

合同编号：

# 深圳市房屋租赁

# 合

# 同

# 书

(非住宅)

深圳市住房和建设局制

二〇一九年十一月

## 说 明

1. 本合同文本为示范文本，双方当事人签署时可在有关法律、法规规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 在签订合同前，出租人与承租人需按以下要求提供相应材料：

(1) 出租人应当向承租人出示证明其享有出租权的不动产权利证书、房屋买卖合同或者其他有效证明文件，同时：

房屋受他人委托代管出租的，还需提供委托人的授权委托书；

共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租的证明和授权委托书；

房屋系转租的，转租人需向次承租人提供出租人同意转租的证明文件、材料。

(2) 承租人应当向出租人提供承租人真实合法有效的身份证明文件。

3. 本合同文本□中选择内容、空格部位填写内容以及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。□中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

4. 出租人与承租人可以针对本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可在附件一《补充条款》中加以约定。

5. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致，各当事人应当至少持有一份合同原件。

6. 本合同解除或本合同租赁期限、租金标准、租赁面积等内容发生重大变更的，当事人应当到原登记备案机关办理相关手续。

7. 本合同当事人在签署本合同时，应当具有完全民事行为能力，充分理解各自的权利、义务、责任，并自愿按合同约定严格执行。

8. 产业用房对外出租的，应当严格遵守深圳市人民政府《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）》（深府规〔2019〕8号）文件的相关规定。

**特别提示：**出租人应当就合同重要事项对承租人尽到提示义务。承租人应当审慎签订合同，在签订本合同前，请仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在风险。

# 房屋租赁合同

出租人（甲方）：\_\_\_\_\_

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

房屋信息编码卡号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

委托代理人/法定代表人：\_\_\_\_\_

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

承租人（乙方）：\_\_\_\_\_

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

委托代理人/法定代表人：\_\_\_\_\_

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他\_\_\_\_\_

证件号码：\_\_\_\_\_

通讯地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》《深圳市人民政府印发〈关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）〉的通知》等相关法律法规文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上，就房屋租赁相关事宜协商一致，共同订立本合同。

## 第一条 租赁房屋基本情况

1.1 甲方出租给乙方的房屋坐落于深圳市\_\_\_\_\_，租赁形式：整租/部分出租，房屋建筑面积：\_\_\_\_\_平方米（其中套内建筑面积：\_\_\_/\_\_\_平方米，公摊面积：\_\_\_/\_\_\_平方米）（详见附件二房屋平面图），房屋租赁用途厂房，房屋编码：\_\_\_/\_\_\_。

### 1.2 房屋权属状况：

不动产权利人或合法使用人为\_\_\_\_\_，甲方持有：房屋所有权证或不动产权证书/房屋买卖合同/房屋租赁合同/其他房屋来源证明文件），房屋所有权证或不动产权证书编号：\_\_\_\_\_，房屋（是 / 否）设定了抵押。

1.3 房屋装修情况：\_\_\_\_\_（装修具体情况可由甲、乙双方在本合同附件二中补充列明）。

### 1.4 房屋内附属设施情况：

房屋内无任何设施设备，是空房。

房屋内安装有设施设备，详见附件三《房屋交付确认书》。

## 第二条 租赁期限

2.1 乙方租赁房屋的期限自\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止，共计\_\_\_年/\_\_\_个月（不得超过法律、法规规定的最长期限，单个产业用房租赁合同期限原则上不得少于1年）。

### 2.2 免租期：

乙方享有\_\_\_个月的免租期（含在租期内），具体时间为\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日。在该期间，乙方无需向甲方支付租金，但需承担除租金外的水、电、燃气、物业管理费等所有费用。免租期满，不论乙方是否使用租赁房屋，均应当按照合同约定支付租金。

乙方不享有免租期，自甲方交付房屋之日起开始计算租金、管理费及其他各项费用。

## 第三条 租金

3.1 租赁房屋按套内建筑面积/建筑面积计算租金，月租金总额为人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）。

3.2 租金支付时间：租金按月支付，乙方应当于每月5日前向甲方支付租金。甲方在收取乙方租金时，应当向乙方开具收款凭证。

3.3 租金支付方式：乙方应当在约定的支付租金日期前以现金支付/银行转账/其他\_\_\_/\_\_\_。

以转账方式支付时，乙方应当将租金付至甲方指定的如下账户：

户 名：深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

开户行：中国农业银行股份有限公司深圳龙岗支行

账 号：\_\_\_\_\_

3.4 房屋租赁合同期内，甲方不得单方面提高租金。

3.5 双方约定，租赁期限内租金自第    / 年起每    年在上一年度租金标准基础上  调增 /  调减    %，具体如下：

(1) 自    年    月    日至    年    月    日，租金单价为人民币    元/m<sup>2</sup>/月，月租金总额为人民币    元（大写：  ）。

(2) 自    年    月    日至    年    月    日，租金单价为人民币    元/m<sup>2</sup>/月，月租金总额为人民币    元（大写：  ）。

(3) 自    年    月    日至    年    月    日，租金单价为人民币    元/m<sup>2</sup>/月，月租金总额为人民币    元（大写：  ）。

(4)    /   。

#### 第四条 租赁押金

4.1 本合同签署后 5 日内，乙方应当向甲方支付相当于    月（不超过两个月）租金的押金共计人民币    元（大写：  ）。甲方收取乙方押金时，应当向乙方开具收款凭证。

4.2 乙方支付的押金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证，甲方不得无故扣留乙方押金，拒不退还。租赁期限届满或合同解除后 5 日内，同时满足以下条件时，甲方应当在扣除乙方应承担的租金、费用以及违约金后，将租赁押金剩余部分无息退还给乙方（如有租金余额一并予以退还）：

(1) 乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复；

(2) 乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋（包括附属设施）交还给甲方；

(3) 乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

#### 第五条 其他费用

5.1 租赁期间，甲方负责支付法律、法规规定应由甲方交纳的房屋租赁相关的税费。

5.2 租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的  水费 /  电费 /  燃气费 /  物业管理费 /  电视费 /  电话费 /  网络费用 /     /    等其他费用，由乙方承担。计费标准如下（如公用事业单位或物业服务企业依法调整收费标准的，随其调整）：

水费：   /    元/吨；电费：   /    元/度；

燃气费：   /    元/立方米；物业管理费：   /    元/平方米/月；

其他：   /   。

5.3 乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交费用，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。

## 第六条 房屋的交付与验收

6.1 甲方应于\_\_\_\_年\_\_月\_\_日前将租赁房屋交付给乙方，并保证房屋及其附属设施安全、合格（含空气质量）。

6.2 乙方应在甲方交付租赁房屋时入内检查租赁房屋的现有设备及设施，双方应当共同签署《房屋交付确认书》（见附件三）完成交付。

6.3 双方特别确认：未签署《房屋交付确认书》但乙方已进场装修的，视为租赁房屋交付已完成。

## 第七条 装饰装修

7.1 在不影响房屋结构的前提下，甲方同意乙方对租赁房屋进行装饰装修；按规定需报有关部门审批的，还应由甲方/甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。租赁期限届满或合同解除后，装饰装修物由乙方拆除并恢复原状/折价归甲方所有/无偿归甲方所有/其他\_\_\_\_\_/\_\_\_\_\_。

甲方不同意乙方对租赁房屋进行装饰装修。

7.2 装修押金：符合本合同 7.1 条下的装修，乙方需在施工开始之日前\_\_\_个工作日内向甲方或甲方指定单位交纳装修押金人民币\_\_\_/\_\_\_元（大写：\_\_\_/\_\_\_元整）。装修完成且经消防部门验收合格后，由甲方或甲方指定单位向乙方无息返还装修押金。

## 第八条 房屋使用及维护

8.1 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施，安全用水、用电，未经甲方同意，不得擅自改变租赁用途。

8.2 租赁期间，乙方发现租赁房屋及其附属设施有损坏或故障时，应当及时通知甲方修复。甲方应当在接到乙方通知后的 5 日内进行维修。无法通知甲方或甲方接到通知逾期不维修的，或者因情况紧急必须立即进行维修的，乙方有权代为维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。

因乙方故意或使用不当而造成租赁房屋或附属设施（包括乙方对房屋的装饰装修和增加的设施、设备）出现损坏或故障，由乙方负责维修，甲方不承担维修义务。

在租赁期内，因甲方或乙方不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成对方或第三方人身损害、财产损失的，责任方应当承担赔偿责任。

8.3 发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，甲方可在物业管理等部门的协助下，进入租赁房屋进行紧急维修施工作业，由此给乙方造成的损失，甲方应当给予补偿。

## 第九条 转租、续租及优先权

9.1 转租



- (1) 不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达 30 日；
- (2) 租赁房屋符合约定交付标准前提下，乙方无正当理由拒绝签署《房屋交付确认书》；
- (3) 擅自拆改变动房屋主体结构；
- (4) 擅自改变租赁房屋用途；
- (5) 擅自将租赁房屋转租给第三人；
- (6) 利用租赁房屋从事违法活动。

11.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- (1) 未按约定时间交付租赁房屋达 7 日；
- (2) 甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用或者危及乙方安全或健康；
- (3) 不承担约定的维修义务或不交纳应当由甲方承担的各项费用致使乙方无法正常使用租赁房屋。

11.4 有下列情形之一的，甲乙双方均有权解除合同：

- (1) 租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除[在该情形下，乙方因合同未履行完毕遭受的损失（含装修损失），甲方应当给予合理的补偿]；
- (2) 因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用；
- (3) 甲方在签约时已告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分。

11.5 存在上述情形的，甲方或乙方按照本合同第 14 条约定向对方送达《解除合同通知书》（见附件五）时，本合同解除。

## **第十二条 违约责任**

### **12.1 甲方违约责任**

(1) 甲方存在本合同第 11.3 条约定情形，乙方解除合同的，甲方应在合同解除后 5 日内退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的标准向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

(2) 甲方逾期向乙方交付房屋或存在本合同第 11.3 条第 2 项、第 3 项约定情形，乙方未解除合同的，违约行为发生期间甲方每日应当按照日租金金额的两倍向乙方支付违约金（违约金最高不超过月租金金额的两倍）。

(3) 租赁期间，甲方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知乙方，退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的两倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

### **12.2 乙方违约责任**

(1) 乙方存在本合同第 11.2 条约定情形，甲方解除合同的，乙方应按照合同月租金金额的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(2) 乙方逾期交纳租金、押金或者其他费用，未达到合同解除条件或者虽达到合同解除条件但甲方未解除合同的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(3) 租赁期间，乙方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知甲方，并按照合同月租金金额的两倍向甲方支付违约金，若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(4) 租赁期限届满或合同解除的，乙方应当及时搬离并交还房屋。逾期搬离或拒不交还的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(5) 乙方未经甲方同意，擅自对租赁房屋进行改造、装饰装修或安装对房屋结构产生影响的设施设备的，应当将租赁房屋恢复原状，并赔偿因此给甲方造成的损失。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的，由乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

### 第十三条 特别条款

甲乙双方应签订附件七《深圳市房屋租赁安全管理责任书》（以下简称“《责任书》”），全面、适当履行《责任书》规定的安全管理责任与义务。任何一方违反《责任书》的规定导致本合同项下房屋租赁过程中发生安全责任事故或造成他人人身损害、财产损失的，由责任方承担一切法律责任和经济损失。

### 第十四条 通知和送达

14.1 甲乙双方约定以邮寄电子邮件微信短信方式发送通知，双方确认其有效送达地址如下：

甲方送达地址：同首部通讯地址

其他地址\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

电子信箱微信号手机号\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

乙方送达地址：同首部通讯地址

其他地址\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

电子信箱微信号手机号\_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_

上述地址如有变更，应当书面通知对方，否则仍视上述地址为有效地址。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的，以收件人签收日为送达日，如按上述地址邮寄文件被退回的，退回之日视为送达日；以电子邮件、微信或短信方式发出的，发出日即视为送达日。

14.2 如通过上述方式无法送达的，在乙方退租前，甲方向本合同租赁房屋所在地发送的通知应当视为有效送达。

### 第十五条 争议解决

15.1 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，可以请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解，或者：

向深圳国际仲裁院申请仲裁。

向租赁房屋所在地人民法院起诉。

15.2 合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

### **第十六条 合同的变更**

非经双方协商一致，任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

### **第十七条 合同签署、登记备案**

17.1 本合同自双方签署之日起生效，一式肆份，甲方执贰份，乙方执壹份，房屋租赁管理部门执壹份，具有同等法律效力。

17.2 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

17.3 本合同签署后 10 日内，双方当事人应当及时到房屋租赁管理主管部门办理房屋租赁登记备案手续（详见《房屋租赁登记备案须知》）。

**甲方(签章):**

**乙方(签章):**

委托代理人(签章):

委托代理人(签章):

签订日期: 年 月 日

签订日期: 年 月 日

签订地点: 深圳市龙岗区

## 附件一：《补充条款》

### 《补充条款》

鉴于甲乙双方已经就房屋租赁事宜达成一致，签订《深圳市房屋租赁合同书》（以下简称租赁合同或主合同），为进一步明确双方的权利义务，甲乙双方经友好协商，达成本补充条款，具体如下：

#### 第一条 租赁房屋基本情况

1.1 乙方保证遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定，不违反相关法律法规及本合同约定的用途。未经甲方书面同意，且按规定需经有关部门审批而未核准前，乙方不得将租赁房屋用于其他用途。

1.2 乙方确认在签订本合同前已经知晓房屋权属和产权登记状况，房屋权属和产权登记状况符合双方的约定及乙方使用目的，租赁合同及补充条款签订后，乙方不得以租赁房屋没有办理报建手续、没有消防验收、没有不动产登记等理由，要求提前退租、不交租等。

出租物业规划建设情况：

建设工程规划许可证      建设工程规划验收合格证

1.3（无补充约定）

1.4（无补充约定）

#### 第二条 租赁期限

2.1 主合同第 2.1 条修改为：

乙方租赁房屋的期限自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止，共计\_\_年\_\_个月（不得超过法律、法规规定的最长期限，单个产业用房租赁合同期限原则上不得少于1年），如实际交付日与前述租赁起始日期不一致的，则实际租赁起始日期应以实际交付日为准，其他时间节点相应顺延；如乙方在租赁房屋装修完毕后，乙方提供有关佐证材料（如装修合同、发票），经甲方确认乙方的装修投入超过一年租金总额且经甲方审核确认乙方履约情况正常的，乙方可以向甲方申请延长不超过3年的租赁期限，甲方有权依据乙方履约情况决定是否同意延长，具体以双方签订的补充协议为准。（延长期的租金、递增率及其他费用标准参照本合同约定或甲方委托的第三方评估机构出具的评估报告）

2.2 主合同第 2.2 条修改为：

装修期租金优惠：

乙方享有\_\_\_\_天装修期租金优惠（具体时间为\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日），装修期租金优惠金额为\_\_\_\_元/月，装修期租金优惠总额为人民为\_\_\_\_元，该装修期租金优惠总额平均在\_\_\_\_个月的月租金总额中分别扣除，每月扣除租金优惠金额为\_\_\_\_元（详见本补充条款第 3.5 条）。

乙方不享有装修期租金优惠。

### 第三条 租金

3.1 主合同第 3.1 条修改为：

租赁房屋按套内建筑面积/建筑面积计算租金，首年（租赁期限起始日起的 12 个月，下同）月租金总额为人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_），该租金为优惠后的租金。

3.2 主合同第 3.2 条修改为：

租金支付时间：租金按月支付，乙方应当于每月5日前向甲方支付租金；首月租金乙方应当在本合同签订后5个工作日内向甲方支付。甲方在收取乙方租金时，应当向乙方开具收款凭证。如遇法定节假日的，乙方应在法定节假日结束后第一个工作日内向甲方支付租金。

3.3（无补充约定）

3.4（无补充约定）

3.5 主合同第 3.5 条修改为：

双方约定，租赁期限内租金自第2年起每1年在上一年度租金标准基础上调增5%，租金（含首年）具体如下：

合同期限	递增率	原租金单价(装修期租金优惠前) (元/m <sup>2</sup> /月)	月租金(装修期租金优惠前) (元/月)	均摊的装修期租金优惠 (元/月)	乙方实际应付的月租金(扣除装修期租金优惠后) (元/月)	备注(扣除装修期租金优惠后的租金单价(元/m <sup>2</sup> /月))
2024年*月**日至 2025年*月**日	/	/	/	/	/	/
2025年*月**日 至 2026年*月**日	5%	/	/	/	/	/
2026年*月**日至 2027年*月**日	5%	/	/	/	/	/

### 第四条 租赁押金

4.1 主合同第 4.1 条修改为“本合同签署后5个工作日内，乙方应当向甲方支付相当于最后一年2个月租金标准的押金共计人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）。甲方收取乙方押金时，应当向乙方开具收款凭证。”

如乙方逾期未支付租赁押金的，甲方有权单方解除合同并对租赁房屋另行出租，且有权向乙方收取与租赁押金等额的违约金。

甲方按合同或补充协议约定从租赁押金中扣除租金、违约金、补偿款等费用的，乙方应在 3 个工作日内补交被扣除部分的租赁押金。

如属于续签合同，双方协商一致后，原租赁押金可转为续租合同的租赁押金并由双方另行书面约定，原租赁押金不足的乙方应按照最新的租赁合同约定的数额予以补足。

4.2（无补充约定）

## 第五条 其他费用

5.1 (无补充约定)

5.2 (无补充约定)

5.3 (无补充约定)

5.4 乙方应支付本体维修金: 按 0.25 元/m<sup>2</sup>/月计算, 计\_\_\_\_\_元/月(大写: \_\_\_\_\_), 乙方应于每月【5】日(如遇法定节假日则应在法定节假日结束后第一个工作日)前将当月本体维修金以银行转账方式向甲方缴纳。甲方指定银行账户为:

户 名: 深圳市龙岗区城市建设投资集团有限公司

开户行: 中国农业银行股份有限公司深圳龙岗支行

账 号: \_\_\_\_\_

## 第六条 房屋的交付与验收

6.1 如乙方未按租赁合同约定缴纳租赁押金的, 甲方有权延缓交房时间。如乙方按照租赁合同约定缴纳租赁押金的, 甲方应于乙方缴纳租赁押金后【5】个工作日内将租赁房屋交付乙方使用。

6.2 乙方逾期【10】个工作日未与甲方办理房屋移交手续的, 甲方有权依据租赁合同第11.2条约定单方解除合同。

6.3 (无补充约定)

## 第七条 装饰装修

7.1 乙方在装修期间, 应遵守以下规定:

(1) 乙方应自行将所有装修设计方案的、效果图、施工图以及店面广告牌设计方案报经甲方书面同意, 报物业管理公司、消防等有关部门审批, 并办理施工报建手续后(法规规定可不报建的除外), 方可进行装修。

(2) 在装修结束后【3】个工作日内通知甲方进行验收, 若不符合甲方事先审核同意的装修设计方案的、效果图、施工图以及店面广告牌设计方案的或不符合物业管理公司、消防等有关部门要求的, 乙方应按要求予以整改, 验收合格后方可开业。乙方在未取得政府相关部门验收合格的相关文件的情况下擅自开业, 被相关部门责令停业的, 由乙方承担全部责任。同时, 乙方应按本合同约定全面地向甲方支付租金、水电费、空调费等相关费用, 造成甲方损失的, 由乙方承担赔偿责任。

(3) 乙方未经甲方同意及相关部门批准擅自对租赁房屋进行改造、装修的, 或安装对房屋结构产生影响的设施设备, 或装修不符合甲方事先审核的设计要求, 或未按甲方要求整改、或整改不符合要求的, 甲方有权解除合同, 并要求乙方支付相当于6个月起始月租金数额的违约金。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的, 由乙方承担一切

法律责任并赔偿损失。

(4) 租赁期内，乙方需再次进行装修的，应征得甲方的书面同意，并按租赁合同及本补充约定执行，不再享受免租期的优惠。

(5) 在租赁期间因乙方原因发生任何事故或因乙方原因被国家相关单位检查所产生任何处罚及责任均由乙方自行承担，造成甲方损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

(6) 乙方因装修、改建、增加设施设备等施工引起相邻住(用)户权益纠纷的，由乙方自行负责解决、自行承担赔偿责任。

(7) 乙方自行完成承租房屋的装修工作并承担所有费用；如政府部门对租赁房屋的装修提出任何整改要求，乙方必须承担该等修改带来的一切责任及费用。

(8) 租赁期限内，乙方对租赁房屋进行改建、扩建的，应征得甲方书面同意，双方另行签订书面协议，否则甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋，并无须对乙方进行任何补偿或赔偿。

(9) 乙方自接收房屋之日起，因装修、维修需要所产生的垃圾均应由乙方自行清理并外运，否则甲方有权要求乙方支付 1000 元/m<sup>3</sup>的违约金（该违约金低于甲方实际损失的，以甲方实际损失为准），并从租赁押金中扣除，对不足抵扣部分甲方仍对乙方享有追偿权。

7.2（无补充约定）

## **第八条 房屋使用及维护**

8.1（无补充约定）

8.2 主合同第 8.2 条第一款修改为“租赁期间，乙方发现租赁房屋及其附属设施有损坏或故障（如漏水或影响使用的裂缝）时，应当及时通知甲方修复。甲方应当在接到乙方通知后的 5 日内进行维修。无法通知甲方或甲方接到通知逾期不维修的，或者因情况紧急必须立即进行维修的，乙方有权代为维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。”

8.3（无补充约定）

8.4 乙方对房屋的使用及维护应遵守如下规定：

(1) 乙方需要使用租赁房屋范围外的有偿使用公共配套设施的，应提前向甲方申请，并按照甲方规定标准支付费用。

(2) 乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施，不得污损、毁坏或擅自使用/占用公共设施、设备、区域，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，甲方不得干扰或妨碍。

(3) 乙方应严格遵守用户手册以及甲方、物管公司制定的出租物业管理规定。

(4) 乙方经营项目的噪音、气味、排放和光源等污染不得超出国家或者地方政府规定标

准。乙方不得利用租赁房屋从事对空气、水源等有严重污染的生产，不得从事具有放射性和超出环保噪音标准的生产。生产性排污、排气设施等由乙方自行购买，相关环保设施应符合环保部门的要求，甲方对乙方办理相关环保证照有合理的协助义务。

(5) 乙方在租赁房屋内开始经营活动前，应向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证等，甲方应配合提供相关资料。乙方应于营业前向甲方提供上述证照资料，相关证照资料发生变更的，乙方须于变更后 30 日内将变更资料提供给甲方。

(6) 乙方未取得合法经营资格之前，不得开展经营活动，否则甲方有权要求乙方停止经营活动，乙方违法经营的一切法律责任及后果均由乙方自行承担，由此导致甲方被政府处罚或者追究其他责任的，乙方应当赔偿甲方被政府处罚的金额。

(7) 未经甲方事先书面同意，乙方不得在租赁房屋的外部包括公共通道、窗户、外墙或顶部展示、树立、粘贴或悬挂任何标志、文字、标记、海报、旗帜、宣传牌、或告示等，乙方不得在租赁房屋外进行展览、派发、摆摊售卖任何商品、宣传品或进行任何促销活动或类似活动。乙方安装与放置的标识或广告，如发生安全事故，由乙方承担全部责任。

(8) 若乙方为企业，应按法律法规按时足额向员工发放工资。如因乙方拖欠员工工资引发群体性事件而对租赁物业、其他租户的正常办公环境或秩序造成严重影响或发生重大人身、财产损害行为的，甲方有权报相关部门处理，并有权单方解除合同，且不承担任何补偿或赔偿责任。

(9) 租赁房屋内易耗品(如灯泡)、乙方增设的附属设施和设备，应由乙方自行负责维修并承担费用。

(10) 租赁期间，甲方有权对该房屋进行检查、养护，乙方应予以配合，甲方在检查时应尽量减少对乙方使用该房屋的影响。

(11) 乙方不得在租赁房屋内违法违规存放任何危险物品，否则甲方每发现一次，乙方应向甲方支付一次性违约金 20000 元/次，并进行整改。如该房屋及附属设施因此受损，乙方应承担全部赔偿责任。

(12) 乙方自接收房屋之日起，因营业需要所产生的垃圾均应按甲方或物业管理公司的要求将垃圾运送至指定堆放点，否则甲方有权要求乙方支付 1000 元/m<sup>3</sup>的违约金(该违约金低于甲方实际损失的，以甲方实际损失为准)，并从对应租赁押金中扣除，对不足抵扣部分甲方仍对乙方享有追偿权。

#### 8.5 乙方安全管理责任

(1) 乙方对租赁房屋使用过程的消防安全负责，履行《中华人民共和国消防法》(2021 年)第十六条规定的有关机关、团体、企业、事业等单位应当履行的消防安全职责；乙方自合同签订之日起为租赁房屋的消防安全责任人(或其指定人)，并将消防安全责任人、管理人和场所消防

安全条件进行公示，接受社会监督。

(2) 乙方应履行《安全生产法》(2021年)及《深圳市生产经营单位安全生产主体责任规定》(308号令)规定的有关生产经营单位的安全主体责任。

(3) 乙方应按照合同约定的用途使用房屋，将房屋用作公寓、酒店、旅馆、托儿所、培训机构、养老服务机构、医疗机构、学校、婚纱摄影场所、文化娱乐场所、博物馆、物流仓储、生产场所及其他人员密集场所的，应按《建筑设计防火规范》(GB50016)及相关规范的要求由具有资质的单位进行设计和施工，并经验收通过后方可使用；不得将用途为商业性质的物业未经规范设计、施工和验收，直接用作集体宿舍、群租房或其他居住场所。

(4) 乙方应按要求落实对房屋施工过程的安全管理，按要求办理施工手续，防范触电、高处坠落、火灾、物体撞击等事故类型，不得使用易燃、可燃材料作为内部分隔，不得使用不符合国家标准的电线、插座、线管、开关及其他电气元件或材料，气割或焊接等动火作业应向业主或物管单位报批。

(5) 乙方应结合房屋的用途、面积、场所火灾特性等配备足量消防器材并摆放于明显位置，确保场所内人员会使用各类消防器材，乙方应每月至少做一次检查并确保完好可用。

(6) 乙方应禁止在室内场所以及疏散通道、安全出口、楼梯间停放电动自行车、电动摩托车；禁止违反用电安全要求私拉电线、插座给电动自行车、电动摩托车充电；禁止在电动自行车、电动摩托车集中充电场所存放易燃、可燃物品。

(7) 乙方租赁房屋用途为“三小”场所或小型场所的，或用途为生产、储存或经营的，不得在房屋内设置居住场所。

(8) 乙方租赁房屋在二层及以上的，应确保在不同方向设有至少两个疏散通道并保持畅通；无法设置足够疏散通道的应在通道不同方向设置逃生窗(不小于 $1.0 \times 0.8$ 米)并确保应急逃生时可以打开，同时配备逃生梯、缓降器等辅助疏散逃生设施，不得设置影响逃生和灭火救援的障碍物。

(9) 乙方在房屋外立面安装带电使用的广告牌、灯箱的应当定期对广告牌、灯箱开展检查，防止线路过载或短路造成电气火灾事故，且不得影响逃生和灭火救援。

(10) 乙方将房屋用作餐饮场所的，应使用电或管道天然气，不得使用液化气及其他能源，在厨房安装燃气报警装置，并在燃气管道上设置紧急事故自动切断装置；建筑面积大于1000平方米的餐饮服务场所，烹饪操作间的排油烟罩及烹饪部位应当设置自动灭火装置；应当至少每季度对烹饪操作间集烟罩、排油烟管道等集排油烟设施和燃气管道进行检查、清洗、保养，并建立台账。

(11) 乙方租赁房屋用作工业生产的，应按正规手续进行报建，按设计方案要求进行施工和验收，落实对危险化学品、特种设备、仓库、配电房、设备房、有限空间及其他安全重

点部位的安全管理要求，配备相应的监测、排风、防护、灭火及其他应急处置所需的物资；设置危险化学品中间仓的应符合《常用化学危险品储存通则》（GB15603-1995）、《易燃易爆性商品储藏养护技术条件》（GB17914-2013）、《腐蚀性商品储存养护技术条件》（GB17915-2013）、《危险化学品安全管理条例》（国务院令 591 号）、《危险化学品中间仓库安全管理规范》（DB4403/T 80-2020）的要求。

（12）乙方在房屋使用过程中不得使用超出房屋荷载的设备和货物堆载，当设备产生可能影响房屋结构安全的振动、撞击或其他不利因素时，应及时停止设备使用进行检修，消除不利因素。如乙方在使用中造成房屋主体损伤的，乙方应承担结构鉴定及加固费用。

（13）乙方应积极参与甲方或物管单位组织的安全培训、应急演练，不断提高自身及本单位人员的安全意识和应急处置能力。

（14）乙方应接受甲方的安全生产统筹管理，主动接受甲方的安全检查，对甲方提出的安全问题，应组织力量进行整改，乙方拒不整改的，视为乙方违约，甲方有权单方面解除合同不承担违约责任。

（15）乙方不得使用国家明文规定淘汰的设备设施，不得使用存在安全缺陷的设备设施，乙方应定期对设备设施进行维护保养，对特种设备进行检测。

8.6 乙方应根据甲方要求于本合同签订之日起

三个月内

六个月内

一年内

其他   /  

将企业注册或迁入深圳市龙岗区 智慧家园。

## 第九条 转租、续租及优先权

### 9.1 转租

未经甲方书面同意，乙方不得实施下列行为：

（1）以任何形式转租、分租房屋；

（2）以分租、借用、共用、联营、承包等任何方式让任何第三人使用或占用租赁房屋的全部或部分；

（3）将本合同项下的权利和义务转让给第三人；

（4）将租赁房屋与他人承租的房屋进行交换。

经甲方书面同意转租、分租的，转租、分租期限不得超过租赁合同及补充协议约定之期限。乙方应于转租、分租行为发生之日起一个月内将转租、分租合同交给甲方备案，并保证次承租人不得将转租房屋再行转租、分租。

## 9.2 续租

(无补充约定)

## 9.3 优先权

租赁期限内，租赁房屋因国有资产无偿划拨的，乙方不享有优先购买权。

乙方无优先购买权或乙方放弃优先购买权的，租赁房屋转让给他人时，甲方应当在签订转让合同时告知受让人继续履行本合同，乙方应当配合做好租赁合同的主体变更手续。

## 第十条 房屋返还

10.1 租赁期限届满或租赁合同解除后，乙方逾期不返还租赁房屋的，每逾期一天，乙方应向甲方支付相当于合同期满或解除前最后一月日租金标准两倍的房屋占有使用费，同时乙方还应承担占用期间所发生本体维修金、水电费、物业管理费等各项费用直至乙方实际返还房屋为止，如造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。

10.2 (无补充约定)

10.3 (无补充约定)

## 第十一条 合同的解除

11.1 (无补充约定)

11.2 (无补充约定)

11.3 (无补充约定)

11.4 主合同第 11.4 条第 (1) 项修改为“租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除[在该情形下，政府确定的装饰装修损失、搬迁费、停产停业损失补偿归乙方所有]”。

11.5 (无补充约定)

11.6 租赁期间，满足以下全部条件的，甲方有权单方解除合同，全部或部分提前收回房屋：

(1) 甲方就提前收回部分的房屋对乙方的装饰装修损失、搬迁费、停产停业损失给予合理补偿，装饰装修损失、搬迁费、停产停业损失的补偿标准参照《深圳市房屋征收与补偿实施办法(试行)》(深圳市人民政府令第 292 号)(如有修改，则以最新的为准)，补偿金额以甲方委托的第三方评估机构出具的评估报告为准；

(2) 甲方提前 1 个月通知乙方(未提前 1 个月通知的，甲方可以用支付乙方相当于解除前一个月月租金标准的补偿款的方式代替。如部分提前收回的，仅对该部分租金进行补偿)。

11.7 租赁期间，满足以下全部条件的，乙方有权单方解除合同，提前退租或部分提前退租：

(1) 乙方向甲方支付相当于合同解除前最后一个月月租金标准的违约金(由甲方从乙方缴纳租赁押金中直接扣除,如乙方缴纳租赁押金不足的,乙方应当另行向甲方支付。);

(2) 乙方提前1个月通知甲方(未提前1个月通知的,乙方可以用支付甲方相当于解除前最后一个月月租金标准的补偿款的方式代替。如部分提前退租的,仅对该部分租金进行补偿)。

## **第十二条 违约责任**

(无补充约定)

## **第十三条 特别条款**

(无补充约定)

## **第十四条 通知和送达**

14.1 (无补充约定)

14.2 (无补充约定)

14.3 双方共同确认:租赁合同第14.1条约定送达方式适用于租赁合同及补充条款的履行及各个司法阶段,包括但不限于协议履行期间、一审、二审、再审、仲裁、执行以及督促程序。同时双方保证送达地址准确、有效,如果提供的地址不确切,或者不及时告知变更后的地址,使通知、协议或相关法律文书无法送达或未及时送达,自行承担由此可能产生的法律后果。如租赁合同第14.1条未对通讯地址进行约定的,以双方当事人签署租赁合同的首部通讯地址作为送达地址。如按本租赁合同及补充条款的地址邮寄文件被邮政部门退回的,退回之日即为送达之日。

## **第十五条 争议解决**

15.1 (无补充约定)

15.2 (无补充约定)

15.3 任何一方违约的,除应当按照约定承担违约责任外,还应当赔偿对方合理的维权开支,包括但不限于律师代理费、交通费、住宿费等。

## **第十六条 合同的变更**

(无补充约定)

## **第十七条 合同签署、登记备案**

17.1 (无补充约定)

17.2 本补充条款未作约定,租赁合同有约定的,以租赁合同为准;租赁合同未作约定,本补充条款有约定的,以本补充条款为准;本补充条款与租赁合同冲突的,以本补充条款为准。

17.3 双方登记备案前最先签订的租赁合同及补充条款是双方的真实意思表示,如与办理

房屋租赁登记备案手续的租赁合同及补充条款不一致的，以登记备案前双方最先签订的租赁合同及补充条款为准。

17.4【龙岗区进一步规范政商交往行为告知书】为深入构建“亲”“清”新型政商关系，努力打造尊商、亲商、助商、安商良好营商环境，龙岗区委区政府制定了《龙岗区公职人员政商交往“十个不准”》，严明公职人员在政商交往中的纪律要求。请参与龙岗建设的广大企业及其从业人员，严格监督我区公职人员落实“十个不准”，并在与我区公职人员交往中切实做到“十个不得”。

- (1) 不得向公职人员赠送礼品、礼金、消费卡等财物。
- (2) 不得违规向公职人员提供宴请、旅游、娱乐等安排。
- (3) 不得通过打麻将等形式向公职人员输送利益。
- (4) 不得为公职人员报销应由其个人支付的费用。
- (5) 不得违规向公职人员及其亲友借贷款。
- (6) 不得违规将车辆、住房等借给公职人员使用。
- (7) 不得在招投标中与公职人员搞暗箱操作、围标串标。
- (8) 不得为利益相关人和公职人员牵线搭桥或者代为传递信息、传递财物。
- (9) 不得让公职人员在企业违规兼职取酬。
- (10) 不得为公职人员亲友违规承揽业务提供便利。

上述“十个不得”，请乙方严格遵守。同时，在政商交往中，如有发现公职人员存在违反“十个不准”的问题，请及时通过网络举报平台或者 12388 举报电话等方式，向纪检监察机关反映举报，将一律严格保密、一律优先处置、一律严肃查处。

乙方已知晓上述告知内容，并愿意遵照执行。

甲方(签章):

乙方(签章):

委托代理人(签章):

委托代理人(签章):

签订日期: 年 月 日

签订日期: 年 月 日

附件二:《房屋平面图》、《房屋装修一览表》或图片





附件四：《房屋交还确认书》

房屋交还确认书

租赁双方已对房屋和附属物品、设施设备及水电使用情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担、押金返还、房屋及其附属物品、设施设备的返还无纠纷/附以下说明：\_\_\_\_\_

出租人（签章）：\_\_\_\_\_。

承租人（签章）：\_\_\_\_\_。

退房日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

附件五：《解除合同通知书》

解除合同通知书

致：\_\_\_\_\_

我方与贵方于\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日签订《房屋租赁合同》，现因\_\_\_\_\_，依据《房屋租赁合同》第\_\_\_\_\_条，特通知贵方解除租赁合同。

请贵方收到本通知之日起\_\_\_\_\_日内搬出该房屋/退回押金及预收的租金余额元，支付违约金\_\_\_\_\_元，赔偿金\_\_\_\_\_元，否则我方将通过法律途径予以解决。

特此通知。

通知人：

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日

注：通知人应将《解除合同通知书》实际送达对方，并保留相关证据。

附件六：授权委托书

授权委托书

委托人：

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

邮箱：

受托人：

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

邮箱：

委托人是位于\_\_\_\_\_房屋的所有权人/共有人（房屋所有权证或不动产权证书编号：\_\_\_\_\_），现将房屋委托上列受托人进行出租及管理，委托权限如下（以勾选为准，未选择的打“×”）：

- 与承租人签署《房屋租赁合同》；
- 与房地产经纪机构签署《房屋出租经纪服务合同》；
- 房屋的日常管理；
- 收取租金及押金等费用；
- 通知付款人将应付款项支付至委托人指定的如下账户：

户名：\_\_\_\_\_

开户行：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

受托人不得为任何有损委托人权益的行为，受托人在委托权限内就上述房屋所实施的法律法规行为以及产生的法律后果，委托人均予以承认。

委托人：

年 月 日

## 附件七：《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

### 《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租房屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行查看并做好书面记录，承租人予以配合并签字；出租人因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质、使用功能、利用房屋从事违法犯罪行为等情形，应当向出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人在任何时候都不得以任何理由和任何方式发生以下行为：

1. 擅自改变出租房屋使用功能，利用出租房屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

2. 利用出租房屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

3. 利用出租房屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

4. 利用出租房屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

5. 利用住宅出租房屋存放违禁品及生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品或从事其他违法活动；

6. 禁止高空抛物、防范高空坠物：

(1) 承租人必须充分认识高空抛物的危害性及肇事者可能承担的民事、行政以及刑事责任；

(2) 承租人发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障，有可能存在高空坠落等风险时，应及时通知出租方修复，并采取有效措施。因承租人原因导致的损坏或故障，则由承租人负责修复；

(3) 承租人必须养成文明的生活习惯，用模范行为教育负有监护责任的未成年人做文明之人，行文明之举，杜绝往楼下乱扔杂物；

(4) 出租人和承租人不得在窗台、阳台、挡墙上摆放或悬挂花盆、拖把等任何杂物，以免发生高空坠物等意外。

九、租赁双方应当协助和配合出租房屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人：（签章）

承租人：（签章）

受委托人、管理人：（签章）

联系电话：

联系电话：

年 月 日

年 月 日

## 《房屋租赁登记备案须知》

办理房屋租赁登记备案需提供的资料:

(一)房地产权利证书或者其他合法权属证明(提供原件并留复印件)

(二)出租人、承租人身份证明或者法律资格证明,包括:

### 1. 个人

大陆居民:身份证或其他有效身份证明。

港澳台居民:港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证。

境外人士:护照(有居留许可或入境签证)。

以上证件,均需提供原件并留复印件。

### 2. 单位

社会信用代码、部队证件、境外企业合法开业证明(提供原件并留复印件)。境外企业合法开业证明须附中文译本,未经中国相关职能部门认证的,需经使领馆公证或认证。

(三)共有房屋出租的,须提供所有共有人同意出租的书面证明。

(四)授权委托书

1. 产权为个人:须出具委托人和委托代理人的有效身份证件(查验原件,留存复印件)和授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地;若无法取得委托人的身份证件原件的,须出具经委托人签字确认的身份证复印件。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

2. 产权为单位:经办人非法定代表人或负责人的,还须出具法定代表人或负责人的授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

(五)房屋租赁合同(含合同附件)