

合同编号: ZLHT-20240415-0063

【苏州氢澜科技有限公司】

与

【安徽展舟科技有限公司】

关于租赁【苏州龙湖中心】

[10 楼][1001]单元
之

房屋租赁合同

2024 年 04 月 22 日



目 录

第一部分 专有条款：	3
1. 签约双方	3
2. 承租单元	3
3. 租期	4
4. 租金、物业服务费及其他费用	4
5. 保证金	7
6. 保证金、租金及物业费支付清单	8
第二部分 标准条款：	9
1. 承租单元	9
2. 付款方式	9
3. 交付承租单元手续	10
4. 甲方义务	10
5. 乙方义务	12
6. 限制及禁止	15
7. 违约责任	16
8. 其他	17
第三部分 附件	20

租赁合同

本合同由以下双方于【2024 年 04 月 22 日】在中国【江苏苏州】签署。

出租方： 安徽展舟科技有限公司 （下称“甲方”）

（统一社会信用代码：91340203MA8QEH7H14）

承租方： 苏州氢澜科技有限公司 （下称“乙方”）

（身份证号/营业执照号/统一社会信用代码：91320505MA25XYQP8G）

在双方遵循《中华人民共和国民法典》以及其他法律、法规规定的自愿原则、等价有偿原则、公平原则等情形下，经双方当事人友好协商而最终达成如下一致意思表示：

1. 按照本租赁合同的条款及条件，出租方同意出租及承租方同意承租位于中华人民共和国【江苏省】【苏州市】【虎丘区】【狮山天街生活广场 13 幢】【苏州龙湖中心】内于专有条款第二条所列之建筑物内的承租单元。承租方租用承租单元的租期列于专有条款第三条，租金及物业服务费列于专有条款第四条，保证金列于专有条款第五条。
2. 本租赁合同的专有条款、标准条款、附件一至附件八、补充条款以及其它附加于本租赁合同的各文件，均构成本租赁合同之一部份。
3. 双方在均已完全仔细阅读本合同中有关权利、义务的约定且完全明白双方享有的权利、可能承担的相关责任情形下，郑重承诺严格按照本合同的约定行事。

第一部分 专有条款：

1. 签约双方

出租方（以下简称“甲方”）：安徽展舟科技有限公司

联系地址：安徽省芜湖市弋江区芜湖高新技术产业开发区服务外包产业园 4 号楼 1507 室

邮政编码：241002

法定代表人：赵春华

联系人：冯越

联系电话：0512-66712886

承租方（以下简称“乙方”）：苏州氢澜科技有限公司

联系地址：苏州高新区同心路 58 号建大产业园 1 号厂房一楼西侧

邮政编码：215000

法定代表人：庞深

联系人：庞深

联系电话：18701593926

电子邮箱：hywavetech@163.com

身份证号/营业执照号/统一社会信用代码：91320505MA25XYQP8G

纳税人注册地址：苏州高新区同心路 58 号建大产业园 1 号厂房一楼西侧

开户行：中国工商银行股份有限公司苏州学府支行

开户名称：苏州氢澜科技有限公司

银行账号：1102181609100041662

2. 承租单元

2.1 承租单元

本合同项下之租赁房屋位于江苏省苏州市虎丘区狮山天街生活广场 13 幢（以下简称“该项目”）苏州龙湖中心 10 楼 1001 单元（仅为方便识别，在附件二平面图上以红色标出的写字楼，下亦称“该单元”）。

2.2 承租面积

建筑面积 158.75 m²。

3. 租期

3.1 装修期

共 0 天（起始日及届满日均包括在内，下同），乙方享受装修期的期限为：自 0 天止。装修期内，乙方不需向甲方支付租金，但需承担该单元的物业服务费及其他费用，承租期内其他相应权利义务约定亦同样适用。

3.2 承租期

3 年，乙方的承租期为：自 2024 年 09 月 23 日至 2027 年 09 月 22 日 止。

3.3 交付日

乙方按照本合同约定支付首期租金、首期物业费、保证金及本合同约定的其他需提前缴纳的费用后，甲方应于 2024 年 09 月 23 日 将该单元交付乙方。

3.4 双方认可

装修期是甲方基于乙方整个承租期给乙方的优惠，无论何种原因，如本合同履行期不足 3 年，则双方确认，取消本条所述装修期约定，乙方补缴全部装修期租金。补缴租金按照本合同约定最高阶段租金标准计算。

4. 租金、物业服务费及其他费用

4.1 租金

1) 租金单价

第 1 阶段租金：该单元租金单价为人民币 75.00 元/m²/月，自 2024 年 09 月 23 日至 2027 年 09 月 22 日止。

2) 租金支付

本合同租金计收起始日为：2024 年 09 月 23 日。

首期租金支付：

2024 年 09 月 23 日-2024 年 12 月 22 日 的租金总额，共计人民币 35718.75 元。首期租金应在本合同签署后 5 个自然日内支付至甲方。每 3 个月为一个支付周期，除首期租金外，乙方应于每期提前 10 自然日（以下“日”均为自然日）支付甲方当期的租金。

4.2 物业服务费：

乙方同意按照如下标准支付物业服务费。如政府主管部门或甲方委托的物业管理机构对管理费收费标准予以调整的，乙方同意按照调整后的收费标准支付管理费。管理费按计租面积为基准计算，具体计算方法如下：

1) 物业服务单价

乙方应向甲方缴纳的物业服务费为人民币 23.50 元/m² · 月。

2) 物业服务费支付

本合同物业服务费计收起始日为：2024 年 09 月 23 日。

首期物业服务费支付：2024 年 09 月 23 日-2025 年 03 月 22 日 的物业服务总额，共计人民币 22383.76 元。首期物业服务费应在本合同签署后 5 个自然日内支付至甲方。每 6 个月为一个支付周期，除首期物业服务费外，乙方应于每期提前 10 自然日支付甲方当期的物业服务费。物业服务费基本构成的范围由物业公司统一规定。

4.3 其他费用：

乙方应按照物业公司制定的有关规定及收费标准以及甲方及/或物业公司发出的收费通知单的要求交纳承租该单元期间应付的其他有关费用，包含但不限于车位租金/使用费、滞纳金、能源费、税费、装修保证金、装修管理费、装修用电用水费、装修垃圾清运费、装修工人出入证费、空调/消防泄水费、公区成品保护费、管道资源占用费、电量增容管理费及相关保险费用。

- 1) 车位租金/使用费按照房屋租赁合同中【附件五：物业收费标准】执行。
- 2) 装修保证金。装修保证金单价按照房屋租赁合同中【附件五：物业收费标准】执行。在竣工后经甲方审核并通过政府部门验收后三个月内返还。若乙方在装修过程中造成甲方损失，甲方有权从租户缴纳的装修保证金中扣除相关费用。如装修保证金不足以赔偿相关损失的金额，租户需在 3 日内补足，逾期不补足的，按照本合同规定追究乙方违约责任。
- 3) 滞纳金。若乙方未在上述规定的期限前支付至甲方及/或物业公司租金、物业服务费、水电费、车位管理费及其他费用等所有乙方应付费用，在不影响甲方及/或物业公司其他权利或补救措施的前提下，乙方应按照未支付金额 0.05%/天 的标准向甲方及/或物业公司支付滞纳金；滞纳金的计算期自各项费用应付之日起开始计算，直至乙方付清所有前述的费用的本金、滞纳金和其他相关的费用为止。
- 4) 能源费。能源费的缴纳单价按照房屋租赁合同中【附件五：物业收费标准】执行。乙方应在接到甲方缴费通知单 30 日内将能源费缴纳至甲方。乙方如逾期未缴纳能源费，甲方可按照本合同专有条款 4.3-3) 的规定，收取滞纳金。
- 5) 税费。本合同项下规定的租金、物业管理费、维修费等各项收费以及价外费用（如有）均包含增值税金额。双方因签订和履行本合同而应当缴纳的税费，根据租赁房屋所在地相关规定各自承担及缴纳。租赁期间，因租赁房屋的所有权及土地使用权而产生的相关税费由甲方承担。乙方应自行承担并缴纳其在租赁房屋内进行办公活动所引起的所有税费。

4.4 税率修改：

本合同租金、物业服务费等费项对应的税率如遇相关法律法规或税收政策调整，导致租金、物业服务费等费项对应的税率调整的，出租人按照开具发票时的税率为承租人开具发票，双方均不因此要求对方退款或向对方主张补偿、赔偿等权利，同时出租人与承租人一致同意租金、物业服务费、等费项单价与总价不做调整。

5. 保证金

保证金为 3 个月租金金额（人民币 35718.75 元）+ 0 个月物业服务费金额（人民币 0 元），合计金额为人民币 35718.75 元；乙方在本合同盖章之日起 5 个自然日内，将保证金支付至甲方。在整个租期内保证金由甲方保管，甲方无须向乙方支付保证金的利息。甲方在收到保证金后应向乙方出具相应电子收据。该电子收据及在电子收据打印并加盖公章的文件在未来完成保证金退款后自动失效。若按期未缴纳保证金，甲方视为乙方放弃租赁的权利，甲方有权将该单元租予任何第三人。

此合同为续租合同，乙方已支付租赁保证金共计【35718.75】元，自动转为本合同项下租赁保证金的一部分，剩余【0】元在【2024 年 4 月 30 日】前支付给甲方，甲方收取保证金后向乙方开具凭证。

5.1 保证金的没收

租赁期间，非本合同规定的免责情况，乙方违反本合同约定的，甲方可按照本合同标准条款第 7.2 条的规定没收乙方的保证金。

5.2 保证金的扣除

租赁期间，非本合同规定的免责情况，针对乙方应向甲方支付的任何费用及滞纳金，甲方有权从保证金中直接扣除。

5.3 保证金的补足

在甲方按本条第 5.2 款的约定扣除相应费用及滞纳金的，甲方应当在扣除后书面通知乙方，且乙方有义务在接到甲方要求补足保证金的通知后五（5）日内补足相应数额；否则，乙方经催交仍未能按本合同约定补足保证金的，则自逾期之日起，每逾期一日，乙方应按应缴但未缴金额的日千分之五向甲方支付滞纳金直至其付清应缴金额止。

5.4 保证金的限制

在本合同有效期内的任何时候，乙方均无权要求甲方接受用保证金支付或抵冲乙方应付的任何款项，双方另有约定除外。

5.5 保证金的退还

在不影响本合同项下甲方其他权利的前提下,甲方须于本合同期满终止或提前终止后，在乙方按本合同规定将该单元返还于甲方、将乙方或其相关单位之工商注册地址从该单元迁出（如涉及）且结清本合同项下的所有款项后的 30 日内，把保证金无息退还给乙方。

6. 保证金、租金及物业费支付清单

期数	租赁期限	费用类型	付款日	最终金额
1	2024 年 09 月 23 日-2024 年 12 月 22 日	租金	2024 年 08 月 22 日	35718.75
1	2024 年 09 月 23 日-2025 年 03 月 22 日	物业费		22383.75
2	2024 年 12 月 23 日-2025 年 03 月 22 日	租金	2024 年 12 月 13 日	35718.75
3	2025 年 03 月 23 日-2025 年 06 月 22 日	租金	2025 年 03 月 13 日	35718.75
2	2025 年 03 月 23 日-2025 年 09 月 22 日	物业费		22383.75
4	2025 年 06 月 23 日-2025 年 09 月 22 日	租金	2025 年 06 月 13 日	35718.75
5	2025 年 09 月 23 日-2025 年 12 月 22 日	租金	2025 年 09 月 13 日	35718.75
3	2025 年 09 月 23 日-2026 年 03 月 22 日	物业费		22383.75
6	2025 年 12 月 23 日-2026 年 03 月 22 日	租金	2025 年 12 月 13 日	35718.75
7	2026 年 03 月 23 日-2026 年 06 月 22 日	租金	2026 年 03 月 13 日	35718.75
4	2026 年 03 月 23 日-2026 年 09 月 22 日	物业费		22383.75
8	2026 年 06 月 23 日-2026 年 09 月 22 日	租金	2026 年 06 月 13 日	35718.75
9	2026 年 09 月 23 日-2026 年 12 月 22 日	租金	2026 年 09 月 13 日	35718.75
5	2026 年 09 月 23 日-2027 年 03 月 22 日	物业费		22383.75
10	2026 年 12 月 23 日-2027 年 03 月 22 日	租金	2026 年 12 月 13 日	35718.75
11	2027 年 03 月 23 日-2027 年 06 月 22 日	租金	2027 年 03 月 13 日	35718.75

6	2027年03月23日-2027年09月22日	物业费		22383.75
12	2027年06月23日-2027年09月22日	租金	2027年06月13日	35718.75

第二部分 标准条款：

1. 承租单元

1.1 乙方明确，本合同所述的承租单元所在项目名称为甲方有完全命名权、更名权；本合同所述的承租单元位于的楼层及/或房号实为甲方自行编排，如不同于实际楼层及/或房号或经政府部门核准后的最终编号，乙方不会因为该编排的楼层及/或房号与实际楼层及/或房号或经政府部门核准后的最终编号之间有差异，而单方面向甲方提出解除本合同及/或向甲方提出任何索赔要求或任何其他形式的权利主张。

1.2 乙方必须在【办公】的用途内使用该单元，不得随意更改。

1.3 乙方声明其在签署本合同前已经现场查验过该单元，对该单元及其现有装修及设施状况了解并表示接受，该单元现状以甲方及/或物业公司与乙方签署之房屋交接确认书为准。在租赁期内，原则上不对根据该单元的租赁面积计算出的租金、租赁保证金等作调整。附件二中该单元的平面图只作方便鉴别之用。

2. 付款方式

2.1 该单元应付的基本租金、租赁保证金及应付的其他费用以人民币缴付，付款地点和银行帐号按甲方指定的规定办理，或由乙方付至下述指定账户：

开户银行：中国银行股份有限公司芜湖中山南路支行

开户名称：安徽展舟科技有限公司

银行账号：187272205480

双方确认，甲方指定安徽展舟科技有限公司收取相应款项，并由安徽展舟科技有限公司开具相应发票及/或收据。

乙方对此无异议，并同意配合办理有关手续。

2.2 如上述接受付款的帐户信息发生变化，应当于变化发生之前 20 日以书面形式通知乙方，乙方于接到通知之前已经向原帐户支付的付款仍为有效支付。

2.3 甲方或指定公司在收到乙方支付的款项后五日内向乙方开具相应发票及/或收据。乙方应保证提供的开票信息准确无误。乙方无法提供增值税开票信息及相应的证明文件（一般纳税人资格证明、税务登记证、开户银行许可证等），或提供的开票信息有误，导致甲方无法开具或错开相应的增值税发票的，甲方不承担任何责任，乙方不得以此为由拒付租金、物业服务费等费用，否则，按本合同约定承担违约责任。

3. 交付承租单元手续

3.1 甲方根据甲方及/或物业公司与乙方签署之房屋交接确认书为标准向乙方交付该单元，且一经各方签署交付凭证，即视为甲方已履行将该单元合格地交付给乙方的义务。甲方因自身原因不能按照交付日将该单元交付乙方使用，交付日应以实际交付之日为准，乙方同意给予甲方三十（30）日的交付宽限期，甲方在宽限期内交付该房屋不承担任何违约责任；实际交付之日超过约定交付日三十（30）日但不足九十（90）日的，每逾期一日，甲方向乙方按照日租金 0.1% 的标准支付违约金；如甲方逾期交付超过九十（90）日的，乙方有权解除本合同。

3.2 乙方应于交付日到甲方及/或物业公司办公室按甲方要求办理该单元的交接手续、签署交付凭证并按本合同的规定支付所有相关费用。如乙方未于交付日前往甲方及/或物业公司办理该单元的交付手续，则自交付日起至乙方实际办理交付手续、签署交付凭证之日止之天数将在乙方的装修期中扣减，同时第一阶段支付租金起始时间不变，但最长不能超过 30 日，超过 30 日的，乙方应按本合同标准条款 7.2 承担违约责任。同时，乙方应支付自交付日起至乙方实际办理交付手续、签署交付凭证之日止之天数的、物业服务费。

4. 甲方义务

4.1 合法主体资格

甲方作为项目的建设单位系依法成立、存续，具备签署和履行本合同的主体资格。甲方在签订本合同前，需向乙方提供由政府相关主管部门签发的营业执照复印件，并作为本合同附件一。

4.2 保证乙方不受干扰

甲方应尽力保证乙方正常使用该单元并免受干扰，除非乙方未履行本合同中所载的应由乙方遵守和履行的条款。

4.3 交付承租单元

除非出现不可抗力或乙方违约情况，甲方应按本合同约定条款向乙方交付承租单元并办理交付手续。否则，甲方应按本合同标准条款第 7.1 条承担违约责任。

4.4 配合、协调义务

经乙方要求，甲方作为该单元出租方应配合乙方在办理工商注册登记时提供住所地相关证明；以及协调乙方与物业公司办理装修申请等手续。

4.5 保证正常使用及修缮责任

- 1) 甲方及/或物业公司应保证该单元结构及其甲方提供的附属设施处于正常的可使用和安全的状态；甲方及/或物业公司对该单元内甲方提供的附属设施应进行定期检查、养护、维修时，乙方应予以配合，但甲方及/或物业公司应减少对乙方使用该单元的影响。
- 2) 甲方及/或物业公司对该单元的修缮义务包括该单元的结构及甲方提供的设施、设备；此外，甲方及/或物业公司亦负责该项目的公共区域及其设施、设备的修缮。但甲方及/或物业公司的修缮义务并不包括任何因乙方原因引起及乙方装修改造后的损毁。
- 3) 由于甲方过错而导致发生如下情况的，甲方承担相应责任：电梯、自动扶梯、防火和安全设置、空调设备和建筑物的其它设备出现问题或停止运行而造成对乙方或其它人的财产损坏；建筑物和该单元热力、燃气、电和水供应的故障、爆炸及停止而造成的对乙方及其它人的财产损坏；由于火灾、建筑物的任何部分溢水和漏水或雨水进入建筑物或该单元以及建筑物存在的鼠类和其它害虫而造成对乙方或其它人的财产损失。

4) 除紧急或发生故障情况外,甲方应在保养、维修、更新、或替换空调分体机系统、电梯、扶梯、电力、供水及其他一切该单元服务设施前向乙方发出书面通知。

4.6 清洁

保持项目的公共区域、公共洗手间及其它公共部份清洁及正常使用状况。

4.7 按照国家法律、法规以及当地政府管理规章的要求,提供相应资料,履行本合同备案的义务。

5. 乙方义务

5.1 主体资格:

保证依法成立、存续,具备签署和履行本合同的主体资格。乙方在签订本合同前,需向甲方提供由我国政府相关主管部门签发的营业执照或注册证书原件查验留存复印件及有关授权书原件,并作为本合同附件一。

5.2 依照本合同约定向甲方及/或物业公司支付租金、物业服务费及其他应付的费用。

5.3 遵守并促使其继承人、雇员、代理人、承包商遵守政府或其它有关部门关于乙方在该单元内的行为及开展其业务的所有法律、法规、规定和要求;以及关于规范乙方及其继承人、雇员、代理人、承包商的行动、行为、事务或事情的所有有关法规、规定和要求;以及由甲方及/或物业公司制 定的并为达到保证、提升项目品质之目的而适时修改的物业服务手册、装修管理规定等履行本合同 所涉文件,如违反这些法律、法规、规章以及本合同所涉文件给甲方造成损失的,乙方应赔偿甲方由此所遭受的损失。

5.4 装修与改建

乙方应按物业公司制定的装修管理规定进行装修与改建。

5.5 保险

1) 为了避免乙方可能承担的风险,保证项目整体品质,乙方应自费或指定相应承包商按附件六 的约定购买保险。乙方应于接收该单元前向甲方提交保险公司批单及所付保险费之收

据或保险公司确认信，以证明其已向保险公司购买符合上述约定之充足保险。若所投上述保险于本合同履行期内到期，乙方应及时办理续保手续，并于前次保险期满日起 1 个月内向甲方提供续保保单及 所付保险费之收据或保险公司确认信。

2) 乙方不得作出使该项目及 / 或该单元现有所投之火险及 / 或其它可投保事项之保险及 / 或 第三者责任险无效或可能使其无效的行为或事宜，亦不得作出或允许或容忍由于这些行为或事宜 使保险费增加。如果由于乙方所为或所允许或容忍之行为或事宜使保险费增加，甲方有权向乙方 索回保险费的增加额，甲方的上述权利不影响其本租赁合同项下享有的任何其它权利或补偿。同 时乙方应在保险公司要求时提供相关证明文件或其它必要的协助。

5.6 同意甲方及/或物业公司进入：经事先通知，乙方应允许甲方及/或物业公司在合理时间内进入该单元以观察租赁物业内状态、盘点固定设备和进行必要的修理或维修。但甲方及/或物业公司应尽可能不对乙方正常办公造成任何干扰。

5.7 通知义务

1) 乙方应将遭受之人员损伤及承租单元遭受之损毁，以及水管、电线或装置、固定附着物及设施设备发生之任何意外或损毁情况，及时以书面形式通知甲方，情况紧急的，可先口头通知后再以书面形式通知甲方。

2) 在收到政府或有关部门涉及该单元或项目的通知书时，须立即以书面形式通知甲方。

5.8 配合勘察及改造

1) 甲方有权在租赁期期满或提前结束前三个月内，在乙方无意续约及/或双方就续约条件没有最终达成协议的情况下，经提前通知乙方，可以在尽量不影响乙方正常使用该单元的前提下，带领意向租户进入该单元看房。

2) 乙方同意，如遇甲方及/或物业公司对大厦进行改造，乙方应予以配合，甲方及/或物业公司保证其改造尽量不影响乙方正常经营、使用。

5.9 承租单元的返还

1) 乙方应于租赁合同终止之日，将该房屋交还甲方。

2) 乙方向甲方交还该房屋前，应自负费用对该房屋进行打扫和清理，使该房屋处于完好及可出租的现状（除正常损耗外）返还给甲方。乙方如按本合同约定在甲方同意的范围内和要求下对该房屋进行了装修、增建或改建的，除经甲方书面同意可以该房屋现状交还外，乙方应根据甲方的要求在租赁期限届满或本合同提前解除前将该房屋恢复原状（原状为本合同约定的房屋交付标准（附件三）），由此发生的费用由乙方承担。若乙方未按本条款约定时间及条件将该房屋恢复原状时，甲方有权作出如下选择：如甲方选择自行将该房屋恢复原状的，因恢复原状所产生的所有费用与损失均由乙方承担；如甲方选择将该房屋保持现状继续使用或出租的，该房屋内的所有装饰装修物，均无偿归甲方所有。但无论乙方实际以何种标准交还房屋，乙方均无权要求甲方对该房屋内的任何装饰装修或乙方逾期未搬离的物品进行任何形式的补偿或赔偿。

3) 乙方返还该单元之同时，乙方须将通向该大厦各部分的钥匙（如有）交还甲方。

4) 若乙方未按本条款的约定将该单元返还于甲方，甲方有权于返还日起三日后直接进入并收回该单元（包括采取切断该单元的水、电、空调供应以及封闭该单元等方式）；除经甲方认可现状返还的情况外，如果乙方未能在本条款约定期限内将该单元恢复原状或在该单元内遗留有物品、设备，甲方可在返还日起三日后自行或委托他人将该单元恢复原状，但费用由乙方承担，且该遗留物品、设备视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处置（包括自用和变卖以弥补甲方损失等措施）。在该情况下，甲方直接进入该单元之日或恢复原状之日视为乙方向甲方之返还日（以后到者为准）。甲方亦可选择不直接进入该单元，则乙方将房屋恢复原状向甲方之返还日视为返还日。在上述情况下，乙方应依延期返还天数向甲方支付房屋占用费及其他费用，房屋占用费标准为本合同约定租金标准的两倍。若甲方选择直接进入该单元，则乙方还应承担由于乙方违约而导致甲方的直接进入行为给任何第三人造成的损失。同时，甲方还有权要求乙方赔偿因延迟向新租户交付该单元而给甲方造成的损失，包括但不限于违约金、中介费等。

5) 续租通知：若乙方拟于租赁期限届满后继续承租该房屋的，乙方应在租赁期限届满前六个月向甲方发出书面通知，并于通知发出后十五（15）日内与甲方协商一致达成续租的租赁合同。如乙方未于上述约定期限内行使有限续租权、向甲方提出续租申请并协商一致、签订新的租赁合同的，则自上述约定期限届满之日起即视为乙方不可撤销地放弃优先承租

权，甲方有权与任何其他第三方就租赁房屋进行协商乃至达成正式的房屋租赁合同。如乙方发出书面通知续约后在正式签约前又反悔的，乙方应赔偿甲方由此造成的损失。

5.10 按照国家法律、法规以及当地政府管理规章的要求，提供相应资料，履行本合同备案的义务。

6. 限制及禁止

6.1 标志

- 1) 未经甲方允许，乙方不得在公共走廊、电梯间及其他公共区域装置、陈列任何告示牌、标志、装饰物、广告或其它制品。
- 2) 未经甲方允许，不得在租赁物业内部以及外墙壁、玻璃幕墙内外安装、设置任何告示牌、标志、装饰物、广告、灯箱等使得其能被从项目外部看到。
- 3) 如乙方违反上述条款，乙方应在甲方发出通知后 2 日内立即采取合理措施移走、拆除上述物品。

6.2 在该单元装修、改建工程未依法竣工验收取得相应证明文件前，乙方不得在该单元开始办公或其他用途（不论属暂时性质或其它情况），否则由此引起的一切责任由乙方自行承担。

6.3 乙方不得使用或允许或容忍该单元用作任何非法或不道德的用途。

6.4 分租与转租未经甲方事先书面同意，乙方不得将该单元的全部或部分分租或转租给第三方（包括但不限于以联营等形式达到分租或转租的目的）。此外，乙方不得将该单元内甲方提供的任何设施设备拍卖、转让、抵押或赠予第三方，亦不得以转让、赠予或任何其他方式处置抵押金，同时不得使非乙方获取或享有该单元或其任何部分的使用权、租用权和占有权，而不论这种获取是否已付租金或其它对价。

6.5 优先购买权

乙方同意在下列情形下放弃同等条件下的优先购买权，但甲方应保证不影响乙方根据本合同享有、行使相关权利：

- 1) 该单元所在楼栋以层、以整体转让；
- 2) 甲方向甲方之关联公司转让。

6.6 名称的使用

乙方未得到甲方的书面同意前，不得在与乙方之业务或营运有关的情况下或出于其它目的，使用或允许他人使用甲方或项目的名称/标志整体或任何部份作任何用途。但是，仅用于表明乙方之办公位置、地址的除外。

7. 违约责任

7.1 甲方的违约责任

乙方有权在发生下列情形之一时，解除本合同，并要求甲方向乙方支付与保证金同等金额的违约金并有权继续追讨其他全部损失。但是，乙方亦可选择本合同继续履行，并要求甲方支付与保证金同等金额的违约金。

- 1) 若甲方超过约定交付日 30 日仍未向乙方交付该单元的；
- 2) 甲方交付的该单元不符合本合同的约定，严重影响乙方正常使用且在约定交付日后 30 日内仍未达到本合同约定的交付标准的；
- 3) 因甲方原因，该单元发生产权争议，导致乙方不能正常使用的；
- 4) 因甲方不具备签署本合同的合法主体资格，导致本合同无效的；
- 5) 其他因甲方原因，导致乙方无法实现订立本合同根本目的的。

7.2 乙方的违约责任

在发生下列情形之一时，甲方有权解除本合同、合法地提前收回该单元或其任何部分，并没收乙方的保证金，并有权继续追讨截止到甲方收回该单元之日止乙方应付而未付的全部费用及给甲方造成的其他全部损失。但是，甲方亦可选择本合同继续履行，没收乙方的保证金作为违约金。同时，在出现本合同约定的甲方可以解除本合同的情形时，为避免甲方损失扩大，乙方同意：在甲方将解除（或不解除）本合同的意图通知乙方三日后，甲方及/或物业公司可不经通知乙方而切断该单元的水、电、空调，且乙方应自行支付甲方及/或物业公司切断及/或再行接通水、电、空调的相关费用。

- 1) 若乙方直至约定交付日起计的第 30 日仍未前往甲方及/或物业公司实际办理验收、交接手续的；

- 2) 本合同中所约定的租金或物业服务费或其它应由乙方支付的费用在到期后且甲方已发出书面催告通知 10 日内仍未支付或本合同签署后,乙方累计欠费超过 3 次的(含 3 次);
- 3) 在合同约定的租赁期满前,乙方提前退租的,发生该情形的,没收乙方保证金,同时乙方还应另行向甲方支付 3 个月租金和物业服务费总额标准的违约金,如果违约金不足以弥补因此给甲方造成的损失,乙方应补足甲方损失额与违约金之间的差额;
- 4) 乙方违反本合同规定的该单元的用途,或有危及该项目的安全或损害该项目形象或违反法律法规等其他行为,经甲方催告改正后在五日内仍不纠正的;
- 5) 乙方未征得甲方及/或物业公司书面同意擅自对该单元进行装修、改建或增设、变更其他设施、设备等;
- 6) 未经甲方允许,在租赁物业内部以及外墙壁、玻璃幕墙内外安装、设置任何告示牌、标志、装饰物、广告、灯箱等使得其能被从项目外部看到。且经甲方通知后 2 日内未采取合理措施移走、拆除上述物品的;
- 7) 乙方导致该单元或其附属设施、设备等严重损坏的;
- 8) 乙方擅自转租该单元、转让该单元承租权或与他人交换各自承租的单元的;
- 9) 乙方破产或进入清算程序(因重组或合并原因进行清算者例外)或任何人士向法庭申请对乙方进行清算,法庭受理该等申请或该单元因法庭强制执行其判决而被查封,上述情形的发生对项目的形象造成了重大影响;
- 10) 其他乙方严重违反本合同或服务手册和装修手册中乙方必须遵守或履行的规定的,经甲方催告改正后在五日内仍不纠正的。

8. 其他

8.1 保密义务

甲乙双方同意,就任何及一切从本合同产生或与之有关的资料,包括双方之间所进行的讨论本身、任何及一切有关房屋的资料、设计及建筑规格、双方之间一切讨论的内容或任何一方提供的尚未为公众所知悉的任何资料为保密信息(“保密信息”)。在本合同有效期内,除为本合同明确约定的用途外,任何一方不得使用或允许使用保密信息,并且,未经甲、乙双方一致同意,任何一方不得对其雇员、所属集团公司、关联方、代理、顾问及律师以外的任何实体或个人泄露本合同内容,包括租赁条件和其他与销售、财务报告、重大商业决策和敏感商业秘密等有关的信息。但上述保密义务不适用于如下情况:保密信息已通过其他途径为公众知悉;根据法律法规的要求,该等保密信息应向有关政府部门提供;

为评估乙方的月实际营业收入而向会计、审计机构及专业人员或其他有关人员披露相关信息；因甲方或乙方内部审计、外部审计需要，向公司审计部门及审计机构披露本合同相关信息；因甲方或乙方融资需要，向相关金融机构披露本合同相关信息；为采取法律行动或追究违约责任，向仲裁员或法官披露相关信息。

8.2 宽容并非放弃权利

守约一方对违约方一次或多次不履行、违反、不遵守或不履行本租赁合同违约方责任的宽容、原谅或宽恕并不代表违约方持续或再次不履行、违反、不遵守或不履行放弃守约方自身的权利，也不消除或影响守约方根据本合同享有的权利及要求赔偿。

8.3 不可抗力

如果该单元由于不可抗力的原因而造成毁坏或致使该单元不适于使用或租用，或一方因为不可抗力的原因不能履行本合同所约定的部分或全部义务时，应在不可抗力发生后的七日内通知对方。由于不可抗力而导致合同无法继续履行时，双方互不承担违约责任。不可抗力之内容和范畴以《中华人民共和国民法典》规定为准。

8.4 放弃陈述和保证、未尽事宜

- 1) 本合同约定了当事人达成的全部一致的意思表示，本合同取代一切双方此前所达成的协议或意向或其他任何书面往来文件。
- 2) 本合同生效后，双方如确有其他未尽事宜，应由双方协商一致后通过书面形式另行约定。

8.5 通知

以本合同为目的或与之相关的任何文件或通知，均应以中文书写，均应以亲自递交、邮递、特快专递或邮件发至文首列明的联系地址和/或联系方式，否则不发生效力。如果拟接受通知的合同一方的联系地址和/或联系方式发生变更，则其应在发生变更情况之日起一日内以书面形式通知另一方，于对方接到一方发出的变更其地址的通知之前，该方地址仍以先前地址为准。如一方以面交方式送达该等文件或通告，于收件人或其授权人、继承人、雇员、代理人签字接收之日视为已送达收件人。通知被视为送达的日期应按如下方法决定：专人递交的通知在专人递交之时视为有效送达；以（预付邮资）的挂号信件发出的通知，应在寄出日（以邮戳为准）后第三日视为有效送达；以快递发送的通知应于交予合法的快递服

务发送后第三日视为有效送达；以图文邮件发出的通知，在邮件传送日后第一个工作日视为有效送达。

8.6 适用法律及司法权

本合同的订立、效力、解释及履行均适用中国法律。因本合同产生的、或与本合同有关的任何争议，应首先由本合同各方友好协商解决；协商不成时，任何一方均应向承租单元所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，以诉讼方式解决。

8.7 签署及语言版本

本租赁合同经双方签字、盖章后生效。本租赁合同依照中文正本一式（肆）份签署，甲乙双方各持（贰）份。

8.8 本合同的所有附件及补充协议皆为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力，清单如下：

第三部分 附件

附件一：甲乙双方营业执照复印件

附件二：承租单元平面图

附件三：交付标准

附件四：交接确认书

附件五：物业收费标准

附件六：保险要求

附件七：客户承诺函

附件八：收款委托函

第三部分：附件

附件一：甲乙双方营业执照复印件


营业执照
(副本)

统一社会信用代码
91340203MA2Q8H7H14(1-1)

名称 安徽辰奇科技有限公司

类型 有限责任公司(自然人独资)

法定代表人 赵春华

经营范围 一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；网络与信息安全软件开发；信息系统集成服务；软件开发；平面设计；图文设计制作；广告制作；咨询策划服务；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；通讯设备销售；日用百货销售；家用电器销售；办公用品销售；建筑材料销售；金属材料销售；汽车零配件零售；环境保护专用设备销售；办公设备销售；房地产经纪；商务综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；消防技术服务；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；建筑劳务分包（除许可业务外，许可业务项目须依法取得行政许可或审批的项目）

注册资本 伍佰万圆整

成立日期 2023年05月10日

住所 安徽省芜湖市鸠江区芜湖南路高新技术产业开发区服务外包产业园4号楼1507室

登记机关 芜湖市鸠江区市场监督管理局
2023年05月10日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。 国家市场监督管理总局监制


营业执照
(副本)

统一社会信用代码
91320505MA25XYQP9G (1/1)

名称 多顺凯源科技有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 阮琛

经营范围 许可项目：道路货物运输（危险化学品货物）（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；信息系统集成服务；软件开发；平面设计；图文设计制作；广告制作；咨询策划服务；市场营销策划；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；通讯设备销售；日用百货销售；家用电器销售；办公用品销售；建筑材料销售；金属材料销售；汽车零配件零售；环境保护专用设备销售；办公设备销售；房地产经纪；商务综合体管理服务；物业管理；非居住房地产租赁；消防技术服务；安全系统监控服务；安全技术防范系统设计施工服务；建筑劳务分包（除许可业务外，许可业务项目须依法取得行政许可或审批的项目）

注册资本 1219.2225万元整

成立日期 2021年05月06日

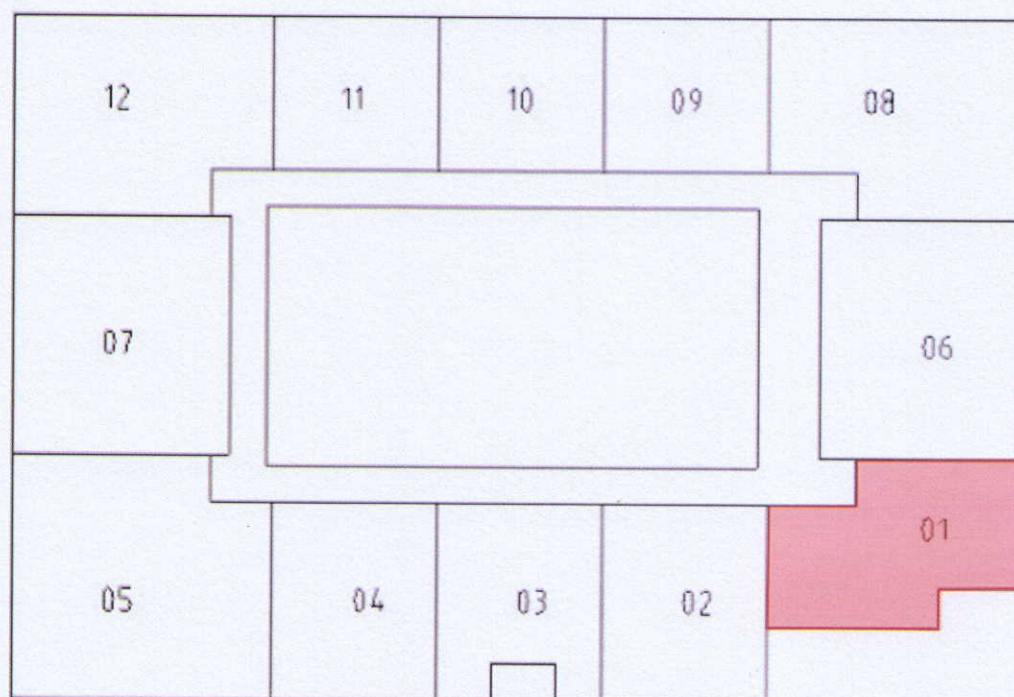
住所 苏州市吴江区同兴路39号盛大产业园1号厂房内西角

登记机关 苏州市吴江区市场监督管理局
2024年04月20日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn> 市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。 国家市场监督管理总局监制

附件二：承租单元平面图

红色部分为承租单元【10 楼】【1001】平面图，建筑面积为 158.75 m²



附件三：交付标准

以实际交付日双方现场确认的交付清单为准。

附件四：交接确认书

甲方：安徽展舟科技有限公司

乙方：苏州氢澜科技有限公司

鉴于：

- 1、 双方于【2024年04月22日】日就写字楼【10楼】【1001】单元房屋（下称“租赁房屋”）的租赁事宜签署了《房屋租赁合同》。
- 2、 根据《房屋租赁合同》约定，甲方应于【2024年09月23日】日之前按照合同约定向乙方交付租赁房屋。

现双方根据租赁房屋验收交付等情况确认如下：

- 1、 此合同为续租合同，甲、乙双方无需另行办理相关交房手续，交房手续以【2022】年签订的为准。
- 2、 双方确认：【2024年09月23日】日为《房屋租赁合同》项下的房屋交付日。
- 3、 本确认书经双方盖章或授权代表签字之日起生效。

甲方（盖章）：



乙方（盖章）：



法定代表人

或授权代表（签字）：



法定代表人

或授权代表（签字）：



签署时间：

签署时间：

附件五：物业收费标准

以物业收费标准清单为准。

附件六：保险要求

一、装修期保险要求

乙方必须自费为其在租赁场所内的装修行为投保建筑工程一切险（含公众责任险），并在装修期内保持保险持续有效。所投保的建筑工程一切险（含公众责任险）必须满足以下条件：

1. 采用国内通用的建筑工程一切险（含第三者责任险）保单；
2. 以甲方、乙方和工程承包商共同作为被保险人；
3. 保险期限和实际工程装修期一致；
4. 保单中物质损失保险部份的保险金额应不低于工程总价；
5. 保单中的第三者责任保险部份的赔偿限额，需符合甲方的要求，同时不低于按照下表所确定的金额；在第三者责任保险中必须明确，发展商和其他相邻业主的财产如果受损，应属于第三者责任保险赔偿范围。

租赁面积	每次事故赔偿限额（不低于）
300 m ² 以下（不含 300 m ² ）	1,000,000 元
300-500 m ² （含 300 m ² ）	2,000,000 元
500 m ² 以上（含 500 m ² ）	3,000,000 元

6. 保单需包含下列特别附加条款：交叉责任条款。

乙方在进场开工之前，需将上述保单及已付保费的凭证交至甲方审阅。在施工期内，甲方可要求乙方提供保险有效及符合要求的证明。如乙方未能提供存在上述有效保险的证明，甲方可禁止乙方施工或替乙方投保，所发生的保费由乙方支付。

二、租赁期保险要求

乙方在租赁期内必须为其营业行为投保公众责任险，并使保险在租赁期内持续有效。有关的保险需满足如下要求：

1. 采用国内通用的公众责任险保单；
2. 以乙方为被保险人；
3. 保险期限需与租赁期一致或覆盖租赁期；

4. 公众责任险每次事故的责任限额不低于按照下表所确定的金额：

租赁面积	每次事故赔偿限额（不低于）
300 m ² 以下（不含 300 m ² ）	1,000,000 元
300-500 m ² （含 300 m ² ）	2,000,000 元
500 m ² 以上（含 500 m ² ）	3,000,000 元

1.

5. 保单需包含下列特别附加条款：火灾和爆炸条款；乙方责任条款，或明确保单扩展承保对于房东的赔偿。

2. 乙方在租期开始十五日内，需将保单及已付保费的凭证等证明上述保险有效存在的文件交至甲方审阅。在租赁期内，甲方亦随时要求乙方提供保险持续生效及符合本合同要求的证明。如乙方无合理理由而未能提供上述保险有效存在的证明，甲方可替乙方投保、所发生的保费由乙方支付。

三、甲方亦建议乙方为其自有财产投保财产保险

附件七：客户承诺函

致： 安徽展舟科技有限公司

我方为【10 楼】【1001】单元（以下简称“该单元”）的承租方（以下简称“我方”），为保障【苏州龙湖中心】（以下简称“项目”）保持一流物业的水准，我方同意及声明如下：

- (一) 同意完全接受贵司委托的物业管理公司【龙湖物业服务集团有限公司苏州分公司】（以下简称“物业公司”）对项目的物业管理。
- (二) 确认已详细阅读入伙协议及物业服务手册、装修手册的全部条款及有关文件。
- (三) 完全明白和同意履行并遵守及促使任何有关人士履行和遵守上述文件内列明的我方的权利、义务的规定。
- (四) 同意我方将该单元依照合同规定如若涉及转租，该单元的继任承租方也要承诺遵守手册的承诺书。
- (五) 本承诺书自我方签署的当日生效。
- (六) 如本承诺书的承诺人多于一方，则每一方均需与其他承诺人连带承担本承诺书项下的义务、责任。
- (七) 本承诺书的订立、解释及争议的解决均适用中华人民共和国法律，受中华人民共和国法律保障。

承诺人（盖章/签字）：_____



签署日期：_____

附件八：收款委托函

第四部分：补充条款

甲、乙双方同意补充条款是对本合同其他条款的修订和补充，补充条款的效力优于本合同任何其他条款，如与其他条款有冲突，则优先适用本补充条款的约定。

●其他补充条款

(本页无正文，为签章页)

双方对本合同上述专有条款、标准条款、附件及补充条款等内容达成一致，并在此签字盖章予以确认：

甲方（盖章）：



授权代表（签字）：



签署时间：

乙方（盖章）：



授权代表（签字）：



签署时间：