

江门中科智博科技投资有限公司

房屋租赁协议书

WPS PDF编辑试用

江门

(

甲方：江门中科智博科技投资有限公司

法定代表人：李丹

乙方：江门市全布达纺织品有限公司（91440705MA56B6K3X6）

法定代表人：唐倩

联系电话：18802032384

联系地址：江门市新会区罗坑镇陈冲墟工业大道东 5 号

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲、乙双方经友好协商，就乙方租赁甲方位于广东省江门市新会区会城今洲路 29 号中科创新广场房屋相关事宜达成如下协议，双方共同遵守：

一、房屋基本情况：

地 址：广东省江门市新会区会城今洲路 29 号中科创新广场

楼 座 号：6 座 5 层 自编 501-503 室 室（以下简称“该房屋”）

租赁面积：601.02 平方米（含公摊）

二、租赁用途：

乙方租赁的该房屋仅用于办公、科研（不得用于易燃易爆、污染环境等当地政府禁止、限制经营或不予许可的行业或项目），不得从事违反国家法律、法规的经营活动，不得擅自改变其用途，改变用途的需向甲方提出申请并经甲方书面同意。

三、租赁期限：

3.1 该房屋租赁期为：15 个月

即自 2021 年 11 月 1 日起至 2023 年 1 月 31 日止。

3.2 续租：该房屋租赁期限届满，同等条件下乙方享有优先续租权。乙方如需继续租用该房屋，应当在租赁期限届满前三个月书面向甲方提出，续租租金价格按照续租时的市场行情由甲乙双方另行协商确定。

四、租金与缴纳时间

4.1 租金的缴纳时间：每月最后 7 个工作日，预缴下月（期）整月（期）租金（遇节假日顺延）。

4.2 租金的缴纳方法：当月最后 7 个工作日，预缴下月（期）整月（期）租金。若租赁首月不足整月的按实际天数计算租金（月租金÷月天数×实际租赁天数）计算缴纳。本协议约定租赁期租金含税总金额为：人民币_____元（其中不含税金额为：人民币_____元，税额为：人民币_____元）。具体甲方收取含税租金明细如下：

首月不足整月：即自___年___月___日起至___年___月___日止___元/月；

租赁年度	租赁时间	租赁面积 (m ²)	含税单价 (元/m ² /月)	含税月租金 (元)	含税年租金 (元)
第1年	2021.11.01至2022.10.31	601.02			
第2年	2022.11.01至2023.01.31	601.02			
合计（元）：					

尾月不足整月：即自___年___月___日起至___年___月___日止，___元/月；

备注：税额以税局现行审批 5%税率执行，以后如遇国家税制政策改革变化，以“国家税务总局”公布的新税率执行。

4.3 租金支付方式：押三付一。

即：签订本合同后在 7 个工作日内（法定节假日顺延），甲方收取相当于该房屋三个月的租金（基数：人民币_____元/平方米/月）作为押金，乙方另再缴付一个月房屋租金，每月收取一次租金；上述押金在租赁期间不退还，租赁期满在乙方无任何违约的情况下押金无息退还；如乙方在租赁期间存在违约行为则没收押金。

4.4 租金调整：甲方根据市场行情对该房屋租金价格每年进行一次调整，乙方予以同意。调整方式为：

该房屋租金每年递增率为___%，第___年开始递增（递增租金基数：人民币___元/平方米/月），第___年在第___年的基础上递增，第___年在第___年的基础递增，以此类推，直至合同租赁期限结束。

4.5 乙方采取按月支付的方式向甲方支付租金（先交租金后使用，如逾期未缴，甲方有权采取必要措施，一切损失由乙方自行承担）。乙方应在本合同签订之后 7 个工作日内（法定节

假日顺延)向甲方支付第一个月租金,之后乙方应当在每月届满前7个工作日内支付下一月租金。

4.6 支付方式:乙方以转账方式支付。

甲方开户行:中国农业银行江门新会支行

账户名称:江门中科智博科技投资有限公司

账号:4438 0001 0402 3556 4

4.7 甲方收到乙方租金后15个工作日内,按乙方提供开票资料出具票据。

五、物业管理费及其他相关费用

5.1 租赁房屋的物业管理费由乙方承担。物业管理费标准及收取方式、时间均按照甲方与委托的物业服务公司签订的服务合同执行。

5.2 乙方使用的水费、电费(含空调使用费)、垃圾处置费、公共能耗分摊及其他相关费用由乙方承担。

六、履约押金

6.1 在双方签订本租赁合同时,乙方须支付相当于三个月租金(基数:人民币____元/平方米/月)的货币作为履约押金,即一共为人民币_____元(大写:____佰____拾____万____仟____佰____元____角____分)。甲方收到押金后向乙方出具收据。

6.2 履约押金的退还:租赁期满,经甲方验收,乙方承租的房屋无损坏(双方特殊约定和自然磨损除外)且无租金、物管费、水电费等欠款以及无其他任何违约情况,在乙方办理退房手续时全额退还(不计息);若乙方存在违约行为或乙方提出合同提前解除或终止,则没收上述履约押金。

七、交付标准及房屋装修、改造

7.1 乙方选择以下第____/____种交房标准:

(1) 按照甲方规划设计图纸施工完成并竣工验收的现场标准交房,乙方自行装修,但需将装修方案报经甲方或甲方委托的物业服务公司(下同)审核同意后方可实施;

(2) 乙方要求甲方代为装修,装修方案由甲方提供参考设计,乙方根据自身需求调整后由甲方代为施工,装修费用由乙方承担(该装修工程质保期为一年,质保期满后的维修养护责任由乙方自行承担),甲方(为/不为)该房屋配备__台电梯,该__台电梯质保期内的维修、

养护、年检由甲方负责相关费用。双方同意，甲方代为装修后，房屋的具体交付时间以甲方发放《交付使用通知书》载明的交付时间为准。

(3) 乙方委托甲方按照乙方提供的装修方案装修，另行签订装修协议。双方同意，甲方代为装修后，房屋的具体交付时间以甲方发放《交付使用通知书》载明的交付时间为准。

7.2 若由于乙方的原因而对承租房屋的玻璃幕墙、建筑结构等造成损坏的;或因乙方自行安装电气、设备及管道、线路由于使用不当、维修不善，或因乙方使用产生各种污染而造成损失均由乙方承担。甲方在索赔过程中产生的一切费用（包括但不限于维修费、人工费、诉讼费、律师费、差旅费等）也由乙方一概承担。

7.3 乙方进行房屋装饰装修、增添设施、空调改造等产生的费用，由乙方自行承担。承租房屋的内部装修及由乙方安装的各种设备由乙方自行维修保养，并由乙方承担有关费用，若由于乙方非正常使用原因造成场所内甲方权属的各种设备发生损坏，甲方可以代为维修，但乙方必须承担相关的维修费用。

7.4 乙方承租房屋主体及属于甲方原有附属设施因自然属性而导致的损耗，乙方不承担责任及费用，甲方应负责及时维修保证乙方正常使用，乙方也应予以配合。若甲方在进行正常维修时可能对乙方所产生的不便及不利，乙方不得以任何理由提出索赔或其他补偿。

八、甲方的权利及义务

8.1 甲方委托物业管理公司负责园区共用设备设施、共用部位的维修、养护和管理，负责维护园区公共秩序和安全防范事项的协助管理。

8.2 甲方委托物业管理公司在日常管理工作中，并授权物业管理公司监督乙方遵守各项物业管理制度、园区管理规约等，对乙方违约、违规行为采取告知、劝阻、制止、报告相关政府部门的方式进行处置，包括但不限于采取必要手段要求乙方停止侵害、排除妨碍、恢复原状、消除影响、赔礼道歉、强制整改、照价赔偿等措施。

8.3 在本合同租赁期内，如该房屋发生产权转让时，甲方应及时通知乙方，协助由该房屋受让人与乙方继续履行本合同。

8.4 按本合同之第四条、第五条、第六条规定，向乙方收取租金和押金。

8.5 租赁期满后或因乙方（含实际使用单位）责任退租或乙方（含实际使用单位）违约而致合同解除、终止的，除双方另有约定外，乙方按照第（1）种执行、处理：

（1）乙方依附于房屋的装修、装饰或附属物（包括隔断、门窗、天花、灯具等）归甲方所有，乙方有权将自行购置的室内外设备拆除带走，但需保持墙面、天花、地面等完整；如果

乙方不能完整的将“乙方依附于房屋的装修、装饰或附属物（包括隔断、门窗、天花、灯具等）”移交甲方，则乙方应按本条第（2）种执行，即恢复原状。

（2）要求乙方恢复原状。

（3）甲方恢复原状，并向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

8.6 未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋转租他人。

8.7 在乙方延迟支付租金及相关费用的情况下，甲方不得擅自单方面终止乙方的供水、供电、电信网络等，否则须赔偿乙方因此而造成的全部损失，但是如果经甲方书面催收后，乙方仍不缴纳相关费用的不受此限。

九、乙方的权利及义务

9.1 依时缴纳和承担本合同之第四条、第五条、第六条明确的有关费用。

9.2 租赁期内拥有该房屋及其共用部位的使用权。

9.3 乙方应遵守园区各项物业管理制度，享有履行物业管理服务协议所约定的权利和义务。

9.4 如乙方使用不当或人为损坏该房屋设施设备的（包括租赁部分和共有部分），由乙方负责赔偿损失并恢复原状。

9.5 甲方或物业管理公司对该房屋进行修缮或处理突发事件采取避险措施时，乙方应积极配合。

9.6 按照公平、合理、安全的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

9.7 负责做好该房屋的消防管理、安全防范等工作：租赁该房屋的单位负责人为该房屋的消防主要责任人，如因乙方疏忽或管理不善，造成安全事故，由乙方自行承担责任。

9.8 房屋使用中产生的各项费用由乙方承担：

9.8.1 乙方使用部位的设施设备、装饰装修的日常修缮、维护费用由乙方承担。

9.8.2 乙方物业管理费、停车费、网络费、电话费、水费、电费使用该房屋中产生的相关费用由乙方承担。

9.9 租赁期届满或者提前解除合同后，乙方应搬走属于乙方的物品，按时腾房，完成房屋的清洁；否则，甲方有权处理承租房屋内的留置物品，并由乙方承担由此产生的相应费用。

9.10 乙方如需在外墙面、楼顶、园区制作广告，需将广告方案书面报告甲方，并经甲方书面同意后方可进行。

9.11 乙方必须保证合法合规经营，并按照相关规定办理经营证照，如发生重大违法违规行为或不按相关部门及甲方要求积极整改的，甲方有权解除本合同，并无须作出任何赔偿。

十、合同的变更、解除与终止

10.1 经甲乙双方协商一致，可以解除、变更、终止本合同。

10.2 乙方如需把个人名义变更公司名义重签合同的，按约定需在合同签订日起2个月内向甲方提出合同变更申请，如超过2个月再进行变更的，产生的所有费用（包括额外税费）由乙方承担。

10.3 乙方有下列情形之一的，甲方可单方面解除合同，收回房屋：

- ①擅自改变该房屋用途的；
- ②擅自将该房屋转租、分租、转借的；
- ③承租人利用房屋进行非法活动，损害公共利益的；
- ④拖欠租金15天以上的（含15天）；
- ⑤未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构的。

10.4 租赁期满合同自然终止。

十一、违约责任

11.1 乙方未能向甲方按时足额支付租金的，乙方须每天按所欠总额的千分之三支付违约金。乙方拖欠租金15天以上的（含15天），则甲方有权单方面解除合同并收回该房屋同时向乙方追收所欠费用及违约金且没收履约押金。

11.2 未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋转租，否则视为乙方违约，甲方有权单方面解除合同并收回该房屋且没收履约押金，并追究乙方给甲方造成的经济损失。

11.3 乙方不得擅自改变该房屋及其设施设备的结构、外观（含外墙、外门窗、阳台栏板、公共通道等），不得侵犯相邻房屋的权利。如违反物业管理制度，甲方或甲方授权的物业服务管理公司有权制止、要求乙方限期整改、恢复原状、赔偿损失，乙方应按照甲方或物业服务管

理公司通知的期限进行整改，直至符合要求。如乙方未能按照限期整改，甲方追究乙方的违约责任。

11.4 租赁期内，甲方单方面无正当理由解除本协议或由于甲方的原因导致乙方不能正常使用该房屋的，甲方应退还剩余租金，并双倍向乙方返还履约押金。

11.5 除本合同已有明确约定外，本合同任何一方不履行约定义务或违反本合同条款内容，给对方造成损失或导致本合同提前终止的，违约方应承担给守约方造成的全部经济损失和法律责任，包括但不限于维修费、人工费、诉讼费、律师费、保全费、担保费、鉴定费、公证费、差旅费等。

11.6 如因乙方单方提出解除租赁合同或因乙方违约而导致合同解除或租赁合同租赁期限届满而终止，甲方收回房屋不需支付乙方装修、投入等费用。

11.7 乙方解除或终止租赁协议书的同时，应向有关部门变更或移除乙方营业地址（包括免费使用租赁房屋的注册方），否则乙方应从解除或终止租赁协议之日起继续按每月的租金全额作为赔偿损失向甲方支付至变更或移除之日止。

十二、特别约定

12.1 甲乙双方确认，在签订合同前，乙方已现场仔细、充分查看租赁房屋及其所处建筑现状、公建配套、设施设备情况、景观环境及周边环境，对此无异议。在甲方出现没有违约的情形下，不得以此向甲方提出权利主张或索赔要求。

12.2 在不影响房屋正常使用的情况下，甲方同意将所在房屋的楼宇外墙面无偿提供给乙方作发布广告展示、安装宣传喷画等对外宣传之用。乙方无偿使用的期限与合同约定的租赁期限一致，但广告及宣传内容应报甲方（或物业管理公司）及政府相关部门审定。

12.3 本合同任何一方在遇到不可抗力且自身无过错的条件下，所造成的延误或不能履约均免责。本合同项下的“不可抗力”指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

12.4 如发生“不可抗力”事件致使本合同约定的某条款不能执行，双方均应积极采取补救措施减少双方的损失，需免责一方应向另一方提供免责书面函（需提供证明材料），在其证明得到证实后，可不追究违约责任。

十三、争议的解决

甲乙双方因执行本合同发生争议，应友好协商解决，如协商未果，任何一方有权向江门市新会区人民法院提起诉讼。

十四、通知送达

14.1 本合同项下的全部往来函件应为书面形式，且在下列情况下应视为已经充分有效送交及通知到达：

(1) 专人递送，在门口拍照留底

(2) 通过 EMS 快递送达：

甲方通讯地址：江门市新会区会城今洲路 29 号中科创新广场 2 座 23 层（自编 2308 室）

联系电话：0750-6395018

乙方通讯地址：江门市新会区罗坑镇陈冲墟工业大道东 5 号

联系电话：18802032384

乙方保证上述提供的通讯地址和联系号码均为有效及以此为准，以便甲方在紧急情况时准确无误与本人联系。如有更改，须及时书面通知甲方，否则引起的后果自负。

(3) 邮箱：甲方电子邮箱：jmzkezbo@yeah.net

乙方电子邮箱：kuangmeizhen@zj.tech

甲、乙双方承诺以上信息均为有效和准备无误，以便双方在紧急情况时与对方联系。

14.2 甲方按本合同约定的联系方式通知乙方（包括但不限于邮寄快递、挂号信、发送电子邮箱、手机短信通知等），视为已合法有效送达；邮寄送达的，以签收之日视为送达之日。若无人签收或拒不签收的，以邮递公司的退回凭据日期为送达之日。

十五、其它约定

15.1 甲方双方对前述规定、文件等已仔细阅读，充分理解并同意遵照执行。未经双方书面协议，本合同内容不得变更或者修改。

15.2 若本合同的部分条款被法律规定为无效或不能执行的，本合同其他条款的有效性、合法性和可执行性不受影响，在不违反合同目的的情况下，双方仍需履行本合同其他条款。

15.3 本合同壹式肆份，甲方贰份、乙方贰份，具有同等法律效力。本合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章，且乙方支付履约保证金之日起生效。

15.4 其它约定事项：甲方按照目前的装修现状移交给乙方（附：现状移交房屋图片）。

乙方在不改变整体结构的前提下，可以自行装修，并需将装修方案提前报物业公司审查。

15.5 另附中科创新广场租赁平面图。

甲方(盖章):

法定代表人或委托代理人签字:

日期: 2021 年 11 月 1 日



乙方(盖章):

法定代表人或委托代理人签字:

日期: 2021 年 11 月 1 日

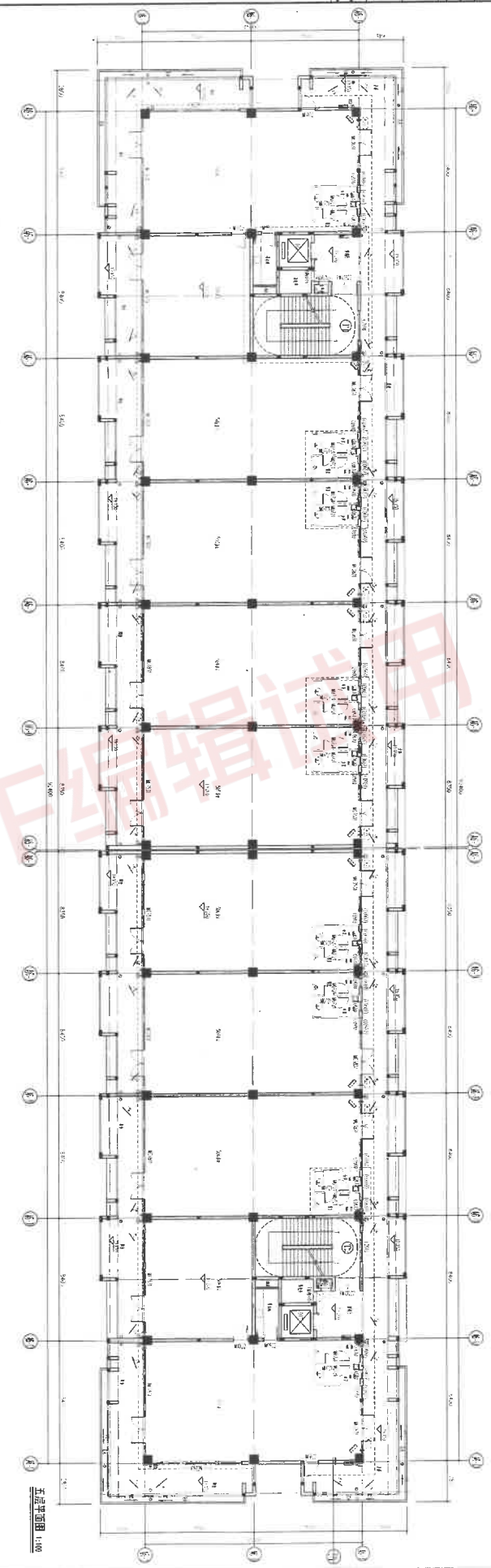
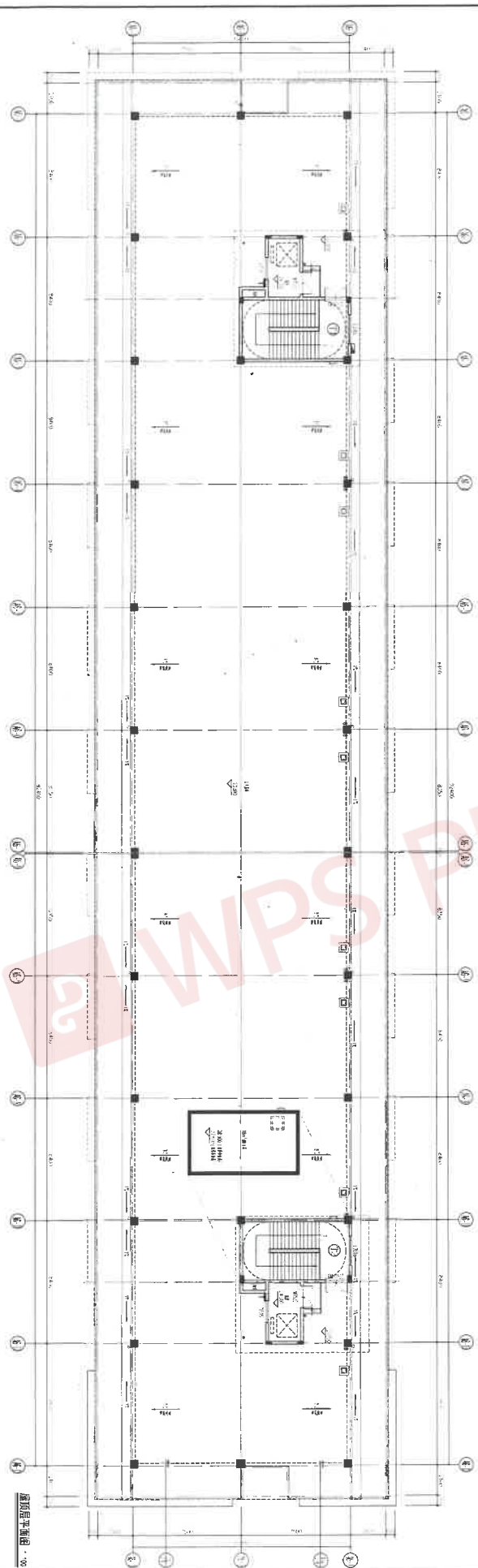


WPS PDF编辑试用

平面图黏贴处：

 WPS PDF编辑试用

入
七
阳



工程名称: 上海世博园区内某建筑

设计单位: 上海建筑设计研究院

设计人: 张三

审核人: 李四

日期: 2010年10月

工程名称: 上海世博园区内某建筑

设计单位: 上海建筑设计研究院

设计人: 张三

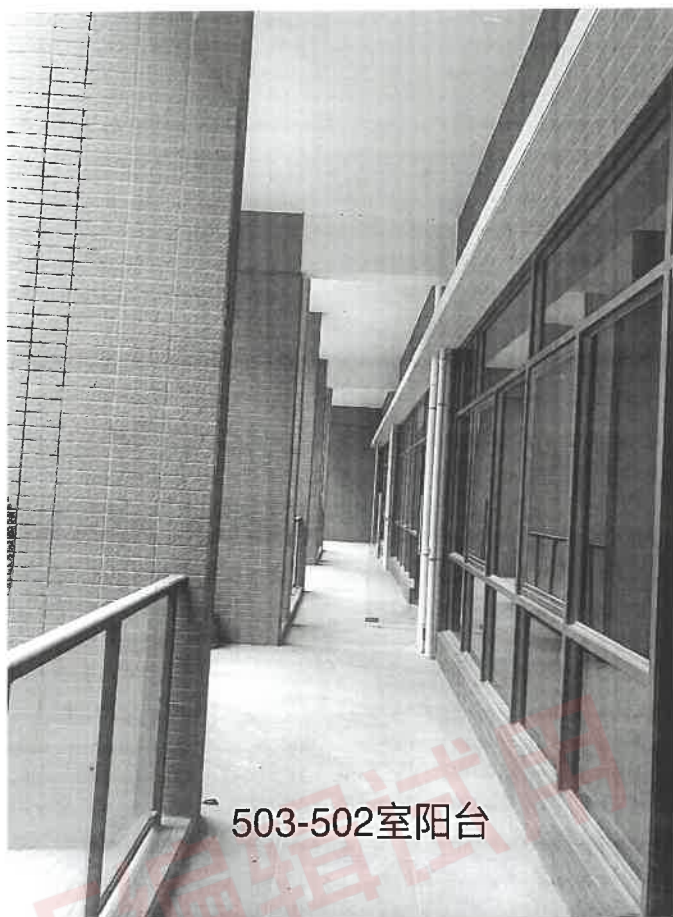
审核人: 李四

日期: 2010年10月





503-501室全景图



503-502室阳台



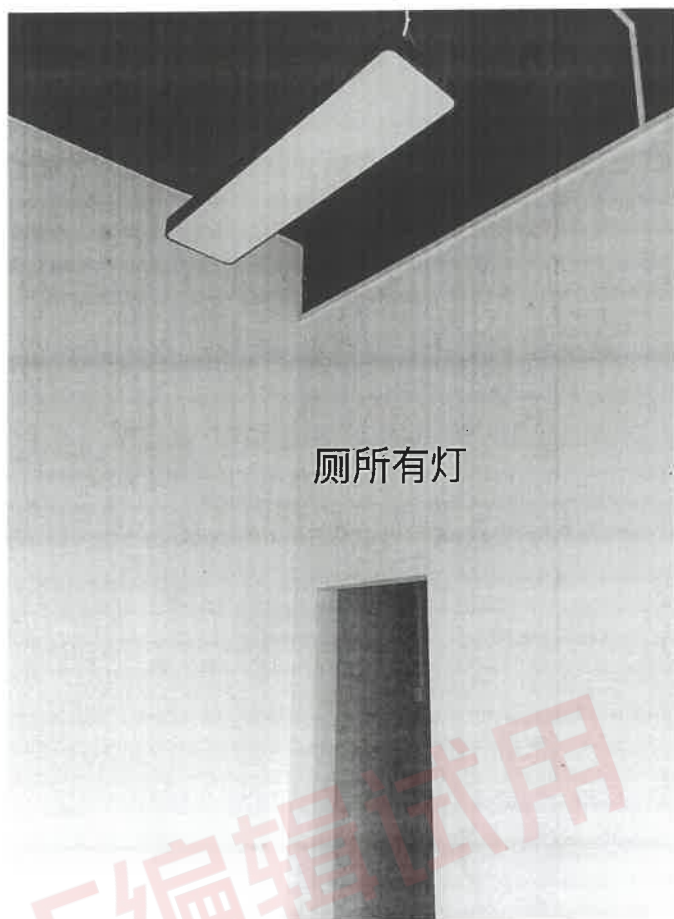
501室阳台



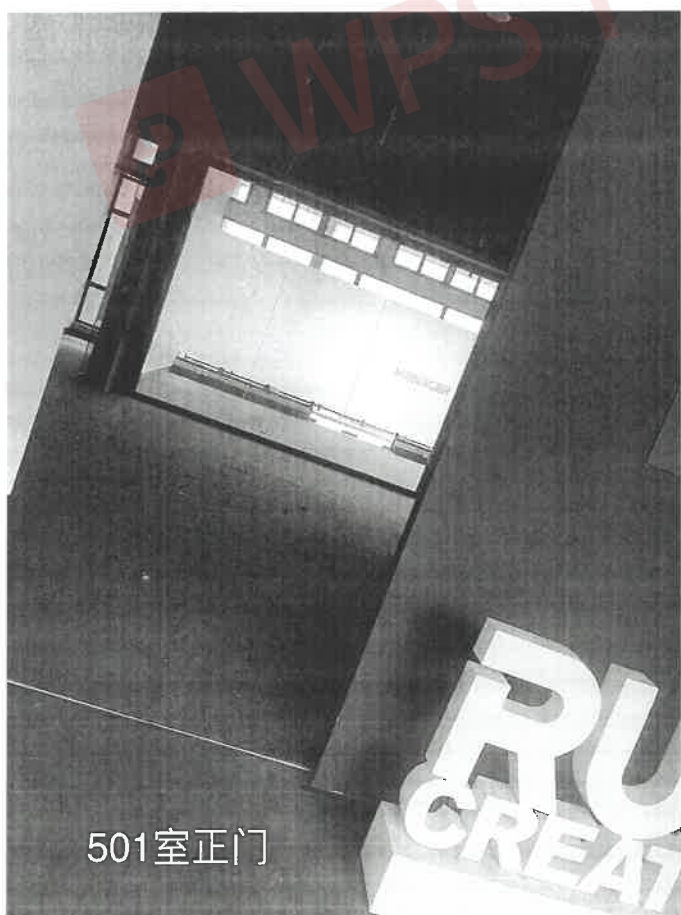
室内全没有灯



厕所



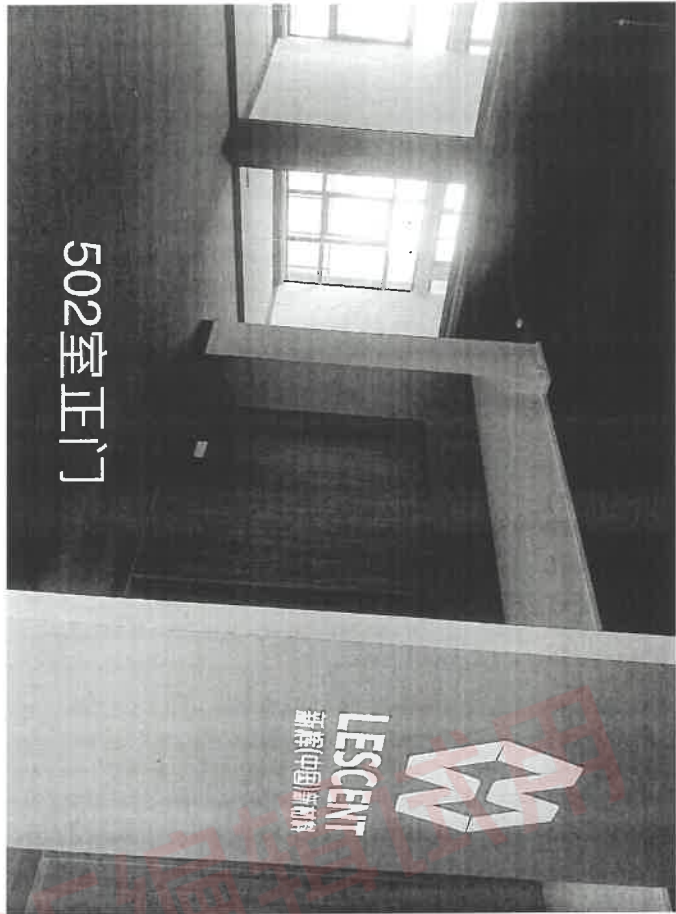
厕所所有灯



501室正门



501室左边



502室正门



502室入门
左边503室



501室直通503室
右边共6间房



502-501室左
边共5间房

