

房屋租赁合同

出租方（甲方）：建益物业管理（重庆）有限公司

通信地址：深圳市罗湖区布心路 3008 号水贝珠宝总部大厦 A 座 42 楼

邮 编： / 联系电话： /

社会信用代码或有效证件号码：91500102MA5YY0R98Y

承租方（乙方）：尊福珠宝（重庆）有限公司

通信地址：深圳市罗湖区布心路 3008 号水贝珠宝总部大厦 B 座 17 楼

邮 编： / 联系电话： /

社会信用代码或有效证件号码：91500102MA5U8L0Q7U

经甲、乙双方协商一致，订立本租赁合同（以下简称合同）。

第一条 甲方将位于深圳市罗湖区布心路 3008 号水贝珠宝总部大厦 B 座 18 楼 02-06 及 07 部分 A 单位的房屋（以下简称租赁房屋）出租给乙方使用。乙方只限将租赁房屋作办公用途。租赁房屋面积共计 761.87 平方米。

第二条 乙方租用租赁房屋的期限自 2024 年 07 月 01 日至 2027 年 06 月 30 日止。租赁期限不得超过二十年或批准的土地使用年限。超过二十年或批准的土地使用年限的，超过部分无效。租赁期间届满，经甲乙双方书面同意后可以续订租赁合同，但约定的租赁期限自续订之日起不得超过二十年或批准的土地使用年限。

本合同项下免租期为期 / 个月，自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止，乙方在此期间毋须向甲方支付租金。

甲方应于 2024 年 07 月 01 日或之前将租赁房屋交付乙方。

第三条 租赁房屋的租金按房屋出租面积每平方米每月含增值税价 ¥150 元（大写：人民币 壹佰伍拾元整）计算，月租金含增值税总额为 ¥114,280.50 元（不含增值税金额 ¥104,844.50 元及增值税税额 ¥9,436.00 元）。

乙方应于 2024 年 07 月 05 日前交付首期租金，金额为 ¥114,280.50 元（大写：人民币 壹拾壹万肆仟贰佰捌拾元伍角整）。

第四条 乙方应于：

每月 5 日前；

每季度第 个月 日前；

每半年第 个月 日前；

每年第 个月 日前；

向甲方交付租金；甲方收取租金时，应向乙方开具增值税专用发票。

（上述四种方式选择一项，并在所选项 内打“√”）



甲乙双方应按以下指定银行账号收取/支付租金：

甲方指定的收款银行账户：

户 名：建益物业管理（重庆）有限公司

账 号：5005 0131 3600 0000 0528

开户行：中国建设银行股份有限公司重庆涪陵分行

乙方指定的付款银行账户：

户 名：尊福珠宝（重庆）有限公司

账 号：5005 0131 3600 0000 0153

开户行：中国建设银行股份有限公司重庆涪陵分行

第五条 租赁期间，甲方负责支付法律、法规规定应交纳的房屋租赁相关的税费。乙方负责按时支付因使用租赁房屋产生的水电费、卫生清洁费、房屋（大厦）物业管理费、空调使用费、维修基金、排污费等因使用租赁房屋所产生的其他费用。

第六条 甲方交付租赁房屋时，可向乙方收取两个月（不超过三个月）租金数额的租赁押金，即¥228,561.00元（大写：人民币贰拾贰万捌仟伍佰陆拾壹元整）。如当租金日后出现调整时，乙方须向甲方补足差额或甲方须向乙方退回差额。

甲方收取租赁押金，应向乙方开具收据。

甲方向乙方返还租赁押金的条件：

1、乙方结清租金、水、电、物业管理费等本合同约定的相关费用

2、租期届满或双方协商同意并书面确认提前终止本合同

只满足条件之一。

全部满足。

（上述两种方式选择一种，并在所选项□内打“√”）

返还租赁押金的方式及时间：甲方应于满足返还租赁押金条件后以银行转账方式将租赁押金全额退还给乙方。

出现下列情形之一的，甲方可不予返还押金：

1、乙方未结清租金、水、电、物业管理费等本合同约定的相关费用

2、租期未满或双方就提前终止本合同未达成一致意见

3、乙方自行拆改变动或损坏租赁房屋主体结构的

第七条 甲方应维护租赁房屋主体结构部分的安全，而甲方毋须承担租赁房屋非主体结构部分及其内部设施的维修责任。如租赁房屋非主体结构部分及其内部设施无法正常使用或出现故障时，乙方应及时通知甲方，乙方应积极协助和配合甲方相关维修安排。

如因不可抗力原因，导致房屋损坏或造成乙方损失的，双方互不承担责任。

第八条 乙方应正常、合理使用租赁房屋及其附属的设施。因乙方使用不当或不合理使用，租赁房屋或附属的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。

除房屋内已有装修和设施外，乙方因需要使用，在不影响房屋主体结构的前提下，经征得甲方书面同意，可以对承租房屋进行装修，装修费用由乙方承担。按规定应向有关部门（包括该房屋物业管理机构）办理申报手续后方可施工。

甲方按房屋现状交付房屋。乙方如改变房屋的内部结构、装修（包括但不限于更换地砖），或设置对房屋结构及/或对房屋原有设施有影响的设备，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后，按规定应向有关部门（包括该房屋物业管理机构）办理申报手续后方可施工，因此产生的一切费用由乙方承担。租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权自行选择以下权利中的任何一种方式处理，乙方承诺无条件配合：

- 1、依附于房屋的装修无偿归甲方所有。
- 2、要求乙方恢复原状。
- 3、向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

如乙方未履行本条上述任何约定，甲方有权委托第三方代为进行维修、恢复工程等，由此产生的费用由乙方承担，否则甲方有权不予返还押金，如押金不足抵偿甲方损失的，乙方还须补足赔偿。

第九条 未经甲方书面同意，乙方不得将租赁房屋部分或全部转租与他人。经甲方书面同意转租的，转租合同的终止日期不得超过本合同规定的终止日期。

转租期间，乙方除可享有并承担转租合同规定的权利和义务外，还应继续履行本合同规定的义务。转租期间，本合同发生变更、解除或终止时，转租合同也应随之相应变更、解除或终止。

第十条 本合同有效期内，发生下列情形之一的，允许解除或变更本合同：

- （一）发生不可抗力，使本合同无法履行；
- （二）政府征用、收回或拆除租赁房屋；
- （三）甲、乙双方协商一致。

第十一条 本合同期满终止（或因其它原因导致本合同终止）后，乙方应于本合同终止后三个工作日内迁离租赁房屋。

乙方迁离租赁房屋时，应当将自身物品一并搬出。乙方迁离后滞留在租赁房屋的物品由甲方处置，由此产生的处置费用，甲方有权从乙方支付的押金中扣除。

第十二条 乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期届满之日前 90 天内向甲方提出续租要求；在同等条件下，乙方对租赁房屋有优先承租权。

甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同，并到房屋租赁主管机关重新办理房屋租赁登记备案。

第十三条 甲乙双方应当签订《深圳市房屋租赁安全管理责任书》。本合同约定的各项条款，甲乙双方均须自觉履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。



第十四条 违约责任

(一) 在租赁期内, 甲方有下列行为之一的, 应承担如下违约责任:

1、甲方未按本合同约定的时间, 交付该房屋供乙方使用的, 每逾期一天, 甲方应按合同租金总额的万分之五向乙方偿付违约金。逾期超过 15 天, 则视甲方不履行本合同, 乙方有权解除合同, 退回押金, 甲方除应按上述规定支付违约金外, 若支付的违约金不足抵付乙方损失的, 甲方还应负责赔偿。

2、在租赁期限内, 因甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任, 致使该房屋发生损坏, 造成乙方财产损失或人身伤害的, 甲方应承担赔偿责任。

3、在租赁期限内, 甲方擅自解除本合同, 提前收回该房屋的, 甲方应退回押金, 并按月租金的二倍向乙方支付违约金。

(二) 在租赁期内, 乙方有下列行为之一的, 应承担如下违约责任:

1、擅自改变本合同规定的租赁用途, 甲方有权解除合同, 押金不退; 若造成甲方损失的, 乙方还应负责赔偿。

2、利用该房屋从事违法犯罪活动或未按照合同约定使用租赁房屋的, 甲方有权解除合同, 押金不退; 若造成甲方损失的, 乙方还应负责赔偿。

3、拖欠租金的, 每逾期一天, 乙方应按合同租金总额的万分之五向甲方偿付违约金; 逾期超过 30 天, 则视乙方不履行本合同, 甲方有权解除合同, 押金不退; 乙方除应按上述规定支付违约金外, 若支付的违约金不足抵付甲方损失的, 乙方还应负责赔偿。

4、在租赁期限内, 乙方未经甲方同意, 中途擅自退租的, 押金不退; 若造成甲方损失的, 乙方还应负责赔偿。

5、租赁期满, 乙方应如期交还该房屋。如乙方逾期归还, 甲方有权按法律规定或本合同约定收回租赁房屋, 乙方在逾期期间应加倍向甲方支付租金。

6、在租赁期限内, 因乙方不及时履行本合同约定的维修、养护责任, 致使该房屋发生损坏, 造成甲方财产损失或人身伤害的, 乙方应承担赔偿责任。

第十五条 甲、乙双方就本合同发生的纠纷, 应通过协商解决; 协商解决不成的, 可提请房屋租赁主管机关调解或向:

深圳国际仲裁院申请仲裁;

深圳仲裁委员会申请仲裁;

租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

(以上纠纷解决方式由双方协商选择一种, 并在相应□内打“√”)

第十六条 甲乙双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址:

甲方送达地址: 深圳市罗湖区布心路 3008 号水贝珠宝总部大厦 A 座 42 楼

乙方送达地址: 深圳市罗湖区布心路 3008 号水贝珠宝总部大厦 B 座 17 楼

如上述地址未约定的, 以双方当事人签署合同的通信地址作为送达地址。送达地址未经书面变更通知, 一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。如按上述地址邮寄文件被邮政部门退回的, 退回之日视为送达之日。

第十七条 甲、乙双方应自签订本合同之日起三十日内到房屋租赁主管机关进行登记备案，取得《房屋租赁凭证》。

租赁期间，变更、终止本合同的，甲、乙双方签订变更或终止协议，协议须在签订后三十日内到原房屋租赁登记备案机关办理变更、终止登记备案手续。

第十八条 本合同自签订之时起生效。由于《深圳经济特区房屋租赁条例》已经被废止，本合同中关于登记备案的相关约定不再适用。

本合同一式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份，合同登记机关执/份，有关部门执/份。

甲方（签章）：

法定代表人：

联系电话：

委托代理人（签章）：

2024 年 5 月 8 日



乙方（签章）：

法定代表人：

联系电话：

委托代理人（签章）：

2024 年 5 月 8 日



《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租房屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行查看并做好书面记录，承租人予以配合并签字；出租人因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质、使用功能、利用房屋从事违法犯罪行为等情形，应当向出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人在任何时候都不得以任何理由和任何方式发生以下行为：

1. 擅自改变出租房屋使用功能，利用出租房屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

2. 利用出租房屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

3. 利用出租房屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

4. 利用出租房屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

5. 利用住宅出租房屋存放违禁品及生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品或从事其他违法活动；

6. 禁止高空抛物、防范高空坠物:

(1) 承租人必须充分认识高空抛物的危害性及肇事者可能承担的民事、行政以及刑事法律责任;

(2) 承租人发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障, 有可能存在高空坠落等风险时, 应及时通知出租方修复, 并采取有效措施。因承租人原因导致的损坏或故障, 则由承租人负责修复;

(3) 承租人必须养成文明的生活习惯, 用模范行为教育负有监护责任的未成年人做文明之人, 行文明之举, 杜绝往楼下乱扔杂物;

(4) 出租人和承租人不得在窗台、阳台、挡墙上摆放或悬挂花盆、拖把等任何杂物, 以免发生高空坠物等意外。

九、租赁双方应当协助和配合出租房屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理, 如实提供相关材料 and 信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的, 导致他人人身、财产受到损害的, 受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人: (签章)
受委托人、管理人: (签章)
联系电话:
2024 年 5 月 8 日



承租人: (签章)
联系电话:
2024 年 5 月 8 日

