

合同编号:

**湖北省广播电视信息网络
股份有限公司
与**

XXX

房屋租赁合同

中国【武汉】市【武昌】区
【2023】年【】月【】日

目 录

第一条	定义和释义.....	2
第二条	租赁面积.....	3
第三条	租赁用途.....	3
第四条	租赁房屋的移交.....	3
第五条	租赁期限.....	3
第六条	租金及其支付方式.....	3
第七条	履约保证金.....	4
第八条	其他费用.....	4
第九条	租赁房屋的内部改进装修.....	5
第十条	公共区域、共用设施、设备等的管理规定.....	5
第十一条	维修及保养、物业管理.....	6
第十二条	转租及转让.....	6
第十三条	乙方的保证与承诺.....	7
第十四条	违约责任.....	7
第十五条	变更和终止.....	8
第十六条	租赁房屋的返还.....	8
第十七条	保险.....	9
第十八条	不可抗力.....	9
第十九条	保密.....	9
第二十条	条款的可分割性.....	9
第二十一条	适用法律及争议解决.....	9
第二十二条	本合同的生效.....	10
第二十三条	其他.....	10

附 件:

附件一：移交确认函（格式）

附件二：承租方手册

附件三：租赁房屋装修管理规定

附件四：外来施工安全承诺书

附件五：乙方营业执照复印件

附件六：湖北省广播电视信息网络股份有限公司承租方消防安全责任书

- (8) “承租方手册”指由双方共同确认、并且必须共同遵守的，列为本合同附件二的文件；
- (9) “承租方”指乙方；
- (10) “业主”指拥有租赁房屋所在建筑物的全部或者某部分的所有权的产权人。

1.2 本合同中，标题仅作方便查阅之用，不得视为有关条款的组成部分，也不得影响对本合同的解释。

第二条 租赁面积

2.1 甲、乙双方确认，租赁房屋的租赁建筑面积为 1942.32 m²。作为本合同项下的租金及其他相关费用的计算依据。租赁期限内，除非租赁房屋的范围发生变更，否则任何一方均无权以任何理由要求重新确认租赁面积。

第三条 租赁用途

- 3.1 甲、乙双方约定，乙方承诺租赁房屋主要用于办公及酒店配套服务项目。
- 3.2 在租赁期限内，未经事先征得甲方的书面同意，乙方不得擅自改变租赁房屋的用途。
- 3.3 乙方承诺在租赁期限内，不得自行从事与 3.1 项无关其他业务。

第四条 租赁房屋的移交

4.1 移交日：本合同项下的移交日暂定为【】年【】月【】日（下称“暂定移交日”），移交日最终以甲乙双方确认的实际移交日期为准。

第五条 租赁期限

第六条

5.1 租赁期限：本合同项下的租赁期限为【9】年，自装修免租期结束之日起算。租赁期满，甲方应按照国家有关规定对房屋重新招租，乙方不得以任何理由阻扰，自行主动腾退房屋。合同到期后，乙方在租赁期内无任何违约责任，享有优先承租权。

5.2 装修免租期：甲、乙双方约定，乙方享有【10】个月的装修免租期，自租赁房屋移交日起算，装修须在租赁房屋移交后 10 个月内完成，超期直接计入租赁期。装修免租期内，乙方仅免于承担租金，但仍需承担公用事业费、物业管理费以及其他应付费用。

乙方完全理解甲方同意给予乙方（10）个月的装修免租期，是基于对本协议约定的租赁期限能够得到全部履行的合理预期。

第六条 租金及其支付方式

6.1 总租金：含税价人民币 整元(¥)，税率 %，不含税金额小写 元。第一年度至第三年度每年租金含税金额为人民币 (¥)，不含税金额小写 元；第四年度至第六年度每年租金含税金额为人民币 元(¥)，不含税金额小写 元；第七年度至第九年度每年租金含税金额为人民币 元(¥)，不含税金额小写 元。

6.2 租金支付方式：

租金由乙方按先付后用方式半年支付。乙方须于装修免租期到期之日前 30 个自然日内向甲方支付第一年

度半年租金。此后的租金，乙方应当在每个交租期最后一个月的30日前向甲方一次性足额支付下个租期租金。

本条款所述租金不包括消防、公用事业费、物业费等任何其它费用；房屋装修、消防、水电等设施设备安装验收及相关费用，全部由乙方自行承担。

6.3 租金、履约保证金、施工保证金及其他所有乙方应付款项均应付至下列帐户或甲方另行指定的其他帐户。

收款单位名称：湖北省广播电视信息网络股份有限公司

开户银行：招商银行武汉中北路支行

银行帐号：027900033710909

第七条 履约保证金

7.1 履约保证金

7.1.1 甲、乙双方约定，乙方同意在合同生效之日起5个工作日内由湖北华中文化产权交易所将履约保证金从乙方缴纳的交易保证金中一次性扣划至甲方指定账户，金额为首年一个月租金，即人民币___(¥ 元)。

7.1.2 本合同租赁期满，在双方结清所有款项且乙方根据本合同的约定返还租赁房屋后的七(7)日内，甲方应将履约保证金扣除本合同项下相关款项后的余额无息返还给乙方，但甲方依本合同约定有权不予返还的除外。

7.1.3 乙方不得以已交付履约保证金为由，拒绝(或延期)缴付本合同约定之租金或乙方应付的其他费用，更不得要求以履约保证金抵付租金或任何其他应付费用。

7.1.4 如乙方违反本合同或相关附件的约定而未能按时支付任何应付款项(包括但不限于租金、违约金、损害赔偿金等)，则甲方有权直接从履约保证金中扣除上述款项；如履约保证金不足以抵付上述款项的，甲方有权要求乙方另行支付。

7.1.5 在履约保证金被部分或全部扣除后，乙方应在收到甲方通知的七(7)日内补足履约保证金；如乙方逾期超过七(7)日仍未补足的，按照每日千分之五的比例加收滞纳金。

7.2 施工保证金

甲、乙双方约定，乙方同意在合同生效之日起5个工作日内由湖北华中文化产权交易所将施工保证金从乙方缴纳的交易保证金中一次性扣划至甲方指定账户，金额为人民币【捌】万元(RMB【80000.00元】)作为施工保证金，否则甲方有权拒绝乙方或其委托的第三方施工，如已开始施工的，甲方有权随时要求乙方停工。乙方及其委托的第三方违反装修施工管理规定且七(7)个工作日内未整改的，甲方有权没收施工保证金中的相应款项，如导致甲方发生损失且施工保证金不足以赔偿的，乙方应予以足额赔偿。施工结束后，乙方应根据本合同第9.1.3条的约定向甲方提供相关证照材料，经甲、乙双方结清相关费用并经甲方对租赁房屋验收确认之日后的三十(30)日内将施工保证金余额无息退还给乙方。

第八条 其他费用

8.1 **公用事业费：**自移交日起至乙方根据本合同第十六条的约定完成租赁房屋返还之日止，因乙方使用水、电、电话、供暖供冷能源费和其他公用事业等发生的实际费用，均由乙方自行承担。

8.2 **税费：**各方应承担中国法律规定应由其承担本合同项下各自的印花税和所有税费及政府性收费。

8.3 **排污费和垃圾清运费：**乙方应自行负责就其经营活动进行排污处理和垃圾清运等工作并承担相应的费用。如甲方因租赁房屋所在建筑物不符合国家标准超标排污或未按规定处理垃圾受到相关政府部门的罚款或其他行政处罚，乙方应通过合法有效的方式(如通过有法定资质的检测机构出具检测报告等)证明上述责任与其无关，否则甲方有权视为乙方负有责任，乙方应承担全部罚款并根据政府部门的规定予以限期整改，整改期

间乙方仍应向甲方全额支付租金，如由此给甲方造成其他损失，乙方应负责赔偿。否则，甲方有权根据本合同第 14.1.1 条的约定要求乙方承担相应责任。

第九条 租赁房屋的内部改造装修

9.1 由乙方进行的租赁房屋内部改造工程

9.1.1 甲方同意，乙方有权在符合本条下述约定的情况下自担费用对租赁房屋进行进一步的内部改造装修（下称“二次装修”），甲方同意乙方在本合同第 5.2 条约定的装修免租期内进行首次二次装修。乙方将装修图纸和工程设计方案提交甲方批准。在获得甲方的书面同意之前，乙方或乙方委托的第三方不得进行任何装修工作，在乙方每次提交图纸给甲方后，甲方在收到图纸后的十五（15）个工作日内未给予书面明确修改方案的，视为甲方同意。原则上不影响甲方建筑主体安全的方案为合格设计方案。如该二次装修按规定还应向有关政府部门办理报批手续的，乙方还须在办妥该手续后方可进行装修工作，该报批的义务，不得因取得甲方批准而予免除。乙方完成二次装修后 30 天内应向甲方提交竣工图纸，且甲方有权对工程进行检验，审核该工程是否按甲方批准的工程设计方案施工，如有差异且影响甲方建筑主体安全的，甲方有权要求乙方立即予以纠正。乙方应根据本合同第 11.2 条的约定对其装修改良或改建的工程、设备、设施承担维修保养义务。未经甲方明确书面同意，乙方不得擅自改动、破坏租赁房屋及其结构，或改动、移动、拆除、破坏由甲方（或业主，如适用）提供的设施、设备等。

9.1.2 乙方在每一次施工前均须向甲方提交《施工安全承诺书》（格式见附件四），并严格遵守附件三列明的《装修管理规定》，对二次装修的承包商、二次装修的工程安排进行切实、有效的管理和监督，并自行承担由二次装修产生的全部相关责任和费用。甲方在乙方二次装修过程中给予必要的协助。

9.1.3 如根据当地政府的規定，乙方二次装修后应当向政府相关部门报验并取得消防验收合格意见书、卫生防疫验收合格意见书（如适用）等验收合格证明的，则在二次装修完成后七（7）天内（至迟应不迟于乙方正式开业日），乙方应将租赁房屋二次装修消防验收合格意见、卫生防疫验收合格意见书（如适用）等验收合格证明文件（须载明“准予开业”）的原件向甲方出示并将复印件提交甲方备案。

9.1.4 乙方完全理解并明确同意，乙方违反本条约定或法律规定所造成的一切责任、损失和费用，均由乙方自行承担，如对甲方造成任何损害或损失，乙方应负责全部赔偿。乙方装修期间发生的任何人身损害和/或造成的财产损失，均应由乙方自行处理并承担相关责任，且乙方应赔偿因此导致甲方所遭受的一切损失。

第十条 公共区域、共用设施、设备等的管理规定

10.1 对乙方户外广告的管理

未经甲方书面同意，乙方不得自行决定在租赁房屋外部（如租赁房屋的外墙、公共区域等）设置户外广告（包括但不限于安装店招、横幅、条幅、刀旗、灯箱广告、设置宣传栏、放置广告架等）。

经甲方书面同意后，乙方应在实际安装店招等户外广告之前将详细的书面设计图纸和装修方案提供给甲方确认，乙方应当按照甲方明确同意的广告效果图和装修方案在甲方确认的位置上进行广告位的安装，如乙方安装的广告与甲方书面确认的广告位位置、广告效果图或装修方案不一致的，或不符合当地城市管理条例或相关法律法规的，甲方有权要求乙方在甲方发出通知后的 24 小时内进行整改，乙方逾期不整改的，甲方有权自行或委托他人处理，相关费用全部由乙方承担。乙方应自行负责该广告位的发布审批手续以及日常维修、保养、检查、更新并承担相应的费用；乙方并应负责解决、赔偿且使甲方免受乙方未能办理户外广告的审批手续、未能履行户外广告的日常维修、保养、检查、更新责任或任何其他因户外广告的设置而可能令甲方遭受的责任、损失和费用。

10.2 其他区域的广告宣传活功

租赁期内，乙方若需使用租赁房屋以外的任何区域（如公共区域）进行任何现场展示、产品宣传、抽奖活动、现场表演、指示牌设置等活动，应提前一周向甲方提出书面申请，并在得到甲方书面同意后方可实施。因上述活动产生的公用事业费等额外费用由乙方承担。

10.3 承租方手册

其他有关公共区域和共用设施、设备的管理规定应当依据承租方手册的有关约定执行。

第十一条 维修及保养、物业管理

11.1 租赁期间，租赁物及附属设施设备的维修保养业务由乙方自行承担。

11.2 由乙方自行购置并安装的任何设施设备，以及虽由甲方在租赁房屋移交时提供于乙方的、但经甲方同意的已经乙方安装或改装后的消防系统、照明系统、动力系统、空调系统等设施设备，以及乙方对租赁房屋进行的二次装修（包括但不限于装修、装饰和改造等，如地板铺设、墙面加工、吊顶加工等），均应由乙方自行负责检查、维修、养护及更新并承担相关费用。

乙方并应负责解决、赔偿且使甲方免受由于乙方未能履行上述义务、责任而可能令甲方遭受的任何责任、损失和费用。

11.3 因乙方原因造成租赁房屋或者甲方提供的设施设备故障或损坏的，乙方应在该故障或损坏发生后 24 小时内通知甲方，甲方接到乙方通知后应到现场定损并将维修方案书面告知乙方；乙方对甲方的维修方案有异议的，应在接到甲方书面通知后 3 日内以书面方式提出并向甲方推荐一家具有专业合格资质的维修公司供甲方备选，乙方未在上述时间内向甲方提出书面异议并推荐维修公司的，应视为乙方认可甲方的维修方案，甲方有权自行或委托第三方进行维修。相关费用由乙方在甲方维修完成且乙方验收合格后【30】日内支付给甲方，乙方延迟支付的，甲方有权于维修完成且乙方验收合格后第【31】日直接从乙方已缴纳的履约保证金中扣除，履约保证金不足以抵付的，甲方有权要求乙方补足。上述维修期间内，乙方仍应按照本合同的约定支付租金、管理费及其他款项。乙方违反本条约定未在故障或损坏发生后 24 小时内通知甲方的，每迟延一日，乙方应按相当于当时日租金的【2】倍向甲方支付违约金，乙方逾期通知超过 10 天的，甲方有权要求乙方按实际损失进行赔偿。因乙方原因造成租赁房屋或者甲方提供的设施设备故障或损坏或因乙方未履行向甲方报告设施设备故障或损坏的义务，而导致的一切人身伤害或财产损失均由乙方承担责任。

11.4 根据本合同的约定由乙方承担的设施设备维修养护工作中如涉及专业维修保养（如电梯、空调、消防系统等），乙方应在本合同签署后的三十（30）日内与甲方认可的专业维修保养公司（下称“专业维保公司”）签订专业维修保养服务合同（下称“维保合同”）并在租赁期限内保证该等维保合同的持续有效，同时乙方应向甲方提供一份维保合同的原件进行备案；在租赁期限内的每个自然季度末和每个自然年度末，乙方应向甲方提供由专业维保公司盖章后出具的维修保养记录作为备案；如乙方违反上述约定，且经甲方通知后的十（10）日内仍不改正的，甲方有权选择：（1）代乙方垫付费用履行该等义务，并要求乙方承担与此相关的全部费用；或（2）要求乙方承担相当于甲方发出通知日当月租金金额二（2）倍的违约金，如仍不足以弥补甲方实际损失的，甲方有权要求乙方按实际损失进行赔偿。

11.5 租赁房屋内部的物业管理（包括但不限于租赁房屋内的保安、保洁等工作）由乙方自行负责并承担费用。租赁期限内，乙方应保持租赁房屋内部处于良好、清洁等正常的租赁状况和条件。在租赁房屋内发生的任何人身或财产损失、损坏或损害，除非是由甲方原因直接引起的，均由乙方自行承担相应法律责任，乙方并应负责解决、赔偿且使甲方免受由此引起的任何责任、损失和费用。

11.6 如因原楼体公共基础设施所致房屋漏水影响乙方正常使用的，由甲方负责维修。

11.7 经事先通知乙方后，甲方及甲方许可的第三方有权在任何合理的时间进入租赁房屋对租赁房屋及其附属设施、设备等进行维修、保养、环境保护、保安、消防工作或实施其他必要的管理措施。甲方的上述行为不得影响乙方正常的经营活动。乙方应积极配合甲方或其许可的第三方进行上述工作。因上述日常保养或故障抢修而引起水、电等共用设施、设备供应的暂时中断给乙方造成的损失或损害，甲方或甲方委托的第三方免于承担赔偿责任。

第十二条 转租及转让

12.1 在租赁期限内，未经甲方事先书面同意，乙方不得将租赁房屋全部或部分转租、分租给任何第三方（包括关联公司），或向任何第三方转让或抵押本合同项下的全部或部分权利。

12.2 甲方无需事先征得乙方同意即有权将本合同项下的所有权利和义务转让给甲方的任何关联企业，甲方须确保上述转让将不构成对于乙方在本合同项下权益的不当影响。甲方应在本合同项下的所有权利和义务转让给甲方的任何关联企业后的三【3】日内书面告知乙方，并协助乙方做好相关的沟通工作。

12.3 若乙方工商登记事项、经营情况等发生变化，导致实际使用租赁房屋的人员出现重大变化，乙方应在上述变化发生之日起十日内书面通知甲方。乙方的前述变化损害了甲方在本合同项下的合法权益或预期利益的，甲方有权力要求乙方承担因此造成的相关损失。

第十三条 乙方的保证与承诺

13.1 乙方应合法经营、自行承担租赁期限内的经营风险以及因经营所发生的一切债权债务，并根据本合同的约定按时支付租金及其他应付费用。

13.2 乙方应当自行负责在开业前申请办理并取得经营所需的任何政府批准手续及相关的合法性证照，甲方应向乙方提供因商业运营而向有关部门申请办证需要的所有对应由甲方提供的资料，并配合办理相关行政许可。上述任何证照取得后的七（7）日内，应向甲方出示原件并向甲方提供一份加盖乙方公章的复印件；如乙方和/或其承租方无法及时取得上述任何合法性证照（包括但不限于营业执照等）造成无法开业或被责令停业的，乙方应自行承担由此造成任何经济损失和政府处罚（如有），并且乙方仍应根据本合同的约定向甲方按时、足额支付租金及其他应付费用。

13.3 乙方保证对租赁房屋的内部装修进行二次报批，并在租赁房屋内部装修完成后，向其所在地消防局进行二次装修的项目验收，在获得消防验收合格证明文件后方可开业。

13.4 乙方保证乙方按照国家有关政府部门的要求或标准，严格控制经营过程中产生的废水、废气、废物、及噪音的排放，并自担费用及时进行清理。

13.5 乙方保证乙方向租赁房屋所属的安全生产监督局报批（如需），确保其安装的设施设备和操作人员的安全，获得验收合格批准后方可开业。

13.6 乙方保证在租赁房屋内存放的物品符合国家对物品存放要求，禁止存放未经政府相关部门许可存储的易燃、易爆、腐蚀或有毒的化学物品。

13.7 乙方保证尊重、维护、不干扰相邻单位的合法权益。

13.8 乙方保证如需使用租赁房屋内部之外的区域、空间和设备，包括但不限于外立面、公共部位和共用设施设备等，应当事先征得甲方的书面同意。

13.9 乙方保证不得损坏、擅自改动该房屋及其附属设施设备。

13.10 乙方保证不在租赁房屋进行或从事任何违法、违规或违反公序良俗的行为，不得进行可能遭致社会公众反感、厌恶的任何不适当的行为与活动。

13.11 乙方应配合甲方组织的对承租方消防、安全方面的例行检查，确保实际运营符合国家和当地法律法规的要求。对于发现的问题，乙方应在甲方要求的期限内及时整改。否则，甲方可以直接整改，由此产生的费用由乙方承担。

13.12 乙方已对租赁房屋进行了充分的调查了解，同意按照房屋的现状予以承租，对本次承租可能存在的风险（包括但不限于政府规划、建筑物质量安全隐患、消防安全隐患等）有充分的理解并愿意承担一切风险，不因承租后可能产生的任何经济或民事纠纷而对甲方和湖北华中文化产权交易所进行追责和索赔。装修期间出现任何生产安全事故、租赁期间房屋内的行为人出现违法经营、违规操作引起的所有安全事故，均由乙方承担一切经济和法律責任。乙方同意本合同涉及房屋实测面积若与评估报告存在差异，不影响本次交易的价格和结果。

第十四条 违约责任

14.1 乙方的违约责任

14.1.1 如乙方未能根据本合同的约定按时、足额向甲方支付任何款项的，每逾期一日，乙方应按逾期未付部分款项千分之五（5%）的标准向甲方支付逾期未付部分款项的违约金；如上述违约行为持续达三十（30）日或累计出现达三（3）次的，在甲方书面通知乙方且乙方在甲方书面要求纠正后十五（15）

日内仍未予以纠正的，甲方有权立即终止本合同。

- 14.1.2 如乙方违反本合同关于租赁用途（包括违反不竞争义务）、转租的约定，或者损坏、擅自改动房屋或其附属设施设备的约定，甲方有权要求乙方立即予以纠正，如乙方自违约之日起的十五（15）日内仍未纠正的，有权每日向乙方收取相当于当时日租金的二（2）倍收取违约金；并承担全部损失。
- 14.1.3 如乙方在经营过程中从事非法经营，乙方应自行承担由此造成的任何经济损失和政府处罚（如有）；如给甲方或其他承租方造成消极影响和经济损失的，乙方应负责消除影响，并支付甲方相当于当年租金金额的补偿金，如仍不足弥补甲方实际损失的，应按照国家实际损失进行赔偿。同时甲方有权要求乙方限期纠正非法经营行为，如乙方未在限期纠正，甲方有权书面通知乙方解除本合同。
- 14.1.4 如乙方违反本合同第十三条或第十七条的约定且乙方在甲方书面要求纠正后十五（15）日内仍未予以纠正的，甲方有权要求乙方立即停止营业，造成甲方损失，乙方应全额赔偿。
- 14.1.5 如乙方违反本合同第九条的约定且乙方在甲方书面要求纠正后十五（15）日内仍未予以纠正的，甲方有权要求乙方立即停止营业，造成甲方损失，乙方应全额赔偿。
- 14.1.6 除上述约定外，如乙方在其他方面违反本合同且乙方在甲方书面要求纠正后十五（15）日内仍未予以纠正的，甲方有权要求乙方立即停止营业。由此给甲方造成的损失，乙方应全额赔偿。

14.2 甲方的违约责任

- 14.2.1 如因甲方原因，导致乙方无法在租赁房屋实现合同约定的租赁用途的，甲方需按本合同第 15.4 条所确定的赔偿标准向乙方支付经济赔偿金。
- 14.2.2 除上述约定外，如甲方在其他方面违反本合同且甲方在乙方书面要求纠正后十五（15）日内仍未予以纠正的，乙方有权解除合同，且甲方需按本合同第 15.4 条所确定的赔偿标准向乙方支付经济赔偿金。

第十五条 变更和终止

- 15.1 经甲、乙双方协商一致并共同签署书面协议后，本合同可以予以变更或终止。
- 15.2 倘若发生本合同第十八条约定的不可抗力事件，导致任何一方或双方无法履行本合同项下的主要义务持续达六（6）个月以上，则任何一方有权书面通知另一方提前终止本合同；上述情形下，任何一方无需向另一方承担违约责任，如双方的任何一方有较大经济损失，双方协商解决。届时，双方应根据本合同的约定结清各项费用，甲方应将履约保证金扣除本合同项下约定款项后的余额及乙方预付但未实际租赁期间的租金和管理费无息退还给乙方。
- 15.3 根据本合同第 14.1 条的约定，乙方因违反该条之约定导致甲方单方解除合同的，甲方无需承担任何赔偿责任。
- 15.4 甲乙双方完全理解并明确同意，除本合同约定外，甲乙双方均无权单方提前终止租赁合同。若甲方确需提前解除的，应向乙方赔偿其装修残值（以行业规定五年平均计提折旧数值计算，赔偿额度不超过装修残值）作为违约金。若乙方确需提前解除的，应向甲方全额赔偿剩余年限的房屋租金作为违约金。

第十六条 租赁房屋的返还

- 16.1 不论双方的租赁关系因何种原因而终止（包括期限届满或提前终止），乙方应负责在本合同终止之日后一个月内将租赁房屋返还给甲方。
- 16.2 双方应签署一份《租赁房屋交接确认单》，双方授权代表共同签署该《租赁房屋交接确认单》后即视为乙方完成租赁房屋的返还。
- 16.3 乙方返还租赁房屋时不得破坏租赁房屋的主体结构以及由甲方（或业主）提供的设施、设备，并且不得影响甲方或其他承租方的正常经营，否则乙方应承担全部的赔偿责任。
- 16.4 如乙方未能在本合同终止之日后一个月内按照本合同的约定将租赁房屋返还给甲方的，每逾期一（1）

天，乙方应向甲方支付相当于租赁关系终止时日租金的三（3）倍作为租赁房屋占用费，并承担占用期间的公用事业费。

16.5 如乙方在本合同终止之日起的三十（30）日后仍未按照本合同的约定向甲方返还租赁房屋的，则甲方有权视为乙方放弃其租赁房屋内其一切物品的所有权和其他一切权利，甲方有权自行或委托第三方处理或处置这些物品以腾空租赁房屋至正常使用后的清洁状态，由此产生的全部费用由乙方负责承担；同时，乙方不得就此要求甲方给予任何赔偿或补偿。

第十七条 保险

17.1 乙方对其承租使用租赁房屋期间可能遭受的风险，根据中国法律法规的规定或要求投保。

17.2 乙方保证及时投保第 17.1 条约定的保险，并于其在租赁房屋开业后的三（3）日内，向甲方提供加盖乙方公章的保险合同（或保单）复印件。

17.3 乙方保证及时续保第 17.1 条约定的保险，确保其投保在租赁期间持续有效。

第十八条 不可抗力

18.1 如果不能预见、不能避免且不能克服的事件，比如地震、水灾、火灾和其他自然灾害，战争、暴动和类似的军事行动等（以下统称“**不可抗力事件**”），直接致使一方不能按本合同约定的条件全部或部分地履行其在本合同中义务，遇到上述不可抗力事件的一方（“**受阻方**”），只要同时满足所有下列条件，可以全部或部分免除其违约责任：

- （1） 受阻方无法履行其在本合同中的义务是由于不可抗力事件直接造成的；
- （2） 受阻方已尽其最大的努力履行其在本合同中的义务和减少由于不可抗力事件给另一方或公司造成的损失；
- （3） 在不可抗力事件发生后七（7）日内，受阻方应以书面形式通知另一方，并在不可抗力事件发生后的十五（15）日内向另一方提供有关政府或公证部门出具的证明该不可抗力事件确实发生的书面证明以及陈述延迟履行、部分履行或无法履行本合同义务的理由的说明书。
- （4） 不可抗力发生期间，导致乙方不能正常运营，此期间甲方免收乙方租金。

18.2 如果发生不可抗力事件，双方应根据事件对履行本合同的影响，决定是否修改本合同或终止本合同。

18.3 房屋租赁期内，因相关政策原因或市政建设需要拆迁的，乙方应无条件服从，在甲方书面通知后十五个工作日内迁出并归还租赁物，甲方不承担由此给乙方造成的任何经济损失，不另行给乙方安排房屋，归还租赁物当天甲方退还该年度剩余租金后合同自行终止。

18.4 租赁期间，如遇相关部门对出租房屋政策调整需要腾退，按相关政策执行，乙方应无条件腾退。

第十九条 保密

双方承担不向传播媒介或公众或其他第三方透露本合同的内容的义务。任何一方对从对方处得到的所有信息应进行最严格保密，不得将从对方获得的信息再披露给任何第三方，也不得将对方披露的信息用于进行本合同约定目的之外的任何目的。此外，任何一方应采用合理的预防措施，以确保仅有因涉及本合同约定目的而合理需要获得该等信息的股东、关联企业、雇员和顾问接触对方披露的信息，并有责任确保其股东、关联企业、雇员和顾问遵守本合同项下的义务，并将此等人员和顾问的人数限制在最小范围内。

第二十条 条款的可分割性

本合同的条款均为可分割且相互独立之条款，并且，任何条款的无效、不合法或失去约束力，均不应影响其他条款的效力、合法性或约束力。

第二十一条 适用法律及争议解决

本合同适用中华人民共和国法律；凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应友好协商解决；协商解决不成的，任何一方可在甲方所在地人民法院提起诉讼。

第二十二条 本合同的生效

22.1 本合同经甲乙双方签字盖章之日起生效。

22.2 本合同附件（包括《承租方手册》）为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等的法律效力。

第二十三条 其他

23.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，应当以书面形式签订补充协议方为有效。本合同补充协议为本合同不可分割的一部分。

23.2 合同一方未能或延迟行使、或部分行使本合同项下的权利不得被视为其对于本合同项下的其它或全体权利的放弃。任何一方未要求另一方履行义务，或延迟要求另一方履行义务，或要求另一方履行部分义务不得被视为其对另一方履行本合同项下的其他义务的放弃。

23.3 双方在签署本合同时，对各自的权利、义务均清楚明白，并愿按本合同的约定严格执行。

23.4 本合同一式五份，甲方、乙方各执二份、产权交易机构持1份备档。正本和副本具有同等法律效力。

（以下无正文）

兹证明，本合同已由甲、乙双方的授权代表在本合同首页载明的日期签署。

甲方（盖章）：湖北省广播电视信息网络股份有限公司

授权代表：

乙方（盖章）：

授权代表：

附件二：承租方手册

本承租方手册的各项条款由下述双方一致同意并承担：

甲方：【湖北省广播电视信息网络股份有限公司】（下称“出租方”）

乙方：【 】（下称“承租方”）

鉴于，甲、乙双方已于【2023】年【】月【】日签订了一份《房屋租赁合同》（以下将房屋租赁合同及其相关的附件合称为“租赁合同”）并一致同意就租赁事项达成承租方手册作为租赁合同的附件。

据此，甲、乙双方经过协商一致，在双方签订的租赁合同的基础上达成本承租方手册如下：

1、 定义与解释：

出租方和承租方一致同意，下列词语在本承租方手册中应作如下解释：

1.1 “**物业**”指湖北省广播电视信息网络股份有限公司物业，包括由出租方合法拥有或承租的建筑物的内、外区域，包括但不限于办公室、停车场和花园等；租赁房屋系物业的一部分。

【注：合同已有租赁房屋的定义】

1.2 “**设施**”指由出租方提供的一切设备、设施和装置，包括但不限于：自来水、电源、废水处理系统、消防安全系统、设备、机器、电梯、消防通道和其它相关的设施。

1.3 “**服务**”包括，但不限于：供水、供电、通风、排风、通讯、废水处理、消防系统和其它一切相关的服务。

1.4 “**营业时间**”指承租方开设的租赁房屋在租赁合同期限内开放的时间。

1.5 “**出租方管理部门**”指由本承租方手册项下出租方指定或授权对物业进行管理和/或协调出租方与承租方日常关系的部门。

除上述定义与解释外，本承租方手册中的其他名词的定义与解释应与租赁合同的相关约定保持一致。

2、 人员进出通行管理

2.1 在营业时间（见《承租方手册》第9条）内，承租方应当自行管理其员工和客户的进出通行。

3、 用电、用水

3.1 用电

（1） 未经出租方同意，承租方及其员工在任何情况下均不得进入配电房。

（2） 所有租赁房屋的用电将由单独电表计量，承租方应按时足额缴纳电费。

（3） 承租方必须做好安全用电工作，维修电工必须持证上岗。

（4） 由于租赁房屋外部供电、设备及故障等原因，出租方物业部应尽快排除故障恢复供电；租赁房屋内部供电、设备及故障等原因，承租方自行解决。双方对各自的重要设备、设施应做好避免因突然停电而引发事故。

- (5) 承租方对租赁房屋进行改造，需报出租方同意批准。承租方改造电器线路需提供书面图纸报出租方同意、备案后方可实施，并做好用电的三相均衡调整的配合工作。
- (6) 配电房内不得堆放物品，确保操作安全。
- (7) 承租方应对配电房上锁，随时关闭，并应交一把钥匙给出租方备用。
- (8) 承租方应保证不使电力超荷载。若要使用有特殊要求的用电器或超额用电的用电器，应事先征得出租方之书面同意。

3.2 用水

所有租赁房屋的用水将由单独水表计量，承租方应按时足额缴纳水费。

4、 维护、维修和保养

4.1 出租方与承租方应当根据双方签署的租赁合同的规定，在租赁期限内承担相应的物业责任，承租方应当负责包括但不限于下述设备的维护、保养并承担由此产生的费用：

- (1) 租赁房屋内的所有内部装修以及出租方自行安装的固定设备；
- (2) 租赁房屋内的门窗等；
- (3) 租赁房屋内由承租方安装的电器设备；
- (4) 承租方使用的卫生设备和用水设备；
- (5) 因承租方使用不当而造成水管、管道或卫生设施排水管的堵塞。

4.2 租赁房屋内或者公共区域内有危及人身安全或财产损失的缺陷或者紧急保修，承租方必须及时向出租方报告，并根据出租方与承租方的责任范围及时修复。

4.3 未经出租方的书面同意，承租方不得自行维修、改建或进行其他会危及物业安全的工程。

5、 清洁及垃圾处理

5.1 承租方有责任对租赁房屋实施清洁工作，确保租赁房屋干净、整洁，物品放置秩序井然。

5.2 垃圾和废弃物的处理

出租方提供指定的垃圾处理区域，每天接收垃圾的时间为【】时至【】时，并仅用于存放业务活动中产生的固体废弃物，不得将油或液体类废物丢入废物容器中。所有垃圾需装在密闭的塑料袋，根据垃圾清运路线运送到指定的上述区域在指定的时间内集中处理。

承租方必须在营业前和营业后将垃圾或者废弃物清理出租租赁房屋，承租方不得在物业的公共走廊、装修通道、电梯前室、楼梯、车库、通讯设备房、电器房等区域堆放或者抛掷垃圾；承租方不得将垃圾或废弃物散落在公共区域和垃圾处理区域周围。

6、 货物运送、装卸和堆放

6.1 另行约定。

7、 其他设施、设备的使用

7.1 承租方应遵守出租方关于设施、设备的使用规定与要求。承租方不得擅自干扰或损坏空调设施、消防设备、电气设备或其它任何出租方所提供之设备。

- 7.2 如承租方需在公共区域进行展示活动的，必须事先报出租方书面同意。活动结束后，承租方应负责立即对公共区域恢复原状并清理现场垃圾。

8、 营业时间

- 8.1 另行约定。

9、 保安协助

- 9.1 当不营业时，承租方有义务采取必要的安全措施，包括但不限于锁门、关窗和检查其他出入口等。
- 9.2 承租方有责任以书面形式告知出租方一位固定联系人及其通讯方法，以便发生紧急情况时，出租方能与该联系人及时联系。如果根据承租方提供的通讯方式无法在三十分钟内联系到该固定联系人的，在必要的情况下，出租方保留以强制方式进入租赁房屋的权力。由此发生的相关费用及损失将由承租方承担。

10、 火灾的预防措施

租赁期限内，承租方应当积极采取以下的措施，做好火灾预防措施：

- 10.1 每天检查电器设备并在营业结束后关闭所有的电器设备；
- 10.2 限制分拉电线，不使用用电转接器；
- 10.3 立即修理被磨损的电线及有故障的电器设备；
- 10.4 严禁在禁烟区内吸烟；
- 10.5 其他能够有效预防火灾的措施。

11、 危险事故和疏散

- 11.1 如租赁房屋发生诸如火灾、地震等任何危险事故，承租方应在第一时间通知出租方，并立即与出租方同疏散物业内的工作人员和顾客。

12、 承租方的其他义务

除本承租方手册中的其他规定及双方在租赁合同中有关承租方使用租赁房屋的约定外，承租方还应当遵守以下的各项义务：

- 12.1 承租方应当积极配合出租方管理部门对物业的管理工作，维护租赁房屋内的正常秩序，并提供一切必要的协助。
- 12.2 对于出租方或出租方管理部门发出的关于承租方使用物业的各项标准、承租方须知或其他通知，承租方应尽量遵守和采取必要的措施（包括但不限于对其员工进行培训，对客户进行警示等）。
- 12.3 未经出租方确认，承租方不得以湖北省广播电视信息网络股份有限公司的名义或针对湖北省广播电视信息网络股份有限公司对外发布任何信息，如因此给出租方或者其他承租方造成损失的，该承租方应对此承担全部的赔偿责任；如严重影响出租方或其他承租方正常经营的，则出租方有权根据租赁合同的相关约定要求该承租方承担其他的违约责任。

13、 承租方的责任承担

附件三：租赁房屋装修管理规定

乙方在根据本合同第九条的约定获得同意和批准后，有权对于租赁房屋内部进行改进装修，同时应遵守如下的管理规定：

一、 承包商的使用

乙方应确保：

- 1.1 其聘用的承包商必须具有从事拟进行工程所要求的有效执照 / 许可；
- 1.2 一位项目经理应始终进驻在租赁房屋内，以对由承包商所进行的工程进行监督和承担完全责任；
- 1.3 将其聘用的任何承包商名称在甲方处登记备案。

二、 施工方式

乙方在进行任何装修改良工程时，乙方应要求承包商应：

- 2.1 从【武汉】市政府主管部门（包括但不限于消防部门）获得开始施工的批文和许可（如需要），并在开始施工前向甲方提供该等许可证的复印件；
- 2.2 在装修改建工程期内保持上述批文和许可的有效性；
- 2.3 投保责任险，包含乙方（在与甲方商洽后）合理确定的且在当地市场上由当地承包商在所拟类型工程施工期间通常投保的险种（包括财产损失险和人身伤害险）、保险额和除外条款，并在施工开始前向甲方提供该保险的凭证。然而，本合同所要求投保的保险并不免除乙方须（根据本合同的规定及在本合同要求的程度上）向甲方赔偿承包商造成的而上述保单并未包含的任何损害；
- 2.4 确保所有工程均以良好及专业施工方式进行；
- 2.5 采取合理的步骤以避免或尽量降低对甲方及其他承租方所造成的不方便，包括但不限于：
 - （1） 因施工产生的建筑垃圾及其他垃圾应定点堆放；建筑垃圾的清运和堆放由【乙方】负责清理并运出工地，费用自行承担。乙方必须确保日产日清，工作环境中整洁。
 - （2） 装修施工人员进出应严格登记；
 - （3） 动线应严格遵照甲方的要求执行；
 - （4） 在甲方营业时间内乙方的装修施工等应尽量降低噪音，以避免对甲方的经营带来不利影响。
- 2.6 确保甲方的日常经营不会受到其承包商雇员劳资纠纷的影响。如果甲方因上述纠纷遭受任何损失，其将补偿甲方的此种损失。
- 2.7 获得证明由有关承包商在租赁房屋内进行的工程将会通过由【武汉】市任何政府主管部门（如消防部门）对租赁房屋进行的任何必要的检验（如有的话）的文件性证据（甲方将会提供必要的协助），及在任何该等检验后在工程竣工时向甲方提供上述证据的复印件；
- 2.8 在工程竣工后的 10 个工作日内向甲方提交一份对租赁房屋所作装修和改良工程图纸的可复制副本。

三、 甲方监督设计和装修改良工程的权利

甲方有权以合理方式，监督乙方的设计和改建工程，即：

- 3.1 对设计的监督如下：
 - （1） 核实装修改良工程符合所有有关法律和法规并提出设计应如何改进的合理意见；
 - （2） 核实装修改良工程符合物业结构和系统要求；
 - （3） 核实装修改良工程符合物业管理和维护规定；

(4) 在每一承包商开始任何设计工作前，向其通报物业规格和租赁房屋的原有移交条件。

3.2 对工程施工作出所有必要的安排，例如：

- (1) 对参加工程（或部分工程）施工的人员及所有必要材料、废料和设备出入物业和租赁房屋逐日作出安排；
- (2) 日常计划和货运电梯的使用安排；
- (3) 对材料存储作出安排，并监督该等材料的适当使用。

3.3 对工程的监督，例如：

- (1) 对照经批准的装修改良图进行现场工程的非干扰性监督；
- (2) 按照物业施工规章制度检验工程；
- (3) 对现场施工的文明用电、安全施工及封闭式现场管理的规范性监督。

【以下无内容】

附件四：外来施工安全承诺书

为加强出租楼层装修现场施工（包括但不限于设备维保、保洁、广告张贴、商品出样、IT 布线、承租方安装设备、改造等）（以下简称“现场施工”）的安全管理，保障现场施工顺利进行，依据相关法律、法规及有关管理文件规定，特制定本安全承诺书。本公司对湖北省广播电视信息网络股份有限公司特此承诺并保证如下事宜：

一、总则

- 1、安排有资质的项目管理人员监督检查现场施工。
- 2、熟悉并自觉遵守国家和当地政府有关各项规定和行业主管部门颁布实施的有关安全生产的法律、法规、规范、标准及各项规定。
- 3、建立安全生产责任制，加强规范化管理，进行安全交底、安全教育和安全宣传，严格执行安全技术方案。现场施工中使用的各种安全设施和劳动保护器具，必须定期进行检查和维护，及时消除隐患，保证其安全有效，切实保障现场施工工作人员的安全与健康。
- 4、施工现场必须严格按国家、政府规定的安全生产、文明施工标准搞好防护工作，保证工人有安全可靠、卫生的工作环境，严禁违章作业、违章指挥。
- 5、施工现场的用电线路、用电设施的安装和使用必须符合安装规范和安全操作规程，并按照现场施工要求组织设计进行架设，严禁任意拉线接电。施工现场必须设有保证现场施工安全要求的夜间照明；危险潮湿场所的照明以及手持照明灯具，必须采用符合安全要求的电压。
- 6、现场施工所用机械应当按照事先与湖北省广播电视信息网络股份有限公司商定的位置和线路设置，未经湖北省广播电视信息网络股份有限公司许可不得任意侵占湖北省广播电视信息网络股份有限公司物业内其它场地。现场施工所用机械及工具进场必须经过安全检查，经检查合格的方能使用。现场施工所用机械的操作人员必须依照有关规定持证上岗，禁止无证人员操作。
- 7、现场施工时，应当设置明显的安全标识，进行适当的区域隔离；保持场容场貌的整洁，随时清理建筑垃圾。
- 8、施工现场发生的安全生产事故的报告，应参照国务院 493 号令《生产安全事故报告和调查处理条例》和当地生产安全事故报告和调查处理的相关规定。

二、责任与义务

- 1、必须尊重并且服从湖北省广播电视信息网络股份有限公司现行的有关安全生产各项规章制度和管理方式，并按承诺书有关条款加强自身管理。
- 2、在现场施工过程中损坏湖北省广播电视信息网络股份有限公司商品（或物品）的，由本公司照价赔偿或修复；如造成湖北省广播电视信息网络股份有限公司其它损失的，本公司亦应予以赔偿。
- 3、必须设立专职安全人员实施安全生产检查制度，确保安全方案和措施得到实施；必须严格执行检查整改制度。进场前，保证对所有施工人员进行安全教育；教育记录的复印件交湖北省广播电视信息网络股份有限公司留档。
- 4、必须严格执行安全防范制度，采取一切严密的、符合安全标准的预防措施，确保现场施工场所的安全，不得存在危及现场施工人员安全和健康的危险情况，并保证施工现场所有人员或附近人员免遭现场施工可能发生的一切危险。需要动火作业、临时用电、登高作业和吊装作业，必须按照湖北省广播电视信息网络股份有限公司的规定提前填写高危作业施工申请，经批准方可进行。其它作业也需填写一般作业施工申请，经批准方可进行。
- 5、确保自带的各类现场施工的机械设备机械性能应良好，各种安全防护装置齐全、灵敏、可靠。
- 6、必须教育和约束自己的人员严格遵守施工现场安全管理规定。
- 7、必须具备从事相关现场施工的有效专业资质证书，并应安排具备各相关工种上岗证和特种操作证的员工进行现场施工。
- 8、施工期间应确保消防设施的正常使用，保持消防通道的畅通，严禁堆放、阻挡、占用消防设施和通道。
- 9、在双方签订合同后，确保所有施工人员都参加了意外伤害保险及工程险。如果本公司施工时安排不具备相关操作资质和未购买工伤保险的人员在湖北省广播电视信息网络股份有限公司现场施工，这些人员发生的任何人身意外伤害，由本公司负全责；由于此事故产生的所有财产损失、人员伤亡赔偿费用以及政府部门对事故的相关罚款，由本公司全部承担。
- 10、湖北省广播电视信息网络股份有限公司有权进入施工现场，对施工许可证、施工项目和施工人员身份进行检查。检查时如发现有影响安全施工的行为，湖北省广播电视信息网络股份有限公司有权要求本公司立即整改、停止工作或收取违约金（事先有这些收取违约金的细则）。

三、生产安全事故处理

- 1、如果发生生产安全事故，本公司必须立即组织事故抢救，妥善保护事故现场以及相关证据，不得破坏事故现场、毁灭相关证据；本公司负责人必须在政府规定的时限内向事故发生地的安全生产监督管理部门报告。凡因本公司隐瞒不报、做伪证或擅自破坏事故现场，所造成的一切后果均由本公司承担。
- 2、积极配合湖北省广播电视信息网络股份有限公司和政府主管部门对事故的调查和现场勘查。
- 3、必须承担因为自身原因造成的安全事故的经济责任和法律责任。
- 4、如果发生生产安全事故，本公司应积极做好事故的善后处理工作。尤其是伤亡人员为我公司人员的，本公司应该直接负责伤亡者及其家属的接待善后工作，并确保不影响湖北省广播电视信息网络股份有限公司的正常经营活动。如因善后工作不妥引起湖北省广播电视信息网络股份有限公司经营受损，我公司保证向湖北省广播电视信息网络股份有限公司赔偿一切损失。

四、附则

因履行本协议产生的及与本承诺有关的争议，双方应友好协商解决；协商解决不成的，任何一方应向物业所在地的人民法院提起诉讼，双方依据人民法院的判决执行。

- 1、本承诺经承诺方加盖公司公章后立即生效。

签署

承诺人： _____

公司（章）： _____

日期： _____

附件五：乙方营业执照复印件

附件六：湖北省广播电视信息网络股份有限公司承租方消防安全责任书

为了落实消防安全管理项目，确保湖北省广播电视信息网络股份有限公司内承租方的消防安全，明确出租方和承租方在消防工作中的权利义务，根据《中华人民共和国消防法》第二章第十六条之规定，特签定如下安全责任书。

甲方：湖北省广播电视信息网络股份有限公司

乙方：

一、甲方权利义务

甲方应定期对乙方所配备的消防器材进行检查，并有权对其认为不符合要求的器材要求乙方予以保养、维修、更换。

甲方应定期对乙方进行消防安全检查，发现违法违规行为及火险隐患应及时通知乙方整改。乙方应根据甲方的整改意见在期限内采取有效措施，纠正违法违规行为，消除安全隐患。

二、乙方权利义务

乙方的主要负责人[XXXX，联系电话 xxxxx]为消防安全责任人，全面负责乙方的消防安全工作。主要负责人变更时需至甲方的风险防范部进行备案，备案时需提供负责人姓名、地址和手机号码，当负责人为非法定代表人时还需提供法定代表人出具的授权书。

乙方应保管好店内所有的消防器材，定期对涉及消防和安全的设施设备进行检测和维护保养，发现问题及时通知甲方的风险防范部，乙方的检测记录应完整准确，存档备查。乙方主要负责人应加强消防安全管理，重视检查，防范各类火灾隐患。

乙方不得使用、销售或储存易燃、易爆、易腐蚀或剧毒之化学危险物品，不得在建筑物内随意动用明火（包括煤油炉、酒精炉、液化气罐、焚烧废纸等可燃物品）。

乙方不得占用走道、楼梯、出口、安全疏散门、消防栓箱、灭火器或防火卷帘下等消防专用部位。乙方应保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，不得擅自挪动、移动、阻塞或遮盖消防设施和器材。

乙方及其员工不得在建筑物内吸烟。如遇乙方顾客吸烟应有礼貌地劝阻其吸烟，同时禁止所有乙方促销人员、清洁人员、纸板回收人员等在建筑物内吸烟。如遇紧急情况（突发事件、火灾事件等），乙方应积极参与救灾、灭火及疏散工作。乙方店内任何部位如发现异常情况应及时报告甲方的风险防范部。

三、违约责任

凡乙方未履行本责任书规定的内容，违反消防安全管理规定，依据《中华人民共和国消防法》有关条款规定和甲方消防安全管理制度有关规定执行，给甲方造成损失的，由乙方负责全部经济赔偿，并根据情节承担相应的法律责任。

其他未尽事宜，由双方协商解决。协商解决不成的，任何一方应向物业所在地当地的人民法院提起诉讼，双方依据人民法院的判决执行。

本责任书一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，具有同等法律效力。本责任书自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

授权代表：

日期：

乙方（盖章）：

授权代表：

日期：