

天健科技大厦 B 裙楼租赁合同



天健科技大厦 B 裙楼租赁合同

出租方（甲方）：拉萨经济技术开发区投资发展有限公司

住 址: 拉萨市经济技术开发区 A 区漕河泾路 2 号

承租方（乙方）：_____

住 址: _____

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、互利的基础上就深圳市南山区沙河北环路南天健科技大厦B裙楼整体租赁给乙方的有关事宜，双方经友好协商，签订本合同，以兹双方共同遵守：

第一条 租赁物基本情况

1、甲方将位于深圳市南山区沙河北环路南天健科技大厦B裙楼整体（以下简称“租赁物”）租赁给乙方使用，经甲乙双方确认后租赁物的租赁面积为8671.24平方米。

第二条 租赁期限和使用用途

1、租赁期限为 12 年：自 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日。
免租期限为 6 个月，自 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日。

2、租赁物使用用途：研发办公、商业、商住（商住需要获批后实施）。乙方承诺该租赁物不得用于娱乐行业以及法律法规明确禁止的行业。乙方不得擅自改变租赁房屋的租赁用途，确需改变时需向甲方请示并得到甲方书面同意。乙方使用租赁房屋不得超出乙方营业执照核准的经营范围。

3、租赁期满，甲方有权收回租赁物，乙方如继续续租，需重新参与公开招租，同等条件下，乙方享有优先承租权。

4、租赁物原有设施设备交由乙方保管使用，不再收取单独费用。签订租赁合同时甲乙双方需签订《移交确认表》（附现场照片），甲方需结清物业费、水电气等费用至移交日，若相关费用有余额，由乙方方向甲方或支付方支付。

第三条 租金金额及支付方式

1、双方确认，租赁物租金为人民币每年_____元（大写：_____），租金前3年不变，后每年逐年上涨5%，租赁物租金实行半年一交，每年___月___日前乙方向甲方支付上半年度的租金；每年___月___日前乙方向甲方支付下半年度的租金；

2、乙方应在本合同签订之日起7个工作日内向甲方支付租赁物押金人民币_____元（大写：_____）（两个月租金，以最终成交价计算），用于保证乙方的承租行为不会对甲方的利益造成损害，合同期满乙方付清租金等一切费用且其租赁的租赁物无任何损坏后7日内，甲方将押金全额无息退还乙方。若造成损坏的乙方应照价赔偿，甲方有权从押金中扣除，不足部分由乙方补齐，并承担给甲方由此造成的所有损失。甲方账户信息如下：

账户名称：_____拉萨经济技术开发区投资发展有限公司_____

开户行：_____中国工商银行股份有限公司拉萨经济技术开发区支行_____

账号：_____0158 0004 0910 0007 428_____

3、租赁物押金的保证事项：

(1) 因乙方过错造成该租赁物本身及相关甲方所属设施、物品的
损害赔偿责任。

(2) 乙方逾期支付租金时的付款及相关违约责任。

(3) 乙方承诺在开展经营活动之前依照法律规定取得营业执照、
相关许可证及审批手续，并严格守法经营。

(4) 乙方承诺在本租赁合同因租期届满而终止的，在合同终止以
前办理完成将相关营业执照、许可证等注销或迁往他处的手续；其他
任何原因终止的，则在终止之日起 7 日内办理完成上述手续。

(5) 乙方应遵守的本合同约定的消防安全责任。

(6) 乙方存在违反本合同任何约定的其它行为，导致应由乙方承
担的违约或赔偿责任或其他费用。

(7) 本合同约定的由乙方承担的其他费用。

(8) 乙方违反以上第 3、4、5 之承诺的，甲方有权全额没收押金；
违反其他事项的，甲方有权直接将应由乙方承担的金额在押金中扣除。
押金没收或扣除后不足以抵扣乙方应承担的金额或甲方受到的损失的，
乙方应承担进一步的支付或赔偿责任。

(9) 甲方应在没收或扣除押金后书面通知乙方，乙方应在收到通
知之日起 7 日内补足押金。

(10) 本合同终止后，甲方收取的租赁物押金扣除应由乙方承担
的金额外，剩余部分应于乙方充分履行完毕全部义务后无息归还乙方。

乙方每次付款后 10 个工作日内，甲方向乙方开具合法、有效、
等额的房屋租金增值税普通（或专用）发票，押金部分甲方不开

具发票，仅出具收据或收条，乙方的开票信息如下：

公司名称： _____
税 号： _____
开 户 行： _____
账 号： _____
电 话： _____
地 址： _____

第四条 租赁物升级改造、改建及维修责任

1、升级改造责任：租赁期间，乙方可根据自己的经营特点进行升级改造，但不得破坏原租赁物结构，升级改造费用由乙方自行承担，乙方的升级改造计划需书面征得甲方同意。若升级改造方案对公用部分及其它相邻用户造成影响的，甲方可对该部分方案提出异议，改建、升级改造费用由乙方承担。升级改造造成租赁物与人员安全责任的，由乙方负责，与甲方无关。若乙方未经同意擅自装修，应赔偿由此给甲方造成的损失。

2、改建责任：乙方升级改造租赁物前，需按照相关要求报送当地相关部门及甲方，当地相关部门及甲方审批通过后，后方可实施。升级改造涉及消防改造的，须由具有第三方专业资质的单位施工，完工后由第三方专业检测单位验收并出具检验合格报告，应报相关主管部门验收的需经其验收合格通过后使用，涉及危化品存储的改造工程须额外取得应急管理部门审批文件。乙方升级改造改建费用由乙方承担，乙方升级改造改建期间造成租赁物与人员安全责任的由乙方负责，与甲方无关。

3、维修责任：租赁期间，租赁物主体结构及其附属设施的维修责

任由乙方承担，乙方履行维修义务。退租时，乙方应当恢复租赁物及其附属设施至原状，无法恢复原状的，乙方应照价赔偿，甲方有权从押金中直接扣除，不足部分由乙方补足。

4、租赁物内现有设备设施及固定资产由乙方保管并免费使用，租赁期满若上述设备设施及固定资产有损坏的，乙方负责恢复原状；若乙方无法恢复原状，由甲方负责维修，费用由乙方承担。（固定资产详见附件）

5、租赁物的电网、空调系统、消防系统等需由乙方负责每年进行维保，维保费用由乙方承担。乙方应留存维保纪录，甲方可随时查验。

6、租赁期限届满或甲、乙双方提前终止租赁合同的，乙方有责任确保房屋卫生清洁，否则甲方有权自行委托第三方完成保洁、清洁工作，产生的费用从乙方缴纳的押金中扣除。

第五条 甲方的权利义务

1、租赁期间，甲方保证租赁物不存在任何抵押、质押、保证等债务情况，出租前发生的一切债务或纠纷，均由甲方承担。

2、维护乙方的合法利益和使用权，但是因不可抗力因素和偷盗行为造成的乙方损失，甲方不承担责任。

3、乙方自己在未公开其经营性质及经营种类之前，甲方不得随意将其因本租赁合同商谈、签订过程中掌握的乙方涉密、敏感商业信息对外泄露。

4、如果乙方在租用期内存在重大环保事件、违反政府公共卫生政策、影响居民正常生活等不良行为，甲方有权解除本合同，且不承担违约责任。

第六条 乙方的权利义务

1、乙方需按照消防规定合理布局，安装消防设备，并保证消防安全。

2、乙方在租赁期间，必须确保租赁期内设备或设施的完好无损（自然折旧除外），因乙方原因造成屋内设备或设施的损毁，由乙方照价赔偿，并承担由此造成的所有损失（正常使用导致的合理损耗除外），若未经甲方书面同意，不得擅自改变租赁物的结构及用途，若擅自变更租赁物结构及用途造成租赁物的损毁，乙方应恢复原状，不能恢复原状的，乙方应承担赔偿责任。若乙方需对该租赁物进行部分装饰升级改造，乙方须提供设计方案书面申请，经甲方书面同意后，可对该租赁物进行部分装饰升级改造。

3、乙方如在租赁物内安装超过电子负荷的任何仪器或机械以及特殊设备，须征得甲方书面同意。未经甲方书面同意和因未办理相关手续而产生的任何事故或罚款，由乙方自理，造成租赁物或安全设施、消防设施损失的，由乙方负责赔偿。

4、乙方在租赁期间，未经甲方书面同意，不得擅自将租赁物转租/分租。如若擅自转租/分租，甲方有权解除本合同并立即收回租赁物，并不退还剩余租金与押金。由于转租行为而与第三方产生的纠纷由乙方负责，与甲方无关。

5、乙方需在租赁物的本体、周围设立广告牌，需书面征得甲方书面同意后，严格按政府有关规定执行。

6、租赁期满或合同解除，乙方必须按时将租赁物内原有的全部无损坏设备、设施清洁、完好地（自然折旧除外）交给甲方。设备设施清单作为附件与本合同具有同等效力。

7、乙方应遵循国家的相关安全法规，租赁期间因乙方施工等原因

而造成的一切人员安全伤害和租赁物财产损失均由乙方负责。

8、乙方保证承租甲方租赁物作为合法用途，遵守中华人民共和国法律和政府的相关规定，合法经营，否则甲方有权解除本合同。因乙方违法经营而造成的一切法律责任和财产损失，均由乙方自行负责。因乙方违法行为给甲方造成损失的，应当赔偿损失、消除影响。

9、租赁期满或合同解除后，乙方逾期不搬迁，甲方有权从租赁物内将乙方的物品搬出，且不承担保管义务，乙方也无权要求甲方赔偿损失。

10、乙方在经营过程中产生的所有费用（包括但不限于水费、电费、物业费、网费等）均由乙方自行承担。

11、乙方需及时与物业公司签订物业合同。

12、本合同期限届满或者合同解除符合本合同约定的，乙方应当及时将在此注册的公司所有证照注销或迁移。

13、租赁期间乙方的物品保存监管等事宜均由乙方自行负责，如有丢失或其他情况甲方概不负责。

第七条 退租

1、乙方必须在租赁期满前三个月，向甲方提出退租书面申请，如存在任何异常情况，甲方有权拒绝乙方提出的退租申请，由乙方负责处理完毕并通过甲方同意后方可办理退租，租金需支付到实际退租日。

2、租赁期满或提前退租的乙方应将租赁物及其配套设施一并交付甲方，并保证租赁物处于租赁前状态，未造成任何损坏或污染。

3、甲方及甲方委托的物业公司应配合乙方的退租行为，现场验收乙方退租的房屋及其配套设施，并确认是否存在任何损坏、破损、变形及相关费用未清算情况，因乙方原因造成租赁物任何损坏的，由乙

方照价赔偿，并承担由此造成的所有损失。

4、乙方应于退租之日前，将租赁期间内所产生的租金、水、电、气或其他相关费用结清，未结清的甲方有权从押金中扣除相应金额。

5、租赁期满或合同解除，乙方必须在退租前负责清理租赁物内的装修设施及租赁期间所产生的垃圾，将租赁物恢复原状后交给甲方，否则甲方有权自行委托第三方完成保洁、清洁工作，产生的费用从乙方缴纳的押金中扣除，不足部分由乙方补齐。

6、确保租赁物及其他设施设备无任何损坏，租赁期间所产生的一切费用缴纳完成后，甲乙双方签订交接清算单及退租协议完成退租。

第八条 特别约定

1、使用期间乙方不得实施任何破坏国家统一、民族团结的行为，否则，甲方有权随时通知解除本合同，并有权追究乙方的一切责任。

2、履约过程中，如出现包括但不限于任何形式的反动骚乱、游行、“打、砸、抢、烧”事件、重大违法犯罪事件、重大治安案件以及其他重大社会事件或政府行为并因此造成乙方人员、财产损失和其他任何经营损失的，甲方作为无过错方均不承担任何责任。

3、履约过程中，如乙方存在根本违约情形而导致甲方单方解除本合同的，甲方有权根据本协议相关约定要求乙方承担违约责任外，甲方还有权不予退还乙方提前已缴纳的、未到期部分的租金和押金等费用。

4、乙方不得随意损坏房屋设施，如需改变房屋的内部结构和装修或设置对房屋结构有影响的设备，需先征得甲方书面同意，费用由乙方自理。乙方如在租赁期内提前退租，抑或是租赁期满进行退租时，除另有约定外，甲方有权要求乙方按原状恢复或向甲方交纳恢复工程

所需费用。且乙方在租赁期间对房屋的装修、改造等费用，甲方不承担任何赔偿，乙方依附于房屋的装修无偿归甲方所有。

第八条 违约责任

1、乙方须按时缴纳租金及其他费用，乙方每逾期1日应承担合同总价款的3%的违约金，若乙方超过10日未支付租金和其他费用，甲方将下发限期缴费通知单。若乙方超过20日未支付租金和其他费用，甲方有权解除合同收回租赁物，合同自甲方通知发出之日生效，乙方需在3日内搬离，租金支付至实际搬离日，同时承担合同总价款20%的违约金，并承担由此给甲方造成的损失。

2、租赁期间，乙方擅自将该租赁物转租转借给第三方使用的，甲方有权解除本合同，收回该租赁物，并要求乙方承担合同总价款15%的违约金且乙方已付租金和押金甲方将不予退还，乙方经过甲方同意转租的除外。

3、若未经甲方书面同意，乙方擅自拆除改变租赁物结构或损坏租赁物，甲方有权要求乙方承担合同总价款20%的违约金，并恢复租赁物原状。

4、乙方提前退租需提供不可归责于乙方的法定或约定事由证明文件，否则乙方应向甲方承担剩余租赁期间租金总额 20%的违约金，且乙方已付租金和押金甲方将不予退还。

5、租赁期间，若乙方改变本合同规定的租赁用途或利用该租赁物进行违法活动的，甲方有权解除本合同，收回该租赁物，乙方应按照合同总价款的20%向甲方支付违约金，并赔偿甲方由此造成的损失。行政机关作出的生效行政处罚决定书可作为认定乙方违约的直接证据。

6、租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方

向甲方支付违约金人民币 合同总价款 20%。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣，保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

6、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或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方限期恢复原状。乙方逾期未予恢复原状的，甲方有权代为恢复，所产生的费用由乙方承担。

7、乙方不得拖欠租金，如因资金问题拖欠租金，乙方须向甲方提前以书面形式告知甲方；如甲乙双方达不成一致意见，乙方应按本合同约定交付租金，否则将承担延期支付租金的违约责任。

第九条 其他

1、本合同内的金额均含税，如需纳税则按相关法律规定由甲、乙双方各自承担。

2、本合同如有不尽事宜，双方另行协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

3、租赁期间，因不可抗力原因（注：包括但不限于因地震等自然灾害原因导致租赁物毁损、灭失而本合同客观上不能继续履行的情形、因政府拆迁、征用等的情形、因发生反动暴乱、示威游行事件的情形等）导致甲乙双方或一方不能履行或不能完全履行本合同约定的有关义务时，甲乙双方相互不承担违约责任。不可抗力持续超过 180 日的，甲方有权单方终止合同。

4、租赁期间乙方不得实施任何破坏国家统一、民族团结的行为，否则，甲方有权随时通知解除本合同，并有权追究乙方的一切责任。

5、本合同在执行中如发生纠纷，应通过甲乙双方协商解决，协商不成，可向租赁物所在地有管辖权的人民法院起诉。违约方需承担守约方保全费、律师费等维权产生的所有费用。

6、本合同经双方签字或盖章后生效。本合同正本一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份。



(以下无正文，后续签章页)

(本页无正文，为《天健科技大厦B裙楼租赁合同》签字页)

甲方（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

联系电话：

合同签订日期： 年 月 日



乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

联系电话：

合同签订日期： 年 月 日



合同签订日期：

合同签订地点：