房 屋 租 赁 合 同

合同编号：穗开京广合〔2026〕招商-0xx

甲方（出租方）：京广科技创新投资（广州）有限公司

法定代表人/授权代表人：邓舒涵

住所地：广州市黄埔区瑞吉二街 41 号 1601-房（部位 1601-1）

乙方（承租方）：

法定代表人/授权代表人：

住所地：

根据《中华人民共和国民法典》及房地产管理等其它相关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方依法向乙方出租的房屋事宜，订立本合同。

第一条 租赁房屋的位置、面积及用途

一、甲方出租给乙方的房屋座落于 广州市黄埔区瑞吉二街 49 号 15 层（以下简称“房屋”），建筑面积为 1658.7574 平方米（最终以证载面积为准）。交接房屋时应签署确认现状的《房屋移交确认书》（见附件二），该《房屋移交确认书》是甲方交付乙方使用和乙方在租赁期满后交还甲方房屋的依据。

二、该房屋出租给乙方作如下用途使用（选择项以划√为确认）：

☐商业；☐住房；☑办公；☐其他：_____。

如乙方有意在土地使用权用途范围内改变房屋使用用途，须事先征得甲方书面同意；有必要报规划等相关部门审批的，乙方应完善相关手续。

如乙方未经甲方书面同意以及未按规定经有关部门审核批准前，擅自改变本合同约定的房屋使用用途，甲方有权解除本合同、没收租赁保证金并将房屋收回，还可要求乙方承担恢复原状、赔偿损失的责任。

第二条 租赁期限及租金

一、租赁期限为___年，从_____年___月___日起至_____年___月___日止，其中，_年月___日起至___年___月___日为免租期（__个月），若乙方已按照本条约定享受免租期后，租赁合同提前解除的，则双方同意根据实际承租时间，按租赁期限一年给予一个月免租期的比例计实际的免租期(未满6个月按0.5个月计免租期，超过6个月按1个月计免租期)，对于乙方已享受超出实际免租期期间的租金，乙方应在租赁合同解除后五个工作日一次性向甲方支付。】。

二、租金：租期内租金单价按___元/平方米/月（不含管理费）计收，租期内每3年租金递增____%。本合同总金额为_____元(大写：)，其中不含税金额_____元（大写：　　，增值税税额（增值税税率9%）_____元（大写：　　），本合同增值税发票均为增值税专用发票。租金缴纳明细详见下表。

租　赁　期　限	月 租 金 额　（人民币：元）		
	不含税金额	增值税金额	含税金额

租金按 ☑月 / ☐季度 / ☐年结算，乙方需在每月/季度/年的10日（遇节假日顺延）前向甲方缴付当月/季度/年租金，甲方于收到当月/季度/年租金后的5个工作日

内向乙方开具租金发票。

第三条 租赁保证金其他费用

一、租赁保证金：乙方应在本合同签订之日起 5 个工作日内向甲方交纳相当于本租赁合同首年期 3 个月（免租期除外）租金标准的履约保证金，即人民币：_____元（大写：　　），并按照本合同约定用途使用房屋，甲方在收到租赁保证金后 5 个工作日内向乙方开具保证金收据。若乙方在房屋物业租赁竞价活动中缴纳的竞价保证金金额等于本合同租赁保证金金额，则竞价保证金自动转为本合同租赁保证金。

合同租赁期满，甲方在确认乙方无任何违约行为、已缴清所有费用（包括但不限于物业管理费、水电费、清场等费用）、将房屋完好返还甲方且完成营业执照住所地迁出或注销手续（若有）的前提下，甲方在收到乙方提供的租赁保证金缴纳收据后 7 个工作日之内将保证金无息返还乙方。乙方中途毁约退出，甲方不予退还租赁保证金。租赁期间届满，乙方未按照本合同约定返还房屋，由此产生的相关费用（包括但不限于物业管理费、水电费、清场等费用）甲方有权在租赁保证金中抵扣，不足部分，乙方应及时补足，超过 3 个工作日未补齐的，甲方有权以未补足金额的每日千分之三向乙方主张逾期违约金。

二、物业管理费：乙方承租房屋物业管理费由乙方承担，具体标准由乙方与物业管理单位另行签署物业服务合同。

三、水电费：乙方承租房屋内自用水电费及公摊水电费（如有，根据每月实际公共水电使用度数由乙方按照租赁房屋面积平方米比例分摊）由乙方承担。具体标准由乙方与物业管理单位另行签署物业服务合同。

四、垃圾处理费、水电费及其他费用从房屋交付之日起计收，乙方必须根据所签租赁合同、物业服务合同等合同内容缴交相关费用，乙方逾期支付相关费用超过 3 个工作日的，甲方有权以未补足金额的每日千分之三向乙方主张逾期违约金，经甲方合理催告后仍拒不支付，甲方有权解除本合同、没收租赁保证金及收回房屋。

五、租赁期内，除非甲方书面同意，租赁保证金不能抵作租金及管理费、水电费等。甲方保留租赁保证金抵扣乙方欠款的权利，在甲方用租赁保证金冲抵乙方的欠款后，乙方应在抵扣之日起3个工作日内补足保证金至本合同约定的初始金额。逾期不补足的，

乙方应以未补足金额的每日千分之三向甲方支付逾期违约金，且甲方有权从乙方后期支付的租金中优先补足租赁保证金。

六、乙方取得相关费用的收据并不代表乙方已付清本合同约定的相应款项，相应款项付清是以乙方相应款项全部汇到甲方指定账户或甲方明确收到乙方交付的现金为标准，乙方如以转账方式缴费，则应按照本合同约定时间将每期应付的费用汇至甲方如下账户：

户名：京广科技创新投资（广州）有限公司

开户行：中国农业银行股份有限公司广州东荟城支行

银行账号：44063801040008604

七、甲乙双方租赁期间产生的相关税费除本合同特别约定外按国家规定执行。

第四条 续租

一、乙方有意在租赁期满后续租的，须提前1个月书面向甲方提出申请，得到甲方书面同意后再行续约，甲方在届时不违反国有资产交易流程的情况下重新签订书面合同，新租赁周期的商务条款在新签订的租赁合同予以明确。

二、租期满不再续租，以及租赁期间乙方不再符合房屋租住条件，甲方要求收回房屋的，乙方应自收到收房通知后 10 日内将该房屋及附属设施设备和相关物品交还甲方。交房时，乙方应当保持该房屋及附属设施设备和相关物品的正常使用状态，结清本合同约定的相关费用，并搬出其自有物品。

第五条 房屋装修、使用、维修

一、在租赁期间，房屋基础、墙体、柱、梁、楼地板等构件，共用部位和共用附属设施设备因自然损坏、老化等非乙方原因引起的损坏，由甲方负责维修。

二、在房屋设施设备中，房屋门窗玻璃、框扇等易损易碎物件，水表及表后的水管、水龙头等排水设施，分户电表电线、插座、开关、灯具等供照明设施，以及因乙方使用不当等原因造成损坏的房屋构件及配套设施设备等，由乙方负责维修或赔偿。

三、甲方如需对该房屋进行检查、维修或出现火灾、突发安全事故等紧急情况时，

乙方应按甲方要求积极配合，如因乙方原因导致该房屋不能及时检查、维修、避险而发生房屋安全事故或造成他人财产损失的，由乙方承担全部责任。

四、甲方交付该房屋之日起，乙方在不影响房屋主体结构、消防安全及甲方同意的前提下，可对该房屋进行装修。乙方的装修方案必须在开始装修前报送甲方及其委托的物业公司同意并完成备案。甲方及其委托的物业公司应在收到乙方提交的装修方案之日起 7 个工作日内对乙方的装修方案予以批复，审批通过后乙方才能开始施工。因装饰装修产生的相关费用由乙方自行承担。交还房屋时，甲方有权选择让乙方保留或拆除依附于该房屋的装饰装修部分，但乙方不得以任何理由要求甲方进行补偿。

五、在租赁期内，乙方应自觉维护好所租赁房屋的主体及设备设施，承担自行装修部分及房屋内的消防、安全等设施的维修维护责任及相关费用。未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更、增减该房屋内属于甲方的设备、设施和其他固定物。乙方应自觉维护乙方租赁范围以外各项公共设施及甲方的其它设施。如上述设施因乙方原因遭到损毁的，由乙方负责赔偿。

六、租赁期届满或提前解除本合同，甲方对乙方的装修不作任何赔偿，甲方有权选择让乙方保留或拆除依附于该房屋的装饰装修部分，乙方须自行承担相关费用。乙方应在租赁期届满或本合同解除后 10 天内搬迁完毕，否则视乙方放弃对房屋内属乙方所有的设施设备及其它物品的各项权利，甲方有权自行处理，乙方不得要求返还及索取赔偿。租赁期届满或本合同解除后，甲乙双方未续签租赁合同，乙方逾期不交出承租房屋的，甲方有权要求乙方迁出和按本合同约定标准的 300%缴交占用期租金及管理费、水电费等。

第六条 双方的权利和义务

一、甲方的权利及义务

1、甲方在双方约定时间内将房屋交付乙方使用。

2、甲方应保证所出租房屋及设施完好并能正常使用。

3、甲方负责对房屋定期进行安全检查，承担房屋主体结构自然损坏的维修费用。

4、租赁期间甲方有权转让该房屋，乙方承诺放弃优先受让/认购的权利，但甲方须提前1个月书面或文字信息通知乙方。租赁期间该房屋发生转让的，除非双方另行约定，否则不影响该租赁合同的效力。

5、甲方负责结清该房屋移交给乙方前的物业管理费、电话费、水电费、煤气费、室内有线电视费等一切杂费。

二、乙方权利及义务

1、按时向甲方缴付租金，乙方如逾期7天未缴付当月租金，甲方有权解除合同、收回该房屋、没收租房保证金、并保留向乙方追讨租金及其他损失的经济、法律责任的权利。

2、乙方应按照合同约定的用途使用房屋，乙方不得在该房屋内存放易燃易爆及违法物品、不得利用该房屋进行不道德、违法的活动（如传销、黄、赌、毒等），及进行或允许他人进行公开拍卖活动，一经发现，甲方有权单方提前解除合同、收回该房屋、没收房屋保证金，并保留向乙方追讨租金及其他损失的经济、法律责任的权利。

3、乙方在租赁期间，不得擅自改变该房屋结构及用途，不得故意或过失造成该房屋及其设施设备的毁损，乙方违约的则乙方需恢复原状或向甲方赔偿合理的经济损失，并承担一切责任，若乙方不恢复原状和赔偿经济损失，甲方有权解除合同、收回该房屋、没收房屋保证金、并保留向乙方追讨租金及其他损失的经济、法律责任的权利。

4、租赁物业内部及内部附属固定设施（指公共消防系统、空调系统等固定设施）以及本合同第五条第二款约定的维修义务由乙方承担（包括乙方租赁时已有的装饰装修部分、乙方自行装饰装修部分在租赁期间内出现任何损坏均由乙方自行解决），除本合同第五条第一款约定外，乙方需对租赁物业承担全部维修义务。

5、乙方如需重新装修该房屋，须书面向甲方申请并取得其书面同意后，再向房屋公司进行装修申报登记，并办理有关手续，乙方退租时，甲方有权要求乙方按原状态恢复或按装修保留移交，否则甲方有权扣除相应租房保证金并要求乙方承担赔偿责任。

6、乙方应遵守国家《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》及广东省、广州市相关安全法律法规规范，维护房屋的安全。租赁期间，乙方必须承担该房屋的消防、治安等责任，如因出现消防等安全事故造成的损失，由乙方负全部法律、经济责任，合同立即终止，甲方保留追究法律责任及索赔的权利。

7、按时缴付房屋物业管理费、水电费、维修维护分摊费（如有）、水电分摊费（如有）、有线电视费（如有）等承租房屋期间产生的费用。

8、乙方未经甲方书面同意，不得擅自将该房屋转租、分租或借用他人，一经发现，甲方有权解除合同，收回该房屋、没收房屋保证金，并保留向乙方追讨租金及其他损失的经济、法律责任的权利。

9、乙方到期后要续租，须提前1个月书面向甲方提出申请，得到甲方书面同意后再行续约，续约需重新签订书面合同，新租赁周期的商务条款在新签订的租赁合同明确。

10、在租赁期间，乙方或乙方人员在承租房屋发生的任何伤亡事故或意外事故都由乙方承担，与甲方无关。

11、乙方退租时需把场地清洁干净按可租赁状态并经甲方验收合格后移交甲方，否则甲方有权没收房屋保证金，并保留向乙方追讨租金及其他损失的经济、法律责任的权利。

12、乙方应在入住后7天内自行购买1-3个灭火器用于本房屋（按住宅建筑面积50平方米以下配置1个、建筑面积50-100平方米的配置2个、100平方米以上的配置3个）每个灭火器标准要求是符合国家标准认证的4公斤ABC干粉灭火器，如灭火器过期或失效，乙方应及时更新，如乙方不按要求配置灭火器，甲方有权解除合同，收回该房屋、没收房屋保证金，并保留向乙方追讨租金及其他损失的经济、法律责任的权利。

13、若租赁期间乙方使用租赁房屋地址注册工商营业执照等工商登记信息，则应在租赁期届满或提前解除本合同的15日内办理工商登记或营业执照迁出或注销手续。乙方逾期办理工商登记或营业执照迁出或注销手续的，每逾期一日，按照最后一个 ☑月 / ☐季度 / ☐年租金的万分之五向甲方支付违约金，甲方有权在租赁保证金中予以抵扣，租赁保证金不足以抵扣的，甲方有权继续向乙方主张。

第七条 违约责任

1、任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反房地产租赁管理法律、法规，另一方有权依法提前解除本合同，造成的损失由责任方承担。

2、乙方如有逾期支付租金，每逾期一日，按照逾期支付租金的千分之三向甲方支付违约金。如果逾期缴纳租金或欠交管理费、水电费，若逾期超过3日仍未缴纳，甲方（或授权物业管理单位）可进行断水断电；若逾期超过7天仍未缴纳相关费用，则视为乙方严重违约，甲方有权解除合同、收回该房屋、没收房屋保证金，并保留向乙方追讨租金及其他损失的经济、法律责任的权利。

3、乙方依约向甲方指定账号按时交纳足额租金，视为履约。因甲方原因导致乙方无法交租，或甲方无正当理由拒收的，则乙方不负延迟责任。

4、甲方每月一次室内安全检查，乙方若阻扰不配合视为违约，甲方有权解除合同，收回该房屋、没收房屋保证金，并保留向乙方追讨租金及其他损失的经济、法律责任的权利。

5、租赁期间，房屋遭到不可抗拒的自然灾害导致毁灭的，本合同则自然终止，互不承担责任。

6、租赁期内，任何一方无法按约定履行合同而单方提出解除合同的，必须提前三个月以书面通知另一方。如甲方提前收回该房屋，须退还租房保证金并赔偿该房屋一个月的租金，在通知期间，乙方须照常缴付租金。乙方提前解除合同的，甲方不予返还租赁保证金，且甲方有权向乙方追讨租金及乙方在租赁期间产生的其它费用。

7、如乙方违约导致甲方损失的，除需承担违约责任外（如罚没保证金），甲方因追讨赔偿所支出的所有费用均由乙方承担（包括但不限于诉讼费、保全费、保全担保费、律师费、评估费、差旅费等）。

第八条 其他

1、租赁期届满合同终止或租赁期间内提前解除合同的，乙方应在甲方规定的时间内把租赁场地清洁干净，并经甲方验收合格后退回甲方。乙方逾期不交出承租房屋的，甲方除书面通知乙方限期迁出和要求补交占用期租金外，并有权按占用期内租金总额的300%收取违约金。经甲方书面通知后，乙方仍逾期不交出承租房屋的或甲方通过约定

联系方式仍不能通知到乙方的，甲方有权单方面直接且不需再经乙方同意收回房屋并将乙方租赁场所内的办公物品、设备搬离其场所进行处理，乙方不得以任何理由阻挠，期间所造成的一切损失、损坏均由承租方自行负责。

2、乙方需同时签订附件《消防治安责任书》、《房屋移交确认书》，附件与该合同具备同等法律效力。

3、如乙方违反本合同约定，甲方可单方提前解除合同，解除合同通知（信息或书面）发出之日即发生合同解除的效力。

4、乙方确定其有效送达地址为：直接送达及邮寄送达地址：_____；联系电话为：_____；收件人为：_____；电子送达邮箱：_____。乙方上述联系方式如发生变动，需三日之内以书面的方式通知甲方，逾期或不通知的后果由乙方承担。

5、甲方保证对上述房屋拥有合法出租的权利，所租赁房屋符合国家规定。乙方已实地勘查过现场，对履行本合同有关的争议，双方应通过友好协商解决，不能解决时任一方可提请租赁物所在地法院诉讼解决。

6、本合同一式三份，甲乙双方各执一份，一份交房屋管理部门备案，具同等法律效力，一经签订即为生效。

备注：_____

（以下无正文）

甲 方（盖章）：　　乙 方：

签约人：　　签约人：

合同签订日期：　　年　　月　　日

附件一：

消防治安责任书

甲方（出租方）：京广科技创新投资（广州）有限公司

乙方（承租方）：_____

承租房屋:广州市黄埔区瑞吉二街 49 号 15 层【以《房屋租赁合同》（合同编号：穗开京广合〔2026〕招商-0xx）约定地址为准，以下简称“房屋”】

根据《中华人民共和国消防法》、《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》，为了创造良好 的消防安全环境，使乙方领导切实落实消防安全工作的责任，确保承租场所的 防火安全，双方共同制定本责任书。

一、 落实消防安全责任人，健全组织机构

1、乙方（法人单位）法定代表人或者（非法人单位）主要负责人要担任房屋的消防安全责任人，负责起房屋的消防安全工作；

2、乙方应当落实逐级消防安全责任制和岗位消防安全责任制，明确逐级和岗位消防安全职责，确定各级、各岗位的消防安全责任人，并与各级及各岗位责任人签订责任书；

3、乙方的年度消防工作应做到有计划、有部署、有检查、有落实、有总结、有工作记录。

二、 消防安全责任

乙方消防安全责任人应当履行下列消防安全职责：

1、贯彻执行消防法规，保证房屋消防安全符合规定，掌握房屋的消防安全情况；

2、将消防工作与房屋的工作统筹安排，批准实施年度消防工作计划；

3、为房屋的消防安全提供必要的经费和组织保障；

4、确定逐级消防安全责任，批准实施消防安全制度和保障消防安全的操作规程；

5、组织每日的防火巡查，督促落实火灾隐患整改，及时处理涉及消防安全的重大

问题；

6、根据消防法规的规定建立义务消防人员；

7、组织制定符合房屋实际的灭火和应急疏散预案，并实施演练。

三、防火巡查

乙方应确定巡查的工作人员、工作内容，并落实以下内容处于正常状态：

1、用火用电有无违章情况；

2、安全出口、疏散通道是否畅通，安全出口、疏散指示标志、应急照明是否完好；

3、消防设施、器材和消防安全标志是否在位、完整；

4、常闭式防火门是否处于关闭状态，防火卷帘下是否有堆放物会影响使用；

5、消防车道、消防水源情况；

6、灭火器材的配置及有效情况；

7、重点工程人员以及其他员工消防知识的掌握情况；

8、消防安全重点部位的管理情况和人员在岗情况。

9、易燃易爆危险物品和场所防火防爆措施的落实情况以及其他物资的防火安全情况。

10、消防（控制室）值班情况和设施运行、记录情况；

11、防火巡查应填写检查记录，检查人和被检查部门负责人应在检查记录上签名。

四、新建等消防审核验收手续、资料完备

乙方于承租场所进行新建、扩建、改建、室内装修等涉及到房屋结构的须经书面报甲方同意，且具备公安消防部门的消防审核批文和消防验收合格意见， 否则不得施工或投入使用。

五、火灾隐患整改

1、乙方对自身存在的火灾隐患，应在公安消防部门、甲方或所在物业管理部门的书面整改时限内予以消除，并写出整改复函报送相应部门；

2、在火灾隐患未消除之前，乙方应落实防范措施，保证消防安全。对不能确保消

防安全，随时可能引发火灾或一旦发生火灾将严重危及人身安全的，应立即责令危险部位停产停业整改；

3、火灾隐患整改完毕，乙方负责整改的部门或人员应当将整改情况记录报 送其消防安全责任人或者消防安全管理人签字确认后存档备查；

4、乙方对于确无能力解决的重大火灾隐患，应立即无条件停产停业，并立 即通知甲方商讨终止租赁事宜。

六、消防安全宣传教育和培训

1、乙方应通过多种形式开展经常性的消防安全教育，对员工应进行每季度 一次的消防安全培训；

2、乙方应组织新上岗和进入新岗位的员工进行岗前的消防安全培训；

3、消防控制室的值班、操作人员、电工须持证上岗。

七、灭火、应急疏散预案和演练

1、乙方若属消防安全重点单位，应制定灭火和应急疏散预案。

2、乙方若属消防安全重点单位，应按照灭火和应急疏散预案，至少每半年进行一次演练。

八、消防档案管理

1、乙方若属消防安全重点单位，应建立健全消防档案。消防档案应当包括消防安全基本情况和消防安全管理情况，消防档案应当详实、全面反映单位消防工作的基本情况，并附有必要的图表，根据情况变化及时更新；

2、乙方应对消防档案统一保管，备查。

九、乙方有下列情形之一，甲方视为乙方单方违约，甲方有权立即终止租赁关系，收回承租场所。乙方应负担因单方违约所造成的一切经济损失，并按租赁合同支付赔偿金给甲方

1、因乙方领导不重视，消防安全责任人不落实的；

2、存在火灾隐患，不按照要求整改或不按整改时限内完成的；

3、拒不执行本责任书条款的；

4、发生重、特大火灾，造成财产损失和人员伤亡的；

上述情况，情形严重、触犯刑法的，依法追究刑事责任。

本责任书一式三份，双方各执一份，房管部门登记备案一份，作为租赁合同的补充部分，与租赁合同具同等效力。本责任书经双方代表签字盖章后生效。

（以下无正文）

甲 方（盖章）：　　乙 方：

签约人：　　签约人：

日期：　　年　　月　　日

附件二：

房屋移交确认书

甲方（出租方）：京广科技创新投资（广州）有限公司

乙方（承租方）：_____

根据甲乙双方_____年____月____日签订的《房屋租赁合同》（合同编号：穗开京广合〔2026〕招商-0xx）的约定，乙方于____年____月____日对该房屋及相关设备设施进行了现场验收，且乙方认可按房屋场地现状接收。双方确认本次移交的房屋建筑面积为1658.76平方米。根据合同约定，双方确定相关期限如下：

交付日：_____年____月_____日

免租期：个月

起租日：___年___月___日

租赁期限：为____年，____年____月___日 起至___年___月____日止

序号	房屋交付时房屋已配置设备类别	设备状况		备注
		完好/正常	其他状况	
1				

本移交确认书系《房屋租赁合同》的附件，作为合同交付的确认补充条款，约定与合同不一致的，以本确认书为准。

甲 方（盖章）：　　乙 方：

签约人：　　签约人：

日期：　　年　　月　　日