合同编号：

房

屋

租

赁

合

同

(**前海大厦项目**)

出租方(甲方) 深圳市前海建设投资控股集团有限公司

承租方（乙方）

合同编号:

**房屋租赁合同**

出租方（甲方）：深圳市前海建设投资控股集团有限公司

营业执照： 91440300587917503A

法定代表人： 李荣生

通讯地址：深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路123号前海大厦T1栋1701

邮 编： 518054 联系电话： 0755-88982490

承租方（乙方）：

营业执照：

法定代表人：

通讯地址：

邮 编： 联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及其他法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同。

**第一条 租赁标的**

1.1甲方出租给乙方的房屋位于深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路123号 的 [**前海大厦**](647968217587924992) (项目) 房屋（间）编码为 [**T2栋-层-室**](647968217621479424) 的房屋(以下简称“租赁房屋”)出租给乙方使用，其平面图见本合同**附件一**。

1.2租赁面积共计： 平方米，该租赁面积按租赁房屋的建筑面积计算，本合同约定的租赁面积为最终面积，双方均不对租赁面积提出任何异议或调整。

1.3在租赁期限内，乙方应接受并服从甲方及物业管理公司对本项目及租赁房屋的统一管理，按本合同约定使用租赁房屋，按时支付租金及物业管理费、水电能耗费、空调费、运行维护费等使用租赁房屋产生的费用及其他由第三方收取的所有费用。

1.4租赁房屋面积以外公共区域及部位、公共及附属设施设备（包含通道、连廊、屋面、管理用房、外立面及内墙等）的使用均以甲方或物业管理公司的规定为准。未经甲方或物业管理公司书面许可，乙方不得擅自占用这些区域、部位及设施。

**第二条 租赁房屋的交付**

**2**

2.1乙方在本合同签订并按约定向甲方足额支付租赁保证金及首付租金后，且经甲方确认到账后，方可持甲方开具的进场通知向物业管理公司办理相关进场和交接手续。

2.2租赁房屋甲方选择以 [**标配**](664237664031215616) 作为交付标准（详见**附件二**交付标准）。在租赁期结束日或本合同提前终止日，乙方应将该租赁房屋连同其所有的附属物、装置物、附加物（无论乙方对该房屋的装修、装饰、改建或安装是否已得到甲方的同意）按附件二恢复原状后交还给甲方（正常损耗除外）。

2.3乙方收到进场通知后应及时办理进场和交接手续，不论乙方何时办理进场和交接手续的，租赁房屋除租金外的物业管理费，水电能耗费、空调费、运行维护费等使用租赁房屋产生的费用及其他由第三方收取的所有费用应按通知日期计费付（租金按本合同第四条约定执行）。乙方在进场通知发出后**30** 天内仍未办理进场和交接手续的，甲方有权终止本合同，并将租赁房屋出租给第三方，且租赁保证金及乙方已支付的任何费用或款项均不予退还，并保留追究乙方赔偿甲方损失的权利。

2.4甲方发出进场通知书后，不论乙方何时办理进场交接手续，均以本合同约定计租日起收租。

2.5乙方办理进场交接手续后，甲方迟于3.1款约定的时间交付租赁房屋的，乙方同意给予甲方60天的交付宽限期，甲方在宽限期内交付租赁房屋不承担任何违约责任。如甲方逾期交付超过60天，乙方有权终止本合同，甲方应按本合同第12.2款承担违约责任。

**第三条 租赁期限及免租期**

3.1 租赁期限为：自[**2025年 月 日**](647968217688588288)起至[**2027年 月 日**](647968217726337024)止。

3.2 甲方同意给予乙方[**/**](647968217751502848)个月的装修免租期。免租期限为

 装修免租期间内乙方不需支付租金，但应承担按时支付物业管理费、水电能耗费、运行维护费等使用租赁房屋产生的费用及其他由第三方收取的所有费用的义务，其中空调费从乙方实际使用日开始计费。如因乙方违约导致本合同提前解除或终止的，则该免租期优惠取消，乙方应在本合同解除或终止之日起10日内按同期租金标准向甲方补偿支付该已享受免租期期间的租金。

3.3 计租日（租金起算时间）为 [**2025年 月 日**](647968217827000320)

3.4 不论任何原因，有关租赁房屋的租赁登记之租赁期限如与按照本合同条款所确定的租赁期限不一致的，应以按照本合同确定的租赁期限为准。

1. **租金与费用**

4

4.1租赁房屋的起始固定租金按照租赁建筑面积计算。房屋租金不包括物业管理费、空调费、本体维修基金、停车位租金、水费、电费、燃气费、相关通讯费用、网络使用费、清洁费及乙方使用期间自行发生的其他费用。第一租赁年度，租金单价为 元/平方米/月，月租金为人民币  元（大写：  ）。甲方按增值税率 9 %开具发票，按增值税暂行条例中“销售额＝含税销售额÷（1+税率）”公式核算，不含增值税价为人民币 元，增值税为人民币元。

4.2房屋租赁期间，租赁房屋租金单价从第二年开始按 %的幅度在上一年度标准基础上向上递增，以此类推。具体如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| [年份](647968218024132608) | [开始日期](647968218024132608) | [结束日期](647968218024132608) | [租金涨幅（%）](647968218024132608) | [租金单价（元/㎡/月）](647968218024132608) |
| [1](647968218024132608) | [2025年 月 日](647968218024132608) | [2025年 月 日](647968218024132608) |  |  |

4.3 乙方于本合同签订后五个工作日内向甲方支付首付租金,即乙方起租日在15号（不含）之前的支付[**2025年 月 日**](file:///E%3A%5C%E5%B0%8F%E8%93%89%E5%B7%A5%E4%BD%9C%E5%A4%B9%5C1%E3%80%81%E8%B5%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B%E7%9B%B8%E5%85%B3%E5%8F%82%E8%80%83%E8%B5%84%E6%96%99%5C1.%E6%8B%9B%E5%95%86%E8%B5%84%E6%96%99%5C%E5%85%B3%E4%BA%8E%E5%89%8D%E6%B5%B7%E5%A4%A7%E5%8E%A6T2%E6%A0%8B5%E5%B1%8201%E5%AE%A4-01%E7%89%A9%E4%B8%9A%E8%87%AA%E8%A1%8C%E5%85%AC%E5%BC%80%E6%8B%9B%E7%A7%9F%E7%9A%84%E8%AF%B7%E7%A4%BA%5C647968217688588288)至[**2025年 月 日**](file:///E%3A%5C%E5%B0%8F%E8%93%89%E5%B7%A5%E4%BD%9C%E5%A4%B9%5C1%E3%80%81%E8%B5%B0%E6%B5%81%E7%A8%8B%E7%9B%B8%E5%85%B3%E5%8F%82%E8%80%83%E8%B5%84%E6%96%99%5C1.%E6%8B%9B%E5%95%86%E8%B5%84%E6%96%99%5C%E5%85%B3%E4%BA%8E%E5%89%8D%E6%B5%B7%E5%A4%A7%E5%8E%A6T2%E6%A0%8B5%E5%B1%8201%E5%AE%A4-01%E7%89%A9%E4%B8%9A%E8%87%AA%E8%A1%8C%E5%85%AC%E5%BC%80%E6%8B%9B%E7%A7%9F%E7%9A%84%E8%AF%B7%E7%A4%BA%5C647968217688588288)的首付租金，金额为 元（大写：），如乙方起租日在15号（含）之后的支付/年/月/日至/年/月/日的首付租金，金额为/元（大写：/），租金按自然月支付，甲方每月向乙方开具增值税发票，乙方应于每月10日前向甲方缴纳当月租金。

4.4 租赁期间，乙方除按约定支付租赁房屋的租金外，还须每月按时向甲方委托的物业管理公司支付物业管理费、水、电、空调费、运行维护费等因使用租赁房屋所产生的费用，以及其它由第三方收取的费用，具体费用详见附件三。

**第五条 保证金及其支付**

5

5.1 本合同签订后五个工作日内，乙方应向甲方支付相当于贰个月租金的租赁保证金，即人民币 元（大写：人民币  ）。

5.2 甲方应于收到该保证金后的七个工作日内向乙方开具收据。若乙方在签订本合同前已向甲方支付意向金的，该意向金自动转为租赁保证金，不足部分乙方应在15天内补足差额，如租赁意向金超额的，则超额部分退还乙方或抵扣乙方租金。乙方凭意向金收据原件及付款凭证向甲方换取租赁保证金收据。乙方逾期支付足额租赁保证金的，甲方有权解除本合同、将该房屋另行出租予他人，且租赁意向金及乙方支付的任何费用或款项均不予退还，并保留追究乙方赔偿甲方损失的权利。

5.3 本合同签订后五个工作日内，乙方未按时缴纳首付租金及租赁保证金且从合同约定起租日起逾期算超过 **10** 天的，甲方有权单方解除合同并要求乙方支付违约金，且每逾期一天，甲方有权按逾期支付之款项的5‰计算向乙方收取违约金。

5.4 支付方式：本合同项下乙方对甲方的所有付款，应以人民币转账或人民币电汇至甲方下述账户，或以甲方届时书面指定的其他方式支付，未经甲方允许，乙方不得以个人名义转账。

**甲方的银行账户信息为：**

开户名： 深圳市前海建设投资控股集团有限公司

开户行： 中国农业银行股份有限公司前海分行

账 号： 4101 3700 0400 725 06

租赁期间，如甲方的银行账户信息变更的，应当书面通知乙方。乙方在收到甲方的通知之后，应当将本合同约定的所有费用支付至甲方更改之后的账户，否则乙方应承担因此产生的迟延的责任。

**乙方开票信息为：**

开票类型：

名 称：

纳税人识别号：

地址、电话：

开户行及账号：

5.5 乙方支付的租赁保证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保证金，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，将租赁保证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。

5.6 如出现下列情形之一的，甲方有权不予返还租赁保证金及本合同约定的其他保证金，或以租赁保证金及其他保证金抵扣乙方应付款项（包括但不限于合同约定乙方应付款项、滞纳利息、因违约而应向甲方支付的违约金、补偿金、甲方垫付之费用）。甲方抵扣租赁保证金的，乙方应在收到甲方通知后五天内补交相应差额，否则甲方有权单方解除本合同。

（1）租期未满，乙方未经甲方书面同意私自停租或歇业的。

（2）租期未满，因乙方原因提前终止本合同的。

（3）本合同其它约定之情形。

**第六条 市场推广条款**

6

6.1 乙方应积极配合甲方组织的宣传推广等项目整体营销活动，具体事宜双方另行协商。

6.2 乙方可以有偿使用项目公共区域、管理局网站、APP等品牌宣传渠道进行形象展示、促销活动等，相关方案应提前经甲方审核、同意，具体收费标准另行协商、确认。

6.3 乙方可以有偿使用项目广告位，设计稿须经甲方审核、确认后方可实施。使用期内相关费用均由乙方承担，包括但不限于制作费、安装费、电费、修缮费等。具体广告位置待甲乙双方协商，最终以甲方通知为准。

6.4 乙方如另要求在项目其他位置安装乙方之标识或广告的，必须事先取得甲方及政府有关主管部门同意并向甲方支付相关费用。乙方应自费安装和维修该等标识或广告并应购买保险，且应赔偿甲方因该标识或广告的安装与放置而遭受的损失。乙方负责安装该标识的工程承包商及该标识的设计与用料应经甲方事先批准。乙方应在返还租赁房屋时自付费用将项目内安装有乙方标识的部位恢复原状。乙方另行安装与放置的标识或广告如发生安全事故，由乙方承担全部责任。

**第七条 租赁登记**

7.1 除非乙方特殊要求，本合同无需办理租赁登记备案， 不论本合同租赁登记备案办理与否，均不构成本合同无效或甲方违约，乙方仍应履行本合同。

7.2 如乙方有办理租赁登记备案的需求，乙方应向甲方提出书面申请，甲乙双方则按照《深圳市房屋租赁合同》模板另行合同签订，该合同仅作为乙方租赁备案使用，双方关于本租赁事项的权利义务仍按照原合同（编号为的《房屋租赁合同》）的内容执行。

**第八条 房屋装修**

7

8

8.1 乙方在合同签订后，按约定向甲方缴纳完毕保证金、首付租金后，乙方可持甲方开具的进场通知向物业单位办理进场交接、开展承租房屋装修。承租房屋交回时应按本合同第二条相关条款处理。

8.2 乙方应严格按甲方批准或物业管理公司审核同意的装修方案，委托具备相应资质的施工单位对租赁房屋进行装修施工，负责办理并通过质量、安全、消防等有关主管部门的审批和验收，承担所有装修费用及相关保修维修责任。

8.3 非经甲方书面同意，乙方不得擅自或允许他人对租赁房屋及其装修、附属设施及设备（包括但不限于线路、排水、消防、室内外的外观及现有装潢） 进行任何改建、增建或增设。

8.4 经政府主管部门批准并经甲方或物业管理公司书面许可，乙方可在甲方或管理公司书面同意的范围内对租赁房屋或对其装修、附属设施及设备进行二次装修、增建增设或改建。装修方案应提前通过甲方或物业管理公司的审核。因向政府主管部门报批而引起的一切费用均由乙方承担。租赁房屋的装修、增建增设及改建由乙方自行选择工程承包商完成，但乙方选择的工程承包商应具有相应的施工资质。乙方根据本合同约定进行的装修、增建增设及改建的附属设施及设备应由乙方负责维修和保养，而甲方对此无须承担维修和保养责任。

8.5 乙方应支付本合同约定的装修租赁房屋所涉及的所有费用，包括但不限于装修、增建增设及改建费、设备材料费以及由此发生的装修押金、临时水电费、垃圾清运费、税费及其他政府收费等。

8.6 乙方应负责保持租赁房屋及租赁房屋内甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。租赁房屋内易耗品(如灯泡)的更换或添置，应由乙方自行负责并承担费用。

8.7 乙方如发现租赁房屋及甲方提供给乙方的装修、附属设施或设备出现损坏或故障，应及时通知甲方或物业管理公司前来维修而不得擅自处理，但在紧急情况下，为减少对乙方财产及雇员产生即时损害或风险，乙方可在口头征得甲方同意后进行临时性的修理。

8.8 如乙方或其雇佣的人员、承包商或代理人处理租赁房屋及甲方交付于乙方的现有装修、附属设施或设备损坏或故障，由此造成的人身伤害及财产损失，均由乙方负责赔偿。

8.9 若在租赁期限内，政府主管部门对租赁房屋的装修（由甲方完成的一次消防或装修设施除外）提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门的要求进行整改并承担由此产生的一切责任及费用，包括但不限于影响相邻单元的承租人或甲方而产生的责任与费用。甲方不承担因此产生任何责任与费用。

8.10若在租赁期限内，政府主管部门对租赁房屋相邻单元（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方应根据政府有关部门或甲方或管理公司的要求提供必要协助。乙方因此而遭受的任何损失，由租赁房屋相邻单位承担。

8.11如因不可抗力原因，导致租赁房屋损坏或造成一方损失的，双方互不承担违约责任。但甲乙双方应尽最大努力克服该事件，减轻其负面影响。如果发生致使租赁房屋所在建筑或其一部分毁损的不可抗力或意外事件或此不可抗力导致乙方不可使用的，遭受不可抗力的一方应当向对方提供证实不可抗力事件的合法证据。

**第九条 租赁用途**

9

9.1 租赁期限内，租赁房屋仅供乙方作为 办公用途 使用，且经营品牌仅限为 品牌及相关配套业务使用。签订本合同后甲方或物业管理公司有权无偿使用该品牌进行本项目企业介绍与宣传，但不得对乙方造成负面影响。在租赁期限内，未经甲方或物业管理公司书面同意，乙方不得擅自改变租赁房屋的上述经营品牌及用途，禁止使用租赁房屋作为房地产项目销售展示及房地产客户接待场所，否则甲方有权单方解除本合同且要求乙方按照本合同13.5款标准承担违约责任。

9.2 未征得甲方书面同意，乙方不得以任何形式转租、分租或放弃占用租赁房屋或其中任何部分，或以分租、借用、共享、联营或将业务承包他人等其他任何方式以致任何非本合同当事人在租赁期限内使用或占用租赁房屋的任何部分，而不论乙方对该等使用或占用是否有收取房租或其他报酬或其他利益。

9.3 租赁期限内，乙方如果需要将其在本合同项下的一切权益转让给其母公司、附属公司或关联公司，需书面征求甲方同意，甲乙双方就该事项应另行签订书面协议，否则甲方有权单方解除本合同且要求乙方按照本合同13.5款标准承担违约责任。甲方原则上不同意受让方为房地产开发企业。

9.4 甲、乙双方特此明确同意：租赁期限内甲方有权完全自主地转让、抵押租赁房屋或整个项目，并有权完全自主地与抵押权人协议以折价或变卖或其他方式处分租赁房屋，为此甲方在转让前需通知乙方但无需事先征询乙方的意见。甲方保证,对该房产设定的抵押或设立其他担保权益的行为，将不破坏、不影响乙方作为承租人按照本合同的约定继续合法地承租该房产。

9.5 租赁期限内，乙方是租赁房屋的防火责任人，须严格履行消防安全责任，采取有效措施防止火灾发生，对租赁房屋消防安全负全面责任。如发生火灾或其他任何事故，造成租赁房屋损坏、人身伤害及其他损失的，由乙方承担责任并负责赔偿。

**第十条 物业管理及物业管理费**

10.1 本项目物业管理公司为 **深圳市前海联合物业服务有限公司** 。签订本租赁合同前，乙方已阅读并充分了解本项目物业的物业管理委托合同及管理公约。甲方已就物业管理委托合同和管理公约的相关条款向乙方做出解释，乙方承诺遵守物业管理委托合同和管理公约的有关规定，并愿意承担违反物业管理委托合同和管理公约的违约责任。

10.2乙方所交租金不包括物业管理费、电费、通讯费、停车费、空调费、运行维护费等因使用租赁房屋所产生的费用，以及其它由第三方收取的费用。

10.3经甲方同意，物业管理公司可依据有关法律法规及物价、能耗、人力等经营管理成本对物业管理费、水电能耗费、空调费、运营维护费等的收费标准进行调整。

10.4乙方同意，物业管理费、水电能耗费、空调费、运营维护费等的收费标准根据本合同第10.3条调整的，乙方按调整后的标准缴纳相关费用。

**第十一条 甲方的义务与乙方的义务**

11.1 除本合同其他条款规定的甲方义务外，甲方还应履行下列义务：

（1）甲方应按本合同约定向乙方提供可以合法且正常使用的房屋。

（2）在租赁期限内，甲方如在租赁房屋内进行改建、增建或装修，应事先通知乙方。

（3）甲方应承担作为出租人应支付的与租赁房屋有关的税费。

（4）除按本合同约定行使甲方的权利外，甲方不得对乙方正常合理使用租赁房屋进行干扰或妨碍。

（5）甲方应对房屋进行维修和保养，并保持租赁房屋及甲方提供的各项设备设施良好和正常使用状态，但乙方应承担因乙方的过错、过失或疏忽行为对房屋造成的损失损坏的赔偿责任。

（6）甲方维修租赁房屋及其附属设施，应提前书面通知乙方，乙方应积极协助和配合，但出现紧急情况或经乙方同意则可不受该约束。因乙方阻挠甲方进行维修而产生的后果，则概由乙方负责。

（7）甲方或物业管理公司在任何时候均有权变更、修缮及临时封闭租赁房屋的公共区域或部位、公共及附属设施设备，包括但不限于走道、通道、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、防火安保设备、空气调节设备等，并保留变更租赁房屋公共区域或部位的结构、布局、布置的权利。甲方或物业管理公司的上述行为均无需征得乙方同意，但如上述行为严重影响乙方的生产经营或租赁目的的，甲方应及时通知乙方，保障乙方的合法权益。

11

12

11.2 除本合同其他条款约定的乙方义务外，乙方还应履行下列义务：

（1）乙方应妥善管理、合规使用租赁房屋，负责租赁房屋内易耗品（如灯泡、开关、插座等）的更换、添置并承担费用，保持租赁房屋包括但不限于建筑主体、主体结构及附属设备设施、甲方提供的装饰修饰等的正常运行及可使用状态。乙方因未尽到妥善管理的义务以及因与乙方有关的第三方的原因导致租赁房屋及装修、附属设施毁损、灭失，造成甲方或/和第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担赔偿责任。

（2）在租赁期限内，乙方应接受及服从甲方及物业管理公司对本项目及租赁房屋的统一经营管理，遵守甲方制定或修订的项目各项管理规定，该等管理规定自甲方书面通知乙方时生效。乙方、其雇员和装修承包商不得影响或干扰甲方或物业管理公司对本项目的正常管理。

（3）乙方不得在公共通道或其他公用地段放置货物、家具、垃圾，不得堵塞上述地段的通行，并不得在公共区域乱丢垃圾。

（4）乙方不得将武器、弹药、硝石、火药、火油或其他易燃易爆类危险品、违禁品、其他违反当地习俗的物品或可能使租赁房屋保险费用被要求增加的物品带进或存放在租赁房屋内。

（5）乙方不得在租赁房屋内进行或允许、默许任何非法的和不道德的活动，或各类宗教活动或其他甲方认为不适当的活动，或可能对其他用户或租户造成或引起他人厌恶的活动，或干扰或可能干扰其他用户或租户或他人安静祥和地使用本项目公共场所及租赁房屋之外其他房屋的活动。

（6）乙方未经甲方事先书面同意，不得将大件笨重机械、设备、货物或装修材料搬入搬离租赁房屋。乙方不得在租赁房屋的地面上或他处放置超过规定负载的物品。在将物品搬进租赁房屋之前，应通知甲方或物业管理公司并查询租赁房屋的最高载重量。搬进租赁房屋的专业器具或设备须放置在乙方自费置办的适当的承托物上，其安置应符合甲方或物业管理公司的要求足以防止震动或噪音干扰其他用户。乙方发生违约行为且未纠正前，未经甲方事先书面同意，不得将属于乙方的设施设备、货物及其他财产搬离租赁房屋。

（7）乙方不得将电器产品噪音泄漏到租赁房屋之外的本项目的任何部位而影响到其他租户。

（8）未经甲方书面同意，乙方不得在租赁房屋外进行展览、派发、摊卖任何商品、宣传品或进行任何促销活动或类似活动。

（9）乙方应积极配合甲方办理本合同在相关房地产管理部门的租赁合同登记备案，包括但不限于提供合法有效的营业执照等文件以及签署必要的文件等。

（10）乙方在广告和其他对外宣传中，涉及到甲方的字号、标志的，均须事先得到甲方的书面同意和确认，但乙方使用租赁房屋地址进行企业介绍的可除外。

**第十二条 甲方的违约责任**

12.1 租赁期间，在乙方通知甲方之后，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋毁损、灭失，或造成乙方或第三方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

12.2 租赁期间，甲方发生下列情形乙方可解除合同，乙方交纳的租赁保证金应按合同约定退还，甲方按照合同月租金金额的两倍向乙方支付违约金。

（1）因甲方原因导致不能按本合同约定交付日期交付房屋给乙方且逾期60天的。

（2）甲方交付的租赁房屋不符合本合同附件二《租赁房屋交付标准》的约定，致使不能实现租赁目的的，经甲乙双方共同确认且甲方又未在双方认可的合理期限内消除前述情形的。

（3）非法律规定或本合同约定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回租赁房屋的。

12.3 乙方同意，在下述情况下，甲方对所发生的损失不需承担责任（且本合同项下之租金及其他费用不得减免或终止支付）。

（1）因对租赁房屋或其相邻房屋或项目进行维修、保养或因按本合同约定的程序进行装修、增建或改建，致使公用设施临时性停止使用，或导致租赁房屋的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断，从而使乙方或乙方的雇员、代理人或访客发生损失的。

（2）由于乙方或第三人的原因造成乙方的任何损失或伤害。

（3）任何时间在租赁房屋内非因甲方原因造成的人身损害或财产损失（甲方或物业管理公司的保安人员、值班人员对本项目提供的保安服务并不构成甲方对租赁房屋内部及其内部人员与财产的安保责任）。

**第十三条 乙方的违约责任**

12

13.1 租赁期间，乙方逾期支付租金、房屋维修基金、物业管理费、空调费、电梯维护费、水费、电费、通讯费或甲方交付于乙方的现有装修、附属设施和设备的开通或使用的费用或任何应付的违约金、损害赔偿金等其他费用，每逾期一天，则应按逾期之款项的 **5‰** 支付违约金。逾期支付上述任何款项超过 **15天** 的，甲方或物业管理公司有权停止有关能源、设施、设备等的供应或禁止有关使用，因此造成的一切后果由乙方自行承担。逾期支付上述任何款项超过 **30** 天的，甲方依法可以提前解除合同，收回租赁房屋，乙方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。

13.2 乙方未按本合同约定支付或补足租赁保证金、装修押金、其他保证金的，每逾期一天，则应按逾期支付之款项的 **5‰** 支付违约金。

13.3 乙方承诺在正式营业前办妥相关经营所需全部证照和资质，否则甲方有权解除本合同，乙方应按照本合同13.5款承担违约责任。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房屋或者增设附属设施的,甲方有权要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失，乙方拒绝在合理时间之内恢复原状的，甲方有权解除本合同，乙方应按照本合同13.5款承担违约责任。

13.4 乙方出现下列违约情形之一的,甲方有权单方解除本合同，乙方应于本租赁合同解除之日起 **15** 天内向甲方支付所有应支付的费用，甲方解除本合同前乙方已支付的所有租金和物业管理费（无论该等租金所对应的租赁期限间是否届满）均不予退还，乙方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。

（1）因乙方原因本合同提前终止的。

（2）乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，或者因改变房屋用途致使房屋损坏的，且超过甲方通知的改正期间仍未改正的。

（3）乙方未征得甲方书面同意改变房屋主体结构或承重结构的。

（4）因乙方原因造成房屋主体结构损坏的，且超过甲方通知的期限仍未进行修复的。

（5）乙方在未获得甲方同意的情况下擅自转租租赁房屋、转让租赁房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的。

（6）乙方逾期支付租金超30天的，并在收到甲方书面催告后7天内仍未付款的。

（7）乙方未按期足额支付本合同约定的租金以外的其它任何应付款项逾期超过一个月，并在收到甲方书面催告后7天内仍未付款的。

（8）乙方将租赁房屋用于任何非法目的或乙方营业执照所列经营范围以外之目的。

（9）乙方进入清算程序（以重组或合并为目的者除外），或乙方之75%的财产被强制执行，或乙方被接管人接收的。

（10）乙方违反本合同的其他约定，且在甲方书面通知后7天内乙方未予纠正的。

（11）未经甲方书面同意，乙方擅自停业或歇业的。

（12）租赁期届满，乙方未按合同约定迁离并交还租赁房屋的，或因乙方原因致使租赁房屋及设备设施不能完好运行或无法出租的，在收到甲方通知后15天内仍拒不执行或整改修复的。

（13）出现其他法律法规规定允许甲方可解除合同之情形，或本合同其它条款约定的甲方可单方解除合同的情形。

13.5 本合同项下，甲方所遭受的实际损失包括但不限于租赁磋商期招商成本、房屋折价损失、房屋租金与空置损失、经营服务费、装饰装修拆除费、留存物品保管费和处理费、法院诉讼费、律师费等。实际损失超过违约金的，乙方应按实际损失进行赔偿。

**第十四条 合同终止**

13

14.1 甲、乙双方同意在租赁期限内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担违约责任：

 （1）经甲乙双方协商一致的。

(2) 租赁房屋占用范围内的经营权被依法提前收回的。

(3) 租赁房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的。

(4) 租赁房屋灭失、严重毁损或者被鉴定为危险房屋，以致无法使用并且在90天之内无法修复的；但如果租赁房屋的灭失、毁损系由于甲方过错或乙方及乙方的建筑安装或装修承包商、分包商的过错所造成的，则本合同即使终止，甲方或乙方还应承担违约责任和/或赔偿责任。

若因上述（1）、（2）原因终止的双方按政府有关政策处理。如涉及依法应由承租人享有的搬迁安置费用，由乙方享有。

**第十五条 租赁房屋的交还**

14

15.1 乙方应于租赁期限届满之日交还甲方租赁房屋。乙方如未经甲方书面同意或未与甲方书面达成关于续租或延期的协议而逾期不交还租赁房屋，乙方应按照实际占用租赁房屋的天数支付占用费，每日占用费为本合同租赁期最后一个月（非免租期）日租金的2倍，如逾期交还租赁房屋超过30天的，占用费则为本合同租赁期最后一个月（非免租期）日租金的3倍。同时，乙方还应承担租赁房屋在占用期间发生的本合同约定的一切其他费用。因乙方逾期交还租赁房屋而造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

15.2 乙方向甲方交还租赁房屋前，应自负费用对租赁房屋进行打扫和清理，使租赁房屋处于完好和可出租状态（除正常损耗外）。乙方如按本合同约定在甲方同意的范围内和要求下对租赁房屋进行了装修、增建或改建，应根据甲方的要求在租赁期限满或本合同提前终止前将租赁房屋恢复原状（原状为本合同附件二所约定的交付标准），由此发生的费用由乙方承担。但合同终止时甲方书面同意按房屋现状清洁交还的，乙方可按现状清洁交还给甲方。

15.3 因乙方原因造成甲方交付于乙方的现有装修、附属设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿损失，并可从保证金中扣除。如保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿差额。

15.4 如乙方在租赁期限届满之日或本合同终止后未及时向甲方交还租赁房屋，则甲方有权按照本合同约定向乙方收取占用使用费、物业管理费及其他费用，有权将租赁房屋出租给第三方，并在本合同终止10天后更换门锁，将屋内的物品搬离租赁房屋并制作物品清单，包括但不限于家具、装置和其他添置物。甲方对此引起的损失概不负责。对于乙方遗留在租赁房屋内的物品，甲方有权收取仓储费用。遗留物品被搬离后，甲方应及时通知乙方领取该物品，如乙方在甲方通知发出后10天内未领取，则甲方有权出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分该物品，并将处分所得用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方因本款规定事由所发生的实际损失及可得利益损失。对于乙方遗留的不适于保管的食品等物品，甲方可以在搬离后随时按前述方式处分。上述过程中发生的费用由乙方承担，不论任何情况甲方均无义务就该等物品向乙方支付任何款项。

15.5 乙方应至少于租赁期限届满前三个月书面通知甲方续租或者不再续租。如续租的，甲方按有关规定对乙方进行履约评价，如乙方履约评价结果达到续租条件的，同等条件下乙方享有优先承租权，双方就续租达成一致意向的，应重新订立租赁合同；如履约评价结果未达到续租条件的，则乙方不再享有优先承租权。如不再续租的，乙方应按本合同约定按期交还租赁房屋给甲方。

**第十六条 税费及律师费**

15

16.1 甲乙双方特此确认，本合同项下乙方应付给甲方的所有款项标准系双方根据本合同签订时现行有效的法律法规、规章、税收政策规定（以下称“相关规定”）并考虑甲方现行所应缴纳的有关税费成本后，协商一致确定。若国家调整本合同项下租金、物业管理费适用的税率，甲方或物业公司应保持相关费用含税价格不变，再以调整后的税率开具增值专用发票并结算费用。

16.2 有关房地产管理部门收取的本合同租赁登记备案费,甲乙双方按法律规定各自承担相应部分。

16.3 与本合同相关的乙方应缴纳的印花税费,甲乙双方按法律规定各自承担相应部分。

16.4 若双方产生纠纷并发生诉讼的，甲乙双方同意由败诉方承担胜诉方的律师费。律师费的标准按照届时的广东省律师收费指导标准作为计算依据。

**第十七条 权利的放弃、部分有效和非排他性补救**

16

17.1 在乙方违约的情况下而甲方又接受租金或其他款项时，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金或其他款项不足本合同之规定金额时，或甲方接受金额不足的租金或其他款项，均不能视为甲方同意乙方少付租金或其他款项，也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外，甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。甲方任何权利的放弃均以甲方签署的书面明确表示为准。

**第十八条 合同效力及承诺**

17

18.1 本合同附件或附页为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。当本合同与本合同附件或附页相关内容存在不一致或冲突的情况，以附件或附页的约定为准（物业管理委托合同除外）。

18

**第十九条 保险**

19.1 甲方所投保之保险将仅限于以租赁房屋、机器设备及附属设施之本身为投保的，并以甲方或甲方指定的第三人为受益人。如发生任何保险事故，有关保险公司在该等保险单证项下所作之赔偿均归甲方或甲方指定的第三人所有。乙方无权以该等保险事故造成其财产损失或人身伤害为由要求分享由有关保险公司支付并归甲方所有的保险赔偿金。乙方应当在正式营业前购买足额的财产一切险、附加盗窃险，如乙方租赁房屋内涉及营业厅或公众聚集场所的还应购买公共责任险，乙方应保持保险单在合同期内持续有效，由此产生的一切费用由乙方承担。保险单的赔偿范围应包括个人伤害责任，人身伤害责任，合同责任，租赁区域内的任何动产、不动产、商品、附属设施或人群所蒙受的伤害及损失责任，以及一切险。遇发生意外时，若因乙方未购买前述保险或投保金额不足以弥补所产生的一切损失（包括前述保险单赔偿范围内的损失）及责任均由乙方承担。

19.2 装修期内乙方或乙方指定其装修公司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。

19.3 乙方应当在进场装修日之前提交装修工程险、正式营业之前提交公众责任险和足额财产险的相关保单复印件及已付保费的凭证等证明给甲方，并验证原件。

**第二十条 乙方名称变更**

20.1 乙方如需变更名称，须在变更名称后三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，双方须另行签订变更合同作为对本合同的补充。

**第二十一条 乙方的变动**

21.1 如乙方为公司，则出现任何将其接受、收购、重组、合并、兼并、自动清算，或任何持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。如甲方认为乙方的变动将导致乙方履约能力降低或将致使本合同目的无法实现的，甲方有权单方面终止本合同。

**第二十二条 通知、送达**

19

22.1 本合同中的通知应采取书面形式或电子邮件形式送达。

22.2 书面形式以邮寄特快专递的方式送达，如接收方拒绝签收特快专递的，所邮寄的送达地址为中华人民共和国领域之内（港、澳、台地区除外）的，在特快专递发出之日起第三天视为送达；所邮寄的送达地址为中华人民共和国领域外（包括港、澳、台地区），在特快专递发出之日起第六天视为送达。甲乙双方地址以本合同载明的通讯地址为准。如合同一方的名称或地址发生变更，应在变更之日起5天之内书面通知对方。未通知或延迟通知的，由其承担因此造成对方的所有损失及其他法律责任。

**合同双方约定以下通讯地址为双方通知或文件的送达地址：**

甲方送达地址： 深圳市前海深港合作区南山街道桂湾五路123号前海大厦T1栋1701

乙方送达地址：

22.3 甲方按照本合同载明的地址向乙方发出的通知，无论是否为乙方签收还是第三人签收，都被认为十分确定地送达给了乙方。

22.4 除了按照上述第22.2款约定发出通知以外，甲乙双方还同意，在乙方根据本合同接收租赁房屋后，任何给予乙方的通知，如果该通知写明以乙方为收件人并被留置在租赁房屋处将被认为十分确定地送达给了乙方。这种情况下，该留置的通知将被视为留置日后的紧随下一个工作日所收到。

**第二十三条 适用法律与争议解决方式**

20

23.1 本合同适用中华人民共和国法律并以该国法律进行解释。

23.2 甲、乙双方约定：如因履行本合同发生争议时，任何一方均可向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

**第二十四条 本合同的修订、补充、删减或变更**

24.1 对本合同的任何修订、补充、删减或变更，均采取书面形式经双方签署并加盖各自公章后方可生效。

**第二十五条 其他**

21

25.1 本合同中的标题仅为参考方便而设，在解释本合同时并无效力。甲、乙双方确认：本合同及其全部条款是甲、乙双方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙双方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及各方的权利、义务和责任，完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同。

25.2 本合同的所有条款均应被理解为互相独立。无论何时本合同的任何条款在任何方面被认定为或已为不合法、无效或无强制性，其余条款均不受影响亦不被削弱。在发生与本合同任何条款有关的争议期间或该等争议解决期间，甲乙双方应继续履行本合同中除争议事项以外的其余条款。

25.3 本合同附件是本合同的组成部分。本合同未尽事宜，双方经协商可另行订立补充协议。

25.4 双方应对于本租赁合同中所有内容严格保密，且不应将此内容透露给除双方关联公司和代理人之外的任何第三方，双方的关联公司和代理人有义务对此内容进行保密。

25.5 本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

25.6 本合同一式 **陆** 份，甲、乙双方各执 **叁** 份，具有同等法律效力。

**第二十六条 补充条款**

[/](647968218456145920)

**甲方（盖章）：** [**深圳市前海建设投资控股集团有限公司**](647968218481311744)

法定代表人或授权代表（签章）：

日 期： 年 月 日

**乙方（盖章）：**

法定代表人或授权代表（签章）：

日 期： 年 月 日

合同附件：

附件一：租赁房屋平面图

附件二：租赁房屋交付标准

附件三：租赁房屋费用一览表

附件四：安全责任书

附件五：廉洁协议

附件六：履约评价表

**附件一：租赁房屋平面图**

|  |
| --- |
|  |

**附件二：租赁房屋交付标准**

|  |
| --- |
| **前海大厦交付标准** |
| **序号** | **信息内容** | **信息内容** |
| 1 | **项目团队** | 开发商 | 深圳市前海建设投资控股集团有限公司 |
| 物业管理 | 深圳市前海联合物业服务有限公司 |
| 建筑设计 | 德国GMP国际建筑师设计有限公司、中国建筑科学研究院 |
| 景观设计 | 深圳市欧博工程设计顾问有限公司 |
| 施工单位 | 中建三局集团有限公司 |
| 室内设计 | 亨派建筑设计咨询（上海）有限公司 |
| 2 | **基本信息** | 楼高 | 1栋158.36米，2栋108.03米，3栋44.65米 |
| 总层数 | 1栋32层，2栋22层，3栋9层，地下3层 |
| 总用地面积 | 16777.7㎡ |
| 总建筑面积 | 108900㎡ |
| 办公面积 | 98800㎡ |
| 标准层面积 | 1栋约2200㎡，2栋约1600-1800㎡，3栋约800-1600㎡ |
| 建筑容积率 | 7.86 |
| 电梯品牌/数量 | 1栋16部直梯(客梯12部, 含vip电梯)2栋12部直梯(客梯8部, 含vip电梯)3号楼2部直梯电梯品牌：通力 |
| 空调品牌 | 麦克维尔 |
| 3 | **建筑主体** | 标准承重 | 3.0KN/㎡ |
| 大堂层高 | 1栋16m，2栋11m，3栋10m |
| 标准层高 | 1栋4.5米，2栋4.4米，3栋4.4米 |
| 玻璃幕墙 | 天然花岗岩石材+隔热玻璃+隐藏式侧开窗 |
| 4 | **公共区域交付标准** | 首层大堂 | 天然花岗岩石材柱+玻璃幕墙 |
| 地面：大理石 |
| 墙面：大理石 |
| 天花：蜂窝铝板 |
| 首层大堂电梯厅 | 精装 |
| 标准层电梯厅 | 墙面：石材 |
| 地面:大理石 |
| 消防通道及楼梯 | 地面：防滑瓷砖 |
| 墙面：乳胶漆 |
| 顶棚：乳胶漆 |
| 公共洗手间 | 精装 |
| VIP洗手间 | 精装 |
| 5 | **办公区域交付标准** | 分户墙 | 墙板 |
| 地面 | 办公地毯 |
| 内墙 | 乳胶漆 |
| 门 | 钢化玻璃门 |
| 五金 | 门锁 |
| 6 | **机电基础交付标准** | 空调系统 | 风机盘管空调系统、新风系统、温控面板 |
| 消防系统 | 喷淋、烟感报警、消防疏散指示灯具 |
| 照明工程 | 工程照明灯具 |
| 7 | **系统设备** | 空调系统 | 主机品牌：麦克维尔 |
| 空调种类：中央空调 |
| 空调终端：新风系统 |
| 供电系统 | 发电机：康明斯 |
| 备用发电机： 品牌：利来森马；总电力提供：75000KW |
| 安全及保安系统 | 门禁：霍尼韦尔 |
| 保安系统：24小时安全监控及保安巡逻 |
| 消防系统 | 火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、机械排烟系统、防烟系统 |
| 通讯系统 | 无线网络商：联通、电信、中国移动 |
| 无线通讯覆盖：联通、电信、中国移动 |

**附件三：租赁房屋费用一览表**

备注：按面积收费的项目均按租赁面积计算收取。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **收费项目** | **服 务 内 容** | **实际收费标准、计费方式** | **备注** |
| 入伙缴纳费用 | 入伙收取两个月物业管理费押金，并预收一个月管理费 | 共计3个月物业管理费 | 1、管理费计收时间以《租赁合同》房屋交付时间为准；2、管理费押金在租户退租验收后无息退还 |
| 物业管理服务费 | 物业服务单位接受物业产权人、使用人委托对房屋建筑及其设备、公共设施、绿化、卫生、道路、治安和环境容貌等项目开展日常维护、修缮、整治服务 | 商业：每平方米 30 元/月写字楼：每平方米 25 元/月 | 每月15日前收取物业管理费、空调费及其他费用 |
| 物业专项维修资金 | 保障物业管理区域共有物业的正常使用，维护物业专项维修资金共有人的合法权益 | 每平方米 0.25 元/月 | 每月15日前与物业管理费一起收取 |
| 中央空调费 | 中央空调的运行、维护、保养 | 每平方米15元/月 | 空调使用费计算时间按客户装修验收后次日开始计收，正常工作日使用空调（周一至周五8:00-18:00） |
| 办公加时： 0.2 元/平方米/小时 商业加时： 0.3元/平方米/小时 | 非工作时间使用空调需申请加时空调，加班使用空调需提前提出申请，核准后按时计费。 |
| 水费 | 代收 | 5.8元/ 立方米 |  |
| 电费 | 代收 | 根据深圳市发改委收费标准指导价 |  |
| 燃气费 | 代收 | 根据深圳市发改委收费标准指导价 |  |
| 智能卡 | 停车卡、门禁卡 | 押金： 50 元/张， | 退还卡片时无息退还押金 |
| 装修费用 | 装修保证金 | 管理费单价\*租赁面积 | 当装修工程完工经物业公司验收合格后，装修保证金在三个月内无息退还 |
| 垃圾清运费 | 25元/平方米 | 物业统一安排施工垃圾清运（施工单位需将装修垃圾用袋装好，运送至物业指定的装修垃圾堆积点） |
| 出入证工本费 | 10元/证 |  |
| 出入证押金 | 50元/证 | 退还时无息退还 |
| 临时用水 | 0.5元/平方米 | 按面积一次性收取 |
| 临时用电 | 1.5元/kwh | 装表计量 |

**附件四：安全责任书**

**安全责任书**

甲方：深圳市前海建设投资控股集团有限公司

乙方：

为了加强安全管理，明确甲乙双方的责任义务，按照“安全第一、预防为主、综合治理”的方针和“谁使用、谁负责”的原则，经甲乙双方协商一致，就乙方租赁的 [**前海大厦T2栋-层-室**](647968218594557952) ，总面积  平米（以下简称租赁区域）的安全管理及安全责任，签订本安全责任书。

**一、责任时效**

自本责任书签订之日起至租赁合同终止之日止。

**二、责任区域**

乙方的租赁区域内，包括项目的建（构）筑物、配套及附属设备设施及所属区域。

**三、甲方责任**

1、甲方定期或不定期组织或会同物业公司对乙方责任区域进行安全检查，发现隐患提出整改意见、整改要求、整改通知，督促乙方整改。

2、甲方有权要求乙方健全安全管理制度、完善安全管理措施、配备充足安全管理人员，有权制止乙方违反安全法规及有关规定的行为。

3、乙方违反本责任书规定的，甲方有权要求乙方限期整改，乙方应按要求完成整改。

4、甲方应配合政府及安全主管部门对乙方责任区域进行安全检查和事故调查处理。

**四、乙方责任**

1、乙方是租赁区域的安全管理和安全责任主体，承担租赁区域的安全管理职责，应当建立健全安全管理制度、安全检查制度、值班制度、应急预案，配备充足、专业的专（兼）职安全管理人员。

2、乙方必须遵守国家、省、市、前海管理局、前海建投集团（如项目位于前海片区外，该项需删除）有关安全法规及规定，因乙方因违反国家、省、市、前海管理局、前海建投集团（如项目位于前海片区外，该项需删除）有关安全法规及规定导致事故发生的，乙方承担全部责任。

3、乙方应保证租赁区域内安全，履行安全检查排查职责，及时整改安全隐患，保证建（构）筑物、设备设施及用电用气安全，做好防火、防盗、防事故、放灾害，严禁违规用火、用电、用气和存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品。

4、乙方必须维护项目的整体结构安全，不得擅自拆除或改建项目，不得破坏项目整体结构，不得破坏项目立面外观；甲方有权检查乙方是否在租赁区域内违法搭建、私拉乱接，是否擅自占用、移装共用设备设施，一经发现，乙方应立即整改。

5、乙方必须参加甲方或物业公司开展的安全检查，发现安全隐患及违反安全生产和消防管理法规行为的应当及时整改，必要时应当及时报甲方、物业公司或有关部门。

6、乙方不得擅自改变租赁区域内建（构）筑物及设备设施的使用功能和防火结构，保证消防设备设施的规范操作、专业维护、正常使用。

7、乙方应对租赁区域内的装修设计及施工进行审查、监督、检查，确保装修设计和施工符合安全规范、具备安全生产条件，保证在使用前消防验收合格。

8、乙方对租赁区域的各种安全消防设施和器材等负有装备、检查、保管、维护的责任，出现过期、失效、损坏、遗失等现象的，必须及时更换和补充。

9、乙方必须参加甲方或物业公司开展的安全宣传、安全教育、消防演练，掌握安全知识、熟练操作安全消防设备设施，在事故或灾害发生时能够及时自救和应急处理。

10、乙方必须指定至少1名安全联络人报甲方和物业公司备案，负责项目安全管理的沟通联络、信息传递、工作协调，如安全责任人发生变更的，乙方应第一时间以书面形式通知甲方。

11、因工程施工、装修改造等确需在项目及责任区域使用明火、高空作业等的，乙方必须按照有关规定办理作业许可，严格按规程作业，并设专人负责现场管理，防止火灾、坠落及其他事故发生。

12、乙方应当按照国家及地方有关劳动法规规定，为员工办理劳动合同、劳动保障、劳动保险等。

13、乙方如在本区域内开设食堂或从事餐饮服务，应加强食品安全工作，需对餐厅内的食材、调料等的进货渠道、食品加工过程进行长期有效的监控，厨房用具、加热、消毒设备必须经过3C认证并定期进行安全性测试，所用燃气需从合法合规渠道购入，对燃气的运输、储存、使用过程进行长期有效的安全监控，食品加工人员必须办理健康证等相关证明。

14、乙方不得利用租赁区域从事非法活动，不得进行法律法规、规章制度禁止的行为。

15、如乙方违反本责任书规定，造成的一切法律和经济责任均由乙方承担。

**五、附则**

1、本安全责任书一式陆份，甲乙各执叁份，双方签字盖章起生效。

2、本安全责任书未尽事宜，由双方另行协商解决。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

|  |  |
| --- | --- |
| [**深圳市前海建设投资控股集团有限公司**](647968218649083904) |  |

负责人（签字）： 负责人（签字）：

签字日期： 年 月 日 签字日期： 年 月 日

**附件五：廉洁协议**

**廉洁协议**

甲 方：深圳市前海建设投资控股集团有限公司

乙 方：

项目名称： [**前海大厦**](647968218732969984)

鉴于甲乙双方签署了《房屋租赁合同》（以下称主合同），为认真贯彻落实廉洁前海建设，强化廉洁合规管理，防控项目廉洁风险，营造公平、公正、公开、廉洁的市场环境，根据《中华人民共和国反不正当竞争法》《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》《中华人民共和国招标投标法》《国有企业管理人员处分条例》等有关法律、法规、规章及政策的规定，双方同意签订本协议。

**第一条 禁止甲方及其员工（含甲方各级领导和员工，下同）违规利用合同或职权谋取不正当利益，甲方及其员工不得有下列行为：**

1.1违规与代建、施工、监理（项目管理）、勘察、设计、咨询、分包（专业分包、劳务分包等）、中介、供应商、服务提供商等项目相关合作单位（以下称合作单位）发生经济关系；

1.2违规接受合作单位的礼品、宴请及其他消费性活动；非经批准参加合作单位举行的任何祝贺庆典活动；

1.3以任何名义向合作单位报销应由个人支付的各类费用；

1.4故意刁难、要挟合作单位，谋取私利；

1.5以有偿中介、兼职取酬、挂靠专业资格证书等任何形式向合作单位索取报酬、补贴、折扣、款待等；

1.6接受请托，为合作单位说情、打招呼；

1.7利用职权违规向合作单位推荐、推销、指定有关服务、材料、设备；

1.8利用职权为配偶、子女、亲友等从事营利性活动，提供各种便利条件；

1.9利用职权为配偶、子女、亲友等就业、提拔等事宜，向合作单位说情、打招呼；

1.10利用职权违规占用、借用合作单位车辆；

1.11其他利用合同或职权谋取不正当利益的行为。

**第二条 禁止甲方及其员工违规干预和插手本项目相关招投标活动。**

**第三条 禁止乙方及员工（含乙方各级领导和员工，下同）违规利用与甲方的合作关系、合同谋取不正当利益，不得向甲方及其员工提供、承诺或暗示提供任何形式的不当利益，以换取任何形式的优势或利益，不得承诺、同意或主动为甲方及其员工产生第一条所列行为提供任何形式的便利。**

**第四条 禁止乙方挂靠、转包或者违法分包谋取不正当利益。**

**第五条 禁止乙方及其员工商业贿赂（商业贿赂是指在商业合作中采用财物或者其他手段贿赂对方单位或者个人的行为，下同），乙方及其员工不得有下列行为：**

5.1向与项目相关的合作单位及其员工行商业贿赂，包括但不限于给予任何形式的礼金礼品、有价证券、购物券、回扣、佣金、咨询费、劳务费、赞助费、宣传费以及支付旅游费用、报销各种消费凭证等；

5.2接受与本项目相关合作单位和潜在投标人等有关单位及其员工的商业贿赂。

**第六条 禁止乙方及其员工违规干预或插手本项目相关招投标活动。**

**第七条 如遇到甲方向乙方索取任何形式的不正当利益，或知晓甲方向本项目相关合作单位索取任何形式的不正当利益时，乙方应及时向甲方纪检监察部门报告。知情不报的，可按本协议第九条第二点追究相关责任。**

**第八条 甲方、乙方应切实履行各自主体责任，加强廉洁合规管理，强化廉洁教育，定期开展监督检查、廉洁提醒，确保国家法律、政策和本协议的约定予以落实。必要时，可开展联合监督。**

**第九条 举报及调查**

9.1甲方、乙方发现对方有违反本协议的任何行为，均可向前海纪检监察工委举报（电话：0755-12388），或向前海建投集团纪委举报（电话：0755-88982789）；

9.2乙方应积极配合甲方纪检监察等监督部门，开展与项目相关的审查调查工作，如实反映有关情况，不得以任何理由拒绝提交与项目相关的资料文件。

**第十条 违约责任**

10.1甲方违反本协议，给乙方造成经济损失的，甲方应承担相应的赔偿责任；

10.2乙方违反本协议，应依法依纪依规向甲方退还已谋取的不正当利益，并按次向甲方额外支付 100万元 （主合同价款5%或100万元，选低者）的违约金；情节严重或发生商业贿赂行为，给项目带来重大损失或给甲方造成恶劣影响的，除支付前款约定违约金外，甲方有权：

（1）单方解除主合同；

（2）按照已支付款项办理结算，后续款项不再支付给乙方；

（3）履约评价不合格。

**第十一条 其他约定**

11.1本协议作为双方所签署主合同的附件，双方签署主合同的同时签署本协议，经双方签署后生效；

11.2本协议一式【陆】份，双方各执【叁】份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方（公章）：[**深圳市前海建设投资控股集团有限公司**](647968218758135808)法定代表人/授权代理人（签字）： | 乙方（公章）：法定代表人/授权代理人（签字）： |

 年 月 日 年 月 日

**附件六：履约评价表**

**履约评价表**

项目名称： 客户名称： 日期：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 问题描述 | 说明 | 分值 | 备注 |
| 履约情况（扣分上限60分） | 擅自施工装修行为 | 未取得装修施工许可证 | 10  |  |
| 擅自变更经营范围/超范围经营 | 自移交之日起，未经出租方审批擅自改变经营范围 | 10  |  |
| 擅自拆改、改变房屋使用功能 | 含隐瞒或漏报、错报等 | 10  |  |
| 存在转租、分租行为  | 擅自转租、分租未经出租方同意的（出租方书面同意的除外） | 10  |  |
| 退房违约行为 | 包含但不限于未在约定期限内交还房屋、未结清相关费用等 | 10  |  |
| 其他违约行为 | 其他违约行为需提供证据备注：如未取得相关主管部门要求的证照、许可文件等。 | 10  |  |
| 经营质量（扣分上限40分） | 卫生状况差 | 接到卫生投诉或长期脏乱差经营 | 15  |  |
| 装修破旧 | 装修长期未更新，严重影响整体商业形象（招牌或门窗破碎） | 5  |  |
| 物品成列杂乱 | 物品杂乱堆积、堵塞通道、在未承租区域内乱摆乱放 | 5  |  |
| 长期停业 | 停业时间达30个工作日以上（已向我司申请装修或其他经我司认可的合理原因除外） | 15  |  |
| 评判标准 |  |  | 优秀：100≥得分≥90;良好：90>得分≥80;合格：80>得分≥60;;不合格：得分<60。 |  |  |
| 履约评价级别 |  |  | 评价结果： |  |  |
| 签字 | 评价小组成员 |  |
| 评价小组负责人 |  |

说明：

1、本表适用于客户续租时的履约评价，履约评价为良好及以上的客户方有续租资格，具体按合同约定执行。

（以下无正文）

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方（公章）：[**深圳市前海建设投资控股集团有限公司**](647968218758135808)  | 乙方（公章）： |

 年 月 日 年 月 日