

智远

合同编号：HT240924110347001

深圳市房屋租赁

合同书

深圳市房屋租赁管理办公室制

房屋租赁合同

出租方（甲方）：深圳市盐田区政府物业管理中心
通信地址：深圳市盐田区海景二路 1088 号工青妇活动中心 1917 房
邮 编：518081 联系电话：0755-22320200
社会信用代码或有效证件号码：12440308455752604K
委托代理人：_____
通信地址：_____
邮 编：_____ 联系电话：_____
社会信用代码或有效证件号码：

承租方（乙方）：智远海外人才服务（深圳）有限公司
通信地址：合景同创广场 1 栋 1503
邮 编：518081 联系电话：
社会信用代码或有效证件号码：91440300MADHYNQD6D
委托代理人：
通信地址：
邮 编： 联系电话：
社会信用代码或有效证件号码：

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》、《商品房屋租赁管理办法》及其实施细则、《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》、《盐田区创新型产业用房管理实施细则》（深盐府办规〔2024〕2号）的规定，经甲、乙双方协商一致，订立本合同。

第一条 甲方将位于深圳市盐田区合景同创广场1栋1503、1506的房屋(以下简称租赁房屋)出租给乙方使用。租赁房屋共计2处,建筑面积共计522.56平方米。根据盐田区工业和信息化局要求,乙方与深圳市智薪科技服务有限公司、深圳市中深力发展科技有限公司共同申请

该创新型产业用房，三家公司合署办公，深圳市智薪科技服务有限公司对其他两家公司承担本合同内约定的连带责任和义务。

租赁房屋权利人：深圳市盐田区政府物业管理中心；

房地产权利证书或者证明其产权(使用权)的其他有效证件名称及号码：区政府物业。

第二条 租赁房屋的基准价格按房屋面积每平方米每月人民币80元(大写：捌拾元)计算，月基准租金总额为人民币41804.8元(大写：肆万壹仟捌佰零肆元捌角)。

以上基准租金价格，根据《盐田区创新型产业用房管理实施细则》(深盐府办规(2024)2号)相关规定及《盐田区创新型产业用房入驻企业产出贡献承诺书》(为合同附件，作为本合同不可分割的一部分，以下简称“贡献承诺书”，该承诺书由深圳市智薪科技服务有限公司签订)约定，乙方在租赁期内根据盐田区工业和信息化局对深圳市智薪科技服务有限公司每年《贡献承诺书》考核情况享受对应的租金优惠。

第三条 根据《贡献承诺书》约定，第一年租金价格为创新型产业用房参考租金价格的30%。即乙方应于2024年12月10日前交付首期租金，金额为人民币12541.44元(大写：壹万贰仟伍佰肆拾壹元肆角肆分)。其后每月租金价格按当月基准租金及《贡献承诺书》考核情况进行调整。

第四条 乙方应于每月10日前向甲方交付租金；甲方根据本合同相关约定收取租金，不再另行出具缴款通知书。

租金支付方式为：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帐户：

户 名：深圳市盐田区政府物业管理中心

开户行：工行深圳盐田支行

账 号：4000020919200238092

乙方拖欠租金超过 3 个月的，甲方可解除本合同。

第五条 乙方租用租赁房屋的期限自 2024 年 09 月 01 日起
至 2027 年 08 月 31 日止。

自 2024 年 09 月 01 日起至 2024 年 11 月 30 止为免租日。交租起始日期为 2024 年 12 月 01 日。

前款约定之期限不得超过批准的土地使用年限，超出部分无效。

第六条 租赁房屋用途：创新型产业用房。

未经甲方书面同意乙方不得将租赁房屋用于其他用途，乙方如将出租房屋用于创新性用房以外的用途，甲方可解除本合同。

第七条 甲方应于 2024 年 09 月 01 日前将租赁房屋交付乙方使用，并办理有关移交手续。

甲方迟于前款时间交付租赁房屋，乙方可要求将本合同有效期顺延。

第八条 交付租赁房屋时，双方应就租赁房屋及其附属设施的当时状况、附属财产等有关情况进行确认，并在本合同附页或补充协议中列明。

第九条 甲方交付租赁房屋时，可向乙方收取 1 个月基准租金数额的租赁保证金，即人民币 41804.8 元(大写：肆万壹仟捌佰零肆元捌角)。

甲方收取租赁保证金，应向乙方开具收据。

乙方支付的租赁保证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租赁保证金,拒不退还。租赁期限届满或合同解除后 2 个月内,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,将租赁保证金剩余部分无息退还给乙方(如有租金余额一并予以退还)。

甲方向乙方返还保证金须满足以下全部条件:

- 1、乙方不再续租且无任何违约行为。
- 2、乙方已交回租赁房屋并清理干净无结构性损伤。
- 3、乙方无拖欠租金、水电费、管理费等费用或税款、员工工资的行为。
- 4、乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复。
- 5、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。

返还租赁保证金的方式及时间: 转账,归还租赁房屋 2 个月内。

出现下列情形之一的,甲方可不予返还保证金:

- 1、乙方未如期交回租赁房屋或租赁未清理干净或有租赁房屋有损坏。
- 2、乙方有拖欠租金、水电费、管理费等费用或拖欠税款、员工工资的行为。
- 3、乙方对租赁房屋造成损坏且未将损坏的房屋修复。
- 4、乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的,未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。

5、有其他违约行为。

第十条 租赁期间（包括免租期），甲方负责支付租赁房屋所用土地的使用费及基于房屋租赁产生的税款；乙方负责按时支付租赁房屋的水电费、卫生费、房屋(大厦)物业管理费、本体维修基金、停车费等因使用租赁房屋所产生的其他费用。乙方应在本租赁合同生效后三天内与物业管理公司签订物业管理合同，如延期办理或拒不交纳管理费，亦属于违反本合同约定。甲方有权对此费用从租赁保证金中扣除代交，并有权要求乙方补足由此造成的租赁保证金不足。乙方未按甲方要求补足租赁保证金的，视为造成甲方费用损失，甲方有权依据本合同第十七条第（二）款追究乙方责任。

第十一条 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。

第十二条 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；对乙方正常、合理使用租赁房屋，甲方不得干扰或者妨碍。

第十三条 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 10 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。

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。

第十四条 因乙方使用不当或不合理使用,导致租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的,乙方应负责维修或赔偿并告知甲方。

乙方如改变房屋的结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备,设计规范、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方书面同意后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的,除双方另有约定外,甲方有权选择以下权利中的一种:

☒依附于房屋的装修归甲方所有。

☐要求乙方回复原状。

☐向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

(上述三款双方应共同选一项,并在所选项□内打“√”)

第十五条 租赁期间,乙方不得将租赁房屋全部或部分转租予他人,否则甲方有权单方随时解除合同。

第十六条 本合同有效期内，发生下列情形之一的，允许解除或变更本合同：

- (一)发生不可抗力，使本合同无法履行；
- (二)政府征用、收购、收回或拆除租赁房屋；
- (三)甲、乙双方协商一致。

第十七条 出现下列情形之一时，甲方可就因此造成的损失，

- ☉1、要求乙方恢复房屋原状；
- ☉2、向乙方请求损害赔偿；
- ☉3、不予退还租赁保证金；
- 4、要求乙方支付违约金人民币 / 元(大写： /)。

(上述四种方式由双方协商选取，但第 3、4 项不能同时选取；在在相应口内打“√”)：

- (一)乙方拖欠租金达 30 天(1 个月)以上；
- (二)乙方拖欠可能导致甲方损失的各项费用达 / 元以上；
- (三)乙方利用租赁房屋进行非法活动，损害公共利益或者他人利益的；

- (四)乙方擅自改变租赁房屋结构或者用途的；
- (五)乙方违反本合同第十四条规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使房屋或设备严重损坏的；

(六)未经甲方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)违反合同补充协议约定，达到解除条件的。

(九) 乙方违反或不符合《盐田区创新型产业用房管理实施细则》(深盐府办规〔2024〕2号)的规定, 不符合入驻资格的。

(十) 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》; 除追究乙方损害赔偿或违约责任外, 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, 甲方有权申请单方注销房屋租赁登记备案。

第十八条 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;

(一) 甲方迟延交付租赁房屋 30 天(1 个月)以上;

(二) 甲方违反本合同第十一条约定, 租赁房屋的安全性不符合相关法律、法规或规章的规定;

(三) 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即生效。

十九条 本合同终止后, 乙方应于 10 日内迁离及返还租赁房屋, 并保证租赁房屋及附属设施的完好(属正常损耗的除外), 同时结清应当由乙方承担的各项费用并办理有关移交手续。

乙方逾期不迁离或不返还租赁房屋的, 甲方有权依法律规定或依合同约定收回租赁房屋, 并就逾期部分向乙方收取相当于双倍租金的赔偿金。

第二十条 本合同约定之租赁期间届满, 乙方需继续租用租赁房屋的, 应于租赁期届满之日前 6 个月向甲方提出续租要求; 在同等条件下, 乙方对租赁房屋有优先承租权。

甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同。

第二十一条 甲乙双方应当签订《深圳市房屋租赁安全管理责任书》。甲方提供的出租房屋应符合安全使用的标准和条件，不存在任何安全隐患。出租房屋的建筑、消防设备、燃气设施、电力设施、出入口和通道等应符合市政府规定的安全生产、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准。乙方应严格按照政府职能部门规定的安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用出租房屋，并有义务保证出租房屋在使用中不存在任何安全隐患。本合同约定的各项条款，甲乙双方均须自觉履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

第二十二条 甲、乙双方可就本合同未尽事宜在补充协议中另行约定；补充协议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。

第二十三条 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，可向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

第二十四条 甲乙双方约定以下通信地址为双方通信或文件的送达地址：

甲方送达地址：深圳市盐田区海景二路 1088 号工青妇活动中心 1917 房

乙方送达地址：_____

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 本合同自签订之时起生效。

第二十六条 本合同以中文文本为本。

第二十七条 本合同一式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份。

本合同附件：《房屋交付确认书》；
《盐田区创新型产业用房入驻企业产出贡献承诺书》。

（以下无正文，为签字盖章部分）

甲方(签章)：

法定代表人：

联系电话：

银行帐号：

委托代理人(签章)：

2024年9月10日

乙方(签章)：

法定代表人：

联系电话：

银行帐号：

委托代理人(签章)：

2024年9月10日

(附页) 房屋租赁合同之补充合同

鉴于：甲乙双方就《深圳市房屋租赁合同书》的相关补充事项，经协商一致达成如下约定。

第一条 租赁期间，乙方不得改变房屋原有结构和使用功能。若乙方需要装修的，必须经甲方书面同意。如需报有关部门批准后方可实施的，乙方负责向有关部门申报。

第二条 租赁期间，乙方不得改变房屋内原配置的水、电线路和设备，严禁擅自拉接电线及使用超负荷电气设备或不符合安全要求的电气设备，如“热得快”、“小挂扇”等。

第三条 乙方不得搭建阁楼、不得自建房中房；严禁乙方安排在商业用途（含仓库、厂房）的物业内住人，生火煮饭（含宿舍）；乙方须按消防部门规定的要求配备房屋内的灭火器材。

第四条 合同期满或解除合同时，乙方应按房屋的原状退房；乙方亦可经甲方同意保留现状，乙方现有的装修设施须无条件交回甲方，甲方对乙方发生过的装修不予任何补偿。

第五条 乙方拖欠租金超过一个月，甲方有权单方面解除合同；拖欠租金超过两个月的，甲方无法按照合同约定的联系方式或送达地址联系到乙方的，自第三个月起，甲方可单方打开房门，处理乙方遗留资产用于抵偿乙方欠缴的房租、水电费及其他应由乙方承担的费用。

第六条 租赁期内，乙方应合法经营，诚实守信，必须遵守国家有关法律、法规、规章的规定；乙方须自行负责办理各种合法证照后方可营业；乙方须接受房屋租赁、公安等政府主管部门进行的检查及接受甲方的安全检查。

第七条 乙方认可其所租赁的甲方房产及附属设施、设备（含窗户及窗户玻璃、外墙墙面等），经双方现场验证是完好的、安全的，符合有关法律、法规或规章的规定。乙方在租赁期间内，如发生任何安全事故（如窗户及窗户玻璃、外墙墙面、建筑物或者其他设施以及建筑物上的搁置物、悬挂物，发生倒塌、脱落、坠落造成他人人身及财物损害的），均由乙方承担相关的经济及法律责任，甲方不承担任何责任。

第八条 租赁期间内，房屋附属设施（公共物业及设施除外）发生损坏或出现故

障，由乙方负责维修或更换，发生的费用乙方自行承担。乙方负责对物业的修缮、维护、使用和安全管理责任。乙方怠于维修，并经甲方催告后仍不履行的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。因物业的使用不当或管理不善等原因造成他人人身或财产损害的，由乙方承担相关法律责任。

第九条 有下列情形之一的，自甲方将解除合同的通知送到乙方之日起，合同终止，乙方须无条件退还租赁房产：

1. 发生不可抗力，合同无法履行的，自通知送达乙方之日起，合同终止；
2. 若政府需征用、拆迁该租赁房产，或甲方需收回、出售、改造或拆除该租赁房产的，自前述有关通知送达乙方之日起，合同终止；
3. 合同期满前六个月，乙方未提出续租申请的，合同到期后自行终止；
4. 甲方行使《租赁合同》及《补充合同》中的单方解除权的，自通知送达乙方之日起，合同终止。

第十条 租赁合同终止或解除后，乙方应在 10 日内腾空该房屋，并通知甲方共同验房。甲方经检查发现住房及设施有损坏或丢失，其维修费用或损害赔偿费应从乙方的租赁保证金（押金）中扣除，乙方应在验房结束后的 5 日内，结清有关费用和办理销户手续，携租赁合同、水电燃气结清单、销户单、押金和保证金收据、本人身份证、退房交验单等到甲方所在地点办理退房手续；

第十一条 本合同解除或终止后，乙方应于解除或终止之日起 10 日内（除双方书面认定的期限外）归还该房屋。若乙方未经甲方同意逾期归还的甲方有权随时采取断水、断电、锁门以及自行清理房屋内物品等强制措施来收回房屋，因乙方逾期交房所产生的一切费用及损失由乙方承担。

第十二条 乙方应当在本合同解除或终止之日起十日内将租赁房屋内的物品全部搬出。对于乙方在上述期限内未取回的物品，则视为乙方放弃遗留物的所有权，由甲方自行处理。

第十三条 乙方违反《租赁合同》及《补充合同》规定的，甲方有权单方解除合同并采取相应的法律措施，乙方自行承担相应的法律和经济责任。甲方因此而产生的包括但不限于鉴定费、保全费、担保费、律师费等维权费用由乙方承担。

第十四条 其它_____。

第十五条 本《补充合同》是《租赁合同》的重要组成部分，与《租赁合同》具有同等的法律效力；若《租赁合同》与本《补充合同》约定不符的，以本《补充合同》为准。

（以下无正文，为签字盖章部分）

甲方：

代表：（签章）

2024年9月10日



乙方：

代表：（签章）

2024年9月10日



附件：

房屋交付确认书

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：2024 年 9 月 10 日

深圳市房屋租赁安全管理

责 任 书

深圳市流动人口和出租屋综合管理办公室印制

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检查并做好书面记录，承租人予以配合并签字；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、利用房屋从事违法犯罪行为等情况，应当向出租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，并同时报告出租屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人不得擅自改变出租屋使用功能，利用出租屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

禁止利用出租屋从事赌博、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；

禁止利用出租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；

禁止利用出租屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

禁止利用住宅出租屋生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品。

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、行政以及刑事法律责任；

（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）

受委托人、管理人：（签章）

联系电话：

2024 年 9 月 10 日



承租人：（签章）

联系电话：

2024 年 9 月 10 日



盐田区创新型产业用房入驻企业 产出贡献承诺书

盐田区工业和信息化局：

根据《盐田区创新型产业用房管理实施细则（修订）》
（深盐府办规〔2024〕2号）有关规定，本公司申请租用壹
景同创广场项目创新型产业用房1栋15楼1502、1503、1504、
1505、1506房，并做出郑重承诺：

一、未来三年企业营收、税收承诺

本公司承诺在三年租赁合同期内提升企业发展水平，全
力完成产出贡献，具体目标如下：

（一）入驻三年内，本公司在盐田区累计完成营收总额
不低于 30000 万元，纳税总额不低于 3000 万元。

（二）各年度分别为：

第一年度营收不低于 10000 万元或纳税不低于 1000 万元；

第二年度营收不低于 10000 万元或纳税不低于 1000 万元；

第三年度营收不低于 10000 万元或纳税不低于 1000 万元；

以上承诺，如履约考核评价未能完成，同意按本承诺书
有关约定处置。

二、履约考核评价完成情况处置

本公司接受创新型产业用房租金动态管理，租金价格按履约
考核评价结果有关约定情况确定：

（一）履约考核评价合格的，则下一年在上一年享受参

考价格百分比的基础上降低十个百分点享受租金价格，但最低不低于参考价格的百分之三十；

（二）上一年履约考核评价不合格的，则下一年在上一
年享受参考价格百分比的基础上增加十个百分点享受租金
价格，但最高不高于参考价格的百分之七十；

（三）创新型产业用房租赁合同原则上三年一签，入驻
企业连续三年履约考核评价不合格的则不能继续申请租用
创新型产业用房。

三、备注

（一）本承诺书所涉及币种皆为人民币。

（二）本承诺书所称纳税额是指企业在盐田区缴纳的税
收总和，包括企业所得税、增值税和其他税种等，不包括货
物进出口产生的关税和海关代征税。

（三）本承诺书作为创新型产业用房租赁合同的附件，
与租赁合同具有同等法律效力。

承诺单位（盖章）：

法定代表人：



朱伟

2024年 8 月 22日