前海深港青年梦工场北区 XXX 品牌
租赁合同

甲　　方：深圳市前海梦工场运营有限公司

乙　　方：

合同编号：仅供力理阳光租赁平台调

目　　录

第一条　定义……2
第二条　出租物业……3
第三条　租赁条件……3
第四条　物业用途……4
第五条　租赁费用及支付方式……4
第六条　物业交付与验收……6
第七条　转租和续租……7
第八条　保险……7
第九条　物业交还……8
第十条　合同变更、提前终止的条件……9
第十一条　违约责任……11
第十二条　不可抗力……11
第十三条　通知与送达……11
第十四条　其他……12
附件一　租赁物业位置示意图……14
附件二　前海深港青年梦工场北区交付标准……15
附件三　前海深港青年梦工场北区收费标准……16
附件四　物业装修与修缮规定……17
附件五　物业管理规定……19

前海深港青年梦工场北区商户租赁合同

本合同各方当事人如下:

出 租 方（甲方） ：深圳市前海梦工场运营有限公司

地　　址 ：深圳市前海深港合作区南山街道前海深港青年梦工场北区 C 栋 104

承 租 方 （乙方） ：

地　　址 ：

位于深圳市前海深港合作区的前海深港青年梦工场北区商业项目系由甲方有权运营管理并对外出租的商业物业。根据国家有关法律、法规和深圳市有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就乙方向甲方承租前海深港青年梦工场北区商户商业物业事宜订立本《前海深港青年梦工场北区商户租赁合同》（以下简称“本合同”）。

第一条 定 义

除另有说明外，下列用语在本合同及附件中使用时具有如下的含义：

1.1	本合同	指甲方、乙方订立的本租赁合同，包括本合同主文、所有附件及各方不时就修订本合同而做出的任何书面补充协议。
1.2	项目名称	如指前海深港青年梦工场北区项目。
1.3	该物业	指甲方依据本合同的约定向乙方出租的前海深港青年梦工场北区商户商业物业。
1.4	保证金	指乙方依据本合同向甲方交付的保证金，该保证金并非乙方预付的租赁费用，仅作为乙方履行本合同义务的保证。
1.5	管理公司	指物业管理公司。乙方承诺尊重管理公司对物业的管理权利，遵守甲方和管理公司对物业使用人的要求，并按照管理公司的相关管理文件履行有关物业管理的义务和事项。
1.6	法定节假日	指①元旦；②春节；③国际劳动节；④端午节；⑤中秋节；⑥国庆节；法律、法规、规章对公休假日另有规定的，从其规定。
1.7	书面形式	指信件、信函、传真、电子邮件等可以有形表现所载内容的形式。
1.8	元	指人民币元。
1.9	月	指日历月，自当月第1日起至当月最后1日止，但本合同另有明确约定含义的除外。
1.10	营业额	乙方利用该房屋从事经营活动的全部收入和收益（包括货币形式或非货币形式），且未扣除任何成本、费用及税金。营业额包括但不限于在该房屋内购买货物或服务而直接支付的金额、非在该房屋内支付但在该房屋内取得商品或服务的相应金额、通过发放福利或赠与的方式在该房屋内取得的商品或服务的相应金额、因使用该房屋取得的非商业性收入，以及乙方雇员、代理人、被许可人等与乙方相关的人使用该房屋而取得的收入。
1.11	起租日	指租赁合同约定的租赁期限起始日。
1.12	计租日	指租赁合同约定的乙方应向甲方交付租金起始日
1.13	租金	指因甲方根据本合同将租赁单元交付乙方使用，乙方按本合同约定的金额（或计算方法）、期限向甲方交纳租赁单元的租赁费用，租金不包括物业管理费和其他费用。
1.14	物业管理费	指甲方或甲方指定的物业公司向乙方提供该物业的全部物业管理事项，即项目的物业服务。根据本合同有权收取物业管理费和其他相关费用、行使物业管理的权

利。甲方有权自主决定委托或更换物业管理企业。物业管理费不含空调使用费和水电费等乙方能耗费用

第二条　出租物业

2.1　甲方将位于深圳市前海深港现代服务合作区桂湾片区四单元 08、09 街坊（前海深港青年梦工场北区）第 xxxx 栋第 xxxx 层 xxxx 室物业/区（以下简称“该物业”，物业区位详见本合同附件一：租赁物业位置示意图）出租给乙方作为商业用途使用。

2.2　该物业的具体位置在本合同附件一（租赁物业位置示意图）中标注，该位置示意图只作位置确定及方便鉴别之用，具体均以甲方交付的物业为准。

2.3　该物业的建筑面积约为 xxxx 平方米，具体以甲方实际交付物业的面积为准。各方确认，除本合同另有规定外，租金及其他各项费用的计算均以约定的建筑面积，即 xxxx 平方米为计算基数，实测面积与该约定的建筑面积误差在 5%以内的均不调整，超过 5%的则按照实测面积与租赁费用标准另行确认租赁费用价格。

2.4　在租赁期限内，乙方同意并接受甲方或甲方指定的物业公司深圳市前海联合物业服务有限公司作为物业管理单位，并签订物业管理相关协议，乙方有权根据其正常经营需要与前海深港青年梦工场北区商户中的所有其他租户共同、平等地使用前海深港青年梦工场北区商户中的公共部分，包括但不限于大堂、通道、卫生间、电梯等，但甲方及前海深港青年梦工场北区商户的管理公司有权根据实际情况对公共部分的使用予以合理的临时限制。

乙方应在每月第 10 日前向甲方提供一份准确记录乙方上月在租赁单元内的营业额情况的书面对账记录，乙方同意甲方工作人员有权不定期到店查看乙方收银系统，复核乙方营业额数据。

第三条　租赁条件

3.1　租赁期限

租赁期限自【xxxx】年【xxxx】月【xxxx】日（即起租日）起计算，至【xxxx】年【xxxx】月【xxxx】日止。免租期到【xxxx】年【xxxx】月【xxxx】日，计租日为【xxxx】年【xxxx】月【xxxx】日。乙方在免租期内无需缴纳租金，但仍须缴纳物业管理费、水电费、空调使用费等其他实际产生费用。乙方应自本合同约定的计租日起向甲方支付租赁费用。若乙方需要装修，乙方应按甲方及物业管理公司制定的相应规范及标准缴纳装修所涉及的相关费用并承担公用事业费。

3.2　开业约定

乙方应在 2025 年 10 月 14 日前完成场内装修及开业前设备调试工作，以及完成政府规定要求取得相关证件后对外运营，并向甲方报备。若受疫情影响导致无法完成装修或试运营，则甲乙双方另行协商，乙方应按照双方约定的开业时间完成。若未完成上述约定，将扣除乙方租赁保证金，并且取消乙方享受的优惠租金。

3.3　注册约定

乙方须在本合同签订后 6 个月内在前海完成新公司注册，注册后另行签订租赁合同或补充协议。

第四条　物业用途

4.1 甲方将该物业出租给乙方作为_____品牌用于_____ 商业用途使用。

4.2 乙方向甲方承诺该租赁单元仅用于商业用途使用（不得出现如电话销售、直销、传销形式的销售等其他使用情形，非经甲方书面同意不得开展对外培训、展示、货品交易等活动），不得将租赁单元用于或在租赁单元内从事或经营任何种类的工业或生产制造工场、仓库、殡仪馆或殡葬用品销售、佛堂、道堂、其他宗教场所、壁龛、招待所、宾馆、床位出租、博彩等事项，不得在该物业内从事中国法律法规禁止的业务活动。

第五条 租赁费用及支付方式

5.1 租赁费用

5.1.1 租赁费用包括乙方需交付之租金、物业管理费及空调使用费，均含税。

该物业租金 xxxx **年** xxxx **月** xxxx **日至** xxxx **年** xxxx **月** xxxx **日租金标准** xxxx 元/月/㎡（大写：xxxx），月租金费用总额为人民币 xxxx 元（大写：xxxx）。

该物业租金 xxxx **年** xxxx **月** xxxx **日至** xxxx **年** xxxx **月** xxxx **日租金标准** xxxx 元/月/㎡（大写：xxxx），月租金费用总额为人民币 xxxx 元（大写：xxxx）。

该物业租金 xxxx **年** xxxx **月** xxxx **日至** xxxx **年** xxxx **月** xxxx **日租金标准** xxxx 元/月/㎡（大写：xxxx），月租金费用总额为人民币 xxxx 元（大写：xxxx）。

该物业管理费为 xxxx 元/平方米/月（大写：xxxx），月管理费总计 xxxx 元（大写：xxxx）。

该物业空调使用费按冷量计收，收费标准为 0.99 元/kwh；空调维护费为每平方米每月 2 元，每月均固定收取。

5.1.2 乙方应在合同约定的起租日 10 个工作日前向甲方交纳首笔租赁费用，租金 xxxx 元，物业管理费 xxxx 元，其余每月租赁费用须于当月 25 日之前支付（该期间遇法定节假日不顺延）。

首月、年度租金标准上浮当月及最后一个月的租金费用计算方式为：该月实际租赁的天数乘以日租金金额。

日租金额=每平米每月租金 X 租赁面积 ÷ 当月天数

年度租金标准上浮当月采取分段计费的方式，计算公式为：租金上浮当月的租金=上浮前每平米每月租金 X 租赁面积 X 当月租金上浮前的天数 ÷ 当月天数+上浮后每平米每月租金 X 租赁面积 X 当月租金上浮后的天数 ÷ 当月天数。

5.2 租赁保证金

乙方应向甲方交纳相当于 2 个月的租金及物业管理费之和的租赁保证金，租金保证金 xxxx 元（大写：xxxx 元整），物业管理费保证金 xxxx 元（大写：壹万零陆佰玖拾壹元贰角整），为该租赁保证金不是乙方预付的租赁费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证。乙方应在合同约定的起租日 10 个工作日前向甲方交纳。租金保证金缴纳至 5.4 条约定的甲方指定账户，物业管理费保证金缴纳至 5.4 条约定的物业指定银行账户。

本合同终止（不论基于什么原因）后，乙方应当将物业交还给甲方，且乙方履行完毕因租赁该物业而产生的一切义务后 15 个工作日内，向乙方退还该租赁保证金（不计利

息），若存在因乙方违约甲方有权扣除违约金的情形，甲方有权自该租赁保证金中直接扣除。

5.3 水电费及其他约定

5.3.1 乙方须自行负担与该物业使用有关的水电费及其他费用，其中水电费根据梦工场北区统一标准收取。

5.3.2 乙方须按该物业记录表所示，按甲方向乙方所提供的费用明细账单，在收到该账单后5个自然日内支付所有因使用该物业而产生的水电费用及其他费用。若乙方在上述期限内拒绝支付该费用，经甲方再次通知后仍不支付的，甲方有权停止提供相关物业服务。

5.4 乙方依据本合同应支付的租赁费用及其他费用以银行转账方式转入甲方指定的账户（并向甲方提交相关转账凭据，以便甲方核实），甲方核实收妥乙方交纳的后，向乙方出具发票或收据。

租金和租金保证金等按本合同约定的转账至以下的银行账号：

公司名称：深圳市前海梦工场运营有限公司

开户行：工商银行深圳宝安中心区支行

银行账号：4000092509088888863

物业管理费保证金、物业管理费、空调费和水电费等转账至以下的银行账号：

开户银行 ：民生银行前海分行

收款人名称：深圳市前海联合物业服务有限公司前海深港青年梦工场北区物业服务中心

银行账号 ：632774925

5.5 本合同有效期内，乙方不得以任何理由要求甲方自其已缴纳的租赁保证金或合同约定的其他保证金、押金中，抵扣其应当向甲方缴纳的租赁费用和其他款项。

5.6 如甲方不能及时履行其在本合同中应承担的义务，对乙方正常使用该物业造成影响，甲方应第一时间协调管理公司或负责维修的直接责任主体积极采取有效措施进行补救。

5.7 甲方接受乙方的租赁费用，在任何情形下均不得被视作甲方放弃其向乙方追究乙方违反、不遵守、不履行本合同项下乙方须遵守及履行的任何协议、条文、规定及条件的权利。

第六条 物业交付与验收

6.1 甲方应当于本合同约定的起租日之前向乙方交付该物业，乙方无正当理由不得拒绝。如乙方未按约全额支付保证金、首月租赁费用及其他相关费用，甲方有权拒绝交付乙方所租赁空间。

6.2 甲乙双方交付/接收该物业时，应当签署一份交接凭据（详见附件六交房记录表），交接凭据应当载明交接日期及该物业之状况；交接凭据一旦签署，则甲乙双方的交付/接收义务立即完成（若后续乙方对铺位进行装修改造，需经甲方同意后由乙方自行改造）。交接凭据须双方授权代表人签字并加盖公章。

6.3 如前款所述之交接凭据载明之交接日期在本合同约定的起租日之前，则该物业交付之日以该交接凭据载明之交接日期为准；若非因甲方原因，乙方逾期前往甲方办理租赁单元交付手续，则视为甲方已在本合同约定的交付日期届满前履行完毕租赁单元的交付义务，租期自本合同约定的交付

日开始计算且不予顺延。

6.4 乙方有权在交付时前往该物业现场详细查看该物业现有装修、设施及前海深港青年梦工场北区商户的公共部分。

交付验收的具体标准见本合同附件二（前海深港青年梦工场北区商户交付标准）。

6.5 甲方应于该物业交付时向乙方说明承租该物业建筑物的状况，包括空调、照明、用电、消防等使用注意事项。

6.6 乙方逾期前往甲方处办理租赁单元交付手续的，除正常计算租赁费用外，每逾期一日乙方应支付月租赁费用总额万分之五的违约金给甲方，逾期达 30 日的，甲方有权终止本合同，另行处置租赁物业且无需另行通知乙方，乙方已支付的租赁保证金甲方不予退还。

第七条 转租和续租

7.1 未经甲方书面在先同意，乙方不得转租、分租、提供给其他第三方使用（该第三方包括但不限于乙方的股东及其他关联方）或以其他任何形式处置物业。

7.2 发生下列情形之一，乙方应及时书面通知甲方，甲方有权单方选择是否解除与乙方的租赁合同：

7.2.1 乙方为公司的，公司发生收购、重组、合并、清算；

7.2.2 乙方的实际控制人发生变更；

7.2.3 法定继承事实发生，致使该物业的实际使用人发生变更。

7.3 如乙方需续租用该物业的，应于租赁合同期届满之日前至少 45 日向甲方提出书面续租要求。甲乙双方就续租达成一致的，可重新订立租赁合同。

7.4 若乙方未在本合同约定的时限内提出对该物业书面续租要求或甲方不同意续租的，则甲方有权携同该物业未来的任何租户或有关人士在租赁期届满前或提前结束前的 30 日内的所有合理时间点内，预先通知乙方后视察该物业，乙方不得阻挠，但甲方的该等行为不得干扰乙方正常使用该物业。

第八条 保 险

8.1 乙方或乙方指定的装修单位应当在物业交付完成以前或最迟不超过物业交付之日为该物业在装修期间可能遇到的风险购买工程项目意外险，该等保险的险种至少应包括（含物质损失险和第三者责任险，乙方无需对租赁物业进行装修或施工的，则无需购买此险种），保险责任期间为开始装修之日起至装修结束之日止。

8.2 乙方应当于正式使用该物业前为该物业可能遇到的风险购买保险，该等保险的责任期间自乙方正式使用该物业之日起至本合同所述的租期届满之日止，该等险种至少应包括财产一切险及公众责任险。

8.3 乙方对租赁单元使用期间购买的公众责任险、财产一切险之保险费额，最低保险额为人民币 100 万元，如单元面积 500 平方米或以上的，公众责任险保险额须达到 200 万元以上；保险期须与本合同租赁期限相同，并将保单副本或保险公司出具的证明交甲方物业管理中心备案。

8.4 乙方不得做出任何导致前海深港青年梦工场北区商户与该物业相关的公共使用部分的保险无效的行为；乙方亦不得做出或容许乙方所雇佣的相关人员和承包商做出任何致使前海深港青年梦工场北区商户或与该物业相关的公共使用部分的保险风险增加的行为、事件。

8.5 若本合同第 8.4 条所述保险风险增加，并导致保险费增加，甲方有权在不影响其任何其他权利和补救的前提下，要求乙方立即补足因此而增加的保险费，而不论该等保险的投保人是甲方、前海深港青年梦工场北区商户的管理公司或其他第三者。若本合同第 8.4 条所述保险风险增加超出保险人承保范围或被保险人依法拒绝赔付的，乙方应当就因此给甲方造成的损失或费用承担补足责任。

8.6 如因乙方原因，发生涉及甲方损失的保险事故，乙方自保险公司获得的保险金及赔偿金应当首先用于赔偿甲方的损失；如乙方自保险公司获得的保险金及或赔偿金不足以赔偿甲方的损失，则差额部分由乙方赔偿予甲方。

第九条 物业交还

9.1 交还日期及适用范围

9.1.1 乙方应当于本合同约定的租期结束（不论何种原因）之日交还该物业。

9.1.2 除租赁期限届满合同正常终止外，如甲方或乙方依据本合同或法律、法规的规定单方面解除合同，或因不可抗力或意外事件等其他原因致使本合同提前终止的，则乙方应当在合同解除或提前终止之日起 5 个工作日内交还该物业。

9.2 交还状况及装修和附属设施/设备的归属

9.2.1 本合同终止后（不论基于何种原因），乙方应当将该物业内的所有自有物品搬离该物业，并将该物业恢复至甲方交付时的原状（正常使用导致的磨损除外）。

9.2.2 如果该物业交还时之状况不符合前项规定，甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施，使得该物业之状况符合前项规定，由此而产生的一切费用和开支由乙方负担。

9.3 交还凭据

9.3.1 在符合本合同第 9.2 条约定的情形下，甲乙双方应当签署一份交还凭据，交还凭据一经签署，乙方交还该物业的义务立即完成。

9.4 逾期交还的后果

9.4.1 如果乙方未依照本合同第 9.1 条的约定交还该物业，则甲方有权选择采用下述方法之一收回该物业，因此而产生的费用由乙方负担:

9.4.1.1 甲方自行或委托第三方将该物业内的一切动产搬离该物业（该动产视为乙方已放弃所有权，甲方有权自行抛弃或对外处置），由此产生的费用由乙方承担。该物业之装修及所有附属设施/设备归甲方所有，甲方无须给予乙方补偿，且由此产生的费用由乙方承担。

9.4.1.2 甲方自行或委托第三方将该物业内的一切动产搬离该物业，并将该物业内的一切装修、附属设备/设施拆除，由此产生的费用由乙方承担。该动产及拆除的设备/设施视为乙方已放弃所有权，甲方有权自行抛弃或对外处置，

且由此产生的费用由乙方承担。

9.4.2 本合同提前解除或期满终止之日，若乙方仍未能将该物业及时归还给甲方，则自本合同提前解除或期满终止之日起至承租单元被甲方实际收回之日止，乙方须向甲方支付相当于该期间内发生的全部费用(包括租赁费用、水电费、物业占有使用费、空调费、供冷费及与租赁物业相关的各类其他费用)之两倍的金额作为违约金（其中，物业占有使用费按照甲方发出单方解除通知日的当月月租金标准结合乙方在合同终止后实际占有使用天数计算）。此外，乙方还应就甲方就此发生的其他可证实的费用（包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费、审计费等）承担赔偿责任。

第十条 合同变更和提前终止的条件

10.1 变更本合同的条件如下:

10.1.1 除本合同另有约定，租赁期限内如出现下述情况，各方可变更本合同:

10.1.1.1 经甲乙双方协商一致，同意变更合同。

10.1.1.2 在租赁期间，司法、行政机关依法限制该物业房地产权利超过 30 天的，严重影响乙方正常使用该物业。

10.1.1.3 因不可抗力或意外事件，致使该物业及其附属设施损坏，本合同不能继续履行。

10.1.2 变更本合同的，提出变更合同的一方向另一方提出书面变更合同申请，经甲乙双方共同确认并签署协议后才可完成对本合同的变更。

10.1.3 因变更本合同，使一方遭受到损失的，有过错的一方应赔偿另一方的损失。

10.2 提前解除本合同的条件如下:

10.2.1 租赁期限内，除本合同另有规定外，如出现下述情况，可提前解除本合同:

10.2.1.1 经甲乙双方协商一致，同意提前解除本合同的。

10.2.1.2 一方违反本合同及其补充条款（若有）的约定，且经守约方提出后的 30 天内，违约方未予纠正的，守约方有权提前解除合同。

10.2.1.3 在租赁期间，政府决定征用土地而需拆除前海深港青年梦工场北区商户的。

10.2.1.4 因不可抗力或意外事件，使本合同无法履行的。

10.2.2 除本合同约定的终止情形，或除因不可抗力、政府提前收回土地或甲乙双方协商一致导致本合同提前终止的情形外，因其它原因导致提前解除本合同，使一方遭受到损失的，有过错的一方应赔偿另一方的实际损失。

10.3 在租赁期内，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面解除本合同，由此而造成乙方损失的，甲方应予以赔偿:

10.3.1 未按本合同约定的时间交付该物业供乙方使用，超过 60 日的。

10.3.2 违反本合同的约定，致使乙方无法按其用途继续使用该物业超过 60 日的。

10.3.3 甲方破产或进入清算程序，但因重组或合并原因进行清算且不影响本合同履行的除外。

10.3.4 由于甲方原因，致使该物业因法庭强制执行而被查封导致乙方不能使用物业超过60日的。

乙方依据本合同第10.3条单方解除合同的，应当书面通知甲方，要求甲方返还租赁保证金，退还多收的预交款项（如有），并在合同解除后5个工作日内迁离该物业。

10.4 在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除本合同，收回该物业，由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿：

10.4.1 未经甲方书面同意，擅自将该物业转租、转让、转借他人。

10.4.2 未经甲方书面同意，擅自拆改变动该物业结构或损坏该物业，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的。

10.4.3 擅自改变本合同约定的租赁用途，或利用该物业进行违法违章活动的。

10.4.4 乙方违反本合同及其补充条款的规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使该物业或其设备严重损坏的。

10.4.5 拖欠支付租赁费用及其他费用达60日仍未支付的。

10.4.6 拖欠支付首月租金及租赁保证金，物业管理费及物业管理费保证金达30日的。

10.4.7 乙方破产或进行清算程序，但因重组或合并对继续履行本合同约定并无实质性影响的原因进行清算者除外，但需提供甲方认可之证明。

10.4.8 由于乙方原因，致使该物业因司法或行政机关强制执行而被查封。

10.4.9 对于发生重大安全生产责任事故或造成严重环境污染的企业和机构，甲方可无条件即时终止合作关系；

10.4.10 乙方逾期开业超过30个日历日，或未经甲方书面同意而连续停业超过5个日历日，累计停业超过10个日历日。

10.4.11 未经甲方书面同意，乙方擅自退出前海深港青年梦工场北区的。

10.4.12 法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前终止合同的其他情况。

10.4.13 乙方漏报、少报、造假营业额累计2次，或存在阻碍甲方工作人员到店复查营业额数据的行为。

甲方依据本合同第10.4条单方终止合同的，应当书面通知乙方5个工作日内迁离并交回该物业；租赁保证金作为违约金赔偿给甲方；若租赁保证金不足赔偿甲方损失的，乙方还应负责赔偿甲方的其他损失（包括间接损失）。甲方依照本合同规定向乙方发出的终止合同通知，表明甲方行使本合同赋予其提前收回该物业的权利，并构成甲方对该项权利已全面及充分的行使，甲方无须以实际进入该物业的行为作为行使该项权利的标志。

10.5 根据本合同，甲方要求收取滞纳金的，并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其他权利和补救的权利（包括收回该物业的权利）

10.6 甲方因向乙方催付租赁费用或其他费用而引起的所有费用和开支（包括一切律师费），及甲方因行使本合同项下其他任何权利而发生的所有费用、开支，均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨该等费用、开支。

10.7 甲方一次或多次原谅、宽恕乙方违反或不履行任何其在本合同项下的任何义务，并不构成甲方放弃追究对乙方任何日后持续违反或不履行义务的依据，亦不会在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何日后持续违反或不履行的义务的权利，除非甲方以书面方式作如此表示。

第十一条 违约责任

11.1 甲方逾期交付该物业超过 30 日的，自超过 30 日起每逾期一日则应按月租赁费用总额的万分之五向乙方支付违约金。

11.2 在租赁期限内，乙方逾期交付租赁费用、水电费及其他费用，逾期 14 天以上的，甲方有权以书面催告的方式通知乙方交付费用。

11.3 乙方逾期支付租赁费用、水电费、物业占有使用费、违约金或因使用该物业而产生相关其他的费用，则每逾期一日，按逾期交付金额的万分之五向甲方支付滞纳金，直至应交费用及滞纳金全部付清。

11.4 乙方提前退租的，应按照实际承租期限折算合同已享受免租期，并依据合同首月租金标准补缴多享受免租期的租金，未享受的免租期不再执行。具体计算方式如下：已享受免租期=约定免租期*（实际租赁时长/约定租赁期限）；多享受免租期=约定免租期—已享受免租期；补缴多享受免租期的租金=多享受免租期*首月租金标准。

第十二条 不可抗力

“不可抗力”是指本合同甲乙双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争或任何其他类似事件。

12.1 遭受不可抗力事件的一方可暂行中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任；但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响。

12.2 遭受不可抗力的一方应当向对方提供事件发生地区的公证机构（或其他适当机构）出具的证实不可抗力事件的合法证明，如其不能提供该等证明，对方可根据本合同的约定要求其承担违约责任。

第十三条 通知与送达

任何与本合同有关的由本合同各方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，应当采取书面形式（包括书面函件、邮件）或电子邮件，并送达至下述地址或各方书面通知的其他地址。

13.1 甲方：深圳市前海梦工场运营有限公司

地址：深圳市前海深港合作区南山街道前海深港青年梦工场北区 C 栋 104

联系人：商业事业部

电话：189 3896 2412

邮箱：qhzs@qhfwjt.com

乙方：

地址：

联系人：

电话：

邮箱：

任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄的方式，在寄出后第 3 个工作日将被视为已送达，邮政局出具的挂号投送收据，将作为有效证明；如以电子邮件的方式，则发出时视作已送达；如以手递的方式，则于对方签收时视作已送达，收条将作为有效证明。

13.2 各方之间的书面函件，如任何一方在其中提出具体要求或建议且要求在收到函件后指定期限内（不得少于 15 日）回函的，则另一方有责任于指定期限内回函，否则，视同同意函件内的相关内容和要求。

13.3 各方通知内容涉及本合同实质性条款变更的，则应当由三方另行签订书面的补充协议。

13.4 各方变更通讯地址的，应及时通知其他各方。如因任何一方提供的通讯地址不准确、不可用或者变更后未及时通知其他各方导致该方未收到通知的，该通知应视为已送达，后果由该方自行承担。

第十四条 廉洁条款

14.1 合同双方严格遵守法律法规关于禁止商业贿赂行为的规定，坚决拒绝商业贿赂、行贿及其他不正当之商业行为。甲、乙双方在合作过程中，乙方须严格按照约定履行义务，并不得向甲方员工馈赠或给予金钱、礼品、购物卡等或其他形式的利益、或许诺上述利益。若发现乙方或其工作人员违反以上规定，甲方有权解除合同及终止与乙方的一切合作。

第十五条 其 他

各方均受附件四（物业装修与修缮规定）和附件五（物业管理规定）项下条款之约束，若甲方或管理公司制定了新的物业装修与修缮规定或物业管理规定的，则以新制定的为准并自动成为本合同的附件以替代原物业装修与修缮规定及物业管理规定。

15.1 甲方保留对前海深港青年梦工场北区的命名权，甲方在书面通知乙方 5 个工作日后，甲方有权更改前海深港青年梦工场北区的名字，甲方无须对乙方做出任何赔偿。

15.2 租赁期间，甲方因合理变更、修缮需要，在事先知会乙方后，有权临时封闭前海深港青年梦工场北区商户所在建筑物公用区域（包括广场）及公用设施或其部分（包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空调设备），变更前海深港青年梦工场北区商户之公用区域整体结构、布局及安排。

15.3 甲方有权在前海深港青年梦工场北区商户建筑物本体的内外及室外空间设置广告及获取利益，但该等设置不得影响乙方的正常使用该物业。

15.4 甲方有权对前海深港青年梦工场北区商户的中庭、屋顶、广场、外墙、通讯网络等物业的共有部分或设施经营使用，并获取相关收益，该收益均由甲方单独享有，乙方对此不享有任何权益。

15.5 本合同的登记备案手续由甲方负责向物业所在地租赁管理机构办理，乙方应提供必要的协助。租赁登记备案的相关费用由甲方承担，印花税由甲乙双方各自承担。

15.6 除法律规定或经甲乙双方协议由甲方代扣代缴的以外，乙方须自行向政府有关部门支付因租赁及使用该物业而产生的一切政府税费。

15.7 各方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，各方均可向深圳前海合作区人民法院诉讼解决。

15.8 本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均应适用中华人民共和国的法律并受其管辖。

15.9 本合同构成各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。

15.10 本合同附件所列明的内容为本合同各方就本合同有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明，为本合同各方所确认及同意，亦为本合同的组成部分。

本合同未尽事宜，可另行签订补充协议，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

15.11 本合同自各方签字并加盖公章或按指印之日起生效。

15.12 本合同正本一式肆份，甲乙方各执贰份，各份具同等法律效力。若因备案登记的需要，各方另行签署的房屋租赁合同与本合同约定不一致的，则应当以本合同的约定为准。

15.13 本合同条款的标题仅为方便参阅方便而设，不得用于解释合同条款。

15.14 本合同条款业经各方协商和谈判而达成一致，不构成任何一方的格式条款。

（以下无正文）

甲方（签章）：

法定代表人：

委托代理人（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人：

委托代理人（签章）：

签约日期：_____年_____月_____日

附件一

租赁物业位置示意图

（只作识别使用）

平面图:

附件二

前海深港青年梦工场北区商户交付标准

吊顶：

地面：

墙面：

门：

附件三

前海深港青年梦工场北区商户各项收费一览表

序号	收费项目	场地类型	2022 年度基准价（元/平方米/月）	动态调整幅度	备注
1	场地租赁费	商业场地		递增 xx%	
2	空调使用费	商业	根据梦工场北区统一标准收取		自然日供冷时间 8：30-22：30
3	物业管理费	全园适用	根据梦工场北区统一标准收取		
4	电费	全园适用	根据梦工场北区统一标准收取		有单独电表的单独计算、无单独电表的按照面积分摊
5	水费	全园适用	根据梦工场北区统一标准收取		有单独水表的单独计算、无单独水表的按照面积分摊
6	保险费	建议使用单位自行购买所需之保险，包括但不限于：公众责任险与财产一切险，最低保险额为人民币 100 万元，如单元面积 500 平方米或以上的，公众责任险保险额建议 200 万元以上，保险期与租用时间相同。			
注：前海深港青年梦工场北区运营公司可适时结合行业发展情况及周边同类园区收费标准，动态调整并确定场地租金及其他费用标准，以确保市场竞争力。					

附件四

物业装修与修缮规定

1. 物业装修

1.1 未经甲方同意下，乙方对该物业不得进行内部装修、分隔、修建、安装设备或改建。如有特殊需求，需书面向甲方申请并获得甲方同意方可进行。

1.2 在获得甲方书面认可后装修时不得:

1.2.1 在该物业或前海深港青年梦工场北区商户任何部分搭建、安装、拆除或改装任何固件、分隔物、建筑和设施;

1.2.2 改装、增加或允许他人改装、增加电气设施、空调设备、下水管道、消防/火警监测或保安系统;

1.2.3 安装或允许他人安装任何需要附加电气、市电布线/管道、或不通过分表计量的电、或其重量超过了地面的设计载重的设备、机器;

1.2.4 在该物业的门窗、天花板、墙面、横梁、地板、结构件、卫生设施、空调设备、消防/火警监测设备上装钉、插入或允许他人装钉、插入任何钉子、螺丝钉、金属钩、托架或类似物件; 也不得损坏、损伤、钻入、划伤、毁损或允许他人损坏、损伤、钻入、划伤、毁损上述物品的表面;

1.2.5 铺设或使用任何可能损坏或穿透地板、墙面、门窗的覆盖物，亦不得放置任何超过该物业楼面荷载最高额的密集架。

1.3 除非甲方事先书面同意且深圳市消防部门指定安装消防铁门，乙方不得使用密封式铁门，不得改装消防出口现有之门锁、门闩及装配。

1.4 甲方有权就乙方对该物业的装修、分隔、修建、安装设备或改建行为进行合理的规范、管理，包括对乙方人员的进出、物品运输等事宜进行合理管理，以保障前海深港青年梦工场北区商户整体的安全及顺畅，避免因乙方的行为给前海深港青年梦工场北区商户其他物业的租户或使用人造成滋扰。乙方应服从甲方或前海深港青年梦工场北区商户的管理公司的规范及管理。

2. 物业修缮

2.1 在该物业使用过程中，如非乙方原因，该物业及内部设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方，并采取有效措施防止损失扩大。甲方应在接到乙方通知 1 日内进行维修。

2.2 租赁期内，乙方应正常使用并爱护该物业内部的各项设施，包括但不限于地板、墙面、门窗、电气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常租用的使用状态。

因乙方使用不当或不合理使用，该物业及其内部的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。

2.3 租赁期间，甲方有权进入该物业视察该物业的维修状态，检查该物业内的电气、给排水等设备的运作情况，进行必要的修缮和保养工作，但甲方进行维修保养工作前，应事先书面通知乙方以选择合适的时间，并避免因此而影响乙方的正常使用该物业。

2.4 租赁期间，遇到火灾等紧急事态时，甲方或其授权代表可在无通知的情况下强行进入该物业，且甲方不需赔偿因强行进入该物业而给乙方造成的损坏，甲方有过失的除外。

2.5 乙方对下列行为和事件引起的损失和损害，必须进行赔偿。该等赔偿包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其他人士因下述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方或/及前海深港青年梦工场北区商户的管理公司因向乙方索赔所发生的一切开支和费用（包括律师费用）：

2.5.1 因该物业内任何电器装置、电器用品、电线等的故障、失修、危险而导致甲方、前海深港青年梦工场北区商户的管理公司及任何其他人或任何物品的损害；

2.5.2 因乙方原因而导致该物业水管通道、厕所、器具堵塞、损坏或停止运作而造成甲方、前海深港青年梦工场北区商户的管理公司及任何其他人或任何物品的损失；

2.5.3 因乙方原因而导致火、烟雾在该物业内扩散或任何来源的水（包括风暴或雨水）在该物业或其任何部分泄漏或满泄而造成甲方、前海深港青年梦工场北区商户的管理公司及任何其他人或任何物品的损害。

附件五

物业管理规定

1. 乙方同意并接受下述安排：前海深港青年梦工场北区商户的管理公司负责的全部物业管理事项。

2. 甲方保留不时制订、引进、修改、废除任何其认为经营和维持前海深港青年梦工场北区商户作为写字楼所必要的一切规章制度的权利。该等规章制度由甲方向乙方做出书面通知后即生效，但该等规章制度不得专门针对乙方做出，并因此而侵害乙方的合法权益。

   上述规章制度作为本合同的补充，在任何方面均不得减损本合同的效力。若上述规章制度和本合同发生歧义，须以本合同的条文为准。

3. 乙方须遵守管理公司依据本合同不时采用的规章、制度、规定（以下简称“物业管理规定”）；该等物业管理规定自送达乙方或该物业之日起生效。

4. 甲方可将本合同书载明之权利或其一部分授予管理公司行使。管理公司于行使权利时需知会乙方，其行为代表甲方。

5. 不论管理公司是否有专门规定，各方现就下列事项特别约定如下：

   5.1 在获得甲方同意的前提下，乙方有权以甲方指定的统一格式，在前海深港青年梦工场北区商户的水牌（如有）上展示乙方的名称。

   5.2 乙方须把该物业的垃圾、废物，以管理公司指定的废物箱盛载，在管理公司指定的地点倒卸。

   5.3 乙方的废旧报纸、纸箱（皮）、木箱等垃圾应由管理公司认可人员统一收取或处理，乙方不得随意聘用其他人员收取或处理。

   5.4 乙方如需聘请专门的清洁公司进行该物业的清洁工作，应聘请管理公司认可的清洁公司，且有关费用由乙方自行承担。

   5.5 乙方不得在前海深港青年梦工场北区商户任何进出口、楼梯、平台、通道、大堂或其他公共地方铺设、安装、竖立、附加任何电线、电缆或其他物件，亦不得在上述公共区域堆放物品。

   5.6 甲方有权在没有发出通知的情形下，以甲方认为妥当的办法，清理及处置乙方在前海深港青年梦工场北区商户公共区域内留下或未处理好的任何包装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物，因此而引起的一切费用由乙方负责，且甲方无须向乙方或任何其他人士承担任何责任。乙方必须向甲方赔偿因其执行本条规定而引起的所有损失、开支或费用。

   5.7 乙方应采取必要的有效措施防止该物业免受台风、暴雨或类似事件的破坏，并保持该物业的外窗始终处于关闭状态。

   5.8 未经甲方书面同意，乙方不得在前海深港青年梦工场北区商户屋顶、天花板、墙壁等地方安装任何天线、接收器、管道、附属物、遮阳物、凉蓬或其他任何类型、性质的安装物和附属物。

   5.9 乙方不得破坏、损毁或涂污前海深港青年梦工场北区商户结构的任何部分，或前海深港青年梦工场北区商户的公共地方、楼梯、电梯的任何装饰外貌。

5.10 甲方有权在不影响乙方正常使用该物业的前提下，在前海深港青年梦工场北区商户任何部分安装或固定甲方认为适合的机器、设备、标记、广告架及其它设施并有权维修、拆除、更换该等设备和设施。

5.11 除非获得甲方书面同意，乙方不得对该物业、窗框、玻璃外墙涂漆、喷漆、使用或黏贴任何东西、物件或悬挂霓虹灯广告。

5.12 如乙方需运送大件物件，必须使用管理公司指定的出入口处及货物电梯，并在管理公司规定的时间内装卸物件。

5.13 乙方需遵守管理公司制定的，有关专用停车场、车辆进出通道的使用规定。

5.14 乙方在任何情形下，不得以客户电梯作运货用途。

5.15 乙方不得在前海深港青年梦工场北区商户的任何电梯内放置任何重量超过该电梯的最大载重的物件。

5.16 乙方在任何时候不得在该物业内放置或贮存任何武器、弹药、火药、硝石、煤油或其他可引起爆炸、燃烧的物品或危险货物。

5.17 乙方不得在该物业内产生、向外渗透、泄漏或容许在该物业内产生、向外渗透、泄漏有毒及有害的气体或气味。

5.18 乙方须自费采取所有甲方要求的步骤及预防措施，以防止白蚁、老鼠、蟑螂或其他害虫、寄生虫在该物业内滋生。

5.19 不论甲方在前海深港青年梦工场北区商户设置保安人员或安装电子防盗系统与否，甲方对乙方及该物业内部财物不负任何保安及保管责任。

5.20 甲方须尽力保持该物业的屋顶、主要结构、墙壁、水管通道及电缆电线在良好的使用状态。

5.21 甲方须尽力保持前海深港青年梦工场北区商户的公共地方清洁及妥当的状态。

5.22 甲方须尽力保持前海深港青年梦工场北区商户内任何电梯、消防及保安设备、空调设施及其他设备在妥当及可运作的状态。

5.23 租赁单位要自觉接受物业管理公司的消防管理，落实安全防火工作，认真贯彻执行《中华人民共和国消防条例》和《深圳市消防管理规定》等消防法规及条款。

5.24 乙方单位法人代表对租赁期间的消防安全工作负全部责任，应制定相关措施，加强消防检查和消防安全教育，确保消防安全。凡违反本规定而引起火灾或其它事故，由肇事单位负责人或肇事人承担全部责任及经济损失（包括法律、行政等处罚）。

附件六

	交房记录表	文件编号	QF-KF-06
		版　本	A/0
		页　码	21/3

单 元 号：_____

交接日期：_____

客户名称：_____

联系地址：_____

联系电话：_____

联 系 人：_____

兹收到管理公司交来上述单元之物品、文件如下：

IC 卡：_____；

信箱钥匙：_____；

单元电表读数：_____；

水表读数：_____；

燃气表读数：_____；

☐客户服务手册；

☐临时管理规约；

☐装修指南；

☐房屋质量保证书；

☐房屋使用说明书；

☐其它文件。

注：已收到在☐内打√，没收到在☐内打×。

经现场核对，单元内之设施检查如下：　　单元号：_____

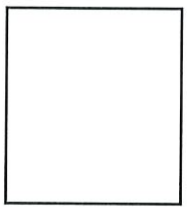
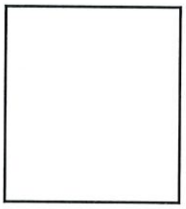
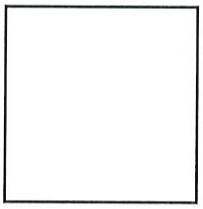
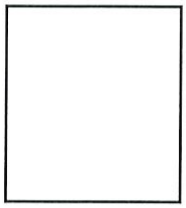
类别	序号	项目		数量	满意	不满意	意见
天花	1	烟感器					
	2	喷淋头					
	3	手机信号变频头					
	4	空调计费器					
	5	空调盘管风机					
	6	空调送风口					
	7	空调回风口					
墙身墙面	8	墙面					
	9	弱电箱	电话				
	10		电视				
	11		光纤				
	12		报警				
	13		网络				
	14	配电箱					
	15	空调控制开关					
	16	土建墙体					
	17	玻璃幕墙					
地面	18	水泥地面					

玻璃损坏记录表

位置：_____　　玻璃种类：_____

从_____面数：

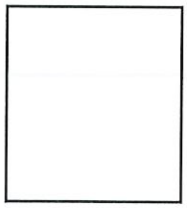
（　）　　（　）　　（　）　　（　）

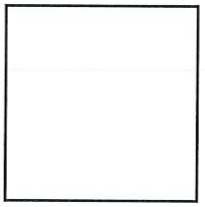
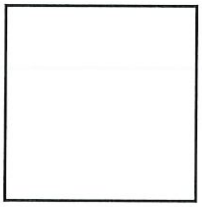





_____　　_____　　_____　　_____

从_____面数

（　）　　（　）　　（　）　　（　）



_____　　_____　　_____　　_____

客 户 代 表：_____

物业公司代表：_____

日　　期：_____