

①

CETC 中国电科

协议编号：

房屋租赁协议

甲方（出租方）：中国电子科技集团公司第七研究所

乙方（承租方）：



签署地：广州

二〇 年 月



甲方（出租方）：中国电子科技集团公司第七研究所

统一社会信用代码：

法定代表人：

注册地址：广东省广州市海珠区新港中路 381 号

联系人：

联系电话：

乙方（承租方）：

统一社会信用代码：

法定代表人/身份证号：

注册地址/身份证地址：

联系人：

联系电话：

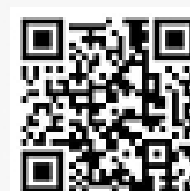
根据国家法律法规和地方规章的有关规定，甲、乙双方在平等自愿、诚实信用和公平互利的基础上，经协商一致，就 广州市海珠区新港中路 381 号研究中心大楼（以下简称“租赁物业”）租赁事宜达成以下协议。

第一条 释义

除非有特别说明，本协议项下的下列词语具有以下含义：

1.1 本协议中的年、月、日均按照公历计算。

1.2 本协议中的期间最后一日为星期六或星期日或其他法定节假日，以星期六或星期日或节假日的下一个工作日为期间最后一日，期间最后一日的截止时间为二十四时。



1.3 本协议所称不可抗力，是指不能预见、不能避免或不能克服的客观情况，包括但不限于暴雨、地震、雷击或暴风、火灾、洪水、爆炸以及民间骚动。

第二条 物业的具体情况

租赁物业地址为：广州市海珠区新港中路 381 号研究中心大楼的第 1 层、9 层、10 层、11 层、12 层、13 层、14 层、15 层、16 层，建筑面积合计为 5992 平方米。具体租赁范围详见协议附件“平面布置图”。

第三条 租赁物业用途及合作期限

3.1 甲乙双方同意，乙方承租甲方物业用于_____，乙方保证，在租赁期内，未征得甲方书面同意，不得擅自改变上述约定的物业使用用途，乙方如需更改物业使用用途及经营范围，应提前 2 个月通知甲方，并须经甲方书面同意。上述用途的行政审批、许可等事宜，由乙方自行办理。

3.2 双方确认，按照行业惯例给予乙方 陆 个月的免租装修期，供乙方进行装修改造，装修期自甲方将租赁物业的场地全部交付乙方之日起计算，起始时间以书面签署的场地交接单为准。

3.3 双方确认，本协议的租赁期为 伍 年，自_____年____月____日起至_____年____月____日止。

第四条 租金及押金

4.1 租赁物业的租金采用递增的方式，具体如下：

租赁 期限	租赁日期	年增 长率 (%)	月租金额（含税） （单位：元；币种：人民币）

			小写	大写
第一年				
第二年				
.....				
第 N 年				

4.2 租金按月结算，乙方每月第 20 日前通过银行转账方式向甲方支付当月租金，甲方收到租金后开具合法、有效的房租发票给乙方。

4.3 基于本协议租赁合作事宜，乙方在本协议生效后 7 日内向甲方缴纳人民币 （2 个月租金） 为租赁合同押金或完成开具同等额度的银行履约保函。乙方足额支付押金或完成开具同等额度的银行履约保函后，本租赁协议生效，否则将视为乙方自愿放弃承租权，交易保证金不予退回，租赁合同自动解除，甲方有权将该物业重新招租，选择其他乙方。

注： 开具履约保函的银行仅限于以下银行：国家开发银行、中国进出口银行、工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行。

甲方应在租赁期满或双方互无违约责任解除协议之日起 次月 内将押金无息退回乙方。无论在任何情况下，乙方不得将押金转换为租金或管理费、水电费等其他费用。

4.4 甲方账户信息

开户行：

户名：

账号：

4.5 乙方开票信息

公司名称：



纳税人识别号:

公司账号:

开户银行:

注册地址:

第五条 甲乙双方的主要职责

5.1 甲乙双方应当履行《民法典》《广东省城镇房屋租赁条例》《广州市房屋租赁管理规定》等有关法律法规规定的义务。

5.2 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。

5.3 乙方负责租赁物业的消防等安全责任和所属员工的计划生育管理责任等;同时应做好租赁物业的周边环境卫生工作及保障铺面良好健康形象。

第六条 甲方的权利和义务

6.1 依照协议约定将租赁物业交付乙方使用。

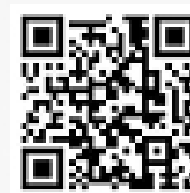
6.2 甲方应负的修缮责任:房屋结构性问题。

第七条 乙方的权利和义务

7.1 乙方应按时缴纳房租、水、电、气以及物业管理费、电梯管理费等费用。

7.2 乙方的水电费等按水表、电表、气表实际使用度数 $\times$ 市供水、供电部门、供气公司确定的单价(按商业水电气价计费) $\times 1.08$ 计算(8%为公共损耗)向甲方支付,乙方在接到甲方“水电气交款通知单”后5个工作日内缴纳上一结算期水电气费用。

7.3 租赁物业“门前三包”以及垃圾清运费用由乙方承担,乙方直接向街道相关部门缴纳。



7.4 乙方若需在门口悬挂指示性招牌（如店铺名称等），应经甲方书面同意，以不影响其他住户、租户及整体布局为原则；乙方如需悬挂、粘贴广告性标志的字样、图标、图片等，需向甲方提出申请，由甲方评估后按照市场广告牌位价格另行计费收取。

7.5 协议期限届满后且不再续约或因乙方原因导致本协议解除或终止的，乙方应将租赁物业交回甲方，乙方所有装饰装修之不可分离部分（门窗、墙面、地面、设备等）无偿归甲方所有，其他原乙方所有的可分离的设备及办公用具等由乙方自行处理。协议期限届满后如需继续承租房屋的，乙方享有甲方通过公开招租方式公示的同等条件下的优先承租权。

7.6 甲方已建立环境和职业健康安全管理体系，乙方租用甲方物业，应遵守相关环境和职业健康安全法规、标准及其他要求（具体要求见附件“房屋租赁安全责任协议书”）。

7.7 乙方在租赁物业期间发生的人身财产安全事故，由乙方承担一切法律责任及经济损失、经济赔偿责任。

7.8 为保证对乙方对本项目物业投入进行改造并正常经营，合同签订完成之日起 10 日内，乙方须完成以下事项（事项①和②选其一即可）：

①开设“专款专用账户”，并足额汇入 1000 万元。该款项仅限用于支付本项目的装修改造、室内软装布置等相关款项，监管并审批款项支付，用于按进度支付项目前期装修改造、室内软装布置等相关款项。若乙方在签订合同后 2 个月内未开始装修改造或 8 个月内未正式开业的，视为乙方自愿放弃承租权，合同押金不予退回，租赁合同自动解除，甲方有权将该物业重新招租，选择其他乙方。

②乙方在银行开具 500 万履约保函，仅限以下银行：国家开发银



行、中国进出口银行、工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行。履约保函以保障项目完成前期装修改造、室内软装布置等前期投入，并顺利开业；若乙方在签订合同后 2 个月内未开始装修改造或 8 个月内未正式开业的，视为乙方自愿放弃承租权，合同押金不予退回，租赁合同自动解除，甲方有权将该物业重新招租，选择其他乙方；甲方有权向银行履行保函设定的赔偿金额。

7.9 为保证对乙方对物业进行投入改造并正常经营乙方对本项目完成装修改造、室内软装布置等相关前期投入后，需聘请第三方事务所对项目的装修改造、室内软装布置等相关前期投入的总金额进行审定，出具审核报告。

7.10 该物业 5 年租期结束后，甲方重新挂牌公开招租，乙方享有优先承租权；乙方在履行新的承租人需对乙方按 7.9 所述审核报告所列前期投入进行赔偿。

7.11 标的物业的一层是整栋楼的大堂以及电梯出入区域、16 楼室外区域（含天面），同属公共区域；大楼首层环绕大楼的院子以及道路也属公共区域；乙方负责对上述公共区域日常管理和维护保养，并允许标的物业的其他租户共同合理使用该公共区域。

7.12. 成交方负责组织大楼电梯的日常维护保养和管理，负责消防楼梯维护保养和管理。电梯和消防楼梯也属大楼公共区域，成交方负责对上述公共区域日常管理和维护保养，并允许标的物业的其他租户共同合理使用该公共区域。

第八条 交接

8.1 在本协议生效后，甲方在_____个工作日内将物业及附件列明的附属设施设备（如涉及）的使用权交付乙方作准备工作，房屋为



现状交付，设备设施按列明的清单交付（如涉及），租赁物业交接以双方书面确认的交接单为准。

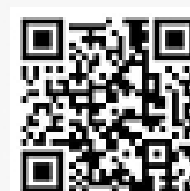
8.2 自房屋交付之日起，因使用物业所发生的水、电、燃气、通讯费、排污费、电视收视费、卫生费、上网费等费用由乙方按照政府或公共服务机构确定的标准承担。

第九条 装修和建设

9.1 乙方可以根据需要，自行承担相应的费用对租赁物业进行装修和改造。乙方应在施工前将装修方案（含平面图、结构图、工程造价预算书等）书面提交甲方审核，经甲方书面同意后方可施工，乙方保证施工交由合格施工单位实施。上述装修、改造方案包括但不限于对租赁物业（包括天面（部分）、招牌位置等）进行装修，增设、安装所需的相应附属设施、设备（如空调设备机组等）。乙方应确保其装修方案不违反相关法律、法规及地方行政规章的规定，否则，乙方应予以修改、整改。乙方装修结束后，应提供给甲方两套完整竣工图纸（含建筑装饰图、水电图、弱电图、消防图、暖通空调图等）。

9.2 乙方对租赁物业进行装修改造所需的政府部门审批由乙方负责申报，甲方予以协助。因申报手续不完善而受到政府有关部门处罚，处罚涉及的罚金和责任均由乙方承担，如由甲方先行承担、垫付款项的或因此导致甲方损失的，乙方应在收到甲方书面通知之日起3日内向甲方支付相应的款项及赔偿甲方因此而产生的全部损失。

9.3 乙方装修施工过程中对安全管理及结构改造安全承担全部责任，如出现因安全管理疏忽或结构改造安全不符合国家相关法律法规规定而造成人身或财产的损失，由乙方承担全部责任和损失，如因此给甲方带来其它实质性损失的，乙方承担赔偿责任。



9.4 乙方为自身需要在租赁物业内进行装修改造时，不应影响楼体的使用安全。乙方施工期间由于震动、漏水等原因对其它商户、住户、租户等的区域造成污损、噪声等时，乙方负责修复解决。

9.5 在装修期内，因装修而产生的不限于水、电、能源、装修垃圾等费用由乙方依据实际消耗、产生量自行承担。

9.6 在本协议有效期内，乙方应合理使用并爱护该租赁物业。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，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

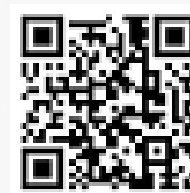
第十条 违约责任

10.1 甲方未按约定交付租赁物业的，每逾期一日，须按月租金额的 0.5% 向乙方支付违约金。

10.2 乙方应按时缴纳房租、水、电、气以及物业管理费、电梯管理费等各项费用。逾期缴纳的，每逾期一日，乙方须按当期应缴未缴金额的 0.5% 向甲方支付违约金。

10.3 乙方擅自改变房屋结构、用途致使租赁物业受到损坏的，或者乙方拖欠租金 1 个月以上的，甲方有权采取断水断电等措施，或无条件单方面解除协议，收回房屋，并要求乙方支付相当于当期 3 个月租金金额作为违约金和赔偿损失。

10.4 乙方应遵守国家和租赁物业所在地有关房屋使用和管理的规定，不得从事明火类餐饮业、危险品及对环境造成污染的行业，不得进行聚众传销等违法行为，一经发现，乙方承担因上述行为而产生的所有责任，甲方可单方面解除协议并要求乙方支付当期 1 个月租金金额作为违约金，若乙方上述行为对甲方造成损失的，除支付违约金



外，甲方还有权要求乙方按实际损失赔偿。

10.5 本协议期限内，乙方自行承担与其租赁物业之用途有关的工商税务、劳资纠纷、公安消防、卫生环保、绿化及其他法律规定的责任义务及其费用，出现问题和责任与甲方无关。如因乙方所涉及的纠纷而给甲方造成损失的，由乙方负责赔偿。

10.6 在本协议期限内，未经甲方书面同意，乙方不得私自将租赁物业整体或部分转租或分租于他人，或将租赁物业用做担保或抵押等，否则，视作乙方违约，甲方有权单方面解除协议、收回房屋，并要求乙方对造成的所有损失进行赔偿。

10.7 若乙方在合同履行过程中，存在上述违约行为或其他违反合同约定的行为的，甲方将没收乙方的全部押金。合同终止后，乙方无权要求甲方退还押金。

（上述给甲方造成的损失包括但不限于由于乙方未达到合同约定要求而导致甲方向用户承担的违约责任，以及甲方为主张权利而产生的诉讼费用、律师费用、鉴定评估费用、调查费用、和解合同金额或生效法律文书中规定的赔偿金额等）

第十一条 合同变更和解除

11.1 本协议一经生效即具有法律约束力。当事人应当严格履行协议约定内容，任何一方不得擅自变更或解除协议，也不得因为代理人或法定代表人的变动而变更或解除协议。

11.2 协议当事人一方提出变更或解除协议时，应提前 60 日以书面形式通知对方，对方应在接到通知之日起 7 日内以书面形式明确答复。

11.3 经当事人协商一致变更或解除协议的，应另行订立书面协议，书面协议经双方签字盖章后生效，书面协议签订后方可变更或解



除原协议。

第十二条 法律适用

本协议的签署、生效、履行、解释等均适用中华人民共和国法律法规。

第十三条 条款独立性

本协议项下部分条款无效的，不影响其他条款的效力，其他条款仍然有效，应继续履行。

第十四条 不可抗力

因不可抗力事件直接影响本协议的履行或者不能按约定条件履行时，遇有上述不可抗力事件的一方应及时将事件情况以书面形式通知对方，并在 10 日内提供有关部门出具的本协议不能履行或者部分不能履行以及需要延期履行的理由的有效证明文件。

因不可抗力导致房屋毁损、灭失，致本协议终止的，甲乙双方互不承担违约责任，但应结算清各类账务。因不可抗力导致房屋毁损，修复后可以继续使用且不影响乙方租赁目的的，本协议应继续履行。

第十五条 通知

15.1 一方根据本协议向另一方发出的任何通知、诉讼/仲裁文书、法律文件、要求或其他文件均采用书面形式，各方的地址及通信信息以本协议首页及 15.3 款所载信息为准。

15.2 任何书面通知或要求或其他文件：以信函交付或送达的，以邮戳记载日后的第 3 日为送达日期；以邮递送达的，以物流显示的收件方的签收时间为有效送达时间；以传真发送的，确认传真发送成功的报告所载日期即为送达日期；以常用电子邮箱送达的，邮件内容到达收件人电子邮箱系统时间为有效送达时间；如果以手递方式送达，



则以收到方接收日期为送达日期。以信函或邮递方式送达的，若接收方拒绝签收或者无法送达的，拒绝签收时间及发生退回的时间视为确认接收时间。

15.3 甲乙双方应保证协议中所列的联系方式真实有效，如需变更联系方式，应提前 10 个工作日通知对方，否则，由此导致的损失由未及时提供有效联系方式的一方承担。

甲方：

联系人：

联系电话：

地址：

传真：

电子邮箱：

乙方：

联系人：

联系电话：

地址：

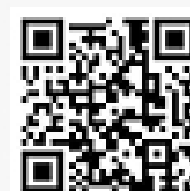
传真：

电子邮箱：

第十六条 廉洁条款

16.1 乙方不得给予或以借用等名义向甲方工作人员及其亲属、第三方工作人员等利害关系人提供财物。

16.2 乙方不得向甲方工作人员及其亲属、第三方工作人员等利害关系人赠予礼金，提供礼品（卡、券）、购物卡等各种有价证券以



及支付凭证等。

16.3 乙方不得向甲方工作人员及其亲属、第三方工作人员等利害关系人提供宴请、旅游、健身、娱乐等活动安排，或其他可能影响其公正执行公务的活动。

16.4 乙方不得为甲方工作人员及其亲属、第三方工作人员等利害关系人支付应由其本人负担的费用或报销票据。

16.5 乙方不得向甲方工作人员及其亲属、第三方工作人员等利害关系人作出与本合同相关的任何利益承诺。

16.6 乙方不得与甲方工作人员及其亲属、第三方工作人员等利害关系人开办的商业实体发生可能损害甲方利益的交易行为。

16.7 乙方不得以任何形式向甲方工作人员及其亲属、第三方工作人员等利害关系人实施贿赂。

16.8 乙方发现甲方工作人员在业务活动中有违规违纪违法行为的，应及时向甲方纪检监察部门反映。

16.9 乙方及其工作人员有上述行为的，甲方有权通过司法途径追究乙方及有关人员法律责任，并有权解除合同，同时要求乙方向甲方支付不超过合同总金额 30% 的诚信违约金，由此给甲方造成损失的，乙方还应进行赔偿。

第十七条 生效和其他约定

17.1 乙方发生破产、重组或停业整顿，或相应资质被有关部门吊销等情况，无法正常履约的，应立即通知甲方，双方协商合同变更或解除事宜，或甲方有权单方面解除合同，乙方应向甲方足额支付已产生的租金、水电费、管理费等所有费用。

17.2 甲乙双方确认，均有权签署本协议，双方签署本协议符合



相关法律法规规定。双方的签字人有代表双方在本协议上签字的权利。本协议自双方签字盖章且甲方收到乙方支付的押金之日起生效。

17.3 双方应当对本协议的内容、因履行本协议或在本协议期间获得的或收到的对方的商务、财务、技术、产品的信息、用户资料及其他文件或信息的内容（简称“保密资料”）保守秘密，未经信息提供方事先书面同意，不得将保密资料私自复制、留存、披露给第三方，不得利用保密资料以信息提供方名义开展任何活动，不得向本协议以外的任何第三方披露。信息接收方可仅为本协议目的向其确有知悉必要的雇员披露对方提供的保密资料，但同时须指示其雇员遵守本条规定的保密及不披露义务。双方应仅为本协议目的而复制和使用保密资料。

除非得到另一方的书面许可，甲、乙双方均不得将本协议的内容及在本协议执行过程中获得的对方的商业信息向任何第三方泄露。

本协议约定的保密义务在本协议期满、解除或终止后仍然有效。

17.4 本协议用中文签署，一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，具有同等法律效力。

17.5 本协议未尽事宜，双方应协商解决。双方可以通过签署书面补充协议的形式对本协议的条款进行补充或修改。补充协议是本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。本协议与本协议生效后签订的补充协议如有不符之处，以补充协议为准。

17.6 争议解决

因履行本协议引起的或与本协议有关的任何争议，由甲、乙双方友好协商解决；协商不成的，双方均有权向甲方所在地有管辖权的人民法院提请诉讼解决。



17.7 本协议附件为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。附件内容与本协议约定内容不一致的，以本协议约定内容为准。

附件 1：房屋租赁安全责任书

（以下无正文）



(本页为签署页，无正文)

甲方（盖章）：中国电子科技集团公司第七研究所

法定代表人或授权委托人（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字）：

签字日期和地点：本协议于年 月 日，在广州海珠区签署。

