

合同编号：

**深圳地铁房屋租赁合同
(市政集团-长圳车辆段综合楼 1601、1609
单元)**

合同编号：_____

甲方：深圳市地铁集团有限公司

乙方：深圳市政集团有限公司

目录

| | |
|------------------------------|----|
| 第一条：租赁位置及面积 | 1 |
| 第二条：租赁期限 | 1 |
| 第三条：租赁房屋的交付及装修 | 1 |
| 第四条：租金 | 2 |
| 第五条：租赁保证金 | 3 |
| 第六条：其他费用及税费 | 5 |
| 第七条：款项支付 | 5 |
| 第八条：房屋修缮责任 | 5 |
| 第九条：转租及其他 | 6 |
| 第十条：乙方的违约责任 | 7 |
| 第十一条：甲方的违约责任 | 8 |
| 第十二条：权利的放弃、部分有效和非排他性补救 | 8 |
| 第十三条：该房屋的交还 | 8 |
| 第十四条：双方责任和义务 | 9 |
| 第十五条：保险 | 10 |
| 第十六条：期满与提前终止 | 11 |
| 第十七条：通知送达条款 | 11 |
| 第十八条：合同效力及承诺 | 12 |
| 第十九条 不可抗力 | 12 |
| 第二十条：其他 | 13 |

甲方：深圳市地铁集团有限公司

乙方：深圳市政集团有限公司

甲乙双方根据中华人民共和国法律和有关法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，经友好协商，订立本合同。

第一条：租赁位置及面积

1. 1 甲方出租给乙方的房屋座落在深圳市长圳车辆段综合楼 1601、1609 单元（以下简称“该房屋”或“租赁房屋”）。房屋类型为办公该房屋平面图见本合同附件《平面图》，该标注只作位置确定及方便鉴别之用。
1. 2 甲乙双方同意，该房屋用于计算租金的租用面积为建筑面积 312.71 平方米（以下简称“计租面积”），除本合同另有书面约定外，该建筑面积即为计算租金、管理费、水电费及相关费用的结算依据，如有增改应以双方书面调整后面积为准。乙方如果对计租面积有异议，应在双方签署《交付确认书》时提出，否则视为对计租面积无异议。
1. 3 乙方确认在签署本合同前已测量过该房屋的面积，甲方已告知乙方该房屋未设定抵押。
1. 4 乙方承诺租赁该房屋作为办公用途，并保证未征得甲方书面同意不擅自改变上述用途。
1. 5 乙方必须以正当、合法手段从事活动，不得做出对甲方商誉及名誉有不良影响的行为，否则甲方有权提前终止本合同，并不予以返还乙方剩余租金及租赁保证金。

第二条：租赁期限

- 2 该房屋的租赁期限为 1 年，交付日期为 2026 年 3 月 1 日，交付日期即为起租日，租赁期限自交付之日起至 2027 年 2 月 28 日止。其中，起租后的前 1 年（即自 1 年 1 月 1 日至 2 年 1 月 1 日）为不可解约期。甲方迟于上述时间交付该房屋，实际交付之日则以甲方书面发出的该房屋交接通知为准，如实际交付之日延迟，则本合同租赁期起租日相应顺延。

第三条：租赁房屋的交付及装修

- 3.1 乙方于签订本合同前已查看并清楚该租赁房屋的状况，同意及接受甲方以房屋现状将该房屋交予乙方，以签署《交付确认书》作为交付依据。
- 3.2 乙方应与甲方或甲方所委托之大厦物业管理人员清楚查验该房屋及附属设施、装饰材料、其它物品以及其公共设施，并共同签署本合同附件二《交付确认书》。
- 3.3 乙方须于 2026 年 3 月 1 日接收该房屋并办理租赁房屋交接手续。如因甲方原因延迟交付租赁房屋的，租赁期限的起始日顺延至实际交付日。
- 3.4 若非因甲方原因，乙方超过交付日 10 日内仍未办理验收、交接手续的，则甲方有权终止本合同，没收租赁保证金，并有权追索因乙方的该等行为所造成的一切损失。
- 3.5 装修细则：
- 3.5.1 乙方自行完成承租房屋的内部装修工作并承担所有费用。
- 3.5.2 乙方自行将所有装修设计方案报经甲方、出租物业管理处、消防等有关部门审批，并办理施工报建手续后（法律法规规定可不报建的除外），方可进行装修，且自行承担相关费用。无论甲方是否同意或者乙方是否依据甲方的审核意见进行装修，均不影响或免除乙方对租赁物业装修独立承担责任。
- 3.5.3 乙方装修时不得损害甲方已有的建筑和装修，否则乙方应承担恢复原状或损失赔偿等责任。
- 3.5.4 本合同有效期内，乙方对租赁房屋进行改建、扩建的，须经甲方书面同意。按规定须经有关部门批准的，应报请批准后方可进行；改建、扩建的费用及引起的一切法律责任由乙方承担。
- 3.5.5 乙方在装修、改建、扩建期间，因该工作或施工人员造成的他人或自身的损害或财产损失，由乙方全权负责，与甲方无关。

第四条：租金

- 4.1 租赁期限内，租金按约定租赁面积计算，每月每平方米人民币 40 元，第 【/】 个租赁年度起（含当年度），租金逐年递增 【/】 %，各年度含税租金如下：

单位：人民币（元）

| 租赁年 | 租赁年 起始日 | 租赁年 终止日 | 租金 单价（含税） | 月度租金 (含税) | 年度租金 (含税) |
|-----|------------|-------------|--------------|--------------|--------------|
| 1 | 2026. 3. 1 | 2027. 2. 28 | 40.00 | 12508.40 | 150100.80 |
| | | | | 合计（含税） | 150100.80 |

4.2 本合同内合同价含税人民币 150100.80 元（大写：壹拾伍万零壹佰元捌角整），其中，不含税价 137707.16 元（大写：壹拾叁万柒仟柒佰零柒元壹角陆分），增值税税率 9%，增值税税额 12393.64 元（大写：壹万贰仟叁佰玖拾叁元陆角肆分），且合同增值税率根据国家税收法规政策变动而调整，租金不含税价不随增值税率的变化进行调整。在合同履行过程中，如遇国家税率政策再次变更，对于合同未履行完毕的部分，在原标的不含税价不变的基础上，按照新税率重新计算标的含税价/合同总价，并且继续履行，后续不再另行协议。

4.3 租金按照自然月计算（即每月的第一日至最后一日为一个交租期）。租赁期不足一个自然月的，按“（当自然月租金÷当自然月总天数）×当自然月的实际租赁天数”计算应交租金的数额。

4.4 租金每 一个/□三个/□六个/□十二个 自然月支付一次，乙方应于本合同签订之日起 10 日内，向甲方支付首期租金。以后各期租金支付方式如下：每个收费期的上个月的 25 日前一次性足额支付下个收费期的租金。

如首月租赁天数不足一个自然月时，首期租金包含首月及后续 一个/□三个/□六个 自然月租金。

4.5 乙方延期支付租金 10 日及以上的，甲方有权采取停止水、电等能源供应、控制人员从该房屋进出、阻止乙方继续使用等强制措施，甲方采取上述措施的，不影响甲方按照本合同对乙方采取其他措施以追究乙方的违约责任。

4.6 发票：乙方应按时向甲方支付租金，乙方应于收到当月租金发票后 5 个工作日内向甲方支付当月足额租金。

第五条：租赁保证金

5.1 租赁保证金金额：人民币 37525.20 元（大写：叁万柒仟伍佰贰拾伍元贰角整）。双方同意，基于 2025 年甲乙双方签订的《深圳地铁房屋租

赁合同(市政集团-长圳车辆段综合楼 16 层 1601、1609 室)》(合同编号:STSY-0052/2025),乙方已向甲方支付的租赁保证金人民币 37525.20 元(大写: 叁万柒仟伍佰贰拾伍元贰角整),结转为本合同的租赁保证金。租赁期内,如果含税租金有所调整,则租赁保证金金额也将作相应的调整,而乙方应在收到甲方有关通知后 10 个工作日内将差额付予甲方。甲方确认收到乙方支付的租赁保证金后 10 个工作日内向乙方提供相应金额的收据。

5.2 租赁保证金性质:该租赁保证金不是乙方预付的租金,仅是乙方履行本合同义务的保证,是乙方违约而需承担的违约责任的组成部分。乙方无权要求以该租赁保证金来支付或者冲抵乙方应付的任何款项、违约金或赔偿金。在整个租赁期内租赁保证金由甲方保管,甲方无须向乙方支付租赁保证金的利息。

5.3 如乙方违反本合同之规定,则甲方有权以租赁保证金抵付乙方应付款项,和/或作为甲方因此而遭受损失之赔偿,和/或根据本合同规定不予返还。如因此租赁保证金发生金额不足时,乙方应在 10 日内补齐差额,逾期甲方有权终止本合同,没收租赁保证金,并有权追索因乙方的该等行为所造成的一切损失。

5.4 租赁关系终止时,在乙方办妥以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续并满足下列条件后,甲方应在乙方交还该房屋后凭乙方收据 30 个工作日内将租赁保证金一次性无息退还乙方:

5.4.1 乙方没有拖欠租金、房屋管理费、违约金、水电费及按合同约定或按法律法规规定应由乙方承担的其他费用;

5.4.2 乙方在执行合同过程中没有出现合同规定的违约情况(乙方已按合同约定承担违约责任除外);

5.4.3 乙方承租的租赁房屋和使用的公用设施、设备返还甲方时必须完整无缺(不包括自然损耗)且能正常使用,并经甲方验收合格;

5.4.4 甲乙双方没有任何未解决的纠纷;

5.4.5 双方友好协商终止、解除本合同。

5.5 租赁期内有关该房屋的管理费、水费、电费等各项费用均应由乙方承担。

第六条：其他费用及税费

- 6.1 租赁期内，甲方负责支付租赁房地产所用土地的使用费及基于房地产租赁产生的税款及其它法律法规规定由出租方支付的费用；乙方需按照国家的有关规定缴交租赁房屋的经营和工商管理等有关税费及其它因使用租赁房屋而产生的费用。
- 6.2 租赁合同登记时须缴付的印花税费由甲乙双方按税法各自到租赁管理机关缴纳应缴税款。
- 6.3 乙方需向出租物业房屋管理处缴付出租物业的管理费，费用由其与出租物业管理公司（以下简称物管公司）另行签订的管理合同确定。

第七条：款项支付

- 7.1 本合同项下的任何款项以银行转账方式支付，以款项进入账号之日为支付日；

甲方指定收款账户：

账户名：深圳市地铁集团有限公司

账号：755904924410813118

开户行：招商银行股份有限公司深圳分行营业部

- 7.2 如果甲方的银行账号有所变更，应及时通知乙方。

- 7.3 甲方按以下信息向乙方开具发票：

名 称：深圳市政集团有限公司

纳税人识别号：914403001921903971

地 址：广东省深圳市龙华区民治街道北站社区华侨城创想大厦2栋2001

电 话：0755-82896379

开 户 行：0755-82896379

银 行 账 号：4420 1514 5000 5100 4022

增值税一般纳税人：是（） 否（）

是否开具增值税专用发票：是（） 否（）

第八条：房屋修缮责任

- 8.1 租赁期内，乙方应承担该房屋内消防设备的维护、维修等的全部费用及

消防安全责任；租赁期内该房屋如因乙方原因发生火灾的，由乙方承担因此引起的一切法律和经济责任。该房屋的二次消防（即装修消防）如依当地法令还应申报消防工程的，乙方应依法自费、独立完成消防工程的报批报建手续、全部施工工作并保证在通过消防验收后方可投入使用。若经营过程中出现消防隐患，乙方拒不整改或者违反消防法规的，甲方有权单方面解除合同，并按本合同的有关约定追究乙方的违约责任。

- 8.2 甲方只负责非乙方原因造成的出租物业主体结构维修和保养，乙方应承担由于乙方原因对出租物业造成的损失损坏的赔偿责任。
- 8.3 乙方未事先征得甲方书面同意，不得擅自或允许他人对该房屋及其装修、附属设施及设备进行任何改建、增建或增设。（但在紧急情况下，乙方可在为减少对乙方财产及雇员产生即时损害或风险之目的的限度内进行临时性的修理）。
- 8.4 乙方根据本合同规定进行的装修、增建增设及改建的附属设施及设备应由乙方负责维修和保养，而甲方对此无须承担维修和保养责任。乙方因向政府主管部门报批而引起的一切费用均由乙方承担。乙方有关工程的承包商必须报甲方确认。所发生的所有费用，包括税收及政府收费等一律由乙方承担。在租赁期内，政府部门对该房屋的装修提出任何整改要求，乙方必须承担该等修改带来的一切责任及费用。
- 8.5 乙方应负责保持该房屋及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。该房屋内易耗品（如灯泡）的更换或添置，应由乙方自行负责并承担费用。
- 8.6 乙方如要求在出租物业外墙安装乙方之标识或广告，必须事先取得甲方及政府有关主管部门同意并向甲方支付相关费用。乙方应自费安装和维修该等标识或广告并应购买保险，且应赔偿甲方因该标识或广告的安装与放置而遭受的损失。乙方安装与放置的标识或广告，如发生安全事故，由乙方承担全部法律责任。

第九条：转租及其他

- 9.1 本合同有效期内，非经甲方书面同意并办理相应的内部报备手续，乙方不得将租赁房屋全部或部分转租予他人。乙方擅自转租的，则视为乙方

违约，甲方有权解除合同，并对次承租人进行无条件清退，由此导致的损失及法律责任均由乙方承担。

如经甲方书面同意乙方进行分租的，次承租人不得再进行分租、转租，乙方与次承租人之间的任何纠纷均与甲方无关，乙方保证，次承租人不会以任何事由向甲方主张权利，乙方应确保次承租人签署承诺书（见附件），并将该承诺书连同分租合同一起交甲方备案。如甲方提前解除本合同，由乙方负责清理次承租人并按合同约定向甲方交还物业。如乙方违反前述约定及保证，甲方为处理与次承租人相关的事务而主动或被动支出的全部费用，包括但不限于赔偿、补偿、诉讼费、律师费等，乙方应予全额赔偿。

9.2 甲方出售、抵押和以其他方式处分该房屋应当提前1个月通知乙方。

第十条：乙方的违约责任

10.1 乙方未经甲方书面同意擅自中途退租的，甲方有权不退还租赁保证金。

10.2 乙方需按本合同约定交付租金及其他应缴费用，甲方不承担通知和催缴的义务。乙方逾期支付全部或部分租金及应付相关费用的，每逾期1日，则应按逾期之款项的0.5‰向甲方支付违约金，本月发生的违约金应不迟于支付下一个月租金时一并支付。如乙方延迟交付全部或部分的租金及其他应付费用（无论甲方是否向乙方进行追讨），甲方可停止给乙方提供服务，通知物业管理处停止该物业的水、电、空调、燃气等供应，直至乙方交清租金及其他应缴费用，因此造成的一切后果由乙方自行承担。逾期超过30日的，甲方有权经书面通知乙方而解除本合同。

10.3 乙方未按本合同第5.2条之规定支付租赁保证金的，或者乙方未按本合同第5.1条之规定补足租赁保证金的，每逾期1日，则应按逾期支付之款项金额的0.5‰支付违约金。逾期超过30日的，甲方有权经书面通知乙方而解除本合同。

10.4 因乙方原因导致合同解除的（不包括合同第16.1条所述情况），本合同解除前乙方已支付的所有租金及租赁保证金均不予退还。同时，甲方还有权要求乙方赔偿损失。

第十一条：甲方的违约责任

- 11.1 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋毁损、灭失，造成乙方或/和第三方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。
- 11.2 乙方同意，在下述情况下，甲方对所发生的损失没有责任（且本合同项下之租金及其它费用不得减免或中止支付）：
- 11.2.1 因对该房屋或其相邻房屋或出租物业进行维修、保养或因按本合同规定的程序对该房屋或其相邻房屋或出租物业进行装修、增建或改建，致使公用设施临时性停止使用，或导致该房屋的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断，从而使乙方或乙方的雇员、代理人或访客发生损失的；
- 11.2.2 因发生地震、火灾、水灾、暴风雨、爆炸、台风、战争、动乱、暴乱、罢工、国家或政府机关征用、征收、征购、没收或收归国有，或发生任何甲方无法控制的其他不可抗力事件或意外事故，致使乙方或乙方的雇员、代理人或访客发生损失的；
- 11.2.3 由于乙方或第三者的原因造成的任何损失和/或伤害；
- 11.2.4 任何时间该房屋内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失。

第十二条：权利的放弃、部分有效和非排他性补救

- 12.1 在乙方违约情况下甲方又接受租金时，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金或其他款项不足本合同之规定金额时，或甲方接受金额不足的租金或其他款项，均不能视为甲方同意乙方少付租金或其他款项，也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外，甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味放弃该等权利。甲方的任何权利的放弃均以甲方签署的书面明确表示为准。

第十三条：该房屋的交还

- 13.1 乙方应于租赁期满之日或本合同解除之日起5日内，向甲方交还该房屋。乙方逾期不交还该房屋，每逾期1日，乙方应按照合同终止日的租金标准的两倍向甲方支付逾期租金，直至乙方交还房屋或甲方收回

房屋。同时，乙方还应承担该房屋在占用期间内所发生的一切其他费用，如造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。

- 13.2 乙方在交还该房屋前，应根据甲方的要求将该房屋恢复至原状，由此发生的费用由乙方承担。如甲方书面同意乙方按现状交还的，则未形成附合的装饰装修物，由乙方拆除；因拆除造成房屋毁损的，乙方应当恢复原状；已形成附合的装饰装修物，归甲方无偿所有。
- 13.3 如乙方在本合同约定的时间内没有向甲方返还该房屋，经甲方书面通知在通知期限内仍未返还该房屋的，则甲方有权搬出屋内的物品并制作物品清单，将房屋清空收回。该等物品被搬出后，甲方应妥善保管并及时通知乙方领取；如乙方在甲方通知发出后 5 日内未领取，视为乙方授权甲方采取任何甲方认为可行的方式对其进行处理，由此给乙方造成的损失，甲方不承担任何责任。如乙方尚欠付租金、占有使用费、违约金等因其租赁行为而产生的一切费用，以及甲方因处理上述物品而支出的费用，甲方有权将上述物品拍卖、变卖以抵偿欠款；不足部分甲方有权继续索赔，如有剩余由甲方依法提存。

第十四条：双方责任和义务

14.1 除本合同其他条款规定的甲方义务外，甲方还应履行下列义务：

- 14.1.1 甲方应按本合同规定的条款和条件向乙方提供可以正常使用的房屋；
- 14.1.2 在租赁期内，甲方如拟在该房屋内进行改建、增建或装修，须事先通知乙方。
- 14.1.3 甲方应承担作为出租人应付的与该房屋有关的税费。
- 14.1.4 甲方不得对乙方正常合理使用该房屋进行干扰或妨碍。
- 14.1.5 甲方有权按照其颁布的《深圳市地铁商业管理公司合同单位履约评价管理办法》的有关规定，对乙方的履约情况进行评价。

14.2 除本合同其他条款规定的乙方义务外，乙方还应履行下列义务：

- 14.2.1 乙方应严格遵守用户手册以及甲方和/或物管公司所不时制定和修改的出租物业管理规定；
- 14.2.2 乙方不得污损、毁坏或擅自使用公共部位及公共设施、设备；

14.2.3 未经甲方事先书面同意，乙方不得在该房屋的外部包括公共通道、窗户、外墙或顶部展示、树立、粘贴或悬挂任何标志、文字、标记、海报、旗帜、宣传牌、或告示等，乙方不得在该房屋外进行展览、派发、摊卖任何商品、宣传品或进行任何促销活动或类似活动。乙方在广告和其他对外宣传中，涉及到出租物业名称、标志或甲方字号、标志的，均须事先得到甲方书面同意和确认。

第十五条：保险

- 15.1 乙方应当在租赁房屋交付前或最迟不超过租赁房屋交付之日起自费为租赁物业在装修期间（包括但不限于进场、退场及营业期间的装修）可能遇到的风险购买足额保险，该等保险的险种至少应包括财产一切险、安装工程一切险、第三者责任险和建筑施工人员团体意外伤害保险，保险责任期间为开始装修之日起至开始或重新开始营业之日起1个月及以上为止。
- 15.2 经营期限保险：乙方自行承担租赁物业经营期限内的财产安全责任。乙方应当于正式营业前的3日自费为租赁物业可能遇到的风险购买足额保险，该等保险的险种至少包括财产一切险、公众责任险等，该等保险的责任期间从乙方正式营业之日起至本合同所述的租赁期限届满之日起1个月及以上为止。乙方所购买的公众责任险不应少于人民币1万元，并在保险单中将甲方列为共同被保险人，且须附带交叉责任条款。
- 15.3 乙方购买上述各类保险时须于保险协议内将甲方明确列为乙方的被保险人。若甲方提出要求，乙方应在7个工作日内向甲方提供和出示前述保险保单及最后一次支付保险金的收据，以及保险公司发出该等保单是全数缴足的及在各方面均有效及存在的证明。
- 15.4 乙方应在起租日前将保险单的复印件提供甲方备案，乙方未按本合同约定购买保险的，因发生风险导致的损失赔偿责任均由乙方自行负担。
- 15.5 如因乙方原因，发生涉及甲方损失的保险事故，乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失；如乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失，则差额部分由乙方赔偿予甲方。

15.6 乙方违反本合同第十五条保险条款约定引发的风险及产生的损失均由乙方承担。

第十六条：期满与提前终止

16.1 该房屋租赁期间，经双方协商达成一致后可提前解约。如乙方要求提前解约的，应提前1个月向甲方申请，且乙方保证，在申请送达甲方前乙方无欠费，本合同提前终止日前乙方须正常履约，否则甲方不予退还租赁保证金。

16.2 本合同期满或提前终止之日前3个月内，甲方可经书面通知乙方后、安排在不妨碍乙方的情况下于办公时间内带客户参观该租赁房屋，乙方需予配合。

第十七条：通知送达条款

17.1 根据本合同需要发出的任何文件、通知等，均需采用书面形式，以（1）专人递送，（2）特快专递，（3）公告通知或（4）邮件方式任一种发出。上述书面通知均需表明合同各方为收件人。

17.2 上述书面通知按对方在本条第四款中所列的地址发出，并按本条第三款规定时间视为已经送达。如任何一方的地址有变更时，需在变更前【5】日以书面形式通知对方。因迟延通知而造成的损失，由过错方承担责任。

17.3 双方将按如下规定确定通知被视为正式送达的日期：

17.3.1 以专人递送的，接收人签收之日视为送达；

17.3.2 以邮件方式发出的，以发件方发送时间视为送达；

17.3.3 以特快专递形式发出的，投递之日起第1日视为送达；

17.3.4 以公告通知的，文件、通知在《深圳都市报》、《深圳商报》公告当日即视为送达；

17.3.5 送达地址变更未及时告知对方，或受送达本人或受送达指定的代收人拒绝签收，导致文件、通知不能被受送达实际接收的，文件、通知退回之日即为送达之日；

17.3.6 甲方在乙方承租物业门口或其他醒目位置张贴的与日常管理有关的通知或文件，即视为已合理通知乙方；

17.3.7 无论乙方指定地址是否为承租物业所在地址，甲方将任何文件、通知送至承租物业所在地址后即视为送达。文件、通知送达后，乙方人员应当立即签收并给予书面回执，如乙方人员拒绝签收，甲方可采取留置（无论承租物业内是否有人）的方式送达，相应的留置照片或录像即可作为回执；

17.3.8 签收送达文件时，受送达本人或受送达指定的代收人应提供个人身份证号，如拒绝提供则视为拒绝签收，文件、通知退回之日即为送达之日。

17.4 各方地址与联系方式如下

17.4.1 如至甲方：

地址：深圳市福田区福中一路 1016 号地铁大厦 24 楼

电话：23882550

收件人：梁志荣

17.4.2、如至乙方

地址：深圳市龙华区民治街道北站社区华侨城创想大厦 2 栋 2001

电话：15180377234

收件人：孙建波

17.5 本合同项下的文件、通知自送达之日起发生效力。

第十八条：合同效力及承诺

18.1 乙方已知悉该租赁场地为划拨用地（轨道交通用地）、规划用途为综合大楼且未办理建设工程规划许可证及不动产权证。乙方承诺在合同履行过程中若因上述原因导致合同无法实际履行、解除或无效的，不向甲方主张任何权利，甲方也无须向乙方承担任何赔偿责任，包括但不限于装修损失、经营损失等。

第十九条 不可抗力

19.1 “不可抗力”是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争或任何其他类似事件。

-
- 19.2 如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应立即用可能的最快捷的方式通知对方该事件的性质、发生日期、预计持续时间等有关的细节，以及该事件阻碍通知方履行其于本合同项下义务的程度。
 - 19.3 在不可抗力事件持续期间，遭受不可抗力事件的一方应定期及时地告知对方不可抗力事件的现状，如不可抗力事件结束，应立即以书面形式通知对方。
 - 19.4 遭受不可抗力事件的一方可暂行中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任；但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面影响。

第二十条：其他

- 20.1 本合同经双方法定代表人(负责人)或授权代表人签字或签章，并加盖公章或合同专用章之日起生效。本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份。
- 20.2 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，可提请本合同登记机关调解；调解不成的，任何一方均可向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。
- 20.3 本合同附件所列明的内容为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明，为本合同双方所确认及同意，亦为本合同的组成部分，甲乙双方受其约束。

本合同包含如下附件：

合同附件一：平面图

合同附件二：交付确认书

合同附件三：安全管理协议书

合同附件四：廉洁诚信协议

(本页为签署页, 无正文)

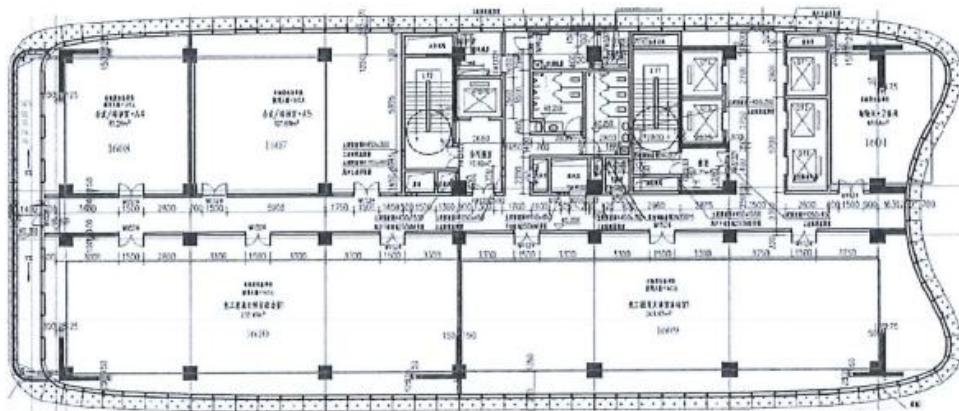
甲方: 深圳市地铁集团有限公司 **法定代表人或授权代表:**
统一社会信用代码: 91440300708437873H
住 所: 深圳市福田区福中一路1016号
地铁大厦
电 话: 0755-82769949 传 真: /
开户银行: 招商银行股份有限公司深圳分行营业部 **开户全名:** 深圳市地铁集团有限公司
账 号: 755904924410813 **邮政编码:** 518026
项目主管部门经办人及电话: 梁志荣 0755-23882550 **项目主管部门审核人:** 李慧
成本合约部经办人及电话: 周琪鹃 0755-23882580 **成本合约部审核人:** 刘珊丹

乙方: 深圳市政集团有限公司 **法定代表人或授权代表:**
统一社会信用代码: 914403001921908971
住 所: 深圳市龙华区民治街道北
站社区华侨城创想大厦2
栋 2001
电 话: 15180377234 传 真:
开户银行: 中国建设银行深圳田背支行 **开户全名:** 深圳市政集团有限公司
账 号: 44201514500051004022 **邮政编码:** 518000
乙方经办人: 孙建波 **乙方经办人电话:** 15180377234

签署地点: 深圳

签署日期: _____年_____月_____日

合同附件一：平面图



- 本图纸仅供范围示意，建筑详情以现场为准。

合同附件二：交付确认书

甲方：深圳市地铁集团有限公司

乙方：深圳市政集团有限公司

经甲、乙双方对深圳市长圳车辆段综合楼 16 层 1601、1609 单元租赁场地及配套设施、设备的清点、验收和交接，现双方共同确认：甲、乙双方于 2026 年 3 月 1 日正式接收该房屋，签署此《交付确认书》，视为该房屋成功交接。

甲方：

（盖章）

乙方：

（盖章）

合同附件三：安全管理协议书

安全管理协议书

甲方：深圳市地铁集团有限公司

乙方：深圳市政集团有限公司

甲方与乙方于_____年____月____日签订了《深圳地铁房屋租赁合同（市政集团-长圳车辆段综合楼 16 层 1601、1609 单元）》（以下简称“租赁合同”），为明确职责，强化责任，切实做好消防、反恐等安全管理工作，完善各项应急措施，预防各类安全事故的发生，依据国家安全管理法律法规，以及《深圳市安全管理条例》、《深圳市地铁集团有限公司地铁商铺现场管理实施细则（发行）》、《深圳市地铁集团有限公司物业租赁安全管理办法》等相关要求，签订此安全管理协议书。

一、责任时效

本安全管理协议书时效：自本协议书签订之日起至租赁合同终止之日止。在此之前，甲方如已根据《深圳市地铁集团有限公司地铁商铺现场管理实施细则（发行）》的约定与乙方签订《商铺消防安全责任书》（或《安全管理协议书》的，自本安全管理协议书生效之日起失效。

二、责任区域

按租赁合同的约定，乙方承租或使用、管理的物业、场地、设施设备、线路等为乙方的安全责任区域。

三、责任目标

（一）甲方权责：

1、甲方有权对乙方进行各项安全督查，并对乙方安全隐患提出整改意见形成《安全隐患整改通知书》递交给乙方，督促乙方进行整改。

2、甲方有权制止乙方违反消防、建筑结构、反恐等安全管理规定的行为。

3、甲对乙方违反安全管理规定及危害地铁运营安全的违规行为，甲方有权要求乙方支付违约金及承担其他违约责任（包括但不限于集中安全培训、停业整改、上报市国资委租赁管理平台进行市场禁入、单方解除租赁合同等），上述乙方需支付的违约金，甲方有权从租赁保证金中抵扣，且不免除乙方对

地铁造成损失的赔偿责任及其他应承担的法律、法规、合同违约责任。

4、乙方未建立健全安全管理体系、未制定相关预案、未按规定组织安全培训、演练的，甲方有权督促乙方限期完成整改，如逾期未完成整改的，甲方有权按 10000-20000 元/次标准要求乙方支付违约金，后续仍发生同类型情况的，甲方有权按上一次 2 倍的标准要求乙方支付违约金。

5、如因乙方违反地铁相关管理规定发生对甲方造成安全方面的负面影响的，则甲方有权根据事件的严重程度及影响程度，按 1000-5000 元/次的标准要求乙方支付违约金。如后续仍发生同类型情况，则甲方有权按上一次 2 倍的标准要求乙方支付违约金。

6、如因乙方原因造成安全事故的，则甲方有权根据事故的严重程度及影响程度，按 20000-50000 元/次的标准要求乙方支付违约金。

7、如甲方安全督查发现乙方未按要求履行安全管理责任或租赁区域内存在相关隐患的，但未引发安全事故发生件的，甲方有权根据隐患问题严重程度提出整改和提出支付违约金要求（包括并不限于集中安全培训、从租赁保证金中扣除违约金、停业整改）。

7.1 乙方堵塞疏散通道，甲方责令限期整改，逾期未整改的，甲方有权要求乙方组织相关人员开展不低于 8 学时的集中安全培训或按 500-1000 元/次的标准要求乙方支付违约金，后续仍发生同类型隐患的，甲方有权按上一次 2 倍的标准要求乙方支付违约金。

7.2 乙方工作人员在租赁区域内抽烟的，则甲方有权要求乙方组织相关人员开展不低于 4 学时的集中安全培训或按 50 元/次的标准要求乙方支付违约金，后续仍发生同类型隐患的，甲方有权按上一次 2 倍的标准要求乙方支付违约金。

7.3 乙方在租赁场地内违规存放易燃、易爆、有毒物品的，甲方责令限期整改，逾期未整改的，甲方有权要求乙方组织相关人员开展不低于 8 学时的集中安全培训或按 500-1000 元/次的标准要求乙方支付违约金，后续仍发生同类型隐患的，甲方有权按上一次 2 倍的标准要求乙方支付违约金。

7.4 乙方在租赁场所内违规作业的，甲方有权责令限期整改或停业整改，逾期未整改的，甲方有权要求乙方组织相关人员开展不低于 8 学时的集中安

全培训或按 500-1000 元/次的标准要求乙方支付违约金，后续仍发生同类型隐患的，甲方有权按上一次 2 倍的标准要求乙方支付违约金。

7.5 如乙方租赁场所内存在消防、用电、用水、燃气、食品安全、卫生防疫、三防等方面安全隐患的，甲方责令限期整改，逾期未整改的，甲方有权要求乙方组织相关人员开展不低于 8 学时的集中安全培训或按 500-1000 元/次的标准要求乙方支付违约金，后续仍发生同类型隐患的，甲方有权按上一次 2 倍的标准要求乙方支付违约金。

7.6 如乙方租赁场所内存在损坏甲方设备设施相关管理规定行为的，甲方责令限期整改，逾期未整改的，甲方有权要求乙方组织相关人员开展不低于 8 学时的集中安全培训或按 500-1000 元/次的标准要求乙方支付违约金，后续仍发生同类型隐患的，甲方有权按上一次 2 倍的标准要求乙方支付违约金。

8、如乙方违反本协议的承诺，甲方将要求乙方限期整改，乙方应按要求完成整改工作。如乙方未能在限定的期限内按照要求完成整改，甲方将保留对乙方采取停业整改以及其他必要措施之权利，由此产生的各项损失均由乙方承担，甲方不承担任何责任。

（二）乙方权责：

1、乙方应严格遵守深圳市地铁集团有限公司及下属企业相关管理方安全生产管理制度，包括但不限于：《消防管理办法》《深圳市地铁运营管理方法》《深圳市地铁集团有限公司地铁商铺现场管理实施细则（发行）》《深圳市地铁集团有限公司物业租赁安全管理办法》《深圳市地铁有限公司乘客守则》《深圳地铁运营集团有限公司承包商安全管理办法》《深圳地铁运营集团有限公司施工管理办法》《深圳地铁物业管理发展有限公司租户（承包商）安全管理办法》等；乙方在安全生产方面接受甲方监督管理。

2、乙方严格按照甲方《深圳市地铁集团有限公司地铁商铺管理实施细则（发行）》的相关安全管理规定进行施工，同时定期组织员工培训、学习并存档。

3、乙方严格按照甲方《深圳市地铁集团有限公司物业租赁安全管理办法》的相关安全管理规定：

3.1 严格履行消防安全责任，建立健全安全生产管理制度，明确安全生产负责人，配备的安全管理人员资格和数量满足相关法律法规要求。

3.2 按照甲方的装修管理办法和开业审批办法进行报批和报审，不得擅自装修和开业。乙方商业在投入使用、营业前须取得消防安全行政许可。

3.3 在承租场所进行改造前应取得甲方的同意，改造的安全设施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投入生产和使用。

3.4 建立安全检查制度，每天营业开始时和结束时，应进行电气消防安全检查，每月至少组织1次全面安全检查，及时整改安全隐患，建立档案。发现较大问题的，及时向甲方报告。

3.5 建立设备设施管理维护制度，配备设备设施维护专业技术人员或委托具有相应资质的有关单位。

3.6 制定相应应急预案，包括并不限于反恐、恶劣天气、大客流、水淹等，并且报甲方备案，每半年组织不少于1次演练。

4、乙方协助、配合甲方在责任区域开展反恐怖主义工作的义务，发现恐怖活动嫌疑或者恐怖活动嫌疑人员的，应当及时向公安机关或者有关部门报告。

5、乙方必须接受消防管理部门和甲方的消防安全监督、指导、检查，如有整改要求，必须认真执行。乙方必须参加消防部门主管和相关管理单位及甲方组织的消防知识学习、消防演习及宣传活动，如缺席，甲方有权作出相应处罚。

6、甲方制止乙方违法消防管理规定的行为，乙方不听劝阻，造成甲方损失（包括行政处罚和火灾损失）的，均由乙方承担全部责任。

7、因乙方违规行为造成事故事件的，根据地铁集团处罚管理规定中事故事件分级为依据，按相关标准予以处罚。

8、乙方对承租场地范围内的各种消防设施和器材负有装备、检查、保护责任，如出现过期、失效、损坏、遗失现象，必须及时更换、补充。

9、乙方如违反国家、省、市的消防安全法规，不遵守甲方制定的消防安全规定，甲方可对乙方作出解除合同处理；乙方如因违反国家、省、市的消防安全法规，不遵守甲方制定消防安全规定导致发生事故，乙方承担全部

责任。

10、乙方在租赁期内必须指定至少一名安全员并报甲方备案，全面负责安全消防工作，如有人员变更，如乙方消防安全责任人发生变更时，乙方应第一时间以书面形式正式通知甲方，重新报甲方备案。

11、乙方在租赁物业空间经营期间应遵守以下规定：

11.1 经营单位从业人员必须经过安全生产教育培训，由乙方自行培训的，培训合格后才能上岗；车站商铺从业人员由甲方项目负责人进行安全生产教育培训，所有人员必须经过甲方安全部门审核合格后才能上岗。

11.2 未经许可不得携带、存放易燃易爆品、可燃物等进入承租场地范围内。

11.3 保管好本单位的商品销售票据、印章、贵重物品，必要时加锁保管，钥匙要有专人保管，做好班前、班后的安全检查和清点、交接工作。

11.4 乙方承租营业专柜，营业结束后，必须将所有的柜灯等关闭，插座卸下，以确保安全。

11.5 承租场地范围内严禁吸烟。

11.6 承租场地范围内因更改布局、装修改造工程需要使用明火，必须由乙方所在部门人员到甲方安全部门申报，经甲方工程主管部门和安全部门批准后方可施行。在营业中确需要使用电热设备（如：电饭煲、烘烤器皿、电取暖器等），应向甲方公司安全管理等部门申报、审核并备案，设专人负责管理，防止发生火灾及其他意外。

12、乙方保证一旦出现火灾或安全事故，第一时间报警、组织扑救初起火灾和指导安全疏散，立即启动应急预案，并通知甲方，及时救助受伤人员并保护现场。组织、参与或配合安全事件的调查、处理。

13、乙方在接到甲方整改通知单或停工令后，须立即执行，并承担由此造成的一切经济损失。

14、乙方须聘请具备物业管理企业资质的物业管理公司，签订有关的安全管理协议书，约定服务范围和内容以及各自的安全生产责任，要求物业管理公司在安全方面接受甲方的监督管理，并督促物业管理公司严格遵守甲方相关安全管理规定，包括但不限于：

- 14.1 全面贯彻落实《安全生产法》、《消防法》、《反恐怖主义法》、《特种设备管理条例》、《物业管理条例》等法律、法规、规章和标准，以及甲方安全管理制度。
- 14.2 建立健全安全生产责任制、安全检查、设备设施维护制度，配备安全管理人员。
- 14.3 建立健全设备设施安全操作和维护规程，保证消防设施完好有效，消防通道畅通。
- 14.4 装修前负责对装修图纸及相关资料（包括：消防报建回执、装修资质、装修人员）的审核，装修期间对装修人员和装修施工现场的管理。
- 14.5 负责所管理物业范围内的装修管理，并参与所管理物业装修验收工作，明确开业条件及审批程序。
- 14.6 负责所管理物业区的消防设备设施（包括 FAS、水消防、防排烟、疏散标志、防火门及门禁等系统）的维护保养和定期检验，确保完好有效。
- 14.7 负责保持所管理物业公共区的消防供水、消防通讯、消防疏散通道的通畅、消防车通道等公共消防设施的完好有效。
- 14.8 负责对物业管理范围的共用设施设备、共用部分进行维修、养护和管理。
- 14.9 建立电梯使用安全管理的首负责任制，加强电梯日常使用安全管理，履行好电梯安全管理条例规定的义务。如发生安全事故由乙方自行承担。
- 14.10 对总电源箱及以下线路，商铺内配电箱、开关设备、用电情况进行日常巡查，发现商铺私自增加用电设备及乱拉电线，增加用电负荷等要求租户及时进行整改，并将整改结果告知甲方做好记录存档。
- 14.11 对安全保卫、公共秩序的现场巡查，发现问题及时告知相关部门进行现场执法管理，并将处理结果告知甲方做好记录存档。
- 14.12 开展日常检查，每月至少组织 1 次全面安全检查，及时整改或督促整改所发现的问题并做好记录、建档。
- 14.13 针对物业范围内检查发现的问题开展针对性安全生产教育，必要时组织针对性的安全生产教育培训，从业人员必须经过安全生产教育培训，取得合格后才能上岗。

14.14 制订反恐、火灾、恶劣天气、水淹、大客流等应急处置预案，且相关的应急维护人员应持证上岗。

（三）双方责任：

1、甲、乙双方需共同遵守国家和地方安全法律、法规、标准和有关要求。

2、双方必须不断完善安全管理制度，在各自的管理责任区域内做好安全管理，落实消防措施、消防设施和设备，排除消防安全隐患。

3、双方应组织并做好对各自责任范围内设施、设备和各种安全设施、设备、器材的维护保养，确保完好有效，正常运作。

4、双方应当定期进行安全检查，各重点部位应当特别加强防火巡查。

5、双方对存在的安全隐患，应当及时予以整改和消除。甲方有权对乙方进行安全督查，乙方应给予积极配合。

6、双方要建立事故通报制度，及时、如实地报告火灾或安全事故。双方应设紧急联络电话，以便双方通报现场情况和共享事态信息。

7、双方应当通过多种形式开展经常性的消防安全教育和培训，重点部门对每名员工应当至少每年进行一次培训，特种作业人员应当持证上岗。

8、一方给另一方的安全公文可以用面交、传真、电子邮件、即时通讯工具（QQ、微信等）等方式送达对方。安全公文用面交方式送达的，递交时间为收到时间；用传真、电子邮件、即时通讯工具方式送达的，发出时间为收到时间。

9、未尽事宜，由双方另行协商解决。

四、授权声明

根据《深圳市地铁集团有限公司地铁商铺现场管理实施细则（发行）》的规定，深圳市地铁商业管理有限公司作为深圳市地铁集团有限公司的代表与乙方签订本安全协议。

五、免责声明

本安全协议书一式陆份，甲方肆份，乙方贰份，签字盖章后即时生效。请乙方仔细阅读并透彻理解本安全协议书内容，因乙方未能贯彻执行协议书中相关条款可能遭至的意外、疏忽、侵权及其造成的损失，甲方对其概不负

责，也不承担任何法律责任。

六、违约责任

1、一方因未履行上述安全责任，发生安全事故，造成对方损失的，应承担相应的违约责任。

2、乙方不接受甲方的检查或不对甲方签发的各类《安全隐患整改通知书》进行签收或不按《安全隐患整改通知书》的要求进行整改的，甲方有权对乙方的不符合安全管理的行为，按法律法规及甲方相关规定进行处罚，直至终止租赁合同。

签字地点：深圳

甲方（签字、盖章）：

乙方（签字、盖章）：

日期：_____年____月____日

合同附件四：廉洁诚信协议

廉洁诚信协议

为加强廉洁诚信从业，规范本合同当事人双方有关活动，防止发生各种谋取不正当利益等违法违规违纪行为，保护国家、集体和合同当事人的合法权益，根据国家有关法律法规和廉政建设责任制规定，本合同甲方与乙方，应遵从下列规定：

第一条 甲乙双方的权利和义务

- (一) 应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、建设和市场活动的有关法律、法规和相关政策，以及廉政建设、廉洁从业的各项规定。
- (二) 严格执行本合同文件，自觉按合同办事。
- (三) 双方的业务活动开展，应坚持公开、公正、诚信、透明(除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外)的原则，不得损害国家和集体利益，不得违反建设管理的规章制度。
- (四) 发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，均有及时提醒对方纠正的权利和义务。
- (五) 发现对方严重违反本协议义务条款的行为，均有向其上级部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

第二条 甲方的义务

- (一) 不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。
- (二) 不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。
- (三) 不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。
- (四) 不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。
- (五) 不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方项目合同有关的业务等活动。不得以任何理由要求乙方和相关单位在项目中使用某种产品、材料和设备。

第三条 乙方的义务

应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行有关方针、政策，尤其是有关强制性标准，并遵守以下规定：

- (一)不准以任何理由，向甲方及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。
- (二)不准以任何理由，为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。
- (三)不准接受或隐含为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)旅游等提供方便。
- (四)不准以任何理由，为甲方、相关单位或个人，组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。
- (五)不得为甲方和相关个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

第四条 违约责任

- (一)甲方工作人员有违反本协议第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。
- (二)乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿；情节严重的，甲方可以在未来一至三年内拒绝乙方继续承接其项目。

第五条 本协议由双方或双方上级单位的纪检监察机关负责监督。具体可由甲方或甲方上级单位的纪检监察机关约请乙方或乙方上级单位纪检监察机关，对本协议履行情况进行检查，提出在本协议规定范围内的裁定意见。

第六条 甲乙双方都承诺不另外制订与本合同实质性内容不一致的合同。

合同附件五：房屋租赁登记备案资料

无。

合同附件六：转租承诺书

鉴于：本人/公司【】于【】年【】月【】日与【承租人】签订【转租合同】，承租【租赁物业名称】。本人/公司在与【承租人】签订【转租合同】时，已知悉【承租人】不是【租赁物业】的业主，【租赁物业】的业主及/或委托管理方与【承租人】签订【租赁合同】约定，【租赁物业】的业主及/或委托管理方有单方、提前解除【租赁合同】的权利，如【租赁合同】被【租赁物业】的业主及/或委托管理方单方解除，【承租人】应在【】日内向【租赁物业】的业主及/或委托管理方交还租赁物业。

现本人/公司承诺：如在【转租合同】期限内，因【租赁物业】发生任何纠纷，本人/公司均将依照法律规定及【转租合同】约定，向【承租人】主张权利；如【租赁物业】的业主及/或业主委托管理方提前解除【租赁合同】，本人/公司保证配合【承租人】在【】日内向业主及/或业主委托管理方交还【租赁物业】，且不以任何形式向业主及/或业主委托管理方提出任何主张，本人/公司的损失将依法向【承租人】追偿。

承诺人：

签署日期： 年 月 日