

合同编号:

深圳市房屋租赁

合

同

书

(非住宅)

深圳市住房和建设局制

二〇一九年十一月

说 明

1. 本合同文本为示范文本，双方当事人签署时可在有关法律法规规定的范围内，结合实际情况调整合同相应内容。

2. 在签订合同前，出租人与承租人需按以下要求提供相应材料：

（1）出租人应当向承租人出示证明其享有出租权的不动产权利证书、房屋买卖合同或者其他有效证明文件，同时：

房屋受他人委托代管出租的，还需提供委托人的授权委托书；

共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租的证明和授权委托书；

房屋系转租的，转租人需向次承租人提供出租人同意转租的证明文件、材料。

（2）承租人应当向出租人提供承租人真实合法有效的身份证明文件。

3. 本合同文本□中选择内容、空格部位填写内容以及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。□中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

4. 出租人与承租人可以针对本合同文本中未约定或者约定不明确的内容，根据具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可在附件一《补充条款》中加以约定。

5. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，以确保各份合同内容一致，各当事人应当至少持有一份合同原件。

6. 本合同解除或本合同租赁期限、租金标准、租赁面积等内容发生重大变更的，当事人应当到原登记备案机关办理相关手续。

7. 本合同当事人在签署本合同时，应当具有完全民事行为能力，充分理解各自的权利、义务、责任，并自愿按合同约定严格执行。

8. 产业用房对外出租的，应当严格遵守深圳市人民政府《关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）》（深府规〔2019〕8号）文件的相关规定。

特别提示：出租人应当就合同重要事项对承租人尽到提示义务。承租人应当审慎签订合同，在签订本合同前，请仔细阅读合同条款，特别是审阅其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在风险。

房屋租赁合同

出租人（甲方）：深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

证件类型：☐居民身份证☐护照☐统一社会信用代码☐其他_____

证件号码：_____

房屋信息编码卡号码：_____ / _____

通讯地址：_____

联系电话：_____

☐委托代理人/☐法定代表人：_____

证件类型：☐居民身份证☐护照☐统一社会信用代码☐其他_____

证件号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

承租人（乙方）：_____

证件类型：☐居民身份证☐护照☐统一社会信用代码☐其他_____ / _____

证件号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

☐委托代理人/☐法定代表人：_____

证件类型：☐居民身份证☐护照☐统一社会信用代码☐其他_____

证件号码：_____

通讯地址：_____

联系电话：_____

根据《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》《商品房屋租赁管理办法》《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》《深圳市人民政府印发〈关于规范产业用房租赁市场稳定租赁价格若干措施（试行）〉的通知》等相关法律法规文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上，就房屋租赁相关事宜协商一致，共同订立本合同。

第一条 租赁房屋基本情况

1.1 甲方出租给乙方的房屋坐落于深圳市龙岗区，租赁形式：☒整租/☐部分出租，房屋建筑面积： 平方米（其中套内建筑面积： 平方米，公摊面积： 平方米）（详见附

件二房屋平面图)，房屋租赁用途：_____，房屋编码：_____。

1.2 房屋权属状况：

不动产权利人或合法使用人为深圳市龙岗区工业和信息化局，甲方持有：（☐房屋所有权证或不动产权证书/☐房屋买卖合同/☐房屋租赁合同/☒其他房屋来源证明文件），房屋所有权证或不动产权证书编号：_____/_____，房屋（☐是/☒否）设定了抵押。

1.3 房屋装修情况：毛坯（装修具体情况可由甲、乙双方在本合同附件二中补充列明）。

1.4 房屋内附属设施情况：

☒房屋内无任何设施设备，是空房。

☐房屋内安装有设施设备，详见附件三《房屋交付确认书》。

第二条 租赁期限

2.1 乙方租赁房屋的期限自____年____月____日至____年____月____日止，共计5年0个月（不得超过法律法规规定的最长期限，单个产业用房租赁合同期限原则上不得少于1年）。

2.2 免租期：

☐乙方享有____月/____日的免租期（含在租期内），具体时间为____年____月____日至____年____月____日。在该期间，乙方无需向甲方支付租金，但需承担除租金外的水、电、燃气、物业管理费等所有费用。免租期满后，不论乙方是否使用租赁房屋，均应当按照合同约定支付租金。

☐乙方不享有免租期，自甲方交付房屋之日起开始计算租金、管理费及其他各项费用。

第三条 租金

3.1 租赁房屋按☐套内建筑面积/☐建筑面积计算租金，月租金总额为人民币____元（大写）。

3.2 租金支付时间：租金按月支付，乙方应当于每月5日前向甲方支付租金。甲方在收取乙方租金时，应当向乙方开具收款凭证。

3.3 租金支付方式：乙方应当在约定的支付租金日期前以☐现金支付/☒银行转账/☐其他_____/_____方式将租金交付于甲方。

以转账方式支付时，乙方应当将租金付至甲方指定的如下账户：

户 名：_____/_____

开户行：_____/_____

账 号：_____/_____

3.4 房屋租赁合同期内，甲方不得单方面提高租金。

3.5 双方约定，租赁期限内租金自第/年起每/年在上一年度租金标准基础上☐调增/☐调减/____%，具体如下：

（1）自/____年/____月/____日至/____年/____月/____日，租金标准为人民币/____元/

月（大写：____/____元整）。

（2）自____/____年____/____月____/____日至____/____年____/____月____/____日，租金标准为人民币____/____元/月（大写：____/____元整）。

（3）自____/____年____/____月____/____日至____/____年____/____月____/____日，租金标准为人民币____/____元/月（大写：____/____元整）。

（4）____/____。

第四条 租赁押金

4.1 本合同签署后 5 日内，乙方应当向甲方支付相当于____月（不超过两个月）租金的押金共计人民币____元（大写）。甲方收取乙方押金时，应当向乙方开具收款凭证。

4.2 乙方支付的押金并非乙方预付的租金或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证，甲方不得无故扣留乙方押金，拒不退还。租赁期限届满或合同解除后 5 日内，同时满足以下条件时，甲方应当在扣除乙方应承担的租金、费用以及违约赔偿金后，将租赁押金剩余部分无息退还给乙方（如有租金余额一并予以退还）：

（1）乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复；

（2）乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋（包括附属设施）交还给甲方；

（3）乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

第五条 其他费用

5.1 租赁期间，甲方负责支付法律法规规定应由甲方交纳的房屋租赁相关的税费。

5.2 租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的□水费/□电费/□燃气费/□物业管理费/□电视费/□电话费/□网络费用/□____/____等其他费用，由乙方承担。计费标准如下（如公用事业单位或物业服务企业依法调整收费标准的，随其调整）：

水费：____/____元/吨；电费：____/____元/度；

燃气费：____/____元/立方米；物业管理费：____/____元/平方米/月；

其他：____/____。

5.3 乙方应当自收到缴费通知或甲方提供的收费凭据后按要求及时缴交费用，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。

第六条 房屋的交付与验收

6.1 甲方应于____/____年____/____月____/____日前将租赁房屋交付给乙方，并保证房屋及其附属设施安全、合格（含空气质量）。

6.2 乙方应在甲方交付租赁房屋时入内检查租赁房屋的现有设备及设施，双方应当共同

签署《房屋交付确认书》（见附件三）完成交付。

6.3 双方特别确认：未签署《房屋交付确认书》但乙方已进场装修的，视为租赁房屋交付已完成。

第七条 装饰装修

7.1 ☒在不影响房屋结构的前提下，甲方同意乙方对租赁房屋进行装饰装修；按规定需报有关部门审批的，还应由☐甲方/☐甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。租赁期限届满或合同解除后，装饰装修物☐由乙方拆除并恢复原状/☐折价归甲方所有/☐无偿归甲方所有/☐其他_____。

☐甲方不同意乙方对租赁房屋进行装饰装修。

7.2 装修押金：符合本合同 7.1 条下的装修，乙方需在施工开始之日前____个工作日内向甲方或甲方指定单位交纳装修押金人民币____/____元（大写：____/____元整）。装修完成且经消防部门验收合格后，由甲方或甲方指定单位向乙方无息返还装修押金。

第八条 房屋使用及维护

8.1 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施，安全用水、用电，未经甲方同意，不得擅自改变租赁用途。

8.2 租赁期间，乙方发现租赁房屋及其附属设施有损坏或故障时，应当及时通知甲方修复。甲方应当在接到乙方通知后的 5 日内进行维修。无法通知甲方或甲方接到通知逾期不维修的，或者因情况紧急必须立即进行维修的，乙方有权代为维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。

因乙方故意或使用不当而造成租赁房屋或附属设施（包括乙方对房屋的装饰装修和增加的设施、设备）出现损坏或故障，由乙方负责维修，甲方不承担维修义务。

在租赁期内，因甲方或乙方不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成对方或第三方人身损害、财产损失的，责任方应当承担赔偿责任。

8.3 发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，甲方可在物业管理等部门的协助下，进入租赁房屋进行紧急维修施工作业，由此给乙方造成的损失，甲方应当给予补偿。

第九条 转租、续租及优先权

9.1 转租

☒乙方不得转租。

☐租赁房屋系产业用房，且与租赁房屋相关的土地供应合同、产业发展监管协议允许转租的，甲方同意乙方按规定或约定转租，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人

不得再次转租。

☐ 租赁房屋系产业用房以外的其他房屋的，甲方同意乙方将租赁房屋全部或部分转租给他人，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。

9.2 续租

本合同租赁期限届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期限届满之日前____日向甲方提出书面续租申请。双方就续租事宜达成一致的，应重新订立租赁合同或者签订租赁期限变更协议。在同等条件下，乙方享有优先续租权。

9.3 优先权

甲方在租赁期间出售租赁房屋，应当提前通知乙方，乙方在价格、付款方式同等条件下有优先购买权。若甲方出售的是连同租赁房屋在内的整栋房屋或与其他房屋连为整体的房屋，乙方不享有优先购买权。

第十条 房屋返还

10.1 租赁期限届满或本合同解除之日起____/____日内，乙方应当及时清空搬离租赁房屋，并将房屋及附属设施交还甲方。乙方未在约定的时间内清空、搬离房屋，且无法联系上乙方的，双方约定按如下方式处理：

☐ 甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

☐ 乙方提供紧急联系人_____/_____, 乙方紧急联系人自收到通知之日起____日内未清空房屋的，甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

☐ 甲方委托第三方保管公司代为保管遗留物，保管费用由乙方承担。

☐ 甲方采取☐ 拍卖/☐ 变卖的方式处置遗留物，代乙方保管所得价款。

☐ 其他_____/_____。

10.2 乙方返还房屋后遗留的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权将其作为废弃物处理。甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

10.3 房屋返还时，双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气等使用情况进行交验，并在《房屋交还确认书》（见附件四）中签字或盖章。

第十一条 合同的解除

11.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

11.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋：

（1）不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达 30 日；

（2）租赁房屋符合约定交付标准前提下，乙方无正当理由拒绝签署《房屋交付确认书》；

（3）擅自拆改变动房屋主体结构；

- (4) 擅自改变租赁房屋用途;
- (5) 擅自将租赁房屋转租给第三人;
- (6) 利用租赁房屋从事违法活动。

11.3 甲方有下列情形之一的,乙方有权单方解除合同:

- (1) 未按约定时间交付租赁房屋达7日;
- (2) 甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用或者危及乙方安全或健康;
- (3) 不承担约定的维修义务或不交纳应当由甲方承担的各项费用致使乙方无法正常使
用租赁房屋。

11.4 有下列情形之一的,甲乙双方均有权解除合同:

- (1) 租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除[在该情形
下,乙方因合同未履行完毕遭受的损失(含装修损失),甲方应当给予合理的补偿];
- (2) 因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用;
- (3) 甲方在签约时已告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分,现
被处分。

11.5 存在上述情形的,甲方或乙方按照本合同第14条约定向对方送达《解除合同通知
书》(见附件五)时,本合同解除。

第十二条 违约责任

12.1 甲方违约责任

(1) 甲方存在本合同第11.3条约定情形,乙方解除合同的,甲方应在合同解除后5日
内退回押金及预收的租金余额,并按照合同月租金金额的标准向乙方支付违约金。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) 甲方逾期向乙方交付房屋或存在本合同第11.3条第2项、第3项约定情形,乙方
未解除合同的,违约行为发生期间甲方每日应当按照日租金金额的两倍向乙方支付违约金(违
约金最高不超过月租金金额的两倍)。

(3) 租赁期间,甲方在不具备本合同第11条约定情形下单方解除合同的,应至少提前
30日书面通知乙方,退回押金及预收的租金余额,并按照合同月租金金额的两倍向乙方支付
违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的,甲方还应负责赔偿。

12.2 乙方违约责任

(1) 乙方存在本合同第11.2条约定情形,甲方解除合同的,乙方应按照国家月租金金
额的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的,乙方还应负责赔偿。

(2) 乙方逾期交纳租金、押金或者其他费用,未达到合同解除条件或者虽达到合同解除

条件但甲方未解除合同的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(3) 租赁期间，乙方在不具备本合同第 11 条约定情形下单方解除合同的，应至少提前 30 日书面通知甲方，并按照合同月租金金额的两倍向甲方支付违约金，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) 租赁期限届满或合同解除的，乙方应当及时搬离并交还房屋。逾期搬离或拒不交还的，每逾期一日，乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(5) 乙方未经甲方同意，擅自对租赁房屋进行改造、装饰装修或安装对房屋结构产生影响的设施设备的，应当将租赁房屋恢复原状，并赔偿因此给甲方造成的损失。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的，由乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

第十三条 特别条款

甲乙双方应签订附件七《深圳市房屋租赁安全管理责任书》（以下简称《责任书》），全面、适当履行《责任书》规定的安全管理责任与义务。任何一方违反《责任书》的规定导致本合同项下房屋租赁过程中发生安全责任事故或造成他人人身损害、财产损失的，由责任方承担一切法律责任和经济损失。

第十四条 通知和送达

14.1 甲乙双方约定以 ☒ 邮寄 ☒ 电子邮件 ☒ 微信 ☒ 短信方式发送通知，双方确认其有效送达地址如下：

甲方送达地址： ☒ 同首部通讯地址

☒ 其他地址 _____ / _____

☒ 电子信箱 ☒ 微信号 ☒ 手机号 _____ / _____

乙方送达地址： ☒ 同首部通讯地址

☒ 其他地址 _____ / _____

☒ 电子信箱 ☒ 微信号 ☒ 手机号 _____ / _____

上述地址如有变更，应当书面通知对方，否则仍视上述地址为有效地址。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的，以收件人签收日为送达日，如按上述地址邮寄文件被退回的，退回之日视为送达日；以电子邮件、微信或短信方式发出的，发出日即视为送达日。

14.2 如通过上述方式无法送达的，在乙方退租前，甲方向本合同租赁房屋所在地发送的通知应当视为有效送达。

第十五条 争议解决

15.1 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，可以请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解，或者：

☐ 向深圳国际仲裁院申请仲裁。

☐向租赁房屋所在地人民法院起诉。

15.2 合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

第十六条 合同的变更

非经双方协商一致，任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十七条 合同签署、登记备案

17.1 本合同自双方签署之日起生效，一式伍份，甲方执贰份，乙方执贰份，房屋租赁管理部门执壹份，具有同等法律效力。

17.2 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

17.3 本合同签署后 10 日内，双方当事人应当及时到房屋租赁管理主管部门办理房屋租赁登记备案手续（详见《房屋租赁登记备案须知》）。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

委托代理人（签章）：

委托代理人（签章）：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件一：《补充条款》

《补充条款》

鉴于甲、乙双方于__年__月__日签订《深圳市房屋租赁合同书》（以下简称“主合同”，合同编号），根据《深圳市创新型产业用房管理办法》《龙岗区落实〈深圳市创新型产业用房管理办法〉实施细则（暂行）》（以下简称《实施细则》）、《深圳市龙岗区创新型产业用房入驻及配置标准、租金价格标准》《深圳市龙岗区创新型产业用房入驻申请指南》等相关规定，乙方通过了准入资质审查，并在深圳市产业用地用房供需服务平台公示无异议，现双方就房屋租赁有关事宜达成一致意见，在主合同的基础上签订补充协议如下：

第一条：出租物业情况

1.1 甲方将其运营管理的位于深圳市龙岗区宝龙街道的创新型产业用房物业（以下简称“该物业”）出租给乙方使用，建筑面积为平方米（包含公摊面积），现状为毛坯。

1.2 甲方指定___/___为运营管理公司，对该物业进行运营管理；并由___/___委托的园区物业管理公司对该物业进行物业管理。

第二条： 租赁用途

2.1 乙方向甲方承诺该物业用途仅作为__使用，乙方保证遵守市、区有关创新型产业用房使用和物业管理的规定，不违反相关法律法规及本协议约定的经营使用范围。

2.2 乙方保证在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。如擅自改变使用用途，则甲方有权终止主合同及本协议。

第三条：租金、本体维修金、租期、免租期、支付方式和交付日期

3.1 甲、乙双方约定,该物业的单位租金按建筑面积每平方米每月人民币元/平方米(大写)计算,月租金总额为人民币元(大写:人民币)。

3.2 甲、乙双方约定,该物业的单位本体维修金按建筑面积每平方米每月人民币 元/平方米(大写: /)计算,月本体维修金总额为人民币 元(大写:人民币)。

乙方应当将本体维修金付至甲方指定的账户（区工信局指定账户）：

开户名称: _____ / _____

开户行: _____ / _____

账 号: _____ / _____

3.3 租赁期限为 5 年, 自 年 月 日起至 年 月 日止。

3.4 根据《深圳市龙岗区创新型产业用房入驻配置及租金价格标准》，从__年__月__日起至__年__月__日止为免租期，该免租附有下列限定条件：

(1) 该免租仅针对物业租金，免租期间所涉及物业管理费、水电费等其他所有相关费用均由乙方承担。

(2) 免租的前提是：乙方在合同履行期间无本合同约定的违约行为；且乙方在合同终止、解除时，按合同约定结清租金、水电费、管理费等费用，并完成租赁物业清场、归还的，符合上述条件才能免租；否则，不符合上述全部条件的，乙方应当在合同终止、解除时按照合同未履行期间占合同租赁期限的比例补交上述免租期间的全部租金（租赁押金不足以冲抵的，乙方应另行支付）。

(3) 因乙方原因导致租赁合同无效的，乙方应按本协议约定的租金标准向甲方支付免租期内的物业占有使用费，缴交至龙岗区非税收入专户。

3.5 主合同 3.1/3.2 条不再执行。根据创新型产业用房收支两条线管理规定，甲方每月将创新型产业用房主管部门出具《非税收入缴款通知书》送达乙方，乙方在收到缴款通知书后，如对租金数额有异议，应在 2 个工作日内以书面方式向甲方提出。乙方应于每月最后一个自然日前将相应租金足额缴交至龙岗区非税收入专户，逾期支付的，每逾期一日，乙方则需按日租金的万分之五支付违约金，缴交至龙岗区非税收入专户。

3.6 乙方同意按合同约定的现状接收该物业，并于租赁押金缴纳之日起三日内与甲方办理房屋交接手续，逾期视为乙方已接收租赁物。租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。

第四条：租赁押金

4.1 甲、乙双方约定，本协议签署后 5 日内，乙方向甲方支付租赁押金，租赁押金为主合同期内最后一年 的租金标准，共计人民币 元（大写 ）。乙方应当将租赁押金支付至甲方指定的押金账户：

开户名称： 深圳市龙岗区产业投资服务集团有限公司

开 户 行： 广发银行奥林支行

账 号：

4.2 主合同第 4.2 条约定了租赁押金退还的条件，本补充条款在前述约定基础上，对租赁押金退还的前提条件进一步作出说明。当以下条件全部满足时，乙方方可要求甲方退还租赁押金：

(1) 本协议约定的租赁期限届满后，乙方结清全部租金、水电费用、物业管理费和应由乙方承担的其他各项费用；

(2) 乙方交还该物业时，已按甲方要求，将该物业中装修部分、污损部分恢复原状且清理干净，并与甲方办理该物业退租移交验收手续；

乙方满足上述全部条件，即可持本协议及租赁押金收据原件，于租赁期满后三个月内向甲方提出退还租赁押金申请。若乙方在上述约定期限内未提出申请的，视为乙方自行放

弃要求退还租赁押金的权利，租赁押金在扣除相应的费用（如有）后，由甲方缴交至龙岗区非税收入专户。甲方应于乙方提出退还租赁押金申请后予以审查，经审查完全符合约定的退还租赁押金条件的，在扣除相应的费用（如有）后于10个工作日内一次性无息退还予乙方。

第五条 物业管理、房屋装修和维修责任

5.1 物业管理

（1）乙方应向甲方委托的园区物业管理公司缴纳物业管理费、水电费（包括排污费）、物业维修基金等其他费用，收费标准和收费方式以政府相关部门收费标准及乙方与物业管理公司签订的物业管理服务合同为准。

（2）租赁期间，使用该物业所发生的物业管理费、水电费（包括排污费）、煤气费、有线电视费、通讯费、网络费、设备维修费和其他有关费用、房屋和设备日常维修费用等由乙方承担。（房屋日常维修费用指该物业日常发生的小的损坏所造成的维修费用，包括但不限于维修灯、门窗、水电以及其他属于甲方的设施产生的维修费用。）

（3）双方同意由乙方负责办理该物业的意外商业保险事宜，并由乙方自行承担保险费用，保险受益人为甲、乙双方。保险范围包括：甲方经区政府授权经营管理的本物业、设施、家具和电器；乙方拥有的家具电器设备等。若因发生意外情况如火灾等造成双方的财产损失，由双方共同向保险公司索赔。若因乙方未购买该物业的意外商业保险所发生的意外造成双方的财产损失均由乙方承担。

5.2 房屋装修

（1）在不影响该物业的主体承重结构和消防安全情况下，乙方可自行装修该物业，但改变房屋的门窗、天花板、外墙等其他结构，以及甲方认为有必要征得其同意的其他情况，须征得甲方的书面同意。

（2）乙方需要对该物业进行装修改造的，须按相关法律法规办理消防报批和验收手续；装修改造方案应先获得消防审批再动工，且乙方在开业前应通过消防安全检查；所涉及费用由乙方自行承担。

（3）施工不得影响租赁房屋主体结构及外立面，亦不得影响其他租户的正常经营及生活。因乙方装修或使用不当或存在其他违反前述约定的行为造成乙方承租的租赁房屋或其他租赁房屋损坏或对其他租户造成影响的，由乙方负责修复，由此给甲方或其他人造成的一切损失，乙方均应足额予以赔偿。

5.3 房屋使用和维修责任

（1）租赁期间，租赁物业主体结构问题及主体公共设备设施问题（包括电梯、供电系

统、给排水系统、园区道路、幕墙等）的修缮和维护由甲方负责；其他问题由乙方负责维护和维修，包括但不限于乙方承租期间对物业使用不当引起损毁或物业非主体工程（如租赁物业内包括但不限于企业租赁单元内的门窗、灯具、电路开关、自然水电设施、空调等易耗品、水、电、消防以及乙方对房屋的装饰装修和增加的设施、设备）的维修、保养、管理及费用由乙方自行承担；乙方发现该房屋存在由甲方承担维修义务的房屋质量问题时，应及时书面通知甲方修复；确实需要维修的，甲方应在接到乙方书面通知之日起的十个工作日内进行维修。甲方逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

（2）租赁期间，乙方应合理使用并爱护该物业及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该物业及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应承担违约责任并负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担，乙方拒不承担的，甲方有权在押金中扣除相关费用。

（3）租赁期间，甲方对该物业进行检查、维修和养护，应提前2日通知乙方；检查、维修和养护时，乙方应予以配合。

（4）在租赁期间，乙方应守法经营，做好防火、防盗、治安等各项安全工作，并确保租赁房屋内的消防、防盗、治安等安全设施符合国家规定并自行承担由此而产生的一切责任。

（5）乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定应当向有关部门审批的，则应报有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其维修和安全责任由乙方自行负责。

（6）乙方保证按本协议规定合法使用该物业，不得利用该物业从事违反法律法规、规章、治安管理条例等的行为。

（7）**【节能环保】**乙方应妥善使用该物业，满足节能环保要求，并履行安全生产主体责任，保证该物业在使用中不存在任何安全隐患，保证不在该物业内存放危险物品。如因乙方使用不当或未妥善管理，导致该物业及附属设施受损的，乙方应赔偿相应损失，并自行承担由此产生的一切经济损失及法律责任。

（8）租赁期内，乙方必须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及有关规定，做好消防管理工作，并严禁将物业内的消防设施做其他用途。甲方有权不定期检查物业内的消防安全，但应提前通知乙方，乙方不得无理拒绝。

（9）乙方应接受甲方及甲方授权委托运营管理单位的安全生产统筹管理，主动接受甲方及甲方授权委托运营管理单位的安全检查，对检查提出的安全问题，应组织力量进行整改，乙方拒不整改的，视为乙方违约，甲方有权单方面解除合同不承担违约责任。

第六条：租赁管理

6.1 租赁期满、续租

(1) 同一申报主体原则上享受创新型产业用房租金优惠的租期累计不得超过 10 年。

(2) 租赁合同期满，甲方有权收回该物业，乙方应如期返还。若乙方要求续租的，应于租赁期限届满【3】个月前向甲方提出书面申请，在公开招租时享有同等条件下的优先承租权，但续租次数不超过 2 次。乙方未按要求书面申请续租的，视为乙方自行放弃优先承租权，不再续租。待租期届满，则双方租赁关系终止，在重新公开招租时不得享有优先承租权。

(3) 乙方存在拖欠租金等违约行为或履约评价不合格的，不得续租创新型产业用房。

6.2 转租、分租

乙方不得有擅自转租分租、改变其原有使用功能等不按租赁合同约定使用创新型产业用房的行为。入驻单位不得开展孵化器、创客、共享办公等引入第三方的业务（经政府相关产业主管部门审批同意批准的除外）；乙方违约进行转租、分租的，甲方有权立即单方解除合同并不退还押金，由此产生对第三人和甲方的损失，由乙方负责全额赔偿。

6.3 租赁面积/场地变更

乙方因技术升级、规模扩张等原因需扩大租赁规模或变更租赁地址的，应于租赁期限届满【3】个月前向甲方提交换租申请，经审查符合创新型产业用房入驻配置标准条件的方可换租，换租结果应通过深圳市产业用地用房供需服务平台向社会公布。

6.4 退租

(1) 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满当日内返还该物业，未经甲方书面同意逾期返还该物业的，每逾期一日，乙方应按合同所规定的租金标准向甲方支付占用费，同时应当按照合同最后一个月月租金金额支付一次性违约金，缴交至龙岗区非税收入专户，并承担占用期间的物业管理费、水电费等各项费用。因乙方占用该房屋给甲方造成其他损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

(2) 租赁合同解除时，如乙方已办理深圳市房屋租赁凭证的，乙方应于租赁合同解除之日将深圳市房屋租赁凭证退回甲方，并协助甲方注销上述备案；如乙方注册地址为该物业的，乙方应于租赁合同解除之日起【10】个工作日内变更注册地址，否则，甲方有权追究乙方的违约责任。

(3) 租期未届满，乙方提前解除租赁合同的，应提前【3】个月向甲方提交书面退租申请，并配合办理退租手续等，经甲方同意后可提前退租，乙方应按相关约定承担违约责任，并配合甲方办理退租手续等。

(4) 乙方交还该物业时，应经甲方验收认可，并结清乙方应当承担的各项费用，对甲方造成的损失（如房屋造成损坏的），乙方应承担相应的赔偿责任。

(5) 租赁期限届满，乙方返还该物业，乙方应当恢复房屋原状。如无需复原，则属于乙方的家具、电器等不损坏室内原状的设备由乙方负责搬走。而由乙方增加的如果拆卸后可能损坏该物业室内状况的装修，乙方不得拆除，该遗留物归甲方所有，乙方不得额外要求进行补偿。

(6) 无论因任何原因，主合同及本协议条款终止/解除的，乙方应自主合同及本协议条款终止/解除之日起五日内清场撤离并负责将租赁房屋恢复原状（依附于租赁房屋主体的装修工程除外）后移交甲方，结清实际租赁天数的租金及租赁相关费用，否则，自主合同及本协议条款终止/解除之日起第六日起，甲方有权单方开锁，邀请公证人或由甲方全程拍下录像到该物业内检视屋况，并清理出该物业中乙方的财产另行保管，保管时间 10 日，逾期未领取则视为乙方自动放弃该财产，并同意甲方自行处理，甲方有权将清理后的房屋租赁给第三人。乙方逾期未清场撤离、办妥以租赁房屋地址作为法定登记地址的相关登记事项的注销或变更手续，将租赁房屋恢复原状移交甲方的，乙方除需按实际租赁天数结清各项租赁相关费用外，还需每逾期一日，按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金，缴交至龙岗区非税收入专户。如造成甲方其他经济损失的，甲方有权继续追偿。

6.5 逃租、欠租

(1) 乙方出现逃租行为的，甲方有权立即终止租赁合同，依法扣除乙方租赁押金并进行索赔，公开登报，并申请将乙方及其法定代表人列入市区诚信系统、市产业用地用房供需服务平台黑名单，同时保留对乙方不法行为追究的权利。

(2) 乙方欠租两个月以上的，甲方有权立即终止租赁合同，乙方按照主合同 12.2 条的约定支付违约金，缴交至龙岗区非税收入专户，违约金不足以弥补损失的，甲方还有权要求乙方赔偿给甲方造成的实际损失；并申请将乙方及其法定代表人列入市区诚信系统、市创新型产业用地用房供需服务平台黑名单。

6.6 骗租

乙方有隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租行为，一经查实，取消乙方入驻资格，载入企业诚信不良记录，5 年内不得租赁龙岗区创新型产业用房，并通过市产业用地用房供需服务平台向社会公布；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理；且须将自入驻该物业以来享受的所有优惠租金足额返还给甲方，缴交至龙岗区非税收入专户。

第七条 清退管理

甲乙双方同意，在租赁期间，乙方有下列情形之一的，经区工业和信息化局审核同意

后，甲方可立即单方终止租赁合同，并做清退处理；同时乙方还应承担相应的违约责任，涉嫌犯罪的，移送司法机关依法处理：

7.1 乙方被列入失信名单的；

7.2 【安全生产】 乙方不履行安全生产主体责任，存在安全隐患且在限期内未按要求进行整改的。

7.3 区外申报主体自合同签订之日起3个月内未将注册地迁入龙岗区的；

7.4 租赁期间，乙方将注册地迁离龙岗区的；

7.5 租赁期间，乙方自身原因造成安全生产事故的；

7.6 乙方有擅自转租、分租、改变该物业原有使用功能等不按租赁合同约定使用创新型产业用房行为的；

7.7 租赁期间，乙方存在隐瞒真实情况、伪造有关证明等骗租行为的；

7.8 乙方入驻期满，未办理续租手续的；

7.9 乙方未征得甲方书面同意擅自装修、改变房屋结构或因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

7.10 乙方在本市取得用地并建成后，需退出已租赁的创新型产业用房；

7.11 乙方逾期不支付租金累计超过三十日的；

7.12 乙方拖欠水电、燃气或物管等一切相关费用总额累计达到1个月租金的；

7.13 乙方利用该物业从事非法活动或损害公共利益；

7.14 乙方存在其它违反本协议约定的行为或其他违反法律法规规定的行为的；

7.15 非本协议规定的情况，乙方擅自解除租赁合同的。

第八条 违约责任

8.1 有下列情形之一的，双方当事人可变更或解除租赁合同，均不承担违约责任：

- (1) 双方当事人协商一致的；
- (2) 因政府行为等原因导致物业无法继续使用的；
- (3) 因不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；
- (4) 其他符合法律规定变更或解除合同的。

8.2 乙方存在上述7.6、7.11、7.12、7.13、7.14条情形的，甲方有权要求乙方按照主合同12.2条的约定支付违约金，缴交至龙岗区非税收入专户，违约金不足以弥补损失的，甲方还有权要求乙方赔偿损失；乙方存在其他违约情形的，甲方有权要求乙方赔偿因此给甲方造成的全部损失。

8.3 租赁期间，乙方不及时履行本协议约定的维修、养护、管理责任，致使该物业损

坏，造成任何财产损失或人身伤害的，乙方应承担全部赔偿责任。

8.4 租赁期间，乙方保证按照国家的有关规定合法经营，保证不在该租赁房屋内从事任何违反国家法令、法规的事情，若乙方违反国家法律法规而导致甲方受到政府部门的处罚，乙方应承担全部责任。

8.5 乙方在该物业设立的企业，无论是否经过工商登记、无论企业形式如何，该企业均对乙方在本协议中的一切义务承担连带责任；且乙方设立该企业后，应于该企业成立之日起 30 日内向甲方报备，由新设企业向甲方出具保函，否则视为乙方根本违约。

8.6 本协议约定的所有“给甲方造成实际损失”包括但不限于律师代理费、诉讼费、保全费、担保费、差旅费、材料费、调查费、评估费、鉴定费、执行费及其他必要合理的费用。

第九条：其他条款

9.1 乙方需按照龙岗区创新型产业用房管理相关规定，定期将创新型产业用房所要求的入驻配置标准指标数据、水电数据变动情况报至甲方。

9.2 乙方在承租期间的送达地址为该物业的地址。双方终止或解除租赁关系后，乙方的送达地址如下：

姓名： _____ / _____
地址： _____ / _____
电话： _____ / _____

有关通知及文件资料的送达，甲方可任意选择以上两个地址之一为送达地址，甲方应在地址变更前 5 个工作日内书面告知甲方，否则，即使乙方变更送达地址的，甲方依据乙方变更前的原地址向乙方送达的，也视为甲方已经送达乙方。

9.3 甲乙双方承诺未经另一方书面同意不得向任何第三方透露主合同及本补充协议（特别是租金等条款）内容，以及因履行主合同及本补充协议而获知的对方的商业秘密。

9.4 本协议与主合同具有同等法律效力，如本协议条款与主合同不一致时，以本协议条款为准；如本协议条款内容系对主合同就同一事项进行补充约定，则应合并执行主合同及本协议条款就该事项的约定。

9.5 本协议一式伍份，甲方执贰份，乙方执贰份，有关部门执壹份。本协议自双方签字且盖章之日起生效，均具有同等效力。未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。

9.6 甲、乙双方如在履行租赁合同中发生争议，应及时协商解决，协商不成时，任何一方均可向该物业所在地人民法院提起诉讼。

9.7【龙岗区进一步规范政商交往行为告知书】为深入构建“亲”“清”新型政商关系，努力打造尊商、亲商、助商、安商良好营商环境，龙岗区委、区政府制定了《龙岗区公职人员政商交往“十个不准”》，严明公职人员在政商交往中的纪律要求。请参与龙岗建设的广大企业及其从业人员，严格监督我区公职人员落实“十个不准”，并在与我区公职人员交往中切实做到“十个不得”。

- (1) 不得向公职人员赠送礼品、礼金、消费卡等财物。
- (2) 不得违规向公职人员提供宴请、旅游、娱乐等安排。
- (3) 不得通过打麻将等形式向公职人员输送利益。
- (4) 不得为公职人员报销应由其个人支付的费用。
- (5) 不得违规向公职人员及其亲友借贷款。
- (6) 不得违规将车辆、住房等借给公职人员使用。
- (7) 不得在招投标中与公职人员搞暗箱操作、围标串标。
- (8) 不得为利益相关人和公职人员牵线搭桥或者代为传递信息、传递财物。
- (9) 不得让公职人员在企业违规兼职取酬。
- (10) 不得为公职人员亲友违规承揽业务提供便利。

上述“十个不得”，请乙方严格遵守。同时，在政商交往中，如有发现公职人员存在违反“十个不准”的问题，请及时通过网络举报平台或者12388举报电话等方式，向纪检监察机关反映举报，将一律严格保密、一律优先处置、一律严肃查处。

乙方已知晓上述告知内容，并愿意遵照执行。

第十条：其他约定

/

附件：节能合作承诺书

(以下无正文)

(以下为深圳市房屋租赁合同书补充协议签字页)

甲方(盖章):

法定代表人或委托代理人签字:

乙方(盖章):

法定代表人或委托代理人签字:

签约地点: 深圳市龙岗区

签约时间: 年 月 日

附件二：《房屋平面图》《房屋装修一览表》或图片

设备、物品名称	品牌/质地	数量	型号	物品状况
钥匙	大门____把，房屋____把，其他____把，备注：			
智能锁	大门____个，房屋____个，其他____个，备注：			
水卡	☐ 未交付 ☒ 已交付 张			
电卡	☐ 未交付 ☒ 已交付 张			
燃气卡	☐ 未交付 ☒ 已交付 张			
电视机				
空调				
冰箱				
办公桌				
办公椅				
电脑桌				
沙发				
茶几				
各项费用	价格	起计时间	起计底数	交纳人
水费				☐ 甲方 ☒ 乙方
电费				☐ 甲方 ☒ 乙方
燃气费				☐ 甲方 ☒ 乙方
电视收视费				☐ 甲方 ☒ 乙方
网络费				☐ 甲方 ☒ 乙方
电话费				☐ 甲方 ☒ 乙方
物业管理费				☐ 甲方 ☒ 乙方
停车费				☐ 甲方 ☒ 乙方
清洁费				☐ 甲方 ☒ 乙方

双方当事人对租赁房屋和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行了交验，双方对上述所列的房屋内设备及各项费用基本情况☒无异议/☐附以下说明：_____

出租人（签章）：_____ 承租人（签章）：_____

交付日期： 年 月 日

附件四：《房屋交还确认书》

房屋交还确认书

租赁双方已对房屋和附属物品、设施设备及水电使用情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担、押金返还、房屋及其附属物品、设施设备的返还 ☐ 无纠纷 / ☐ 附以下说明： _____

_____。

出租人（签章）：

承租人（签章）：

退房日期： 年 月 日

附件五：《解除合同通知书》

解除合同通知书

致：_____

我方与贵方于____年____月____日签订《房屋租赁合同》，现因_____
_____, 依据《房屋租赁合同》第_____条，特通知贵方
解除租赁合同。

请贵方收到本通知之日起□____日内搬出该房屋/□退回押金及预收的租金余额
元，支付违约金____元，赔偿金____元，否则我方将通过法律途径予以解决。
特此通知。

通知人：

日期： 年 月 日

注：通知人应将《解除合同通知书》实际送达对方，并保留相关证据。

附件六：授权委托书

授权委托书

委托人：

证件类型： ☐居民身份证 ☐护照 ☐统一社会信用代码 ☐其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

邮箱：

受托人：

证件类型： ☐居民身份证 ☐护照 ☐统一社会信用代码 ☐其他

证件号码：

通讯地址：

联系电话：

邮箱：

委托人是位于_____房屋的☐所有权人/☐共有人（房屋所有权证或不动产权证书编号：_____），现将房屋委托上列受托人进行出租及管理，委托权限如下（以勾选为准，未选择的打“×”）：

- ☐与承租人签署《房屋租赁合同》；
- ☐与房地产经纪机构签署《房屋出租经纪服务合同》；
- ☐房屋的日常管理；
- ☐收取租金及押金等费用；
- ☐通知付款人将应付款项支付至委托人指定的如下账户：

户名：_____

开户行：_____

账号：_____

受托人不得为任何有损委托人权益的行为，受托人在委托权限内就上述房屋所实施的法律行为以及产生的法律后果，委托人均予以承认。

委托人：

年 月 日

附件七：《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

《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)

承租人: (签章)

受委托人、管理人: (签章)

联系电话:

联系电话:

年 月 日

年 月 日

《房屋租赁登记备案须知》

办理房屋租赁登记备案需提供的资料：

（一）房地产权利证书或者其他合法权属证明（提供原件并留存复印件）

（二）出租人、承租人身份证明或者法律资格证明，包括：

1. 个人

大陆居民：身份证或其他有效身份证明。

港澳台居民：港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证。

境外人士：护照（有居留许可或入境签证）。

以上证件，均需提供原件并留存复印件。

2. 单位

社会信用代码、部队证件、境外企业合法开业证明（提供原件并留存复印件）。境外企业合法开业证明须附中文译本，未经中国相关职能部门认证的，需经使领馆公证或认证。

（三）共有房屋出租的，须提供所有共有人同意出租的书面证明。

（四）授权委托书

1. 产权为个人：须出具委托人和委托代理人的有效身份证件（查验原件，留存复印件）和授权委托书（原件），委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地；若无法取得委托人的身份证件原件的，须出具经委托人签字确认的身份证复印件。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

2. 产权为单位：经办人非法定代表人或负责人的，还须出具法定代表人或负责人的授权委托书（原件），委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

（五）房屋租赁合同（含合同附件）