

2025-2028 年办公用房和业务用房
租赁服务及配套大厦物业管理服
务采购项目

单一来源采购文件

采购编号：0701-25410706G009

中技国际招标有限公司

2025 年 3 月

目 录

| | |
|------------------|----|
| 第一章 谈判邀请 | 1 |
| 第二章 供应商须知 | 4 |
| 第三章 合同条款 | 0 |
| 第四章 采购需求 | 43 |
| 第五章 响应文件格式 | 49 |

第一章 谈判邀请

被邀请供应商：

根据《中华人民共和国政府采购法》和《政府采购非招标采购方式管理办法》的规定，中技国际招标有限公司（采购代理机构）受中国人民银行金融基础数据中心（采购人）的委托，以单一来源采购方式对 2025-2028 年办公用房和业务用房租赁服务及配套大厦物业管理服务采购项目进行采购，采购编号：0701-25410706G009，邀请贵单位参加单一来源采购谈判。

一、采购内容

| 包号 | 采购内容 | 数量 | 项目预算（元） | 最高限价（元） | 合同履行期 |
|----|--------------------------|-----|-------------------------|-------------------------|-------------|
| 1 | 2025-2028 年办公用房和业务用房租赁服务 | 1 批 | 3 年合计 41,357,174.4 元 | 3 年合计 41,357,174.4 元 | 自合同签订之日起三年。 |

二、供应商资格条件

- (1) 收到采购人或采购代理机构发出的单一来源谈判邀请；
- (2) 供应商应具备《中华人民共和国政府采购法》第二十二条规定：
 - 1) 具有独立承担民事责任的能力；
 - 2) 具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度；
 - 3) 具有履行合同所必需的设备和专业技术能力；
 - 4) 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录；
 - 5) 参加政府采购活动前三年内，在经营活动中没有重大违法记录；
 - 6) 法律、行政法规规定的其他条件。
- (3) 供应商不得为“信用中国”网站（www.creditchina.gov.cn）中列入失信被执行人和重大税收违法案件当事人名单的供应商，不得为中国政府采购网（www.ccgp.gov.cn）政府采购严重违法失信行为记录名单中被财政部门禁止参加政府采购活动的供应商（处罚决定规定的时间和地域范围内），查询截止时间为谈判当日；

- (4) 本项目不接受联合体，不得转包、分包；
- (5) 购买本项目单一来源采购文件。

三、采购文件发售

- (1) 本项目采购文件以纸质文件形式发售
- (2) 采购文件发售时间：即日起到 2025 年 3 月 11 日 16: 00 时
- (3) 采购文件售价：500 元人民币，售后不退
- (4) 采购文件发售地点：北京市丰台区西三环南路 14 号院首科大厦 A 座 4 层 405 号中技国际招标有限公司会议中心标书室。（无法到达现场的可在中国通用招标网下载）

中国通用招标网下载方式：

1) 有意向的供应商应先在中国通用招标网 <http://www.china-tender.com.cn> 免费注册，注册完成后请按照网上操作流程进行购买。中国通用招标网技术支持电话：400-680-8126。注册审核电话：400-680-8126。

2) 购买标书流程：供应商在通用招标网登陆后，点击“我要报名”，搜索项目名称或项目编号，具体购买方式包括：

① 选择网上支付方式购买采购文件的供应商在标书款支付成功后（请选择标书款电子发票），即可至首科大厦标书室领取采购文件，无法到达现场的可直接在本网站下载电子版采购文件；

② 选择以电汇方式购买采购文件的供应商，按照系统提供的账号进行汇款，在汇款成功后（请选择标书款电子发票），即可前往首科大厦标书室领取纸质采购文件，无法到达现场的可直接在本网站下载电子版采购文件。

特别提示：每次购买标书申请系统生成的账号不同，请按照系统生成的账号进行付款，不要重复支付；汇款金额必须与系统提示金额相同，否则将会被退回。

3) 出售标书联系电话：标书室：400-680-8126 联系人：邵先生

4) 标书室工作时间：上午 9:00—11:00 时、下午 13:00—16:00 时。

四、谈判安排

贵单位应于 2025 年 3 月 12 日 16:00 在北京市丰台区西三环南路 14 号院首科大厦 A 座 4 层 405 号中技国际招标有限公司会议中心第十二评标室按照供应商须知要求提交响应文件，并参加单一来源谈判。

五、项目联系人及相关信息

1.采购人信息

名称：中国人民银行金融基础数据中心
地址：北京市西城区中海国际中心 21 层
联系方式：010-88632872

2.采购代理机构信息

名称：中技国际招标有限公司
地址：北京市丰台区西营街 1 号院通用时代中心 C 座
联系方式：010-81168493

3.项目联系方式

项目联系人：陈刚、王昕
电话：010-81168493、8289

2025 年 3 月 7 日

第二章 供应商须知

1. 总则

1.1 项目概况

1.1.1 根据《中华人民共和国政府采购法》和《政府采购非招标采购方式管理办法》等有关法律、法规和规章的规定，本招标项目已具备采购条件，以单一来源采购方式进行采购。

1.1.2 信息发布媒体：本项目成交结果公告在“中国招标投标公共服务平台”与“中国人民银行集中采购中心电子采购平台”上发布。

1.2 项目性质

1.2.1 项目性质：货物 服务 工程。

1.3 供应商资格条件

见第一章《谈判邀请》。

1.4 费用承担

不论谈判结果如何，供应商准备和参加谈判活动发生的费用自理。

1.5 保密

参与谈判的供应商应对谈判中获取的商业和技术等秘密保密，违者应对由此造成的后果承担法律责任。

1.6 语言文字

除专用术语外，与谈判有关的语言均使用中文。必要时专用术语应附有中文注释。

1.7 计量单位

所有计量均采用中华人民共和国法定计量单位。

2. 谈判通知书

2.1 谈判通知书的组成

谈判通知书包括：

- (1) 谈判邀请
- (2) 供应商须知
- (3) 合同条款

(4) 采购需求

(5) 响应文件格式

3. 响应文件

3.1 响应文件的组成

(一) 商务部分

- *1.单一来源谈判响应书（格式见第五章）；
- *2.报价一览表（格式见第五章）；
- *3 报价成本分析表（格式见第五章）；
- *4.商务要求响应/偏离表（格式见第五章）；
- *5.技术要求响应/偏离表（格式见第五章）；
- *6.授权委托书（格式见第五章，委托代理人负责谈判的适用）；
- *7.法人或其他组织的营业执照等证明文件复印件；
- *8.依法缴纳税收的证明材料：供应商须提供谈判前 1 年内依法缴纳税收的记录复印件（任意 1 个月即可）（自行编写无效）；
- *9.社会保障资金缴纳记录：供应商须提供谈判前 6 个月内依法缴纳社会保障资金的证明材料（任意 1 个月即可），证明材料可以是缴费的银行单据、公司所在社保机构开具的证明等复印件（自行编写无效）；
- *10.供应商 2023 或 2024 年度经审计的财务报告复印件或供应商 2025 年度内开户银行出具的资信证明复印件；
- *11.具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料（自行编写）；
- *12.参加本政府采购项目前三年内，在经营活动中无重大违法记录的承诺（自行编写）；

供应商必须提交上述 1-12 项证明文件，证明供应商满足单一来源采购要求，否则其响应将被拒绝。

13.近三年同类项目合同价格一览表（格式见第五章）；

14.供应商中小企业声明函或残疾人福利性单位声明函（如适用，格式见第五章），本项目采购标的对应的中小企业划分标准所属行业为：房地产开发经营。

(二) 技术部分

1.项目实施方案；

- 2 对合同草案的修改意见（如有）；
- 3.相关专利及专有技术情况说明表（如有，格式见第五章）；
- 4.产权证明。

3.2 采购要求

3.2.1 见《第四章 采购需求》。

3.3 报价

3.3.1 供应商必须按在采购人指定地点完成服务后的价格报价。各项价格必须清楚、准确、详细，能分项报价的项目必须分项报价。

3.3.2 供应商估算错误或漏项的风险一律由供应商承担。如果任何项目没有标明报价，将被视为供应商不再收取采购人任何额外费用或是该项费用已计算在另外的项目之中。

3.3.3 如果为进口产品，则报价必须含进口产品的国际国内运保费、清关费、仓储杂费、进口关税、进口增值税及其他进口环节费用。

3.3.4 报价货币应为人民币。

3.4 谈判保证金（本项目不适用）

3.4.1 供应商按上述规定的金额和递交时间向采购代理机构递交谈判保证金。

3.4.2 谈判保证金应当以支票、汇票、本票或专业担保机构、金融机构出具的保函形式提交。如保证金以保函形式提交，保函的保证期必须和响应有效期一致或长于响应有效期。

3.4.3 谈判保证金以支票、银行汇票或本票形式提交的，供应商应在谈判时，将支票、汇票或本票原件与响应文件同时递交。

3.4.4 谈判保证金采用专业担保机构出具担保函形式递交的，供应商应在协商时，将担保函原件与响应文件同时递交。

3.4.5 谈判保证金采用金融机构出具保函形式提交的。供应商应在响应时，将银行保函原件与响应文件同时递交。

3.4.6 供应商在递交响应文件截止时间前撤回已提交的响应文件的，采购代理机构自收到供应商书面撤回通知之日起5个工作日内，退还已收取的谈判保证金，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

3.4.7 采购代理机构自成交通知书发出之日起5个工作日内退还未成交供应商的谈判保证金,自政府采购合同签订之日起5个工作日内退还成交供应商的谈判保证金。

未成交供应商的担保函或银行保函,以及未入账的支票、银行汇票、本票,将通过邮寄方式寄还给供应商,未成交供应商的支票、银行汇票、本票如果已经入账,将通过电汇方式退还给供应商。

3.4.8 退还成交供应商的谈判保证金前,成交供应商应通过邮寄或传真方式向采购代理机构提交已经签订的采购合同复印件,以证明采购合同已经签订。成交供应商的谈判保证金退还方式与未成交供应商的谈判保证金退还方式相同。

3.5 政府采购政策功能

3.5.1 中小企业

中小企业,是指在中华人民共和国境内依法设立,依据《中小企业划分标准规定》(工信部联企业【2011】300号)确定的中型企业、小型企业和微型企业,但与大企业的负责人为同一人,或者与大企业存在直接控股、管理关系的除外。符合中小企业划分标准的个体工商户,在政府采购活动中视同中小企业。

按照标准,属于小型和微型企业的中国企业,应按照第五章《响应文件格式》提交中小企业声明函。供应商应对提交的中小企业声明函的真实性负责。提交的中小企业声明函不真实的,应承担相应的法律责任。中小企业参加政府采购活动,应当出具《中小企业声明函》(见第五章格式),否则不得享受相关中小企业扶持政策。

供应商提供的货物、工程或者服务符合下列情形的,享受中小企业扶持政策:

(一)在货物采购项目中,货物由中小企业制造,即货物由中小企业生产且使用该中小企业商号或者注册商标;

(二)在工程采购项目中,工程由中小企业承建,即工程施工单位为中小企业;

(三)在服务采购项目中,服务由中小企业承接,即提供服务的人员为中小企业依照《中华人民共和国劳动合同法》订立劳动合同的从业人员。

供应商提供的货物既有中小企业制造货物,也有大型企业制造货物的,不享受本办法规定的中小企业扶持政策。

以联合体形式参加政府采购活动，联合体各方均为中小企业的，联合体视同中小企业。其中，联合体各方均为小微企业的，联合体视同小微企业。

监狱企业视同小型、微型企业。供应商为监狱企业的，应提供由省级以上监狱管理局、戒毒管理局（含新疆生产建设兵团）出具的属于监狱企业的证明文件。供应商应对提交的属于监狱企业的证明文件的真实性负责。提交的监狱企业的证明文件不真实的，应承担相应的法律责任。

残疾人福利性单位视同小型、微型企业。符合条件的残疾人福利性单位应当提供《残疾人福利性单位声明函》（见第五章《响应文件格式》）。供应商提供的《残疾人福利性单位声明函》与事实不符的，依照《政府采购法》第七十七条第一款的规定追究法律责任。

3.5.2 节能、环保产品

3.5.2.1 节约能源政策

节能品目清单中的产品有效时间以国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的节能产品认证证书有效截止日期为准，超过认证证书有效截止日期的自动失效。

政府采购属于节能品目清单中产品时，在技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购节能品目清单所列的节能产品。

3.5.2.2 环境保护政策

清单中的产品有效时间以国家确定的认证机构出具的、处于有效期之内的环境标志产品认证证书有效截止日期为准，超过认证证书有效截止日期的自动失效。

采购人采购的产品属于品目清单中的，在性能、技术、服务等指标同等条件下，应当优先采购环保品目清单中的产品。

3.6 响应文件的编制

3.6.1 响应文件应按谈判通知书要求编写，并对谈判通知书要求的内容作出响应。响应文件应编制目录。

3.6.2 响应文件内容应为纸质印刷本。《第五章 附件》格式中标明需要签字盖章的，应由供应商的法定代表人或其委托代理人签字，加盖供应商单位公章。签字形式可以是手写方式、盖人名章方式或盖手签章方式。委托代理人签字的，

响应文件应附法定代表人签署的授权委托书。

3.6.3 供应商应随响应文件递交响应文件电子版。响应文件电子版中文本文件应采用 DOC、RTF、TXT、PDF 格式；图像文件应采用 JPEG、TIFF 格式；影像文件应采用 MPEG、AVI 格式；声音文件应采用 WAV、MP3 格式。响应文件电子版以优盘方式递交，优盘上应标明供应商名称，并应封装在响应文件正本最后一页的内侧。

3.6.4 响应文件正本一份，副本两份和响应文件电子版一份。正本和副本的封面上应清楚地标记“正本”或“副本”的字样。当副本和正本不一致时，以正本为准；当纸质文件和响应文件电子版不一致时，以纸质文件为准。

3.6.5 响应文件内容应双面印刷，采用胶装方式装订。

4. 单一来源谈判

4.1 协商谈判

单一来源采购谈判由采购人员和供应商共同进行。在保证采购项目质量和双方商定合理价格的基础上确定合同价格、供货范围、质量标准、售后服务条件、付款进度等合同条款内容。

4.2 确定成交

协商谈判结束后，采购人向供应商发出成交通知书，同时在 1.1.3 条所列媒体公告成交结果。

4.3 履约担保

不适用。

4.4 签订合同

4.4.1 采购人和供应商应当自成交通知书发出之日起 30 天内签订合同。供应商无正当理由拒签合同的，采购人有权取消其成交资格，其谈判保证金不予退还。

5. 终止采购活动

出现下列情形之一的，采购人或者采购代理机构应当终止采购活动：

- （一）因情况变化，不再符合规定的单一来源采购方式适用情形的；
- （二）出现影响采购公正的违法、违规行为的；
- （三）报价超过采购预算和最高限价的。

6. 代理服务费

6.1 收费标准

采购代理机构按照固定金额 6000 元收取代理服务费用。每包 3000 元人民币。

6.2 收费对象和时间

招标代理服务费由成交供应商支付，向成交供应商发出成交通知书的同时收取代理服务费。

第三章 合同条款

目 录

| | |
|---|------------|
| 目 录 | 错误! 未定义书签。 |
| 第一部分 专有条款: | 错误! 未定义书签。 |
| 1. 租赁房屋 | 错误! 未定义书签。 |
| 2. 期限 | 错误! 未定义书签。 |
| 3. 租金、增值税税金及其他费用 | 错误! 未定义书签。 |
| 4. 通知及发票开具 | 错误! 未定义书签。 |
| 5. 合同构成及解释顺序 | 错误! 未定义书签。 |
| 第二部分 通用条款: | 错误! 未定义书签。 |
| 1. 租赁房屋 | 错误! 未定义书签。 |
| 2. 计租面积 | 错误! 未定义书签。 |
| 3. 房屋用途 | 错误! 未定义书签。 |
| 4. 租赁期限 | 错误! 未定义书签。 |
| 5. 租金及增值税税金的支付 | 错误! 未定义书签。 |
| 6. 租赁保证金 | 错误! 未定义书签。 |
| 7. 其他费用 | 错误! 未定义书签。 |
| 8. 房屋交付 | 错误! 未定义书签。 |
| 9. 房屋装修改造 | 错误! 未定义书签。 |
| 10. 房屋使用及照管责任 | 错误! 未定义书签。 |
| 11. 公共区域使用及管理 | 错误! 未定义书签。 |
| 12. 双方的进一步承诺和保证 | 错误! 未定义书签。 |
| 13. 违约责任及合同解除 | 错误! 未定义书签。 |
| 14. 房屋交还 | 错误! 未定义书签。 |
| 15. 保险 | 错误! 未定义书签。 |
| 16. 分租、抵押、转让、优先购买权及优先承租权 | 错误! 未定义书签。 |
| 17. 不可抗力 | 错误! 未定义书签。 |
| 18. 保密 | 错误! 未定义书签。 |
| 19. 法律适用及争议解决 | 错误! 未定义书签。 |
| 20. 通知及送达 | 错误! 未定义书签。 |
| 21. 其他 | 错误! 未定义书签。 |
| 第三部分 附件 | 错误! 未定义书签。 |
| 附件一: 计租面积、租金标准及租赁保证金 | 错误! 未定义书签。 |
| 附件二: 租赁房屋位置示意图 | 错误! 未定义书签。 |
| 附件三: 交付条件 | 错误! 未定义书签。 |
| 附件四: 交接确认书 | 错误! 未定义书签。 |
| 附件五: 进场费用清单 | 错误! 未定义书签。 |
| 附件六: 保险要求 | 错误! 未定义书签。 |
| 附件七: 租户关于不购买保险及责任承担的承诺函 | 错误! 未定义书签。 |
| 附件八: 营业执照(双方)及授权书、开户银行许可证、一般纳税人资格证明文件(若有) | 错误! 未定义书签。 |
| 附件九: 履约验收方案 | 错误! 未定义书签。 |
| 第四部分 补充条款 | 错误! 未定义书签。 |

租赁合同

本合同由以下双方于【 】年【 】月【 】日在中国【 】签署。

出租方：_____（下称“甲方”）

承租方：_____（下称“乙方”）
（统一社会信用代码：_____）

鉴于：

1. 甲方为【 】市【 】区【 】（项目推广名为“【 】”，简称“写字楼”）的产权所有人，有权出租【 】的房屋。
2. 乙方为拓展其业务，希望承租甲方写字楼的部分房屋。甲方同意出租其房屋。经双方逐条协商，就甲乙双方租赁写字楼项目房屋事宜，双方达成一致意见，特订立本合同，以兹共同信守。

第一部分 专有条款：

1. 租赁房屋

- 1.1 本合同项下之租赁房屋位于【 】之【 】【 】层（电梯楼层）【 】单元。乙方承租房屋的具体位置见本合同附件一中标识部分，该标识仅作位置确定及方便鉴别之用。
- 1.2 乙方承租租赁房屋仅用作【 】办公之用。
- 1.3 本合同项下租赁房屋按照约定面积计租，双方确认以【 】平方米作为该房屋的计租面积。
- 1.4 租赁房屋在本合同中有时也称“房屋”或“该房屋”。

2. 期限

- 2.1 **房屋交付日：**本合同约定的房屋交付日为【 】年【 】月【 】日。
- 2.2 **租赁期限：**租赁期限自交付日起至【 】年【 】月【 】日届满，共【 】个月。
- 2.3 **装修期：**经双方协商确认，【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日为甲方给予乙方的装修期。装修期内，乙方无需支付租金，但需按照本合同约定的时间和金额支付水电能耗等公共事业费及其他相关费用。

2.4 **计租日：**本合同约定的计租日为【 】年【 】月【 】日。乙方自计租日起向甲方支付租金，计租日前无需支付租金，但乙方需自房屋交付日起承担该房屋能源费用、管理费等相关费用。

3. 租金、增值税税金及其他费用

3.1 如无特别约定，本合同项下的租金【 】增值税，增值税税率根据国家税收政策而定，税金由乙方另行承担。截至本合同签订之日，租金增值税税率为【 】。如甲方增值税税率因国家税收政策调整而变化的，双方同意，不含税租金价格不作调整。

3.2 计租首月费用计算期间为计租日起至该自然月最后一日，租赁期满最后一月按照该自然月1日至租赁届满日为计租期间，其他月份按照该自然月1日至该自然月最后一日为计算期间。本合同项下的计租月、计租年是指计租日至次月当日的的前一日为第一个计租月，计租日至次年当日的的前一日为第一个计租年，其他计租月、计租年均依此类推。

本合同项下租金的支付按照自然季度进行。自然季度是指从1月份开始，每3个月为一个自然季度，即1-3月为第一季度，4-6月为第二季度，依次类推。计租首月费用计算期间为计租日起至该月最后一日，租赁期满最后一月按照该月1日至租赁届满日为计租期间，其他月份按照该月1日至该月最后一日为计算期间。

3.3 **定金的处理：**乙方在本合同签署前已向甲方支付定金人民币【 】元，在本合同签署日，该定金自动转为租赁保证金的一部分，不足部分由乙方于本合同签署之日起五个工作日内补足，超过部分，自动转为租金予以冲抵。

3.4 **装修恢复保证金：**乙方应当于本合同签署之日起五个工作日内，向甲方支付人民币【 】元作为装修恢复保证金，以担保乙方切实履行本合同项下的房屋交还义务。该保证金在本合同终止、乙方将装修恢复原状且通过甲方验收认可及结清一切费用后的30天内无息返还。若乙方到期未能履行装修恢复义务，甲方有权按照乙方退租时房屋状态及市场情况对装修恢复价格进行重新核算，依次扣留装修恢复保证金及第3.6条约定的租赁保证金，用于冲抵装修恢复原状的费用支出，不足部分，乙方应于收到甲方书面通知之日起五个工作日内补足。

3.5 **甲方指定银行账户为：**

开户行：

收款人：

银行号：

4. 通知及发票开具

除本合同另有约定外，甲方和乙方按以下列明的地址发送通知及其他书面文件，该地址为双方法定送达地址，乙方于本合同项下承租的房屋，亦视为乙方法定送达地址：

甲方：

联系地址：

邮政编码：

联系部门：

联系人：

联系电话：

乙方（必填）：

联系地址：

邮政编码：

联系电话：

联系部门/人：

乙方开票信息：

纳税人识别号：

纳税人注册地址、电话：

纳税人开户行：

银行账号：

乙方应保证提供的开票信息准确无误。乙方无法提供增值税开票信息及相应的证明文件（一般纳税人资格证明、营业执照、税务登记证、开户银行许可证等），或提供的开票信息有误，导致甲方无法开具或错开相应的增值税发票的，甲方不承担任何责任，乙方不得以此为由拒付租金等费用，否则，按本合同约定承担违约责任。

乙方指定以下人员作为甲方增值税发票的收票人，甲方将增值税发票送达指定收票人即视为送达乙方。乙方变更收票人须提前书面通知甲方，否则，自行承担其不利后果。乙方知悉并同意，本合同项下的各项费用，由费用收取主体开具相应发票或票据。如本合同其他约定与本条冲突的，以本条约定为准。

乙方增值税发票收票人：

联系电话：

地址：

5. 合同构成及解释顺序

本合同由专有条款、通用条款、补充条款及附件构成，专有条款与本合同其他部分构成一个完整的整体，各组成部分应能互相解释、互为说明，不可分割。除本合同中另有约定外，其解释顺序如下：

第四部分：补充条款

第一部分：专有条款

第三部分：附件

第二部分：通用条款

本页以下无专有条款正文。

第二部分 通用条款：

1. 租赁房屋

乙方确认，租赁房屋编号/门牌号均为甲方自行编排，并非完全按照数字序号排列，具体的排序方法由甲方决定。乙方不会因为该编排之楼号或房号与公安行政管理部门审核的楼栋号或房号之间有差异，而向甲方提出索赔或其他形式的要求。

2. 计租面积

在本合同签订前，乙方已前往现场实地踏勘，充分了解租赁房屋的情况，包括但不限于对房屋结构、朝向、内部构造、水、电、通讯、空调的各个接口、布局和容量限定等均已充分了解，接受并认为适用于乙方办公所需。

乙方同意以专有条款中确认的计租面积作为本合同项下缴纳租金、增值税税金及公共事业费等相关费用的计算依据。本合同项下的计租面积双方已确认，除本合同另有约定或双方另行协商一致外，后续不因任何原因对计租面积进行调整。

如租赁房屋尚未取得实测报告，甲方后续取得的租赁房屋的实测报告载明的面积与本合同约定的计租面积不一致的，甲方将在取得租赁房屋面积实测报告后书面通知乙方，乙方同意按照实测报告载明的租赁房屋的建筑面积作为本合同项下的计租面积。如实测面积少于本合同约定的计租面积的，乙方多缴的租金、增值税税金，自动结转为乙方应向甲方支付后续租金、增值税税金的一部分；如实测面积多于本合同约定的计租面积的，此前少缴的租金、增值税税金，乙方应于甲方书面通知要求的期限内，一次性向甲方缴足。

3. 房屋用途

3.1 在租赁期内，非经甲方书面同意，乙方不得擅自改变专有条款中约定的租赁房屋用途（包括商号、品牌、Logo、对外标识、业态和经营范围），乙方承租租赁房屋仅应用于符合甲方高档写字楼形象和品质的一般办公使用，**不得以租赁房屋及其公共区域、周边附属场地从事明显存在不符合约定用途、不符合乙方营业范围及甲方禁止从事的经营活动**（如商业聚集或销售的活动，包括但不限于举办展销会、婚介服务、电话营销、中介服务、职场培训、非法集资、非法证券经营活动等以租赁房屋作为商业经营场所进行经营的情形），否则视为乙方改变房屋租赁用途，乙方应根据本合同约定承担违约责任。

3.2 乙方拥有合法经营权利的保证

乙方保证，在本合同签订前直至租赁期限届满，已经取得了本合同约定的商号及品牌的合法权利或授权，需有关政府部门批准/许可的经营项目已取得了批准/许可。

- a) 乙方在签署本合同时须提供相应的证明文件，包括但不限于商号、商标注册\授权许可证明文件，商品代理权证明文件、项目许可批准证书等。乙方需将上述文件向甲方展示，并将复印件交予甲方存档。若上述文件有所更新，乙方须第一时间通知甲方并将更新后的文件交予甲方存档；

b) 在租赁期限内，如乙方丧失合法权利或不能提供有效的权利证明文件的，甲方自发现之日起有权单方解除本合同，或要求乙方采取措施予以补救。租赁期限内，由于乙方侵权行为而导致第三方受损的，由乙方自行承担责任，给甲方造成损失的，乙方应赔偿。

3.3 在租赁期限内，为实现上述租赁房屋用途，乙方如需向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证变更手续的，甲方可根据实际情况给予必要协助，但所需费用应由乙方承担。该协助义务系无偿的，乙方不得以甲方未尽到协助义务为由拒绝或延缓交纳租金或本合同约定的其他费用。

4. 租赁期限

4.1 租赁期限自专用条款约定交付日起计算，首月或租赁期限届满的最后一个月不足一个自然月，租金、增值税税金等按照当月实际天数预缴。租赁期限每连续满12个月为一个计租年，直至租赁期限届满。

4.2 双方确认，若因甲方原因导致房屋交付日延迟的，则本合同项下的各期限相应顺延；若因乙方原因导致前述日期延迟的，本合同项下的各期限均不予顺延。无论乙方是否已完成装修工作，亦不论乙方是否已实际办公，自专有条款约定的计租日起，乙方均应按照本合同约定向甲方缴纳各项费用。

4.3 租赁期间届满前六个月内，甲方或甲方委托的中介有权共同或单独与意向租户进入租赁房屋内进行现场踏勘，乙方应给予配合，但甲方及意向租户在踏勘期间不应打扰乙方正常办公。

5. 租金及增值税税金的支付

5.1 除本合同另有约定外，租赁期限内，乙方按第一部分第3.2条约定支付租金和增值税税金。乙方应于每一缴费周期的最后一个月当月20日前，一次性向甲方足额支付下个缴费周期的租金和增值税税金。首期租金和增值税税金按照专有条款的约定进行支付。最后一期租金和增值税税金，乙方按实际天数足额预缴。含增值税日租金标准为含增值税月租金/当月天数。

5.2 乙方应于甲方处支付租金和增值税税金或将租金和增值税税金汇入甲方于专有条款中指定的银行账号，甲方不接受远期票据。该等款项实际到账日为乙方支付义务履行完毕之日。

5.3 对于本合同项下乙方向甲方支付的租金、增值税税金等费用，均应以人民币形式支付，甲方应在收妥该等款项后5个工作日内向乙方开具等额的发票。

6. 租赁保证金

6.1 租赁保证金的支付

a) 如乙方未按期支付租赁保证金，则乙方除应承担逾期支付的违约责任外，甲方还可以按照乙方逾期支付的天数相应顺延租赁房屋交付日，但本合同项下计租日和租赁期限的届满日等不予顺延；

b) 租赁保证金由甲方持有并在满足本合同约定条件下退还。在甲方持有期间，甲方无需就持有租赁保证金向乙方支付利息或资金占用费。租赁保证金的支

付亦不会减轻或免除乙方缴付本合同项下租金、增值税税金或其他费用的义务。

6.2 租赁保证金的调整

根据本合同约定，如租赁期限内租金标准、增值税税率做出调整，甲方有权要求对租赁保证金进行相应调整，如甲方要求调整的，租赁保证金按照多退少补的原则，在上述费用标准调整后 5 个工作日内补交或退还（抵扣）。

6.3 租赁保证金的使用

- a) 如因乙方违约或侵权等行为造成甲方或第三方损失的，在甲方书面通知期限内仍未停止侵害、赔偿损失的，甲方有权扣除等额的租赁保证金以冲抵乙方应向甲方或第三方支付违约金、赔偿金等费用，不足部分，甲方有权继续向乙方追偿；
- b) 因乙方在房屋使用过程中因非正常使用造成房屋或相关设备、设施等损坏而拒绝赔付的，甲方有权评估修复费用并从租赁保证金中扣除；
- c) 因乙方的经营管理不符合国家规定，或者乙方装修、装饰及其添加的设施、设备不符合国家相关标准规范，而导致甲方被相关机构处罚的，甲方因此支付的罚款，有权从租赁保证金中扣除；
- d) 在甲方按前述约定扣除租赁保证金之前 5 个工作日内，甲方应以书面方式通知乙方，乙方应当在租赁保证金被扣除后 5 个工作日内将租赁保证金的差额部分补足。乙方逾期未能补足的，则按照本合同约定承担逾期付款的违约责任；
- e) 租赁期限内，为担保乙方履行本合同项下义务，甲方有权但无义务将租赁保证金用于抵扣乙方欠付的租金、增值税税金、公用事业费等费用，未经甲方书面同意，租赁保证金不得作为租金、增值税税金、公用事业费等费用进行抵扣；
- f) 租赁期限届满或租赁合同提前终止/解除的，乙方欠缴的租金、增值税税金、公共事业费、车位租赁费、房屋占用费、违约金、赔偿金、罚款等费用，甲方有权从租赁保证金中优先扣除。

6.4 租赁保证金的退还/扣除

- a) 本合同届满终止，在满足下列全部条件后的 30 个工作日内，甲方将经结算确认后的租赁保证金无息退还给乙方。
 - (1) 乙方按照本合同约定的房屋交还程序及交还标准将房屋交还给甲方并履行完毕各项合同义务；
 - (2) 双方就租赁房屋而产生的各项费用（包括但不限于租金、增值税税金、公共事业费、车位租赁费、房屋占用费、恢复原状的费用、违约金、赔偿金等）结算完毕；
 - (3) 乙方发放的与租赁房屋有关的预付款/充值类卡的退卡及退费问题已处理完毕，被投诉等售后服务问题已经解决；

- (4) 乙方完成自身及其关联方以租赁房屋的全部或部分地址为注册地址的工商登记注册信息的变更或注销且将完成地址变更/注销的工商回执发给甲方备案；
- b) 乙方不按合同约定将房屋交还甲方或者因乙方原因导致甲方解除合同的或者乙方擅自解除合同的，甲方有权没收租赁保证金，并依据本合同其他条款追究乙方其他违约责任。

7. 其他费用

7.1 公用事业费的缴纳

- a) 自租赁房屋交付日起，乙方应当承担并支付其使用水、电、燃气、热力（含热水、采暖）、通讯、网络、卫星电视等公用事业所产生的全部费用；
- b) 租赁房屋所产生的上述公用事业费，如乙方已与公用事业部门签订了单独的供应合同，则乙方应按时足额向公用事业部门缴纳；
- c) 如乙方无法单独开立公用事业账户或在乙方单独开立公用事业账户前，乙方仍应向甲方或甲方委托的物业管理服务机构缴纳公用事业费；
- d) 乙方应当在收到公用事业费账单后，按甲方指定的收款方式及期限缴纳公用事业费；
- e) 双方特别确认，乙方不得以任何理由拒绝缴纳或迟延缴纳本合同项下之公用事业费。如因乙方欠付公用事业费导致相关公用事业部门中断或停止对写字楼的相关能源供应，导致甲方或其他承租人蒙受经济损失的，乙方应当予以赔偿。

7.2 税费

- a) 除本合同另有约定外，双方因签订和履行本合同而应当缴纳的税费，根据租赁房屋所在地相关规定各自承担及缴纳；
- b) 租赁期间，因租赁房屋的所有权及土地使用权而产生的相关税费由甲方承担。乙方应自行承担并缴纳其在租赁房屋内进行办公活动所引起的所有税费。

7.3 其他费用

除双方另有特别约定外，乙方还应根据实际情况缴纳停车费等其他费用。停车费收取及计费规则等事项，根据甲方制定的有关规则执行。

8. 房屋交付

8.1 房屋交付日

- a) 如甲方实际交付日与专有条款中约定交付日不一致的，则分别按照以下方式处理：如因甲方原因导致甲方在约定交付日之后向乙方交付房屋的，则交付日、租赁期限等期限的起算日、届满日均相应顺延；如因乙方原因导致甲方在约定交付日之后向乙方交付房屋的，则甲方在本合同项下的租赁房屋交付义务在约定交付日即告完成，各期限不作顺延。乙方应于交付日

之前付清本合同约定的该节点前应付的全部费用，否则甲方有权拒绝交付，且视为因乙方原因导致的逾期交付；

- b) 乙方应在交付日和甲方办理租赁房屋交接手续，按照本合同附件三的格式要求共同签署交接确认书；
- c) 在双方未就房屋交付达成一致时，如乙方已经实际进场开始进行装修工作，则乙方该实际进场之日即为本合同项下的房屋交付日，而无论乙方是否与甲方签署了交接确认书。乙方未按照约定接收租赁房屋并不免除或减轻乙方在本合同项下的义务，也不得要求甲方顺延任何期限。

8.2 房屋交接程序

- a) 如乙方无需甲方对租赁房屋进行任何技术改造，则乙方应在交付日当日前往现场按照附件二约定标准查验租赁房屋及其设施设备；
- b) 如双方同意对租赁房屋进行技术改造，则本合同签署前乙方提交并经甲方确认的技术改造条件列为本合同附件二作为房屋交付条件。甲方应在约定交付日到来前书面通知乙方，在约定交付日对租赁房屋根据本合同附件二载明的交付技术条件进行验收；
- c) 乙方应当在甲方通知要求的期限内，与甲方共同对租赁房屋进行验收。乙方验收时，应当谨慎、适当地检查租赁房屋及其设施设备。如乙方认为存在缺陷确不符合附件二的交付条件的，应于验收当日将书面整改要求送达给甲方。甲方应依据附件二交付条件的标准负责进行相应修复或整改。但乙方的整改要求应当清楚、准确、合理，遵循附件二约定标准并在目前中国的施工技术条件、行业标准下具备可行性，并符合政府主管部门的要求，否则视为该问题不存在或相关的标准已经达到。

甲方将相关问题进行整改后，将再次向乙方发出验收通知，乙方应于该通知规定日期内对整改项目进行验收。验收合格后，乙方应于该验收合格日按照附件三的格式签署房屋交接确认书。如相关问题不影响乙方对租赁房屋进行装修，甲方修复和整改期间不视为甲方逾期交付租赁房屋；

- d) 乙方未能在上述限定的期限之内验收租赁房屋，或未能在上述限定时间之内向甲方发出整改要求，或验收合格后未签署确认单的，均视为乙方已完成了对租赁房屋的验收，该房屋的全部交付条件即告满足，验收期限届满日即为租赁房屋的交付日。若此后发现存在不符合乙方进场条件的情况，则由乙方自行处理，费用由乙方承担，乙方不得据此拒付或延付本合同约定的各项费用，乙方在本合同中的义务和责任不作减轻或免除；
- e) 双方特别约定，在附件二约定的交付条件基本具备，仅剩余少量收尾工程，且不影响乙方对租赁房屋进行装修改造的条件下，乙方应同意于房屋交付日进场并开始装修工作。对于甲方在乙方进场日后继续完成的收尾工程，乙方应在收到甲方交付通知后 48 小时内对甲方交付的收尾工程进行验收确认，乙方在前述时间内既未提出合理改正意见也不签字确认的，视为乙方确认；

- f) 如租赁期限届满，甲乙双方协商一致续租，双方不再另行办理房屋交接，以首次交付条件及交接确认书为准。

9. 房屋装修改造

- 9.1 如乙方在房屋交付日后需对租赁房屋进行装修的，乙方应按照本合同要求进行，乙方需按规定的的时间和金额支付租金、增值税税金、水电能耗等公共事业费、装修管理费、装修押金及其他相关费用（进场装修费用清单见附件四）。
- 9.2 乙方对房屋的装修仅限于房屋内部。乙方不得进行可能影响该房屋外墙、结构，写字楼结构、写字楼公共地方、公共设施等的任何工程。
- 9.3 乙方对租赁房屋进行装修改造工程（包括但不限于乙方对该房屋进行的内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置）前，乙方应最迟于交付日七（7）日前按附件四向甲方支付相关费用并在取得甲方的同意后方可在办妥交付手续后实际进场装修。乙方保证，按照《装修手册》的规定进行装修工作，并在该房屋装修改造及增设附属设施和设备施工过程中，不对甲方或有关其他租户的正常经营造成影响，并保证承担因乙方装修施工而产生的全部责任。
- 9.4 乙方在租赁房屋开始装修、营业前须依法向政府主管部门申办所需的批准文件，并且向甲方或物业公司留存批准文件复印件。装修期间已涵盖乙方提交设计装修图纸、方案及甲方审核、政府相关部门事先审核的时间等，乙方应按时完成房屋的装修工作并通过甲方及有关政府部门的验收等。
- 9.5 乙方应聘请具有相应资质的设计单位为其进行图纸设计，乙方的设计与图纸必须取得甲方的事先书面同意。其设计及施工图纸以及设计变更文件等必须最迟于进场日前7日报甲方或物业公司进行审核，且该房屋的装修设计风格须与写字楼整体形象匹配。若甲方对该房屋的装修风格有异议，乙方应依据甲方的建议或意见做必要的调整和修正，审核通过后乙方方可进行施工。甲方对乙方之设计及图纸给予书面同意不代表乙方之装修设计符合政府相关部门要求，亦不能视作甲方对乙方之装修工程承担任何责任，甲方之同意并不免除乙方须独立对外承担责任的义务。若乙方的实际装修工程与前述经甲方事先同意的图纸不符，则甲方有权要求乙方按图纸进行整改，且乙方在整改完成前不得进场办公。因此而产生的一切后果（包括但不限于因整改而产生的额外费用及因整改而拖延工期导致乙方不能及时完成装修工作并进场营业等）由乙方承担。同时，需政府部门审核的，还应取得政府有关部门的同意或批准，因向政府部门的报批而引起的所有费用均由乙方承担。
- 9.6 如乙方需对该房屋内影响或可能影响写字楼主机电系统的工程（包括消防系统、空调及通风系统等）进行修改，则乙方必须聘用甲方指定的专业承包单位，并承担该等工程的全部改造费用。除本款上述工程以外，经甲方事先备案，乙方可自行聘用有资质的专业承包单位负责进行其他装修工程。乙方聘请的装修公司必须遵守甲方或物业公司制定的装修规则及标准。乙方同意，因乙方或其聘请的装修公司违反前述装修规定和标准或国家法律法规规定而导致的一切责任，均由乙方负责承担，包括但不限于赔偿甲方由此而遭受的损失等。

- 9.7 乙方应保证其聘请的装修公司对该房屋进行该等装修工程前自费为该房屋就其各种在装修期间可能遇到的风险向保险公司购买保险，保险要求见附件五。乙方对其聘请的装修改造工程人员的安全文明施工负连带责任。在该装修改造工程过程中发生的甲方、乙方或任何第三方的一切人身财产安全事故，由乙方自行负责处理并承担所有责任。
- 9.8 在乙方对租赁房屋进行装修期间，甲方或物业公司有权监督乙方及其聘请的装修公司所进行的装修工程，并有权随时要求乙方对违反经审核的装修设计文件的行为或施工进行纠正或整改，由此而发生的费用或时间延误损失均由乙方自行承担。
- 9.9 双方特别约定，乙方应当负责并保证由乙方提供的装修设计文件能够通过消防审核，按照乙方设计文件施工的装修工程能够通过消防验收，乙方还应当保证不因其装修工程而影响写字楼整体物业的消防安全检查，由此而发生的费用或时间延误损失均由乙方自行承担，产生的一切责任亦应由乙方承担。
- 9.10 本合同履行期内的任何时间，政府主管部门对该房屋装修（包括但不限于消防设施等）提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门的要求进行整改。若因此影响乙方自身或其他承租人或使用人，乙方应自行负责修复造成的任何损坏并自行承担由此而引起的一切费用，包括但不限于对其他承租人或使用人的合理补偿。甲方对乙方的上述整改工程不承担任何责任，乙方的整改工程若使甲方权益遭受损害，甲方有权向乙方提出赔偿。
- 9.11 乙方的设计施工文件未经甲方审核通过，或乙方擅自超出甲方审核通过文件的范围装修改造房屋或者增设附属设施的，在任何时候，甲方均有权要求乙方将房屋恢复原状，恢复原状所需全部费用及可能造成的时间延误责任和损失均由乙方自行承担。如造成甲方及其他租户损失的，乙方予以赔偿。
- 9.12 若乙方违反上述条款约定，甲方有权要求乙方立即停工及/或整改，乙方拒不改正的，甲方或物业公司有权中断该房屋水、电、煤气、通信供应，由此产生的一切后果由乙方承担。装修期间，若发生任何人身损害或财产损失，除甲方过错直接导致之外，乙方承担全部责任。若造成甲方先行赔付的，甲方有权向乙方追偿。
- 9.13 在装修验收合格后5个工作日内，乙方应向甲方或物业公司提供装修工程竣工验收资料，包括但不限于：工程竣工验收图纸、工程竣工验收报告、消防验收批复文件等，供甲方或物业公司留存。

10. 房屋使用及照管责任

10.1 遵守房屋使用规定

乙方使用租赁房屋，应严格遵守甲方、物业公司制定的关于写字楼管理的规章制度，包括但不限于《装修手册》及《租户手册》等。甲方保留制订或修改经营和维持写字楼所必要的规章制度的权利。上述规章制度送达乙方或在写字楼范围内公示后生效。

10.2 房屋的使用与维修

- a) 除本合同另有约定外,甲方对该房屋的维修责任仅限于该房屋的结构及未经乙方修改过甲方提供的附属设施,甲方不对乙方承继的原承租人遗留装修承担维修义务与责任;
- b) 乙方就租赁房屋向甲方提出的维修要求,须以书面形式送达甲方。属于甲方负责维修部分,则甲方至迟应在 7 个工作日内对该房屋进行维修。如甲方不能在前述规定时间内进行维修,经书面通知甲方后,乙方可委托第三方进行维修,发生的合理维修费用及乙方因此遭受的实际损失经甲方确认后由甲方承担,但乙方应提供相应的凭据。属于乙方负责维修部分(乙方的装修装饰、增添的附属设施、因乙方原因造成的房屋损坏),由乙方负责,甲方不承担维修责任;
- c) 租赁期限内,因乙方使用不当或不合理使用造成房屋损坏或发生故障的,乙方应及时按原交付标准进行维修。自房屋发生故障或损坏之日起 3 日内(紧急情况除外),乙方不维修的,甲方或物业公司有权对房屋进行维修,因该等维修而引起的人工及材料等维修费用、造成甲方或物业公司或其他承租人损失的,均由乙方承担。若甲方与乙方书面沟通达到 3 次以上乙方拒不维修的,视为乙方违约,甲方有权解除合同,并没收租赁保证金。租赁保证金不足以弥补甲方损失的,甲方有权对乙方继续追偿;
- d) 甲方或物业公司维修后,乙方应在 24 小时内对维修工程进行验收并签署维修工程确认单或提出书面整改建议,乙方在前述时间内既未提出书面整改通知也未签字确认的,视为乙方确认;
- e) 租赁期限内,因房屋本身工程质量原因导致严重跑水漏水的,甲方应当立即采取措施予以修复,费用由甲方承担。如因此造成乙方经济损失的,双方按照以下原则处理:造成乙方货物或相关财产损失的,乙方向甲方提供进货的原始发票、合同和相关凭证,甲方以进货价格为基础,综合考虑后给予合理赔偿;造成乙方装修损坏的,甲方负责给予修复;
- f) 租赁期间,甲方为保证租赁房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态,甲方或物业公司或其授权代表有权在合理时间内进入该房屋,进行日常检查及维修养护,但甲方应提前 24 小时通知乙方。甲方应最大限度减少对乙方使用该房屋的影响,乙方应予以配合;
- g) 若租赁房屋的窗户、玻璃门或玻璃幕墙因乙方原因而导致的破损、毁坏,乙方必须向甲方支付或偿还因甲方更换该房屋破损的窗户、玻璃或玻璃幕墙而引起的维修费用,乙方并应承担由此引发的对第三方造成的损失。

10.3 紧急或特殊情况

- a) 乙方应采取所有合理的预防措施保护该房屋免受雷暴、暴雨、大雪或类似的恶劣天气所损害,尤其应保证在以上的各种恶劣天气下,该房屋内的门窗均安全锁上;
- b) 乙方在该房屋及相关设备设施、财物遭受损毁,或任何人在该房屋受伤,或该房屋发生火警或意外,或该房屋内的水管管道、电线、装置、附属物

或其他设施出现损坏、破裂或缺陷等紧急情况的，应立即以口头及书面方式通知甲方及物业公司；

- c) 如遇紧急事态（是指造成或可能造成重大人身损害或财产损失的突发事件及意外事件：关系到写字楼公共安全或者危害社会公共利益，或者构成或可能引发重大安全事故，或者事件影响范围超过三家相邻租赁房屋，包括但不限于：重大刑事案件、社会治安案件或火警、漏电险情等），甲方或物业公司可自行决定中断对整个写字楼或者该房屋的水、电、燃气、热力等能源供应或停止空调、电梯等设施设备的运行，以减少甲方及包括乙方在内众多租户的损失。甲方或物业公司不承担因采取上述紧急措施所带来的损失；
- d) 如遇紧急事态，若在营业时间内，甲方或物业公司由乙方人员陪同进入租赁房屋，但在非营业时间内或无法联络到乙方的情况下，甲方或物业公司可强行进入租赁房屋而不承担损坏赔偿责任，但甲方应采取合理措施尽量减少乙方损失，并于事后将情况向乙方予以书面说明；
- e) 紧急状态并不影响乙方租金、增值税税金等各项费用的支付义务。

10.4 房屋使用限制

- a) 乙方不得将租赁房屋整体或部分用于违法违规违约的用途；
- b) 乙方不得在租赁房屋内安装重量超过该房屋任何一部分所能承受的任何物件或器具；
- c) 乙方不得在租赁房屋内使用或储存武器、弹药、火药、硝酸钾、煤油或其他易爆、易燃、有毒有害、危险或非法物品；
- d) 乙方不得在租赁房屋内饲养动物或宠物，并须自费采取甲方所要求之所有步骤及预防措施，以防止鼠类、害虫在该房屋或其任何部分滋生蔓延；
- e) 乙方不得在租赁房屋烹煮食物，也不得使租赁房屋内外产生或散发出令人反感之气味或异味；
- f) 乙方不得将租赁房屋用作其销售商品或其他商品、物品的生产、制造或加工场地；
- g) 乙方不得在租赁房屋内外安装各种刺激性的灯饰以致影响周围的承租方或其他的第三方；
- h) 乙方不得做出或允许容忍他人做出对甲方或写字楼内其他承租人或占用人造成严重滋扰或干扰的行为或事情；
- i) 乙方不得因写字楼内的共用设施设备及通道通过租赁房屋等原因向甲方主张减免部分租金，且该等共用设施设备及通道的使用亦不构成对乙方独占使用租赁房屋权利的侵害；
- j) 除甲方指定的吸烟区外，写字楼区域内禁止吸烟；
- k) 未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁房屋相关设施（包括但不限于楼道、通道、大门、走廊）的设计用途，亦不得采用封堵或阻挡等方式使其无法实现设计用途。

10.5 安全生产责任

乙方使用租赁房屋进行经营应当遵守《中华人民共和国安全生产法》及其他有关安全生产的法律法规，加强安全生产管理。若因乙方原因发生安全生产事故，应当由乙方自行承担其全部后果，造成甲方损失的，乙方应当赔偿甲方的全部损失。

11. 公共区域使用及管理

- 11.1 乙方应遵守甲方或物业公司对公共区域的使用规定和指示合理使用公共区域。乙方若需要合理使用公共区域的，应当向物业公司提交书面申请，经物业公司书面同意后按照物业公司的指示合理使用公共区域。
- 11.2 乙方不得损坏、损毁或毁坏写字楼的公共区域的任何部分，包括但不限于布置物、楼梯、升降机、自动扶梯及周围的树木、植物或灌木等。
- 11.3 未取得甲方事先书面同意前，乙方不得在出入口、楼梯间、平台、通道、大堂或写字楼的其他共用部分铺设、装置、安装或附设线路、电缆或其他物品或对象。
- 11.4 乙方不得将车辆停泊于车道、车辆出入口或以其他方式妨碍对车道或车辆出入口的使用。乙方只可在由甲方指定的运载货物时间、货运出入口、货运电梯装卸货物。乙方自写字楼运出大件物品时必须出示由甲方或物业公司签发的物品放行条，甲方或物业公司有权对乙方运出的物品进行检查。
- 11.5 甲方和物业公司提供的安管员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有）仅限于写字楼公共区域，不构成甲方有义务负责租赁房屋或其内之财物的保安、保管。
- 11.6 甲方对公共区域的权利保留
甲方有权对写字楼公共区域及公共设施以及写字楼其他部分（租赁房屋除外）进行以下工作：进行改建、重新安置、装饰布置或以其他方式更改或进行修改、附加或其他工程及限制此等部分之进出或通行权；进行出租、安排场地表演、宣传广告等各种类型的活动。
- 11.7 乙方需要利用租赁房屋外的公共区域举办商品促销、展示等活动的，应当得到甲方的书面批准。活动主题、内容、时间以及场地费用等具体事宜由双方届时以书面协议确定。

12. 双方的进一步承诺和保证

12.1 项目名称

- a) “【 】”为该写字楼的推广名称，甲方有权变更写字楼名称，乙方保证不因最终核准名称与推广名称之间有差异，而向甲方提出索赔要求或其他形式的权利主张。写字楼名称变更后，甲方应在一个月内书面通知乙方；
- b) 未经甲方事先书面同意，乙方不得使用或允许他人整体/部分使用甲方或写字楼的名称/标志或其任何部分作任何用途，仅用于表明乙方之地址除外。

12.2 遵守政府规定

- a) 乙方应遵守国家消防法律法规和技术规范，执行当地有关消防管理规定和标准以及甲方或物业公司制定的安全规则，履行自身消防安全职责，保障

消防安全。乙方不得损坏、挪用、拆除、停用消防设施和器材，不得擅自变更消防设施的安装部位；

- b) 因应政府有关部门要求，甲方可要求乙方及时提供该等部门要求的资料、证明文件等，包括但不限于有关工商、公安、安全防范、劳动、健康卫生、消防、税务及海关等管理部门；
- c) 乙方应承担租赁房屋内的安全和治安等方面的责任。乙方应迅速地遵照及切实执行政府相关部门发出或通过甲方转发关于涉及该房屋的公安、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；
- d) 如政府相关部门对租赁房屋的装修（包括但不限于消防设施）提出整改要求，乙方均须按照政府相关部门的要求整改。若因此影响甲方或写字楼其他承租人，相关的修复及赔偿责任由乙方自行承担。

12.3 乙方主体合法有效性

乙方陈述并向甲方保证其本身具备一切必需的能力及权利签署本租赁合同及履行其义务。如乙方为公司，则乙方系合法设立的企业，并取得工商等政府部门颁发的营业执照等合法经营手续，其经营范围具体详见乙方营业执照。如乙方为自然人，则乙方保证其具有签署履行本合同及从事本合同所述经营事项的完全民事行为能力。在本合同有效期内，乙方的营业执照如发生变更，乙方应在取得新营业执照后的5日内向甲方提供最新的营业执照。在乙方发生并购重组或乙方名称变更时，乙方须在发生前述变更前书面通知甲方，并于变更后3日内至甲方处办理登记备案以及相应变更手续。如乙方之并购重组将对本合同的履行产生影响的，应当在并购重组前与本合同甲方就合同履行事宜达成一致的解决方案，否则甲方有权要求解除合同，并按照本合同的约定要求乙方承担违约责任。

12.4 第三者责任免除

非因甲方过错，甲方无须就下述情况对乙方承担责任：

- a) 乙方因升降机、自动扶梯、防火及保安装置、空调设备等租赁房屋或写字楼内其他设施的故障而蒙受人身财产损失的；
- b) 乙方因租赁房屋或写字楼之电力、水力、电讯服务等供应上的故障而蒙受人身财产损失的；
- c) 乙方因租赁房屋内之火灾、烟、气味或任何物质、物料的溢漏、水淹或漏水、雨水或暴风雨涌入写字楼或该房屋，或鼠类、其它害虫在写字楼内之活动而蒙受人身财产损失的；
- d) 由于第三者责任（如市政管线检修、抢修或大规模整改、对设备、设施、管线的检修维护等）而导致租赁房屋的水、电、空气调节服务停止供应或写字楼的任何公共设施停止运作。

12.5 安全保障责任

乙方应当采取必要的安全保障措施，保障其经营场所内人员的人身安全及财产安全。因乙方过错造成他人损害的，乙方应当自行承担全部侵权责任。租赁房屋及房屋内的人身、财物的安全均由乙方负责。乙方认可甲方和物业公司现有的保安

及防盗措施。

12.6 商标使用

在本合同有效期内，乙方同意甲方将其名称和商号、品牌（包括商标及其图形、文字）合理用作本项目举办的招租、推广活动之用。

13. 违约责任及合同解除

13.1 乙方逾期付款的违约责任：

乙方未按照本合同约定支付或补足租金、增值税税金、租赁保证金、装修恢复保证金、公共事业费及本合同项下的其他费用的（乙方已与公用事业部门签订供应合同应由乙方直接付费的除外），自本合同规定付款届满日之次日起，乙方应按照应付未付金额【万分之五】每日支付逾期付款的违约金。

若乙方收到甲方书面催款通知 3 日后，仍不缴纳租金、增值税税金或其他费用的，或乙方擅自撤场、拒不接收书面催款通知的，甲方或物业公司有权对该房屋暂停部分或全部能源供应（水、电、空调、暖气等）或物业管理服务，直至乙方履行相关付款义务为止。因此造成的一切损失由乙方自行承担，如造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

甲方因向乙方催要租金或其他费用或行使本合同项下其他任何权利而引起的所有费用和开支（包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、公证费、保全费、保全担保费、执行费、公告费、差旅费、评估费等），均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨该等费用、开支。

13.2 在下列情况下，一方有权经书面通知另一方，立即解除本合同：

- a) 另一方的资产被扣押、执行或存在其他有损资产权益的司法、行政程序，足以导致本合同无法继续履行；
- b) 另一方进入破产清算程序（除非该等清算是合并或重组的目的），足以导致合同目的无法实现的；
- c) 另一方停止或将要停止其业务，足以导致合同目的无法实现的。

按照前述约定导致本合同解除的，分别按照本合同第 13.4 和 13.6 款处理。

13.3 在下列情况下，甲方有权解除合同，合同自甲方书面解除通知送达乙方之日起解除：

- a) 乙方违反本合同项下关于租金、增值税税金、租赁保证金、装修恢复保证金等各项费用的缴付、补足约定，拖欠租金、增值税税金或其他各项费用累计超过 30 天或经甲方或物业公司发出书面催缴通知后超过 5 个工作日仍未缴付或补足的，或在租赁期限内累计三次拖延履行支付义务的。甲方解除合同的，甲方有权按本合同第 13.1 和 13.4 款规定追究乙方违约责任；甲方不解除合同的，乙方应按本合同第 13.1 款规定承担违约责任。
- b) 未经甲方书面同意，乙方对租赁房屋的建筑物结构、设施、设备进行变更、改造、破坏，且在甲方书面通知后 30 天内未能恢复原状的；

- c) 乙方擅自变更租赁用途，擅自分租、转租、转让、转借他人或调换使用，不以本合同约定的 Logo 或对外标识对外办公，经甲方书面通知后未在 7 天内改正的；
- d) 非因甲方原因，乙方未按照本合同约定接收租赁房屋超过 30 天的；
- e) 乙方在租赁房屋内进行犯罪活动或非法经营的；
- f) 乙方丧失主体资格、破产、清算、重组、被吊销营业执照、责令停业等严重影响本合同履行的；
- g) 因乙方原因导致权力机关查封、强制执行或以其他方式直接或间接限制甲方行使租赁房屋权利的；
- h) 由于乙方、乙方员工或乙方关联公司原因造成的在租赁楼宇范围内及周边发生的聚众闹事、集会示威（包括但不限于拉横幅等不同形式的文字内容展示、吵闹喧哗、广播、静坐等行为）、讨债、打架斗殴等影响写字楼办公环境及秩序的事件和行为；
- i) 乙方及乙方员工如在租赁房屋玻璃幕墙开启扇旁摆放花盆、装饰物、办公用品及私人物品等各类物品，或由于摆放上述物品造成高空坠物等事件发生的，甲方有权立即解除本合同并收回租赁房屋，乙方应根据本合同第 13.4 款的约定承担全部违约责任及赔偿；
- j) 乙方有其他严重违反本合同约定的行为。

**13.4 因乙方原因导致甲方解除合同或乙方无本合同约定的单方解约理由擅自解除合
同的责任承担：**

- a) 乙方应按本合同约定的房屋交还程序及交还标准将租赁房屋交还甲方，甲方有权采取立即封闭租赁房屋等合理必要措施；
- b) 甲方有权没收乙方的租赁保证金，乙方还应向甲方支付相当于四个月租金、增值税税金之和的违约金。如该违约金不足以弥补甲方遭受的全部损失，乙方尚须补足甲方遭受的全部损失与违约金之间的差额；
- c) 乙方理解甲方给予乙方的自【】年【】月【】日至【】年【】月【】日的租金是以乙方能完整履行租约租期为前提条件，如乙方无法正常履约至租期届满，则不能享受上述期限约定的租金标准。因此，乙方同意，乙方还应于合同解除当日向甲方补缴上述期限内少缴纳的租金、增值税税金。若乙方未能于前述期限补缴，乙方应按本合同 13.1 款规定承担逾期付款的违约金。补缴租金及其他费用按照上述期限结束后第一个月的月租金、增值税税金等计算；
- d) 乙方应于合同解除当日向甲方支付拖欠的租金、增值税税金、违约金（如有）等费用；
- e) 法律规定和其他本合同约定的乙方应承担的违约责任。

13.5 在下列情况下，乙方有权经书面通知甲方，立即解除合同：

- a) 因甲方违反本合同约定导致乙方无法合法地独占使用租赁房屋，在接到乙方书面通知后 30 天内未能恢复的；

- b) 因甲方原因导致权力机关查封、强制执行或以其他方式限制租赁房屋使用，致使乙方无法正常办公超过 30 天的。

13.6 因甲方违约导致乙方解除合同的责任承担：

- a) 乙方应按本合同房屋交还程序及交还标准将租赁房屋交还甲方并结清租金、增值税税金、公共事业费或房屋占用费等相关费用；
- b) 甲方应根据本合同的约定，将租赁保证金无息返还给乙方；
- c) 甲方应向乙方支付违约金，违约金相当于【四个月租金、增值税税金】之和。

13.7 本合同关于计算违约金标准的“月租金、增值税税金”是指按照合同正常届满前最后一期的月租金标准、月增值税税金标准标准计算。

13.8 双方确认，除非本合同中有特别明确的约定，乙方不得以任何理由拒绝缴纳本合同项下的租金、增值税税金、公共事业费或其他应当由乙方承担的费用。

13.9 双方特别确认，在乙方欠付租金、增值税税金等各项费用期间，未经甲方书面批准，乙方不得将放置于该房屋内的货物、财物转移出该房屋。否则，甲方有权采取强制措施制止乙方转移行为而不承担任何责任。该等限制转移不影响乙方继续支付本合同项下租金、增值税税金、公共事业费、车位租赁费、房屋占用费等费用。甲方有权为了减少损失而将乙方货物、财物另行放置，而无须承担货物、财物的损坏、灭失风险，若由此产生存储费用，由乙方承担。

13.10 除上述违约责任的约定外，甲方追究乙方相关责任而产生的所有合理支出，包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、公证费、保全费、保全担保费、执行费、公告费、差旅费、评估费等，均由乙方承担。

13.11 虽未在本条款内列明，本合同中其他条款也对违约责任、合同解除等作出约定的，亦构成本合同项下违约责任、解除条款的一部分。

13.12 本违约条款是双方特别约定的合同清算条款，不因本合同的解除或终止而影响效力。

14. 房屋交还

14.1 交还期

租赁合同期限届满之日或者因其他原因而终止之日起 5 日内，为乙方向甲方交还房屋的期限。乙方应于交还期内完成全部交还工作，将符合交还条件的房屋交还甲方。交还期内，乙方仍应承担本合同项下的各项费用。

14.2 乙方的交还工作

- a) 乙方应自费拆除租赁房屋内部乙方装修的全部装置、架构及私人物品，将属于乙方所有的物品搬离租赁房屋，将房屋恢复至甲方交付时状态（自然损耗除外），保持清洁、适宜租用的状态，并经甲方书面认可后交还甲方。双方也可经甲方书面同意后按恢复至甲方同意接受的状态的标准另行签订补充协议。经甲方同意装修装饰的，未形成附合的装修装饰物，如乙方对租赁房屋添附的装饰装修、设施设备及招牌等，一律由乙方拆除；已经形成附合的装修装饰物，甲方同意利用的，无偿归甲方所有；甲方不同意利

用的，乙方应当负责拆除并恢复至房屋首次交付时的状态。未经甲方同意装修装饰的，乙方须按照甲方要求拆除或恢复至房屋交付时的状态。若租赁房屋及甲方提供的设施发生损失或损坏的，乙方应向甲方赔偿修复费用，或对无法修复的家具和设施进行赔偿。上述拆除或恢复以及由此产生的垃圾清运及相关保洁工作的费用均由乙方承担。

乙方交还的房屋没有达到恢复原状标准的，甲方有权要求乙方限期整改。乙方延迟或拒绝将租赁房屋恢复原状，或乙方拒绝整改或整改后仍无法达到恢复原状标准的，甲方有权自行或聘请第三方予以恢复原状，由此而产生的人工及材料等拆除、修复费用、清理费用、造成甲方的损失等费用，均由乙方承担，甲方有权依次扣除装修恢复保证金、租赁保证金以冲抵相关费用。上述装修恢复保证金、租赁保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

- b) 乙方恢复原状的工作不应当对租赁房屋主体结构、地面、墙面，屋顶、甲方所完成的装修工程及有关甲方机电设施设备造成损坏，否则，乙方应当负责修复；乙方未于交还期内修复的，甲方有权自行修复，由此而产生的人工及材料等修复费用、造成甲方或其他承租人损失的，均由乙方承担。
- c) 向甲方归还所有甲方向乙方提供的物业资料和工程资料的原件及复印件。
- d) 如有关的能源供应已经以乙方名义单独开立账户，则乙方应当将该账户转结至甲方或甲方指定的第三方名下，并承担因此产生的费用。
- e) 将租赁房屋通向写字楼各部分的钥匙、电梯卡等智能卡（如有）交还甲方。
- f) 乙方在交还房屋后 30 日内，将乙方及其关联公司以租赁房屋为注册地址或营业地址的各类证书执照予以注销或变更，并将上述注销或变更的证明提交甲方备案。

14.3 遗留物品处置

乙方向甲方交还租赁房屋的，双方应当签署租赁房屋交还确认书。

乙方在此承诺：双方签署交还确认书的，或交还期届满乙方未交还但已经实际撤离租赁房屋的，或交还期届满乙方弃场的，或交还期届满乙方仍未清空房屋的，均视为乙方放弃对租赁房屋内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等的所有权，甲方有权自行处理前述物品或设备（包括折价甚至作为垃圾予以处理等），由此产生的处置费用，包括但不限于搬运费、保管费及仓储费等，均由乙方承担，甲方有权向乙方追偿。

14.4 交还期届满后的处理

无论何种原因，交还期限届满之次日起，乙方仍未按合同约定的交还程序及交还标准交还房屋的，应每日按合同终止时房屋日含税租金的双倍向甲方支付房屋占用使用费（公共事业费等按实际发生数额结算），直至交还完成。如因乙方延期交还造成甲方损失的，乙方应赔偿全部损失，包括但不限于甲方因延迟向新租户交付该房屋而需承担的违约金、中介费等。

乙方交还期届满后，尚未撤离租赁房屋的，甲方可以采取中断该房屋水、电、

空调、电梯、通信供应等必要合理的措施，促使乙方撤离。

乙方交还期届满后，甲方有权封闭租赁房屋或强行进入租赁房屋，房屋内的物品、附属设施设备、装修装饰等未清空或拆除的，则甲方有权选择采用下述方法之一收回租赁房屋，因此而产生的费用均由乙方承担，甲方有权追偿：

- a) 将该房屋的一切可移动物品搬离，该房屋之装修及附属设备/设施归甲方所有，甲方无须给予乙方任何补偿。
- b) 将该房屋内的一切可移动物品搬离，并将该房屋内的一切装修、附属设备/设施拆除。

如本条约定的合同终止时为免租期间的（租金标准为 0），则本条约定的日含税租金的标准，应当按照合同终止时所对应计租时段的下一个非免租期的月租金标准除以 30 计算。

15. 保险

- 15.1 在本合同有效期内，乙方应当自费为该租赁房屋就各种风险向保险公司购买保险（包括但不限于水险，火险，失窃险、公共责任保险等），并同意就因灾难、意外等造成的营业损失、人工费等方面投保，同意就因乙方的故意或过失而给第三方或甲方造成的损失而投保，并于所购买的保险之保险单“被保险人”一栏中，列明甲方为该等保险的共同被保险人。保险要求见附件五。
- 15.2 乙方在投保后或者保险更新后均应将保险文件的复印件交给甲方。在保险期间，保险内容如果有所变更，应当及时通知甲方。
- 15.3 未经甲方事先书面同意，乙方所购买的保险及其条件不能取消、修改或受限制，及不得在保险有效期间缩小保险范围或降低赔偿限额或增加免赔额。
- 15.4 如因乙方原因，发生保险事故导致甲方或第三方损失的，乙方从保险公司所获赔偿金应首先全额用于赔偿甲方损失，如乙方从保险公司所获赔偿金不足以赔偿甲方损失的，则该等差额部分应由乙方负责赔偿给甲方。
- 15.5 乙方如因自身原因执意不按本合同约定购买保险的，则乙方应当签署附件六《租户关于不购买保险及责任承担的承诺函》，自行承担租赁期间的各种风险。

16. 分租、抵押、转让、优先购买权及优先承租权

16.1 转租/分租/租赁权转移

乙方不得对本房屋全部或部分进行转租/分租、租赁权的转移，确需转租/分租/租赁权转移给关联公司的，必须取得甲方事先书面同意并签署补充协议。乙方应当对关联关系提供证明材料并为其关联公司的履约向甲方承担连带责任。

16.2 抵押

签订本合同前，甲方已告知乙方租赁房屋的所有权以及其对应的国有土地使用权已设置抵押登记。乙方已明确知晓以上情况，并知晓根据法律规定本合同不能对抗上述抵押权，在此情况下乙方自愿与甲方订立本合同，乙方不得就租赁房屋已设置抵押事宜而要求撤销合同、提前解除本合同或要求甲方进行任何形式的赔偿。在任何时候，甲方均有权自行决定向任何其他第三方抵押租赁房屋及其相关权益，或对本合同项下的租赁房屋设置其他类型的权利

负担，而无须取得乙方的同意。

16.3 转让及乙方放弃优先购买权

在租赁期内，甲方有权将租赁房屋转让给第三方，而无需乙方同意。乙方在此承诺自愿放弃其对该房屋的优先购买权，且该承诺不得撤销。如甲方将租赁房屋转让，甲方有权要求乙方与受让人签订与本合同条款相等之新租赁合同，以取代本合同。乙方应在收到甲方签订出租方主体变更协议或终止协议及新租赁合同通知后5日内配合签订，因乙方原因导致出租方主体变更协议或终止协议及新租赁合同逾期签订的，每延误一天乙方应向甲方支付逾期违约金500元。

16.4 优先承租权

双方确认，在乙方未违反本合同及双方签署的所有合同约定的前提下，乙方对租赁房屋享有同等条件下的优先承租权，但乙方行使优先承租权需要同时满足下列条件：

- (1) 乙方应当在租赁期限届满至少六（6）个月前向甲方提出书面续租申请；且
- (2) 乙方在租赁期限届满至少三（3）个月前就租赁房屋的相关条件与甲方达成一致意见并就租赁房屋签订新的租赁合同。

如乙方未于上述约定期限内行使优先续租权、向甲方提出续租申请并协商一致、签订新的租赁合同的，则自上述约定期限届满之日起即视为乙方不可撤销地放弃优先承租权，甲方有权与任何其他第三方就租赁房屋进行协商乃至达成正式的房屋租赁合同。

16.5 租赁期限内，甲方有权变更公司名称、银行账户以及写字楼名称/案名而无需乙方同意，但甲方进行前述变更后应书面通知乙方。通知自送达乙方时生效。乙方保证不因前述公司名称、银行账户、项目名称的变更而向甲方提出索赔要求或其他形式的权利主张。乙方自收到通知之日起，即按照通知记载之变更内容履行本合同。

17. 不可抗力

17.1 本合同所称不可抗力事件仅包括写字楼所在地发生的地震、塌方、陷落、洪水、台风等自然灾害和非因甲方或乙方原因而发生的火灾、爆炸以及战争、社会动乱或动荡和因法律、政府政策的变化及政府行为而导致的合同双方均不能预见、不能避免和不能克服，且非由于受影响方（即遭遇不可抗力的一方）过错或疏忽而导致本合同无法按约定履行的事件。

17.2 遇有上述不可抗力的一方，应及时通知另一方，并应在合理期限内提供合同不能履行或者需要延期履行的理由及其有效证明文件，寻求公平的解决办法，采取一切合理措施将不可抗力所带来的后果减至最低限度。如果因受影响方未能或怠于以书面形式通知另一方，或未能或怠于采取补救措施而致使另一方所受损失扩大，受影响方应就扩大的损失赔偿另一方。同时，在一方延迟履行义务之后发生不可抗力的，该方的违约责任不能免除。

17.3 不可抗力持续时间超过90日，并导致租赁目的无法实现的，则任何一方均有权解除本合同，双方互不承担违约责任。

18. 保密

双方同意，因本合同的前期谈判、签约、履约等过程中获悉的对方的尚未为公众所知悉的任何资料为保密资料。除本合同明确规定的用途外，任何一方不得使用或允许他人使用保密资料，也不得未经另一方书面同意，向任何第三方披露或允许披露上述保密资料。但是，因法律要求或政府要求而对外提供上述资料的，不构成违反保密条款的行为。但该等保密资料的披露仅限于法律及政府强制要求披露的范围，且披露方应当告知信息接收方披露的信息为保密信息。

该保密条款的效力为永久，且独立于本合同，不因本合同的终止、无效等效力瑕疵而失效。

19. 法律适用及争议解决

本合同的签署、履行以及争议解决均适用中国法律。双方在本合同项下产生的所有争议，应当首先友好协商解决，协商不成的，双方均有权向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

20. 通知及送达

20.1 一方若变更地址，须及时以书面形式通知另一方。怠于通知的一方，承担对其不利的法律后果。

20.2 通知以传真方式发出的，发出日期视为送达日，以传真的发送报告单为送达凭证；以专人手递方式发出的，发至一方地址之日视为送达日，以对方的签收文据为送达凭证；以挂号邮寄方式发出的，以发出后第3个工作日为送达日，以邮局的邮件发送记录为送达凭证；以快递方式发出的，以发出后第3个工作日为送达日，以快递单位的快递单为送达凭证；甲方也可在乙方租赁房屋门口张贴相关文件，视为甲方已采取合理方式送达乙方，张贴之日为送达日，以甲方拍摄的张贴照片为送达凭证。一方采取多种方式送达的，若内容一致送达日不一致的，以最早送达日为准。甲方通过上述任一种方式送达，乙方拒绝签收、签收不能或者阻碍送达的，则乙方拒收日期或者上述约定的送达日即视为乙方已收到送达文件，甲方已完成送达义务，而不论是否取得乙方的签收文据。

20.3 一方向另一方发送涉及本合同项下权利或义务的主张、放弃、变更或解除等重要事宜时，必须采用书面通知，该书面通知自送达对方或视为送达对方时生效。

20.4 本合同约定的送达地址，同时作为司法送达地址，一方拒绝接收或无人接收均视为有效送达。

21. 其他

21.1 合同解释

a) 本合同各条款名称仅供参考，各方的权利、义务均以合同具体约定内容为准。

- b) 本合同的谈判和签署是双方自愿平等协商一致确定的，系双方真实意思表示，乙方确认甲方已充分履行告知及提示义务。双方充分理解本合同项下全部权利义务的安排，愿意切实恪守和履行并承担因此产生的全部法律后果。双方均有专业人员参与合同谈判，不构成格式合同。
- c) 除非另有明确说明，否则，本合同项下所述“日”或“天”均指日历天。每个日历天为当天的零点至24点。

21.2 不放弃权利

- a) 甲方一次或多次宽恕乙方违反或不履行任何其在本合同项下的任何义务，不得构成甲方放弃追究对乙方任何日后持续违反或不履行义务的依据，亦不得在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何日后持续违反或不履行的义务的权利，除非甲方以书面方式作如此表示。
- b) 甲方对乙方做出的任何同意，只构成甲方对某一特别事件的同意，并不构成放弃追究或豁免本合同任何条款的执行，亦不得理解为甲方在日后同类事件中放弃须获得其特别同意的要求，除非甲方以书面作如此表示。
- c) 没有或延迟行使本合同项下的权利或补救措施，不构成对这种权利或补救措施的放弃，也不构成对任何其他权利的放弃。行使本合同项下的权利的任何一部分不得限制进一步行使这种权利或行使其他权利或采取其他补救措施。
- d) 本合同约定的各种权利及补救措施之间及其与法律规定的和任何其他双方约定的权利或补救措施相互之间是兼容的，而不是互相排斥的。

21.3 合同效力

- a) 本合同自双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章之日起生效，合同一方为自然人的，则由本人签名。合同附件构成本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。
- b) 本合同一经生效，即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。
- c) 本合同的任何修改、补充、变更应经有关当事人协商一致并采用书面形式，经有关各方法定代表人/授权代表适当签署并应按本合同的生效办法生效。甲方为协助乙方办理工商、税务等手续而须向政府有关部门出具的涉及租赁合同内容的有关文件，如与本合同约定不一致的，仍应以本合同约定为准。
- d) 本合同某一条款或部分条款无效不影响其他条款的效力。
- e) 双方特别确认，甲方将遵照相关规定尽快办理房产证或租赁许可证（如涉及）。无论甲方是否取得该房屋的房产证或租赁许可证，甲方和乙方在本合同项下的各项权利义务均不受影响。如按租赁房屋所在地行政主管部门要求须办理本租赁合同的备案登记手续的，双方均有义务遵照规定尽快办

理租赁合同登记备案手续，如租赁登记备案合同的内容与本合同内容约定不一致的，以本合同约定内容为准。

- f) 如本合同签订时乙方尚处于筹建期间，则甲方盖章及乙方股东或代表签字即可使本合同生效。在乙方取得营业执照前，乙方在本合同下的权利义务由代表乙方在本合同下签字的代表或股东代为承担和履行。在乙方正式成立后，乙方应在取得营业执照和公章后5天内至甲方处向甲方提供加盖公章的营业执照复印件并对本合同加盖公章。本合同有效期内，乙方签约代表及股东对乙方合同义务承担连带责任。
- g) 本合同为中文书写，如果其他文字文本与中文文本不符，以中文文本为准。
- h) 本合同一式【四（4）】份具有同等效力，其中甲方执【二（2）】份，乙方执【二（2）】份。

第三部分 附件

附件一：计租面积、租金标准及租赁保证金

1. 计租面积：

本合同项下租赁房屋按照约定面积计租，双方确认以【 】平方米作为该房屋的计租面积。

2. 首期租金、增值税税金的支付：

自【 】年【 】月【 】日至【 】年【 】月【 】日的租金【 】元及增值税税金【 】元，共计【 】元，为乙方应实际支付的第一期租金及增值税税金，在双方办理完交接手续并经乙方验收通过后进行支付。

3. 租金标准

乙方同意按照固定租金方式向甲方支付租金。按计租面积为基准计算，具体计算方法如下：

| 计租时段 | 租金标准 |
|---|--|
| 第[]月至第[]月： 即自[]年[]月[]日起至 []年[]月[]日止 | 每月每平方米人民币【 】元（含增值税） 合计每月人民币【 】元（含增值税） 合计每月人民币【 】元（不含增值税） |
| 第[]月至第[]月： 即自[]年[]月[]日起至 []年[]月[]日止 | 每月每平方米人民币【 】元（含增值税） 合计每月人民币【 】元（含增值税） 合计每月人民币【 】元（不含增值税） |
| 第[]月至第[]月： 即自[]年[]月[]日起至 []年[]月[]日止 | 每月每平方米人民币【 】元（含增值税） 合计每月人民币【 】元（含增值税） 合计每月人民币【 】元（不含增值税） |

本合同项下的租金不含物业管理费，不包含地下停车库的车位租赁费、推广费、因乙方自身经营活动而产生的税费及其他所有费用（包括但不限于水、电、加时空调费等）。

4. 租赁保证金：

乙方应当于本合同签署之日起五个工作日内，向甲方支付相当于【3】个月的含税租金即人民币【 】元作为租赁保证金，以担保乙方切实履行本合同项下的各项约定义务。

附件二：租赁房屋位置示意图

附件三：交付条件

双方一致同意，本合同项下租赁房屋的交付标准描述如下：

甲方按照现有状态进行交付，待乙方租赁期限届满或提前终止租赁合同时，由乙方自费将租赁标的物恢复到吊顶、白墙及网络地板（提供并安装）的大开间状态。

附件四：交接确认书

甲方：

乙方：

鉴于：

- 1、 双方于【 】年【 】月【 】日就写字楼【 】号楼【 】层【 】号房屋（下称“租赁房屋”）的租赁事宜签署了《房屋租赁合同》。
- 2、 根据《房屋租赁合同》约定，甲方应于【 】年【 】月【 】日之前按照合同约定向乙方交付租赁房屋。

现双方根据租赁房屋验收交付等情况确认如下：

- 1、 经乙方查验，租赁房屋完全符合《房屋租赁合同》及其附件约定的交付标准，乙方同意接收租赁房屋。
- 2、 双方确认：【 】年【 】月【 】日为《房屋租赁合同》项下的房屋交付日。
- 3、 本确认书经双方盖章且经法定代表/授权代表签字之日起生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人
或授权代表（签字）：

法定代表人
或授权代表（签字）：

签署时间：

签署时间：

附件五：进场费用清单

| 项目 | | 收费标准（人民币） | 备注 |
|-------|-----------------------------|---|--------------------|
| 装修改造 | 装修押金 | 写字楼：20.00元/平方米，以20000元起计 | 验收合格满3个月 后无息退还 |
| | | 商业：30.00元/平方米，以30000元起计 | |
| | 装修管理费 | 20元/平方米/月 (不含建筑垃圾清运费、不足一月按整月计算) | |
| | 装修人员出入证 | 押金40元/张(可退) 工本费10元/张(不退) | |
| | 施工公告栏 | 300元/个 共2个 | |
| | 装修用电费 | 1.2028元/度(抄表计算) | |
| | 装修用水费 | 50元/100平方米/月(含排污费) (以建筑面积计费，建筑面积不足100平方米者按100平方米计，不足一月按整月计算) | 收费标准随国家 政策上涨或下调 |
| | 打压、泄水费(消防水) | 600元/次/半层(不能超24小时) | |
| | 打压、泄水费(空调水) | 500元/单元 | |
| | 灭火器 | 租用：50元/具 购买：100元/具 | |
| | 电气井道资源占用费 | 强弱电井50mm*50mm金属电力电缆桥架或者DN50以下电力电缆线管每层占用费300元，每超过一个国际规格递增50元/层 | |
| | 给水井道资源占用费 | DN50以下管道每层占用费300元 每超过一个国际规格递增50元/层 | |
| | 机房24小时冷冻水 | 每平米/每月/250元 | |
| | 火灾报警控制主机资源占用费 | 300元/个 | 根据实际点位计算 |
| | 成品保护费 | 92元/平方米 | 按面积计算 |
| | 北京市安全生产责任险 | 保人身安全，按合同金额缴纳 | 以【】为投保所在地 |
| 工程一切险 | 保财产，按合同金额缴纳 最小金额为人民币壹佰万元 | | |

附件六：保险要求

一、装修期间保险要求

(一) 乙方必须自费为其在该房屋内的装修行为投保建筑工程一切险(含第三者责任险)，并在装修期间保持保险持续有效。所投保的建筑工程一切险(含第三者责任险)必须满足以下条件：

1. 采用国内通用的建筑工程一切险(含第三者责任险)保单；
2. 以甲方、乙方和工程承包商为被保险人；
3. 保险期限与装修期间或甲方另行要求的期限一致；
4. 保单的投保金额须足够赔偿工程总价，并须符合甲方的要求；
5. 保单须包含下列特别附加条款：
 - (1) 交叉责任条款；
 - (2) 出租人财产责任条款；
 - (3) 被保险人之间放弃代位求偿权条款。

(二) 应达到的最低保险额为人民币[]万元。

乙方在进场开工之前，须将上述保单及已付保费的凭证呈交甲方审阅。在施工期内，甲方可随时要求乙方提供保险有效及符合要求的证明。如乙方未能提供存在上述有效保险的证明，甲方可禁止乙方施工或替乙方投保，所发生的保费由乙方支付。

二、合同期保险要求

(一) 乙方在合同期内必须自费为其营业行为投保公众责任险，并使保险在合同期内持续有效。有关的保险须满足如下要求：

1. 采用国内通用的公众责任险保单；
2. 以甲方和乙方为被保险人；
3. 保险期限与合同期一致；
4. 保单的投保金额须符合甲方的要求；
5. 保单须包含下列特别附加条款：
 - (1) 火灾和爆炸条款；
 - (2) 建筑物改变条款；
 - (3) 食品、饮料责任条款；
 - (4) 广告及装饰装置责任条款；
 - (5) 人身侵害责任条款；
 - (6) 车辆装卸责任条款；
 - (7) 交叉责任条款；
 - (8) 放弃代位求偿权条款；
 - (9) 对出租人责任条款。

(二) 应达到的最低保险额为人民币[]万元。

乙方在合同期开始十五(15)日内,须将保单及已付保费的凭证等证明上述保险有效存在的文件呈交甲方审阅。在合同期内,甲方亦可随时要求乙方提供保险持续生效及符合本合同要求的证明。如乙方无合理理由而未能提供上述保险有效存在的证明,甲方可替乙方投保,所发生的保费由乙方支付。

三、甲方亦强烈建议乙方为其自有财产投保财产保险。

甲方在签署本合同前,已尽义务提醒及强烈建议乙方为其租赁房屋期间可能发生各种风险购买保险。

乙方若不按照本合同及本附件的约定购买各类保险,一旦发生人身财产损害事故,乙方自行承担全部责任及损失,甲方概不负责。

附件七：租户关于不购买保险及责任承担的承诺函**租户关于不购买保险及责任承担的承诺函**

敬致【】：

我方为【】【】层（电梯楼层）【】单元的承租人。根据双方签订的《租赁合同》中相关约定，在合同有效期内，我方应自费为该租赁房屋就各种风险向保险公司购买保险（包括但不限于水险，火险，失窃险、责任保险等），并同意就因灾难造成的营业损失、人工费等方面投保，同意就因乙方的故意或过失而给第三方或甲方造成的损失而投保。我方亦应当购买公众责任险、财产险等险种以保证损失能够及时求偿。

现因我方自身原因，我方决定在租赁期间内暂不购买租赁合同中约定的保险。我方在此承诺，我方将严格注意经营中存在的风险，提高警惕，严防我方、贵司及第三方人身或财产损失的发生。

我方亦在此郑重承诺：在我方租赁贵司房屋期间，我方对因我方原因或在我方房屋内发生的任何意外伤害、人身财产损失等事故承担全部责任。我方不可撤销地履行以下义务：若因我方原因或在我方租赁房屋内发生任何第三方的意外伤害、财产损失等情形，我方将在第一时间对损失进行赔偿。若造成贵方损失的，我方应当优先赔偿贵方。若上述情形下发生的伤害、损失较为严重或者急迫，我方无法及时补偿损失的，贵方可从我方缴纳的各类保证金中扣除相应费用，若抵扣各类保证金不足以赔偿时，贵司可继续向我方追偿。

本承诺函自我方签字或盖章之日起生效，且独立于双方其他文件而存在。

承租人（盖章）：

承诺日期：

附件八：营业执照（双方）及授权书、开户银行许可证、一般纳税人资格证明文件（若有）

附件九：履约验收方案

1. 验收主体：中国人民银行金融基础数据中心验收小组
2. 验收时间：合同签订日
3. 验收方式：一次性验收
4. 验收程序 ①甲方在房屋交付日提出验收申请；②乙方开展房屋交付验收；③验收合格后，双方签署交接确认书，进入租赁服务期。
5. 验收内容：本合同以及采购文件中的技术和商务要求履约情况。
6. 验收标准：
 - ①位置面积。甲方提供【】之房屋，建筑面积共计【】m²。
 - ②独立场地。甲方提供的房屋为独立专属的使用场地，与其他承租方保持物理隔离。
 - ③建筑结构及装饰。公共区域在同一建筑体内。建筑结构满足办公楼抗震设防要求，公共区域装饰装修材料符合环保、阻燃要求，分别满足不同区域防火、防水要求。
 - ④供配电。房屋应具有双路高压埋地电缆配电设施，或有可靠的自备发电系统，保证配电的稳定性和可靠性。各区域支路可分区、分路控制，满足各区域负荷要求。配电系统所用材料应符合国家标准，电器开关、线缆等配件应采用市场主流品牌，照明灯具应采用符合国家标准的节能型产品。各功能区应有应急照明。
 - ⑤空调系统。甲方提供的房屋的空调效果应满足不同季节、不同区域的温度要求和室内空气质量要求，空调系统应有能保持空调效果质量的硬件条件。
 - ⑥安防系统。甲方应为公共区域部署视频监控系统，实现对所有公共区域通道、区域的监控，视频监控数据应至少保存2个月。
 - ⑦消防系统。应取得消防验收证明。消防中控室应配置有7*24小时值班人员，实时监控火灾自动报警系统。应按照各功能区功能分别设置烟感和水喷淋灭火系统、消火栓，并配置便携式灭火器。
 - ⑧应急广播系统。房屋应有应急广播系统，各区域的人员均可以听到清晰的广播。
 - ⑨网络。甲方提供的房屋应具备光纤入户。具备中国联通、中国电信、中国移动等多家电信运营商通讯网络接入服务能力。
 - ⑩配套设施。配备合理数量的客货电梯，客货梯分离。具有公共食堂，工作时间可提供用餐服务。有地上或地下固定停车位可供选择，可提供临时车辆临停服务。
 - ⑪周边环境。甲方提供的房屋远离容易发生燃烧、爆炸、环境污染和低凹地区，周

边有良好的市政配套环境。

⑫交通。甲方提供的房屋交通便利，步行10分钟即可乘坐公共交通。

(7) 其他事项（如有）：验收结束后，验收小组出具的验收报告应由甲方书面认定。甲方拒绝书面认定验收报告的，视为同意。

第四部分 补充条款

| 原条款内容 | 修改后条款内容 |
|--|--|
| 鉴于： 1. 甲方为【 】市【 】区【 】(项目推广名为“【 】”，简称“写字楼”)的产权所有人，有权出租【 】的房屋。 | 鉴于： 1. 甲方为【 】市【 】区【 】(项目推广名为“【 】”，简称“写字楼”)的产权所有人，有权出租【 】的房屋，甲方应向乙方提供写字楼的不动产权属证书或者其他合法权属证明。 |
| 第一部分 专有条款： | |
| 3.4 装修恢复保证金：乙方应当于本合同签署之日起五个工作日内，向甲方支付人民币【 】元作为装修恢复保证金，以担保乙方切实履行本合同项下的房屋交还义务。该保证金在本合同终止、乙方将装修恢复原状且通过甲方验收认可及结清一切费用后的30天内无息返还。若乙方到期未能履行装修恢复义务，甲方有权按照乙方退租时房屋状态及市场情况对装修恢复价格进行重新核算，依次扣留装修恢复保证金及第3.6条约定的租赁保证金，用于冲抵装修恢复原状的费用支出，不足部分，乙方应于收到甲方书面通知之日起五个工作日内补足。 | 3.4 装修恢复保证金：乙方应当于本合同签署之日起五个工作日内，向甲方支付人民币【 】元作为装修恢复保证金，以担保乙方切实履行本合同项下的房屋交还义务。该保证金在本合同终止、乙方将装修恢复原状且通过甲方验收认可及结清双方无争议的费用后的30天内无息返还。若乙方到期未能履行装修恢复义务，甲方有权按照乙方退租时房屋状态及市场情况对装修恢复价格进行重新核算，并向乙方提供合理费用凭证后，有权依次扣留装修恢复保证金及第3.6条约定的租赁保证金，用于冲抵装修恢复原状的费用支出，不足部分，乙方应于收到甲方书面通知之日起五个工作日内补足。 |
| 第二部分 通用条款： | |
| 5. 租金及增值税税金的支付 5.1 除本合同另有约定外，租赁期限内，乙方按第一部分第3.2条约定支付租金和增值税税金。乙方应于每一缴费周期的最后一个月当月20日前，一次性向甲方足额支付下个缴费周期的租金和增值税税金。首期租金和增值税税金按照专有条款的约定进行支付。最后一期租金和增值税税金，乙方按实际天数足额预缴。含增值税日租金标准为含增值税月租金/当月天数。 | 5. 租金及增值税税金的支付 5.1 在双方办理完房屋交接确认手续并经乙方验收通过后，乙方支付租金及增值税税金。除本合同另有约定外，租赁期限内，乙方按自然季度支付租金和增值税税金。乙方须于每年第一、二、三、四季度首月的当月（即1月、4月、7月、10月）1日前，一次性向甲方足额支付当季度三个月的租金和增值税税金。首期租金和增值税税金按照本合同约定的日期进行支付。最后一期租金和增值税税金，乙方按实际天数足额预缴。含增值税日租金标准为含增值税月租金/当月天数。 |
| 8.2 房屋交接程序 8.2d) 乙方未能在上述限定的期限之内验收租赁 | 8.2 房屋交接程序 8.2d) 非因甲方原因，导致乙方未能在上述限定 |

| | |
|---|--|
| <p>房屋，或未能在上述限定时间之内向甲方发出整改要求，或验收合格后未签署确认单的，均视为乙方已完成了对租赁房屋的验收，该房屋的全部交付条件即告满足，验收期限届满日即为租赁房屋的交付日。若此后发现存在不符合乙方进场条件的情况，则由乙方自行处理，费用由乙方承担，乙方不得据此拒付或延付本合同约定的各项费用，乙方在本合同中的义务和责任不作减轻或免除；</p> | <p>的期限之内验收租赁房屋，或未能在上述限定时间之内向甲方发出整改要求，或验收合格后未签署确认单的，均视为乙方已完成了对租赁房屋的验收，该房屋的全部交付条件即告满足，验收期限届满日即为租赁房屋的交付日。若此后发现存在不符合乙方进场条件的情况，则由乙方自行处理，费用由乙方承担，乙方不得据此拒付或延付本合同约定的各项费用，乙方在本合同中的义务和责任不作减轻或免除；</p> |
| <p>10.2 房屋的使用与维修</p> <p>10.2e) 租赁期限内，因房屋本身工程质量原因导致严重跑水漏水的，甲方应当立即采取措施予以修复，费用由甲方承担。如因此造成乙方经济损失的，双方按照以下原则处理：造成乙方货物或相关财产损失的，乙方向甲方提供进货的原始发票、合同和相关凭证，甲方以进货价格为基础，综合考虑后给予合理赔偿；造成乙方装修损坏的，甲方负责给予修复；</p> | <p>10.2 房屋的使用与维修</p> <p>10.2e) 租赁期限内，因房屋本身工程质量原因导致严重跑水漏水的，甲方应当立即采取措施予以修复，费用由甲方承担。如因此造成乙方经济损失的，双方按照以下原则处理：造成乙方货物或相关财产损失的，乙方向甲方提供进货的原始发票、合同和相关凭证，甲方以进货价格为基础，综合考虑后给予合理赔偿；造成乙方装修损坏的，甲方负责给予修复并承担修复费用；</p> |
| <p>11.6 甲方对公共区域的权利保留</p> <p>甲方有权对写字楼公共区域及公共设施以及写字楼其他部分（租赁房屋除外）进行以下工作：进行改建、重新安置、装饰布置或以其他方式更改或进行修改、附加或其他工程及限制此等部分之进出或通行权；进行出租、安排场地表演、宣传广告等各种类型的活动。</p> | <p>11.6 甲方对公共区域的权利保留</p> <p>甲方有权对写字楼公共区域及公共设施以及写字楼其他部分（租赁房屋除外）进行以下工作：进行改建、重新安置、装饰布置或以其他方式更改或进行修改、附加或其他工程及限制此等部分之进出或通行权；进行出租、安排场地表演、宣传广告等各种类型的活动。但是，甲方应保证上述改建、重新安置、装饰布置等行为不影响乙方对租赁房屋的正常使用。</p> |
| <p>13.5 在下列情况下，乙方有权经书面通知甲方，立即解除合同：</p> <p>a) 因甲方违反本合同约定导致乙方无法合法地独占使用租赁房屋，在接到乙方书面通知后 30 天内未能恢复的；</p> <p>b) 因甲方原因导致权力机关查封、强制执行或以其他方式限制租赁房屋使用，致使乙方无法正常办公超过 30 天的。</p> | <p>13.5 在下列情况下，乙方有权经书面通知甲方，立即解除合同：</p> <p>a) 因甲方违反本合同约定导致乙方无法合法地独占使用租赁房屋，在接到乙方书面通知后 30 天内未能恢复的；</p> <p>b) 因甲方原因导致权力机关查封、强制执行或以其他方式限制租赁房屋使用，致使乙方无法正常办公超过 30 天的。</p> <p>c) 甲方未按约定时间交付房屋达 30 日以上的。不承担约定的维修义务致使乙方无法正常使用该房屋的。</p> |

| | |
|--|--|
| <p>13.6 因甲方违约导致乙方解除合同的责任承担： 13.6b) 甲方应根据本合同的约定，将租赁保证金无息返还给乙方；</p> | <p>13.6 因甲方违约导致乙方解除合同的责任承担： 13.6b) 甲方应根据本合同的约定，将租赁保证金以及已收取但尚未履行的含税租金等无息返还给乙方；</p> |
| <p>13.10 除上述违约责任的约定外，甲方追究乙方相关责任而产生的所有合理支出，包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、公证费、保全费、保全担保费、执行费、公告费、差旅费、评估费等，均由乙方承担。</p> | <p>13.10 除上述违约责任的约定外，违约方追究守约方相关责任而产生的所有合理支出，包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、公证费、保全费、保全担保费、执行费、公告费、差旅费、评估费等，均由违约方承担。</p> |
| <p>16.3 转让及乙方放弃优先购买权 在租赁期内，甲方有权将租赁房屋转让给第三方，而无需乙方同意。乙方在此承诺自愿放弃其对该房屋的优先购买权，且该承诺不得撤销。如甲方将租赁房屋转让，甲方有权要求乙方与受让人签订与本合同条款相等之新租赁合同，以取代本合同。乙方应在收到甲方签订出租方主体变更协议或终止协议及新租赁合同通知后5日内配合签订，因乙方原因导致出租方主体变更协议或终止协议及新租赁合同逾期签订的，每延误一天乙方应向甲方支付逾期违约金500元。</p> | <p>16.3 转让及乙方放弃优先购买权 在租赁期内，甲方有权将租赁房屋转让给第三方，而无需乙方同意。乙方在此承诺自愿放弃其对该房屋的优先购买权，且该承诺不得撤销。如甲方将租赁房屋转让，甲方有权要求乙方与受让人签订与本合同条款相等之新租赁合同，甲方应确保受让人知晓并同意继续履行本租赁合同的条款，以取代本合同。甲方需在转让前与受让人协商一致。乙方应在收到甲方签订出租方主体变更协议或终止协议及新租赁合同通知后5日内配合签订，因乙方原因导致出租方主体变更协议或终止协议及新租赁合同逾期签订的，每延误一天乙方应向甲方支付逾期违约金500元。</p> |
| <p>16.4 优先承租权 双方确认，在乙方未违反本合同及双方签署的所有合同约定的前提下，乙方对租赁房屋享有同等条件下的优先承租权，但乙方行使优先承租权需要同时满足下列条件： (1) 乙方应当在租赁期限届满至少六（6）个月前向甲方提出书面续租申请；且 (2) 乙方在租赁期限届满至少三（3）个月前就租赁房屋的相关条件与甲方达成一致意见并就租赁房屋签订新的租赁合同。 如乙方未于上述约定期限内行使优先续租权、向甲方提出续租申请并协商一致、签订新的租赁合同的，则自上述约定期限届满之日起即视为乙方不可撤销地放弃优先承租权，甲方有权与任何其他第三方就租赁房屋进行协商乃至达成正式的房屋租赁合同。</p> | <p>16.4 优先承租权 双方确认，在乙方未违反本合同及双方签署的所有合同约定的前提下，乙方对租赁房屋享有同等条件下的优先承租权，但乙方行使优先承租权需要同时满足下列条件： (1) 乙方应当在租赁期限届满至少六（6）个月前向甲方提出书面续租申请；且 (2) 乙方在租赁期限届满至少三（3）个月前就租赁房屋的相关条件与甲方达成一致意见并就租赁房屋签订新的租赁合同。 如乙方未于上述约定期限内行使优先续租权、向甲方提出续租申请并协商一致、签订新的租赁合同的，则自上述约定期限届满之日起即视为乙方不可撤销地放弃优先承租权，甲方有权与任何其他第三方就租赁房屋进行协商乃至达成正式的房屋租赁合同。</p> |

| | |
|---|--|
| | <p>如因不可抗力或其他非乙方原因导致乙方未能在规定时间内提出续租申请或签订新合同，甲方可给予乙方合理的宽限期，并在宽限期内与乙方协商续租事宜，同时，甲方亦可与任何第三方就租赁房屋进行协商。</p> |
| <p>20.2 通知以传真方式发出的，发出日期视为送达日，以传真的发送报告单为送达凭证；以专人手递方式发出的，发至一方地址之日视为送达日，以对方的签收文据为送达凭证；以挂号邮寄方式发出的，以发出后第 3 个工作日为送达日，以邮局的邮件发送记录为送达凭证；以快递方式发出的，以发出后第 3 个工作日为送达日，以快递单位的快递单为送达凭证；甲方也可在乙方租赁房屋门口张贴相关文件，视为甲方已采取合理方式送达乙方，张贴之日为送达日，以甲方拍摄的张贴照片为送达凭证。一方采取多种方式送达的，若内容一致送达日不一致的，以最早送达日为准。甲方通过上述任一种方式送达，乙方拒绝签收、签收不能或者阻碍送达的，则乙方拒收日期或者上述约定的送达日即视为乙方已收到送达文件，甲方已完成送达义务，而不论是否取得乙方的签收文据。</p> | <p>20.2 通知以传真方式发出的，发出日期视为送达日，以传真的发送报告单为送达凭证；以专人手递方式发出的，发至一方地址之日视为送达日，以对方的签收文据为送达凭证；以挂号邮寄方式发出的，以发出后第 3 个工作日为送达日，以邮局的邮件发送记录为送达凭证；以快递方式发出的，以发出后第 3 个工作日为送达日，以快递单位的快递单为送达凭证；甲方也可在乙方租赁房屋门口张贴相关文件，视为甲方已采取合理方式送达乙方，张贴之日为送达日，以甲方拍摄的张贴照片为送达凭证。一方采取多种方式送达的，若内容一致送达日不一致的，以最早送达日为准。甲方通过上述任一种方式送达，乙方拒绝签收或者阻碍送达的，则乙方拒收日期或者上述约定的送达日即视为乙方已收到送达文件，甲方已完成送达义务，而不论是否取得乙方的签收文据。</p> |
| <p>21.2 不放弃权利 21.2a) 甲方一次或多次宽恕乙方违反或不履行任何其在本合同项下的任何义务，不得构成甲方放弃追究对乙方任何日后持续违反或不履行义务的依据，亦不得在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何日后持续违反或不履行的义务的权利，除非甲方以书面方式作如此表示。</p> | <p>21.2 不放弃权利 21.2a) 守约方一次或多次宽恕违约方违反或不履行任何其在本合同项下的任何义务，不得构成守约方放弃追究对违约方任何日后持续违反或不履行义务的依据，亦不得在任何方面减损或影响守约方追究违约方任何日后持续违反或不履行的义务的权利，除非守约方以书面方式作如此表示。</p> |

(本页以下无正文)

(本页无正文，为签章页)

双方对本合同上述专有条款、通用条款、附件及补充条款等内容达成一致，并在此签字盖章予以确认：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人
或授权代表（签字）：

法定代表人
或授权代表（签字）：

签署时间：

签署时间：

第四章 采购需求

(一) 项目概况

| 序号 | 内容 | 说明 |
|----|------|---|
| 1 | 项目背景 | 金融基础数据中心当前租赁的办公用房、业务用房将于2025年3月到期，需继续采购办公用房和业务用房租赁服务。 |
| 2 | 项目目标 | 采购办公用房和业务用房租赁服务，满足日常办公和开展业务需要。 |

(二) 采购项目预(概)算

包1预算：3年共计41,357,174.4元

(三) 采购标的汇总表

1. 包1

| 序号 | 标的名称 | 品目分类编码 | 计量单位 | 数量 | 是否进口 | 是否核心产品 | 最高限价 |
|----|---------------------------|----------|------|---------|------|--------|-----------------------|
| 1 | 办公及业务用房(中海国际中心21层) | C2102000 | 平米 | 2457.92 | - | - | 3年合计 41,357,174.4元 |
| 2 | 办公及业务用房(中海国际中心15层05-08单元) | C2102000 | 平米 | 1247.92 | - | - | |

（四）技术商务要求

1. 包 1：2025-2028 年办公用房和业务用房租赁服务采购项目

（1）技术要求

服务指标按重要性分为“★”、“#”和“△”。“★”代表最关键指标，不满足该指标项将导致投标被拒绝。“#”代表重要指标，“△”代表一般指标项，“#”指标和“△”指标可作为比较性评价指标。

本技术要求共有“★”指标 12 项，“#”指标项， “△”指标 0 项。

| 序号 | 重要性 | 指标项 | 指标要求 | 是否提供证明材料及方式 |
|----|-----|---------|---|-----------------|
| 1 | ★ | 位置面积 | 供应商提供中海国际中心（地址：北京市西城区平安里西大街28号）21层（电梯楼层）整层和15层（电梯楼层）05-08单元的房屋，建筑面积共计3705.84 m ² 。 | 否，须在技术偏离表中逐项应答。 |
| 2 | ★ | 独立场地 | 供应商提供的房屋为采购人提供独立专属的使用场地，与其他客户保持物理隔离。 | 否，须在技术偏离表中逐项应答。 |
| 3 | ★ | 建筑结构及装饰 | 公共区域需在同一建筑体内。建筑结构满足办公楼抗震设防要求，公共区域装饰装修材料符合环保、阻燃要求，分别满足不同区域防火、防水要求。 | 否，须在技术偏离表中逐项应答。 |
| 4 | ★ | 供配电 | 房屋应具有双路高压埋地电缆 | 否，须在技 |

| 序号 | 重要性 | 指标项 | 指标要求 | 是否提供证明材料及方式 |
|----|-----|--------|---|-----------------|
| | | | 配电设施,或有可靠的自备发电系统,保证配电的稳定性和可靠性。各区域支路可分区、分路控制,满足各区域负荷要求。配电系统所用材料应符合国家标准,电器开关、线缆等配件应采用市场主流品牌,照明灯具应采用符合国家标准的节能型产品。各功能区应有应急照明。 | 术偏离表中逐项应答。 |
| 5 | ★ | 空调系统 | 供应商提供的房屋的空调效果应满足不同季节、不同区域的温度要求和室内空气质量要求,空调系统应有能保持空调效果质量的硬件条件。 | 否,须在技术偏离表中逐项应答。 |
| 6 | ★ | 安防系统 | 供应商应为采购人公共区域部署视频监控系统,实现对所有通道、区域的监控,视频监控数据应至少保存2个月。 | 否,须在技术偏离表中逐项应答。 |
| 7 | ★ | 消防系统 | 应取得消防验收证明。 消防中控室应配置有7*24小时值班人员,实时监控火灾自动报警系统。 应按照各功能区功能分别设置烟感和水喷淋灭火系统、消火栓,并配置便携式灭火器。 | 否,须在技术偏离表中逐项应答。 |
| 8 | ★ | 应急广播系统 | 房屋应有应急广播系统,各区域的人员均可以听到清晰的广播。 | 否,须在技术偏离表中逐项应答。 |
| 9 | ★ | 网络 | 供应商提供的房屋应具备光纤入户。具备中国联通、中国电信、 | 否,须在技术偏离表 |

| 序号 | 重要性 | 指标项 | 指标要求 | 是否提供证明材料及方式 |
|----|-----|------|--|-----------------|
| | | | 中国移动等多家电信运营商通讯网络接入服务能力。 | 中逐项应答。 |
| 10 | ★ | 配套设施 | 配备合理数量的客货电梯，客货梯分离。 具有公共食堂，工作时间可提供用餐服务。 有地上或地下固定停车位可供采购人选择，可提供临时车辆临时服务。 | 否，须在技术偏离表中逐项应答。 |
| 11 | ★ | 周边环境 | 供应商提供的房屋远离容易发生燃烧、爆炸、环境污染和低凹地区，周边有良好的市政配套环境。 | 否，须在技术偏离表中逐项应答。 |
| 12 | ★ | 交通 | 供应商提供的房屋应交通便利，步行 10 分钟即可乘坐公共交通。 | 否，须在技术偏离表中逐项应答。 |

(2) 商务要求

A、合同期限。三年，自合同签订之日起。

B、付款方式

| 序号 | 付款节点（进度） | 付款条件 | 付款比例（或金额） | 资金支付方式 | 备注 |
|----|---|------------------------------------|---|--------|--|
| 1 | 按自然季度支付（自然季度从1月份开始）租金和增值税税金，于每年第一、二、三、四季度首月的当月（即1月、4月、7月、10月）1日前，一次性足额支付当季度三个月的租金和增值税税金。首期租金和增值税税金在合同签署之日起5个工作日内支付。 | 双方办理完房屋交接确认手续并经采购人验收通过后，按付款节点约定付款。 | 首期租金和增值税税金为合同签署日至2025年6月30日的租金及增值税税金。从第二期开始每次支付1个自然季度的租金及增值税税金。最后一期租金和增值税税金按实际天数足额预缴。 | 网银转账。 | 合同签署之日起5个工作日内，向出租方支付相当于3个月含税租金作为租赁保证金。 |

第五章 响应文件格式

附件 1：单一来源谈判响应书格式

单一来源谈判响应书

致：_____（采购人或采购代理机构）

根据贵方为_____项目（采购编号/包号：_____）的采购文件，签字代表_____（印刷体全名、职务）经正式授权并代表供应商_____（供应商名称）

1. 提交下述文件正本一份、副本二份及与正本内容相同的电子文档一份。

2. 签字代表宣布同意如下：

(1) 所附报价一览表中规定的应提供和交付的服务总价为：

(人民币) 大写：_____元，小写：_____。

(2) 供应商将按单一来源采购文件的规定履行合同责任和义务。

(3) 供应商已详细阅读全部单一来源采购文件，包括修改文件（如有的话）以及全部参考资料和有关附件，我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权利。

(4) 报价及承诺有效期为120日历天。

(5) 供应商同意提供与采购有关的一切数据或资料，完全理解采购人不一定接受收到的任何响应文件。

3. 签字代表声明：对供应商提交的响应文件的真实性和准确性负责。

供应商全称：_____（加盖公章）

地址：_____

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

邮政编码：_____

电 话：_____

日 期：_____年____月____日

附件 2：报价一览表格式

报价一览表

| | |
|---------|--|
| 项目名称 | |
| 采购编号 | |
| 包号/包名称 | |
| 总报价（含税） | 人民币_____（大写）_____元 人民币_____（小写）_____元 |
| 服务期 | |
| 谈判声明 | |

注：

供应商的报价包含完成本采购项目所有工作内容的全部费用，采购人将不再支付任何其他费用。

供应商全称：_____（加盖公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期：_____年____月____日

附件3：分项报价表格式

分项报价表

项目名称：

采购编号/包号：

单位：人民币元

| 序号 | 服务类别 | 服务内容 | 数量 | 单位 | 时间 (月) | 时间 (年) | 单价 (含税, 每 平米/ 每月) | 税率 | 小计 (含税) |
|----|---------------------|------|----|----|-----------|-----------|----------------------------|----|------------|
| 1 | 办公及业务 用房租赁服 务 | | | | | | | | |
| 合计 | | | | | | | | | |

注：分项报价表的合计数应与报价一览表的总报价一致。

供应商全称：_____（加盖公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期：_____年____月____日

附件 4：报价成本分析表格式

报价成本分析表

项目名称：

采购编号/包号：

单位：人民币元

| 服务类型 | 服务内容 | 数量 | 时间 (月) | 时间 (年) | 数量单位 | 金额小计 (含税) |
|------|-------|----|-----------|--------|------|-----------|
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| 合计 | | | | | | |

注：供应商可根据需要自行加行。

供应商全称：_____（加盖公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期：_____年____月____日

附件 5：近三年同类项目合同价格一览表格式

近三年同类项目合同价格一览表

| 项目名称 | 合同内容 | 合同数量 | 合同金额（人民币元） | 用户联系人及联系电话 |
|------|------|------|------------|------------|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

注：近三年是指 2022 年 1 月 1 日至今。

供应商全称：_____（加盖公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期：_____年____月____日

附件6：授权委托书格式

授权委托书

本人_____（姓名）系_____（供应商名称）的法定代表人/单位负责人，现委托_____（姓名）为我方代理人，代理人根据授权，以我方名义签署、澄清、说明、补正、递交、撤回、修改_____（项目名称）响应文件、签订合同和处理有关事宜，其法律后果由我方承担。

本授权书于_____年____月____日生效。

代理人无转委托权。

投 标 人：_____（盖单位章）

法定代表人/单位负责人：_____（签字或签章）

身份证号码：_____

委托代理人：_____（签字）

身份证号码：_____

附法定代表人及委托代理人身份证复印件

附件 7：商务要求响应/偏离表

商务要求响应/偏离表

供应商名称（加盖公章）：_____

采购编号/包号：_____

| 序号 | 采购文件要求 | 响应文件响应 | 偏离情况 | 说明 |
|----|--------|--------|------|----|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

法定代表人或其委托代理人（签字）：_____

说明：

供应商应针对第四章采购需求中的商务要求逐条应答，并标明是否偏离，完全响应应标明“无偏离”。

附件 8：技术要求响应/偏离表

技术要求响应/偏离表

供应商名称（加盖公章）：_____ 采购编号/包号：_____

| 序号 | 采购文件要求 | 响应文件响应 | 偏离情况 | 说明 |
|----|--------|--------|------|----|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

法定代表人或其委托代理人（签字）：_____

说明：

供应商应针对第四章采购需求中的技术要求逐条应答，并标明是否偏离，完全响应应标明“无偏离”。

附件 9：中小企业声明函格式和残疾人福利性单位声明函格式

中小企业声明函（服务）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2. （标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员 人，营业收入为 万元，资产总额为 万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

……

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：

日期：

¹从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

2. 供应商提供声明函内容不实的，属于提供虚假材料谋取中标，依法追究责任人。

残疾人福利性单位声明函

本单位郑重声明，根据《财政部 民政部 中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）的规定，本单位为符合条件的残疾人福利性单位，且本单位参加_____单位的_____项目采购活动提供本单位制造的货物（由本单位承担工程/提供服务），或者提供其他残疾人福利性单位制造的货物（不包括使用非残疾人福利性单位注册商标的货物）。

本单位对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

单位名称（盖章）：

日期：

附件 10：递交响应文件登记表格式

序号：_____

(此项由中技国际招标有限公司填写)

项目名称

递交响应文件登记表

| | | | | | |
|------|--|------|--|------|--|
| 公司名称 | | | | | |
| 联系人 | | 办公电话 | | 传真号码 | |
| 移动电话 | | 电子邮件 | | | |
| 响应文件 | 正本：__套 副本：__套 电子版：__套 | | | | |
| 所投包号 | <input type="checkbox"/> | | | | |
| 备注 | 标书款发票已领取： <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否 (此项仅适用于网上购买标书) | | | | |

供应商代表签字：

递交时间： 年 月 日 时 分

说明：1、此表请供应商填好后，于谈判当日单独递交。

2、此表不需密封，不要装订在响应文件中。

附件 11：相关专利及专有技术情况说明表格式

相关专利及专有技术情况说明表

| 相关专利名称 | 专利号 | 专利期限 | 专利说明 |
|--------|--------|------|------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| 专有技术名称 | 专有技术说明 | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

注：不存在此情况应填写“无”。

供应商全称：_____（加盖公章）

法定代表人或授权代表：_____（签字或盖章）

日期：_____年____月____日