**合同编号：**

湘江财富金融中心项目

租 赁 合 同

**甲 方： 长沙恒诚业房地产开发有限公司**

**乙 方：**

**签约地点：**

**签约日期：**

湘江财富金融中心（湘江FFC）项目

租 赁 合 同

本租赁合同由下述双方于 年 月 日在【湖南省长沙市岳麓区 】签订：

**甲方： 长沙恒诚业房地产开发有限公司**

**地址： 长沙市岳麓区观沙岭街道茶子山东路112号**

**法定代表人： 万小明**

**乙方：**

**地址：**

**法定代表人：**

**统一社会信用代码/身份证号：**

根据《中华人民共和国民法典》及其它相关法律法规，甲、乙双方就乙方承租甲方所持物业事宜充分协商一致，签订本合同以资共守。

一、租赁物基本情况

1、租赁物类型： 写字楼

2、租赁物位置和范围

本合同项下租赁物位于 湘江财富金融中心T1栋第3层、第13-24层（第17层为避难层）、第26、28、30-32层，具体场地范围详见附件1《平面红线图》。

3、租赁物面积

租赁物建筑面积暂定为 37302.72（具体租赁面积详见附件2《租赁房源明细表》） 平方米，最终以产权登记面积为准。

4、租赁物抵押情况为以下第 2 种。

（1）已抵押给银行

（2）未抵押

5、其他约定：

（1）分批交付：经双方协商一致，上述租赁物业采取分批分期承租交付，分2批次交付，2批次交付间隔时间不超过12个月。合同签订后首批次房源从低楼层开始交付9层（连续楼层）给乙方,交付之日起（以交付确认书签署日期为准）6个月内如达到以下三条要求，即可提前交付第二批次房源至乙方：（1）装修品质符合FFC项目产品定位(设计方案及效果图需甲方认可及确认）。（2）出租率达到60%及以上（出租率=乙方实际转租至次承租人的租赁面积/首批次交付房源面积）。（3）入驻企业具有一家及以上的上市企业或500强关联企业或新区认定的优质企业。

同步甲方针对以上考核要求制定相关量化考评表，若第一批房源交付之日起12个月内仍未达到上述第（2）、（3）要求，第二批房源则取消合作，前期支付的第二批租金转为第一批房源租金，第二批房源押金没收。同时前9层房源仅首年享受VIP租金，第二年起应按标准租金计租；如第二批房源交付前存在定制优质客户需求高楼层，乙方可额外申请进行调整至第二批房源。如3.73万㎡租赁房源整体达到80%的出租率，且甲方自营部分还有剩余房源，在不低于现有商务条件下，双方可另行洽商扩租事宜。

（2）精装代理：甲方T1栋7-12层精装房源总可租面积12139.84㎡，精装空置房源由乙方同步代理，精装代理佣金为实收月租金的2个月租金，长沙城市发展集团有限公司控股、参股企业之间的交易均不计提基础租赁代理费。乙方代理的精装房源对外租赁价格需不低于乙方租赁房源对外租赁均价，同时也不低于甲方集团评估指导价。乙方需以招商代理的方式确保T1栋7-12层精装在2025年达到总可租面积（12139.84㎡）的70%的出租率，2026年达到85%出租率，2027年及后续每年度按92%的出租率作为考核，每年度未完成部分次年每月10日前根据实际差额面积按照乙方租赁的毛坯房源均价向甲方补足租金，直到达到考核年度目标，即暂停租金差额补足。（如2025年底出租率未达70%，2026年1月乙方则需补足甲方租金：（12139.84\*70%-截止至2025年12月31日精装房源在租面积（含合同签订前在租面积））\*乙方租赁的毛坯房源均价，2026年2月则需补足甲方租金：（12139.84\*70%-截止至2026年1月31日精装房源在租面积）\*乙方租赁的毛坯房源均价，后续以此类推，2026年达到2025年70%出租率的考核目标即暂停租金差额补足；如2026年底出租率未达85%，则2027年1月乙方则需补足甲方租金：（12139.84\*85%-截止至2026年12月31日精装房源在租面积）\*乙方租赁的毛坯房源均价，2027年2月则需补足甲方租金（12139.84\*85%-截止至2027年1月31日精装房源在租面积）\*乙方租赁的毛坯房源均价，后续以此类推，2027年达到2026年85%出租率的考核目标即暂停租金差额补足。

二、租赁期限

1、本合同租赁期限为 5 年，自租赁物实际交付之日起算。

2、如乙方有意续租，应至少在租赁期满日三个月前以书面方式通知甲方,经双方协商一致,另行签订租赁合同。

3、其他约定： 若5年租期内如期履约，无重大违约（根据附件3《履约评估表》评价为优秀）则租期顺延5年，延续本合同约定的递增条件进行续约。

三、租赁用途

1、本租赁物仅限乙方用于依法经营以下项目：

办公

2、乙方应严格遵循上述租赁用途的约定，如确需增加或变更用途，应事先征得甲方书面同意，未经甲方事先书面许可，不得将租赁物业的全部或部分用于其他用途。若乙方未经甲方书面同意私自将租赁物业用于其他用途，则乙方应承担相应违约责任。

3、其他约定： /

四、租金及其支付

1、计租面积

计租面积根据以下第2 种方式确定：

（1）约定计租面积 平方米。双方不因任何原因主张调整计租面积。

（2）计租面积为租赁物的建筑面积。暂定 37302.72 平方米，最终以产权登记的为准。租金应根据产权登记的建筑面积进行调整，多退少补。

（3）计租面积为租赁物的套内建筑面积。暂定 平方米，最终以产权登记的为准。租金应根据产权登记的套内建筑面积进行调整，多退少补。

2、租金标准

本合同租赁期内，乙方承担的租金单价详见下表（已含税金）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 第一批房源 | | |
| 计 租 期 间 | 标准租金（元/月） | VIP租金（元/月） |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 第二批房源 | | |
| 计 租 期 间 | 标准租金（元/月） | VIP租金（元/月） |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

3、租金支付

租金自租赁期限起算之日开始计算。

乙方选择按☑季度□半年度□年度支付租金。

首笔租金 37302.72㎡房源的年租金，（共计¥ ） 元，大写：人民币 ）支付时间为 年 月 日前，以后每笔租金为上一期到期前提前 10 天支付。乙方账户需确保在下一季度交租日前15天，账户内有下一季度需缴纳的足额租金。

乙方逾期支付租金超过 10 天，甲方有权采取停止供水、电、空调、锁门等救济措施，避免损失进一步扩大，乙方不得因此主张任何损失赔偿，因此导致乙方招商客户损失的，均由乙方自行承担。

乙方应以银行转账方式一次性支付每笔租金。甲方指定用于收取租金的银行账号如下：

开户行：

户名：

账号：

4、其他约定：

（1）优惠租金：乙方享受的优惠租金为标准租金与VIP租金的差额，因乙方违约导致本合同提前解除的，乙方除了向甲方承担违约责任外还应按照未能履行租赁期限占整体期限的比例赔偿相应优惠期租金，具体计算方式为:(整体租期-实际承租租期)/整体租期\*优惠租金总额，违约责任包括但不限于：甲方可得利益损失、甲方向其他方支付的解约金、违约金、赔偿金、律师费、评估费、鉴定费、诉讼费或仲裁费等。

（2）收益分成：本合同所定义的租赁费用收取标准按对应房源的明细价格收取，37302.72㎡写字楼标准租金均价44元/㎡/月（以中选价格为准）（一房一价详见附件2），一旦市场发生较大幅度上扬，甲方将参与收益分配，在合同约定标准租金价格的基础上，次承租人实际缴纳租金超出甲乙双方合同约定的标准租金价格均价44元/㎡/月的部分（对应一房一价），其中30元/㎡/月归乙方，超出30/㎡/月的部分双方5:5分成」（例：次承租人实际租金80元/㎡/月，甲方得（80-44-30）×50%=3元/㎡/月，即乙方共得77元/㎡/月），以租赁物业交付（含视为交付）时间起算。甲方在给乙方开具发票时，可根据实际情况在发票上列明费用名目。

（3）租金递增：每两年递增3%（第三年开始递增），如续期递增延续，本条第2款中VIP租金已包含租金递增。

五、履约保证金

1、乙方应在本合同签订后 3 日内向甲方支付履约保证金 人民币（大写） 元（¥ （支付37302.72㎡写字楼相应租赁物业租期首期1个月的租金金额）），用于保证乙方依约履行本合同项下的全部义务。

2、租赁期限内，乙方不得要求将履约保证金用以冲抵乙方应予支付的租赁费用、公用事业及配套设施费用、违约金、赔偿金等。但在乙方有欠费或其他违约行为的情形下，乙方依约应当承担的租金、违约金、损害赔偿金等各项费用甲方有权从履约保证金中直接扣除。履约保证金被依约扣除后，乙方应在7日内补足；经甲方催告仍不补足的，甲方有权采取停止供水、电、空调、锁门等救济措施，避免损失进一步扩大，乙方不得因此主张任何损失赔偿。

3、本合同终止或解除的，如乙方无违约行为，则在乙方返还租赁物经甲方验收后且完成合同约定的注册地址或营业地址的经营证照注销、变更手续后30日内，甲方在扣除乙方应当支付的各类款项后无息退还履约保证金的剩余部分。

4、如租赁期内，乙方在该租赁物内销售充值功能的储值卡（包括但不限于充值卡、会员卡）等，合同终止前，乙方应妥善处理与消费者之间的权利义务关系。乙方返还租赁物经甲方验收后且完成本合同约定的注册地址或营业地址的经营证照注销、变更手续（以日期在后者为准）并经甲方确认乙方不存在未解决的纠纷后六个月后，甲方在扣除乙方应当支付的各类款项后无息退还履约保证金的剩余部分。

5、其他约定： /

六、各类费用

1、物业服务费

乙方同意接受甲方或业主大会聘请的物业服务企业为租赁物业所在楼宇或区域提供物业服务，遵守物业服务企业制定的各类物业管理制度，并应当与该物业服务企业签订物业服务合同，按时向物业服务企业缴纳物业服务费及相关费用。

2、公用事业及配套设施费用

乙方因使用公用事业及配套设施(包括但不限于：水、电、电梯、电话、网络、电视等)而产生的费用，皆由乙方自行承担并直接支付给相应收费单位，与甲方无关。

3、停车费

乙方应当根据物业服务企业确定的停车费标准缴纳停车费。

4、其他费用

政府或第三方主体依据法律或地方性法规、规定等要求缴纳的其他与经营有关的费用，由乙方根据相关要求缴纳。

5、乙方同意，上述费用标准可能因政府行为或市场变化而改变，乙方按照相关收费主体届时规定的新标准执行。

6、租赁期内，为确保乙方对租赁物业的安全使用，避免租赁物业及进入租赁物业的第三人因乙方的过错行为而遭受损失、伤害，乙方有义务足额投保相应的保险，并自行承担保险费用。

7、在本合同终止或解除时，凡以乙方名义单独开户的公用事业及配套设施。乙方均需在本合同终止/解除之日起十五个工作日内办理变更手续(过户至甲方或甲方指定的第三方名下，或取消开户)。

8、其他约定： 乙方全权负责其租赁区域物业管理（含公共区域）及物业成本，甲方物业公司负责外围管理，甲方物业公司收取基础物业费6.8元/㎡/月，以及空调能耗费10元/㎡/月，整层空置期空调费由乙方与物业公司自行协商。

七、税费

1、本合同签署、履行中所发生的，以及租赁期内与租赁物业有关的一切税费，皆按现行有效之法律、法规规定，由相应的纳税/缴费义务人自行承担；法律、法规未规定的，由乙方承担。

2、其他约定： /

八、租赁物的交付

1、交付时间

甲方交付第一批租赁物日期暂定为本协议签订后30日内，最终以甲方书面通知的交付时间为准。

第二批次房源在达到合同约定的条件后交付，最终以甲方书面通知的交付时间为准。

乙方应在甲方书面通知的交付时间到达指定地点办理交付手续，签署《交付确认书》（附件6）。交付房源按本合同附件2《租赁房源明细表》执行。

2、双方确定按以下标准进行交付：

现状交付：按租赁物交付时现状交付。

乙方确认，己完全了解租赁物业的实际情况，对于租赁物业的现状(包括但不限于：租赁物业本身的自然物理状况，租赁物业内的附属物、添附物、公用设施、配套设施、消防设施的状况，租赁物业的周边环境及相邻物业的情况，租赁物业的法律状况等)无异议。该等情形下存在或可能存在的面积误差不构成其主张降低租赁费用标准、迟延支付租赁费用及拒绝履行其在本合同项下其他义务的理由。

3、视为交付

乙方迟延接收租赁物，会导致租赁物闲置，给甲方造成损失，因此乙方不得延迟接收租赁物。迟延办理接收手续的，视为租赁物已于甲方书面通知的交付期限届满之日交付给乙方。

乙方不得因本合同未约定的事由拒绝办理交付手续，否则视为租赁物已于甲方书面通知的交付期限届满之日交付给乙方。乙方应就对应的交付物业面积按本协议约定向甲方支付租金。

4、交付前提

除合同约定的其他条件外，乙方已经完全履行了本合同约定的各类款项支付义务。

5、其他约定： 乙方租赁的毛坯房源，如甲方有优质整层客户意向租购，甲方有权整层回收该部分毛坯空置楼层房源进行租售，该部分房源退还乙方已缴纳的对应押金及对应租金，乙方不得以甲方提前收回部分房源为由要求甲方承担违约责任。乙方如自行引入整层及以上的毛坯租赁企业需提前报备甲方，甲方有权按照前述条款收回整层房源自行租赁并支付大客户租赁房源的2个月实收月租金作为佣金给乙方后与该客户直接签订租赁协议，乙方应无条件配合（单笔（单笔指单个客户一次性租赁的全部物业）大宗租赁成交的，佣金50万元封顶。长沙城市发展集团有限公司控股、参股企业之间的交易均不计提佣金）。

九、租赁物的装修

1、装修主体

甲方向乙方移交租赁物业后，在符合国家相关法律规定和不影响建筑物结构安全和公共设施以及符合消防安全规定的前提下，乙方可对租赁物业进行装修。租赁物业的消防安全责任（含乙方使用管理范围内的公区部分），自甲方向乙方移交租赁物业之日起，到甲方收回租赁物业之日止，由乙方承担。

乙方承诺：乙方将租赁物业装修从事本合同约定之用途时，应严格按照相关法律法规结合租赁物实际情况进行合理设计，并做好相应防水施工，自行办理或变更办理规划、环保、卫生、水、电、气、通讯、消防、装修装饰工程消防设计审查和消防验收（二次消防验收）等国家规定的相关许可手续，所产生的全部相关费用由乙方承担。乙方与其装修单位及供应商所签订的装修合同等合同文本中均应注明：其双方签订的装修或供货合同仅合同双方对此合同负责并承担所有责任，装修单位或供应商任何情形下均不得向甲方及乙方转租方直接主张任何权益，亦不得采用聚众等不理性方式至租赁物所在项目进行维权或追讨合同费用。

同时，乙方承诺不以前述相关资质或许可手续无法办理或者迟滞办理为由主张降低、迟延或拒绝支付租赁费用、水电费或不履行其在本合同项下的其他义务，并自行承担因相关政府资质和许可手续无法办理或者迟滞办理产生的所有责任或后果。

2、装修监管

（1）装修保证金

乙方应在进场装修前向甲方或物业服务企业缴纳装修保证金。

（2）装修方案

乙方应在施工前将整体装修方案提交甲方/物业服务企业审查，甲方/物业服务企业书面同意后方可开始装修工程。未经甲方/物业服务企业书面同意进行装修施工的，甲方/物业服务企业有权要求乙方返工、重做、拆除。甲方/物业服务企业对方案的审查和同意不视为减轻或免除乙方作为设计、装修主体对装修工程质量及符合相关政府主管部门要求应承担的责任，乙方应自行对此负责，甲方无需承担任何责任。

乙方的装修不得影响租赁物业的安全及正常功能，亦不得对公用事业及配套设施造成破坏；非经甲方事先书面许可，乙方不得进行改建、加层、或实施改变或影响租赁物业主体结构的其他装修行为。

（3）检查监督

甲方有权在装修施工过程中进行检查监督。对于乙方不按经审批确认的装修方案施工的，甲方有权没收装修保证金、制止或拆除。

（4）装修验收

乙方装修完毕后应当清理各项垃圾，经甲方/物业服务企业验收同意并取得消防验收合格证明等相关手续后方可投入经营。

经营过程中发生装修质量问题的，乙方应对其进行修复，并承担相关费用。因装修不当导致第三人权益受到损害的，乙方应当负责尽快处理并承担赔偿责任。

甲方验收合格后，扣除相关款项后（如有）无息退还乙方缴纳的装修保证金。

3、其他约定： （1）乙方支付租赁房源装修施工款项需按照行业习惯分批支付工程装修款，不得装修施工方全额垫资装修。乙方需提供其租赁房源的装修合同备案至甲方，甲方可定期对装修工程现场和工程款支付进度等情况进行监督。（2）乙方不得基于装修施工方的问题给甲方造成任何损失，乙方与装修施工方之间的纠纷与甲方无关，如因装修施工方给甲方造成的任何影响，甲方可无条件解除租赁合同。乙方协助甲方，让装修施工方提供书面承诺文件，承诺不拖欠工程款和农民工工资、不在甲方任何场所滋事、对甲方不做任何负面媒体宣传报道，装修施工方与乙方之间的纠纷与甲方及租户无关等，装修施工方不得向租户及甲方提出任何诉求。

十、租赁物的使用及修缮

1、经甲方书面同意，乙方可在租赁物业的外墙或公共区域设置招牌等，乙方应确保自行提前完成相关政府审批、备案手续以及与相邻或周边其他业主、承租户的关系协调等，并确保招牌架设合理、安置稳固、电路安全，如发生招牌坠落或电路起火或其他任何安全事故或投诉举报的，一切责任由乙方承担。

2、乙方应对其自身经营行为负全责，并确保在正式营业前按照相关法律法规、规章政策等规定获得对应经营许可及经营条件（包括但不限于营业执照、环评验收、开业前消防安全检查等）。如因乙方经营行为导致噪音、油烟污染等现象或引发投诉举报的，或其他违规行为造成的事故、投诉、处罚等负面事件均由乙方自行承担，与甲方无关，乙方应自行及时处理，如遇政府部门执法，乙方应当在规定的期限内整改到位。

3、租赁期内，租赁物建筑主体结构的维护、修缮由甲方或物业服务企业负责；公共设施设备的维护、修缮由物业服务企业负责；除前述维护、修缮内容外，乙方应负责租赁范围内物业及设备设施（含管道、电线等）的日常检查、维护、维修，保证租赁物业在租赁期限内处于良好和适用的状态，并承担相应的检查、维护、维修费用，包括但不限于室内装饰装修及乙方新增的设施设备的维护、修缮，室内渗水、漏水问题的检查、维护、维修等。

4、乙方应在发现或应当发现需要维护、维修或排除风险隐患的事项（包括但不限于因乙方原因造成幕墙等公共区域渗漏水的、返烟、反臭等问题）后及时进行修复或整改。甲方和物业服务企业对因乙方使用不当或装饰装修导致质量问题不承担责任，乙方对租赁物业或其设备设施、或公用事业的损坏，乙方有义务以合理的最快的时间自担费用进行修复，甲方或物业服务企业对因乙方怠于采取应急防护措施导致的损失不承担责任，均由乙方负责修复。

因乙方未按前述约定及时完成维修或整改导致侵害第三方权利或者对公共区域造成影响的，甲方或物业服务企业有权自行或聘请第三方进行维修，因此产生的全部费用（包括但不限于维修费用、因未及时完成维修造成扩大部分的损失及对第三人造成的损失等）均由乙方承担，甲方有权直接在履约保证金中扣除。

5、租赁期内，如政府要求或甲方需要将有关电缆、管道、线路等接入或通过租赁物业内，乙方应予配合，并提供相应的便利，但甲方应提前通知乙方；甲方在进行上述施工时，应尽量避免对乙方的装修及设备设施的损坏，确实无法避免的，甲方须尽快修复并承担相关费用。

6、其他约定： 乙方可在T1栋设置大堂LOGO\前台，设计方案需经甲方审批。

**十一、改造与装修须知**

1、乙方对房屋进行外立面、平面布局、房间使用功能、房屋结构、设备、管线等进行改造的，应委托原设计单位进行专项设计（如根据相关法律法规或规范要求需要）或委托具有相关资质的设计单位进行专项设计，并将设计图纸及相关资料提供原设计单位书面审核通过，同时根据相关法律法规通过施工图审查，否则不得擅自施工。

2、乙方对房屋进行精装修施工的，应自行委托具有相关资质的设计单位进行精装修专项设计，并需通过施工图审查，否则不得擅自施工。施工完成后组织相关验收（如装修装饰工程消防设计和验收等）、开业前消防安全检查等国家规定的相关政府许可手续。如精装修设计和施工牵涉到本条第1款所述的改造内容，改造工作按本条第1款执行。

3、乙方未按照本条要求进行改造或装修，非因甲方原因造成的责任和后果均由乙方自行负责，与甲方无关。乙方所需前期资料（如原始设计图纸等），需提前与甲方协商提供。乙方改造/精装设计、施工、验收、各种手续办理等所需所有资料和技术文件均由乙方自行负责（如《主体工程安全意见书》等），乙方与原设计单位的任何业务往来与甲方无关。

十二、转租与联营

1.转租约定：乙方有权将租赁物业全部或部分转租、转借给第三方，不得以毛坯转租转借。自本协议签订之日起，甲方应向乙方出具《转租同意书》（附件5）及房屋产权证明等相关文件，以便乙方在本合同签订后能正常开展招商工作、办理工商登记手续、装修手续等。就本合同范围内的租赁房屋，乙方不得联营，不得部分或全部转让本合同项下的权利义务。

2.转租租金收取：（1）甲方可随时查询乙方转租收款账户的收入部分，如乙方与次承租人的租赁合同中约定租金缴纳方式为超三个月以上租金支付，则超出部分租金需预缴至甲方指定账户，款项可随次承租人与乙方的租赁合同约定的租金付款约定进度进行分批抵扣乙方应缴纳租金。（2）次承租人租赁合同需签署后3个工作日内向甲方进行备案，甲方可安排工作人员对入驻企业进行拜访，确认租金缴纳是否与合同一致的情况，并做好录音录像进行存档备案，同时张贴并官网发布与甲方签订租赁合同的风险公告；（3）甲乙双方可建立日常工作微信群，提供相关增值服务，并实时了解租户真实租赁、入驻、退租情况。（4）乙方需每周日提供并实时更新租金收缴台账，乙方租赁台账如作假，甲方发现隐瞒一起乙方需支付违约金5万元，发现两起则支付违约金10万元，发现三起，甲方可无条件解约，且乙方需赔偿甲方损失。

3.转租合同：乙方与次承租人的租赁合同需向甲方进行备案，乙方与次承租人的租赁合同中还必须明确包含以下核心条款：（1）产权归属声明：明确说明租赁房源产权人为恒诚业公司，乙方为该房源承租人，经甲方同意予以转租，严格执行相关转租要求。（2）转租关系与风险提示：明确约定次承租户与乙方形成租赁关系，与甲方不构成合同关系。次承租人关于租金支付、费用结算、押金返还、房屋使用、维修责任、违约责任等所有权利义务，其合同相对方仅为乙方（转租方），与甲方无关，甲方不为乙方转租行为承担任何责任，次承租人无权向甲方直接主张任何权利。（3）乙方退出机制：不论本合同因任何原因终止或解除，乙方与次承租人的租赁协议自动终止，次承租人同意根据甲方要求进行腾退搬离或是另行与甲方签订租赁合同。

4.转租业态：为维护项目的整体经营环境、品牌形象及所有租户的合法权益，乙方引入次承租人的业态及日常管理事宜，需严格遵照以下执行，如违反视为严重违约，除了以下约定的责任外，乙方还应按照合同第十五条第二款承担违约责任：

4.1严格禁止引入的业态类型

（1）违法违纪类：严禁引入任何涉及“黄、赌、毒”等违法犯罪活动的业态与企业。（2） 欺诈损害类：严禁引入经评估存在诈骗、传销、非法集资等高风险行为，可能对客户、业主或项目方造成损害的企业。（3）公序良俗类：严禁引入从事有伤风化、违背公序良俗活动的企业或场所。

4.2需严格审核与重点管控的业态类型，以下业态因其特殊性，需进行前置资质审核与重点监督管理，乙方在引入前必须向甲方报备并获得书面许可：（1）金融及网贷类：须提供齐全的金融业务许可、营业执照、风控模式说明，并确保其经营合法合规，杜绝非法借贷与暴力催收等风险。（2）直播及新媒体类：须签署《噪音控制承诺书》，装修时必须采用有效的隔音、吸音材料与工艺，确保直播活动不会产生噪音扰民问题。运营期间如被有效投诉，须立即整改。（3）医疗健康类：须提供营业执照、卫生许可、医疗执业许可（如涉及）等全部资质证明，严禁虚假宣传、夸大疗效或从事非法医疗活动。

如因乙方引入的次承租户违反上述任何条款而产生投诉、法律纠纷或给项目造成损失，乙方须承担全部连带责任，并应立即清退违规次承租人。

4.3办公人口密度：鉴于项目为地标级写字楼，对办公人口总密度及单楼层密度做出如下限制：总租赁面积内不得低于10㎡/人的人均面积，其中单层面积不得低于8㎡/人的人均面积。如发现人均面积低于上述规定限期三个月整改，整改未达标甲方有权解除本合同协议并清退乙方。

4.4政府奖补：乙方需配合甲方申请次承租人产生税收贡献的政府奖补。所得收益甲方70%，乙方30%。

十三、停车位

1、停车位由物业服务企业统一管理。未规划为停车位的空地不得用于停车。

2、其他约定： 乙方可享项目150个车位优惠名额，按照60元/月/个缴纳物业管理费（其中15个固定车位），其他车位按400元/个/月（含物业费）缴纳相关费用。

另如乙方引入优质企业：世界、中国、民营企业500强，北、沪、深、港上市公司，外资控股公司及湘江新区认可的重点招商企业额外赠送5个车位/家（非固定车位），整层及以上的次承租户赠送10个车位/家（非固定车位），总数不超过150个名额（与上述150个优惠名额不重叠）。

十四、租赁物的返还

1、本合同终止或解除之日前，乙方应完成租赁物的清场并经甲方书面验收。甲方要求恢复原状的，乙方应依要求恢复原状，乙方应在与次承租人签订的合同中明确约定。

2、乙方的装修遵循来修去丢原则，租赁物业上的装修、添附物、附着物、以及水电等公用设施 (无论该公用设施是否为乙方自费添加)，均归甲方所有，未经甲方书面要求，乙方不得拆除、破坏，且甲方无需对此给予乙方任何补偿，但乙方可自行拆除非固定的设备设施及电器等，并负责将租赁物恢复原状。并且，除事先征得甲方书面同意外，乙方不得要求以租赁物业内的装修、添附物、附着物、设施设备、物品等来作价冲抵欠租或欠付的费用。

3、乙方在返还租赁物前应当缴清各类费用，包括但不限于物业服务费、水电费、空调费、场地占用费、违约金等。乙方应向甲方提交费用缴清的凭证（如有）。

4、乙方在上述期限内未完成租赁物清场的，甲方有权停止水、电、能源的供应，亦有权自行或委托第三方进行清理，清理费用由乙方承担。乙方不得就甲方按合同约定行使前述措施主张任何权利及损失赔偿。若乙方与次承租人之间由此发生纠纷的，由乙方自行妥善处理，均与甲方无关。

5、本合同终止之日之前，乙方应办妥以该房屋为注册地址或营业地址的经营证照注销或变更手续。凡以乙方名义单独开户的公用事业及配套设施等，乙方应在前述时限内办理完毕变更手续(过户至甲方或甲方指定的第三方名下，或取消开户)。

6、其他约定： 如合同租约到期，且双方未达成续租协议的，乙方出租的在租部分房源待转租合同到期后由乙方搬离处置。如因乙方违约导致甲方需终止/解除合同并清退乙方的，已投入的部分硬装完全归属甲方，乙方不得主张任何权益，家具电器等软装部分清退时空置房源内的软装可由乙方搬离处置，乙方出租的在租部分房源待转租合同到期后由乙方搬离处置。

乙方在本合同终止或解除之日起，次承租人与乙方的租赁协议自动终止，次承租人可另行与甲方签订租赁合同，如次承租人不再继续租赁，乙方30日内负责清退次承租人，因清退次承租人而引发的责任，如系甲方违约所致，乙方在向次承租人承担后可向甲方追偿，其余由乙方自行承担且不得向甲方追偿。

十五、 违约责任

1、如乙方逾期向甲方支付租赁费用或其他应付款项的，除应付清欠付费用外，还应承担相应的违约责任：

每逾期一日，应按逾期付款金额的万分之五支付违约金；逾期超过二十五日的，甲方并有权解除本合同且不退还履约保证金。

2、如乙方存在下列行为之一，甲方有权解除本合同并不退还履约保证金，同时乙方应向甲方支付相当于三个月租金的违约金，不足以弥补甲方损失的，应予补足：

（1）乙方的次承租人出现擅自转租或转借给第四方的；

（2）乙方擅自占用租赁物外墙或公共区域的，未按甲方要求恢复原状的；

（3）乙方擅自改变物业结构的，未按甲方要求恢复原状的；

（4）乙方擅自改变租赁物用途的；

（5）乙方不服从物业服务企业的管理制度，影响物业使用功能或整体形象的；

（6）乙方拖欠物业服务费、水电费、空调费等第三方费用超过45日的；

（7）因乙方或者乙方关联方及相关人员原因导致出现员工讨薪、投诉举报、聚众滋事、张贴横幅等情形，影响到甲方或者其他第三方工作、经营秩序的；

（8）乙方在正式营业前未按照相关法律法规、规章政策等规定获得对应经营许可及经营条件（包括但不限于营业执照、环评验收、二次消防验收、开业前消防安全检查等）的；

（9）乙方因其自身经营行为或其他违规行为造成事故、投诉、举报、处罚等，在甲方指定期限内乙方未整改到位的；

（10）乙方利用租赁物业从事违法犯罪活动，或进行非法办公，或利用租赁物业存放危险物品(包括不限于：储放易燃、易爆、有毒、放射、腐蚀等危险物品)的；

（11）甲方发现乙方隐瞒真实台账超过三次（含三次），隐瞒真实台账包括未备案、提供虚假信息等情形；

（12）乙方承诺其与装修施工方的纠纷与甲方无关， 如乙方因装修施工的问题给甲方造成任何损失的；

（13）乙方出现其它严重违约情形的。

3、乙方应自行负责租赁物使用以及自身经营范围内安全生产、环境保护和安全建设，因乙方未能妥善安排前述事宜出现事故，给甲方或第三方造成财产损失、人员伤亡、环境污染、企业声誉损失的，乙方应依法承担全额赔偿责任，影响重大的，甲方还有权解除合同。乙方应与其聘用或委托的人员/单位签约明确相应安全、环保管理义务。

4、乙方逾期返还租赁物的，每逾期一天，应承担相当于两倍日租的场地占用费。

5、乙方未在本合同终止之日办妥以该房屋为注册地址或营业地址的经营证照注销或变更手续和本合同约定的其他变更手续的，每逾期一天，应向甲方支付500元违约金，甲方有权直接从履约保证金中扣除相应金额。

6、发生下列情形导致乙方及其转租方租赁物无法使用的，乙方有权解除本合同，甲方退还履约保证金，同时甲方向乙方支付相当于三个月租金的违约金，不足以弥补乙方损失的，应予补足：

（1）租赁物被司法查封的；

（2）租赁物被在先抵押权人（包括在签订本合同时正在办理抵押登记的）依法处置的；

（3）租赁物发生质量问题无法修复的；

（4）甲方未经通知逾期交付租赁物超过60日的。

7、如因政府行为、事故、天灾等超出任一方合理控制范围内的不可抗力事件导致停水、停电、加设围挡等影响乙方正常使用租赁物的情形，甲方无需承担任何责任，乙方不得因此拒绝履行合同约定义务。

8、甲、乙双方均可书面通知对方解除本合同。提出解约的一方应向对方支付相当于三个月租金的违约金。乙方提前解约的，应妥善处理完毕其与转租方等关联方的相关事宜，否则因此给甲方造成损失的，应予全额赔偿。

9、任一方解除合同的，本合同于书面通知送达对方之日解除。

10、上述违约条款中约定的租金标准以违约行为发生时的租金标准计算，但违约行为发生在 年 月 日及之前的，按 年 月 日至 年 月 日期间的租金标准。乙方支付的违约金，不足以弥补甲方损失的，乙方还应予以补足。

11、其他约定： /

十六、保密

在租赁期限内，甲乙双方应对与本合同及任何一方有关事宜保密，不得将在本合同谈判期间以及本合同履行期间所获得的对方的任何保密资料泄露给任何第三方。但下列事项除外：

（1）甲乙任何一方基于配合中国司法机关或行政机关调查而向上述机关披露；

（2）甲乙任何一方基于履行接受国有资产监管义务的需要，而将该等资料向国有资产监管部门披露；

（3）甲乙任何一方基于商业运营的需要，向其母公司或关联公司及其高级管理人员披露;

（4）该等资料已正当地为公众所知悉。

上述约定在本合同终止或解除后，仍然有效。

十七、通知

1、双方的通讯地址如下：

甲方：

地址： 电话：

联系人： 电子邮箱：

乙方：

地址： 电话：

联系人： 电子邮箱：

任一方通讯地址发生变化，应向对方发生书面通知并经对方书面确认。

2、租赁期限内，租赁物所在地也是乙方的有效通讯地址，甲方有权选择将通知（包括通知、函件、文件等，下同）张贴于租赁场地，一经张贴即为送达。

经双方确认的通讯地址发出的通知，不论对方是否实际收悉，均自通知发出之日起第7日视为送达。因双方确认的通讯地址无法实际收到通知的不利后果由地址提供方承担。

本合同约定的通知方式同样适用于法律文书的送达。

十八、 不可抗力

“不可抗力”系指一方不能预见、不能避免并不能克服，妨碍该方履行其在本合同项下的全部或大部分义务的一切事件，包括但不限于：自然灾害，战争，暴乱，政府将租赁物业征收、拆除、或另作处理等。与此同时，甲乙双方一致理解：乙方租赁物业内发生的非天灾原因引发的火灾、水灾、虫灾、爆炸等不属于不可抗力。

十九、放弃优先购买权

作为承租人，乙方理解并同意甲方有权进行商务决策将租赁物出售给单个或多个买方，并特此声明：不论出售价格及商务条件，乙方均无条件且不可撤销地放弃对该部分物业的优先购买权。甲方的出售行为不能影响本租赁合同的正常履行，乙方承诺将按物业所有权人要求签订租赁事宜的权利义务转移协议，且不追究甲方任何责任，亦不因甲方销售行为拒绝履行合同义务或主张解除本合同。

二十、管辖法院

本合同有关争议由甲方所在地人民法院管辖。

二十一、合同生效

1、本合同自双方签章之日起生效，一式陆份，甲方肆份，乙方贰份，具同等法律效力。

2、双方确认：甲方员工或相关人员的口头或书面承诺均不属于甲方承诺，对甲方不产生约束力。合同内容仅限于本合同及双方均签章确认的相关附件、补充协议。

（以下无正文）

附件1：《平面红线图》

附件2：《租赁房源明细表》

附件3：《履约评估表》

附件4：《交付标准》

附件5：《转租同意书》

附件6：《交付确认书》

甲方： 乙方：

法定代表人或委托代理人： 法定代表人或委托代理人：

年 月 日 年 月 日

附件1：\_\_\_\_\_\_\_\_平面红线图

附件2：房源明细表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房源明细表** | | | | | |
| **序号** | **房号** | **出租面积（㎡）** | **租金(元/㎡/月）** | **月租金(元/月）** | **交付批次** |
| 1 | T1-305 | 279.95 | 40.08 | 11220.4 | 首批次房源起租日：交付之日起（含视为交付） |
| 2 | T1-306 | 200.09 | 40.08 | 8019.61 |
| 3 | T1-307 | 274.42 | 41.34 | 11344.52 |
| 4 | T1-308 | 141.32 | 42.59 | 6018.82 |
| 5 | T1-309 | 176.22 | 42.59 | 7505.21 |
| 6 | T1-310 | 141.32 | 42.59 | 6018.82 |
| 7 | T1-311 | 276 | 42.18 | 11641.68 |
| 8 | T1-312 | 202.34 | 40.92 | 8279.75 |
| 9 | T1-313 | 308.3 | 40.92 | 12615.64 |
| 10 | T1-314 | 56.76 | 40.02 | 2271.54 |
| 11 | T1-1301 | 363.97 | 40.48 | 14733.51 |
| 12 | T1-1302 | 355.86 | 40.91 | 14558.23 |
| 13 | T1-1303 | 363.97 | 46.36 | 16873.65 |
| 14 | T1-1304 | 364.49 | 47.3 | 17240.38 |
| 15 | T1-1305 | 361.65 | 45.89 | 16596.12 |
| 16 | T1-1306 | 364.49 | 41.34 | 15068.02 |
| 17 | T1-1401 | 363.97 | 40.48 | 14733.51 |
| 18 | T1-1402 | 355.86 | 40.91 | 14558.23 |
| 19 | T1-1403 | 363.97 | 46.36 | 16873.65 |
| 20 | T1-1404 | 364.49 | 47.3 | 17240.38 |
| 21 | T1-1405 | 361.65 | 45.89 | 16596.12 |
| 22 | T1-1406 | 364.49 | 41.34 | 15068.02 |
| 23 | T1-1501 | 363.97 | 40.48 | 14733.51 |
| 24 | T1-1502 | 355.86 | 40.91 | 14558.23 |
| 25 | T1-1503 | 363.97 | 46.36 | 16873.65 |
| 26 | T1-1504 | 364.49 | 47.3 | 17240.38 |
| 27 | T1-1505 | 361.65 | 45.89 | 16596.12 |
| 28 | T1-1506 | 364.49 | 41.34 | 15068.02 |
| 29 | T1-1601 | 363.97 | 40.48 | 14733.51 |
| 30 | T1-1602 | 355.86 | 40.91 | 14558.23 |
| 31 | T1-1603 | 363.97 | 46.36 | 16873.65 |
| 32 | T1-1604 | 364.49 | 47.3 | 17240.38 |
| 33 | T1-1605 | 361.65 | 45.89 | 16596.12 |
| 34 | T1-1606 | 364.49 | 41.34 | 15068.02 |
| 35 | T1-1801 | 363.97 | 40.48 | 14733.51 |
| 36 | T1-1802 | 355.86 | 40.91 | 14558.23 |
| 37 | T1-1803 | 363.97 | 46.36 | 16873.65 |
| 38 | T1-1804 | 364.49 | 47.3 | 17240.38 |
| 39 | T1-1805 | 361.65 | 45.89 | 16596.12 |
| 40 | T1-1806 | 364.49 | 41.34 | 15068.02 |
| 41 | T1-1901 | 363.97 | 40.48 | 14733.51 |
| 42 | T1-1902 | 355.86 | 40.91 | 14558.23 |
| 43 | T1-1903 | 363.97 | 46.36 | 16873.65 |
| 44 | T1-1904 | 364.49 | 47.3 | 17240.38 |
| 45 | T1-1905 | 361.65 | 45.89 | 16596.12 |
| 46 | T1-1906 | 364.49 | 41.34 | 15068.02 |
| 47 | T1-2001 | 367.55 | 40.48 | 14878.42 |
| 48 | T1-2002 | 361.65 | 40.91 | 14795.1 |
| 49 | T1-2003 | 367.55 | 46.36 | 17039.62 |
| 50 | T1-2004 | 367.88 | 47.3 | 17400.72 |
| 51 | T1-2005 | 365.51 | 45.89 | 16773.25 |
| 52 | T1-2006 | 367.88 | 41.34 | 15208.16 |
| 53 | T1-2101 | 367.55 | 40.48 | 14878.42 |
| 54 | T1-2102 | 361.65 | 40.91 | 14795.1 |
| 55 | T1-2103 | 367.55 | 46.36 | 17039.62 |
| 56 | T1-2104 | 367.88 | 47.3 | 17400.72 |
| 57 | T1-2105 | 365.51 | 45.89 | 16773.25 |
| 58 | T1-2106 | 367.88 | 41.34 | 15208.16 |
| 59 | T1-2201 | 367.55 | 41.3 | 15179.82 | 第二批次房源起租日：交付之日起（含视为交付） |
| 60 | T1-2202 | 361.65 | 41.74 | 15095.27 |
| 61 | T1-2203 | 367.55 | 47.3 | 17385.12 |
| 62 | T1-2204 | 367.88 | 48.27 | 17757.57 |
| 63 | T1-2205 | 365.51 | 46.82 | 17113.18 |
| 64 | T1-2206 | 367.88 | 42.18 | 15517.18 |
| 65 | T1-2301 | 367.55 | 41.3 | 15179.82 |
| 66 | T1-2302 | 361.65 | 41.74 | 15095.27 |
| 67 | T1-2303 | 367.55 | 47.3 | 17385.12 |
| 68 | T1-2304 | 367.88 | 48.27 | 17757.57 |
| 69 | T1-2305 | 365.51 | 46.82 | 17113.18 |
| 70 | T1-2306 | 367.88 | 42.18 | 15517.18 |
| 71 | T1-2401 | 367.55 | 41.3 | 15179.82 |
| 72 | T1-2402 | 361.65 | 41.74 | 15095.27 |
| 73 | T1-2403 | 367.55 | 47.3 | 17385.12 |
| 74 | T1-2404 | 367.88 | 48.27 | 17757.57 |
| 75 | T1-2405 | 365.51 | 46.82 | 17113.18 |
| 76 | T1-2406 | 367.88 | 42.18 | 15517.18 |
| 77 | T1-2601 | 367.55 | 41.3 | 15179.82 |
| 78 | T1-2602 | 361.65 | 41.74 | 15095.27 |
| 79 | T1-2603 | 367.55 | 47.3 | 17385.12 |
| 80 | T1-2604 | 367.55 | 48.27 | 17741.64 |
| 81 | T1-2605 | 361.65 | 46.82 | 16932.45 |
| 82 | T1-2606 | 367.55 | 42.18 | 15503.26 |
| 83 | T1-2607 | 46.28 | 41.68 | 1928.95 |
| 84 | T1-2801 | 367.55 | 41.3 | 15179.82 |
| 85 | T1-2802 | 361.65 | 41.74 | 15095.27 |
| 86 | T1-2803 | 367.55 | 47.3 | 17385.12 |
| 87 | T1-2804 | 367.55 | 48.27 | 17741.64 |
| 88 | T1-2805 | 361.65 | 46.82 | 16932.45 |
| 89 | T1-2806 | 367.55 | 42.18 | 15503.26 |
| 90 | T1-2807 | 46.28 | 41.68 | 1928.95 |
| 91 | T1-3001 | 367.36 | 41.3 | 15171.97 |
| 92 | T1-3002 | 361.65 | 41.74 | 15095.27 |
| 93 | T1-3003 | 367.36 | 47.3 | 17376.13 |
| 94 | T1-3004 | 367.68 | 48.27 | 17747.91 |
| 95 | T1-3005 | 365.51 | 46.82 | 17113.18 |
| 96 | T1-3006 | 367.68 | 42.18 | 15508.74 |
| 97 | T1-3101 | 370.88 | 41.3 | 15317.34 |
| 98 | T1-3102 | 367.44 | 41.74 | 15336.95 |
| 99 | T1-3103 | 370.88 | 47.3 | 17542.62 |
| 100 | T1-3104 | 371.03 | 48.27 | 17909.62 |
| 101 | T1-3105 | 369.38 | 46.82 | 17294.37 |
| 102 | T1-3106 | 371.03 | 42.18 | 15650.05 |
| 103 | T1-3107 | 45.61 | 41.68 | 1901.02 |
| 104 | T1-3201 | 370.89 | 41.3 | 15317.76 |
| 105 | T1-3202 | 367.44 | 41.74 | 15336.95 |
| 106 | T1-3203 | 370.89 | 47.3 | 17543.1 |
| 107 | T1-3204 | 371.03 | 48.27 | 17909.62 |
| 108 | T1-3205 | 369.38 | 46.82 | 17294.37 |
| 109 | T1-3206 | 371.03 | 42.18 | 15650.05 |
| 110 | T1-3207 | 45.61 | 41.68 | 1901.02 |
|  |  | 37302.72 | 44.00 | 1641141.47 |  |

附件3：《履约评估表》

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本情况 | | | | |
| 填报公司： | | 评估经办人员： | | |
| 所属项目： | | 评价年度起止时间（202x年 月 日-202x年 月 日）： | | |
| 楼栋及房号： | | 租赁面积： | | |
| 企业名称（全称）： | | 现经营业态： | | |
| 合同租金均价： | | 租决单价： | | |
| 商户履约情况 | | | | |
| 评价要素 | 评价内容 | 计分标准 | 评分 | 备注 |
| 租赁费用 履约情况 （35分） | 租金、履约保证金未按合同或相关管理制度 约定时间缴纳的（ 以财务到账实际时间为 准）。如有欠款，履约保证金进行冲抵后， 未按合同约定及时补缴的。 | 计25分。单项费用累计拖欠一个月扣5 分；拖欠超过2个月扣10分（不同款项费 用单独扣分），扣完为止。 |  |  |
| 水电费、物业费、停车位使用费、能耗等费 用未按合同或相关管理制度约定时间缴纳的 （以财务到账实际时间为准）。 | 计10分。单项费用累计拖欠一个月扣2 分；拖欠超过2个月扣5分（不同款项费 用单独扣分），扣完为止。 |  |  |
| 现场经营 装修管理 （20分） | 经营过程中按制度进行了装修申报和审批， 并按审批通过的内容进行装修，装修过程中 , 无私自加建、改扩建、拆除室内外主体结 构、外立面、对租赁物业主体及其附属设备 设施造成损毁的情况。 | 计5分。未按要求申报或申报材料不足的 扣1分/项，未按申报内容装修扣2分/处， 擅自装修的计0分。 |  |  |
| 按规定办理经营资质、许可备案、消防验收 等，证件齐全。 | 计5分。缺少证件或未备案扣2分/次，发 生不良影响事件扣3分/次，扣完为止。 |  |  |
| 对于日常运营巡查要求整改的问题、安全生 产管理要求整改的安全隐患，及时按要求整 改到位。 | 计5分。未在规定时间内按要求整改到位 一次扣1分，扣完为止。 |  |  |
| 配合完成注册地迁移及税收核查工作。 | 加分项。积极配合加3分 ，未配合不得 分。 |  |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | 因政府重大活动、文明创建、道路施工等特 殊情况需要租户配合宣传、整改能够积极配 合。 | 加分项。积极配合加1分。发生不配合情 况不得分。 |  |  |
| 租赁期间有无其他违约行为。 | 计5分。发生一次扣0.5分，扣完为止。如 造成严重后果的商户评价为差。 |  |  |
| 安全管理 （30分） | 租赁物业相关安全工作到位，包括灭火器到 期未及时更换，消防通道无堆放杂物，应急 灯、消防指示牌、禁烟标志等设备设施齐 全 ，配合参加消防巡检、培训、安全会议 等。 | 计20分。缺少或存在过期消防安全设备 设施一次扣1分，不配合参加消防培训一 次扣2分。扣完为止。 |  |  |
| 无租户的客户维权事件。 | 计10分。发生一次扣5分，扣完为止。 |  |  |
| 合同履约期间，无安全生产事故发生。 | 不计分。如发生安全生产事故，企业评价为差。（如火灾、电器爆炸等） |  | 一票否决制  。 |
| 租户自身的经营  和发展 （1分） | 与项目现阶段项目运营定位是否符合。 | 计10分。特别符合5~ 10分（含5分），基 本符合1~4分，不符合0分。 |  |  |
| 无第三方投诉、无执法部门查处或媒体负面 报道等舆情事件发生。 | 计5分。发生投诉事件扣2分/次，扣完为 止。若有其他管理者给予客户表扬信等 形 式 的评 价 ， 酌 情加 1~5 分（ 额 外 加 分）。 |  |  |
| 市场竞争力：在经营范围内拥有良好的市场 竞争力，品牌知名度或美誉度等。 | 加分项。若租户在市场享有良好的美誉 度，市场竞争力显著，酌情加5~ 10分 ( 额外加分，参考标准:是否为上市公司/世 界500强/湘商回归/独角兽企业等）。 |  |  |
| 合同期内有扩租行为。 | 加分项 。若租户在合同期 内有扩租行 为，根据续租面积酌情加1~5分。 |  |  |
| 合计 | | |  |  |
| 综合评价等级： | |  | | 优 ： 90 分 （ 含 ） 以 上；  良 ： 80 分 （ 含） — 90 分；  差：80分以 下。 |
| 经办人签字： | | 评价办理时间： | | |
| 运营负责人签字： | | 签字时间： | | |
| 填报公司（盖公章）： | | | | |

附件4：交付标准-毛坯

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 商铺  内部 | 分户墙 | 轻质隔墙 |
| 顶棚 | 结构面清理平整 |
| 室内地面 | 混凝土地面 |
| 机电系统 | 强电 | 入户 |
| 消防系统 | 按国家规范设置 |

交付标准-精装

（一）硬装部分

|  |  |
| --- | --- |
| **装修部位** | **交付标准** |
| 办公区墙面 | 涂料或墙布 |
| 办公区天花 | 石膏板吊顶 |
| 办公区户内隔墙 | 轻质隔墙或玻璃隔断 |
| 洗手间（若有） | 墙地面瓷砖、石膏板吊顶 |
| 会议室（若有） | 墙面墙布及装饰板，石膏板吊顶 |

1. 软装部分

备注：乙方应妥善保管使用办公场地及相关设备设施、墙体墙面、地面、办公家具物品等，遗失或因人为原因造成损坏的应照价或照样赔偿。

附件5：转租同意书

兹有长沙市岳麓区茶子山东路11号的城发恒伟·湘江FFC项目（以下简称“FFC”）写字楼T1栋房屋，房屋产权归长沙恒诚业房地产开发有限公司所有，现长沙恒诚业房地产开发有限公司已租赁给 ，并同意 以其名义与承租人签订租赁合同。同意转租期限为长沙恒诚业房地产开发有限公司与 租赁合同签订之日起至2030年10月 日止。

长沙恒诚业房地产开发有限公司

年 月 日

附件6：交付确认书

**交付确认书**

我方在此确认， 年 月 日接收的 项目 号\_\_\_\_\_\_，交付标准符合合同约定，我方无异议。

乙方：

年 月 日