

金辉集团

写字楼租赁合同

甲方：重庆金辉长江资产管理有限公司

乙方：重庆正旋基础工程建设(集团)有限责任公司

项目名称：重庆金辉广场

单元号：01-F11-03

合同编号：CQ-01-01-F11-03-1

签约日期：2021年9月16日

签约地点：重庆市南岸区风临路7号金辉广场C馆负一层

甲方：重庆金辉长江资产管理有限公司

地址：重庆市南岸区风临路7号金辉广场C馆负一层

法定代表人：林茂祺

联系电话：13983788861

乙方：重庆正旋基础工程建设(集团)有限责任公司

地址：重庆市南岸区明佳路9号1幢8层6号

法定代表人：杨剑

联系电话：18323996933

邮箱：/

甲乙双方根据有关法律、法规规定，本着自愿、公平、等价有偿的原则，经友好协商，就【重庆金辉广场】的物业租赁事宜达成本租赁合同（以下简称“本合同”）：

第一部分

第一条 租赁场地

1.1 具体位置

本合同所指的租赁场地【重庆市南岸区风临路7号5幢、9号1幢办公、9号1幢酒店、9号1幢商业、11号、13号、15号】（以下简称“该项目”）建筑楼层【重庆金辉广场1号楼11楼】，电梯楼层【重庆金辉广场1号楼11楼层【01-F11-03】单元（以下简称“租赁场地”）作为办公使用。租赁场地租用面积为【238.83】平方米。租赁场地的户型、朝向及面积详见附件一《租赁单元平面图》所标示。

1.2 租期

承租期【2】年【11】月又【15】日，乙方的承租期为：自【2021】年【11】月【16】日（以下简称“起租日”）至【2024】年【10】月【31】日止。

1.3 装修期

装修期共【61】天：自【2021】年【9】月【16】日至【2021】年【11】月【15】日止。

装修期只属一次性的优惠，并不适合于任何续约或延长租期。

1.4 租赁场地的交付期

甲方暂定于【2021】年【9】月【16】日或之前向乙方交付租赁场地。（最终以实际交付时间为准。）场地一经交付或者使用，则视为乙方认可上述租赁场地及其附属设施良好，符合约定的用途以及该房屋处于适用状态并符合房屋消防、安全等条件。

第二条 租金及其他费用

2.1 租金

租赁场地每月每平方米（租用面积）标准租金为人民币【48】元（大写：【肆拾捌元】元）：

开始日期	结束日期	租用面积	单价（元/月/平方米）	标准月租金总价	标准月租金总价（大写）	周期小计	周期小计（大写）
2021-11-16	2021-11-30	238.83	48	11,463.84	壹万壹仟肆佰陆拾叁元捌角肆分	5,731.92	伍仟柒佰叁拾壹元玖角贰分
2021-12-01	2022-02-28	238.83	48	11,463.84	壹万壹仟肆佰陆拾叁元捌角肆分	34,391.52	叁万肆仟叁佰玖拾壹元伍角贰分
2022-03-01	2022-10-31	238.83	48	11,463.84	壹万壹仟肆佰陆拾叁元捌角肆分	91,710.72	玖万壹仟柒佰壹拾元柒角贰分
2022-11-01	2023-10-31	238.83	50.4	12,037.03	壹万贰仟零叁拾柒元零叁分	144,444.36	壹拾肆万肆仟肆佰肆拾肆元叁角陆分
2023-11-01	2024-10-31	238.83	52.92	12,638.88	壹万贰仟陆佰叁拾捌元捌角捌分	151,666.56	壹拾伍万壹仟陆佰陆拾陆元伍角陆分
					总计	427,945.08	肆拾贰万柒仟玖佰肆拾伍元

							零捌分
--	--	--	--	--	--	--	-----

2.2 **租金支付：**租金需按【季度】支付，乙方应于每个支付周期的最后一月的20日前支付下一【季度】的租金（如到期日为法定节假日，则该到期日顺延至下一个工作日），首期租金除外。如某期租金在租赁期限内适用不同租金标准的，则当期租金按照不同标准租金对应的实际天数分别进行计算。

2.3 综合管理服务费

2.3.1 乙方应向甲方或甲方委托的物业服务机构支付综合管理服务费。

2.3.2 综合管理服务费自交付日开始起算

开始日期	结束日期	租用面积	单价（元/月/平方米）	标准月租金总价	标准月租金总价（大写）	周期小计	周期小计（大写）
2021-09-16	2021-09-30	238.83	15	3,582.45	叁仟伍佰捌拾贰元肆角伍分	1,791.23	壹仟柒佰玖拾壹元贰角叁分
2021-10-01	2021-10-31	238.83	15	3,582.45	叁仟伍佰捌拾贰元肆角伍分	3,582.45	叁仟伍佰捌拾贰元肆角伍分
2021-11-01	2021-11-15	238.83	15	3,582.45	叁仟伍佰捌拾贰元肆角伍分	1,791.23	壹仟柒佰玖拾壹元贰角叁分
2021-11-16	2021-11-30	238.83	15	3,582.45	叁仟伍佰捌拾贰元肆角伍分	1,791.23	壹仟柒佰玖拾壹元贰角叁分
2021-12-01	2022-02-28	238.83	15	3,582.45	叁仟伍佰捌拾贰元肆角伍分	10,747.35	壹万零柒佰肆拾柒元叁角伍分
2022-03-01	2022-10-31	238.83	15	3,582.45	叁仟伍佰捌拾贰元肆角伍分	28,659.6	贰万捌仟陆佰伍拾玖元陆角整
2022-11-01	2023-10-31	238.83	15	3,582.45	叁仟伍佰捌拾贰元肆角伍分	42,989.4	肆万贰仟玖佰捌拾玖元肆角整
2023-11-01	2024-10-31	238.83	15	3,582.45	叁仟伍佰捌拾贰元肆角伍分	42,989.4	肆万贰仟玖佰捌拾玖元肆角整
					总计	134,341.89	壹拾叁万肆仟叁佰肆拾壹元捌角

							玖分
--	--	--	--	--	--	--	----

2.3.3 采用预付方式，除首期费用外，综合管理服务费支付时间与租金支付时间一致。承租方需按时向甲方或甲方委托的物业服务机构缴纳，同时甲方或甲方委托的物业服务机构在收到该费用后及时向乙方开具正式发票。

2.4 首期费用

1、首期费用共计人民币【59,826.93】元（大写：【伍万玖仟捌佰贰拾陆元玖角叁分】），承租人乙方应在【2021】年【9】月【16】日前（交付日）进行缴纳，包括以下内容：

费项	开始日期	结束日期	首期款（元）
写字楼租金	2021-11-16	2022-02-28	40,123.44
装修期综合管理服务费	2021-09-16	2021-11-15	7,164.91
运营期综合管理服务费	2021-11-16	2022-02-28	12,538.58

第三条 租赁保证金及装修押金

3.1 租赁保证金

3.1.1 租赁保证金为人民币【45,138.87】元（大写：【肆万伍仟壹佰叁拾捌元捌角柒分】元整），其中包含租金保证金和综合管理服务费保证金。租金保证金等于第一年【3】个月的租金之和，即人民币【34,391.52】元（大写：【叁万肆仟叁佰玖拾壹元伍角贰分】元），由乙方向甲方支付。综合管理服务费保证金等于第一年【3】个月综合管理服务费之和，即人民币【10,747.35】元（大写：【壹万零柒佰肆拾柒元叁角伍分】元）。由乙方向甲方或甲方委托的物业服务机构支付，以确保乙方遵守在本合同项下其必须遵守的一切条文规定。

3.1.2 乙方应于本合同签订生效后【7】日内将租金保证金及综合管理服务
费保证金支付至甲方或甲方委托的物业服务机构的账户。

3.2 装修押金

乙方应于【2021】年【9】月【16】日前（租赁场地交付日）向甲方或物业
服务机构交纳装修押金，押金金额为【10,000】大写【壹万元】。

第四条 能源费

自装修期生效日开始起算，费用标准为：

4.1 电费

费用标准为：人民币【1.0207】元/度，由甲方代收代付，如政府电费调价，
此标准也会随之调整。

4.2 水费

费用标准为：普通用户人民币【5】元/吨，由甲方代收代付，如政府水费调
价，此标准也会随之调整。

4.3 加时空调费

人民币【0】元/小时·平方米，最低收费人民币【0】元/小时，乙方提交申
请，按租用面积计算，将会按照市场价做动态调整。

4.4 其他费项

如有其它费项如通讯费、有线电视费、网络费等由公用事业部门收取的或委托物
业服务机构代缴的费用。具体收费标准和支付时间按照乙方与甲方或甲方委托的
物业服务机构另行签署的《综合管理服务合同》约定执行。租赁期限内如政府调
价，相关费用标准也会随之调整。

第五条 付款方式

5.1 租金及租赁保证金的支付

租赁场地应付的租金、综合管理费、租赁保证金及应付的其他费用以人
民币支付，由乙方付至下述甲方及甲方委托的物业服务机构的指定账户：

甲方账号：3100027019200107852

开户银行：中国工商银行股份有限公司重庆南岸支行

开户名称：重庆金辉长江资产管理有限公司

甲方委托的物业服务机构账号：3100027019200290480

开户银行：中国工商银行重庆南岸支行营业部

开户名称：北京金辉锦江物业服务有限公司重庆分公司

如果上述账户信息发生变化，甲方应提前 5 个工作日以书面形式通知乙方。

甲方及甲方委托的物业服务机构在收到乙方支付的款项后 5 个工作日内向乙方开具相应发票或收据。

第六条 通知

联系方式：

甲方：魏姣

办公通讯地址：重庆市南岸区风临路 7 号金辉广场 C 馆负一层

乙方：杨剑

办公通讯地址：重庆市南岸区明佳路 9 号 1 幢 8 层 6 号

第二部分

第一条 综合管理服务费及其他费用

1.1 综合管理服务费

1.1.1 综合管理服务费支付方式：乙方应于每个支付周期最后一月的 20 日前向甲方或甲方委托的物业服务机构支付下一周期的综合管理服务费。

1.1.2 乙方同意，甲方或甲方委托的物业服务机构有权根据市场情况合理地修订建筑物综合管理服务费收费标准。如租期内甲方或其委托物业服务机构就建筑物中的所有乙方统一调整综合管理服务费，并提前一个月书面通知乙方，则乙方同意就租赁场地所应付的综合管理服务费届时将做相应调整，并按通知后调整的综合管理服务费支付费用。综合管理服务费具体收费标准以乙方与甲方或甲方委托的物业服务机构签订的《综合管理服务合同》为准。

1.2 其他费用

如乙方对租赁场地进行装修，应向甲方或物业服务机构缴纳相关的装修费用（包括但不限于综合管理服务费、装修保证金、装修管理费等）。

1.3 税费

1.3.1 本合同项下所涉及的租金、综合管理服务费及其他费用均为含增值税金额。

1.3.2 乙方委托第三方向甲方或物业服务机构支付租金及综合管理服务费的，乙方应向甲方提供委托该第三方代为付款的函件（函件应加盖乙方、该第三方公章），因委托付款发生的任何风险及纠纷均由乙方自行承担，与甲方或物业服务机构无关，乙方不得因此影响本合同的履行。

1.3.3 乙方应指派专人至甲方处领取发票，甲方不通过快递等方式向乙方提供发票，乙方对此无异议。

第二条 租赁保证金

乙方缴纳的租赁保证金用以确保乙方遵守在本合同项下其必须遵守的一切条文规定。租期内该租金保证金将由甲方持有，该综合管理服务费保证金将由甲方或甲方委托的物业服务机构持有，不计利息。在租期内如果综合管理服务费增加时，乙方应按照综合管理服务费增加的比例增加综合管理服务费保证金并支付给甲方或甲方委托的物业服务机构，支付所增加的综合管理服务费保证金是继续

履行本合同的前提条件。

2.1 租赁保证金的没收

租赁期间，非本合同规定的免责情况，乙方违反本合同约定的，甲方可按照本合同第二部分 7.2 款的相关约定没收乙方的保证金。

2.2 租赁保证金的扣除

租赁期间，非本合同规定的免责情况，针对乙方应向甲方支付的任何费用及滞纳金，以及乙方因给租赁场地、公共区域、公共设施造成损坏，或造成其他任何人伤害应该承担赔偿责任，而乙方怠于履行赔偿责任及支付赔偿款项的，甲方及甲方委托的物业服务机构有权从保证金中直接扣除。

2.3 保证金的补足

甲方在按照本合同第二部分 2.1 款、2.2 款的约定没收保证金或扣除保证金后，应当书面通知乙方，乙方有义务在接到甲方通知后 5 日内补足相应数额；否则，每逾期一日，乙方须按应缴但未缴金额的千分之五向甲方支付滞纳金。

2.4 保证金的限制

在本合同有效期内的任何时候，乙方均无权要求用保证金支付或抵冲乙方应付的任何款项，双方另有约定的除外。

2.5 保证金的退还

2.5.1 如本合同期满终止或提前终止，且乙方无任何违约情况，甲方应在乙方按本合同约定将租赁场地返还于甲方、将乙方或其相关单位之工商注册地址从租赁场地迁出（如涉及）且结清本合同项下所有款项后的 30 日内，将租金保证金无息退还给乙方。综合管理服务费保证金将由甲方或甲方委托的物业服务机构向乙方无息返还。

2.5.2 本合同期满终止或提前终止时，如乙方拖欠应付租金、赔偿费、综合管理服务费或任何应付的其它费用，甲方及甲方委托的物业服务机构有权从保证金中扣除乙方所欠的款项。如保证金不足以抵偿乙方的欠款和赔付，甲方有权利进一步向乙方追索。

第三条 声明与保证

3.1 甲方的声明与保证

3.1.1 甲方保证其系一家依法成立并存续的法人单位,拥有对该租赁场地的出租、经营、管理及取得相应权益等权利。

3.1.2 甲方承诺,将按照合同约定向乙方交付租赁场地,且一经双方签署房屋交接单,即视为甲方已履行将租赁场地合格地交付给乙方的义务。

3.1.3 甲方应保持写字楼内部公共设施的正常运行。如有故障,接到乙方通知后应责成物业公司派人修复。但由于非甲方的原因而使该场地内设施不能正常运行,甲方不承担责任。

3.2 乙方的声明与保证

3.2.1 乙方保证其系一家依法成立并存续的法人单位,具备签署和履行本合同的主体资格。乙方在签订本合同前,需向甲方提供由政府相关主管部门签发的营业执照或注册证书原件及有关授权书原件查验,并留存复印件作为本合同附件二。(公司适用)

乙方保证其是完全民事行为能力人,具备签署和履行本合同的主体资格。乙方在签订本合同前,需向甲方提供身份证或是护照原件以供查验,并留存复印件作为本合同附件二。(个人适用)

3.2.2 乙方明确,本合同所述的承租单元所在项目名称为暂定名,甲方有命名权、更名权;本合同所述的承租单元位于的楼层及/或房号实为甲方自行编排,如不同于实际楼层及/或房号或经政府部门核准后的最终编号,乙方不会因为该编排的楼层及/或房号与实际楼层及/或房号或经政府部门核准后的最终编号之间有差异,而单方面向甲方提出解除本合同及/或向甲方提出任何索赔要求或任何其他形式的权利主张。

3.2.3 乙方保证,只能在办公的用途内使用租赁场地,不得随意更改。

3.2.4 乙方在此声明,其在签署本合同前已经现场查验过租赁场地,对租赁场地及其现有装修及设施状况了解并表示接受,租赁场地现状以甲方与乙方签署的房屋交接单为准。

3.2.5 乙方承诺,在租赁期内,如果甲方或租赁场地产权方将该项目部分或全部出售给第三人,则甲方在本合同项下的所有权利义务全部转让给第三人,乙方不得因此提出解除租赁合同或是要求提前终止租赁合同。乙方应向新的出租方继续履行本租赁合同项下的所有条款,或与新的甲方签订内容与本合同相同的租赁合同。

第四条 甲方义务

4.1 保证乙方不受干扰

甲方应尽力保证乙方正常使用租赁场地并免受干扰,除非乙方未履行本合同中所约定的应由乙方遵守和履行的条款。

4.2 交付承租单元

4.2.1 除非出现不可抗力或乙方违约情况,甲方应按本合同约定时间、标准向乙方交付租赁场地,双方的授权代表应共同签署房屋交接单,该房屋交接单是租期届满时甲方对乙方交还的租赁场地进行验收的依据文件。租赁场地内的标准配置、固定装置及设备详见附件。

4.2.2 如因甲方原因不能按期将租赁场地交付乙方进驻装修且导致乙方无法按期入驻办公或经营的,根据实际入驻日期做为合同租期起始日,租期相应顺延。甲方应书面通知乙方,乙方同意给予甲方 90 日的宽限期,甲方在宽限期内交付该房屋的,甲方不承担任何违约责任,实际交付房屋的时间即为该房屋的装修期生效日。

4.2.3 若非甲方过错而使甲方不能于交付日交付租赁场地的,在甲方提前书面通知乙方的前提下,甲方有权将交付日顺延。在此情形下交付日由甲、乙双方协商确定,但装修期、租赁期均相应顺延。乙方不得要求甲方对此顺延承担任何赔偿责任或其他法律责任。

4.3 保证正常使用及修缮责任

4.3.1 甲方应保证租赁场地结构及甲方提供的附属设施处于正常的可使用和安全的状态;甲方或甲方委托的物业服务机构应对租赁场地内的附属设施进行

定期检查、养护、维修，乙方应予以配合。

4.3.2 甲方仅针对由于工作人员故意或严重疏忽而直接导致发生的如下情况承担相应责任：电梯、自动扶梯、防火和安全设置、空调设备和建筑物的其它设备出现问题或停止运行而造成对乙方或其他人的财产损坏；建筑物和租赁场地热力、燃气、电和水供应的故障、爆炸及停止而造成的对乙方及其他人的财产损坏；由于火灾、建筑物的任何部分溢水和漏水或雨水进入建筑物或租赁场地以及建筑物存在的鼠类和其它害虫而造成对乙方或其他人的财产损失。

4.3.3 除紧急或发生故障情况外，甲方或甲方委托的物业服务机构应在保养、维修、更新或替换空调分体机系统、电梯、扶梯、电力、供水及其他一切租赁场地内的服务设施前向乙方发出书面通知。

4.4 清洁

保持项目的公共区域、公共洗手间及其它公共部位清洁及正常使用状况。

第五条 乙方的义务

5.1 按时办理交付手续

乙方应于交付日按甲方要求办理租赁场地的交接手续、签署交付凭证并按本合同的约定支付所有相关费用。自该租赁场地交付后至乙方交还租赁场地前，该租赁场地内产生的风险（包括但不限于治安、消防以及租赁场地内乙方增设的装饰、设备、施工材料、工具和其他物品等）由乙方自行承担。如因乙方原因未于交付日前办理租赁场地的交付手续，延期不超过 30 日的，视为甲方已于交付日向乙方交付该场地，装修期、租赁期均不作调整，乙方应按本合同约定的期限支付租金、综合管理服务费及其他费用；超过 30 日的，乙方应按本合同第二部分 7.2 款的相关规定承担违约责任。

5.2 按时交纳费用

依照本合同的约定向甲方或物业服务机构支付租金、综合管理服务费、保证金及其他应付的费用。如乙方未按照合同约定或甲方通知要求支付本合同约定的租金、综合管理服务费、租金保证金或其他费用的，则甲方有权拒绝与乙方办理

租赁场地的交付手续。

5.3 合法合规经营

遵守并促使其继承人、雇员、代理人、承包商遵守政府或其它有关部门关于乙方在租赁场地内的行为及开展业务的所有法律、法规、规定和要求；如乙方违反这些法律、法规、规章以及本合同所涉文件给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

5.4 装修与改建

经政府主管部门批准并经甲方或其委托物业服务机构书面批准，乙方可在甲方或其委托物业服务机构同意的范围内对租赁物业和/或对其装修、附属设施及设备进行增建增设或改建。为此乙方应负责向政府主管部门报批，由此引起的一切费用均由乙方承担。对租赁物业进行装修时，乙方装修和改建过程中除遵守本合同约定外，还应遵守国家有关安全施工的法律法规、相关规定以及甲方、物业公司有关安全施工的管理规定。未经甲方或甲方委托的物业服务机构事先书面批准，乙方不得或不能允许对已批准的装修图纸和规格以及租赁物业的内部设计和布局进行改动。

乙方应对其整个装修活动承担全部责任；若因此给甲方或其他第三人造成损害，乙方应承担全部责任；如因此给甲方造成声誉、经济损失或导致甲方先予赔付或政府处罚的，乙方应负责消除影响并赔偿甲方的全部损失。

5.5 清洁与维护义务

5.5.1 乙方应保持租赁单元的清洁及卫生，为此而聘请清洁工人的费用和其他开支应由乙方负责。

5.5.2 乙方应妥善保管与维护租赁单元所有内部结构和非结构性部分，例如租赁场地内装置的固定装置与设备及其他所有附设的物品，包括但不限于所有门、窗、电力装置、线路、喉管及管道，乙方都应保持处于一种良好、适租的状况。

5.6 恶劣天气的防护

乙方应采取所有合理的预防措施保护租赁场地免受雷暴、暴雨、大雪或类似

的恶劣天气所损害，尤其要在以上的各种恶劣天气下，确保所有外面的门窗均安全上锁。

5.7 配合进入义务

5.7.1 经事先通知，乙方应允许甲方或甲方委托的物业服务机构在合理时间内进入租赁场地以观察租赁物业内状态、盘点固定设备和进行必要的修理或维修。

5.7.2 甲方有权在租赁期期满或提前结束前六个月内，在乙方无意续约或双方就续约条件没有最终达成协议的情况下，经提前通知乙方，带领意向新租户进入租赁场地看房，乙方应予以配合。

5.8 通知义务

如遇任何人员遭受损伤或租赁场地遭受损毁，以及水管、电线或装置、固定附着物及设施设备发生任何意外或损毁情况，乙方均应及时以书面形式通知甲方或甲方委托的物业服务机构，情况紧急的，可先口头通知后再以书面形式通知。

5.9 遵守及执行政府指示

乙方应承担租赁场地内的消防、安全和治安等方面的责任。乙方应遵守及切实执行政府或任何相关权力机关不时发出或通过甲方/物业服务公司转发的关于涉及租赁场地的公安、安全防范、消防、劳动、健康卫生、工商等部门的通知、规定及建议。

5.10 配合勘察及改造

乙方同意，如遇甲方或甲方委托的物业服务机构对大厦进行勘察或改造，乙方应予以配合。

5.11 租赁场地的返还

5.11.1 租赁期满或本合同提前终止时，乙方最迟须在租赁期届满之日或合同提前终止当日（以下称“返还日”）前，把租赁场地连同其所有的固定装置及设备（固定装置及设备需保持良好的使用状态，但自然磨损的除外）等，根据本合同的约定，按原状（即甲方交付时的状态）交还甲方。如乙方不能自行恢复原状，则由甲方负责恢复原状，费用由乙方承担。乙方返还租赁场地需甲方验收确

认,甲方验收之后,双方应共同签署退房交接单,该退房交接单是乙方领取保证金的有效凭证。

5.11.2 乙方返还租赁场地之同时,乙方须将通向该大厦各部分的钥匙(如有)交还甲方。

5.11.3 若乙方未按上述约定在返还日之前将租赁场地返还甲方,每逾期一日,乙方应按实际租赁期限最后一个月的日租金的两倍向甲方支付房屋占用费,同时甲方有权选择在返还日当天直接进入并收回租赁场地;除经甲方认可现状返还的情况外,如果乙方在租赁场地内仍遗留有物品、设备未搬出,则视为乙方自动遗弃,甲方有权自行处置。若该等处置行为发生费用,则该费用由乙方承担。此外,甲方有权自行或委托他人将租赁场地恢复原状,费用由乙方承担。如租赁场地内有固定装置及设备损坏或者有其他的附属物有损坏,甲方有权自行对租赁场地做出合理的修缮,因此而引起的一切开支及费用由乙方负担;甲方有权把上述一切开支及费用视作债权,向乙方追讨,并有权要求乙方赔偿因此造成的所有经济损失。

5.11.4 若乙方以租赁场地作为经营场所并进行工商注册的,乙方保证在合同终止时其经营实体【公司、个体工商户等】已经注销或者工商注册登记的经营场所已迁移出租赁场地,使得租赁场地可以不受阻碍地注册新经营实体。如乙方未在合同终止时完成注销或从工商注册登记的经营场所即租赁场地内迁出,甲方有权收取占用费,每日占用费收取标准为实际租赁期限最后一个月每日租金的两倍。

第六条 限制及禁止

6.1 标志

6.1.1 未经甲方允许,乙方不得在公共走廊、电梯间及其他公共区域装置、陈列任何告示牌、标志、装饰物、广告或其它制品。

6.1.2 未经甲方允许,不得在租赁物业内部以及外墙壁、玻璃幕墙内外安装、设置任何告示牌、标志、装饰物、广告、灯箱等。

6.1.3 如乙方违反上述条款,乙方应在甲方发出通知后2日内立即采取合理

措施移走、拆除上述物品。

6.2 禁止使用期间

在租赁场地装修、改建工程未依法竣工验收取得相应证明文件前，乙方不得在租赁场地开始办公或其他用途（不论属暂时性质或其它情况），否则由此引起的一切责任由乙方自行承担。

6.3 非法或不道德使用

乙方不得使用或允许或容忍租赁场地用作任何非法或不道德的用途。

6.4 加工物品

乙方不得将租赁房屋用作生产、制造、加工、组装或销售商品或其他物件、软件、软体的场地。

6.5 超重负载

乙方不得在租赁房屋的地面放置超过设计荷载的物品。集合堆放物品也不应超过设计荷载。

6.6 储藏货物

乙方不得利用租赁房屋存储货物及商品，但少量与乙方自身业务有关的作为样品或展品的物品除外。更不能放置任何可能危及公共安全的危险物品。

6.7 大件物品的出入

乙方将大型保险柜、重型机器设备、大件笨重设备、货物或装修材料搬进或搬出大厦时需听从甲方或甲方委托的物业服务机构的指挥与安排。否则，如因此导致任何财产损失或人身伤害，乙方应承担全部责任，并应赔偿甲方或第三方因此遭受的损失或支付的费用。

6.8 电器电线

6.8.1 乙方必须在额定功率内使用电器设备，禁止私自增大用电负荷或私拉乱架电气线路。

6.8.2 如发现自用电气设备或电气线路发生故障，乙方应及时向甲方或甲方委托的物业服务机构报告进行维修，维修费（包括材料费）由乙方自行承担。

6.9 消防设施

6.9.1 消防设施由甲方或甲方委托的物业服务机构集中管理，乙方不得损坏、移动、关闭、干扰、更换、拆除任何消防器材和设施，不得人为造成消防报警系统误动。

6.9.2 非火灾事故时，不得从消防给水设备中取水。非火灾报警或救火联系，不得使用火灾对讲电话及消防专用电梯、消防专业设施、火灾报警系统。

6.10 监控系统

6.10.1 安全监控系统由甲方或甲方委托的物业服务机构直接集中管理，乙方不得移动、关闭、干扰、拆除或增加安全监控设施，以免发生意外。

6.10.2 发现安全监控系统故障时，乙方应及时报告甲方或甲方委托的物业服务机构进行维修。

6.11 电梯使用

6.11.1 大厦内的电梯分为载客电梯和载货电梯。载客电梯不得运载货物。搬运货物只能使用载货电梯。

6.11.2 乙方不得超过电梯的设计载重量运载人员或物品。如因乙方超载或不当使用造成电梯故障的，其维修或检查的全部费用由乙方承担。

6.12 分租与转租

6.12.1 未经甲方事先书面同意，乙方不得将租赁场地的全部或部分以任何名义分租或转租给第三方（包括但不限于以联营等形式达到分租或转租的目的）。

6.12.2 乙方不得将租赁场地内甲方提供的任何设施设备拍卖、转让、抵押或赠予第三方，亦不得以转让、赠予或任何其他方式处置保证金，同时不得与任何第三方共享租赁场地或其任何部分的使用权、租用权和占有权。

6.13 公共区域

6.13.1 乙方不得损坏、损毁或毁坏建筑物的公共区域的任何部分，包括但不限于布置物、楼梯、电梯及周围的树木、植物或灌木等。

6.13.2 乙方应遵守甲方或甲方委托的物业服务机构制定的关于公共区域的相关规定。

6.14 放弃优先购买权

乙方同意在租赁期限内,如项目产权方欲转让全部或部分租赁场地的,乙方确认放弃对租赁场地的优先购买权。

6.15 名称的使用

乙方未得到甲方的书面同意前,不得在与乙方之业务或营运有关的情况下或出于其它目的,使用或允许他人使用甲方或项目的名称/标志整体或任何部分作任何用途。但是,仅用于表明乙方之办公位置、地址的除外。

6.16 禁烟要求

租赁期限内乙方应严格执行当地政府部门出台的控烟条例,如甲方或甲方委托的物业服务机构发现乙方雇员、访客抽烟的,均视为乙方违约,每发现一次,甲方或甲方委托的物业服务机构有权向乙方收取 2000 元的违约金,单个租赁年度内出现三次的,甲方有权解除合同并按本合同第二部分 7.2 款约定处理。

第七条 违约责任

7.1 甲方的违约责任

在发生下列情形之一时乙方有权解除本合同,要求甲方向乙方支付与保证金同等金额的违约金。乙方亦可选择继续履行本合同,并要求甲方向乙方支付与保证金同等金额的违约金。

7.1.1 甲方交付的租赁场地不符合本合同的约定,严重影响乙方正常使用且在约定交付日后 60 日内仍未达到交付标准的;

7.1.2 因甲方原因,导致乙方不能正常使用租赁场地,经乙方催告后在合理期限内仍无法解决的;

7.1.3 其他因甲方原因,导致乙方无法实现订立本合同根本目的的。

乙方确认,如甲方提前终止本合同或由于甲方违约而导致乙方提前终止本合同的,除本合同明确约定的违约责任外,甲方无须再承担其他任何赔偿责任。

7.2 乙方的违约责任

在发生下列情形之一时,甲方有权解除本合同、合法地提前收回租赁场地,没收乙方的保证金,并有权继续追讨乙方应付而未付的费用及给甲方造成的全部损失。

7.2.1 若乙方直至约定交付日起计的第 30 日仍未办理验收、交接手续的；

7.2.2 本合同中所约定的租金或其它应由乙方支付的费用在到期后且甲方已发出书面催告通知 7 日后仍未支付或单个租赁年度内乙方出现 3 次及以上延迟支付租金的；

7.2.3 乙方违反本合同规定的租赁场地的用途，或有危及该项目的安全或损害该项目形象等其他行为，经甲方催告后 5 日内仍不纠正的；

7.2.4 乙方擅自对租赁场地进行装修、改建或增设、变更其他设施、设备等；

7.2.5 未经甲方允许，在租赁物业内部以及外墙壁、玻璃幕墙内外安装、设置任何告示牌、标志、装饰物、广告、灯箱等使得其能被从项目外部看到。且经甲方通知后 2 日内未采取合理措施移走、拆除上述物品的；

7.2.6 乙方导致租赁场地或其附属设施、设备等严重损坏的；

7.2.7 乙方擅自转租或与他人交换各自承租场地的；

7.2.8 乙方在租赁场地内违法经营遭受工商、税务、海关或其他政府部门的查处；

7.2.9 乙方破产或进入清算程序（因重组或合并原因进行清算者例外）或任何人士向法庭申请对乙方进行清算，法庭受理该等申请或租赁场地因法庭强制执行而被查封，上述情形的发生对租赁场地所属的项目的形象造成了重大影响；

7.2.10 其他因乙方故意或重大过失而严重违反本合同规定的，经甲方催告改正后在 5 日内仍不纠正的。

发生上述情况时，甲方亦可选择继续履行本合同，没收乙方的保证金作为违约金，乙方还应当赔偿对租赁物业的损坏以及赔偿甲方遭受的损失。

7.3 如乙方不履行或严重违反本合同的任何条款，甲方有权在提前通知乙方的情况下，对乙方采取断水、断电、断空调、断通讯、断交通、封门等自我保护措施，以促使乙方纠正或按本合同约定承担违约责任。因这些措施给乙方造成的任何损失，甲方不承担赔偿责任，且乙方应承担再行接通水、电、空调的相关费用。

7.4 如乙方提前终止本合同或由于乙方违约而导致甲方提前终止本合同的，甲方有权没收乙方保证金，如乙方保证金不足以赔偿甲方实际损失的，甲方有权进

一步追索。

7.5 如乙方不履行或违反本合同的任何条款或因乙方责任损害任何第三方利益而导致甲方蒙受任何损失，乙方须承担赔偿责任，乙方怠于承担赔偿责任的，甲方有权扣除乙方的保证金，保证金不足以赔偿的，甲方有权进一步追索，并有权提前终止本合同。

第八条 其它

8.1 特别约定

8.1.1 在租赁期内，甲方有权指定其关联公司承担本租赁合同项下的一切权利义务，该种情况不视为甲方违约。乙方承诺，不会因此提出解除租赁合同或是要求提前终止租赁合同。且乙方保证，应在接到甲方书面通知的 5 日内与甲方指定的关联公司重新签订租赁合同，租赁合同内容保持不变，乙方应向新的出租方继续履行租赁合同项下的所有条款。

8.2 保密义务

甲乙双方同意，就任何及一切从本合同产生或与之有关的资料，包括双方之间所进行的讨论本身、任何及一切有关房屋的资料、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保密信息（“保密信息”）。在本合同有效期内，除为本合同明确约定的用途外，任何一方不得使用或允许使用保密信息，并且，未经甲、乙双方一致同意，任何一方不得对其雇员、所属集团公司、关联方、代理、顾问及律师以外的任何实体或个人泄露本合同内容，包括租赁条件和其他与销售、财务报告、重大商业决策和敏感商业秘密等有关的信息。但上述保密义务不适用于如下情况：保密信息已通过其他途径为公众知悉；根据法律法规的要求，该等保密信息应向有关政府部门提供；为评估乙方的月实际营业收入而向会计、审计机构及专业人员或其他有关人员披露相关信息；因甲方或乙方内部审计、外部审计需要，向公司审计部门及审计机构披露本合同相关信息；因甲方或乙方融资需要，向相关金融机构披露本合同相

关信息；为采取法律行动或追究违约责任，向仲裁员或法官披露相关信息。本条款在《租赁合同》终止后持续有效。

8.3 不可抗力

指合同一方遭受不能预见、不可避免并不能克服的事件。不可抗力包括但不限于地震、流行疫病、严重火灾、水灾、台风等自然灾害（或事件）及政府政策的调整变化。

8.4 效力优先

本合同系当事人达成的全部一致的意思表示，本合同取代一切双方此前所达成的协议或意向或其他任何书面往来文件。

8.5 未尽事宜

本合同生效后，双方如确有其他未尽事宜，应由双方协商一致后通过书面形式另行约定。

8.6 通知

8.6.1 任何一方向另一方提出本合同任何要约、文件、通知、主张、要求、请求或其它联系均应采取书面形式方为有效。书面文件可面呈，也可以传真、挂号信或特快专递进行递送。

8.6.2 本条约定的任何要约、文件、通知、主张、要求、请求或其它联系若以面呈递送，以收到对方确认件时生效；若以电传或传真传送，则于传送当日生效；若以信件或特快专递递送，则从投递时起五日后生效。若任何一方改变收件地址或传真号码，应在三日内即以书面形式通知对方。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。

8.7 适用法律及争议解决

8.7.1 本合同的全部内容的理解与解释，本合同之履行及法律救济，及因本合同引起的一切争议，均适用中华人民共和国法律法规及租赁场地所在地之地方法规。

8.7.2 因本合同引起的一切争议，双方应首先通过友好协商解决，若通过友

好协商不能解决的，双方同意提交租赁物业所在地有管辖权的人民法院进行审理。

8.8 附件

本合同的附件以及其它附加于本合同的各文件，均构成本合同的组成部分，本合同的法律效力及有效性为所有合同附件及其它附加于本合同的各文件产生法律效力的前提和基础，本合同一经解除，本合同的附件以及其它附加于本合同的各文件自动失效。

8.9 签署生效

8.9.1 本合同经双方法人或其授权代表签字盖章并在乙方向甲方支付了租赁保证金后正式生效。

8.9.2 本租赁合同一式四份，甲乙双方各执二份，每份均具有同等法律效力。
(以下无正文)

甲方（盖章）： 重庆金程长江资产管理有限公司

乙方（盖章）：

法定代表人（授权代理人）：

 杨剑
法定代表人（授权代理人）：

签约时间：2021 年 9 月 16 日

附件:租赁位置平面图



1号写字楼11层平面图

[illegible]

营业执照

统一社会信用代码 915004080919415480 副本号 1-1-1



2017 113



附件：客户承诺函

致：

我方为该《金辉集团写字楼租赁合同》中的乙方（以下简称“我方”），为保障甲方项目保持一流物业的水准，我方同意及声明如下：

- 一、同意完全接受贵司委托的物业服务机构（以下简称物业公司）对项目的物业管理。
- 二、确认已详细阅读大厦物业管理服务手册、项目装修手册的全部条款及有关文件。
- 三、完全明白和同意履行并遵守及促使任何有关人士履行和遵守上述文件内列明的我方的权利、义务的规定。
- 四、本承诺书自我方签署的当日生效。
- 五、如本承诺书的承诺人多于一方，则每一方均需与其他承诺人连带承担本承诺书项下的义务、责任。
- 六、本承诺书的订立、解释及争议的解决均适用中华人民共和国法律，受中华人民共和国法律保障。

承诺人（盖章/签字）：

签署日期：2021年9月16日



附件:交付标准

“金辉广场”01-F11-03 号商铺工程条件确认表

项目	甲方交付标准	备注
天	按现状交付	
地	按现状交付	
墙	按现状交付	
门窗	玻璃门窗	现状交付
店招	室外门头上方	
空调设施设备	无	乙方自行安装
消防系统	甲方项目已取得一消验收合格意见书	如乙方因业态需要增减设备,由乙方自行完善设计、施工、报验。(按国家二次消防标准)
电气系统	铺内电量配置 20kw	电箱末端至商铺内由乙方自行施工
给水/排水系统	无	现状交付
	无	现状交付
通讯及电话网络系统	无	乙方自行开通

商家确认签字

商家盖章



附件:乙方开票信息确认表

商铺号: 01-F11-03

品 牌: 正旋基础专注基础施工

合同乙方: 重庆正旋基础工程建设(集团)有限责任公司

合同号: CQ-01-01-F11-03-1

一、开票类型选择(必选)		普通发票	☒ 专用发票
二、增值税专用发票开票信息(必填)			
纳税人名称	重庆正旋基础工程建设(集团)有限责任公司		
税务登记号	915001080949415480		
税务登记地址	重庆市南岸区明佳路9号1幢8层6号		
税务登记联系电话	023-62615118		
税务开户银行名称	中国工商银行重庆市南岸支行		
税务开户银行账号	3100027009200143661		
纸质附件: 1、营业执照 2、一般纳税人证明 3、开户许可证			
寄送地址: 重庆市南岸区风临路8号风临洲B3区商业中心3-3-2			
接收人:	杨剑	18323996933	
三、增值税普通发票开票信息(必填)			
纳税人名称			
税务登记号(如有)			
电子发票接收邮箱			
邮寄地址(地址、电话、收件人)			

我公司谨此确认以上信息准确属实。

经办人(签字):

公司签章:

日期:



附件：

抵押状态说明函

抵押：乙方知悉租赁房屋不存在抵押。乙方承诺如后续该房屋抵押或变更抵押权人的，乙方应配合办理相应手续。甲方保证，房屋抵押不影响乙方租赁使用及本合同的效力。

附件：商铺装修相关费用明细表

项目	收费标准	备注
装修保证金 (按建筑面积为准)	1、面积 < 300 m ² 按 10000 元/户收取, 2、面积 300--600 m ² (含 300 m ²) 按 15000 元/户收取 3、面积 600 m ² 按 30 元/m ² 收取	装修竣工验收合格六个月后无息退还
消防改造泄水费	消防栓 1000 元/铺/次、喷淋 800 元/铺/次	不涉及不产生
装修垃圾二次清运费	10 元/m ² , 以租赁合同建筑面积为准 (商铺自行清运至甲方指定地点)	若涉及墙体、空调台板拆除, 需另行商议清运费 (自行运走不产生)
中央空调泄水费	1000 元/铺/次	不涉及不产生
灭火器租押金	100 元/个/次	自备不产生
灭火器租借费	50 元/具/次, 每次租用限期三个月, 超过三个月则按第二次租借计算周期费用	自备不产生
施工人员出入证	工本费 10 元/个, 押金 50 元/个。	退押金不退工本费

廉 洁 协 议

甲方：重庆金辉长江资产管理有限公司

乙方：重庆正旋基础工程建设(集团)有限责任公司

鉴于：

1.甲方是金辉集团股份有限公司以及其控股的各下属公司。

2.乙方是参与甲方工程、合同招标活动的投标单位、议标单位、中标单位、合同履行单位等（参与招投标活动和合同执行过程中双方的参与人、执行人等都被视为双方的表见代理人，表见代理人的行为也受本协议的约束）。

为了在招投标及履约、结算过程中保持廉洁自律，防止各种不正当行为的发生，甲乙双方订立协议如下：

一、甲方廉洁要求

(一)甲方人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。

(二)甲方人员应当保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由其个人支付的费用。

(三)甲方人员不得参加可能对公正开展业务有影响的宴请和娱乐活动。如甲方人员确因实际情况须参加宴请、进行娱乐活动的，须事先按行政隶属关系获得上一级批准。

(四)甲方人员不得要求或者接受乙方为其住房装修或设计、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

(五)甲方人员不得以任何理由向乙方推荐分包单位或推销材料，不得要求乙方购买合同约定以外的材料和设备。

(六)甲方人员不得以任何理由利用职务之便向乙方提供中标便利或泄露公司招标过程中的保密信息。

二、乙方廉洁要求

(一)乙方有义务监督甲方员工廉洁从业，对违反者，有向甲方反馈和举报的义务和权利。

(二)乙方主动如实向金辉集团报备是否与金辉集团员工或亲属存在直接或者间接的亲属关系，是否有金辉集团离职员工担任重要岗位。如未进行报备的，甲方有权解除双方合作的主合同并追究违约责任。

(三)乙方主动如实向金辉集团通报是否与金辉集团员工或亲属直接或间接出资参股公司、挂靠公司存在关联关系。如未进行报备的，甲方有权解除双方合作的主合同并追究违约责任。

(四)乙方不得向甲方员工及其亲属或其请托人、代理人提供好处费、回扣、现金及有价证券、支付凭证、贵重礼物等。

(五)乙方不得与金辉集团员工就标底、其他单位的投标书等商业秘密及合同中的质量、价格、工程量、验收等条款进行私下商谈或者达成默契。

(六)乙方不得给金辉集团员工或亲属报销其个人费用，或邀请外出旅游和进入营业性娱乐场所，或提供住房装修或设计、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国便利等。

(七)乙方不得为甲方单位和个人购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

(八)乙方不得与金辉集团员工就工程、合同招标活动进行私下商谈或者私下达成协议。

(九)乙方应当确保乙方人员了解并自觉遵守本准则，发现乙方任何人员有向甲方员工行贿倾向、建议或行为的，应予以制止、批评教育。乙方发现甲方员工有索贿、受贿行为的，应坚决拒绝，并向甲方领导或审计部门举报。

三、责任条款

(一)甲方发现乙方有违反本协议或者乙方向甲方员工及其亲属行贿，被查出属实的，甲方有权选择同时或者单独选择以下行动：1.甲方将乙方列入黑名单，以后再次合作将受到限制；2.甲方单方面宣布主合同终止或解除，同时追究乙方的法律责任；3.乙方承担主合同总价款的20%作为违约金支付给甲方，乙方赔偿甲方遭受的直接和间接损失，甲方有权在应付款中直接扣除或另行向乙方追索。

(二)乙方如发现甲方有违反上述协议者可向金辉集团审计监察部投诉举报，甲方对举报属实和严格遵守廉洁协议的乙方在同等条件下给予承接后续业务合作的优先邀请投标权。举报方式如下：

举报联系人：林茂祺

朱诚

电话：010-85959599-1003 电话：18073068889

邮箱: jhsj@radiance.com.cn

四、本廉洁协议作为主合同的附件，与主合同具有同等法律效力，自双方签字盖章后生效。

甲方：重庆金辉长江资产管理有限公司

法定代表人：

(或委托代理人)：

签约日期：2021年9月16日

乙方：

法定代表人：

(或委托代理人)：

签约日期：2021年9月16日