

房屋租赁合同

甲方（出租人）：广州开发区控股集团有限公司

乙方（承租人）：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规之规定，经平等自愿、友好协商，甲、乙双方现就广州市黄埔区开源大道 11 号科技企业加速器房屋租赁事宜签署本合同，以资遵守。

一、租赁房屋概况

地址：广州市黄埔区开源大道 11 号

建筑面积：平方米（计费面积）；

用途：厂房，并限于从事与乙方营业执照规定的经营范围一致的经营
活动，未征得甲方事先书面同意，乙方不得擅自改变租赁房屋的租赁用途。
租赁房屋实际建筑面积以政府房地产行政主管部门或其认可的测绘机构
实际测量面积为准。若最后测定面积与本条所列设计建筑面积虽有差异，
但差异值在正负 1% 的，租金数额不作调整。否则，租金总额将视实际测
绘面积做出相应调整，各项计费面积以建筑面积为准。

乙方确认在签订本合同前已对租赁房屋周边环境、规划、配套设施、
物业状况等情况已充分了解并完全同意接受。

二、租赁期限、费用标准及付款方式

（一）租赁期限：年__月__日起至年__月__日止。

（二）费用标准：

1. 租金：元/平方米/月，共元/月（人民币：伍拾玖万贰仟捌
佰捌拾伍元贰角陆分）。该租金不包括园区管理服务费、车位停泊费和水
费、电费、电话费等专用设施费用，也不包括根据国家和地方政策法规因
乙方是独立经营主体而作为征收对象收取的其他一切税收及园区管理服
务费用。

2. 免租期一共个月，即年__月__日起至年__月__日免收租金
（园区管理服务费、自用水电费、公摊水电费除外）。

3. 自起租起，租金单价按每两年递增 3% 计，即 年 月 日至 年 月 日的租金单价为 元/m²/月，共 元/月； 年 月 日至 年 月 日的租金单价为 元/m²/月，共 元/月； 年 月 日至 年 月 日的租金单价为 元/m²/月，共 元/月；

4. 履约保证金：合同期内按最后一个自然年的租金单价标准计算收取三个月租金，即履约保证金暂按本条第 3 款规定的租金标准合计 元（人民币： ）先行收取，如后续最后一个自然年的租金发生调整的，履约保证金（是）随租金一并调整。

（1）双方正常履约，甲方在租赁期满或合同解除且乙方按甲方要求交还租赁房屋及正常办理退房手续、向甲方提供注销租赁房屋作为乙方注册地的证明材料、交还履约保证金发票之日起三十个工作日内将履约保证金无息退回乙方；

（2）甲方有权从上述履约保证金中扣减、抵消任何乙方应付未付的租金、园区管理服务费和其他相关费用，由此造成的履约保证金不足部分，乙方须在接到甲方通知后 5 个工作日内予以补足；

（3）因乙方责任导致甲方损失的，履约保证金可被用于弥补甲方损失，不足部分由乙方另行赔偿；

（4）履约保证金因任何原因（包括租金单价变更原因）不足本条约定的三个月租金的，乙方应在接到甲方通知后 5 个工作日内补足。

4. 固定园区管理服务费： 元/平方米/月，共 元/月（人民币：捌万零捌佰肆拾柒元玖角玖分）。乙方承租区域内自用水电费据实收取。

5. 公摊水电费：公摊水电费根据加速器 A、B、C 区实际水电使用费用、由乙方按照租赁房屋面积占加速器 A、B、C 区当月可出租面积（以业主公布的最新数据为准）的比例分摊，客户每月承担的公摊水电费用 =（园区 A、B、C 区水电总费用 - A、B、C 区客户自用水电总费用）*（客户承租面积/园区 A、B、C 区可出租总面积）。

6. 基本电费：租赁房屋 栋 室配备负荷容量每层均为 千伏安，共 千伏安；租赁房屋 栋 室配备负荷容量每层均为 千伏安，共 千伏安，合计配备负荷容量为 千伏安，基本电费按照最大需量计价方式缴纳费用（具体缴纳见附件“基本电费最大需量计价办法”），电度电

费仍按照乙方实际用电量计算电费。

(三) 付款方式

1. 乙方应于本合同签订之日起五个工作日内向甲方交履约保证金

元(人民币：)，并预交一个月租金 元(人民币：)。

2. 租金按月结算，由乙方在每月 10 日前以银行转账方式转至甲方指定账户或以现金支付的方式缴付。乙方如期缴纳相关费用后(以甲方确认收到款项为准)，甲方将提供相应数额发票给乙方。

开户行：广州银行开发区支行

开户名：广州开发区控股集团有限公司

银行帐号：800118296702030

三、房屋的使用、装修及维修

1. 租赁期限内，乙方应合理使用并爱护租赁房屋内部的各项设施，包括但不限于地板、墙面、天花、所有门窗、小五金、电气设备、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆管道等设备。租赁房屋及附属设备的安全管理及维修更换自交付之日起由乙方负责。

2. 乙方在不影响租赁房屋所在物业及租赁房屋建筑结构及使用安全的前提下，可进行内部装饰装修或增加设施设备，且装饰装修设计方案须事先征得甲方委托的园区服务公司书面同意，办妥有关报建手续并将装修涉及的包括但不限于图纸、清单、质检证明文件、消防相关资料、环评相关资料、施工单位资质文件等材料复印件加盖公章交一份给甲方委托的园区服务公司备案后才能施工，装修的有关费用由乙方承担。

乙方应保证前述装修装饰行为符合消防、环保、建筑等法律法规规范及相关主管部门要求，装修完工须经消防及环保等其他相关部门验收合格方能投入使用。消防验收报告等相关材料须交予甲方委托的园区服务公司存档备案。租赁期内，乙方进行的任何装修、翻修、改造或添附的一切相关责任均由乙方自行承担。如乙方违反前述约定，甲方有权解除合同且无需承担违约责任，同时有权没收履约保证金，收回房屋，要求乙方将租赁房屋恢复原状并赔偿由此造成的一切损失。甲方或由甲方委托的园区服务公司有权对租赁房屋内工程施工进行监督检查，责令改正违规、违约行为。

3. 未经甲方书面同意，乙方不得：

(1) 擅自改变租赁房屋的内外主体构造，包括但不限于在租赁房屋内部或外部搭建、安装、拆除或改装原有的任何固件、分割物及设施；

(2) 擅自改变租赁房屋的水电线路及管道设施，包括但不限于改装、增加或允许他人改装、增加电气、燃气设备、下水管道等；

(3) 擅自增设对租赁房屋主体结构造成影响的添附物，包括但不限于增设重量超过了地面承载设计的设备、机器；装设不能拆除或拆除后会影响租赁房屋后续使用的设施；

(4) 其他根据本合同约定或相关法律法规及规范性文件、管理制度要求不得为的行为。

4. 租赁期限内，乙方负责对租赁房屋的设备设施及自行装修添附的设备设施的损坏或故障进行修缮。如因乙方自行装修、添附设施导致租赁房屋损坏或设备故障的，乙方向甲方报批，甲方有关部门审批通过后由甲方安排进行修缮，所产生的全部费用由乙方承担。

5. 乙方在承租的房屋内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备，应事先征得甲方同意，并配合甲方前往有关单位、部门办理增容手续，乙方承担相关费用。

四、租赁房屋的转租及抵押

1. 未经甲方书面同意，乙方不得以任何方式向第三方转租租赁房屋，包括但不限于以转租、分租、交换使用、合作、联营、转让本合同项下权利义务等任何方式允许第三方使用全部或部分租赁房屋。

2. 经甲方书面允许乙方将全部或部分租赁房屋以转让、交换等方式交付第三方使用时，乙方应当在 15 天内将相关书面材料（包括但不限于转租合同、承租方的基本资料等）提交甲方备案。该第三方使用租赁房屋期限不超过本合同约定期限，且应承担本合同项下乙方应当承担的合同义务及责任。同时乙方应就该第三方使用全部或部分租赁房屋的行为向甲方承担连带保证责任。

3. 乙方不得利用所租赁房屋进行抵押融资，不得有其他任何形式的抵押、处分行为。

4. 租赁期间，甲方若需抵押租赁房屋，无须告知乙方，且在租赁房屋

抵押后当事人协议处分租赁房屋前无须征询乙方购买租赁房屋的意见；但在上述情况下，甲方应保证该抵押不得妨碍乙方对租赁房屋的使用。

五、租赁期内，甲乙双方的权利义务

（一）甲方的权利义务

1. 甲方有权督促乙方遵守法律法规及合同的约定，但不得干涉乙方合法正常的经营活动。

2. 甲方有权按照合同约定向乙方收取租金、履约保证金及其他费用。

3. 甲方有权在物业共用部位张贴、悬挂、安装招牌、广告宣传物。

4. 甲方负责对房屋、设施设备进行定期安全检查，承担房屋主体结构自然损坏的维修费用；如因房屋维修须乙方临时搬迁的，甲方应提前 15 日通知乙方，乙方应无条件配合。

5. 甲方依约将本合同项下房屋及相关设施设备（详见《物业移交表》）交付给乙方使用，乙方接收本单元，即表示核对了相关设施并认可其状态。该《物业移交表》作为甲方依照本合同向乙方交付租赁房屋及本合同终止时乙方向甲方返还租赁房屋的验收依据。

6. 乙方因经营需要办理相关证照，甲方应积极配合乙方提供所需的租赁房屋基本资料，但有关费用由乙方承担。

7. 双方正常履约，甲方在租赁期满或合同解除且乙方按甲方要求交还租赁房屋及正常办理退房手续、向甲方提供注销租赁房屋作为乙方注册地的证明材料、交还履约金发票之日起三十个工作日内将履约保证金无息退回乙方。

8. 考虑到合作方对场地的装修投入，前面 5 年为乙方的成本回收期，从第 6 年起，乙方以其与次承租人签订的租赁合同（以下简称“次承租人租赁合同”）所约定的单位面积月租金价格（以下简称“次承租人租金”）为基数，将超过 元/m²/月的租金部分，按照 20% 的比例向甲方计付分成，具体计算公式为：甲方合作分成金额=（次承租人租金- 元）*次承租人租赁合同约定的租赁面积*当年应收租金月份数*20%。

其中，上述次承租人租金按照次承租人租赁合同约定的方式递增，如次承租人租金小于 元的，则业主方不收取分成。

9. 为便于合作分成计算，从第 6 年起，乙方需在每月 25 日前向甲方备案当月与第三方签订的租赁合同，即电子版合同扫描件和纸质版加盖乙方公章合同各一份。

10. 为保障双方合作利益，如遇市场大幅波动情况导致场地租金单价偏离评估底价大于等于 15% 的情况，可双方协商通过补充协议的形式调整租金单价。

（二）乙方的权利义务

1. 乙方需与甲方委托的园区服务公司签订园区管理服务合同（简称“服务合同”）。

2. 依约按时交纳履约保证金、租金及本合同项下各项费用。

3. 爱护和正常使用租赁房屋及配套设施设备，严格按房屋租赁合同约定使用房屋，不得改变房屋用途，未经甲方书面同意不得转租、分租租赁房屋。

4. 重视安全生产工作，不得在所承租区域内非法存放有毒、有害、易燃、易爆等危险物品，使用上述物品必须取得相关部门书面批准文件或进行备案，并同步在甲方处备案（在甲方处留存一份相关部门批准或备案文件的复印件）；使用特种设备应依照相关规定报安全生产监督管理局及有关部门审查和备案并同步在甲方处备案（在甲方处留存一份相关部门批准审查或备案文件的复印件）。

5. 乙方需做好租赁房屋的公共卫生防疫防控，落实、配合政府卫生健康管理部门、园区服务公司要求的防控措施，如因乙方造成的公共卫生防疫扩散事件，一切责任概由乙方依法承担，造成甲方损失的由乙方负责赔偿。

6. 乙方在经营活动过程中产生的气态、液态、固态及物理污染物（如噪音等）的排放应当符合国家和地方污染物排放标准和环境保护相关法规要求，并自行负责相关环保许可证照手续的办理；如产生因污染物处理不当导致发生纠纷或租赁房屋受到环保处罚、发生事故、引发赔偿等问题，一切责任概由乙方依法承担，与甲方无关。同时，甲方有权视情况随时解除合同，没收履约保证金，收回房屋，并要求乙方赔偿由此造成的一切损

失。

7. 租赁期届满，甲方要求收回房屋的，乙方应按第五条第（二）第8项约定交还租赁房屋；乙方欲继续承租房屋的，应提前二个月向甲方提出书面申请，乙方在收到甲方的书面同意函后，甲乙双方另行签署书面合同。

8. 乙方不得占用、损坏物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能，因搬迁、装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应征得甲方或甲方委托的园区服务公司同意，并在约定期内恢复原状，造成损坏的，应予赔偿。

9. 乙方应与甲方委托的园区服务公司签署园区管理服务合同，接受其对租赁房屋的园区管理服务，并按照本合同约定的时间和园区管理服务费标准按时缴纳园区管理服务费，乙方不得以未签订园区管理服务合同为由拒绝缴纳园区管理服务费。

10. 乙方须在租赁期期满或提前终止前至少三十(30)日之前，与甲方有或甲方委托的园区服务公司联系交回租赁房屋事宜。如乙方对租赁房屋进行过变更工程或安装过固定装置或附着物(不论是否得到甲方的同意)，甲方可自行斟酌要求乙方对租赁房屋进行复原，复原程度以甲方书面认可的标准为准。租赁房屋的结构或设备、设施有损坏或乙方有其它应付费费用尚未支付的，甲方有权从租赁保证金中扣除相关金额，不足部分由乙方另行支付。

11. 乙方对租赁房屋的消防安全负有直接管理责任，须严格遵守国家及地方的消防安全相关规定，积极做好消防安全管理工作。

六、合同的变更、解除及终止

（一）合同的变更

双方协商一致可对本合同条款进行变更，变更条款内容应以双方签字盖章的书面补充协议为准，补充协议作为本合同不可分割一部分，与本合同具有同等法律效力。

（二）合同的解除

1. 甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同

（1）迟延交付房屋 30 日以上；

(2) 交付的房屋严重不符合合同约定导致乙方无法使用的。

2. 乙方及转租、分租部分的承租人有下列情形之一的，甲方有权解除合同，没收履约保证金，收回租赁房屋，造成甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

(1) 未经甲方书面同意，乙方及转租、分租部分的承租人擅自改变该房屋用途或转租、分租、转借给第三方或擅自调换使用的；

(2) 未经甲方书面同意，乙方及转租、分租部分的承租人擅自对房屋进行装修、增设他物或更改租赁房屋内部结构、分区功能或改变租赁房屋用途的；

(3) 不支付或者不按照约定支付租金及应由乙方负担的各项费用达30日以上；

(4) 乙方及转租、分租部分的承租人利用该房屋从事违法活动；

(5) 乙方及转租、分租部分的承租人故意损坏租赁房屋及附属设施设备或不承担维护责任致使房屋或设施设备损坏的；

(6) 对租赁房屋存在的安全隐患不予整改或经甲方、有关政府部门要求整改后仍然不合格的。

3. 租赁期内，甲方或乙方因自身原因需提前解除合同的，应提前30日书面通知对方，经协商一致后办理解除租赁手续。

4. 租赁期内，乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面提前解除合同。同时，乙方应无条件按甲方要求将租赁房屋连同原附属物交还甲方，并按本合同第七条第三款的约定承担违约责任：

(1) 乙方违反本合同约定擅自改变租赁房屋用途；

(2) 违反本合同约定，未能合法持证经营，包括未取得营业执照、消防验收合格证明等必要的政府批准文件；

(3) 违反本合同约定擅自将租赁房屋抵押、或出借他人使用的；

(4) 违反本合同约定，严重影响租赁房屋或租赁房屋所在大厦、园区的运营，或对租赁房屋造成重大损害的，或租赁房屋内存在消防、安全隐患，经甲方书面通知后在限期内仍拒不整改或整改不达标的；

(5) 违反本合同约定不签订物管合同；或违反物管合同或租赁房屋所在园区管理规定的，导致管理公司解除与乙方签订的物管合同的；

(6) 乙方违法经营或利用租赁房屋进行其它违法犯罪活动；

(7) 乙方逾期支付租金达 1 个月以上；

(8) 乙方拖欠水费、电费或园区管理服务费超过 30 日的，或租赁保证金不足，自收到甲方通知之日起 10 日内仍未补齐的；

(9) 乙方中断、停止或威胁中断、停止其业务，或乙方破产、或进入强制或自愿清算，或就乙方的全部或任何资产或业务指定接管人或指定接管人和管理人，或就乙方清算提交申请，或乙方被政府有关部门查封或被吊销营业执照的；

(10) 乙方和/或其关联企业有违法或涉嫌违法行为被新闻媒体公开报道（包括但不限于电视新闻报道、纸媒报道及新媒体报道）、被司法机关要求协助执法、被认定涉嫌违法或采取强制措施、有证据证明银行账号被冻结或公司员工/资产大部分撤离的；

(11) 因乙方或其货物和财物的债权纠纷而导致该厂房被扣押或执行的；

(12) 未经甲方同意或未办妥相关报建及施工手续，乙方擅自改动租赁房屋建筑结构或进行内部装修的；

(13) 乙方违反本合同其他约定，经甲方书面通知后限期内拒不改正的。

（三）合同的终止

有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

1. 租赁房屋如被政府部门要求搬迁或被列入房屋拆迁范围的；
2. 租赁房屋所属土地被政府部门收储的；
3. 甲方企业改制或国资委等部门颁布相关文件要求调整租赁期限的；
4. 因法定不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失而无法继续使用的；
5. 合同期限届满双方不续租的；
6. 非甲乙双方因素致使合同终止的其他情形。

租赁期限内，如因本款第 1、2 项导致本合同提前终止的，甲乙双方结清费用，甲方预收的费用（如有）退还给乙方，乙方依照本合同约定办理租赁房屋交还手续，同时甲方无需因租赁房屋被收储、征拆给予乙方补

偿或赔偿。

七、违约责任

1. 乙方违反本合同约定不足额支付租金或逾期支付租金，甲方有权以停用物业设施或在租赁房屋园区内的公告栏上张榜公示乙方欠费情况等方式催促乙方交纳租金，乙方须按应支付租金额的 1%/天向甲方支付违约金。逾期超过 30 日的，甲方有权解除合同并不予退还履约保证金，收回房屋并不予退还当月租金，乙方除支付违约金外，还需赔偿因此给甲方造成的损失。

2. 乙方的经营活动必须遵守国家 and 地方相关法律法规，并获得相关的合法、有效经营许可。如因乙方的经营活动违法而给第三人造成任何损失，全部法律责任及赔偿责任由乙方承担；如因上述事宜使甲方遭受第三人追索，并导致甲方向第三人支付赔偿金的，则甲方为此支付的诉讼费、律师费等诉讼费用以及甲方将向第三人支付的赔偿费用等实际支出费用全部由乙方承担。

3. 租赁期间，因乙方原因导致租赁关系提前终止，甲方有权没收乙方租赁保证金，并有权另行向乙方按剩余租赁期间内应付租金总额的 30% 支付违约金，同时赔偿甲方因此遭受的经济损失。

4. 因乙方以及转租、分租部分的承租人的原因导致房屋损坏的，乙方应同价（以实际修复至原有并能正常使用的状态所需的全部费用为标准）赔偿甲方的损失，甲方视损坏程度（房屋自然损耗除外）有权单方解除合同。如对甲方造成除房屋损坏以外的其他损失，乙方亦应当全部赔偿。

5. 租赁期内任何一方未经对方同意而无故单方终止本合同的，守约方可要求违约方继续履行合同，违约方经正式书面告知后仍不继续履行合同或者合同已经不具备继续履行条件的，守约方可以解除本合同，并要求违约方按剩余租赁期间内应付租金总额的 30% 支付违约金，同时赔偿守约方因违约方的违约行为而遭受的经济损失。

6. 租赁期届满，双方未续签合同，乙方逾期 5 日不交出承租房屋的，甲方有权自行取回承租房屋控制权，屋内物品视为乙方放弃所有权，甲方可以任意处理屋内物品，对此乙方无异议，并且甲方可以按合同最后一个月租金标准的两倍要求乙方支付占用期间费用。

7. 甲、乙双方违反本合同项下任一条款，即视为违约。守约方可提前单方终止本合同。乙方违约的，甲方可没收履约保证金，并收回房屋且不予退还当月租金。甲方违约的，乙方可要求如数返还履约保证金。因一方违约给另一方造成损失的，违约方应承担全部赔偿责任（包括但不限于索赔产生的律师费、调查取证费、诉讼费、保全费、担保费、评估费、司法鉴定费等）。

8. 如因乙方欠费导致甲方或者园区服务公司提起诉讼，乙方同意按照本合同约定支付违约金，无论违约金是否高于实际损失均不得要求降低违约金标准；同时赔偿甲方或者园区服务公司因此造成的损失（包括但不限于索赔产生的律师费、调查取证费、诉讼费、保全费、担保费、评估费、司法鉴定费等）。

9. 若自本合同签订之日起 30 日内乙方尚未入驻或在本合同有效期内空置所租用场地 15 天以上，视为乙方违约，甲方有权解除本合同，并可以依照本合同相关约定要求乙方承担违约责任。

10. 乙方违约导致甲方依约行使合同解除权的有关事项：

（1）甲方行使单方解除权时，甲方按照本合同向乙方发出解除租赁合同通知书，自该通知书依本合同约定方式送达之日起，本合同自动解除；甲方也可以用张贴解除租赁合同通知书的方式向乙方发出解除合同通知书，甲方在乙方承租房屋的主要出入口的显著位置张贴解除租赁合同通知书满【5】个工作日后，即视为解除租赁合同通知书已送达乙方，甲方可对其张贴通知书的情况采取拍照、录像等证据保存措施；

（2）本合同解除后，甲方有权收回租赁物，乙方应在解除租赁合同通知书规定的期限内缴清所欠费用、搬出自有的全部物品、乙方应将租赁房屋恢复至能够正常使用的状态，并将租赁物以完好无损地交还给甲方，同时提交《物业移交表》。甲方应依照《物业移交表》对租赁房屋和租赁物进行验收检查，如租赁物有损伤或不能正常使用，乙方应承担相应的赔偿责任。乙方应在解除租赁合同通知书规定的期限内缴清所欠费用、搬出自有的全部物品；逾期，则乙方遗留在租赁房屋内的物品、视为乙方放弃所有权，甲方可作抛弃处理，对此乙方无异议。

八、其他事项

1. 租赁房屋租赁期间需缴交的税费，由双方按相关规定各自承担。

2. 本合同所称“损失”包括但不限于因一方违约而支出的律师费、调查取证费、诉讼费、房屋修复费用等全部费用。

3. 乙方因本合同终止离场或因其他原因提前离场，但余有租金、园区管理服务费、水电费等未结清的，甲方可暂时扣留乙方设施设备、物品，待双方争议解决后方予放行。乙方未结清欠缴的租金、园区管理服务费、水电费即自行离场超过 30 日的，视为乙方放弃该等物品的所有权，甲方可作抛弃处理，对此乙方无异议。

4. 甲乙双方签约时应当提供经互相核对原件后的营业执照复印件、法人身份证复印件及法人身份证明材料供对方备查。乙方若需变更其工商登记信息，须在变更完成之日起三个工作日内以书面通知甲方并向甲方提供相关文件以兹证明。涉及乙方名称变更时，如甲方要求，双方须签订乙方名称变更的相关补充协议作为对本合同的补充。甲方可视乙方变更情况需要乙方提供相应的履约担保，乙方须无条件同意并履行。

(1) 若乙方进驻时为广州开发区外已成立的公司，须在签订本租赁合同之日起 3 个月内，办理完毕迁入本租赁合同所租用场地相关的工商、税务登记手续，并将公司营业执照及税务登记复印件及加盖公章的租赁合同交甲方存档，逾期未办理，视为乙方违约，甲方有权解除本合同，并可以依照本合同第七条的规定要求乙方承担违约责任。

(2) 若乙方进驻时为广州开发区内已成立的公司，须在签订本租赁合同之日 10 日内将公司营业执照及税务登记复印件及加盖公司公章的租赁合同交甲方存档，乙方自行承担注册地与本租赁合同所租用场地不符所带来的风险。

(3) 若乙方进驻时为广州开发区新注册公司，须在签订本租赁合同之日起 3 个月内办理在广州开发区的工商、税务登记等相关手续，并将公司营业执照及税务登记复印件及加盖公司公章的租赁合同交甲方存档，逾期未办理，视为乙方违约，甲方有权解除本合同，并可以依照本合同第六条的规定要求乙方承担违约责任。

5. 甲方向乙方提供的场地是国有资产，属扶持性质，因此，当业权人收回场地或甲方按工作需要或上级主管部门安排进行统一调整(包括但不

限于租金价格、园区管理服务费价格、公摊水电费价格等方面）时，甲方有权在提前 30 日以书面形式通知乙方后变更或解除本合同，并不视为甲方违约，甲方不因此承担违约责任，乙方必须无条件服从并积极配合甲方调整工作，并按甲方的变更方案执行。否则，甲方有权解除本合同。

6. 甲方或其下属企业可为乙方提供相关资质申报、工商备案登记、政策咨询等服务，在园区组织开展包括但不限于政策宣讲、融资路演、高新技术产品的推广等各类创新创业活动，乙方根据需要与甲方或其下属企业另行签署相关协议约定。

7. 甲方及其下属企业在本区域内具有金融投资优势，甲方或其下属企业愿意为乙方的经营活动提供同等市场优惠金融服务，如融资、担保、增资扩股等。若乙方需要融资或增信，乙方同意优先选择与甲方或其下属企业合作。若乙方增资扩股，乙方应及时通知甲方，甲方或其下属企业（包括但不限于广州凯得金融服务集团有限公司、广州高新区科技控股集团有限公司、广州凯得投资控股有限公司等）在同等市场条件下具有总入股比例 5% 以下优先认购权（具体以各方另行签署的相关协议为准），乙方可给予甲方 50 天的考虑期。

8. 非甲方过错或者国家及地方政府政策、不可抗力等导致乙方无法正常经营的，则甲方无须承担任何责任。

9. 送达条款：

（1）双方约定的通讯地址：

甲方：_____；

乙方：_____；

（2）双方约定的非邮寄送达的联系人：

甲方：联系人：_____；联系电话：_____；

邮箱：_____。

乙方：联系人：xx；联系电话：xx；

邮箱：xx，微信号：xx。

除本合同有特别约定外，任何一方就本合同发给另一方的任何通知必须按以上通讯资料、以中文书面形式进行；如以人手传达，以联系人签收之时视为送达；如以传真形式进行，则以联系人确认接到传真时视为已送

达；如以邮件邮递形式进行，应以挂号信或特快专递方式寄送，以邮局在信封面盖收邮戳之日为发出日，自发出之日起三个工作日后视为送达。任何一方如需变更通讯地址或联系人或联系电话，应及时书面通知对方，否则，以按原联系方式传达视为送达。

如以微信、QQ、邮件方式发送的，本合同约定的乙方人员为对接人，甲方发送文件的原件照片、扫描件给本合同约定的联系人、乙方法定代表人、负责人或者对接人后，视为送达。

10. 本合同未尽事宜，双方可另行签订书面形式的补充合同。补充合同与本合同具有同等法律效力。

11. 本合同履行中发生争议，双方应当尽力友好协商解决，协商不成的，任何一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，为解决争议而实际支付的费用（包括但不限于诉讼费、公证费、执行费、评估费、保全费以及律师费等），由败诉方承担。

12. 合同壹式肆份，其中壹份为备案合同，交出租屋管理中心存档（出租屋管理中心要求）；甲方执贰份，乙方执壹份。

13. 本合同自双方签字盖章且甲方收到乙方履约保证金之日起生效。

附件：1. 基本电费最大需量计价办法
2. 承诺书

（以下无正文，后跟签署）

甲方（盖章）：广州开发区控股
集团有限公司



乙方（盖章）：

法定代表人（委托代理人）：

法定代表人（委托代理人）：

联系电话：

联系电话：

地址：广州市黄埔区开源大道 11 号
栋 室

地址：广州市黄埔区开源大道
11 号

签署时间： 年 月 日

签署时间： 年 月 日

附件 1:

基本电费最大需量计价办法

乙方租赁的 B10 栋 101、201、301、401、501、601 室场地用电高压计量表有功表号为 4617051，总负荷容量为 9600 千伏安，该表计量范围为 B8-B10 栋；A4 栋 101、401、601 室场地用电高压计量表有功表号为 2446713，总负荷容量为 10000 千伏安，该表计量范围为 A1-A4 栋；乙方承租的 B10 栋 101、201、301、401、501、601 室配备负荷容量共 3204 千伏安，A4 栋 101、401、601 室配备负荷容量共 833 千伏安，乙方最大需量计价核定值为配备负荷容量 9600 和 10000 千伏安的 40%，具体计价方式如下：

1. 当表号为 4617051 和 2446713 的高压计量表月度实际最大需量未超过该表总负荷容量 9600 和 10000 千伏安的 40% 时，乙方基本电费计价基数为核定值，单价为 32 元/千伏安/月；

2. 当表号为 4617051 和 2446713 的高压计量表月度实际最大需量超过该表总负荷容量 9600 和 10000 千伏安的 40%，但未超过 1.05 倍时，乙方基本电费计价基数为该表月度实际最大需量按乙方配备容量与该表总容量的比例分摊，单价为 32 元/千伏安/月；

3. 当表号为 4617051 和 2446713 的高压计量表月度实际最大需量超过总负荷容量_千伏安的 40% 的 1.05 倍时，乙方基本电费由两部分组成，第一部分计价基数为核定值的 1.05 倍，单价为 32 元/千伏安/月，第二部分计价基数为表号 4617051 和 2446713 的高压计量表月度实际最大需量超过总负荷容量 9600 和 10000 千伏安的 40% 的 1.05 倍以上部分按乙方配备容量与该表总容量的比例分摊，单价为 64 元/千伏安/月。

以上基本电费最大需量计价数据依据供电局派发的电费缴费通知单。

附件 2:

承诺书

广州开发区控股集团有限公司：

我司已知悉与贵司签署的《房屋租赁合同》内容，愿意接受合同所有条款的约定，并特别承诺：

一、按时缴纳租金、园区管理服务费、公摊费、水电费。

二、遵守已租用房屋的现状要求，在承重、用电、用水、排水等方面杜绝超标准使用，服从园区服务公司的管理。

三、保证租赁房屋内的装修符合消防、环保、建筑等法律法规规范及相关主管部门要求，自行办理相关行政审批、备案等主管部门要求的手续，自行负责装修验收手续并将装修涉及的包括但不限于图纸、清单、质检证明文件、消防相关资料、环评相关资料、施工单位资质文件等材料复印件加盖公章交一份给乙方备案；装修工程及消防改造完成后，我司在完成工程自检，在达到消防施工工程《建筑设计防火规范 gb50016--2014》规范后，再向园区服务公司的项目服务中心提交竣工验收申请，待项目服务中心验收合格后办理退装修押金流程，项目服务服务中心的验收不减免因装修产生的所有责任。

四、合同签署后，按照广州市黄埔区环境保护局等环保部门要求提交办理环评备案、环保验收、排污许可证等。

特此承诺。

法定代表人（或委托人）：

承诺单位：（盖公章）：

年 月 日