

合同封面

合同编号: 232

密级:

《广州市房屋租赁合同》

公司名称: 广州华腾产业园运营有限公司

注册地址: 广州市黄埔区开创大道 728 号 4 栋

招商热线: 13533689000



房屋租赁合同

甲方(出租方): 广州华腾产业园运营有限公司

统一社会信用代码: 91440101MA9UNBJD3R

法定代表人: 冯成

通信地址: 广州市黄埔区开创大道 728 号 4 栋

联系电话: 13533689000

乙方(承租方): 广州豪泽工业材料有限公司

统一社会信用代码: 91440101MA5D4NDUOR

法定代表人: 吴守林

通信地址: 广州市黄埔区黄埔东路 1080 房 2514 房 (仅限办公)

联系电话: 13312895998

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律规定, 在平等、自愿、互利的基础上, 经双方协商一致, 就乙方承租本合同项下房屋事宜, 达成以下协议, 以资双方共同遵守:

第一条 甲方将位于 广州市黄埔区开创大道 728 号 的 4 栋第 2 层编码为 户型 232 室 (以下简称“租赁房屋”) 出租给乙方使用。

承租面积以甲乙双方现场确定为准, 乙方已到现场查看房屋状况, 对租赁房屋现状并无异议。

第二条 租赁期限自 2025 年 11 月 1 日起至 2026 年 10 月 31 日止。
其中自 / 年 / 月 / 日至 / 年 / 月 / 日为装修期。装修期间, 乙方免于支付租赁房屋租金, 除此之外, 自房屋交付之日起所产生的物业管理费、水、电费等因使用租赁房屋所产生的费用, 及其它由第三方收取的费用由乙方自行承担。

第三条 甲乙双方经协商确定, 乙方承租该房屋的租金、物业管理费为人民币 4260 元/月; 以上为含税价格 (甲方向乙方开具 60% 的房租增值税专用发票, 税率为 9 个点, 40% 的物业管理费增值税专用发票, 税率为 6 个点, 如国家有调整税率则甲方按调整后的税率开具发票)。乙方必须在签订本合同之日起 3 日内向甲方缴纳首月租金, 逾期甲方有权解除本合同。

第四条 租金从 / 年 / 月 / 日起每 壹 年在上一年租金的基础上递增 / %
(即:第一次递增从 / 年 / 月 / 日起租金为 / 元/月, 以此类推)。

第五条 电梯费用每月 200 元/月; 乙方用水按每月 71 元计算, 以上水费为不含税价格(甲方向乙方开具增值税专用发票, 乙方需按 9% 的税率缴纳相应的税金, 如国家有调整税率则乙方应按调整后的税率缴纳相应的税金), 若乙方进场使用消防用水, 则按消防用水的实际价款结算; 如国家统一调整水费单价, 甲方将在合同中约定的水价格的基础上加上或减去国家调整的部分。

租赁期间, 物业管理费的递增时间和递增幅度与租金的递增时间和递增幅度相同。

第六条 经甲、乙双方协商确定, 甲方与乙方就用电事宜将另行签订《供电合同》, 乙方具体用电事宜以《供电合同》内容为准。

第七条 为了保证本合同的履行, 乙方应在与甲方签订本合同之日起 3 日内一次性向甲方缴纳租金、物业管理费共计人民币 16188 元(大写: 壹万陆仟壹佰捌拾捌 元整)作为合同保证金; 如乙方未在签订本合同之日起 3 日内向甲方缴纳上述合同保证金的, 甲方有权解除本合同。

乙方应于每月 5 日前缴纳当月的租金、物业管理费、上月水电费等所有相关费用(如遇节假日时间顺延至节假日后第一个工作日截止)付至甲方指定的如下银行账户:

账 号: 44063801040009594

开户行: 中国农业银行股份有限公司广州东荟城支行

户 名: 广州华腾产业园运营有限公司

如乙方逾期支付租金或费用, 应向甲方缴纳逾期违约金, 违约金计算方式为: 拖欠日数×拖欠金额(租金+物业管理费+其他费用)×5%; 乙方逾期支付本合同约定缴纳全部厂房租金、物业管理费、水电费等费用达 15 日的, 甲方有权采取包括但不限于以下措施: (1) 对租赁房屋停水、停电或实施动产监管; (2) 解除合同并收回租赁房屋。

第八条 租赁房屋用途: 办公。

未经甲方书面同意乙方不得将租赁房屋用于其他用途。

第九条 乙方应于 2025 年 11 月 1 日前凭场地移交通知书(或其它书面文件)办理有关租赁场地移交手续。自本合同载明的移交日期或甲方及甲方委托的第三方

机构通知的移交日期起三日内乙方仍不接收的,视为租赁房屋已经移交。

第十条 交付租赁房屋时,双方应就租赁房屋及其附属设施的当时状况、附属财产等有关情况进行确认,并列明交接清单。

第十一条 甲方收取合同保证金,应向乙方开具相关收据,该合同保证金在本合同租赁期限届满且依法不再续租时,乙方凭甲方开具的合同保证金收据原件向甲方申请全额无息退还,甲方向乙方返还合同保证金必须满足下列所有条件:

(一) 租期届满或非因乙方原因致使本合同解除,乙方已发生的房屋租金、物业管理费、水电费等各项费用已经付清,并无拖欠;

(二) 乙方因欠付房租、物业管理费、水电费等各项费用产生的违约金已经付清;

(三) 乙方因其他原因欠付甲方的租金或费用已经付清;

(四) 乙方在租赁期限届满至少三个月前已告知甲方其在租赁期限届满后是否续租;

(五) 租赁房屋符合按租赁用途使用后的状态;

(六) 乙方按本合同第三十条约定对装修或改造予以拆除或保留。

以上条件中任一不成就,则甲方有权拒绝返还合同保证金,直至所有条件成就。

返还合同保证金的方式: 转账

租赁期间,乙方缴纳的合同保证金不抵作租金。

若因乙方违反本合同任何约定而发生乙方应向甲方支付的任何违约金、赔偿金,则合同保证金抵作该等违约金、赔偿金,合同保证金抵作违约金、赔偿金后,乙方应按甲方的通知及时补足合同保证金,以使合同保证金维持在相当于当期三个月租金的水平。

第十二条 租赁期间,乙方负责按时支付租赁房屋的水电费、物业管理费、电梯费、公共能耗费等因使用租赁房屋所产生的其他费用。

第十三条 租赁期间,乙方应维持租赁房屋外的公共卫生,不得占用公共场地摆放任何物品,否则,甲方有权采取措施(包括但不限于停止供水、供电等措施)拆除或移除相关设备或物品,由此发生的费用由乙方承担,从合同保证金中扣除,造成的损失由乙方承担。

第十四条 乙方拟在租赁房屋外墙、走廊、过道、屋前空地、屋前停车位、停车场等公共场所设置招牌、广告、指示牌、灯箱、柱子、水泥墩等,应在设置前征得甲方书面同意。如上述设置需要取得相关政府部门批准的,则在征得甲方书面同

意后还应取得该相关政府部门的批准。

若乙方未遵循上述条件而擅自安装广告招牌、指示牌等的,甲方有权要求乙方立即拆除。若乙方拒不拆除,甲方有权自行或委托第三方强制性拆除,由此产生的费用、造成的损失均由乙方承担。

第十五条 乙方在屋前空地摆放物品的,必须经甲方书面同意,否则甲方有权要求乙方立即整改。若乙方拒不整改,甲方有权自行或委托第三方强制性整改,由此产生的费用、造成的损失均由乙方承担。

第十六条 乙方拟对租赁房屋进行装修、改造的,应将装修、改造方案(含图纸及文字说明)先报给甲方审阅,在征得甲方书面同意后方可按批准的方案进行装修、改造。公共部分装修的风格应与甲方已装修部分一致,根据相关规定,乙方的装修、改造方案还应报公安消防部门批准的。乙方报公安消防部门批准后,应在动工前将该批准文件报甲方备案。否则,甲方有权不予乙方进场施工,乙方擅自施工的,甲方有权要求乙方立即停工,并将租赁房屋恢复原状。若乙方拒不配合,甲方有权自行或委托第三方强制性恢复原状,由此产生的费用、造成的损失均由乙方承担。

公安消防部门要求乙方对其装修、改造方案修改后重新报批的,乙方在重新报公安消防部门批准前,应先报甲方审核同意。违反上述规定,经甲方书面通知后不能在指定的合理期限内纠正的,甲方有权解除合同。

第十七条 乙方应守法、合规经营。乙方的经营涉及噪声、废气、废水等排放的,还应保证其噪声、废气、废水等排放不超过相关标准,不得引发相邻人士的抗议或投诉。否则,由此引起的相关纠纷由乙方解决,相关费用或赔偿由乙方承担。造成甲方损失的,乙方应予赔偿,且甲方有权解除合同。

第十八条 乙方应按照国家法律法规规定及租赁房屋的规划用途使用房屋。房屋移交乙方后,如乙方违反相关法律、法规或其他规范性文件,或违反租赁房屋的规范用途使用房屋,由此造成乙方自身或第三人人身、财产损害的,由乙方承担责任;造成甲方损失的,乙方应予以赔偿。

第十九条 租赁房屋中的水、电和消防设施等已经乙方验收合格,乙方应按国家相关规定合理使用上述设施。乙方应遵守《消防安全责任书》、《安全生产责任书》等相关约定。租赁期间,乙方负责租赁房屋中的水、电和消防等设施的检查、保养和维修工作。房屋租赁期间,由于上述设施造成甲方或第三方损失的,由乙方

负责。

第二十条 租赁期间，租赁房屋由乙方管理和控制。如租赁房屋（含租赁房屋的相关设施）范围内的搁置物、悬挂物发生倒塌、脱落、坠落造成他人人身、财产损害的，由乙方承担责任；造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

第二十一条 乙方违反本合同第十七、十八、二十六条，除应承担相关民事责任外，还应在甲方指定期限内予以纠正。如经甲方通知后不能在指定的期限内纠正的，甲方有权解除合同。乙方违反合同情节严重的，甲方有权立即解除合同。

第二十二条 乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施，并不得利用租赁房屋从事违法行为；对乙方正常、合理使用租赁房屋，甲方不得干扰或者妨碍。

第二十三条 甲方及受甲方委托的单位进行正常房屋检查和维修，乙方应积极协助。

第二十四条 乙方在使用租赁房屋过程中，如非因乙方过错所致，租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时书面通知甲方并采取可能之有效措施防止缺陷的进一步扩大；甲方应在接到乙方书面通知后五日内进行维修或径直委托乙方代为维修；乙方无法书面通知甲方或甲方接到书面通知后不在上述约定的时间内履行维修义务的，乙方可代为维修。

发生特别紧急情况必须立即进行维修的，乙方应先行代为维修并及时将有关情况及时书面通知甲方。

上述两款规定情形下发生的维修费用（包括乙方代为维修及因防止缺陷扩大而支出的合理费用）由甲方承担。乙方未尽上述两款规定义务，未能及时书面通知或采取可能之有效措施，导致损失扩大的，该（扩大）部分维修费用由乙方自行承担。

第二十五条 因乙方使用不当或不合理使用，导致租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方应负责维修或赔偿并及时告知甲方。

第二十六条 租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得将租赁房屋之全部或部分转租，若乙方未经甲方书面同意将租赁房屋全部或部分转租予他人，经甲方通知后不能在指定的合理期限内纠正的，甲方有权单方解除合同，由此造成乙方或第三方损失的，由乙方负责。

租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式将房屋全部或部分交由第三人使用，否则由此引起的一切法律责任均由乙方承担。

第二十七条 本合同有效期内，发生下列情形之一的，允许解除或变更本合同：

(一) 发生不可抗力, 使本合同无法履行;

(二) 政府征用、收回或拆除租赁房屋;

(三) 甲、乙双方协商一致。

第二十八条 除本合同另有约定的情形外, 乙方有以下情形之一的, 甲方有权单方解除本合同并没收合同保证金:

(一) 乙方在租赁房屋内从事违法犯罪活动的;

(二) 乙方拖欠员工工资且员工有可能聚众索要或已聚众索要而影响房屋正常使用的;

(三) 经营状况严重恶化的;

(四) 转移财产、抽逃资金, 以逃避债务的;

(五) 丧失商业信誉的;

(六) 有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形;

(七) 乙方拖欠租金 15 日的。

第二十九条 合同终止的相关事宜

(一) 因甲方解除致合同终止

1、甲方拟按法律规定或合同约定解除合同的, 应书面通知乙方。甲方人员向乙方当面递送文件的, 乙方工作人员签收即视为送达; 乙方入驻租赁房屋之前, 甲方按本合同记载乙方地址发出快递; 乙方入驻租赁房屋之后, 甲方按本合同租赁房屋地址向乙方发出快递, 乙方相关人员签收即视为送达, 自交邮之日起第二日即视为送达, 自甲方书面解除合同的通知送达乙方之日起, 本合同解除。乙方应于收到甲方书面解除合同的通知七日内:

a. 全部搬离房屋, 将租赁房屋交还甲方;

b. 付清已发生的房屋租金、物业管理费、水电费等各项费用;

c. 付清因欠付房租、物业管理费、水电费等各项费用产生的违约金;

d. 付清因其他原因欠付甲方的租金和费用。

2、如乙方在收到甲方书面解除合同的通知七日内未搬离或未全部搬离租赁房屋, 租金按当期租金的双倍计算, 且甲方有权采取包括但不限于停水、停电等措施, 直至乙方完全搬离。因停水、停电等措施产生的乙方所有损失由乙方自行承担。

3、如乙方未在七日内搬离, 视为乙方自愿放弃房屋内的财产 (含无形资产), 甲方有权不通知乙方径行进入房屋并处置房屋内的财产。处置财产所得, 偿付甲方

租金及各项费用后，仍有剩余的，甲方有权向公证机关提存；不足部分从合同保证金抵扣，抵扣后仍有不足的，甲方有权向乙方继续追偿。

(二) 因其他原因致合同终止(含合同到期终止和因乙方解除而终止)

1、因其他原因致合同终止后，乙方应于合同终止之日起三日内全部搬离房屋，将租赁房屋交还甲方。

2、乙方在租赁期限内单方面提出解除本合同的，乙方需提前三个月书面通知甲方，甲方有权没收合同保证金；如乙方未提前三个月书面通知甲方的，甲方除有权没收合同保证金外，乙方还需向甲方支付三个月的租金管理费作为违约金。

3、如乙方在合同终止之日起三日内未搬离或未全部搬离租赁房屋，租金按当期租金的双倍计算，且有权采取停水、停电等措施，直至乙方完全搬离。因停水、停电等措施产生的乙方所有损失由乙方自行承担。

4、如乙方未在合同终止之日起三日内搬离，视为乙方自愿放弃房屋内的财产(含无形资产)，甲方有权不通知乙方径行进入房屋并处置房屋内的财产。处置财产所得，偿付甲方租金及各项费用后，仍有剩余的，甲方有权向公证机关提存；不足部分从合同保证金抵扣，抵扣后仍有不足的，甲方有权向乙方继续追偿。

第三十条 本合同因任何原因终止的，就乙方对租赁房屋所作之装修或改造(包括但不限于天花、墙面、地面、大门的装修及各种附着物，电源插座、网络接口以及所有铺设的电线、网线、数据线等所有线路)，甲方有权视情况要求乙方保证完好，不得损坏，并无偿归甲方所有。

第三十一条 出现下列情形之一时，甲方可就因此造成的损失，要求乙方恢复房屋原状并向乙方请求损害赔偿且不予退还合同保证金：

(一) 乙方拖欠租金达 15 天以上；

(二) 乙方拖欠可能导致甲方损失的各项费用达五千元以上；

(三) 乙方利用租赁房屋进行非法活动，损害公共利益或者他人利益的；

(四) 乙方擅自改变租赁房屋结构或者用途的；

(五) 乙方违反本合同第二十四条规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏的；

(六) 未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自将租赁房屋进行装修；

(七) 乙方擅自将租赁房屋转租第三人的。

除追究乙方损害赔偿或违约责任外，甲方有权依据上述情形向乙方提出变

更合同条款或解除合同，解除合同通知书一经送达，甲方有权申请单方解除合同登记（备案）。

第三十二条 乙方向甲方交还租赁房屋时，应将租赁房屋清理干净，不存留任何废弃物。

第三十三条 本合同有效期内，因乙方违反合同约定致使甲方采取停止供应水电措施处理的，停止供应水电期间双方之间的租赁关系仍然有效，乙方仍应按本合同的约定向甲方缴纳租金。

第三十四条 租赁期间，因乙方对租赁房屋装修而加装或改造的给水或排污管道渗漏所涉及的维修由乙方负责，费用由乙方承担。

第三十五条 租赁期间，因特殊情况（包括但不限于发生火灾事故）或对供电、供水设备进行检修，甲方需要采取临时性停水、停电措施的，乙方同意无条件予以支持、配合。

第三十六条 甲方根据本合同所作出的任何同意、批准、许可，应采取书面的形式，否则不发生同意、批准、许可之效力，乙方不得作出相关之行为。

第三十七条 乙方应将营业执照复印件报甲方备案。租赁期间，乙方因任何事由换领营业执照的，应将换领之后的营业执照复印件报甲方备案。

第三十八条 乙方违反本合同约定，致使甲方单方面解除合同的，甲方有权单方面办理注销房屋租赁合同登记（备案）手续（若有）并将租赁房屋另行出租，由此造成的损失由乙方承担。

第三十九条 乙方利用租赁房屋从事经营性活动的，必须在营业前取得工商业营业执照或开业许可证书，并报甲方备案。乙方应在整个租赁期间保持该等证照的有效性，乙方不得无证无照营业。乙方未取得工商业营业执照或开业许可证书而营业的，甲方有权通过各种措施（包括但不限于停水、停电）要求其停止营业，直至乙方取得相关证件方可正式营业。由此造成损失的，由乙方承担。

第四十条 本合同约定之租赁期间届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期届满之日前一个月向甲方书面提出续租要求；在同等条件下，乙方对租赁房屋有优先承租权。

甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同。

第四十一条 乙方应严格按照政府职能部门规定的安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用出租房屋，并有义务保证出租房屋在使用中不存在任何

安全隐患。

第四十二条 双方签订的《消防安全责任书》、《安全生产责任书》、《供电合同》是本合同不可分割的一部分。

第四十三条 甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定；附页之内容作为本合同的一部分，经双方签章后与本合同具有同等效力。

第四十四条 甲、乙双方就本合同发生的纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可提请房屋租赁主管机关调解；调解不成的，可向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼，且违约方应承担守约方因处理本合同项下纠纷所产生的一切费用（包括但不限于律师费、差旅费、诉讼费、鉴定费等）。处理本合同争议，适用中国法律（港、澳、台地区法律除外）。

第四十五条 甲乙双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址：

甲方送达地址：_____

乙方送达地址：_____

如上述地址未约定的，以双方当事人签署合同的通信地址作为送达地址。

送达地址未经书面变更通知，一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。如按上述地址邮寄文件被邮政部门退回的，退回之日视为送达之日。

第四十六条 本合同自双方签字或盖章之日起生效。

第四十七条 本合同以中文文本为正本。

第四十八条 本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，均具同等法律效力。

第四十九条 附件

附件 1、《消防安全责任书》

附件 2、《安全生产责任书》

附件 3、《供电合同》

(以下无正文)

甲方(签章):

法定代表人:

年 月 日



乙方(签章):

法定代表人:

2024年11月14日

