

合同编号：



轨道交通大厦写字楼租赁合同

出租人（甲方）： 东莞市资产经营管理有限公司



承租人（乙方）：

出租人（甲方）：东莞市资产经营管理有限公司（以下简称甲方）

通讯地址：

法定代表人：

联系电话：

传真：

邮政编码：

承租人（乙方）：（以下简称乙方）

通讯地址：

负责人：

联系电话：

传真：

邮政编码：

根据《中华人民共和国合同法》和《商品房屋租赁管理办法》的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的商品房的相关事宜，订立本合同。

第一章：租赁物

第一条：租赁物及用途

乙方愿意承租甲方位于东莞市南城区东莞大道 116 号轨道交通大厦（以下简称大厦）第 30 层 01 号至 10 号单元（以下简称租赁物）。

租赁物仅限于用作办公用，不得将租赁物用于其他用途。

第二条：租赁面积

租赁物的租用面积以甲方最终交付的出租物产权登记证载面积为计租面积，双方同意，租赁物的租金和其他根据该租赁物面积计算的款项均以本款约定的证载面积为基数。

第三条：交付配套状况

1、甲方将为乙方承租的租赁物提供与公共走道相通的大门、空调设备、消防设施、公共通道吊顶(矿棉板、龙骨、无光源的灯盘)及网络地板。

2、乙方有权与他人平等使用甲方指定的公用区域，包括电梯、公共走廊，洗手间、大厅及其他公用设施。

第二章 租期

第四条：租赁期

本合同租期为 10 年，承租期限自 年 月 日至年月日止；。

第五条：装修期

装修期共 3 个月，自 年 月 日至 年 月 日止；装修期期内，乙方无需向甲方支付租金，但仍需按物业服务提供方要求承担租赁物的物业管理费及其他费用。

第六条：交接手续及时间

1、甲方应于年月日（下称“交付日”）前将租赁物交付乙方；甲方根据本合同规定的标准向乙方交付租赁物且经双方签署交付凭证，即视为甲方已履行将租赁物合格地交付给乙方的义务。

如甲方不能按照本合同约定的日期将租赁物交付乙方使用，则装修期、租赁期起算日期相应顺延。

2、租赁单元达到交付使用条件后，甲方应在交付日前至少提前 5 日通知乙方，乙方根据甲方的通知办理租赁物的交接手续，并按本合同的规定支付所有相关费用。

若乙方未于交付日前往甲方办理租赁物的交付手续，则自交付日起至乙方实际办理交付手续之日止之天数将在乙方的（装修期）中扣减。

第三章：租金

第七条：租金

租赁物每月每平方米（建筑面积）租金为人民币元（含税），每月租金总计为人民币¥_____元（大写：_____）（含税）。

租金每五年在上一阶段基础上递增 1.5%。

具体如下：（税金税率如国家相关法规调整则按调整后的税率执行）

计租	合同租赁单价	不含税租赁单价	税额	备注
----	--------	---------	----	----

时间	(元/m ² /月)	(元/m ² /月)	(元/m ² /月)	
第1年				
第2年				
第3年				
第4年				
第5年				
第6年				同比上一阶段递增 1.5%
第7年				
第8年				
第9年				
第10年				

第八条：租金支付日期及延迟利息

1、在整个租赁期内，除首月外，乙方应于每月 10 日（如到期日为法定节假日，则该到期日顺延至下一个工作日）前向甲方支付当月租金；逾期未支付的，每逾期一日，则乙方需按未支付金额日万分之五的标准支付滞纳金；逾期达 30 日的，甲方有权解除本合同并追究乙方违约责任。

2、甲方应在收到乙方租金后 10 日内，向乙方开具租金对应的增值税发票。

3、乙方在此表示知晓并同意：在本条约定的月含税租金保持不变的前提下，上述所载的月不含税租金和月增值税金的数额可能会由于四舍五入与出租方开具的含税租金发票上分别显示的月不含税租金数额及月增值税金数额有微小差异，最终数额应以含税租金发票上显示的月不含税租金数额及月增值税金的数额为准。

第九条：首期租金的支付

乙方承租租赁物的首月租金应在本合同签署后 10 日内支付。

第四章：物业管理费及其他费用

第十条：物业管理费及其他费用

1、本合同项下租金不包含物业管理服务费用，甲方并非物业管理服务提供方和责任负担方。

2、乙方须接受大厦指定的物业管理公司，自觉签订物业服务合同，并按相关约定和要求缴纳相应的物业管理费、装修管理费、停车使用费等费用。

第五章：保证金

第十一条：保证金的数额及支付时间

1、本合同生效之日起5日内，乙方须支付相当于2个月首月租金作为本合同租赁保证金，合计【 】元，大写人民币【 】；在整个租赁期内租赁保证金由甲方保管，甲方在任何时候无须向乙方支付租赁保证金的利息。

2、乙方向东莞产权交易中心交纳的交易保证金须按产权交易中心要求交纳，在付清其应承担的交易服务费后可按相关交易文件约定自动转为本合同租赁保证金；不足部分，乙方需在本合同生效之日起5日内补足。东莞产权交易中心按委托合同约定向甲方划转租赁保证金。

若因乙方违反产权交易相关法规政策、交易规则及相关交易文件约定导致保证金被扣除，不足以支付本合同租赁保证金的，乙方应在交易保证金发生没收或扣收之日起5日内一次补足。东莞产权交易中心的专用结算账户为：

账户名称：东莞产权交易中心；

账号：330010190010013113；

开户行：东莞农村商业银行松山湖科技支行营业部。

3、租赁保证金划转程序：

甲乙双方同意，由东莞产权交易中心在收到足额租赁保证金次日起5日内将租赁保证金)¥ 万元（人民币 万元整）直接无息转入甲方下列账户，无须双方另行通知。

账户名称：

银行账号：

开户银行：

甲乙双方在此特别承诺：本条款所涉及的划转指令是不可撤销的，且无本条款之外任何附加条件。

第十二条：保证金的补足

如乙方未能交纳其承租租赁物期间应付的租金及其他各项费用，甲方有权从租赁保证金中扣除相应数额。乙方有义务在接到甲方要求补足通知后5日内补足相应数额；否则，甲方有权按照本合同相关约定执行。

第十三条：保证金的退还

在不影响本合同项甲方其他权利的前提下，甲方须于本合同期满终止或提前终止后，在乙方按本合同规定将租赁物返还于甲方且结清本合同项下的所有款项后的 30 日内，把租赁保证金无息退还给乙方。

第十四条：保证金的没收

租赁期间，非本合同规定的免责情况，乙方违约导致合同解除的，甲方有权没收乙方的租赁保证金；甲方仍有其他损失的，乙方还应继续负责赔偿甲方超出租赁保证金部分的损失。

第六章：维修与修缮

第十五条：甲方的维修与修缮义务

1、租赁期间，甲方应保证租赁物及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态；甲方对租赁物进行检查、养护，应提前通知乙方，尽量减少对乙方使用租赁物的影响。

2、检查、养护时，乙方应予以配合；乙方须允许甲方在提前通知乙方后，无论有否随同工匠或携带工具，在尽可能不影响乙方工作的所有合理的时间内进入租赁物视察租赁物的维修状态，盘点租赁物内的附属物及进行必要的修缮及保养工程。

3、租赁期间，乙方发现承租单元及其属于甲方提供的附属设施设备出现损坏或故障时，应及时通知甲方进行修复；甲方应在接到乙方通知后及时进行维修；逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

4、甲方对租赁物的维修责任限于租赁物的结构及甲方提供附属设施设备。

5、遇到紧急事态时，若在营业时间内，甲方的工作人员由乙方人员陪同进入租赁物，但在非营业时间内且确实无法联络到乙方的情况下，甲方或其授权代表可在事先无通知的情况下进入租赁物，但甲方应采取必要措施保障乙方在租赁物内的设施设备物品等免遭损坏或破坏，事后甲方将情况向乙方予以书面说明。

第十六条：乙方的维修与修缮义务

1、租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁物及其附属设施，保持租赁物及其内部甲方提供的设备、设施处在与原状一致（除自然损耗外）的可租用及良好状态。因乙方使用不当或不合理使用，致使租赁物及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

2、除因甲方责任造成外，若租赁物的窗户或玻璃破损、毁坏，乙方必须向甲方支付或偿还因甲方更换租赁物所有破损的窗户和玻璃而引起的一切费用，或者乙方自行负责修复至原状。

3、若乙方未能履行本合同约定的修缮义务，甲方的雇员、代理人有权进入租赁物进行该等修缮或工程；乙方须承担所有因该等修缮或工程而引起的费用。

第十七条：增设附属设施的维护

除根据本合同由甲方提供的设备、设施外，乙方另需增设的附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，并按规定向有关部门审批，经有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备原则上由乙方自行负责维护，也可由甲方与乙方另行书面约定。

第十八条：其他损失赔偿责任

1、对由于下列因乙方的过错导致的事故而直接或间接造成甲方或任何其他的人的人身或财产损失、损害，乙方须作出赔偿并承担全部责任：

- (1) 租赁物内的电器装置、电器用品或电线的故障或失修；
- (2) 租赁物水管通道或厕所堵塞或损坏；
- (3) 火或烟雾在租赁物内扩散；
- (4) 任何来源的水在租赁物或其任何部分泄漏或满溢；
- (5) 乙方对该大厦任何公共区域造成破坏。

2、乙方于本款项下的责任包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其他人士因前述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方及 / 或物业公司因向乙方索赔所发生的一切开支和费用。

第十九条：通知义务

乙方须在租赁物遭受到损毁，或任何人士在租赁物受伤，或租赁物发生火警或意外，或租赁物内的水管通道、燃气管道、电线、装置、附属物或其他设施出现损坏、破裂或缺陷时，立即通知甲方。

第七章：装修、装饰与改建

第二十条：装修与改建的申请

乙方若对租赁物进行任何装修装饰工程(包括但不限于乙方对租赁物进行的内部装修、分隔，修建、改建或安装、更换设备、装置)，其设计与图纸必须取

得甲方的事先书面同意，并征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准；因向政府部门的报批而引起的一切费用均由乙方承担。

第二十一条：特别约定

乙方进行上述装修、改建工程时，除必须预先向甲方取得批准外，并需按照物业公司的规定聘请符合资质要求的承建商进行相关的工程。乙方及其聘请的承建商必须遵守大厦制订的有关装修的规定和标准及其不时的修订。

乙方明白并同意，在装修过程中，对于因乙方或其聘请之承建商的任何违反前述规定和标准及其修订的行为，乙方应当向甲方承担相应责任；包括但不限于赔偿甲方由此而遭受的相关损失。

第二十二条：装修期间的保险

乙方应保证对租赁物进行该等装修工程前自费为租赁物就其各种在装修期间可能遇到的风险向保险公司购买保险。

第二十三条：装修整改责任的承担

1、于租赁期内的任何时间，政府行政主管部门对乙方的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门的要求修改其装修；若因此影响相邻单元的其他承租人，乙方应独自负责修复对相邻单元造成的任何损坏并独自承担由此而引起的一切费用，包括但不限于对相邻单元承租人的合理补偿；同时，甲方并不因此而承担任何责任。但若因此而使甲方权益遭受损害，甲方有权向乙方提出赔偿。

2、在租赁期内，相关主管部门对租赁物相邻单元的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求；在不影响乙方正常使用租赁单元的前提下，乙方必须根据甲方的要求提供所有必须的协助及配合，以符合该整改要求；若届时乙方因此遭受非乙方自身引起的经济损失，甲方有义务协调责任方对乙方的损失进行赔偿或补偿。

第二十四条：乙方的保证

乙方保证该等装修工程不得影响该大厦内其他租客的正常经营活动。

第八章：租赁物的返还与清场

第二十五条：返还时间及状态

1、乙方须在租赁期结束时或提前结束的 15 日内，把租赁物连同其所有的附属物、装置、附加物，按本合同规定，按届时可租用及良好使用状态的现状交还甲方（租赁期内该等设施的自然损耗除外）；同时，须将通向该大厦各部分的钥匙或凭证（如有）交还甲方。

2、若乙方未按本条第 1 款约定的状态将租赁物返还于甲方，甲方有权自行对租赁物作出合理的修缮；因此而引起的一切开支及费用由乙方负担。

第二十六条：延期返还的违约责任

若乙方未按约定的时间将租赁物返还于甲方，则乙方除应向甲方支付截止到返还时应付的租金、占有使用费等全部费用外，甲方有权没收租赁保证金；租赁保证金不足以弥补甲方损失部分，乙方应予赔偿，损失包括但不限于甲方因延迟向新租户交付租赁物而需承担的违约金、维权费用等。

第二十七条：拆除、改建或增设的设备、设施在返还时的特别约定

对于甲方按照本合同提供的仅供乙方使用的设备、设施，乙方经甲方书面同意后可以对上述设备、设施进行拆除、改建或增设；在本合同提前终止或期满终止时，乙方要自费自行将拆除、改建或增设的部分的设备、设施恢复至该等设备、设施提供给乙方时的状况；如乙方未恢复该等设备、设施至甲方提供时的状况，甲方有权将其恢复原状，所需费用由乙方承担。

第二十八条 装饰装修物及留滞物的处置

若乙方未能按照本合同规定或甲方的要求向甲方返还租赁物，则甲、乙双方同意，甲方有权进入租赁物并对租赁物内的物品做如下处理后，将租赁物重新租予其他租户：

（1）租赁物内乙方遗留的不可移动的添附物或移动后价值受损的添附物归甲方所有，甲方可自行进行处置，相关费用由乙方承担；

（2）对于租赁物内乙方遗留的其它物品及货品，甲方可请第三方见证并办理物品清单登记后，将该等物品及货品搬离租赁物并按照合理的方式予以储存，由此产生的一切费用，包括但不限于见证费、搬运费及仓储费等，均由乙方承担；甲方在保留其于本合同项下没收保证金的权利的同时，可将前述费用作为乙方的债务向乙方追偿；

（3）如自该等物品及货品被第三方见证并办理物品清单后的 10 日内，乙方未向甲方提出提取的要求或拒绝/未能向甲方支付前述费用，则甲方有权自行处

置该等物品及货品，由此产生的一切费用，应由乙方承担；甲方在处置该等物品及货品后保留其于本合同项下没收保证金的权利的同时，可将前述费用作为乙方的债务向乙方追偿；如甲方在处置该等物品及货品后获得的款项，在扣除应由乙方承担的费用后有余额，甲方可应乙方的要求返还乙方；但如乙方在遗留该等物品及货品后 30 日内不向甲方主张上述权利，则乙方无权再向甲方要求返还余额。

甲方亦可以在双方预先就补偿事宜达成一致的前提下按照现状收回。

第九章：转租、分租的限制

第二十九条：转租、分租的限制

未经甲方书面同意，乙方不得分租或转租租赁物或其任何部分或租赁物之任何权益于任何其他第三人。

第十章：知情权

第三十条：知情权

在租赁期内，甲方如需抵押或出售租赁物时应以书面告知乙方，或租赁物所有权发生变动的，不影响本合同的效力，甲方应保证乙方在本合同项下就承租单位的知情权。

第十一章：不可抗力

第三十一条：不可抗力毁损责任的免除

由于不可抗力原因造成租赁物全部或其主要部分受到破坏、损毁，致使其不适宜使用或占有，且租赁物在该等破坏、损毁发生后的三个月内尚未得到重修或重建，甲方或乙方可以书面通知对方，终止本合同；在前述情形下，甲方没有义务对租赁物进行重修或重建。乙方可在租赁物遭受该等破坏、损毁的次日起停止支付租金，对乙方已经支付的租金及其他费用，甲方应该将截止到不可抗力发生的次日起的剩余租金及其他费用返还乙方，并无息返还乙方的全部保证金。

第十二章：合同解除与违约

第三十二条：解除合同的免责情况

甲、乙双方同意在租赁期内有下列情况之一的，本合同终止，双方互不承担违约责任：

- 1、租赁物占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；
- 2、租赁物因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的。

第三十三条：甲方的违约责任

1、有下列情形之一的，甲方除应向乙方返还租赁保证金外，还应向乙方支付与保证金同等金额的违约金，违约金不足以弥补乙方因此而遭受的损失，就超出违约金部分的损失，乙方有权要求甲方赔偿。

(1) 若甲方超过本合同原定交付期限【 】天仍未向乙方交付租赁物，并经乙方向甲方催促并未得到解决，乙方选择提前解除本合同的；

(2) 甲方交付的租赁物不符合本合同的约定，经整改后依旧不能实现租赁目的的；或甲方交付的租赁物存在危及乙方安全的隐患；乙方由于前述两个原因选择提前解除本合同的。

(3) 甲方违反本合同其他义务，经乙方催告后 30 日内未予改正，乙方选择提前解除本合同的。

第三十四条：乙方的违约责任

1、在不影响甲方根据法律、法规及本合同的规定所享有的其他权利的前提下，甲方有权在下列任何事件之一发生后的任何时间提前终止本合同并合法地提前收回租赁物或其任何部分，没收乙方的保证金，并有权继续追讨截止到甲方收回租赁物之日止乙方应付而未付的全部费用及/或给甲方造成的全部损失：

(1) 若乙方直至交付日起计的第 90 天仍未办理验收、交接手续，则甲方提前终止本合同的；

(2) 乙方未能按照本合同规定，在应该支付租金、其他费用的日期后的 30 天内未支付该租金及其他费用，并经甲方催缴仍然未履行的；

(3) 乙方违反本合同规定的租赁物的用途，或有危及大厦的安全或违反大众的道德标准、损害大厦形象等其他行为，经甲方催告后在合理时间内仍不纠正的；

(4) 乙方破产或进入清算程序（经甲方同意，因重组或合并原因进行清算者例外）；

(5) 租赁物内乙方的任何财物因法庭强制执行其判决而被查封；

- (6) 乙方中断、停止其业务达 30 天以上，且未向甲方说明或报备的；
- (7) 乙方未征得甲方书面同意擅自进行装修或修缮，或由于使用不当致使租赁物严重损坏的；
- (8) 因乙方原因造成租赁物主体结构损坏的；
- (9) 乙方擅自转租租赁物、转让租赁物承租权或与他人交换各自承租的单元的；
- (10) 其他乙方严重违反本合同及乙方必须遵守或履行的规定的。

2、若乙方严重违反本合同义务，经甲方通知乙方后仍不履行相关义务的，甲方有权指令第三方停止租赁物的水、电及电话供应，但因此而产生的一切后果及所有因此而引起的费用均由乙方负责。

3、除法律规定以及本合同约定的乙方可单方解除合同的情形外，若乙方在租赁期内提前终止本合同的，乙方应提前三个月向甲方提出书面申请；甲方同意乙方申请后，乙方应向甲方支付其实际使用租赁物期间根据本合同应付而未付的一切款项，且甲方有权没收乙方的租赁保证金；如果乙方未提前三个月向甲方提出书面申请，乙方还需向甲方再支付相当于租赁物三个月租金的违约金。

第十三章：保险

第三十五条：约定保险

乙方应在装修及租赁期间自费为租赁物就其各种风险向保险公司购买保险，保险要求可参考附件二，但具体以乙方投保且保险公司认可并出具的保单为准。

第十四章：甲方责任的免除

第三十六条：甲方责任的免除

乙方在此声明，除非下列任何情形是因甲方的故意或过失直接引起的，甲方在下列任何情形下不必对乙方或任何其他人士负责：

1、该大厦或租赁物的任何部分因电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备或其他设备的任何缺陷或故障，或因电力、自来水、燃气、电话等供应的失效、故障、暂停，或因有水、烟、火或任何其他物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其他害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫等导致的任何人身损害、财产损失或破坏或任何形式上的营业、贸易或利润的损失及任何其他责任。

2、若在任何时间内非因甲方的过错，租赁物的水（若有）、电、燃气（若有）供应或空气调节服务停止供应或该大厦的任何公共设施停止运作，甲方不必为此而向乙方承担任何赔偿责任或减免乙方任何租金及其他费用。

3、甲方向/对该大厦或租赁物管理维护，提供任何性质的机械、电子防盗系统（如有），将不构成甲方有义务负责租赁物或其内之财物的保安、保管，除甲方的过错外，乙方在任何时间都应自行对租赁物或其内之财物负责。

第十五章：甲方的权利及义务

第三十七条：甲方的权利

1、甲方根据本合同向乙方要求或收取滞纳金并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其他权利和补救措施（包括收回租赁物的权利）。

2、甲方接受乙方的租金或其他费用，不得被视作甲方放弃其向乙方追究因乙方违反本合同项下乙方须遵守及履行的任何规定而须负之责任的权力。

3、甲方一次或数次原谅乙方违反任何其在本合同项下的任何责任，不得构成甲方放弃追究对乙方任何持续、日后的违约行为的依据；或不得在任何方面减损或影响甲方行使追究乙方任何持续、日后的违约行为的权利和补救措施。甲方作出或没有作出任何事项均不得构成甲方向乙方的违约行为放弃追究，除非甲方以书面明确表示放弃对乙方的追究。

4、甲方有权在租赁期期满（提前终止）三个月内，在乙方无意续约或双方就续约条件没有最终达成协议的情况下，经提前通知乙方，可以在尽量不影响乙方正常使用租赁物的前提下，带领新租户进入租赁物看房。

第三十八条：甲方的义务

1、于租赁期内，甲方应向政府有关部门支付所有根据法律、法规规定就租赁物租赁而须甲方支付的税项。

2、于租赁期内，甲方应保持租赁物的良好、适租状态。

第十六章：乙方的权利及义务

第三十九条：乙方的权利

在乙方按照本合同规定交纳租金及遵守及履行所有本合同项下乙方须遵守及履行的规定的前提下，乙方有权在租赁期内使用租赁物，而不受到甲方或其代表的不合法的干扰。

第四十条：乙方的义务

1、乙方应严格遵守本合同约定，合理使用租赁物及公共区域和设施，包括但不限于走道、门户、窗户，电动装置、电缆电线、水管通道、燃气管道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备等。

2、于租赁期内，乙方不得变更其名称或委任授权人致使被授权人获得使用或占用租赁物或其任何部分的权利，经双方协商书面确定的除外。

3、乙方应促使其继承人、雇员、代理人、承包商及顾客（以下统称“该等人士”）遵守及履行本合同项下应由乙方遵守或履行的全部条款；因该等人士的任何违反本合同的行为给甲方或任何第三人造成损失的，由乙方负责赔偿。

4、在租赁物内开展及经营其业务前，乙方应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证（如有规定）；乙方必须确保该等执照、批准或许可证在租赁期内完全有效，及在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定；并且，乙方必须确保在租赁物的经营活动不得违反包括但不限于有关工商行政管理等行政法律及规章，否则，乙方将承担因其不正当经营所造成的一切责任和后果。乙方应将其营业执照悬挂于租赁物明显处。

5、在租赁期内，乙方不得以任何理由抵扣其必须向甲方支付的租金及其他费用，但因政府相关行政原因或其他特殊情况导致的除外。

6、乙方应遵守大厦规章制度，接受大厦的统一管理和服务，并独立承担与第三方物业管理服务合同义务。

第十七章：续租

第四十一条：优先续租权

除双方另有规定外，在本合同有效期内，在乙方不违反本合同条款、规定和条件，且在具有承租意向的第三方同等条件下，乙方就所承租的租赁物有优先续租的权利；续租的条件由甲乙双方在本合同期满前三个月以上根据当时的市场情形协商确定，并签订书面租赁合同。

第四十二条：续租的通知

乙方欲行使优先续租权，需在合同期满三个月前向甲方发出书面通知，如乙方在上述期限内不向甲方发出续约的通知，甲方视为乙方放弃续租的优先权。

第十八章：其他

第四十三条：通知与送达

1、以本合同为目的或与之相关的任何文件或通知，均应以书面递交、邮递、特快专递或传真发至文首列明的联系地址和/或联系方式，否则不发生效力。

2、如果拟接受通知的合同一方的联系地址和/或联系方式发生变更，则其应在发生变更情况之日起一日内以书面形式通知另一方，于对方接到一方发出的变更其地址的通知之前，该方地址仍以先前地址为准。如一方以面交方式送达该等文件或通告，于收件人或其授权人、继承人、雇员、代理人签字接收之日视为送达。

通知被视为送达的日期应按如下方法决定：

- 1、专人递交的通知在专人递交之时视为有效送达；
- 2、以（预付邮资）的挂号信件发出的通知，应在寄出日（以邮戳为准）后第7日视为有效送达；
- 3、以快递发送的通知应于交予合法的快递服务发送后第3日视为有效送达；
- 4、以图文传真发出的通知，在传送当日视为有效送达。

第四十四条：合同的效力

本合同及其补充协议、附件构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。对本合同的任何条款包括但不限于甲、乙各自或共同的限制或免除责任的条款，双方均予以了充分关注。

甲、乙双方同意以签署本合同的方式确认本条前述内容。

第四十五条：补充协议

本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充协议；补充协议与本协议不一致的，以补充协议为准。

第四十六条：争议解决

附件一：承租单元的平面图

附件二

保险要求

一、装修期保险要求

(一) 乙方必须自费为其在租赁场所内的装修行为投保建筑工程一切险(含公众责任险),并在装修期内保持保险持续有效。所投保的建筑工程一切险(含公众责任险)必须满足以下条件:

- 1、采用国内通用的建筑工程一切险(含公众责任险)保单;
- 2、以甲方、乙方和工程承包商为被保险人;
- 3、保险期限和工程装修期一致;
- 4、保单中的物质损失部分的投保金额需足够赔偿工程总价;
- 5、保单中的公众责任部分的投保金额需符合甲方的要求;
- 6、保单需包含下列特别附加条款:

交叉责任条款;

发展商财产责任条款。

(二) 应达到的最低保险额为人民币[]元。

乙方在进场开工之前,需将上述保单及已付保费的凭证呈交甲方审阅。在施工期内,甲方可随时要求乙方提供保险有效及符合要求的证明。如乙方未能提供存在上述有效保险的证明,甲方可禁止乙方施工或替乙方投保,所发生的保费由乙方支付。

二、甲方建议乙方投保如下险种:

(一) 乙方在租赁期内应为其营业行为投保公众责任险,并使保险在租赁期内持续有效。有关的保险需满足如下要求:

- 1、采用国内通用的公众责任险保单;
- 2、以甲方和乙方为被保险人;

- 3、保险期限需和租赁期一致；
- 4、保单中的投保金额需符合甲方的要求；
- 5、保单需包含下列特别附加条款：
 - 人身侵害责任条款；
 - 交叉责任条款；
 - 放弃代位求偿条款；
 - 对出租人责任条款。

(二) 乙方应为其自有财产投保财产保险。