

物业租赁合同

出租方(以下简称“甲方”): 创造者社区(广州)有限公司

承租方(以下简称“乙方”): 贝达(广州)生物技术有限公司

创造者园区是由甲方运营管理的国有科技企业产业园,是以生物医药、医疗器械、智能制造、新材料、新一代软件和信息技术等行业及相关行业的科技型企业为服务对象,为入驻企业提供办公、研发、经营场地及共享设施以及市场营销、技术研发、投融资、创业辅导、科技项目申报等各类创业服务,以降低创业风险和创业成本,培育成功的科技企业。甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上,就乙方承租甲方之物业有关事宜,达成如下合同条款:

第一条 租赁物业

甲方同意:将位于广州市黄埔区瑞泰路2号创造者园区 B 栋 2 层 203 号物业出租给乙方。

乙方明确:其在签订本合同前,已对上述物业的权属状况、配套设施进行了充分的尽职调查,并对物业的现状、实际使用面积进行了实地勘察和测量,均予以认可;若乙方的经营项目对租赁物业有特别要求,则甲方无义务为满足该等要求而采取任何行动,乙方将自行完成相关事宜(包括但不限于完成相关工程、办理相关手续等)以适应该等要求。现乙方同意按现状承租上述物业。

双方确认:上述物业的套内建筑面积为 382.79 平方米,使用率为 70%,计租面积为 546.84 平方米,计租面积包括物业的套内建筑面积及分摊的共用建筑面积,在双方租赁关系内任何以面积计量的费用(包括但不限于租金、物业管理费)均应以此计租面积为基础;任何其它针对上述物业的测量、测绘和登记结果均不影响双方对该计租面积的确认,即便该结果与计租面积存在差异,甲方均无须退还、乙方也均无须补缴费用(包括但不限于租金、物业管理费)。

第二条 租赁期限

租赁期限为 71 个月(自 2021 年 8 月 15 日至 2027 年 7 月 14 日止)。

第三条 物业用途

物业作为乙方 生产、研发 之用,在承租期间,乙方业务经营范围为 生物医疗技术研究。乙方保证,在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前,不得擅自改变该物业的用途及业务经营范围。

第四条 物业的交付

甲乙双方物业交付之日须对租赁物业进行检查,并签署《物业交接确认书》,物业交付之日为租赁期水、电费起算日。

第五条 费用及支付方式(具体费用明细见合同附件一《费用明细表》)

1、预交费用:合同保证金、水电费押金

(1) 合同保证金收费标准为两个月租金及物业管理费,总金额为 52,496.64 元,乙方在签订本合同之日起5日内一次性向甲方缴纳。

(2) 水电费押金收费标准为 10 元/平方米,总金额为 5468.4 元,乙方在签订本合同之日起5日内一次性向甲方缴纳。

(3) 租赁期届满、合同解除或合同终止之日,在乙方结清各项费用(含违约金、滞纳金等费用)并变更/迁出注册地址(若在园区注册的),且将租赁物业及其设施按约完好地交付给甲方并经甲方审查通过后,则甲方在 10 个工作日内,将合同保证金、水电费押金一次性、全额无息退还给乙方。

2、按计租面积计收费用:租金、物业管理费(含税)。

(1) 租金为人民币 42 元/平方米·月,自本合同生效后的第 2 年开始,租金每年度复式递增 5%。

(2) 物业管理费(含生活垃圾费)为人民币 6.00 元/平方米·月。自本合同生效后的第 2 年开始,物业管理费每年度复式递增 5%。

注:上述复式递增 5%即指:租金、物业管理费月单价=上一年度租金、物业管理费月单价×(1+5%)。

(3) 缴费(租金、物业管理费)规定:

A) 缴费原则:先交费后使用。以每个自然月为缴(计)费周期,缴费期限为每个月的 10 号之前,即在每个月的 10 号前缴清当月(当月的第一日至最后一日)的费用。首月及租期最后一个月计租天数不足整月的,实缴的月应交数额=实际使用天数/月平均天数(即 30 天)×整月“月应交数额”。

B) 乙方选择如下第 ① 种付款方式:

①按月份缴费:以每个自然月为缴(计)费周期,缴费期限为每个月的 10 号之前,即在每个月的 10 号前缴清当月的费用(当月的第一日至最后一日)。

②按年度缴费:以每个年度(即 12 个自然月)为缴(计)费周期,缴费期限为每年一月份的 10 号之前,即在每年一月份的 10 号前缴清当年的费用(当年的一月份至十二月份)。

C) 首次缴费:双方签署本合同之日起 5 个工作日内,乙方一次性、全额向甲方缴纳如下费用:首月租金、合同保证金、水电费押金、免租期费用(若有)。

D) 本合同“免租期”对费用另有约定的,从其约定。

3、按月按实际发生量计收费用:水、电费

乙方在承租期间所使用的水电费,根据乙方实际用量和供水、供电部门的计费标准向甲方交付,缴费期限为每个月的 25 号之前。水电费的单价(标准)参考如下(单位:人民币):

(1) 水费:5 元/吨(已含生活污水的排污费 1.40 元/吨);若乙方在生产或运营中排放的为工业污水,则必须向甲方另行支付工业污水排污费 3.5 元/吨(立方米);乙方排放工业污水必须为普通工业污水,若乙方所排放的工业污水超过甲方的污水处理要求(能力)的,则乙方须自行负责处理并达到国家、省市及开发区的排放标准。

(2) 电费:

月电费=供电局月平均电费单价*乙方月实际用电抄表度数+公摊电费;

供电局月平均电费单价=(甲方创造者园区月报装容量基本电费+甲方创造者园区月供电局抄表总电费)/甲方创造者园区月供电局抄表总度数;

公摊电费按乙方租赁面积比例进行公摊收取,公摊总度数按照创造者园区公共区域用电抄表总度数确定,计算单价为供电局月平均电费单价;

供电局月平均电费单价以广州市供电部门每月向甲方收取的月平均电费单价为准,上述电

费单价若遇广州市供电部门调整的，则按有关部门的调整幅度做出相应的调整。

4、费用支付方式。

(1) 乙方应将上述规定的各项费用汇入甲方指定账号：

开户银行：交通银行广州经济技术开发区支行

账户名称：创造者社区（广州）有限公司

账 号：4411 6416 7018 8000 49672

(2) 甲方收到乙方缴纳的各项费用后，应在 10 个工作日内开具相应的发票或收据。乙方若对当期的月应缴纳费用总额有异议的，应在缴费时向甲方提出，甲方应在 3 个工作日内与乙方完成核对确认工作。

第六条 甲方的权利和义务

- 1、有权根据本合同向乙方收取各项费用。
- 2、有权对园区的环境进行改造。
- 3、有权监督乙方使用租赁物业（包括但不限于按用途使用租赁物业、按约定进行装修等），对乙方妨害物业使用的不当行为（包括但不限于消防、安全、物业管理等）有权进行制止、处罚。
- 4、保证租赁物业的适租性，负责公共设施的管理、维修、保安、清洁卫生和环境绿化服务，保障乙方正常的给排水和供电。但甲方对供水、供电部门原因、甲方认为有需要进行的维修和维护、或突发事件、不可抗力导致的影响物业使用之情事免责。
- 5、出于抢险救灾、安全维护、设施设备查验、消防安全检查、卫生清洁、费用清结、工商检查及其他正当原因，甲方可以进入租赁物业内。

第七条 乙方的权利和义务

- 1、有权要求甲方保证租赁物业的适租性，但遇有任何影响租赁物业适租性、安全性之情事，乙方须及时通知甲方，未经甲方同意，乙方不得自力排除。
- 2、遵守国家和政府法律、法规，依法经营，及时办理工商和税务登记，按章纳税。
- 3、应按时足额地向甲方缴纳各项费用，包括但不限于租金、物业管理费、水电费及甲乙双方达成的其它协议所约定的各项费用（如有）。
- 4、应按照租赁物业的约定用途使用租赁物业，不得擅自占用公共区域或影响他人对公共区域的使用。
- 5、不得私自拆改、装修所租用的物业。若需对物业进行装修，应按照甲方的规定办理申请手续，经甲方书面批准后方可组织实施，并按国家、省市的相关法律法规进行相应的报批（如消防、环保、卫生等）。
- 6、按甲方的要求做好各项安全防范工作，并根据甲方的安全指引进行整改。若因乙方及乙方员工的过错导致的一切安全事故及由此造成的乙方、甲方或任何第三方的损失概由乙方自行承担。
- 7、乙方的污染物排放应按国家、省、市的相关标准进行排放。
- 8、乙方在使用所租用的物业时，不得擅自在楼层摆放超过相应载荷的设备或货物。甲方建筑物规定载重为 500 kg/m²。

9、乙方应加强对其员工的教育和监督,保证乙方员工不在租赁物业内从事任何违法犯罪活动,否则由此而造成的损失概由乙方自行承担。

10、未经甲方的书面同意,乙方不得将承租的物业进行转租或分租。

11、乙方定期定时按照税务、统计、科技、工商等部门的规定,填报相关的统计报表。

12、乙方应按照国家、省、市、区对孵化器内在孵企业的相关要求,按规定及时、准确地填报相关报表(如“科技企业孵化器在孵(毕业)企业情况”等),乙方有权要求甲方保守技术秘密和商业秘密。

第八条 物业的装修及维护、安全管理

1、乙方的免租期为1个月,免租期内乙方对承租物业进行装修并到甲方办理相关手续。免租期内甲方仅向乙方收取除租金外的相关费用,包括但不限于物业管理费【即人民币6.00元/平方米·月】、水电费(根据乙方实际消耗量计收)。

2、乙方对承租物业进行装修之前,应将装修计划及方案报甲方备案,经甲方审核同意后,在甲方的监督下进行。

3、未经甲方事先书面同意,乙方及其员工不得在其租赁物的本体和周围设立广告牌、也不得擅自使用或安装超过租赁物业的水、电表容量的水、电设备。

4、租赁期满、租赁合同解除或终止时,乙方在房屋墙体上所增设的一切嵌装附属设施,在迁走时原则上不得拆除,甲方不对上述附属设施予以补偿。否则,乙方须将其所租用的房屋恢复到承租前原状并承担全部费用,方可取回合同保证金。

第九条 合同的变更、解除和终止

1、合同的变更:在合同履行过程中,因国家法律法规或政策的变化导致合同内容不合法的、或经双方协商一致的,可变更合同的权利义务。协商无效的,双方同意按本协议争议解决的条款处理。

2、合同的解除:

(1)本合同规定的解除情形或双方协商一致解除的。

(2)乙方有下列情形之一的,甲方有权提前解除本合同并收回租赁物业,乙方须承担违约和赔偿责任:

- 乙方将租赁物业擅自转租、转让、转借他人或擅自调换使用的;
- 乙方未经甲方同意擅自拆改结构或改变用途的;
- 乙方利用租赁物业进行违法活动的;
- 乙方故意损坏租赁物业的;
- 乙方对存在的安全隐患,不予整改或整改不合格的;
- 法律、法规规定其他可以收回物业的情形。

(2)因不可抗力、情势变更(包括但不限于法律、法规或政府的政策改变等)、建设规划或更新改造需要拆迁,导致合同根本目的不能实现的。

3、合同的终止:

(1)合同期限届满或双方协商一致终止的。

(2)甲乙双方因相互兼并、收购、合并而形成债权债务同一体。

(3)一方因解散清算、破产清算、被吊销等原因导致其法人资格被注销的。

(4) 租赁期内,乙方欲提前解除合同的,应提前三个月向甲方书面提出,并征得甲方书面同意,在未征得甲方书面同意之前,本协议仍有效。租赁期内乙方不得未经甲方同意而单方终止本合同。

(5) 甲方因政府市政建设需要搬迁、土地被收储和企业改制等情形须提前终止本协议的,甲方有权终止合同且不承担违约责任。

第十条 物业的交还

1、合同租赁期限届满或合同解除或终止后,乙方应当在合同期届满、合同解除或合同终止之日前与甲方结清各项费用,腾空其承租的物业并到甲方办理相关手续。

2、交还物业时甲方将对物业的现状进行检查、核对和确认,若乙方损坏租赁物业内相关设施设备的,应当承担赔偿责任。

第十一条 违约责任

1、乙方违反本合同第七条第三款,不支付或逾期支付各项费用时,甲方有权以停水停电或停用其他设施或在租赁物业园区内的公告栏上张榜公示乙方欠费情况等方式催促乙方交纳租金,乙方并须按当月租金的 5%/天向甲方支付违约金。乙方欠费超过 30 天的,除乙方按前述约定交付违约金外,甲方有权解除本合同,没收合同保证金收回房屋,并更换房间门锁,造成的损失由乙方承担。

2、乙方违反第十条第 1 款之规定,逾期腾空物业的,甲方将按下列规定对乙方进行违约处理:

(1) 乙方须向甲方支付违约金,违约金=合同保证金×逾期天数(自合同期届满、合同解除或合同终止日的次日起算)×1%;

(2) 自逾期第 2 天,甲方有权向乙方作出催告和停止供水供电警告,自逾期第 3 天,甲方有权停止乙方的用水用电。

(3) 逾期超过 15 天仍未腾空其承租的物业并到甲方办理相关手续的,甲方有权将乙方承租物业内的一切物品就地封存或自行转移存放,因此造成的任何损失(包括但不限于遗失、被盗、损坏)和费用(包括但不限于拆装费用、运费、仓储费、保管费等)由乙方承担。

3、乙方违反本合同第九条第 3 款第(4)项之约定,单方提前解除本合同的,应向甲方缴纳违约金,该违约金的计算方式为:本合同剩余租赁期限(月数)×“月应交数额”(租金、物业管理费)×30%,不足整月的按一个月计算。

4、在租赁期限内,如因乙方原因乙方单方要求提前解除本合同(实际承租期自本合同生效之日起计至合同解除之日止不满一年的)、擅自单方解除本合同或者因乙方违约导致甲方依据本合同约定解除本合同的,乙方缴纳的合同保证金甲方不予退还且归甲方所有,并赔偿甲方免租期内的租金费用。乙方须于合同解除日前 10 个工作日内一次性交清所拖欠的全部租金、物业管理费、水电费及其他费用,且乙方自合同解除日起 10 个工作日内清退租赁房屋。甲方有权同时选择按照本协议第十一条违约责任第 3 款约定要求乙方支付本合同剩余租赁期限违约金。

5、在租赁期限内,如乙方单方要求提前解除本合同(实际承租期自本合同生效之日起计至合同解除之日满一年及以上的),乙方缴纳的合同保证金甲方不予退还且归甲方所有。乙方须于合同解除日前 10 个工作日内一次性交清所拖欠的全部租金、物业管理费、水电费及其他费用,且乙方自合同解除日起 10 个工作日内清退租赁房屋。甲方有权同时选择按照本协议第十一条违约责任第 3 款约定要求乙方支付本合同剩余租赁期限违约金。

第十二条 合同的续签

- 1、乙方如欲续租的，应在合同有效期届满前 60 天以书面形式向甲方提出，甲方在合同期限届满前 10 天向乙方正式答复，如甲方同意，在同等情况下，乙方享有承租优先权。
- 2、租赁期限届满之前 60 天，甲方有权带新租户或未来使用者勘察该出租单元。
- 3、甲乙双方就续租事宜达成一致的，双方须另行签订物业租赁合同，租金从起租日开始按双方重新约定的价格执行。

第十三条 工商备案

如物业所在地政府相关部门要求双方签署用于工商备案使用的租赁合同版本，双方同意签署，但签署的该版本仅供工商备案使用，工商备案版本租赁合同与本合同不一致的地方或者工商备案合同未涉及的部分仍以双方签署的本合同为准。

第十四条 争议解决

本合同在执行过程中若发生争议，甲、乙双方应友好协商解决；协商不成的，任一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 本合同经双方签章后生效。本合同（包括合同附件）各一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰方。

第十六条 合同附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第十七条 其他事项

本合同未尽事宜，由双方签订协议予以规定。对本合同的任何修改、变更与补充均应以书面形式确定，经双方法人代表或授权代表签署确认生效后即成为本同不可分割的一部分，与本协议具有同等法律效力。

（以下无正文）



法定代表人（授权代表）签字：



乙方（盖章）：



法定代表人（授权代表）签字：



签订日期：2021 年 8 月 7 日

签订日期：2021 年 8 月 9 日

费用明细表

合同编号: CZZ-15-01

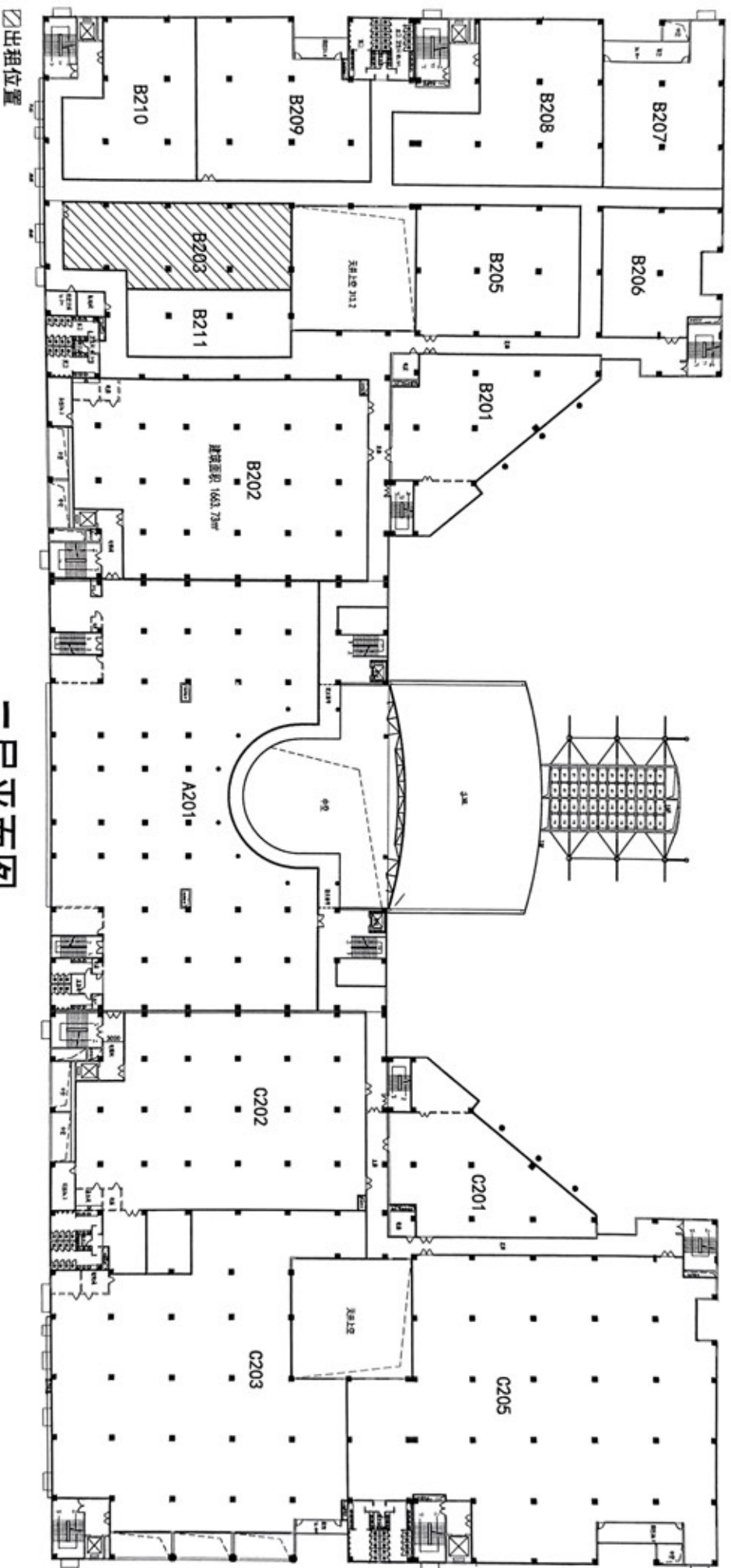
公司名称: 贝达 (广州) 生物技术有限公司 地址: 创造者园区B栋2层203单元

承租日期: 2021.8.15至2027.7.14

面积 (m²)	租期起止时间	月应交单价明细 (48.0 元·月/m²)		月应交总额 (元·月)		
		租金 (42.0 元·月/m²)	物业管理费 (6.0 元·月/m²)			
546.84	免租期: 2021.8.15至2021.9.14	-	3,281.04	3281.04	1、首次应缴纳费用为 86,181.99 元 =合同保证金+水电费押金+首月费用 。上述费用在签约后5个工作日内预交。 2、装修保证金在装修完毕并完成通过甲方验收后退款。 3、每月10号前汇款，月应缴纳费用自合同生效后的第2年开始，每年递增5%。	
546.84	首月剩余费用 (2021.9.15至2021.9.30)	12,249.22	1,749.89	13999.11		
546.84	2021.10.1至2022.8.14	22,967.28	3,281.04	26248.32		
546.84	2022.8.15至2023.8.14	24,115.64	3,445.09	27560.73		
546.84	2023.8.15至2024.8.14	25,324.16	3,620.08	28944.24		
546.84	2024.8.15至2025.8.14	26,592.83	3,800.54	30393.37		
546.84	2025.8.15至2026.8.14	27,921.65	3,991.93	31913.58		
546.84	2026.8.15至2027.7.14	29,316.09	4,194.26	33510.35		
注:	免租期 (月)	装修保证金 (元)	合同保证金 (元)	水电费押金 (元)	免租期费用 (元)	首月剩余费用 (元) (2021.9.15- 2021.9.30)
	1	10,936.80	52,496.64	5,468.40	3,281.04	13,999.11

收款信息:

开户银行: 交通银行广州经济技术开发区支行
 账户名称: 创造者社区 (广州) 有限公司 账 号: 4411 6416 7018 8000 49672
 出租方收款联系人: 郑黄明; 联系电话: 13829729250 招商联系人: 朱敬超; 联系电话: 18818837775
 承租方联系人: 郭之然, 联系电话: 18126789267 日期: 2021.8.15



二层平面图