

房屋租赁合同

甲方（出租方）：湖北长江数字文化产业园有限公司

注册地址：武汉东湖新技术开发区高新大道 792 号光谷崇文中心
B3 栋 302-303 室

统一社会信用代码：91420100095009971U

法定代表人：夏澜轩

联系电话：027-87679842

乙方（承租方）：_____

注册地址：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

甲、乙双方根据《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》及其他相关法律、法规之规定，经双方平等、自愿、友好协商，兹就乙方租赁甲方房屋达成如下协议：

一、租赁标的房屋

1.1 甲方将其所有的位于武汉东湖新技术开发区光谷六路的长江数字文化产业园 A2 栋 6F-13F 房屋(以下简称“租赁房屋”)出租给乙方使用,租赁房屋建筑面积共计 8602.22 平方米。

双方已对租赁房屋的建筑面积进行了测量,同意将上述建筑面积作为本合同的计租及计费面积。

租赁房屋公共区域包括:公共设备用房、电梯间、楼梯间、公共卫生间、公共通道、公共大堂等。乙方使用上述公共区域时,不再另行分摊。A2 栋 1 楼大堂约 398 平方米(建筑面积)为公共区域,甲方同意乙方可按其使用需求进行整体装修,其中约 300 平方米(建筑面积)免费给乙方使用。

1.2 租赁用途。乙方将租赁房屋用于_____。

1.3 租赁房屋交付后,甲方免费提供 20 个停车位给乙方使用,车位具体位置为负一层 B 区 B001-B020 号。乙方使用前述停车位以外发生的停车费由乙方自行承担。

1.4 租赁房屋交付后,甲方提供 2 部经当地政府相关部门检验合格、运行正常的电梯(1 号、2 号电梯)给乙方使用,乙方可按其使用需求对上述 2 部电梯进行装修。租赁房屋交付后,乙方负责履行上述 2 部电梯的安全管理、日常维护保养责任并承担相关费用。

二、租赁合同期限

2.1 乙方承租甲方租赁房屋的合同期限为 120 个月,自 **年**月**日起至 **年**月**日止。

2.2 装修期为 8 个月,自 ****年**月**日起至 ****年**月

**日止。装修期不包含在租赁期内。装修期间，乙方不承担租金，但需承担本租赁房屋下所涉及的物业管理费及用水、用电、空调、停车位、网络等相关费用，并按照收费单位要求按时足额缴纳。

2.3 租赁期满或出现解除合同情形提前终止合同的，甲方有权收回租赁房屋，乙方按照本合同第四条约定将租赁房屋交还甲方。租赁期满，乙方如要求继续承租，则必须在租赁期届满之日起提前三个月向甲方提出书面申请，可按照甲方的租赁程序参与公开招租，同等条件下，乙方有优先承租权。

三、房屋租金及支付方式

3.1 房屋月租金按“当期月租金标准×建筑面积”计算。首年月租金标准为**.**元/m².月（含税），月租金为*****.**元（大写：人民币*****）（含税）。月租金标准每36个月递增一次，每次按3%递增，具体租金标准如下：

租赁期间	当期月租金标准 (元/m ² .月)	当期租金总额 (含税, 元)
****. **. **-****. **. **		
****. **. **-****. **. **		
****. **. **-****. **. **		
****. **. **-****. **. **		
****. **. **-****. **. **		
****. **. **-****. **. **		
****. **. **-****. **. **		

****. **. **-****. **. **		
****. **. **-****. **. **		
****. **. **-****. **. **		

3.2 房屋租金自****年**月**日起开始计算。乙方应按季度向甲方交纳租金，即乙方每3个月以当期租金标准按含税价向甲方支付一期租金。租金采取预付方式，即先交租金、后使用房屋。第一季度的房租（首期房租）乙方应于本合同签订之日起7个工作日内向甲方付清，以后每季度租金应于上季度到期前的15日内支付。

3.3 租金支付方式：乙方应将租金支付至甲方的如下账户：

收款人：_____

账 号：_____

开户行：_____

行 号：_____

3.4 甲方收到租金后向乙方开具等额房屋租赁增值税专用发票。乙方开票信息（名称、统一社会信用代码）为本合同载明的承租方（乙方）相关信息。

如甲方未按照本合同约定开具房屋租赁发票，或未按本合同约定将房屋租赁发票交付到乙方授权代表，乙方有权暂停支付租金，或乙方亦有权扣除无法获取房屋租赁发票的相关税费损失，或乙方自行向税务部门申请代开房屋租赁发票及扣除开票税金后向甲方支付剩余租金。乙方并不因此承担延迟付款及不足额付款的违约责任。

甲方应在其合法经营范围内开具房屋租赁发票，如其经营范

围内无房屋租赁业务,应由房产所在地税务局代为开具;甲方应提供与租赁合同约定项目内容完全一致的房屋租赁发票;甲方自行承担因开具房屋租赁发票而产生的增值税、房产税、企业所得税及其他各项相应税费。

在合同履行过程中,若税务或政府其他部门变更关于房屋租赁发票的规定,则甲方应提供符合当时新规定的房屋租赁发票。因甲方提供的房屋租赁发票未能达到税务或政府其他部门的要求致使乙方被要求补缴税款、罚款或遭受其他损失的,则甲方应赔偿乙方因此而受到的损失,或由乙方选择从当期及今后应付甲方的租金中抵扣该项损失,租金抵扣该项损失时,甲方仍应提供全额合法房屋租赁发票。

3.5 乙方在本合同签订后如在租赁房屋所在地设立全资子公司/分公司,甲乙双方同意本合同承租方主体由乙方变更为乙方该全资子公司/分公司,在乙方办理其该全资子/分公司注册登记手续和变更本合同承租方主体前,甲方收到乙方支付的租金后,暂不向乙方开具房屋租赁发票,仅向乙方开具收据,待乙方全资子公司/分公司设立且变更本合同承租方主体后,甲方向乙方该全资子公司/分公司开具房屋租赁发票(乙方须退还收据)。如本合同签订之日起一年内,乙方如未变更本合同的承租方主体,甲方将向乙方开具对应已收租金的房屋租赁发票。

四、租赁房屋的交付与接收

4.1 甲方应于****年**月**日前将租赁房屋交付乙方使用,甲方迟于上述时间交付租赁房屋的,乙方有权将本合同租期、装修期、付款期等相应顺延。

4.2 甲方在向乙方交付租赁房屋时，双方应共同对该租赁房屋及附属设备进行清点，并签署《租赁房屋交接确认书》（附件 1-1）予以确认。甲方应在房屋交付时向乙方提供租赁房屋建设工程消防验收意见书（附件 1-2）、建设工程竣工验收备案表（附件 1-3）。

乙方应按照本合同约定的租赁房屋交付时间接收房屋。因乙方原因逾期接收房屋的，乙方应按照本合同第九条第 9.3 款的约定承担违约责任。

4.3 租赁期限届满双方不再续约或出现解除合同情形提前终止合同的，乙方应于租赁期限届满之日或合同解除之日起 15 日内将租赁房屋及其附属物按下列约定交还给甲方：

（1）甲方负责对租赁房屋进行验收，乙方不得破坏房屋主体结构及附属设施、设备。乙方按届时房屋现状交付（相关附属设施、设备在乙方租赁后进行过改动、替换等的不属于破坏情况）。经核实，属乙方造成房屋主体结构及附属设施、设备的损失，乙方应赔偿甲方的全部损失。

（2）对于租赁房屋内已形成附合的不可移动的装饰装修物等无偿归甲方所有；可移动物品及设施设备归乙方所有，本条约定期限内乙方不予清理的，无偿归甲方所有。乙方不得以其改建、扩建的（临时）建（构）筑物、附着物、或增设的附属设施作价抵偿其应付甲方的租金或其他费用。如系甲方原因导致租赁合同提前解除的，甲方应就乙方的以上投入给予作价赔偿。

（3）交房验收过程中，乙方存在未及时清理的遗弃垃圾，乙方应及时予以清理，费用由乙方负责，清理完成后验收合格。

若乙方不予清理，且经通知后 5 日内不予回复或直接拒绝清理的，视为同意验收“不予清理遗弃垃圾”部分，且相关清理费用甲方有权从乙方的履约保证金中扣除，不足部分的乙方应当予以结清补足。

(4) 乙方应结清相关费用（包括但不限于租金、物业费、水电费、煤气等）。

4.4 除本合同另有约定外，非甲方原因导致本租赁合同提前解除的，甲方无需就乙方对租赁房屋进行的装修、改建、扩建等进行任何补偿或赔偿。

4.5 在本条第 4.3 款约定期限内，乙方应履行完毕其租赁房屋的清场与交还义务，且甲乙双方应当就租赁房屋的退还事宜签署退场文件，因乙方原因导致未能签署退场文件的，本合同项下的租赁房屋和附属物视为未退还。

4.6 乙方逾期退还租赁房屋及其附属设施设备，租赁房屋内所留存的乙方所有物均视为乙方已放弃所有权或处分权的遗弃物，甲方有权自行处置，但由此而发生的一切费用和损失（诸如：搬迁费用、拆卸费用、清理费用、运输费用、销毁费用、物品缺损等），均应由乙方承担，且甲方有权从保证金中予以扣除。

4.7 乙方未按本合同约定的期限和内容将租赁房屋及其附属设施设备交还给甲方的，每延迟一日，应按照当期日租金 2 倍的标准向甲方支付违约金（当期日租金的计算方式为：当期日租金=当期年租金÷365 日）。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应赔偿甲方的全部损失。除此之外，乙方还应当继续承担该租赁房屋及其附属物、租赁房屋内留存物损毁灭失的风险责任。

五、履约保证金及其他费用

5.1 乙方在本合同签署后 7 个工作日内，除应交清首季房屋租金，另须一次性向甲方支付履约保证金，履约保证金为 2 个月的租金共计*****. **元（大写：人民币*****）。履约保证金不计息，甲方收到履约保证金后 7 个工作日内向乙方开具收据。

5.2 乙方交付的履约保证金性质为保证承租房屋合理使用和履行本协议的担保金，在其延付房屋租金、对房屋主体结构造成人为损坏、逾期返还房屋、返还房屋不当或违反本合同约定时，甲方可以将该保证金部分或全部用以充抵房屋租金、房屋之修缮费、违约金、赔偿金以及乙方应向甲方支付的其他款项。甲方行使该权利时应提前 7 个工作日书面通知乙方。

5.3 履约保证金不得作为对租金或其他费用的付款。在履约保证金被全部或部分扣除后，乙方应在收到甲方通知之日起 5 个工作日内，补足履约保证金被扣除的部分，否则，乙方须按本合同第九条第 9.4 款的约定承担违约责任，支付逾期付款违约金。

5.4 本合同租赁期届满正常终止，或合同提前解除的，乙方应结清包括但不限于租金、水费、电费、物业管理费、停车费、违约金等相关全部费用、款项，已将租赁房屋及其附属物按照本合同第四条的约定交还给甲方，且将以租赁房屋（场地）为注册地址或营业地址的有关工商、税务登记及经营中相关的证照全部予以注销或变更。乙方办理完毕上述事项后，甲方应于 10 个工作日内退还乙方剩余履约保证金（不计息），乙方应在收取退回履约保证金前向甲方出具该等履约保证金的收据。

5.5 本租赁房屋下所涉及的物业管理费及用水、用电、空调、停车位、网络等相关费用由乙方负责承担，上述费用自房屋交付给乙方之日起计算。甲方不得从中加价，乙方应按照收费单位要求按时足额的进行缴纳，如出现拖欠费用情况，乙方应承担相应责任。

本租赁房屋的物业管理服务由甲方委托的物业管理单位湖北长江数字文化产业园物业管理有限公司提供，服务内容、质量及收费标准见甲方与物业管理单位签订的《前期物业管理服务协议》（附件 2-1）。本合同签订后，甲方、乙方、物业管理单位共同签订《前期物业管理服务协议之补充协议》（附件 2-2），乙方应按要求将物业管理费交给物业管理单位，物业管理单位向乙方开具相应的物业管理费发票。

六、租赁房屋装修及设施管理

6.1 租赁房屋交付后，乙方根据经营需要，在不影响房屋主体结构和安全以及不违反建筑、消防等规范要求的前提下，可以对房屋进行装修、改造。乙方应提前至少 7 个工作日以书面形式向甲方提出申请，并附有设计方案（包括但不限于：施工图纸、施工计划等），经甲方同意后方可实施，除此以外乙方不需要再对包含物业管理单位等非政府监管部门的任何第三方进行报备取得同意。乙方的设计方案只要不影响房屋主体结构和安全的，甲方应予同意，7 个工作日之内未回复的，视为甲方同意。

6.2 乙方在施工期间应严格遵守甲方及其委托的物业管理单位的相关管理规定，在施工前必须先与湖北长江文化地产投资管理有限公司签订《房屋装饰装修管理协议》（附件 3），然后

由湖北长江文化地产投资管理有限公司与甲方委托的物业管理单位签订装修管理协议，乙方需在施工期间严格遵守。如《房屋装饰装修管理协议》有与房屋租赁合同冲突之处以租赁合同为准。若因乙方施工致使甲方、乙方或其他第三方遭受人身或财产损害的，乙方应承担全部法律和经济赔偿责任。

乙方装修管理过程中，如物业管理单位对乙方装修施工进度进行阻挠，由湖北长江文化地产投资管理有限公司派专人对接协调，乙方仅对本租赁合同约定条款负责。

6.3 乙方在任何情况下不得对本合同项下租赁房屋的主体结构部分进行任何形式的改动。甲方同意乙方在装修期间根据需要布设需穿越楼层的水电管线、排烟送风管线等。

租赁房屋交付时，排水、排污的合并主管道预留在3层底板、2层顶板，甲方同意乙方将上述位置的合并主管道延伸到楼栋的6层底板、5层顶板，实现租赁区域排水、排污的合并主管道（含竖管、横向管）位于楼栋的6层底板、5层顶板。

6.4 乙方需增设其他附属物的，应当事先书面通知甲方，并随通知附有新增设附属物的清单和施工要求之图纸。如增设的附属物或设施设备超出租赁房屋的技术标准或国家相关安全、环保等标准，乙方承担全部责任。

如行政管理机关对乙方就租赁房屋实施的装修、改造（包括但不限于消防设施、环保设施、增设附属设施）提出任何整改要求的，乙方均须按照行政管理机关的要求予以整改，由此产生的一切费用由乙方承担。

6.5 乙方施工以及施工完工后对其装修装饰、改扩建、增

设附属设施的安装、使用、存放均不得对甲方、甲方客户的财产、人员安全、经营活动、环境卫生等造成不良影响，如遇投诉并经查证属实，乙方应当无条件的清除或拆卸，并由乙方自行承担全部费用，乙方还应对因其不良影响所造成的损害承担全部赔偿责任。

6.6 租赁房屋交付后，乙方负责承租区域的消防安全工作，甲方负责乙方承租区域外的所有区域（包括甲方自有、其他外租及疏散通道、安全出口、消防车通道等公共区域）消防设施设施和管理的工作，确保符合国家消防规范。

6.7 乙方根据经营需要，在不影响房屋主体结构和安全以及不违反建筑、消防等规范要求的前提下，可对承租区域的消防设施设备进行改造，或另行安装消防设备、设置消防通道；可接入消防设施设备及消防泵房的相关系统。乙方负责办理相关（临时）建设、施工等行政审批手续，由此产生的一切费用均由乙方自行承担。施工所发生的所有费用由乙方承担，施工完工后的全部责任由乙方承担。甲方保证不以协调乙方改造施工为由额外向乙方收取其他任何费用。

七、双方的权利和义务

7.1 甲方保证拥有签订本合同的权利。本合同一经签订，合同载明的乙方租赁的本合同租赁房屋地址为其唯一有效的工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院/仲裁机构的法律文书等送达地址。甲方有权直接向该地址邮寄送达相关文书，因乙方原因导致工作联系往来、法律文书未能被乙方实际接收的，按下列方式处置：直接送达的，文书留在该地址之日为送达之日；

邮寄送达的，文书被退回之日为送达之日。

甲方根据需要可将租赁房屋出售或分配给其股东湖北长江文化地产投资管理有限公司，或可将租赁房屋委托给湖北长江文化地产投资管理有限公司管理，甲乙双方同意本合同出租方主体由甲方变更为湖北长江文化地产投资管理有限公司，即本合同中甲方的权利义务全部转移至湖北长江文化地产投资管理有限公司。届时各方应另行签署文件完善相关出租方变更确认手续，新的出租方应保证乙方可以按照本合同约定条件承租租赁房屋不受影响；如变更过程中需要对甲方已收取的房屋租金、其他租赁使用费用、物业费用、房屋租赁押金（保证金）等进行交割结算的，由甲方向新出租方进行结算处理并承担相应付款义务及责任。如甲方未配合妥善处理相关变更事项造成乙方损失的，甲方与新出租方承担连带担保责任。

7.2 甲方承诺，其拥有房屋的出租权或转租权，其在本合同中披露的房屋的所有权、他项权利等信息真实、完整、有效，除该条披露的信息以外，房屋不存在任何其他的债权、权利限制或者瑕疵。甲方保证房屋未超出规划红线，不属于违章建筑，房屋符合政府规定的规划，环保，卫生，消防，建筑要求和/或标准，以及其他有关规定；也未被法院或者其他政府机构采取查封，冻结或者扣押等强制措施。如房屋存在抵押或者其他他项权利的，甲方应获得抵押权人或者他项权利人出具的有关本合同项下乙方的承租权将不会受到抵押权或者其他他项权利行使影响的《承诺函》或同等效力的法律文件，并提供给乙方。甲方保证出租房屋在交房前未设定其他任何抵押，不存在其他任何担保和债务纠纷，不

存在法院查封等承租权限制情形。

7.3 租赁房屋交付后，未经甲方书面同意，乙方不得将租赁房屋的部分或全部向乙方所属集团以外的任何第三方转租、转借或者分租。乙方可以将租赁房屋全部转租给乙方所属集团旗下任意全资子公司。

租赁房屋交付后，乙方根据经营需要可在租赁房屋所在地设立全资子公司/分公司后，甲乙双方同意本合同承租方主体由乙方变更为乙方该全资子公司/分公司，即本合同中乙方的权利义务全部转移至乙方该全资子公司/分公司。但乙方应当对其该全资子公司或分公司所负本合同义务承担连带责任。

7.4 为保障乙方对本合同项下的租赁房屋能够安全使用，甲方在不影响乙方正常经营的情况下，可对乙方租赁的本合同项下租赁房屋及设施定期进行安全检查。

7.5 乙方在本合同约定范围外进行的宣传、促销、公益等活动必须遵守国家的相关法律，并应当于活动开展前一周，书面告知甲方并经甲方同意后方可开展。乙方开展上述活动，应在甲方同意的时间内，于甲方指定或划定的范围内进行；如需在政府相关部门办理有关手续，乙方应自行办理，费用由乙方承担；乙方对上述活动场地的使用为有偿使用，应当按甲方规定的使用费标准向其交付使用费。

7.6 乙方负责向甲方提供合法经营所需的权证，租赁房屋的用途仅为乙方提交的证件中所载明的业务以及本合同第1条第1.2款约定用途；乙方应保证其经营活动的合法性，负责取得一切与经营使用相关的行政许可审批手续。若因违反上述约定被

有关机关查处、处罚的，乙方应承担相应的法律责任，与甲方无关。若由此造成甲方损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

7.7 除乙方经营所得外，因任何事由使得本合同项下租赁房屋孳生的相关利益均由甲方享有，乙方不得主张任何权利。

7.8 甲方有权在租赁房屋之相关范围内按照国家的安全规范设定安全标识，乙方不得擅自遮蔽、熄灭、拆卸、挪动，更不得损坏，否则，由此造成的一切法律后果或经济责任均由乙方承担。

7.9 因乙方未能合理、妥善、安全的使用而导致该租赁房屋及其附属物发生损坏的，由乙方承担全部法律责任，乙方应立即修复且自行维修承担费用。若因使用不当造成租赁房屋(场地)毁损的，或造成甲方或第三方人身或财产损失的，乙方应承担全部法律和经济赔偿责任。

7.10 租赁房屋交付后，乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施设备，并承担相关的修缮费用。因乙方人员的耽误或放任而致使甲方、乙方自身或其他第三人遭受人身或财产损失的，由乙方自行承担相应的法律和经济赔偿责任。

租赁房屋交付后，如果房屋主体结构发生安全隐患或者质量问题，甲方负责维修保养。

7.11 租赁房屋交付后，因乙方使用所发生的水、电、煤气、热能、通讯、网络、物业管理等费用由乙方承担。乙方单独挂表，单独缴费，乙方应按照收费单位要求时间按时足额地缴纳。

7.12 乙方应全额承担相关的治安管理、水电费、清洁卫生费、门前三包费等费用，或由甲方指定金额与其他承租人共同分

摊。

7.13 乙方应按照国家及租赁房屋所在地的相关法律法规规定以及甲方的要求，全面负责租赁房屋及附属设施设备的安保、防火、防盗等安全防范措施，并与甲方签署《安全责任书》（附件4）。如因乙方原因造成租赁房屋及附属设施设备毁损的，乙方应承担全部赔偿责任。

7.14 租赁房屋内的堆放物（包括乙方的商品、货物、生活用品、杂物、办公用品等）由乙方自行管理，如发生火灾、渍水及暴雨、大雪等自然灾害造成堆放物损毁的，由乙方自行承担责任，均与甲方无关。

7.15 租赁房屋交付后，乙方提出变更合同内容的，应当提前30日以书面形式通知甲方，经甲方同意后，可对变更内容进行协商。变更后原合同的效力仍然有效，与原合同不一致的，按照变更后的条款履行；与原合同条款一致的，按照原合同条款履行。

7.16 租赁房屋交付后，甲方有权将租赁房屋的全部或部分对外出售。甲方知晓乙方租赁房屋后为经营所需整体使用房屋，甲方同意不分割出售本租赁房屋，每个楼层的受让方不超过一名自然人或一个法人单位。若甲方计划将租赁房屋的全部或部分对外出售，甲方同意乙方在同等条件下享有优先购买权。甲方在出售120日前书面通知乙方，书面通知应当载明潜在购买人的报价、付款条件等信息。乙方应自收到甲方通知之日起15日内书面回复甲方是否行使优先购买权，逾期未回复的，视为放弃优先购买权。乙方放弃优先购买权的，甲方应告知买受人租赁房屋已出租

给乙方的事实，并保证买受人出具继续履行本合同及后续补充协议（如有）的相关声明，乙方应当遵从甲方的该等安排。若乙方拒绝与租赁房屋买受人按照本合同条款签署新的租赁合同或者拒绝甲方将本合同中甲方的权利义务概括转让给买受人的，甲方有权提前终止本合同，双方互不承担违约责任。变更过程中需要对甲方已收取的房屋租金、其他租赁使用费用、物业费用、房屋租赁押金（保证金）等进行交割结算的，由甲方向新产权方进行结算处理并承担相应付款义务及责任。如甲方未配合妥善处理相关变更事项造成乙方损失的，甲方与新产权方承担连带担保责任。

7.17 甲方已将该租赁房屋尚未取得产权证书的情况告知乙方，乙方已知晓并同意按照本合同约定承租本租赁物业。甲方同意，如因该租赁房屋证照手续不完备情况下，导致乙方施工停滞，或乙方经营无法取得相应证照的，甲方协助协调解决。

7.18 甲方办理租赁房屋相关证照期间，如需乙方配合拆除已建设施设备时，甲方应提前告知乙方并赔偿乙方相应损失，但乙方已建设施设备违法违规违约的除外。

7.19 租赁房屋交付后，乙方是租赁房屋的实际管理人，该房屋内发生的所有安全事故均由乙方承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电气的使用不当、在屋内摔倒给乙方及使用人造成的损失或人身伤亡，甲方均不承担任何责任。但如系甲方故意或存在重大过失造成安全事故的不受此条款限制，甲方应承担相应经济与法律责任。

7.20 本合同解除或终止后，乙方应于 90 日内将以租赁房屋（场地）为注册地址或营业地址的有关工商、税务登记及经营

中相关的证照全部予以注销或变更。若乙方未在上述时间期限内完成注销或变更手续，应按照本合同第九条第 9.7 款的约定承担违约责任。

八、合同解除和终止的约定

8.1 甲方在本合同的租赁起始日后 30 日内，未能交付租赁房屋的，乙方有权单方面解除本合同。本合同有效期届满前 30 日以内，或本合同提前解除之日起 15 日以内为本合同解除的退场期。

8.2 乙方出现下列情况之一的，甲方有权单方解除本合同且不承担违约责任，同时乙方应按照本合同第九条第 9.5 款的约定承担违约责任：

(1) 租赁房屋接收延迟 15 日以上的；

(2) 逾期未支付约定的租金或其他各项费用（包括但不限于保证金、物业费、水电费等）累计达 30 日以上的，不可抗力因素除外；

(3) 未经甲方书面同意，擅自转租、转借、分租租赁房屋的；

(4) 未经甲方书面同意，擅自改变租赁房屋约定用途的；

(5) 未经甲方书面同意，侵占非租赁范围的场地（房屋）的。

(6) 未经甲方书面同意，擅自对租赁房屋进行装修装饰、改建、扩建、拆除等，擅自在租赁房屋内外搭建设施、建（构）筑物、附着物等的；

(7) 严重损坏租赁房屋及其附属设施、设备，在甲方提出

的合理期限内仍未修复的；

(8) 利用租赁房屋存放危险物品或进行违法犯罪活动的；

(9) 违反国家有关环境保护管理规定，严重影响甲方和其他租户正常生产、生活，在甲方或经有关行政机关勒令整改后在整改期限内仍未整改完毕的；

(10) 与第三方发生纠纷，严重影响甲方及甲方其他客户正常生产、生活和社会形象的；

(11) 从事违法经营或其他违法行为被吊销营业执照的；或经营行为导致租赁房屋（场地）被行政管理机关查封且超过 30 日仍无法解封的；

(12) 发生拖欠其劳动者、雇员工资等导致发生影响较大或群体性劳动(劳务)争议的且给甲方带来重大不利影响的；或违背守法和诚信经营原则，采取欺诈、胁迫等手段损害消费者合法权益，给甲方造成重大不良影响的；

(13) 实施本合同约定的其他违约行为后，经甲方书面警告限期内拒不改正的。

8.3 甲方出现下列情况之一的，乙方有权单方解除本合同且不承担任何违约责任，同时甲方应按照本合同第九条约定承担违约责任：

(1) 租赁房屋交付延迟 15 日以上的；

(2) 租赁房屋（场地）发生权属纠纷导致乙方不能经营连续达 60 日以上的，但本合同另有约定的除外；

(3) 租赁房屋（场地）因甲方原因被司法机关或行政机关依法查封导致乙方不能营业连续达 60 日以上的；

(4) 甲方违反本合同第七条第 7.16 款的约定将本合同中甲方的权利义务委托给第三方的；

(5) 甲方违反本合同第七条第 7.16 款的约定将租赁房屋出售给第三方或将本合同中甲方的权利义务概括转让给第三方的；

(6) 因甲方原因造成租赁房屋（场地）部分或全部损毁、灭失的；

(7) 其他因甲方严重违约，并且在 30 日内不能结束该种违约状态的。

8.4 甲乙双方同意，在乙方给予甲方不少于三个月的书面通知后，乙方可以提前终止本合同，但乙方应给予甲方三个月的租金补偿。

8.5 乙方须在本合同签订之日前向甲方提供法人代表身份证、企业营业执照、经营许可证、授权委托书等有效的身份证明，如开增值税专用发票，还需提供一般纳税人证明，并保证真实有效。若提供不相符或具有明显失信的证件，甲方有权单方面解除本合同且不承担任何违约责任。

8.6 出现不可抗力，致使本合同无法履行，该状况历经 90 日仍不能消除的，甲、乙双方任何一方均可解除本合同且不承担任何违约责任。

8.7 因国家政策、政府征收（用）、道路施工、租赁范围内规划调整、或遭遇不可抗力等因素致使本合同无法履行的，甲方有权解除合同，届时，甲方应提前 15 日书面告知乙方解除合同，乙方应按甲方书面通知的时间要求及本合同约定及时清退租赁房屋，并移交给甲方，甲方不用承担任何违约责任，租金按实际

使用天数结算。甲方保证乙方参与动拆迁补偿中涉及乙方的谈判及收取补偿款（包括装修、停产停业、搬迁、经营损失、员工安置类等补偿费用），否则乙方有权不予配合动拆迁。

8.8 本合同因下列情形出现而终止：

（1）租赁房屋灭失或因其他情形导致租赁房屋（场地）不能正常使用超过一年的；

（2）甲、乙任何一方被吊销营业执照或注销，丧失相关民事行为能力的；

（3）合同解除的；

（4）其他原因导致本合同履行不能的。

九、违约责任

9.1 租赁房屋交付后，除甲乙双方协商或不可抗力外，凡任何一方未能全面履行本合同约定之义务，即构成对本合同的违约，应当向未违约方承担违约责任。如一方因除本合同约定之外特殊原因提前解除合同的，应提前3个月书面通知对方并向对方支付3个月的租金（按解除同时的月租金计算，装修期内按首月租金计算）作为赔偿。

9.2 甲方未能按照本合同约定的条件交付房屋的，每逾期一日，甲方应按照首年度日租金标准的1.2倍向乙方支付违约金。且装修期及租赁期的开始日期均相应延后至甲方按照约定的条件交付房屋之日，装修期及租赁期限的届满日期也相应顺延。

甲方延迟15日以上交付租赁房屋的，乙方有权单方面解除合同且不承担任何违约责任，乙方在交付房屋之前已向甲方缴纳的租金和履约保证金由甲方在解除合同后7个工作日内无息返

还。甲方应按照首整年租金 30% 的标准向乙方支付违约金。

9.3 乙方应按合同约定接收房屋，如乙方未按约定接收房屋的，每逾期一日，乙方应按照首年度日租金标准的 1.2 倍向甲方支付违约金。

乙方延迟 15 日以上未接收房屋的，甲方有权单方面解除合同且不承担任何违约责任，乙方应按照首整年租金 30% 的标准向甲方支付违约金。未满足交房条件除外。

9.4 乙方在本合同约定的时间内，不能按时足额向甲方或甲方委托物业管理单位履行支付金钱给付义务的（包括但不限于租金、履约保证金、物业管理费、水电费等），每逾期 1 日，应按照拖欠租金日万分之五的标准向甲方支付违约金。乙方逾期 30 日以上不履行上述义务的，按照本条第 9.5 款和第 9.6 款的约定承担违约责任。

9.5 若乙方有本合同第八条第 8.2 款约定行为之一的，甲方有权单方面解除本合同且不承担任何违约责任，乙方应按照当年租金 30% 的标准向甲方支付违约金，同时履约保证金不予退还。

9.6 因乙方原因出现解除合同情形提前终止合同的，乙方对租赁房屋进行装修、改建、扩建形成的附合装饰装修物、附着物或增设的附属设施设备 etc 一律归甲方所有。

9.7 本合同解除或终止后，若乙方未在本合同约定时间期限内将以租赁房屋（场地）为注册地址或营业地址的有关工商、税务登记及经营中相关的证照全部予以注销或变更，每逾期 1 日，乙方应按解除或终止合同前一个月的日平均租金 2 倍向甲方支付违约金，直至相关手续办理完毕之日止，若乙方因该行为造成

甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

9.8 甲、乙任意一方违反本合同约定的义务，除本合同特殊约定外，应向非违约方赔偿其违约行为造成的全部损失。若本合同约定违约金不足以弥补非违约方损失的，违约方同样应向非违约方赔偿其违约行为造成的全部损失（损失范围包括但不限于实际经济损失、代（补）交的相关费用，行政或司法罚款，预期租金收益、律师费用、诉讼费、鉴定费、公证费、差旅费等）。

十、附则

10.1 本合同如有未尽事宜，经双方协商签署补充协议，补充协议与本协议具有同等效力。

10.2 本合同中一方合同当事人向另一方合同当事人告知合同约定事项，应以书面通知的形式作出。

10.3 双方同意不向传播媒介或公众或其他任何第三方透露本合同特别是租金等条款内容，应行政机关、司法机关、审计部门、主管部门要求及法律咨询的除外。

10.4 本合同执行中如发生纠纷，且协商不成，双方均可向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

10.5 本合同自甲乙双方代表（负责人）或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。本合同壹式陆份，双方各持叁份。

10.6 本合同附件如下：

附件 1-1：《租赁房屋交接确认书》

附件 1-2：《建设工程消防验收意见书》

附件 1-3：《建设工程竣工验收备案登记表》

附件 2-1:《前期物业管理服务协议》

附件 2-2:《前期物业管理服务协议之补充协议》

附件 3:《房屋装饰装修管理协议》

附件 4:《安全责任书》

(以下无正文,为签章处)

甲方(盖章):湖北长江数字文化产业园有限公司

法定代表人/授权代表(签字):

经办人:

联系电话:

签订日期: 年 月 日

乙方(盖章): _____

法定代表人/授权代表(签字):

经办人:

联系电话:

签订日期: 年 月 日

附件 1-1

租赁房屋交接确认书

甲方（出租方）：湖北长江数字文化产业园有限公司

乙方（承租方）：_____

甲乙双方就乙方租赁甲方位于武汉东湖新技术开发区光谷六路的长江数字文化产业园 A2 栋 6F-13F 房屋进行交接验收：

一、房屋建筑面积共计 8602.22 平方米。

二、房屋交房时的水表抄见数为_____，电水表抄见数为_____。

三、房屋交房时的符合以下工程条件：

1. 供水：给水管道接至每层的水井房内，主管道管径 DN100，每层分支管径 DN65 并配有独立计量的智能水表（安装在水管井内）。供水采用生活用水变频系统，由地下室生活水泵房按楼层分区供水。每层楼面均设置消防栓箱。

2. 排水：雨污分流、污废同流。雨水排至室外雨水检查井进入市政管网；生活废水、污水排至室外化粪池，污水经集中沉淀处理后排至市政管网。室内生活废水管设专用透气管通向屋顶。房屋排水的合并主管道预留在楼栋的 3 层底板、2 层顶板。

3. 供电：地下室配电房提供 1250KVA 装接容量，每层每户安装独立计量的智能电表（安装在强电井内），根据户内建筑面积大小实行单相或三相供电，容量为 20-150KW。

4. 宽带及电话：网络光纤已入户，需自行向服务提供商申请

开通并支付使用费用后方可使用。

5. 电视：每户均可采用网络数字电视，网络光纤已入户，需自行向运营商申请开通并支付开通费用后方可使用。

6. 电梯：3部电梯，经当地政府相关部门检验合格，运行正常。电梯轿厢尺寸、荷载及安全使用规则等请按照轿厢内铭牌标识正确使用。

7. 设备房：每层均设有强电、弱电、水管井等设备间，平时均处于锁闭状态；发生紧急状况，需要开启相应设备间时，需致电物业服务中心。

8. 消防设施：（1）一次消防合格意见书：已取得《建设工程消防验收意见书》。（2）烟感报警器：整栋大楼的烟感报警系统均已联网调试完毕。（3）自动消防喷淋装置：整栋大楼的消防喷淋系统均已联网调试完毕。（4）手动报警装置：发生火灾时，及时按下手动报警按钮，以便控制中心及时发现报警信息。

9. 设备安装位置预留：屋面预留专门的热水设备机组、中央空调机组、消防排烟等设备基础位置。

经双方现场勘察核实，甲方交接的房屋符合《房屋租赁合同》约定的交付条件，乙方没有异议。甲乙双方确认，自房屋交接验收之日起，甲方正式将该房屋移交给乙方，由乙方按《房屋租赁合同》的约定使用。

本交接确认书壹式陆份，甲乙双方各持叁份，自双方签字盖章之日起生效，作为《房屋租赁合同》的附件。

（以下无正文，下转签章页）

(签章页)

甲方（盖章）：湖北长江数字文化产业园有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）： _____

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日

建设工程消防验收意见书

东湖新技术开发区建设管理和交通局 特殊建设工程消防验收意见书

原件

东新建消验字〔2024〕第 18 号

湖北长江数字文化产业园有限公司：

根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》等有关规定，我单位于 2024 年 4 月 7 日对你单位申请的商务项目（长江数字文化中心）二期 A1、A2#办公楼、1号地下室建设工程（地址：高新大道以南，高科园西路以西，光谷六路以东；建筑规模：一栋 13 层一类高层民用建筑、两层地下车库；总建筑面积：48254.43m²；使用性质：办公）消防验收。按照国家工程建设消防技术标准和建设工程消防验收有关规定，根据申请及建设工程现场评定情况，结论如下：

■合格

此结论仅对当日验收所涉及的系统及设施情况负责。经此次验收合格的工程不应擅自改变现有功能，如需扩建、改建，应依法申报消防设计审查、验收或备案。

如不服本决定，可以在收到本意见书之日起六十日内依法向武汉市人民政府申请行政复议，或者在六个月内依法向武汉市中级人民法院提起行政诉讼。

建设单位签收：



备注：本意见书一式两份，一份交建设单位，一份存档。

附件 1-3

建设工程竣工验收备案表

工程报监号: 15-0114-2018-651

备 案 号: 15-24-090

建设工程竣工验收备案表

工程名称: 商务项目(长江数字文化中心)二期

1号地下室

建设单位: 湖北长江数字文化产业园有限公司



工程名称	商务项目（长江数字文化中心）二期1号地下室		工程地址	高新大道以南、高科园西路以西、光谷六路以东	
工程规模	4300万元	结构形式	框架	工程类别	公共建筑
建筑面积及结构层次	建筑面积地下17068.73m ² ；地下2层（其中人防地下室8031m ² ）			施工许可证号	4201982017122100214BJ4002
开工日期	2022年5月11日	竣工验收日期	2024年02月05日		
相关单位名称			资质等级	负责人	联系电话
建设单位	湖北长江数字文化产业园有限公司		暂定	黄丹	18672191191
勘察单位	中南勘察设计院集团有限公司		甲级	左义华	13995698202
设计单位	武汉和创建筑工程设计有限公司		甲级	赵文通	15377598170
施工单位	湖北全洲扬子江建设工程有限公司		一级	刘功亮	18071796669
监理单位	武汉建设技术发展有限公司		甲级	金巍	13971275908
监督机构	武汉东湖新技术开发区建设工程质量监督站			郭华	027-67880070
<p>本工程已按住房和城乡建设厅有关文件规定进行了竣工验收，备案条件具备，备案文件齐全，现报送。</p> <p>建设单位：（公章） 4201190110246</p> <p>负责人签字：</p> <p>报送时间：2024年4月15日</p>					
备案机构意见	<p>该工程的竣工验收备案文件已收讫，文件齐全</p> <p></p>				

注：本表一式二份，一份由建设单位保存，一份留备案机关存查。

工程报监号 15-0114-2018-652

备 案 号: 15-24-089

建设工程竣工验收备案表

工程名称: 商务项目(长江数字文化中心)二期
A1、A2#办公楼

建设单位: 湖北长江数字文化产业园有限公司



工程名称	商务项目（长江数字文化中心）二期 A1、A2#办公楼		工程地址	高新大道以南、高科园西路以西、光谷六路以东	
工程规模	7800 万元	结构形式	框剪	工程类别	公共建筑
建筑面积及结构层次	建筑面积地上 31185.7m ² ；地上 13 层；地下 / 层（其中人防地下室 0 m ² ）			施工许可证号	4201982017122 100214BJ4002
开工日期	2022 年 10 月 13 日	竣工验收日期	2024 年 02 月 05 日		
相关单位名称			资质等级	负责人	联系电话
建设单位	湖北长江数字文化产业园有限公司		暂定	黄丹	18672191191
勘察单位	中南勘察设计院集团有限公司		甲级	左义华	13995698202
设计单位	武汉和创建筑工程设计有限公司		甲级	赵文通	15377598170
施工单位	湖北全洲扬子江建设工程有限公司		一级	刘功亮	18071796669
监理单位	武汉建设技术发展有限公司		甲级	金巍	13971275908
监督机构	武汉东湖新技术开发区建设工程质量监督站			郭华	027-67880070
<p>本工程已按建设部和省建设厅有关文件规定进行了竣工验收，备案条件具备，备案文件齐全，现报送备案。</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>建设单位：（公章）</p> </div> <div style="text-align: right;"> <p>负责人签字：</p> <p>报送时间：2024 年 4 月 15 日</p> </div> </div>					
备案机构意见	<p>该工程的竣工验收备案文件已收讫，文件齐全。</p> <div style="text-align: right;">  </div>				

注：本表一式二份，一份由建设单位保存，一份留备案机关存档。

业管理制度和《临时管理规约》并书面告知乙方；

3、建立健全本物业的物业管理档案资料；

4、制止违反本物业的物业管理制度和《临时管理规约》的行为；

5、物业管理企业可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将本物业的整体管理责任转让给第三方；

6、依据本协议向乙方收取物业管理费用；

7、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《房屋装饰装修管理协议》；

8、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；

9、向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务；

10、不承担对业主及非业主使用人的人身和财产的保管，保险义务（另有专门合同约定除外）。

11、开展有效的社区文化活动和便民服务工作。

12、按照法律，法规和省政府的有关规定从事经营活动。

13、享有其他文件或法律，法规，规章所规定的其他权利。

二、乙方的权利义务

1、参加业主大会或业主代表大会，享有选举权、被选举权和监督权；

2、监督甲方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向甲方提出意见和建议；

3、遵守本物业的物业管理制度和《临时管理规约》约定；

4、依据本协议向甲方交纳物业管理费用；

5、装饰装修房屋时，遵守《房屋装饰装修管理协议》及法律，法规的有关规定；有装修依法需要经政府部门审批，乙方必须按照规定自行办理相关手续；

6、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状。使用水电设施的按计费表收费，造成损失的予以赔偿；

7、转让房屋时，事先通知甲方，并告知受让方与甲方签订本协议；没有通知甲方的，则甲方有权依据本协议继续向乙方收取有关服务费用；

8、对承租人、使用人及访客等违反本物业的物业管理制度和《临时管理规约》等造成的损失、损害承担民事责任；

9、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益；

10、自觉维护公共场所的整洁，美观，畅通及共用设施设备的完好。

11、非经相关行政部门审批，不得擅自改变本物业的使用功能。

第三条 服务期限

自开发商通知业主交楼之日起，至小区成立业主委员会后按有关规定选聘的物业管理企业签订物业服务合同时止。

第四条 物业管理服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道、设备机房等。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道（室内的除外）、落水管、水箱、加压水泵、电梯、天线、供配电线路、通讯线路、照明、供气线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠，池、井、人防设施、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋等。

供水，供电，供气，通讯，有线电视等单位应承担的本物业管理区域内相关管线和设备，设施养护责任，由相关单位自行负责。

三、环境卫生

1、环境卫生管理包括道路，楼道，天台，雨水井，排水沟，排污沟，沙井，垃圾收集箱及其他公共场地，公共配套的清洁保洁和卫生消杀。

2、绿化管理包括公共绿地，林木，园林小品的养护。

四、公共秩序维护

1、协助公安部门维护本物业区域内的公共秩序；

2、管理员（安管员）24小时巡查本物业公共区域及对本物业出入口，公共区域停车场等重要位置的看守，做好园区内防火、防盗等安全防范工作。

3、乙方的家庭财产与人身安全的保险由乙方自行办理。

五、交通秩序与车辆停放

1、负责车辆停放秩序的管理（但不包括车辆保管），只收取场地占用费和私家车位的场地管理费。

2、车辆需按规定线路行驶，进场后需停放在车位或指定位置停放。

3、因车主乱停乱放等造成人身或财物损失由当事人和实际侵权人负责。

六、房屋装饰装修管理

根据《房屋装饰装修管理协议》及法律、法规的有关规定实行管理。

第五条 物业管理服务质量

一、房屋外观：良好，整洁，美观，无妨碍市容和观瞻。

二、设备运行：设备运行状态良好，使用正常，维修及时。

三、共用部分，共用设施设备的维护和管理：

1、园区路面整洁，平坦通畅，公用设施设备完好，维修及时。

2、标识系统完整规范，配套设施维修及时，完好无损。

四、环境卫生：定期消杀，垃圾日产日清，环境整洁。

五、绿化：花草树木长势良好，修剪及时，无病害和枯死。

六、交通秩序与车辆停放：车辆行驶和停放有序，道路无阻碍。

七、公共秩序维护：治安秩序良好，防止突发事件的发生。

八、消防管理：系统设备定期检查，使用正常，保障消防通道畅通无阻。

九、房屋共用部位、共用设施设备维护保养，维修及时。

第六条 乙方交纳费用时间

一、首次计算管理费时间：

1、首次物业管理费自购房合同约定的交楼日期起计算（含业主个人原因造成的逾期收楼的）。

2、乙方应在购房合同约定的交楼日期入伙时缴付首期物业管理费，乙方首次缴纳管理费应交 12 个月 的物业管理费（以现金、转账方式支付）。

二、物业管理服务费按照以下标准收取：按建筑面积第一层每月每平方米 7.00 元收取，第二层及以上部分按建筑面积每月每平方米 3.80 元收取。在政府规定的收费标准调整后，收费标准可作相应调整。

三、物业管理服务费包含公区水电费用。其中服务过程中公共用电差额，按实际用量向业主分摊。

1、公共水电费包括小区绿化养护用水，水池清洗耗水，清洁用水，设备运行耗水，消防耗水及其他公共地方发生的耗水费用。

2、公共用电包括：楼梯及大堂照明，电梯，二次用水供电，园林水泵用电；公共庭院照明，外立面照明，路灯等用电；消防系统、保安系统及通风系统等设备设施用电；清洁，绿化用电；节日装饰用电，本物业公共部位日常用电；公共用电差额（公共部分的变损，线损，表损的用电耗）可向业主分摊。

3、其他用于园区非特定业主或使用人的公共水电费用。

四、乙方转让物业时，须交清转让之前的物业管理费用及水电费。

五、因乙方原因致房屋空置，乙方应按照约定的标准向甲方交纳物业管理服务费。

六、除首期费用以外，交纳物业服务费用方式及时间：物业服务费按季度缴纳，业主或物业使用人应于每个物业服务费计费季度首月 10 日前向物业公司交纳该季度的物业管理服务费。

第七条 水电及生活垃圾收费服务

1、受有关部门或单位的委托，甲方可提供公共水费、电费等代收代缴收费服务（代收代缴费用不属于物业管理服务费用）。

2、未抄表到户的物业管理区域，物业收费主体应按国家规定销售水价、电价向业主收取水费、电费，水电总分表之间的正常损耗，由所有用户按各分表水量电量据实公平分摊，其中供电损耗分摊比例原则上不超过总表计量数的 7%。

第八条 房屋共用部位及共用设备设施的日常维护和管理

1、房屋共用部位及共用设备设施的日常管理维护和小修。

2、本协议里“小修”是指维修费用成本造价低于壹仟圆以内。

3、房屋共用部位及共用设备设施的中、大型维修按照政府相关规定执行（由相关业主共同承担）。

第九条 违约责任

一、甲方违约，如甲方未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任；

二、乙方违约，导致甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙

方承担相应的法律责任；

三、甲方违反协议，擅自提高收费标准或乱收费的，乙方有权要求甲方清退所收费用，退还利息并支付违约金；

四、乙方不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交并从逾期之日起按逾期每天3%交纳违约金。

第十条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方有权代表大部份业主，对违反本物业管理规定及危害他人利益的行为采取一切有效措施加以制止。甲方因采取紧急措施造成乙方必要的财产损失的，由受益方和全体业主与甲方按有关法律规定承担。

第十一条 在本协议执行期间，如遇不可抗力（如地震、台风、战争等），致使协议无法履行，双方按有关法律规定处理。

第十二条 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第十三条 本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向当地物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，任何一方可向物业所在地人民法院起诉。

第十四条 本协议中未规定的事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，补充协议与本合同约定不一致的，以补充协议为准。

第十五条 本协议壹式贰份，甲乙双方各执壹份。

第十六条 本协议自甲乙双方签字盖章之日起生效。

(以下无正文，为签章处)

甲方（盖章）：湖北长江数字文化产业园物业管理有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期：年 月 日

乙方（盖章）：湖北长江数字文化产业园有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期：年 月 日

附件 2-2

前期物业管理服务协议之补充协议

甲方：湖北长江数字文化产业园物业管理有限公司

乙方：湖北长江数字文化产业园有限公司

丙方：_____

鉴于：

甲方与乙方就甲方为乙方所有的位于武汉东湖新技术开发区光谷六路的长江数字文化产业园 A2 栋 5F-13F 房屋提供物业管理服务签订了《前期物业管理服务协议》（下称“原《前期物业管理服务协议》”）。

乙方将其所有的上述房屋中的 6F-13F 房屋（下称“租赁房屋”）出租给丙方使用，租赁房屋建筑面积共计 8602.22 平方米。

甲、乙、丙三方经平等、自愿、友好协商，兹就上述租赁房屋在丙方承租期间的物业管理服务有关事项签订本补充协议。

一、甲方负责租赁房屋楼栋外区域（不含楼体本身）的维护与管理，服务内容及质量见原《前期物业管理服务协议》。丙方负责租赁房屋楼体内区域及 1 楼大厅使用区域的维护与管理及费用（包括但不限于：卫生清洁、垃圾清运、安全保卫、消防日常维保和年度检测、消防安全责任、电梯维保运行、水电能耗、屋面维护管理、共有部位、共用设施设备的维修、维护等）。

二、租赁房屋下所涉及的物业管理服务费及用水、用电等相关费用由丙方负责承担，前述费用自乙方将房屋交付给丙方之日

起计算。

三、物业管理服务费收费标准为 1.9 元/平方米/月。该物业管理服务费不包含租赁房屋内部的生活垃圾清运费。

四、丙方应按原《前期物业管理服务协议》约定的时间、方式向甲方缴付物业管理服务费，甲方向乙方开具相应的物业管理服务费发票。

本协议是对原《前期物业管理服务协议》内容的补充，本协议与原《前期物业管理服务协议》具有同等法律效力，本协议未涉及的部分，均应按照甲乙双方签订的《前期物业管理服务协议》约定执行，本协议与《前期物业管理服务协议》约定不一致的以本协议为准。

本补充协议壹式玖份，甲、乙、丙三方各执叁份，自三方签字盖章之日起生效。

(以下无正文，下转签章页)

(签章页)

甲方（盖章）：湖北长江数字文化产业园物业管理有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：湖北长江数字文化产业园有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日

丙方（盖章）： _____

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日

房屋装饰装修管理协议

甲方（装修管理方）：湖北长江文化地产投资管理有限公司

乙方（使用方/承租方）：_____

装修地点：武汉东湖新技术开发区光谷六路长江数字文化产业园 A2 栋 6F-13F 房屋（以下简称“租赁房屋”）。

为加强租赁房屋室内装饰装修管理，保证装饰装修工程质量和安全，维护公共安全和公众利益，确保租赁房屋的使用安全和外观统一，根据有关法律法规，甲、乙双方就租赁房屋室内装饰装修事宜达成如下协议：

第一条 装修申报

一、装修进场前，乙方应向甲方申报，填写《装修申请表》，提交符合政府有关部门规定要求的平面图纸、效果图等相关装修资料（以下简称“装修方案”），以及乙方委托的装修单位的营业执照及相关资质证明复印件（需加盖装修单位及乙方公章），乙方法人代表身份证复印件、企业营业执照复印件、授权委托书原件等有效资料（需加盖乙方公章）。

二、甲方对乙方提交的装修方案进行审核。装修方案只要不影响房屋主体结构安全和不违反建筑、消防等规范要求，甲方应予以同意，3 个工作日之内未回复的，视为甲方同意。

第二条 装修管理费用

一、装修进场前，乙方需向甲方支付以下费用：

1. 装修保证金：50000 元。
2. 设施设备还原保护保证金：10000 元。
3. 装修垃圾清运保证金：50000 元。
4. 出入证工本费：20 元/证，押金 50 元/证（施工人员完工后 3 日内将该证交回甲方后方可取回该证押金，如有丢失押金不予退还）。
5. 消防喷淋放水及进水费：8000 元/不限次数。
6. 消防并网及用电增容费：增加消防烟感及入网二次消防验收收费标准为 20000 元（不含材料）。

二、装修完毕验收合格后，无破坏公共设施设备、影响公共设施正常使用问题和其他违规情况，乙方凭原始收据 3 日内办理以上保证金（不计息）退款手续。

第三条 装修管理规范

一、装修图纸

乙方提交的所有图纸尺寸应以公制标注，比例不小于 1:100。每张图纸应注明名称、比例及必要的说明。

二、装修要求

1. 乙方递交装修方案报备后即可施工。
2. 乙方施工如有违反规定而受到租赁房屋物业管理单位或相关行政部门经济处罚或要求整改的，乙方承担相关处罚费用及整改责任。前述处罚费用由甲方从乙方交纳的相应的保证金中扣除，超出保证金的部分，乙方应向甲方补足。
3. 乙方自行按需办理消防安全等行政审批手续。如因手续不全引起的一切责任由乙方承担。

4. 一切因乙方施工引发的安全事故和产生的损失,由乙方承担全部法律和经济赔偿责任。

三、装修施工规定

1. 装修时间

日常装修时间由乙方按有关规定执行,不得影响他人正常生活,如有投诉,乙方自行负责处理。乙方处理投诉不当的,甲方协助协调解决。

2. 剔凿地面/承重墙

乙方可根据改造需要,进行上下水楼板开洞,但应避免对结构承重墙造成破坏。

3. 结构构件

(1) 任何时候不得对租赁房屋的主体结构做出任何改变、损害及破坏。

(2) 结构墙严禁开孔、开槽。

4. 给排水工程

乙方可根据改造需要,进行上下水楼板开洞、楼层同层排水等施工,甲方同意并全力配合。

5. 电气工程

(1) 用电负荷不得超过原设计配置的用电容量。

(2) 任何电力负荷增加须经甲方书面同意后方可调整。

(3) 强、弱电线路应按规定分开敷设线槽或线管。采用钢线槽、线管敷设时,应做好电气接地。强、弱电线路在地板下,引上部分应分开敷设,并穿管保护。

(4) 照明线路应使用聚氯乙烯绝缘铜线，且不小于 (BV2.5mm²×3)，穿管不小于 25 阻燃 PVC 硬管，线管敷设应尽量做到横平竖直，中间接头必须加防水接线盒。

(5) 插座线路应使用聚氯乙烯绝缘铜线，且不小于 (BV2.5mm²×3) 穿管不小于 25 阻燃 PVC 硬管，地插线槽内应尽量避免接头，如有接头应使用防水接线盒且接线质量应符合电气安装规范。

6. 外墙

不得在外墙系统上安装、剔凿、刻画，张贴或涂刷任何东西。

7. 成品保护

乙方自行负责对施工现场、公共区域、公共设施设备进行成品保护。如造成公共设施设备损坏，由乙方据实赔付并承担相应责任。

8. 装修材料

乙方自行负责保管各类装修材料、工具及家具。

9. 材料堆放

(1) 乙方装修材料及用具放置于乙方装修区域内，不得放置于室外、走廊、公共区域或阻挡通道。

(2) 特殊情况需在公共区域停放的，经甲方同意后方可堆放。堆放区域须由甲方指定并在地面铺设彩条布，在使用后立即清扫干净。

(3) 油漆等易燃、易爆物品须用密闭容器盛装，所有材料不得敞口运输和堆放。

10. 物品运输

(1) 装卸货物和运输货物均需按甲方所指定的时间和路线执行。所有装修材料及物资运输使用甲方指定电梯。

(2) 装修材料搬运时不得污损地面、墙面或其它公共区域，如有对任何公共设施（如：天花板、地板、墙身、电梯等）造成破坏，相应修补、维修费用由乙方承担。

(3) 乙方装修垃圾及零落在公共区域的杂物须清理干净。

11. 装修垃圾处理

(1) 所有工程废料、装修垃圾必须放置指定地点，不得存放在任何公共区域。

(2) 乙方自行承担费用按甲方要求清运装修垃圾。

12. 装修安全要求

(1) 乙方负责装修区域的消防安全及施工安全工作，并指定专人进行现场安全管理，具体落实现场安全管理及安全防范措施。

(2) 乙方在施工前须按照规定要求在现场放置足够及适用有效的灭火器（每 100 平方米一具，每具不小于 4KG，户内每个单元最低不得少于两具），做好消防安全管理防范措施。

(3) 乙方在施工过程中不得堵塞消防安全疏散通道，保证消防器材设备设施齐全有效。

13. 动火作业

一切需要明火作业的工作，乙方须事先另行向甲方申请（填写《装修动火申请表》），在现场提供相应的干粉灭火器，安排具备资格的专业人员操作。

14. 噪音限制

(1) 不得使用超过政府环保规定的高噪声电动设备。

(2) 施工期间要求关闭进户门施工，避免影响相邻住户，尽量减少施工震动。

15. 人员管理

(1) 乙方施工人员进出施工现场都应佩戴《临时出入证》。

(2) 禁止在施工现场吸烟、点火或储存易燃物。

(3) 乙方施工人员只限在装修区域内施工，不得在非装修区逗留。

(4) 乙方施工人员严禁在装修区域或公共区域内赤足或赤臂作业、随地吐痰、随地大小便、喧哗打闹、赌博及酗酒。

(5) 严禁乙方施工人员在装修区域或公共区域内过夜、留宿。

16. 装修检查

(1) 装修中若有隐蔽工程应提前通知甲方。

(2) 甲方有权不定期对装修现场进行巡视与检查，对于违规行为，甲方管理人员有权予以制止、纠正。

17. 装修验收

(1) 装修工程竣工后，装修质量由乙方负责。

(2) 装修完成后，乙方需向甲方提供 1 套竣工图纸。

18. 其他要求

(1) 除消防广播系统外，不得安装其他播音/广播系统。

(2) 乙方任何材料、工具、设备及大件物品在运出时须走指定出口。

(3) 不允许使用消防用水搅拌水泥或进行类似工作。

(4) 任何带入现场的易燃物品、危险物品均必须通知甲方并按照规定存放。

(5) 禁止将水泥浆、涂料及其它建渣倾倒入排水管内，如由此造成堵塞的，由乙方自行承担后果及相关修复费用。

第四条 甲乙双方声明对本协议内容完全理解且无异议，并承诺遵守其中全部规定及条款。

第五条 本协议执行中如发生纠纷，且协商不成，双方均可向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

第六条 本协议壹式陆份，甲乙双方各执叁份，自双方签字盖章之日起生效。

(以下无正文，为签章处)

甲方（盖章）：湖北长江文化地产投资管理有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：_____

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日

安全责任书

甲方（出租方）：湖北长江数字文化产业园有限公司

乙方（承租方）：_____

为保障甲、乙双方的财产及生命安全，预防火灾等事故发生，根据《中华人民共和国消防法》和《中华人民共和国安全生产法》，依据谁使用、谁负责的原则，特签订本《安全责任书》。

一、乙方对承租经营范围内的消防等安全生产负完全责任。

二、乙方必须严格遵守国家和武汉市有关消防等安全生产及社区的消防、治安管理规定。

三、乙方装修前必须到物业管理单位办理装修备案手续（乙方仅提供装饰工程相关平面图纸、效果图进行备案），装修形式和装修材料，电线、电器等必须符合消防要求，装修施工必须注意安全。

四、乙方必须在合同签订后三日内，按消防管理规定配备灭火器材，并根据灭火器材的寿命进行更换。

五、乙方严禁在楼道、通道堆放物品，预留紧急疏散通道范围内不允许设置任何障碍。

六、乙方承诺不上顶楼顶层、高压配电周边活动，并制止其他人员的此类行为，以防人员高空跌落、触电等事故发生。

七、乙方应在经营范围内增设紧急疏散通道出口标志。

八、乙方应保证特种职业工作者持有效上岗证作业，并应建

立安全管理制度。

九、乙方严禁存放易燃、易爆、有毒、有害等违禁物品，严禁人货混居，库房杜绝一切火源。

十、在乙方承租经营范围内造成甲方、乙方自身或第三者人身或财产损失的，乙方应承担相应法律责任和经济赔偿责任。

以上要求，乙方必须保证做到，如因违反上述条款而酿成火灾等安全事故，由乙方自行承担一切责任，并赔偿甲方及第三方一切损失。安全责任由乙方承担。

本责任书壹式陆份，甲乙双方各持叁份，自双方签字盖章之日起后生效，作为《房屋租赁合同》的附件。

(以下无正文，为签章处)

甲方（盖章）：湖北长江数字文化产业园有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）：_____

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日