**商业办公用房租赁合同**

甲方（出租方）：广州宏达置业有限公司  
地址：广州市天河区体育东路100号

乙方（承租方）：广州星辰科技有限公司  
地址：广州市天河区软件园A区15层

**第一条 租赁标的**

甲方将其合法拥有的位于广州市天河区软件园A区15层1501室的办公用房（建筑面积：500平方米）出租给乙方使用。

**第二条 租赁期限**

租赁期自2024年9月1日起至2027年8月31日止，共计三年。乙方不得无故提前解除本合同。

**第三条 租金及支付方式**

1. 租金标准为人民币每月 80,000元（含物业管理费、空调费，但不含水电费及其他杂费）。
2. 乙方须每季度首月5日前一次性支付当季度全部租金。
3. 逾期支付租金，每日按应付款项的千分之五支付违约金。

**第四条 保证金**

乙方应在签订本合同时向甲方支付三个月租金作为履约保证金，即人民币 240,000元。合同期满无息返还。若乙方违约，甲方有权没收保证金。

**第五条 房屋交付与装修**

1. 甲方应在2024年8月25日前完成房屋交付。
2. 乙方可进行必要的装修，须提前报甲方备案审批。
3. 装修费用及装修期间发生的安全责任全部由乙方承担。

**第六条 使用与维护**

1. 乙方不得擅自改变房屋结构、用途或转租、转借第三方。
2. 因乙方使用不当造成房屋及附属设施损坏的，乙方应负责修复或赔偿。
3. 甲方有权不定期对房屋使用状况进行检查。

**第七条 续租及优先权**

租赁期满，乙方如需续租，应在租期届满前90日向甲方提出书面申请，甲方有权自主决定是否续租。

**第八条 提前解除与违约责任**

1. 除法定情形外，乙方提前解除合同，保证金不予退还，另需赔偿甲方剩余租期损失。
2. 因甲方原因导致租赁无法履行，甲方仅承担已收租金和保证金的返还责任。

**第九条 不可抗力**

因地震、火灾、洪水等不可抗力事件导致房屋毁损灭失的，双方互不承担违约责任，合同自动终止。

**第十条 争议解决**

合同履行过程中如有争议，双方应协商解决；协商不成的，提交广州仲裁委员会仲裁。

**第十一条 其他约定**

本合同一式两份，甲乙双方各执一份，自双方签字盖章之日起生效。

甲方（出租方）：广州宏达置业有限公司  
代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
签署日期：2024年7月1日

乙方（承租方）：广州星辰科技有限公司  
代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_  
签署日期：2024年7月1日