

租赁合同

甲方：佛山顺银物业管理服务有限公司

社会统一信用代码：91440606MA4UNE4Y97

通讯地址：佛山市顺德区陈村镇赤花社区居民委员会广隆工业区环镇东路4号A1-1

法定代表人：胡嘉辉

乙方：

社会统一信用代码：

通讯地址：

法定代表人：

根据国家有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就甲方将其长期持有的公寓（以下简称“出租物业”）出租给乙方使用的事宜，经双方协商一致签订本合同，以资共同遵守。

一、出租物业、用途、租赁期及月租金

第一条 出租物业

（一）甲方委托给乙方的出租物业地址为：佛山市顺德区陈村镇广隆工业区环镇东路4号顺智科创园2栋，出租物业建筑面积（含公摊）：二至二十二层共计约为23211.64平方米，共483套，单套建筑面积约47平方米。

（二）出租物业内归甲方所有的设施、设备、装修、装置及物品等，经甲、乙双方共同清点后，与出租物业一并提供给乙方使用。具体以甲、乙双方确认的《交付清单》为准。

（三）因乙方生产经营需要投入的包括但不限于地面基础、管线、内部装璜、水电入户等所产生的一切费用，由乙方自行承担。

第二条 出租物业用途

（一）出租物业出租用途仅限于配套公寓。乙方需严格按照上述用途进行使用，超出范围需经甲方审批同意并依照法律法规要求，自行报建报批经营相关许可，否则甲方可要求关停超范围部分或者单方解除租赁合同，由此带来的一切损失由乙方承担。

（二）乙方自行按照要求对现有建筑物进行装修改造，且乙方须承诺在签订合同后一年内完成改造并投入项目经营，同时投资改造建设费用不低于2000万元。乙方实际投入的改造建设费用，是指乙方对租赁物业投入的建安工程费用，包括且不限于水电消防改造费、装修投资费、勘察、设计、监理等



工程其他费用和工器具购置费用等。完成改造时间、改造建设费用和改造结果符合性以第三方审计单位（审计单位是乙方先行选定，并向甲方提供相关资质后，由甲方最后确认的。）出具审计报告时间和审计结论为准，改造建设费用和第三方审计费用由乙方负责。甲方有权对审计单位出具的审计报告和审计结论提出否定意见，甲方提出否定意见后可以要求乙方重新选定审计单位，乙方应予以配合，由此产生的一切费用由乙方负责。

（三）租赁期内，乙方在上述出租物业内开办企业，应依照国家有关规定领取行政经营许可（包括但不限于营业执照），在核准登记范围内进行合法经营，自行承担因经营行为产生的一切法律责任。

（四）乙方应当严格遵守相关法律法规的规定及合同约定，合法经营并确保安全生产，做好防火、防盗、防水等工作。否则，由此产生的一切责任及损失由乙方自行承担。

（五）出租物业的外立面未经甲方同意，不得随意改动。

（六）乙方已充分了解出租物业的权属、面积（含实用面积）、现状、用途、规划、位置、相关行政部门的使用要求、所处环境、所处气候等与出租物业有关的一切情况，乙方没有任何异议，接受前述出租物业的条件，并于交付时签订交付清单，愿意按现状经营该出租物业。

第三条 人员要求

（一）在项目实施期间，竞得人必须成立项目实施小组【含 1 名项目经理、1 名客服主管、1 名工程管理/管家、1 名行政主管、1 名管家、1 名财务；且上述人员不得互相兼任】，并将有关人员名单和联络方式报甲方（签订合同时提供人员资格证书、职称证书复印件）；竞得人如需要更换项目实施小组人员，应提前 10 天以书面形式通知甲方，并征得甲方书面同意。甲方认为竞得人人员不称职的，竞得人应在收到甲方书面通知 3 日内更换。

（二）项目负责人应专职服务于本项目，不得随意更换。

（三）竞得人所有工作人员必须佩戴工作证上岗，统一穿戴容易识别的服饰。

第四条 租赁期及出租物业交付

（一）租赁期：租赁期为 年 月 日至 年 月 日（十五年），自甲方发出《交付确认书》之日起计算租赁期。

（二）出租物业交付：

1. 乙方应当按甲方通知交付日期的 5 日内接受交付。在甲方发出通知交付日期 5 日内未提出异议的视为完全同意甲方交付的标的物符合双方约定。如通知内没有特殊载明，则交付地点为该租赁物现场。
2. 甲方根据实际情况向乙方移交出租物业，甲方向乙方移交出租物业时，乙方应配合甲方并按甲方的要求签订书面的《交付确认书》，未签订该文件亦不影响交付已实际完成。
3. 若乙方无正当理由拒绝接收出租物业、拒绝签订《交付确认书》的，每逾期一日，甲方有权要求乙

方按日月租金标准的三倍支付违约金。逾期十五日，甲方有权单方面终止合同，并不予退还履约保证金。

4. 租赁期届满或合同终止之日前 15 日内，合同双方应对出租物业和附属物品、设备、设施及水电气使用等情况进行交验，乙方应按约定和《交付确认书》返还出租物业及其附属物品、设备设施、房门钥匙等，并结清应当承担的费用。逾期未返还的，甲方有权不予退还履约保证金。

(三) 乙方经营期间享有独立完整的经营权，必须严格遵照国家法律、法规及相关规定经营，不得违法经营或进行其他非活动，按时足额向甲方缴纳月租金并承担全部经营风险。甲方有对乙方经营管理行为的监督权。

第五条 交付标准

分类	位置		标准
公共部分	外墙		二层及以上真石漆
	入口		人行主入口台阶石材面层
	屋面		防水、保温施工到位
	首层大堂门		铝合金玻璃平开门
室内部分	层高		二至二十二层 3.5 米
	承重		二层及以上楼层的楼面使用荷载为 2.0Kn/ m ²
	外窗		深灰带蓝色铝合金窗框，浅灰色钢化安全玻璃
	户内门		仅做消防门，样板间入户及户内门，其他房间入户门属租户自理
	卫生间	设备	预留沉箱，卫生间污水、废水接驳到点；
		隔墙	加气混凝土砖，水泥砂浆批荡，防水砂浆
	内墙面		宿舍、办公：加气混凝土砖，水泥砂浆批荡
	天花		宿舍、办公：原结构修补磨平； 设备房、楼梯间：无机涂料； 电梯前室、门厅大堂：吊顶
	地面		宿舍、办公：原结构面
	宿舍房间、 首层房间、 通道 (不含样	天花	原结构修补磨平
墙身		加气混凝土砖，水泥砂浆批荡	

	板间)	地面	原结构面
宿舍的 样板间 3间(12 楼第3、 19、20号 房)	天花	硅钙板天花, 公寓内卫生间铝扣板天花	
	墙身	无机涂料+踢脚线	
	地面	面砖地面	
	门	入户门: 钢板门(智能门锁), 卫生间: 塑钢门	
	设备设施	含硬装不含软装	
电梯前室、 门厅大堂	天花	硅钙板天花	
	墙身	面砖墙身	
	地面	面砖地面	
所有设备 房、楼梯间 前室	天花	无机涂料	
	墙身	无机涂料	
	地面	水泥砂浆找平地面	
楼梯间	墙面	无机涂料	
	踏步	铺贴耐磨陶瓷砖防滑条	
	栏杆扶手	不锈钢	
楼宇 设备	货梯		1.05Kg(品牌电梯)
	客梯		1.05Kg(品牌电梯)
	给排水工程		①2—22层做到水井水表及水表前后阀; ②排水2—22层按图纸留到卫生间及厨房; ③12层有3间样板间已经全部完成装修; ④2-3层市政供水、4-13层低区供水、14-22层高区供水。
	消防工程		按一类高层消防布置, 消防自动报警系统, 自动喷水灭火系统, 消火栓灭火系统(按设计规范), 灭火器, 每层安装防排烟系统, 并按图安装防火门监控系统, 消防电源监控系统, 电气火灾监控系统。
	弱电工程		①2-8层按装修图纸完成全部的线管底盒安装弱电箱已经完成; ②9-22层按装修图纸完成墙身的线管底盒安装; ③弱电箱已经完成。12层有3间样板间已经全部完成装修。

楼宇设备	强电工程		强电：2—8层公寓内按装修图纸完成全部的管、底盒以及穿线、室内强电箱按装修系统图安装16位箱体，箱体内安装总开关，分开关不安装。楼梯照明按图纸完成，9-22层公寓内按装修图纸完成照明线管、墙身线管、底盒安装、室内强电箱按装修系统图安装16位箱体，箱体内安装总开关，分开关不安装。楼梯照明按图纸完成公共部位照明到位（不含中间走道），每层设置配电箱。12层有3间样板间已经全部完成装修。
	电量	二至二十二层	01至23号公寓：220V/6Kw
	监控系统		各个重要室外道路出入口、每栋首层入口、楼梯间及电梯轿箱内均布监控设备，设置门禁系统。
	雨污系统		雨水、污水、废水系统接驳至市政管网。
	冷却设备		办公及宿舍内预制有供每户安装空调管道线路，空调主机设备可设置在楼层间空调机位位置，不含设备。

注：乙方签订合同前，已到出租物业现场进行勘察并已查看出租物业的相关证件，清楚了解出租物业的情况及现状。

第六条 月租金标准及支付方式

（一）月租金采用先交付后使用原则，按月缴纳。物业管理费【首年为2元/月/平方米（含税）】、水电费由甲方代收并统一向相关单位缴纳，乙方应直接向甲方支付。乙方应于本合同签订之日起7日内缴纳出租年限的首月月租金，并于出租年限每月5日前缴纳当月物业管理费及上月水电费等必要费用，如遇法定节假日或休息日，则顺延至其后的第1个工作日。如当月实际出租天数不足自然月的，按当月月租金除以当月天数乘以实际计出租天数计收。

（二）乙方拖欠月租金、管理费及其他相关费用达1个月及以上的，甲方有权解除合同并不予退还履约保证金。

（三）租金标准及递增情况：

租金按该房屋建筑面积 m² 计算，首年单价 元/m²/月起租，月租金及物业管理费每三年在原月租金（折前的首年月租金）/物业管理费基础上递增5%，以此类推，至租赁期满。

即 年 月 日至 年 月 日的月租金单价为 元/平方米，物业管理费为 元/月/平方米。每月应缴月租金总额（含税含物业管理费，不含水电费）为 元；

年 月 日至 年 月 日的月租金单价为 元/平方米，物业管理费为 元/月/平方米。每月应缴月租金总额（含税含物业管理费，不含水电费）为 元；

年 月 日至 年 月 日的月租金单价为 元/平方米，物业管理费为 元/月/平方米。每月应缴月租金总额（含税含物业管理费，不含水电费）为 元。

（四）租金优惠

租赁期首年免收物业管理费，且首年月租金按成交月租金金额的 1.8 折收取，即首年月租金（月租金包含税金，不含水电费、物管费等其他费用）建筑面积（23211.64 平方米）计算，优惠后单价为_____元/月（由乙方支付给甲方）。

（五）乙方须将应向甲方支付的费用（包括但不限于月租金等）支付至以下甲方指定收款账户。乙方未向甲方指定账户付款的，视为乙方未缴月租金。

户名：佛山顺银物业管理服务有限公司

账号：44474001040035433

开户行：中国农业银行股份有限公司顺德陈村支行

（六）甲方收到乙方月租金后，应向乙方开具等额有效票据。

第七条 履约保证

（一）本合同签订之日起 7 天内，乙方须以转账形式将履约保证金（金额为按起始月优惠前的租金单价计算的两个月租金，即_____元）一次性全额汇入至甲方指定的银行帐户。

（二）乙方未能在签订合同后一年内完成改造并投入项目经营，或投资改造建设费用低于人民币 2000 万元，则甲方有权一次性扣除履约保证金作为违约金，同时要求乙方在三个工作日内全额补缴等同于当期租金（优惠前）相应金额的两个月租金作为履约保证金；以及，乙方应在逾期之日起 3 个月内完成出租物业改造投资额投入不足的部分并完成所有改造（前述已扣除的保证金不予退还），否则甲方有权扣除新收取的履约保证金并有权单方面解除租赁合同，乙方已投入的费用不予以返还也不予补偿或赔偿，同时乙方应赔偿甲方的全部损失。

（三）乙方在改造期间，因乙方营运及资金风险或其他原因对甲方违约或对第三方违约，导致甲方损失的，乙方应当赔偿甲方全部损失，同时，乙方的法定代表人/控股股东/实际控制人承诺对前述责任承担连带担保责任。甲方有权根据乙方的实际情况，选择由乙方的法定代表人/控股股东/实际控制人任意一方在本合同签订后_____日内向甲方出具不可撤销的连带担保责任承诺函（格式详见附件），若乙方的法定代表人/控股股东/实际控制人不按要求出具承诺函的，甲方有权终止本合同，已收取的履约保证金不予退还。

甲方的损失包括但不限于因第三方向乙方主张改造工程款导致甲方园区经营受影响（由甲方自行判断，不需要提供证明材料给乙方），甲方为消除影响代乙方垫付的费用（如有）及经营遭受的损失（若甲方无法举证证明具体损失的，第三方在甲方园区每闹一次乙方应按 10 万元/次支付违约金，若第三方行为为持续的，乙方应按 5 万元/天向甲方支付违约金）。

（四）租赁期满或合同提前终止时，如乙方不存在任何违约违法经营、无理退租、拖欠月租金或其他

费用、损坏出租物业或财物等情况或其他违约行为及出租物业不存在任何纠纷的，在乙方结清所有账目（包括但不限于月租金、物业管理费、水电费、甲方因乙方原因而代付或承担的各项费用等），并办妥工商登记、税务登记、水表、电表以及其他各类登记的地址变更或注销手续且双方办理完毕出租物业的交接后 10 日内，甲方将履约保证金无息退还乙方。

（五）在本项目服务合同执行期间，如因乙方的过失或工作不配合的原因造成甲方经济损失的，甲方有权根据损失的数额直接在履约保证金中扣除并书面通知乙方。乙方在收到甲方的通知后，应在 7 日内补足被扣除的履约保证金，否则甲方有权单方面终止合同。

（六）如乙方未能在规定的时间内提交履约保证金的，甲方有权单方面终止合同，由此带来乙方的一切损失由乙方自行承担。

第八条 其他费用

（一）租赁期内，乙方应严格遵守甲方的物业管理规定，承担出租物业所发生的物业管理、水、电、通讯等所有费用。水电设施按双方书面确认的容量交付给乙方使用，如乙方需要水电增容，应经甲方书面同意并与物业管理公司签订书面合同；若乙方未按合同约定用电而超额使用（或因乙方的其他原因）造成供电设备损坏，乙方承担赔偿责任。租赁期满或本合同提前终止时，增容设施由双方协商处理。双方协商不一致的，增容设施由甲方决定如何处理。

（二）乙方应按合同约定的标准缴纳物业管理费，如果乙方对物业管理费有异议，可与甲方另行协商，未与甲方达成一致的不得变更物业管理费标准。

（三）乙方自行办理经营所需的工商、消防、税务、环保等手续并承担有关费用。

（四）租赁期间，乙方自行出租公寓过程中产生的税费由乙方负责，因履行本合同发生的税费及费用，甲乙双方实行各自承担原则。

第九条 消防、安全生产管理

（一）租赁期限内，乙方自行负责该房屋的卫生保洁及防火防盗安全。

（二）乙方在租赁期内须严格遵守《中华人民共和国消防条例》、《中华人民共和国安全生产法》等相关消防安全管理规范要求的规定，积极配合甲方做好消防及安全生产监督管理工作，严禁将消防设施改作其它用途，严禁放置危险物品（包括但不限于易燃、易爆、有毒、具腐蚀及国家规定的一切违禁品）。因乙方擅自改动消防设施或存在其他不当操作而造成消防事故或导致甲方、第三方人身或财产损害的，一切法律及经济责任由乙方承担。如因乙方责任导致安全生产事故，由乙方承担全部责任和经济损失，由此给甲方或第三方造成损失的，乙方还应予以赔偿。

（三）甲方有权对乙方的安全生产经营管理进行监督，并要求乙方对存在安全隐患问题进行纠正。若乙方经甲方催告后仍未纠正的，甲方有权自行或委托第三方对安全隐患问题进行纠正处理，所发生的

一切费用及责任由乙方承担，同时甲方有权解除本合同，履约保证金不予退还，收回出租物业（对乙方的所有投入不予补偿）并追究乙方的法律责任。

第十条 出租物业的装修、搭建与维护

（一）乙方不得擅自改变出租物业及其设施设备，不得超载使用。乙方如需对出租物业进行装修、搭建等改造，须经甲方书面同意并在政府主管部门许可范围内，必须依法依规完成报批手续，甲方有权对工程进行监督，且相关费用以及行政主管部门审批手续由乙方负责。乙方在改造过程中不得破坏原房结构及外墙，不得随意改变出租物业所在园区的水电管网等基本配套设施；乙方在施工前必须事先将装修方案交甲方指定的物业管理公司审核同意并向其缴纳装修保证金后方可进行施工；改造完毕后，乙方应按照国家有关规定报请相关部门（包括但不限于消防、环保等部门）验收，经验收合格后方可经营；乙方对出租物业及附属设施进行装修、搭建、改造、验收等产生的费用由乙方自行承担。若在上述施工过程中造成损失的（包括但不限于安全事故、出租物业及其附属设施损坏等），甲方有权要求乙方恢复至原状，发生的费用及一切责任由乙方承担；乙方拒绝承担责任的，甲方有权自行或委托第三方执行，由此产生的费用由乙方承担；上述费用及由此造成的甲方损失（包括但不限于月租金损失、出租物业价值减损、商誉损失以及为实现债权而产生的交通费、鉴定费、律师费、诉讼费、保全费、担保费、公证费等费用，下同），甲方有权从履约保证金中予以扣除，不足部分乙方仍应足额赔付；乙方补足履约保证金并经物业管理公司同意后方可继续对出租物业进行改造。

（二）在装修前，乙方应按物业管理公司的规定自行支付装修押金和装修垃圾运输费等相关费用。

（三）乙方或乙方指定人员的改造行为应采取文明施工，遵守相关法律、法规，服从甲方及物业管理公司正常管理，不得影响和妨碍甲方或第三方的正常生产与经营活动。如因乙方或乙方指定人员的事由导致甲方或任何第三方遭受损失而向甲方索赔的，乙方应立即妥善处理并承担损失赔偿责任，甲方不承担任何责任。若甲方因此承担责任的，有权向乙方追偿，该部分损失可直接从履约保证金中扣除，履约保证金不足以清偿的，甲方有权继续向乙方追偿。

（四）租赁期满或本合同提前终止时，乙方自行实施改造、安装的装修装饰物及设备（设施）等，按以下方式处理：

1. 因乙方原因导致合同提前终止的，乙方自行实施改造、安装的所有装修装饰物及设备（设施）无偿归甲方所有，甲方不支付任何费用；对于甲方要求拆除的部分（如有），乙方应当负责拆除，费用由乙方承担，乙方应按甲方要求在指定期限内拆除相应装饰装修物、设备或设施；若乙方未按甲方要求拆除而甲方自行拆除处理的，相关费用由乙方承担。

2. 租赁期满或非因乙方原因导致合同提前终止的，属于不可移动或不可拆除或拆除将对出租物业或附属设施造成毁损的，乙方不得拆除且无偿归甲方所有，甲方不支付任何费用；属于可以移动，乙方可

以直接搬离，属于可拆除且对出租物业或附属设施不会造成毁损的，经甲方同意后乙方应在指定期限内拆除回收，逾期不作搬离或拆除处理的，视为乙方放弃所有权，无偿归甲方所有；若甲方要求拆除的，乙方应按甲方要求在指定期限内拆除相应装饰装修物、设备或设施；若乙方未按甲方要求拆除而甲方自行拆除处理的，相关费用由乙方承担。

（五）甲方应保证出租物业及附属设施自身结构质量安全且交付后能正常使用，乙方在签订本合同前已经进行现场核实，并确认出租物业符合乙方生产经营要求。除建筑物本身固有质量问题外，其它有关出租物业内部设施（包括但不限于管道、水电暖线路等）的日常维护、保养、修缮、更换等产生的费用及责任由乙方自行承担。出租物业交付后，对非因出租物业及其附属设施本身固有质量安全问题导致的乙方或第三方损失，甲方不承担责任；若甲方因此承担责任的，有权向乙方追偿，该部分损失可直接从履约保证金中扣除，履约保证金不足以清偿的，甲方有权继续向乙方追偿。

（六）乙方使用过程中出租物业及附属设施损坏的，乙方应当负责维修、更换，并自行承担费用；如无法维修、更换的，应当予以赔偿。乙方拒不维修、更换或赔偿的，甲方有权自行或委托第三方代为执行，由此产生的费用及责任由乙方承担。

（七）租赁期限内，乙方应正常使用并爱护该出租物业及各项附属设施（包括乙方投资更新、改造或添置的设施设备），包括但不限于地板、墙面、门窗、电气设施、燃气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常的使用状态，其日常维护、保养、修缮、更换等产生的费用及责任由乙方自行承担；如无法维修、更换的，应当予以赔偿。乙方拒不维修、更换或赔偿的，甲方有权自行或委托第三方代为执行，由此产生的费用及责任由乙方承担。

第十一条 经营配套

（一）若乙方需在出租物业或出租物业所在园区设立广告牌，须经得甲方及物业管理公司的书面同意，并符合有关法律、法规的规定。乙方需自行到相关行政管理单位申请办理有关手续，并报物业管理公司备案后，方可执行。否则，甲方或物业管理公司有权要求乙方拆除该广告宣传物品，将出租物业恢复原状，乙方拒不拆除的，甲方有权自行或委托第三方强制拆除，因此产生的费用及责任由乙方承担。因乙方的上述行为造成甲方或其他第三方财产损失或人员伤亡的，一切责任由乙方承担。

（二）租赁期间，乙方须自行购买商业保险（包括但不限于公众责任险、财产综合险、个人意外险等险种），保障出租物业内的财产安全和人员人身安全，自行承担出租物业内人身、财产安全事故所产生的所有损失和责任；因此造成甲方、第三方财产损失（包括但不限于月租金损失、出租物业价值减损、商誉损失以及为实现债权而产生的交通费、鉴定费、律师费、诉讼费、保全费、担保费、公证费等维权费用）的，乙方依法承担赔偿责任。

第十一条 经营管理

(一) 乙方应自行负责经营所需的证件的办理,包括但不限于《特种行业许可证》、《消防验收意见书》或《消防安全检查意见书》、《公共场所卫生许可证》、《食品经营许可证》、《餐饮服务许可证》、特种设备使用登记证书等与经营日租公寓、民宿、酒店相关的全部资质、许可、登记、备案等手续。甲方可根据实际情况提供必要的协助,相关费用由乙方承担。乙方应在上述资质、许可、登记、备案的范围进行经营活动。乙方应在开业前向甲方提供上述资质、许可、登记、备案证件原件供甲方查验并留存加盖乙方公章的复印件供甲方存档。相关资料如有变更或终止的,乙方应在该变更或终止后 10 日内书面通知甲方。

(二) 乙方应按如下约定对该房屋进行对外运营:

1. 开业后,该房屋的对外经营时间为每日 0:00 时至 24:00 时,如有特殊情况需调整营业时间,甲方有权提前 10 个工作日书面通知乙方调整该房屋的对外经营时间。
2. 乙方不得利用该房屋进行非法活动,损害公共利益。
3. 乙方应按本合同约定的用途使用该房屋。

第十二条 出租物业的转租

(一) 在出租物业改造完成之前,乙方不得或以联营、合作、共同出资等任何方式将出租物业全部或部分转租、转让、转借他人或调换使用(以下将上述情形统称“转租”),否则甲方有权不予退还所有保证金并单方面解除合同(乙方的全部投入不予补偿),同时乙方应赔偿甲方的全部损失。

(二) 未经甲方同意,乙方不得擅自转租出租物业及其附属设施。乙方如确需转租、分租、出借的,应事先征得甲方的书面同意,否则甲方有权解除合同并追究乙方法律责任,同时该次承租合同对甲方不发生效力。

(三) 经甲方书面同意乙方进行整体全部或部分转租的,所有转租合同必须报甲方备案(转租合同的租金及与商业机密有关的费用可进行遮挡);若乙方把出租物业整体或部分转租给第三方的,不得一次性收取第三方三个月或三个月以上的月租金,且出租年限不得超过本合同有效期,否则视为乙方违约,甲方有权解除租赁合同,收回物业并依法追究乙方的法律和经济责任。

(四) 若经甲方书面同意后,乙方转租出租物业的,本合同继续有效,次承租人不得将出租物业再行转租,次承租人对出租物业造成损失的,由乙方赔偿损失。乙方应保证转租合同的约定内容不得违反本合同约定的内容,转租合同中关于次承租人的义务应当以乙方在本合同中应承担的义务为标准进行约定,次承租人所承担的义务不得少于乙方在本合同中应承担的义务,且乙方应保证次承租人按约履行合同义务。乙方不得以次承租人未履行合同义务或第三人原因对出租物业造成损失为由而拒绝履行本合同义务或承担本合同约定各项责任。次承租人应对本合同的内容知悉并同意按照本合同约定履行相关义务;若因次承租人原因违反本合同乙方的义务视为乙方违约,乙方应承担违约责任。

(五) 若经甲方同意后,乙方转租出租物业的,乙方承诺转租期间,本合同变更、解除或终止,转租合同也随之相应变更、解除或终止;同时,乙方应确保次承租人作出同等承诺。

第十三条 出租物业的对外销售

(一) 租赁期限内,甲方有权对出租物业的整体或部分进行对外销售。

(二) 甲方对该出租物业的整体或部分进行对外销售的(以下简称“出售房屋”),乙方若有购房资格的享有在同等条件下享有优先购买权。乙方应在收到甲方载有意向购房者购买条件的对外销售通知书后 15 日内书面回复甲方并作出是否行使优先购买权的决定;乙方逾期作出书面回复的或未明确表示是否行使优先购买权的,则视为乙方放弃优先购买权。

(三) 对于出售房屋,除乙方与购房者另有约定外,本合同项下的租赁条件直接适用于购房者,乙方应按甲方要求的时间就出售房屋与购房者另行签订租赁合同。前述租赁条件包括但不限于本合同关于租金、物业管理费、租赁期限、免租期、维修的约定;其中,租赁期限和免租期均为该出售房屋自购房者接收之日起计剩余的租赁期限及免租期,租赁期限及免租期不重复计算。乙方与购房者的租赁期限为本合同约定的租赁期限减去已履行部分的租赁期限。

(四) 购房者接收出售房屋之日起,出售房屋的出租权归购房者所有,本合同项下的该房屋应相应剔除已出售房屋。若甲方就出售房屋与购房者签署的《商品房买卖合同》终止的,在《商品房买卖合同》终止之日起,出售房屋的出租权归甲方所有,出租房屋重新纳入该房屋的范围。

(五) 鉴于乙方将对该房屋进行再次装修,乙方应配合甲方要求的时间做好出售房屋交付购房者的工作及手续。

(六) 租赁期限内,甲方有权携同该房屋未来的任何购房者或租户及其有关人士在所有合理时间内,预先通知乙方后视察房屋,但甲方的该等行为不得干扰乙方的正常经营活动。

(七) 对于出售房屋,购房者采取按揭方式支付购房款的,如甲方或按揭银行需要乙方予以配合或出具相关资料的,乙方应按甲方或按揭银行的需求予以配合。

第十四条 甲方权利义务

(一) 按本合同约定交付出租物业。

(二) 甲方有权对乙方使用出租物业的情况进行监督。甲方有权随时可对出租物业进行安全检查、荷载检查等保持出租物业良好状况的活动,有权制止乙方利用出租物业进行违法犯罪活动,有权制止乙方实施的严重损害出租物业和其它资产的行为。

(三) 依据本合同约定依时收取月租金等费用。

(四) 有权委托物业管理公司对出租物业及出租物业所在园区进行日常维护和管理。因委托第三方进行日常维护和管理产生的费用,由乙方承担。

(五) 乙方同意：甲方可自行或委托第三人履行本《租赁合同》项下“第九条 消防、安全生产管理”及“第十条 出租物业的装修、搭建与维护”，条款约定下的部分或全部甲方权利。

第十五条 乙方权利义务

(一) 按约接收出租物业，按时足额支付履约保证金、月租金、物业管理费、水电费、通讯费等相关费用。

(二) 乙方在出租物业内开办企业或其他机构的，应依照国家有关规定领取行政经营许可（包括但不限于营业执照），办理环保许可证、税务登记、劳务备案等事项，在行政经营许可核准登记范围内开展合法经营活动。有关经营所需办理的资质、许可手续及费用由乙方负责。

(三) 租赁期届满或提前终止合同的，应提前将存放在出租物业或出租物业所在园区内归属于乙方的物品予以清退，并做好出租物业腾退工作。若乙方之工商登记于出租物业或出租物业所在园区内，乙方应于合同终止之日起 10 日内（含），归还出租物业及出租物业钥匙等甲方物品，办妥有关出租物业的工商登记、税务登记、水表、电表以及其他登记、行政许可的变更或注销手续，并按甲方要求在合同终止之日起 15 日内办理退租、出租物业移交手续、并将存放在出租物业内属于乙方所有的一切可移动物品搬走并完成迁出（包括但不限于交付确认书、结清所拖欠月租金、物业管理费、水电费等费用、归还出租物业，但由于乙方原因导致合同终止的除外，出租物业中的所有物品均无偿归甲方所有）。自合同终止之日起 15 日后相关物品认为办理出租物业的，相关物品归甲方所有。

(四) 租赁期内如政府征用，乙方必须无条件退回出租物业，甲方不作任何经济补偿。

(五) 本合同终止时，乙方应将出租物业及其附属设施损坏部分复原至乙方装修后标准（处于乙方退租前能够正常经营的状态，经甲方要求拆除的除外），因此而产生的费用由乙方自行承担，并保证各项设施以正常运行状态随同出租物业按期完好归还甲方。

(六) 租赁期间，因乙方原因导致出租物业及其附属设施毁损、灭失或者造成甲方、第三人财物及人身损害，以及乙方在生产经营过程中所发生的一切债务、环保及生产安全事故等法律责任及所产生的费用均由乙方承担，与甲方无关。若甲方因此承担责任的，有权向乙方追偿，该部分损失可直接从履约保证金中扣除，履约保证金不足以清偿的，甲方有权继续向乙方追偿。

(七) 配合甲方指定的物业管理公司对出租物业及出租物业所在园区进行日常维护和管理，并与该物业管理公司签订《物业管理协议》（详见合同附件 1）等文件。

(八) 未经甲方事先书面同意，乙方不得变更出租物业的用途。乙方保证其在出租物业内的一切活动符合法律、法规的规定，违法或犯罪被有关部门追究或被债权人追究的，一切责任由乙方自负，与甲方无关。

(九) 出租物业只许由乙方经营使用，乙方不得将出租物业擅自转借、抵押给他人。如乙方将出租物业交给第三方使用的，必须经甲方书面同意。

(十) 如乙方需在出租物业内居住和明火烹煮的, 须事先征得甲方的书面同意, 并按政府相关职能部门(包括但不限于消防、卫生、环保等)的规定执行, 做好出租物业的治安、消防、安全生产、环保等工作, 按有关规定配备合格的消防、排污设备设施。乙方需无条件接受甲方及相关行政管理单位在安全经营、防火、环保等方面的管理、检查和监督, 保证甲方的出租物业完好。在租赁期内, 出租物业发生的一切经济责任和法律责任由乙方负责, 出租物业发生的人身或财产损失均由乙方承担。若乙方为公司企业, 乙方及乙方的法定代表人为安全生产、防火直接责任人, 直接承担乙方的安全生产、防火等责任。

(十一) 未经甲方书面同意, 乙方不得擅自改动出租物业的供水、供电设施。凡涉及有关出租物业内的机电改动和增设设备, 如消防、中央空调、水电供应等工程, 乙方事先应书面向甲方申请, 征得甲方书面同意后方可施工。乙方进行电器安装须聘请电力主管部门认可的安装队伍进行施工, 所需费用由乙方自行承担。乙方违法或违约施工安装, 甲方有权要求乙方修复至原状。如属乙方人为破坏或使用不当, 导致损坏出租物业的电力设备, 由乙方负责一切赔偿。

(十二) 因公共设施建设, 如水、电、气管、线路等施工造成乙方损失时, 由乙方自行与建设单位协商赔偿, 与甲方无关。

(十三) 乙方使用出租物业时需符合地方政府对环境卫生的要求, 乙方保证使用出租物业时不影响邻居的工作生活。若遇有关单位或个人投诉出租物业存在环境污染(包括但不限于噪音、气体、污水、光污染)或消防、安全等问题的, 一切后果由乙方负责, 与甲方无关。有关部门责令整改的, 乙方必须限期整改。

(十四) 租赁期内, 涉及出租物业所产生的一切人身、财产损害由乙方承担赔偿责任。在使用出租物业的过程中, 因乙方及其雇员、代理人、合伙人或任何相关人士之行为或疏忽, 而造成任何第三方损失的, 乙方需承担全部责任; 若甲方因此承担责任的, 有权向乙方追偿, 该部分损失可直接从履约保证金中扣除, 履约保证金不足以清偿的, 甲方有权继续向乙方追偿。

(十五) 如甲方将本合同项下的出租物业抵押融资时, 乙方需无条件同意并协助甲方办理相关手续(包括但不限于签名、出具相关证明等)。

(十六) 乙方在使用出租物业期间发生的各种费用、债务、纠纷(包括但不限于工商、税务、出租物业的日常维修保养费、工人工资、工伤、劳保、福利、财产损失、人身损害)由乙方承担; 出租物业使用期间产生的经济责任、法律责任及有关事故等责任由乙方承担; 若甲方因此承担责任的, 有权向乙方追偿, 该部分损失可直接从履约保证金中扣除, 履约保证金不足以清偿的, 甲方有权继续向乙方追偿。

第十六条 合同续约

(一) 出租物业在租赁期限届满后需重新进行公开招租，乙方并不享有本出租物业的优先承接经营权。乙方自愿接受本条款的约定及本约定所带来的风险，且承诺不据此追究甲方的任何责任。

(二) 若乙方在租赁期届满前有续约意向，须提前 90 日书面通知甲方，甲方将会告知和及时提醒其参与公开招租。

第十七条 合同终止

(一) 出现下列情形之一的，本合同终止：

1. 租赁期满且合同权利义务已全面履行的。
2. 经甲、乙双方协商一致解除合同的。
3. 租赁期内，因不可抗力、拆迁、征用、城市规划改造等原因导致本合同无法继续履行的，甲方需提前 30 日通知乙方，并有权单方面终止合同，乙方应于前述原因发生之日起或政府要求的时间内交还出租物业给甲方，双方互不负违约或赔偿责任。乙方投入的装修及其他费用损失，甲方不作任何经济补偿，只退回乙方已缴付的履约保证金（无息），月租金、物业管理费等费用按实际使用计收，双方另有约定除外。
4. 法定解除的其他情况，由双方协商一致处理，协商不成的按法律法规规定执行。

(二) 乙方出现以下情形构成根本违约，甲方有权单方解除合同，乙方的全部投入不予补偿并不予退还履约保证金：

1. 乙方违反本合同约定使用出租物业或附属设施，或利用出租物业或附属设施进行非法活动。
2. 乙方违反安全生产、环保管理、消防管理、卫生管理及园区管理等有关规定，甲方发现并要求乙方限期纠正但乙方纠正不力或逾期拒不纠正，或被吊销营业执照的。
3. 擅自对出租物业或附属设施进行改造或拆改出租物业的原房结构或外墙，经甲方通知修复但限期未修复的，或导致出租物业或附属设施损坏的。
4. 乙方因自身原因，被政府或有关部门行政处罚或责令整改，但在规定期限内未达到整改要求或逾期拒不整改的。
5. 在出租物业或附属设施内存放易燃易爆有毒有害等危险物品。
6. 乙方擅自以转租、分租、出借等方式处置出租物业或附属设施，或未经甲方同意在出租物业或附属设施上设置抵押权的。
7. 乙方违反本合同约定，经甲方或物业管理公司催告后在合理期限内仍未完成纠正的其他情形；
8. 乙方未按合同约定足额支付月租金、履约保证金、物业管理费、水电费或其它应由乙方负担的费用的，逾期 1 个月（含）及以上的；
9. 本合同约定的其他可以单方解除合同情形的。

(三) 甲方出现以下情形构成根本违约，乙方有权单方解除合同：

1. 经相关行政部门确认，甲方对出租物业存在的安全隐患负有整改责任，甲方拒不整改或经多次整改仍被相关行政部门认定为无法符合安全使用条件的。
2. 经相关行政部门确认，甲方对出租物业所有权存在权利瑕疵导致租赁合同无效的。
3. 依据本合同约定，甲方负有协助义务，经乙方书面催告后六十天内，甲方可以履行但拒不履行的。
4. 因甲方过错，导致出租物业毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

第十八条 违约责任

(一) 甲方保证按时交付出租物业。否则，每逾期一天，按日租金（出租年限起始月优惠前的月租金除以当月天数）的万分之五向乙方支付违约金；超过三十天仍未交付的，乙方有权解除合同，并要求甲方无息退还乙方已缴履约保证金，甲方逾期交付出租物业不构成乙方逾期或拒绝缴付月租金或履约保证金等费用的免责事由。

(二) 乙方未按合同约定足额支付月租金、履约保证金、物业管理费、水电费或其它应由乙方负担的费用的，每逾期一天，按应付未付款的万分之五向甲方支付违约金；逾期缴费超过 5 天，甲方有权停止水电供应，乙方自行承担因此造成的经济损失；逾期超过 1 个月（含）及以上的，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同并要求乙方支付未付的款项及物业管理费、水电费等，同时有权收回出租物业，履约保证金不予退还，乙方对出租物业的投入（包括但不限于装修、水电设施、固定设施设备）全部无偿归甲方所有（可移动设备除外），已收取的月租金作为违约金不予返还。乙方支付月租金及其他费用之义务为绝对义务，不附任何条件。凡依本合同支付之各期月租金及其它费用，乙方不得以任何理由请求返还全部或部分，合同另有约定除外。

(三) 除本合同约定情况、不可抗力、地方政府规划调整或实施公共政策等因素外，未经双方协商一致，任何一方不得擅自中止、变更或解除本合同，否则视为违约。如甲方违约则须无息退还乙方已缴履约保证金及未实际发生的月租金款项，同时以合同约定的履约保证金标准赔付违约金；如乙方违约则甲方有权不予退还履约保证金，已收月租金（包括未实际发生月租金款项）作为违约金不予退还，同时乙方还须补缴免月租金期月租金，甲方还有权拒绝乙方单方中止或解除合同要求，并要求其继续履行合同。

(四) 根据本合同第十五条“乙方权利义务”的约定，乙方逾期交还出租物业、清退物品的，逾期不满三十天的，应以实际逾期天数按合同终止当月日月租金（月租金除以当月天数）的 1.5 倍标准每日向甲方支付占用费，超过三十天（含）不满六十天的，应以实际逾期天数按当月日月租金（月租金除以当月天数）的 2 倍标准每日向甲方支付占用费；超过六十天（含）的，应以实际逾期天数按当月日月租金（月租金除以当月天数）的 5 倍标准每日向甲方支付占用费。若在本合同终止后 15 日内未搬

出的，相关物品归甲方所有。如乙方退还的出租物业有损毁，甲方有权拒收，乙方应还原该出租物业，由此产生的一切费用由乙方承担，在此期间，仍视为乙方逾期退还出租物业。如出租物业在客观上不能还原，乙方应承担损害赔偿责任。

（五）乙方违反本合同任一条款，出现严重损害甲方或第三方利益或妨害合同目的实现等违约情形的，甲方将根据实际情况选择下列一种或多种措施向乙方主张违约责任：

1. 停水、停电或停业整顿；
2. 将乙方的违法行为报相关行政主管部门处理，所产生的损失或受到的处罚由乙方承担；
3. 乙方违约行为所造成的损失，要求乙方进行赔偿；
4. 要求乙方承担一切财产损失和人身损害赔偿责任，若损失无法计算，甲方有权按照本合同约定出租年限的月租金总额的 30%要求乙方支付违约金。

（六）乙方未尽到善良管理人的义务，对出租物业及其附属设施造成损害或安全隐患的，乙方应承担修缮义务并赔偿因此给甲方造成的损失。

（七）若乙方存在本合同约定的任何违约行为，后因乙方采取补救措施并继续履行合同的，甲方仍保留追究乙方该违约责任的权利。

（八）乙方无正当理由提前解除或甲方根据合同约定行使单方解除权提前解除合同的，甲方有权收回出租物业，乙方已享受的租金优惠应当返还甲方（即不再享受期首年免收物业管理费、首年月租金按成交月租金金额的 1.8 折收取的优惠，应补缴第一年的相关租金及物业管理费），履约保证金不予退还，而乙方尚未足额缴付履约保证金的，甲方有权要求乙方以合同约定的履约保证金标准另行赔付违约金。乙方对出租物业的投入（包括但不限于装修、水电设施、固定设施设备）全部无偿归甲方所有（可移动设备除外）。

（九）合同一方违约的，违约方除须承担本合同约定的违约责任外，还须承担守约方因维权发生的一切费用，包括但不限于交通费、鉴定费、律师费、诉讼费、保全费、担保费、公证费等维权费用。

（十）如因违约行为造成甲方其他财产损失，违约金不足以覆盖损失的，还应赔偿甲方全部损失。

第十九条 免责条件

（一）若出租物业因不可抗力、地方政府规划调整或实施公共政策等原因导致损毁或造成损失的，双方互不承担责任。因上述原因而终止合同的，月租金按照实际使用时间计算，不足整月的按实际使用天数计算，多退少补。

（二）凡因发生不可抗力致使任何一方不能履行本合同或本合同无法继续履行时时，遇有不可抗力等免责事由的一方应及时通知对方，并尽力抢救以减少损失，否则受损方有权追究因责任方怠于通知和救助而致使损失扩大的法律责任。

第二十条 争议解决方式

本合同在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，协商不成时，任一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第二十一条 其他

(一) 本合同首页记载的各方通讯地址为所有通知、文件、资料等有效送达地址。上述地址如有变更，应在变更后 3 日内书面通知对方，否则一经发至上述地址即视为送达，上述地址适用于法院送达地址。出租物业也是乙方的有效通知地址，甲方有权选择将本合同项下的通知张贴于出租物业的门窗或墙面上，该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，乙方于通知张贴当日知悉通知内容。

(二) 乙方须于本合同签订同时与出租物业所在园区物业管理公司等签订物业管理协议等，若本合同签订时甲方未指定物业管理公司的，在甲方确定后，乙方应积极配合，并按甲方的要求与制定物业管理公司签订物业管理协议等，接受和配合园区统一物业管理和用水用电安排。

(三) 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充合同。补充合同及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(四) 本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

(五) 如乙方计划设立新公司，且新公司需要使用本合同出租物业作为工商登记地址的，该新公司应于办理工商登记前 7 日征得甲方的书面同意并内向甲方出具承诺书或与甲、乙双方签订补充合同以明确新公司的作为承租方责任，乙方对此应积极协助。经催告，新公司在甲方要求的合理期限内仍未出具承诺书且未签订补充合同的，甲方有权暂停乙方及新公司使用本出租物业，并有权单方解除本合同并要求乙方承担违约责任。

(六) 合同附件：

附件 1：物业管理协议（另附）

附件 2：顺智科创园安全生产管理责任协议书（另附）

附件 3：承诺函

(七) 本合同及相关附件一式四份，甲、乙双方各执两份，均有同等法律效力。

(以下无正文，为双方签章栏)

甲方：佛山顺银物业管理服务有限公司

乙方：

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

年月日

年月日

