

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): 深圳市龙岗区投资控股集团有限公司

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: 91440300279522710Y

房屋信息编码卡号码: _____

通讯地址: 深圳市龙岗区清林西路投资大厦 8 楼

联系电话: 28957732

☒委托代理人/☐法定代表人：深圳市龙岗区龙之盛实业发展有限公司

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: 91440300715236674C

通讯地址: 深圳市龙岗区清林西路投资大厦 6 楼

联系电话: 28957378

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《中华人民共和国合同法》《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南山区深南大道北侧艺园西路佳嘉豪商务大厦 18A02，租赁形式：☒ 整租/☐ 部分出租，房屋建筑面积：201 平方米（其中套内建筑面积：/ 平方米，公摊面积：/ 平方米），房屋租赁用途：办公，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：按现状。

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。

第二条 租赁期限

2.1 乙方租赁房屋的期限自 2021 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 ☐ 月/☐ 日的免租期（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： 元整）。

3.2 租金支付时间：租金按月支付，乙方应当于每月 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 / 方式将租金交付于甲方。

以转账方式支付时，乙方应当将租金付至甲方指定的如下帐户：

户名：深圳市龙岗区龙之盛实业发展有限公司

开户行： 中国工商银行深圳龙城支行

账号： 4000109819100013333

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 3 %/
☐ 调减 / %，具体如下：

(1) 自 年 月 日至 年 月 日，租金标准为人民币 元/月（大写： 元整）。

(2) 自 年 月 日至 年 月 日，租金标准为人民币 元/月（大写： 元整）。

(3) 自 年 月 日至 年 月 日，租金标准为人民币 元/月（大写： 元整）。

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： / 元整）。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、费用以及违约赔偿金后，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 / ☒ 本体维修基金 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

☒乙方不得转租。

☐租赁房屋系产业用房，且与租赁房屋相关的土地供应合同、产业发展监管协议允许转租的，甲方同意乙方按规定或约定转租，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。

☐租赁房屋系产业用房以外的其他房屋的，甲方同意乙方将租赁房屋全部或部分转租他人，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。

9.2 续租

本合同租赁期限届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期限届满之日前 90 日向甲方提出书面续租申请。双方就续租事宜达成一致的，应重新订立租赁合同或者签订租赁期限变更协议。在同等条件下，乙方享有优先续租权。

9.3 优先权

甲方在租赁期间出售租赁房屋，应当提前通知乙方，乙方在价格、付款方式同等条件下有优先购买权。若甲方出售的是连同租赁房屋在内的整栋房屋或与其他房屋连为整体的房屋，乙方不享有优先购买权。

第十条 房屋返还

10.1 租赁期限届满或本合同解除之日起 3 日内，乙方应当及时清空搬离租赁房屋，并将房屋及附属设施交还甲方。乙方未在约定的时间内清空、搬离房屋，且无法联系上乙方的，双方约定按如下方式处理：

☒甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

☒乙方提供紧急联系人_____，乙方紧急联系人自收到通知之日起_____日内未清空房屋的，甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

☐甲方委托第三方保管公司代为保管遗留物，保管费用由乙方承担。

☐甲方采取☐拍卖/☐变卖的方式处置遗留物，代乙方保管所得价款。

☐其他_____。

10.2 乙方返还房屋后遗留的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权将其作为废弃物处理。甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

10.3 房屋返还时，双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气等使用情况进行交验，并在《房屋交还确认书》（见附件四）中签字或盖章。

第十一条 合同的解除

11.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

11.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋：

- (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，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，房屋租赁管理部门执1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

房屋租赁合同补充协议书

出租方(甲方): 深圳市龙岗区投资控股集团有限公司

房屋信息编码卡: _____

通信地址: 深圳市龙岗区清林西路投资大厦 8 楼

邮 编: 518172 联系电话: 28957732

委托代理人: 深圳市龙岗区龙之盛实业发展有限公司

通信地址: 深圳市龙岗区清林西路投资大厦 6 楼

邮 编: 518172 联系电话: 28957732

社会信用代码或有效证件号码: 91440300715236674C

承租方(乙方): _____

通信地址: _____

邮 编: _____ 联系电话: _____

担保方(丙方): _____

通信地址: _____

身份证号码: _____

邮 编: _____

联系电话: _____

甲、乙已于 2020 年 月 日签订了甲方位于深圳市_____的《深圳市房屋租赁合同书》(合同号: _____, 下称“原合同”)。现经甲、乙双方协商一致同意, 就原合同内容作出补充与变更, 并签订补充协议如下:

第一条甲方出租的房屋, 以现状作为出租和交付的条件。乙方对出租物业已经做过深入的了解和实地考察, 乙方完全接受且不存在任何异议, 乙方已明确认可租赁房屋的各方面均达到其租赁用途之目的, 并承担因此带来的所有风险, 不得以房屋现状为由向甲方主张任何经济及法律的权益。

第二条 关于将承租物业作为经营场所办理营业执照的约定

(一) 乙方确认, 甲方按现状出租物业, 无论租赁物业能否作为乙方经营场所办理营业执照, 乙方均自愿承租以上物业, 并承担因此带来的所有风险。

(二) 乙方保证在该房屋内开展经营活动前, 必须办理完毕经营所必需的执照、批准或许可证(包括如需取得消防验收证明方能开业的, 承租方必须负责办理并承担全部费用)。乙方在租赁物业开展经营活动期间必须确保该等执照、批准或许可证完全有效。

(三) 乙方未取得相关营业执照或许可证之前或营业执照、许可证到期后擅自开展经营活动, 甲方有权解除房屋租赁合同及本协议, 没收租赁保证金, 由此引发的所有责任均由乙方承担。

(四) 如租赁物业作为乙方经营场所并办理了营业执照, 则:

1、乙方应于租赁合同终止或者解除之日起 15 天内完成注册地址变更的迁出手续。如逾期完成, 每逾期一日, 按最近 3 个月时间内的平均日租金的两倍向甲方支付违约金。

2、在乙方按房屋租赁合同及补充合同约定履行相关义务, 并完成注册地址迁出或注销手续之日起七个工作日内, 甲方应无息退还租赁保证金。

第三条 关于装修和改扩建的约定

(一) 乙方在租用期间, 需要对租赁房屋进行装修的, 装修方案需先征得甲方书面同意。甲方同意乙方装修方案, 并不代表该方案已符合相关法律法规规定, 乙方需自行向有关政府部门进行报批并单方承担所有风险。在取得有关部门批准前, 乙方不得对该房屋实施相应行为。否则, 乙方必须对该等非法工程而引起的一切后果独自承担责任(包括对甲方因乙方违反本条规定而引起的一切损失、行政罚款、索赔、诉讼负全额赔偿的责任)。经甲方同意的装修所涉装修图纸(方案)等文件, 加盖乙方印章后报甲方备案留存。

(二) 如乙方提交的装修方案甲方不同意, 或乙方实际装修与甲方同意的装修方案不符, 或不经甲方同意擅自装修的, 甲方可要求乙方限期整改, 由此引发的一切责任和费用由乙方承担。

(三) 违反本条以上(一)、(二)情形之一的, 甲方有权单方解除本合同, 没收租赁保证金, 且甲方无须就乙方已完成的装修作出任何补偿。

(四) 乙方装修成本在本合同约定的租赁期间折旧完毕。如合同到期或因乙方原因合同提前解除导致合同终止, 乙方无权向甲方主张任何装修补偿。

(五) 本合同履行期间, 乙方需要对租赁房屋改建或扩建, 乙方须自行办理好租赁物

业改扩建的申报、报建、消防、环评等政府相关手续后方可进行改造或扩建，甲方只提供现有的相关物业资料给乙方并配合办理相关手续，办理所有手续、改扩建的一切费用和 risk 由乙方承担。且不论发生何种情形，乙方均不得向甲方主张该等改扩建费用。

（六）乙方未办理合法手续擅自扩建或改造的，甲方有权解除租赁合同，收回租赁物业，没收租赁保证金并要求赔偿一切损失。

（七）不论何种原因甲方收回物业，改扩建形成的资产无偿归甲方所有，乙方只拥有在租赁关系合法存续期间改扩建形成资产的使用权。

第四条 房屋维修义务及设施费用的承担

乙方在租赁期内必须保持该房屋内部所有的装修、设施、排水设备、装配（如租赁物业装配的电梯由乙方单独使用，则乙方负责电梯的维修和保养）和所有添加物处于良好的、清洁的状态，乙方负责房屋的所有维修义务，所需费用由乙方承担。由于乙方的作为或不作为导致该房屋及其设施损坏的，乙方须承担由此引发的一切责任（包括但不限于不及时维修导致漏水、墙面脱落或使用过程中任何导致人身损害等引发的一切损失及赔偿责任，如因此导致甲方遭受损失的，由乙方方向甲方全额赔偿）。

第五条 合法使用租赁物、设置广告牌、环保、知识产权等方面的约定

（一）乙方不得使用或引起、许可使用租赁物业的任何部分作为违法或不适当的目的使用（包括但不限于在租赁物业内销售生产假冒伪劣产品，销售产品和提供的服务侵犯他人商标、著作权、服务标志、代理权及专利权）。如经查获，由乙方自行承担全部法律责任，甲方有权要求乙方立即停止侵权行为或违法商业行为，如因此导致甲方遭受经济损失的，由乙方全额向甲方赔偿。

（二）乙方在获得甲方书面同意前，不得在租赁物业外部展览、展示、悬挂任何广告以外的标志牌等装置。乙方租赁的物业如需安装户外广告的，乙方应自行向有关政府部门报批，将批准材料及方案报甲方同意后方可实施，如广告属于乙方自用不收费，如果属于营利性的经营性广告甲方有权按市场广告费收取费用。

（三）乙方须保证在该房屋内发出的任何声响、噪音或振动应完全符合国家或地方政府相关标准，并保证在该房屋内排出之污水、废气等亦完全符合国家及地方政府相关标准。

乙方违反以上约定，甲方有权要求其限期整改，逾期未整改的甲方有权解除租赁合同，没收租赁保证金，并要求乙方承担一切赔偿责任。

第六条 转租的约定

（一）转租或视同转租行为情形

1、乙方将租赁物业部分或全部出租给任何第三方；

2、乙方租赁以上物业为开展特定项目，乙方通过与第三方签订合作协议，约定部分或全部退出该项目，从而达到转租目的；

3、乙方批准或容许其他任何安排或交易，致任何第三者获得使用、占有、享用该房屋或其任何部分的权利的行为，无论第三方为此是否支付对价；

4、其他甲方认为乙方转租的情形。

（二）乙方承诺租赁场所不得整体转租，如物业分租须征得甲方同意，且分租合同在事先报甲方审核后，在符合甲方所设立的相关前提条件下才能转租。签订转租合同后，乙方与受转租人签订的相关补充合同也应报甲方审核后方能签署。

（三）乙方未按本条的约定，擅自将租赁房屋转租第三人，甲方有权解除租赁合同、收回物业、没收租赁保证金，因此造成的一切法律责任及后果均由乙方及第三人承担，与甲方无关；造成甲方其他损失的，甲方有权向乙方或者第三人追偿。

（四）经甲方同意的转租，乙方与受转租人的租赁合同、补充协议要报甲方备案，乙方要保证备案合同的真实性，如乙方向受转租人收取的保证金高于乙方向甲方缴纳的租赁保证金，则差额部分由乙方在收取受转租人保证金之日起三日内向甲方补足。逾期十日不补足的，甲方有权解除租赁合同。

（五）乙方对受转租人的义务承担连带责任。

（六）乙方承诺转租房屋不得向受转租人收取租金、水电费、物业管理费及租金保证金以外的其他任何费用（包括进场费等费用），并保证受转租人不得再行转租，否则甲方有权解除租赁合同，没收租赁保证金，要求乙方赔偿一切损失。

（七）经甲方同意，乙方转租后受转租人引发的所有责任（包括因转租关系产生争议引发的装修损失赔偿、乙方转租引发的群体租户上访、受转租人按期搬离租赁物业将物业在良好的状况下交付甲方等）由乙方全部承担，如发生群体上访等行为损害甲方利益的，甲方可以解除租赁合同，没收租赁保证金，且要求乙方赔偿一切损失。

（八）乙方承诺，转租期限应在甲乙双方约定的租赁期限内；如乙方与受转租人的转租期限超出甲乙双方约定的租赁期限，超出部分无效，甲方有权单方解除租赁合同，并没收租赁保证金；因此而给甲方造成的一切损失，由乙方负责赔偿。

（九）乙方或受转租人应按时发放所聘请员工的工资和缴交社保（即“五险一金”），

不得无故拖欠或不缴交社保。若发生拖欠员工工资一个月以上或未按规定缴交社保的情形，且不按甲方要求进行整改的，甲方有权单方解除租赁合同。

（十）乙方、受转租人向甲方承诺，承租人和受转租人的纠纷由其自行解决，不得向甲方提出任何主张或要求；

乙方、受转租人承诺在出租屋内无论出现任何经济、刑事、消防等事故或纠纷（包括但不限于拖欠工人工资、货款，管理不善导致的人身伤害，故意伤害、盗窃、抢劫等犯罪，火灾等），所有责任均由承租人和受转租人承担，不得向甲方提出任何索赔要求。

第七条 拆迁或旧改

（一）本租赁合同履行期间，遇政府征地、旧改拆迁等情形需对物业进行拆迁，导致租赁合同无法继续履行的，甲方可行使合同解除权。

（二）出现本条款第（一）款条之情形租赁合同解除的，甲乙双方互不追究违约责任，甲方只需提前壹个月通知乙方搬迁，乙方必须按期搬迁并交还物业。乙方在本租赁期内实际投入装修的，拆迁时因该装修所产生的补偿归乙方；在此情形下，由甲方会同征收单位委托中介机构评估后确定租赁期间装修赔付价值，乙方不得有疑义；租赁期超过八年折旧期后，发生旧改征地拆迁的，装修补偿归甲方。

（三）如出现本条第（一）款之情形，物业已转租，清退所有租户及引发的所有法律责任由乙方承担。

第八条 有关违约的约定

（一）双方确认，因乙方违约导致租赁合同提前解除，乙方缴交的租赁保证金仅是给甲方造成的损失赔偿的一部分，与违约金无关，且乙方已享受的装修期间及免租期间的租金，也可视为甲方的损失。

（二）乙方违约，甲方除行使合同解除权外，还可行使的权利包括：可向乙方要求赔偿甲方因追讨欠款所遭受的一切损失、费用、开支；甲方在提前四十八小时书面通知乙方的前提下，可立即采取切断水电、封锁出租物业等强制措施，甲方对乙方因此而蒙受的任何损失不承担任何责任。

若甲方按照上述约定行使权利时，在甲方暂停水电封锁出租物业期间，乙方不得以此为由拒付该期间的租金、物业管理费及其他费用。

（三）甲乙双方一致确认，乙方逾期搬离物业十日以上，甲方有权进入该房屋，该房屋内所有装修、设施和物品视为乙方放弃前述物品。甲方无需为装修、设施和物品的剩余

价值向乙方做出任何补偿。

第九条 乙方在租赁期内任何时间或在租赁期结束时以任何理由迁出租赁物业，除可搬走乙方合法所有的可移动资产外，乙方所投入的装修及与物业不可分离的设备（含电梯）等无偿归甲方所有，乙方在搬离物业时，不得损坏装修物和设备，并保持门窗、电梯、水电等设施设备完好，如有损坏应以损坏时该物品的市价赔偿。

如乙方搬离物业，租赁物业内有乙方遗留下的任何家具、物料、设备或其它任何物品，均视为乙方放弃前述物品，甲方有权以任何方式处理前述品，乙方不得异议，也不得追究甲方责任和要求甲方赔偿。同时，甲方亦有权向乙方追讨因清除、处理前述物品所产生的所有费用。

第十条 因乙方违约，致使甲方解除租赁合同的，自租赁合同解除当日，乙方应搬离租赁物业。乙方逾期搬离，逾期期间乙方应向甲方支付的租金或占用费按租赁合同约定的前三个月的平均租金的双倍（如转租，且转租租金高于甲乙双方约定的租金价格，则按转租租金的双倍）计算占用费。

第十一条关于原合同第四条约定的租赁押金变更

原合同第 4.1 条变更为：合同签署后 5 日内，乙方应当向甲方支付三个月租金数额的租赁保证金（以最后一年月租金数额计算）及 元用电保证金，即合计人民币 元（大写： ）。甲方收取乙方押金时，应当向乙方开具收款凭证。

第十二条乙方应于每月 5 日前向甲方交付租金，逾期未付款至甲方指定账户或缴纳现金的，则以每月应付租金为基数，以 0.5%比例按日计算违约金；如欠缴的水、电或房租等费用达一个月以上，甲方有权停止水、电供应及单方面终止合同。

第十三条 丙方自愿作为乙方之担保人签署本补充协议，并为其提供连带担保责任，担保期限为从本补充协议签署之日起至租赁期满后两年，担保范围为乙方在主合同及本补充协议项下对甲方的全部债务。丙方明确，其已对原合同、本补充协议以及其他相关协议的全部内容完全明确、清楚，并自愿以无限连带保证担保的方式向甲方提供担保。

第十四条甲乙丙三方一致确认，丙方在本协议项下的无限连带保证担保业经乙方内部合法有效的批准程序，该担保合法有效。

第十五条本协议为原合同的组成部分，经甲乙丙三方代表签字盖章后生效、与甲乙双方签订的原合同均具同等法律效力，但与本协议有不一致之处，以本协议为准

第十六条 本协议发生的争议，由甲、乙双方协商解决；协商不成的，依法向租赁房屋

所在地人民法院提起民事诉讼。

第十七条 本补充协议书一式柒份，甲方执肆份，乙方执壹份，丙方执壹份，合同登记机关执壹份，均具同等法律效力。

甲方（盖章）：

负责人（签名）：

签订日期：

乙方（盖章）：

负责人（签名）：

签订日期：

丙方（签章）：

签订日期：

《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 and 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)