

房屋租赁合同

甲方：江门市白石企业集团有限公司（出租方）

乙方：江门创新科电业有限公司（承租方）

甲、乙双方在自愿、平等、互利、诚信的基础上，就房屋租赁事宜，为明确双方权利、义务、责任，经友好协商，特签订本租赁合同，以资共同遵守。

第一条 房屋基本情况

1、租赁房屋位于江门市蓬江区建设三路173号8幢204、205、208、517、520-523室（沙冲围L座）。

2、租赁房屋建筑面积为572平方米（备注：套内面积468m²）。具体租赁范围详见本合同附件《租赁房屋平面示意图》，但不含租赁房屋楼顶、外墙等处的广告位。

3、租赁房屋按现状移交给乙方使用。现有设施详见本合同附件《物业财产及资料移交清单》，该附件作为双方按照本合同约定交接租赁房屋的验收依据。

第二条 房屋租赁用途

1、租赁房屋用途：乙方承租房屋用于开设（经营）员工宿舍项目。

第三条 租赁期限

1、租赁期限自2020年7月1日至2022年6月30日。

2、甲方应于 年 月 日前向乙方交付租赁房屋，若甲方延迟交付的，租赁期限及租金起算日相应顺延。

第四条 租金

1、甲方同意给予乙方 日的免租装修期（即自 年 月 日至 年 月 日），免租装修期内甲方免收租金。自2020年7月1日起按合同约定计收租金。

2、租赁租金的约定：乙方应付甲方初期租金为¥4,200.00元/月（大写：人民币肆仟贰佰元整/月）。该租金不包括广告位使用费，乙方若需使用广告位的，具体事项及费用由双方另行协商。

3、租赁房屋的租金按 方式递增，即： 。

4、乙方应于本合同签订当日向甲方支付履约保证金。

第五条 租金、水电费等费用支付

1、付款时间：租金按月支付，乙方应于每月10日前将当月租金以现金或银行转账方式支付给甲方。

2、乙方逾期支付租金或其他费用（包括代收代缴费用）的，每逾期一日，需按逾期金额的千分之三向甲方支付违约金，逾期超过三十日的，甲方有权解除合同并要求乙方承担违约责任。经甲方催告后在指定期限内仍未支付的，甲方有权暂时停止水、电供应或暂停履行其他合同义务直至乙方违约行为得到纠正为止，如因此造成损失由乙方自行承担。

第六条 房屋租赁双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务

①、保障租赁房屋主体结构安全。

②、对租赁房屋享有产权或出租权，不存在产权纠纷，确保租赁期内乙方对租赁房屋的合法有效占有及使用。

③、有权按合同约定收取租金、代收水电费等费用。

④、享有法律规定或合同约定的其他权利、承担相应义务。

2、乙方的权利和义务

①、协助甲方做好房屋主体结构及位于公共区域的共用设施的检查维修工作，租赁期间发现问题立即通知甲方并采取必要措施防止危险发生或损失扩大。

②、承担租赁房屋、附属设施设备（如租赁范围内的水电通信系统、防雷系统、消防系统等）及乙方专用设施设备的日常维护保养责任和相应费用；按法律规定和合同约定使用租赁房屋，承担因使用租赁房屋所产生的一切责任；因乙方故意或使用不当造成房屋或相关设施损毁的，乙方应当赔偿甲方损失。

③、租赁期内，租赁房屋及周边的卫生、治安、内部保卫等工作及费用由乙方自行承担，乙方在租赁房屋内的生产经营活动必须遵守法律法规及当地行政管理部门的规定，妥善处理邻里关系，经营过程中严格控制噪音、污水等污染物排放，按法律法规规定做好环境保护工作，保持好租赁房屋及其周边的卫生环境（包括但不限于租赁房屋本身以及租赁房屋门前、屋顶、门窗、沟渠、下水口等部位的环境保护、卫生保洁、落叶杂物清除等）。



若因乙方或乙方人员的行为造成环境污染、人身财产损害的，一切责任和费用全部由乙方承担。

④、租赁期间，乙方必须遵守《安全生产法》、《消防法》和其他有关安全生产、消防安全的法律、法规，并履行相关的职责。安全用水、用电，配置防火安全等警示标志、灭火器材，设置安全疏散通道及疏散应急标志。乙方承担使用该场地期间因违反消防安全、生产安全规定或合同约定义务所产生的损害赔偿责任和相关法律责任，并应当无条件接受甲方或有关部门的安全监督检查。

⑤、乙方不得在租赁房屋内存放、经营易燃易爆等危险品，如有违反，造成的一切事故责任由乙方承担、损失由乙方赔偿，同时甲方有权解除合同、收回租赁房屋并要求乙方承担违约责任。

⑥、乙方在生产经营过程中应依法纳税、守法经营，经营过程中发生的债权债务纠纷（包括乙方与员工之间的劳动纠纷）及相关法律责任全部由乙方承担，概与甲方无关。

⑦、场地使用期间，乙方因生产经营发生的债权债务纠纷、或因租赁房屋占有使用所发生的任何人身财产损害均由乙方负责处理、赔偿和承担相关法律责任，若甲方因此被第三人追索的，乙方应赔偿由此造成的甲方全部损失（如诉讼费、律师费、公证费、评估鉴定费等等）。

第七条 租赁房屋的约定

1、租赁房屋因城市规划建设（如“三旧”改造项目建设、城市规划建设需要等）或政府征收、征用行为、或政策变化等原因导致本合同不能继续履行的，甲方有权解除合同而不为违约，但甲方应提前三个月通知乙方，乙方应在接到甲方的书面通知后，需在90天内无条件按期搬迁，按约定条件向甲方交还租赁房屋，租金、综合管理费及水电费等费用计至租赁房屋交还之日止（费用计算截止日以乙方清场交回钥匙为准），甲方或项目建设单位、政府相关单位无需对乙方作任何补偿。

2、租赁期内，甲方有权根据经营需要将出租房屋设定抵押或转让给第三方，无需另行征得乙方同意。租赁房屋所有权转移后，房屋受让方即成为本合同的出租方，享有本合同项下的甲方权利、承担甲方义务。

3、乙方使用租赁房屋或进行生产经营活动所需的水、电由甲方在租赁房屋外指定地点统一提供安装接口，由乙方自行负责按相关规范接入使用。乙方若需使用租赁房屋内原有水电管线或设施的，必须在使用前全面检查管线设施是否符合安全规范和使用要求，若存在安全隐患的，乙方应当拆除后重新按安全规范进行安装布设后方可使用。若乙方怠于履行前述义务或怠于履行日常维护保养及维修义务的，一切责任由乙方承担。

4、乙方如需对房屋进行砌砖或内部装修施工的，应事先提交装修平面图及施工图，征得甲方同意（如需取得政府有关部门许可的，乙方还应申报并获得许可）后方可实施，工程费用和因工程施工、工程使用引起的一切责任由乙方承担，甲方有权对施工过程进行监督，并根据乙方施工需求提供必要配合。

5、租赁期限届满或合同提前解除的，租赁房屋内的固定装修（包括防盗网、铁楼梯等）等添附物归甲方所有，乙方不得擅自拆除（但甲方要求恢复原状的除外）。乙方有权将可移动的机器、电器设备拆除，但在拆除时不得损坏房屋墙面、梁柱、门窗、天花、地面等固定装修，若有损坏则应立即修复，否则，视为乙方违约，乙方已缴纳的履约保证金不予退还，同时甲方有权要求乙方赔偿损失。

6、乙方安装户外标识牌需经甲方同意，户外标识牌的报建、设计、制作、安装、维修维护、安全等责任和费用由乙方自行承担。乙方如需向有关职能部门办理报批手续的，甲方应提供必要协助。

7、乙方必须按照租赁房屋（场地）的性质、招标文件的要求及合同的约定使用租赁房屋（场地），不得违反土地性质用途、擅自改变经营范围，不得经营废弃物回收、化工、造纸、玻璃、制革、陶瓷等生产污染行业和生猪、禽畜养殖行业，也不得违规搭建、改建、构筑物，影响市容环境及村容村貌等。租赁期间，如发生上列情况，视为乙方违约，经甲方催告后在指定期限内仍未纠正的，甲方有权立即解除合同，没收履约保证金，并要求乙方支付违约金；若甲方要求乙方将租赁房屋（场地）恢复原状的，乙方必须立即恢复，由此产生的所有费用全部由乙方承担。

第八条 房屋电梯设备

1、租赁房屋内装有载重为 吨的电梯 台（备注： ）。合同生效后，由甲方提供电梯有效年检合格证并交付电梯给乙方使用（若本合同系双方就租赁房屋进行合同续签的，则甲方无需履行本款约定的交付义务）。

2、租赁期内，每年电梯的保养、年检及日常维修等一切费用由乙方负责，乙方必须与有资质的单位签订电梯维护保养合同、承担电梯安全责任；因电梯发生事故造成人身财产

损失的，一切责任由乙方承担。

3、若乙方怠于办理年审、日常维护保养或逾期支付电梯年检费的，甲方有权暂停乙方的电梯使用、直至乙方违约行为获得纠正为止。

4、租赁期间，若政府质监、安监等部门对电梯的年审、检验、使用、维护保养等有新规定，要求电梯增设多方通话、加装或改建电梯配套附属设施的，相关工程的实施及费用由乙方负责、安全责任由乙方承担。若乙方怠于履行前述义务的，甲方有权暂停乙方的电梯使用、直至乙方违约行为获得纠正为止。

5、乙方合同期满或中途退租交还电梯时，需提供电梯有效年检合格证给甲方，否则视为乙方未按约定交还租赁房屋。

第九条 关于房屋租赁期间的相关费用

1、在房屋租赁期间，以下费用由乙方支付：

①、水、电费；水电费由甲方代收代缴：甲方每月定期向乙方发出水、电费缴费通知单，乙方自收到通知单后5日内缴清费用。乙方自收到通知单3日内有权提出书面异议并提交相关证据，否则视为对该费用的默示认可。

②、综合管理费、垃圾清运费；

③、租赁房屋的安全保卫、秩序维护、清洁、绿化等费用；

④、乙方经营所发生的税、费、金以及其他各项由政府相关部门、公用事业单位征收的费用。

第十条 租赁房屋的退还及验收

1、合同期满后，如乙方有意继续承租房屋的，在同等条件下乙方享有优先承租权（但如果政府规定需采用招投标方式确定承租人的，乙方必须按规定参加招投标），且乙方须提前60日以书面方式向甲方提出续租请求。若乙方未在该期限内提出续租请求或未按规定参加招投标的，乙方的优先承租权消灭。

2、本合同不论因租赁期满还是合同解除而终止，乙方均须在合同终止后五天内（本合同对期限另有约定的除外）结清租金、综合管理费、水电费、违约金等一切费用，注销或变更以租赁房屋为住所的工商登记，将租赁房屋按约定条件退还给甲方，费用计交到乙方清场交钥匙之日止。乙方逾期未按约定条件退还租赁房屋给甲方的，自逾期之日起，按租金和综合管理费的双倍向甲方计付场地占用费，且甲方有权停止租赁房屋的水、电供应；因停止水、电供应所产生的损失由乙方自行承担；同时租赁房屋内的物品视为遗弃物，甲方有权自行处置，因处置该遗弃物发生的运输保管费、鉴定费、评估费、公证费、处置费等一系列费用以及因该遗弃物所产生的一切责任由乙方承担。

3、若无扣减事由，在乙方按上述约定结清费用、交还租赁房屋，经甲方检验房屋、设备无损坏、符合双方约定条件后，甲方于十五天内向乙方无息退还履约保证金。

第十一条 房屋租赁期内的安全管理

1、乙方必须严格遵守《安全生产法》、《消防法》等有关安全生产、消防安全的法律法规规定，并履行相关的职责、承担相关安全责任。为明确责任，乙方需与甲方签订《安全责任书》。

第十二条 违约责任

1、甲方违约责任

①租赁期内，甲方无法定或约定事由单方解除合同的，应向乙方双倍退还履约保证金。

2、乙方违约责任

租赁期内，乙方有下列行为之一，经甲方催告后拒不整改、或整改不符合要求的，甲方有权解除合同并要求乙方承担违约责任。

①、未经甲方许可擅自改变租赁房屋约定用途的。

②、乙方将租赁房屋作为生产、仓库、宿舍的“三合一”使用的；

③、在租赁房屋内生产、储存、使用危险品，或生产经营过程中产生噪音、污染的；

④、擅自将租赁房屋抵押、转租（或以分租、出借、承包、合作、互换等方式将租赁房屋交付给第三人使用）的；

⑤、擅自拆改租赁房屋结构或附属设施，造成损毁或出现安全隐患的；

⑥、利用租赁房屋进行违法犯罪活动的；

⑦、未经甲方或相关政府部门许可，在租赁房屋范围内或周边私自乱搭乱建的；

⑧、未取得生产经营许可证照而擅自开展生产经营活动的；

⑨、乙方因违法经营被司法、行政机关处以停业整顿、吊销营业执照等处罚的；

⑩、乙方有其他违反法律法规规定或合同约定的行为。

乙方无法定或约定事由单方解除合同、或因乙方违约致合同被解除的，乙方已支付的履约保证金不予退还，同时甲方还有权要求乙方赔偿全部经济损失（甲方损失包括但不限于

于免租期租金损失、不低于合同解除时一年租金的房屋空置损失以及甲方为配合乙方使用房屋额外投入的改建装修费用等)以及甲方为实现合同权利所支出的诉讼费、律师费、公证费、评估鉴定费、调查费等各项费用。

第十三条 不可抗力

1、合同期内,因不可抗力(台风、地震、水灾、战争、动乱、空中飞行物体坠落、供水供电设施故障、政策变化、政府行为等)原因导致租赁房屋、附属设施设备、室内外财物损毁灭失或其他人身财产损害的,各方损失自负,甲、乙双方互不承担违约责任。

第十四条 争议解决

1、甲、乙双方因本合同发生的争议,应友好协商解决;协商不成的提交租赁房屋所在地人民法院裁判处理。

第十五条 附则

1、一方依本合同发出的通知,除直接送达外,按以下地址或对方户籍、工商登记地址以 EMS 特快专递方式向对方寄出个工作日后视为有效送达:

甲方地址: 江门市港口二路 63 号

收件人: 甘瑞壮

联系电话: 3399088

乙方地址: 江门市蓬江区建设三路 173 号 9 幢

收件人: 黄银英

联系电话: 3236258-817

甲方向乙方发出的通知,除以上方式送达外,经乙方工作人员签收或在租赁房屋显著位置张贴后即视为有效送达。

一方地址、收件人、联系电话变更的,应当至少提前三个工作日有效通知对方,否则需承担送达不能的法律责任。

2、本合同签订后,乙方应及时办理生产经营行政许可手续,取得许可方可进行生产经营活动,若乙方在合理期限内未取得生产经营的行政许可(如经营许可、卫生许可、排污许可等)的,甲方有权解除合同。若租赁房屋登记的经营主体不是乙方的,乙方应与该主体共同向甲方出具书面承诺,对本合同项下的乙方义务承担连带责任,否则,视为乙方违约。

3、本合同一式 三 份,经甲、乙双方签字盖章并乙方支付履约保证金后生效。甲方执 二 份,乙方执 一 份,具同等法律效力。

4、特别约定(若本款约定与本合同其他条款约定不一致的,按本款约定执行):

(以下无正文)

(签章处)

甲方(盖章): 江门市白石企业集团有限公司

乙方(签字/盖章): 江门创新科电业有限公司

代表(签字): [Signature]

代表(签字): [Signature]

签订时间: 2020年6月24日

附件:

- 一、租赁房屋平面示意图;
- 二、乙方营业执照/身份证复印件;
- 三、租赁房屋及附属设施移交清单。

履约保证金补充协议

甲方：江门市白石企业集团有限公司 (出租方)

乙方：江门创新科电业有限公司 (承租方)

甲、乙双方于 2020 年 6 月 24 日就位于江门市蓬江区建设三路 173 号 8 幢 204、205、208、517、520-523 室的房屋租赁事宜签订了《房屋租赁合同》(合同编号：X1-200801)，
现经双方友好协商，就履约保证金支付等事宜达成如下补充协议：

一、根据《房屋租赁合同》第四条约定，乙方同意在本补充协议签订当日向甲方支付
履约保证金¥20,000.00 元(大写：人民币贰万元整)，其中：租赁保证金¥ \ 元(大写：
人民币 \)，水电费保证金¥ \ 元(大写：人民币 \)。

二、合同期满，若无扣减事由，甲方在乙方按《房屋租赁合同》约定办理完房屋移交
手续后十五天内，向乙方无息退还履约保证金。

三、其他补充事项：

四、本补充协议经甲、乙双方签字盖章后生效。

五、本协议一式 三 份、甲方执 二 份、乙方执 一 份，具同等法律效力。

(以下无正文)

(签章处)

甲方(盖章)：江门市白石企业集团有限公司

乙方(签字/盖章)：江门创新科电业有限
公司

代表(签字)：

代表(签字)：

日期：2020 年 6 月 24 日

综合管理费补充协议

甲方：江门市白石企业集团有限公司（出租方）

乙方：江门创新科电业有限公司（承租方）

甲、乙双方于2020年6月24日就位于江门市蓬江区建设三路173号8幢204、205、208、517、520-523室的房屋租赁事宜签订了《房屋租赁合同》（合同编号：X1-200801），现经双方友好协商，就综合管理费支付事宜达成如下补充协议：

一、根据《房屋租赁合同》第九条约定，租赁期内，乙方应承担租赁房屋的综合管理费。初期综合管理费标准为¥2,400.00元/月（大写：人民币贰仟肆佰元整/月），综合管理费按 \ 方式递增，即： \ 。

二、综合管理费由乙方按月向甲方支付，支付期限与当期租金支付期限一致，逾期支付的违约责任参照《房屋租赁合同》关于逾期支付租金的约定。

三、甲方提供以下综合管理服务：

1、对租赁房屋主体结构及位于公共区域的共用设施设备进行定期检查，承担前述部位和设施的检查 and 维修费用。乙方应当积极主动积极予以配合。

2、承担租赁房屋所在物业区域内公共秩序及共用设施的日常维护工作。

3、有权对乙方及乙方人员违反法律规定或合同约定的行为进行监督纠正，监督纠正无效的，提交相关行政或司法部门处理。

四、其他补充事项：

综合管理费自2020年7月1日起计收。

五、本补充协议经甲、乙双方签字盖章后生效。

六、本协议一式三份，甲方执二份、乙方执一份，具同等法律效力。

（以下无正文）

（签章处）

甲方（盖章）：江门市白石企业集团有限公司

乙方（签字/盖章）：江门创新科电业有限公司

代表（签字）：

代表（签字）：

日期：2020年6月24日

安全责任书

甲方: 江门市白石企业集团有限公司 (出租方)

乙方: 江门创新科电业有限公司 (承租方)

甲、乙双方就江门市蓬江区建设三路173号8幢204、205、208、517、520-523室租赁(使用)事宜于2020年6月24日签订了《房屋租赁合同》,为明确房屋租赁(场地使用)期间的安全责任,依据合同约定及《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国治安管理处罚法》及相关法律法规的规定,特签订本安全责任书:

一、根据合同约定,乙方使用租赁房屋(场地)仅限用于经营员工宿舍项目,乙方不得擅自变更房屋或场地用途。

二、乙方应当履行安全防范义务,并根据安全生产、消防安全的有关法律法规和政策的规定,制定安全生产和防火安全责任制度,确定安全生产、消防安全责任人,加强人员安全教育。

三、乙方应当遵守以下约定并做好相关工作:

1、乙方对使用的房屋(场地)应定期进行安全检查、按合同约定对乙方使用的水电管线和设施设备进行维修维护,及时发现并排查安全隐患,保障其甲乙双方及相邻第三方的生命财产安全。

2、乙方应做好房屋(场地)内的防火、防盗、防毒、防汛、防灾、用电、用气等安全工作。不在房屋(场地)内违规用火、用电、用气。

3、乙方不得私拉、乱接电线或随意加大用电负荷,确保安全用电,严禁在房屋(场地)内存放易燃、易爆、剧毒等危险物品,若乙方经营项目需要使用危化品的,必须取得相关行政许可并采取充分有效的安全管理防范措施,以免发生火灾或产生其他危害,避免事故发生后损害扩大。

4、乙方不得锁闭、封堵、占用房屋(场地)内的安全通道和出口,必须保证通道和出口畅通。

5、按照国家消防技术标准要求配置消防器材、逃生工具,安装应急灯、疏散通道、出口标志等。

6、培训员工正确使用消防器材、逃生方法,确保员工会使用消防器材、熟悉逃生路线及逃生方法。

7、若乙方因管理需要在房屋(场地)内安排人员留宿值班的,应设置第二逃生出口、逃生工具,确保值班人员在紧急情况下顺利逃生。

8、若乙方经营项目需设置厨房的,应采用实体砖墙与其它场所进行间隔到顶,并定期清理厨房烟道、排查火灾等安全隐患。

9、乙方在房屋(场地)内铺设水电管线、安装设施设备应当委托具有施工资格的专业人员实施,房屋(场地)内由乙方使用的水电管线、照明电器或其他设施设备,不论是乙方新装还是利用原有,均由乙方负责日常检查和维修维护,并由乙方承担因其怠于检查或维修维护所产生的一切损失。

10、乙方在房屋(场地)内人员全部离开或无人值守时,应当关闭水管总阀门及电源总闸,并仔细检查确认无火灾安全隐患后方可离开。

四、乙方应自觉遵守本责任书的约定要求,如因乙方违反本责任书约定、或使用管理不当导致发生火灾或其他安全事故的,由乙方承担一切责任,若因此造成甲方损失或致甲方被第三方追索、处罚的,乙方需赔偿甲方全部损失(包括但不限于甲方的财产损失、向第三方支付损害赔偿金、罚款以及甲方为处理事故纠纷所支出的诉讼费、律师费、评估鉴定费~~等一切损失及费用~~)。

五、乙方必须配合和支持甲方对乙方使用的房屋(场地)的安全生产、消防安全监督检查工作。

六、本责任书经甲、乙双方签字或盖章后生效。

七、本责任书一式三份,甲方执二份、乙方执一份,具同等法律效力。

甲方(盖章): 江门市白石企业集团有限公司 乙方(签字/盖章): 江门创新科电业有限公司

代表(签字): [Signature] 代表(签字): [Signature]

日期: 2020年6月24日

白石企业集团有限公司

物业财产及资料移交清单

XI-200801

物业名称	宿舍	地址	江门市蓬江区建设三路173号8幢204、205、208、517、520-523室(L座)		
用途	员工宿舍	移交日期	2020、7、1续租		
承租人(单位)	江门创新科电业有限公司	负责人	黄银英	电话	3236258-817

财产及资料清单

序号	名称	数量	序号	名称	数量	序号	名称	数量
1	宿舍(8间)	572 m ²	6	《房屋租赁合同》	1份			
2	门、窗	齐全	7	《管理费补充协议》	1份			
3	供电设施	齐全	8	《履约保证金补充协议》	1份			
4	供水设施	齐全	9	《消防安全责任书》	1份			
5	钥匙	8套						

移交人: 李冰凌 接收人: 黄银英
 部门主任审核:  部门主任审核
 主管领导核准:  主管领导核准

备注: 宿舍走廊已安装消防栓;
 消防栓(全套)器材: 消防卷盘1个; 铜制喷嘴1个; 消防带1条; 铝制喷枪1个
 为保证消防设施能正常使用, 承租人(单位)在非火警情况下不得擅自使用消防栓, 并请教育员工要爱护消防设施。
 续租; 建设面积 572 m² (套内 468 m²)

注: 本清单一式两份, 承租、出租双方各执一份, 具同等效力

BS-QR-WY002B0