

房屋租赁合同

孵化园 8 号楼房屋租赁合同

出租方: 成都华诚信息产业有限公司 (以下简称“甲方”)

注册地址: 成都市南延线高新区科技孵化园 8 号

联系电话: 028-80983333

承租方: 成都汉度科技有限公司 (以下简称“乙方”)

注册地址: 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道中段 1388 号 1 栋 2 层 264 号

联系电话: 1

背 景

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规规定,甲、乙双方经协商一致,就房屋租赁等相关事宜订立《孵化园 8 号 楼房屋租赁合同》(以下简称“本合同”).

第一条 出租房屋的基本情况

- 1.1 租用面积为该房屋的建筑面积,具体以具有测绘资格的测绘机构对该房屋的测量面积为准。
- 1.2 乙方确认在签署本合同前已测量过该房屋的面积。如该房屋交付使用后乙方认为该房屋的租用面积和本合同 1.4 条约定的租用面积存在误差,则由指定的具有测绘资格的测绘机构对该房屋的租用面积进行最终测量。如租用面积存在误差超过 $\pm 5\%$,则以租用面积计算的租金和物业管理费用及本合同其他条款规定的所有与租用面积有关的条款规定有与租用面积有关的条款进行相应的调整,否则双方均不对房屋的租金、物业管理费或其它以租用面积为基数计算的任何条款作调整。
- 1.3 甲方出租给乙方的房屋在成都市高新区科技孵化园 8 号楼, 04 层 03 号 (合同中简称“该房屋”)。房屋类型为办公楼。甲方在与乙方签署租赁合同前已经明确告知乙方。(请见附图阴影部分为租赁户型)
- 1.4 甲乙双方同意,该房屋用于计算租金、物业管理费及能耗公摊费等费用的租用面积为 1410.00 平方米。
- 1.5 乙方承诺租赁该房屋作为企业办公之用途,并保证未征得甲方书面同意,不得擅自改变上述用途。
- 1.6 甲方出租的房屋为有装修的房屋,乙方知晓并查看该房屋现状。因房屋为原承租客户旧有装修,乙方在后续租赁使用期间,若发生户内装修损伤、变形(包括但不限于地砖、地板、户门、吊顶、墙面漆等)问题,均由乙方自行修整修复。若乙方接房后需重新装修或局部改造翻新的,装修方案报大楼物业管理公司审批同意后,可进行装修改造,该房屋因装修改造后造成的问题均由乙方自行负责。

第二条 房屋的租赁期限及交付

- 2.1 该房屋的租期为 2020 年 11 月 16 日 起至 2024 年 01 月 15 日 止,房屋交付日为 2020 年 11 月 16

日。

- 2.2 合同期满,如甲方的租赁房屋继续出租,乙方应在租赁期限届满前3个月书面向甲方申请延长租赁合同,租金可随市场价格指数变动而适当调整,由甲乙双方协商确定,在同等租赁条件下,乙方有优先续租权;乙方未申请或双方未就续租事宜达成一致的,本合同至租赁期限届满之日即行终止。
- 2.3 本合同约定该房屋的交付日为起租当日,乙方应于起租当日在甲方的物业管理部门办理该房屋的交接手续,不论乙方是否办理交接手续,该房屋的交付日期即为起租日,租金及物业服务等费用均从该日开始计算。

第三条 租金和租金交纳期限及条件

- 3.1 首期 2020年11月16日至2021年07月15日,租金以每月每平方米人民币57.00元计算,每月共计人民币80370.00元,考虑乙方需要对该房屋进行装修,给予适当租金优惠,上述期间租金共计人民币482220.00元(大写:肆拾捌万贰仟贰佰贰拾元整);
2021年07月16日至2022年01月15日,租金以每月每平米人民币57.00元计算,每月共计人民币80370.00元,共计人民币482220.00元(大写:肆拾捌万贰仟贰佰贰拾元整);
2022年01月16日至2023年01月15日,租金以每月每平米人民币60.42元计算,每月共计人民币85192.20元,共计人民币1022306.40元(大写:壹佰零贰万贰仟叁佰零陆元肆角整);
2023年01月16日至2024年01月15日,租金以每月每平米人民币60.42元计算,每月共计人民币85192.20元,共计人民币1022306.40元(大写:壹佰零贰万贰仟叁佰零陆元肆角整)。
- 3.2 租金以每六个月为一付款周期,采用预交结算法,乙方应于本合同签订当日交足首次租金。以后的租金,乙方均应在下一付款周期开始提前15日交足。甲方收取上述租金后5个工作日内,应向乙方出具等额发票。
- 3.3 乙方所交租金仅为所租赁的房屋租金,未包括物业管理费、公摊能耗费及租赁区域内的电费、水费、气费等其它费用。物业管理费、公摊能耗费、电费、水费等其他费用,乙方按照《物业管理协议》中的规定交付。
- 3.4 银行账户信息:

收款人名称:成都华诚信息产业有限公司

账 号:8046 1000 0000 0353

开 户 行:厦门国际银行股份有限公司厦门禾祥支行

第四条 租赁保证金、物业管理费及其他费用

- 4.1 租赁保证金为租期年限内最高一个月租金。乙方自签约当日须向甲方交付85192.20元(大写:捌万伍仟壹佰玖拾贰元贰角整)作为租赁保证金。
- (1) 如乙方违反合同之约定,则甲方有权以租赁保证金抵扣乙方应付款项,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。如租赁保证金发生金额不足时,乙方应在收到甲方通知

后的五个工作日内补交该等差额。

- (2) 租赁关系终止时, 房屋交还时需按交付时的精装标准退还房屋; 若乙方在甲方同意的情况下, 对该房屋进行了装修改造, 则退房时必须保留改造后的原样。不得将装修添附物全部或部分拆除 (包括并不限于户门、吊顶、分户隔墙等)。否则, 需按原房屋的精装标准进行赔偿。乙方将完好物业归还甲方 (正常磨损除外), 并经甲方及大楼之物业管理部门验收合格, 且乙方在租赁期间无任何违反本合同规定的违约行为, 并向甲方提供以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续后, 甲方应在十五个工作日内将租赁保证金一次性无息退还乙方。否则, 甲方应在扣除相应的补偿款或拒绝退还乙方保证金。
- (3) 在合同履行期间, 乙方给所租物业造成损坏的 (正常磨损除外), 乙方应将所租物业恢复至交付时原状。否则, 租赁合同期满, 甲方可以从租赁保证金中扣除合理的修复费用, 不足部分甲方有权向乙方追偿。

4.2 物业管理及物业管理费

- (1) 合同签订时, 乙方已经了解该房屋的物业管理状况, 并同意接受大楼的物业管理。乙方入住 孵化园 8 号楼 后, 须与物业管理公司 (以下简称 “管理公司”) 按《物业管理协议》的相关内容签订物业管理协议。
- (2) 乙方同意, 租赁期内管理公司有权就大楼的所有办公用途的房屋统一提高物业管理费和/或公共能耗费; 届时, 甲方将提前一个月书面通知乙方, 乙方就该房屋所应付的物业管理费和/或公共能耗费将于通知中载明的日期按照新的标准执行。

4.3 其他费用

租赁期内和装修期内有关该房屋的水费、电费、煤气费、通讯费由乙方自行承担。

第五条 房屋的修缮责任

- 5.1 甲方应对大楼进行修缮和保养。由于乙方的过错、过失和/或疏忽行为对大楼造成损失或损坏的, 乙方承担赔偿责任。
- 5.2 未经甲方同意, 乙方不得擅自或允许他人对该房屋及其装修、附属设施、设备进行任何改建、增建或增设。乙方如发现该房屋及其附属设施或设备出现损坏或故障, 应及时通知甲方或物业管理公司前来维修而不得擅自处理 (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限度内进行临时性的修理)
- 5.3 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。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。
- 5.4 乙方如要求在大楼外墙安装乙方之标识或广告, 必须事先争取得到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标识或广告并购买保险。乙方安装和放置的标识或广告, 如发生安全事故, 由乙方承担全部责任, 且若甲方因该标识或广告的安装与放置而遭受任何损失, 甲方有权要求乙方赔偿。

第六条 双方的权利和义务

6.1 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:

- (1) 甲方应按本合同规定的条件向乙方提供可以正常使用的房屋。
- (2) 在合同期内,甲方如拟在房屋内对其所有的设施设备进行维修,须事先通知乙方。
- (3) 甲方不得对乙方正常合理使用该房屋进行干扰或妨碍。

6.2 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:

- (1) 严格遵守物业管理协议约定的内容;
- (2) 不得污损、毁坏或擅自使用公共部位及公共设施、设备;
- (3) 未经甲方事先同意,不得在该房屋的外部\通道墙面等公共区域内展示任何广告标识;不得在该房屋外进行任何经营或类似活动;不得擅自使用甲方的大楼名称、标志或甲方字号、标志等。
- (4) 乙方应在该房屋正式经营前取得该房屋内合法进行经营活动的所有批准、营业执照及许可证等,且应适时更新此等批准、营业执照及许可证。乙方应将所有这些文件的原件(包括更新的文件)及时提供给甲方审核,并提供一份复印件给甲方存档。

6.3 其他特别条款

- (1) 未经甲方同意,乙方不得在该房屋内使用或存放液化石油气其他罐装气体和国家法律规定禁止的物品。
 - (2) 因清理该房屋内某种特殊种类的垃圾、废物而产生的费用须由乙方承担。
 - (3) 如果乙方需要改动消防设施,必须经甲方书面同意,所发生的一切费用由乙方承担。
 - (4) 乙方的经营行为不得损害相邻关系。如果其经营行为违反法律、法规或政府主管部门的有关规定,或对甲方和/或第三方构成妨害的,甲方有权责令乙方整改或停止营业,由此造成的损失(包括政府部门针对乙方行为的处罚)由乙方承担。
 - (5) 乙方自行办理经营、设计、装修涉及的规划、环保、卫生、水、电、气、通讯、消防等国家规定的申请报批手续,所产生的相关费用由乙方承担。
- 6.4 在该房屋内因乙方的原因给第三者造成的人身和/或财产损失,应由乙方向第三者承担赔偿责任。

第七条 保险

- 7.1 乙方应当在本合同生效后即时购买全面的公众责任险和财产险,并保持保险单在合同期内有效,由此产生的费用由乙方承担。发生意外时,若因乙方未购买或投保金额不足,所产生的一切损失及责任均由乙方承担。
- 7.2 装修期内乙方必须为该房屋的装修投保建筑工程一切险(含第三者责任险),并使在装修期内持续有效。

第八条 转租、转让和交换

- 8.1 未征得甲方同意,乙方不得以任何形式转租、分租或放弃租赁该房屋或其中任何部分,或以分租、借用、共用、联营或将业务承包他人等其他任何方式导致任何非本合同当事人在合同期内取得使用或占用该房屋或其中任何部分。未征得甲方同意,乙方不得将本合同项下的权利和义务转让给他人,也不得将该房屋与他人承租的房屋进行交换。

- 8.2 甲乙双方同意: 合同期内甲方有权完全自主地转让该房屋或整个大楼、抵押该房屋或整个大楼, 无需取得乙方的批准或同意, 并有权在不违反国家法律法规的前提下完全自主地与抵押权人协议以折价或变卖及其他方式处理该房屋, 为此甲方无须事先征询乙方的意见。但若甲方出售该房屋, 应在出售 15 日前通知乙方, 同等条件下, 乙方有优先购买权, 若在前述期限内, 乙方未书面回复确认购买该房屋且与甲方签订正式购房合同, 则视为乙方放弃优先购买权, 甲方有权出售于第三人, 且不承担任何责任。任何受让方须完全履行甲方的全部权利和义务且维护原合同不变。但在甲方将租赁物转让给第三人后, 如根据实际情况需要, 乙方应按照甲方要求向第三人出具继续履行本租赁合同并按时向第三人支付租金的确认函或与甲方、第三人共同签署相关协议给予确认, 若乙方拒绝或延迟出具确认函或签署相关协议的、或未按照甲方约定向第三人支付租金的, 并不影响该租赁物转让行为的效力。

第九条 乙方的违约责任

- 9.1 乙方擅自中途退租的, 甲方有权选择要求乙方继续履行本合同并就所发生的损失向乙方索赔或者按合同 11.2 条的约定追究乙方责任。
- 9.2 乙方逾期支付租金和/或本合同第四条约定的各项费用(包括未补足租赁保证金不足部分)的, 每逾期一日, 则应按逾期之款项的 0.1% 向甲方支付违约金。逾期支付上述任何款项超过 15 天的, 甲方或物业管理公司有权停止有关能源、设施、设备等的供应或禁止乙方使用, 因此造成的一切后果由乙方自行承担。
- 9.3 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施, 甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。
- 9.4 乙方违反中华人民共和国的有关法律、法规和规定受到行政处罚, 或与第三方纠纷产生的责任, 应自行承担。因此给甲方造成任何损失(包括甲方按照乙方的要求签署本合同而遭受的行政处罚), 乙方必须予以补偿。

第十条 甲方的违约责任

- 10.1 甲方擅自提前终止租赁该房屋的, 乙方有权选择要求甲方继续履行本合同并就所发生的损失向甲方索赔。否则甲方需照价赔偿乙方对该房屋的装修费用(扣除正常折旧), 并双倍返还乙方租赁保证金。
- 10.2 甲方逾期不交付该房屋给乙方使用的, 或在合同期内, 因甲方违反本合同约定致使乙方不能使用房屋, 且甲方接到乙方通知不整改的, 每逾期一日, 则按当月应收款项的 0.1% 向乙方支付违约金, 逾期交付超过 15 天的, 乙方有权终止本合同。逾期交付或不能正常使用超过 15 天的, 乙方有权终止本合同, 并有权要求甲方双倍返还乙方租赁保证金。
- 10.3 合同期间, 甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任, 致使该房屋毁损、灭失, 造成乙方财产损失或人身伤害的, 甲方应承担赔偿责任。
- 10.4 乙方同意, 在下述情况下, 甲方对所发生的损失没有责任(除本合同另有约定或甲方另行书面同意外, 本合同项下之租金及其他费用不得减免或中止支付):
- (1) 因对该房屋或相邻房屋进行维修、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供应临时性中断,从而使乙方或其相关人员发生损失的;

- (2) 非因甲方过错导致乙方或其相关人员发生损失的;
- (3) 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(甲方或物业管理公司秩序维护人员、值班人员对租户提供的秩序维护服务并不构成甲方对该房屋及其内部人员与财产的保管责任);

第十一条 合同的变更和解除

11.1 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收、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 90 日之内无法修复的;
- (4) 合同期内,甲方需要对大楼或其任何部分拆除或重建时影响到该房屋经营的,届时双方协商解决。

11.2 甲、乙双方同意,乙方有下列情形之一的,甲方可书面通知乙方解除本合同。乙方已支付的所有租金以及租赁保证金和其他费用均不予退还。同时,乙方还须支付给甲方相当于当年三个月的租金的金额作为对甲方损失的赔偿。如果该金额不足以弥补因此给甲方造成的损失,乙方应补足差额:

- (1) 未征得甲方书面同意改变该房屋用途的;
- (2) 未征得甲方书面同意改变该房屋结构造成该房屋主体结构损坏的;
- (3) 擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋;
- (4) 逾期支付租金或其它任何应付款项超过一个月的,同时一并执行合同 9.2 条之约定;
- (5) 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目的的;
- (6) 违反本合同的其他约定,且在甲方书面通知后七日内乙方未予纠正的;
- (7) 进入清算程序,或乙方之财产被强制执行,或乙方被接管人接收的;
- (8) 乙方提前退租的。

11.3 租赁期间,若因不可抗力的自然灾害导致乙方不能享用该房屋,乙方需立即书面通知甲方,在此期间乙方不需支付任何租金,直至可重新享用该房屋为止,若甲方和乙方同意租赁房屋因不可抗力的自然灾害导致损毁到无法修复,本合同自然终止,互不承担责任,甲方须将所有押金及预付租金无息退还乙方(本协议有特别约定的情形除外)。

第十二条 房屋的交还

12.1 乙方应于租赁期届满之日或根据本合同相关条款约定条例提前解除之日向甲方交还该房屋。乙方应将其添置的可移动物品在届满日前搬离该房屋,并将其添置的与房屋不可分离的装修、设备、设施以及增建或改建物品(下称:“不可移动的物品”)拆除,以使该房屋恢复原状,由此发生的费用由乙方承担;经甲方同意保留该房屋现状以及添加的设施设备的,在退租时保证其完好,乙方添置的不可移动的装修物品无偿归甲方所有,甲方对此不得以任何补偿和/或赔偿。

- 12.2 甲方有权在乙方未依本合同 12.1 条交还房屋逾期满 7 个工作日后选择由 i 公证人员; ii 律师; iii 无利害关系的第三方任何一项或多项在场的前提下开启该房屋的门锁并更换门锁, 将可移动物品搬出该房屋, 将该房屋腾空收回。甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不负责。对于可移动的物品, 甲方在搬出后有权就该等物品向乙方收取仓储费用。该等物品被搬出后, 甲方依照本合同第十四条约定的通知方式通知乙方领取该物品; 如乙方未在甲方通知的限期内领取物品, 视为乙方放弃该等物品的所有权, 则甲方有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分该等物品。甲方将该房屋恢复原状的费用及甲方在上述过程中发生的公证费、律师费由乙方承担, 甲方依照本合同第十四条约定的通知方式发出付款通知后 7 日内乙方不予支付的, 甲方有权直接从租赁保证金中扣除。如果租赁保证金不足赔偿甲方损失的, 甲方有权要求乙方赔偿差额。甲方对于乙方在该房屋内添置的不可移动物品的保留, 适用本合同 12.1 条的约定。
- 12.3 租赁期满或本合同提前解除, 乙方交还该房屋时, 如甲方发现该房屋和/或本合同附件所列的装修、设备和设施被损坏或遗失 (自然损耗除外), 甲方有权要求乙方赔偿损失, 甲方有权直接从租赁保证金中扣除。如租赁保证金不足赔偿甲方损失的, 甲方有权要求乙方赔偿差额。

第十三条 权利的放弃

- 13.1 在乙方违约情况下甲方又接受租金或其他款项时, 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。
- 13.2 在甲方违约情况下乙方又继续使用房屋时, 不能视为乙方放弃追究甲方违约责任的权利。也不影响乙方追索损失赔偿的权利以及根据本合同及法律规定的其他权利。此外, 乙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。乙方的任何权利的放弃均以乙方签署的书面明确表示为准。

第十四条 通知

- 14.1 对于任何通知或联络, 如直接交付, 则在接收一方或其被授权人签收时视为收讫; 如用传真, 在发出后视为收讫; 或通过国内或国际邮政快递方式邮寄; 以一方签字收到为准。
- 14.2 如一方拒绝签收通知, 则双方关于本合同履行的通知应以邮政快递方式进行, 通知到达日以寄出日为准。双方通信地址改变应书面通知对方, 否则合同中 14.4 列明的通信地址为有效通知地址, 双方按原通信地址发出的通知和文件视为已经送达。
- 14.3 甲方在乙方租赁物业门口或其他醒目位置张贴的与日常物业管理有关的通知或文件, 即视为已合理通知乙方。
- 14.4 本合同当事人之间发出的任何通知或联络应以书面形式按下述地址或传真号码发出:
甲方: 成都华诚信息产业有限公司
收件人: 成都华诚信息产业有限公司

地址: 成都市南延线高新区科技孵化园 8 号

邮编: 610041

传真: /

乙方: 成都汉度科技有限公司

地址: 中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道中段 1388 号 1 栋 2 层 264 号

收件人: 成都汉度科技有限公司

邮编: 610041

传真: /

或者按照接收一方发出的一方所最新书面通知的其他地址或传真号码发出。

第十五条 适用法律与争议解决方式

本合同适用中华人民共和国法律。双方在履行本合同的过程中若发生争议,甲\乙双方可以通过协商解决,协商未果,任何一方可提交房屋所在地有管辖权的人民法院通过诉讼解决。

第十六条 其他

- 16.1 本合同所称<管理公司>是指甲方或甲方指定的对大楼进行物业管理的物业管理公司。
- 16.2 本协议中的房屋名称为暂定名,甲方有权更改名称,且名称的更改不影响本合同的执行,乙方不得以房屋名称更改为由要求解除合同或向甲方索赔。本合同所指的房屋名称更改时,甲方有义务通知乙方。
- 16.3 本合同以中文书写,手写处需加盖双方印章有效。
- 16.4 本合同经双方加盖公章或合同专用章时生效。
- 16.5 本合同共 9 页,壹式 肆 份,甲方执 贰 份,乙方执 贰 份。

本合同签订前,甲方向乙方进行了必要的沟通、说明和解释,乙方已经充分理解了本合同条款的内容,本合同系在双方在自愿、平等、协商一致的基础上签订。为充分维护乙方的合法权利,甲方特别提醒请乙方仔细阅读合同条款中的黑体部分,并对其内容予以充分的注意,乙方表示理解和同意黑体部分内容。

出租方: 成都华诚信息产业有限公司 (盖章)

代表: 张仲 (签字)

承租方: 成都汉度科技有限公司 (盖章)

代表: (签字)

签订日期: 2020 年 10 月 23 日

签订日期: 2020 年 10 月 23 日

