房屋租赁合同

仅供广州产权交易所挂牌使用

房屋租赁合同

出租人（甲方）：广州越秀产业发展有限公司

承租人（乙方）：

1. 房屋情况

1.1 该房屋

在本合同项下乙方向甲方承租的房屋位于广州市南沙区横沥镇海望路3号/7号（下称"该房屋"）。

乙方明确，如该房屋的房号实为甲方自行编排,则甲方有权在书面告知乙方后自行调整该房屋房号。

该房屋的产权证复印件及该房屋平面图作为合同附件（见附件二）。

双方确认该房屋建筑面积为_____平方米。

1.2 交付标准

甲方于[ ]年[ ]月[ ]日（下称"指定交付日"）按照现状交付，甲乙双方对交付时间及交付现状无异议。

2. 租赁用途

甲方同意乙方将承租房屋用于办公用途（见附表一）。

在租赁期内，乙方必须领有有效的营业执照（统一社会信用代码）及其它必需的经营文件。

3. 租赁期

3.1 租赁期

该房屋的租赁期已列于附表一第一部分。

3.2 该房屋交付

在乙方签署本合同及按本合同约定付清其应缴付的全部费用（首期租金及租赁保证金等）的前提下，甲方应于指定交付日向乙方交付该房屋。乙方应于指定交付日到该大厦的物业管理公司（现为广州越秀怡城商业运营管理有限公司南沙项目分公司，下称"物业管理公司"）办公室办理该房屋的交接手续并支付所有相关款项。乙方授权人员亦有权办理该房屋的交接手续，该授权人员在办理该房屋的交接手续中所签署的写字楼使用交接书等文件，乙方均予以认可。

仅供广州市国土资源和房屋管理局使用

3.3 乙方延迟办理交付手续

若乙方在付清其应缴付的全部费用后未于指定交付日前往物业管理公司办理该房屋的验收、交接手续，则该房屋仍将被视为已于指定交付日合格地交付予乙方。甲方有权要求乙方支付自指定交付日起乙方应向甲方支付的租金及本合同约定的违约金（如有）等所有应付款项及相应增值税额。

若乙方直至指定交付日起计的第十五(15)天仍未前往物业管理公司实际办理验收、交接手续，则甲方有权提前终止本合同、没收全部保证金，并有权向乙方追索甲方因乙方的该等行为所遭受的一切损失。

3.4 写字楼使用交接书

甲、乙双方同意在根据本合同第3.2款将该房屋交付给乙方的同时一并签署《写字楼使用交接书》（下称"交接书"）以表示同意其中条款，本合同附表五为交接书样版。

4. 税费开支

4.1 增值税

除双方另有约定外，依本合同所约定应由乙方向甲方支付的所有款项，包括但不限于租金、违约金等（以下统称"应付款项"）皆不含增值税。甲、乙双方约定本合同所有应付款项相对应的增值税由乙方承担，乙方每次支付款项应同时向甲方支付相对应的增值税额，即每次支付总额为应付款项加相应增值税额。若乙方仅支付应付款项，未同时支付相应增值税额，则视同乙方未全额支付应付款项，并计收违约金。

本合同所涉及增值税税率为[%]，按应付款项计算，若遇政府或甲方依政策调整该税率，双方按调整后的税率执行。

本合同所涉及应付款项及增值税额应由乙方支付，乙方不得委托第三方代为支付，甲方所开具相对应的发票"购买方"名称为乙方。甲方应在应付款项收妥作实之日起7个工作日内向乙方提供合规票据。

4.2 印花税

本合同所涉及印花税由甲、乙双方按照法律规定各自承担，由双方自行依时缴纳。

4.3 房屋所有者应缴税项

该房屋业主负责支付与该房屋有关的中国法律和法规对房屋所有者征收的有关税项。

5. 租金、物业服务费标准

5.1 租金

甲、乙双方约定该房屋的租金已列于附表一第二部分。在租赁期内，乙方须按本合同约定向甲方支付租金。

5.2 物业服务费标准

乙方应在签订本合同后5个工作日内、该房屋使用前（孰早时间为准）与物业管理

公司签订《物业服务合同》（下称"物管合同"），直接向物业管理公司缴纳水电费、水电周转金、物业服务保证金和每月的物业服务费等相关费用（有关管理标准及服务范围详见物管合同）。乙方须向该房屋的物业管理公司支付该房屋的每月物业服务费标准已列于附表一第三部分。

5.3 支付期限

5.3.1租金按照自然月计算，乙方须于_____前向甲方交付当月租金（如遇周末或法定节假日，则顺延至周末或法定节假日后第一个工作日）。计租期不足一个自然月的，按"当月租金÷当月总天数×当月的实际租赁天数"计算应交租金。首期租金按本款第（2）项约定支付，除首期租金外，租赁期间其他租金按照自然月计算。

5.3.2乙方须于签订本合同之日起7日内或该房屋指定交付日前（孰早时间为准）一次性向甲方支付如下款项，共计人民币[ ]元：

1. 首期（ 年 月 日起至 年 月 日）租金人民币[ ]元及增值税人民币[ ]元。

2. 租赁保证金人民币[ ]元。

3. 乙方印花税由乙方按规定自行缴纳。

5.3.3若按本5.3.2约定的款项支付时间，乙方迟延支付超过十五(15)日的，甲方有权提前解除本合同，并按与本合同项下租赁保证金等额的金额向乙方追索违约金。

5.4 支付方式

乙方应在租金、物业服务费、各项保证金等的支付日，以人民币支付该等租金、物业服务费、各项保证金。

5.4.1 其中，租金及相应增值税、租赁保证金采用银行转账方式，具体如下：

乙方须将租金及相应增值税、租赁保证金转入如下账户，且保证转入款项于本合同约定期限内到账，每笔款项的到账日期及金额以甲方指定账户实际收到该笔款项为准。若甲方指定账号变更，应以书面方式通知乙方，乙方应自接到甲方账户变更通知之日起将应付款项支付至甲方通知的账户内。

甲方指定账号：

开 户 银 行： 创兴银行广东自贸试验区南沙支行

账 号 名 称： 广州越秀产业发展有限公司

银 行 账 号： 8000035650001001

因乙方根据本合同约定支付任何款项而产生的任何费用（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。

5.4.2 物业服务费由乙方根据物管合同（详见本合同第**5.2**款）的约定支付。

5.5 逾期付款违约金

倘乙方未能按约定时限向甲方支付本合同约定的应付款项及相应增值税额，每逾期

仅供广东省权交所挂牌使用

一天，在不影响甲方其他权利或补救措施的前提下，甲方有权要求乙方按当期应付未付款项的[0.03%]按日支付逾期付款违约金。逾期付款违约金的计算期自上述各项费用应付之日期的第二天开始计算，直至乙方付清所有前述费用的本金、逾期付款违约金和其他相关的费用。

6. 保证金

6.1 保证金的支付及调整

乙方须根据5.3.2所约定的时间，按本合同附表一第五部分约定的租赁保证金金额向甲方缴交租赁保证金，以确保乙方遵守在本合同项下其需遵守的一切条文约定。在整个租赁期内租赁保证金由甲方保管，甲方无须向乙方支付相关利息。

6.2 租赁保证金的抵扣

6.2.1甲方有权在乙方违反、不遵守、不履行本合同的时候（不影响甲方对该等违反、不遵守或不履行可行使的任何其他权利或补救方法），抵扣乙方向其支付的该房屋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（包括但不限于租金等所有应付款项的损失）。在这种情况发生时，在甲方给予乙方书面通知后五(5)个工作日内，乙方必须把被甲方扣除部分的保证金重新补足并存放于甲方。尽管有该约定，在乙方补足租赁保证金前，甲方有权视同乙方一直拖欠租金等相关应付费用。

6.2.2若乙方未能遵守前述约定补足租赁保证金的，则甲方有权单方面终止本合同并立即提前收回该房屋，此情形下，乙方所支付的全部租赁保证金全额作为违约金予以没收，且乙方应另行向甲方支付所有欠付、应付款项以及按本合同约定应支付的其他违约金，前述款项不足以弥补甲方因乙方违约而遭受的经济损失的，乙方还应负责赔偿。

6.3 租赁保证金的返还

在不影响本合同项下甲方其他权利的前提下，甲方需于本合同终止或按本合同第17.1款、第17.2款或第22条提前终止且乙方按本合同第8.1款约定将该房屋返还予甲方，结清本合同项下的所有款项，按本合同第8.2款约定注销登记，和乙方退回原租赁保证金票据后的三十(30)个工作日内，将租赁保证金或其余款（如有）无息退还给乙方。如租赁保证金不足以抵扣的，甲方有权另向乙方追讨。

6.4 租赁保证金的转移

租赁期内，甲方或该房屋业主如需转让、出售或出让该房屋，甲方有权在按照上述方式进行任何扣款后（无论是否经乙方同意），将租赁保证金或租赁保证金余额直接转让给受让人，而乙方应积极配合甲方或该房屋业主办理正常的过户手续。

7. 房屋使用要求、维修责任和装修工程

7.1 甲方的维修责任

7.1.1 甲方保证该大厦的外墙、主结构、公用设施及设备符合安全使用标准，并对其固有的及自然的损坏负有维修责任。

7.1.2 在应乙方的要求下，甲方可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。

7.1.3 甲方应合理尽力确保物业管理公司对公用设施及设备进行日常性的修缮责任及对该等设施设备固有的及自然的损坏负有维修责任。

7.2 乙方使用该房屋和维修责任

7.2.1 乙方须保持该房屋内部、楼面、内墙、其它装饰材料、墙体、玻璃幕墙、地面和屋顶的涂饰、附属设施等处于整洁、可租赁和良好的使用状态，乙方须在租赁期限届满或提前终止时依良好修缮和保养状况交还甲方。由于乙方原因造成原有附属设备设施的损坏，乙方应负责修复或更新并承担由此产生的一切费用。

7.2.2 乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障或有遭受损毁的可能，或任何人士在该房屋受伤，或该房屋发生火警或意外，或该房屋内的水管通道、导气管、电线、装置、附属物或其他设施出现或可能出现损坏、破裂或缺陷时，应立即采取必要措施降低损失并立即以口头及书面方式通知甲方及物业管理公司。

7.2.3 租赁期间，该房屋内部由乙方使用的设备、设施（包括甲方提供和乙方自行添置的）及内部装修的保养、维修、更新均由乙方自行负责，并承担由此产生的一切费用。

7.3 装修工程

7.3.1 乙方在不影响大厦及该房屋建筑结构及使用安全的前提下，可进行内部装修，但装修设计方案须经甲方或/及物业管理公司书面同意，并办妥有关报建手续且征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准后方能施工，因向政府部门报批而引起的一切费用以及装修的有关费用均由乙方承担。乙方对场地装修完工后，须经消防等部门验收合格方能投入使用（包括试业）。

7.3.2 若乙方是按照精装修现状承租该房屋，无论乙方是否再次进行二次装修，乙方都须遵守消防等法规，于消防等部门验收合格后方能投入使用（包括试业）。

7.3.3 在进行装修工程前，乙方应保证对该房屋进行该等装修工程前自费为该房屋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建筑安装工程一切险（含第三者责任险），同时，必须符合附表四所列的保险要求。保险条款必须指定甲方为被保险人。

7.3.4 甲方或甲方的代理人或物业管理公司对乙方工程的平面图、技术规格、计算数据或其它事项的批准不得视为甲方暗示、声明或证明乙方遵守和遵循上述法律、法规和要求。

7.3.5 若于租赁期内的任何时间，政府任何主管部门对该房屋的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门不时的要求自费修改其装修。若因此需影响相邻单元的其他承租人或使用人，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承租人或使用人的补偿。同时，甲方并不因此而承担任何责任，但若因此而使甲方权益遭受损害，乙方须赔偿甲方的所有损失。

8. 房屋返还时的状态

8.1 该房屋的复原

8.1.1无论乙方是否对该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），房屋内一切设施、镶嵌于建筑物结构的附属物（无论是否乙方安装添加）皆无偿归属甲方，除经甲方同意外，一切因装修镶嵌在该房屋上的附着物不得拆除，并且乙方应确保空调、消防、照明、电动窗帘等设备设施，均符合相关标准/要求，可以正常使用；确保天花无变形、无破损、无污渍；墙身平整、无污渍；地毯无污渍、无破损。乙方负责非镶嵌附着物的搬离，若逾期不搬离的，乙方将放弃该等物品之所有权，甲方及其代表有权自行处理，并向乙方收取相应的清理费用。

8.1.2若该房屋及其任何设备、设施、附属物、装置、附加物等因乙方造成损害或损坏，乙方须对该损害或损坏予以补偿或修理。

8.1.3甲、乙双方应对该房屋进行验收，并就该房屋的返还情况签署一份交接表格。同时，乙方须将通向该大厦及该房屋各部分的锁匙（如有）交还甲方。

8.1.4若乙方未按本合同第**8.1.1**项约定的状态将该房屋返还予甲方，甲方有权自行对该房屋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。甲方有权将该等开支及费用视作债项，向乙方追讨。

8.1.5除甲方书面同意外，乙方返还该房屋时不得以任何理由要求甲方购买乙方自置的任何装修、设施或财物或要求甲方支付任何装饰、装修补偿。

8.2 注销该房屋登记

本合同期满或提前终止时十五(15)天内，乙方须向有关部门提交办理变更、注销任何乙方及其关联企业以该房屋作为登记注册地址之用途的手续，并向甲方出示相关证明。若乙方未能按约定时间完成前述约定，乙方须赔偿甲方因此而遭受的损失，包括但不限于因此延迟将该房屋交付予新租客而需承担的违约金、中介费和律师费以及相应的增值税额。甲方有权在此情况下按本合同第6.3款约定不向乙方退还各项保证金直至乙方完成前述之约定。

9. 转让、分租、转租和交换该房屋

未经甲方书面同意，乙方不得转让、分租、转租、放弃、出让或交换该房屋或其任何部分或该房屋之任何权益予任何其他第三人，无论是否以转让、分租、转租、放弃、出让、交换或其它方式使得非本合同一方的任何组织、社团法人、公司或个人使用或占用该房屋或该房屋任何部分，也无论是否已就此支付租金或其它对价。若发生上述擅自转让、分租、转租、放弃、出让或交换的情形，则甲方有权立即终止本合同，乙方应依本合同第8条约定立即返还该房屋予甲方并赔偿甲方因此而遭受的一切损失。

9.1 视为转让、分租、转租的行为

为免生疑问，甲方与乙方在此申明本合同是与乙方一个独立的民事法律主体签订的，在不影响上述效力的前提下，未经甲方书面同意，任何下列事件的发生都被视为乙方违反本条款：

9.1.1 如果乙方是个人（包括如果乙方是合伙企业，仅存下来的合伙人），其死亡、精神错乱或其它丧失行为能力的情况，则其遗产执行人、遗产管理人、个人代表，直系亲属或托管人使用、占有、占用或享用该房屋或其任何部分；

9.1.2 发生由乙方给予授权书或类似授权，并使得被授权人获得使用、占有、占用或享用该房屋或其任何部分的权利，或在事实上得以使用、占有、占用或享有该房屋或其任何部分的情形。

10. 优先购买权

在租赁期内的任何时候，该房屋业主有权无需事先书面通知乙方出售该房屋。该房屋业主若需抵押该房屋，亦无须告知乙方，且在该房屋抵押后当事人协议处分该房屋前无须征询乙方购买该房屋的意见。乙方现明确地声明放弃任何法律赋予乙方购买该房屋的优先权利。在租赁期内，该房屋所有权发生变动的，不影响本合同的效力，但甲方及该房屋业主应促使受让方确认乙方在本合同项下的权利。转让/出售生效后，受让方或经受让方确认的第三方享受原出租方的权利并承担原出租方的义务。乙方应当按本合同文本与买受人签订新的租赁合同，并办理相关手续，自甲方指定日期起向新的出租房履行合同义务，享受合同权利，同时甲方将按照本合同第6.4款约定处理乙方交付的保证金。若乙方以此为由拒不与买受人或经受买人确认的第三方签订租赁合同，甲方有权视同乙方提前终止合同，并要求乙方按本合同违约条款约定承担违约责任。

11. 保险

甲、乙双方就该房屋在租赁期内的有关投保事宜，具体约定如下：

11.1 乙方购买保险责任

乙方必须在租赁期间自行承担费用为该房屋就其各种风险向保险公司购买保险，并于所购买的保险之保险单的"被保险人"一栏中，列明甲方为该等保险的共同被保险人，同时，必须符合附表四所列的保险要求）。

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。

11.2 乙方承诺保险有效性

乙方须确保在租赁期内，该大厦或其任何部分的火险或其他保险（包括但不限于公众责任保险）不因乙方或/及该等人士的任何行为使之失效或使该等保险的保险金增加。

如因乙方做出的任何行为而使该等保险无效或使保险金增加，在不影响甲方其任何其它权利和补救的前提下，由此产生的全部责任及损失由乙方承担。

12. 甲方的权利及义务

12.1 广告设置

甲方拥有该房屋外该大厦之天台、外墙、裙楼平台等地方，构建及竖立招牌、海报、广告板的权利。

12.2 甲方保留的权利

甲方根据本合同向乙方要求或收取逾期付款违约金并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其他权利和补救的权利（包括收回该房屋的权利）。

12.3 甲方接受租金不视作弃权

12.3.1 甲方接受乙方的租金或其它费用，不应被视作甲方放弃其向乙方追究因乙方违反本合同项下乙方须遵守及履行的任何约定而须负之责任的权利。

12.3.2 谅解并非弃权。甲方对乙方在任何时候的任何延迟履行、违反、不遵守、不履行任何本合同项下的义务、责任、承诺、协议、约定、条款和条件的谅解、原谅或忽略不应作为或被乙方视为甲方放弃对任何持续的或后续的延迟履行、违约、不遵守、不履行所享有的权利，并不得以任何方式阻止或影响甲方就该等持续的或后续的延迟履行、违约、不遵守、不履行所享有的权利和救济。甲方的任何作为或不作为不得推断为也并非暗示甲方弃权，除非甲方签署书面文件明示放弃。

12.3.3 甲方的任何同意均应作为就与该等同意相关的特定事宜做出的同意，不得以任何方式被视为对任何本合同项下任何条款的弃权或豁免，并且除非明确约定，不得被解释为将来无需取得甲方特别的书面同意。

12.4 潜在租客视察该房屋

在租赁期届满之前的六(6)个月期间，在事先通知乙方后，甲方或/及甲方的代理有权携同该房屋未来的任何租客或有关人士在租赁期期满或提前终止六(6)个月内的所有合理时间内视察该房屋。

12.5 甲方的命名权

甲方保留对该大厦的命名权。甲方可在提前[30]日给予乙方书面通知后，更改该大厦的名字，而不须对乙方或其他任何人士做出任何补偿/赔偿。

12.6 甲方变更工程

甲方或其代表保留在租赁期内的任何时候，除非影响乙方的生产经营或其租赁目的，甲方应及时以书面通知乙方，否则甲方无需征得乙方的同意，变更、修缮、及临时封闭该大厦公共地方或其部分包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、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，同时亦保留更换该大厦公共地方整体结构、布局及安排的权利。

12.7 规章制度

甲方或/及物业管理公司保留可不时制订、引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持该大厦作为第一流综合楼所必要的一切管理规章制度（包括大厦规章制度）的权利。

12.8 交付房屋

甲方负有在本合同约定的时限内向乙方交付该房屋的责任。

12.9 甲方的协助

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、卫生及其它国家约定的需申请报批手续的，如需甲方协助提供各种资料的，甲方应提供必要资料。乙方报批产生的所有费用由乙方自行承担。

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，甲方须尽合理努力要求物业管理公司协助乙方的安排，但乙方须按本合同第13.20款的约定支付相关费用和承担责任。

12.10 指示牌

甲方有权以甲方指定的统一文字和字体在特定指示牌上标注乙方的名称。

12.11 公共部分的维护

甲方须尽合理努力安排物业管理公司：

(1) 维护、保持照明、清洁、运营和服务该大厦的公共部分；

(2) 保持该大厦的公共部分、厕所和其它可供共同使用的部分处于清洁良好状态；

(3) 维护该大厦的电梯、自动扶梯、消防和安保服务、设备、空调设施和其它设施处于良好工作状态。

12.12 购买保险

甲方需购买法定须买的保险并保持该保险有效。

12.13 遵守法律

甲方必须遵守关于本合同的中国法律和法规。如有违反并经催告后在合理期限内仍未履行的，甲方承担因其自身原因所造成的责任。

12.14 甲方宣传推广

乙方同意甲方或其代表在提前书面通知乙方的前提下在对外宣传资料中使用乙方所经营品牌的商标、标志或商品图片而无需另行支付费用。乙方同意甲方将其提供的宣传推广素材用于与该房屋宣传相关的自媒体及宣传册等物料，并保证提供给甲方的宣传推广素材具有合法来源，不会侵害第三方权益，否则，因此导致侵权而引起的一切纠纷及责任概由乙方负责解决及承担。

13. 乙方的权利及义务

13.1 不受干扰

在乙方按照本合同约定交纳租金、物业服务费和其他费用及遵守且履行所有本合同项下乙方须遵守及履行的约定的前提下，乙方有权在租赁期内享用该房屋，而不受到甲方或其代表的不合法的干扰。

13.2 指示牌与名牌

乙方须向甲方提供指示牌的制作方案，在获得甲方同意后由甲方统一制作及摆放，有关费用由乙方负担。

乙方须按照大厦规章制度（定义见本合同第13.4款）自行及自费制作名牌及按照约定形式及指定位置安装。

13.3 遵守法律

乙方必须遵守所有可适用的中国法律法规、规则、相关中国政府部门的命令、规定和要求。如因乙方的作为或不作为违反有关法律、法规和/或规定造成甲方的任何损失的，则应对甲方承担全部赔偿责任。

13.4 遵守规章制度

乙方应严格遵守该大厦一切规章管理制度，包括但不限于绿色公约（见附件一）、物管合同、装修守则和租户手册及有关该大厦不时修改、制订的管理、使用及维修

等方面的一切规章、制度（统称"大厦规章制度"）。该等规章制度由甲方或甲方指定的物业管理公司向乙方做出公布或书面通知后即生效。乙方确认在签署本合同前，乙方已收到物管合同、装修守则及租户手册，并同意其内容。

13.5 执照、批准和许可证

乙方须在该房屋内开展及经营其业务前取得营业执照（统一社会信用代码）以及其他所有必要的执照、批准和法律法规规定的许可证（如有规定，包括但不限于消防验收合格证明等）。乙方必须确保该等执照、批准和许可证（如有）在租赁期内完全有效，及在各方面均符合有关该等执照、批准和许可证（如有）的规定。

乙方应按照当地房屋租赁管理的相关规定及时会同甲方办理房屋租赁备案手续，否则应自行承担由此导致的法律责任。

若乙方以个人名义签订本合同且拟注册成立新公司的，乙方须在本合同签订之日起3个月内完成新公司注册手续，并向甲方提交书面申请办理合同变更手续。

13.6 合法使用与经营

乙方使用该房屋只限于本合同附表一第四部分所列约定的用途，乙方不得将该房屋用于犯法、违法或不道德的用途，不得从事任何将对甲方或该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，并承担甲方因此而造成的任何损失、损害或法律责任。

13.7 妨碍管理、维修、安装或相关工程

乙方不得以任何方式干涉甲方及其指派的任何人士对该大厦的管理、维修、安装或相关工程。乙方允许甲方、其代理人（可带领或不带领工人）和所有甲方授权人员（可携带或不携带工具），在所有合理时间内进入该房屋进行日常维修的工作、或进行为环保、防盗、防火目的所需的工程及对该大厦进行所有的增加或拆除的工程，乙方或/及该等人士不得因此而对甲方提出任何投诉和/或要求赔偿。

13.8 变更工程和附加工程等

未经甲方事先书面同意，乙方不得擅自改动、拆除和损坏房屋的建筑结构和甲方或大厦管理处提供的设备设施。

13.8.1 乙方对该房屋或其任何部分进行或允许进行任何变更工程或附加工程（无论是否结构性的），无论是对该房屋的内部或外部、任何固定附着物或设备，或对电线或电力/机械装置、消防设施、空调系统、管道和排水系统；或对该大厦服务系统或上述任何设备，或拆除、改变或移除该房屋的门、窗、隔墙或设备的任何部分的，应取得甲方事先书面同意。

13.8.2 乙方改变或以任何形式变更甲方提供的用于进出该房屋的标准入口的外观的，应取得甲方事先书面同意。

13.8.3 乙方于消防出口及该房屋的入口另行安装或改装门锁、门栓或新增其它装置，或以任何形式移动或改变上述入口的，应取得甲方事先书面同意。

13.8.4 乙方于该房屋内或/及其任何部分以任何形式安装、设置、附着或允许安装、设置、附着任何机械、机器、机械设备、设施、空调或采暖系统的，应取得甲方事先书面同意。

仅供上海公司所属使用

13.9 破坏结构、固定附着物等

乙方不得损坏和破坏该房屋内外的任何结构、固定附着物、天篷、装饰物、装置，包括中央空调设备、邮件导槽、废物槽、大厅、通道、排水墙、墙、玻璃幕墙、隔墙、屋顶等。否则，乙方须向甲方支付因修理或修复该等破坏或进行清理而发生的费用。

13.10 公共地方或其设备的损坏

乙方不得在该大厦的任何公共地方或任何部分之中或之上放置、安装、附加或附着任何电线、电缆或其它任何物件或事物，亦不得损坏、损伤或损害该大厦的任何结构部分、墙体、屋顶或任何公共地方的楼梯和电梯或该大厦的其它设施。如因乙方或/及该等人士（定义见本合同第13.26款）的过失或过错导致的，乙方须向甲方或其代表支付修理因乙方或/及该等人士造成该大厦公共地方或任何部分或上述物件或事物的损坏、损伤或损害而发生的费用。

13.11 结构负载

乙方不得在该房屋内安装任何重量超过每平方米【250】公斤的物件或器具。如果乙方需要在该房屋内安装或放置任何超过该结构负载限额的超负载物品，应取得甲方或其代表的事先书面同意，并采取加固该房屋的结构措施方可安装或放置超负载物品。

13.12 增大负荷

乙方更改、迁移或增大在该房屋内的用电、用水装置和中央空调的负荷，应获得甲方或其代表的事先书面批准。

13.13 公共设施及绿化

乙方不得破坏、损毁或涂污该大厦的任何部分，或该大厦公共地方、楼梯、电梯、自动扶梯的任何装饰外貌，包括该处的任何树木、植物及灌木。

13.14 公共地方的通畅

13.14.1 乙方不得在该大厦内或/及该房屋的周边堵塞任何进出口、楼梯、平台、通道、自动扶梯、电梯、大堂或其他公共地方或堆放任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物，或铺设、安装、竖立或附加任何电线、电缆或其他物件或东西。

13.14.2 甲方或其代表有权在没有发出通知的情形下，以甲方或其代表认为妥当的办法，清理及处置乙方在该大厦内或/及该房屋的周边或/及公共地方留下或未处理好的任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物。甲方或其代表并不因此而须向乙方或任何其他人士承担任何责任。乙方必须向甲方或其代表支付因甲方或其代表执行本条约定而引起的所有开支或费用。

13.15 共享部分、设施

乙方不得妨碍该大厦其他租客及使用人使用该大厦的公用部位及公共设施和设备。

13.16 给排水堵塞

乙方在甲方或其代表提出要求时，须立即向甲方或其代表支付所有因清理、清除

由于乙方不当或疏忽使用水管、沟渠、管道而造成该等水管设备出现任何破裂、堵塞及损毁而引起的费用。

13.17 安全系统

乙方确保在该房屋入口处及内的乙方安全系统于任何时候有效并处于良好运行状态，如该系统与由甲方为该大厦提供并操作的安全系统连接，乙方应保证其系统不与甲方的安全系统冲突。

13.18 爆炸物及危险品

乙方在任何时候不得在该大厦或该房屋内放置或贮存任何武器、弹药、火药、硝石、煤油或其他可引起爆炸或燃烧的物品或危险货物，或易燃、易爆、剧毒、强腐蚀性物质或压缩气体和液化气体等危险品。

13.19 将该房屋用于制造及仓库

乙方不得将该房屋用于制造货物或商品或用于作为仓库，但与乙方经营需要相适应的少量存放则不在此限。

13.20 庆典活动

乙方在该房屋以外的该大厦其他部位举行庆典活动或聚会的，应取得甲方的事先同意。乙方须承担因此而造成的一切责任和产生的任何费用，包括但不限于场地租赁费用、额外提供的接驳电源费用及人工费用、电费、有偿服务费及保安人员、工作人员的调配等费用。

13.21 火险

乙方不得进行或允许进行可能导致该大厦内任何火灾风险或其它违反消防法律法规规定的任何行为或事件。

13.22 明火烧香、烧蜡烛，不得设置干扰摆设

乙方或根据本条第13.26款陈述的该等人士不得在该房屋内或该大厦的任何部分以明火烧香、烧蜡烛并不得在该房屋外或该大厦的任何部分设置、铺设、摆放或/及悬挂对甲方及其他承租人构成干扰的神像、图案、布局及摆设。

13.23 抵扣要求

在租赁期内，乙方不得以任何理由抵扣其必须向甲方支付的所有应付款项及相应增值税额。

13.24 不得授权使用

于租赁期内，未经甲方事先书面同意，乙方不得授权任何第三方致使其获得使用或占用该房屋或其任何部分的权利。

13.25 名称变更

乙方若需变更其名称，须在变更名称后[三(3)]天内以书面通知甲方并向甲方提供相关文件以兹证明，如甲方要求，双方须签订一份乙方名称变更补充协议作为对本合同的补充。

仅供非权益影响使用

13.26 该等人士

乙方应促使其合伙人、受让人、继承人、被许可人、受邀人、雇员、劳务人员、代理人、承建商、承包商及其雇员和劳务人员（以下统称"该等人士"）遵守及履行本合同项下应由乙方遵守或履行的全部条款。因该等人士的任何作为、疏忽、过错或不作为而违反本合同导致甲方或/及其他任何第三人造成损失的，乙方须承担因此而起的赔偿和法律责任。

13.27 张贴

乙方在该大厦公共地方或公共设施和设备上，或该房屋、窗框、玻璃或墙壁的内面或外面涂漆、喷漆、使用或黏贴任何东西、物件，应获得甲方的事先书面同意。

13.28 使用该大厦名称

除为了指示办公地址和位置外，乙方如以任何目的使用该大厦或该房屋的名号及标志或该名号及标志的图片、声明及画像，须事先取得甲方的书面同意。乙方不得作出/发布任何误导公众认为乙方与业主或与广州越秀集团股份有限公司、越秀地产股份有限公司、越秀房托资产管理有限公司或越秀房地产投资信托基金有关联关系的行为/信息/材料。

13.29 气味

乙方不得在该房屋内产生、向外渗透、泄漏或允许在该房屋内产生、向外渗透、泄漏甲方认为是令人讨厌的、不寻常、有毒或有害的气体或气味。

13.30 滋扰

乙方不得在该房屋做出任何可能骚扰甲方、其他房屋的租客和使用人，或任何毗邻该大厦的建筑物的业主、租客、使用人的行为。倘乙方经甲方或其代表两次书面警告后仍未能纠正的，甲方可视乙方违反本合同，在不影响甲方任何其他权利和补救措施的前提下，甲方有权行使本合同项下的权利单方面终止本合同并提前收回该房屋。

13.31 乙方的变动

如乙方是公司，则出现任何将其接收、收购、重组、合并、兼并、自动清算，或任何拥有全部或大部分有投票权之股份的股东，或任何以其他方式控制公司的人之变动，乙方应及时将相关变动情况书面通知甲方。

13.32 消防安全

乙方应自行负责该房屋内设备、设施、财物和人员的管理，并承担由此产生的一切损失和法律后果。乙方应严格执行有关安全生产、消防安全的法律、法规，以及甲方制定的针对租户的各项安全生产管理制度，与物业管理公司签订安全责任书（协议书），落实该房屋的各项安全工作，经常开展安全检查，主动配合甲方及物业管理公司开展各项安全检查工作，对发现的隐患及时整改。乙方的法定代表人或负责人为消防安全责任人。

13.33 优先续租权

租赁期满，如乙方在租赁期内无违约行为，甲方如果继续出租该房屋，乙方在同等条件下有优先承租权；乙方如有续租意向，应提前六（6）个月（即2032年3月31日前）向甲方提出申请，经双方协商一致后另行签订租赁合同，续租租金应以续租当

时的市场租金为基础，在续租时另行协商；如在期满前两个月（即2032年7月31日前）仍未达成续约合同，期满时本合同及相关协议自然终止，视为乙方自动放弃优先承租权。双方同意，乙方行使前述优先承租权受限于届时政府公开招租的政策要求（如有）；但甲方同意该等情形下，将乙方列为优先承租租户，并按前述公开招租政策执行。

14. 甲方责任的承担

14.1 赔偿乙方

如因甲方的过错或故意不遵守其在本合同项下的责任而导致乙方在该房屋或该大厦内发生的人身或财产的损害、损失，甲方同意赔偿乙方因此而遭受的直接经济损失。

14.2 甲方的违约

因甲方未在签署本合同前告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的或因抵押而导致本合同无法履行的，甲方应负责赔偿。

15. 乙方责任的承担

15.1 赔偿甲方

乙方应赔偿甲方由于对该房屋的使用或占用，对该房屋进行的变更工程、附加工程或修理，乙方不遵守其在本合同项下的任何义务，或乙方及其该等人士的任何作为、过错、疏忽或不作为而直接和间接导致的或随之产生的所有责任、权利主张、要求、行动、诉讼、损害、赔偿、损失、支出和费用。

15.2 损害的赔偿

非因甲方原因，乙方承租该房屋期间，由于该房屋或其任何部分、其固定附着物和设施的故障或损坏，包括但不限于：①火灾、烟雾或水的溢出；②任何电器装置、电器用品或电线的故障；③水管通道或厕所堵塞、损坏、故障等，从而直接或间接地导致对甲方或任何第三人人身伤亡或财物的任何损失、损害或损伤，乙方应对此承担全部责任，若乙方证明非乙方原因除外。

15.3 该大厦破坏的赔偿

因乙方的原因直接或间接对该大厦（包括但不限于任何公共地方）或其设备和设施造成破坏或乙方及其该等人士的原因而造成甲方或/及物业管理公司或/及任何人士的人身伤亡或财产损失、损害的，乙方须做出赔偿并承担全部责任。

15.4 无照经营

因乙方的无照经营行为而导致甲方因此而承担连带责任的，乙方须赔偿甲方因其不作为或/及作为之行为所承受的任何损失、损害及名誉受损。

16. 责任的免除

16.1 乙方同意，在下述情况下，甲方无需承担责任：

(1)乙方违法经营；

(2)乙方故意破坏或非正常使用该大厦/该房屋设备和设施；

(3)因乙方进行的装修或对大厦建筑物及附属设备设施所作的改动；

(4)任何第三方的不法侵害；

(5)因外部公共事业供应（如供电、供气、供水、通讯、排污等）中断；

(6)因上级部门进行消防安全检测、演习、公共卫生防控等政府行政行为；

(7)突发事件发生时甲方为维护大厦秩序而采取紧急措施；

(8)非甲方故意或过失，或甲方无法控制的其它事件；

(9)由相关政府部门认定属甲方责任以外的消防、安全事故；

(10)乙方或任何第三方违反该大厦物管合同及相关物业管理规定所致的责任事故；

(11)因对该房屋或其相邻房屋或该大厦进行维修、保养或因按本合同约定的程序对该房屋或其相邻房屋或该大厦进行装修、增建或改建,或因乙方未及时支付租金、供水、供电、供气、通讯、有线电视等应付费用，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，从而使乙方或其相关人员发生损失的；

(12)非因甲方过错导致乙方或其相关人员发生损失的；

(13)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；

16.2 因自然灾害、毒气、战争、政府行为或其他不可抗力原因导致该房屋损坏或致使乙方或该等人士遭受损失的，双方互不承担责任。

16.3 乙方不得因本条所述情况要求提前终止本合同或要求免于支付或扣减租金、物业服务费、有偿服务费（如有）、公共设施费用、其他费用或其中的任何部分费用。

17. 解除本合同的条件

17.1 重大损毁

倘若非因乙方的原因，而是由于火灾、水灾、暴风雨、台风、建筑缺陷、白蚁、地震、地面下沉或甲方无法控制的任何灾害而造成该房屋全部或其主要部分受到破坏、损毁，致使其不适宜使用或占有，该房屋在该等破坏、损毁发生后的三(3)个月内尚未得到重修或重建，甲方或乙方任何一方可以书面通知对方，终止本合同而双方不承担责任。在前述情形下，甲方没有义务对该房屋进行重修或重建。甲乙双方可在该房屋遭受该等破坏、损毁使其不适宜使用或占有的次日起协商决定租金调整方案，直到该房屋完成重修或重建。

在不影响任何一方对另一方就任何在本合同终止前的索赔或违反本合同项下之条款的权利继续有效的前提下，及在不影响甲方向乙方要求支付该房屋遭受上述破坏或损毁前的租金、物业服务费及其他费用的权利的前提下，甲方或乙方任何一方在收到对方按照本条约定发予的书面通知后，本合同将于对方收到书面通知之日起终止。

17.2 解除的条件

甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一，甲方有权终止合同：

(1)该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的，包括但不限于因市政

建设需要搬迁、土地被收储等情形；

(2)该房屋因社会公共利益被依法征用的；

(3)该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的；

(4)该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

因前述情形导致本合同终止的，甲乙双方互不担责。双方确认，如该房屋因本条第（1）、（2）、（3）项所述房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回以及房屋被依法征用、拆迁引起的有关经营、装修、搬迁等方面的补偿，按照届时法律法规规定应由承租人享有的权益归乙方所有。

18. 甲方提前终止本合同的权利

在不影响甲方根据法律、法规及本合同的约定所享有的其他权利的前提下，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本合同并收回该房屋或其任何部分，以及按本合同违约责任的约定追究乙方违约责任：

(1) 乙方扣留或延迟支付本合同中的租金、物业服务费、水电费或其他费用及逾期付款违约金（如有）等所有应付款项及相应增值税额或其中的任何部分超过[30]天或/及该等扣留或延迟支付款项的总额超过一(1)个月租金的额度；

(2) 乙方明确表示不再履行本合同主要义务，或擅自搬离该房屋且失去联系超过5日的；

(3) 未经甲方书面同意，乙方擅自改变该房屋用途；

(4) 未经甲方书面同意，乙方擅自将房屋转租、分租及转借他人使用；

(5) 未按本合同约定合法持证经营，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；

(6) 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；

(7) 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；

(8) 因乙方或其货物和财物的债权纠纷而导致该房屋被扣押或执行；

(9) 乙方或该等人士在该房屋内进行或利用该房屋进行违法犯罪活动，或利用该房屋私藏违禁品、易燃易爆及其他化学危险品；

(10) 乙方擅自改动、拆除和损坏该大厦或该房屋的建筑结构、固定附着物，或因严重违反该大厦的管理秩序而影响该大厦及该房屋安全使用之目的，或者损害其他承租户的合法经营权益的；

(11) 乙方违反本合同条款其他约定，经甲方要求改正乙方拒不改正的。

仅供上海市公示信息使用

19. 乙方提前终止本合同的权利

甲、乙双方同意，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任何时间提前终止本合同：

(1) 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后三十(30)日内仍未交付的；

(2) 甲方交付的该房屋存在严重的缺陷致使不能实现租赁目的，且甲方收到乙方书面通知后三十(30)日内仍未采取合理措施对该缺陷进行修复的。

20. 对甲方违约行为的处理

(1) 如因甲方原因导致该房屋损毁而未在乙方予以书面通知后的合理时间内采取措施予以修复该损毁，乙方可代为维修，合理费用由甲方承担。

(2) 除本合同另有约定外，若甲方擅自提前终止合同，或若乙方因本合同第19条所述情形终止合同，甲方无息返还乙方所缴纳的租赁保证金，并向乙方支付相当于租赁保证金金额的违约金。

21. 对乙方违约行为的处理

21.1 强制措施

倘乙方未能按照约定时限向甲方支付本合同约定的租金和/或租赁保证金等应收款项及相应增值税额累计2次以上，且在不影响本合同项下甲方其它权利（包括上述收缴逾期付款违约金、提前终止合同并收回房屋）的前提下，甲方有权采取必要的强制措施（包括但不限于切断水电、限制乙方及乙方有关人员进出大厦或承租单元、对承租单元实施锁闭等）敦促乙方缴纳相关费用，但因此而产生的一切后果及所有因此而引起的费用均可从乙方的保证金中扣除。

21.2 切断水电

在本合同终止或提前终止后乙方未能按时搬离该房屋，且在不影响本合同项下甲方其他权利（包括上述提前终止本合同并收回该房屋的权利）的前提下，甲方有权切断该房屋水、电供应，但因此而产生的一切后果及所有因此而引起的费用均可从乙方的保证金中扣除。

21.3 对乙方遗留财物的处置

若本合同期满或提前终止，乙方未能按照本合同约定清空该房屋迁出的，则甲、乙双方同意按下述方式进行处理：

甲方有权自行采取任何其认为适当的方式（包括会同物业管理公司）进入该房屋，对该房屋内遗留的任何财物、任何装饰、家具、装修、货物、材料、设备或其它物品进行清点搬离，制作遗留财物清单并安排另处存储（存储期限自乙方违约之日起15天内，逾期甲方有权视为无主财产进行处理）而收回该房屋。该情形下，甲方无需对乙方承担任何违约或侵权责任，乙方或/及第三者不得就此提出异议或向甲方主张赔偿，且甲方并有权向乙方主张因清理和处理上述物品而产生的所有费用。

如果乙方在本合同履行期限内将该房屋腾空并搬离，且未向甲方事先说明原因，则甲方有权认为乙方已搬离该房屋，自乙方搬离之日起满五(5)日后，甲方可以进入该房屋并行使本条款前述权利。

21.4　乙方的赔偿责任

21.4.1　乙方须于本合同期满或提前解除之日或之前将该房屋清空后按本合同第8.1.1项的约定返还予甲方，逾期未交还该房屋的，则甲方有权立即按本合同第21.3款约定采取必要措施收回该房屋，且乙方应自逾期返还该房屋之日起每日向甲方支付金额为合同终止前的最后一个月租金的日租金二倍的场地占用费。此外，乙方还应赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于甲方因此延迟向新租客交付该房屋而需承担的违约金等。此等场地占用费、赔偿金等的支付并不构成或视为甲方同意或暗示同意租赁期之延续。

21.4.2　除本合同另有约定外，若乙方未经甲方事先书面认可擅自提前终止本合同的（包括擅自撤离该房屋），或若甲方因本合同第**18**条所述情形而终止本合同，甲方有权没收乙方所缴纳的保证金及相对应的增值税及已预付但尚未实际租用期间的租金及相对应的增值税作为违约金，乙方须在甲方指定的时间内按本合同第**8.1.1**项约定将该房屋返还予甲方，并向甲方支付其实际使用该房屋期间的一切应付款项。如乙方存放在甲方处的租赁保证金不足额的，甲方有权要求乙方支付（或补足）相当于租赁保证金金额的违约金。如前述违约金不足以弥补甲方因此而遭受的实际损失，甲方可就不足部分向乙方追偿。因乙方违约导致甲方采取法律诉讼等追缴措施所产生的合理费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、保全担保费等）均由乙方承担。

22.　甲方决议重建

倘在租赁期内的任何时候，甲方或该房屋业主决议对该大厦或其任何部分，包括该房屋在内，进行重建、整修、翻新、拆毁或重新设计该大厦或该大厦的任何部分，前提是该等工程应导致乙方无法正常使用该房屋，或该等工程有潜在或实际对乙方的人身及财产安全构成危险或损失，甲方有权给予乙方提前六(6)个月的书面通知，提前终止本合同，甲方应向乙方赔偿乙方由此遭受的直接损失。乙方应在指定日期按本合同第8.1.1项约定将该房屋返还予甲方。

23.　声明和保证

23.1　甲方的声明和保证

甲方做出下列声明和保证：

（1）其按照中国法律合法成立并有效存在的企业法人，拥有签订本合同的权利；

（2）其拥有该房屋的合法出租权；

（3）其签署本合同的代表已获得所有必要的授权；

（4）本合同对其是有效并具法律约束力；

（5）除非本合同另行约定，甲方不得做出会干扰或影响乙方依约正常使用该房屋的任何行为。

（6）其清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂的法律规定，清楚任何形式的贿赂和贪污行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。甲方清楚不得向对方或对方经办人或其他相关人员索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等，但如该等利益属于行业惯例或通常做法，则须在合同中明示。

23.2　乙方的声明和保证

乙方对本合同的声明和保证，于本合同租赁期内：

（1） 其系根据各自成立或注册地法律正式组建、有效存续，并资格完备；

（2） 其拥有签署本合同所需的一切必要权力、授权和批准，并且拥有充分履行其于本合同项下每一项义务的一切必要权力、授权和批准；

（3） 其在本合同上签字的代表是根据有效的授权文件获得签署本合同且使乙方受本合同约束的充分授权；

（4） 其交付甲方的一切资金（包括但不限于租赁保证金、租金等）来源合法，提交至甲方备案的身份资料（包括但不限于法人代表身份证明、营业执照、实控人信息等）真实可靠

（5） 于本合同生效日，本合同应构成对其合法、有效的和有约束力的义务；

（6） 于本合同签订时，甲方指定的物业管理公司已向乙方出示物管合同及其所有的相关文件资料，乙方清楚了解全部内容并完全接受收费标准及约定；

（7） 签署本合同、履行其于本合同项下义务均不会与其任何章程、营业执照、组织大纲或任何政府机关或部门的法律法规、规章、授权、许可或批准、或乙方或受约束的任何协议或协议的任何条款发生抵触、或构成对其的违反或违约；

（8） 不存在针对的、与本合同标的相关、或可能在任何方面影响乙方签署或履行本合同的任何悬而未决的诉讼、仲裁、命令或法律、行政或其他程序或政府调查，据其所知，也不存在威胁提起的上述程序。

（9） 乙方确认与甲方签署本合同时，甲方已告知乙方该大厦/该房屋是否存在抵押。

（10） 其不是越秀企业（集团）有限公司、越秀地产股份有限公司、越秀房托资产管理有限公司或越秀房地产投资信托基金（香港联交所上市代码：00405）的主要单位持有人的母公司、子公司、拥有控股权的公司或其关联公司或上述公司的行政总裁或董事的联系人或其他有关联人士。

（11） 其清楚并愿意严格遵守中华人民共和国反商业贿赂的法律规定，清楚任何形式的贿赂和贪污行为都将触犯法律，并将受到法律的严惩。清楚不得向对方或对方经办人或其他相关人员索要、收受、提供、给予合同约定外的任何利益，包括但不限于明扣、暗扣、现金、购物卡、实物、有价证券、旅游或其他非物质性利益等，但如该等利益属于行业惯例或通常做法，则须在合同中明示。

24. 全部协议

本合同构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。如本合同签订前，甲乙双方之间的任何书面文件（含单方出具的证明或确认文件）或口头约定，与本合同约定不一致的，均以本合同约定为准。对本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、乙双方同意以签署本合同的方式确认本条前述内容。

25. 特别条款

本合同附表三所列之内容（若有），为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正，如本合同其他条款与附表三有关内容不一致，以附表三的约定为准。

26. 条款独立

本合同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解释，该等条款均为可分割及独立之条款，故此任何条款的无效的或成为无效的、不合法的或无强制的，应被从本合同删除，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。

27. 法律适用和管辖权

本合同的订立、解释、履行与本合同相关之争议的解决均应适用中华人民共和国法律。本合同受中华人民共和国法律的管辖。

28. 争议解决与履行

28.1 争议解决

本合同项下或就本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。如该争议不能协商解决的，双方同意依法向房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

28.2 继续履行

在本合同发生争议或解决期间，除争议事项外，甲、乙双方须继续履行本合同项下的其他条款。

29. 保密条款

29.1 乙方及其代理人、管理人员、雇员、承建商、律师或其它专业顾问须对本合同所有条款、规定和约定，且本合同的讨论、制作、签署等过程保密。

29.2 双方同意尽可能不向传播媒介或公众透露本合同特别是租金等条款内容（如因政府部门及司法机关要求、上市公司披露需求除外）。

30. 通知

30.1 依据本合同发出的任何通知、付款要求或其他通讯，应按照本合同约定的方式发出，双方的联系地址、电话、传真号码或收件人以附表二为准。

30.2 如任何一方更改本合同附表二约定的地址、传真号码或收件人等任何信息的，应根据本条约定以书面通知方式明确告知对方上述变更事宜。

30.3 甲方对乙方的通知可采用当面送达、按本合同所述通信地址（或乙方随后书面通知乙方的通信地址）采用快递方式送达或留置送达（即将通知置于该房屋适当位置后满7天），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、乙方拒收或因乙方的原因导致甲方以快递方式送达发出的通知被退回或无法送达的，视为该通知自被退回之日起或寄出3日后已有效送达，相关后果由乙方自行承担。

30.4 乙方对甲方的通知可采用当面送达、按本合同所述通信地址（或甲方随后书面通知甲方的通信地址）采用快递方式送达或留置送达（即将通知置于该房屋适当位置后满7天），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、甲方拒收或因甲方的原因导致乙方以快递方式送达发出的通知被退回或无法送达的，视为该通知自被退回之日起或寄出3日后已有效送达，相关后果由甲方自行承担。

30.5 双方约定本合同通讯地址同时作为司法送达地址，对双方均具有约束力。

31. 目录、标题或索引

本合同的目录、标题或索引仅供仅作为指导参考，不构成本合同的一部分，且本合同内任

何条款在解释或阐述时不应根据其目录、标题或索引被解释或受其影响和限制。

32. 本合同的修订、补充、删减或变更

对本合同所作的任何修订、补充、删减或变更，均应采取书面形式并由双方签字盖章后生效。

33. 中文书写与签署

本合同用中文书写和签署，如有英文翻译本，该英文版本只供参考之用。甲方不保证英文翻译本所述内容及英文措辞的意思与表达与中文文本完全一致。如有分歧或意思差别，应以中文文本为准。

34. 文本与法律效力

本合同一式七份，甲方持有四份，乙方持有二份，一份给街（镇）出租屋管理服务中心备案，具有同等法律效力。

35. 合同的生效

本合同自双方签字盖章之日起生效。

本合同签订前，甲方向乙方进行了必要的沟通、说明和解释，乙方已经充分理解了本合同全部条款的内容，本合同系双方在自愿、平等、协商致的基础上签订。为充分维护乙方的合法权利，甲方特别提请乙方仔细阅读合同条款中的黑体部分，并对其内容予以充分的注意，乙方已理解并同意黑体部分内容。

36. 附表与附件

本合同附表与附件包括：

附表一：该房屋的资料

附表二：甲、乙双方详细资料

附表三：特别条款

附表四：保险要求

附表五：写字楼使用交接书

附件一：绿色公约

附件二：该房屋产权证复印件及平面图

附件三：该房屋的交付标准及设备、设施清单

仅供深圳市房屋交易管理局使用

附表一

该房屋的资料

第一部分

指定交付日/租赁起租日：　　[　]年[　]月[　]日。

租赁期：　　本合同的租赁期为[　个月]。

[　]年[　]月[　]日至[　　]年[　]月[　]日（包括首尾两天）。

租赁面积：　　双方确认该房屋建筑面积为　　平方米。

第二部分

租金：

币种：人民币 单位：元

租赁期限	单位	租金		增值税	合计
		小写	大写	小写	小写
年 月 日至 年 月 日	月租金		整		

第三部分

仅供广州产权交易所特殊使用

物业服务费标准：

该房屋的物业服务费标准详见物管合同。

第四部分

用途：

该房屋只限于用作乙方办公用途。

在租赁期内，乙方必须领有有效的营业执照（统一社会信用证代码）及其它必需的经营文件。

第五部分

租赁保证金

租赁保证金为人民币[ ]元。

仅供广州产权交易所挂牌使用

附表二

甲、乙双方详细资料

甲方：	广州越秀产业发展有限公司
注册地址：	广州市南沙区庆盛大道1号C1栋101号
通讯地址：	广州市南沙区横沥镇海望路3号2501房
法定代表人：	冯玥
联系人：	/
电话：	020-39002988

乙方/营业名称：

注册地址：

通讯地址：

法定代表人：

联系人：

电话：

仅供广州产权交易所挂牌使用

附表三

特别条款

1、租金优惠：

在乙方完全履行其于本合同项下的义务及责任的前提下，乙方可在一定时期内享有租金优惠，具体如下：

（1） 年 月 日至 年 月 日期间应缴租金（不含税）为[ ]元人民币，当期优惠租金（实缴不含税租金）为[ ]元人民币，定期交享有租金优惠的当期租金。；

上述租金优惠不包含物业服务费及其他费用的优惠。

如因乙方原因导致本合同被提前终止，视为乙方自始不享有前述租金优惠，乙方除应按照本合同约定承担违约责任外，还须在本合同终止之日向甲方补交该等期间的所有应缴租金及相应增值税额。

----------【特别约定】----------

仅供广州产权交易所挂牌使用

附表四

保险要求

（一）装修期保险要求

1.乙方必须自行承担费用为其在装修期、该房屋内的装修行为投保建筑安装工程一切险（含第三者责任险）,并在装修期内保持保险持续有效。所投保的建筑安装工程一切险（含第三者责任险）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（含第三者责任险）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分的投保金额需足够赔偿工程总价;

（5）保单中的公众责任部分的投保金额需符合本附表的要求;

（6）保单需包含下列特别附加条款:

ⅰ. 交叉责任条款

ⅱ. 放弃代位求偿权条款

2.若租赁物业建筑面积在1500平方米以下，第三者责任险应达到的最低保险额为人民币[2,000,000]元;

3.若租赁物业建筑面积在1500平方米以上（含1500平方米），第三者责任险应达到的最低保险额为人民币[5,000,000]元。

4.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。

（二）租赁期保险要求

1.乙方在租赁期内必须为其营业行为投保第三者责任险,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）采用国内通用的第三者责任险保单;

（2） 以甲方和乙方为被保险人;

（3）保险期限需和租赁期一致;

（4）保单中的投保金额需符合（甲方）的要求;

仅供广州市公共资源交易平台使用

（5）保单需包含下列特别附加条款：

i. 火灾和爆炸条款

ii. 建筑物改变条款

iii. 食品、饮料责任条款

iv. 广告及装饰装置责任条款

v. 人身侵害责任条款

vi. 车辆装卸责任条款

vii. 交叉责任条款

viii. 放弃代位求偿权条款

ix. 对出租人责任条款

2.若租赁物业建筑面积在1500平方米以下，第三者责任险应达到的最低保险额为人民币[2,000,000]元；

3.若租赁物业建筑面积在1500平方米以上（含1500平方米），第三者责任险应达到的最低保险额为人民币[5,000,000]元。

4.乙方在租赁期开始十五日内,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本合同要求的证明。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。

5.乙方亦应为其自有财产购买财产保险。

仅供上海市房屋公司所挂牌使用

附表五

写字楼使用交接书（样板）

甲、乙双方在此确认，甲方已于[ ]年[ ]月[ ]日将位于越秀国际金融中心A塔地上第（以下简称"该房屋"）按甲、乙双方于　年　月　日签订的关于该房屋的租赁合同（合同编号：造纸产业园合字〔　〕　号）中1.2条款约定的现有装修、附属设施及设备状况约定交付给乙方使用。乙方确认，甲方已按照上述租赁合同的约定完全履行了该房屋的交付义务，乙方接收该房屋。

本使用交接书自甲、乙双方签署之日起生效。

甲方：　　乙方：

委托代理人：　　委托代理人：

仅供广州产权交易所挂牌使用

合同编号：

（本页无正文，为合同签署页）

出租人（甲方）：	广州越秀产业发展有限公司	承租人（乙方）：
法定代表人：	冯玥	法定代表人：
地址：	广州市南沙区庆盛大道1号C1栋1001号	地址：
电话：	020-39002988	电话：
经办人：		经办人：
签约日期：		签约日期：

仅供广州产权交易所挂牌使用

附件一

绿色公约

该大厦贯彻可持续、绿色环保理念，致力于为租户营造舒适、健康的绿色办公空间。期待与大厦内每一位使用者共同努力，营造一个更健康、环保的办公社区。

1.大厦客户在开启二次装修时，需选用符合环保技术要求的装修材料（地板、板材、涂料）。

2.装修所使用的材料及工艺必须符合国家及地方的法律、法规、规章、政府命令、要求、通告、任何技术标准及租赁合同约定。

3.严禁使用油性油漆，油漆用水勾兑，挥发性气体极少。

4.建筑板材必须达到环保E1级或以上。

5.选用环保E0级以上的办公家私家具

6.采用具合法来源证明的木制品

7.达到CQC标准的设备及清洁剂。

8. 日常使用办公纸张、打印机墨盒、清洁纸张等选用通过FSC及HACCP认证的产品及满足EPEAT节能认证和能源之星认证的办公设备，实现可循环无污染。

9.楼层洗手间、茶水间、楼梯、室内办公区域禁止吸烟。如需吸烟的人员，请移步至户外露天吸烟区。

10.严格按照广州市垃圾分类管理条例执行投放规范和操作规范

11.每个单独分类的垃圾和回收物应按照业主的指示放在不同的容器中。按垃圾分类有关要求分类投放垃圾，严格执行投放规范。

仅供广州宏伟公寓所招牌使用

附件二

该房屋产权证复印件及平面图

仅供广州产权交易所挂牌使用

附件三

该房屋的交付标准及设备、设施清单

返还标准项目	品牌型号/关键参数要求/安装要求	设备数量

仅供广州产权交易所挂牌使用