

广州市房屋租赁合同补充协议

出租人（甲方）：_____

电子邮箱地址：_____

承租人（乙方）：_____

电子邮箱地址：_____

甲、乙双方在平等、自愿的基础上协商一致，就双方签署的《广州市房屋租赁合同》（以下简称“合同”）的基础上达成本补充协议，以资共同遵守。

一、租赁物概况及用途

1.1 甲方对租赁物享有管理权利，并保证乙方承租的物业能正常使用。

1.2 甲方有权对租赁物自行编排房号，并将调整后的房号书面告知乙方。

1.3 乙方已查阅租赁物产权资料、知悉租赁物的产权情况及规划性质、用途，并同意按合同约定使用租赁物，不改变租赁物的使用用途。

二、租金、其他费用及承担方式

2.1 乙方可通过银行转账、现金、支票等方式向甲方支付租金及相关费用。

2.2 乙方应及时向甲方提供准确的名称、纳税人识别号、银行账户等开票信息，若因乙方提供的开票信息不准确导致甲方不能开具发票或开具的发票错误的，乙方应承担由此产生的责任。

2.3 租赁期间，乙方须负担与租赁物使用有关的水电费、物业管理费（如有）等费用，费用的缴纳标准按本协议附件《收费一览表》执行。乙方应于每月_____日前缴纳水电费、物业管理费等其他费用。

2.4 租赁物业办理租赁登记的费用及租赁合同印花税由甲乙双方各自承担

50%；如因合同一方原因（包括但不限于合同一方自身原因引起租赁合同变更）所产生的印花税等其他税费均由该方全额承担；其他因租赁合同产生的税费由双方根据法律法规的规定各付各税。

三、保证金

3.1 乙方须在本协议生效之日或甲方要求的日期向甲方缴纳保证金，甲方在收取保证金后开具等额有效的票据。未按合同约定缴交保证金的承租人，不得进场使用物业。

3.2 乙方向甲方缴纳的保证金不是乙方预付的租金，仅是乙方履行合同约定义务的担保。租赁期间，乙方提前解除合同或违反合同约定，甲方有权没收保证金。乙方向甲方缴纳的保证金未经甲方书面同意，不得用于抵扣租金、水电费和物业管理费等。乙方应当在收到没收保证金的书面通知7日内足额重新缴纳保证金，否则，甲方有权解除合同，收回租赁物，并且保证金不予以退还乙方。保证金不足以弥补甲方损失的，由乙方承担赔偿责任。

3.3 本合同提前解除或期满终止之日，乙方结清费用并按要求交还租赁物，甲方在确认乙方无违约行为后，应及时无息退还保证金。

四、修缮责任、装修、使用及安全管理规定

4.1 修缮责任

4.1.1 乙方签署房屋租赁合同及本协议，即视为乙方已确认甲方交付的租赁物符合安全使用条件及乙方的交付要求。

4.1.2 乙方应妥善使用租赁物，地上建筑物乙方仅可按现状使用，并在租赁期间承担以下修缮责任：

（1）因乙方没有妥善使用租赁物导致的租赁物内非主体结构部位的维修，包括但不限于漏水、墙面开裂、天花下陷、地面及墙身瓷砖空鼓、开裂；

(2) 租赁物内乙方的装修装饰及因乙方装饰装修增设、改建的设施设备。

4.2 装修管理规定

4.2.1 乙方对租赁物进行装修的，除应遵守本协议的约定外，还应遵守租赁物所在物业管理公司的装修管理规定及装修期间甲方提出的其他合理要求。

4.2.2 乙方在装修前应向甲方提供装修设计文件及施工方案供甲方审查，在获得甲方书面同意并向甲方支付约定的装修保证金后方可开始对租赁物进行装修，装修设计文件和装修施工方案未经甲方书面同意的，乙方不得擅自变更。

4.2.3 乙方的装修工程应委托具有相应资质的单位实施，乙方如需进行结构改造，空调、消防系统改造或实施其他可能影响整体结构及机电系统的工程，应向甲方提供具体的施工方案并经甲方书面同意。甲方可与乙方协商聘用甲方指定的施工单位，乙方承担相应的费用。

4.2.4 装修期间甲方有权对乙方的装修行为进行日常管理，包括对乙方施工人员的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行管理，避免因乙方的行为给甲方或出租区域的其他使用人造成不良影响。

4.2.5 如乙方的装修工程损坏了租赁物的任何部分，或装修过程中存在安全隐患，甲方有权要求乙方立即停工并进行整改（包括但不限于恢复原状、修理、拆除、改建、赔偿损失等）并承担相关费用。租赁双方确认，乙方应承担的责任不因甲方同意乙方的装修方案、施工图纸而减轻或免除。

4.2.6 装修开始前，乙方应根据甲方的要求采取在租赁物外围做好围板、张贴公告等措施，甲方有权规定围板规格、审查公告内容，获取甲方审批后乙方可自行制作安装。装修工程完成后应及时通知甲方进行验收。

4.2.7 未经甲方书面同意，乙方不得在租赁物外墙、玻璃窗附加任何物品、张贴任何街招、招牌或任何种类之广告，否则甲方有权拆除，费用由乙方负责，

同时视为乙方违约，甲方有权按本协议第六条向乙方追究违约责任。

4.2.8 如甲方因乙方装修租赁物遭受任何直接损失，甲方有权从装修保证金中扣除款项以赔偿因此遭受的损失，不足部分甲方有权向乙方追偿。甲方在乙方依约履行合同的情况下，装修保证金于乙方装修项目完毕并经甲方验收合格后，在扣除乙方应支付甲方的赔偿（如有）的前提下无息退还乙方。

4.3 使用及安全管理规定

4.3.1 未经甲方或租赁物业管理公司的书面同意，乙方及其工作人员不得在租赁物所在的大楼内招揽顾客或派发任何小册子以及宣传材料。

4.3.2 乙方不得在租赁物所在的大楼内之出入口处、楼梯、平台或任何通道或电梯内留置或促使、容许他人留置任何家具、箱柜、货物、物品、垃圾或将上述场所阻塞。

4.3.3 乙方不得利用或容许他人使用租赁物作居住或留宿用途。

4.3.4 租赁期限内，甲方有权自行组织或根据物业管理需要委托第三方进行安全生产标准化现场安全隐患排查，对于甲方或第三方出具的排查报告中指出的安全隐患，乙方应按要求整改，乙方未在要求期限进行整改的，甲方有权解除合同，没收保证金，造成甲方其他损失的，乙方应当予以赔偿。

4.3.5 就租赁物的安全使用事项，甲乙双方另行签署《安全、消防、综治、环保管理协议》作为合同的补充。

五、抵押、转租、转让及优先购买权

5.1 未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式对租赁物进行转租、分租、放弃、出让或交换租赁物或将其任何权益予以第三方。

5.2 租赁期届满前，乙方若有意重新签订合同，应提前三个月向甲方提出重新签订合同意向，并承诺会按照现行法律法规的参与甲方公开招租事宜。

5.3 在租赁期结束前 3 个月内的所有合理时间内，在预先通知乙方的前提下，甲方有权带领潜在租户考察租赁物，乙方不得阻挠，但甲方的该等行为不得干扰乙方的正常经营活动。

5.4 乙方同意甲方或产权方可在本合同签订后为租赁物设定抵押权，但甲方或产权方应在设定抵押权后 15 天内书面通知乙方，乙方应当为租赁物抵押权的设置提供合理协助，包括但不限于提供书面的同意甲方或产权方在租赁物上设定抵押权的书面声明。

5.5 甲方或产权方依法出售租赁物的，应提前 30 天通知乙方。如乙方未能在甲方或产权方发出行使优先购买权的通知之日起 30 天内与甲方或产权方签订书面买卖合同的，视为乙方放弃租赁物的优先购买权，甲方或产权方有权依法另行出售租赁物。

六、违约责任

6.1 甲方违约责任

甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除本合同，要求甲方支付一个月的当期租金作为违约金：

- (1) 经乙方书面催告，逾期交付租赁物超过 60 天。
- (2) 因甲方原因致使租赁物被查封导致乙方无法正常使用的。

6.2 乙方违约责任

6.2.1

(1) 乙方逾期支付租金、水电费、物业管理费及其他费用超过两个月的，甲方有权没收保证金，并按欠款金额的万分之五，每日计付违约金。

(2) 因乙方原因，导致租赁物业被查封，查封期间，乙方应当按本合同支付租金，给甲方造成其他损失的，应当予以赔偿。

(3) 由于乙方违约或违反法律规定，造成租赁物业损毁，由乙方承担修复租赁物业的费用，给甲方造成其他损失的，由乙方承担。

6.2.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同，切断水电，不予退还保证金，并要求乙方承担违约责任。：

(1) 逾期支付租金及其他费用超过两个月的；

(2) 擅自转租、转让、转借或调换使用租赁物业；

(3) 擅自拆改变动租赁物结构，擅自扩建、改建、装修或损坏租赁物；

(4) 擅自改变租赁用途；

(5) 乙方利用租用的场地从事非法经营活动或出现侵害知识产权、生产和销售假劣伪劣产品、聚赌、出售违禁品等违法行为；

(6) 因乙方原因导致租赁物被查封；

(7) 存在违反消防法规的行为或乙方的行为对租赁物及周边租户的安全构成威胁，经甲方书面催告后仍未按规定期限纠正或整改达不到甲方的安全要求的；

(8) 乙方破产或进入清算程序，或被吊销营业执照；

(9) 因为乙方经营不善引起群体事件，对甲方造成严重影响的；

(10) 乙方违反合同及本协议的约定，经甲方两次书面发函未予纠正的；

(11) 乙方违约，甲方没收保证金，乙方收到甲方缴纳保证金书面通知之日起，10日内仍未重新足额缴纳的；

(12) 故意损坏租赁物业的；

(13) 法律、法规规定其他可以收回租赁物业的情形。

七、合同终止和免责事项

7.1 甲方有权在租赁期内提前三个月向乙方发出书面通知，以终止本合同。

该等提前终止不视为甲方违约，甲方无须为此承担任何违约责任。

7.2 下列情况甲方不承担乙方或相关第三人的损失及任何补偿：

(1) 非因甲方原因导致的水电公司停止供水、供电导致通讯系统或者其它设施关闭而造成的财产损失或人身伤害等。

(2) 因火灾、洪水、台风、地震或遭到第三人的破坏等不可抗力事件导致租赁物损毁的，租赁合同解除，双方无须向对方承担任何违约责任，但乙方应采取必要措施防止租赁物损失扩大，否则甲方有权要求乙方就损失扩大部分予以赔偿。

(3) 如市政建设需要搬迁、土地被收储和企业改制等政策情形，甲方有权提前解除合同且不承担违约责任。

(4) 乙方了解且接受租赁物业的物权状态，由于政府收回或相关部门责令拆除租赁物业，乙方无条件予以配合，在通知时间内搬离物品，交还物业，此不视为违约，甲乙双方各自承担损失，不得向对方主张违约责任或经济补偿。

(5) 如由于租赁物业的物权问题，导致合同目的不能实现的情形（包括但不限于相关部门不予供水、供电、供气、提供网络），不视为甲方违约，双方均有随时解除权，乙方在交还房屋之日结清租金等费用，乙方不得据此向甲方主张违约责任或经济补偿。

八、租赁物的交还

8.1 乙方应当在合同提前解除或期满终止的当天向甲方交还租赁物业，并按及时结清相关费用。乙方应在合同提前解除或期满终止之日起5日内办妥注销或迁出、不再以该租赁物作为经营场所的工商和税务登记的手续。

8.2 合同提前解除或期满终止，乙方应当自费将租赁物内的乙方权属动产搬离租赁物，确保按照本协议的约定将租赁物完整完好地移交给甲方，交还的租

赁物业的状况应当符合甲方的要求；合同期内乙方的装饰装修物（包括已形成及未形成附合的，下同）及乙方申报装修备案所包含附属设施设备的产权归属甲方，甲方无须给予乙方补偿。

8.3 如果租赁物交还时之状况不符合甲方要求的，甲方有权要求乙方采取措施或自行采取措施，使得租赁物之状况符合交还应有之状态，由此产生的一切费用和开支由乙方负担，甲方有权从保证金扣除，不足部分甲方有权追索。

8.4 逾期交还的责任

8.4.1 合同提前解除或期满终止后，乙方应依约按时交还租赁物业的，经甲方发函催告后，仍不搬离的，甲方有权采取包括停水停电、换锁、清空物品、出租出售等必要措施收回租赁物业，乙方同意放弃该租赁物业内一切物品的所有权及其他权益，交由甲方处置，包括但不限于搬离、变卖等措施；租赁物业内的装饰装修物及所有附属设施设备归甲方所有；甲方清理、处理该等物品产生的费用以及将租赁物业恢复原状产生的费用均由乙方承担。

8.4.2 乙方逾期交还租赁物的，甲方有权要求乙方按照合同最后期日租金单价标准的两倍每日向甲方支付场地占用费，计算至乙方实际把租赁物交还甲方为止。

九、争议解决

9.1 双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，依法向租赁物所在地人民法院起诉。

9.2 因合同任何一方违约，守约方为了维护自身权益所支付的维权费用（包括但不限于律师费、公证费、评估费、鉴定费、诉讼费、执行费等），均由责任方承担。

9.3 本合同所列双方的地址、电话、传真、邮箱地址为双方确认有法律效力

的送达地址，双方有关租赁的往来函件应以约定联系方式送达。任何一方变更地址应立即以书面方式知会对方，否则因此而引致任何邮递错误责任，概由责任方承担。以特快专递发出的，发出后第 2 日视为收悉日，以特快专递公司或邮局发送记录为发送凭证；以电子邮件或短信形式发出的，发出日期为收悉日，以发送成功的电子邮件或短信记录为发送凭证；以在租赁物业门口黏贴通知书的形式送达的，黏贴当天视为送达。

十、合同效力

10.1 本协议一式___份，甲方持___份，乙方持___份，自双方签字盖章之日起生效，具有同等法律效力。

10.2 如本补充协议的约定与合同内容相抵触的，以本补充协议约定为准。

10.3 本合同适用中华人民共和国法律。

(以下无正文)

甲方（签章）：

日期： 年 月 日

乙方（签章）：

日期： 年 月 日

附表 1：收费一览表

编号	收费项目	单价	收费时期	说明	计算方式
1	电费	按供电部门当月实际收取的平均用电单价计算	每月收一次	租户自用电，有表单独计量	按实际用电量计收
2	共用分摊电费	按供电部门当月实际收取的平均用电单价计算	每月收一次	因共用电及损耗等产生的分摊费用	按每户实际用电量所占比例计收
3	水费	__元/立方	每月收一次	租户自用水	按实际用量计收
4	共用分摊水费	__元/立方	每月收一次	因共用水及损耗等产生的分摊费用	按每户承租面积所占比例计收
5	设施维护服务费	__元/度	每月收一次	含： ☐ 抄表费 ☐ 用电总开关 ☐ 电房 ☐ 变压器 ☐ 公共线路 ☐ 配电柜（箱） ☐ 视频监控 ☐ 电梯 ☐ 水泵房 ☐ 通风及空调 ☐ 发电机 ☐ 其他____设施的维护服务费	按实际用电量计收
6	垃圾费	__元/户	每月收一次	代环卫部门收取	按固定标准收取
7	月保卡工本费	__元/张	一次性收取	首次办理或损坏补办均收取	按实际办卡数计收
8	装修保证金	__元/次	按次收取	装修完成经验收合格后无息退回	按固定标准收取
9	物业管理费	__元/平方	每月收一次	物业公司收取	按承租面积计收
10	装修恢复金	__元/次	按事项收取	按甲方要求	按照恢复事项计收