙方出现违约行为，经甲方催告在合理期限内（在_____日内）仍未能履行至符合合同约定的，本合同自动解除，甲方所收全部租赁履约保证金不予退还，且有权要求对方赔偿因违约行为遭受的实际损失。

2. 违约方应承担守约方为纠正该等违约行为而产生的全部费用，包括但不限于诉讼费、律师费用、装修费用、拆除费用和维修费用。

3. 本合同终止或解除，不影响合同约定的违约金及赔偿责任的承担。

第十七条、争议的解决及法律适用

1. 凡与本合同有关而引起的一切争议，各方应首先通过友好协商解决，如经协商后仍不能达成协议时，可提交该租赁房屋所在地法院起诉解决。

2. 本合同的执行、解释及争议解决，均适用中华人民共和国法律法规。

第十八条、其他

1. 本合同的附件作为与本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。

2. 在租赁期限内，乙方同意放弃对租赁房屋的优先购买权。

3. 本合同未尽事宜，各方协商同意后，以书面形式修订或补充；本合同没有

约定且双方又没有达成补充协议的，依照《合同法》的有关规定处理。

4. 本合同一式肆份，双方各执壹份，备案贰份，均具有同等效力。

5. 本合同需经双方签章及授权代表签字，自甲乙双方签章后生效。

（以下无正文）

甲方：　乙方：

（签章）（签章）

年　月　日　　年　月　日

签约时间：　　年　月　日

签约地点：

附件 1

租赁物业平面图、实地勘察照片、附属设施和配套设施一览表

1. 租赁物业规划红线平面图（共 页，请附页粘附）

2. 实地勘察照片（共 张，请附页粘附）

3. 附属设施和配套设施一览表（详细见表格）

统计人签字： 统计时间：

序号	设施编号	附属设施\配套设施类型	设施状况	备注

附件 2

租赁房屋交付确认书

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：

甲乙双方现就乙方租赁甲方位于_____的房屋面积进行以下确认：

一、_____租赁房屋建筑面积_____平方米，交接时间_____年_____月_____日。

二、物业交付使用标准。

1. 租赁房屋主体为_____结构，楼板承载_____KG/m²，层高_____米，共_____层；

2. 租赁房屋提供公共电力照明系统；

3. 租赁房屋提供一次验收消防系统；

4. 电表：_____；水表：_____；燃气：_____。

5. 租赁房屋提供其他设施如下（按具体填写）：

_____

_____

_____

_____

_____

_____

_____

6. 其他以现状交付租赁房屋。

三、经现场核实，甲方移交的租赁房屋符合《房屋租赁合同》约定交付条件，乙方没有异议。甲、乙双方确认，自验收之日起，甲方正式将租赁房屋移交乙方，由乙方按租赁合同的约定使用。乙方不可撤销地承诺遵守租赁合同义务。

四、本交付确认书一式贰份，自双方签章之日起生效，甲乙双方各执壹份。

（以下无正文）

甲方： 乙方：

（签章）（签章）

年 月 日 年 月 日

附件 3

退租移交确认书

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：

租赁房屋位于_____，甲、乙双方于年月日签订《房屋租赁合同》，现租赁合同已履行完毕/终止、解除，乙方现将租赁物业退回甲方。

二、房屋状况

1. 缴费情况：

物业费：；水费：；电费：；

停车费：；其他费用：。

2. 设备情况：

主体结构：

门窗情况：

消防设备：

电器设备：

墙面：

家具：

其他：

三、经过验收，甲、乙双方确认该房屋退租时的状态与双方签订的《房屋租赁合同》以及附件中约定的退租条件相符，乙方并将该房屋钥匙返还给甲方，甲方同意接受，退租完成。

四、本交付确认书一式贰份，自双方签章之日起生效，甲乙双方各执壹份。

（以下无正文）

甲方： 乙方：

（签章）（签章）

年　月　日　　年　月　日

附件4 逾期搬离清场流程

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：

鉴于：

主合同第十三条租赁物业返还的第二款约定“经甲方书面通知后，乙方未在通知期限7个自然日内及时清理租赁物业内乙方财物，甲方有权采取停水、停电、封锁租赁物业等方式，甲方有权将租赁物业内乙方财物搬离、处置，所产生的费用由乙方承担，因停水停电、封锁物业、搬离处置乙方财物造成一切损失甲方不予赔偿。”为及时清退失信、违约租户，规范、高效地收回租赁物业，顺利完成租赁物业清场工作，特制定以下《逾期搬离清场流程》。

一、启动逾期搬离清场事项

1. 乙方出现合同到期或合同约定必须搬离的情形时，甲方根据主合同载明的乙方地址以书面形式通知搬离，自通知之日起届满7个自然日，乙方未搬离，也未与甲方签订《退租移交确认书》。

2. 本合同约定的必须需搬离情形：

（1）因乙方出现主合同的违约情形，甲方解除本合同的；

（2）因拆迁、旧改、城市更新等特殊情形无法继续履行，甲方提前解除终止本合同的；

（3）本合同约定的其他情形。

二、清场流程

1. 整理清场对象材料。材料包括但不限于《厂房租赁合同》、《搬离通知书》、清场对象身份信息、房屋实际使用人情况、租金、保证金支付情况说明。

2. 对逾期搬离租赁物业实行断水断电。自通知搬离期限届满之日起，经甲方或甲方上级部门批准，进入该租赁物业进行安全巡视，劝说租赁物业人员离开，邀请当地居民委员会、派出所民警等第三方，以录像形式见证，甲方对租赁物业进行拉闸断电、断水。

3. 自对租赁物业拉闸断电断水之日起，如发现乙方符合失联、拖欠租金或物业费、弃场等情况的，甲方有权邀请当地居民委员会、派出所民警、公证处公证员见证，对租赁物业内乙方的财物清点制单，逐件搬离，清场过程全程录像、拍照，确保执行行为的合法性。由甲方保管乙方财物15个自然日，保管费用由乙方承担。保管期间内乙方未申请提取的，则该财物由甲方折价处置，所获价款优先偿还执行清场费用、保管费用、处置费用等。

4. 自对租赁物业拉闸断电断水之日起，如发现乙方拒不腾屋且暴力阻挠甲方

对租赁物业内乙方财物搬离处置的，甲方可决定启动诉讼清场程序。

5. 启动诉讼清场程序的，甲方应将整理清场对象材料交由律师起诉，要求乙方搬离租赁物业并承担造成的一切损失和费用，待判决书生效后，申请法院强制执行，由法院负责清场。

三、乙方认可《逾期搬离清场流程》条款，同意该附件4的最终解释权在甲方。

甲方： 乙方：

（签章）（签章）

年 月 日 年 月 日