

合同编号：JZGD-SGDZ-FC-202511-07

九洲房屋租赁合同

出租方：_____深圳市九洲光电子有限公司_____

承租方：_____深圳市旺康餐饮管理有限公司_____

签订地点：_____九洲（深圳）工业园_____

签订时间：2025 年 11 月 21

房屋租赁合同

出租人（甲方）： 深圳市九洲光电子有限公司

证件类型： ☐ 居民身份证 ☐ 护照 ☒ 统一社会信用代码 ☐ 其他

证件号码： 91440300767573904X

地 址： 深圳市光明区玉塘街道玉塘社区同观路十九号路 10 号九洲工业园厂房 2 栋 311

联系电话： 19928876148

☐ 委托代理人 / ☒ 法定代表人： 王强

证件类型： ☐ 居民身份证 ☐ 护照 ☐ 统一社会信用代码 ☐ 其他 \

证件号码： \

地 址： \

联系电话： \

承租人（乙方）： 深圳市旺康餐饮管理有限公司

证件类型： ☐ 居民身份证 ☐ 护照 ☒ 统一社会信用代码 ☐ 其他

证件号码： 91440300MA5DAGWH9F

地 址： 深圳市光明区玉塘街道玉塘社区同观路十九号路 10 号九洲工业园 101

联系电话： 18813919393

☐ 委托代理人 / ☒ 法定代表人： 张钧槐

证件类型： ☐ 居民身份证 ☐ 护照 ☐ 统一社会信用代码 ☐ 其他 \

证件号码： \

地 址： \

联系电话： \

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》《商品房屋租赁管理办法》《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》《深圳市人民政府关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》等相关法律法规文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上，就房屋租赁相关事宜协商一致，共同订立本合同。

第一条 租赁房屋计租面积和租赁期限

1.1 乙方自愿向甲方租赁以下房屋，用于从事中华人民共和国法律法规和地方政府政策所允许的经营范围：

房屋名称	计租面积 (m²)	房屋位置	租赁用途	备注
九洲（深圳）工业园3号楼11楼 1130	52.27	深圳市光明区玉塘街道玉塘社区同观路十九号路10号九洲工业园3栋	宿舍	\

1.2 乙方确认租赁标的物为房屋主体结构，不含装修装饰。乙方使用房屋内既有装修装饰（含带天花板的无尘车间、线缆等设施）视为已验收合格并认可其现状。甲方对租赁房屋内既有装修及设施的完整性、安全性、适用性等不作任何承诺或保证。甲方不承担装修质量瑕疵担保责任。乙方使用既有装修装饰期间发生的人身损害、财产损失及其他风险均由乙方自行承担，乙方不得因此向甲方主张任何权利。

1.3 租赁期限：

租赁期限：自 2025 年 11 月 21 日至 2026 年 5 月 20 日止，共计 6 个月。

1.4 免租金期：

☐ 乙方享有 \ 的免租期，具体免租时间为： \ 年 \ 月 \ 日起至 \ 年 \ 月 \ 日。在免租金期间，乙方无需向甲方支付租金，但应承担水费、电费、燃气费、物业管理费、本体维修金和空调维护费等所有费用。免租金期满，不论乙方是否使用租赁房屋，均应当按照合同约定支付租金、水费、电费、燃气费、物业管理费、本体维修金及空调维护费等所有费用。

☒ 乙方不享有免租金期，自甲方交付房屋之日起开始计算租金、水费、电费、燃气费、物业管理费、本体维修金及空调维护费等所有费用。

第二条 租金和管理费及其他费用

2.1 租金

租金按间数付，乙方从计租日开始承担房屋租金。租赁单价为 1100 元/间/月

，月租金为 1100 元。租赁期限内租金自第 \ 年在上一年度租金标准基础上 ☐ 调增 / ☐ 调减 \ %，具体如下：

(1) 自 \ 年 \ 月 \ 日至 \ 年 \ 月 \ 日，月租金为 \ 元（大写： \ ）。

(2) 自 \ 年 \ 月 \ 日至 \ 年 \ 月 \ 日，月租金为 \ 元（大写： \ ）。

(3) 自 \ 年 \ 月 \ 日至 \ 年 \ 月 \ 日，月租金为 \ 元（大写： \ ）。

如果租赁不满一个月，则以日租赁费乘以租赁天数计算应付租赁费。

2.2 管理费、本体维修金及其他费用

管理费、本体维修金按计租面积计付，乙方负责按时支付租赁物业的管理费每月（人民币 2.7 元/平方米），合计租赁物业管理费每月 141.13 元；本体金维修每月（人民币 0.25 元/平方米），合计本体维修金每月 13.07 元。宿舍热水供应按人民币 30 元/立方米的标准收费，按每月实际使用量计费收取。因使用租赁物业所产生的其他费用（公共用水、电费等）按市政收费标准计收。若在协议终止时，乙方拖欠上述费用的，甲方可在租赁保证金中直接扣除。

2.3 乙方应于每月 10 日前支付当月租金和管理费。

以转账方式支付时，乙方应当将租金付至甲方指定的如下账户：

户 名： 深圳市九洲光电子有限公司

开户行： 中国银行深圳华润城支行

账 号： 7432 7332 2128

2.4 租赁期限内，甲方按政府有关部门规定的标准另行向乙方收取电费、水费及其他费用。如政府有关部门调整电价、水价，或调整用电性质、用水性质，则收费标准做出相应调整，调整时间以政府有关部门规定为准。

2.5 乙方应在收到缴费通知单十个工作日内支付水电费等其他费用，如乙方逾期支付水费、电费及其它费用，则乙方应按日向甲方支付按该笔逾期应付款金额、逾期天数及同期贷款市场报价利率计算的利息；如超过两个月未付清，且乙方在实际收到

甲方书面催缴通知后五日内仍未补救的，则乙方构成违约，甲方有权中止提供水、电等服务，并有权解除本协议，同时没收乙方已交纳的租赁保证金。

第三条 租赁保证金

3.1 本合同签署后5日内，乙方应当向甲方支付缴纳租赁保证金2200元（大写：贰仟贰佰元整）。乙方逾期支付保证金超过3日的，视为根本性违约，甲方有权：

（1）立即解除本合同；

（2）要求乙方支付月租金金额两倍的违约金，并赔偿由此导致的所有损失（包括但不限于空置期租金、重新招租费用等）；

（3）甲方有权将房屋另行出租，且无需另行通知乙方。

3.2 乙方支付的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。

3.3 如在合同履行过程中或合同届满、解除或终止后，乙方存在拖欠租金等违约情形，甲方有权在租赁保证金中扣除乙方应承担的租金、违约赔偿金及其他应支付的费用，甲方在合同履行期间扣除前述费用后，乙方应当及时补足保证金。若保证金不足以抵扣上述费用的，甲方有权就不足部分向乙方追偿。

3.4 租赁期限届满或合同解除后，同时满足以下条件时，甲方应当30日内将租赁保证金（如有余额）无息退还：

（1）乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复；

（2）乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋（包括附属设施）交还给甲方；

（3）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。

第四条 进场及交付标准

4.1 双方暂约定交付日期为2025年11月21日，具体交付日以甲乙双方签订的《场地交付确认书》时间为准，若因乙方原因未能签署《场地交付确认书》，则以甲方书面通知的交付日为准。在乙方支付首期租金、租赁保证金等费用前，甲方有权不予交付房产。

若甲方未能按前述时间约定交付房屋的，乙方同意给予甲方延期交付房屋的免责期：即乙方同意甲方在迟延交付 30 日内的，甲方不需承担违约责任；逾期交付超过 30 日的，乙方有权终止本合同，甲方无息退还乙方前期已缴费用。

4.2 该房屋的交付标准为现状交付。该房屋交付状况确认以本合同附页为准。该附页作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止/解除时乙方向甲方归还该房屋的验收依据。乙方在签订本合同前已充分了解该房屋及相关配套情况，该房屋的商业环境现状、铺位现状、周边环境现状和房屋内部现状等以甲方交付乙方时的现状为准。乙方已经对上述情况予以充分了解并予以接受，不得据此向甲方提出任何要求。

乙方进场后若需根据自身需求对房屋进行装饰、装修，应当征得甲方或甲方委托的管理公司批准、办理相关手续，不得违反本合同约定以及国家的相关要求和标准。

4.3 乙方在该房屋所在地注册工商地址的，设立新合法的经营主体的，新设经营主体与乙方就本合同履行承担连带责任；本合同终止时，乙方应注销或迁出以该房屋为注册地址的工商、税务、食品卫生等各类注册登记证。否则甲方有权要求乙方赔偿因此给甲方带来的损失。且乙方同意委托甲方代为办理相关注销手续，由此产生的所有费用由乙方承担。

第五条 租赁期间的房屋管理

5.1 乙方在租赁期内或实际使用该房屋期间，负责管理该房屋。与该房屋有关的人身财产安全和安全生产工作、治安消防责任和一切安全责任以及电费、燃气费、通讯费、水费、环境卫生费、电话费、物业服务费、消防设施设备的维修保养更新、人员劳动安全、人员工资等所有费用，由乙方自行承担。因乙方未支付费用、未及时维修维护和整改所导致的人身伤亡、财产损失由乙方自行负责。

5.2 乙方应按照规定规范地使用该房屋、该房屋的设备设施和配套设施等，不得放置任何超过该房屋设计荷载的物品。乙方在签订本合同时已充分了解所租赁房屋的水、电表容量有最高额限制，不得以无法扩容为由要求解除本合同。乙方不得采取任何可能导致房屋及共有设施设备毁损、导致不合理地缩短该房屋建筑物及设施设备使用期限的行为。

5.3 租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变或损坏该房屋的房屋结构（包括但不限于楼道、通道、大门、门头、走廊、设备用房）、外墙部分以及甲方提供的任何设施设备及其设计用途，亦不得采用封堵或阻挡等任何方式妨碍其实现设计用途。

5.4 租赁期间，如乙方对房屋进行装修及装饰，必须事先征得甲方同意（将具体装修方案提交甲方）并支付缴纳履约装修保证金_____元（大写：_____），如需新增物业结构、消防、安全等设施设备的还须向相关部门报批、报建，装修过程须严格遵守《房屋装修安全责任书》。因装修产生的费用由乙方自理，造成任何人身伤亡、财产损失和其他相关责任由乙方自行承担。

装修期间，乙方需为该房屋的装修投保建筑工程一切险（含第三者责任险），并使之在装修期内持续有效，否则乙方自行承担未购保险的风险责任。

装修过程中，乙方不得损害房屋建筑主体和承重结构，且应当积极支持配合消防、安全人员对其进行的安全检查监督，针对消防、安全隐患问题，应在整改通知限定的期限整改。装修完成后需再次验收的（比如消防等），由乙方负责及时申请验收并确保验收合格，否则由此产生的一切损失和责任概由乙方自行负责，与甲方或甲方委托的管理公司无关。

5.5 乙方违反本合同约定的各项要求对该房屋进行装饰装修的（包括但不限于未经甲方同意、办理相关手续等擅自变更装修设计方案的），则甲方或甲方委托的管理公司有权要求乙方停止施工并将该房屋恢复至施工前状态或通知乙方整改。自通知之日起7日内乙方仍未改正的，则甲方有权对该房屋停止水、电等能源供应或直接采取强制措施予以纠正，因此而发生的一切损失和费用均由乙方承担。

5.6 乙方设置或使用的包括但不限于户外广告、招牌等宣传物，空调室外机、灯饰、电器、饰品等物品由于其结构、附属设施、电源线路或倒塌、脱落、坠落等导致的事故给甲方或甲方委托的管理公司、第三方造成的一切人身伤亡、财产损失概由乙方全权承担法律责任及相应赔偿。

5.7 有关招牌、广告牌、宣传牌等的设置事宜乙方应当严格遵守国家法律法规和

甲方或甲方委托的管理公司的规定，报甲方或甲方委托的管理公司、政府相关部门同意后，招牌、广告牌、宣传牌等的审批、制作、安装、材料、安全维护等费用由乙方自行承担；制作和使用期间安全均由乙方全权负责。

5.8 对于乙方违反法律规定或未经甲方或甲方委托的管理公司同意而设置招牌和广告，或者乙方拒绝对出现毁损或渗漏现象的招牌、广告进行维修或更换的，甲方有权直接进行拆除，并完成相关的墙面等的复原工作，因此而发生的费用或损失均由乙方承担。

第六条 运营管理

6.1 乙方租赁该房屋时已知晓租赁房屋用途，已核实该房屋符合法律法规、规章、规范性文件对乙方租用该房屋拟从事的经营项目的要求，乙方承诺自行负责取得经营业态所需的手续和办齐经营相关的各类证照（复印件提交甲方或甲方委托的管理公司备案），并保证其经营行为不损害其他商户及甲方或甲方委托的管理公司的利益。

6.2 如乙方因服务态度或商品质量问题被社会新闻媒体曝光，甲方因此受到损失的，有权要求乙方进行赔偿并改正。情节严重的，甲方有权单方解除合同，由乙方承担导致合同终止的违约责任，甲方有权要求乙方赔偿由此造成的一切经济损失。

6.3 乙方保证不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他业主、承租人合法权益的行为或其他不合理的干涉、扰乱甲方或其他业主、承租人正常经营的行为。

6.4 如乙方的经营产生特殊气味或者噪音干扰，乙方应当采取有效的措施加以防止，若特殊气味（包括油烟）或者噪音干扰严重妨碍周边商户和公共环境，经环保部门测试确定为污染后，甲方有权单方面解除合同且不承担任何赔偿或补偿责任。

6.5 乙方须在租赁期内根据甲方或甲方委托的管理公司的要求自费维修保养、更新替换、清洁在该房屋内由乙方安装的设备、设施，因此而产生的一切费用应由乙方承担。

6.6 乙方在该房屋内从事经营活动时，应当遵守甲方以及有关部门对于环境保护、卫生、防疫、文化、治安、消防管理在内的各项法律规定和要求，积极支持配合消防、安全人员对其进行的安全检查监督并及时整改，自行负责该房屋内物品的安全保卫工

作，并承担因此而产生的一切费用支出和责任。

6.7 乙方在签署本合同的同时，需签订《消防和安全生产责任书》。不得使用劣质、易燃材料、不得擅自改动消防系统，否则甲方或甲方委托的管理公司有权解除本合同，并有权要求乙方承担因此给甲方造成的任何损失。在本合同履行期间内，乙方应当履行如下消防安全责任，否则发生消防安全事故，乙方应承担全部责任：

6.8 甲方出售该房屋产权后，甲方将该房屋交付给房屋买受人，乙方同意本合同出租方变更为房屋买受人并签署相关补充协议。乙方应当在收到甲方通知之日起3日内配合和房屋买受人签订新的《房屋租赁合同》。

若买受人将乙方承租的房屋全部购买，乙方与房屋买受人签订新的《房屋租赁合同》时，本租赁合同自行终止。买受人与乙方签订新的《房屋租赁合同》后，乙方同意甲方将乙方缴纳的租赁保证金及剩余租金（若有）不计利息转至房屋买受人的银行账户。如乙方在本租赁合同中有违约行为导致抵扣后租赁保证金不足的，乙方承诺在接到甲方通知的3日内补足。

第七条 紧急状态和维修

7.1 发生紧急情况时，乙方应予以无条件积极配合，同意甲方或甲方委托的管理公司工作人员进入该房屋内进行正常维修并提供方便。

发生紧急状态时，甲方或甲方委托的管理公司可以在不通知乙方的情况下，自行决定中断对该房屋的水、电、燃气、热力等能源供应或关闭租赁房屋内的设施设备，为抢修设备甲方或甲方委托的管理公司可不通知乙方而进入该房屋维修设备但事后应当通过适当途径通知乙方，甲方或甲方委托的管理公司不承担任何责任。

7.2 因紧急状态或者公用事业部门或者有关政府部门的要求、命令而导致该房屋的水、电、燃气、热力等能源供应中断的，甲方或甲方委托的管理公司不承担任何责任。

7.3 甲方或该房屋的产权方对该房屋的维修责任范围只限于该房屋的主体结构。乙方装修、增设的设施设备和因乙方装修或安装设施设备对该房屋造成的损坏由乙方负责维修。乙方须独立承担租赁标的物内既有设施（包括但不限于电气系统、通风管

道、内部隔断、防水工程等)的使用风险及维护责任。租赁期间因设施老化、系统故障、建筑结构变形或渗漏等引发的修缮义务,均由乙方自行承担费用并完成修复。如因乙方未尽维护修缮义务导致的任何损失或责任,均由乙方自行承担,甲方不承担任何责任,由此给甲方造成损失的,甲方有权向乙方追偿。

7.4 因乙方原因导致该房屋的水、电、燃气等能源供应中断等设施设备停止运行的,乙方应当承担修复所需的一切费用,并赔偿因此给甲方或甲方委托的管理公司及任何第三方所造成的一切损失。

7.5 因乙方对该房屋进行装饰装修或因乙方的其他行为导致甲方无法对相关的管道、线路和设备进行检修、调试或及时采取补救措施的,则因此发生损失及因此扩大的损失,应当由乙方承担损失及可能发生的损害赔偿责任。

第八条 双方的权利与义务

8.1 甲方的权利与义务

- (1) 甲方保证有权按本合同条款将房屋出租给乙方使用。
- (2) 本合同期内甲方或甲方委托的管理公司不得将该房屋另行出租给第三方。
- (3) 本合同租赁期届满后,甲方有权按照国有资产管理规定对租金标准进行调整。

8.2 乙方的权利与义务

- (1) 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。

(2) 租赁期间,乙方未经甲方或甲方委托的管理公司书面同意,乙方不得改变该房屋的基本用途及将该房屋全部或部分直接、间接或变相转租、分租、转让或与他人交换或赠予、出借他人。

(3) 乙方应按约定合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋及设施损坏的,乙方应立即进行修复或经济赔偿。

- (4) 按照本合同约定支付房屋租金、管理费、水电费等费用。

第九条 违约责任

9.1 除本合同另有约定外，乙方违反本合同有关约定或违反其在本合同项下所作之任何其他承诺、保证、确认的，甲方或甲方委托的管理公司有权通知其限期改正；经甲方或甲方委托的管理公司通知，乙方仍不改正的，每逾期一天乙方应当按照当期月租金标准的5%向甲方支付延迟履行违约金，直至乙方改正为止。乙方先前支付的租赁保证金将自动抵扣部分违约金，若保证金金额不足以覆盖全部违约金，乙方需补足差额部分。

若因此造成第三方人身伤亡、财产损失，乙方应承担赔偿责任；如因此给甲方或甲方委托的管理公司造成损失的，甲方或甲方委托的管理公司可对乙方进行追偿。

9.2 乙方欠缴包括但不限于该房屋租金、电费、水费、环境卫生费、电话费、物业服务费等任何应付款项超过 30 日，甲方或甲方委托的管理公司经提前 3 日书面或电话告知乙方后，可通知物业服务公司采取停水、停电措施催收乙方的欠费，因此产生的一切损失与后果由乙方自行全权承担，甲方或甲方委托的管理公司不承担任何责任。

9.3 本协议期限内，乙方要求提前解除/终止合同的，甲方有权没收乙方的全部租赁保证金，同时乙方须按月租金两倍的金额向甲方支付违约金。若租赁保证金和违约金不足以弥补甲方的损失的，应补足甲方的全部损失。

9.4 乙方未经甲方或甲方委托的管理公司允许擅自改变房屋结构或损坏设施设备等行为，乙方应赔偿给甲方造成的损失，且甲方或甲方委托的管理公司有权解除本合同，租赁保证金不予退还，若给甲方或甲方委托的管理公司造成其他损失的，需据实进行赔偿，否则甲方或甲方委托的管理公司有权采取进一步法律手段来追究赔偿责任。

9.5 甲方在本合同有效期内有权将该房屋出售给第三方或以其他方式处置该房屋，乙方应当在收到甲方通知之日起 3 日内配合与房屋买受人签订新的《房屋租赁合同》；因乙方原因逾期未能与房屋买受人签订新的《房屋租赁合同》，甲方有权解除本合同，由此给甲方、房屋买受人造成的损失（包括但不限于退房、房屋租金等所产

生的损失)均由乙方全权承担,甲方有权直接从租赁保证金中扣收乙方应承担的损失和违约金,若保证金金额不足以覆盖全部损失和违约金,乙方需补足差额部分。

9.6 乙方违反中华人民共和国的有关法律法规和规定受到的行政处罚,因其与第三方关系发生的债务、纠纷或其他责任或乙方或经营的房屋存在侵权或其他违法情形,乙方应自行承担。因此给甲方或甲方委托的管理公司造成任何损害(包括甲方或甲方委托的管理公司按照乙方的要求签署本合同而遭受的行政处罚),乙方必须予以赔偿。如果甲方或甲方委托的管理公司被要求介入该等债务或责任的处理或已被生效法律文书确定要承担责任,甲方或甲方委托的管理公司有权要求冻结/扣留乙方的租赁保证金等,以做风险准备金或赔偿金。

9.7 如双方在本合同履行中出现争议,则应当按照本合同项下争议解决办法予以处理。在按照争议解决办法处理期间,乙方仍应当继续履行本合同项下各项缴费义务。

第十条 合同的变更和解除

10.1 经甲乙双方协商一致,可以解除本合同。

10.2 非经双方协商一致,任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力。

10.3 甲、乙双方同意有下列情形之一的,本合同终止,双方互不承担责任:

(1) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的;

(2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的;

(3) 该房屋灭失、严重毁损或被鉴定为危险房屋,以致无法使用并且在 60 日之内无法修复的;

10.4 甲、乙双方同意,有下列情形之一的,甲方有权单方解除本合同,没收乙方已缴纳的全部租赁保证金,并向乙方追究违约责任,乙方需于甲方通知的时间内撤场并办理完毕全部解约手续:

(1) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途,变更甲方认可的房屋设施装修或擅自扩大经营面积;

- (2) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋结构或乙方造成房屋主体结构损坏的；
 - (3) 乙方将该房屋用于任何非法目的或乙方营业执照所列经营范围以外的；
 - (4) 乙方擅自将经营设施或场地作担保、转租、分租，擅自与任何第三方交换使用、授予第三方使用或与第三方共同使用租赁房屋的；
 - (5) 严重违反甲方或甲方委托的管理公司规章制度、不履行或不能履行合同的，经甲方或甲方委托的管理公司两次书面通知而不改正的；
 - (6) 被申请执行或被申请先予执行、被申请财产保全、人民法院对其做出采取财产保全措施裁定、乙方进行清算程序、乙方的财产被强制执行或乙方被接管人接收时；
 - (7) 乙方租赁期间，存在违法行为、活动的；
 - (8) 甲方因乙方违约行为已将租赁保证金全部扣除且乙方未补足保证金的；
 - (9) 因乙方原因，在该房屋内出现讨薪、群体聚集事件等，并可能影响甲方声誉或正常使用的；
 - (10) 合同其他条款约定的甲方或甲方委托的管理公司可单方解除合同的情形。
- 10.5 甲、乙双方同意，甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除本合同：
- (1) 甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用或者危及乙方安全或健康；
 - (2) 不承担约定的维修义务或不交纳应当由甲方承担的各项费用致使乙方无法正常使用租赁房屋。

第十一条 退场及交还

11.1 本租赁合同期满前 5 日，乙方须按照本租赁合同约定与甲方或甲方委托的管理公司办理合同解除相关手续并按照合同约定结清相关费用。如乙方有意再次租赁，须在本租赁合同期满前 60 日，前往甲方或甲方委托的管理公司指定地点按照相关文件要求办理参与公开招租的报名手续。

11.2 本租赁合同期满或因乙方违约导致本合同终止/解除的，无论乙方因任何原

因仍在使用该房屋，未将房屋移交给甲方或甲方委托的管理公司的，自本合同租赁期届满、租赁合同解除/终止之日起至乙方实际交还给甲方或甲方委托的管理公司之日止，双方仍按本合同约定履行各自权利义务。

11.3 乙方应于租赁期届满、合同解除/终止之3日内或约定的撤场期限届满之次日向甲方或甲方委托的管理公司交还该房屋。乙方应将其添置的可移动物品在届满日期前或约定的撤场期限届满之前搬离该房屋，并将其添置的与房屋不可分离的装修、设备、设施以及增建和改建物品（下称“不可移动的物品”）拆除，使该房屋恢复原状，由此发生的费用由乙方承担；乙方未按上述约定将房屋恢复原状的，甲方不需因此向乙方支付任何补偿或费用，同时甲方可自行采取措施予以拆除或恢复，由此产生的费用由乙方承担。经甲方或甲方委托的管理公司同意保留房屋现状的，或房屋征收征用情形下，乙方添置的不可移动的物品无偿归甲方或甲方委托的管理公司所有，甲方或甲方委托的管理公司对此不得以任何补偿或赔偿。

11.4 若乙方未按上述约定将房屋移交给甲方的，则乙方须赔偿甲方因此而遭受的直接和实际损失，包括但不限于甲方因延迟向新租户交付租赁房屋而需承担的违约金、中介费、律师费、租金损失等。此外，乙方应每日按照本合同项下日租金2倍金额向甲方支付占用使用费并承担占用期间的物业管理费及实际发生的一切费用，直至乙方按照上述约定将租赁房屋返还甲方。该等租金及费用等的支付并不构成租赁期的延续。

11.5 无论任何原因，如乙方自本合同约定交还期届满之日起10日后，仍未将该房屋交还给甲方或甲方委托的管理公司的，甲方或甲方委托的管理公司有权收回该房屋，该房屋内所有装修、设施和物品视为乙方放弃其所有权及其他所有权益。甲方有权自行决定以任何方式处置，而无需向乙方承担任何责任，由此产生的一切费用，包括但不限于提存费、搬运费及仓储费等，均由乙方承担。同时甲方有权向乙方追索拆除乙方装修和设施设备的所有费用。

11.6 自本合同约定该房屋交还期届满之日的次日起，甲方或甲方委托的管理公司有权采取对该房屋停止水、电等能源供应，阻止乙方继续开业经营等强制措施。此

种情形下，乙方所应当承担的租金、物业服务费及相关能源费用并不因此而得到减免。

11.7 乙方交还该房屋时，由甲方或甲方委托的管理公司进行验收通过后，方可办理费用结算手续。如甲方或甲方委托的管理公司发现该房屋的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外）或因乙方撤场工程导致第三方损失的，甲方或甲方委托的管理公司有权要求乙方赔偿损失，亦有权直接从租赁保证金等款项中扣除相应款项，如保证金等款项不足赔偿甲方或甲方委托的管理公司损失的，甲方或甲方委托的管理公司有权要求乙方补足差额。

11.8 乙方向甲方或甲方委托的管理公司交还该房屋或乙方已经实际撤离该房屋的，甲方或甲方委托的管理公司有权将该房屋出租给任何第三方。即使因为本合同期内的相关事项当期甲乙双方未能达成一致，乙方可继续与甲方协商或采用本合同约定的方式进行争议解决，但乙方不得因此而影响甲方或甲方委托的管理公司对该房屋的再次租赁，也不得影响其他承租方的正常经营。否则给甲方或甲方委托的管理公司和其他承租方造成的全部损失由乙方承担。

第十二条 通知及送达

12.1 甲方按以下列明的地址或电子联系方式向乙方发送通知或送达文件：

邮寄地址_____ \ _____

收件人_____ \ _____ 邮政编码_____ \ _____

联系电话_____ 18813919393 _____ 邮箱/微信 _____ \ _____

12.2 乙方若指定其他地址或地址变更，须及时以书面形式通知甲方。急于通知甲方或甲方委托的管理公司的，乙方应当承担相应的法律后果和责任。

12.3 任何发出的通知可以以 12.1 约定的方式或面呈的方式或邮寄的方式送达。微信、电子邮箱发送的通知以发送视为送达；任何面呈的通知在递交时视为送达；任何以挂号/特快专递的邮寄方式发出的通知在投邮后 3 日视为已送达且对方已知悉其内容，寄发特快专递的一方在邮局寄发通知或告知内容时的相关凭证可以作为履行通知义务的依据。

12.4 乙方确认，租赁期限内，本合同租赁房屋是乙方的有效通知地址。甲方或甲方委托的管理公司有权选择将本合同项下的通知张贴于该房屋的门窗或墙面上，该通知等一经张贴即视为已经向乙方送达通知，乙方于通知张贴当日知悉通知内容。

12.5 以上地址或电子联系方式同时作为司法机关、仲裁机构等送达法律文书的有效送达地址及送达方式。

第十三条 争议解决

13.1 凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议，甲乙双方均可协商解决，协商不成的，双方均可向房屋所在地人民法院起诉。甲方因实现权利而支出的所有费用，包括但不限于诉讼（仲裁）费、保全费、保全担保函保险费、律师费（代理费、咨询费）、搬家费、公告费、执行费、评估费、保管费、拍卖费等费用均由乙方全额承担。

第十四条 其他

14.1 乙方知悉甲方或甲方委托的管理公司的工作人员授权范围仅限于代表甲方或甲方委托的管理公司在本房屋租赁合同尾部经办人处签字，甲方或甲方委托的管理公司的工作人员对外向乙方做出的任何承诺和意思表示系个人行为，不代表甲方或甲方委托的管理公司行为，与甲方或甲方委托的管理公司无关；乙方不得以甲方或甲方委托的管理公司工作人员做出的承诺而要求甲方或甲方委托的管理公司承担任何法律责任。

14.2 甲方可将本合同中的部分或全部权利义务委托给管理公司代为行使和履行，无须再通知乙方，乙方应予以接受。本合同中关于委托的管理公司的权利，直接由管理公司行使，无须甲方再出具任何授权。

14.3 甲方或甲方委托的管理公司有权可不时制订、引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持所必要的一切管理规章制度。

14.4 本合同各条款的名称仅供参考，双方的权利、义务和责任均以合同内容为准。在对合同内容进行解释时，对条款的名称不应予以考虑。

14.5 甲乙双方确认：本合同及其全部条款是甲、乙双方经充分协商、意思表示一致的结果，无论是由何方先行起草或提出，均不属于格式条款。甲、乙双方均已逐字逐句仔细阅读并已充分了解全部内容和含义以及双方的权利、义务和责任完全接受，同意签订本合同并遵照执行。甲、乙任何一方均无权主张本合同或任何条款为格式条款，不得援引关于格式条款的法律规定主张本合同或任何条款无效、要求解除或变更本合同。

14.6 除非另有明确说明，否则，本合同项下所述“日”或“天”均指日历天。每个日历天为当天的零点至24点。

14.7 双方特别确认，无论甲方是否取得该房屋的租赁许可证或办理完毕本租赁合同的登记备案手续，乙方履行本合同项下租金等缴费义务均不受影响。

14.8 本合同某一条款或部分条款无效不影响其他条款的效力。

14.9 本合同自双方签署之日起生效。

14.10 本合同附件构成合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。

14.11 本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

附件：1.《消防和安全生产责任书》

2.《房屋装修安全生产责任书》

3.《场地交付确认书》

4.《乙方营业执照复印件/法定代表人身份证复印件》

甲方：深圳市九州光电子有限公司

乙方：深圳市旺康餐饮管理有限公司

法定代表人或授权代表：王锐

法定代表人或授权代表：植梅燕

经办人：_____

经办人：_____

签订日期：2025年11月21日

签订日期：2025年11月21日

附件 1:

消防和安全生产责任书

甲方（出租方）：深圳市九洲光电子有限公司

乙方（承租方）：深圳市旺康餐饮管理有限公司

为了预防和减少火灾危害和事故的发生，保障甲方项目内所有公民人身和公共财产安全，维护甲、乙双方利益，创造良好的安全经营环境，落实消防和安全生产责任制度，明确承租方对所租房屋的消防和安全工作的责任，根据国家消防和安全生产法律法规，甲方和乙方双方经过充分协商，现订立以下“消防和安全生产责任书”，以便共同遵守。

一、根据安全第一，预防为主，防治消结合的原则，甲方和乙方均应当遵守国家消防法和安全生产法律和法规的规定，自觉服从公安消防机构、辖区派出所、办事处、社区、管理公司的消防和安全管理，建立健全安全生产和经营的责任制度，完善安全生产和经营条件，确保安全生产/经营；

二、乙方对所租房屋及使用区域的所有消防和安全生产工作全面负责（或承担全部责任）。

三、乙方消防和安全生产责任期限从订立房屋租赁合同之日起至移交该房屋给甲方或甲方委托的管理公司止。

四、该房屋的安全、消防管理工作由乙方自行承担，甲方或甲方委托的管理公司负责进行不定期检查，以监督各项安全、消防制度的落实和执行情况，乙方应积极予以配合。

五、乙方应当履行职责为：

1. 乙方均应当遵守国家消防法和安全生产法等法律和法规的规定，完善安全生产和经营条件，确保安全生产和经营；

2. 乙方应当加强消防和安全生产和经营管理，建立健全消防、安全生产和经营的责任制度，制定消防、安全生产和经营规程；

3. 乙方应当针对自身经营特点对其员工进行消防和安全生产经营宣传教育，熟悉房屋的防火要求。根据国家规定设置消防安全标志，配置足够的消防设施和器材，定期组织检验、维修、消防设施和器材完好有效，随时保持消防器材能有效使用。

4. 乙方的受雇人、工作人员应持有有效合法的身份证明、工作证明，外地人员还应有暂住证、就业证，所有从业人员均应办理健康证。

5. 禁止擅自私接改动房屋内的电源线路。电器质量必须符合国家或行业标准，电器产品的安装和使用，线路和管路设计铺设，必须符合国家消防安全技术规定；严禁未经许可乱铺设电线或随意拆装电器设备。

6. 严禁在承租区内存放易燃、易爆、腐蚀、有毒、有害物品等危及公共财产安全的任何物品。

7. 禁止使用不符合国家安全标准的电器，不使用时要及时关掉并不要停在待机状态，充满电后应及时将插头拔出，切忌充电时间过长、不拔充电头。

8. 乙方应定期对插线板，用电线路进行检查，以免老旧损坏电路，引起安全隐患，及时更换老旧破损的电线、插线板，使用同一个插线板不得插用过多电器设备。

9. 乙方不得私自拉接电气线路，大功率电器设备线路应单独穿管敷设；不得在电源设备旁堆放杂物，禁止堆放易燃、易爆物品。不超负荷用电，避免负载过大导致开关跳闸或线路过热起火引发火灾。

10. 不得损坏或擅自挪用、拆除、停用消防设施器材，不得埋压、圈占消防栓，不得占用消防通道及消防扑救面，废弃物品应及时清理，所摆放物品不得阻塞消防通道；保障疏散通道安全出口的畅通，并设置符合国家法律法规要求的安全疏散标志；

11. 乙方应组织制定并实施安全事故防范措施和应急救援方案、紧急疏散方案，定期组织或参加消防或安全预演；存在安全因素的经营场所设施应当设立明显安全警示标志；

12. 乙方对租用房屋装饰装修及运营期自行维修的方案和图纸必须报物业公司或相关部门审核。装饰装修及维修应当符合国家工程装饰装修消防技术标准，应当使用不燃、难燃材料，必须使用国家法定检验机构检验合格材料；经消防安全检查合格后，方可使用和开业；

13. 乙方员工下班之前检查房屋内有无火灾隐患，清倒垃圾筐内纸屑杂物，离店时，关掉房屋内所有照明电源，杜绝隐患。必须做到人走时“关电源、关燃气、关门窗”。

14. 乙方负责人对房屋要经常进行防火安全检查，对员工要进行消防安全知识教育，使每个员工做到懂本岗位设施及物品的火灾危险性，懂预防火灾的措施，懂扑救火灾的方法。做到会报警、会使用消防器材、会扑救初期火灾。

15. 乙方如需进行危险作业应按要求向相关部门申请，审批通过后方可实施，并安排专业人员进行现场安全管理，以确保安全。

16. 乙方经营使用危险物品或者处置废弃危险物品必须符合国家法律法规的规定。

17. 乙方应当为其从业人员提供必要的符合国家规定的劳动防护用品。

18. 门窗不得安装铁栅栏、设置广告牌等影响逃生的障碍物。

19. 电动自行车停放在指定区域，应远离可燃物停放，不得违规充电。

20. 乙方施工单位在申报装修工程和进场装修之前，应提前到物业服务公司办理装修手续，装修过程中服从物业服务公司的管理。

21. 甲方或甲方委托的管理公司将不定期进行治安、消防工作综合检查，对在检查过程中发现的治安、消防隐患，乙方应及时按要求整改。经整改仍不符合消防和安全法律法规规定的，甲方有权终止租赁合同。由此引起火灾等险情，造成经济损失及人员伤亡的，由乙方和乙方责任人赔偿全部相关损失。触犯相关法律法规的追究相关责任。

22. 乙方如发生治安、消防方面的问题，应及时向甲方物业及110、119等专用电话报警，遇到紧急情况，甲方或甲方委托的管理公司有权进入或破门进入房屋。任何人员均有在发现火情或治安、灾害等事故时向相关部门报告或实时实施抢救的责任与义务，但应服从相关部门的统一指挥。

23. 乙方违反本责任书规定，对甲方的经营秩序及名誉造成损害的，甲方有权要

求乙方进行经济赔偿。

六、本责任书自双方签字或盖章后具有法律的约束效力。

(以下无正文)

甲 方：深圳市九洲光电子有限公司

法定代表人或授权代表：
毛锐强

签订日期：2025年11月21日

乙 方：深圳市旺康餐饮管理有限公司

法定代表人或授权代表：
植海燕

签订日期：2025年11月21日

附件 2

房屋装修安全责任书

甲方（出租方）： 深圳市九洲光电子有限公司

乙方（承租方）： 深圳市旺康餐饮管理有限公司

1. 乙方应向甲方或甲方委托的管理方提供装修施工图纸及方案，并对所提交的所有资料及结构荷载等负全部责任。

2. 乙方进场装修时间需遵守甲方或甲方委托的管理方的规定；乙方应随时接受甲方或甲方委托的管理方的监督检查，对提出的安全隐患立即整改，甲方或甲方委托的管理方有权对装修现场进行核查并制止任何有重大安全隐患的工程，由此带来的开业延期及其他一切损失由乙方承担。

3. 乙方进行室内装修时，应在甲方或甲方委托的管理方处办理装修手续。不得在装修时乱打乱拆，不得破坏承重构件及楼地面防水层，否则因装修造成的责任和损失由乙方承担全部责任。

4. 乙方装修时不得改变防火门、防火卷帘和玻璃门的功能和位置，任何消防系统更改工程必须获得消防部门书面同意，并且须由有资质的施工方进行，装修完成后按消防主管部门的要求办理验收。

5. 装修厨房、食品装运区域、卫生间等用水位置必须采取防水处理，并做蓄水试验。否则由于装修施工不规范造成相邻业主和公共区域的损失，由乙方承担全部责任。

6. 所有电力装置总用量不得超过房屋的供电设计用量，同时应选择有专业资质的施工方进行电器设备装置及线路工程；

7. 在装修施工中擅自乱堆乱砌造成使用荷载超重而引起的结构安全隐患，均由乙方承担全部损失和责任；

8. 乙方不得擅自占用或改变屋面、外墙及公共走道和室外道路、绿化带、污水管道等，否则将承担全部损失和责任；

9. 室内装设吊顶如不是上人吊顶时，应在每一个风阀、每一个盘管风机、每一个水管闸阀、每一个消防卷帘的马达及每一个电源箱下预留检修口，乙方须对以上设施维修提供便利，若因未留检修口造成的损失由乙方承担。

10. 如乙方在装修过程中造成商业区或第三方的任何损毁，甲方或甲方委托的管理方有权从乙方缴纳的装修押金、租赁保证金中扣除有关费用，如损毁费用大于装修押金或租赁保证金的，不足部分由乙方 3 日内补足。

11. 乙方须在开工前将装修施工单位/现场负责人人员信息向甲方或甲方委托的管理方报备，乙方负责其所承包装修区域内的治安、消防安全工作。乙方需于施工前明确指定现场唯一消防安全责任人，并书面通知甲方其具体职务及联系方式等。

12. 乙方进场装修时间需遵守甲方或甲方委托的管理方规定，在施工期内对施工区域内的防火及治安防范负全责，并指派专人负责此项工作。进行有噪声、异味施工

应提前 24 小时向甲方或甲方委托的管理方报备。

13. 乙方在施工前须将技术施工人员的有效操作证, 如电工、焊工等证书复印件交予物业部门备案。乙方负责对其进场人员进行经常性的防火知识教育, 包括火灾报警程序、消防器材使用方法、施工动火程序及现场禁烟规定等。

14. 乙方现场施工人员严禁吸烟、喝酒, 严禁打架、闹事、赌博等违法之事发生。当天施工结束, 必须有指定人员清理现场, 以防遗留火种, 检查施工用电情况, 并于每日施工结束后关闭电源, 确保现场的消防及治安安全。

15. 乙方对施工现场负责, 严格执行防火、防爆、消防、安全制度, 加强对易燃易爆物品的管理工作。严格控制稀料、汽油、气瓶等易燃易爆物品进入本项目, 如有需要使用必须经物业服务公司批准并由乙方指定专人保管, 当天施工使用剩余的易燃易爆品不得在本项目内存放。室内放有易燃物品时及木工、油漆阶段的现场不准吸烟、动明火, 严禁使用电炉、取暖器等。

16. 所有装修材料、设备工具和人员必须利用货梯进行运送。对于大型货物需要占用场地吊运, 应提前 24 小时向物业服务公司申请, 避免影响其余商户营业。

17. 乙方应严格施工现场的管理, 所用的装修材料须符合消防规范的要求, 材料应码放整齐, 按现场管理要求定点堆放, 按时清理。易燃易爆垃圾应当及时清除。

18. 乙方所属施工单位/人员在施工前须到物业公司申报施工临时用电及动用明火, 加强施工用电的管理工作, 严禁私拉乱接, 并严格遵守动火指引的各项要求, 乙方需加强施工期间的防火工作, 需于施工现场配备适量灭火器材及消防用水。

19. 乙方因装修施工造成管道堵塞、漏水等事故, 需负责修复, 若造成其他经济损失和人员伤亡事故, 应全部承担损失和责任。

20. 楼顶、平台、外墙门窗、阳台等的装修及空调的安装, 需保证安全和建筑物外观的协调统一, 如有违反需恢复原状并承担由此引起的损失。

21. 如乙方在施工期间, 违反本责任书及其他相关管理规定, 给甲方造成经济损失和不良影响的, 甲方有权要求乙方立即停止施工; 因乙方过失和责任发生火灾或其他安全事件, 造成的一切损失均由乙方赔偿给甲方、产权方及其他租户, 并承担相应法律责任。

乙方承诺同意并严格遵守《房屋装修安全责任书》全部内容, 确保告知装修施工单位本《房屋装修安全责任书》的全部内容, 并取得装修施工单位同意严格遵守本《房屋装修安全责任书》的承诺。

(以下无正文)

甲 方: 深圳市九州光电子有限公司

乙 方: 深圳市旺康餐饮管理有限公司

法定代表人或授权代表: 王锐

法定代表人或授权代表: 植梅燕

签订日期: 2025年11月21日

签订日期: 2025年11月21日

附件 3

场地交付确认书

甲方：深圳市九洲光电子有限公司

乙方：深圳市旺康餐饮管理有限公司

根据甲乙双方签署的《九洲房屋租赁合同》（合同编号：JZGD-SGDZ-FC-202511-07），甲方于2025年11月21日将位于九洲（深圳）工业园3号楼11楼1130的房屋按现状交付给乙方，乙方同意接收。

甲方：深圳市九洲光电子有限公司

法定代表人或授权代表：

签署日期：2025年11月21日

乙方：深圳市旺康餐饮管理有限公司

法定代表人或授权代表：

签署日期：2025年11月21日