

合同编号: SXZC-FW-BD-24125

【三峡资产管理有限公司】

与

【晟茂物流产业集团有限公司】

租赁合同

(适用于写字楼)

2024 年 11 月 15 日至 2025 年 2 月 14 日；

3. 租金、物业服务费、租赁保证金及支付方式

3.1 租金

3.1.1 租金标准

1) 第 1 - 24 个月（即自 2024 年 11 月 15 日起至 2026 年 11 月 14 日止），租金标准为人民币 2.5 元/日/每建筑平方米，月租金为人民币 118516 元，大写为：壹拾壹万捌仟伍佰壹拾陆元整；其中，不含税总价为人民币 2370320 元，大写为：贰佰叁拾柒万零叁佰贰拾元整；销项增值税额为人民币 118516 元，大写为：壹拾壹万捌仟伍佰壹拾陆元整，增值税税率：5%。

2) 第 24 - 36 个月（即自 2026 年 11 月 15 日起至 2027 年 11 月 14 日止），租金标准为人民币 2.69 元/日/每建筑平方米，月租金为人民币 127523 元，大写为：壹拾贰万柒仟伍佰贰拾叁元整；其中，不含税总价为人民币 1457405.71 元，大写为：壹佰肆拾伍万柒仟肆佰零伍元柒角壹分；销项增值税额为人民币 72870.29 元，大写为：柒万贰仟捌佰柒拾元贰角玖分，增值税税率：5%。

3.1.2 租金支付方式

首期租金为 2025 年 2 月 15 日至 2025 年 5 月 14 日的租金，共计含税人民币 355548 元，大写为：叁拾伍万伍仟伍佰肆拾捌元整。乙方应于本合同签订当日缴纳首期租金。自第二期开始，每次支付 3 个月租金，乙方应于当期起始日前向甲方支付当期租金（即在 2025 年 5 月 15 日之前支付第二期的租金）。第三期及之后的计租期，按上述方式支付租金。

3.2 物业服务及费用

3.2.1 安徽新阳物业服务有限公司（简称“物业公司”）为本大厦（租赁物）提供物业管理和服务。

3.2.2 物业服务费标准为：人民币 1.2 元/日/每建筑平方米，每月物业费为人民币 56888 元，大写：伍万陆仟捌佰捌拾捌元整；其中，不含税总价为人民币 1932045.28 元，大写为：壹佰玖拾叁万贰仟零肆拾伍元贰角捌分；销项增值税额为人民币 115922.72 元，大写为：壹拾壹万伍仟玖佰贰拾贰元柒角贰分，增值税税率：6%。

3.2.3 首期物业服务费为 2024 年 11 月 15 日至 2025 年 5 月 14 日的物业费，共计含税人民币 341328 元，大写：叁拾肆万壹仟叁佰贰拾捌元整。

物业服务费由甲方代收。乙方应在支付首期租金的同时支付首期物业费。物业费与租金支付时间相同，自第二期开始，乙方应于当期起始日前向甲方支付当期物业费。

3.2.4 乙方同意遵守甲方提供并不时修改的《中水电国际大厦业户手册》（简称《业户手册》）和《中水电国际大厦物业装修手册》（简称《装修手册》）以及物业公司其他的相关管理和服务规定。

写为：贰仟捌佰伍拾柒元壹角肆分，增值税税率：5%。

首期广告位租金为2024年11月15日至2025年11月14日的广告位租金，共计含税人民币20000元，大写：贰万元整。乙方应于本合同签订当日缴纳首期广告位租金。自第二期开始，乙方应于当期起始日前向甲方支付当期广告位租金（即在2025年11月15日之前支付第二期的广告位租金）。

5.2 甲方对广告位拥有产权。乙方对广告牌拥有产权，对广告牌安装位置在合同约定期限内拥有使用权。广告牌的内容、字样需经甲方同意。乙方对由于广告牌设立而导致的安全事件承担全部责任。

6. 通知与送达

本合同签订后，双方按以下地址向对方发送通知：

甲方：三峡资产管理有限公司

联系人：王璐

通讯地址：北京市朝阳区广渠东路3号院中水电国际大厦2层

邮政编码：101100

传真：无

电话：010-57795088

电子邮件：wang_lu5@ctg.com.cn

乙方：晟茂物流产业集团有限公司

联系人：郭爱珍

通讯地址：北京市朝阳区白家庄东里42号院2幢

邮政编码：100000

传真：无

电话：13910715161

电子邮件：341220521@qq.com

7. 其他

本合同正本一式肆份，甲方执叁份、乙方执壹份，具有同等法律效力。

三方在合理时间内考察该租赁单元，乙方应当全力配合。

3. 租赁保证金等费用及支付方式

3.1 租赁保证金

3.1.1 乙方须向甲方支付租赁保证金，以确保乙方承担其在本合同项下的义务和责任。租赁保证金应由甲方在整个租期内保留，不计利息。乙方不得主张以租赁保证金冲抵乙方所应付的租金、物业服务费及其他费用。乙方应妥善保管租赁保证金收据，因保管不善造成租赁保证金收据字迹模糊不清、遗失等，一切后果由乙方自行承担。

3.1.2 在本合同履行期间，如乙方未按本合同约定缴纳租金、物业服务费及公用事业等费用的；或由于乙方不履行或不适当履行本合同义务而使甲方或第三方遭受的损失或损害的；或因乙方故意或过失行为，对租赁单元和/或本大厦（租赁物）及其设施、设备造成损害，从而给甲方造成经济损失的；或因乙方违法经营、与任何第三方发生纠纷造成法律后果，从而导致甲方损失的，甲方有权从租赁保证金中直接扣除相应部分。

由于上述扣除造成租赁保证金减少或租赁保证金不足抵扣的，甲方应以书面方式通知乙方予以补足，乙方应于甲方书面通知之日起5日内将相关款项交至甲方指定账户。租赁保证金因上述扣除而不能达到合同约定标准且乙方在甲方书面通知之日起5日内未能予以补足至本合同约定标准的，甲方有权提前解除合同并追究乙方违约责任。

3.1.3 由于乙方扩租或租金上涨造成的租赁保证金不足，甲方应以书面方式通知乙方予以补足，乙方应于甲方书面通知之日起5日内将相关款项交至甲方指定账户，否则，甲方有权提前解除合同并追究乙方违约责任。

3.1.4 因乙方原因致使本合同提前终止的，甲方有权不予退还乙方已付的全部租赁保证金。

3.1.5 本合同因期满或双方协商一致而提前终止时，甲方将在乙方满足下列全部条件后30日内，把乙方已付的租赁保证金或其余额无息退还给乙方：

（1）乙方已按照本合同的约定将符合本合同附件2条件的租赁单元完整交还甲方，并得到甲方和物业公司验收确认；

（2）乙方已按照本合同的约定缴清全部应缴纳的费用，包括但不限于租金、物业服务费、公用事业费用、违约金、损害赔偿金及由此产生的追索费用等；

（3）乙方已办理完成以承租单元为注册地址或营业地址的注销或迁出手续（包括但不限于工商行政管理部门的变更手续等）。

3.2 公用事业费用

3.2.1 自本合同起租日（含当日）起，乙方即应开始承担并支付租赁单元公用事业费用，包括但不限于水、电、供暖、供冷、燃气、网络、通讯、有线电视等费用。除乙方直接向公用事业供应商缴纳的项目外，乙方应在物业公司发出的公用事业费用付款通知书后5日内将公用事业费用全额

赁单元现状返还给甲方。

乙方向甲方返还租赁单元时，应与甲方签署《承租单元返还确认书》。在该确认书签署之后，或虽未签署该确认书，但乙方已经实际搬离，乙方在租赁单元内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等均归甲方所有，乙方无权要求甲方或后续第三方给予任何形式的补偿，甲方有权自行予以处置（包括作为垃圾予以处理等），因此而发生的费用支出均应由乙方承担。在未签署该确认书之前乙方擅自搬离的，甲方有权对乙方搬离后的租赁单元进行清理、整改（包括但不限于对装饰装修的拆除）或对有关设施设备进行维修、更换等使之符合返还要求的，因此而发生的费用支出均应当由乙方承担。

4.2.2 甲方书面认可的现状返还包括但不限于户内整洁、设备设施完好、是否有利于继续出租等状况。租赁期间乙方对租赁单元进行的装修、增（改）建、设备设施安装等均属于现状返还范围，乙方不得擅自拆除；经双方协商一致确需拆除的，乙方拆除时应确保不损坏租赁单元的表面完好、使用性能及房屋结构。在拆除时对租赁单元造成损坏的，乙方应承担相应赔偿责任。

4.2.3 乙方至迟应于租期届满或合同终止、解除当日 17 时前向甲方返还租赁单元。无论任何原因，乙方逾期返还租赁单元的，每逾期一日，乙方须向甲方缴纳相当于 2 倍日租金和物业服务费的占用费（甲方收取该占用费并不代表甲方认可乙方的非法占用），并承担占用期间的公共事业费用，直至乙方按照合同要求或甲方书面认可的接收要求返还租赁单元为止。

4.2.4 甲方要求恢复原状的租赁单元，租期届满或合同终止、解除后 7 日内乙方仍不恢复原状的，甲方有权自行或聘请第三方恢复原状，因此产生的费用及损失均由乙方承担。

4.2.5 甲方书面同意无需恢复原状、现状接收的租赁单元，其遗留的装修、装饰、设备设施、室内物品等均归甲方所有，乙方无权要求甲方或后续第三方给予任何形式的补偿。

4.2.6 乙方逾期返还租赁单元超过 7 日的，甲方和/或物业公司有权采取对租赁单元停止水、电等能源供应、控制人员从租赁单元进出、阻止乙方继续经营使用租赁单元等强制措施。甲方有权自行处置租赁单元内的任何物品，包括但不限于装修、装饰、家具、设备设施、办公用品等，且无需向乙方支付任何费用。甲方清理、处置（包括但不限于对装饰装修的拆除、作为垃圾予以处理等）该等物品产生的费用以及将租赁单元恢复原状产生的费用均由乙方承担。

4.2.7 因乙方逾期返还租赁单元造成甲方延迟向新租户交付该单元而产生的违约金、中介费等其他损失，乙方均应全额赔偿。

4.2.8 租期届满或合同终止、解除前，乙方应办理完成使用租赁单元为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续。逾期 30 日仍未办理完成的，甲方有权追偿自逾期之日起每日 2 倍的日租金和物业服务费，直至办理完成，且甲方有权向行政主管部门提出清理工商注册地址（或营业地址）的要求，因此而造成的损失由乙方自行承担。

5. 保险

区域和公用设备设施的管理和使用，不影响本大厦的主体结构，不影响、损害本大厦其他第三方，否则应承担赔偿责任。

6.7 甲方有权利对其认为必要的共用设备设施（包括但不限于空调系统、消防系统）的装修、改建、增建、安装及在恢复至附件 2 规定的状态时，指定工程承包商，甲方指定的工程承包商的收费标准应不高于合理的市场价格。

6.8 甲方和/或物业公司有权监督乙方的装修施工过程，并有权随时对不符合装修管理规定的行为加以制止并要求乙方或装修施工方予以改正，由此产生的后果（包括但不限于发生费用、产生损失、工期延长、违约责任等）均由乙方承担。

6.9 乙方装修施工完毕应经消防等有关部门验收通过方可投入使用。

7. 转租、优先购买权及转让

7.1 未经甲方书面同意，乙方不得转租、分租、转让租赁单元的全部或部分，且不得转移任何权利和义务给第三方。

7.2 乙方承诺放弃对租赁单元的优先购买权，该承诺自本合同签订之日生效，并不得撤销。双方确认，合同租赁期限内，甲方有权自行决定向第三方出售本大厦（租赁物）或租赁单元，无需征得乙方同意，但应尽必要的告知义务。

7.3 租赁期内，租赁单元所有权发生变动的，不影响本合同的效力。自甲方向乙方发出所有权转让通知之日起，本合同下的甲方权利和义务转让给受让人，乙方应按照甲方通知的受让人名称、账户向受让人支付租金等费用，或与受让人签订新的租赁合同。

7.4 甲乙双方确认，合同租赁期限内，甲方有权自行决定本大厦（租赁物）（或租赁单元）及土地使用权抵押的相关事宜，无需征得乙方同意，但应尽必要的告知义务。且在租赁单元抵押后权利人处分租赁单元前无须征询乙方购买租赁单元的意见。

8. 甲方的权利义务

8.1 甲方保证有权出租本合同所载明之租赁单元，并保证租赁单元的规划用途可供乙方进行约定用途使用；保证租赁单元交付时单元内的电力供应、照明以及空调处于正常使用状态。

8.2 甲方和/或物业公司将为乙方在本大厦（租赁物）首层大堂以及租赁单元所在之楼层通道或电梯厅内按照本大厦（租赁物）统一标准设置乙方名牌。具体位置、方式及费用由物业公司予以确认。除本大厦（租赁物）统一设置的名牌外，如果乙方要求额外增加设置，则需征得甲方书面同意，增加设置名牌发生的相关费用应由乙方承担，需行政主管部门审批的，由乙方自行办理相关手续。

8.3 甲方根据本合同向乙方收取租金、违约金、滞纳金、占用费及其他费用并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其它权利和补救的权利（包括收回租赁单元的权利）。

8.4 甲方对乙方一次或多次不履行/不适当履行本合同项下乙方的责任或义务未予追究，不构

且有权向乙方追究赔偿责任。

9. 乙方的权利义务

9.1 乙方应具备签订并履行本合同的权利、资质和能力。

9.2 乙方应按照本合同约定时间、方式向甲方交纳租金、物业服务费、租赁保证金、公共事业费等相关费用，并遵守、履行所有本合同项下乙方须遵守及履行的规定。

9.3 乙方已经充分阅读及了解并承诺遵守本大厦（租赁物）的《业户手册》《装修手册》及甲方和/或物业公司制定并不时修改（该等修改通过必要通知后即生效）的关于本大厦（租赁物）各方面管理和 Service 的一切规章制度、租赁单元及其设备设施的使用要求。

9.4 乙方不得占用租赁单元外的公共区域，包括租赁单元与公共区域或其他单元之间的墙体外侧立面。

9.5 乙方应自行取得其在租赁单元内从事经营活动时应获得的各项政府经营许可、执照和批准，需要甲方给予协助的，甲方给予必要合理的支持。

9.6 乙方不得利用租赁单元进行任何违法活动。

9.7 乙方自行对租赁单元内的秩序、安全负责，妥善保管租赁单元内的财物，并承担因此而产生的一切费用支出和责任。乙方不得在租赁单元内放置大量现金、名人字画、古玩等贵重物品，如发生贵重物品盗抢、遗失、损坏等事件，甲方无需承担任何责任，一切损失由乙方自行承担。

9.8 乙方不得改变大厦（租赁物）的主体结构和承重结构。未经甲方书面同意，不得对租赁单元及其附属设施及系统进行任何改建、增建或增设。否则，甲方有权要求恢复原状并赔偿直接损失及间接损失。

9.9 租赁期内，未经甲方的书面同意，乙方不得擅自改变租赁单元的相关设备设施（包括但不限于楼道、门窗、消防通道、大门、走廊、设备用房、电梯厅、大堂等）的设计用途，也不得采取封堵或阻挡等方式使其无法实现设计用途。

9.10 乙方应合理使用租赁单元内甲方提供的设备设施，包括但不限于消防系统、空调新风系统、照明系统、电缆、电线以及通讯等布线管道，避免人为破坏。因乙方使用不当而致使租赁单元及其附属设备设施、系统发生故障的，乙方应及时维修并自行承担费用。乙方怠于维修或维修未果的，甲方可代为维修，但相关费用由乙方承担。

9.11 乙方自行承担租赁期间租赁单元内的装饰装修、改（增）建、设备设施、易耗品、能源等的安装、维护、维修及正常损耗等费用。

9.12 因乙方的原因造成租赁单元和/或本大厦（租赁物）任何损坏的，乙方应立即通知甲方或物业公司，甲方可安排物业公司予以修复或要求乙方限期自行修复，因此而发生的费用均由乙方予以承担。

9.13 乙方应采取合理预防措施保护租赁单元免受雷电、暴雨、风沙、大雪等类似恶劣天气所

向除其及其任何关联公司中需要知道上述保密资料的高级职员、雇员、代理人或代表以外的任何人或任何第三方披露或允许披露上述保密资料。

10.2 任何一方因法律规定或政府部门要求而对外提供上述资料的，不构成违反保密条款的行为。同时，因一方自身股权对外转让或进行与租赁单元相关之任何交易行为而对外提供上述资料的，亦不构成违反保密条款的行为。

10.3 任何一方违反保密条款约定的，均应当赔偿给对方造成的相关损失。

10.4 本保密条款独立于本合同而存在，在本合同终止后 5 年内继续有效。

11. 违约责任

11.1 如乙方未依照本合同规定按时足额支付首期租金、物业服务费及租赁保证金，甲方有权书面通知乙方解除本合同，乙方应向甲方支付相当于租赁保证金金额的违约金；双方选择继续履行合同的，每逾期一日，乙方按照应支付金额的千分之三支付违约金。

11.2 乙方逾期支付租金（非首期租金）、物业服务费（非首期）、公用事业费及其他应付费用的，应于实际支付上述费用的同时，向甲方支付逾期付款的违约金。按照下列方式处理：

（1）每逾期一日，乙方应按欠费金额千分之三的标准向甲方支付违约金；

（2）乙方逾期支付超过 15 日且经甲方催告后 5 日内仍未支付的，甲方和/或物业公司有权对租赁单元暂停部分或全部能源供应或物业服务，直至乙方履行相关付款义务为止（此期间乙方依然应按照本合同承担租金和物业服务费）。甲方和/或物业公司无需因此向乙方或第三方承担任何责任。甲方和/或物业公司因此受到第三方索赔的，则甲方和/或物业公司有权向乙方追偿损失；

（3）乙方逾期支付超过 30 日，甲方有权解除本合同。如甲方解除合同的，乙方还应按照当期租金总额的 20%向甲方支付违约金。

11.3 租赁期间，无合同约定或法律法规规定的情形，甲方擅自解除本合同，提前收回租赁单元的，甲方需向乙方双倍返还其根据本合同规定收取的租赁保证金，并退回乙方已付但尚未发生的租金及各项费用。

11.4 租赁期间，无合同约定的或法律法规规定的情形，乙方中途退租的，须提前 3 个月书面通知甲方，甲方有权收取乙方自起租日至合同解除或终止之日或至乙方实际腾退并返还租赁单元之日（以时间靠后者为准）内所有未缴清之费用，包括但不限于租金、物业服务费、水电费等，同时适用以下条款：

（1）甲方有权不予退还乙方缴纳的租赁保证金，其作为乙方承担违约责任所应支付的违约金的一部分，若租赁保证金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿；

（2）乙方应补缴已发生的免租期租金；

（3）甲方有权要求乙方承担因追索发生的一切开支和费用（包括但不限于律师费、诉讼费、财产保全费、保全担保费等）；

- (2) 因甲方原因导致租赁单元存在查封、冻结等法律纠纷且足以影响租赁合同目的实现的；
- (3) 乙方迟延超过 10 日未按约定购买保险或未提供有效保险证明文件；
- (4) 乙方未经甲方书面同意以及按规定需经有关部门审批而未核准前，擅自改变租赁单元用途；
- (5) 因乙方原因致使租赁单元毁损、灭失或被鉴定为危房的；
- (6) 乙方擅自转租、分租全部或部分承租单元、转让本合同全部或部分权益的；
- (7) 非经甲方书面同意，乙方增注自用或允许其他公司使用以该租赁单元为注册地址或营业地址的；
- (8) 乙方逾期支付租金（非首期租金）、物业服务费（非首期）及其他费用超过 30 日，或乙方累计三次逾期支付租金（非首期租金）、物业服务费（非首期）或其他应付费用的；
- (9) 乙方未按期补足甲方扣除的租赁保证金的；
- (10) 乙方擅自改变租赁单元主体结构和承重结构的；
- (11) 乙方有危及大厦（租赁物）安全的行为，或将租赁单元用于违法犯罪的；
- (12) 乙方有进入清算程序、财产被强制执行、被接管等财务困难的情形致使无法履行本合同的；
- (13) 乙方或其关联方（包括但不限于其雇员、访客、顾客、代理人、装修承包商、分包商、服务提供商等）的行为对本大厦（租赁物）或大厦（租赁物）其他租户的正常经营构成严重妨碍，经甲方和/或物业公司两次警告仍未能消除妨碍的；
- (14) 违约方有其他违约行为，守约方享有法定解除权的其他情形。

12.4 合同自守约方向违约方发出书面解除合同通知之日的第二日解除，乙方应在合同解除当日搬离租赁单元并配合甲方办理退租手续。甲方为违约方的，退还乙方租赁保证金并据实结算费用，乙方因此而产生的其他利益损失和费用由乙方自行承担；乙方为违约方的，应承担相应违约责任。

13. 不可抗力和免责条款

13.1 本合同项下的不可抗力，仅包括本大厦（租赁物）所在地发生的地震、塌方、陷落、洪水、台风等自然灾害；非因甲方或乙方原因而发生的火灾、爆炸；战争、社会动乱或动荡；政府机构的禁令或行为；法律、法规、政策的变化以及政府征收、征用、拆迁。

13.2 如发生不可抗力，以至于任何一方的合同义务因此等事件的发生而无法履行，合同义务在不可抗力持续期间应予中止，履行期限按上述中止时间自动延长，双方均不承担违约责任。但是，在一方延迟履行义务之后发生不可抗力的，则该方的违约责任不能免除。

13.3 如遇不可抗力，双方应立即与对方协商，寻求公平的解决办法，采取一切合理措施将不可抗力所带来的后果减至最低限度。

13.4 甲乙双方特别约定，租赁单元因不可抗力遭到严重损坏，导致乙方无法继续正常使用租

同的内容，均构成本合同之组成部分，各组成部分互相解释、互为说明。通用条款与专用条款内容如有冲突之处，以专用条款表述为准。本合同是由双方经协商达成一致所签订的唯一协议依据，并取代双方此前所有的陈述、协议、承诺或保证。

15.2 本合同自双方法定代表人或授权代表签名并加盖公章之日起即生效。如根据规定需要办理备案手续，则应按照规定办理，双方分摊备案费用或根据规定各自承担。

15.3 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，可依法向本大厦（租赁物）所在地的人民法院起诉。

15.4 本合同未尽事宜，经双方协商一致，可订立书面补充协议或备忘录。补充协议或备忘录均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。

15.5 本合同的附件是本合同不可分割的组成部分，对双方具有同等法律效力。

15.6 争议解决期间，双方在本合同项下与争议无关的义务应继续履行。

15.7 双方确认及同意，若本合同的部分条款根据法律的规定成为无效、非法或不能履行的，本合同其他条款的有效性、合法性以及可履行性不受影响。

（以下无正文）

（本页无正文，为租赁合同签署页）

