

合同编号：

电子科大国家大学科技园（成都园） 办公楼租赁合同

出租方：成都科杏投资发展有限公司

承租方：四川辰鳗科技有限公司

办公楼租赁合同

出租方（以下简称甲方）：成都科杏投资发展有限公司

法定代表人：王萍

营业执照注册号：915101220525125858

地址：成都市双流县西南航空港经济开发区双兴大道1号

联系电话：028-62151000

承租方（以下简称乙方）：四川辰鳗科技有限公司

法定代表人及消防责任人：朱越洋

联系方式：/

营业执照注册号（统一社会信用代码）：91510100MA6A3AQR7P

注册地址：四川省成都市武侯区中国（四川）自由贸易试验区成都高新区孵化园9号楼E座

常务联系人：周晓旭

联系电话：18200354175

邮箱：zhouxiaoxu@smalleel.co.m

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确甲、乙双方的权利义务关系，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 甲方将自有的位于电子科技大学国家大学科技园（成都园）（地址：中国（四川）自由贸易试验区成都市双流区西南航空港经济开发区黄甲街道物联一路8号）内的房屋B区12栋4单元4-6层面积进行出租，场地建筑面积为1344平方米，乙方予以认可并同意承租，双方同意按此面积收取或交纳房屋出租费用。甲方出租该场地给乙方作为办公用房使用。未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁房屋的使用用途。

第二条 租期5年：自2023年1月1日至2027年12月31日。

第三条 租金、租金递增交纳标准及时间

1. 租金按建筑面积计算。

2. 租金交纳期及条件：

标准：首年租金标准：¥45元/m²，月租金为：¥60480元。

自第二年起，即 2024 年 1 月 1 日起，租金按 6 %标准上涨，逐年递增，详见下表：

时间	面积 (m ²)	含税租金 (元/m ²)	年合计租 赁费(元)	备注
2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日	1344	45	544320	前6个月租金减半， 用于装修期，故首年 租赁费为：544320
2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日		47.7	769305.6	
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日		50.5	814464	
2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日		53.53	863331.84	
2027 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日		56.74	915102.72	

3. 付款方式：乙方按季度付费，在每季度租期届满前 15 日内以转帐方式向甲方支付下一季度租金，甲方收款后开具发票。

4. 第一年房租支付明细如下：

租金所属租期	租金(元)	大写(元)	最晚支付日
2023 年 1 月 1 日- 2023 年 3 月 31 日	90,720.00	玖万零柒佰贰拾圆整	2022/11/15
2023 年 4 月 1 日 -2023 年 6 月 30 日	90,720.00	玖万零柒佰贰拾圆整	2023/5/15
2023 年 7 月 1 日 -2023 年 9 月 30 日	181,440.00	壹拾捌万壹仟肆佰肆拾圆整	2023/8/15
2023 年 10 月 1 日 -2023 年 12 月 31 日	181,440.00	壹拾捌万壹仟肆佰肆拾圆整	2023/11/15

(1) 本合同签订后，乙方需于 2022 年 11 月 15 日前支付租金¥90720 元（人民币大写：玖万零柒佰贰拾元整）。

户名：成都科杏投资发展有限公司

开户行：民生银行成都铁像寺支行

账号：695162377

（2）乙方需于 2022 年 12 月 15 日前，向甲方交纳保证金¥181440 元（人民币大写：壹拾捌万壹仟肆佰肆拾圆整）。甲方确认收款后开据保证金收据，租赁期满或本合同终止后，乙方结清水电费、物管费、电话费、网络费用、房屋租金，以及应当向甲方承担的违约金、滞纳金等费用，且出租房屋经甲方验收无损坏后 10 个工作日内，且乙方出具保证金收据原件后，甲方向乙方一次性退还保证金（保证金不计利息）。

5. 乙方承诺在双流区电子科大科技园（成都园）达成：（1）2023 年产值不低于 / 万元/年，缴纳税收不低于 134.4 万元/年（1000 元/平）；（2）2024 年产值不低于 / 万元/年，缴纳税收不低于 161.28 万元/年（1200 元/平）；（3）2025 年产值不低于 / 万元/年，缴纳税收不低于 201.6 万元/年（1500 元/平）。若乙方未达到上承诺，甲方有权扣除乙方缴纳的保证金作为违约金。

第四条 交付使用

1. 本合同约定的交房时间为 2023 年 1 月 1 日。双方交房遵从按房屋实际现状交付的原则，房屋验收时双方共同派人参与，按《电子科技大学国家大学科技园（成都园）收楼验收单》进行书面确认。若因特殊原因延迟交房，则以实际交房时间为准。
2. 乙方在领取该房屋钥匙时需签署《电子科技大学国家大学科技园（成都园）房屋验收单》，乙方人员在《电子科技大学国家大学科技园（成都园）房屋验收单》上的签字日期即为甲方的实际交房时间。

第五条 物业管理费及其它费用的交纳办法

乙方同意物管服务费按建设单位与明思成都商务服务有限公司签订的《前期物业服务合同》（或在业主大会成立后，业主大会选聘/续聘的物业公司签订的《物业服务合同》）中核定的物业管理费收费标准执行，目前分层租赁物管费的执行标准为¥6 元/平方米/月。物业服务内容及收费标准以乙方与明思成都商务服务有限公司签订的《前期物业服务合同》为准。

第六条 房屋的转租

租赁期间，乙方不得将房屋全部或部分转租给第三方；因特殊原因（如转租给乙方的子公司、分公司或母公司等情形）需将租赁房屋转租给第三方使用的，必须事先征得甲方的书面同意，否则视为乙方违约，甲方有权单方解除合同并追究乙方的违约责任。

第七条 乙方的职责

1. 乙方须配合向甲方提供符合电子科技大学国家大学科技园（成都园）孵化或入驻企业条件的证明材料，相关材料包含但不限于：营业执照、组织机构代码证、税务登记证、法人代表身份证复印件（盖公章）。如因乙方未配合电子科技大学国家大学科技园（成都

园）提供前述证明材料，导致乙方无法继续承租本合同，或给甲方经济利益造成损失的，乙方应承担由此产生的全部法律后果。

2. 乙方必须按照本合同约定及时、足额支付租赁房屋保证金、租金、物业管理费、能源费及其他费用，否则，每逾期一日，乙方应按逾期未付金额的 1% 向甲方支付违约金，如逾期超过 30 日，甲方有权单方解除或终止本合同，已收取的租金不予退还。甲方有权直接从租赁房屋保证金及水电押金中扣除乙方应支付的违约金，不足部分，可以向乙方追偿。
3. 租赁期内，乙方不得擅自改变租赁房屋的结构，如确需修改的，应向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后方可进行。
4. 乙方不得在租赁房屋内安装超过电表负荷的任何设备、仪器或机械。确需安装的，需经过有资质认证的管理部门进行检测并认可，并经甲方书面同意后方可实施，相关改造费用由乙方承担。如有违约，甲方有权解除本合同，乙方已交纳的租金及房屋租赁保证金、水电押金将用于弥补乙方给甲方带来的损失，不足部分需乙方补齐。
5. 乙方如需在承租房屋的外墙及租用的办公单元外墙上做公司标识或悬挂广告招牌，须经电子科技大学国家大学科技园（成都园）事先书面同意，并由电子科技大学国家大学科技园（成都园）指定位置及面积，以便留出空位给本单元的其他承租者使用，且安装时不得损坏外墙墙面及墙砖；如乙方未经甲方事先书面同意而擅自安装公司标识或悬挂广告牌位，甲方或物业管理公司有权自行拆除。由此发生的所有费用均由乙方承担。本合同项下的租期届满或本合同提前终止后，乙方还应自行承担费用撤除已安装的标示，并恢复原状。
6. 租赁期满或合同解除后的第二个工作日，乙方应当将租赁房屋交还给甲方；如乙方逾期不搬离的，每拖延一日，甲方有权按当年度每月租赁金额的 10% 向乙方收取违约金，对于乙方滞留于租赁房屋内的设备设施，视为乙方自动放弃，甲方有权自行处置，对于乙方应向甲方支付的违约金或损失赔偿金，甲方有权直接从乙方交纳的房屋租赁保证金及水电押金中扣除，不足部分，甲方有权向乙方追偿。
7. 乙方保证租用甲方的房屋作为办公使用，且办公时无污染、无噪音。若乙方的经营项目须经相关政府部门前置审批，乙方应在正式开展相关业务前，主动获得批准并向甲方提交审批许可文件备案。乙方应遵守国家及当地政府的各相关法规及各项政策，不违法经营。若乙方违反本条约定，甲方有权单方面解除或终止合同，已收取的房屋租金不予退还，并有权将乙方交纳的租赁房屋保证金及水电押金转为违约金。

8. 若乙方拟对房屋进行装修的，需在装修进场前向甲方提交书面装修方案，并获得甲方书面同意后方可实施；装修完毕后，乙方应当将全部装修的图纸留存一份给甲方存档。装修涉及需向政府有关部门报建或装修完毕后需经政府有关部门验收后方可使用的，由乙方自行办理相关手续并承担费用；甲方同意给予必要的协助。若乙方违反本条约定，甲方有权单方面解除或终止合同，已收取的租金不予退还，并有权将乙方交纳的租赁房屋保证金转为违约金。
9. 本合同届满、终止或解除后，乙方搬离承租房屋内所有自有物品，逾期 3 日未撤离的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权予以处理。乙方撤离承租房屋时，必须完整保留所有装修主体及附属装修装饰（含地毯）及公共区域办公家具，且搬离可移动物品时不能影响房屋设施、设备的正常使用功能，如出现物品损坏，乙方须根据甲乙双方协商情况进行相应赔偿。

第八条 甲方的职责

1. 甲方应向乙方提供房屋所有权证明，并保证其拥有对租赁房屋的处置权。若甲方对相关产权的归属有欺骗、隐瞒行为，或因存在他项权利（如抵押权、债权等）从而影响乙方正常使用该房屋的，乙方有权单方面解除合同，甲方应向乙方支付相当于当年度出租房屋两个月的租金作为违约金。
2. 甲方应承担房屋主体结构的维修职责，确保乙方能正常使用房屋，因维修维护影响乙方正常使用的，租赁期限应相应顺延，但是除房屋主体结构以外的房屋及设备设施的维修责任由乙方承担。
3. 业委会选聘的物管公司在租赁期内：
 - （1）负责对本园区及各楼的公共设施进行维修保养；
 - （2）负责本园区及各楼的公共安全秩序的维持疏导工作；
 - （3）根据甲方委托负责租赁房屋的结构维修。

甲方有责任督促物管公司向乙方提供符合标准的物业服务。

4. 甲方必须按照本合同约定及时、完整交付租赁房屋，否则，每逾期一日，甲方应按正常情况下应付季度租金的 1% 向乙方支付违约金，如逾期超过 10 日，乙方有权单方解除或终止本合同，甲方应双倍退换已收取的保证金和押金，且乙方保留向甲方追偿损失的权利。

第九条 房屋的使用和修缮

对于甲方出租房屋及其附属设施设备因自然属性而导致的损耗，甲方应在接到乙方通知后及时修复。乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施（含地毯）及公共区域办公家具，如因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应负责修复或承担赔偿责任。

第十条 合同解除或终止

1. 在合同履行过程中，甲方和乙方经协商一致且提前三个月书面通知对方，有权解除本合同，如乙方依据前述约定单方解除本合同，应与甲方结清所有费用，并按照本合同约定的条件和要求将房屋及时交还给甲方。
2. 当出现下列情形之一时，甲方有权单方解除本合同：（1）乙方逾期向甲方交纳房屋租金、能源费用以及其他费用，且逾期达【30】日的；（2）乙方在出租房屋内从事违法犯罪活动的；（3）乙方未经甲方事先书面许可，擅自将房屋的全部或部分转租给第三方的；（4）乙方出现在欠付租金的同时资不抵债或进入破产清算程序的；（5）乙方未经甲方事先书面许可，擅自改变房屋用途的。
3. 除本合同另有约定外，甲方和乙方中的任何一方违约的，违约方应向守约方支付三个月的房屋租金作为违约金，如由此给守约方造成的经济损失大于违约金金额，违约方还应赔偿由此给守约方造成的全部经济损失。
4. 合同期满，如乙方需续租的，应在合同期满前三个月向甲方提出书面续租要求，由双方另行协商租金标准并签署新的租赁合同。

第十一条 不可抗力

由于发生地震、台风、水灾、战争以及其他不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力，致使任何一方不能履行合同，或者部分不能履行，或者需要延期履行的，受影响的一方在出示有效证明文件可免于承担违约责任。此项证明文件应由事故发生地区的公证机构或有权机构出具。按照事故对合同履行的影响程度，双方可协商决定是否解除合同，或部分免除履行合同义务，或者延期履行合同。

第十二条 条款删除

本合同中的所有条款均应符合相关法律的规定。若本合同中的某一条款事后被发现是无效的，或是非法的，则此条款应被从本合同中删除，且被忽略掉，此条款不能影响或损害本合同中的其他有效条款。

第十三条 完整的合同

本合同构成甲方和乙方就有关本合同的所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同所载的各事项先前的所有口头及书面协议、通讯及理解备忘录等。但此条款不影响双方在本合同签订后以任何形式就有关事项达成补充协议。

第十四条 释义

本合同中的标题和副标题是为方便阅读而插入的，不对本合同的条款之理解有任何的制约或限制。

第十五 其它条款

1. 本合同自双方法定代表人或授权代表人签字且盖章之日起生效，合同期满，本合同即自行终止。
2. 经双方协商一致，可变更、终止本合同，变更、终止应以书面形式作出并经双方授权代表签字盖章。
3. 本合同未尽事宜，经双方协商一致，可订立补充协议。但补充协议应符合国家和该房屋所在地政府有关房屋租赁管理的规定，本合同补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分。
4. 双方在签订、履行本合同过程中发生争议的，应协商解决；协商不成时，任何一方均有权向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。
5. 本协议一式捌份，甲方执陆份，乙方执贰份，每份具有同等效力。

出租方（盖章）：

成都科杏投资发展有限公司

法定代表人：

（或授权代理人）：



承租方：（盖章）

四川辰鰻科技有限公司

法定代表人：

（或授权代理人）：



日期：2022 年 10 月 28 日

日期： 年 月 日