

广州市房屋租赁合同



《广州市房屋租赁合同》

主文

第一条 合同当事人

出租人（甲方）：_____

承租人（乙方）：_____

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第二条 甲方同意将坐落在_____区_____路_____街(巷、里)_____号第_____层_____房号及第_____层_____房号（下称“该房屋”）的房地产（房地产权证号码_____）出租给乙方作_____用途使用，建筑面积_____平方米，分摊共用建筑面积_____平方米。

第三条 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下：

租 赁 期 限	月租金额（币种：人民币） 元	
	小 写	大 写
[]年[]月[]日至[]年[]月[]日		
[]年[]月[]日至[]年[]月[]日		
[]年[]月[]日至[]年[]月[]日		
[]年[]月[]日至[]年[]月[]日		
[]年[]月[]日至[]年[]月[]日		

[]年[]月[]日至[]年[]月[]日		
---------------------------	--	--

注：期限超过 20 年的，超过部分无效。

租金按月（月、季、年）结算，由乙方在每月（月、季、年）的第25日前（如遇法定节假日，则顺延至法定节假日后第一个工作日）以银行转账/支票付款方式预缴付下月租金给甲方。（详见补充协议）

第四条 乙方向甲方交纳（人民币） 保证金（保证金相当于首年优惠前两个月的标准租金，首年首月优惠前标准租金为¥ 元），甲方应在租赁期满或解除合同之日将保证金退回乙方和或抵偿租金。（详见补充协议）

第五条 双方的主要职责：

1. 甲乙双方应当履行《民法通则》、《中华人民共和国合同法》等有关法律法规的规定和义务。
2. 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

第六条 甲方的权利和义务：

1. 依照合同约定将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一个日历天，须按月租金额的 1% 向乙方支付违约金。
2. 甲方应负的修缮责任：详见补充协议
3. 发现乙方擅自改变房屋结构、用途致使租赁物受到损失的，或者乙方拖欠租金 30 个日历天以上的，甲方可解除合同，收回房屋，并要求赔偿损失。

第七条 乙方的权利和义务：

1. 依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一个日历天，乙方须按逾期缴纳租金额的 0.05%向甲方支付违约金。
2. 乙方应负的修缮责任：详见补充协议



3. 租赁期届满，应将原承租房屋交回甲方；如需继续承租房屋，应提前 180 个日历天与甲方协商，双方另行签订合同。

第八条 其他约定（详见补充协议）

第九条 甲乙任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

第十条 在租赁期内，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律的规定及时协商处理。

第十一条 本合同一式___份，甲方持有___份，乙方持有___份，___一份给街（镇）出租屋管理服务中心备案，具有同等法律效力。

第十二条 合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可依法采用如下第___(1)___种方式解决：

(1) 向房屋所在地人民法院起诉；

(2) 广州仲裁委员会提请仲裁。

第十三条 本合同自双方签字之日起生效。

(以下无正文)

甲方：

法定代表人：

证件号码：

委托代理人：

证件号码：

法定地址：

联系电话：

日期：____年____月____日

乙方：

法定代表人：

证件号码：

委托代理人：

证件号码：

法定地址：

联系电话：

日期：____年____月____日





协议编号:

目录

第一部分 租赁物业、租赁用途及物业管理	4
1.1 租赁物业位置	4
1.2 租赁物业的面积	4
1.3 租赁用途	4
1.4 物业管理合同及物业管理公司	4
第二部分 租赁期、起租日及续租	5
2.1 租赁期	5
2.2 起租日	5
2.3 续租	5
第三部分 保证金及租金	5
3.1 保证金的支付及调整	5
3.2 保证金的抵扣和补足	6
3.3 保证金的退还	6
3.4 租金	6
3.5 租金优惠及租金优惠期	7
3.6 公用设施费用及其他费用	7
3.7 租金、公用设施费用及其他费用的支付方式	7
3.8 租金、公用设施费用及其他费用的支付期限	8
3.9 不得抵扣	8
第四部分 租赁物业的交付及交还	8
4.1 租赁物业交付的前提	8
4.2 物业交付	8
4.3 交付标准	9
4.4 租赁物业的交还时间	9
4.5 租赁物业的交还要求	9
4.6 注销与该租赁物业相关的登记和备案	10
第五部分 乙方其他权利及义务	10
5.1 遵守法律法规及规章制度	10
5.2 合法使用与经营	10
5.3 租赁备案	11

5.4	提供准确、完整的乙方信息	11
5.5	乙方进行装修	11
5.6	乙方相关变动	13
5.7	转让、分租、转租和交换租赁物业的限制	13
5.8	优先购买权的放弃	13
5.9	税费	13
5.10	乙方应当购买的保险	13
5.11	乙方的法律责任	14
5.12	廉洁条款	14
5.13	广告宣传	14
第六部分 甲方其他权利及义务		15
6.1	甲方的保证	15
6.2	公共区域的使用权和管理权	15
6.3	甲方的命名和编号权	15
6.4	甲方变更及维修工程	15
6.5	提供租赁物业	15
6.6	外墙、主结构、公用设施及设备	15
6.7	甲方的协助	16
6.8	指示牌	16
6.9	购买保险	16
6.10	绿色条款	16
6.11	廉洁条款	16
6.12	缴付税项	17
6.13	潜在租客视察租赁物业	17
6.14	无转递义务	17
第七部分 违约及违约处理		17
7.1	逾期付款责任	17
7.2	逾期交还租赁物业责任	18
7.3	乙方违约导致租赁合同终止的责任	18
7.4	甲方违约导致租赁合同终止的责任	19
第八部分 不可抗力		20
8.1	不可抗力一般规定	20
8.2	不可抗力补充规定	21
第九部分 其它规定		21
9.1	乙方其他承诺	21
9.2	甲方的权利保留	22

9.3	税费开支	22
9.4	全部协议	22
9.5	特别条款	23
9.6	名称变更	23
9.7	非排他性	23
9.8	标题	23
9.9	条款独立	23
9.10	法律适用和管辖权	23
9.11	争议解决与履行	23
9.12	保密条款	24
9.13	通知	24
9.14	中文书写与签署	24
9.15	文本与法律效力	24
附表一	甲方和乙方的详细资料	25
附表二	租赁物业详情、租赁用途及租赁期等	27
附表三	保证金、租金等	28
附表四	其他附表	30
附件一	租赁物业平面图	31
附件二	租赁物业的交付标准及设备、设施清单	32
附件三	保险要求	33
(签署页)		35

《广州市房屋租赁合同》

补充协议

出租方（甲方）：（基本信息列于本补充协议附表一）。

承租方（乙方）：（基本信息列于本补充协议附表一）。

本补充协议及其附表及附件（下称“本补充协议”）是甲、乙双方就签订的《广州市房屋租赁合同》（下称“原合同”）的补充，与原合同及其各项附件统称为“租赁合同”。原合同与本补充协议若有不一致或相互抵触，以本补充协议的规定为准；如果租赁合同条款与本补充协议附表、附件有关内容不一致时，以本补充协议附表、附件约定为准。

第一部分 租赁物业、租赁用途及物业管理

1.1 租赁物业位置

在租赁合同项下乙方向甲方承租的该租赁物业位于广州市____区____路（下称“ ”），该租赁物业房号等基本信息列于本补充协议附表二（下称“该租赁物业”）。该租赁物业的平面图（见附件一）只作参考之用，不作为事实判断之依据。

1.2 租赁物业的面积

该租赁物业的建筑面积（下称“租赁面积”）列于本补充协议附表二。

1.3 租赁用途

- (1) 乙方承租该租赁物业只限于用作本补充协议附表二所述的用途，并遵守国家 and 该租赁物业所在地有关该租赁物业使用和物业管理的规定。
- (2) 在租赁期内，未征得甲方书面同意且获得相关政府部门批准（如需政府批准）前，乙方不得擅自改变约定的使用用途。如有擅自变更，甲方有权单方提前解除租赁合同。
- (3) 甲方不保证该租赁物业可用于本补充协议约定用途以外的其他用途。

1.4 物业管理合同及物业管理公司

- (1) 乙方须在签署租赁合同的同时与甲方指定的物业管理公司（下称“物业管理公司”）签署《【】中心物业管理服务协议》（下称“《物业管理合同》”），就管理费和其它费用的支付安排及其它相关物业管理安排进行约定。
- (2) 目前甲方指定的物业管理公司为_____。

甲方有权自主决定对物业管理公司的选定、更换或调整，但应提前通知乙方。

- (3) 租赁合同无论因为任何原因解除或者终止时，《物业管理合同》也应一并同时解除或者终止。若因乙方原因《物业管理合同》未能于签订租赁合同之时签署及/或《物业管理合同》于租赁期内终止，则甲方有权终止租赁合同及收回租赁物业。
- (4) 乙方承租及使用租赁物业时须遵守《租赁合同》、《物业管理合同》、《_____》及其他规章制度的规定。

第二部分 租赁期、起租日及续租

2.1 租赁期

双方确认租赁物业的租赁期列于本补充协议附表二。

2.2 起租日

双方确认的起租日见附表二，自该日起，乙方有义务按租赁合同支付租金及相应增值税、管理费、公用设施费用、其他费用及租赁合同规定的违约金（如有），租赁期限自起租日起计算。

2.3 续租

租赁期届满，在同等条件下乙方有优先续租权。租赁期届满前，乙方如有续租意向，则须提前于租赁期届满前【 】个日历月书面通知甲方协商续租事宜或在收到甲方竞标招租通知书后，且须于租赁期届满前【 】个日历月向甲方书面确认续租要求或按招投标公告参与竞标，经甲、乙双方协商/中标后另行签署租赁合同。如甲、乙双方在租赁期满前【 】个日历月仍未就续约签订新的书面租赁合同，租赁期届满时租赁合同自然终止，甲方有权将该租赁物业收回自用或者出租给任何第三方，乙方在租赁期满后无权继续占用该租赁物业。

第三部分 保证金及租金

3.1 保证金的支付及调整

- (1) 签署租赁合同的同一时间，乙方须以银行转账形式向甲方缴交本补充协议附表三所述的保证金及其相关增值税，以确保乙方遵守在租赁合同项下其需遵守的一切条文规定。乙方不得将保证金用于抵扣其任何应付款项。在整个租赁期内保证金由甲方保管，甲方无须向乙方支付保证金的利息。
- (2) 如无特别说明，保证金均不含税率【5】%的增值税。如在本合同履行期

间，届时适用的月租金比租赁合同初始月租金增加超过20%的，甲方有权通知乙方按届时适用的月租金标准补充缴纳保证金，乙方应在收到甲方的通知后【30】个日历天内缴足保证金的差额和相关增值税，否则应按本补充协议承担违约责任。

3.2 保证金的抵扣和补足

甲方有权在乙方违反、不遵守、不履行租赁合同的时候，抵扣乙方向其支付的该租赁物业保证金，以补偿甲方因乙方该等违反、不遵守或不履行而蒙受的一切损失、损害（包括但不限于租金、违约金、赔偿金），甲方有权自行决定保证金冲抵款项的顺序。在这种情况下发生时或非甲方原因保证金被第三方采取法律行动而受到查封、冻结等措施的，在甲方通知后【10】个日历天内，乙方必须将被甲方扣除部分或者被查封、冻结的保证金和其相关增值税重新向甲方补足。若乙方未能按前述约定补足保证金的，则甲方有权立即提前收回该租赁物业及单方面终止租赁合同，甲方有权没收保证金，且乙方还应按本补充协议相关约定承担违约责任。

3.3 保证金的退还

在乙方完全履行租赁合同的前提下，甲方需于租赁合同终止或非因乙方原因提前终止且乙方按约定将该租赁物业恢复原状或者恢复成良好、可租赁状态（以甲方确认为准）返还予甲方、及结清租赁合同项下的所有款项及按约定变更或迁移、注销乙方以该租赁物业为法定地址办理的工商、税务等登记后的【30】个日历天内，将保证金余额（如有）无息退还给乙方。若在甲方向乙方退还保证金之前，发生任何因乙方承租该租赁物业发生的投诉或纠纷，甲方有权视情况全权决定扣留部分或全部保证金，并在该等投诉或纠纷处理完毕后才向乙方退还剩余保证金款项（如有），如保证金不足以抵扣的，甲方有权向乙方追讨。

甲方收取租赁保证金后，向乙方开具与保证金额相应的收款凭证，乙方应妥善保管甲方开具的保证金收款凭证，并在返还租赁物业时将凭证原件交回甲方。

3.4 租金

- (1) 租赁期内，该租赁物业的租金情况适用本补充协议附表三。
- (2) 该租赁物业的租金以人民币为货币单位计算，不包括管理费、超时空调费（如有）、清洁费、垃圾清理费、各种租赁税款（包括增值税等各项税款）及其他费用。
- (3) 为免歧义，与租金有关的相应增值税，均由乙方承担。乙方须按本补充协议的规定向甲方支付租金及相应增值税。甲方应在乙方支付租金

及相应增值税后向乙方提供合法的税率为【5%】的增值税专用发票/普通发票。如遇国家税收政策调整导致增值税税率增加或者减少，则甲方有权向乙方收取或减收因税率增加或减少而产生的税款（包括但不限于增值税等各项税款），且乙方同意支付由此而增加或减少的税款。

3.5 租金优惠及租金优惠期

- (1) 租赁期间，甲方按照本补充协议附表二的规定给予乙方相应的租赁期租金优惠（如有）。
- (2) 租赁合同规定的任何一方享有的权利和负担的义务及责任，同样适用于租金优惠期。享有租金优惠时，乙方仍应承担与租金有关的相应增值税、管理费及其它使用该租赁物业产生的相关费用。
- (3) 如因非乙方的原因导致租赁合同被提前解除或者终止的，乙方有权享受约定的租金优惠。如因乙方原因导致租赁合同被提前解除或终止的，甲方有权要求乙方全额补偿或归还乙方已享受的优惠利益。

3.6 公用设施费用及其他费用

- (1) 乙方须按租赁合同承担该租赁物业内发生的一切相关费用，包括：公用设施费用（下称“公用设施费用”）、其他费用（下称“其他费用”）及前述费用的相应增值税。如甲方或物业管理公司有规定的，乙方须向甲方或物业管理公司缴交公用设施费用的保证金及相应增值税。
- (2) 公用设施费用：该租赁物业内由乙方发生的通讯费用、网络费、水费、电费、卫星电视及有线电视费用等。
- (3) 其他费用：乙方在租赁合同应承担的费用包括但不限于其他增值、各项有偿服务的其他费用、乙方根据租赁合同的规定应支付的所有款项及有关国家、地方或者第三方规定应由乙方缴纳的费用。

3.7 租金、公用设施费用及其他费用的支付方式

- (1) 乙方应在租金、各项保证金及其它应支付给甲方的费用等的支付日之前，以银行转账方式向本补充协议附表三指定的甲方银行账户支付该等租金、各项保证金及该等其他费用。
- (2) 前述第3.7(1)条的每笔款项的支付日及付款金额以附表三指定的甲方银行账户实际收到该笔款项日期及金额为准。乙方根据租赁合同规定支付任何款项而产生的。
- (3) 任何费用（包括但不限于甲方因乙方采取电汇方式付款而发生的手续费）均由乙方承担。

- (4) 管理费、公用设施费用、其他费用等款项由乙方根据物业管理公司的规定支付。

3.8 租金、公用设施费用及其他费用的支付期限

支付期限：见本补充协议附表三。

3.9 不得抵扣

在租赁期内，乙方不得以任何理由抵扣其必须支付的租金及增值税、保证金及其他费用。

第四部分 租赁物业的交付及交还

4.1 租赁物业交付的前提

乙方应同时符合以下条件，甲方才将租赁物业交付给乙方：

- (1) 甲乙双方已签署《广州市房屋租赁合同》及本补充协议，并已按本补充协议规定缴纳保证金及相应增值税；
- (2) 乙方已按本补充协议附表三付清首期租金及相应增值税；
- (3) 乙方已与物业管理公司签署《物业管理合同》，乙方并已按《物业管理合同》预缴第一期管理费及相应税费。

甲方交付物业给乙方的，不意味着上述条件已满足或乙方的相关义务被豁免。

4.2 物业交付

- (1) 乙方应在起租日前【1】个工作日，履行完4.1条的义务并前往租赁物业所在地与物业管理公司办理交付手续，按甲方及物业管理公司要求签署该租赁物业的交楼文件，乙方迟延办理交付手续或无正当理由不办理交付手续或无正当理由不接受租赁物的，甲方不承担迟延交付的责任。且自起租日起视为租赁物业已交付给乙方，甲方可自起租日开始计算租赁期限和租金，物业公司可自起租日起开始计算物业管理费，且不免除乙方办理交付手续的义务。
- (2) 乙方办妥该租赁物业的交付手续后，方可对该租赁物业进行使用或装修。乙方确认已了解该租赁物业的交付手续，包括但不限于在办理交付手续时需要缴纳的所有相关款项。
- (3) 若乙方自起租日起计的第【15】个日历天仍未前往物业管理公司办理交付手续，则甲方有权提前终止租赁合同，乙方已经缴纳的保证金、租金（如有）和其它款项（如有）均不予退还，并有权向乙方追索因乙方的该等行为给甲方所造成的一切损失。甲方有权另行处置该租赁

物业而无需经乙方同意且无需通知乙方。

4.3 交付标准

乙方同意及接受，在起租日，甲方以附件二的标准将该租赁物业交予乙方。

若甲方未能在起租日按附件二标准交付给乙方的，甲方向乙方提供的租赁期限、顺延。除此以外甲方无需承担其他责任。

4.4 租赁物业的交还时间

- (1) 租赁合同无论因为任何原因解除或者终止的，乙方均应在租赁合同解除（包括提前解除）或者终止当日（下称“交还日”）【18:00】前或按甲方书面通知的时间将租赁物业按约定交还甲方。
- (2) 在交还日的下一日历年起，乙方在该租赁物业遗留的任何财物、任何装饰、家具、装修、货物、材料、设备或其它物品皆视为被乙方丢弃，且甲方有权任意处置、销毁或以甲方认为合适的方式予以出售、转让、丢弃或以其它方式处理上述物品。但无论如何，甲方就该等物品对乙方及/或任何第三方无需承担任何义务、责任或赔偿，乙方及/或任何第三方不得提出异议或向甲方主张赔偿；如若甲方因此被有权机构（包括但不限于法院、政府机关等）要求须对任何第三方承担责任的，乙方应全额赔偿甲方。
- (3) 在交还日的下一个日历年起，甲方有权自主决定开启和更换该租赁物业的门锁，将该租赁物业内的物件（包括但不限于家具、文件、机器设备等）搬出及按上述第4.4（2）条内容处理，并将该租赁物业腾空收回，因腾空而产生的费用乙方应全额赔偿甲方。甲方对因此而引起的一切损坏及损失概不负责。

4.5 租赁物业的交还要求

- (1) 如乙方对该租赁物业进行过任何变更工程或安装过任何固定装置或附着物（不论是否得到甲方的同意），乙方应在交还日或之前移除乙方的所有装修、分隔、设计、改建、安装和附加物，并把该租赁物业连同其所有的附属物、装置、设备、设施，按租赁合同规定，恢复与甲方交付原状一致及可再租用的使用状态下，交还甲方。
- (2) 甲、乙双方应对该租赁物业进行验收，并就该租赁物业的返还情况签署一份交接表格。同时，乙方须将通向该租赁物业及该租赁物业各部份的锁匙（如有）交还甲方。
- (3) 若乙方未按约定的复原状态将该租赁物业返还予甲方，甲方有权自行对该租赁物业恢复原状并做出合适的修缮及处置，因此而引起的一切

开支及费用由乙方负担。甲方有权把该等开支及费用从乙方缴交的保证金中扣除或向乙方行使追索权。

- (4) 除甲方书面同意外，乙方返还该租赁物业时不得以任何理由要求甲方购买乙方自置的任何装修、设施或财物。

4.6 注销与该租赁物业相关的登记和备案

在交还日起的【30】个日历天内，乙方须完成变更或迁移、注销乙方以该租赁物业为法定地址办理的工商、税务等登记，并向甲方提供相关证明文件。若乙方未能按约定时间完成前述变更或迁移、注销手续，则每逾期一日按保证金的千分之一支付违约金，且乙方须赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于因延迟将该租赁物业交付予新租客而需承担的违约金、中介费和律师费。甲方有权在此情况下暂不向乙方退还各项保证金，直至乙方完成前述变更或迁移、注销手续。

第五部分 乙方其他权利及义务

5.1 遵守法律法规及规章制度

乙方须严格遵守法律法规及政府主管部门规定，遵守【聚龙湾首发大厦】一切规章制度，包括但不限于《【聚龙湾首发大厦】租户手册》、《【聚龙湾首发大厦】装修守则》、《装修施工管理协议》及甲方或物业管理公司不时制定及修改的有关【聚龙湾首发大厦】的管理、使用及维修等方面的一切规章制度(以上的规章制度等统称为“规章制度”)。

5.2 合法使用与经营

- (1) 乙方使用租赁物业只限于本补充协议附表二所述的用途。在租赁期内，乙方必须持有有效的营业执照、税务登记证明及/或其它必需的经营文件，并保证其经营活动符合法律法规及其经营范围。乙方不得将租赁物业用于违法或不道德的用途，不得从事任何将对甲方或【聚龙湾首发大厦】之商誉及名声造成不良的影响的活动。如乙方违反本条款的约定，乙方须承担因其不正当经营或/及无照经营所造成的一切责任和后果，并承担甲方或/及物业管理公司因此而造成的任何损失、损害或法律责任。
- (2) 乙方应约束其内部人员、代理人、装修承包商、分包商等关联人员的行为，以符合租赁合同及物业管理公司所制定的行为规范。前述人士之行为应由乙方负责。乙方之顾客、到访客户、服务提供商滋扰、骚扰或影响甲方、物业管理公司、【聚龙湾首发大厦】其他租户或使用人正常经营活动的，乙方应及时予以处理；如造成甲方、物业管理公司、【聚龙湾首发大厦】其他租户或使用人损失的，乙方应就甲方追

究其责任提供必要的协助，如提供其身份信息、联系方式、所在单位信息等。乙方拒绝提供或故意提供不完整或者不真实信息的，应承担连带赔偿责任。

5.3 租赁备案

- (1) 甲乙双方应当自签订本补充协议之日起【30】个日历天内到房屋所在地的房产管理部门办理房屋租赁登记备案手续。租赁登记备案手续应由甲乙双方共同办理，乙方应按照广州市房屋租赁管理的相关规定及时会同甲方办理该租赁物业的租赁备案手续，否则乙方应自行承担由此导致的法律责任，登记备案因此产生的税费均由乙方承担。双方同意仅以原合同进行备案，并且备案不影响租赁合同的任何条款或其效力。
- (2) 租赁合同经登记备案后，凡提前终止、解除或届满的，甲方与乙方须在本合同终止之日起的【3】个工作日内，共同向原登记机构办理注销登记备案手续。因甲方原因未办理注销登记备案手续的，所引起的法律纠纷，由甲方承担一切责任。若因乙方原因未办理注销登记备案手续的，所引起的法律纠纷，由乙方承担一切责任，若因此导致该物业新的承租人无法进行登记备案，由此引致甲方的租金损失及赔偿责任全部由乙方承担。

5.4 提供准确、完整的乙方信息

乙方保证其在附表一中所提供的信息真实、完整和准确。因乙方提供该等信息存在不正确或不完整而造成增值税发票的抵扣或者其它问题的，应由乙方自行承担相关损失。乙方如需甲方协助重新开具相关发票，甲方因此而产生的成本费用由乙方承担，且甲方不保证能重新开具相关发票。

5.5 乙方进行装修

- (1) 乙方对租赁物业进行任何装修工程，应遵守物业管理公司的规定并缴付装修保证金，其设计与图纸必须取得甲方及物业管理公司的事先书面同意（乙方应承担的责任不因甲方及/或物业管理公司的同意而减轻或者免除，甲方及/或物业管理公司也无须因该等同意而承担任何责任），并征得所有必要的政府有关部门（包括但不限于广州市公安消防部门）的书面同意或批准。因向政府部门报批而引起的一切费用均由乙方承担，办理不能的风险由乙方自行承担。乙方不得安装、允许安装或容忍安装任何超出租赁物业配电容量的负载，或者所耗电量不经过乙方独立记录表的设备、设施或机械。
- (2) 乙方对租赁物业的消防系统、空调系统及主电源系统的工程进行任何修改、改造、重做、维修、装置，必须经甲方书面批准并聘用甲方或/

及物业管理公司推荐的承建商，由此而引起的一切费用、风险、责任由乙方承担。

- (3) 在进行装修工程前，乙方或其委托方应保证对租赁物业进行该等装修工程前自费为租赁物业及公共地方就其各种在装修期间可能遇到的风险向保险公司购买相应的保险建筑工程一切险及第三者责任险（具体的购买要求必须符合附件三的保险要求）。若乙方根据本协议应当投保的保险单中没有将甲方列为被保险人，在发生保险事故后如果甲方遭到其他人索赔或导致甲方对他人承担赔偿责任的，甲方有权向乙方追偿（包括但不限于甲方向他人支付的赔偿金、因此而产生的律师费、诉讼费、仲裁费、差旅费用等）。
- (4) 乙方装修租赁物业不得对任何第三方造成任何不利影响。若因乙方装修或相关事宜给任何第三方造成任何财产损失或人身损害，或对【聚龙湾首发大厦】其他租户或使用人的正常办公或经营造成任何影响，乙方应对此承担全部责任，且甲方或物业管理公司有权拒绝乙方继续装修，乙方应立即中止装修并采取一切必要措施以补偿损失或消除危险。若甲方因此遭受任何损失或支付任何费用，除甲方原因之外，乙方应当予以全额补偿或赔偿（包括但不限于甲方向他人支付的赔偿金、因此而产生的律师费、诉讼费、差旅费用等）。
- (5) 对乙方因不遵守任何有关政府主管部门所制定的任何规定所引致的任何后果，均由乙方自行承担，甲方无需承担任何责任，若因此造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。
- (6) 乙方装修完成后应书面通知甲方、物业管理公司，并经甲方、物业管理公司验收合格。同时，乙方在完成装修后必须报广州市公安消防部门进行消防验收、备案，验收合格才能投入使用。若乙方在未通过消防验收的情况下擅自使用租赁物业，由此引致的任何后果一概由乙方承担。物业管理公司将自装修竣工验收合格且乙方将广州市公安消防部门验收合格报告提交至物业管理公司后1个日历月内将装修保证金扣除按租赁合同约定的违约金（如有）、赔偿款（如有）后一次性无息退还乙方。前述验收并不能豁免乙方因装修而须承担的所有义务和责任。
- (7) 若于租赁期内的任何时间，政府任何主管部门对该物业的装修（甲方交付物业时自带的主体工程、消防系统、空调系统等除外）提出任何书面整改要求，乙方均须按照政府主管部门不时的要求修改其装修。若因此须影响相邻单元的其它租户或者使用人的，乙方应独自负责修复对相邻单元造成的任何损坏并独自承担由此而引起的一切费用，包括但不限于对相邻单元租户或者使用人的合理补偿。乙方同意甲方无

需为此承担任何责任。因乙方整改行为造成的甲方损失，应由乙方予以赔偿。

5.6 乙方相关变动

- (1) 如乙方出现任何收购、重组、合并、兼并且导致乙方主体发生变更的，乙方应及时将相关变动情况书面通知甲方。
- (2) 对乙方持股50%以上（不含本数）的母公司，或乙方实际持股50%以上（不含本数）股权的子公司，在乙方向甲方提供相应证明并得到甲方同意后，租赁物业的承租方可变更为乙方的母公司或乙方的子公司。乙方、乙方的母公司或该子公司应与甲方签署三方确认书，确认书经三方签署后，租赁合同的承租方正式变更为乙方的母公司或子公司。此情况下，乙方仍应继续对租赁合同承担连带责任。

5.7 转让、分租、转租和交换租赁物业的限制

除本补充协议第5.6（2）条的特别约定外，未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物业或其任何部分进行转让、分租、转租、交换或授权、委托、联营、承包等方式许可第三方使用。若发生上述擅自转让、分租、转租、交换或授权、委托、联营、承包等的情形，经甲方书面通知后【30】个日历天乙方仍未改正的，则甲方有权立即终止租赁合同，乙方应依本补充协议约定承担违约责任。

5.8 优先购买权的放弃

乙方在签署租赁合同时已明确地声明放弃任何法律予以乙方的购买租赁物业的优先权利。在租赁期内，租赁物业所有权发生变动的，不影响租赁合同的效力，但甲方应促使受让方确认乙方在租赁合同项下的权利。

5.9 税费

于租赁期内，乙方须向政府有关部门缴付根据所有现行法律、法规的规定就租赁物业的租用以及在租赁物业内的经营活动而应由乙方支付的所有税费。

5.10 乙方应当购买的保险

- (1) 乙方必须在租赁期间自费为租赁物业就其各种风险向保险公司购买保险，若乙方没有购买足够的保险，或乙方根据本协议应当投保的保险单中没有将甲方列为被保险人，或发生保险事故后保险公司未能向受到损失的人赔偿全部损失，乙方应承担自身的损失并依法承担赔偿责任；如果甲方因此遭到其他人索赔或导致甲方对他人承担赔偿责任或导致甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

- (2) 乙方承诺,应甲方或/及物业管理公司的不时要求向甲方或/及物业管理公司提供该等保险的保险单副本以作甲方或/及物业管理公司存档以及保险公司发出的表明该等保险单已全数缴足及在各方面均有效的证明。

5.11 乙方的法律责任

乙方及其工作人员在【聚龙湾首发大厦】经营期间的经营活动、债权债务、事故责任及其对他人的侵权行为、违约行为,由乙方自行承担相应的法律责任,与甲方无关,并不得影响甲方、物业管理公司、【聚龙湾首发大厦】其他租户或使用人的正常经营活动。如果导致甲方、物业管理公司、【聚龙湾首发大厦】其他租户或使用人损失或对外承担赔偿责任的(包括但不限于诉讼费用及律师费用支出、其他损失等),甲方有权向乙方追偿,并有权直接在乙方已交款中抵扣。

5.12 廉洁条款

乙方不应自身或通过其他人员提供、许诺或给予任何形式的与租赁合同项下的义务相关的贿赂(包括但不限于任何谋求便利的付款)。乙方应当确保遵守上述约定,并且确保其分包合约方(如有)或代理人(如有)遵守上述约定,如果上述义务被违反,甲方有权立即终止租赁合同,无须给予乙方任何赔偿。

5.13 广告宣传

- (1) 未经甲方书面同意及办理必要的政府审批手续,乙方不得在租赁物业内部以及【聚龙湾首发大厦】其他部位树立广告牌或宣传物料等(包括指示牌、铭牌、商标等)。
- (2) 未经甲方书面同意,乙方不得在租赁物业玻璃幕墙、及租赁物业之外的【聚龙湾首发大厦】公共区域摆放物品或进行商品展览、展销。亦不得在公共区域张贴任何文字、标志、告示牌或其他图样。未经甲方书面同意,乙方不得在租赁物业外任何地方进行业务招徕或兜售或分派任何宣传册、通知或推广物品。
- (3) 甲方书面同意且乙方办理必要的政府审批手续的情况下,乙方需按甲方书面批准的规格、尺寸、位置、字体及其他要求,在甲方指定的位置安装或摆放广告牌或宣传物料等(包括指示牌、铭牌、商标等)。如因上述广告牌或宣传物料等的安装、使用、拆除(或因广告牌、宣传物料等在设计或安装上存在缺陷或缺乏维修保养)而造成任何损失和损害(包括对第三人造成的),乙方需对此承担全部责任(包括支付赔偿金的义务)。

第六部分 甲方其他权利及义务

6.1 甲方的保证

甲方在此保证其对租赁物业享有出租的权利。

6.2 公共区域的使用权和管理权

甲方拥有自行或者允许第三方在租赁物业外的区域，包括但不限于屋顶、大堂、天台、裙楼外墙、裙楼的平台及广场等地方，建造及竖立招牌、海报、广告板等；组织、举办商品展览、展销和时装表演、会议等其他活动的权利。

6.3 甲方的命名和编号权

甲方保留对【聚龙湾首发大厦】的命名权及变更租赁物业的内部编号或者代号的权力。甲方可自行决定并更改【聚龙湾首发大厦】的名字或者变更租赁物业的内部编号或者代号，而不须对乙方或其他第三方做出任何赔偿。

6.4 甲方变更及维修工程

甲方享有更换租赁物业公共地方整体结构、布局及安排的权利。甲方及/或物业管理公司保留在租赁期内如变更、修缮及临时封闭【聚龙湾首发大厦】公共地方或部分公共区域、公共设施例如：走道、门户、窗户、电动装置、电线电缆、水管通道、煤气管道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备等的权利，需事先以书面的形式通知乙方。如未及时通知导致乙方无法使用租赁物并造成乙方直接损失的，甲方应对乙方直接损失承担赔偿责任；但非甲方或物业管理公司原因导致的及/或所能控制的因水、电、气、空调供应部门原因或突发事件或不可抗力原因导致的除外。

6.5 提供租赁物业

自租赁合同签订生效且甲方交付租赁物业后，在乙方不存在任何违约和/或侵权行为的情况下，乙方有权在租赁期内使用租赁物业，而不受甲方或/及物业管理公司的非法干扰，但租赁合同或者《物业管理合同》另有约定的除外。

6.6 外墙、主结构、公用设施及设备

- (1) 甲方保证租赁物业的外墙、主结构、公用设施及设备符合安全使用标准，并对其自然损坏负有维修责任。
- (2) 除第6.6（1）条外，在应乙方的要求下，甲方应安排承建商协助乙方进行其要求之维修保养工作，由此而产生的相关费用由乙方独自承担。
- (3) 甲方应确保物业管理公司对公用设施及设备进行日常性的修缮。

- (4) 甲方及物业管理公司出于修缮、保养、卫生、防盗、防火、救护等需要，在事先通知乙方的情况下，可以及时进入租赁物业，但上述工作应尽可能在乙方认为合适的时间安排进行，以合理负责的方式执行并尽可能避免对乙方的损坏和干扰。若遇紧急情况、或无法联系乙方的情况下，甲方可以自行进入租赁物业并采取合理措施，甲方无需对因此造成的任何损坏承担责任。因乙方阻挠导致甲方不能及时进入租赁物业，造成任何财产损失和人身损害的，乙方应承担一切责任。

6.7 甲方的协助

- (1) 乙方办理注册、经营、装修所需的或可能发生的规划、环保、通讯、消防、卫生及其它国家及地方规定的需申请报批手续的，如需甲方协助提供各种资料且该等资料为甲方持有的，甲方根据具体情况提供必要资料。乙方报批产生的所有费用、风险由乙方自行承担。甲方无须因乙方所申请的任何形式的执照、许可或者备案不获批准或者通过而承担任何责任。
- (2) 如乙方需进行庆典活动或聚会，在取得甲方事先书面同意后，甲方可以根据具体情况由甲方及/或安排物业管理公司协助乙方的相关安排。

6.8 指示牌

甲方可以在首层大堂及租赁楼层其认为合适的地点安置并维护指示牌。同时，甲方有权在特定的指示牌上留出位置，以甲方指定的统一文字和字体标注乙方的名称，费用由乙方承担。

6.9 购买保险

甲方需就租赁物业所在建筑物投保财产保险，并保持该保险在租赁合同的租赁期内持续有效。若甲方未购买保险，应依法自行承担相应责任。

6.10 绿色条款

甲方应遵守国家法律法规有关环保的各项规定。为租赁物业的公共使用而进行的任何其他设备或任何机电设备的安装必须符合当地法规要求，且符合普遍的环境效益。

6.11 廉洁条款

甲方不应自身或通过其他人员提供、许诺或给予任何形式的与租赁合同项下的义务相关的贿赂（包括但不限于任何谋求便利的付款）。甲方应当确保遵守上述约定，并且确保其分包合约方（如有）或代理人（如有）遵守上述约定，如果上述义务被违反，乙方有权立即终止租赁合同，无须给予甲方任何

赔偿。

6.12 缴付税项

甲方仅负责支付与租赁物业有关的中国法律和法规对出租方征收的有关税项，其余税费均由乙方承担。

6.13 潜在租客视察租赁物业

除非甲、乙双方已就续租事宜达成一致意见并签署续约协议，否则，在租赁期届满之前的【3】个日历月期间，甲方有权携同租赁物业未来的任何潜在租客在所有合理时间内视察整个租赁物业，但甲方应尽量避免对乙方正常经营的干扰。同时，甲方可在租赁物业外部任何地方张贴招租信息。

6.14 无转递义务

租赁合同无论因为任何原因解除或者终止后，对于送达到【聚龙湾首发大厦】或租赁物业的乙方物品或信息或者与乙方有关的物品或信息，甲方无转递义务，且对其不承担任何保管、通知等责任。但如甲方实际履行了代保管义务的，甲方有权要求乙方支付保管费（按届时适用的市场价）。

第七部分 违约及违约处理

7.1 逾期付款责任

乙方未按本补充协议附表三规定的时间支付首期租金、保证金以及前述费用相关的增值税的，否则甲方有权按以下条款处理：

- (1) 倘乙方未能按约定时限向甲方支付租赁合同规定的任何款项包括但不限于租金、管理费、公用设施费用、其他费用、赔偿金、违约金及保证金等各项费用以及前述费用相关的增值税的，每逾期一个日历天，甲方有权要求乙方按每项所欠款项的万分之五支付违约金，上述违约金的支付并不影响甲方其他权利和补救措施。违约金的计算期自上述各项费用应付之日期开始计算，直至乙方付清所有应付未付款项。

且逾期超过支付日【1】个日历日的，甲方或物业管理公司有权采取措施限制乙方的货物在大厦进出；

逾期超过支付日【10】个日历日的，甲方或物业管理公司有权停止向租赁物业提供电、水、中央空调、电话及大厦的其它设施及相应服务；

- (2) 若乙方逾期超过支付日【30】个日历天仍未能缴足应付款项，甲方有

权随时提前收回该租赁物业及单方面终止租赁合同，且甲方收取的保证金不予退还。

- (3) 甲方因向乙方催讨租金、违约金、应补交的保证金及/或其他乙方应付款项，而引起的所有合理费用、开支、损失，乙方均应予以全额赔偿，包括但不限于合理的律师费、诉讼费、差旅费等维权费用。

7.2 逾期交还租赁物业责任

无论租赁合同因何原因终止，乙方均应按照约定履行交还租赁物的相关义务，乙方逾期交还租赁物业的，甲方有权自交还日起之次日起向乙方收取租赁物业的场地占用费，**场地占用费的每日金额为租赁物业在合同终止日的上一个月的日租金的两倍**，直至乙方交还租赁物业之日止或甲方依据上述第4.5（3）条收回租赁物业之日止。

7.3 乙方违约导致租赁合同终止的责任

- (1) 甲方有权在下列任何事件之一发生后的任何时间提前终止租赁合同并提前收回租赁物业，乙方交纳的保证金甲方不予退还：
- (a) 乙方扣留或延迟支付租赁合同中的租金、管理费、公用设施费用、其他费用、其他支出、和相关增值税及违约金（如有）或其中的任何部分超过【30】个日历天；
- (b) 乙方申请破产或者被申请破产、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，或被关闭、撤销、解散；
- (c) 因乙方或其货物和财物的纠纷而导致租赁物业被查封或执行；
- (d) 乙方利用租赁物业私藏违禁品、易燃易爆及其他化学危险品，或进行赌博或其他违法乱纪等行为活动，包括但不限于出售假冒伪劣商品，危害甲方或社会公共利益；
- (e) 乙方未办妥有效的营业执照或税务登记或其他必需的经营文件，或在租赁物业内进行或利用租赁物业进行违法或犯罪活动或从事任何损害租赁物业公共秩序或公共利益的行为；
- (f) 乙方滋扰、骚扰或影响甲方、【聚龙湾首发大厦】其他租户或使用人，在甲方予以两次书面通知后仍未在通知要求的时间内纠正的；
- (g) 乙方擅自转让、分租、转租或交换租赁物业或其任何部分予任何其他第三人，或乙方给予授权书，致使被授权人使用租赁物业或其任何部分或通过委托、联营、承包等方式使任何第三人使用租赁物业或其任何部分，本补充协议另有特别约定的除外；

- (h) 甲方有理由相信（包括但不限于媒体报道、政府发布信息、客户投诉等）乙方出现经营状况严重恶化、转移财产、抽逃资金，以逃避债务；丧失商业信誉；有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形的，甲方有权书面要求乙方进行澄清，如乙方在五个日历天内未予澄清及恢复履行能力且未提供适当担保的；
 - (i) 乙方未经甲方事先书面同意且获得相关政府部门批准（如需）改变租赁物业的用途；
 - (j) 因乙方原因致使租赁物业毁损、灭失或被鉴定为危房的；
 - (k) 乙方擅自改变租赁物业主体结构或承重结构的；
 - (l) 在任意连续【6】个月内，乙方有其它违反租赁合同或者《物业管理合同》的行为，经甲方或者物业管理公司两次书面警告仍未能在规定的时间内纠正的；
 - (m) 因乙方原因导致《物业管理合同》被提前解除或终止的。
 - (n) 乙方违反上述第5.2、5.11条的约定，经甲方或者物业管理公司两次书面警告仍未在规定的时间内纠正的；
 - (o) 租赁合同约定的其他甲方可单方面解除合同的情形。
- (2) 租赁合同因上述第7.3（1）条的原因提前终止时，乙方须按照约定将租赁物业复原并交还租赁物业，同时乙方应承担以下法律责任：
- (a) 乙方应当支付一切应付未付款项；
 - (b) 乙方缴纳的保证金不予退还；
 - (c) 乙方应当按剩余租赁期与全部租赁期的比例乘以已享受的租金折扣优惠总额补交租金及相应增值税；
 - (d) 乙方应支付相当于租赁合同终止时【三】个月的租金及相应的增值税作为违约金；
 - (e) 如上述乙方保证金、违约金不足以补偿甲方损失，则甲方有权继续向乙方追偿。
- (3) 若乙方未经甲方事先书面同意而擅自提前终止租赁合同或因乙方行为导致租赁合同无法履行的，属于乙方违约，乙方除应将租赁物业复原并交还租赁物业、按上述第7.3（2）条（a）、（b）、（c）项承担法律责任外，还应按剩余租赁期间租金总额的30%向甲方支付违约金。如乙方缴纳的违约金不足以补偿甲方损失，则甲方有权继续向乙方追偿。

7.4 甲方违约导致租赁合同终止的责任

- (1) 有下列情形之一的，乙方有权在下列任何事件之一发生后的【90】个日历天内提前终止租赁合同：

- (a) 甲方交付的租赁物业的建筑质量经具备资质的第三方检测机构检测出具报告确认存在严重缺陷致使不能实现租赁目的的，且甲方未在乙方予以书面通知后【90】个日历天内采取合理措施对该缺陷进行修复的；
 - (b) 甲方违反其对租赁物业的权属状况的保证及承诺，并导致乙方实际无法使用租赁物业的，且甲方未在乙方书面告知后【90】个日历天内消除影响的。
- (2) 乙方按上述第7.4(1)条提前终止租赁合同时，甲方须承担以下法律责任：
- (a) 向乙方支付相当于乙方已实际缴纳的保证金数额的违约金；
 - (b) 甲方应支付乙方相当于租赁合同终止时【三】个月的租金及相应的增值税作为违约金；
 - (c) 如上述第7.4(2)条(a)、(b)项的赔偿金额不足以补偿乙方直接损失，则乙方有权继续向甲方追偿。
- (3) 除本补充协议另有约定外，若甲方未经乙方书面同意单方面擅自提前终止租赁合同的，属于甲方违约，甲方除应向乙方退还保证金外，还须向乙方支付相当于乙方缴纳的保证金数额的违约赔偿。如该赔偿金额不足以补偿乙方直接损失，则乙方有权继续向甲方追偿。

第八部分 不可抗力

8.1 不可抗力一般规定

- (1) “不可抗力”指租赁合同任何一方不能预见、不能避免并不能克服并致使该方无法履行其在租赁合同项下义务的情况。不可抗力包括但不限于：
- (a) 法律法规政策等的重大变化；
 - (b) 政府或政府机构的禁令或行为；
 - (c) 暴乱、战争、敌对状态、公共骚乱、罢工或其他劳务纠纷和停工；
 - (d) 运输或其他设施停顿或中断；
 - (e) 瘟疫和重大公共卫生事件；
 - (f) 火灾；
 - (g) 水灾、地震、风暴、雷暴、海啸或其他自然现象。
- (2) 若一方因不可抗力而不能履行租赁合同所规定的责任，该方应在不可

抗力发生后14个日历天内书面通知另一方，双方应尽其最大可能尽可能地减少损失。若发生不可抗力，一方无需对因不能履行或迟延履行义务而导致另一方遭受的任何损害、费用增加或损失承担责任，并且该等履行失败或迟延不得视作对租赁合同的违约。声称因不可抗力丧失履行能力的一方应采取适当措施最大限度减少或消除不可抗力的影响，并在尽可能短的时间内尝试恢复履行受不可抗力影响的义务。

8.2 不可抗力补充规定

甲方、乙方同意，在非因甲乙双方原因造成的下列任一情况发生时，经任何一方通知另一方后，租赁合同终止，甲方、乙方互不承担责任：

- (1) 租赁物业占用的土地依法被征收或者收回，并导致租赁合同无法履行的；
- (2) 租赁物业被依法征用、征收的，并导致租赁合同无法履行的；
- (3) 非因甲乙双方原因，租赁物业毁损、灭失或被鉴定为危房且不能于【90】个日历天内修复或恢复的；
- (4) 出现法律、法规禁止甲方向乙方出租租赁物业的其他情形。

为免争论，租赁物业占用的土地或者租赁物业被依法征用、征收或者收回时，一切赔偿、补偿和其它款项均属于甲方所有，并且甲方没有义务赔偿或者补偿乙方的装修投入、搬迁费用、营业损失以及其它任何款项。政府依法直接对乙方进行补偿或者赔偿的部分，属乙方所有。

第九部分 其它规定

9.1 乙方其他承诺

乙方就相关事项承诺如下：

- (1) 乙方确认：乙方在签订租赁合同前，已获提供充分的机会和时间查阅和理解该租赁物业的相关资料信息（包括但不限于【聚龙湾首发大厦】的产权状况、《【聚龙湾首发大厦】租户手册》、《【聚龙湾首发大厦】装修守则》及《装修施工管理协议》），并已获提供充分的机会和时间实地察看和测量租赁物业，对租赁物业现状及交付标准完全清楚且不持有异议。对于租赁合同及《物业管理合同》关于租金、管理费等相关费用的调整安排，乙方表示完全接受；
- (2) 乙方确认，本补充协议附表二所述的租赁物业所在的房号、铺号或者类似性质的编号实为甲方自行编排，可能与租赁物业的房地产权证所记载的编号有所不同或存在差异，而租赁物业亦可能因各种原因而未出具独立之房地产权证。乙方不得因前述之任何原因而向甲方提出

解除租赁合同及/或向甲方提出任何索赔要求或任何其它形式的权利主张；

- (3) 租赁物业在整个租赁期内将仅被用作本补充协议附表二所约定的租赁用途；
- (4) 在附表二已列明租赁物业用来销售、供应某类产品或提供某类服务的情况下，未经甲方事先书面许可，乙方在整个租赁期内不得将租赁物业用来销售、供应其它类别的产品或提供其它类型的服务或用作任何其它用途；
- (5) 若附表二已列明特定品牌/商标的经营，则乙方在租赁期内不得以所列品牌/商标以外的其它品牌/商标经营租赁物业的业务；
- (6) 若附表二已列明乙方的营业名称，则在整个租赁期内，乙方在租赁物业及【聚龙湾首发大厦】内(包括店面、招牌、铭牌等)均必须只能使用该营业名称(而不得使用其他营业名称)经营其业务，除非根据本协议第5.6款和第9.6款进行的变更；
- (7) 乙方确认其对租赁合同约定的营业名称、商号、商标等具有合法使用的权利，如果侵犯他人合法权益则由乙方承担法律责任；
- (8) 乙方确认甲方不保证乙方在租赁物业经营业绩，甲方也没有对在租赁物业经营所预期产生的收益作出任何承诺或暗示。

9.2 甲方的权利保留

当乙方存在违约行为时，如果甲方暂时未追究乙方违约责任，或对乙方的违约行为存在其他宽容、容忍情形，但只要甲方未书面明确表述免除乙方违约责任，未书面明确变更有关合同条款，则上述宽容、容忍不能视为对乙方违约责任的免除或有关权利的放弃，亦不能视为对合同文件有关条款的变更，甲方仍有权追究乙方相应的法律责任。特别地，甲方或/及物业管理公司接受乙方补交之租金、管理费、公用设施费用或其它费用，不应被视作甲方放弃其向乙方追究因乙方违反租赁合同项下乙方须遵守及履行的任何规定而须负责的权利。

9.3 税费开支

除本补充协议另有特别约定外，甲乙双方根据法律的规定各自承担与租赁合同有关的税费。

9.4 全部协议

租赁合同构成甲方和乙方就有关租赁物业所涉事项的全部协议，并且取代有关租赁合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。对租赁合同的任何

条款包括但不限于甲、乙各自或共同的限制或免除责任的条款，双方均予以了充分关注，甲、乙双方同意以签署租赁合同的方式确认本条前述内容。

本补充协议解除或终止时，原合同应一并同时解除或终止。

9.5 特别条款

见本补充协议附表四（如有）。

9.6 名称变更

甲、乙双方若需变更其名称，变更一方须提前【30】个日历天书面通知对方，并在变更名称后【10】个日历天内以书面方式通知对方并提供相关文件以兹证明。该等情形下，若任何一方要求，双方须签订一份名称变更补充协议作为对租赁合同的补充。

9.7 非排他性

除本补充协议另有明确规定外，租赁合同约定的各种权利及补救措施与法律规定的任何其它权利或补救措施相互之间是兼容的，而不是互相排斥的。

9.8 标题

本补充协议的各条款的标题仅为方便而设，其存在不应损及本补充协议各条款的含义与解释。

9.9 条款独立

本补充协议内的一切条款均应符合中国适用法律法规并按照该等规定做出独立的解释，该等条款均为可分割及独立之条款，故此若任何条款无效或成为无效的、不合法的或无强制的，该/该等条款不应影响其他任何条款的有效性、合法性或强制性。

9.10 法律适用和管辖权

租赁合同的订立、解释、履行与租赁合同相关之争议的解决均应适用中华人民共和国（仅为租赁合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区，下同）法律，租赁合同受中华人民共和国法律的管辖。

9.11 争议解决与履行

租赁合同项下或就租赁合同发生的一切争议、分歧、纠纷或索赔（下称“争议”）应由甲、乙双方通过友好协商解决，协商不成，任何一方均有权向租赁物业所在地有管辖权的人民法院起诉。

9.12 保密条款

甲、乙双方及其代理人、管理人员、雇员、承建商、律师或其它专业顾问须对租赁合同所有条款、规定和约定，且租赁合同的讨论、制作、签署等过程以及为签订租赁合同、本补充协议而获悉的另一方的所有信息予以保密。

9.13 通知

- (1) 依据租赁合同发出的任何通知、付款要求或其他通讯，应按照本补充协议约定的方式发出，双方的通讯地址、电话或收件人以本补充协议记载为准。
- (2) 如任何一方更改本补充协议记载的通讯地址、电话或收件人等任何信息的，应根据本条规定以书面通知方式明确告知对方上述变更事宜。
- (3) 甲方对乙方的通知按本补充协议所述通信地址（或乙方随后书面通知的乙方通信地址）通过中国邮政特快专递方式邮寄，即视为有效送达。因乙方改变通信地址未能及时书面通知甲方，甲方发出的通知被退回的，视为该通知自被退回之日起已有效送达，相关后果由乙方自行承担。
- (4) 乙方对甲方的通知按本补充协议所述通信地址（或甲方随后书面通知的甲方通信地址）通过中国邮政特快专递方式邮寄，即视为有效送达。因甲方改变通信地址未能及时书面通知乙方，乙方发出的通知被退回的，视为该通知自被退回之日起已有效送达，相关后果由甲方自行承担。

9.14 中文书写与签署

本补充协议用中文书写和签署。若甲方提供本补充协议的英文翻译版本。该翻译版本仅供乙方参考使用。甲方不保证英文译本内容及措辞的含义与中文版本完全一致，若出现歧义以中文版本为准。

9.15 文本与法律效力

本补充协议一式【 】份，甲方持有【 】份，乙方持有【 】份，具有同等法律效力。

【以下无正文】

附表一 甲方和乙方的详细资料

出租方（甲方）：

住所：

通信地址：

法定代表人：

承租方（乙方）信息：

姓名或者名称★	
法定代表人或负责人姓名★	
注册证件类型及号码★	
纳税人识别号★★	
注册地址★	
开户银行★	
银行账号★	
身份证件类型及号码 （自然人承租适用）	
通讯地址	
邮政编码	
联系人姓名	
电话	
传真	

发票类型：☐ 增值税专用发票（此类型上述★为必填项）

☐ 增值普通发票（此类型上述★★为必填项，并请提供接收电子增值税普通发票的方式）

☐ 邮件接收，邮箱地址：

☐ 微信接收，接收人_____，微信捆绑的手机号码：_____

乙方属于增值税一般纳税人且需开具增值税专用发票的应向甲方提供：

1. 《营业执照副本》复印件并加盖公章；
2. 《国税登记证副本》复印件或《国税税务登记证（电子）》加盖公章（如《营业执照》三证合一则无需提供）；
3. 一般纳税人资格认定《税务事项通知书》复印件并加盖公章（如《国税登记证副本》已同时加盖了“增值税一般纳税人”章，则无需提供）；
4. 《开户银行许可证》复印件并加盖公章。

乙方应确保本补充协议附表一记载的乙方相关信息完整、正确，否则由此造成乙方增值税不能抵扣或者遭受其它损失等问题，应由乙方自行承担相关损失。

附表二 租赁物业详情、租赁用途及租赁期等

第 1 部分 – 租赁物业

租赁物业：

第 2 部分 – 租赁面积

租赁面积：租赁物业的建筑面积（租赁面积）为 平方米。

第 3 部分 – 租赁用途

租赁用途：租赁物业仅限于由乙方用于办公用途：

第 4 部分 – 租赁期

租赁期：租赁期为【】个月，自起租日起计，自【】年【】月【】日至
【】年【】月【】日止。

第 5 部分 – 起租日

起租日：【】年【】月【】日。

第 6 部分 – 办公时间

租赁物业所在物业办公时间：每周周一至周五（除国家法定节假日之外）每天上午
【】时至下午【】时，周六为上午【】时至下午【】时。

第 7 部分 – 租赁物业所在物业变更办公时间应提前通知的时间

通知时间：最少提前【】个日历天。

第 8 部分 – 租金优惠

在租赁期内，甲方给予乙方相当于【】个月租金的折扣优惠。

附表三 保证金、租金等

第1部分 - 保证金

保证金按租期内最高含税月租金的两倍收取，共计（大写）【 】人民币（小写¥【 】元）。相关增值税（税率为 5%）为（大写）【 】人民币（小写¥【 】元），保证金和相关增值税（税率为 5%）合计总额（大写）【 】人民币（小写¥【 】元）。

第2部分 - 租金

租赁期租金含税总额（大写）【 】人民币（小写¥【 】元），租金相关增值税（税率为 9%）为（大写）【 】人民币（小写¥【 】元），价税合计总额（大写）【 】人民币（小写¥【 】元）。双方确认，除双方另有约定外，本合同租金不含税价格不变，税率依照国家规定调整而调整。

租金标准：单位：人民币元

期间	月租金标准	月租金的相关增值税	优惠后的月租金标准	优惠后月租金的相关增值税
【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日				
【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日				
【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日				
【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日				
【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日				
【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日				

日				
---	--	--	--	--

第3部分 - 管理费

乙方须向租赁物业的物业管理公司缴交相关管理费和相关增值税。

第4部分 - 支付首期租金、保证金时间

1. 乙方支付保证金和相关增值税时间：本补充协议签署之日起【7】个日历天内。乙方依照《【聚龙湾首发大厦】认租协议》已实际支付的定金，可用于抵扣保证金的对应数额的部分。
2. 乙方支付首期租金和相关增值税时间：本补充协议签署之日起【7】个日历天内。

第5部分 - 租金支付期限

除首期租金（大写）【 】人民币（小写¥【 】元）和相关增值税（大写）【 】人民币（小写¥【 】元），价税合计总额（大写）【 】人民币（小写¥【 】元）须在本补充协议签署之日起【7】个日历天内支付外，其余各期租金和相关增值税乙方须于每月第【25】日前向甲方预缴下月的租金和相关增值税（如遇法定节假日，则顺延至法定节假日后第【1】个工作日），甲方应在乙方支付租金后向乙方就租金提供合法的增值税专用发票或者普通发票。若遇国家政策改变导致税率调整，甲方有权向乙方收取或减收因税率增加或减少而产生的税款（包括但不限于增值税等各项税款）。租赁期不足一个日历月的，按“当月日历月租金÷当月日历月总天数×当月日历月的实际租赁天数”计算为应交租金的数额。

第6部分 - 甲方收款账号：

乙方应将租金、保证金和相关增值税支付至甲方以下银行账户：

账户名称：

开户银行：

银行账号：

甲方有权提前【15】个日历天以书面形式通知乙方变更上述账户。乙方应自前述书面通知确定的日期起，依照变更后的账户支付租金、保证金和相关增值税。

附表四 其他附表

特殊条款

1.停车位

租赁物业所在大厦每个车位月保租金为人民币___元/月（含相关增值税）；每个车位物业管理费为人民币___元/月（含相关增值税）。

在乙方租赁期内，甲方同意提供___个/非固定 免租月保车位及___个/非固定 ___折月保车位（即折后人民币___元/车位/月<含相关增值税>）给乙方使用。除上述租金外，乙方还需向物业管理公司缴交车位物业管理费。

乙方确认甲方所提供的月保车位租金属于租赁物业租金的一部分，月保车位租金的交付时间、相关税率标准、逾期交付租金的责任、优惠差额返还等约定与租赁物业租金的约定一致。

附件一 租赁物业平面图

图片仅供参考

附件二 租赁物业的交付标准及设备、设施清单

附件三 保险要求

装修期保险要求

(一) 乙方或其指定的工程承建商必须就租赁合同的租赁物业（包括全部租赁面积在内）自费为其在装修期、租赁物业内的装修行为投保建筑安装工程一切险及第三者责任险,并在装修期内保持保险持续有效。所投保的建筑工程一切险及第三者责任险必须满足以下条件:

1. 采用国内通用的建筑安装工程一切险及第三者责任险保单;
2. 以甲方、乙方和工程承建商为被保险人;
3. 保险期限和工程装修期一致;
4. 保单中的物质损失部份的投保金额需足够赔偿工程总价,且在装修期内不设索偿次数限制;
5. 保单需包含下列特别附加条款:
 - i. 交叉责任条款
 - ii. 放弃代位追偿权条款

(二) 乙方就租赁合同租赁物业（包括全部租赁面积在内）自行购买的建筑安装工程一切险及第三者责任险。第三者责任险最低每次赔偿限额及累计赔偿限额不低于人民币 1,000 万元,第三者人身伤害无免赔。

乙方在进场开工之前,需将上述保单及已付保费的凭证呈交甲方审阅。在施工期内,甲方可随时要求乙方提供保险有效及符合要求的证明。如乙方未能提供存在上述有效保险的证明,甲方可禁止乙方施工或替乙方投保,所发生的保费由乙方支付。

租赁期保险要求

(一) 乙方就租赁合同租赁物业（包括全部租赁面积在内）在租赁期内必须为其营业行为投保公众责任险,并使保险在合同期内持续有效。有关的保险需满足如下要求:

1. 采用国内通用的公众责任险保单;
2. 以甲方和乙方为被保险人;
3. 保险期限需和租赁期一致;

- (二) 乙方就租赁合同租赁物业（包括全部租赁面积在内）自行购买的承租单元内公众责任险。公众责任险最低每次赔偿限额及累计赔偿限额不低于人民币 1,000 万元，第三者人身伤害无免赔。

乙方在租赁期开始【30】个日历天内，需将保单及已付保费的凭证等证明上述保险有效存在的文件呈交甲方审阅。在租赁期内，甲方亦可随时要求乙方提供保险持续生效及符合租赁合同要求的证明。如乙方无合理理由而未能提供上述保险有效存在的证明，甲方可替乙方投保，所发生的保费由乙方支付。

- (三) 乙方亦应就租赁合同的租赁物业（包括全部租赁面积在内）内的所有其自有财产购买财产保险。

(签署页)

乙方确认甲方已采取合理方式提请乙方注意本补充协议中免除或者限制甲方责任的条款，乙方并确认甲方已按照乙方要求对所有条款予以说明。本补充协议的所有条款，特别是对免除或限制甲方责任的合同条款，乙方已经充分理解并愿意接受这些约定。本补充协议是在乙方明确知悉其权利义务及其法律后果的基础上自愿签署的。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定（授权）代表人（签名）：

法定（授权）代表人（签名）：

通讯地址：

通讯地址：

邮编：

邮编：

委托代理人（签名）：

委托代理人（签名）：

签约日期：年月日

签约日期：年月日

