

写字楼租赁合同书

出租方（甲方）：黄树栓

承租方（乙方）：广州鼎阳信息科技有限公司

根据有关法律法规的规定，甲乙双方经协商一致达成如下条款，以供遵守。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

甲方出租广州市天河区前进街宦溪西路 20 号东英商务园二期 D 栋 208 给乙方使用。经甲乙双方认可确定租赁物面积为 119 平方米（任何与面积相关的费用计算均应以此面积为基础，任何其他方式的测量均不影响对该租赁面积的确认。乙方不得以租赁面积与实际交付面积存在误差为由解除合同或要求甲方支付补偿或赔偿），本租赁物作办公用途。

乙方如需改变使用功能，必须经甲方书面同意，因改变功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因改变使用功能所发生的全部费用由乙方自行承担。

第二条 租赁期限

租赁期限为 叁 年，即从 2024 年 04 月 01 日起至 2027 年 03 月 31 日止。租赁期限届满前三个月，甲方有权带新租户或未来使用者勘察该出租单元。如乙方要继续租用本单元，在同等条件下，乙方享有优先权。

第三条 免租期

3.1 租赁物的免租期为 / 天，即从 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止。免租期届满次日为起租日，由起租日开始计收租金。

3.2 在本租赁合同生效之日起即日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。签约后乙方不得以该物业涉及的任何问题要求解除合同和赔偿损失。

第四条 租赁费用

4.1 合同保证金

本租赁合同的保证金为两个月租金，即人民币 ¥17136.00 元（大写：壹万柒仟壹佰叁拾陆元整），乙方应于本合同签订之时，向甲方支付。租赁期满，在乙方缴清全部应付的

租金、电费及相关费用后，甲方将合同保证金无息退还乙方。如乙方遗失保证金收据需要支付 300 元手续费，并提供押金遗失证明。在承租方期内的任何时候、任何情况下，乙方不能以合同保证金折抵应付甲方租赁费用及其他应付费费用。

4.2 租金

租金第 1 年起为每月租金每平方米¥ 72.00 元人民币（不含税）。租金未满一个月的，按当月月租金的实际天数收取。

时 间	年递增比例	月租金额
2024 年 04 月 01 日~2025 年 03 月 31 日	—	¥ 8568.00
2025 年 04 月 01 日~2026 年 03 月 31 日	5%	¥ 8996.40
2026 年 04 月 01 日~20267 年 03 月 31 日	5%	¥ 9446.22

4.3 水电费

电价为每度¥ 0.85 元/度计收；若遇相关政府部门调整价格，则按最新调整价格收取。用电服务费为每度¥ 0.75 元/度计收（用电服务分两大类，1、损耗部分：变压器损耗、线损；2、公共部分：电梯、路灯、公共照明、水泵、消防泵、维修、维保）。

4.4 缴费时间

乙方应于每月五日前（遇节假日顺延）向甲方支付当月的房屋租金等费用及上个月度的水电费（甲方委托凌嘉濠代收当月的房屋租金，电费和水费），逾期支付的，乙方应向甲方支付滞纳金，滞纳金每日按拖欠金额的千分之三计算。

4.5 缴费方式

租金：乙方可以现金或转账形式支付，甲方指定账户为：

开户行：中国工商银行美林支行；

户名：凌嘉濠；

账号：6212 2636 0209 9678 435

第五条 物业管理

5.1 甲方提供的物业管理内容

5.1.1 物业共用部位的维护和管理

共用部位是指物业主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）户外墙面、通道、道路等。甲方应负责物业公用部位的修缮、维修和管理，保持共用部位整洁统一，及时处理乱搭乱建。

5.1.2 物业共用设施设备及运行的维护和管理

共用设施设备指共用的上下水管道、落水管、加压水泵、电梯、供电线路、公共照明、消防设施、绿地、路灯、停车场等。甲方必须保证及时处理故障，保证设备正常运行。

5.1.3 环境卫生

(1) 本园区内公共区域的日常保洁，保持公共区域干净整洁；

(2) 本园区内所产生的垃圾的及时清运（指由垃圾收集点开始的清运，不含装修垃圾和生产产生的垃圾）；在租赁期内，甲方不负责乙方任何生产垃圾的处理，所有生产垃圾均由乙方自行处理。乙方在租赁期届满或合同提前终止时，应将租赁物清扫干净，除乙方的自有设备、空调等电器可拆除外，租赁物要保持原样，但经甲方同意对租赁物进行装修或改建的，必须保持现状。

(3) 本园区内的“除四害”服务。

5.1.4 保安

(1) 协助公安部门维护本园区的公共秩序；

(2) 对本园区公共区域实行 24 小时值班巡逻；

(3) 宣传防火、防盗等安全防范常识。

5.1.5 交通秩序及车辆停放

(1) 指挥本园区区域内的车辆有序行驶和停放，保证道路畅通；

(2) 对停车区域进行巡逻及监控；

(3) 对违章行驶及乱停乱放车辆进行劝阻、制止，必要时可通知交管部门处理。

第六条 甲方权利义务

6.1 对本园区的公用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等项目进行维护、修理、服务和管理；

6.2 根据本园区的实际情况制定物业管理制度、装修管理规定等，并书面告知乙方；

6.3 建立健全的物业管理档案资料；

6.4 制止违反本园区管理制度的行为，维护园区内的正常生产和生活秩序；

6.5 依据本协议向乙方收取租金及其他费用，对拖欠费用的行为采取相应的措施；

6.6 提前将装修物业的注意事项和限制条件书面告知乙方；

6.7 法律法规赋予的其他权利。

第七条 乙方权利义务

7.1 监督甲方的物业管理服务行为，就园区内的管理有关问题向甲方提出意见和建议；

7.2 遵守园区内的管理制度；乙方在租赁期内应爱护租赁物，因使用不当造成租赁物

或专用设施损坏的，应由乙方承担责任和支付维修费用；

7.3 依据本协议向甲方按时足额交纳租金及其他费用；

7.4 装修和使用物业时不能对公共的人身、财物安全和其他租户造成影响；

7.5 不得占用、损坏本园区的共用部分、共用设备设施或擅自改变其使用功能，因搬迁装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，得到批准后方可进行，如因此造成损失，乙方需负赔偿责任；

7.6 乙方的使用人、员工及其访客如违反本协议造成甲方损失的，乙方要承担相应的赔偿责任；

7.7 按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益；

7.8、不得干预甲方依法经营和管理活动；

7.9 自行负责租赁范围内的安全（包括防火、防盗等）。

第八条 消防安全、环保、生产安全

8.1 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及广州市政府有关消防安全管理制度，积极配合甲方做好消防工作。

8.2 租赁物内因维修等需进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），需要经得甲方同意，如法律规定需要办理有关手续的乙方需经有关部门批准才能进行。

8.3 乙方使用租赁物期间，租赁物内不得存放化学、有毒、有害气体、易燃易爆等危险物品，否则，由此造成的一切经济损失和责任由乙方承担。

8.4 如果乙方安装的电器或线路、管道发生危险和不安全时，当甲方或有关政府机关提出要求时，乙方应马上更换上述设备、线路或管道。乙方应允许甲方检查由乙方安装在该单元内的电器设备、线路或管道。由于乙方在该单元内安装的设备、线路或管道的故障或维修不善而造成损失以及一切的赔偿由乙方负责，乙方并保证甲方不会因此而遭受任何损失。

8.5 按国家规定如需办理环保、安全生产等有关验收手续的，乙方需按规定办理，一切费用由乙方承担。

第九条 装修条款

9.1 在租赁期内如乙方需对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提供装修、改建设计方案，必要时须向政府有关部门申报。如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户造成影响的，甲方可对该方案提出异议，乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。

9.2 如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主体结构造成影响的，则应经甲方书面同

意后方可进行。

9.3 无论何种原因导致本合同的解除或终止，租赁物的装修归甲方所有。

第十条 违约责任

10.1 未经甲方同意，乙方不得将租赁物转租。

10.2 任何一方未能履行本合同规定条款或者违反国家法律而导致本合同不能继续履行的，应按本合同及法律、法规规定承担违约责任。

10.3 乙方不得在商铺门前摆设物品和占用道路。如乙方在甲方多次要求整改后，仍没改善，即视为乙方违约。

10.4 乙方拖欠租金、电费，水费和停车费等费用累计达到一个月的租金总额的，甲方有权在任何时候以书面形式通知乙方解除合同。收回租赁物部分，不退还保证金，同时甲方不对乙方的装修等作任何补偿。在甲方发出解除通知3天后，若乙方不迁出该租赁物的物品则视为遗弃。乙方同意甲方自行处置并且不用承担任何赔偿和法律责任。

10.5 租赁期内任何一方无法定或约定理由而单方提出解除本合同，另一方有权要求赔偿损失，保证金作如下处理：如甲方违约，甲方应退还两倍合同保证金予乙方；如乙方违约，甲方则不退还合同保证金。如该违约行为对守约方造成直接经济损失的（如乙方的装修损失），守约方有权向违约方索赔。

10.6 本合同期满或合同期内乙方转租、违约解除合同后，若乙方逾期3天不迁出该租赁物的物品则视为遗弃。乙方同意甲方自行处置并且不用承担任何赔偿和法律责任。

第十一条 免责条款

11.1 若因政府有关法律法规的修改或政府行为（乙方因自身原因以及违法行为导致政府的行政处罚除外）导致双方无法继续履行本合同时，本合同自行终止，甲方将合同保证金无息退还给乙方，双方互不追究责任。

11.2 凡因发生严重的自然灾害或其他不可抗力的因素，导致任何一方不能履行本合同时，本合同自行终止，甲方将合同保证金无息退还给乙方，双方互不追究责任。

第十二条 广告

若乙方需在租赁物的本体和周围设立广告牌，须经甲方书面同意并交纳相关费用，按政府的有关规定完成相关的报批手续，其相关申请审批费用由乙方承担。

第十三条 合同争议

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成，双方同意按照以下方式解决：

将争议提交广州仲裁委员会，按照提交时该会现行有效的仲裁规则进行仲裁，裁决结

果将是终局的，对双方均有约束力。

第十四条 通知和送达

14.1 按本合同甲方须向乙方送达的任何通知或文件，如以投递、邮寄或邮件方式寄往或发送至乙方在本合同如下列明的常住地址或常用邮箱(或乙方日后书面通知更改的常住地址与邮箱)，寄出或发送后第三天，则被视为送达乙方。

常住地址：广州市天河区桃园路20号504房

法定收件人：徐俊辉

联系方式：13902293135

邮政编码：

常用邮箱：gdqzxu@163.com

14.2 乙方应提供该物业紧急联络人，如乙方之联络人有变更的，应当及时书面通知甲方，并办理签字备案变更手续。

乙方紧急联络人姓名：黄小姐

联络人联系方式：13632321063

14.3 乙方如果迁址或者变更电话、邮箱的(含物业紧急联系人)，应当变更后3天书面通知甲方。

14.4 接收单位在文件回执上加盖公章、法定代表人或签约代表单独签收以及对挂号邮寄信件的签收或拒收等均视为送达。

第十五条 其它条款

15.1 甲方保证在本合同租赁期内甲方对租赁物及其附属设施拥有合法的出租权。

15.2 双方确认，甲方已经将租赁物的情况详细告知乙方，乙方对租赁物的情况已经充分了解。

15.3 租赁期内，凡按照相关的规定应当由承租方(生产、经营者或房屋使用方)负担的各种税、费等由乙方(或相关责任人)负责。特别约定：本合同的租金不含税，租赁合同所产生的一切税费(包括但不限于增值税及附加税费、个人所得税、印花税等)由承租方承担。如承租方需开具发票或税务部门及房屋租赁登记等部门要求(含补开、补交税费)发票的，则乙方需向甲方支付由此产生的所有税费，税费按发票票面税额和完税证明的实缴税金进行综合计算。

15.4 若遇到城中村改造、国家征用或广州市前进置业发展有限公司需要改造该场地，甲方提前一个月通知乙方，乙方必须在期限内迁出该场地，甲方原免租一个月作搬迁期，合同自行终止，双方不追究任何违约责任。合同保证金无息退还给乙方。

15.5 乙方在合同期间内将租赁物转租或转让的，按新签合同每一份合同需向甲方提交 1000 元合同转让手续费。

15.6 合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议，补充协议与本合同具同等法律效力。

15.7 本合同手写部分与印刷部分具同等法律效力。

15.8 本合同一式两份，甲、乙双方各执壹份，经双方签字盖章后成立，并在乙方交付合同保证金后生效。

(以下无正文)

签订合同双方：

甲方（盖章）：



甲方代表：

身份证号码：44010619820922151X

联系电话：020-82180668

联系地址：广州市天河区前进街宦溪

西路 36 号 B 栋 101 房

乙方（盖章）：



乙方代表：

身份证号码：441423198111203333

联系电话：13902293135

联系地址：广州市天河区桃园路 24 号

504 房

签订时间： 2024 年 03 月 06 日