房产租赁合同

合同编号：广州邮通-综管-销售-2024010002

出租方：广州邮电通信设备有限公司　　**（以下简称甲方）**

承租方：广州铂铖物联科技有限公司　　**（以下简称乙方）**

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房产出租给乙方使用，乙方承租甲方房产事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

第一条 房产的位置、面积、功能及用途

1、甲方将位于 广州市开发区科学城光谱西路3号电科东信科技大厦十七楼1701房（东塔） 的房产租赁于乙方使用。房产建筑面积为 299 平方米。

2、乙方承租本房产用于 办公与生产研发 ，乙方如转变使用功能，须经得甲方的书面同意。

第二条 租赁期限

1、租赁期限为 五年 ，即从 2024 年 5 月 1 日起至 2029 年 4 月 30 日止

2、租赁期满后，乙方需要继续承租的，应在租赁期限届满前 陆 个月书面通知甲方，经甲方同意后，双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。乙方可在同等承租条件下享有优先承租的权利。

第三条 房产的租赁费用（以下价格均已含税）

1、 租房押金

租房押金为人民币 38000 元（大写：叁万捌仟元整 ）。

2、 电梯维护费和消防维护费按每年 1500 元计算，每年6月计收。

3、 租金、综合管理费

时间	租金、综合管理费（元/M²/月）					单月合计	全年合计
	面积（M²）	租金（元/M²/月）	月小计（元）	管理费（元/M²/月）	月小计（元）		
2024 年 5 月 1 日-2025 年 4 月 30 日	299	33	9867	22	6578	16445	197340
2025 年 5 月 1 日-2026 年 4 月 30 日	299	35	10465	22	6578	17043	204516
2026 年 5 月 1 日-2027 年 4 月 30 日	299	37	11063	22	6578	17641	211692
2027 年 5 月 1 日-2028 年 4 月 30 日	299	39	11661	22	6578	18239	218868
2028 年 5 月 1 日-2029 年 4 月 30 日	299	41	12259	22	6578	18837	226044
合计							1058460

租期内（2024 年 5 月 1 日起至 2029 年 4 月 30 日止）租金，综合管理费总计 1058460 元（大写：壹佰零伍万捌仟肆佰陆拾元整 ），具体明细详见上表。

4、水费、电费和中央空调使用费

公共用水部分：5.33 元/吨，按承租面积占总面积的分摊比例计算。

二次电费：1.39 元/度（二次水、电费单价随着政府水电价格调整而调整）。

中央空调使用费：中央空调使用费按冷冻水流量计算，收费标准为 2 元/吨。

5、租期内（2024 年 5 月 1 日起至 2029 年 4 月 30 日止）租金和综合管理费、电梯维护费和消防维护费总计 1065960 元（大写： 壹佰零陆万伍仟玖佰陆拾元整 ）。

第四条 免租期及房产的交付

1、 房产的免租期为 0 个月，自起租日开始计收租金、综合管理费。

2、 在本出租合同生效之日起 0 日内，甲方将房产按现状交付乙方使用，且乙方同意按房产及设施的现状承租。

第五条 租赁费用的支付

1、 乙方应于本合同签订之日起 5 日内，向甲方支付租房押金人民币 38000 元（大写：叁万捌仟元整 ）。

合同关系终止，在乙方已向甲方交清了全部应付的租金、综合管理费、水费、电费及因本租赁行为所产生的一切费用，并按本合同规定履行向甲方交还承租的房产等本合同所约定的义务后十日内，甲方将向乙方无息退还租房押金。

2、乙方在每月 10 日(如遇法定节假日顺延)前向甲方缴付当月租金、综合管理费及上月乙方使用的水费、电费。

3、付款方式：乙方以银行转账支票向甲方支付或直接汇入甲方账户。甲方账号为：工商银行广州市白云路支行 3602004409000147813。

第六条 甲方的义务

1、提供大楼外部公共场所的卫生、绿化、保安巡查、公共走道及大楼外照明用电的服务。

2、负责对房产定期安全检查，承担建筑主体结构及公共设施的维护维修费用。

3、甲方做好园区内公共场所的安全与防火工作，由专人负责监督，做好不定期和定期(春节、五一节、国庆节)的防火和安全生产检查工作，预防安全事故的发生，负责监督乙方对有关安全制度的落实和执行，并督促乙方开展租用场所的安全与防火工作。

4、做好消防水泵的日常保养，保证设备正常运行。

5、保证提供（政府行为、供电部门及突发事件停电、停水除外）乙方办公正常用电量(照明、空调、其它普通办公设备)、用水量。

6、甲方在乙方租用范围内设立独立电表，该电表设在甲方电房。

第七条 乙方的义务

1、不改变房产用途。

2、不将承租的房产转租、分租或者与他人房产互换使用。

3、对房产内部进行扩、加、改建（含改变间隔）或者实施室内外装修、设备安装、公司标牌、广告牌设置等，

须符合政府部门对装修、消防、卫生和环保等法律法规的有关规定，且在得到政府有关主管部门的同意，并征得甲方的书面同意后，方可实施上述行为。

乙方在实施上述行为期间，应服从甲方《装修管理规定》的管理。

乙方在室内装修工程不能损坏房产的承重结构和房产外表，对楼层使用的负载不能超过 0.25T/㎡。

4、乙方在承租的房产内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水、电设备，应事前将方案申报甲方审核，征得甲方的书面同意后，委托甲方到有关部门办理增容手续，有关费用由乙方负担。在相关手续未得到有关部门批准前，乙方不得擅自安装。

5、乙方应按照安全生产、消防安全的有关法律、法规、规章、制度，认真贯彻执行“安全第一、预防为主”的安全生产方针和“预防为主、防消结合”的消防工作方针，履行安全生产、防火安全职责，保证承租房产内的安全生产与消防安全。

6、乙方应建立本单位的安全防火组织架构，明确本单位的安全责任人。制定各岗位的安全制度和职责，日常加强对员工的安全意识教育。每年定期把各安全责任人的名单书面报送甲方。

7、乙方应教育本单位的员工遵守安全生产与消防法规，自觉做好安全生产与防火工作。

（1）乙方爱护和保管好设置在租用场所的消防设施和消防器材。乙方对租用场所的消防设施或设备负责维护保养（要求有消防维护保养资质的单位进行维护保养），确保消防报警系统正常运行。如因消防报警系统和设施失灵而造成的安全事故，由乙方赔偿由此所造成的全部损失。

（2）不得乱拉乱接和擅自改变租用场所的电气设施，确保用电安全。

（3）保持安全通道的畅通和生产场所的清洁有序，对与生产无关的杂物应及时清理。

（4）指定专人负责，每天下班前应关闭好一切电源。检查场地是否存在不安全因素及隐患，经确认无疑后关好窗、门后才离开。

（5）不得让未成年人与无关人员进入承租场所。

（6）遵守和执行甲方安全管理部门制定的各项规章制度，协助做好各项安全管理和安全检查。

（7）由于乙方的疏忽或制度的不落实所造成的安全事故，由乙方自行负责，乙方同时赔偿由此所造成的甲方全部损失（包括直接损失和预期利益损失）。

8、乙方各项排放（如排污、排毒、辐射等）需符合国家环保部门排放标准，否则，因此引起的行政处罚及造成甲方或第三方的其他损失等由乙方承担，同时乙方应限期整改。

9、乙方应协助甲方检查承租房产的安全，因乙方原因（包括但不限于不搬迁或者妨碍施工等）而延误对房产维修，造成任何（包括甲方、乙方及其他第三方）人身伤亡、财产损失的，由乙方负责赔偿。

10、乙方应合法使用房产，因乙方非法使用房产（包括但不限于对承租房产使用不当或者人为损坏等）或因乙方原因造成甲方或其他第三方的任何损失，由乙方承担赔偿责任。

11、乙方应定期自行检查乙方单位的用电设备，尤其是特种设备的正常运行。特种设备应按规定进行年检，不得违规使用。

12、乙方应要求员工严格遵守甲方的电梯管理规定，由于违反规定造成的安全事故，责任由乙方负责，由乙方赔偿由此所造成的全部损失。

13、乙方承诺，在甲方出卖该房产时，放弃在同等条件下优先购买该房产的权利。

第八条 甲方的违约责任

1、甲方因不能提供本合同约定的房屋而解除合同的，应支付乙方本合同剩余租赁时间内租赁费用总额（水电费、空调使用费除外）的25%作为违约金，

2、甲方违反本合同约定，提前收回房屋的，应按照合同剩余租赁时间内租赁费用总额（水电费、空调使用费除外）的25%向乙方支付违约金。

第九条 乙方的违约责任

1、租赁期间，若乙方未按时足额向甲方支付房产的租赁费用（包括但不限于房产租金、综合管理费、水电费、电梯维护费、消防维护费等）达到七日，甲方有权停止向乙方供应水电。因断水电给乙方造成的损失，由乙方自行承担。

2、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权终止本房产的租赁合同，收回该房屋，乙方应按照合同剩余租赁时间内租赁费用总额（水电费、空调使用费除外）的25%向甲方支付违约金。优先以押金作抵扣，不足部分再另行收取

（1）租赁期限内，若乙方未按时足额向甲方支付房产的租赁费用（包括但不限于房产租金、综合管理费、设备费、水电费、电梯维护费、消防维护费等）达到十五日；

（2）未经甲方书面同意，拆、改、变动房屋结构的；

（3）违反第七条第一项、第二项之规定；

（4）违反第七条第三至第十二项之规定，经甲方通知后，在合理期限内仍不改正的；

（5）损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

（6）利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动；

（7）乙方各项排放（如排污、排毒、辐射等）不符合国家环保部门排放标准，经国家环保部门提出整改要求后，未按要求进行整改或者整改未通过；

（8）未经甲方同意，中途擅自退租的。

3、乙方逾期支付租赁费用的，应向甲方支付滞纳金。滞纳金的计算：按拖欠天数乘以欠缴房产租赁费用的3‰。

4、租赁期内，乙方违反第七条所约定的义务，造成甲方或其他第三方损失的，该责任由乙方承担。

5、租赁期满，乙方应如期交还该房屋。乙方逾期归还，则每逾期一日应向甲方支付原日租金二倍的滞纳金，至乙方归还该房屋为止。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

第十条 合同关系终止

1、租赁期届满，合同自然终止。

（1）合同关系终止后，甲、乙双方未达成续租协议的，双方应共同检查交接房产和设备，如发现有损坏的，则在乙方租房押金中扣除，不足部分由乙方负责赔偿。

（2）乙方应最迟于合同关系终止后二日内将乙方的所属物品搬离房产，逾期不搬离的，视为乙方放弃其所有权，甲方有权处置。因不搬离造成乙方的任何损失由乙方自行承担。

2、乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同并无偿收回出租房产及其设备，在甲方以传真、信函或电子邮件等书面方式通知乙方之日起，本合同关系终止。

（1）租赁期限内，若乙方未按时足额向甲方支付房产的租赁费用（包括但不限于房产租金、综合管理费、设

备费、水电费、电梯维护费、消防维护费等）达到十五日；

（2）未经甲方书面同意，拆、改、变动房屋结构的；

（3）违反第七条第一项、第二项之规定；

（4）违反第七条第三至第十二项之规定，经甲方通知后，在合理期限内仍不改正的；

（5）损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

（6）利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动；

（7）乙方各项排放（如排污、排毒、辐射等）不符合国家环保部门排放标准，经国家环保部门提出整改要求后，未按要求进行整改或者整改未通过。

合同关系终止后，甲方有权留置乙方房产内的财产。乙方应在五日内，向甲方支付欠缴的租赁费用、违约金、滞纳金以及赔偿金等全部费用，若乙方未按时支付，甲方可在五日后，变卖或拍卖留置的财产用于抵偿上述费用。

3、乙方因故需提前解除租赁合同，须提前三个月书面通知甲方，乙方需履行完毕以下手续，并征得甲方书面同意后合同终止。

（1）向甲方交回房产及甲方所有的设备；

（2）交清承租期的费用及其它因本合同所产生的费用；

（3）应于本合同提前终止前一日或之前向甲方支付余下租期内租赁费用总额的 25%作为补偿。

4、若因甲方上级单位作出经营性战略调整导致租赁物不能继续出租，甲方应提前三个月向乙方发出书面解除合同的通知，通知自发出之日起生效。乙方应在书面通知到达后三个月内向甲方归还房产，并将乙方的设备设施从房产中搬离，逾期不搬离的，视为乙方放弃其所有权，甲方有权处置。因未搬离造成乙方的任何损失由乙方自行承担。因上述原因导致合同解除的，双方互不追究对方责任。

5、租赁期满或甲乙双方协商解除合同，致使合同关系终止。就乙方在租赁期间对租赁房产所进行的扩、加、改建（含改变间隔）或者室内外装修等，乙方有权在合同关系终止后 15 日内拆除未形成附和的装饰装修物，但其余部分不得拆除（乙方保证拆除后，须将出租房产恢复至租赁前状态，因拆除造成房屋毁损的，乙方应当恢复原状，并赔偿损失）；乙方不拆除或超期未拆除，则上述设施或装修等全部无偿归甲方所有，甲方可任意处置，同时乙方承诺不需甲方向乙方作出任何形式的补偿。

因乙方违约导致合同解除。乙方在租赁期间对租赁房产所进行的扩、加、改建（含改变间隔）或者室内外装修等全部无偿归甲方所有，乙方承诺不需甲方向乙方作出任何形式的补偿。

乙方擅自拆除无权拆除部分，影响房产美观或造成甲方损失的，须向甲方承担损害赔偿责任。

第十一条 免责条款

租赁期间，此场地若因政府原因或不可抗力因素（包括但不限于地震、洪水、战争等），致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即通过传真、信函或电子邮件等方式书面通知对方，本合同自动解除，双方互不追究对方违约责任。

第十二条 争议解决

在合同租赁期间，如有变动或未尽事宜，双方本着平等互利，互谅互让的原则，协商解决，签订补充协议书。协商不成时，任何一方可向租赁房产所在地人民法院起诉。本合同以及补充协议书经双方签章后作为向房地产主管机关登记的广州市房地产租赁契约的附件。

第十三条 双方需说明的其它问题

1、双方向房管局提供的租赁合同，仅为申报之用，双方之间的租赁关系以本合同为准。

2、未尽事宜，双方共同协商解决。

第十四条 甲、乙双方承诺共同遵守国家、省、市有关法律、法规及房地产管理的各项规定，接受当地房地产主管机关的监督、管理。

第十五条 本合同自甲乙双方签字盖章后生效。

第十六条 本合同一式四份，甲乙双方各执两份，具有同等的法律效力。

甲方：广州邮电通信设备有限公司

（盖章）

签约代表人：

日期：2024年1月18日

乙方：广州铂铖物联科技有限公司

（盖章）

签约代表人：戴日赢

日期：2024年1月18日