

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 福田 区 八卦三路 88-8 号清凤荣盛创投 大厦（工业区） / 栋 层 号，租赁形式：整租/部分出租，房屋建筑面积： 平方米（其中套内建筑面积： / 平方米，公摊面积： / 平方米）（详见附件二房屋平面图），房屋租赁用途：产业研发用房，房屋编码： 。

1.2 房屋权属状况：

不动产权利人或合法使用人为 深圳市荣生物业服务有限公司，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： （装修具体情况可由甲、乙双方在本合同附件二中补充列明）。

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，详见附件三《房屋交付确认书》。

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 日（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 套内建筑面积/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：租金按月支付，乙方应当于每月 15 日前向甲方支付租金。甲方在收取乙方租金时，应当向乙方开具收款凭证。

3.3 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：深圳市荣生物业服务有限公司

开户行：中行深圳彩虹支行

账号：777057936357

3.4 房屋租赁合同期内，甲方不得单方面提高租金。

3.5 双方约定，租赁期限内租金自第叁年起每壹年在上一年度租金标准基础上调增/调减3%，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叁月租金的押金共计人民币 元（大写： 元整）。甲方收取乙方押金时，应当向乙方开具收款凭证，如乙方未如期全额支付租赁押金，甲方有权无责解除合同。

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。

第五条 其他费用

5.1 租赁期间，甲方负责支付法律、法规规定应由甲方交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/中央空调费 等其他费用，由乙方承担。

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》（见附件三）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。

第七条 装饰装修

7.1 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；按规定需报有关部门审批的，还应由甲方/甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。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_____。

甲方不同意乙方对租赁房屋进行装饰装修。

7.2 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日前____个工作日内向甲方或物业管理单位交纳装修押金人民币_____元（大写：_____元整）（如物业管理单位另有标准，按其标准交纳）。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 租赁期间，乙方发现租赁房屋及其附属设施有损坏或故障时，应当及时通知物业管理单位和甲方，由物业管理单位和甲方负责及时处理修复。无法通知物业管理单位、甲方或其两方接到通知逾期均不维修的，或者因情况紧急必须立即进行维修的，乙方有权代为维修，费用由相关责任方承担。

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、甲方委托的物业管理单位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 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，甲方或物业

管理单位可进入租赁房屋进行紧急维修施工作业。

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。

9.3 优先权

甲方在租赁期间出售租赁房屋，应当提前通知乙方，乙方在价格、付款方式同等条件下有优先购买权。若甲方出售的是连同租赁房屋在内的整栋房屋或与其他房屋连为整体的整体房屋，乙方不享有优先购买权。

第十条 房屋返还

10.1 租赁期限届满或本合同解除之日起叁日内，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》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导致乙方完全无法使用；
- (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。
- (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》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 条约定情形下单方解除合同的，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条约定情形下单方解除合同的，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。

第十三条 特别条款

甲乙双方应签订附件四《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_____

电子信箱微信号手机号_____

乙方送达地址：同首部通讯地址

其他地址_____

电子信箱微信号手机号_____

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____份,甲方执____份,乙方执____份,房屋租赁管理部门执____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》)。

附件一

附件二

附件三

附件四

甲方(签章):

乙方(签章):

法人代表/委托代理人(签章):

法人代表/委托代理人(签章):

签订日期: 年 月 日

签订日期: 年 月 日

内纠正或整改的，视为乙方违约，乙方除承担相应的违约和赔偿责任外，甲方有权单方无责解除合同，收回租赁房屋并要求乙方赔偿损失。

四、装修期

《房屋租赁合同》约定的租赁期内，甲方给予乙方装修免租期_____，从_____年____月____日至_____年____月____日止，但物业管理费、水电费等《房屋租赁合同》中约定应由乙方承担的其他费用应全额缴纳。

五、乙方的权利及义务

于整个租赁期内，乙方享有以下权利，并承诺遵守及履行下述各项规定和义务。

1、遵守法律法规及物业管理协议

乙方必须遵守及遵从政府有关主管部门、甲方及物业服务公司制定的所有规章管理制度，包括但不限于装修手册、物业管理规约及甲方或物业服务公司不时制定及修改的有关租赁管理、使用及维修等方面的规章、制度（以下的规章、制度等统称“管理规章制度”）。因乙方及其雇员、承办商、访客及授权人士等违反管理规章制度而对甲方、物业管理公司及第三方造成的损失，由乙方负全部责任。在不影响前文所述的原则下，在租赁房屋内开展及经营其业务前，乙方须向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证。乙方必须确保该等执照、批准或许可证在整个租赁期内有效并符合有关规定。乙方不得将租赁房屋用于租赁用途以外的用途，乙方不得将租赁房屋用于违法或不道德的用途，不得从事任何将对甲方的商誉及名声造成不良影响的活动，否则视为乙方违约，乙方将承担因其不正当经营所造成的一切责任和后果，甲方亦有权向乙方追讨一切因此而产生的相关损失。

2、装修

租赁房屋的任何装修工程（包括但不限于乙方对租赁房屋进行的内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置）均须遵守本条第1项所指的管理规章制度的规定进行，所有设计与图纸须取得甲方和物业服务公司的事先书面同意，并征得政府有关部门书面同意或批准。租赁房屋装修工程的所有费用及因向政府部门报批而产生的一切费用均由乙方承担。乙方须将所有已获得有关政府部门批准的图纸及相关批准的书面证明的副本（包括电子文件）在收到之日起【10】日内交予甲方，以作存档及备案之用。任何情况下延迟提交或再提交装修设计图纸及规格说明，均不影响租赁期及装修期的开始及不影响租金、管

理费、其它费用和乙方所应缴纳的其它款项的支付责任。未经甲方事先书面批准，乙方不得改动已核准的装修设计及规格说明。对此甲方和乙方进一步同意如下：

(1) 装修押金仅用于乙方全面履行租赁合同及补充协议中有关装饰装修方面约定的保证，不得用于抵扣乙方的应付款项和有关赔偿，乙方有装饰装修方面违约行为时甲方将不予退还，违约和赔偿责任另行处理。

(2) 甲方对乙方的装修设计图纸及规格说明的同意，并不免除乙方在开始装修工程时需自费及自行向所有有关政府部门申请批准的责任、同时并不代表甲方同意对该装修方案产生的任何纠纷、损害及损失等负责或承担责任，因乙方装修产生的纠纷、责任由乙方独立承担。

(3) 对未经甲方及物业服务公司同意或未取得相关批复文件而对租赁房屋结构进行改动的，届时乙方须按照甲方的要求恢复原状或赔偿损失。在承租期内由乙方承担租赁房屋内部及设施设备的维修、保养责任，甲方不承担经济和维修责任。

(4) 对乙方不遵守任何有关政府主管部门所制定的相关规定所引致的后果，甲方无需负任何责任。

(5) 乙方确保租赁房屋内安装的所有设备设施不得超出设计用电总负荷，所耗费的水、电不得有未经过乙方水、电记录表的行为。

(6) 乙方保证装修工程不得影响甲方或其他租户的正常营业，不得对甲方物业的任何部分造成影响。

(7) 若乙方对租赁房屋的电力系统、空调系统、消防报警系统、喷淋系统、安全系统、给排水系统及管道、弱电系统或与大厦系统连接的其它工程进行任何修改/重装，须经甲方及物业服务公司事先书面同意，乙方应聘用有资质的承包商进行装修、改建工程。乙方聘请的承包商必须遵守本条第1项所指的管理规章制度。乙方同意，在装修或改建过程中，对于因乙方或其聘请的承包商的任何违反前述规定和标准的行为，乙方承担全部责任。

(8) 若政府部门对租赁房屋内部相关提出整改要求，乙方须在征得甲方书面同意后自费按照政府部门要求进行整改。若整改将影响相邻单元的租户或使用人，乙方负责修复并承担由此而引起的一切费用，包括但不限于相邻租户或使用人作出补偿。甲方无需对该等损坏或该等费用承担任何责任，但若因此而使甲方权益遭受损害，甲方有权向乙方要求赔偿。

(9) 若政府部门对租赁房屋的相邻单元（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，

乙方须根据甲方或物业服务公司的要求提供必要的协助及配合。若乙方因此遭受非自身引起的经济损失，乙方须自行与相邻单元的租户或其使用人进行协商自行解决，甲方不必为此而承担任何责任及赔偿要求。

(10) 若乙方违反本条上述内容，视为乙方违约，乙方须立即按照甲方的要求进行整改，并将租赁房屋恢复原状，所有相关费用由乙方自行承担。如拒不整改，甲方有权提前无责终止租赁合同并要求乙方赔偿损失。

(11) 乙方经甲方及物业服务公司同意的装饰装修，租赁期间届满或者合同解除时，对未形成附合的装饰装修物，可由乙方拆除，因拆除造成租赁房屋毁损的，乙方应当恢复原状。对未形成附合的装饰装修物，甲方同意乙方不用拆除的，视为无偿留给甲方继续使用，甲方不用给予任何费用。

(12) 乙方须按照甲方及物业管理公司要求进行中央空调系统、消防报警系统、喷淋系统、安全系统等设施设备的安装及改造，租赁期届满或者合同解除时，乙方同意将上述设施设备移交甲方继续使用，甲方不给予任何费用。

3、通讯和网络设备设施的安装

乙方自行负责向电信局或指定单位申请通讯和网络设备设施，但应按照甲方及物业服务公司的指引从公共弱电机房连接至租赁房屋，由此产生的费用全部由乙方自行承担。

4、维护及修缮

(1) 在租赁期内，乙方应保持租赁房屋及其内部设施设备（包括甲方按交付标准提供的设施、设备等和乙方增设的设施、设备及其它财产、物品）均处于良好状态。乙方须遵照本条第1项所指的管理规章制度，在租赁期内自费对租赁房屋及其内部进行维修保养（其标准不得低于原状）。

(2) 因乙方及其雇员、承办商、访客及授权人士等原因导致的事故而直接或间接造成甲方及第三方的人身或财产损失，乙方须承担全部责任：

(3) 若乙方未能及时对因自身原因造成租赁房屋、设施设备损坏进行有关修缮或工程，甲方或物业管理公司有权进入租赁房屋进行该等修缮或工程。由乙方承担所有因该等修缮或工程而引起的费用。

5、安装无线电缆及其它设备

若乙方装修租赁房屋安装的管、线及其它设备设施必须通过公共区域，须提前获得甲方或物业服务公司书面同意。

6、允许甲方进入检查及修缮等

乙方允许甲方或物业管理公司在合理时间内进入租赁房屋检查安全情况、进行必要的维保工程或其他需要的工程。

7、整改通知

乙方在收到甲方或物业管理公司发出的整改通知后应尽快进行整改，否则甲方或物业管理公司将有权进入（并在安全需要时强行进入）租赁房屋进行整改，因此产生的一切费用由乙方承担，甲方有权向乙方即时追索。

8、及时通知甲方有关租赁房屋的损毁

乙方应在以下情况发生时立即通知甲方和物业服务公司：租赁房屋遭受到损毁或可能遭受损毁、任何人士在租赁房屋受伤或身亡、租赁房屋发生火警或其它意外、租赁房屋内的水管通道、导气管、电线、装置、附属物或其它设施出现或可能出现损坏、破裂或缺陷等。

9、保险

在租赁期内，乙方是该房屋的实际使用管理人，乙方需自费购买财产险、公众责任险、意外伤害险等，该租赁房屋内因乙方及其雇员、承办商、访客及授权人士等原因导致的事由由乙方全权负责，与甲方无关。

10、租赁房屋的空调

当在租赁房屋内安装了为供应租赁房屋而设的用于制冷、供热、空气循环的设施、设备时（无论由甲方或乙方安装），乙方须安全合理使用该等设施、设备，以确保其安全正常运作。

11、废物及垃圾的搬移

乙方负责把垃圾及废物按甲方或物业服务公司的要求从租赁房屋清除及弃置到指定地方。

12、装卸货物及货运通道

若需装卸货物，乙方须在甲方及物业服务公司规定的运载货物时间内，使用指定的货物装卸区、出入口及货物电梯进行，不得以客户电梯或自动扶梯作运货用途。

13、指示牌、铭牌、广告标识及招牌

乙方需安装指示牌、铭牌、广告标识及招牌应经甲方或物业服务公司书面同意并报相关主管部门批复后方可实施其维修所有费用由乙方承担。

14、租赁房屋的返还

(1) 乙方应在租赁期终止前或提前终止前，至少提前【30】日与甲方或物业服务公司联系交回租赁房屋予甲方的事宜，且乙方须在租赁合同终止或提前终止后【3】日以内，将租赁房屋按照交付标准及本协议的规定，在与原状一致或甲方书面认可的状态下返还予甲方。甲乙双方应对租赁房屋进行验收，并就租赁房屋的返还情况签署一份交接表格。同时乙方须将租赁房屋的锁匙（如有）返还甲方。在不影响上述约定的前提下，在乙方将租赁房屋返还甲方前，甲方有权要求乙方自费将任何对租赁房屋进行的改动、安装、添设部位恢复原状、移除，并对因此造成租赁房屋或附着物、设备等的损害予以补偿或修理。

(2) 若乙方未按上述第（1）款规定的时间将租赁房屋返还予甲方，则乙方须赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于甲方因延迟向新租户交付租赁房屋而需承担的违约金、中介费等。同时甲方有权要求其他第三方做开门见证，清空处理该物业内所有乙方物品。

(3) 除甲方书面同意外，乙方返还租赁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或设施。

(4) 退租时乙方如需将物业内乙方的家具、办公设备等搬出，须事先经甲方同意后方可搬离。

六、租赁押金的退还

租赁押金仅用于乙方全面履行租赁合同及补充协议的保证，不得用于抵扣乙方的应付款项和有关赔偿，乙方有违约行为时甲方将不予退还。甲方向乙方退还租赁押金，须全部满足下列条件后无息退还：

- (1) 乙方完全履行租赁合同及补充协议所约定的条款；
- (2) 租赁房屋及其附属设施完好；
- (3) 合同终止后【3】日内乙方完成搬离，并按甲方要求恢复租赁房屋原有间隔或原状；
- (4) 乙方结清租金、水、电、管理费、空调费等费用，交回租赁房屋钥匙（如有）；
- (5) 乙方交回甲方开具的租赁押金收款凭证。

七、其他

1、本合同双方盖章和签字后，甲方自收到乙方租赁押金之日起，双方即确认已办完成交接房屋手续。

2、因乙方原因提前终止本合同，乙方须向甲方全额补偿免租期和装修期内减免或优惠的租金、中央空调费、物业管理费等款项。

3、在合同期满或合同解除后，未及时清空租赁房屋的，视为乙方同意放弃租赁房屋内财物的所有权，甲方有权自由处置其留在租赁房屋内的所有物品，清理费用由乙方承担；对甲方申请单方解除租赁合同备案登记的，一切责任由乙方自行承担，甲方不负经济责任和法律责任。

4、乙方租赁期间的物业管理费、中央空调费、水电费及其他费用由乙方另行按时向物业服务公司交纳。

5、乙方应遵守辖区物业服务公司的有关服务约定、管理规约和消防安全管理，若因乙方原因产生的任何罚款、违约金由乙方承担，造成甲方损失的，由乙方承担所有赔偿责任。

6、合同生效后，如任何一方违约，守约方为维护权益向违约方追偿的一切费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、交通费、食宿费等由违约方承担。

7、本协议自双方法定代表人、负责人或授权代表签字盖章后生效，为租赁合同重要组成部分，一式贰份，甲乙双方各执壹份，租赁合同与本补充协议的约定不一致时，以补充协议约定为准。

甲方(签章):

乙方(签章):

法人代表/委托代理人(签章):

法人代表/委托代理人(签章):

签订日期: 年 月 日

签订日期: 年 月 日

附件二：《房屋平面图》、《房屋装修一览表》或图片

附件四：《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

《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、行政以及刑事法律责任；

(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

《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,均需提供原件并留复印件。

2. 单位

社会信用代码、部队证件、境外企业合法开业证明(提供原件并留复印件)。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)

深圳市荣生物业服务有限公司 租赁物业消防安全责任书

为认真贯彻执行《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》和广东省、深圳市有关消防、安全生产法律法规的有关规定，落实消防安全和安全生产责任制，加强消防管理及安全生产管理工作，牢固树立安全责任意识，预防火灾和生产事故，杜绝重特大事故的发生，减少工伤事故，确保租户人身和财产安全，租赁双方特签定此责任书。

一、出租方将深圳市福田区八卦三路88-8号清风荣盛创投大厦 的房屋自 年 月 日起交给承租方

作为产业研发用途使用。承租方经过验收，证实该房屋具备房屋的建筑、消防设施设备、电力设备、出入口和通道符合有关法律、法规关于安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准，具备法定安全条件和使用要求。

二、承租方在使用该房屋期间，应做到遵纪守法，合法经营，不得有违反有关安全、消防、治安、环保、卫生、规划等法律、法规和相关的安全生产管理规定，保证房屋不存在任何安全生产隐患，并指定专人为安全生产责任人。

三、承租方不得利用该房屋进行非法活动和有其他违反安全规定的行为，否则出租方有权解除合同，收回房屋，并上报政府相关部门。

四、承租方不得擅自改变房屋的主体结构 and 用途。如需要进行二次装修、改建或增加附属物的范围等，必须书面上报出租方和相关的管理部门，并经政府有关部门批准，符合安全、消防、治安、环保、卫生、规划等管理规定或标准后方可施工。施工完毕，通过消防验收取得相关合格证，否则承租方承担一切经济和法律责任，且出租方有权终止合同，收回房屋。

五、出租方有检查承租方经营活动所需证照的权利和义务，并具有经常检查房屋的使用情况和安全生产及安全隐患情况的权利和义务。承租方有积极配合出租方和政府职能部门进行的消防安全检查和消防安全隐患整改的义务。出租方在检查中如发现存在消防安全隐患，有权责令或督促承租方整改。如承租方拒不履行整改义务，出租方有权终止合同并收回房屋，情况严重的上报政府职能部门。

六、出租方发现承租方存在证照不齐或无证无照违规经营情况的，出租方有权终止合同并收回房屋，同时上报政府职能部门。

七、承租方安全生产责任人负责承租房屋在使用期间的防火安全工作，牢固树立安全生产意识，掌握防火知识，严格按照消防管理规定配齐配足承租房屋的消防器材，不得占用、封堵楼梯、走道、安全疏散出口，不得擅自用消防设备和消防用水，做到经常检查各类消防设施设备，达到设备不断完善，器材不断补充，并且要认真做好检查记录，及时整改存在隐患，提高防火能力。发生火灾时，应立刻报警并迅速组织人员扑救，确保把各类事故苗头消除在萌芽状态。

八、承租方在租赁期内负责对室内公共消防设施、设备保护的责任，如造成损坏要负责修复或进行赔偿，否则承担一切责任。

九、为降低安全事故风险，增强自我保护意识，出租方建议承租方在承租该房屋期间购买火灾和各类安全生产保险，费用由承租方承担，如承租方在承租使用该房屋期间违反有关安全、消防、治安、环保、卫生、规划等法律、法规和有关安全管理规定而发生火灾及安全事故，所造成的一切经济损失，由承租方负责赔偿，并承担一切责任。

十、因承租方违反本责任书的约定致使出租方终止合同，由此造成的一切损失由承租方承担。

十一、本责任书自双方签字盖章签订之日起生效，至出租方终止合同向承租方收回房屋为止。

十二、本责任书一式二份，双方各执一份。具有同等法律效力。

出租方：(盖章)

代表：(签字)

电话：

承租方：(盖章)

代表：(签字)

电话：

年 月 日

