

合同编号: 瑞景 2024 租字 第【2-1007】号

房屋租赁合同

TENANCY CONTRACT

出租人: 四川景鸿瑞祥商业管理有限公司

承租人: 四川仁隆诚科技有限公司

签署日期: 2024 年 12 月 10 日



甲方（出租方）：四川景鸿瑞祥商业管理有限公司

证件号码：91510107MA69U5J478

联系地址：四川省成都市武侯区聚龙路68号1栋6楼40号

联系电话：400-962-5299

微信号：

乙方（承租方）：四川仁隆诚科技有限公司

证件号码：91510107MA61TREN8B

联系地址：成都市武侯区武青南路33号A栋510号

联系电话：02860802088

微信号：

鉴于：甲方具有企业办公房屋租赁服务的丰富经验，能为各类企业提供舒适的办公环境及良好企业配套服务，利用自身资源、渠道等优势帮助租赁客户整合资源，降低客户租赁、办公成本。经平等、友好协商，依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，在平等、自愿、互利的基础上，经协商一致，就房屋租赁的有关事项达成协议如下：

第一条 房屋基本情况

1.1 甲方将位于 成都市武侯区武科西一路96号瑞景产业园2号楼 号房，房号为：1007 的房屋（下称“该房屋”）租赁给乙方办公使用，乙方不得擅自改变房屋用途。

该房屋为甲方从业主方长期承租，甲方具有出租权。

1.2 房屋交付状态：精装带家具，甲方 ☐ 同意 ☒ 不同意乙方进行装修，如乙方需在后期对该房屋进行装修改造的，乙方需提前15日征得甲方书面同意，甲方配合办理相关装修手续，所有装修改造和新添置设施设备费用均由乙方自理。

1.3 乙方声明：双方签订本合同时，乙方已亲临现场考察并充分了解了该房屋的地址、结构、装修、家具、功能区规划、物业性质、户型及面积、服务模式、设施设备等信息，乙方完全接受该房屋的全部状况，符合乙方对该套房屋空间大小、房屋用途等的使用需求，乙方不得在签订本合同后以存在误解、不公平等理由要求解除本合同、减免租金或其他费用。

第二条 租赁期限、租金、费用及支付方式、综合服务内容

2.1 房屋租赁期自 2024 年 12 月 16 日至 2026 年 12 月 31 日，经乙方申请，甲方同意给予乙方免租期优惠，免租期分 1 阶段给付，免租期第一阶段时间：自 2024 年 12 月 16 日至 2024 年 12 月 31 日，共计 16 日，该房屋免租期内除租金外的所有费用均由乙方承担。本合同履行过程中，如因乙方原因导致本合同提前终止的，乙方在承担违约责任的同时还须向甲方补



充支付已经实际使用的免租期的全部租金(免租期的租金标准以本合同首期租金的月租金标准计算)。在本合同有效期内,该房屋所产生的包括但不限于(1)水费(2)电费(3)电话费(4)电视收视费(5)综合服务费(6)卫生费(7)车位费(8)宽带费(9)非室内原附属设施维修费等均由乙方自行承担,并如期缴纳。

2.2 该套房屋首个租赁年度的月租金为¥7041.00元,首年租金为¥84492.00元(大写人民币:捌万肆仟肆佰玖拾贰元整,该房屋系按套出租,本合同租赁期限内,次年租金在上年租金的基础上逐年递增 $\frac{\quad}{\quad}\%$,具体如下表:

时 间	月租金	年租金总计
2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日	¥ 7041.00 元	¥84492.00 元
2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日	¥ 7041.00 元	¥84492.00 元

2.3 该套房屋综合服务费为¥1435.87元/月,首年综合服务费为¥1435.87元(大写人民币:壹仟肆佰叁拾伍元捌角柒分整),即每年综合服务费如下:

时 间	月综合服务费	年综合服务费总计
2024 年 12 月 16 日至 2024 年 12 月 31 日	¥1435.87 元	¥1435.87 元
$\frac{\quad}{\quad}$ 年 $\frac{\quad}{\quad}$ 月 $\frac{\quad}{\quad}$ 日至 $\frac{\quad}{\quad}$ 年 $\frac{\quad}{\quad}$ 月 $\frac{\quad}{\quad}$ 日	¥ $\frac{\quad}{\quad}$ 元	¥ $\frac{\quad}{\quad}$ 元

2.4 本合同租金价格均为含税价格。甲方在收到乙方支付租金后,15个工作日内,向乙方出具等额(发票/收据)。如遇政府调整税率的,甲方开票税率相应调整,乙方无需再另行支付税金。

2.5 租金及综合服务费缴纳方式:除本合同另有约定外,乙方应按叁个月为一期向甲方支付租金及综合服务费,综合服务费与租金同步支付。乙方应提前15天支付下一个周期租金及综合服务费,无需甲方另行发出书面缴费通知。

2.5.1 因双方订立本合同所产生的中介渠道费用,因违约方导致守约方解除合同的,违约方需要向守约方补偿相关费用。

2.6 除本合同另有约定或甲方另有要求外,乙方应将该房屋的租金和综合服务费及其他费用支付到甲方指定的如下银行账户,甲方在收到前述款项后及时向乙方出具等额收据:

户名:四川景鸿瑞祥商业管理有限公司

账号:2281 1301 0400 23286

开户行:中国农业银行股份有限公司成都茶店子支行

为了乙方的资金安全,乙方向甲方支付任何款项均应向甲方指定上述银行账户缴纳,乙方将房屋租金、综合服务费或其他任何费用交付除本合同约定外的银行账户或任何人员的,均不视为乙方完成了支付义务,所造成的损失由乙方自行承担。

2.7 首期租金、综合服务费及履约保证金:乙方应于签署本合同之日起叁日内支付首期租金共¥21123.00元(大写人民币:贰万壹仟壹佰贰拾叁元整),首期租金对应的租赁期限



自 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日；首期综合服务费共 ¥1435.87 元（含第一期综合服务费 ¥/元+免租期综合服务费 ¥1435.87 元，大写人民币壹仟肆佰叁拾伍元捌角柒分整），首期综合服务费对应的服务期限自 2024 年 12 月 16 日至 2024 年 12 月 31 日；同时，乙方应在签订本合同当日应向甲方支付租赁履约保证金 ¥14082.00 元（大写人民币：壹万肆仟零捌拾贰元整），甲方在收到上述款项后向乙方出具等额的收据。

2.8 关于租赁履约保证金：

2.8.1 本合同所约定的租赁履约保证金不是乙方预付租金、综合服务费或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证。

2.8.2 租赁履约保证金的保管与退还：在合同期内，租赁履约保证金由甲方保管。除本合同另有约定外，甲方在乙方满足以下全部条件之日起 30 内将剩余租赁履约保证金一次性无息退还给乙方：（1）乙方向甲方缴清所有因租赁该房屋所产生的租金、综合服务费和其他费用等全部费用及违约金；（2）乙方完整履行合同并且按照约定将房屋交还给甲方；（3）乙方履行完毕工商住所地的迁移、注销登记。

2.9 合法经营

2.9.1 乙方应保证其为合法成立并存在的企业法人，有权利和能力订立和履行本合同，且为订立和履行本合同的内部授权均已获得，并应向甲方提供相关的董事会决议和其他证明其权利和获授权的文件。

2.9.2 如乙方系以个人或境外或外地公司营业执照与甲方签订租赁合同，乙方需向有关审批机关申报领取租赁房屋所在地营业执照，并须于租赁期起始日计一个月内或者获发营业执照起 5 个工作日内将营业执照复印件加盖乙方公章后送交甲方存档。

2.9.3 合同履行期限内，如乙方需将原以个人或境外或外地公司名义签订之租赁合同变更为以本地公司（租赁房屋所在地）名义承租的，乙方合同之法定代表人必须为营业执照之负责人，并提供辖属关系之有关证明。经甲方同意后，可予以办理，乙方需对新承租人履行合同项下的权利和义务承担连带责任。相关费用概由乙方支付，同时乙方应向甲方支付主体变更服务费 ¥1000.00 元（大写人民币：壹千圆整）

2.10 甲方提供的综合服务内容

2.10.1 房屋共用部位的维护管理：共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊过道等。

2.10.2 房屋共用设施设备及其运行的维护和管理：共用设施设备是指共用上下水管道、落水管、水箱、加压水泵、供电线路、通讯线路、照明、供热（冷）线路、消防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井、非经营性车（库）、公益性文体娱乐设施设备和共用设施设备使用的房屋等。

2.10.3 环境卫生、绿化

写字楼公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集和清运。共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

公共秩序维护及管理：协助公安部门维护写字楼公共治安秩序；公共区域的定时安全监督、巡视；大件物品运出写字楼登记、检查。



第三条 转租、续租及房屋返还

3.1 未经甲方书面同意，乙方不能将合同项下承租权变相转让或用作抵押、担保，不得将该房屋转租、分租，不得共用、委任或将业务承包给第三人或特许第三方办公或管理该房屋的全部或部分，不得将本合同项下的权利义务全部或部分转让给第三方。

3.2 乙方发生可能导致租赁主体变更的情形时（包括但不限于收购、重组、合并、分立、解散、名称变更等），应及时书面通知甲方。

3.3 本合同租赁期限届满，如乙方在本合同的租赁期限内未发生违约行为或发生违约行为后承担了全部违约责任的，在同等条件下，乙方享有优先续租权。不论乙方是否需继续租用该房屋的，应于租赁期限届满之日2个月前向甲方提出书面续租或不续租通知。乙方未能在前述时间内向甲方提出书面通知的，视为乙方放弃优先续租权，本合同自租赁期限届满日之次日自行终止。如乙方续租的，由双方另行协商并重新订立合同。

3.4 如乙方在上述时间内向甲方提出续租请求，经甲方同意后又放弃续租的，则乙方已缴纳的租赁履约保证金作为违约金赔偿给甲方。

3.5 若乙方未在规定的时限内提出对该房屋续租的书面通知或乙方在租赁期限内告知甲方单方面终止本合同的，则甲方有权协同该房屋的意向承租人在租赁期限届满或本合同终止前2个月内的所有合理时间内，预先通知乙方后视察该房屋，乙方不得阻挠，但甲方的该等行为不得干扰乙方的正常办公活动。乙方不再续租或者提前解约，甲方在该房屋外墙或甲方认为合适的地方予以公告或将该房屋自行或交由第三方对外发布租赁信息，表示该房屋即将空置，可以出租。

3.6 租赁期限届满或本合同提前终止的，乙方应按照甲方交付房屋的原状向甲方返还该房屋。乙方未按原状返还房屋，甲方有权代乙方将房屋恢复原状，产生的费用由乙方承担。

3.7 乙方应在租赁期限届满之日前或本合同提前终止后的三日内腾退房屋，逾期未腾退的，乙方应按当时的租金标准1.5倍支付房屋占用费，且甲方有权代乙方腾退，所产生的搬运费、处理费、保管费等全部费用由乙方承担。甲方代为腾退房屋时，乙方所有遗留物品的，经甲方通知后，乙方未在合理期限内领取的，视为乙方放弃了该等遗留物品的所有权，且甲方对该等遗留物品享有任意处置权，甲方处置该等遗留物品无需给予乙方任何赔偿或补偿，如因该处置行为产生的额外费用由乙方承担。

第四条 甲乙双方权利与义务

4.1 甲方权利与义务

4.1.1 甲方应保证本合同约定出租房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全；

4.1.2 甲方须按时将标的房屋及其附属物品以良好状态交付乙方使用，甲方有义务协助和配合乙方办理相关的经营手续，并提供其所有权手续及相关证明资料；



4.1.3 甲方有权按本合同约定向乙方收取租金、综合服务费及其他相关费用；

4.1.4 乙方未按时支付租金经甲方催告后仍未支付的，甲方有权切断该房屋水电等能源供应。

4.1.5 若因租赁房屋业主方原因导致甲方无法继续对外出租该房屋的，甲方有权提前 30 天通知乙方解除本合同，甲乙双方互不承担违约责任。

4.1.6 甲方对乙方作出的任何同意或批准，只构成甲方对乙方某一特别事件的同意或批准，除非甲方以书面表示，否则不构成放弃追究或豁免本合同任何条款的执行，亦不得理解作甲方对日后同类事件放弃须获得其特别同意或批准的要求。

4.1.7 由于出现甲方不能预见及控制的情况而使大厦及该房屋内任何设施的正常运作，包括但不限于市政施工、或者其他不可抗力所导致的临时水、电、空调不能正常供应或中断时，甲方概不承担赔偿乙方损失的责任。同时，本合同的规定以及乙方缴付租金和其他费用的责任亦不因此受到任何影响。

4.2 乙方权利与义务

4.2.1 乙方有权按本合同约定的用途使用该房屋，乙方在租赁期间保证守法经营，遵守国家的有关法律法规、政策，依法经营和管理其聘用的人员，服从物业管理公司的管理。

4.2.2 按时缴纳租金、综合服务费、税费、电费、卫生费及相关费用。

4.2.3 租赁期内，乙方应爱护该房屋及设备设施，非因甲方原因致使该房屋及其附属物品、设备设施损坏的，乙方应当及时进行维修或更换。

4.2.4 乙方另需装修或增设附属设施 and 设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定应向有关部门办理审批的，由甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。

4.2.5 乙方在租赁经营期间发生的一切债权、债务、人身安全等均由乙方自行负责，与甲方无关。

4.2.6 乙方应当在租赁期限届满或本合同终止后的 30 日内办理完毕已经登记在本合同房屋下的工商注册等全部相关变更或转移手续。

4.2.7 乙方不得在该房屋及该房屋所在楼宇内豢养宠物（包括但不限于狗、猫、羊驼、蛇、蜥蜴等），或将该类宠物带入办公楼宇，否则甲方及物业管理人員有权予以制止，若不听劝阻，仍不搬离或带离宠物的，视为违约，若造成损失的，乙方还应予以赔偿。

4.2.8 为了保证办公楼宇安全，乙方不得在该房屋内存放有毒、易燃、易爆等危险品，否则视为乙方严重违约，甲方有权据此解除本合同。

4.2.9 在本合同有效期内，乙方须就因在该房屋之任何活动或发生之事故，或因乙方或其雇员、代理人、承包商、授权人士、受邀者、顾客或访客之行为、失责或疏忽，导致任何有关人身伤亡及 / 或与财产损失或损毁的情况出现，对甲方由此遭受或产生的任何性质的索赔、要



求、诉讼、法律程序、判决、损害、费用及开支，负上责任并向受损人作出赔偿。乙方并对甲方由此遭受或产生的任何性质及人士(包括第三者)的索赔承担法律责任并向甲方做出赔偿。

4.2.10 经甲、乙双方商定，在双方建立合作关系基础之上乙方必须保证，不向外透露具体租金详情。同时对于该房屋的成交价格、定价政策、财务发票、合同等都需承担保密责任，不得以任何形式公开，否则视为乙方违约。

第五条 合同解除及违约责任

5.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

5.2 因不可抗力导致该房屋或者该房屋所在建筑物主体结构严重损坏、倒塌，本合同自行解除。

5.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方面解除本合同，甲方应退还乙方已经缴纳的租赁履约保证金及剩余租金，并有权要求甲方支付合同解除前两个月的月租金作为违约金。

5.3.1 非因乙方原因，甲方没有正当理由逾期交付该房屋，且经乙方书面通知交付起30日内仍未交付的；

5.3.2 非因乙方原因，甲方没有正当理由收回房屋的；

5.3.3 甲方不履行对房屋相关费用的缴纳，经乙方催告后十日内仍不履行义务，影响乙方房屋使用的和经营的。

5.4 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除本合同并收回该房屋，乙方已经缴纳的剩余租金、综合服务费、租赁履约保证金不予退还，并有权要求乙方支付合同解除前两个月的月租金作为违约金，其他具体损失由法院裁决；

5.4.1 乙方逾期支付甲方租金或综合服务费用达3日(含)的；

5.4.2 乙方欠缴各项费用超过3日(含)的；

5.4.3 乙方保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的；

5.4.4 乙方擅自对该房屋进行装修或改变、损坏房屋主体结构的；

5.4.5 乙方利用房屋从事违法活动或在房屋内从事违法犯罪活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的；

5.4.6 乙方擅自改变房屋用途的；

5.4.7 甲乙双方约定不允许转租/分租的情况下，乙方擅自将房屋转租/分租给第三人的；

5.4.8 因乙方原因，导致该房屋被法院、派出所等相关政府执法部门查封的；

5.4.9 乙方未经同意提前退租的；

5.4.10 乙方在该房屋及该房屋所在楼宇内豢养宠物，未在15日内搬离宠物的；

5.4.11 乙方违反本合同的其他约定，且甲方通知后的15日内，乙方未予纠正的；

5.4.12 乙方在承租房屋内存放有毒、易燃、易爆等危险品；

5.4.13 乙方在承租房屋内从事非法经营活动。



- 5.5 如乙方逾期支付租金或其他费用的,乙方应当承担欠付部分千分之三每日的违约金。
- 5.6 如乙方无理由擅自终止租赁合同或弃置该房屋不顾达10天(含)的,甲方书面通知乙方单方解除合同并要求乙方于三日内迁离该房屋,同时甲方并不承担任何责任。
- 5.7 如乙方违反本合同约定但甲方仍接受乙方租金时,不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方缴付或甲方接受数额不足的租金或其他款项时,甲方按实收的数额出具相应的票据,均不得视为甲方同意乙方减少应缴款项;甲方接受数额不足的款项,不影响其追索其余欠租欠款的权利,亦不影响其按本合同或按法律规定采取相关措施的权利。
- 5.8 如因乙方违反本合同约定导致合同解除的,甲方有权采取中断该房屋水、电等能源供应、锁门等措施收回房屋,因此造成的损失由乙方自行承担。
- 5.9 本合同约定的违约金不足以弥补守约方的损失的,应当按照守约方实际产生的损失计算。本合同所称的“损失”,包括但不限于直接损失、间接损失、预期利益损失、因租赁房屋支出的中介费等。
- 5.10 本合同任意一方违约,除应按本合同约定承担违约责任外,还应当承担对方因主张权利而发生的律师费、差旅费、诉讼费用、公证费、保函费用、保全费用及其他一切合理支出。

第六条 留置

如乙方违反本合同约定,导致甲方解除合同的,甲方收回房屋时有权对该房屋内的一切乙方物品进行留置,经甲方书面通知后,乙方在合理期限内仍未履行合同义务的,甲方有权处理留置物品并就处置后的价款优先受偿,所造成的损失由乙方自行承担。

第七条 通知与送达

本合同首部有关各方的信息内容,为各方履行本协议可以采用的各种有效送达方式,包括但不限于电子信息、书面通知等。任何一方相关信息变更的,需提前30日通知对方,否则,无论对方签收(接收)与否,均视为有效送达;且双方认可将该信息作为仲裁、诉讼阶段送达地址的信息。

第八条 其他

- 8.1 双方履行本合同过程中发生争议应协商解决。经协商不成时,依法向该房屋所在地人民法院起诉。
- 8.2 本合同一式贰份,双方各执壹份,自双方签字/盖章之日起生效,每份合同均具有同等法律效力。
- 8.3 定制装修的特别约定:经乙方提出,甲方按照乙方要求对该房屋进行了定制装修并购置了相关设备设施:定制装修费用总额为¥____/____元。租赁期限内,因乙方违约导致本合同提前终止的,乙方应当赔偿甲方定制装修的损失,赔偿金额的计算方式为:定制装修损失金额=



定制装修费用总额×（未履行的租赁期限/总租赁期限），租赁期限按月计算，剩余租赁期限不足一月的，按一月计算。

8.4 房屋转租的特别约定：经甲方书面同意后，乙方可以自行寻找或委托甲方寻找甲方认可的新的承租人与甲方另行签订该房屋的租赁合同，但乙方应支付由此产生的中介费、房屋空置期间的房租、综合服务费、水电费等费用，如由甲方代为寻找新的承租人的，乙方还应向甲方支付服务费共计¥4280.00元。新的承租人与甲方签订租赁合同并支付第一期租金及履约保证金后，本合同即告解除。在乙方办理完毕已经登记在该房屋下的市场监督管理部门注册等相关变更或转移登记手续，同时甲方收到新承租人第一期租金及履约保证金后的7个工作日内，甲方在扣除本合同乙方应付未付的相关费用后，无息退还乙方租赁履约保证金、租金等剩余款项。

8.5 甲乙双方在签订本合同前，乙方不能使用在工商部门进行注册筹建中的公司作为签署合同的主体，只能以自然人（个人）名义与甲方签订本合同。后续乙方公司筹建成功后，如乙方需将签署本合同的主体置换为筹建后的公司，经甲方核验后甲方可在15日内配合乙方签署补充协议，约定将签署本合同乙方的主体信息置换为该筹建公司。

8.6 特别约定：甲乙双方协商同意，甲方已告知乙方该场地可以注册，但有行业范围限制，（该地区管委会允许行业范围可以注册在该场地处，除此以外的其他行业工商注册和变更不允许注册在该场地处），且乙方已明确收到并同意，如乙方经营行业无法注册或变更地址，与甲方无关。

（本页以下无正文）

甲方（盖章）：

委托代理人（签字）

乙方（盖章）：



委托代理人（签字）：_____

签订日期：2024年12月10日



附件一：房屋设施、设备、物业清单

(骑缝章加盖处)

房号：		签订时间：		交付时间：	
位置	名称	数量	尺寸	颜色	价格
前台					
工区位	工位	12			
	椅子	12			
会议区域					
休息区					
洽谈区					
财务室	经理班台	1			
	椅子	1			
其他办公室	经理班台	1			
	椅子	1			



副总办公室	经理班台	1			
	椅子	1			
老总办公室	老板桌	1			
	老板椅	1			
	班前椅	2			
	沙发	1			
墙面					
地毯					
玻璃隔断					
隔墙					
水电读数	水表:	电表:			
其它物品: _____					

以上设施、设备及物品甲方于_____年_____月_____日交付给乙方使用, 该等设施、设备在乙方使用期间损坏的, 乙方应按本清单中所列价格向甲方赔偿。					
甲方已结清自交接日前该房屋产生的费用:					
水费 ☐ 电费 ☐ 燃气费 ☐ 垃圾处理费 ☐ 物业管理费 ☐					
其它补充: _____					

以上费用甲方于_____年_____月_____日已结清或确认好未无结清费用。					
其它补充: _____					

甲方确认 (盖章/签字): _____			乙方确认 (盖章/签字): _____		

