

合同编号：LGRMZC-2021-001

深圳市房屋租赁

合

同

书

(非住宅)

深圳市住房和建设局制

说 明

1. 本合同文本为示范文本，双方当事人签署时可在有关法律、法规规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。
 2. 在签订合同前，出租人与承租人需按以下要求提供相应材料：
 - (1) 出租人应当向承租人出示证明其享有出租权的不动产权利证书、房屋买卖合同或者其他有效证明文件，同时：

房屋受他人委托代管出租的，还需提供委托人的授权委托书；
共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租的证明和授权委托书；
房屋系转租的，转租人需向次承租人提供出租人同意转租的证明文件、材料。
 - (2) 承租人应当向出租人提供承租人真实合法有效的身份证明文件。
 3. 本合同文本□中选择内容、空格部位填写内容以及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。□中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。
 4. 出租人与承租人可以针对本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可在《补充条款》（附件一）中加以约定。
 5. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致，各当事人应当至少持有一份合同原件。
 6. 本合同解除或本合同租赁期限、租金标准、租赁面积等内容发生重大变更的，当事人应当到原登记备案机关办理相关手续。
 7. 本合同当事人在签署本合同时，应当具有完全民事行为能力，充分理解各自的权利、义务、责任，并自愿按合同约定严格执行。
 8. 产业用房对外出租的，应当严格遵守深圳市人民政府《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）》（深府规〔2019〕8号）文件的相关规定。
- 特别提示：**出租人应当就合同重要事项对承租人尽到提示义务。承租人应当审慎签订合同，在签订本合同前，请仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在风险。

房屋租赁合同

出租人（甲方）：深圳市龙岗区融媒文化传播发展集团有限公司

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：91440300MA5GC4808R

房屋信息编码卡号码：

通讯地址：深圳市龙岗区龙城街道紫薇社区清林中路 77 号海关大厦东座 14 层

联系电话：0755-28966888

委托代理人/法定代表人：

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：

通讯地址：深圳市龙岗区龙城街道紫薇社区清林中路 77 号海关大厦东座 14 层

联系电话：

承租人（乙方）：

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

委托代理人/法定代表人：

证件类型：居民身份证护照统一社会信用代码其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》《深圳市人民政府印发<关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）>的通知》等相关法律法规文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上，就房屋租赁相关事宜协商一致，共同订立本合同。

第一条 租赁房屋基本情况

1.1 甲方出租给乙方的房屋坐落于深圳市龙岗区恒明 ONE 产业园文创大厦
5A 栋 _____ 层 _____ 号，租赁形式：整租/部分出租，房屋建筑面积：_____
_____ 平方米（详见附件二房屋平面图），房屋租赁用途：办公，房屋编码：_____
_____. 乙方确认在签订本合同前已经查验租赁房屋，租赁房屋状况符合双方的约定及乙方使用目的，本合同签订后，乙方不得以租赁房屋不符合乙方使用目的或租赁房屋没有办理产权证照等理由，要求提前退租、不交租等。

1.2 房屋权属状况：

不动产权利人或合法使用人为深圳市龙岗区融媒文化传播发展集团有限公司，
甲方持有：(房屋所有权证或不动产权证书/房屋买卖合同/房屋租赁合同/其他房屋来源证明文件)，房屋所有权证或不动产权证书编号：_____
_____，房屋 (是 / 否) 设定了抵押。

1.3 房屋装修情况：

1.4 房屋内附属设施情况：

房屋内无任何设施设备，是空房。

房屋内安装有设施设备，详见《房屋交付确认书》(附件三)。

第二条 租赁期限

2.1 乙方租赁房屋的期限自 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止，共计 _____ 年 _____ 个月（不得超过法律、法规规定的最长期限，单个产业用房租赁合同期限原则上不得少于 1 年）。

2.2 免租期：

乙方享有 _____ 月 / 日的免租期（含在租期内），具体时间为 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日。在该期间，乙方无需向甲方支付租金，但需承担除租金外的水、电、燃气、物业管理费等所有费用。免租期满，不论乙方是否使用租赁房屋，均应当按照合同约定支付租金。

乙方不享有免租期，自甲方交付房屋之日起开始计算租金、管理费及其他各项费用。

第三条 租金

3.1 租赁房屋按建筑面积计算租金，月租金总额为人民币 _____ 元（大写：_____元整）。

3.2 租金支付时间：乙方应于合同签署之日起【5】个工作日内向甲方交付首月租金，金额为人民币 _____ 元（大写：_____）。

3.3 租金按月支付，乙方应于每月【5】日（如遇法定节假日则应提前支付）前将当月租金以银行转账方式向甲方缴纳；逾期未缴纳的，每逾期一日，按未缴纳金额万分之五的标准向甲方支付违约金。甲方在收取乙方租金后，应当向乙方开具收款凭证。

3.4 租金支付方式：乙方应当在约定的支付租金日期前以现金支付/银行转账/其他_____方式将租金交付于甲方。

以转账方式支付时，乙方应当将租金付至甲方指定的如下帐户：

户 名：_____

开户行：_____

账 号：_____

3.5 房屋租赁合同期内，甲方不得单方面提高租金。

3.6 双方约定，租赁期限内租金自第____年起每____年在上一年度租金标准基础上调增/调减____%，具体如下：

(1) 自____年____月____日至____年____月____日，租金标准为人民币____元/月（大写：_____元整）。

(2) 自____年____月____日至____年____月____日，租金标准为人民币____元/月（大写：_____元整）。

(3) 自____年____月____日至____年____月____日，租金标准为人民币____元/月（大写：_____元整）。

(4) _____

第四条 租赁押金

4.1 本合同签署后5日内，乙方应当向甲方支付相当于2个月（不超过两个月）租金的押金共计人民币____元（大写：_____元整）。支付完成时间以甲方银行到账凭证为准；甲方收取乙方押金后，应当向乙方开具收款凭证，如乙方逾期未支付的，甲方有权解除合同并对租赁房屋另行出租，且有权向乙方收取与租赁保证金等额的违约金。

4.2 乙方支付的押金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证，甲方不得无故扣留乙方押金，拒不退还。租赁期限届满或合同解除后5日内，同时满足以下条件时，甲方应当在扣除乙方应承担的租金、费用以及违约赔偿金后，将租赁押金剩余部分无息退还给乙方（如有租金余额一并予以退还）：

- (1) 乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复；
- (2) 乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋（包括附属设施）交还给甲方；
- (3) 乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理

完毕法律及政府规定的其他手续。

4.3 甲方有权不退还租赁押金的情形：

- (1) 乙方逾期返还租赁房屋满 10 日的；
- (2) 在乙方用租赁房屋地址注册公司的情况下，乙方逾期注销租赁房屋的工商登记注册地址满 30 日的；
- (3) 在双方办理了租赁合同备案的情况下，乙方逾期与甲方解除租赁合同备案满 30 日的；
- (4) 在乙方用租赁房屋相关信息注册使用了网络/宽带端口的情况下，乙方逾期向有关电信公司注销账号满 30 日的；
- (5) 擅自改变租赁房屋用途的；
- (6) 擅自将租赁房屋转租给第三人；
- (7) 利用租赁房屋从事违法活动；
- (8) 有其他本合同约定或者法定的违约行为的。

4.4 租赁押金返还的前提条件：

- (1) 乙方须结清全部租金、管理费、水电费用、空调费和应由乙方承担的其他各项费用，并与甲方办理房屋移交验收手续；
- (2) 乙方承租的租赁房屋和使用的公用设施、设备返还甲方时完整无缺（不包括自然损耗）且能正常使用，并经甲方验收合格的；
- (3) 乙方无违反本合同、补充协议及安全管理协议的约定、不会造成甲方损失的其他情形的；
- (4) 若乙方用租赁房屋地址注册公司的，乙方应在合同解除或者终止后【30】个工作日内将该注册公司住所迁移出租房屋的地址；
- (5) 在双方办理租赁合同备案的情况下，乙方应在合同解除或者终止后【30】个工作日内与甲方到房管部门解除备案；
- (6) 在乙方用租赁房屋相关信息注册使用了网络/宽带端口的情况下，乙方应该在合同解除或者终止后【30】个工作日内向有关网络公司注销账号。
- (7) 乙方将租赁保证金缴纳凭据（原件）交付给甲方。
如未能满足上述条件，甲方有权不予退还租赁保证金。

第五条 其他费用

5.1 租赁期间，甲方负责支付法律、法规规定应由甲方缴纳的房屋租赁相关的税

费。

5.2 租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的□水费/□电费/□燃气费/□物业管理费/□电视费/□电话费/□网络费用/□_____等其他费用，由乙方承担。计费标准如下（如公用事业单位或物业服务企业依法调整收费标准的，随其调整）：

水费：_____元/吨；电费：_____元/度；

燃气费：_____元/立方米；物业管理费：_____元/平方米/月；

其他：_____。

5.3 乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交费用，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。

第六条 房屋的交付与验收

6.1 甲方应于____年____月____日前将租赁房屋交付给乙方，并保证房屋及其附属设施安全、合格（含空气质量）。

6.2 乙方应在甲方交付租赁房屋时入内检查租赁房屋的现有设备及设施，双方应当共同签署《房屋交付确认书》（附件三）完成交付。

6.3 双方特别确认：未签署《房屋交付确认书》但乙方已进场装修的，视为租赁房屋交付已完成，乙方逾期【10】个工作日未与甲方办理房屋移交手续的，甲方有权解除合同，并没收租赁保证金。

第七条 装饰装修

7.1 □甲方不同意乙方对租赁房屋进行装饰装修。

□在不影响房屋结构的前提下，甲方同意乙方对租赁房屋进行装饰装修；乙方应自行将所有装修设计方案、效果图、施工图以及店面广告牌设计方案报经甲方书面同意、出租物业管理公司、消防等有关部门审批，并办理施工报建手续后（法规规定可不报建的除外），方可进行装修；

7.2 在装修结束后【3】日内通知甲方进行验收，若不符合甲方事先审核同意的装修设计方案、效果图、施工图以及店面广告牌设计方案的或不符合出租物业管理公司、消防等有关部门要求的，乙方应按要求予以整改，验收合格后方可开业。乙方在未取得政府相关部门验收合格的相关证件/证照/合格证的情况下擅自开业，被相关部门责令停业的，由乙方承担全部责任。同时，乙方应按本合同约定全面地向甲方支付租金、水电费、空调费等相关费用，造成甲方损失的，由乙方承担赔偿责任。

7.3 乙方未经甲方同意及相关部门批准擅自对租赁房屋进行改造、装修的或安装对房屋结构产生影响的设施设备、或装修不符合甲方事先审核的设计要求或未按甲方要求整改、或整改不符合要求的，甲方有权解除合同，不予退还租赁及装修保证金，且乙方还应向甲方支付相当于6个月租金数额的违约金。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的，由乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

7.4 租赁期内，乙方需再次进行装修的，应征得甲方的书面同意，并按本合同十条约定执行，且不再享受免租期的优惠。

7.5 乙方在租赁期间发生任何事故或国家相关单位检查所产生任何处罚及责任均由乙方自行承担，造成甲方损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

7.6 乙方因装修、改建、增加设施设备等施工引起相邻住(用)户权益纠纷的，由乙方自行负责解决、自行承担赔偿责任。

7.7 乙方自行完成承租房屋的装修工作并承担所有费用；如政府部门对租赁房屋的装修提出任何整改要求，乙方必须承担该等整改带来的一切责任及费用。

7.8 本合同有效期内，甲方或乙方对租赁房屋进行改建、扩建或装修的，应按本合同约定的方式进行或另行签订书面协议；

7.9 乙方自接收房屋之日起，因装修、维修需要所产生的垃圾均应由乙方自行清理并外运，否则甲方有权要求乙方支付1000元/m³的违约金，并从租赁或装修保证金中扣除，对不足抵扣部分甲方仍对乙方享有追偿权。

7.10 装修期内（如有）乙方必须为租赁房屋的装修投保建筑工程一切险（含第三者责任险），并使之在装修期内持续有效。

7.11 租赁期限届满或合同解除后，装饰装修物□由乙方拆除并恢复原状/□折价归甲方所有/□无偿归甲方所有/□其他_____。

7.12 装修押金：符合本合同7.1条下的装修，乙方需在施工开始之前____个工作日内向甲方或甲方指定单位交纳装修押金人民币_____元（大写：_____元整）。装修完成且经消防部门验收合格后，由甲方或甲方指定单位向乙方无息返还装修押金。

第八条 房屋使用及维护

8.1 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施，安全用水、用电，未经甲方同意，不得擅自改变租赁用途。

8.2 租赁房屋内易耗品（如灯泡）的更换或添置、乙方增设的附属设施和设备，应

由乙方自行负责维修并承担费用。

因乙方故意或使用不当而造成租赁房屋或附属设施（包括乙方对房屋的装饰装修和增加的设施、设备）出现损坏或故障，由乙方负责维修，甲方不承担维修义务。

在租赁期内，因甲方或乙方不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成对方或第三方人身损害、财产损失的，责任方应当承担赔偿责任。

8.3 乙方不得在租赁房屋内存放任何危险物品，否则应向甲方支付一次性违约金20000元/次，若不搬离危险品造成该房屋及附属设施因此受损，乙方应承担全部责任。

8.4 乙方自接收房屋之日起，因营业需要所产生的垃圾均应按甲方或物业管理公司的要求将垃圾运送至指定堆放点，否则甲方有权要求乙方支付500元/m³的违约金，并从住房押金中扣除，对不足抵扣部分甲方仍对乙方享有追偿权。

8.5 发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，甲方可在物业管理等部门的协助下，进入租赁房屋进行紧急维修施工作业，待查明原因后由造成此次损坏或故障的责任方承担责任。

第九条 转租、续租及优先权

9.1 转租

乙方不得转租。

租赁房屋系产业用房，且与租赁房屋相关的土地供应合同、产业发展监管协议允许转租的，甲方同意乙方按规定或约定转租，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。

租赁房屋系产业用房以外的其他房屋的，甲方同意乙方将租赁房屋全部或部分转租他人，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。

9.2 续租

本合同租赁期限届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期限届满之日前30日向甲方提出书面续租申请。双方就续租事宜达成一致的，应重新订立租赁合同或者签订租赁期限变更协议。在同等条件下，乙方享有优先续租权。

第十条 房屋返还

10.1 租赁期限届满或本合同解除之日起10日内，乙方应当及时清空搬离租赁房屋，并将房屋及附属设施交还甲方。乙方未在约定的时间内清空、搬离房屋，且无法联系上乙方的，双方约定按如下方式处理：

甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

乙方提供紧急联系人_____，乙方紧急联系人自收到通

知之日起____日内未清空房屋的，甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

甲方委托第三方保管公司代为保管遗留物，保管费用由乙方承担。

甲方采取拍卖/变卖的方式处置遗留物，代乙方保管所得价款。

其他_____。

10.2 乙方返还房屋后遗留的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权将其作为废弃物处理。甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

10.3 房屋返还时，双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气等使用情况进行交验，并在《房屋交还确认书》（附件四）中签字或盖章。

第十一条 合同的解除

11.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

11.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋：

(1) 不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达 30 日；

(2) 租赁房屋符合约定交付标准前提下，乙方无正当理由拒绝签署《房屋交付确认书》；

(3) 擅自拆改变动房屋主体结构；

(4) 擅自改变租赁房屋用途；

(5) 擅自将租赁房屋转租给第三人；

(6) 利用租赁房屋从事违法活动。

11.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

(1) 未按约定时间交付租赁房屋达 7 日；

(2) 甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用或者危及乙方安全或健康；

(3) 不承担约定的维修义务或不交纳应当由甲方承担的各项费用致使乙方无法正常使用租赁房屋。

11.4 有下列情形之一的，甲乙双方均有权解除合同：

(1) 租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除[在该情形下，乙方因合同未履行完毕遭受的损失（含装修损失），甲方应当给予合理的补偿]；

(2) 因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用；

(3) 甲方在签约时已告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分。

11.5 存在上述情形的，甲方或乙方按照本合同第 14 条约定向对方送达《解除合同通知书》（附件五）时，本合同解除。

第十二条 违约责任

12.1 甲方违约责任

(1) 甲方存在本合同第 11.3 条约定情形，乙方解除合同的，甲方应在合同解除后 5 日内退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的标准向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

(2) 甲方逾期向乙方交付房屋或存在本合同第 11.3 条第 2 项、第 3 项约定情形，乙方未解除合同的，违约行为发生期间甲方每日应当按照日租金金额的两倍向乙方支付违约金（违约金最高不超过月租金金额的两倍）。

(3) 租赁期间，甲方在不具备本合同第 11 条约定情形下擅自解除合同的，应至少提前 30 日书面通知乙方，退回押金及预收的租金余额，并按照合同月租金金额的两倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

12.2 乙方违约责任

(1) 乙方存在本合同第 11.2 条约定情形，甲方解除合同的，乙方应按照合同月租金金额的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(2) 乙方逾期交纳租金、押金或者其他费用，未达到合同解除条件或者虽达到合同解除条件但甲方未解除合同的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(3) 租赁期间，乙方在不具备本合同第 11 条约定情形下擅自解除合同的，应至少提前 30 日书面通知甲方，并按照合同月租金金额的两倍向甲方支付违约金，若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

(4) 租赁期限届满或合同解除的，乙方应当及时搬离并交还房屋。逾期搬离或拒不交还的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(5) 乙方未经甲方同意，擅自对租赁房屋进行改造、装饰装修或安装对房屋结构产生影响的设施设备的，应当将租赁房屋恢复原状，并赔偿因此给甲方造成的损失。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的，由乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

(6) 乙方如需办理《深圳市房屋租赁合同》备案、二次消防等事宜，应提前【10】个工作日书面向甲方提出申请，并在规定的期限内提交所需证件及其他相关资料后，

甲方可协助乙方办理，相关税费由乙方承担；逾期未提供相关资料导致无法办理的，由此造成的一切后果由乙方自行承担。双方为办理备案而签署的备案合同与本合同相冲突的，以本合同为准。

第十三条 特别条款

甲乙双方应签订《深圳市房屋租赁安全管理责任书》(以下简称“《责任书》”),全面、适当履行《责任书》规定的安全管理责任与义务。任何一方违反《责任书》的规定导致本合同项下房屋租赁过程中发生安全责任事故或造成他人人身损害、财产损失的,由责任方承担一切法律责任和经济损失。

第十四条 通知和送达

14.1 甲乙双方约定以邮寄电子邮件微信短信方式发送通知,双方确认其有效送达地址如下:

甲方送达地址: 同首部通讯地址

其他地址_____

电子邮箱微信号手机号_____

乙方送达地址: 同首部通讯地址

其他地址_____

电子邮箱微信号手机号_____

上述地址如有变更,应当书面通知对方,否则仍视上述地址为有效地址。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的,以收件人签收日为送达日,如按上述地址邮寄文件被退回的,退回之日视为送达日;以电子邮件、微信或短信方式发出的,发出日即视为送达日。

14.2 如通过上述方式无法送达的,在乙方退租前,甲方向本合同租赁房屋所在地发送的通知应当视为有效送达。

第十五条 争议解决

15.1 本合同在履行过程中发生的争议,由双方当事人协商解决;协商不成的,可以请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解,或者:

向深圳国际仲裁院申请仲裁。

向租赁房屋所在地人民法院起诉。

15.2 合同有关争议解决的条款独立存在,合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

第十六条 合同的变更

非经双方协商一致,任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十七条 合同签署、登记备案

17.1 本合同自双方签署之日起生效，一式陆份，甲方执叁份，乙方执贰份，房屋租赁管理部门执壹份，具有同等法律效力。

17.2 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

17.3 本合同签署后 10 日内，双方当事人应当及时到房屋租赁管理主管部门办理房屋租赁登记备案手续（详见《房屋租赁登记备案须知》）。

甲方(签章)：

乙方(签章)：

委托代理人(签章)：

签订日期： 年 月 日

委托代理人(签章)：

签订日期： 年 月 日

附件一：《补充条款》

房屋租赁合同补充协议

甲方：

乙方：

经双方协商，对双方于 年 月 日签订的《深圳市房屋租赁合同书》（下文简称“主合同”）补充约定如下（主合同及补充协议以下合称为“本合同”）：

一、对主合同第一条补充如下：

1、租赁单元的交付标准，相关设备设施的位置、数量、大小以及实际交付状态见附件三。

2、租赁用途：甲方提供租赁物业供乙方之用。乙方在租赁物业经营业务的名称是 _____，其经营范围为 _____，并在经营范围内从事经营活动。如乙方需变更名称或经营范围的，应书面通知甲方，并按法律法规规定办理变更手续并在变更登记后提供相关资料给予甲方。

3、乙方在此确认，本合同所述的租赁物业编号为甲方暂定编排，甲方有权根据实际情况变更编排或变更，对此乙方确认不持异议，同意亦不影响本合同的实际履行，并且在任何情况下不会因此向甲方提出任何索赔或任何其它形式的要求，亦不影响本合同的履行。

二、对主合同第二条补充如下：

1、本合同项下租赁期限为 个月（含免租期），自 年 月 日起至 年 月 日止；免租期为 个月，自 年 月 日起至 年 月 日止。自租赁物业交付日开始计算，租赁物业的交付日为： 年 月 日。

2、在乙方已缴纳履约保证金及首期租金的条件下，甲方应于交付日按照本合同的约定向乙方交付租赁物业。租赁物业的交付日以甲方物业公司发出的书面收楼通知书载明的日期为准，乙方收到甲方物业公司发出的收楼通知书后，应按通知的时间验收并接收租赁物业。甲方未能于约定的交付日向乙方交付租赁物业的，乙方同意交付日可向后自动顺延，据此起租日亦随之相应顺延。

3、甲方提供的免租期是基于乙方履行本合同过程中没有重大违约的前提下给予乙方的商业优惠。在租赁期内，如乙方有任何违约行为，导致甲方解除本合同的，则乙方不享受免租优惠，乙方应按照第一年度正常租金标准并以未履约时间比例向甲方补交租金。

4、本合同项下装修期为租赁物业的交付日起 ____ 个日历日。装修期内，乙方须按约定支付租金、公用事业费、物业管理费、装修管理费等。除本合同另有约定外，

装修期不因任何原因延长。

三、对主合同第三条的补充如下：

1、租金计取方式（除另有说明外，本合同项下所述“租金”均指“含税租金”）：

租约年	租赁期	定价 (元/m ² /月)	优惠	递增率	租金明细	
					含税单价 (元/m ² /月)	含税租金 (元/月)
1	自 年 月 日至 年 月 日；					
2	自 年 月 日至 年 月 日					
3	自 年 月 日至 年 月 日					
4	自 年 月 日至 年 月 日					
5	自 年 月 日至 年 月 日					

以上租金不包含物业管理费、水电及空调使用费、公用事业费、政府部门收取的款项以及法规、政策规定等应由乙方支付的一切费用。

2、如起租日所在月、租赁期限届满月、提前终止月等租期未满一个自然月，则该未满月按实际天数计算租金；

3、乙方每期按时足额支付租金至上述指定账户后5个工作日内，甲方应向乙方提供以下发票：

增值税专用发票 增值税普通发票

含税租金详见本条第1款明细表，税率以当年度国家政策为准。

4、乙方保证乙方所提供的开具发票的基本信息真实有效，如有修改，应及时通知甲方。

甲方开票信息如下：

甲方公司全称：深圳市龙岗区融媒文化传播发展集团有限公司

甲方纳税识别号：91440300MA5GC4808R

甲方联系地址：深圳市龙岗区龙城街道紫薇社区清林中路77号海关大厦东座14层

甲方联系电话： 0755-28966888

甲方开户行及账号：

乙方开票信息如下：

乙方公司名称：

乙方纳税识别号：

乙方联系地址：

乙方联系电话：

乙方开户行及账号：

四、对主合同第四条补充如下：

1、乙方忠实履行本合同的约定，乙方应于本合同签订后 5 个工作日内向甲方一次性足额支付相当于 贰 个月租期内平均租金金额的履约保证金，共计人民币 元（大写人民币 元）。履约保证金不是预付的租金，乙方向甲方支付履约保证金后，甲方向乙方开具收据。租赁期限内租金发生调整的，履约保证金同时作相应调整，乙方应按照调整后的标准交纳履约保证金；

2、编号为 的租赁意向书项下已交付的意向金计人民币 元（大写人民币 元）可折抵上述履约保证金；

3、乙方不得将履约保证金转让或抵押。

五、对主合同第五条补充如下：

1、甲方委托物业服务公司对 进行物业管理，乙方接受物业服务公司提供的服务，并遵守物业管理制定并不时修订、更新的各项条款、制度。甲方保留更换物业服务公司的权利；

2、乙方在签订本合同的同时，应当与甲方委托的物业服务公司签订关于租赁物业的物业管理合同。

3、如本合同提前终止，则物业管理合同于本合同终止之日自动终止；乙方应全面履行物业管理合同，乙方违反物业管理合同的行为同时亦视为对本合同的违反，如因乙方原因导致物业管理合同终止的，甲方有权解除本合同而无须承担违约责任，并有权要求乙方赔偿损失。

4、乙方承诺按照甲方及物业公司的规定向物业服务公司按月支付物业管理费。物业管理费标准为 9.8 元/平方米/月，标准为按本合同约定的租赁面积计算。

物业服务公司有权根据国家及 所在地政策法规或市场变化情况对物业管理费的收费标准和收费项目范围进行调整。

5、乙方应于本合同签订后 5 个工作日内向物业服务公司深圳市深业智慧恒明运

营有限公司（以下称“深业智慧恒明公司”）一次性足额支付相当于 贰 个月物业管理费作为物业管理费保证金，共计人民币 _____ 元（大写人民币 _____ 元）。乙方向深业智慧恒明公司支付物业管理费保证金后，深业智慧恒明公司向乙方开具收据。

6、租赁期限届满后，在以下条件全部满足后的 15 个工作日内，深业智慧恒明公司将乙方缴纳的物业管理费保证金全部无息返还给乙方，否则深业智慧恒明公司有权没收物业管理费保证金：

- (1) 乙方按照本合同约定退还该租赁物业；
- (2) 乙方已缴清全部应付费用（包括但不限于未结清物业管理费、公用事业费等）、违约金或其他应付款项并且履行完毕本合同项下其他义务，经深业智慧恒明公司确认乙方对其不再构成可能的经济责任；
- (3) 乙方没有任何违约行为。

7、深业智慧恒明公司收款账户信息：

开户行：招商银行股份有限公司深圳龙岗支行

账户名称：深圳市深业智慧恒明运营有限公司

账户号码：755951893810907

8、物业服务公司不得将物业管理费保证金转让或抵押。

六、对主合同第六条补充如下：

1、租赁物业的给水、排水、电、空调、排风、承重、通信、层高等具体指标及线路图详见《租赁物业技术指标》（本合同附件三）。除本合同另有约定外，附件三同时作为乙方在本合同租赁期限届满向甲方返还租赁物业时的验收依据；

2、按照本合同约定的租赁物业交付期限，乙方应在甲方通知的日期，前往租赁物业对租赁物业进行接收和验收。除本合同附件三所述的标准出租状态外，租赁物业既有的装修、设施及设备均不属于由甲方所提供的交付条件。验收完成后双方签署租赁物业移交记录单等，其内容即为交付状态证明，其签署日期即为租赁物业交付日。交付确认文件签署后，双方的交付/接收义务即告完成。如交付确认文件所载明的交接日期与本合同约定不一致的，则租赁物业交付日以交付确认文件载明的时间为准。

3、如果乙方未按甲方通知的日期与甲方办理交付手续，除非甲方同意延期交付，否则，甲方书面通知中记载的交付日期视为交付日。

4、乙方在办理租赁物业交接手续时，须按照约定足额交付本合同规定的各项费用，若乙方未按照本合同约定向甲方及物业服务公司支付本合同约定的首期租金、首

期物业管理费及履约保证金等费用并签收、签署甲方和/或物业服务公司规定的相关文件的，甲方有权拒绝交付租赁物业，由此引起的延期不导致乙方装修期的顺延。

5、如果查验租赁物业时，租赁物业的交付状态与附件三约定标准严重不符且该等不符所涉及的问题均在附件三约定的交付条件范围内；

6、导致租赁物业的任何一部分均无法按照本合同的约定用途使用；

7、严重不符合现行的施工技术规范；

8、乙方通过装修亦无法修复的，即构成租赁物业的交付条件不符合约定，乙方应于查验当日书面通知甲方，甲方应在接到书面通知后，及时进行整改。交付日按照甲方修复的时间做相应顺延，本合同约定的免租期、装修期、计租日、以及租赁期限届满的日期亦做相应顺延。除前述约定的导致交付日顺延的情形外，乙方均应当在交付日之前办理完毕租赁物业的接收手续。

9、非因第5款约定的情形，乙方在交付日前未办理完毕租赁物业的验收、交接手续(包括甲方及物业服务公司依据本条第4款约定拒绝与乙方办理接收手续的情形)或者交付确认书载明的交付时间晚于交付目的，均视为甲方已经在交付日前如约履行完毕租赁物业的交付义务。乙方应自交付日起按本合同约定支付各项费用；

10、甲方向乙方交付租赁物业时，租赁物业基本满足附件所述交付条件，而仅存在少量收尾工程而导致的缺陷或瑕疵，并不影响乙方对租赁物业进行装修或使用的，乙方不得以此为由拒绝交接或延迟交接租赁物业；

11、在进场后乙方发现租赁物业设施根据实际经营使用的需要而须调整的，不影响租赁物业的交付，乙方可向甲方或物业服务公司提出书面的申请，甲方或物业服务公司在符合施工技术规范并具备可行性的情况下将配合乙方进行整改，费用由乙方承担；

12、自租赁物业交付（含视为交付）后至乙方交还租赁物业之前，除所有人应承担的所有物灭失风险外的租赁物业其他全部风险（包括治安、消防以及租赁物业内的装饰、设备、施工材料、工具和其他物品等）由乙方自行承担。交付之后，租赁物业出现的任何瑕疵或损坏（自然磨损除外）均由乙方负责修复并承担修复费用（但本合同约定由甲方承担的除外），由该等瑕疵或损坏而直接或间接对甲方或任何第三方人身或财产造成的损失均由乙方承担。

七、对主合同第七条补充如下：

1、乙方应当保证其提供的装修设计文件符合相关法律规定，如按照法律规定装修设计文件须报政府主管部门批准的，则经批准后方可进行装饰装修工程。乙方负责办理建筑工程的政府批准手续，甲方提供配合。此等报批手续所需时间亦包含在装修期内，乙方不得以政府审批为由要求延长装修期；

2、如乙方违反装修管理规定或擅自更改经甲方批准的装修设计文件进行装修的，甲方或物业服务公司有权制止。乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修租赁物业、增设附属设施、设备的，甲方或物业服务公司有权要求乙方立即停工并恢复租赁物业原状，对租赁物业及其附属设施、设备造成损失的，乙方应向甲方赔偿。对于甲方或物业服务公司提出的整改意见，乙方应无条件配合，由此而发生的任何费用或时间损失均由乙方自行承担，且本合同项下装修期不予延长。若因乙方原因对租赁物业及其附属设施、设备造成损失的，乙方应向甲方赔偿；

3、如乙方拟进行的装修涉及大厦公共设备设施的搬移、接驳、更改或改造的，或乙方需对本合同第一条第4款规定的设备设施进行改造或增容的，须事先征得大厦物业服务公司的书面同意，并由大厦物业服务公司指定或允许的施工单位进行施工，乙方承担该等装修、改造或增容的所有费用。乙方不得擅自搬移、接驳、更改或改造大厦公共设备设施。

4、乙方对租赁物业进行装饰装修，还应当完全符合国家和地方相关的装修规范，保证其装修工程不对租赁物业相邻租户以及项目公共区域和其他区域导致影响和阻碍，保证乙方聘请的装修公司具备相应的合法资质，否则，甲方有权随时制止并纠正。如因此造成甲方或第三方的财产损失，乙方应当负责赔偿；

5、乙方在租赁物业装饰装修期间，如有与甲方的承包商进行的与租赁物业相关的施工存在交叉施工，双方均应当给予配合和协助；

6、安全保证：租赁物业交付乙方之后，其治安、消防等安全保障的全部责任由乙方承担，无论甲方是否设置保安人员或安装电子防盗系统，甲方均不对租赁物业内施工材料、工具及任何物品的丢失负责；

7、乙方应在完成装修施工后3日内通知甲方和物业服务公司进行内部工程验收，同时报消防及其他政府主管部门进行验收。在乙方完成装修施工并经甲方、物业服务公司、消防验收和相关政府主管部门验收合格且具备本合同约定的条件后方可开始使用。但上述验收行为并不能豁免乙方对装修工程质量所承担的；

8、本合同解除或因期满等终止的，甲方无须补偿或赔偿任何装饰装修费用或残值损失；同时，对于已形成附合的装饰装修物，甲方有权选择要求乙方恢复原状，包括拆除装饰装修等恢复原状的费用由乙方承担费用；甲方还有权选择要求乙方按现状交付，已形成附合的装饰装修物无偿归甲方所有、乙方不得损坏否则应予赔偿，甲方有权对装饰装修加以利用、且无须承担任何补偿或者赔偿责任；

9、本合同解除或因期满等终止的，乙方必须把租赁房屋清洁干净，否则甲方有

权自行清洁或聘请第三方清洁、并要求乙方承担因此产生的一切费用；乙方如有毁损租赁房屋，乙方须于5日内按原样修复；

10、对于已形成附合的装修装饰物，以及对于乙方改、加、扩、新建等的部分，无论乙方是否取得甲方同意而建，无论是否办理了合法建设手续（如需），也无论本合同是否解除、或是否因期满等而终止，其建设、装修装饰等费用均由乙方承担，并均按本条已形成符合装修装饰物的以上约定处理；

八、对主合同第八条的补充如下：

1、甲方或物业服务公司有权在合理时间内进入租赁物业，对由甲方提供的设备、设施进行必要的检查、维修和保养，但应事先通知并应尽量减少对乙方正常经营活动的影响。乙方应提供必要的协助和配合，如乙方无正当理由阻挠甲方或物业服务公司进行维修、保养，则甲方不再承担上款约定的相应义务，且乙方应当赔偿甲方因此造成的损失。

2、乙方不得擅自改变或损坏租赁物业的房屋结构、外墙部分以及甲方提供的任何设施设备，并应保持该租赁物业及其附属设施、设备处于良好的可使用状态（自然损耗的除外）。如因乙方或乙方员工、雇工的过失或过错对前述各项设备、设施等造成损毁，则乙方负责承担有关的维修和更新费用；

3、乙方不得对租赁物业包括阳台、露台（如有）及其设施设备进行任何改建、增建或增设；不得采取任何可能导致不合理的缩短租赁物业建筑物及设施设备使用期限的行为；

4、因第三方原因导致乙方的物品或其他财产发生损害或导致乙方蒙受经济损失的，由乙方自行向第三方索赔，甲方不承担任何赔偿或补偿责任；

5、乙方在收到甲方或物业服务公司通知有任何需要进行维修且该等维修为乙方在本合同项下责任时，应当立即着手进行，否则，甲方或物业服务公司有权自行进入并在必要时强行进入租赁物业进行该工程或维修，由此产生的费用由乙方承担；

6、租赁期限内，甲方和/或物业服务公司有权对租赁物业或项目进行改建、扩建、装修、修缮，有权变更公共区域整体结构、其它设施布局及安排（包括但不限于安装或固定机器、设备、标记、广告架，维修、拆除、更换该等设备和设施），有权因前述改建、扩建、装修、变更或修缮的需要，封闭租赁物业所在建筑物公共区域（包括广场）及公用设施或其部分（包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、燃气管道、电梯、电动扶梯、防火、保安设施、空调设施），乙方应无条件

件予以配合。如果该等行为对乙方使用租赁物业造成影响的，甲方和/或物业服务公司应事先将施工方案以及施工时间通知乙方并应采取合理的措施以降低对乙方正常经营产生的影响。

九、对主合同第九条的补充如下：

1、未经甲方书面同意，乙方不得转租、分租、转让、转借、联营、入股、抵押、与他人调剂交换或以其他任何方式变相转租、分租、转让、转借、联营、入股、抵押、与他人调剂交换租赁物业全部或部分之权益(包括承租权)于第三者，如果乙方违反本条约定，甲方有权解除本合同，并不退还押金；

2、本合同生效后，甲方有权将租赁物业转让给任何第三方，乙方在接到甲方相应通知后，应当按照甲方或第三方的要求签订相应的租赁关系概括转移法律文件。

3、乙方、受转租人向甲方承诺，承租人和受转租人的纠纷由其自行解决，不得向甲方提出任何主张或要求；

4、乙方、受转租人承诺在出租屋内无论出现任何经济、刑事、消防等事故或纠纷(包括但不限于拖欠工人工资、货款，管理不善导致的人身伤害，故意伤害、盗窃、抢劫等犯罪，火灾等)，所有责任均由承租人和受转租人承担，不得向甲方提出任何索赔要求。

十、对主合同第十条的补充如下：

1、租赁期满，甲方有权收回租赁物业。在乙方于租赁期限内遵守本合同的相关约定的前提下，如乙方在租赁期满后拟续租的，应在租赁期限届满前三个月前向甲方提出书面续租申请，按届时甲方新的租赁政策及租金标准签署新的租赁合同或续租协议。如乙方未能在上述期限内提出续租申请或者双方未能在上述期限内签订新的租赁合同的，合同将于租赁期限届满时终止。并且自本合同租赁期届满时甲方有权将租赁物业出租给任何第三方；

2、租赁期满前三个月甲方可在合理时间带领对租赁物业有兴趣的客户进入租赁物业进行考察，但甲方应提前通知乙方，乙方应予以配合；

3、乙方返还租赁物业应办理交接手续，乙方应向甲方提交《装修恢复验收申请表》，在双方及物业服务公司三方验收合格并签署确认文件后方视为退还完成。因交还租赁物业需要进行施工的，乙方应遵守本合同关于施工的各项约定，租赁物业的交

还时间不作任何顺延。同时，乙方向甲方返还租赁物业之同时，还应向甲方移交租赁物业的钥匙、结清租赁物业所发生的各项费用（含违约金以及交还租赁物业期间所发生的各项费用），并应开始办理完毕以租赁物业为注册地址或营业地址的工商、税务等所有证明的注销或变更手续；

4、除本合同另有约定外，若乙方未能按约定期限完成租赁物业恢复原状工作并办理退还租赁物业的手续，则每逾期一日，乙方应按租赁期限最后三个月的日平均租金两倍的标准向甲方支付房屋占用费。逾期超过三日仍未办理完结租赁物业退还手续的，甲方或物业公司有权采取更换门锁、对租赁物业停止水、电、空调等能源供应、控制乙方工作人员进出租赁物业等自助强制措施。同时，视为乙方对租赁物业内遗留的任何商品、存货、家装、家具、物料、设备设施或其它任何财产、物品放弃所有权（即前述财产、物品之所有权自动转至甲方享有），甲方有权进入租赁物业并自行处置租赁物业内的物品（包括作为垃圾予以处理等等），并可委托第三方将租赁物业恢复原状，由此所产生的全部费用由乙方承担，乙方应在收到甲方书面通知后三日内支付；

5、乙方应根据双方签署租赁物业移交记录单等的记录情况，向甲方退还租赁物业内原有的固定设备设施，并保证其状态良好。若至租赁物业退还期限届满时，上述设备设施未能达到甲方提供时的状态（自然损耗除外），则甲方有权指定第三方进行清洁、修理、修复或更换，由此产生的费用由乙方承担，乙方应在收到甲方书面通知后三日内支付。若无法修理修复的，乙方应当承担相应的赔偿责任；

6、乙方在租赁期限内，对租赁物业进行的装饰装修，或添加的设备设施，除甲方书面同意保留外，乙方应在返还租赁物业前，自担费用将其拆除并恢复到租赁物业交付时的原状，乙方在拆除其装修改造或其自行增设的设备设施时，应确保不损坏租赁物业的建筑结构，不得对租赁物业的主体结构和系统造成破坏或影响。否则，甲方有权要求乙方立即恢复原状，并赔偿由此给甲方造成的损失。若甲方书面同意保留的，乙方添加的装饰装修、设备设施的所有权在租赁物业返还届满之日起归属甲方，乙方不得损坏。双方同意，即使乙方对租赁物业所做出的任何修建，或安装任何附属物、装置、附加物得到甲方或物业服务公司的同意，乙方仍应按照上述约定的方式交还租赁物业，并无权就租赁物业内的装修、设施向甲方或物业服务公司提出任何要求、主张、补偿或索赔。

十一、对主合同第十一条的补充如下：

1、主合同第 11.2 条补充：除主合同约定外，乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除主合同，收回租赁房屋：

- (1) 乙方拖欠任何款项达_____元及以上的；
- (2) 乙方出现破产、解散等情形的；
- (3) 乙方部分或全部提前退租、或违约提前解约的，或以自身行为实际部分或全部提前退租、或违约提前解约的。
- (4) 乙方或受转租人应按时发放所聘请员工的工资和缴交社保(即“五险一金”),不得无故拖欠或不缴交社保。若发生拖欠员工工资一个月以上或未按规定缴交社保的情形，且不按甲方要求进行整改的，甲方有权单方解除租赁合同。
- (5) 主合同第十一条补充：本合同解除或因期满等终止的，乙方应在本合同解除或因期满等终止之日起7日内交回所租赁房屋；乙方逾期仍不搬离、清空租赁房屋的，乙方同意甲方在任何时候有权对乙方所租赁房屋停水、停电，并授权甲方将所租赁房屋内的所有物品清空，物品将视为作为废弃物处理。

十二、对主合同第十二条的补充如下：

1、本合同签署后，如乙方未能在本合同约定的期限内向甲方足额支付或补足履约保证金，则自乙方逾期支付第5个工作日起，甲方即有权以书面通知方式解除合同。甲方解除合同的，乙方应当向甲方支付相当于相应保证金应付金额的违约赔偿金。

2、本合同项下之进场日到来后，如乙方未办理审批手续在该房屋开始装饰装修工程或未按审批的方案进行施工，经甲方或管理公司通知拒不纠正的，每延迟一日，乙方应当向甲方支付相当于第一个租约年每日租金（不考虑租金优惠）的违约金；延迟超过30日的，甲方有权单方解除合同，乙方除应支付违约金外，还应承担导致合同解除的违约责任；如甲方不解除合同，则除违约金外，乙方还应自装修期满后按照合同约定支付租金，无论届时是否开业。

3、双方确认，本合同因乙方违约而终止的，则甲方有权不予退还本合同项下之履约保证金。

4、乙方征得甲方同意且双方协商一致后，乙方应提前九十天书面通知甲方，可提前终止本合同，除保证金（履约保证金、管理费保证金、水电费保证金等）不予返还外及本合同另有约定外，无须承担本合同项下其他违约责任。

5、乙方延迟缴纳本合同项下租金及其他费用的，则每延迟一日，乙方应当向甲方支付相当于欠费金额1‰的延迟履行违约金。延迟超过20日，甲方有权单方解除合

同，不退还保证金。

双方特别确认，在租赁期间，若乙方延迟缴纳租金或管理费或能源费用等累计超过3次（含本数），则甲方也有权单方解除合同。

6、除本条相关约定外，乙方违反本合同有关约定或违反其在本合同项下所作之任何其他承诺、保证、确认的，则甲方有权通知其改正，乙方应当改正。经甲方通知，乙方仍不改正的，则自甲方发出第二次通知之日起，乙方每日应当向甲方支付相当于通知发出所在租约年月租金的10%的延迟履行违约金，直至乙方改正为止。在此种情况下，如乙方延迟履行超过15日，则甲方有权单方解除合同，不退还保证金。

7、乙方延迟缴纳本合同项下租金、管理费、能源费用或其他应付费用超过15日，经过甲方书面催告，乙方仍不缴纳的，甲方或物业服务公司可以对该房屋暂停部分或全部能源供应（包括水、电、燃气等）或物业管理服务，直至乙方履行相关付款义务为止。甲方或物业服务公司无需因此而向乙方或第三方承担任何责任。甲方或物业服务公司因此受到第三方索赔的，则甲方或管理公司有权向乙方追偿损失。

双方确认，在乙方欠付租金、管理费等费用期间，未经甲方批准，乙方不得将放置于该房屋内的货物、财物转移出该房屋。

8、租赁期间，因甲方原因导致乙方无法继续享有该房屋的使用权的，则甲方应当在乙方发出书面通知后30日内作出相应改正的积极有效举措，直至完全改正；若经甲方改正，仍无法使乙方继续享有该房屋使用权，在该期间内，乙方无须向甲方缴纳租金及管理费。

9、双方确认，除非本合同中有特别明确的约定，否则，乙方不得以任何理由拒绝缴纳本合同项下的租金、管理费或水、电、燃气、热力等能源费用或其他应当由乙方承担的费用。

10、如双方在本合同履行中出现争议，则应当按照本合同项下争议解决办法予以处理。在按照争议解决办法处理期间，乙方仍应当继续履行本合同项下各项缴费义务。

11、甲方因乙方的违约行为而支出的包括但不限于诉讼费、保全费、律师费、公证费、差旅费等所有费用和开支，均由乙方承担。

十三、甲方的权利、义务

1、甲方对_____大厦及其外墙面、屋顶等拥有完全的所有权及所有相关权益；甲方有权决定对租赁物业屋面、外墙等公共部位的使用，并有权将此种权利转让或委托给任何第三方行使，乙方对甲方及/或甲方转让、委托的第三方对租赁物业

屋面、外墙等公共部位使用行为无任何异议；

2、甲方有权在_____公共区域及其任何部分安装或固定甲方认为合适的设备、设施、标记及广告并有权拆除、更换。但是在进行上述安装时，甲方应尽量减少对乙方正常经营的干扰；

3、在租赁期内，甲方有权依其自主决定对_____的名称、标志和物业编号随时进行变更，但甲方应在相关政府部门核准新名称后书面通知乙方。甲方无须就该项目或其任何部分的名称变更而对乙方做出任何赔偿或补偿；

4、甲方委托物业服务公司统一负责_____的物业管理，物业服务公司提供的物业管理服务的具体内容以乙方与物业服务公司签订的物业服务协议为准；

5、甲方保证其是租赁物业的合法所有人，有完全的权限、资质和能力签订租赁合同及履行租赁合同中甲方的各项义务；

6、出租甲方或其许可的人士或单位有权在大厅、电梯厅、电梯轿箱、走廊等公共区域举行活动或发布广告

7、租赁期限内，甲方可将_____或租赁物业转让或抵押给第三方而无需经乙方同意，且乙方放弃优先购买权，但甲方应在转让生效后十五天内书面通知乙方。或租赁物业的转让引起的所有权人的变更不影响租赁合同的效力，新的所有权人继承租赁合同中甲方的权利义务；

8、租赁期限内，甲方有权变更_____的用途、面积、变更装修风格（租赁单元内部除外）及其他出租物业的数目、用途、面积，但不能影响乙方按租赁合同规定正常使用租赁物业。甲方在行使上述权利时，应采取合理措施尽量避免和减少给乙方带来不便；

9、在不违反国家法律法规和租赁合同规定的情况下，甲方或物业服务公司可以在确保双方共同利益的前提下，不时为公共区域及公共设备设施的日常管理事宜制定、变更或废除有关的规章制度，并及时通知乙方。但该等规章制度与租赁合同有冲突时，以租赁合同为准；

10、甲方及/或物业服务公司有权对乙方违反本合同及物业服务协议的行为采取必要的强制措施（包括但不限于：断水、断电、锁闭租赁物业出入口等），由此导致的损失和费用由乙方承担；

11、在发生意外事故或紧急情况（包括但不限于火灾、漏水、设备设施的严重损

坏、盗窃、抢劫或有逃犯等)危及人员生命财产安全,或影响_____整体建筑物的安全和正常运作,甲方有权未经乙方同意而采取紧急避险行动(包括但不限于如破门进入租赁区域排除险情、切断电力等),但事后应及时通知乙方,乙方应及时到达现场。如该紧急措施有利于乙方财产的安全,则采取该措施造成门窗及锁具等修复及乙方其他损失应由乙方自行承担。其他损失,视受益情况和过错责任等按法律规定分担;为了更好的遵守本条所述这一规则,乙方应将有关租赁物业内的安全系统设置及其性能告知甲方。

12、除遇不可抗力及正常的检修外,甲方及大厦物业服务公司应保持大厦公共设备设施正常运行。

十四、乙方的权利义务

1、乙方应按合同约定支付租金、履约保证金、物业管理费、公用事业费、物业管理费保证金、公用事业费保证金等费用;

2、乙方应保证其对租赁物业的装修设计等与租赁物业的高档定位相匹配,以维护租赁物业的良好形象;

3、在不违反法律法规和本合同相关规定的前提下,乙方可自主使用租赁物业,但未经甲方同意乙方不得将租赁物业用于租赁合同规定外的其他用途;

4、在租赁物业内发生人员伤亡、财产损失等事件(该等事件非由于甲方疏忽或失职引起),乙方应承担全部责任。如遇第三方向甲方进行追索时(包括提起仲裁、诉讼),乙方同意按照以下措施处理:

(1)乙方自行解决,并承担责任。若乙方需要甲方协助处理的,甲方应予以配合;但甲方由此发生的一切费用应由乙方负责;

(2)若甲方接受乙方委托全权处理的,则甲方处理的结果,乙方应无条件同意并承担责任,并负责承担甲方代为处理所发生的所有费用,包括但不限于交通费、诉讼费、仲裁费、律师费等;

(3)若因乙方推诿而甲方不得不对第三方承担责任而发生费用或引起甲方损失的,则给付第三方的一切费用和甲方由此而付出的所有费用和损失包括但不限于赔偿金、诉讼费、律师费、罚金、滞纳金等均由乙方负责承担。

5、乙方应严格执行有关安全规范及消防条例。乙方在租赁期限内的一切活动,均应遵守本合同和甲方、物业服务公司制订的相关规范/制度;

6、乙方有权按照甲方、物业服务公司及相关政府部门批准的装饰装修方案对租赁物业进行装修；

7、乙方可向甲方及物业服务公司书面许可的区域悬挂其名称的标牌，但未经甲方及物业服务公司事先书面许可，乙方不得在租赁物业门外的任何公共区域悬挂任何广告招牌或海报；

8、乙方可向物业服务公司申请加时空调服务等其他有偿服务；

9、在租赁物业内，乙方的代理人、雇员、被许可人在工作时间或经乙方授权所从事的行为均被视为乙方本身的行为，由乙方对其行为承担责任。前述人员给甲方造成损失的，乙方应当负责全额赔偿甲方；

10、乙方在其对外宣传中，不得宣称或令其他第三方误认为其与甲方关系属合作、合营、合伙、联营或关联企业关系；

11、乙方须以合理措施保护租赁物业及其设备设施的完好无损及整洁（自然损耗除外），包括但不限于在暴风雨到来之前采取一切适当措施，保护该物业的内部不受损害。乙方须对租赁单元因盗窃、水灾、火灾等人为事件或自然灾害（甲方故意或严重过失所致的除外）或自有设备设施损毁造成的人身损害、财产和其他损失负责，并保证甲方不需对此负任何法律责任。为防范上述风险，乙方应出资购买相应的保险。

12、非经甲方事先书面同意且不论乙方是否因此获得任何利益，乙方不得将租赁单元转租、分租或调换给他人使用，不得以其他方式将租赁单元转手或与他人共同占用租赁单元；

13、租赁合同有效期内，乙方保证其在租赁单元内的一切活动符合中华人民共和国法律法规的规定，遵守大厦的规章制度，不为下列行为：

（1）扰乱或干扰甲方、或其他租户或使用者；

（2）占用或阻塞租赁物业以外的任何部位；

（3）在租赁物业外墙面附加任何物品、涂刷涂料、做标记、悬挂标识等；

（4）破坏租赁物业内的设备设施及主体结构的；

（5）在租赁物业内烹煮食物（微波炉或电咖啡壶的简单使用除外）；

（6）允许他人（包括但不限于乙方雇员、代理人和客人）在租赁单元内居住或留宿；

（7）在租赁物业内存放武器、弹药、硝石、液化石油气、罐装煤气、火油及其他易燃、易爆、危险物品；

(8) 在租赁物业内存放活的动物、废物、垃圾及散发异味的物品（临时、少量的除外）；

(9) 未经物业服务公司事先书面同意，干扰或将其它装置连接防盗警报或火警警报系统；

(10) 未经物业服务公司事先书面同意，乙方及其雇员、代理人在租赁物业外的其他任何地方招徕顾客，派发小册子或宣传材料，或进行任何宣传促销活动；

(11) 乙方或乙方人员的行为不正当地针对甲方或甲方相关人员、组织。

(12) 乙方或乙方人员在租赁物业内从事违法、犯罪或其他不适当的活动。

(13) 不得在租赁物业内饲养家禽、动物。

(14) 其他违法行为。

14、乙方应保持租赁物业内的整洁，将垃圾放置至物业服务公司指定的地点。

15、乙方应自行申请并取得法律法规规定开展经营业务活动所需的一切许可和批准。如乙方签署本租赁合同时未向甲方提交工商、社团或其他登记文件（具体提交文件视乙方组织性质而定）的，乙方应于本租赁合同租赁期开始之日起三个月内向有关政府部门申报领取营业执照或其他登记文件，并将其复印件交甲方存档，该等证件上显示的名称应与乙方的名称一致。租赁期限内，乙方应保持该等证件的有效性。如乙方未能依期取得营业执照或其他登记文件，乙方应在1个月内寻求可被甲方接受的第三方继受本合同，否则甲方有权单方终止本合同，且不承担任何违约责任。

十五、甲乙双方确认同意：在签订本合同之前及之时，乙方应对租赁房屋进行了必要的考察，完全了解租赁房屋的现状，租赁房屋按现状交付，租赁期间，乙方应正常、合理使用出租房屋及其附属的设施，租赁房屋及其附属设施如有损耗或损坏的，由乙方自行修缮并承担相关费用。因乙方使用不当或不合理使用，导致第三方人身伤亡或财产损失的，由乙方承担一切责任。

十六、乙方在经营过程中所发生的债权、债务以至纠纷、诉讼等一概由乙方负责，与甲方无关。乙方不能将租赁房屋向任何机构单位、个人作任何抵押、担保或者留置。

十七、不可抗力

1、不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于自然灾害、战争、社会动乱、政府行为等，遭受不可抗力的一方应及时通知另一方，甲、乙双方应及时采取措施避免损失扩大；

2、因不可抗力导致租赁物业被损坏或部分损坏但仍能或经修复后仍能继续使用的，双方同意根据租赁物业受损坏的程度减免损坏期间的租金，直至租赁物业修复至

可正常使用为止。上述情况不引起租赁合同租赁期的变化；

3、因不可抗力导致租赁物业被损毁或不能继续使用的，租赁合同自动终止，在乙方清付租金、物业服务费及水费、电费等费用后甲方应按本合同规定将保证金（履约保证金、管理费保证金、水电费保证金等）退还乙方，

任何一方均无须因此向对方承担任何违约责任；

4、因不可抗力导致水、电、空调及相关服务不能正常供应或其他公共设备设施不能正常运行的，甲方应及时维修使其恢复正常运行，但无须因此向乙方承担任何赔偿和违约责任。

十八、通知

1、甲乙双方指定通讯信息如下：

甲方

通讯地址：【_____】

收件人：【_____】电话：【_____】

乙方

通讯地址：【_____】

收件人：【_____】电话：【_____】

如用速递服务公司递交的信件发出，信件由对方实际签收日或交给速递服务公司后的第三日应被视为收件日期（以较早者为准），如用传真发出并有传真报告加以证明，电文发出后的下一个工作日应被视为收件日期。

2、甲方在乙方租赁物业门口或者其他醒目位置张贴文件或在该租赁物业之任何部位（包括但不限于邮箱）留置文件或将文件张贴于显著位置，即视为已合理通知乙方。留置或张贴之日为文件送达日。

3、通知对方，否则对该地址的投递视为已经通知送达，由此产生的一切责任由变更方自行承担。

十九、保密

1、任何及一切从本合同产生或与之有关的资料、信息，包括租赁物业租金标准及计收方式、双方之间所进行讨论的任何及一切有关租赁物业的资料、设计及建筑规格、双方之间一切讨论的内容或任何一方提供的尚未为公众所知悉的任何资料为本合同项下之保密资料。除法律另有规定外，在本合同有效期内，未经甲、乙双方一致

同意，任何一方不得向外公布或向任何其他人（所属集团公司或其成员或关联公司除外）泄露本合同内容，包括租赁条件及其他有关销售财务情况资料、重大决策、敏感性的商业秘密资料等（无论是以书面或口头形式泄露）。

2、上述保密义务不适用于以下情况：

- (1) 有关保密资料已由其他途径成为公开资料；
- (2) 根据法律法规的要求，应向政府有关部门提供该等保密资料；
- (3) 为复核乙方的月实际营业收入而向甲方和/或乙方所聘请的会计、审计机构及专业人员或其他有关人员透露有关资料；
- (4) 为采取法律行动或追究违约责任而向其所聘请的律师或仲裁员或法院法官提供有关资料。
- (5) 因甲方自身股权对外转让或甲方进行与租赁物业相关之任何交易行为而对外提供上述资料的不构成违反保密条款的行为。

二十、无默示放弃权利

租赁合同任何一方放弃其在租赁合同下的部份权利，并不等于其放弃在租赁合同下的其他权利；任何一方暂时不行使其在租赁合同下的全部或部份权利，并不等于其放弃该等全部或部份权利。

二十一、合同组成

- 1、本合同的所有附件均为合同的组成部分。
- 2、本合同构成甲乙双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项先前的所有口头及书面协议。

二十二、附则

- 1、本补充协议一式肆份，附合同各一份。本协议与主合同的条文相抵触时，以本补充协议为准。补充协议与主合同具有同等法律效力。
- 2、本合同自双方法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效；
- 3、本合同包含以下附件：
 - (1) 附件一、附件二、附件三、附件四、附件五、附件六、附件七、附件八附件九。

甲方：

代表：

签订日期： 年 月 日

乙方：

代表：

签订日期： 年 月 日

附件二：《房屋平面图》、《房屋装修一览表》《租赁物业技术指标》或图片

附件三：

房屋交付确认书

设备、物品名称	品牌/质地		数量	型号	物品状况	
钥匙	大门____把，房屋____把，其他____把，备注：					
智能锁	大门____个，房屋____个，其他____个，备注：					
水卡	<input type="checkbox"/> 未交付	<input checked="" type="checkbox"/> 已交付	张			
电卡	<input type="checkbox"/> 未交付	<input checked="" type="checkbox"/> 已交付	张			
燃气卡	<input type="checkbox"/> 未交付	<input checked="" type="checkbox"/> 已交付	张			
电视机						
空调						
冰箱						
办公桌						
办公椅						
电脑桌						
沙发						
茶几						
各项费用	价格	起计时间	起计底数	交纳人		
水费				<input type="checkbox"/> 甲方	<input type="checkbox"/> 乙方	
电费				<input type="checkbox"/> 甲方	<input type="checkbox"/> 乙方	
燃气费				<input type="checkbox"/> 甲方	<input type="checkbox"/> 乙方	
电视收视费				<input type="checkbox"/> 甲方	<input type="checkbox"/> 乙方	
网络费				<input type="checkbox"/> 甲方	<input type="checkbox"/> 乙方	
电话费				<input type="checkbox"/> 甲方	<input type="checkbox"/> 乙方	
物业管理费				<input type="checkbox"/> 甲方	<input type="checkbox"/> 乙方	
停车费				<input type="checkbox"/> 甲方	<input type="checkbox"/> 乙方	
清洁费				<input type="checkbox"/> 甲方	<input type="checkbox"/> 乙方	

双方当事人对租赁房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行了交验，双方对上述所列的房屋内设备及各项费用基本情况□无异议/□附以下说明：_____

出租人（签章）：

出租人(签章): 承租人(签章):

交付日期： 年 月 日

附件四：

房屋交还确认书

租赁双方已对房屋和附属物品、设施设备及水电使用情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担、押金返还、房屋及其附属物品、设施设备的返□无纠纷/□附以下说明：_____

出租人（签章）：

承租人（签章）：

退房日期： 年 月 日

附件五：

解除合同通知书

致：_____

我方与贵方于____年____月____日签订《房屋租赁合同》，现因_____，依据《房屋租赁合同》第_____条，特通知贵方解除租赁合同。

请贵方收到本通知之日起□____日内搬出该房屋/□退回押金及预收的租金余额元，支付违约金____元，赔偿金____元，否则我方将通过法律途径予以解决。

特此通知。

通知人：

日期： 年 月 日

注：通知人应将《解除合同通知书》实际送达对方，并保留相关证据。

附件六：

《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租房屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和使用性质进行查看并做好书面记录，承租人予以配合并签字；出租人因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质、使用功能、利用房屋从事违法犯罪行为等情形，应当向出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人在任何时候都不得以任何理由和任何方式发生以下行为：

1. 擅自改变出租房屋使用功能，利用出租房屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

2. 利用出租房屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

3. 利用出租房屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

4. 利用出租房屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

5. 利用住宅出租房屋存放违禁品及生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性

等危险物品或从事其他违法活动；

6. 禁止高空抛物、防范高空坠物：

(1) 承租人必须充分认识高空抛物的危害性及肇事者可能承担的民事、行政以及刑事责任；

(2) 承租人发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障，有可能存在高空坠落等风险时，应及时通知出租方修复，并采取有效措施。因承租人原因导致的损坏或故障，则由承租人负责修复；

(3) 承租人必须养成文明的生活习惯，用模范行为教育负有监护责任的未成年人做文明之人，行文明之举，杜绝往楼下乱扔杂物；

(4) 出租人和承租人不得在窗台、阳台、挡墙上摆放或悬挂花盆、拖把等任何杂物，以免发生高空坠物等意外。

九、租赁双方应当协助和配合出租房屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料和信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人：（签章）

承租人：（签章）

受委托人、管理人：（签章）

联系电话：

联系电话：

年 月 日

年 月 日

附件七：

《房屋租赁登记备案须知》

办理房屋租赁登记备案需提供的资料：

(一) 房地产权利证书或者其他合法权属证明(提供原件并留复印件)

(二) 出租人、承租人身份证明或者法律资格证明，包括：

1. 个人

大陆居民：身份证或其他有效身份证明。

港澳台居民：港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证。

境外人士：护照(有居留许可或入境签证)。

以上证件，均需查验原件，留存复印件。

2. 单位

社会信用代码、部队证件、境外企业合法开业证明(查验原件，留存复印件)。境外企业合法开业证明须附中文译本，未经中国相关职能部门认证的，需经使领馆公证或认证。

(三) 共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租的书面证明。

(四) 授权委托

1. 产权为个人：须出具委托人和委托代理人的有效身份证件(查验原件，留存复印件)和授权委托书(原件)，委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地；若无法取得委托人的身份证件原件的，须出具经委托人签字确认的身份证复印件。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

2. 产权为单位：经办人非法定代表人或负责人的，还须出具法定代表人或负责人的授权委托书(原件)，委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

(五) 房屋租赁合同(含合同附件)

附件八：

物业租赁安全生产管理协议

(参考范本)

甲方(出租人): _____

地址: _____

联系电话: _____

乙方(承租人): _____

地址: _____

联系电话: _____

本协议依据的法律法规如下:

- (一)《中华人民共和国安全生产法》;
- (二)《中华人民共和国消防法》;
- (三)《中华人民共和国物权法》;
- (四)《建设工程消防监督管理规定》;
- (五)《广东省安全生产条例》;
- (六)《深圳市安全管理条例》;
- (七)《深圳经济特区房屋租赁条例》;
- (八)其它相关法律法规、国家标准或行业标准,以及地方政府有关规定。

按照上述法律、法规、标准及规定,根据双方租赁合同,为明确甲乙双方安全管理责任,经协商,签订本协议。

第一条 协议适用范围

本协议适用范围为甲乙双方 _____ 年 _____ 月 _____ 日签订的第 _____ 号《物业租赁合同》所约定的位于 _____ 的出租物业，物业名称为 _____，建筑面积 _____ 平方米。

第二条 协议期限

本协议自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止（与《物业租赁合同》期限一致）。

第三条 租赁限制条件

(一) 甲方以物业现状作为出租和交付的条件，乙方完全接受且不存在任何异议。

(二) 甲方签订本协议前必须严格核实乙方生产经营资质（如签订协议时乙方尚未取得经营资质，乙方应在取得经营资质后 5 个工作日内，提交甲方查验），乙方承诺只将承租物业用于

_____ 用途。

第四条 乙方安全生产责任人

乙方安全生产第一责任人为 _____，手机 _____；安全生产直接责任人为 _____，手机 _____。乙方上述安全生产责任人如有调整，应于 5 个工作日内以书面形式告知甲方。

第五条 甲方的权利

(一) 有权进入乙方生产作业场所检查安全生产工作，调阅安全生产相关资料，向乙方内设部门和人员了解相关情况。

(二) 乙方如存在安全隐患或者超范围经营、违章作业、冒

险作业等安全生产违法行为，甲方有权要求乙方当场纠正或者限期整改；在乙方排除安全隐患或者纠正违法行为过程中，甲方认为无法保证安全的，有权要求乙方从危险区域内撤出作业人员，或者责成乙方暂时停产、停业、停止使用。

(三)按照(二)，乙方在无正当的理由情况下不能按甲方要求完成整改，或存在严重安全隐患或者超范围经营、违章作业、冒险作业等安全生产违法行为，拒不整改的，为防止发生安全事故，或者已经发生事故为避免产生进一步危害，甲方有权采取以下措施，因此所引起的一切后果均由乙方承担。

- 1、向当地公安、消防、安监、市监、环保、街道办等政府主管部门举报；
- 2、对乙方承租物业采取停水、停电等措施以强制停止乙方危险使用物业的活动；
- 3、单方终止物业租赁合同。

第六条 乙方的权利

有权依法自主进行安全生产管理工作。

第七条 甲方的责任与义务

(一)自有或代管的同一出租物业内有多个承租人的，按照《中华人民共和国安全生产法》有关规定，对乙方及相关方安全生产工作进行统一协调管理，定期进行安全检查，发现安全问题的，应当及时督促整改。

(二)在安全检查中发现的问题及整改意见，或当地公安、消防、安监、市监、环保、街道办等政府主管部门有关安全生产

的要求，及时以书面形式通知乙方，督促乙方实施整改。

第八条 乙方的责任与义务

(一) 乙方应具备国家有关法律法规、国家标准或者行业标准以及地方政府规定的安全生产条件和相应资质，承担安全生产（包括消防安全管理）主体责任。

(二) 乙方主要负责人对本单位安全生产工作应当履行《中华人民共和国安全生产法》第十八条规定的下列职责：

- 1、建立、健全本单位安全生产责任制；
- 2、组织制定本单位安全生产规章制度和操作规程；
- 3、组织制定并实施本单位安全教育和培训计划；
- 4、保证本单位安全生产投入的有效实施；
- 5、督促、检查本单位安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患；
- 6、组织制定并实施本单位的生产安全事故应急救援预案；
- 7、及时、如实地报告生产安全事故。

(三) 乙方应当建立健全生产安全事故隐患排查治理制度，采取技术、管理措施，及时发现并消除事故隐患。事故隐患排查治理情况应当如实记录，并向从业人员通报。

(四) 乙方应当保证安全生产所必需的资金投入，包括用于建设项目安全设置、消除安全隐患、治理有害作业环境、配备劳动防护用品、进行安全生产培训等方面用途，并对因安全生产资金投入不足导致的后果承担全部法律和经济责任。

(五) 乙方开展经营活动或对承租物业进行改造（改建或扩

建)、装修、修缮等，按有关规定须取得规划、建设、施工等批文的，乙方应在施工前取得相应批文；属于零星工程(总造价30万元以下或面积300平方米以下)的改造(改建或扩建)、装修、修缮等应按有关规定向所属街道进行备案；按照有关规定应取得消防验收或备案手续的，乙方必须在(试)营业、使用前取得相应批文。

(六)乙方对承租物业进行转租的，应与次承租人签订安全生产管理协议，落实各自的安全生产责任。有关安全管理协议，应在签订后5个工作日内送交甲方备案。

(七)经甲方同意，乙方对承租物业进行下列活动，应当满足相应安全生产要求：

1、对承租物业进行装修或修缮的，应确保工程符合国家建筑安全法律法规和行业标准，不得损害建筑主体结构安全，建筑构件、建筑材料和室内装修、装饰材料的防火性能必须符合国家和行业标准。

2、在承租物业内进行临时搭建设程的，不得占用物业防火间距、消防通道、消防车作业场地，不得设置影响消防扑救或遮挡排烟窗(口)的架空管线、广告牌等障碍物。

3、临时占用、挖掘承租物业内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状，并对施工过程、现场防护、材料堆放等安全生产工作承担全部管理责任；因维修物业或者公共利益，甲方需临时占用、挖掘乙方承租区域道路、场地的，乙方应无条件配合。

(八)乙方在承租物业期间，不得有下列违反安全生产要求

的情况：

- 1、将作业场所、仓库与员工宿舍安排在同一座建筑物内，且安全距离不足，存在“二合一”或“三合一”现象；
- 2、在物业内放置超过设计荷载的物品或者进行其他影响物业结构安全的活动；
- 3、不按规定设置应急照明装置和安全出口标志，封闭、堵塞物业安全出口；
- 4、不按规定健全完善物业消防设施设备以及维护其正常使用，未配备足够的消防器材；
- 5、不按规定健全完善物业电气设施设备以及维护其正常使用，超负荷使用大功率电器、使用直排式热水器；
- 6、违法违规在物业内生产、储存、使用、经营危险化学品；
- 7、违法违规进行废水、废气、废渣等废弃物的处理和排放；
- 8、安装、使用无生产合格证或者未经有关部门检验检测的特种设备；安排未经安全生产教育、培训并取得相应资格证书的从业人员进行特种作业；
- 9、违反安全生产法律法规的其它行为。

(九)乙方应按照国家相关法律法规、国家标准或者行业标准以及地方政府有关规定做好安全管理工作，自觉接受并积极配合甲方以及政府有关职能部门进行安全生产监督检查，不得以任何理由拒绝、阻挠。

(十)乙方应当教育和督促从业人员严格执行本单位的安全生产规章制度和安全操作规程，向从业人员如实告知作业场所和

工作岗位存在的危险因素、可能产生的职业病危害及其后果，并组织进行相应的宣传、教育、培训和应急演练。

(十一) 乙方应按照国家法律法规及地方政府有关规定，及时向甲方提供有关安全生产数据、资料，并保证其真实可靠。

(十二) 法律法规规定的其他责任和义务。

第九条 安全生产担保

(本条款由企业针对出租物业具体情况选择使用)

(一) 风险担保

如乙方从事的生产经营活动存在较大安全风险，应在签订本协议的同时，向甲方提供风险担保（包括但不限于抵押或质押或第三人担保等），承诺一旦发生事故而造成的一切损失，均由乙方或作为担保人的第三方承担。

为保障乙方财产权益，鼓励乙方投保安全生产责任保险。

(二) 罚款承担

如因乙方责任造成安全事故或其安全生产违法行为导致被政府或行政主管部门罚款，均由乙方承担。如乙方不直接支付罚款，甲方按照政府或行政部门的要求可从乙方交纳的租赁保证金中扣除，不足部分可继续从乙方提供的风险担保中支付，或通过其他法律渠道向乙方追索。

第十条 违约责任

协议双方因不履行或不完全、不正确履行协议约定的安全生产管理责任，导致发生生产安全事故，除由司法机关依法追究法律责任外，事故责任方还应向对方赔偿事故造成的经济损失。

第十一条 争议的解决

本协议履行过程中所发生的争议，甲乙双方应协商解决；协商不成的，可请求租赁物业所在地公安、消防、安监、市监、环保、街道办等政府主管部门处理，或者依法向人民法院提起诉讼。

第十二条 其它事项

(一)甲乙双方签订的有关安全管理条款与本协议不一致的，以本协议为准。

(二)本协议自双方签字盖章后生效。本协议一式两份，甲乙双方各执一份，均具同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

负责人（签名）：

负责人（签名）：

签订日期：

签订日期：

附件九：

连带保证责任书

致-----：

本保证人-----自愿为-----与-----已订立的或/即将订立的所有合同《-----》项下的全部义务向你方提供连带责任保证，特立本担保书，向你方保证下列各项：

一、 保证责任范围：保证债务人完全履行与你方签订所有合同项下的全部义务。

二、 保证责任期间：自-----与-----签订《-----》之日起至期限届满之日止。

三、 本保证为连带的、无条件的、不可撤销的、独立的，本保证的效力不受合同效力的影响，不因合同无效而无效。

四、 本担保书生效后，合同的任何条款的更改或补充，包括同意债务人延期履行，不论是否征得保证人的书面或口头同意，保证人均继续根据本担保书承担连带保证责任。

五、 保证人同意，在接到你方通知将债权全部或部分转让他人时，本担保书继续有效，受让人享有与你方同等的权利，而无需办理任何手续。

六、 因履行本担保书所产生的争议受深圳市龙岗区人民法院管辖。

七、本担保书自签发之日起生效。

保证人(签字):

签发时间: 年 月 日

附: 保证人身份证号码: -----

住所地:

联系电话: