

合同编号: _____

青岛卓越世纪中心

租赁合同书

年 月 日



房屋租赁合同书

出租方(甲方): 卓越集团(青岛)昌业房地产开发有限公司

通信地址: 青岛市市北区延吉路128号卓越大厦25层

邮 编: 266000 联系电话: /

营业执照或身份证号码: 91370200568585398P

委托代理人: \

通信地址: \

邮 编: \ 联系电话: \

营业执照或身份证号码: \

承租方(乙方): 青岛锦瑞麟服装有限公司

注册地址: 山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心2号楼33楼

邮 编: 266000 联系电话: 0532-66021377

紧急联系人: 于伟克 联系电话: 18669792936

营业执照或身份证号码: 91370203395682025B

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他相关法律的规定,经甲、乙双方协商一致,订立本合同及相关附件条款。

第一条 出租物业及租赁期限

甲方承租方信达金融租赁有限公司(房屋所有权人)位于青岛市市北区龙城路卓越世纪中心2号楼33层,房屋(间)编码为01-10的房屋(以下简称租赁房屋),甲方有权将租赁房屋出租给乙方使用。

租赁房屋用途:办公。未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前,不得擅自改变该房屋的用途。乙方经营范围应与依照法律规定办理的营业执照一致(如变更经营范围应及时至我司备案)并合法经营。乙方签约名称为“青岛锦瑞麟服装有限公司”,简称“/”,楼宇水牌以上述名称之一显示,乙方对此无异议。

租赁房屋建筑面积共计2064.78平方米,租赁房屋的建筑面积最终以房地产主管部门测绘确认的面积为准,本合同约定的租赁房屋建筑面积与房地产主管部门

测绘确认的面积存在误差的，甲方无须承担责任。

乙方已对租赁房屋进行了实地查看，并已对租赁房屋及其周边环境有充分的了解和认可。

乙方租用租赁房屋的期限自2025年3月20日起至2028年5月31日止，甲方与信达金融租赁有限公司的租赁期限至2027年7月31日，租赁期满后，乙方可与信达金融租赁有限公司统一换签租赁合同。换签合同时，本合同有效期内的原有条款约定不变。

前款约定之期限不得超过批准的土地使用年限，且不得超过20年，超出部分无效。

第二条 租金及收款账户信息

自2025年3月20日起至2028年5月31日止，按建筑面积计，租赁房屋每天每平方米租金为人民币2.3元（大写：贰元叁角），季度租金总额为人民币433346元（大写：肆拾叁万叁仟叁佰肆拾陆元整）。

首期租金自2025年3月20日起至2025年5月31日止，总额为人民币346677元（大写：叁拾肆万陆仟陆佰柒拾柒元整）。

乙方应于签订本合同后3个工作日内足额缴交首期租金，之后每季度为一期。每期租金须于上期末月15日（遇节假日提前）前足额缴纳。乙方应在承租期满之日前，结清全部租金、物业管理服务费及其他费用。如首尾租赁期不足一个完整季度者，按该季度实际使用天数按比例调整（按租赁期所处自然季度实际天数计算）。

租金不包括物业管理服务费及其他有关费用。

甲方账户信息：

账户名称：卓越集团（青岛）昌业房地产开发有限公司

开户银行：招商银行香港西路支行

银行账号：532905146110929

前述租金金额均包含增值税及附加税。根据国家现行税务法规及政策，现租金增值税率为9%。

甲方在收到乙方所付租金以及相应增值税费用后向乙方提供增值税（专用）发票。

乙方确认其纳税人信息如下：

户名：青岛锦瑞麟服装有限公司

纳税人识别号：91370203395682025B

地址：山东省青岛市市北区龙城路31号卓越世纪中心2号楼33楼

电话： 0532-66021377

开户行： 招商银行青岛市北支行

银行账号： 532905698010601

因乙方未能提供纳税人信息或提供信息不准确导致发票延迟或无法开具的风险由乙方自行承担。

第三条 装修期：

装修期为 3 个月， 2025 年 6 月 1 日起至 2025 年 6 月 30 日、2026 年 6 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日、 2027 年 6 月 1 日起至 2027 年 6 月 30 日。乙方需遵守大厦物业管理公司有关装修的规定。在装修期内，除免缴付租金外，乙方必须遵守本合同内的全部条款支付物业管理服务费、空调费、水、电、垃圾处理费、停车场使用费、政府税项及其他费用（如有）。在乙方严重违反合同并给甲方造成损失时，甲方有权向乙方主张补缴装修期间的全额租金。

租赁房屋乙方应在装修前，向甲方委托的物业管理公司办理装修手续，因装修所发生的一切费用由乙方承担。装修手续办理程序、收费标准及其他要求详见物业管理公司提供的《装修手册》（该手册在交接租赁房屋时，由物业管理公司交与乙方，今后做出任何修改和修正，物业管理公司及时通知乙方）。

乙方装修租赁房屋，不得破坏物业的外观和内部结构（但可在不影响整体结构及房屋安全地区前提下对承租区域内的间隔墙进行调整）、配套设施，并应严格遵从《装修守则》的规定。因乙方装修设计、施工、验收等涉及的消防安全及其它安全责任均由乙方承担。

为保障大厦设施设备的安全和正常运行，乙方对消防、机电、空调等系统进行改造时，其改造施工图必须事先报甲方或物业管理公司审查，在获得甲方或物业管理公司书面同意后方可施工，原则上消防系统、空调系统及弱电系统工程改造施工由大厦备案的承包商统一施工，乙方与承包商独立商洽、签订合同并支付相应费用。未经甲方或物业公司同意，乙方擅自安排施工单位改造涉及整个大厦设施设备安全的消防、空调及弱电系统，甲方或物业公司有权强制制止其继续施工，直至整改合格后方可恢复施工。因乙方擅自施工造成设施设备系统破坏的一切损失均由乙方承担，因此给甲方或第三方造成的损失，由乙方承担全部赔偿责任。

第四条 物业管理服务费

1. 服务收费依据及标准

(1) 物业管理服务费:

大厦物业管理服务费 9.9 元/平/月, 缴纳时间及方式以物业收费公告为准。

开户名称: 深圳市卓越物业管理有限责任公司青岛市北分公司

开户银行: 中国工商银行股份有限公司青岛中央商务区支行

账户: 3803058809100047176

(2) 代收代缴费:

受有关部门或单位的委托, 大厦物业管理公司可提供水费、电费等代收代缴服务。代收代缴费用不属于物业管理服务费用, 收费标准执行按政府规定。

(3) 其它有偿服务收费:

此项费用不属于物业管理服务费用, 收费标准执行市场参考价; 具体价格见大厦物业管理公司公布的《有偿服务价目表》(注: 大厦物业管理公司有权根据市场情况对价目表进行适度调整, 并将调整结果公示)。

2. 计费时段界定:

甲乙双方自《房屋租赁合同》规定的起租日(含装修期)起, 大厦物业管理公司开始按物业服务合同收费标准及管理规规定计收相应的物业管理服务费及其他有关费用。

3. 租赁合同期限内, 在乙方严格履行租赁合同及补充条款各项义务的前提下, 甲方向乙方提供(2)个优惠车费使用权(下统称“优惠车位”), 该优惠车位仅限乙方内部使用, 乙方不得对外转租该优惠车位或利用该优惠车位进行任何牟利行为, 否则甲方有权自乙方违约行为之日起(包括但不限于违反租赁合同及补充条款、后续双方签订的全部补充协议)取消前述优惠并要求乙方返还甲方已给予的优惠, 若造成甲方损失的, 乙方应予以赔偿, 前述款项甲方有权从乙方租赁保证金中扣除。同时, 甲方仍有权依据租赁合同以及补充条款约定追究乙方相关违约责任。

第五条 中央空调:

收费标准: 每年 11 月 15 日到次年 4 月 5 日为供暖季, 45 元/平/季; 每年 6 月 21 日到 9 月 30 日为制冷季, 45 元/平/季。租赁期间如因基础能源价格调整需调整中央空调费用, 以山东泰能天然气有限公司相关公告为准。

正常供应时段: 采暖或制冷季内周一至周日 8:00-17:30。

户名: 泰能天然气有限公司

开户行: 青岛银行市北分行

账号: 802750200305733

第六条 租赁房屋交接

甲方应于 2025 年 3 月 20 日前将租赁房屋交接乙方使用，并办理有关移交手续。交付租赁房屋时，双方应就租赁房屋及其附属的当时状况、附属财产等有关情况进行确认，并在附页中补充列明。

甲方迟于前款时间交接租赁房屋，乙方可要求将本合同有效期顺延。

乙方应于预定交接日接收租赁房屋，若因乙方原因未能按预定交接日接收租赁房屋的，承租期及装修期起算时间不予顺延，自预定交接日起，该物业视为已交付，乙方应按照本合同规定内容承担相关费用。交接时，甲乙双方代表或其授权代表应签署交接租赁房屋的有关文件或凭据。交付以后乙方应当遵守甲方或物业管理公司的规章制度。

乙方逾期 30 个工作日仍不办理交接手续的，甲方有权以书面通知的方式单方面解除本合同并收回租赁房屋。在此情况下，乙方已缴纳的租赁保证金作为违约金不予退还，违约金数额不能弥补甲方实际损失的，甲方有权向乙方追偿。同时，甲方有权将租赁房屋另行租予第三方。

第七条 租赁保证金及返还条件

(一)本合同签订后 3 个工作日内，乙方应当向甲方支付相当于 2 个月租金之款项，计人民币 288897 元(大写：贰拾捌万捌仟捌佰玖拾柒元)作为租赁保证金。

(二)乙方应于签订本合同及补充条款的 3 个工作日内将上述租赁保证金缴交予甲方。

(三)如乙方违反本合同规定(其中包括但不限于缴付租金、物业管理服务费或其他应付费用的规定)，甲方有权扣除全部或部分租赁保证金，扣除金额视乙方所欠款项的金额而定。因乙方不履行本合同各项规定而使甲方支付的其他费用(包括但不限于甲方修缮租赁房屋的费用和其他费用)，亦由甲方在租赁保证金中扣除。甲方按本合同规定扣除租赁保证金后，剩余租赁保证金的总额少于前款所规定的数额时，乙方须在接到甲方通知后十四天内补足，如未按期补足，甲方可单方解除租赁合同，并不因此承担任何违约责任。

(四)非因甲方原因，乙方提前终止本合同的视为乙方违约，甲方有权不予返还租赁保证金，以及已缴纳但未发生的首期租金(如有)，并有权向乙方主张补缴装修期的全额租金。

(五)如在本合同租赁期届满或终止时，乙方完全履行本合同各项规定，无任何违约行为，并依本合同规定交还租赁房屋，甲方须于乙方交还租赁房屋并付清其所欠

之一切款项（如有，包括但不限于租金、物业管理服务费及其他费用）后的三十天内，将租赁保证金全额退还乙方（不计利息）。

第八条 费用缴付

乙方须按时缴付租金、物业管理服务费，乙方使用租赁房屋的各种专项服务费用及青岛市人民政府部门征收的须由乙方承担的各项税费，乙方逾期缴付租金、物业管理服务费、各种专项服务费用或青岛市人民政府部门征收的须由乙方承担的各项税费，经甲方书面通知后仍未缴付的，物业公司有权采取停止供应或使用水、电、空调或其他设施的措施，因此造成的一切后果由乙方自行承担，甲方无须承担任何责任。

第九条 租赁房屋安全性

甲方应确保交付的租赁房屋及其附属设施的安全性符合有关法律、法规或规章的规定。

第十条 双方物业使用权限

乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施，并不得利用租赁房屋从事违法行为。业主方及甲方可自主使用租赁房屋以及租赁房屋所在的大厦的公共部分，包括但不限于举办商品展览、设置屋顶、外墙广告等，乙方对此无异议。租赁房屋的项目冠名权、更名权均归业主方，如需变更项目名称可无须经乙方同意，如租赁房屋项目名称变更，不影响本租赁合同的效力。

第十一条 甲方维修责任

乙方在使用租赁房屋过程中，如非因乙方过错所致，租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时通知甲方并采取可能之有效措施防止缺陷的进一步扩大，后续维修事项由甲方与物业公司跟踪处理。

发生特别紧急情况必须立即进行维修的，应立即告知甲方，由甲方与物业公司安排工作人员前往，并进行必要临时措施，并联系专业人员进行维修。

甲方负责租赁房屋的主体结构及甲方所提供公用设施的自然损坏或故障的维修并承担相关的费用。

玻璃幕墙爆裂引起的维修，由甲方与物业公司对接，共同判定爆裂原因，甲方与物业公司确定责任方，由责任方承担相关维修费用，由施工单位进行维修更换，因玻璃幕墙备料的特殊性，甲方联系相关单位进行维修的时限不受时间的约定，但

甲方会在接到通知后采取措施对幕墙自爆部位进行必要保护。

第十二条 乙方维修责任

如乙方不履行或违反本合同的任何规定，因使用不当或不合理使用而使租赁房屋遭受毁坏或造成甲方损失的，在甲方发出书面通知十四天内，乙方须停止侵害行为并负责修缮恢复原状，并赔偿甲方经济损失。

如乙方在此期间不予纠正并还原至租赁交房初始状态，甲方可单方面终止本合同，租赁期在甲方发出终止通知之日时届满，乙方应在三个工作日内迁出租赁房屋并依本合同规定将租赁房屋交还予甲方，并继续承担履行其他条款规定的责任，如乙方拒绝交还租赁房屋，因此给甲方带来损失的，甲方有权追索，并保留诉讼权利。

租赁期内，乙方对租赁房屋可进行必要的装修，该装修在任何情况下均不得改变租赁房屋的结构及用途，装修后的租赁物业的外观及色彩必须符合甲方要求并与大厦环境和谐配合，乙方应在装修前按照大厦物业管理公司规定要求提交书面装修申请资料，并签订《装修管理协议》等，乙方装修方案必须事先取得大厦物业管理公司或市政府有关部门批准后方可进场装修，所需费用及工程款项均由乙方承担。

甲方将房屋现状交付给乙方，乙方须负责租赁房屋的内部装修及自行增加的设施和设备的清洁、维修及日常保养，并承担相关费用。

乙方非必要不要开窗，在办公室无人、刮风、下雨等情况下必须关窗，如因未关窗造成的损失由乙方自行承担。

在租赁期内，乙方因故意或过失造成租赁房屋或大厦设施的毁损，需承担恢复原状及赔偿经济损失的责任，甲方有权单方提前终止本合同，不予退还租赁保证金并不因此承担任何责任。

鉴于在租赁期内，除非紧急情况，甲方将不进入租赁房屋，因此乙方应负责租赁房屋内属于甲方但由乙方专用的设施、设备的日常清洁和维护，并承担相关费用，使其处于良好运作状况。乙方在使用中，若发现该等设施、设备出现非人为异常情况（自然损坏及故障），乙方应及时通知甲方采取措施必要的维护维修。

第十三条 关于乙方转租

乙方在承租期间，未经甲方事先书面同意，乙方不得将租赁房屋转租予他人，亦不得进行任何直接、间接或其他形式的转租、分割出租或以其他方式与他人共同占用租赁房屋的全部或任何部分，否则视为严重违约，甲方有权追回乙方的转让、转租、或以其他方式转手所得利益，提前终止本合同收回物业并不承担任何责任，同时追偿由此给甲方造成的全部损失。

乙方可以将租赁房屋的全部或部分转租予其关联公司（乙方控股/被控股 70%或者以上）。该等行为不视为本条款下的转租行为，但乙方须至少提前三个月书面通知甲方，并提供相关权属关系证明。此种情况下，各方签订补充三方协议，由此引发的一切政府税项（如印花税等）由乙方承担，首次免费更名，超过首次的更名-乙方应向甲方支付变更服务费，收费标准为每次变更（指单一乙方及对应的一套租赁合同）人民币 5000 元。（乙方以自然人名义所签租赁合同，租赁期间可免费换签至以其名义成立或与第三人成立的企业法人/办事处/机构代表等合法机构，或为该机构员工，该免费行为仅为一次。）以自然人名义签订租赁合同最终必须换签至公司名下，最长时间不得超过两个月。

第十四条 关于甲方转让租赁房屋的产权

乙方在此同意并确认乙方在任何情况下不享有对租赁房屋的优先购买权（包括业主方在出卖租赁房屋或其任何部分时的优先购买权）或类似的权利，若任何法律或法规就租赁房屋赋予乙方优先购买权（包括业主方在出卖租赁房屋或其任何部分时的优先购买权）或类似的权利，则乙方在此明确放弃优先购买权或类似权利。

在本合同有效期内，业主方可能转让该租赁房屋的部分和全部产权，业主方将租赁房屋之所有权权益转让给第三者后，不影响本合同的继续履行。当业主方将租赁房屋的出租权转让给新出租方时，告知乙方，乙方的租赁保证金（不含原甲方依规定扣除的款项）转让给该新出租方，同时，归还租赁保证金予乙方的责任亦随之转让予该新出租方，乙方不得有异议或向原甲方提出任何索求。

第十五条 不可抗力

若发生不可抗力或意外事件致租赁房屋暂时无法使用，甲方可根据租赁房屋之损毁情况决定是否对租赁房屋进行维修。维修期间，甲方可选择以同等租赁条件提供大厦内其他单位予乙方使用或暂停收取租赁房屋之租金及大厦物业管理服务费，直至租赁房屋维修完成。

若甲方决定对租赁房屋不予修复，或于出现该等灾害后九十天内租赁房屋仍未可恢复使用，甲、乙双方均有权向对方发出书面通知解除本合同，该解除通知发出后本合同即告终止。乙方亦须在本合同终止后七天内迁出并将租赁房屋交还予甲方，届时乙方无需按本合同规定将租赁房屋按原交付状态修缮妥当，而甲方则须按规定无息退还租赁保证金（不返还不可抗力或意外事件发生前，因乙方违约甲方扣除的部分或全部租赁保证金）。此后，甲、乙双方互不承担与本合同有关的责任（按中国法律或双方协定应履行的义务除外）。

第十六条 乙方违约及合同终止

出现下列情形之一时，甲方可要求乙方恢复房屋原状，并就因此造成的损失要求乙方承担损害赔偿，同时，甲方有权单方提前终止本合同，不予退还租赁保证金，以及已缴纳但未发生的首期租金（如有），并主张乙方补缴装修期的全部租金。如因此给甲方带来其他损失的，甲方有权进行追索，并不因此承担任何责任。

（一）乙方收到租金催缴函 10 日以上，且没有补缴租金的（乙方欠缴租金应向甲方支付违约金，违约金标准为：欠缴天数乘以所欠租金金额的千分之五）；

（二）乙方利用租赁房屋进行非法活动，损害公共利益或者甲方及他人利益的；

（三）乙方利用租赁房屋进行拉人头、欺骗性理财、遭到其客户及楼宇内邻居集体投诉的；

（四）乙方擅自改变租赁房屋结构或者用途的；

（五）乙方违反本合同第十二条规定，不承担维修责任或不支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏的；

（六）未经甲方书面同意及有关部门批准，乙方擅自将租赁房屋进行装修；

（七）乙方擅自将租赁房屋转租第三人的；（八）为维护大厦公共利益，需在乙方租赁房屋相邻的公共区域或甲方所有但置于乙方租赁房屋内的设备（如有）进行包括但不限于维护、修缮、添附在内的行为，乙方在收到甲方书面通知后【10】日内仍拒绝配合的。

除追究乙方损害赔偿责任或违约责任外，甲方有权依据上述情形向乙方提出变更合同条款或解除合同，解除合同通知书一经合法送达，甲方有权单方解除合同。除租金外如乙方欠缴大厦物业管理服务费或本合同所定的其他应缴款项，大厦物业管理公司可向乙方收取违约金，违约标准为欠缴天数乘以所欠金额的千分之五。

在甲方按照合同约定送达解除租赁合同通知书后三日内，乙方拒不配合甲方到租赁所办理注销合同备案登记的，甲方有权自行前往租赁所办理注销合同备案登记。若因乙方行为导致甲方无法在租赁所规定的工作时限内完成该备案登记，不能及时向第三方出租原乙方承租单位而造成房屋空置损失的，乙方应赔偿甲方损失，赔偿金额为该房屋空置期间甲方的当期租金损失。空置期间自超出租赁所规定的完成该备案登记所需工作时限之日起计，至甲方实际完成备案登记之日止。

第十七条 甲方违约及合同终止

出现下列情形之一时，乙方可就因此造成的损失，向甲方请求损害赔偿；并请求甲方双倍退还租赁保证金；

（一）甲方迟延交付租赁房屋 60 天（ / 个月）以上；

(二) 甲方违反本合同第九条约定，租赁房屋的安全性不符合相关法律、法规或规章的规定的；

(三) 甲方违反本合同第十一条规定，不承担维修责任或支付维修费用的；

(四) 甲方无正当理由，单方要求提前解除（终止）合同的。

除追究甲方损害赔偿或违约责任外，乙方还可依据上述情形向甲方提出变更合同条款或解除合同，解除合同通知书一经合法送达，乙方有权单方解除合同。

第十八条 合同终止及租赁房屋退还

本合同租赁期届满或终止或因任何理由解除时（包括但不限于双方协商解除或收到甲方发出的解除租赁合同通知书或乙方以其行为表明不再实际履行），乙方应于当天内按甲方满意的良好整洁可出租状态

（正常的折旧磨损除外）将租赁房屋修缮妥当交还予甲方。如乙方违反前款规定，则视乙方违约及放弃租赁房屋内所有家具、物品及设施设备的所有权，甲方有权不予退还租赁保证金并有权处置该房屋内的任何余物，乙方对此无异议。

第十九条 续租及重新招租

在承租期限届满前，乙方需继续承租该租赁房屋的，则应于租赁期届满前三个月，向甲方提供书面的不可撤销的继续承租该房屋之申请，经甲方同意后，双方应协商租赁条件并重新签订租赁合同。逾期未提出申请或在提出申请后三个月内双方对租赁条件未达成一致意见并签署新的租赁合同的，则视为乙方放弃承租。

不论乙方是否向甲方发出续租申请，甲方均有权在承租期届满前三个月进行重新招租的各项准备工作，包括将租赁房屋向未来的承租人介绍、展示，或对租赁房屋进行必要和合理的维修工作（但不得妨碍乙方正常经营），乙方应予以配合。乙方未按前款规定与甲方完成租赁合同的续签的，本合同自租赁期届满日自动终止，乙方应当于租赁期届满之日迁离租赁房屋并将租赁房屋返还给甲方，逾期未迁离及返还的，甲方有权按日向乙方收取双倍日租金作为违约金，同时乙方还应承担租赁房屋在逾期占用期间内所发生的物业管理服务费、水、电费（如有）等一切其它费用，前述费用应计至乙方实际返还租赁房屋或甲方按照本合同规定收回租赁房屋之日止。前述费用甲方可以直接从乙方缴纳的租赁保证金中扣减，扣减项如有不足的，甲方有继续向乙方追索的权利。

乙方逾期五个工作日仍未迁离及返还租赁房屋的，甲方有权自行进入租赁房屋进行清理、清退、清洁等工作而无须承担任何责任；届时租赁房屋内家具、物品、设施设备均视为乙方废弃物，甲方有权自行处置，且甲方没有保管、看管或维护的

义务；因甲方依本条之规定采取相应措施、履行相关权利所产生的损失、费用和责任均由乙方承担，因此产生的费用甲方有权向乙方追偿。

第二十条 保险

乙方在承租期及装修期内应负责自行向国家核定认可的保险公司购买就(或因)乙方租赁房屋范围内所发生的任何第三者财产及人身伤亡责任等购买第三者责任险或公众责任险(或其他由保险机构设立的保险险种名称)，保险期应至少不短于承租期，且乙方需将甲方列为保险人之一，并将保险单和保险费收据复印件送交甲方存照。

在承租期及装修期内应负责保障甲方无需承担乙方租赁房屋范围之内的乙方的财产损失、人身伤亡，第三者(包括甲方)人员的财产、伤亡及其所导致的一切开支及赔偿、诉讼等一切法律责任，乙方应向国家核定的保险机构以自己的费用购买上述责任范围的保险。

若乙方在租赁房屋范围内发生任何导致甲方及其人员的财产及人身伤亡事件，甲方根据乙方按照本合同约定购买的第三者责任险或公众责任险从保险公司获得(或不能获得)的保险金不足以(或不能)赔偿甲方或其人员的实际损失，而该损失又为乙方过错所造成，则甲方仍有权向乙方要求索赔。

甲方和乙方在签署本合同前，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的各种风险购买保险。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。

第二十一条 甲方承诺

- (一) 大厦的公用排污系统、防火系统、空调系统、卫生设备和大厦的其他公共设施和设备的一般修缮工作均由甲方或大厦物业管理公司负责；
- (二) 保持大厦良好运营状态。

第二十二条 乙方须遵守的条款

(一) 乙方必须遵守中华人民共和国法律、法令、法规和社会公德，遵守和履行物业管理规章制度。

(二) 乙方在经营过程中所发生的债权、债务以至纠纷、诉讼等一概由乙方负责，与甲方无关。乙方无权将租赁房屋向任何机构单位或个人作任何抵押、担保或留置。

(三) 如乙方于本合同签订后, 需办理公司(或分支机构)设立登记的, 则乙方应于办妥有关营业执照及/或相关许可证后, 即与甲方办理将本合同乙方主体变更的手续, 并承担该等变更的费用。

(四) 未经甲方事先书面同意, 乙方不得擅自使用甲方或该大厦名义或使用的名称、及其有关商号、商标进行社交活动、宣传、商品包装、印刷、刊登广告、制作徽章等商业活动或行为, 但不包括使用为其业务或商品包装的地址用途。

(五) 乙方须负责补偿甲方因下列情况而引致的损失及费用:

(i) 租赁房屋内部的破损或其固定装置、装修、水管、标志或任何装置的损坏(正常的折旧耗损除外);

(ii) 乙方或任何获乙方许可在租赁房屋内的人士之行为、遗漏或疏忽;

(iii) 乙方违反或不遵守本合同或物业管理之任何规定。

(六) 在租赁本物业前, 乙方已对物业内现有的装饰装修行了实地勘察, 乙方确认现存的装饰装修的现状和质量。乙方承诺在租赁期内, 物业内的装饰装修部分发生质量问题, 将由其自行完成维修维护工作。乙方亦不会因装饰装修的质量问题, 要求甲方履行维修义务或主张减少或迟延支付租金。

第二十三条 免责条款

(一) 甲方将不对非因甲方之疏忽或过错而导致的包括以下事件在内的各类事件所引致的任何后果向乙方(包括乙方的雇员、访客及顾客等)或任何第三方承担赔偿责任及其它法律责任:

(i) 物业(包括租赁房屋)内之机电系统、电梯、扶梯、供排水、煤气等系统的泄漏、故障或操作失灵。

(ii) 物业(包括租赁房屋)内任何地方发生烟火、水渍或漏水或漏电。

(iii) 租赁房屋之高层单元丢下(跌落)之烟蒂、玻璃片等杂物。

(iv) 租赁房屋内财产的失窃或遭受破坏。

(v) 其它超出甲方管理范围或在甲方合理的控制、采取预防措施范围以外或因将物业其它部分出租与他人及意外事件引发的任何损失及人员伤亡。

(二) 除非因为甲方的疏忽或过错引致的后果, 乙方保证免除甲方对乙方(包括乙方的雇员、访客及顾客等)或任何第三方因上述事件而蒙受的一切损失及伤害的赔偿责任。

(三) 甲方可在租赁房屋以外的物业范围内根据需要进行维修、改建、装修工程。上述工程若需封闭或更改公共通道, 乙方不应以此类工程及其后果对乙方产生

干扰或不便为由要求甲方予以赔偿。甲方对乙方租赁房屋以外的物业范围进行上述工程前，应事先给予乙方合理的书面通知，并尽可能减少对租赁房屋可能产生的干扰及不便。

第二十四条 其他事项

(一) 由于出现甲方不能预见或控制的情况而使大厦或租赁房屋内任何设施无法正常运作，包括但不限于水、电、空调不能正常供应或中断时，甲方概不承担赔偿乙方损失的责任。同时，本合同的规定以及乙方缴付租金和其他费用的责任亦不因此受到任何影响。

(二) 甲方及/或大厦物业管理公司有权在通知乙方后（紧急情况下可不作通知并采取果断措施）进入租赁房屋安装、使用和维修大厦整体的排污系统、防火系统、空调系统和其他大厦公共设施和设备。

(三) 除本合同及补充规定的内容外，其他一切有关大厦附属设施及租赁房屋的陈述和允诺，对甲方均无约束力。

(四) 所有由本合同引致的公证费、登记费及租赁申请、政府收费，增值税、印花税等税项及其他费用（如适用），将由甲、乙双方按照中国法律、法规、规章、规定及双方约定各自承担（分租/转租情况除外）。甲、乙双方需各自承担备妥及签署本合同所需之律师费（如有）。

(五) 甲、乙双方因履行本合同所发出的通知或其它函件均须采用书面形式，并用直接送达，或挂号信件或经登记的信件，或传真的方式，按照甲、乙双方在本合同中列明的通讯联系地址或传真号码为正式传送地址。甲方对乙方发出的发票、单据及其他通知，须标明收件人为乙方。若采取直接送达的，接收一方应当签收，并以签收之日为送达之日；若采取挂号信件或经登记的信件邮寄送达的，自寄出后的第三天视为送达；若采取传真送达的，传真发出的当日即视为送达之日。若一方发生名称、通讯联系地址、传真号码及代表人之变更时，变更方应及时书面通知另一方，否则一方依据本合同所发出的任何通知或其它函件送达到本合同中列明的对方的通讯联系地址或传真号码，视为已履行通知送达义务。但如甲方要求乙方缴纳本合同约定的费用并向乙方发出付款通知书的，甲方只需将付款通知书发至乙方承租的租赁房屋即为有效送达。甲乙双方的名称、地址及代表人若发生变更时，变更方应在三个工作日内书面通知对方。

(六) 甲方有权修改大厦建筑图并且无须乙方同意或通知乙方，但须经政府有关部门或单位事先批准。

(七) 本合同中所指因乙方违约给甲方造成的损失，除甲方的直接损失外，还包括甲方为避免损失扩大而支付的费用及甲方为追索损失而产生的包括但不限于诉讼费、律师费、鉴定费、评估费、拍卖费、差旅费等在内的全部费用。

(八) 甲、乙双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定；附页之内容作为本合同的一部分，经双方签章后与本合同具有同等效力。

(九) 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；调解不成的，可向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

(十) 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：青岛市市北区延吉路 128 号卓越大厦 25 层

乙方送达地址：青岛市市北区龙城路 31 号卓越世纪中心 2 号楼 3301-10

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。

第二十五条 法律适用及争议解决

本合同受中华人民共和国法律管辖。

凡因本合同的履行发生任何争议，双方应首先友好协商解决。若协商不成，任何一方均可向本物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

本合同应当签署一式四份原件，其中甲方保留二份原件，乙方保留二份原件。本合同应当自双方签署之日起生效。

(以下无正文)
甲方：
(签章)
日期： 2020 年 7 月 日

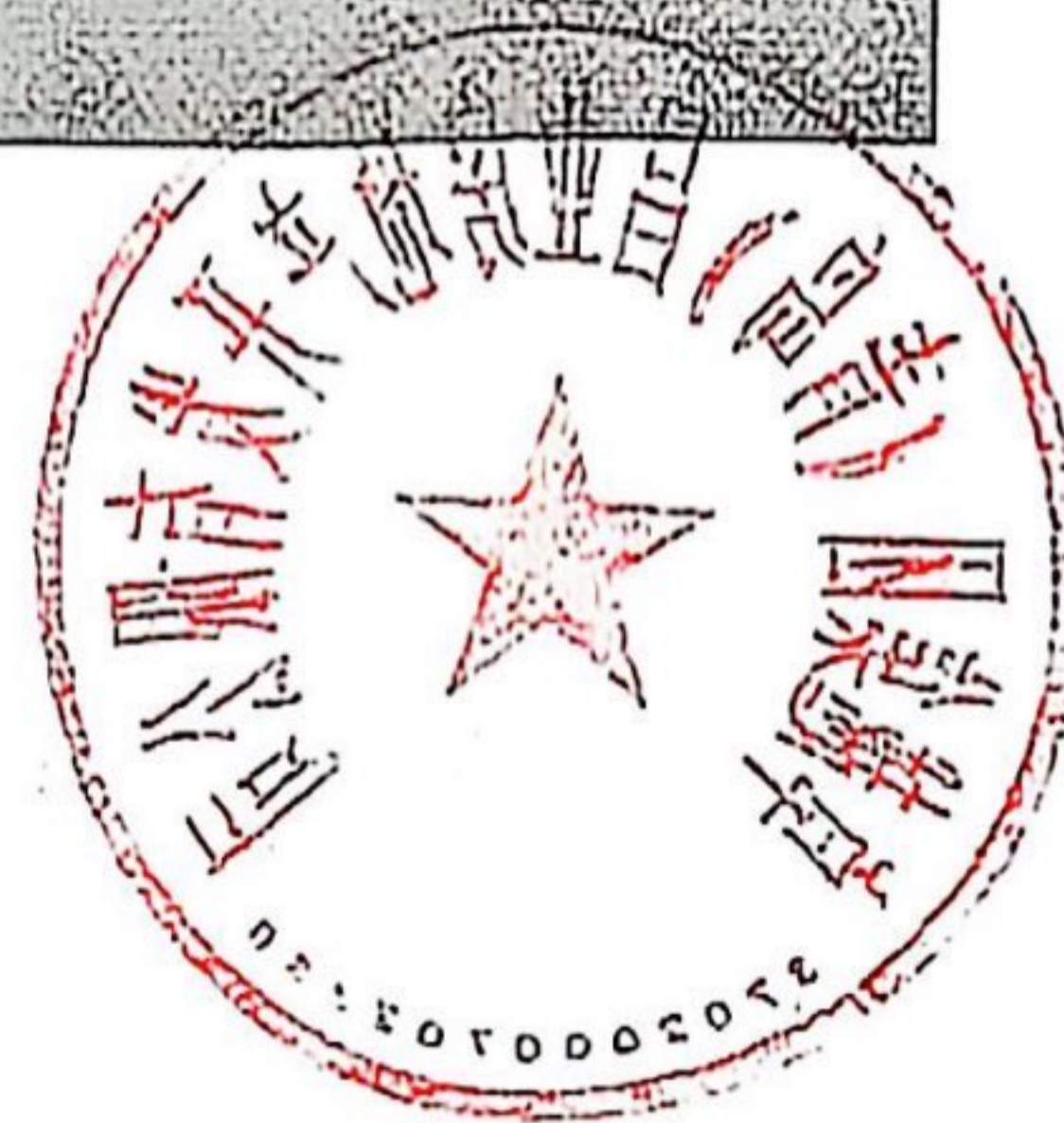
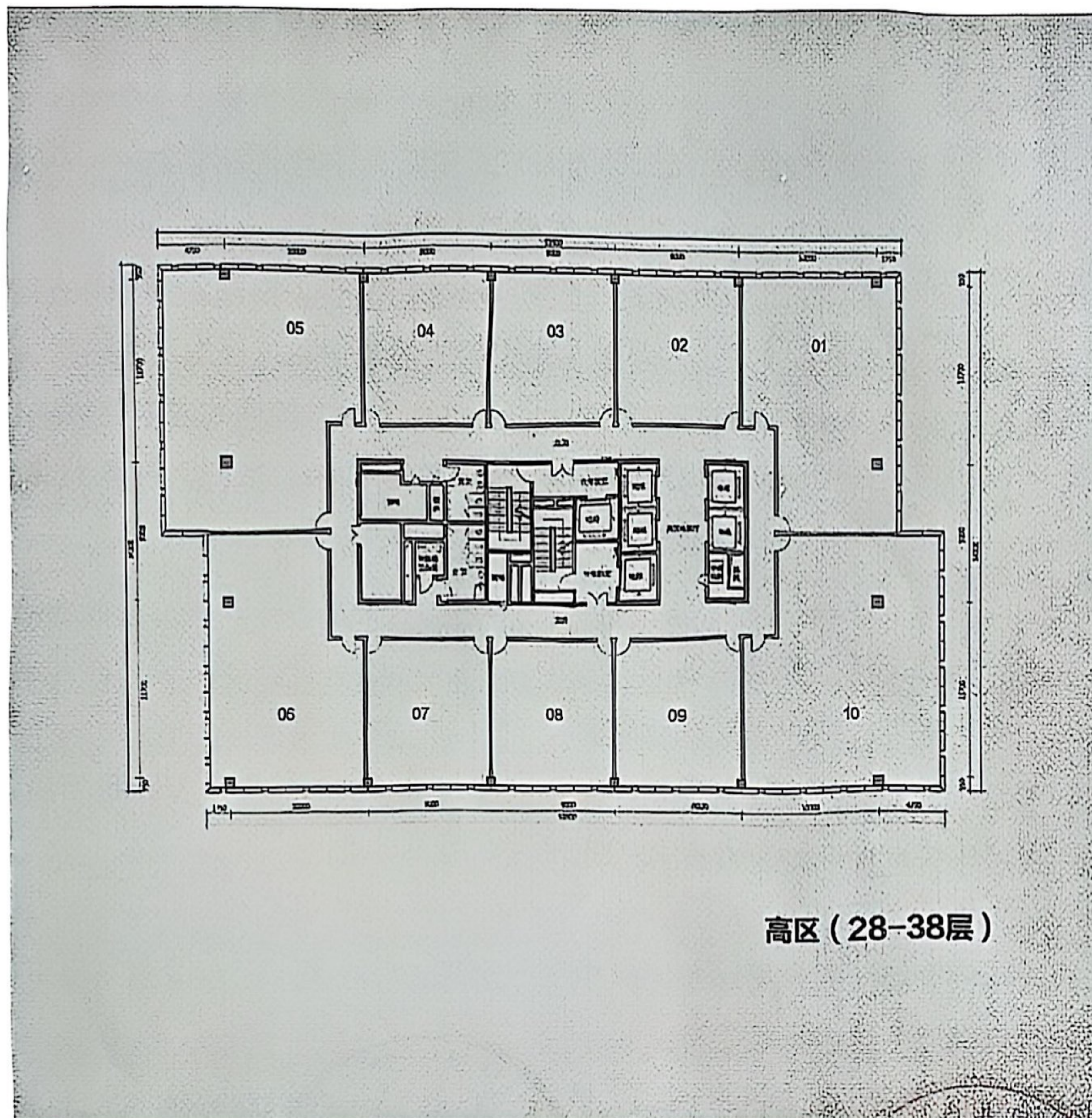


乙方：
(签章)
日期： 年 月 日



附件一：承租方营业执照、授权委托书、法人身份证复印件、税务登记证及组织机构代码证复印件（加盖公章）

附件二：初始状态平面图及现场照片



三 租户关于购买保险及责任承担的承诺函

(乙方必须签署)

租户关于购买保险及责任承担的承诺函

我方为【卓越世纪中心2号楼】【 33 】层【 01-10 】单元的承租人。根据双方签订的《租赁合同》(合同编号:)中相关约定,在合同有效期内(含装修期),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),并同意就因灾难造成的营业损失、人工费等方面投保,同意就因我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、甲方及任何其他方人身或财产损失的发生。

我方亦在此郑重承诺:在我方租赁甲方房屋期间(含装修期),我方对因我方原因或在我方租区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。我方不可撤销的履行以下义务:若因我方原因或在我方租区内发生任何意外伤害、财产损失等情形,我方将在第一时间按照甲方的要求对损失进行赔偿。若造成甲方及他人损失的,我方应当优先赔偿甲方。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,甲方可从我方缴纳的各类保证金中扣除相应费用,若扣除各类保证金不足以赔偿时,甲方可继续向我方追偿。

本承诺函自我方签字之日起生效,且独立于双方其他文件而存在。

承租人(签字盖章):

承诺日期:



附件四：租金支付表

序号	付款日期	金额	对应使用期限
1	2025-3-20	346677	20250320-20250531
2	2025-6-15	433346	20250701-20250930
3	2025-9-15	433346	20251001-20251231
4	2025-12-15	433346	20260101-20260331
5	2026-3-15	289689	20260401-20260531
6	2026-6-15	433346	20260701-20260930
7	2026-9-15	433346	20261001-20261231
8	2026-12-15	433346	20270101-20270331
9	2027-3-15	289689	20270401-20270531
10	2027-6-15	433346	20270701-20270930
11	2027-9-15	433346	20271001-20271231
12	2027-12-15	433346	20280101-20280331
13	2028-3-15	289689	20280401-20280531