

租赁协议

本协议于 2024 年 03 月 08 日签署

编号: 2024030803

租赁协议

甲方： 深圳市泰成实业有限公司

法定代表人： 冯 亮

有效证件号码（营业执照/法人身份证）： 91440300MA5DQAW003

联系方式： 13724298268

住所： 深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道 6023 号耀华创建大厦 1805

乙方： 深圳市鸿疆赛斯科技有限公司

法定代表人： 陈盼盼

有效证件号码（营业执照/法人身份证）： 91440300359896093T

联系方式： 18607942327

住所： 深圳市前海深港合作区前湾一路 1 号 A 栋 201 室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规,本协议双方在平等、自愿、公平诚信的基础上,经协商一致,就乙方承租甲方租赁物业相关事宜,签订本协议如下:

第一条、租赁物业

1.1 甲方按本协议约定将位于深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道 6023 号耀华创建大厦 18D 单元的房屋（以下简称“租赁物业”）出租给乙方使用。场地用途为：办公。

1.2 租赁物业的交付标准，相关设备设施的位置、数量及实际交付状态：现状交付。

1.3 乙方确认甲方有权在合理范围内变更或编排物业编号。

1.4 双方租金，综合考虑了乙方使用单位及有权使用甲方全国范围内的共享办公空间及服务（共享会议室、咖啡吧、共享空间等，具体位置乙方可向甲方详询及预订），在签订本协议前乙方已实际参观了租赁物业，认可本协议约定的租赁物业及租金。

第二条、租赁期限

2.1 本协议项下租赁期限为 2 年 38 天，自 2024 年 01 月 23 日起至 2026 年 02 月 28 日止，自租赁物业交付日开始计算，甲方应于 2024 年 01 月 23 日前向乙方交付租赁物业。

2.2 乙方缴纳租赁保证金及首期租金后，甲方应依约定向乙方交付租赁物业。交付日以甲方通知为准，乙方应按通知的时间验收并接收物业，甲方未能交付的乙方同意顺延。

2.3 本协议项下免租期为自 2024 年 01 月 23 日起至 2024 年 02 月 29 日，共 38 天。免租期内乙方自付水电费、服务费、装修管理费等。乙方在租赁期内，违约导致甲方解除本协议的，应以当年租金标准向甲方支付免租期租金。

第三条、租金及支付方式

3.1 租金计取方式:

序号	租赁日期	租金递增	租金(元/月)	服务费(管理费、空调费等, 元/月)	费用月总计
1	自 2024 年 01 月 23 日至 2024 年 02 月 29 日	\	零元, 免租期 免租金	¥15789.00	¥15789.00元 (免租期应交费用)
2	自 2024 年 03 月 01 日至 2025 年 02 月 28 日	\	¥49063.00	¥12719.00	¥61782.00元
3	自 2025 年 03 月 01 日至 2026 年 02 月 28 日	6%	¥52006.78	¥12719.00	¥64725.78元

以上租金不包含电费、网费、政府部门收取的款项以及法规、政策规定等应由乙方支付的一切费用。

3.2 租赁期限内, 每期租金按 ☒ 月 ☐ 季 ☐ 年度 ☐ 其他 / 计收, 乙方应于每个计费周期最后自然月的25号之前以银行转账方式支付下期租金。乙方应于本协议签订之日起3个工作日内支付首期租金及其他费用(计费期间为: 2024 年 01 月 23 日至 2024 年 03 月 31 日, 含免租期);

3.2.1 租赁保证金: ¥123564.00元(大写: 壹拾贰万叁仟伍佰陆拾肆元整)。

3.2.2 首期租金(含服务费): ¥61782.00元(大写: 陆万壹仟柒佰捌拾贰元), 计费周期: 2024年03月01日至2024年03月31日。

3.2.3 免租期服务费: ¥15789.00元(大写: 壹万伍仟柒佰捌拾玖元整); 免租期从2024年01月23日至2024年02月29日止, 共38天。

3.2.4 首次应交费用共计: ¥201135.00元(大写: 贰拾万壹仟壹佰叁拾伍元整)。

3.3 本协议第3.1条约定的价格为 实收 价格。

第四条、租赁保证金

4.1 乙方应于本协议签订后3个工作日内向甲方足额支付租赁保证金¥ 123564.00 元(大写: 壹拾贰万叁仟伍佰陆拾肆元整), 甲方向乙方开具收据。

4.2 鉴于乙方已按《租赁条件确认书》的约定向甲方支付了租赁物业的定金人民币 / 元(大写人民币: / 元), 此笔款项可折抵上述租赁保证金。

4.3 甲方向乙方返还租赁保证金的条件为:

(1) 乙方办妥以该租赁物业为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续;

(2) 乙方按照本协议的约定退还该租赁物业;

(3) 乙方已缴清全部应付费用(包括但不限于服务费等)、违约金或其他应付款项并且履行完毕本协议项下其他义务;

(4) 乙方已向甲方归还租赁保证金收据原件。

在乙方满足上述全部条件的30个工作日内, 甲方将乙方缴纳的租赁保证金全部无息返还给乙方。

4.4 出现以下情况的，甲方可不予返还租赁保证金：

(1) 本协议因乙方违约而终止，租赁保证金已抵作违约金的；

(2) 租赁期间，乙方延迟缴纳租金或服务费或能源费用超过 10 日或者累计超过 3 次的。

4.5 乙方不得将租赁保证金转让或抵押。

第五条、物业管理

5.1 物业管理公司统一负责租赁物业的物业管理，乙方应全面遵守租赁物业所在大厦物业管理公司的规定（含不时修订、更新的各项管理制度、规定等），如因乙方原因导致甲方与物业管理方的物业管理协议终止的，甲方有权解除本协议而无须承担违约责任，并有权要求乙方赔偿损失。

5.2 乙方接受物业管理公司根据国家及租赁物业所在地政策法规或市场变化情况对本大厦全体租户的物业管理费的收费标准和收费项目范围进行调整。

第六条、租赁物业的交付

6.1 乙方应前往现场进行验收，若存在与本协议及附件不符的应当书面提出并由甲方进行改正。双方签署的《交房确认书》视为乙方针对甲方交付物业的设备设施、房屋现状、租金等房屋信息无异议、无瑕疵、符合其要求，《交房确认书》的签署日期即为租赁物业交付日。

6.2 如非因甲方原因，乙方未依约定日期办理交接手续，甲方书面通知中记载的交付日期视为交付日。乙方在交付日前未办理完毕租赁物业的验收、交接手续或者交房确认书载明的交付时间晚于交付日的，均视为甲方已经在交付日前如约履行完毕租赁物业的交付义务。乙方应自交付日起按本协议约定支付各项费用。

6.3 若甲方向乙方交付租赁物业时，租赁物业基本满足交付条件，而仅存在少量收尾工程导致的缺陷或瑕疵，并不影响乙方对租赁物业进行使用的，乙方不得以此为由拒绝交接或延迟交接租赁物业。

6.4 交付之后，租赁物业出现乙方人为损坏（自然磨损除外）由乙方负责修复并承担修复费用（但本协议约定由甲方承担的除外），乙方应在出现损坏事由或者接到甲方通知之日起两日内完成修复，因乙方急于履行修复义务甲方代为修复的，甲方因此而支出的费用由乙方全部承担，且该等瑕疵或损坏造成第三人身或财产造成的损失由乙方承担。

6.5 若甲方租赁物业内存在家具、电器、设备、物品的，由甲乙双方列明清单及确认价值后交付乙方使用，丢失损坏的乙方应当赔偿。

第七条、租赁物业的装修

7.1 乙方需要对物业进行装修装饰的，应取得甲方书面同意，如乙方擅自装修给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任并恢复原状。

第八条、甲方的权利、义务

8.1 甲方或业主对租赁物业所在大厦及其外墙、屋顶等拥有完全的所有权及所有相关权益；其有权决定对租赁物业屋面、外墙等公共部位的使用，并有权将此种权利转让或委托给任何第三方行使，乙方对转让、委托的第三方对租赁物业屋面、外墙等公共部位使用行为无异议。

8.2 甲方或业主有权在租赁物业所在大厦公共区域及其任何部分安装或固定甲方认为合适的设备、设施、标记及广告并有权拆除、更换。但是在进行上述安装时，甲方应尽量减少对乙方正常经营的干扰。

8.3 在租赁期内，甲方或业主有权依其自主决定对所租赁大厦的名称、标志和物业编号随时进行变更，但甲方应在相关政府部门核准新名称后书面通知乙方。甲方无须就该项的名称变更而对乙方做出赔偿或补偿。

8.4 甲方保证其是租赁物业的合法所有权人或合法使用权人，有权限、资质和能力签订租赁协议及履行租赁协议中甲方的各项义务。

8.5 在不违反国家法律法规和租赁协议规定的情况下，甲方或物业管理公司可以在确保双方共同利益的前提下，不时为公共区域及公共设备设施的日常管理事宜制定、变更或废除有关的规章制度，并及时通知乙方。但该等规章制度与租赁协议有冲突时，以租赁协议为准。

8.6 在发生意外事故或紧急情况（包括但不限于火灾、漏水、设备设施的严重损坏、盗窃、抢劫或有逃犯等）危及人员生命财产安全，或影响大厦整体建筑物的安全和正常运作，甲方有权未经乙方同意而采

取紧急避险行动（包括但不限于如破门进入租赁区域排除险情、切断电力等），但事后应及时通知乙方，乙方应及时到达现场。如该紧急措施有利于乙方财产的安全，则采取该措施造成门窗及锁具等修复及乙方其他损失应由乙方自行承担。其他损失，视受益情况和过错责任等按法律规定分担；为了更好的遵守本条所述这一规则，乙方应将有关租赁物业内的安全系统设置及其性能告知甲方。

8.7 甲方有权根据自身经营需要，经双方协商一致可对租赁场地和物业进行调整、更换、或统筹其他安排。

第九条、乙方的权利义务

9.1 乙方应按协议约定支付租金、租赁保证金、服务费、服务费保证金等费用。

9.2 在不违反法律法规和本协议相关规定的前提下，乙方可自主使用租赁物业，但未经甲方书面同意乙方不得将租赁物业用于租赁协议规定外的其他用途。

9.3 在租赁物业内发生人员伤亡、财产损失等事件，乙方应承担全部责任（非因乙方故意或者过失导致的除外），如遇第三方向甲方进行追索时（包括提起仲裁、诉讼），乙方应自行解决，并承担责任。若乙方怠于处理，导致甲方对第三方承担责任而发生费用或引起甲方损失的，则给付第三方的一切费用和甲方由此而付出的所有费用和损失（包括但不限于公关费、诉讼费、仲裁费、律师费、鉴定费、审计费、担保费等）由乙方承担。

9.4 乙方应严格执行有关安全规范及消防条例。乙方在租赁期限内的一切活动，均应遵守本协议和甲方、物业管理公司制订的相关规范/制度。

9.5 乙方可在甲方及物业管理公司书面许可的区域悬挂其名称的标牌，但未经甲方及物业管理公司事先书面许可，乙方不得在租赁物业门外的任何公共区域悬挂任何广告招牌或海报。

9.6 在租赁物业内，乙方的代理人、雇员、被许可人在工作时间或经乙方授权所从事的行为均被视为乙方本身的行为，由乙方对其行为承担责任。前述人员给甲方造成损失的，乙方应当负责全额赔偿甲方。

9.7 乙方在其对外宣传中，不得宣称或令其他第三方误认为其与甲方关系属合作、合营、合伙、联营或关联企业关系。

9.8 租赁协议有效期内，乙方保证其在租赁物业内的一切活动符合中华人民共和国法律法规的规定，以及大厦的规章制度，不得作出下列行为：

- (1) 扰乱或干扰甲方、或其他租户或使用者的；
- (2) 占用或阻塞租赁物业以外的任何部位；
- (3) 在租赁物业外墙面附加任何物品、涂刷涂料、做标记、悬挂表示等；
- (4) 破坏租赁物业内的设备设施及主体结构的；
- (5) 在租赁物业内烹煮食物（微波炉或电咖啡壶的简单使用除外）；
- (6) 允许他人（包括但不限于乙方雇员、代理人 and 客人）在租赁物业内居住或留宿；
- (7) 在租赁物业内存放武器、弹药、硝石、液化石油气、罐装煤气、火油及其他易燃、易爆、危险物品；
- (8) 在租赁物业内存放活的动物、废物、垃圾及散发异味的物品（临时、少量的除外）；
- (9) 未经物业管理公司事先书面同意，干扰或将其它装置连接防盗警报或火警警报系统；
- (10) 未经物业管理公司事先书面同意，乙方及其雇员、代理人在租赁物业外的其他任何地方招徕顾客，派发小册子或宣传材料，或进行任何宣传促销活动；
- (11) 乙方或乙方人员的行为不正当地针对甲方或甲方相关人员、组织；
- (12) 乙方或乙方人员在租赁物业内从事违法、犯罪或其他不当的活动；
- (13) 不得在租赁物业内饲养家禽、动物；
- (14) 其他违法违规行为。

9.9 乙方应自行申请并取得法律法规规定开展经营业务活动所需的一切许可和批准。如乙方签署本租赁协议时未向甲方提交工商、社团或其他登记文件（具体提交文件视乙方组织性质而定）的，乙方应于本租赁协议租赁期开始之日起三个月内向有关政府部门申报领取营业执照或其他登记文件，并将其复印件交

甲方存档,该等证件上显示的名称应与乙方的名称一致。租赁期限内,乙方应保持该等证件的有效性。如乙方未能依期取得营业执照或其他登记文件,乙方应在1个月内寻求可被甲方接受的第三方继受本协议,否则甲方有权单方终止本协议,并要求乙方承担违约责任。

9.10 由于乙方原因,致使该租赁房屋因公安、消防、检察、法院机关、行政机关查封。自查封之日起至甲方重新出租招商完成收到下个商户租金期间,甲方租金及费用损失全部由乙方承担全额赔偿。

第十条、转租、转让

10.1 未经甲方书面同意,乙方不得直接或变相转租、分租、转让、转借、联营、入股、抵押、与他人调剂交换租赁物业全部或部分之权益(包括承租权)于第三者,如果乙方违反本条约定,甲方有权解除本协议。

10.2 本协议生效后,甲方有权将租赁物业之权利转让给任何第三方,乙方在接到甲方相应通知后,应当按照甲方或第三方的要求签订相应的租赁关系概括转移法律文件。

第十一条、租赁物业的维护

11.1 甲方或物业管理公司有权在合理时间内进入租赁物业,对设备、设施进行必要的检查、维修和保养,但应尽量减少对乙方影响,乙方应提供必要的协助和配合。

11.2 乙方不得擅自改变或损坏租赁物业的房屋结构、外墙部分以及甲方提供的任何设施设备,因乙方或乙方过错造成的损毁应负责赔偿。

11.3 乙方应负责保持租赁物业及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态(自然损耗除外),因乙方使用不当或不合理使用致使租赁物业及其附属设施设备损坏的,乙方应负责恢复原状,乙方无法恢复的或拒不恢复的,甲方或物业管理公司可代为维修恢复,由此产生的费用由乙方承担。

第十二条、续租及租赁物业的交还

12.1 乙方拟续租的,应在租赁期限届满三个月前向甲方提出书面续租申请。

12.2 租赁期满前三个月甲方可带领对租赁物业有意向的客户进入租赁物业进行考察,但甲方应提前通知乙方,乙方应予以配合。

12.3 本合同终止后,除另有约定外,乙方未按约定将租赁物业恢复原状并退还租赁物业的,每逾期一日,乙方应按租赁期限最后三个月的日平均租金二倍的标准向甲方支付房屋占用费。逾期超过五日仍未办理完结租赁物业退还手续的,甲方或物业管理公司有权采取更换门锁、对租赁物业停止水、电、空调等能源供应、控制乙方工作人员进出租赁物业等强制措施。同时对乙方遗留在在租赁物业内任何商品、存货、家装、家具、物料、设备设施或其它任何财产、物品、装修设施等视为乙方放弃所有权(即前述财产、物品之所有权自动转至甲方享有),甲方有权进入租赁物业并自行处置租赁物业内的物品(包括作为垃圾予以处理等等),并可委托第三方将租赁物业恢复原状,由此所产生的全部费用由乙方承担,乙方应在收到甲方书面通知后三日内支付。

12.4 乙方在向甲方退还租赁物业时应保证租赁物业内原有的固定设施设备状态良好。若至租赁物业退还期限届满时,上述设施设备被人为损坏,则甲方有权指定第三方进行清洁、修理、修复或更换,由此产生的费用由乙方承担或赔偿。

12.5 乙方在租赁期限内,对租赁物业进行的装饰装修,或对租赁物业进行的添附,除甲方书面同意保留外,乙方应在退还租赁物业时将其拆除并恢复至租赁物业交付时的原状,但不得损坏租赁物业建筑结构,甲方同意保留的部分归甲方免费所有。

第十三条、违约责任

13.1.1 出现下列行为之一,属于乙方违约,甲方可单方解除协议。

- (1) 乙方延期向甲方支付租赁保证金达到5个工作日的;
- (2) 乙方延期支付租金或其它任何应付款项(除租赁保证金外)达10日以上的;
- (3) 乙方延期支付租金或其他任何应付款项在本协议履行期间累计达三次(含本数)的;
- (4) 乙方违法使用租赁物业或利用租赁物业进行违法犯罪活动或因乙方原因导致甲方账户被冻结、租赁物业被查封;
- (5) 乙方损坏租赁物业拒不修复或无法修复的;

(6) 乙方未按协议约定取得甲方书面同意,擅自对租赁物业进行改造的或擅自改变租赁物业用途或使用性质的;

(7) 未经甲方书面同意,乙方对租赁物业转租的(包括但不限于:以承包、转让、借用、合作等形式转移租赁物业使用的行为均视为转租行为);

(8) 乙方以任何形式将租赁物业作为抵押的;

(9) 乙方违反消防规定造成安全隐患,经甲方通知后仍未在要求时间内整改的;

(10) 乙方违反本协议有关约定或违反其在本协议项下所作之任何其他承诺、保证、确认的,经甲方通知超过10日乙方仍不改正的;

(11) 未按约定擅自提前解除协议的;

(12) 在租赁期限内,乙方因生产经营及其他行为导致噪声、排污、辐射等环境污染给任何第三人造成侵害,或遭受行政机关处罚的,乙方仍不配合相关部门整改的;

(13) 本协议约定的甲方有权解除本协议的其它情形。

13.1.2 出现下列行为之一的,视为甲方违约,乙方可单方解除协议:

(1) 因甲方丧失转租权而导致乙方无法使用租赁单元的;

(2) 甲方交付的租赁单元主体结构存在严重质量问题导致乙方无法使用租赁单元的;

(3) 未按本协议约定擅自解除本协议的。

13.2 若因任何一方违约导致本协议被解除的,违约方应当向守约方支付人民币 123564.00 元的违约金,双方在此均同意放弃申请人民法院依《中华人民共和国民法典》等法律法规、司法解释的规定对本协议所约定违约金、赔偿金予以调整的权利。鉴于违约方违约给守约方将带来整体发展、经营规模、重新选址/重新招商、前期投入(物业投资及其配套设施投资)、延迟开业、履行本合同后可能获得经营利润各方面遭受巨大损失,且该等损失难以举证确定,所以本条约定的违约金为惩罚性违约金,系为确保各方严格履行协议实现合同目的而由双方自愿约定的,无须对方承担损失的举证责任,也无论损失是多少,违约金均按上述约定的金额计算,不以实际损失多寡为原由进行调整。守约方因维权产生的诉讼费、保全费、担保费、律师费、公证费、评估费、鉴定费等相关费用由违约方承担。本协议解除后,租金及其他费用据实结算,乙方保证金在按照合同约定作出扣除后(如未交租金、滞纳金、复原费、清洁费等应缴费用)剩余部分将优先抵扣违约金。

13.3 若乙方延迟支付租金或其他应付款项的,延迟每日,乙方应按照未支付款项金额的5%向甲方支付滞纳金。

13.4 在租赁期间,甲乙双方中任何一方提前90日书面通知另一方可提前解除本协议。甲方依据前款约定提前解除协议的,甲方退还乙方已支付的租赁保证金,本协议于甲方通知中规定的日期解除。在乙方没有其他违约情形的前提下,乙方可依据前款约定提前解除协议,甲方不予退还乙方所交租赁保证金。

13.5 乙方延迟缴纳本协议项下租金、服务费、能源费用或其他应付费用超过5日,甲方或物业管理公司可以对租赁物业暂停部分或全部能源供应或物业管理服务、采取封门和限制人员出入等强制措施,直至乙方履行相关付款义务为止,甲方或物业管理公司无需因此而向乙方或第三方承担任何责任。甲方或物业管理公司因此受到第三方索赔的,甲方或管理公司有权向乙方追偿损失。

双方确认,若乙方存在欠付任何款项之行为的,不论本协议终止或被解除,甲方及/或物业管理公司均有权采取措施拒绝乙方搬离该房屋内家具、设施设备 etc 等物品。在本协议终止或被解除之日起【5】日内或甲方指定的时间内,乙方仍未付清所有欠款的,则视为乙方放弃上述物品所有权且乙方同意将上述物品的所有权均无偿转归甲方所有,甲方有权自行任意处置。因此而发生的费用及损失(如有)、后果及责任由乙方承担,如任何与乙方有关的第三方向甲方主张权益的,由乙方负责解决并承担责任。

13.6 租赁期间,因甲方原因导致乙方无法继续享有租赁物业的使用权的,则甲方应当在乙方发出书面通知后30日内作出相应改正的积极有效举措,直至完全改正,在此期间甲方应提供替代场地供乙方使用且无须向甲方缴纳租金及服务费等。

第十四条、不可抗力

14.1 不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况,包括但不限于自然灾害、战争、社会动乱、政府行为等,遭受不可抗力的一方应及时通知另一方,甲、乙双方应及时采取措施避免损失扩大。

第十五条、通知

15.1 甲乙双方指定通讯信息如下：

同首部通讯地址 ☒

其他地址 ☐

甲方通讯地址：_____

收件人：_____ 电话：_____

乙方通讯地址：_____

收件人：_____ 电话：_____

如用速递服务公司递交的信件发出，信件由对方实际签收日或交给速递服务公司后的第三日应被视为收件日期（以较早者为准），如用传真发出并有传真报告加以证明，电文发出后的下一个工作日应被视为收件日期。

15.2 甲方在乙方租赁物业门口或者其他醒目位置张贴文件或在租赁物业之任何部位（包括但不限于邮箱）留置文件或将文件张贴于显著位置，即视为已合理通知乙方。留置或张贴之日为文件送达日。

15.3 本协议已明确约定双方各自通讯地址并作为司法送达地址，任何一方变更该联系地址的，应及时有效地通知对方，否则对该地址的投递视为已经通知送达，由此产生的一切责任由变更方自行承担。

第十六条、保密

16.1 任何及一切从本协议产生或与之有关的资料、信息，包括租赁物业租金标准及计收方式、双方之间所进行讨论的任何及一切有关租赁物业的资料、设计及建筑规格、双方之间一切讨论的内容或任何一方提供的尚未为公众所知悉的任何资料为本协议项下之保密资料。除法律另有规定外，在本协议有效期内，未经甲、乙双方一致同意，任何一方不得向外公布或向任何其他人员（所属集团公司或其成员或关联公司除外）泄露本协议内容，包括租赁条件及其他有关销售财务情况资料、重大决策、敏感性的商业秘密资料等（无论是以书面或口头形式泄露）。

16.2 上述保密义务不适用于以下情况：

(1) 有关保密资料已由其他途径成为公开资料；

(2) 根据法律法规的要求，应向政府有关部门提供该等保密资料；

(3) 为复核乙方的月实际营业收入而向甲方和/或乙方所聘请的会计、审计机构及专业人员或其他有关人员透露有关资料；

(4) 为采取法律行动或追究违约责任而向其所聘请的律师或仲裁员或法院法官提供有关资料。

(5) 因甲方自身股权对外转让或甲方进行与租赁物业相关之任何交易行为而对外提供上述资料的不构成违反保密条款的行为。

第十七条、发生下列情形之一的，本合同自动解除，任何一方无需向另一方赔偿或履行本合同的义务：

(1) 政府决定征收租赁物业所在土地而需拆除租赁物业的；但如该征收获得政府补偿，乙方可以按照国家规定获得应由乙方享有的补偿。

(2) 租期届满，乙方未行使续租权或乙方行使续租权但未能就续租条件与甲方达成一致的。

(3) 因发生火灾、爆炸及其他事故导致租赁物业无法继续租赁且在2个月内无法修复的。

(4) 双方达成书面合同，一致同意提前终止本合同的。

第十八条、无默示放弃权利

租赁协议任何一方放弃其在租赁协议下的部分权利，并不等于其放弃在租赁协议下的其他权利；任何一方暂时不行使其在租赁协议下的全部或部分权利，并不等于其放弃该等全部或部分权利。

第十九条、争议解决

租赁协议履行过程中产生的争议，由甲乙双方协商解决，协商不成，可向租赁物业所在地有管辖权的

人民法院提起诉讼，与租赁协议有关的所有事宜均适用中华人民共和国法律。

第二十条、附则

20.1 若存在租赁物业其他协议及协议与本协议约定不一致的，以本协议为准。租赁协议的所有附件均为租赁协议的组成部分。

20.2 本协议自双方签署之日起生效，一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

(本页无正文，仅为签字页)



签约日期： 2024 年 03 月 08 日

乙方：

法定代表人或授权代表：

签约日期： 2024 年 03 月 08 日



附件一：双方证照文件目录

甲乙双方应向对方提供以下证照文件。对于证照的复印件，提供方须一并出示原件供对方核实。复印件上应当由提供方标注“本复印件与原件完全一致”的字样，并由提供方加盖公章。

一、甲方证照文件

营业执照副本复印件。

二、乙方证照文件

1. 乙方如为自然人，应当提供的身份证明材料：
 - a) 乙方为中国大陆公民，需提供其身份证复印件；
 - b) 乙方为港、澳、台同胞，需提供其回乡证复印件；
 - c) 乙方为外国居民，需提供其护照复印件。
2. 乙方若为非自然人的实体，应当提供的材料如下：
 - 1) 注册登记资料复印件：
 - a) 若乙方是中国大陆公司或其他企业经济组织，须提供营业执照副本复印件、税务登记证副本复印件、法定代表人身份证明复印件；
 - b) 若乙方为境外（包括港、澳、台）经济组织的代表处，须提供相应注册登记证件的复印件；
 - c) 若乙方是境外（包括港、澳、台）经济组织，须提供相应的商业登记及公司注册文件。
 - 2) 本协议签署人身份证明材料。
 - 3) 若本协议签署人不是法定代表人，应提供本协议签署人的授权签约文件公证件。若乙方在境外（不包括港、澳、台）形成授权签约文件，应提供经当地公证机关公证和中国驻该国领事馆认证的授权签约文件。

附件二

租赁物业技术指标

项目	确认或说明
公共区域	
公共区域精装	精装
电梯、空调，具备正常使用功能	正常
甲方规划位置提供楼层客户指示牌	提供
楼梯间地面	精装
租赁单元室内	
安装入户门及门禁	精装
地面	精装
墙面	精装
安装消防设施	已安装
空调主机及室内机安装到位，风口预留	已安装
提供空调控制面板	提供
配电箱安装完毕，弱电接口入户	已安装

租赁条件确认书

出租方（甲方）	名称	深圳市泰成实业有限公司			
	法定代表人	冯 亮			
	有效证件号码	91440300MA5DQAW003			
	联系方式	13724298268			
	通讯地址	深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6023号耀华创建大厦1805			
承租方（乙方）	名称	深圳市鸿疆赛斯科技有限公司			
	法定代表人	陈盼盼			
	有效证件号码 (公司营业执照/身份证)	91440300359896093T			
	联系方式	18607942327			
	通讯地址	深圳市前海深港合作区前湾一路1号A栋201室（入驻深圳市前海商务秘书有限公司）			
项目/单元号	深圳市福田区沙头街道天安社区深南大道6023号耀华创建大厦 18D 单元				
租赁期	租赁期为 2 年38天， 2024 年 02 月 23 日至 2026 年 02 月 28 日为止，从第 2 年起逐年递增 6 %。				
免租期	免租期为 38 天（期日为：2024 年 01 月 23 日至 2024 年 02 月 29 日），免租期内只免租金不免服务费。				
起租日期	2024 年 03 月 01 日。				
支付方式	固定押金： 2 个月租金+服务费，金额为人民币¥ 123564.00 元（大写：壹拾贰万叁仟伍佰陆拾肆元整 ）。				
	付款方式（☑）：	月度付款 ☒	季度付款 ☐	半年付 ☐	年付 ☐
	每月固定费用：壹 个月租金+ 壹 个月服务费，金额为人民币¥ 61782.00 元（大写：陆万壹仟柒佰捌拾贰元整），电费按实际使用流量计算。				
月租金（☑）	实收 ☒	月租金金额	¥ 49063.00元	月服务费金额	¥ 12719.00 元
	含税 ☐				
收款账户	出租方指定收款银行账户信息如下：				
	开户行（支行）：平安银行深圳东门支行				
	户名：深圳市泰成实业有限公司				
	账号：15000080818774				
补充条件	每月固定费用包含租金、物业管理费、室内空调费、夏天公区空调费、公区电费、洗手间水费、排污费、本体维修基金。				
甲方（签章）：		乙方（签章）：			
					日期：2024 年 03 月 08 日