

# 写字楼租赁合同

合同编号: DY-XZ-K-2025023

甲方: 南宁市外滩商贸有限公司  
注册地址: 南宁市中山路 66 号外滩大厦 17 楼 1705 室  
联系电话: 13977136132

乙方: 广西大也智能数据有限公司  
注册地址: 中国 (广西) 自由贸易试验区南宁片区凯旋路 18 号广西合景金融广场 2508 号  
联系电话: 0771-2827062

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规之规定, 甲、乙双方在平等、自愿、诚实、信用原则的基础上, 经协商一致, 就乙方承租甲方可依法出租的写字楼单元相关事宜, 订立本合同。

## 第一章: 租赁范围

### 第一条: 租赁单元

1.1 甲方将坐落于南宁市青秀区中山路 66 号外滩新城二区金外滩大厦 28 层 (房权证桂字 0330186 号, 以下简称“该单元”) 出租给乙方。

1.2 甲方承诺并保证甲方为本租赁单元合法且唯一的经营管理人, 且有权决定出租予乙方使用。若该等出租给乙方办公使用需要取得任何个人或机构的审批或同意的, 甲方承诺其已获得该等审批或同意。

1.3 甲方保证在租赁期间该房屋产权明晰, 无权属纠纷。如因权属纠纷影响乙方正常经营的, 甲方应承担向乙方赔偿损失的责任。

### 第二条: 租赁面积

该单元租赁面积 (建筑面积) 为 827.1 平方米 (含公摊面积)。

### 第三条: 交付使用状况

乙方声明其在签署本合同前已经现场查看过该单元, 对该单元及其现有

装修设施状况充分了解并表示满意。

#### **第四条：租赁用途**

乙方租赁该单元作为办公，并同意遵守国家法律、法规有关房屋使用及物业管理的规定。

### **第二章：期限**

#### **第五条：租赁期限**

5.1 本合同承租期限自 2025 年 08 月 20 日(本合同签订之日为准)至 2030 年 08 月 19 日止。

5.2 租赁期满，甲方有权收回该单元，乙方应按甲方要求如期交还。

#### **第六条：装修期**

6.1 乙方承租期内 2025 年 8 月 20 日（本合同签订之日为准）起至 2025 年 10 月 19 日止为装修期，装修期内该单元仅限于乙方用做装修。

6.2 乙方在装修期内优惠租金为 1 元/月/m<sup>2</sup>，需承担该单元的物业管理费及其他费用。

#### **第七条：交接手续及时间**

7.1 甲方应于 2025 年 8 月 20 日（下称：“交付日”）前将该单元交付乙方；如甲方不能按照本合同约定的日期将该单元交付乙方使用或因甲方原因致乙方无法按本合同约定的时间入驻超过 30 日的，乙方有权解除本合同，要求甲方退还乙方预交的租金及保证金等相关费用。如经双方协商一致装修期和租赁期限顺延，双方应签订补充协议。

7.2 乙方应于交付日到业主方或业主方委托的物业管理公司（下称：“物业管理公司”）办理该单元的交接手续并按合同的规定支付所有相关费用。

若乙方未在交付日前往甲方或物业管理公司办理该单元的交付手续，则自交付日起至乙方实际办理交付手续之日止之天数将在乙方的装修期中扣减，但最长不能超过 30 日。否则甲方有权立即解除本租赁合同，无息退回乙方预交的租金及保证金等相关费用。

7.3 乙方接收场地前乙方需将合同保证金、装修保证金（如有）、首期的

租金、物业费等按照本合同和物业管理协议规定分别缴足至甲方和物业管理公司指定账户。如本合同其他条款约定的费用缴纳时间与本条不一致的，以本条为准。

### 第三章：租金

#### 第八条：租金

租金标准：详见下表：

租赁期间	租赁面积	含税租金标准	递增率	本期间租金总额	备注
	(建筑面积)	(元/月·m <sup>2</sup> )		(元)	
2025.08.20-2025.10.19	827.1	1	/	1,654.20	
2025.10.20-2026.08.19	827.1	40	/	330,840.00	
2026.08.20-2027.08.19	827.1	40	/	397,008.00	
2027.08.20-2028.08.19	827.1	42	5%	416,858.40	
2028.08.20-2029.08.19	827.1	42	/	416,858.40	
2029.08.20-2030.08.19	827.1	44.1	5%	437,701.32	
合同租赁期间含税租金总计	大写：贰佰零玖拾贰元叁角贰分 小写：2000920.32				
合同租赁期间不含税租金总计	大写：壹佰捌拾叁万伍仟柒佰零陆元柒角贰分 小写：1835706.72				
增值税费（税率9%）	大写：壹拾陆万伍仟贰佰壹拾叁元陆角 小写：165213.6				

注：如遇国家税法政策变更，以上含税租金标准不变，开票系统产生的尾差忽略不计

#### 第九条：支付方式

9.1 租金分期交纳：第一期租金（2025年08月20日至2025年11月19日），共计人民币：叁万肆仟柒佰叁拾捌元贰角（¥34738.2）于签订合同后10个工作日内支付。以后每期租金按年 半年 季度计收，于该期开始前10日内交纳。

9.2 租金支付方式：银行转账，乙方按甲方指定账户向甲方支付租金，甲方收到乙方租金后向乙方提供由产权人开具的9%增值税专用发票。

9.3 甲方指定收款账户为：

户 名：南宁市外滩商贸有限公司

开户行：中国工商银行南宁市新城支行

账 号：2102103009300049672

甲方指定收款账户发生变更时，应书面通知乙方。书面通知到达乙方之日起生效。

9.4 乙方开票信息：

名称：广西大也智能数据有限公司

税号：91440300MA5F8EFB7G

单位地址：中国（广西）自由贸易试验区南宁片区凯旋路 18 号广西合景金融广场 2508 号

开户银行：桂林银行股份有限公司南宁金湖支行

银行账户：660000017382400013

#### 第四章：保证金

##### 第十条：保证金的数额及支付时间

签署本合同后，乙方须在支付首期租金的同时向甲方支付保证金：陆万元整（¥60,000.00），甲方应提供相应金额的收据。以确保乙方遵守在本合同项下其必须遵守的规定。

##### 第十一条：保证金的退还

在不影响本合同项下甲方其他权利的前提下，甲方须于本合同期满终止或提前终止后，在乙方按本合同规定将该单元返还于甲方且结清本合同项下的所有款项后的 30 天内，把保证金无息退还给乙方。

##### 第十二条：保证金的补足

如乙方未能交纳其承租该单元期间应付的租金及其他各项费用的，甲方有权从保证金中扣除相应数额。乙方有义务在接到甲方要求补足保证金的通知后五日内补足相应数额；否则，甲方有权按照本合同的第十一章的第二十七条规定执行。

##### 第十三条：保证金的没收

租赁期间，除本合同另有规定，乙方违约造成甲方重大损失或中途擅自退租的，甲方可按照其实际损失没收乙方的保证金。

## **第五章：物业管理费及其他费用**

### **第十四条：物业管理费及其他费用**

乙方接受业主方委托的物业公司提供物业服务，同意业主方委托的物业公司规定的标准、方式交纳物业管理费及其他费用，并保证遵守物业公司制定的各项管理规定。

### **第十五条：物业管理费收取标准**

15.1 乙方应向物业公司按时缴纳的物业管理费。

15.2 其他费用：包括但不限于中央空调能源费、停车场费等，具体收费项目及收费标准与甲方委托的物业公司另行签订物业服务合同。

15.3 该单元租赁开始之前的物业管理费、水电费等相关费用均由甲方承担，甲方保证不存在租赁开始之前的物业、水电等相关费用拖欠而影响乙方租赁后正常使用。

## **第六章：装修及改建**

### **第十六条：装修与改建的申请**

乙方若对该单元进行装修工程（包括但不限于乙方对该单元进行的内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置），其设计与图纸必须向甲方报备。

### **第十七条：特别约定**

乙方进行上述装修、改建工程时，除必须预先向甲方或物业公司报备外，并需按照物业公司的规定聘请符合资质要求的承建商进行相关的工程。乙方及其聘请的承建商必须遵守甲方制订的有关装修的规定。乙方明白并同意，在装修过程中，对于因乙方或其聘请之承建商的任何违反前述规定和标准及其修订的行为，乙方应当向甲方承担全部责任；包括但不限于赔偿甲方由此而遭受的一切损失。

### **第十八条：乙方的保证**

18.1 乙方保证该装修工程不得影响本大厦内其他租户的正常经营活动。

18.2 乙方提交的设计方案须向甲方或物业公司报备。若乙方未经报备自行施工，甲方有权单方解除本合同。因乙方擅自施工给甲方及承租人造成损害的，乙方应承担赔偿责任。

## 第七章：返还

### 第十九条：返还时间及状态

19.1 返还时间：

19.1.1 乙方须在租赁期结束时或提前结束的当日内，把该单元经甲方书面认可的可租用及良好的使用状态下（现状）交还甲方并签订书面交付记录（租赁期内该等设施的自然损耗除外），同时须将通向该大厦各部分的钥匙（如有）交还甲方。

19.1.2 若乙方未按约定的时间将该单元返还于甲方，甲方有权自行对该单元采取更换门锁，停水停电及禁止乙方人员进入等措施，因此而引起的一切损失由乙方负担。

19.2 返还状态：

19.2.1 对于甲方按照本合同提供的仅供乙方使用的设备、设施，乙方经甲方书面同意后可以对上述设备、设施进行拆除、改建或增设。

19.2.2 在本合同提前终止或期满终止时，乙方应自费将自行安装、改建或增设的部分的设备、设施恢复至本单元提供给乙方时的状况。如乙方未能按期恢复，甲方无需就此对乙方提供任何补偿，并按照现状收回。

### 第二十条：物品处置：

20.1 若本合同终止或根据本合同的规定提前终止。乙方未能按照本合同规定向甲方返还该单元，则甲、乙双方同意，甲方有权进入该单元并对该单元内的物品作如下处理后，将该单元重新租予其他租户：

20.1.1 该单元内乙方遗留的不可移动的添附物或移动后价值受损的添附物归甲方所有，甲方可自行进行处置；

20.1.2 对于该单元内乙方遗留的其他物品及货品，视为乙方放弃所有权，均由甲方自行处置。

## 第八章：保险

### 第二十一条：保险购买

乙方根据自身需求在该单元交付后和租赁期间为该单元内的设备及所有财物（包括由乙方自行装潢、购置的）向保险公司购买并维持有效的财产险、第三者责任险和设备损坏险。

### 第二十二条：保险责任

22.1 若乙方因财产损失、灭失或遭受盗抢等原因遭受了损失，而乙方未投保或未足额投保，乙方自行承担全部责任，由此造成甲方或其他第三方损失的，乙方应予以赔偿。

22.2 若写字楼或该单元遭到自然灾害、火灾及其它不可抗力的毁损，甲方对于乙方因此所遭受的损失，不承担任何责任。

22.3 因乙方的原因发生财产、安全、火灾等方面的事故，由乙方承担一切责任并赔偿由此造成的甲方经济损失。由于乙方或乙方雇员、代理人行为失职或疏忽而导致甲方人员、甲方写字楼顾客或其他人员人身或财产损害时，乙方应负完全的责任并赔偿甲方因此遭受的一切损失。

甲方安全管理存在缺漏或过错的，相关责任由甲方承担。

## 第九章：转租与出售

### 第二十三条：转租与出售

23.1 租赁期限内，须经甲方书面同意，乙方方可将承租的房屋部分或全部转租给第三人。

23.2 租赁期限内，甲方出售该单元的，应提前 30 日向乙方发出通知，乙方在同等条件下享有优先购买权。乙方在收到通知后 10 日内未向甲方发出购买的书面通知的，视为乙方放弃优先购买权。

## 第十章：续租

### 第二十四条：优先续租权

租赁期满，在同等条件下，乙方有权优先续租该单元。

## 第二十五条：续租的通知

乙方欲行使优先续租权，需在合同期满 3 个月前向甲方发出书面通知，如乙方在上述期限内不向甲方发出续约的通知，甲方视为乙方放弃续租的优先权，甲方有权将该单元租予任何第三人。

## 第十一章：违约

### 第二十六条：违约行为

26.1 乙方有下列行为的，构成违约：

26.1.1 在合同有效期内，乙方单方终止履行本合同的。乙方已缴纳的履约保证金作为违约金；

26.1.2 若乙方未能按本合同第三章的约定按时缴纳应付款项的。每逾期一日，乙方应按应补缴金额的 5‰ 向甲方支付违约金，直至全部补齐为止；

26.1.3 若乙方未能按本合同第十二条约定按时补足保证金的。每逾期一日，乙方应按应补缴金额的 5‰ 向甲方支付违约金，直至全部补齐为止；

26.1.4 未报备甲方，擅自拆改变动房屋主体结构，或损坏房屋对甲方造成损害的。乙方应支付该自然年度租金总额的 10% 作为违约金；

26.1.5 乙方擅自改变租赁场所用途，且经甲方书面要求整改仍未能按期整改完毕的。乙方应支付该自然年度租金总额的 10% 作为违约金；

26.1.6 在未经甲方书面许可的情况下，乙方擅自将租赁场所转租、分租或承包给第三方，或与第三方合作经营租赁场所；或擅自将本合同的权利义务转让给第三方的。乙方应支付该自然年度租金总额的 10% 作为违约金；

26.1.7 其他乙方严重违反法律规定、写字楼有关经营管理规定或从事其它有损甲方权益的行为。乙方应支付该自然年度租金总额的 10% 作为违约金；

26.1.8 因甲方无权处置本合同项下房屋，导致租赁合同无效、效力待定、无法履行的或被第三方主张权利的，乙方有权解除本合同，要求甲方退还乙方预交的租金及保证金等相关费用，并支付总租金 20% 的违约金。

26.1.9 因房屋质量问题，导致乙方无法正常使用房屋的，甲方应当负责维修，维修期间的租金乙方无需缴纳，且甲方须按照每天 10000 元的价格向乙方支付误工费。

26.2 若守约方因上述行为而遭受损失的，违约方仍需予以赔偿。

26.3 甲方或乙方，因不可抗力导致本合同无法履行的，双方不承担违约责任。

## 第十二章：解除合同

### 第二十七条：合同的解除

27.1 甲、乙双方经协商一致可以解除合同；

27.2 乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同、收回该单元并在扣除相关费用后不退还剩余履约保证金，若由此造成甲方或第三方损失的，乙方还应予以赔偿；

27.2.1 在合同有效期内，乙方单方终止履行本合同的；

27.2.2 若乙方未能按本合同第三章的约定按时缴纳应付款项的，且单次超过壹个月或累计次数达三次的；

27.2.3 若乙方未能按本合同第十二条约定按时补足保证金的；

27.2.4 未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋主体结构，或损坏房屋对甲方造成损害的，且经甲方书面要求整改仍未能按期整改完毕的；

27.2.5 乙方擅自改变租赁场所用途的，且经甲方书面要求整改两次仍未能按期整改完毕的；

27.2.6 在未经甲方书面许可的情况下，乙方擅自将租赁场所转租、分租或承包给第三方，或与第三方合作经营租赁场所，或擅自将本合同的权利义务转让给第三方的，且经甲方书面要求整改两次仍未能按期整改完毕的；

27.2.7 其他乙方严重违反法律规定、写字楼有关经营管理规定或从事其它有损甲方权益的行为。

27.3 甲方有下列行为之一的，乙方有权解除合同，甲方应根据乙方实际使用天数计算租金，在扣除相关费用后将剩余租金无息返还给乙方：

27.3.1 在租赁期间，该单元经政府有关部门批准拆迁，或出现因法律、法规禁止的非甲方责任的其他原因导致合同不能继续履行的；

27.3.2 如非乙方原因导致合同解除的其他情况。

27.4 如该单元存在产权纠纷，导致乙方无法正常使用该单元的，乙方有权解除合同，要求甲方承担由此给乙方造成的损失。

## 第十三章：通知与送达

### 第二十八条：

28.1 甲乙双方确认各自的合法有效送达地址及联系方式如下（合同履行及争议解决过程中均可按照下列方式进行送达）：

甲方：南宁市外滩商贸有限公司

送达地址：南宁市中山路 66 号外滩大厦 17 楼 1705 室

收件人：林先生

联系方式及号码：13977136132

乙方：广西大也智能数据有限公司

送达地址：南宁市青秀区中山路 66 号外滩新城二区金外滩大厦 28 层

收件人：莫女士

联系方式及号码：13978656455

28.2 一方变更名称、地址、联系人或联系方式的，应当在变更后 3 日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。变更方未及时通知的，对方当事人按照变更前的信息进行送达的仍视为有效送达，因此产生的不利后果由变更方承担。

28.3 一方向另一方送达文件，以被送达方的签收日期作为送达日期。通过快递方式送达的，以快递签收日期为送达日期，被送达方拒收或无法送达的，自交邮后第 7 日视为已送达。通过电子文件送达的，自前述电子文件内容在发送方正确填写地址且未被系统退回的情况下，自文件进入对方数据电文接收系统即视为送达，若送达日为非工作日的，则在下一个工作日视为已经送达。

28.4 本条约定适用至合同履行完毕及与本合同有关的债权转让、法院诉讼的一审、二审、再审和执行程序。

28.5 本条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力影响，始终有效。

## 第十四章：特别约定

第二十九条：无。

## 第十五章：其他

### 第三十条：其他

30.1 本合同涉及的货币单位为人民币。

30.2 凡该租赁活动中一切口头承诺，解释及商业广告，文件往来及已签订的与本合同产生冲突的，均以本合同为准。

30.3 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充协议。补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。

### 第三十一条：不可抗力

不可抗力是指：限于合同订立时不能遇见、不能避免且不能克服的客观情况，包括自然灾害，如台风、地震、火灾、洪水、冰雹；某些政府行为，如征收、征用；社会异常事件，如战争（或宣战）、罢工、骚乱等方面。

31.1、由于不可抗力，导致不能完全或部分履行本合同项下义务，受不可抗力影响的一方或双方不承担违约责任，但应在不可抗力发生后 2 小时内通知对方，并提供证明不可抗力发生及其持续的充分证据。

31.2、不可抗力事件或其影响终止或消除后，双方须立即恢复履行各自在本合同项下的各项义务。如不可抗力及其影响无法终止或消除而致使合同任何一方丧失继续履行合同的能力，则双方可协商解除合同或暂时延迟合同的履行，且遭遇不可抗力一方无须为此承担责任。但当事人迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

31.3、由于不可抗力的发生，导致合同一方或双方不能实现本合同之权利或义务的，甲乙双方均有权提出终止本合同，但须提前 10 日通知对方，且须经甲乙双方书面确认后方可解除本合同。

### 第三十二条 争端解决方式

因订立、履行本合同所发生的一切争议，双方应共同协商处理，无法协商一致的，双方同意由租赁房产所在地有管辖权的人民法院管辖。违约方应承担守约方实现债权产生的所有费用（包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁

费、保全费、保全保险费、公告费、催收费、公证费、鉴定费、评估费、勘验费、执行费、拍卖费、变卖费、仓储费、保管费、误工费、差旅费等费用)。

### **第三十三条 生效条款**

33.1 本合同经合同各方的法定代表人（负责人）或其授权代表人签署并加盖公章或合同专用章之日起生效。

33.2 本合同一式叁份，合同甲方执贰份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

(本页无正文，仅供签章)

甲方(出租方): 南宁市外滩商贸有限公司

法定代表人/负责人: \_\_\_\_\_

或授权代表人: 林春强

开户行: \_\_\_\_\_

银行账号: \_\_\_\_\_



乙方(承租方): 广西大也智能数据有限公司

法定代表人/负责人: \_\_\_\_\_

或授权代表人: 莫冬梅

开户行: \_\_\_\_\_

银行账号: \_\_\_\_\_



2025 年 8 月 20 日

合同签约地点: 广西南宁

