

合同编号：_____

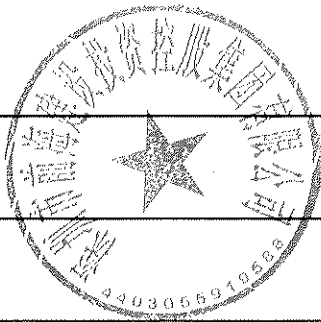
房
屋
租
赁
合
同

(商业)

项目名称：_____

出租方(甲方)：_____

承租方(乙方)：_____



说 明

1. 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主体资格或身份证明文件。

2. 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。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

合同编号：_____

房屋租赁合同

出租人（甲方）：_____

统一社会信用代码：_____

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☐ 其他_____

证件号码：_____

通讯地址：_____

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》等相关法律法规和政策性文件的规定，在深圳市示范文本的基础上，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_____区_____大厦（以下简称“本项目”）_____栋_____层_____号（以下简称“租赁房屋”），房屋租赁面积：_____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》），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。乙方已进行租赁房屋的现场踏勘，充分知晓租赁房屋位置、现状。

1.2 房屋权属状况

不动产权利人或合法使用人为_____，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（☐是 / ☐否）设定了抵押。乙方已充分知晓租赁房屋权属状况，并同意不会以房屋来源或设定抵押等为由主张本合同无效、可撤销或解除本合同，也不会以此为由拒绝支付、拖延支付本合同约定的租金、押金、物业管理费或其他费用，或要求甲方减少租金、返还已付款项、赔偿损失。若租赁期间抵押权人依法实现抵押权（如拍卖、变卖租赁房屋），乙方应配合甲方及抵押权人办理租赁房屋交接手续（包括按甲方通知期限搬离），甲方仅需按本合同约定退还乙方已付未到期租金及扣除乙方应付款项（如欠付租金、房屋损坏赔偿）后的租赁押金，乙方不得以此为由向甲方主张额外补偿或赔偿。

1.3 房屋装修及附属设施设备情况：详见附件三《房屋交付标准》。

1.4 房屋租赁用途

（1）租赁期限内，租赁房屋仅供乙方作为_____使用，且经营品牌仅限为_____品牌及相关配套业务使用。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用途及经营品牌，否则甲方有权单方解除本合同。

（2）乙方保证，在租赁期限内，乙方是上述品牌商标及所经营商品/服务及其他相关知识产权的合法所有人或合法许可/被授权人，该权利有合法来源且不存在影响该租赁房屋正常经营的限制。在本合同签订时，乙方应向甲方提供自有经营品牌的权属证明文件或授权经营品牌的授权许可使用权证明文件；在本合同履行期间、在相关证明文件载明的权利期限届满前，乙方应向甲方提供权利续期的证明文件。

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。

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，计租日为_____年_____月_____日。在免租期期间，乙方无需向甲方

☐乙方不享有免租期，计租日为____年____月____日。不论乙方是否使用租赁房屋，均自前述计租日起开始计算租金、管理费及其他各项费用。

第三条 租金

3.2 本合同项下租金金额为含增值税金额，增值税率为____%。按照“不含增值税租金金额=租金金额/（1+增值税率），税额=不含增值税租金金额×增值税率”的公式核算，首年首月月租金不含增值税价为人民币_____元，增值税为人民币_____元。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税发票并结算费用。但对政策正式实施前已开具发票的不再进行税率调整。

乙方开票信息为:

开户行及账号: _____

4

他_____方式，或以甲方届时书面指定的其他方式将租金交付于甲方。
未经甲方允许，乙方不得以个人名义转账。

以转账方式支付时，乙方应当将租金付至甲方指定的如下账户：

户 名：_____

开户行：_____

账 号：_____

除非甲方书面指定其他收款账户，否则上述甲方指定账户适用于本合同项下乙方应对甲方支付的所有款项的收款。如甲方指定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，应当按照甲方要求将本合同约定的相关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付款的责任。

3.5 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 本合同签订后 5 日内，乙方应当向甲方支付相当于____月（不超过两个月）租金的押金共计人民币____元（大写：_____元整）。甲方收到乙方押金后应当向乙方开具收款凭证。

4.2 若乙方在签订本合同前已向甲方支付意向金的，该意向金在本合同签订后自动转为租赁押金，不足部分乙方应在本合同签订后 5 日内补足差额，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押金收据。

4.3 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____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) 若乙方办理过租赁房屋的水、电、燃气、通讯、网络等的转户或开户手续的,乙方已根据甲方/甲方委托的物业管理公司要求办理完毕相应的转户或销户手续;

(5) 租赁期间,如乙方的经营活动中涉及由客户预付一定费用的服务的(包括但不限于充值卡、会员卡、培训费等),则乙方应在合同终止前办理完毕与所有消费者的退卡退款事宜(全国/全省/全市其他门店通用的除外)。

4.4 如出现本合同约定的甲方有权以租赁押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、滞纳金、因违约而应向甲方支付的违约金、补偿金、甲方垫付之费用)的情形,甲方以租赁押金及其他保证金抵扣了乙方应付款项的,乙方应在收到甲方通知后5天内补交相应差额,否则甲方有权单方解除本合同。

第五条 其他费用

5.1 租赁期间,因乙方使用租赁房屋所产生的□水费/□电费/□燃气费/□空调费/□物业管理费/□物业专项维修资金/□停车位租金/□电视费/□通讯费/□网络费用/□清洁费/□_____等其他费用,由乙方承担。计费标准详见附件五《租赁房屋费用一览表》,如物业管理公司或公用事业单位依法调整收费标准的,随其调整。

乙方自行安装独立空调系统的,应根据本合同约定自行承担并支付相关电费。

5.2 租赁期限内,乙方除应按时向甲方支付租金、押金以外,还须每月按时向甲方委托的物业管理公司及有关第三方支付本合同第5.1款约定的因使用租赁房屋所产生的费用以及其他由第三方收取的所有费用。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支付相关费用,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。鉴于乙方支付该等费用系基于租赁合同而产生,乙方逾期支付该等费用的,则不论该等费用是否应向甲方支付,甲方均有权以自身名义为甲方或代物业管理公司及有关第三方向乙方追索该等费用并向乙方主张或代为主张相应违约责任。甲方为追索相关费用产生的全部费用(包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、担保费、拍卖费、公告费、鉴定费、律师费、差旅费等)由乙方承担,甲方可从押金中扣除,不足部分乙方补足。

5.3 与本合同有关的税费应由甲方和乙方按照有关规定各自承担。

第六条 物业管理

6.1 本项目物业管理公司为_____。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服务合同及管理公约。甲方已就物业管理服务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服务合同和管理公约的有关规定,并愿意承担违反物业管理服务合同和管理公约的违约责任。乙方应根据甲方指令,在甲方要求期限内与物业管理公司签署物业管理服务合同及管理公约,乙方逾期签署的,甲方有权单方解除本合同。

6.2 乙方清楚知悉并同意,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本项目水费、电费、燃气费、空调费、物业管理费、物业专项维修资金、停车位租金等的收费标准进行调整。前述收费标准根据本款约定进行调整的,乙方按调整后的标准缴纳相关费用。

第七条 市场推广

7.1 签订本合同后,甲方或物业管理公司有权无偿使用乙方名称、商标、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。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。

7.2 乙方可以有偿使用本项目公共区域、甲方网站、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并书面同意,具体收费标准另行协商、确认。

7.3 乙方可以有偿使用本项目广告位,广告设计稿须经甲方审核并书面确认后方可实施。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、广告位费用等。具体广告位置待甲乙双方协商,最终以甲方通知为准,广告位具体收费标准由双方另行协商、确认。

7.4 乙方如另要求在本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,乙方负责安装该标识或广告的工程承包商及该标识或广告的设计与用料应经甲方事先批准方可实施,具体收费标准由双方另行协商、确认。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,因此给甲方造成损失的,乙方应当承担赔偿责任。

7.5 乙方应在返还租赁房屋时自付费用将本项目内安装有乙方标识或广告的部位恢复原状。

第八条 房屋的交付与验收

8.1 在本合同签订生效且乙方按约向甲方足额支付租赁押金及首付租金后____日内,甲方应向乙方开具进场通知,乙方持进场通知向物业管理公司办理相关进场和交接手续。

8.2 甲方应当按照附件三《房屋交付标准》向乙方交付租赁房屋,并保证租赁房屋及其附属设施安全、合格(含空气质量)。

8.3 乙方应于收到甲方开具的进场通知后 3 日内与甲方办理进场手续并签署附件四《房屋交付确认书》以完成房屋交付,如乙方逾期仍不签署《房屋交付确认书》的,则乙方收到甲方开具的进场通知后第 3 日即为交付之日,视为甲方已完成租赁房屋的交付。乙方在进场通知发出后超过 30 日仍未办理验收和房屋交付手续的,甲方有权单方解除本合同。

8.4 不论乙方何时办理验收和交付手续,租赁房屋的租金均自本合同约定的计租日起开始计费,乙方应当按约支付已产生的租金,除租金以外的本合同第 5.1 款约定的因使用租赁

房屋所产生的费用以及其他由第三方收取的所有费用均应按物业管理公司或相关第三方的通知日期计费并支付。

8.5 乙方按约办理房屋交付手续后，甲方迟于本合同第 2.1 款约定的租赁期限起始日期交付租赁房屋的，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，但免租期、计租日、租赁期限等均相应顺延。如甲方逾期交付超过宽限期 60 天，乙方有权单方解除本合同。

8.6 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。

第九条 装饰装修

9.1 ☐在不影响房屋结构的前提下，装修方案经甲方或物业管理公司审核同意后，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。

☐甲方不同意乙方对租赁房屋进行装饰装修。

9.2 装修押金：符合本合同 9.1 款项下的装修，乙方需在施工开始之日前____个工作日内向甲方或物业管理公司交纳装修押金人民币____元（大写：____元整）。装修完成且经相关政府主管部门验收合格后，由甲方或物业管理公司向乙方无息返还装修押金。如乙方违反相关装修规范或存在本合同第九条项下关于装修的违约行为并需承担赔偿责任时，甲方或物业管理公司有权直接从装修押金中扣除乙方应当赔偿损失的费用、违约金、罚款等，乙方应在收到甲方或物业管理公司书面扣减通知的 5 日内向甲方或物业管理公司补足被扣减部分的装修押金。

9.3 乙方在合同签订并按约定缴纳完毕租赁押金、首付租金、装修押金后，便可持甲方开具的进场通知向物业管理公司办理进场交接、开展租赁房屋装修。乙方需确保工程质量，租赁房屋装修须在取得相关政府主管部门出具的验收合格证明并经甲方验收合格后方可开业。但甲方的验收主要针对乙方装修有无违背甲方要求，并不视为甲方对工程、消防等专业问题的认可，亦不在任何意义或程度上视为对乙方装修符合工程、消防规范的确认，如因装修原因发生工程、消防事故的，仍应由乙方自行承担全部责任。

9.4 乙方应严格按甲方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。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。乙方未征得甲方或物业管理公司书面同意或者超出甲方或物业管理公司书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方或物业管理公司有权要求乙方限期恢复房屋原状并赔偿损失，乙方拒绝在限期内恢复原状的，甲方有

权解除本合同。

9.5 经政府主管部门批准并经甲方或物业管理公司书面许可，乙方可在甲方或物业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。二次装修方案应提前通过甲方或物业管理公司的审核同意。因向政府主管部门报批而引起的一切费用均由乙方承担。租赁房屋的二次装修、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。

9.6 甲方及物业管理公司有权对乙方装修工作进行现场监督管理，有权对租赁房屋的装修、分隔、修建、安装设备等进行规范、管理，包括但不限于对乙方施工人员的进出、材料及设备运输、施工时间、施工安全等事宜进行合理管理，以保障本项目整体的运作安全及顺畅，避免因乙方的装修行为给本项目内其他房屋的租户造成滋扰。乙方应服从本项目物业管理公司的规范及管理。

9.7 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、水电费、空调费、垃圾清运费、税费及其他政府收费等。

9.8 如因装修质量问题，或因乙方或其雇佣的人员、承包商或代理人在装修过程中处理租赁房屋及甲方交付于乙方的交付标准范围内的装修、附属设施或设备而导致其损坏或故障（包括但不限于漏水、漏电等），或给甲方或其他第三方造成人身伤害及财产损失的，均由乙方负责整改、维修及赔偿。乙方在限期内不予整改、维修的，甲方有权委托第三方进行整改、维修，因此产生的相关费用由乙方承担。

9.9 若在租赁期限内，政府主管部门或甲方或物业管理公司对租赁房屋的装修（由甲方完成的交付标准范围内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或甲方或物业管理公司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的任何责任与费用。

9.10 若在租赁期限内，政府主管部门或甲方或物业管理公司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物业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，乙方应向租赁房屋相邻单位追索。

9.11 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。

第十条 房屋使用及维护

10.1 租赁期间，乙方应当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，遵守甲方及物业管理公司所制定或修订的本项目各项管理规定（该等管理规定自甲方或物业管理公司书面通知乙方时生效），按约定正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施，安

全用水、用电、用气，未经甲方同意，不得擅自改变租赁用途。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。

10.2 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。

10.3 租赁期间，乙方应妥善管理、合规使用租赁房屋，负责保持租赁房屋（包括但不限于主体结构、承重结构）及原交付标准范围内甲方提供的装修、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、开关、插座等）的更换或添置，应由乙方自行负责并承担费用。

10.4 租赁期间，如非乙方原因导致租赁房屋原交付标准范围内的装修、附属设施或设备出现损坏或故障时，乙方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。甲方或物业管理公司应当在接到乙方通知后的5日内进行维修。无法书面通知甲方/物业管理公司或甲方/物业管理公司接到通知逾期不维修的，或者因情况紧急必须立即进行维修的，乙方可在口头征得甲方同意后代为进行临时性的维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。

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自行负责维修和保养，甲方或物业管理公司对此无须承担维修和保养责任。甲方代为维修或赔偿的，有权向乙方追偿，因此给甲方造成损失的，乙方应当承担赔偿责任。

因乙方或与乙方有关的第三方（包括但不限于乙方的供应商、服务商、雇员、代理人、客户等关联人员）故意、过错、过失、疏忽、使用不当而造成租赁房屋或装修、附属设施或设备（包括原交付标准范围内以及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，由乙方负责维修和赔偿，甲方或物业管理公司不承担维修或赔偿义务。甲方代为维修或赔偿的，有权向乙方追偿，因此给甲方造成损失的，乙方应当承担赔偿责任。

在租赁期内，因甲方/物业管理公司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。

10.5 发生火灾、淹水等紧急事故或需紧急维修的事项但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，甲方可进入租赁房屋进行紧急维修施工作业，且无需赔偿由此给乙方造成的损失，甲方有重大过失的除外。因乙方阻挠甲方进行维修而产生的后果，则概由乙方负责。

10.6 甲方或物业管理公司有权进入租赁房屋检查该租赁房屋内的原交付标准范围内的相关电气、燃气、给排水等设备的运作情况，进行必要的修缮和保养工作，乙方应给予必要的配合。

10.7 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。

10.8 乙方不得在租赁房屋内存放任何危险物或有毒有害物（包括但不限于武器、弹药、硝石、火药、火油或其他易燃易爆类危险品、违禁品等）或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。否则，甲方有权要求乙方限期整改并按照每次 ____元支付违约金，乙方超出限期仍不整改的，甲方还有权单方解除本合同，且乙方因违反本条款造成甲方及任何第三方人身损害或财产损失的，乙方应承担赔偿责任。

10.9 乙方不得在租赁房屋内进行或允许、默许任何不道德的活动，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正常合理使用本项目公共场所及租赁房屋之外其他房屋的活动。否则，甲方有权要求乙方限期整改并按照每次 ____元支付违约金，乙方超出限期仍不整改的，甲方还有权单方解除本合同，且乙方因违反本条款造成甲方及任何第三方人身损害或财产损失的，乙方应承担赔偿责任。

10.10 乙方使用租赁房屋过程中，不得制造噪音、排放污染物、排放有毒物质或以其他方式干扰、影响其他租户正常经营，乙方使用租赁房屋应当符合国家、广东省及深圳市环保规定，如乙方因违反本款而遭到其他租户投诉的，甲方或物业管理公司有权要求乙方立即整改，且有权要求乙方按照每次____元支付违约金，乙方超出限期仍不整改的，甲方还有权单方解除本合同。

10.11 未经甲方或物业管理公司事先书面同意，乙方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，或在租赁房屋的地面上或他处放置超过规定负载的物品，并按甲方或物业管理公司的要求对震动或噪音进行防治以免干扰、影响到其他用户或租户，否则，甲方有权要求乙方限期整改并按照每次____元支付违约金。

10.12 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。

10.13 租赁房屋内的治安、人身及财产安全和消防等全部管理责任由乙方承担。不论甲方是否在大厦内设置保安人员或安装电子防盗系统，甲方对租赁房屋内的财物及人身安全不承担任何保管责任或安全保障责任。乙方应采取相应的有效措施，包括但不限于自费安装必要的防盗、监控设施设备，确保办公设备、电器、消防、装修等设施设备的使用安全，并对租赁房屋内的财产及人身安全负责。如发生财物盗失、人身损害或意外事故等情形的，概由乙

方自行承担相应后果，甲方不承担任何责任和费用。

10.14 非经甲方或物业管理公司书面同意或本合同另行约定外，乙方不得擅自占用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），不得在租赁房屋外任何区域、部位摆放任何营业设施设备、货物、家具、垃圾等物品，不得在该等区域、地段进行任何形式的当街兜售、叫卖、派发传单、展览、促销等活动，不得堵塞上述区域、地段的通行。否则，甲方有权要求乙方按照每次____元支付违约金，并要求乙方限期整改。

10.15 乙方对下列严重事故引起的损失和损害，必须进行赔偿，且下列情形每发生一次，乙方应当按照人民币____元/次的标准向甲方支付违约金，如乙方在限期内不整改、不修复或不消除影响的，则甲方有权单方解除本合同：

（1）因租赁房屋内任何电器装置、电器用品、电线等的故障、失修、危险而导致甲方、第三方人身伤害或财产损害的；

（2）因乙方原因而导致租赁房屋水管通道、厕所、器具堵塞、损坏或停止运作而造成甲方、第三方人身伤害或财产损害的；

（3）因乙方原因而导致火、烟雾、有毒物质在租赁房屋内扩散或任何来源的水（包括风暴或雨水）、燃气在租赁房屋或其任何部分泄漏而造成甲方、第三方人身伤害或财产损害的。

10.16 乙方发生本合同项下违约行为且未纠正前，未经甲方事先书面同意，乙方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。

第十一条 转租、续租及优先权

11.1 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，在征得甲方书面同意后，乙方可以按规定或约定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。

☐租赁房屋系产业用房以外的其他房屋的，在征得甲方书面同意后，乙方可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。

11.2 租赁期限内，乙方如果需要将其在本合同项下的一切权利义务转让给我母公司、附属公司或其他关联公司，需事先征得甲方书面同意，甲乙双方和权利义务受让方应就该事项另行签订书面协议，否则甲方有权单方解除本合同。

11.3 续租

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。如乙方申请续租

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。

如乙方未在租赁期限届满前三个月提出续租申请，则甲方有权携租赁房屋的意向租赁方在租赁期限结束前或提前结束前的三个月内的所有合理时间内，预先通知乙方后踏勘租赁房屋，乙方不得阻挠，但该等踏勘不得干扰乙方的正常经营活动。且乙方应于租赁期限届满或合同提前解除后，按本合同约定按期向甲方交还租赁房屋。

11.4 优先权

(1) 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以其他方式处分租赁房屋，为此甲方在租赁房屋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。乙方应根据甲方指示，无条件配合甲方就剩余租赁期间与租赁房屋受让方按本合同条件签订租赁合同或三方协议，由租赁房屋受让方作为出租人承继剩余租赁期间的全部权利义务，无论乙方是否与租赁房屋受让方签订租赁合同，自甲方通知之日起，均由租赁房屋受让方作为出租人承继剩余租赁期间的全部权利义务，乙方不持异议且不得以此为由解除合同，甲方不承担任何责任。

(2) 如租赁房屋在租赁期间被转让的，甲方应当提前通知乙方，乙方在价格、付款方式同等条件下有优先购买权，租赁房屋的销售需要依据有关法律法规进场交易的情况除外。乙方应在收到甲方转让通知后 15 日内行使优先购买权，逾期视为放弃。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。

第十二条 合法经营

12.1 经营证照的办理

(1) 乙方在开业前，应依法办理合法经营的证照，包括但不限于营业执照、消防验收合格证、食品经营许可证（如需）、员工健康证（如需）、环保验收合格证（如需）、卫生许可证（如需）、娱乐经营许可证（如需）、营业性演出许可证（如需）、办学许可证（如需）、支付业务许可证（如需），并取得自有经营品牌的权属证明文件或授权经营品牌的授权许可使用权证明文件，并在开业前提交复印件给甲方。乙方应按照该等营业证照、批准证书或许可证的规定进行经营活动，如乙方证照不齐，则不允许开业，并且乙方需保证在租赁期限内上述证照持续有效。如乙方违反相关规定，所有法律及经济责任由乙方承担，因此给甲方造成损失的，乙方应予赔偿。

(2) 如乙方在报经甲方书面同意后将租赁房屋全部或部分转租的，则乙方应当确保次承租人完成上述经营证照及授权许可的办理，并在开业前提交复印件给甲方。如次承租人证照

不齐，则不允许开业，并且次承租人需保证在租赁期限内上述证照持续有效。如次承租人违反相关规定，因此产生的所有法律及经济责任应由乙方和次承租人承担连带责任，因此给甲方造成损失的，乙方和次承租人应承担连带赔偿责任。

(3) 在租赁期间需要更换营业证照或许可、授权证书的，乙方应当并应督促次承租人(如有)在更换完成后 3 日内向甲方提交证照复印件。无论乙方或次承租人是否已经取得合法经营的各类证照，不影响乙方本合同项下约定的付款义务。

12.2 营业时间

(1) 乙方应在_____ (或之前) 开业经营该租赁商铺。如乙方不能在前述开业日之前开业的，乙方应提前 15 天向甲方提出书面申请，并说明原因。甲方根据申请原因决策，并另行通知开业日期。如乙方逾期开业的，除应付租金以外，乙方还应按壹仟元/天(人民币 1000 元) 向甲方支付违约金。

(2) 除甲方或物业管理公司另行通知、公示或要求外，租赁房屋正常营业时间为全年周____至周____【:】-【:】，周____至周____【:】-【:】(法定节假日期间营业时间另行通知)。

(3) 乙方应服从甲方及物业管理公司对本项目营业时间的合理安排，不得于正常营业时间内无故停止营业、闭店、歇业、撤离派驻人员或商品，乙方并应配合甲方及物业管理公司对整个商场进行的推广活动的时间安排，包括但不限于遇特定的节庆日，甲方或物业管理公司可视情况调整当日的营业时间，有权对节庆装饰布置时间进行统一安排。若有特殊原因应提前三个工作日向甲方或物业管理公司递交书面申请，得到同意后方可临时闭店、歇业。

(4) 如乙方未按照本项目营业时间的安排，擅自推迟开业或提早结束营业在 2 个小时以内的，每发生一次，乙方应按照租赁面积每平方米人民币____元的标准向甲方支付违约金；乙方擅自推迟开业或提早结束营业在 2 个小时以上的，视为当天擅自停业，如乙方擅自停业(不营业)的，每次乙方应按照租赁面积每平方米人民币____元的标准向甲方支付违约金。

(5) 甲方或物业管理公司有权根据市场需求及实际情况调整商场的商业营业时间，并要求乙方遵守该调整后的营业时间。

12.3 乙方必须合法合规经营，不得在租赁房屋内从事法律法规禁止的活动，不得销售假冒伪劣商品、违禁物品、侵权物品或任何违法违规货物，不得走私、盗抢任何违法违规货物，不得允许、包庇、纵容第三方在租赁房屋内使用或食用违法违禁物品或从事其他违法违规活动。否则，甲方有权要求乙方按照每次____元支付违约金，并有权解除本合同，且乙方因违反本条款造成甲方及任何第三方人身损害或财产损失的，乙方应承担赔偿责任。

12.4 乙方提供的商品或服务必须明码标价，商品或服务的定价及展现方式不得违反法律法规的规定。否则，甲方有权要求乙方按照每次____元支付违约金。

12.5 如因乙方的商品或服务的质量引起消费者直接向甲方或物业管理公司提出修理、更换、

退货或其他正当合理的要求时，乙方应及时应对处理。如乙方怠于处理、处理不及时以致消费者向甲方或物业管理公司进一步投诉的，甲方或物业管理公司可直接处理，有关费用由乙方承担，且甲方有权要求乙方按照每次____元支付违约金。

12.6 租赁期间，乙方因经营行为被顾客有效投诉达三次的，每再超出一次，甲方有权要求乙方按照每次____元支付违约金。

12.7 乙方同意配合甲方实施为促进销售而开展的会员计划，包括但不限于开通支持甲方会员于乙方店内支付后实现即时积分功能的移动支付，在其原有设施中接入履行甲方会员计划而必须具备的相应软硬件，通过会员计划相关平台进行相应推广活动等。

12.8 未经甲方或物业管理公司的书面认可或同意，乙方不得在租赁房屋外播放音乐。租赁房屋内应严格控制音乐音量以免影响到其他商铺经营活动或影响消费者购物体验。

12.9 乙方有权自费在租赁房屋入口处或其门上，安置经甲方书面批准的招牌、商号、广告牌、LED灯牌等；未经甲方书面认可或同意，乙方不得安置或更换。乙方擅自安置或更换的，甲方有权要求乙方按照每次____元支付违约金，并要求乙方限期整改。

12.10 未经甲方授权，乙方生产销售的产品外包装或宣传物料上不得出现“____”“____”“____”等甲方商标、LOGO或字样，不得出现“____联合出品”“____共同打造”等与事实不符且易导致消费者误解的相关表述。否则，甲方有权要求乙方按照每次____元支付违约金，并要求乙方立即停业整改，停止其侵权行为，召回或销毁相关产品及宣传物料，乙方在限期内不予整改或未整改完毕的，甲方有权提前解除本合同。

12.11 除使用租赁房屋所在项目位置、地址进行企业介绍以外，在获得甲方书面同意之前，乙方不得以任何目的使用甲方所持有的名号、标志及标志的图片、声明及画像；如果乙方在推广活动中要使用甲方的名号及标志或该名号及标志的图片、声明及画像，须经甲方书面同意，并使用甲方指定的统一格式。否则，甲方有权要求乙方按照每次____元支付违约金，并要求乙方立即整改，停止其侵权行为，召回或销毁相关宣传物料或广告，乙方在限期内不予整改或未整改完毕的，甲方有权提前解除本合同。

12.12 乙方应在开业前于租赁房屋内安装视频监控系统（需视频及音频均能记录），且该监控系统对租赁房屋进出口、收银区、儿童游乐区（如有）等重要区域必须覆盖，并维持在租赁期限内监控系统可正常运行及使用。如乙方未能在开业前安装可正常使用的视频监控系统，甲方有权要求乙方立即采取整改措施，在规定时限内安装完毕。

12.13 租赁期限内，乙方应维持店内视频监控系统可正常运行及使用，甲方或物业管理公司有权随时抽查、调取视频监控资料，乙方必须全力配合，不得阻挠或隐瞒。如乙方有拒绝提供、或以故意或过失损毁资料的方式拒不提供、拖延提供、或擅自修改、编辑视频监控资料等行为给甲方造成损失的，应立即赔偿甲方相应损失（包括但不限于甲方因此向其他主体支付的赔偿金、补偿金以及向政府部门缴纳的罚款等）。

12.14 餐饮经营行为管理

如乙方在租赁房屋中从事餐饮经营活动，则应遵守以下约定：

(1) 开业前需取得《食品经营许可证》、员工健康证等经营餐饮所必需的经营证照，并将复印件提供给甲方，且应保证该等经营证照在租赁期限内持续有效；

(2) 未经甲方或物业管理公司事先书面批准，乙方不得在租赁房屋内使用或存储液化石油气或其他罐装气体；

(3) 乙方的餐饮经营行为应满足甲方、物业管理公司及相关行政主管部门有关卫生、环保的要求；

(4) 因清理租赁房屋内的垃圾、废物而产生的费用由乙方负担；

(5) 乙方自行在租赁房屋内安装有关厨房、烹饪设备及排水设施的，需提前获得甲方或物业管理公司的书面同意，并应符合规划、环保、卫生、消防等方面的法律法规以及相关政府主管部门的要求，由此产生的所有费用（包括但不限于装修、安装、铺设、材料、报批等费用）由乙方承担；

(6) 乙方需在租赁期内根据甲方或物业管理公司的要求维修保养、更新替换、清洁在租赁房屋内由乙方安装的设备、设施，因此而产生的一切费用由乙方承担；

(7) 合同解除或终止后，乙方需将租赁房屋（包含地面及排水、排水设施）恢复原状（原状为本合同附件三所约定的交付标准）后予以返还，由此所产生的费用均由乙方承担。

12.15 收取预付费用经营行为管理

(1) 乙方以营利为目的所出售、赠送的任何卡/券（包括但不限于会员卡、储值卡、折扣卡、代金券等）及其所提供的任何预付费服务，有效期不得超过租赁房屋的租赁期限。乙方发行可用于租赁房屋使用的任何卡/券（包括但不限于会员卡、储值卡、折扣卡、代金券等）应事先经甲方同意，办理相应预付卡业务备案手续并将备案证明提交甲方。如乙方在备案之前已实际发行预付卡的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方向第三方退还预付款，若因此导致甲方或第三方损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

(2) 除本合同另有约定，租赁期限届满或本合同提前解除的，乙方应自本合同终止前三个月向甲方提出卡/券（包括但不限于会员卡、储值卡、折扣卡、代金券等）预付款退款的书面申请，并在甲方指定位置就该等预付款退款通知持续进行现场公示（公示应持续至本合同终止日），告知有关停业时间及搬迁后的联系方法等信息，并采取其他任何合理的方式（包括但不限于短信、邮件等方式）通知消费者，在合同终止前办理完毕与所有消费者的退卡退款事宜，将所有消费者的退卡退款事宜办理完毕的证明文件提供给甲方。如因乙方原因造成的与第三人产生的所有纠纷，由乙方承担相应责任，因此给甲方造成损失的，乙方应予赔偿。

(3) 乙方交还该房屋后，任何第三方因乙方销售的卡、券提出赔偿要求或产生其他纠纷的，乙方应自行处理并承担相应责任，甲方对此不承担任何责任。甲方有权拒绝返还租赁押

金，直至乙方处理完毕其与第三方的争议为止。若因此导致甲方或第三方损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

12.16 乙方开展经营活动要严格遵守国家法律法规和行业规定，遵守公序良俗和社会公德，弘扬践行社会主义核心价值观，并按照谁主管谁责任、谁主办谁负责和属地管理的原则，自觉接受政府有关部门、所隶属的上一级单位或主管单位管理，如利用租赁房屋经营意识形态风险高发的 KTV、会所、洗浴中心、水会、夜总会、桑拿、按摩等特种行业、娱乐行业，出版业务（含出版发行、销售等），或举办展览展演、演艺演出、论坛、讲座、年会、报告会、研讨会等文化活动的，还应按照有关要求报政府有关部门、所隶属的上一级单位或主管单位审批。甲方及物业管理公司有权对乙方开展的包括但不限于装修改造、广告宣传、业务推广、产品包装等经营活动开展监督，对乙方违法违规、违背社会公序良俗、不符合社会主义核心价值观、未履行行政审批的经营活动，甲方及物业管理公司有权制止并要求乙方限期整改，并有权要求乙方按照每次_____元支付违约金，乙方在限期内不予整改或未整改完毕的，甲方有权解除本合同。因此给甲方造成的负面舆论、品牌损害、经济损失（包括但不限于甲方因此向其他主体支付的赔偿金、补偿金以及向政府部门缴纳的罚款等）等，乙方须配合采取积极措施消除影响并承担赔偿责任。

12.17 甲方及物业管理公司有权不时地根据其经营管理需求，制定、调整、修改对本项目的经营管理要求。

第十三条 保险

13.1 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或甲方指定第三人所有的保险赔偿金。

13.2 对租赁房屋进行装修前，乙方应当自行或指定其装修公司为租赁房屋的装修投保建筑工程一切险（含第三者责任险）、雇主责任险，将甲方及物业管理公司一并列为该等保险的被保险人，并使之在装修期内持续有效。购买前述保险的费用由乙方自行承担。

13.3 乙方可结合自身营业范围及需求在正式营业前自费购买足额的雇主责任险、公众责任险、第三者责任险、食品安全责任险（如需）等，以及租赁房屋内乙方的自有财产的财产一切险（如盗窃险、现金险、营业中断险等），乙方应确保前述保险单在租赁期内持续有效。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。

13.4 乙方应当在进场装修日之前提交第 13.2 款项下所需保险、在正式营业之前提交第 13.3 款项下所需保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。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。

13.5 若因乙方原因导致本合同第 13.2、13.3 款所述保险风险增加，并导致保险金增加，甲方有权要求乙方立即补足因此而增加的保险金，而不论该等保险的投保人是甲方或其他第三者。

第十四条 房屋返还

14.1 租赁期限届满或本合同解除之日起____日内，乙方应当及时清空搬离租赁房屋，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），并将房屋及附属设施交还甲方。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解除前将租赁房屋恢复原状（原状为本合同附件三所约定的交付标准），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。

14.2 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，并在附件六《房屋交还确认书》中签字或盖章。

14.3 乙方未在约定的时间内清空、搬离并向甲方交还租赁房屋，或无法联系上乙方的，双方约定按如下方式处理：

甲方有权更换门锁，并将租赁房屋内的遗留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，甲方因保管该等遗留物品所产生的保管费用由乙方承担。遗留物品被搬离后，甲方将及时通知乙方领取该物品，如乙方在甲方通知发出后 10 日内仍未领取，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。

14.4 乙方返还租赁房屋后遗留的物品，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。

14.5 因乙方原因造成租赁房屋原交付标准范围内的装修、附属设施或设备被损坏或遗失（自然损耗除外）的，甲方有权要求乙方赔偿损失，并可从租赁押金中扣除。如租赁押金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿差额。

14.6 乙方以租赁房屋为住所地注册了公司/企业的，乙方应于租赁期限届满或本合同解除后____日内办理完毕以该租赁房屋为注册地址或营业地址的市场监督、税务、食药监等政府主管部门给予的经营证照、批准、许可、备案等的注销或变更手续；若乙方自行开通租赁房屋的煤气、电话、网络、有线电视等使用手续的，乙方还应在前述期限内办理完毕注销或变更

手续,结清相关费用。乙方应在获得上述注销或变更核准或者备案文件之日起____日内,向甲方提交该等变更或者注销证明文件,供甲方备案。

如乙方逾期办理完毕上述手续或者逾期提交相关证明文件的,租赁押金不予退返,且每逾期一日,乙方应按照本合同终止日所在月份的日租金(如合同终止日在计租日前按计租日后首月日租金标准计算,下同)的____倍向甲方支付违约金,因此给甲方造成损失的,乙方还应予以赔偿。

第十五条 合同的解除

15.1 经甲乙双方协商一致,可以解除本合同。

15.2 乙方有下列情形之一的,甲方有权单方解除合同,收回租赁房屋并另行出租予他人:

(1)不支付或者不按照约定支付租金、租赁押金、装修押金、其他保证金、物业管理费、水费、电费、燃气费、空调费、物业专项维修资金或其他费用达30日;

(2)非因法律、法规及本合同约定的情况,中途擅自退租;

(3)擅自拆改变动或损坏房屋主体结构或承重结构;

(4)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房屋或者增设附属设施,且在甲方限定的合理时间之内仍未恢复原状;

(5)未经甲方书面同意擅自改变租赁房屋的用途或经营品牌,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;

(6)未经甲方书面同意擅自将租赁房屋全部或部分转租、转让、转借他人或调换使用,包括但不限于以承包、委托经营、或与他人合作经营的方式变相将租赁房屋转租给他人使用;

(7)未能在正式营业前办妥相关经营所需全部证照和资质,逾期达____日;

(8)未在甲方要求期限内与物业管理公司签署物业管理服务合同及管理公约;

(9)将租赁房屋用于任何非法目的或从事违法违规活动或乙方营业执照所列经营范围以外之目;

(10)在租赁房屋内存放任何危险物或有毒有害物(包括但不限于武器、弹药、硝石、火药、火油或其他易燃易爆类危险品、违禁品等)或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,超出限期不予整改或未整改完毕,或发生安全生产责任事故被行政处罚的;

(11)在租赁房屋内进行或允许、默许任何不道德的活动,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正常合理使用本项目公共场所及租赁房屋之外其他房屋的活动,超出限期不予整改或未整改完毕;

(12)未经甲方或物业管理公司书面同意,擅自停业或歇业累计达____日;

(13)因在租赁房屋使用过程中制造噪音、排放污染物、排放有毒物质或以其他方式干

扰、影响其他租户正常经营而遭到顾客或其他租户投诉，超过限期不予整改或未整改完毕，或被行政处罚的；

(14) 未经甲方授权，乙方擅自在其生产销售的产品外包装或宣传物料上使用甲方商标、LOGO 或字样，或出现与甲方联合出品、共同打造等与事实不符且易导致消费者误解的相关表述，超过限期不予整改或未整改完毕；

(15) 未经甲方书面同意，乙方擅自在其宣传物料或广告中违规使用甲方所持有的名号、标志及标志的图片、声明及画像，超过限期不予整改或未整改完毕；

(16) 乙方进入破产或清算程序（以重组或合并为目的者除外），或乙方被强制执行，或乙方被接管人接收；

(17) 甲方或物业管理公司以租赁押金、装修押金或其他保证金抵扣了乙方应付款项，乙方在收到甲方或物业管理公司通知后 5 天内仍未能补交相应差额；

(18) 违反本合同的其他约定，且在甲方书面通知后 7 天内仍未予纠正；

(19) 出现其他法律法规规定允许甲方因乙方违约可解除合同之情形，或本合同其它条款约定的甲方有权单方解除合同的情形。

甲方依据本款约定单方解除合同的，有权要求乙方按照本合同终止日所在月份两个月的月租金标准（如合同终止日在计租日前按计租日后首月月租金标准计算，下同）支付违约金，且有权要求乙方按同期租金标准全额补足免租期期间的租金，同时乙方还应按本合同其他约定向甲方支付违约金、占用费等并承担其他违约责任，并赔偿因此给甲方造成的损失。

15.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

(1) 因甲方原因未按约定时间交付租赁房屋超过 60 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，致使不能实现租赁目的，且甲方未能在双方认可的合理期限内消除前述情形的；

(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超过 60 日；

(4) 非因法律、法规及本合同约定的情况，中途提前收回租赁房屋。

乙方依据本款约定单方解除合同的，有权要求甲方在扣除乙方应付甲方的全部费用后无息退还乙方已缴纳的押金及预收的租金，并按照本合同终止日所在月份两个月的月租金标准（如合同终止日在计租日前按计租日后首月月租金标准计算，下同）支付违约金，同时甲方还应按本合同其他约定向乙方支付违约金并承担其他违约责任。

15.4 有下列情形之一的，甲乙双方均有权解除合同，双方互不承担违约责任：

(1) 租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要或因政府主管部门等原因被征收、征用、没收、收归国有、拆除[此种情形下如涉及依法应由承租人享有的搬迁安置费用，由乙方享有]；

(2) 租赁房屋占用范围内的经营权或使用权被政府主管部门或权利授予主体依法提前收

回的;

(3) 因地震、火灾、水灾、暴风雨、爆炸、台风、战争、动乱、暴乱、罢工等不可抗力或非甲方及乙方原因的其他原因致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用, 且在 90 天之内无法修复的;

(4) 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。

15.5 存在任一方有权解除本合同的情形的, 甲方或乙方按照本合同第十八条约定向对方送达《解除合同通知书》(附件七) 时, 本合同解除。

第十六条 违约责任

16.1 甲方违约责任

除本合同另有约定外, 甲方还需按照以下约定承担违约责任:

(1) 甲方应当按约向乙方交付租赁房屋, 逾期交付房屋超过 60 日的, 每逾期一日, 甲方应当按照逾期期间所在月份日租金 (如逾期期间在计租日前按计租日后首月日租金标准计算) 的____倍向乙方支付违约金。

(2) 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; 赔偿范围仅限于实际损失, 乙方应提供损失证明, 否则甲方有权拒绝赔偿。

(3) 租赁期间, 甲方非因法律、法规及本合同约定的情况, 中途提前收回房屋或单方解除合同的, 应至少提前 30 日书面通知乙方, 并按照第 15.3 款的约定承担违约责任。

(4) 甲方未按约退还押金的, 每逾期一日, 甲方应当按照应退未退金额的万分之____向乙方支付违约金。

(5) 乙方同意, 在下述情况下, 甲方对所发生的损失无需承担责任 (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本项目进行维修、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)。

16.2 乙方违约责任

除本合同另有约定外, 乙方还需按照以下约定承担违约责任:

(1) 乙方逾期支付租金、租赁押金、装修押金、其他保证金、物业管理费、水费、电费、

燃气费、空调费、或其他费用，或未按约定补足租赁押金、装修押金、其他保证金，每逾期一日，乙方应当按照应付未付金额的万分之____向甲方支付违约金；逾期支付前述费用达 15 日的，甲方或物业管理公司有权停止租赁房屋有关水、电、气、设施、设备等的供应或禁止有关使用，或采取限制乙方进入租赁房屋、对外经营等限制性措施，因此造成的一切后果由乙方自行承担。乙方逾期支付首付租金、租赁押金、装修押金的，甲方还有权顺延交付租赁房屋，但本合同项下免租期、计租日、租赁期限等均不予顺延。

(2) 租赁期间，乙方非因法律、法规及本合同约定的情况，中途擅自退租或单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知甲方，并按照第 15.2 款的约定承担违约责任。

(3) 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。乙方逾期搬离或拒不交还或未按第 14.1 款约定的标准交还的，每逾期一日，乙方应当按照本合同终止日所在月份日租金（如合同终止日在计租日前按计租日后首月日租金标准计算，下同）的____倍向甲方支付违约金，且仍应支付逾期返还期间产生的物业管理费、水费、电费、燃气费、空调费、物业专项维修资金及其他费用。

(4) 乙方未经甲方书面同意，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。

(5) 乙方未按照甲方通知的时间配合办理本合同在相关房地产管理部门的租赁合同登记备案的，每逾期一日，应当按照____元/日的标准向甲方支付违约金。

(6) 甲方有权直接从租赁押金、装修押金、其他保证金及预收的租金余额中扣减乙方在本合同项下应向甲方支付的违约金、赔偿金、补偿金等。

(7) 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。

(8) 本合同项下甲方所遭受的实际损失包括但不限于任何修理、维修费用，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，因乙方违约导致第三方向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，以及甲方因要求乙方履行本合同义务而引起的甲方所有费用和开支（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、担保费、拍卖费、公告费、鉴定费、律师费、差旅费等）。

16.3 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。

第十七条 特别条款

17.1 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。

17.2 乙方应根据甲方通知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。如登记备案合同与本合同约定不一致的，以本合同约定为准。相关房地产管理部门收取的本合同租赁登记备案费，甲乙双方应按法律规定各自承担相应部分。

17.3 双方同意，因本合同的前期谈判、签约、履约等过程中获悉的对方的尚未为公众所知悉的任何资料为保密资料（“保密资料”）。除为本合同明确规定的用途外，任何一方不得使用或允许他人使用保密资料，也不得未经另一方书面同意，向任何第三方披露或允许披露上述保密资料。但是，因法律要求或政府要求而对外提供上述资料的，不构成违反保密条款的行为。该保密条款的效力为永久，不因本合同的终止而失效。

第十八条 通知和送达

18.1 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_____

☐ 电话_____

乙方送达地址：☐ 同首部通讯地址

☐ 其他地址_____

☐ 电子信箱_____

☐ 微信号_____

☐ 电话_____

18.2 上述地址如有变更，应当在变更之日起5天内书面通知对方，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。

18.3 除通过上述方式送达以外，在乙方退租前，甲方向本合同租赁房屋所在地向乙方发送的通知应当视为有效送达。

第十九条 法律适用与争议解决

19.1 本合同适用中华人民共和国（不含香港、澳门、台湾）法律并以该国法律进行解释。

19.2 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，任何一方均可向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

19.3 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。

19.4 在争议解决过程中，向上述地址送达均视为有效送达。

第二十条 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，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。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。

第二十一条 合同签署

21.1 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。

21.2 本合同自双方法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章之日起生效，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。

21.3 以下为本合同附件，系本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力：

附件一：《补充条款》

附件二：《房屋平面图》、《房屋装修一览表》或图片

附件三：《房屋交付标准》

附件四：《房屋交付确认书》

附件五：《租赁房屋费用一览表》

附件六：《房屋交还确认书》

附件七：《解除合同通知书》

附件八：《安全责任书》

附件九：《保密协议》

附件十：《履约评价表》

（以下为签章页，无正文内容。）

甲方(签章):

乙方(签章):

法定代表人或委托代理人(签字):

法定代表人或委托代理人(签字):

签订日期: 年 月 日

签订日期: 年 月 日

附件一：《补充条款》

附件二：《房屋平面图》、《房屋装修一览表》或图片

附件三：《房屋交付标准》

附件四：

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	☐ 未交付 ☐ 已交付 张			
电卡	☐ 未交付 ☐ 已交付 张			
燃气卡	☐ 未交付 ☐ 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				☐ 甲方 ☐ 乙方
电费				☐ 甲方 ☐ 乙方
燃气费				☐ 甲方 ☐ 乙方
电视收视费				☐ 甲方 ☐ 乙方
网络费				☐ 甲方 ☐ 乙方
电话费				☐ 甲方 ☐ 乙方
物业管理费				☐ 甲方 ☐ 乙方
停车费				☐ 甲方 ☐ 乙方
清洁费				☐ 甲方 ☐ 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):

承租人(签章):

交付日期:

年 月 日

附件五：《租赁房屋费用一览表》

附件六:

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、设施设备的返还☐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

附件七:

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。

附件八:

安全责任书

甲方: _____

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_____,总面积_____平方米(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、防灾害,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）：

负责人（签字）：

负责人（签字）：

签字日期： 年 月 日

签字日期： 年 月 日

附件九:

保密协议

甲 方: 深圳市前海建设投资控股集团有限公司

地址:

联系人及电话:

乙 方:

地址:

联系人及电话:

本协议由下列各方于【 】年【 】月【 】日签订于中国广东省深圳市南山区前海深港现代服务业合作区。

为避免因保密信息泄露而对本次租赁事宜造成不利影响、障碍、损害,或者侵害任何一方的合法权益,经双方平等协商,就本次租赁事宜涉及的保密事项订立本协议,以资共同信守。

一、定义

下列定义适用于本协议的目的:

1、“保密信息”指由本协议一方、及该方所属集团、或其顾问在本协议日期之前、当日或之后以书面、电子、视觉、口头或者任何其他形式向另一方提供的与本次租赁事宜(包括其存在或者就其进行的任何讨论和谈判)、任何一方或其业务或者其所属集团的任何成员或其业务有关的任何信息,及甲乙双方为本次租赁事宜所进行的一切口头或书面磋商与共识(包括但不限于承租方信息、租赁价格、租赁条件、具体合同条款安排、签约文本等),以及由该等信息衍生的、包含该等信息的或者反映该等信息的任何文件资料、信息、数据、报表、意见、预计、报告、预测、分析、汇编、笔记、研究、内部决策文件、备忘录或其他文件,但不包括下列信息:

(1) 在按本协议披露之时已属公开可得的信息;或

(2) 在按本协议作出披露之后(非因一方或任何其他人违反本协议的条款进行披露而)变成公开可得的信息;或

(3) (一方的书面记录或者其他合理证据能够证明)在按本协议披露之前,该方从不受任何使用或披露限制的来源合法获得的信息。

各方并应采取严密保密措施,务必防止保密信息丧失保密性。

2、“集团”一词,就任何机构而言,指下述机构(在本协议中,机构系指包括有限责任公司、股份有限公司、合伙企业、信托计划、非企业法人、单位及其他经济实体在内的主体)的集合体,1)控制该机构的机构,2)该机构控制的机构;及3)控制该机构的机构或控制该机构的实际控制人所控制的其他机构。

3、“控制”是指：一名自然人或一家机构直接或者（通过一家或多家附属机构）间接：

（1）持有另一家机构的多数表决权；

（2）属于另一家机构的成员或股东，并有权任免其董事会或者与之相当的管理机构的多数成员；

（3）属于另一家机构的成员或股东，并按照与其他股东或成员所达成的协议单独控制该另一家机构的多数表决权；或

（4）按照另一家机构的组织文件或者凭借控制合同或其他手段，有权对其施加主导性影响。

二、保密

在遵守第四条规定的前提下，甲乙双方同意：

2.1. 双方不得将本次租赁事宜交易文件、可能的交易和可能的条款、各方现有的谈判内容、与交易文件项下在交易洽谈过程中所接收的任何资料及与本交易有关的任何备忘录、或协议向任何个人和组织披露，除非是向有必要知道的各方的代表人员、专业咨询人员和其他代表披露，或除非是经对方事先书面许可披露的或者相关法律法规或监管机构要求披露的。此项规定在交易文件终止后继续有效；

2.2. 在本协议规定期限内，任何一方仅得以向其参与本次租赁事宜之雇员及本次租赁事宜相关方以适当方式在合理范围内披露保密信息。为本协议之目的，“本次租赁事宜相关方”指为办理本次租赁事宜而有合理理由从甲方或乙方获得信息、资讯、资料、数据的相关机构，包括：财务顾问、法律顾问、审计机构、评估机构及该等机构事先明示的顾问、代理人。且，向本次租赁事宜相关方披露、交流保密信息须事先征得对方之授权，或上述披露、交流保密信息的行为系为办理本次租赁事宜所需要并取得对方认可。甲方或乙方应当要求上述人员遵守本保密协议的约定，并对上述人员遵守本保密协议的行为负责；

2.3. 任何一方应仅按本协议的规定将保密信息用于考虑、评估、促进本次租赁事宜或者就本次租赁事宜提供咨询意见这个唯一目的，而不得将其用于任何其他目的；

2.4. 任何一方应对本次租赁事宜的存在以及就其进行的任何讨论或谈判保密，而不就本次租赁事宜发生的可能性或者以任何方式与本次租赁事宜相关的任何其他安排做出任何披露、公告或其他公布；

2.5. 任何一方应以能够防止被任何第三方擅自接触的方式维护保密信息及其任何复本的安全；

2.6. 任何一方不得制作保密信息的任何复本或者以任何形式对其进行复制，但若目的是向按照本协议规定允许向其作出披露之人提供的则除外；以及

2.7. 任何一方如果得知保密信息已被披露给未经授权的第三方，则立即告知对方。

三、遵守

任何一方应确保向作为任何保密信息的披露对象的接收方代表签署与本协议一致或更为严格的保密协议，以确保该等代表遵守本协议中关于保密信息的规定。

四、所允许的披露

第二条的规定并不限制法律、任何有管辖权的法院或者依法有权要求作出披露的政府机构或监管机构要求作出的任何披露，但条件是，在依法能在披露之前作出通知的范围内，被要求披露一方应立即将该等要求通知另一方，以便另一方能有机会对该等披露提出异议或者另行同意该等披露的时间和内容。

五、期限

本协议自各方签署之日起生效，永久有效。

六、承诺

甲乙双方认知，保密信息具有竞争价值和保密性质，如果其中所含的信息被任何一方泄露给任何第三方，或者由任何一方在违反其在本协议中的义务的情况下加以使用，则可能给对方或对方所属集团的任何成员造成损害。违约方应向对方作出承诺，使其免受损害。

若任何一方泄露本协议要求保密的内容和资料，给对方造成不良后果和损失的，违约方应予赔偿。若触犯法律的，违约方应另行承担法律责任。

七、弃权

任何一方没有或延迟行使其在本协议项下的任何权利均不得作为对该等权利的放弃，并且任何单次或部分行使亦不妨碍对该等权利的任何其他进一步行使。

八、救济

在不影响任何一方可能享有的任何其他权利或救济的同时，每一方均承认并同意，损害赔偿可能并不足以救济任何一方违反本协议条款的任何情形，任何一方均有权就另一方或任何其他相关人员可能违反或实际违反任何该等条款的情形寻求救济，并且，任何一方强制执行本协议项下的权利时无需证明存在特殊损害。

九、变更

对本协议的任何变更均应书面作出，并且经各方书面签字盖章后方为有效。

十、可分割性

本协议每一条款（或其一部分）均应相互独立分别解释。各方应尽一切合理努力，用有效并可强制执行且其作用与无效或不可强制执行条款的原定作用尽可能接近的替代条款取代该等无效或不可强制执行的条款。

十一、通知

与本协议有关的任何通知、索赔或要求均应以书面形式发送至本协议文首所载地址（或之前已通知给另一方的其他地址）交付给相关方。通过专人送递的任何通知均于交付之时视为收到，而通过有效快递发送的任何通知则于投递后三（3）天视为收到。

十二、适用法律及管辖

12.1 本协议、因本协议而发生或与本协议有关的任何非合同义务以及各方之间与本次租赁事宜相关的关系应受中国法律管辖并依其解释。

12.2 本协议适用的法律为中华人民共和国的法律、法规。各方在协议期间发生争议，应协商解决，协商不成，应提交深圳前海合作区人民法院管辖。

十三、其他

本协议经各方法定代表人/授权代表签字并加盖公章或合同专用章后成立并生效。

本协议一式【 】份，甲、乙方各持【 】份，均具有同等法律效力。

（以下为签章页，无正文内容）

甲 方：深圳市前海建设投资控股集团有限公司

法定代表人或授权代表签署：

签署时间： 年 月 日

乙 方：

法定代表人或授权代表签署：

签署时间： 年 月 日

附件十:

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	包括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	
	物品陈列杂乱	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：

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。

《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、燃气设施、电力设施等符合有关法律、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。酒店、餐饮、学校、医院等行业生产经营单位使用燃气的，应当安装可燃气体报警装置和紧急自动切断装置，通风条件较差的还应加装强制通风设备，并保障其正常使用。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的燃气设施、电力设施、房屋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消防、燃气等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消防、燃气等安全隐患的，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) 出租人或承租人不得在窗台、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。租赁房屋已开通管道燃气或使用瓶装燃气的,租赁双方应当仔细阅读《燃气安全责任告知书》(附件),知晓燃气使用安全责任,遵守安全用气规定。

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

《燃气安全责任告知书》

一、燃气用户应当遵守安全用气规定

（一）燃气用户应当严格遵守以下安全用气规则：

- 1.加强对户内燃气管道设施（入户总阀门以后的燃气管道设施，下同）和燃气灶具、热水器、可燃气体泄漏报警装置等设备的日常检查，并对燃气使用安全负责；
- 2.负责户内燃气管道及设施的日常维护、维修、更新和改造，并承担相关费用；
- 3.使用带熄火保护装置的燃气器具和符合标准的专用燃具连接软管；
- 4.使用合格的燃气燃烧器具和气瓶，及时更换国家明令淘汰或者使用年限已届满的燃气燃烧器具、连接软管、可燃气体泄漏报警装置等；
- 5.配合燃气企业开展入户安全检查，及时整改检查发现的安全隐患；
- 6.餐饮等行业生产经营单位（如餐饮商户、酒店宾馆、单位食堂、学校医院等）使用燃气的，应当安装可燃气体报警装置和紧急自动切断装置，通风条件较差的还应加装强制通风设备，并保障其正常使用。

（二）燃气用户不得有下列危险用气行为：

- 1.在不具备安全条件的场所使用、储存燃气，在地下或者半地下建筑物内、高层建筑内使用瓶装燃气；
- 2.侵占、压占、毁损、擅自暗埋或者移动燃气管道及设施；擅自安装、改装、拆除燃气管道及设施和燃气计量装置；
- 3.用明火试验是否漏气；
- 4.在同一用气场所安装两套供气系统或者使用两种以上燃气；
- 5.盗用燃气、破坏燃气管道及设施；
- 6.将燃气管道作为负重支架或者接地引线；
- 7.擅自改变燃气用途或者转供燃气；
- 8.毁损、覆盖、涂改、擅自拆除或者移动燃气设施安全警示标志；

- 9.擅自操作燃气管道公共阀门;
- 10.安装、使用不符合气源要求的燃气器具;
- 11.自行拆卸、维修、改装气瓶阀门,擅自倾倒燃气气瓶残液,或者用气瓶相互倒灌燃气;
- 12.加热、摔砸、倒卧、曝晒燃气气瓶或者改换气瓶检验标志;
- 13.使用超期限未检验、检验不合格、无技术档案或者报废的气瓶充装的燃气;
- 14.向未取得燃气经营许可证的单位个人购买燃气;
- 15.法律、法规禁止的其他行为。

(三) 提倡更加安全的用气行为

1.建议燃气用户不改变房屋功能分区或改造厨房,如确需改造,请在符合法律法规的前提下,委托专业设计单位进行设计,确保改造后用气场所符合安全用气条件。

2.倡导燃气用户养成“人走阀关”的良好习惯,比如在做完饭后关闭连接金属软管前的旋塞阀(如灶前阀等),燃气热水器连接金属软管前的旋塞阀,也要在用完后及时关闭。

3.如长期外出家中无人,建议燃气用户在外出前关闭燃气表前的入户总阀门,并将有关情况告知物业服务企业或股份合作公司。

4.长期外出回家以后,建议燃气用户对户内燃气管道设施、用气设备进行一次检查。

5.鼓励燃气用户购买燃气意外险。

6.建议燃气用户在《适配深圳市气源的燃气燃烧器具产品销售目录》挑选购买燃气灶具和热水器(可在“深圳燃气协会”微信公众号中查询)。

二、出租屋燃气使用安全责任

(一) 出租人应当履行的燃气安全责任

1.应当确保出租房屋配套的燃气管道及设施、燃气器具处于适租状态。

2.应当将主管部门或者燃气企业制定的用户安全用气指引和安全用气手册内容告知承租人。

3.发现承租人有违反燃气安全规定行为的,督促承租人整改,并及时报告所在辖区街道办

事处。

4.承租人向燃气企业提出缴费申请并办理缴费手续的，出租人应当予以配合，且不得以高于政府制定的管道燃气销售价格标准向承租人收取燃气费用，也不得向承租人加收燃气使用费、管理费、代缴费等不合理费用。

（二）承租人应当履行的燃气安全责任

1.承租人应当承担燃气使用安全责任，房屋租赁合同另有约定的除外。

2.承租人入住和搬离房屋时，房屋租赁双方应当对配套的燃气管道及设施和相关设备安全情况进行确认。

《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)

