**深圳市房屋租赁**

**合**

**同**

**书**

**（非住宅）**

**深圳市住房和建设局制**

**二〇一九年十一月**

**说  明**

1.本合同文本为示范文本，双方当事人签署时可在有关法律、法规规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2.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身份证明文件。

3.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。

4.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，也可在附件一《补充条款》中加以约定。

5.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。

6.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。

7.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。

8.产业用房对外出租的，应当严格遵守深圳市人民政府《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）》（深府规〔2019〕8号）文件的相关规定。

**特别提示：出租人应当就合同重要事项对承租人尽到提示义务。承租人应当审慎签订合同，在签订本合同前，请仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在风险。**

**房屋租赁合同**

**出租人（甲方）：** 深圳市投资控股有限公司

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： 914403007675664218

房屋信息编码卡号码： 201200029859

通讯地址： 深圳市福田区深南路投资大厦18楼

联系电话： 0755-8388 7236

☑委托代理人/□法定代表人： 深圳市深福保（集团）有限公司

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： 91440300279384581M

通讯地址：深圳市福田区福保街道福保社区红棉道6号万乘综合仓库四层11#

联系电话： 0755-23908839

**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： （营业执照地址）

联系电话：

□委托代理人/□法定代表人： （合同签署人）

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： （身份证地址）

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》《深圳市人民政府印发<关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）>的通知》等相关法律法规文件的规定，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坪山区坑梓街道金沙社区金辉路14号深圳市生物医药创新产业园区 号楼 ，租赁形式：☑整租/□部分出租，房屋建筑面积： 平方米，使用面积： / 平方米，公摊面积： / 平方米，房屋租赁用途： 厂房 ，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 深圳市投资控股有限公司 ，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： 粤（2019）深圳市不动产权第 号 ，房屋（□是 / ☑否）设定了抵押。

1.3 房屋装修情况： 未装修 （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 1 日至 年 月 日止，共计 年 / 个月（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： ）。

3.2 租金支付时间：租金按月支付，乙方应当于每月 5 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： 深圳市投资控股有限公司

开户行： 国家开发银行深圳市分行

账 号： 44301560041856310000

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 二 年起在上一年度租金标准基础上☑调增/□调减5 %，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： ）。

（2）自 年 月 日至 年 月 日，租金标准为人民币 元/月（大写： ）。

（3）自 年 月 日至 年 月 日，租金标准为人民币 元/月（大写： ）。

（4）自 年 月 日至 年 月 日，租金标准为人民币 元/月（大写： ）。

1. **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 最后一年两个 月（不超过两个月）租金的押金共计人民币 元（大写： ）。甲方收取乙方押金时，应当向乙方开具收款凭证。

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/□ 等其他费用，由乙方承担。计费标准如下（如公用事业单位或物业服务企业依法调整收费标准的，随其调整）：

水费： / 元/吨；电费： / 元/度；

燃气费： / 元/立方米；物业管理费： / 元/平方米/月；

其他： / 。

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》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；按规定需向有关部门审批的，则还应由□甲方/☑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甲方指定单位交纳装修押金人民币 / 元（大写： / 元整）。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，应当及时通知甲方修复。甲方应当在接到乙方通知后的5日内进行维修。无法通知甲方或甲方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，乙方有权代为维修，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。

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，甲方可在物业管理等部门的协助下，进入租赁房屋进行紧急维修施工作业，由此给乙方造成的损失，甲方应当给予补偿。

**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。

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 90 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一体的整体房屋，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 五 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严重影响乙方使用或者危及乙方

安全或健康；

1. 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[在该情形下，乙方因合同未履行完毕遭受的损失（含装修损失），甲方应当给予合理的补偿]；

（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《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 深圳市坪山区深圳市生物医药创新产业园10号楼21楼

□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 伍 份，甲方执 贰 份，乙方执 贰 份，房屋租赁管理部门执 壹 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登记备案手续（房屋租赁登记备案需提交的材料见后附《房屋租赁登记备案须知》）。

**甲方(签章)： 乙方(签章)：**

委托代理人(签章)： 委托代理人(签章)：

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日

**附件： 补充协议**

甲方： 深圳市投资控股有限公司

通讯地址： 深圳市福田区深南路投资大厦18楼

委托代理人： 深圳市深福保（集团）有限公司

乙方：

统一社会信用代码/身份证号码:

通讯地址：

法定代表人:

甲、乙双方协商一致，在甲乙双方 年 月 日就深圳市坪山区坑梓街道金沙社区金辉路14号深圳市生物医药创新产业园区 号楼 的房屋（以下简称“本租赁房屋”）签订的《深圳市房屋租赁合同书》，合同编码：SWY-ZLHT-2021- （以下简称 “主合同”）的基础上签订本补充协议。本补充协议与主合同具有同等效力，若本补充协议与主合同有关条款约定不一致，以本补充协议为准，具体约定如下：

一、主合同第二条增加以下约定：

自 年 月 日起开始计取租金（含税），免租期为 年 月 日至 年 月 日， 年 月 日起租金（含税）每年递增 %。

甲乙双方约定，若乙方违反合同约定提前终止合同的，乙方同意向甲方支付免租期内等价的租金(含税)。

二、主合同第三条增加以下约定：

（一）租金明细、每栋\层租金单价详见下表：

 年 月 日至 年 月 日租金明细表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 时间段 | 不含税租金单价（元/㎡） | 税率 | 税额（元/㎡） | 含税租金单价（元/㎡） | 含税月租金（元/㎡） |
| 首期租金： 年 月 日至 年 月 日  |  | 5% |  |  |  |
|  年 月 日至 年 月 日 |  | 5% |  |  |  |
|  年 月 日至 年 月 日 |  | 5% |  |  |  |
|  年 月 日至 年 月 日 |  | 5% |  |  |  |
|  年 月 日至 年 月 日 |  | 5% |  |  |  |

备注：合同期内，如税务部门征收税率发生调整，含税租金单价做相应调整，因此而增加的含税租金由乙方承担。

1. 年 月 日起计取本租赁房屋物业管理费、日常物业专项维修金等费用。租赁房屋由甲方委托深圳市深福保物业发展有限公司（以下简称“物业管理单位”）提供物业管理服务，乙方应在本协议签订时与物业管理单位签订物业管理合同。租赁期间内物业管理单位根据相关部门指导价格对物业管理费进行合理调整的，乙方应予以配合和接受。

（三）乙方应于 年 月 日前向甲方交付首期租金（含税） 元。并向物业管理单位支付租赁房屋的水电费、水电押金、卫生费、房屋（大厦）物业管理费、增值税费、基本电费、日常物业专项维修金等因使用租赁房屋所产生的其他费用。其中日常物业专项维修金0.25元/㎡/月，由物业管理单位代收。

乙方应于每月 5 日前按甲方提供的以下帐号或支票方式向甲方支付当月租金（含税）。甲方收取租金（含税）时，应向乙方开具□专用增值税发票□普通增值税发票；甲方收取本条上述除租金以外的费用时，应向乙方开具☑公司财务专用收据□专用增值税发票□普通增值税发票。

开户银行： 国家开发银行深圳市分行

全称： 深圳市投资控股有限公司

银行帐号： 44301560041856310000

 乙方逾期支付租金（含税），甲方有权向乙方收取滞纳金，滞纳金收取标准：拖欠天数×本条前款拖欠费用×1‰。

1. 主合同第四条增加以下约定：

甲方与乙方签约时，乙方应当向甲方缴纳二个月租金数额的租赁保证金，即人民币 元（大写： ）。

乙方向甲方交付租赁保证金至下列银行账户：

户名：深圳市深福保东部投资开发有限公司

开户行：建设银行福田保税区支行

账号：44201540600052511884

甲方收取租赁保证金，应向乙方开具收据。

 甲方向乙方返还租赁押金的条件：

 1、本合同租赁期限已届满；

 2、乙方未拖欠租金、滞纳金、水电等各种费用，并未违反合同相关条款约定的；

 3、乙方将租赁房屋交回给甲方，并办理好退租交接手续。在办理租赁房屋交接手续时，若甲方要求乙方拆除其装修及安装的设备、设施或要求恢复建筑物原状的，乙方无条件予以拆除、恢复并保证租赁房屋及其附属设施的完好（属正常损耗的除外）。

　　 出现下列情形之一的，甲方可不予返还租赁押金：

 1、本合同有效期内，因乙方违反本合同及相关协议中的有关约定，致使甲方单方面解除合同的；

 2、本合同有效期内，未经甲方同意乙方单方面退租的；

 3、本合同有效期届满乙方不再续租，因乙方的原因导致未在约定期限内完成租赁房屋退租交接手续的。

 4、乙方擅自转租或部分转租的。

 5、乙方利用租赁房屋从事违法违规业务或行为。

 6、乙方有其他严重违约行为，或者其他严重损害租赁房屋或甲方利益的行为。

本合同约定的各项条款，甲乙双方须自觉履行，如有一方违约,按法律规定承担违约责任。

四、主合同第六条增加以下约定：

甲方应于 年 月 日前向乙方发出租赁房屋移交通知书并及时办理有关移交手续，甲方于交接手续办理完成当日或次日将租赁房屋交付乙方使用，双方于交房现场填写房屋交接表，并签字确认生效。

甲方迟于前款时间交付租赁房屋，乙方可要求将本合同有效期顺延，双方应书面签字确认并报辖区房屋租赁登记备案机关登记备案。

乙方接到甲方发出的租赁房屋移交通知书后仍未按照通知要求前往租赁房屋现场办理交接手续的，以乙方接到甲方发出的租赁房屋移交通知书之日起便视为甲方已按照本条约定时间向乙方移交出租房屋。

 五、主合同第七条增加以下约定：

乙方应正常、合理使用租赁房屋及其附属的设施。因乙方使用不当或不合理使用，导致租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方应负责维修或赔偿并及时告知甲方。

乙方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后，按规定应向有关部门（包括该房屋物业管理机构）办理申报手续后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种：

□依附于房屋的装修归甲方所有。

□要求乙方恢复原状。

☑根据甲方要求保留部分依附于房屋的装修，该部分装修无偿归甲方所有；剩余部分装修或设备要求乙方拆除及恢复原状。

□向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

(上述四款双方应共同选择一项，并在所选项□内打“√”)

乙方不得擅自改造公共配套设施、设备（包括强弱电电箱、空调管道、消防系统、公共洗手间等设施）。乙方入场后需进行二次装修的，乙方须将装修方案、设计说明、施工图等相关资料事先报甲方书面审查同意后方可进行装修施工作业。同时乙方应向消防主管部门进行装修专项报备并取得有关备案回执或批准文件，并将有关备案回执或批准文件向甲方备案,在已有装修基础上进行局部修补的除外。乙方违反本条约定的,乙方无条件进行修复。情况严重的，甲方有权单方面解除租赁合同。造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

乙方负责二次装修区域内的安全管理职责，对因乙方或乙方委托的施工单位造成生产安全事故的，乙方负责处置相关事故并承担因事故产生的所有后果及责任。

1. 主合同第八条增加以下约定：

（一）承租人承诺:不在租赁房屋内摆放易燃、易爆等危险物品，不乱拉和乱接电线，对存在的安全隐患，承租人同意无条件立即按规定或管理单位的要求进行整改，相关费用由承租人承担。由于承租人违法违规或违反约定使用租赁房屋设施设备而引发事故的，一切责任由承租人承担，造成出租人或第三方损失的，由承租人承担赔偿责任。如出租人或物业管理单位发现租赁房屋存在安全隐患的，经出租人或物业管理单位发出书面通知书限期内仍未整改，出租人有权停止向租赁房屋供应水电空调或单方面解除合同，并不予退还承租人房屋租赁保证金，由此造成的损失由承租人承担。

（二）承租人承诺:租用或实际使用租赁房屋期间，不在租赁房屋外墙或公共场所内安装空调设备，不得占用走廊、电梯厅、消防楼梯通道等公共场所摆放各类物品；不占用、堵塞公共区域（含消防通道），不在租赁房屋内搭建阁楼或加建房中房。若承租人违反本约定，出租人有权采取包括但不限于停止供应水电空调措施、强制性措施拆除或迁移其相关设备或物品、单方面解除租赁合同等措施。承租人上述造成出租人或第三方损失的，由承租人承担赔偿责任和法律责任。

（三）承租人须依据法律法规、政府职能部门规定或标准有关要求，制定完善生产、消防、危险物品、职业健康等安全管理制度，落实安全生产责任制，并承担租赁房屋内生产经营活动的全部安全生产管理责任。

承租人编制的应急预案应与出租人、出租人委托的物业服务单位及政府相关管理部门形成联动机制。

承租人应定期对承租房屋内的消防设施、器材和消防安全标志进行检查、维护、保养，保证其完好有效。

承租人须负责本租赁房屋区域内危险物品的使用、储存的管理工作及做好向出租人、政府有关主管部门的危险物品报备工作。

承租人应保证办公期间所产生的噪音不影响到周边的业主（或租户），否则应立即采取措施停止或制止产生噪音的相关行为。同时，承租人也应积极维护出租房屋内外的公共卫生环境。

（四）租赁房屋期间，乙方不得安排任何人员居住在租赁房屋内。并负责租赁房屋范围内的人身财产安全和消防安全，乙方保证按消防主管部门的有关管理规定或标准使用租赁房屋，乙方同时承诺在租赁期限内积极协助和配合甲方或物业管理单位对租赁房屋内部的消防安全使用情况进行检查。如乙方不配合甲方或物业管理单位进行安全检查的，甲方有权停止向租赁房屋供应水电空调或单方面解除合同，由此造成的损失由乙方承担。因乙方的故意或过失，致使乙方在租赁房屋内受到人身或财产损害，乙方无权向甲方请求相应赔偿。

（五）租赁合同有效期内，乙方如需设置广告招牌，应向甲方递交书面申请并附有关材料。经甲方书面认可后，乙方还应呈报政府有关主管部门审批，经审批同意后，方可制作及安装。若乙方擅自安装广告招牌，甲方有权要求乙方拆除私设招牌或由甲方强制性拆除，因此而产生的费用和造成的损失均由乙方承担。

（六）租赁合同有效期内，乙方承诺：安全使用管道天然气或合法企业提供的瓶装液化石油气；在租赁房屋烟道内自行设置油烟净化器及在与室外主排烟管道连接的辅管上设置防火阀，乙方须保证其厨房的排烟管道系统与室外主排烟管道安全对接；如发生漏油漏气等现象，由乙方自行出资负责清理和修复。如乙方违反上述约定，无条件立即按规定或管理单位的要求进行整改，相关费用由乙方承担。在甲方发出整改通知书后仍未及时整改，甲方可单方面采取措施（包括但不限于停止供应水电或解除合同）进行处理。造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

因乙方过错、过失和疏忽，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

乙方在该房屋内增设的装饰装修、设施设备等，由乙方负责维修。因乙方未履行维修义务而给甲方或第三方造成的损失由乙方负责赔偿。甲、乙双方不履行本合同所规定的义务造成对方损失的，应向对方赔偿直接经济损失，如损失难于界定或协商不一致时，以甲方委托的中介机构（如保险公估机构）评估金额为准。

（七）租赁合同有效期内，因特殊情况（包括但不限于发生火灾事故）或对供电、供水设备进行检修，甲方或物业管理单位需要采取临时性停水、停电措施的，乙方同意无条件予以支持、配合。造成损失的，乙方承诺不予追究甲方及物业管理单位的责任。

 七、主合同第九条增加以下约定：

□租赁期间，乙方可将租赁房屋全部或部分转租予他人，并到房屋租赁主管机关办理登记备案手续。但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限；转租期间，乙方除可享有并承担转租合同规定的权利和义务外，还应继续履行本合同规定的义务；转租期间，本合同发生变更、解除或终止时，转租合同也应相应变更、解除或终止。

□租赁期间，经甲方书面同意，乙方可凭该同意转租的书面证明到房屋租赁主管理机关办理登记备案手续。但转租期限不得超过本合同约定之租赁期限。转租期间，乙方除可享有并承担转租合同规定的权利和义务外，还应继续履行本合同规定的义务；转租期间，本合同发生变更、解除或终止时，转租合同也应相应变更、解除或终止。

☑租赁期间，乙方不得将租赁房屋全部或部分转租予他人。

（上述三款双方共同选择一项，并在所选项□内打“√”）

租赁期间，如乙方擅自将租赁房屋全部或部分转租予他人的，甲方有权向乙方收取违约金，违约金计算公司如下：

违约金金额=转租天数×含税月租金总额×2÷30

注：甲方收取乙方违约金并不代表甲方同意乙方之违约行为，不影响甲方行使本协议其它之权利。

租赁期间届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期届满之日前叁个月向甲方提出续租要求；在同等条件下，乙方对租赁房屋有优先承租权。

乙方未按要求提出续租申请的，不得享有同等条件下的优先承租权；乙方如拖欠租金二次及以上或履约评价不合格，不得享有同等条件下的优先承租权，甲方也有权不予乙方续租。

 八、主合同第十条增加以下约定：

本合同期满终止（或因其它原因导致本合同终止）后，乙方应于本合同终止后 七 日内迁离租赁房屋。

乙方迁离及返还租赁房屋前，应持甲方开出的退房通知书到物业管理处办理迁离手续。乙方迁离租赁房屋的当天必须将租赁房屋钥匙交还甲方。

在办理租赁房屋交接手续时，乙方应保持租赁房屋内部完好，乙方不得将内部紧附天花、墙面、地面、大门的装修及各种附着物拆除，不得拆除或损坏电源插座、网络接口以及所有铺设的电线、网线、数据线等所有线路，不得拆除消防设施设备，甲方无需支付乙方任何装修费用，残值归甲方无偿所有。若甲方或物业管理单位要求乙方拆除其装修及安装的设备、设施或要求恢复建筑物原状的，乙方应无条件予以拆除、恢复并保证租赁房屋及其附属设施的完好（属正常损耗的除外），拆除及恢复费用由乙方承担。

乙方应于合同约定时间内迁离及返还租赁房屋；在合同终止之日起30天内如未迁离或返还租赁房屋的，乙方仍需按上月租金标准支付房屋占用使用费；超过30天仍未迁离或返还租赁房屋的，甲方有权依法律规定或依合同约定收回租赁房屋，并就逾期部分向乙方收取相当于双倍租金的赔偿金，造成甲方其他损失的，由乙方承担赔偿责任。

乙方向甲方交还租赁房屋时，应保证租赁房屋内部干净整洁。若存留任何废弃物，乙方负责清运并承担相应清运费用。

若乙方未能按上述标准向甲方交还租赁房屋的，甲方有权拒绝办理租赁房屋交接手续，并视为乙方未按照要求返还租赁房屋并需承担赔偿责任。

1. 主合同第十一条增加以下约定：

乙方拖欠租金达30天（含）以上，甲方有权采取停水停电、封门加锁及限制物品进出等措施，因此产生的损失和影响由乙方自行负责，乙方也必须支付期间应交的所有租金等费用以及滞纳金。并且乙方拖欠租金达30天（含）以上，甲方有权单方面解除合同、收回租赁房屋、没收租赁保证金，并向乙方追缴拖欠租金及滞纳金。

乙方同意甲方采取包括但不限于扣押、变卖、自行处理乙方设施设备或货物等措施减损。乙方未结清租金、房屋占用费、滞纳金、物业管理费、空调费、水电费、违约金及应赔偿损失等各项费用的情况下，甲方可依据租赁合同约定，变卖租赁房屋内的一切物品；变卖后，其价款超过乙方应付费用的部分归乙方所有，不足部分由乙方清偿。因此产生的费用或造成损失的，由乙方承担。

乙方应当在甲方留置乙方财产后的两个月内及时履行全部债务，逾期的，乙方同意甲方有权采取拍卖、变卖的方式处理留置物，处理所得价款用于偿还乙方对甲方的欠债。

合同有效期内，因乙方严重违反租赁合同有关约定，甲方有权单方面解除合同，由此造成的损失由乙方负责。

十、租赁合同有效期内，甲方有权转让该房屋的部分或全部，甲方出售租赁房屋时应提前一个月通知乙方。甲方通知方式为：在租赁房屋物业管理处通知栏内公告，或以乙方租赁合同地址邮寄送达，通知邮件到达乙方地址即为甲方履行完毕通知义务。

若该房屋转让予他人，甲方应确保受让人继续履行租赁合同及本协议。在租赁期内，该房屋所有权发生变动的，不影响本合同的效力，但甲方在转让过程中应促使受让方确认乙方在本合同项下的权利不受干扰。

十一、甲方已明确告知乙方租赁房屋下列相关信息：

层高 / 米，荷载 / kN/㎡。乙方承诺按照房屋内设施、设备相关标准合理使用租赁房屋，因乙方使用不当、过错、重大失误等造成租赁房屋毁损或第三方损失的，乙方应负责维修及承担由此发生的所有费用及责任。

十二、乙方同意按 / KVA分摊基本电费，并按月向物业管理单位支付应分摊的基本电费。每月应分摊基本电费的具体金额以供电局的电费收费单据为准。

十三、租赁合同签订时，甲乙双方已经协商一致，如甲方在租赁期限内对出租物业进行拆迁，甲方应在三个月前书面通知乙方，乙方承诺无条件与甲方提前终止合同，并在限期内迁离出租赁房屋。在乙方未违反本合同有关约定的情况下，甲方应免息退还租赁保证金给乙方。

十四、双方银行账户及税务信息

租金交付账户：

公司名称: 深圳市投资控股有限公司

银行账户： 44301560041856310000

开户行： 国家开发银行深圳市分行

租赁保证金交付账户:

公司名称: 深圳市深福保东部投资开发有限公司

银行账号： 44201540600052511884

开户行： 建设银行福田保税区支行

乙方：

名称: /

银行账户： /

开户行：  /

纳税人识别号： /

地址： /

电话： /

 以上信息已经双方确认，如因信息提供错误导致损失的，由过错方承担；合同履行期间，任何一方信息变更的，应提前在合理期限内以书面形式向对方提出，并取得对方认可。

 十五、出现法定或约定解除合同之情形，甲方已开具增值发票并付乙方的，乙方应退回发票，并协助甲方办理开具红字专票等事宜。

十六、乙方对本协议之内容（包括但不限于租金金额）负有保密义务，未经甲方同意，不得以任何方式透露给第三方（包括但不限于乙方员工）或擅自使用。如乙方以外的第三方（包括但不限于乙方员工）因本合同目的需要知悉或使用合同内容的，乙方应保证该第三方应接受本保密条款的约束，并确保该第三方承担保密责任的程度不低于约定程度（且不得低于合理程度）。乙方应为该第三方的保密义务直接向甲方承担连带责任，无论该第三方在保密期限内是否从乙方辞职。但为履行本合同或应法律法规、政府机关和主管机构的要求需对外披露的情况除外。

如乙方或第三方（包括但不限于乙方员工）违反保密义务的，甲方有权单方面终止本合同（即合同正本及附页）且不予退还乙方所缴纳的保证金，并有权要求乙方赔偿甲方所遭受之损失。本保密义务期限为永久，不随合同的终止（或解除）而终止（或解除）。

 十七、本补充协议与主合同具有同等法律效力，若本补充协议与主合同有关条款相抵触，以本补充协议为准。

 十八、本协议一式 伍 份，甲方执 贰份，乙方执 贰 份，合同登记机关执 壹 份，具有同等效力。

甲方（签章）：　　　　　　　　　　　　乙方（签章）：

法定代表人：　　　　　　　　　　　　 法定代表人：

委托代理人（签章）：　　　　　　　　　委托代理人（签章）：

 年 月 日 年 月 日

**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使用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