

关于租赁（开元广场）

XXXX 室



本租赁合同（下称「本合同」）于____年____月____日由下列双方签订：

出租方（以下简称「甲方」）：

法定代表人：

营业执照编号（或统一社会信用代码）：

注册地址：

承租方（以下简称「乙方」）：

法定代表人/负责人：

营业执照编号（或统一社会信用代码）：

（承租方如为自然人）身份证号码：

注册地址：

甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的物业事宜，订立本合同如下：

第一条 本合同内相关定义

- 1.1 在本合同中，除按照上下文另有解释的以外，下列用语具有下述含意：
 - 1.1.1 “项目”是指坐落于 广东省广州市海珠区____号名称为“开元广场”或依甲方自主决定使用其他名称之建筑物的办公楼部分。
 - 1.1.2 “租赁面积”是指本合同第 2.2 款规定的建筑面积。
 - 1.1.3 “租赁期”是指本合同第 3.1 款规定的租赁期。
 - 1.1.4 “租赁意向书”是指以甲方为出租方、乙方为承租方于____年____月____日签署的关于租赁该房屋的意向书。
 - 1.1.5 “管理公司”是指甲方或甲方指定的对项目进行管理的物业管理公司。
 - 1.1.6 “物业管理费”是指本合同第 5.1 款所规定的物业管理费，如无特殊说明，合同中提及的“物业管理费”均为包含增值税的含税管理费。

- 1.1.7 “租金”是指本合同第4.1款所规定的租金，如无特殊说明，合同中提及的租金均指包含增值税的含税租金。
- 1.1.8 “计租日”是指本合同项下的甲方开始计收租金的日期，本合同约定的交付日即为计租起始日。
- 1.1.9 “正常工作时间”是指非国家法定节假日的星期一至星期五每日上午八时至下午六时或甲方或管理公司所规定的时间。
- 1.1.10 “本合同”是指本租赁合同和各附件，并包括经甲、乙双方书面同意，而作出的任何进一步修改和/或补充。
- 1.2 在本合同中，除文意另有所指，“乙方”是指乙方和/或其受让人、继承人、代理人、雇员、佣人、建筑安装或装修承包商、分包商等（以下统称“该等人士”），本合同对乙方作出的禁止或限制，对该等人士亦同样适用。本合同项下乙方应履行遵守的规定，该等人士亦应履行遵守。该等人士的任何行为、过失或疏忽应被视为乙方本身的行为、过失或疏忽，而应由乙方对甲方负责。如因该等行为、过失或疏忽导致甲方发生任何索赔、要求、传唤、法律诉讼、裁决、命令、损害、费用、开支和/或损失，和/或导致甲方须向第三者承担任何索赔、要求、传唤、法律诉讼、裁决、命令、损害、费用、开支和/或损失，乙方应向甲方作出全额赔偿。在本合同中，任何禁止乙方进行或采取任何活动的规定，亦包含禁止乙方批准、容许或促使该等人士进行或采取该等活动。

第二条 租赁物业

- 2.1 甲方拟出租给乙方的房屋坐落于 广东 省 广州 市 海珠 区 号名称为“开元广场”（后简称“该项目”） （以下简称“该房屋”）。该房屋用途为办公，未经甲方书面同意，乙方不得用作除前述之外其它用途。该房屋的具体位置见本合同附件一《平面图》阴影所示部分。该房屋的设施设备详细情况、装修标准见本合同附件二。
- 2.2 甲乙双方同意，该房屋的建筑面积为 平方米（实际以广州市房地产测绘院或政府认证的测绘机构的最终测量结果为准）。该房屋的租金、物业管理费或其他根据该房屋面积计算的款项均以本款规定的建筑面积为基数，如本款规定的建筑面积与广州市房地产测绘院或政府认证的测绘机构的最终测量结果不一致的，则重新计

算各款项并按照广州市房地产测绘院或政府认证的测绘机构的最终测量结果进行相应调整。若乙方此前根据本款规定的建筑面积计算缴款存在多缴的情况,则该部分多缴费用直接结转为乙方应向甲方、物业管理公司支付后续费用的一部分;若乙方此前存在少缴的情况,则自甲方或物业管理公司发出书面通知之日起15日(所述日期恰逢法定节假日的,则相应顺延)内,乙方应将少缴部分一次性支付给甲方及物业管理公司。

- 2.3 乙方在此认可,该房屋所在项目的楼层序号及单元序号并非完全按照数字序号排列,具体的排序方法由甲方自主决定。
- 2.4 乙方在此确认,租赁期内,甲方有权依其自主决定对项目或其任何部分的名称随时进行变更,但甲方应在相关政府部门核准新名称后书面通知乙方。甲方无须就项目或其任何部分的名称变更而对乙方作出任何赔偿或补偿。
- 2.5 乙方在此确认,甲方已于本租赁合同签署前明确告知乙方,该房屋已设定抵押。

第三条 关于该房屋租赁期、装修期及交付使用

- 3.1 该房屋的租赁期为____年____个月____天,即自____年____月____日起至____年____月____日止。
- 3.2 在甲、乙双方签订了租赁合同并且乙方按照租赁合同约定全额支付租金保证金、物业管理费保证金及首期款项的前提下,甲方同意于____年____月____日(以下简称“交付日”)将该房屋交付乙方。甲方将该房屋按照现有装修、附属设施及设备状况(具体状况见附件二,甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋以及本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据)交付给乙方。
- 3.3 “装修期”是指自____年____月____日起至____年____月____日止。
- 3.4 乙方应于交付日前往甲方地址办理该房屋的交接手续,并在办理交接手续后开始对该房屋进行装修,该等装修应符合甲方和/或管理公司提供的装修手册等项目相关管理制度的规定。在办理该房屋的交接手续之前,乙方应付清本合同项下的保证金、首期租金、首期物业管理费及该房屋交付时应支付的所有款项,否则,甲方无义务将该房屋交付给乙方。
- 3.5 甲、乙双方确认,在签订本合同之前,乙方已视察过该房屋的现状,并对该房屋的适用性、可利用空间、位置及套内容积、实用性能、共享部位、共享设施等均无异

议（符合本合同附件二确定的交付标准），乙方同意在交付日按该房屋现有状况接收该房屋。

- 3.6 若乙方未能在交付日办理该房屋的交接手续，则自交付日起，视为甲方已完成交付，且该等交付符合本合同约定。同时，装修期自该交付日起开始计算，若自交付日起超过七日，乙方仍未办理交接手续，或者在该房屋交付日前，乙方明确表示其不再租赁该房屋的，则甲方有权解除本合同，同时乙方已支付的所有租金、物业管理费（无论该租金、物业管理费所对应的租赁期间是否届满）和保证金，甲方均不予退还。
- 3.7 因甲方原因在约定交付日之后交付的，交付日相应顺延，租赁起始日以实际交付日为准。除乙方违反本合同之规定外，或因不可抗力或甲方无法控制的原因引起外，若自交付日起超过90日，甲方仍不能将该房屋交付乙方使用的，则乙方有权书面通知甲方解除本合同。在此情况下，甲方或管理公司应将已收取的保证金和/或已付租金和/或已付物业管理费全额一次性（不计利息）退还乙方，且不承担任何补偿或赔偿责任。
- 3.8 不论任何原因，如果有关该房屋的租赁登记的租赁期与按照本合同规定确定的租赁期不一致，则应以本合同确定的租赁期为准。

第四条 关于租金

- 4.1 该房屋的租金（不包括水、电、煤气、通讯、有线电视、空调、物业管理费等费用）按照建筑面积计算，租金标准按以下方式计取：

自____年____月____日至____年____月____日止，单位租赁面积含税租金为____元/平方米/月，该房屋每月含税租金为人民币____元（大写：人民币____），单位租赁面积的不含税租金为人民币____元/平方米/月，该房屋的不含税月租金为人民币____元（大写：人民币____）。

乙方应按前述含税的月租金标准向甲方交纳租金，甲方当前租金增值税率为9%，如遇国家或地方政府部门税收政策调整的，甲方有权根据相关税收政策调整本合同约定的乙方各项应付费用的税率，乙方应按照调整后的税率缴纳费用【即不含税的租金基数*（1+调整后的税率）】。

- 4.2 甲方收到租金后，应向乙方开具合法有效的增值税 ☐ 普通 ☐ 专用 发票，甲方指定的管理公司收到物业管理费后，应向乙方开具合法有效的增值税 ☐ 普通 ☐ 专用 发票。为确保票据开具及时、票据信息准确，甲方及其指定的管理公司将按照乙方如下的财务信息开票。在租金、物业管理费发票开具前遇政府相关部门有新规定，则以政府相关最新规定执行，乙方对此没有异议。

乙方在本合同项下的开票信息：

名称：

纳税人识别号：

地址：

电话

开户行：

账号：

- 4.3 租金按每 1 个月为一个结算周期支付一次，租金采用预付制，除首期租金外，乙方应于每期最后一个日历月的 二十五(25) 日之前向甲方提前付清下一期租金(所述日期恰逢法定节假日的，则相应提前)。(如遇非完整日历月的，租金计算方式=当月的租金/当月的天数 X 当月的实际租赁天数；如遇租金递增月的，则该月租金公式=递增前月租金/当月的天数 X 递增前当月的天数+递增后月租金/当月的天数 X 递增后当月的天数。)乙方应于本合同签署之日起 五(5) 日内向甲方预付首期租金，即 年 月 日起至 年 月 日的租金，共计人民币 元(大写：人民币)。

- 4.4 本合同项下乙方对甲方的所有付款，应以人民币形式(包括但不限于支票/电汇等)交至甲方收费处或甲方指定之账号，亦可按照甲方届时指定的其他方式支付。

甲方在本合同项下的收款账户

户名：

开户行：

账号：

- 4.5 若合同期内，未经甲乙双方协商一致，乙方单方面要求提前终止合同，或乙方发生违约造成甲方根据本合同约定提前解除合同的，乙方除按本合同之约定承担相关违约责任外，还应向甲方支付甲方基于乙方完全履行本合同考虑而给予乙方免租期的租金损失共计人民币 元(大写人民币)。

第五条 关于物业管理费及其他费用

- 5.1 甲、乙双方约定,乙方应于租赁期内向管理公司支付该房屋的物业管理费。每月每平方米租赁面积的不含税物业管理费为人民币____元(大写:人民币____),即该房屋的不含税月物业管理费为人民币____元(大写:人民币____),该房屋的含税月物业管理费为人民币____元(大写:人民币____)。当前物业管理费增值税率为6%,如遇国家或地方政府部门税收政策调整的,甲方或管理公司有权根据相关税收政策调整本合同约定的乙方各项应付费用的税率,乙方应按照调整后的税率缴纳费用【即不含税的物业管理费基数*(1+调整后的税率)】。乙方同意,管理公司有权修订项目物业管理费收费标准。乙方不得以此原因解除本合同。如租赁期内管理公司就项目中的所有办公用途的房屋统一提高物业管理费、能耗费或及其它费用,并提前三十日(自然日)书面通知乙方,则乙方就该房屋所应付的物业管理费及其他费用将于该一个月期满时相应增加。乙方应在签署本合同的同时或十五(15)日内与甲方指定的管理公司签署《租户物业服务协议》,关于物业的相关内容以《租户物业服务协议》为准。
- 5.2 物业管理费按每1个月为一个结算周期支付一次,物业管理费采用预付制,除首期物业管理费外,乙方应于每期最后一个日历月的二十五(25)日之前向甲方或甲方指定的管理公司提前付清下一期物业管理费(所述日期恰逢法定节假日的,则相应提前)。(如遇非完整日历月的,物业管理费计算方式=当月的物业管理费/当月的天数 X 当月的实际租赁天数。)乙方应于本合同签署之日起五(5)日内向甲方指定的管理公司预付首期物业管理费,即____年____月____日起至____年____月____日的物业管理费,共计人民币____元(大写:人民币____)。
- 5.3 除本合同第五条上述规定外,租赁期内有关该房屋的水费、电费、通讯费、非正常工作时间空调供应的费用和本合同附件二所列设施和设备的开通和/或使用的费用以及本合同附件三(如有)所列的各项费用均应由乙方承担。本款规定的各项费用的支付方式和时间,应以甲方和/或管理公司的书面通知为准。
- 5.4 上述 5.3 条所述之“非正常工作时间”是指甲方或管理公司所确定的正常工作时间之外的时间。乙方如要求在非正常工作时间供应空调,应向甲方或管理公司提前做出书面申请,并支付其所要求供应空调时段的费用。

- 5.5 甲方同意在租赁期内为乙方提供位于项目地下室___个停车位供乙方使用，该费用具体收费标准请参见___有偿服务收费标准。

第六条 保证金

- 6.1 乙方应于本合同签署之日起五（5）日内向甲方支付相当于3个月租金的租金保证金共计人民币___元（大写：人民币___），向管理公司支付相当于3个月物业管理费的物业管理费保证金共计人民币___元（大写：人民币___）。在租赁期内的任何时候，如租金或物业管理费有所增加的，乙方应于自调整日起五（5）个工作日内向甲方和/或管理公司补齐额外保证金，所交保证金用以确保乙方遵守、履行在本合同项下其应遵守、履行的一切协议、条文，乙方不遵从缴付或迟于前述时限缴付该额外保证金，亦视为违反本合同。在整个租赁期内租金保证金和物业管理费保证金分别由甲方和管理公司保管，甲方和管理公司无须向乙方支付保证金的利息。如乙方在租赁意向书项下已支付意向金的，该意向金直接冲抵本合同项下同等金额的保证金。
- 6.2 乙方无权以保证金抵付其在租赁合同项下的任何应付款项。甲方/管理公司有权在乙方违反或不履行本合同的情况下（不影响甲方/管理公司行使本合同项下其它权利或补救方法），用乙方向其支付的保证金抵扣乙方根据本合同约定应支付给甲方/管理公司的违约金。同时，乙方还应支付本合同项下的一切款项及补偿甲方/管理公司因乙方违约所蒙受的一切损失、损害（包括但不限于租金的损失、在任何时候甲方/管理公司都有权选择使用保证金抵扣上述违约金、款项、损失、损害的先后顺序）。在上述情况发生导致本合同项下任一笔保证金不足时，乙方应在甲方/管理公司发出该等扣除通知书之日起七日内补足保证金缺额，逾期未补足的，每逾期一日，乙方应按照保证金数额千分之三的标准向甲方/管理公司支付违约金。乙方在七日内补足保证金缺额的，甲方基于合同义务发出催告书并在三日内解除本合同，收回该房屋。若因此给甲方造成损失时，乙方还应承担赔偿责任。
- 6.3 在不影响本合同项下甲方其它权利的前提下，如乙方并无任何本合同项下未予纠正的违约行为的，甲方可在本合同终止或解除时，要求乙方按本合同14.2条约定的房屋状态交还甲方或管理公司（在甲方同意的情况下，乙方可维持租赁期届满日或本合同提前终止日的现状并将该租赁单元返还给甲方，但乙方需支付甲方恢复原状

费用)，经甲方或管理公司验收通过并交还给甲方，乙方在结清本合同项下的所有应付款项并经双方确认无误并且办妥以该房屋为住所/营业场所/驻在地址的工商或其他登记主管机关的变更之迁出、备案手续（如有）后的三十个工作日内，甲方和管理公司将保证金无息退还给乙方。在退还乙方保证金前，乙方应向甲方提供保证金凭证原件（保证金凭证原件不得用作转让或抵押）。

- 6.4 乙方同意，倘乙方提前终止本合同或因乙方违反或不履行本合同项下任何约定导致甲方有权提前收回租赁场地时，甲方和管理公司有权没收乙方向其支付的该房屋的保证金，且乙方须赔偿其违约行为给甲方造成的全部损失。在此情况下，保证金不得折抵租金、管理费、杂费等任何应付费用。

第七条 房屋修缮责任

- 7.1 乙方须遵守甲方或管理公司制定及按实际情况而合理修改的《用户守则》，遵守甲方或管理公司依据相关规定不时制定或修改的有关项目物业管理的各项规章制度。
- 7.2 甲方应对项目进行维修和保养，但乙方应承担由于乙方的过错、过失和/或疏忽行为对项目造成的损失损坏的赔偿责任。
- 7.3 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应支付相应维修费用，甲方可代为维修。
- 7.4 乙方未事先征得甲方和/或管理公司书面同意，不得擅自或允许他人对该房屋及其装修、附属设施及设备（包括但不限于线路、排水、消防、室内外的外观及现有装潢）进行任何改建、增建或增设。
- 7.5 经政府主管部门批准并经甲方或管理公司书面许可，乙方可在甲方或管理公司同意的范围内对该房屋和/或对其装修、附属设施及设备进行增建增设或改建。为此乙方应负责向政府主管部门报批，由此引起的一切费用均由乙方承担。消防系统、空调系统、大厦管理系统和电力设施系统的装修、增建增设及改建工作必须由甲方指定的装修顾问公司/工程承包商进行，其他装修、增建增设及改建工作须由甲、乙双方达成一致并由甲方认可的工程承包商或顾问进行。乙方根据本合同规定进行的装修、增建增设及改建的附属设施及设备应由乙方负责维修和保养，而甲方对此无须承担维修和保养责任。乙方对施工人员的行为及施工工程与施工单位承担连带责任。

任, 因乙方的装修、增建增设及改建的附属设施及设备的原因对甲方及/或物业管理公司及/或第三方造成的人身伤亡或财产损失、损坏, 乙方应负责赔偿。

- 7.6 根据本合同 7.5 款所发生的所有费用, 包括但不限于装修、增建增设及改建费、设备材料费以及由此发生的税收及政府收费等, 一律由乙方承担。
- 7.7 乙方应负责保持该房屋及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态(自然损耗除外)。该房屋内易耗品(如灯泡)的更换或添置, 应由乙方自行负责并承担费用。
- 7.8 乙方如发现该房屋及列于本合同附件二中甲方提供的装修、附属设施或设备出现损坏或故障, 应及时通知甲方或管理公司前来维修而不得擅自处理(但在紧急情况下, 乙方可在为减少对乙方财产及雇员产生即时损害或风险之目的限度内进行临时性且必要的修理)。如因乙方或其雇佣的人员、承包商或代理人处理该房屋及本合同附件二所列之甲方提供的装修、附属设施或设备的损坏或故障, 而造成或与此有关的损坏、人身伤害及财产损失, 均由乙方负责赔偿。
- 7.9 甲方维修该房屋及其附属设施, 应在合理期限内提前书面通知乙方(在不影响乙方工作的情况下), 乙方应积极协助和配合, 但出现紧急情况或经乙方同意则可不受该约束。因乙方阻挠甲方进行维修而产生的后果, 则概由乙方负责。

第八条 转租、转让、交换处置和重建

- 8.1 未经甲方书面同意, 乙方不得将该房屋整体或部分面积以任何形式转租、分租、转借予他人使用。
- 8.2 乙方不得将本合同项下的权利和义务转让给他人, 不得将该房屋与他人承租的房屋进行交换, 也不得批准或容许任何安排或交易, 致任何第三方获得占有、使用该房屋或其任何部分的权利。
- 8.3 乙方不得将该房屋整体或任何部分面积以任何形式转让予他人和/或许可他人占有、使用和收益。
- 8.4 无论本合同是否有其他相反规定, 甲乙双方特此明确同意: 本合同生效后甲方有权完全自主地出售该房屋和抵押该房屋, 并有权完全自主地与抵押权人协议以折价或变卖或其他方式处分该房屋, 为此甲方无须事先通知乙方或事先征询乙方的意见。乙方在此明确承诺: 乙方不可撤销地、无条件地放弃其就甲方按照前述规定出售、

抵押和以其他方式处分该房屋而获得任何通知的权利以及任何优先购买权。甲方在达成本交易时已充分考虑乙方上述权利放弃,并已在制定本房屋租赁价格时予以折让和体现,该项放弃自本合同签署之日生效且不可撤销。

- 8.5 在租赁期的任何时候,若甲方决定重建、拆毁、业态调整或重大重修该项目或其任何部分,甲方可在提前书面通知乙方的前提下提前终止本合同,本合同在该书面通知载明的终止日即终止。甲方无需对此向乙方做出任何赔偿。任何一方对另一方在该通知载明的终止日前违反本合同追究的权利和补救,将不受到提前终止本合同的影响。

第九条 变更和解除本合同

- 9.1 甲、乙双方同意,本合同生效后,有下列情况之一的,本合同终止:

- (1) 该房屋占用范围内的土地使用权依法被提前收回的;
- (2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用或被依法列入房屋拆迁许可范围的;
- (3) 非因乙方或其雇员、承包商或代理人的行为、过错或过失,造成该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的(若该房屋的毁损或者危险性在该毁损发生或鉴定做出后九十天内能够修复或恢复,则本合同不得因此而终止);
- (4) 其他非甲方过错致使甲方无法继续出租该房屋的;
- (5) 出现法律、法规禁止出租的其他情况。

- 9.2 甲、乙双方同意,本合同生效后,当发生如下任一情形时,甲方有权解除本合同,收回该房屋,并根据本合同第 9.3 款的约定要求乙方承担违约责任:

- (1) 乙方未征得甲方事先书面同意改变该房屋用途或改变该房屋结构的;
- (2) 因乙方原因造成该房屋损坏的;
- (3) 乙方擅自转租、分租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋;
- (4) 乙方逾期或不足额支付租金累计超过十五日(自然日)的;
- (5) 乙方逾期或不足额支付租金以外的本合同规定的其它任何应付款项超过十五日(自然日)的;
- (6) 自交付日起算逾期七日乙方仍未办理交付手续的;
- (7) 乙方将该房屋用于任何非法目的或乙方营业执照所列经营范围以外之目的的;

- (8) 乙方违反本合同的约定, 且在甲方书面通知后七日内乙方未予纠正的;
 - (9) 乙方破产或进入清算程序, 法院受理任何人士对乙方进行清算申请, 或乙方被接管人接收的;
 - (10) 该房屋内乙方财产被人民法院或其它行政主管部门采取任何形式的强制措施和/或查封的;
 - (11) 出于其他归因于乙方, 法律法规允许甲方解除合同之情形的;
 - (12) 租赁期内, 因乙方涉嫌违法经营, 已被政府部门责令停止营业或已被司法部门立案调查的。
- 9.3 未经双方协商一致, 乙方单方面要求提前终止合同, 或乙方发生违约造成甲方根据本合同约定提前解除合同的, 本合同解除前乙方已支付的所有租金、物业管理费(无论该等租金、物业管理费所对应的租赁期间是否届满)作为乙方对甲方空置期损失的补偿, 甲方对此无需再退还给乙方, 同时乙方还应向甲方支付相当于违约行为发生时月租金的六倍的违约金, 且甲方有权不予退还乙方已付的保证金, 违约金不足以弥补甲方损失的, 乙方还应赔偿差额部分。
- 9.4 甲方因向乙方催付租金、物业管理费或乙方须支付的其它费用而引起的所有合理费用和开支(包括但不限于律师费), 或甲方因行使本合同项下任何权利而引起的一切合理损失、费用、开支, 均由乙方承担, 甲方有权把该等合理损失、费用、开支当作债务向乙方追讨。
- 9.5 甲方根据本合同, 要求或收取乙方违约金, 并不损害及影响甲方行使本合同赋予的任何其它权利和补救方法的权利(包括收回该房屋的权利)及向乙方追讨全部已过期但仍未缴付的租金、物业管理费及杂费等。
- 9.6 甲方接受乙方的租金, 不得被视作甲方放弃其向乙方追究乙方违反、不遵守、不履行本合同项下乙方须遵守及履行的任何协议、条文、规定及条件的权利。

第十条 甲方权利义务

- 10.1 甲方和甲方管理公司有按时收取乙方租金、物业管理费及其他应由甲方收取之费用的权利。
- 10.2 乙方特此同意, 当发生如下任一情况时, 甲方对乙方或任何其他第三方所发生的损失不承担任何责任(且本合同项下之租金及其它费用不得减免或中止支付):

- (1) 因对该房屋或其相邻房屋或项目进行维修保养、装修、增建或改建，致使公用设施临时性停止使用；或导致该房屋的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断；
- (2) 因发生地震、火灾、水灾、暴风雨、爆炸、台风、战争、动乱、暴乱、罢工、国家或政府机关征用、征收、征购、没收或收归国有等情形，或发生任何甲方无法控制的其他不可抗力事件或事故；
- (3) 因项目或该房屋发生电力或水供应上的故障、机件失常、爆炸或暂停；
- (4) 因该项目电梯、自动楼梯、防火设备（包括消防探测系统及消防喷淋系统）、保安设备、空气调节设备、家具、家电或其它设备的任何缺陷或故障；
- (5) 因该项目内任何地方有水满泻、滴漏、渗入、烟、火或任何其它物质、东西泄漏；
- (6) 因该项目内老鼠、白蚁、蟑螂、其它害虫的滋生；
- (7) 因该项目消防喷淋器排水 / 喷水而对乙方或任何其它人士造成的任何财物上的损失或破坏；
- (8) 因甲方向该项目或该房屋提供的管理服务（包括保安设备及服务）受到延误、临时终止及干扰，而导致不能提供正常服务；
- (9) 由于乙方或第三方的原因（包括但不限于因不执行甲方或管理公司制定之管理守则）造成的损失；
- (10) 任何时间该房屋内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失（甲方或管理公司提供的保安人员、值班人员或任何正常工作的机动或电动警报系统正常履行工作职责均不构成甲方或管理公司对该房屋及其内部人员与财产的保卫责任，在此情况下，乙方对该房屋及其内部人员及财产安全负全责）。

10.3 除本合同其他条款规定的甲方义务外，甲方还应履行下列义务：

- (1) 乙方按照本合同规定的时间及方法交纳租金、管理费及其它杂费，及遵守并履行所有本合同项下乙方须遵守及履行的条文、承诺、规定、条件及限制的前提下，甲方应按本合同规定的条款和条件向乙方提供可以正常使用该房屋；
- (2) 甲方如拟对该房屋进行改建、增建或装修，须事先经乙方同意，但乙方不应不合理地拒绝。乙方兹确认甲方在任何时间依其自身意愿重新装修、增加、减少、处分项目的任何部分及设施（该房屋内部属于乙方的设施除外）的权利（但甲方应尽量确保不影响乙方使用该房屋）；

- (3) 除本合同项下应由乙方承担的税费外, 甲方应承担作为出租人应付的与该房屋有关的税费;
- (4) 除按本合同规定行使甲方的权利外, 甲方不得对乙方正常合理使用该房屋进行干扰或妨碍。

第十一条 乙方权利义务

- 11.1 乙方在按时缴付租金及其他费用的情形下, 享有合理使用该房屋办公的权利。
- 11.2 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修该房屋或者增设附属设施的, 乙方除应按照本合同规定承担违约责任外, 还应当将该房屋恢复原状。
- 11.3 出现本合同规定情形而甲方行使解除本合同之权利的, 甲方除有权就其在剩余租赁期内的租金损失行使本合同第 9.3 款规定的权利以外, 甲方还有权同时根据本合同其他条款和/或法律规定就本合同解除之日前甲方因乙方违约所发生的损失向乙方索赔, 乙方应及时进行赔付。
- 11.4 如乙方因违反本合同规定的任何乙方义务, 导致甲方和/或管理公司和/或其他第三方发生任何直接和间接损失、损坏, 乙方应当就该等直接和间接损失、损坏承担赔偿责任。如果乙方的违约按照本合同的规定使得甲方有权解除本合同, 则甲方还可同时行使解除本合同的权利。
- 11.5 本合同生效后, 乙方逾期支付租金、保证金 (包括按照本合同约定应预付的租金) 的, 自租金/保证金应付之日起每逾期一天乙方应按照逾期支付之款项的千分之三支付违约金。
- 11.6 本合同生效后, 乙方逾期支付物业管理费、物业管理费保证金 (包括按照本合同约定应预付的物业管理费)、水费、电费、通讯费、非正常工作时间空调供应的费用或本合同附件所列设施和设备的开通和/或使用的费用或本合同附件所列的任何费用或任何应付的违约金、损害赔偿金的, 乙方应自该等款项应付之日起每逾期一天按照逾期支付之款项的千分之三支付逾期付款违约金。
- 11.7 若乙方逾期支付本合同项下租金、物业管理费或其他任何应付款项, 经甲方书面催告后仍未足额支付的, 甲方或管理公司有权在事先书面通知乙方后, 立即停止对该房屋的水、电、空调或其他能源、设备的供应, 或采取甲方认为适当的其他措施 (包

括但不限于锁门等旨在令乙方停止办公经营的措施），因此造成的一切后果、损失及所有因此产生的费用（包括但不限于重新接驳水、电供应等发生的费用）均由乙方承担。

11.8 除本合同其他条款规定的乙方义务外，乙方还应履行下列义务：

- (1) 乙方有按时足额缴纳租金及其他应付费用的义务；
- (2) 乙方应按本合同规定的用途合理使用该房屋，未经甲方事先书面同意以及按规定获得有关部门审批核准前，不得擅自改变该房屋的用途；
- (3) 乙方在使用该房屋期间，应根据国家和【广州】市有关法律和法规，依法缴纳现在及将来应当由乙方所负担之税项、费用及支出；
- (4) 乙方应保持该房屋（包括但不限于本合同附件二所列的装修、设施和设备等）的清洁完好及可使用状态；
- (5) 乙方应严格遵守甲方和/或管理公司所制定和修改的关于项目的其他规定。乙方、其雇员和承包商不得影响或干扰甲方和/或管理公司对项目的正常管理；
- (6) 乙方不得污损或毁坏项目公共部位及其设备和设施；
- (7) 乙方不得在项目公共通道或其他公用地段放置货物、家具、垃圾，不得堵塞上述地段的通行，乙方应负责把垃圾及废物由该房屋清除及弃置于出租人所指定的地点，并不得在公共区域乱丢垃圾；
- (8) 乙方不得将武器、弹药、硝石、火药、火油或其他易燃易爆类危险品、违禁品、其他违反当地习俗的物品或可能使该房屋保险费用被要求增加的物品带进或存放在该房屋内；
- (9) 乙方不得在该房屋内进行或允许、默许任何非法的和不道德的活动、各类宗教活动或其他甲方认为不适当的活动、可能对其他用户或租户造成或引起他人厌恶的活动、干扰或可能干扰其他用户或租户或他人安静祥和地使用项目公共场所及该房屋之外其他房屋的活动；
- (10) 未经甲方事先书面同意，乙方不得在该房屋的外部包括公共通道、窗户、外墙或顶部等位置展示、树立、粘贴或悬挂任何标志、文字、标记、海报、旗帜、广告牌、或告示等，否则甲方有权将之移除，有关费用及开支由乙方负担；
- (11) 乙方须对其雇员、访客和承包商的行为负责，保证他们不进行对该房屋有损害的行为及本合同不允许乙方进行的行为。乙方须对其雇员和承包商在该房屋或项目的任何部位的故意或过失的行为给甲方造成的损失承担赔偿责任；

- (12) 乙方不得进行或允许、默许他人进行任何可能导致该房屋的保险失效或使保险费增加的活动。如因乙方违反上述规定致使甲方增付保险费或发生其他开支或损失,乙方须及时补偿甲方因此所遭受或可能遭受的所有损失、损害及开支;
- (13) 乙方未经甲方事先书面同意,不得将大件沉重机械、设备、货物或装修材料搬入搬出该房屋;
- (14) 乙方必须遵守并使其宾客、访客或被许可使用者遵守甲方或管理公司制定的有关车辆停放的条规、限制,不得使其车辆或允许、默许其他宾客、访客或被许可使用者的车辆随意停放而阻塞项目的进出通道或其他公共区域;
- (15) 乙方不得或允许他人搬走属于甲方的室内装置、设备和设施,但甲方书面同意的情形除外;
- (16) 除非经甲方的事先书面同意,乙方不得将该房屋用于或在该房屋内从事及经营下列行业或事业:任何种类的养殖、工业或生产制造工场、仓库、殡仪馆或殡葬用品销售、佛堂、道堂、其他宗教场所、壁龛、招待所、宾馆、床位出租等;
- (17) 乙方不得将喧哗声泄漏到该房屋之外的项目的任何部位;
- (18) 乙方应在雷暴、暴雨、大雪或类似恶劣天气下,确保所有的门窗均安全闭锁;
- (19) 乙方应实时遵守甲方要求关闭门窗的管理要求,如未遵守,则甲方有权派代表关闭任何打开之门窗;
- (20) 除非经甲方的事先书面同意,乙方不得准许其任何雇员或代理人及第三方在该房屋外或项目内或任何邻近地方开展任何业务招徕或招揽及分派任何单张、通告或宣传物品;
- (21) 乙方不得在该房屋举行或允许及或容忍举行任何种类的物品或财物展览、拍卖以及类似的销售活动;
- (22) 乙方不得将该房屋或其任何部份用作或允许及容忍任何人将其用作宿舍,以及临时留宿使用;
- (23) 在乙方未取得甲方的书面同意前,不得在与乙方之业务或营运有关的情况下以及出于其它目的,使用或允许他人使用甲方或项目的名称/标志以及其任何部份作任何用途,也不得使用或允许他人使用整个或部份该名称/标志或建筑物或该房屋于任何图片、图标或相似标识,仅用于表明乙方之地址及商业地址的行为则不在此限;
- (24) 乙方不得在该房屋内或允许及容忍其它人在该房屋内饲养任何动物或宠物;

- (25) 乙方不得在该房屋烹煮或预备或允许及容忍任何人烹煮任何食物,也不得促使或允许在该房屋内产生及或散发出任何令人反感之气味或异味;
- (26) 乙方不得在项目的屋顶、墙面或该房屋的天花上竖设任何天线,亦不得干扰、移除、拆除或更改甲方所提供的公共天线(如有);
- (27) 乙方必须遵守国家及【广州】市的有关法律、法规和规定。如有关法律、法规和/或规定因乙方原因而被违反,由此造成甲方的任何损失,乙方必须承担一切经济损失及行政责任;
- (28) 乙方应取得在该房屋内合法进行经营活动的所有批准、营业执照及相关许可证等(如有),且应按照国家及【广州】市相关规定适时更新此等批准、营业执照及许可证;
- (29) 一经甲方要求,乙方应积极配合甲方办理本合同在相关房地产管理部门的租赁合同登记备案手续,包括但不限于提供合法有效的营业执照等文件以及签署必要的文件等。
- (30) 如乙方的主要经营范围等可能影响履行租赁合同的重要信息发生变更,应及时报送甲方进行备案。
- 11.9 甲、乙双方在此确认,除特别约定外,本合同中关于甲、乙双方在租赁期内享有的权利和履行的义务及其相应的违约责任也同样适用于本合同规定的装修期。但关于装修期内乙方租金和物业管理费以及其他费用的支付的约定应按照本合同规定执行。
- 11.10 乙方应自行负责承租房屋的二次消防验收,因此产生的经济 and 法律责任均由乙方承担。

第十二条 合同的续租

- 12.1 如乙方拟续租该房屋,乙方应在租赁期届满前六个月之前向甲方发出书面通知(以下简称“续租申请”)。甲方须于收到该续租申请后十四天内与乙方就是否续租、及如续租情况下的续租条件等问题达成初步意向,并于本租赁合同到期前两个月,办理必要的手续(包括但不限于签署续租合同等)。
- 12.2 如果至租赁期届满前六个月之前甲方仍未收到乙方发出的续租申请、或续租申请所要求续租的房屋不是该房屋之全部、或乙方于租赁期届满前六个月之前表示不再续

租、或虽乙方提出申请但双方未就续租条件达成一致， 则甲方有权在租赁期限届满前六个月内的任何时候就本合同规定的租赁期届满后出租该房屋与其他任何方进行协商并签署相关租赁协议。本合同约定的租赁关系将于本合同约定的租赁期届满时终止。

第十三条 该房屋的出入

- 13.1 甲方或管理公司及前二者的雇员，出于该房屋的维修、保养、卫生、安全、防火或人员救护等需要，经事先联系乙方后，可进入该房屋进行检查或采取适当措施。但如遇紧急情况，事先无法与乙方取得联系时，甲方或管理公司及受雇人员可不经乙方许可进入该房屋采取必要措施，同时应尽快与乙方取得联系并告之原因。如因本款规定的原因，致使该房屋发生损坏或使乙方发生损失，甲方、管理公司及受雇人员均不承担任何责任。
- 13.2 乙方同意，甲方有权在租赁合同到期前六个月，经事先通知乙方，在合理时间内陪同可能的新租户参观了解该房屋。除非在此之前甲乙双方已经签订房屋续租合同。甲方应在按本款规定进入该房屋时尽量减少对乙方办公的影响。
- 13.3 甲方或管理公司及前二者的雇员根据本条规定需进入该房屋时，乙方应予以适当配合。

第十四条 该房屋的交还

- 14.1 乙方应最迟于租赁期满当日或本合同提前终止之日 17:00 时之前向甲方交还该房屋。乙方如未经甲方书面同意或未与甲方书面达成关于续租或延期的协议而逾期不交还该房屋、或乙方交还房屋未通过甲方验收合格而导致逾期交还的，每逾期一日，乙方除应按每日租金及物业管理费之和的叁倍向甲方支付该房屋占用期间的使用费外，还应承担该房屋在占用期间内发生的本合同规定的一切其他费用(包括没收保证金)。如因乙方逾期不迁出该房屋而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。
- 14.2 乙方向甲方交还该房屋前，应自行对该房屋进行打扫和清理，使该房屋处于完好和可出租状态。乙方如按本合同规定在甲方同意的范围内和要求下对该房屋进行了装

修、增建或改建，应根据本合同的要求在租赁期满或本合同提前终止前将该房屋按甲方要求进行恢复，拆除及移去其商业附属设施及装置，将引致的破坏部分复原至甲方交付乙方使用时的状态，由此发生的费用由乙方承担；乙方如未经甲方同意或超出甲方同意的范围和要求对该房屋进行了装修、增建或改建，甲方除有权要求恢复外，还有要求乙方进行损害赔偿的权利。如届时甲方依其完全自主决定书面同意乙方无需将该房屋恢复原状的，甲方无任何义务就乙方对该房屋和/或其装修、设备和设施进行的增建或改建作出任何补偿和/或赔偿。

- 14.3 租赁期满或本合同提前终止，乙方交还该房屋时，如甲方发现该房屋和/或本合同附件二所列的装修、设备和设施发生被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿相应损失。若乙方未按约定将自行添置的不可移动物品拆除的，甲方有权代乙方完成相应的拆除事宜，所发生的全部费用由乙方承担。
- 14.4 乙方应自行办理公司工商登记注册地址迁址变更事宜，并于合同终止生效之日起30日内完成，乙方拒不迁址或逾期迁址的，乙方自愿承担因此给甲方造成的全部损失。
- 14.5 本合同生效后，如乙方自行提前迁出该房屋，致使该房屋被第三方未经甲方同意而占据，不论乙方对该等占据是否知晓或同意，甲方有权要求第三方立即撤出，乙方应对因其自行迁出和该房屋被占用而引起甲方的所有损失和费用承担责任。
- 14.6 如乙方在租赁期满之日或本合同提前终止之日没有向甲方交还该房屋，则甲方除有权按照本合同规定向乙方收取占用使用费、违约金及其他费用以外，还有权视为乙方已经搬离该房屋，如乙方仍未将其全部或部分物品搬出该房屋，则视作乙方放弃对该物品的处置权利。甲方有权在租赁期满之日或本合同提前终止之日起三日后开启该房屋的门锁并更换门锁，同时行使对该房屋内留置物品的处置权，并将该房屋腾空收回。甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不负责。同时，甲方还有权向乙方追讨因清除、清理、处理前述遗留物品所产生的所有费用。

第十五条 保险

- 15.1 装修期前，乙方应自费为该房屋的装修投保建筑工程一切险（含第三者责任险），并使之在装修期内持续有效，否则，乙方不得动工进行装修。所投保上述保险以甲方、乙方、管理公司及工程承包商为共同被保险人；保险期限应不短于装修期；保单中的物质损失部分的投保金额需足够赔偿工程总价；保单中的公众责任部分的投

保金额须符合甲方的要求, 保单中所列赔偿每单元不少于人民币 100 万元, 整层不少于人民币 700 万元; 保单需包含交叉责任条款、发展商财产责任条款、和被保险之间放弃代位求偿权条款。在开始装修前, 乙方应将本条款约定的保单及已付保费的凭证复印件交付甲方, 以此作为乙方进场装修的必要前提条件。在装修期内, 甲方或管理公司可随时要求乙方提供其所投保的保险有效及符合要求的书面证明文件。若乙方未根据该房屋面积为该房屋购买对应保额保险的, 由此造成的一切风险负担及法律后果由乙方自行承担, 并承诺如因此给甲方造成任何损失的, 乙方应当承担赔偿责任。

- 15.2 租赁期内, 乙方应为其在该房屋的经营行为投保公众责任险, 并使保险在租赁期内持续有效。上述保险需采用国内通用的公众责任险保单; 以甲方和乙方为共同被保险人; 保险期限需与租赁期一致; 保单中的投保金额须符合甲方的要求, 保单中所列赔偿限额每单元不少于人民币 100 万元, 每层不少于人民币 700 万元; 保单需包含火灾和爆炸条款、建筑物改变条款、广告及装饰装置责任条款、人身侵害责任条款、车辆装卸责任条款、交叉责任条款、放弃代位求偿权条款、和承租人责任条款。
- 15.3 租赁期内, 乙方应为其在该房屋的自有财产和其他物件投保财产险, 并可以为其在该房屋内的营业收益选择投保相关的利润损失险或营业中断险。
- 15.4 乙方应在装修期结束后的 2 日内将本合同第 15.2 款及第 15.3 款规定的保单副本及已付保费的凭证复印件等证明该等保险有效存在的文件交付甲方。在租赁期内, 甲方可随时要求乙方提供其所投保的保险有效及符合要求的书面证明文件。

第十六条 权利的放弃、部分有效和非排他性补救

- 16.1 甲方了解到乙方违约而又接受租金时, 不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金或其他款项不足本合同之规定金额及甲方接受金额不足的租金或其他款项的行为, 均不能视为甲方同意乙方少付租金或其他款项, 也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外, 甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。甲方任何权利的放弃均以甲方签署的书面明确表示为准。
- 16.2 如本合同的任何规定在任何方面成为无效或不合法, 不影响本合同其他条款的合法有效性。

- 16.3 本合同规定的甲方和乙方各自的权利和补救措施,不应排除或替代各方根据法律所应有之权利和补救措施。当一方违约,另一方可行使或采取根据本合同或法律所应有的所有权利和补救措施,直至其损失得到足够的赔偿。

第十七条 通知

- 17.1 本合同当事人之间根据本合同发出的任何通知或联络应以书面形式按下述地址或传真号码发出:

甲方 :

收件人:

地址

邮编

电话

传真 :

乙方 :

收件人:

地址 :

邮编 :

电话 :

传真 :

或者按照接收一方向发出一方所最新通知的其他地址或传真号码发出。

- 17.2 对于任何通知或联络,如直接交付,在交付时以接收方指定人员签收为收讫;如用特快专递邮寄,在寄出3天后视为收讫;如用挂号信邮寄,在寄出五天后视为收讫。

- 17.3 除了按照上述第17.1款和17.2款的规定发出通知和联络以外,当事人还同意,在乙方根据本合同接收该房屋后,任何给予乙方的通知,该通知写明以乙方为收件人并被留置在该房屋前台处,将被认为十分确定地发给了乙方。这种情况下,该留置的通知将被视为由乙方于该留置后的下一个工作日所收到。

第十八条 适用法律

本合同适用中华人民共和国法律。

第十九条 其他

- 19.1 本合同中的标题仅为参考方便而设，在解释本合同时并无效力。
- 19.2 本合同自双方签字盖章之时起生效。本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。未经当事人各方书面同意，本合同不得修改。
- 19.3 本合同所提到的任何当事人应包括该当事人的继承人和受让人。
- 19.4 本合同以中文书就，如有英文版本，则以中本版本内容为准。
- 19.5 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，任一方可向租赁房屋所在地法院提起诉讼。
- 19.6 甲方有权委托其指定的管理公司代为经营管理租赁房屋，管理公司有权行使本合同项下约定的所有出租人权利。管理公司有权以自己名义进行管理、寄送公文函件及各类通知，有权向乙方催缴本合同项下的相关费用，并对项目进行统一管理。管理公司有权代表甲方或以自己名义向乙方提起相关诉讼/仲裁。乙方认可并接受该受托管理方的管理及其诉讼/仲裁主体资格，无须甲方再出具任何授权，乙方应予以接受，不得异议。同时甲方有权根据实际情况更换管理公司，甲方更换管理公司后另行书面通知乙方。
- 19.7 本合同连同附件一式伍份。其中：甲方叁份、乙方贰份，每份均具有同等效力。

（以下无正文）

(签署页)

甲方：

_____ (签署盖章)

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日

乙方：

_____ (签署盖章)

法定代表人/负责人或授权代表：

日期： 年 月 日

附件一

该房屋的平面图（仅供参考）

xxx 号 xxx 室

（以上图仅供参考，不按实际比例）

附件二

现有装修、附属设施及设备状况表

附件三

有关收费以最新收费标准执行

附件四

乙方营业执照复印件和公司法定代表人/负责人身份证复印件

附件五

增值税一般纳税人资格登记表（如有）

附件六
补充约定

