**合同编号：** （ 123 ）

**广州周大福金融中心**

**办公楼租赁合同**

**（单元号：【xx01】房自编【XX】单元）**

**广州市新御房地产开发有限公司**

*与*

**【】**

**签约日期： 年 月 日**

**目录**

**章节 页码**

[1. 出租房屋情况 3](#_Toc355791974)

[2. 租赁用途 4](#_Toc355791975)

[3. 租赁期限及交付日、计租日、办公时间 4](#_Toc355791976)

[4. 租金、管理费、其他费用及保证金 5](#_Toc355791977)

[5. 房屋交付 9](#_Toc355791978)

[6. 房屋装修 9](#_Toc355791979)

[7. 房屋使用、养护和维修 12](#_Toc355791980)

[8. 商业标志 14](#_Toc355791981)

[9. 保险 14](#_Toc355791982)

[10. 合同终止 15](#_Toc355791983)

[11. 房屋返还 18](#_Toc355791984)

[12. 转租 19](#_Toc355791985)

[13. 大厦及租户管理 2](#_Toc355791986)0

[14. 责任限制 23](#_Toc355791987)

[15. 其他 24](#_Toc355791988)

[16. 定义 27](#_Toc355791989)

附件

[附件一：个别条款 3](#_Toc355791990)0

[附件二：房屋平面图 32](#_Toc355791992)

[附件三：房屋交付标准 34](#_Toc355791993)

[附件四：双方证照文件 35](#_Toc355791994)

**广州周大福金融中心**

**办公楼租赁合同**

本合同双方当事人

**出租方：广州市新御房地产开发有限公司**

授权代表：**【邹郁】**

联系地址：**【广州市天河区珠江东路6号2701房自编01单元】**

电话：**【852 31896800】**

传真：**【852 31896998】**

**承租方：【4444】**

**统一社会信用代码【】**

**法定代表人：】**

**住所：【】**

**电话：【\】**

**传真：【\】**

出租方及承租方根据《中华人民共和国合同法》等相关法律法规，在平等、自愿、公平诚信的基础上，经协商一致，就办公楼租赁事宜，签订本《办公楼租赁合同》（以下简称“**本合同**”）如下。

1. **出租房屋情况**
   1. **房屋位置**

出租方出租给承租方的房屋（以下简称**“该房屋”**）坐落在广州市天河区珠江新城珠江东路6号广州周大福金融中心项目（广州东塔）的办公部分（以下简称**“大厦”**）。该房屋位置见本合同附件一第1条的规定。该房屋的平面图见本合同附件二。该房屋平面图只作鉴别房屋位置之用。

承租方在此明确，本合同所述之该房屋位于的楼层及/或房号实为出租方自行编排。如该等楼层及/或房号不同于该大厦的实际楼层及/或房号，承租方无权单方解除本合同及/或向出租方提出任何索赔要求或任何其他形式的权利主张。

* 1. **房屋计租面积**

1. **约定计租面积大小**

该房屋约定计租面积（“约定计租面积”，定义见本合同第16条）大小见本合同附件一（**个别条款**）第2条的规定。

1. **计租面积差异**

(i) 出租方有权单方调整最终计租面积的权利（“计租面积调整权”），最终计租面积应以约定计租面积的[±]3%为限；如出租方未行使计租面积调整权的，本合同第1.2(a)条的约定计租面积即为该房屋的最终计租面积。

(ii) 双方在此同意并确认，该房屋交付后，若该房屋计租面积与任何人士、组织机关或政府部门评估或测量的建筑面积、计租面积或其它算法的面积有任何分别或出入，双方同意不对该房屋的各种面积的算法进行比较。

(iii) 根据最终计租面积，按本合同明确的租金、管理费、超时空调（如有）的收费标准计算租金、管理费等相关费用。

(iv) 本合同签订后，有关租金的调整应以书面函件予以确认，并双方盖章，作为本合同的补充协议。

* 1. **合法出租权**

出租方承诺拥有该大厦的合法出租权。

* 1. **房屋所在项目抵押**

承租方确认签订本合同前，出租方已告知承租方该房屋所在项目已设定抵押，且该等抵押在房屋交付时仍可能继续存在。

1. **租赁用途**

承租方向出租方承诺，租赁该房屋仅用作办公使用，并遵守国家和该房屋所在地有关该房屋使用和物业管理的规定。

在租赁期内，未征得出租方书面同意且获得相关政府部门批准（如须政府批准）

前，承租方不得擅自改变约定的使用用途。如有擅自变更，出租方有权单方终止本合同。

出租方不保证该房屋适宜做非本合同约定用途以外的其他使用。承租方应负责向相关政府部门申请承租方经营其所开展的业务活动的类型所需的所有执照，出租方无须以任何方式承担任何原因所导致的任何该等执照不被获发的责任。因承租方擅自变更该房屋用途产生的损失，概由承租方承担。

1. **租赁期限及交付日、计租日、办公时间**
   1. **租赁期限及交付日**

该房屋租赁期限及交付日见本合同附件一（**个别条款**）第4条的规定。租赁期限内，承租方应按合同约定缴纳租金、管理费、本合同4.3条项下的其他费用（如有）并按实际情况缴纳《装修管理规定》（以下简称**“《装修管理规定》**”，定义见本合同第16条）承租方应缴费用，该等费用包括但不限于装修保证金（按照计租面积计算）。

* 1. **计租日**

交付日当日为计租日（以下简称**“计租日”**）。

* 1. **办公时间**

租赁期内，承租方应在出租方指定的办公时间内使用房屋。本合同签署时，大厦办公楼的办公时间为工作日上午【8:00】时至晚上【19:00】时（以下简称“**办公时间”**）。出租方有权合理变更该等办公时间，并提前【7】个工作日书面通知承租方。如承租方在规定的办公时间之外办公，应提前【3】工作日书面通知出租方或管理人，出租方或管理人有权额外收取管理费或其他费用。若承租方未就办公时间调整书面通知出租方而在办公时间外办公，或承租方累计超过【30】日没有按照前述规定正常办公的，出租方有权单方终止本合同，而无须就该等终止承担任何责任。

1. **租金、管理费、其他费用及保证金**
   1. **租金**

租金的计收数额及其他相关约定见本合同附件一（**个别条款**）第5条的规定。

* 1. **管理费及其他费用**

**4.2.1管理费**

管理费的计收数额见本合同附件一（**个别条款**）第6条的规定。若租赁天数不足一个公历月度，则该月度的管理费数额等于该月度的管理费数额乘以该月度实际租赁天数与该月度天数的比例。

**4.2.2其他费用**

承租方租赁或使用该房屋期间，因使用该房屋及该房屋内产生的一切费用（以下简称“**其他费用**”）由承租方自行承担。其他费用包括但不限于：

1. 依据租户管理规章制度（以下简称“**租户管理规章制度**”，定义见本合同第16条），承租方须向出租方缴付的费用，包括但不限于水电费煤气（如有）等公共设施费用、因延时使用空调（即承租方于工作日晚上【19:00】点至次日早上【8:00】点或周六09:00-12:30之外时间或周日、节假日全天使用空调）而产生的费用、垃圾清运费（如适用）等。双方于该房屋交付时将确认该房屋内的中央空调系统末端设备之数目，如承租方增设末端设备，由新增之末端设备所产生之所有能源费用均应由承租方承担（如有）。该等费用的收费标准按照出租方或管理人不时公布的通知执行。
2. 该房屋内由承租方发生的费用，包括但不限于水费、电费、承租方根据本合同的规定应当支付的其他款项及国家、地方规定应由承租方缴纳的费用。
   1. **管理费及其他费用调整**

出租方或管理人有权单方根据其实际运作成本、市场价格、国家相关收费标准等调整上述管理费，并对调整拥有单方最终决定权。若出租方或管理人调整前述费用，应当提前【30】日书面通知承租方。

其他费用参照国家及该房屋所在地人民政府相关部门规定的收费标准确定和调整。

* 1. **租金、管理费及其他费用结算及付款日期**

1. **付款周期及方式**

租金、管理费及其他费用自计租日起计算，按本合同约定的时间支付，本租赁合同另有约定的除外。

1. **付款日期**

承租方应于本合同生效之日起【5】日内向出租方预付首期租金预付款，及首个完整月的管理费之和作为首月预付款（以下简称**“首月预付款”**）。

1. 自计租日当月开始，承租方应于每月的第【25】日之前向出租方预付下个公历月的租金。
2. 自计租日当月开始，承租方应于每月的第【25】日之前向出租方或管理人预付下个公历月应付的管理费。
3. 若首月实际租赁天数不足当个公历月天数的，则其首月预付款扣除首月租金及管理费后的余额可冲抵下一次应预付的租金及管理费。
4. 自计租日起第二月开始，承租方须于每月第25日之前向出租方或管理人支付上个月的水电费等其他费用，租户管理规章制度另有明确的除外。

如上述付款日为周末或法定假期，则承租方应提前至周末或法定假期前一个工作日缴清应付款项。

* 1. **保证金**

1. **保证金数额及交付**

承租方应向出租方交付的保证金数额及交付时间见本合同附件一（**个别条款**）第7条的规定。出租方收取保证金后应向承租方开具收款凭证。在整个租赁期内保证金由出租方保管，出租方无须向承租方支付保证金的利息。若本合同生效后【5】日内，承租方应向出租方交付的前述保证金未全部实际到达出租方账户（账户信息见本合同第4.7条的规定），出租方有权单方终止本合同。

1. **保证金用途**

保证金仅作为承租方履行本合同义务的保证，承租方不得将保证金用于抵销其任何应付款项。如果承租方违反本合同的任何规定或拖欠支付本合同规定的任何款项或者任何应由承租方承担的费用，或不向出租方支付任何其应支付的损害赔偿金、违约金，出租方有权从保证金中扣取承租方的任何欠款及其利息。出租方有权自行决定保证金冲抵款项的顺序。

1. **保证金补交**
   1. 保证金调整补交

若管理费数额依据本合同的规定调整，本合同约定的保证金不做任何调整，承租方无需因此补交保证金。但若完整租赁期内最高月租金数额做调整，保证金应当同期调整，调整为等额于自承租方最高月租金调整当月起算【3】个完整月租金（按最高月租金标准计算）、原保证金内管理费之和。承租方应于最高月租金调整后【5】日之内向出租方补交保证金至该数额。

* 1. 保证金扣除补交

在出租方根据上述第4.5（b）条的规定扣除保证金的情形下，承租方应在收到出租方要求其补足保证金的书面通知后七（7）日内向出租方交付补足该保证金至其未被扣除数额的款项。

1. **保证金的退还**

本合同终止后，若承租方完成本合同第11.1条所述全部事项，并按照出租方的合理要求办理完毕离场手续，则出租方应在承租方办理完毕离场手续后一（1）个月内，凭承租方提交的保证金收款凭证原件，以及出租方向承租方发出的同意离场通知书原件将保证金或扣除相关费用后的保证金款项（如有）无息退还给承租方。若在出租方向承租方退还保证金之前，发生任何因承租方承租该房屋发生的投诉或纠纷，出租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承租方退还剩余保证金款项（如有）。

* 1. **承租方未按时支付应付款项**

承租方应按照本合同的约定按时足额缴交租金、管理费、其他费用、赔偿金、违约金、应补交的保证金（如适用）等应付款项。若承租方未按时支付全部或部分该等应付款项，则出租方有权单方决定将承租方向出租方交付的任何款项先冲抵租金以外的承租方应付款项，而无论承租方就该等款项的用途作任何说明或指定。同时，出租方有权按照以下规定处理：

* + 1. 若承租方逾期支付应付款项，承租方须从第2个工作日起按日向出租方支付所欠款项金额【0.1】%的违约金。
    2. 若承租方逾期超过应付款日【14】日仍未能缴足应付款项，或者出租方书面要求承租方付款后【3】日内承租方仍未能缴足应付款项，出租方有权单方终止本合同。

出租方因向承租方催讨租金、出租方或管理人向承租方催讨管理费或其他承租方应付款项，而引起的所有合理费用、开支、损失，承租方均应予以全额赔偿，包括但不限于律师费等法律费用。

* 1. **款项支付方式及支付费用承担**

除非出租方事先另行书面通知承租方，出租方不直接收取现金。承租方应按照以下账户类别，以银行转账或自行存入人民币现金的方式缴交租金、管理费、其他费用及保证金等所有应付款项。每笔款项的付款日及付款金额以出租方该指定账户实际收到该笔款项的日期及金额为准。承租方应承担银行转账或汇入款项时产生的费用。出租方有权变更该等账户，但应当提前一（1）个月书面通知承租方。

**（a） 承租方应向出租方支付的装修保证金、租赁期间的其他费用【（b）**

**项除外】应汇入以下银行账户：**

账户名称：【广州市新御房地产开发有限公司】

开户账号：【6743 6735 1265】

开户银行：【中国银行广州东山支行营业部】

**（b）承租方应向出租方缴纳的租金、管理费及保证金（装修保证金除**

**外）支付的费用应汇入以下银行账户：**

账户名称：【广州市新御房地产开发有限公司】

开户账号：【6301 6735 0764】

开户银行：【中国银行广州东山支行营业部】

1. **房屋交付**
   1. **房屋交付标准**

出租方向承租方交付该房屋时，出租方应确保该房屋符合本合同附件三（**房屋交付标准**）的规定。

* 1. **交付手续**

在承租方于交付日前付清本合同约定的首月预付款和保证金的前提下，出租方与承租方于交付日交付及验收该房屋。出租方与承租方应于交付日交付及验收该房屋。承租方应依据该房屋交付标准验收并查看该房屋，如该房屋符合合同约定的交付标准，承租方应在交付日当日完成验收并签署房屋验收合格凭据。承租方签署房屋验收合格凭据后，即视为出租方已履行将该房屋合格地交付给承租方的义务。

* 1. **承租方延迟验收房屋**

除因出租方的过错外，承租方未于交付日验收该房屋或完成该房屋验收，则租赁期限自交付日起算。如果承租方自交付日起延迟三十（30）日未办理该房屋验收，出租方亦有权单方终止本合同。

* 1. **出租方延迟交付**

除因承租方违反本合同之规定或因不可抗力等原因引起的外，若出租方未能在交付日将该房屋交付给承租方，承租方应给予出租方【30】日的宽限期。在此种情况下，租赁期限相应顺延。除此之外，出租方无需对承租方承担任何其他责任。

1. **房屋装修**
   1. **同意及批准**

承租方改建该房屋，变更该房屋内既存设备或设施，装修该房屋，增设该房屋附属设施设备的（以下合称“**装修**”），应事先征得出租方/管理人的书面同意，并按相关规定获得有关部门批准，否则承租方不得装修该房屋。若承租方违反前述任何规定，出租方有权单方终止本合同。在任何情况下，该房屋装修的同意及批注流程进展，均不影响租赁期的开始及不影响租金、管理费、其它费用等承租方需缴纳的其他款项的支付责任。

* 1. **装修方案及图纸审核**

承租方须将该房屋装修方案及图纸提交出租方/管理人审核，获得出租方/管理人书面同意后承租方可根据该方案装修该房屋。

承租方必须严格按出租方/管理人审核同意的该房屋装修方案、图纸及标准装修。若承租方违反前述任何规定，出租方有权单方终止本合同。

* 1. **装修费用**

装修该房屋而发生的全部费用由承租方自行承担。

* 1. **装修保证金**

承租方装修该房屋的，应当在装修前按照《装修管理规定》向出租方/管理人交付装修保证金。在出租方/管理人书面确认收悉承租方交付的装修保证金之前（装修保证金汇入本合同第4.7条规定的账户中），承租方不得开始装修。

* 1. **装修相关责任**

承租方装修该房屋不得对任何第三方造成任何不利影响。若因承租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，或对大厦其他租户的正常办公或经营造成任何影响，承租方应当承担全部相关责任。若出租方因此遭受任何损失或支付任何费用，承租方应当予以全额补偿或赔偿。

对承租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，出租方无需负任何责任。

* 1. **装修承建商**

就本条款规定的下述工程，承租方必须聘用出租方/管理方书面指定或认可的承建商承建，并承担一切相关费用。装修方案获得出租方事先批准后，承租方可自付费用自行聘用有资质的承建商负责实施本条款规定的下述工程以外的其他工程。

* + 1. 将有关系统接入大厦的公共设施或公共区域；或
    2. 对该房屋或大厦消防系统、空调系统、给排水系统、强电系统、综合布线系统，或可能影响大厦任何机电系统的任何工程实施任何修改或重做，或承租方将该房屋按本合同要求返还予出租方时，对该等经修改或重做之工程实施还原之工程。
  1. **遵守装修管理规定**

承租方保证承租方或其聘用的承建商在装修该房屋时，将严格按照《装修管理规定》实施。承租方承诺在装修过程中，对于承租方或其聘请之承建商任何违反前述规定或要求的行为及其后果，承租方应当向出租方承担全部责任，包括但不限于赔偿出租方由此而遭受的一切损失。

* 1. **装修验收**

承租方应当按照适用的法律法规及主管行政机关要求的标准装修该房屋。承租方完成该房屋装修，并取得相关政府主管部门签发的该房屋装修验收合格的批文后（视情况适用），将相关政府部门签发的该房屋装修验收合格的证明文件原件交出租方查验，并将复印件（骑缝加盖承租方公章）交出租方存档。

* 1. **装修整改**

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）提出任何书面整改要求，承租方均须按照政府主管部门不时的要求修改其装修。若因此须影响相邻的其它承租人，承租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的合理补偿。承租方同意出租方无需为此承担任何责任。因承租方整改行为造成的出租方损失，应由承租方予以赔偿。

* 1. **装修保险**

承租方承诺按照《装修管理规定》的要求在装修该房屋前自费或由其委托的承建商为该房屋就其在装修期间可能遇到的各种风险向保险公司购买保险。

* 1. **装修添附**

附着于该房屋的所有附着物及其任何时候的改造，均应是该房屋的组成部分（承租方自行安装的设备设施除外），并应视为是出租方的财产，除非与出租方达成书面协议，承租方不得将其移除。承租方同意就其作为或不作为所引起的附着物的损失、费用、支出和损害，向出租方做出补偿。

经出租方书面同意后承租方可自付费用于该房屋中安装附着物或予以改造，若出租方不要求移除或恢复原状的，可由承租方在租赁期限届满前从该房屋中移除；若出租方提出要求时，承租方必须自付费用予以移除，如因承租方移除造成该房屋的任何损害，承租方应当在出租方指定的时间内予以修复。

1. **房屋使用、养护和维修**
   1. **公共区域及主体结构**

出租方负责大厦公共区域及该房屋主体建筑结构的日常维修保养，以及出租方拥有所有权的大厦设施、设备正常的检修、更换，承租方对此应予以合作或配合。但是因承租方过错或非正常使用造成大厦公共区域、该房屋主体建筑结构或大厦设施、设备毁损的，出租方有权自行维修或者要求承租方在合理的时间内完成维修，相关费用由承租方承担。若因此给出租方造成任何损失的，承租方应当予以赔偿。

* 1. **承租方应保持该房屋处于良好的可租用状态**

承租方应当保持该房屋处于良好的可租用状态。承租方对以下项目自费承担相关养护维修责任，如承租方未履行养护维修责任而给出租方造成损失的，承租方应当予以赔偿。出租方有权要求承租方提供任何前述养护维修相关协议和记录以供查验。

1. 该房屋场地及其附属设施设备的清洁及维护维修；
2. 承租方专用的卫生、供水设施（如有）的清洁及维修维护；

出租方如发现该房屋上述项目存在损坏（除自然损耗外）时，应向承租方发出书面通知。在出租方书面通知发出后的【3】日内，承租方应完成上述修缮并通过出租方或管理人的验收确认，如承租方在期限内没有完成该项工作，则出租方有权进入该房屋代为维护，所需费用由承租方承担。该房屋内易耗品（如灯泡）的更换或添置，应由承租方自行负责并承担费用。修缮期间与修缮相关的一切安全（包括人身伤亡及财物损坏损失）责任由承租者独立承担。

* 1. **出租方维修**

租赁期间，承租方发现该房屋及其附属设施（承租方装修后添附部分除外）有损坏或故障时，应及时书面通知出租方；出租方应在接到承租方书面通知后尽快进行维修。承租方不得擅自处理，如因承租方或其雇佣人员擅自处理该等损坏或故障，而造成的财产损失、人身伤害、责任等均由承租方承担。

出租方负责对该大厦公共区域及该房屋的结构进行日常维修保养，承租方应予以合作。

出租方有权在提前二十四（24）小时事先书面通知承租方后，在合理的时间内进入该房屋并视察该房屋的维修状态，盘点该房屋内的附属物及进行必要的修缮及保养工程，不论有否随同工匠或携带工具。

如遇紧急事态，在办公时间内出租方有权在承租方人员陪同下进入该房屋检查；在非办公时间内且无法联络到承租方的情况下，出租方有权在事先无通知的情况下进入该房屋。因此造成的承租方损失，出租方无须承担赔偿责任，但出租方应当将相关情况向承租方书面说明。

* 1. **对他人造成损害**

若因承租方过错直接或间接造成出租方、大厦中的其他租户、大厦中访客的人身损害或者财产损失，包括但不限于以下所列情形，承租方均应当依法予以赔偿。如承租方拒绝或怠于履行该项赔偿义务，出租方有权终止本合同：

1. 该房屋内的承租方的任何电器装置、电器用品或电线的故障或失修；
2. 该房屋内水管通道或厕所堵塞或损坏；
3. 火或烟雾、气味、传染性病毒等在该房屋内扩散；
4. 任何来源的水在该房屋或其任何部分泄露或满泻；或
5. 承租方对该大厦任何公共区域造成损坏。

承租方于本款项下的责任包括但不限于任何修理、维修，支付相应费用，以及承担任何其它人士因前述情形向出租方索赔或主张其权益而导致出租方支出的任何款项，和出租方因向承租方索赔所发生的一切开支和费用。

* 1. **房屋及其附属设施损坏时承租方的通知义务**

租赁期间，承租方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应即时书面通知出租方。如因承租方未即时履行前述通知义务而致使损失扩大的，该损坏扩大部分由承租方承担维修责任或承担相应维修费用（由出租方视情况自行决定）。承租方不得擅自处理前述损害或故障，如因承租方或其雇佣人员擅自处理该等损坏或故障，造成的财产损失、人身伤害或产生其他任何责任，均由承租方承担。若因此给出租方造成任何损失的，承租方应当予以赔偿。

* 1. **恶劣天气的防护**

承租方须采取所有必要及适当的预防措施，以保护承租单元内部不受风暴、台风、沙尘暴、大雨或其它恶劣天气的损害。

1. **商业标志**

出租方在大厦内根据出租方的统一格式安放承租方铭牌，见本合同附件一（**个别条款**）第8条。租赁期内，承租方如需更换该铭牌的，应向出租方书面申请。出租方如同意更换，则承租方应根据《装修管理规定》或者租户管理规章制度的规定，缴纳相应的更换费用。

除本合同附件一（**个别条款**）第8条指定位置放置承租方公司名称、公司LOGO或营业标志外，承租方不得将任何标志、广告或通知粘贴或附着于该房屋外部的任何部位或者大厦的任何其它部位，否则出租方有权将其移除，承租方应承担出租方因此项移除而产生的一切费用。

1. **保险**
   1. **保险险种及费用承担**

承租方应根据《装修管理规定》和《租户手册》的要求，在租赁期间自费投保并维持下述保险：

1. 承租方在装修该房屋期间，应自费投保（或由其委托的承建商投保）[建筑及安装工程一切险及第三者责任险]。其中的第三者责任险的每次事故及累计（包括每次财产损失及人身伤亡）赔偿限额不得低于人民币【200】万元整。承租方在投保建筑安装工程一切险及第三者责任保险和公众责任险时，应把出租方列为共同被保险人，并在该等保单中列明；
2. 承租方应为其控制的该房屋内承租方物品及财产足额投保财产一切险；
3. 承租方应投保公众责任险，且每次事故及累计（包括每次财产损失及人身伤亡）的赔偿限额不得低于人民币【200】万元整；以及
4. 其他出租方要求承租方投保的与该房屋相关的保险。
   1. **代位求偿权**

如承租方未购买上述第9.1条规定的保险或保额不足，或保险公司理赔不足时，对任何事件造成该房屋或承租方财产的损失，承租方同意自行负责，并不追究出租方任何责任，为此承租方购买的保单中须包含保险公司放弃向出租方或其代理人、承包商、管理人及其员工行使代位求偿权的条款。承租方未购买或未按要求购买保险所引起的一切责任和后果均由承租方承担。

* 1. **保单**

承租方应根据出租方的要求将证明其投保了所要求的险种的保险单及其任何更新文本的副本或经公证机关公证后的复印件以及缴足保险金的收据复印件交付出租方。未经出租方事先书面同意，承租方不得变更保单内容。如因此造成出租方任何损失或支出的，承租方应当予以全额补偿或赔偿。

* 1. **出租方代为购买保险**

租赁期间，如承租方撤销、改变、未购买上述各项保险或未续保且在出租方书面通知后十五（15）日内出租方仍未收到承租方提供之有关购买、维持该等保险的保险单副本的，出租方有权为承租方购买、维持该等保险。所有出租方代承租方购买、维持该等保险所产生之费用，承租方均应予以承担。

* 1. **保费增加**

承租方应遵守保险公司的所有相关规定。承租方不得做出，亦不得容许他人作出任何行为导致大厦或其任何部分的财产一切险或其他保险（包括但不限于第三者责任险）无效或导致该等保险赔付金额减少，或致使该等保险的保费增加。否则，承租方应当承担全部相关责任。

1. **合同终止**
   1. **任何一方单方终止合同**

出现下列任一情形时，出租方或承租方均有权终止本合同，双方均无须就合同终止承担赔偿责任。

* 1. 该房屋占用范围内的土地使用权被提前收回或被征收、征用；
  2. 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；
  3. 出租方单方决定调整大厦整体布局或结构，且出租方已提前至少【1】月（含【1】个月）向承租方发出了书面通知；
  4. 出租方已告知承租方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的；或
  5. 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、损坏发生后的三（3）个月内尚未得到重修或重建（在该情况下，出租方无重修或重建的义务），因承租方的过错导致的除外。
  6. **出租方单方终止合同**

1. 因承租方的过错

出现下列任一情形时，出租方有权单方终止本合同、收回该房屋，承租方应向出租方支付等额于本合同未履约部分租金及管理费之和的违约金。若出租方因此遭受的损失超过该违约金数额，承租方应就超出部分予以赔偿。出租方因处理该等相关事宜而支出的律师费、公证费，承租方应当予以全额赔偿。

1. 发生第2、3.3、4.5、4.6、5.3、6.1、6.2、7.4、12.1、13.5或13.8条规定的出租方有权终止本合同的任何一种情况；
2. 承租方损坏该房屋，或未获得出租方的书面同意，改变该房屋建筑结构；
3. 承租方严重违反国家有关法律法规，或承租方被工商、公安、卫生、消防、税务、技术质量监督等执法部门及其他政府部门处罚，情节严重的（包括但不限于承租方被行政处罚停业整顿累计超过七（7）日；被吊销营业执照或其他合法经营所需牌照、许可证、授权的）；
4. 该房屋内承租方的任何财产被人民法院或其它行政执法部门采取任何形式的强制措施或查封，累计【14】日内没有解除强制措施或解封；
5. 任何主体向人民法院申请对承租方破产清算且人民法院受理该等申请，或承租方破产或开始启动解散、清算程序；
6. 承租方违反本合同或任何租户管理规章制度的规定且在出租方书面通知承租方改正、消除影响或/并采取补救措施的期限内仍未完成改正、消除影响或/并采取补救措施；
7. 承租方经营业务引起相关方于出租方公共区域聚众纠纷，影响出租方日常管理营运
8. 承租方擅自中断、停止其业务或放弃租赁该房屋累计达到【30】日。
9. 出租方单方终止

出租方有权提前【2】个月书面通知承租方，并向承租方支付等额于承租方首【1】个完整月份应交的租金、管理费之和的违约金后，单方终止本合同。除此之外，出租方无须向承租方承担任何其他责任。

* 1. **承租方单方终止合同**

若该房屋内的主体结构及设施如因出租方的过错而损坏，导致承租方连续【3】个月无法使用该房屋，承租方有权终止本合同，要求出租方赔偿其直接经济损失。

* 1. **合同终止的时间**

依据本合同（包括但不限本第10条的规定）或其他相关法律法规的规定，有权终止本合同的一方须向对方发送合同终止通知书，本合同在该通知书中规定的终止日期终止。

* 1. **合同终止的后果**

1. 停止公用事业

出租方有权自本合同终止之日停止该房屋的水、电、燃气、空调等的供应。承租方自行承担其因此而遭受的损失（如有）。

1. 收回房屋

出租方有权自本合同终止之日收回该房屋并依据本合同第11条“房屋返还”的规定行使相关权利；承租方应当依据本合同第11条“房屋返还”的规定将该房屋恢复原状并向出租方返还该房屋。出租方可通过向承租方发送书面通知的方式收回该房屋，而无须实际进入该房屋行使该项权利。

1. 不影响其他权利

出租方根据本合同的规定终止合同、收回该房屋的权利并不排除或影响出租方行使任何本合同及法律赋予的其他权利，包括但不限于要求承租方支付已发生的应付款项、违约金。

* 1. **合同终止前携潜在租户考察房屋**

出租方有权于本合同期满终止或提前终止前三（3）个月内的所有合理时间内偕同该房屋潜在租户或有关人士考察该房屋，承租方应给予合理的配合。对此，出租方应提前二十四（24）小时通知承租方，并尽量减少对承租方正常使用的影响。

* 1. **无转递义务**

对于承租方离场后送达到大厦或该房屋的承租方物品或信息，出租方无转递义务，且对此不承担任何保管、通知等责任。

1. **房屋返还**
   1. **承租方离场时应完成的事项**

承租方应当在本合同终止之日自费完成以下离场事项（下述第(a)项除外）。出租方代表检查、核实承租方已完成以下事项后，应向承租方发出同意离场通知书。出租方向承租方发送该通知书后，方可认定承租方完成离场手续。若承租方在本合同终止之日未完成下述任一事项（下述第(a)项除外），无论承租方是否已将该房屋交还出租方，承租方应向出租方双倍缴付应缴租金、管理费并缴纳其他费用，至承租方完成下述全部事项（下述第(a)项除外），在该期间出租方有权将该房屋另行出租给其他租户。

1. 自本合同终止之日起【3】个工作日内与出租方结算本合同项下承租方应付的所有款项，包括但不限于租金、管理费、其他费用、违约金、赔偿金（如有）；
2. 自行结清以承租方名义申请的燃气、电话等以该房屋为地址的公共设施费用，并注销该等账户，于政府有关部门完成以该房屋为注册或使用地址的相关注销/变更登记手续（包括但不限于变更营业执照）并提供有关变更或注销凭证或记载新的注册地址的有关证照复印件给出租方；
3. 根据本合同第11.3条的规定，自付费用将该房屋恢复原状或者恢复至出租方书面满意的程度；
4. 将该房屋所有锁匙交回出租方；
5. 将该房屋内的装置设备在完好无缺（正常使用耗损除外）可供使用的情况下交回出租方；
   1. **装修及添附物品**

无论承租方因何原因搬离该房屋，出租方对承租方装修或增设附属设施和设备所付出的任何费用（包括但不限于购买内部装修、附属设施和各种设备等的费用）不予补偿，亦无须向承租方支付任何搬迁费、腾退费等。

* 1. **恢复原状**

本合同终止时，除出租方书面同意接受承租方保留的装修或者添附物外，承租方应当在本合同终止时将该房屋恢复至符合本合同附件三（**房屋交付标准**）的原状并通过出租方代表之验收，否则出租方可代为或委托第三方予以修缮或恢复，承租方应赔偿出租方因此而遭受的一切损失及承担的一切开支及费用。

* 1. **遗留物品**

若承租方在合同终止当日内未将其所有物件搬离该房屋，视为承租方自动放弃该等物件的所有权，出租方有权委派人员以任何方式处理该等遗留物品，且无须给予承租方任何补偿，亦无须承担任何赔偿责任。出租方有权就该等物件向承租方收取仓储费用并主张因处理相关物品所发生的损失。

* 1. **出租方留置物品的权利**

若承租方拖欠租金、管理费、其他费用、违约金、赔偿金（如有）等各项费用（双方于本合同终止时因依照本合同的规定结算承租方最后一（1）个月应付费用而导致该等费用暂未支付的除外），出租方有权留置承租方放置于该房屋内的任何物品、财产。若承租方自合同终止之日起【3】日内仍未付清前述拖欠款项，则出租方或出租方授权的代理人有权委派人员进入该房屋，将前述物品、财产出售（可以低于市场价及成本价的价格出售）。前述销售款应用于抵扣前述费用及出租方的处置物品的相关花费。若出租方处置物品取得的销售款足以抵扣前述全部费用，承租方有权收回剩余的前述物品、财产。若承租方未于出租方向其发送书面通知后【3】日内取回该等剩余物品、财产，则视为承租方自动放弃其所有权，双方应参照本合同第11.4条执行。就前述全部事宜，出租方无须给予承租方任何补偿，亦无须承担任何赔偿责任。

* 1. **自行收回房屋**

本合同终止当日内，若承租方未按照以上规定向出租方返还该房屋，出租方有权自行进入该房屋并以任何方式处理该房屋内的物品并将该房屋恢复至提供给承租方时的状况，且无须给予承租方任何补偿，亦无须承担任何赔偿责任。同时，承租方应向出租方赔偿其因处理前述物品和将该房屋恢复至提供给承租方时的状况所产生的全部费用。

1. **转租**
   1. **转租及授权**

在未获出租方书面同意之前，承租方不得以任何方式直接或间接转让、分租或转租该房屋或其任何部分，亦不得以任何方式将与该房屋相关之任何权益或权利授权予任何其他方。若承租方违反本条规定，出租方有权单方终止本合同。

1. **大厦及租户管理**
   1. **出租方进入房屋**

出租方或出租方指定的管理人有权在提前二十四（24）小时发出书面通知的情况下进入该房屋，以检查承租方有否违反租户管理规章制度之规定、检查或修理该房屋的设施和设备、以及增设管井、管道等设施。遇到紧急事态时（例如，该等事件会影响到其租户正常使用其承租的该房屋，或该房屋内发生火灾），出租方或管理人可不事先书面通知承租方进入该房屋。

* 1. **出租方变更大厦公共区域及临时封闭**

出租方有权在租赁期内的任何时候，无须征得承租方的同意变更、修缮及临时封闭大厦公共区域或其部分，包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管信道、煤气管道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备等结构，亦有权变更大厦公共地方整体结构、布局及安排。出租方行使上述权利时应尽合理努力减少对承租方的正常使用及办公的影响。

* 1. **出租方增设设施**

出租方有权根据其合理需要，增设大厦（包括该房屋）设施。因出租方增设设施造成该房屋的计租面积减少的，适用本合同第1.2条的规定。在出租方增设设施过程中，若对承租方正常办公造成影响，出租方可根据影响的程度，酌情减免承租方受影响期间的租金、管理费。

* 1. **大厦命名**

出租方有权不时更改大厦名称，而无须对承租方承担任何责任，但出租方应在变更大厦名称后及时通知承租方。

* 1. **租户管理规章制度**
  2. 租户管理规章制度的制定及生效

出租方有权不时制订、引进、修改、采用或废除任何其认为必要的一切租户管理规章制度，该等规章制度包括但不限于《**租户管理守则**》，《装修管理规定》、《租户手册》。该等规章制度不得专门针对承租方做出，并因此而侵害承租方的合法权益。该等规章制度中可以规定承租方违反该等规定时，须支付一定数额的罚款。该等管理规章制度的任何制订、引进、修改、采用或废除，由出租方向承租方作出书面通知后或公示于大厦显著位置后即时生效。出租方有权委托其指定的管理人行使本条款规定权利。

* 1. 租户管理规章制度的遵守

承租方应严格遵守租户管理规章制度。承租方保证不会允许其访客、以及其雇员、承包商、代理人和为其工作或办事的其他人员从事租户管理规章制度中禁止承租方实施的行为。承租方怠于履行前述义务造成其访客、雇员、承包商、代理人和为其工作或办事的其他人员违反租户管理规章制度，造成出租方或大厦内其他主体遭受损失的，承租方应当依法予以赔偿。如承租方拒绝或怠于履行该项赔偿义务，出租方有权终止本合同。

* 1. 租户管理规章制度的适用及效力

租户管理规章制度与本合同正文及其他附件内容不一致时，以本合同正文条款及其他附件内容为准。若出租方/管理人制定的各项租户管理规章制度之间存在不一致的情况，由出租方书面决定如何适用。在出租方作出书面确认之前，以日期在后生效的管理规章制度为准。

* 1. **消防**
  2. 遵守消防制度及配合消防工作

该房屋的消防责任由承租方负责，承租方为消防安全第一责任人。承租方法定代表人或其指定负责人应签署相关安全责任书。承租方应当在交付日之前，向出租方书面指定一名该房屋现场负责人为该房屋消防专管员，并向出租方提供该人员的身份证明文件复印件、基本信息、联系方式。若承租方变更该消防专管员，应立即书面通知出租方，并同时向出租方提供该人员的身份证明文件复印件、基本信息、联系方式。

承租方应积极配合出租方对公共消防系统及设施、器材的检修或保养，积极配合出租方对公共区域的消防通道、疏散通道、安全标志、消防设施等的检查，并积极参加和配合消防培训、消防演练、防火巡查等消防安全事务。

* 1. 自用区域的消防工作

承租方应确保其封闭自用的所有区域（包括由承租方实际使用的公共区域）内的消防通道、疏散通道等畅通，承租方应保护该区域（包括由承租方实际使用的公共区域）内的消防设施、设备。

承租方应无条件允许并积极配合出租方工作人员出入承租方封闭自用的所有区域（包括由承租方实际使用的公共区域）开展相关消防安全检查维护等工作。若出租方发现承租方有任何违反消防安全及违反本合同约定之行为，承租方应于收到出租方通知后立即予以改正。

* 1. 承租方赔偿责任

因承租方于公共走道放置固定、非固定物品或承租方的其他违反消防规定的行为而发生的一切意外、事故，承租方须承担所有责任和赔偿出租方因此而产生的一切损失，包括但不限于承担有关部门的罚款或其他惩罚措施造成的损失和费用（若出租方承担了该等责任，承租方应予以全额赔偿或补偿）、出租方或第三方相关损失或损害（包括预期利益）、第三方向出租方索赔或主张权益而导致出租方支出的任何款项、以及出租方为上述事宜向承租方追索而产生的一切开支和费用（包括但不限于律师费、公证费、调查取证费、财产保全费、诉讼费用等）。

* 1. **承租方证照**

承租方应按照法律法规及相关政府部门的要求，取得其使用该房屋所有必要的执照、批准或许可证（如有规定），并向出租方送交该等证照复印件各一（1）份。承租方必须确保该等执照、批准或许可证在租赁期内完全有效，及在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定。如因承租方证照不全、失效、不真实、不合法等引起的纠纷及有关部门的查处，均由承租方自行承担相关责任和后果，如因此给出租方造成损失，出租方有权向承租方索赔。承租方如需在该房屋上设定任何注册或登记信息，应事先取得出租方的书面同意。

* 1. **承租方合法经营**

承租方在该房屋内的活动必须遵守中国法律法规的各项规定，包括但不限于工商行政管理等行政法律及规章，否则出租方有权单方终止本合同。

若因承租方违反法律、法规和规章制度，而给出租方或任何第三者造成任何经济损失（包括行政处罚损失）、承租方应承担全额赔偿、补偿责任。若出租方在名誉等方面因承租方违反有关法律、法规而受到影响，则承租方应向出租方赔偿出租方在名誉等方面所受损失及其采取补救措施支出的全部费用。

* 1. **承租方违约**
  2. 承租方违约

若承租方违反本合同或租户管理规章制度的任何规定的情况下，出租方有权在提前两（2）日书面通知承租方后，暂停该房屋的水、电、煤气、电讯供应或其它服务，直至承租方改正了该等违约行为或/并按照出租方的要求采取了补救措施。因此而产生的一切后果及所有因此而引起的费用，包括但不限于重新接驳水、电、煤气、电讯供应的费用，均由承租方负责并自行承担。

若承租方违反本合同或租户管理规章制度的任何规定，承租方同意出租方有权制止承租方从该房屋内将任何物品搬离直至承租方纠正其违约行为并获得出租方的书面确认。

* 1. 承租方擅自单方终止合同

未经双方协商一致且不符合本合同约定的单方终止情形，如承租方擅自单方终止本合同，出租方有权不予返还保证金或承租方已经缴纳的其他款项，承租方还需支付以下全部费用作为违约金：

1. 本合同未履约部分的租金及管理费；
2. 出租方基于承租方完全履行本合同考虑而给予承租方享有的租金优惠计收差额；
3. 出租方支付给中介公司的与本合同有关的佣金；
4. 因承租方擅自终止合同给出租方造成的损失和出租方因此支出的合理费用，包括但不限于律师费、公证费、调查取证费、财产保全费、诉讼费用等。
   1. 其他违约责任适用

本合同关于违约责任如有特别约定，该特别约定优先适用。

1. **责任限制**
   1. **出租方不承担责任的事宜**

承租方因下列原因遭受损害或受到不利影响的，出租方不承担任何责任，但出租方在知悉相关事宜或收妥有关通知之后应尽快书面通知承租方，以减少承租方的损失：

1. 出租方对大厦或该房屋实施合理或必要的保养维护，以及因此而暂停大厦的部分或全部的公用设施服务、空调、电梯、自动扶梯；
2. 任何公用设施服务、空调、电梯、自动扶梯中断或停止，除非该等中断或停止是由于出租方的过错所造成的；
3. 自然灾害等不可抗力；
4. 政府部门或其他公用事业机构、单位中断公用设施供给；
5. 大厦任何其它部位的租客或使用人及其雇员、代理人、被许可人及访客的疏忽或过失；
6. 政府施工；
7. 恐怖分子或者犯罪分子的袭击或破坏。
   1. **出租方赔偿限额**

若出租方有任何违约行为给承租方造成损失，出租方向承租方赔偿的损失以直接经济损失为限，赔偿最高限额为承租方向出租方缴交的保证金数额。

1. **其他**
   1. **合法承诺**

双方向对方承诺，其签署及履行本合同不违反任何法律法规，不侵犯任何第三方的合法权益。若一方违反前述承诺，给对方造成任何损失，违反的一方应当向对方予以全额赔偿（包括律师费等法律费用）。

* 1. **双方证照文件**

双方在签署本合同前，应按照本合同附件四（**双方证照文件**）所列之文件清单，向对方提供相关文件的原件供对方当场审核，并向对方提供该等文件的复印件。

* 1. **房屋内的财产及人身安全**

承租方对该房屋的卫生防疫、防火、防爆、治安、防盗及综合治理承担全部责任，并承担有关费用。不论出租方在大厦内设置保安人员或安装电子防盗系统与否，承租方应独自对该房屋范围内的自身财产安全及其员工、法律法规规定范围内第三人的财产及人身安全负责，出租方对此不承担任何责任。若出租方因此遭受任何损失，承租方应当予以全额赔偿、补偿。

* 1. **不得扣减**

在租赁期内，承租方不得以任何理由扣减其应向出租方支付的租金、管理费、保证金及其它费用。

* 1. **无合伙及合作关系**

出租方仅为租赁该房屋的提供方，并不参与承租方经营或与承租方合伙或联营。承租方在其经营活动中，不得宣称或令任何方误认为其与出租方属合伙或者联营等关系。

* 1. **保密**

出租方及承租方在任何时候都应对本合同中的条款内容承担保密责任，任何一方未经对方书面同意不得对外泄露本合同的条款内容以及一方因本合同的谈判、签署或履行而从另一方处获取的该方的其他技术资料、市场及发展计划、用户资料、财务信息等非向公众公开的信息（根据适用的法律或相关法院、主管部门的强制令要求披露的信息，或向各自的关联公司和顾问披露的除外）。如因一方泄密而对另一方造成的实际损失，泄露方将承担赔偿责任。

* 1. **优先购买权**

承租方承诺放弃该房屋的优先购买权，在租赁期内的任何时候，出租方有权无须通知承租方而出售或转让该房屋。出租方需抵押该房屋的，无须书面告知承租方，且在该房屋抵押后当事人协议处分该房屋前亦无须征询承租方购买该房屋的意见。就前述事宜，出租方无须向承租方承担任何责任。

* 1. **转让合同**

本合同生效后，出租方有权根据经营所需，以任何方式将大厦交给出租方的关联方管理、经营，或将其在本合同项下的权利义务整体转移给出租方的关联方。出租方应在该项变更发生前十五（15）日书面通知承租方，并保证承租方在本合同项下的权利义务不作任何调整。该项变更不构成出租方违约，出租方无须就该项变更对承租方承担任何违约责任或做出任何补偿。

* 1. **税费负担**

双方应依照中华人民共和国有关法律、法规的规定各自缴纳应付税款。承租方应当承担与其经营有关的一切税费。其他有关费用将按有关部门的规定分摊或各自负担。

* 1. **合同备案**

双方约定本合同签署后应由出租方负责按规定向天河区房地产租赁管理所（“房管所”）办理登记备案手续，领取房屋租赁登记备案书面证明；登记备案所需的费用，出租方和承租方各承担一半。本合同经登记备案后，如有变更或终止的，由出租方负责办理变更、终止登记备案手续；如因承租方原因需要办理变更、终止登记备案手续的，该变更、终止登记备案费用均由承租方承担。

出租方办理备案登记时，另一方应当尽合理努力提供及时、充分的协助。如房屋租赁登记备案在出租方所不能控制的情况下未能办妥，另一方不得以本条款作为变更或解除本合同的依据。按房管所要求，办理登记备案手续的租赁合同除需双方盖章外，还需由双方的法定代表人/负责人或授权代表签字确认，并提供盖章主体与签字代表的身份证明及相关授权证明等资料，承租方是否符合房管所该等要求，属于出租方所不能控制的情况之一。

* 1. **通知**

双方的联系地址见本合同附件一（**个别条款**）第9条的规定。一方向另一方送达的任何文件或通告（包括变更联系地址），如以挂号邮件或特快专递的方式发送，于收件人签收时或于投寄该文件之日起第【3】日【12】时（以先到达的时间为准），将被视为已送达收件人；如以专人递送的方式发送，于收件人签收时或取件之日起第【1】日【12】时（以先到达的时间为准），将被视为已送达收件人；如以电子邮件方式发送，则于该文件进入收件人的邮件服务器之时或于发送该文件之日起第【1】日【12】时（以先到达的时间为准），将被视为已送达收件人。出租方向承租方发出的文件或书面通知，如送至该房屋或在该房屋的显要位置张贴通知，则该通知自送达至该房屋或张贴的第【1】日视为已送达承租方。如通过以上多种方式送达的，以先到达的时间为准。

* 1. **双方充分理解本合同**

双方确认是在充分阅读并理解本合同条款之后，经平等协商一致而签订本合同，本合同非格式合同。

* 1. **全部协议**

本合同构成出租方和承租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。

* 1. **不弃权**

出租方接受承租方的租金、管理费或其他费用，不得被视作出租方放弃其向承租方追究因承租方违反本合同项下承租方须遵守及履行的任何规定而须负之责任的权利。出租方一次或多次原谅承租方违反任何其在本合同项下的任何责任，不得构成出租方放弃追究对承租方任何持续、日后的违反行为的依据，亦不得在任何方面减损或影响出租方追究承租方任何持续或日后的违反行为的权利和救济。

* 1. **修改**

本合同的任何修改均须经双方达成书面协议并由双方盖章（公章或合同专用章）后方可生效。

* 1. **附件**

本合同之附件为本合同不可分割的组成部分。

* 1. **标题**

本合同中的标题和副标题是为便于阅读而设置，不应对本合同条款的释义有任何的影响或限制。

* 1. **法律适用与争议解决**

本合同适用中华人民共和国法律。本合同相关争议由该房屋所在地法院管辖。

* 1. **生效及文本**

本合同经双方盖章（公章或合同专用章）后生效。本合同附件为本合同的组成部分，与本合同正文具有同等法律效力。本合同连同附件一式五份，出租方与承租方各执两份，一份提交至房管所作办理登记备案手续之用，具有同等法律效力。

如房管所办理本合同登记备案手续时，要求有双方法定代表人或负责人或授权代表在本合同签字的，承租方应按要求立刻补充签字，如承租方拒绝或拖延签字，承租方须承担全部责任，包括但不限于无法或延误办理登记备案的相关责任。

**16. 定义**

除本合同条款或上下文另有规定，本合同中下列词语应具有以下特定涵义：

|  |  |
| --- | --- |
| **出租方** | 是指于【广州市天河区珠江东路6号2701房自编01单元】注册成立的【广州市新御房地产开发有限公司】。 |
| **承租方** | 是指于【】注册成立的【】。 |
| **大厦** | 是指【广州】市【珠江东】路【6】号【广州周大福金融中心】大厦。 |
| **房屋** | 是指大厦的【 01】房自编【】室房屋。 |
| **约定计租面积** | 是指出租方与承租方于首次签署租赁合同时认可的该房屋计租面积，即【3974.25】平方米。 |
| **交付日** | 定义见本合同第3.1条的规定。 |
| **计租日** | 定义见本合同第3.2 条的规定。 |
| **其他费用** | 定义见本合同第4.3条的规定。 |
| **公共设施** | 是指市政等相关单位向公众提供的基础设施，包括但不限于水、电、煤气、网络、供暖。 |
| **装修** | 定义见本合同第6条的规定。 |
| **《装修管理规定》** | 出租方或出租方指定的管理人发布的及不时修订的与装修该房屋相关的规定，包括但不限于《租户装修手册》。 |
| **管理人** | 是指出租方委托或指定的为出租方、大厦、该房屋提供管理服务的管理公司。 |
| **租户管理规章制度** | 定义见本合同第13.5 (a)条的规定。 |
| **出租方的关联方** | 是指于香港注册成立的新世界发展有限公司及其所有附属公司。 |
| **工作日** | 工作日是指由中国法律规定的，一般职工的工作日，不包括法定节假日，但包括因国家法定节假日调休后职工须工作的周六、周日。 |
| **日**  **公历月** | 如本合同中未特别指明是工作日，本合同中提及的日均指自然日。  是指目前全世界通用的纪年体系中对应的单个月份。 |

**（以下无正文）**

|  |  |
| --- | --- |
| 出租方：【广州市新御房地产开发有限公司】  （盖章）  授权代表（签字）：  授权代表（姓名）： 【邹 郁】  签章日期： 年 月 日 | 承租方：【】  （盖章）  法定代表人（签字）：  法定代表人（姓名）： 【】  签章日期： 年 月 日 |

**附件一：个别条款**

* + - 1. **房屋位置**

出租方出租给承租方的该房屋为大厦【】房自编【】单元。

* + - 1. **约定计租面积**

该房屋的约定计租面积为【】平方米。

* + - 1. **租赁用途**

承租方仅可且必须将该房屋用作【办公】使用。

* + - 1. **租赁期限及房屋交付日**

该房屋的租赁期为【5】年，正式起租日为【2019】年【1】月【1】。交付前提是出租方在收到承租方已盖章和有效签署的办公楼租赁合同原件且确认收到承租方所支付的租赁保证金与其它费用保证金。

* + - 1. **租金**

(a )双方协定的租赁期, 租金情况如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **租赁期限** | **月租金 （小写）** | **月租金（大写）** |
|  | ￥ |  |
|  | ￥ |  |
|  | ￥ |  |
|  | ￥ |  |
|  | ￥ |  |

【】年【】月【】日至【】年【】月【】须于本合同生效【5】日内（作为“首期租金预付款”）支付，其余各期租金承租方须于按照条款4.4b约定的时间向出租方预付下个公历月的租金（如遇法定节假日，则提前至法定节假日前一个工作日交付款项）。计租期不足一个公历月的，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。

注：本表所示租赁期起始日为暂定交付日，实际交付日与暂定交付日有差异的，最终计租起始日及对应计租期间统一以实际交付日为基准作调整。

(c)租金计收声明：

在承租方完全履行其于本合同项下义务和责任的前提下，承租方可在一定时期内享有租金优惠，具体如下：

【】年【】月【】日至【】年【】月【】日期间优惠前租金合计为人民币（￥），当期优惠后租金合计为人民币（￥）。

上述优惠不包含管理费及其他费用的优惠。

如因承租方原因导致租赁合同被提前终止，在不影响本租赁合同项下出租方其他权利的前提下，视为承租方自始不享有前述租金优惠，承租方须在租赁合同提前终止之日起【5】个工作日内向出租方补交该等期间的所有优惠前租金。

* + - 1. **管理费**

承租方应支付的管理费按该房屋计租面积计算，月管理费标准为每平方米人民币【38】元，月管理费共计人民币【￥】。

* + - 1. **保证金**

承租方应于本合同生效后【5】日内一次性向出租方缴交租赁保证金。金额为相当于3个月完整租赁期内最高月租金的金额、管理费之和，合计为人民币（￥）。

* + - 1. **商业标志**

出租方将在大厦内【大堂】位置及该房屋所在楼层的【公共区域】位置统一格式安放承租方的【公司名称】铭牌。

**10. 联系地址**

双方联系地址如下：0.

**出租方**

收件地址及邮编：【广州市天河区珠江新城珠江东路6号广州周大福金融中心27楼03单元】

收件人：【】

公司【广州市新御房地产开发有限公司】

电子邮箱：

**承租方**

收件地址及邮编：【】

收件人：【】

公司：

联系电话：【】

电子

**附件二：房屋平面图**

**方向标**

**图片仅供参考**

**附件三：房屋交付标准**

房屋交付标准如下。除本附件三规定的内容，承租方对房屋交付条件无任何其他要求，出租方亦不承诺该房屋具备任何其他交付条件。

该房屋的基本交付标准及设备、设施清单

天 花： 铝板天花

地 面： 架空地台、地线盒（只提供物料，不负责安装）

内 墙： 乳胶漆

空调末端： VAV BOX连出风口

照 明： 灯盘 （只提供物料，不负责安装）

消防系统： 烟雾感应器、消防自动喷淋头、防火卷帘、防火前室门、排烟管/阀、应急灯及消防广播

注: 以上清单内设备及设施的数量仅以本租赁合同明确的该大厦的标准楼层对应设备及设施的数量为准，如承租方额外要求增加数量的，须自行承担一切有关费用。

**附件四：双方证照文件**

出租方与承租方应向对方提供以下证照文件。对于证照的复印件，提供方须一并出示原件供对方核实。复印件上应当由提供方标注“本复印件与原件完全一致”的字样，并由提供方加盖公章。

**（一）出租方证照文件**

**营业执照副本复印件。**

**（二）承租方证照文件**

1. **承租方如为自然人，应当提供的身份证明材料：**
2. 承租方为中国大陆公民，需提供其身份证复印件；
3. 承租方为港、澳、台同胞，需提供其回乡证复印件；
4. 承租方为外国居民，需提供其护照复印件。
5. **承租方若为非自然人的实体，应当提供的材料如下：**

**2.1 注册登记资料复印件：**

1. 若承租方是中国大陆公司或其他企业经济组织，须提供营业执照副本复印件、税务登记证副本复印件、法定代表人身份证明复印件；
2. 若承租方为境外（包括港、澳、台）经济组织的代表处，须提供相应注册登记证件的复印件；
3. 若承租方是境外（包括港、澳、台）经济组织，须提供相应的商业登记及公司注册文件。

**2.2 本合同签署人身份证明材料（参见第（二）条第1款要求）。**

**2.3 若本合同签署人不是法定代表人，应提供本合同签署人的授权签约文件公证件。若承租方在境外（不包括港、澳、台）形成授权签约文件，应提供经当地公证机关公证和中国驻该国领事馆认证的授权签约文件。**

本

页

空

白

|  |  |
| --- | --- |
| 出租方：【广州市新御房地产开发有限公司】  （盖章）  授权代表（签字）：  授权代表（姓名）： 【邹 郁】  签章日期： 年 月 日 | 承租方：【】  （盖章）  法定代表人（签字）：  法定代表人（姓名）： 【】  签章日期： 年 月 日 |