

租 赁 协 议 (续签)

甲方：南京汉融电子有限公司

乙方：南京万维创联科技有限公司

甲乙双方本着平等、自愿、诚实、守信的原则，经充分协商，就乙方入驻甲方物业并接受相应物业管理服务的事宜，订立本合同，以兹共同遵守。

一、租赁标的及期限

1. 甲方提供位于南京市江宁区秣陵街道清水亭西路2号百家湖科技产业园B区26栋(科创时代) 216 室的房屋租给乙方使用，合计建筑面积为 120.43 平方米（含公摊面积）。
2. 租期为 贰 年，自 2024 年 8 月 20 日起至 2026 年 8 月 19 日止。

二、租金、物管费及支付方式

1. 乙方每年缴纳房租为人民币 ¥51592.00 元整（大写） 伍万壹仟伍佰玖拾贰 元整，缴纳物业管理费为人民币 ¥9105.00 元整（大写） 玖仟壹佰零伍 元整，合计为人民币 ¥60697.00 元整（大写） 陆万零陆佰玖拾柒 元整。甲方提供相应的房租发票和物业管理费发票（均为增值税普通发票；房屋租金和物业管理费的合计在以下条款中简称为“租赁费”）。
2. 租赁费满两年后，在上年的基础上，每年按3%递增，直至租赁期满。
3. 租赁费以先付后租为原则，提前一个月支付下一期的租赁费。自 2024 年 8 月 20 日开始，每半年一交，每年 7 月 20 日和 1 月 20 日前分别交上、下半年的租赁费。

三、水、电收费标准及支付方式

1. 在租赁期内，甲方向乙方提供办公、生活的用水用电，费用按乙方实际用量加公摊损耗收取（其中电损按乙方实际用电量按比例分摊，水耗按乙方承租房屋面积按比例分摊），电费为 ¥ 1.00 元/度；水费为 ¥ 4.30 元/立方，按月收取；甲方开具代收水电费收据。
2. 如发生供水、供电公司调整水电价格时，则甲方有权作出相应的水电价格调整。

四、租赁费及水电费逾期的处理方式

1. 乙方逾期不交纳租赁费（或水电费），每逾期一天，按年租金（或按应交水电费）的百分之零点五（0.5%）向甲方支付逾期付款的违约金。逾期 15 天不交纳租赁费（或水电费），甲方有权暂不提供水、电等其他服务，待乙方交清房屋租赁费（或水电费）及因租赁费逾期（或水电费逾期）所产生的违约金后，甲方恢复正常供水、供电等其他服务。逾期 30 天不交租赁费（或水电费），甲方有权单方面解除本协议。由此产生的一切后果损失均由乙方自负。

五、甲方权力和义务

1. 根据本合同约定及时提供适合乙方入驻的房屋，并办理交房手续。
2. 甲方负责公共区域的卫生保洁及生活垃圾清运（洗漱间、卫生间、门厅、公共过道、楼梯及院子）。
3. 甲方负责公共区域的监控、报警、大门、水电设施、消防设施的维护、保养，负责电梯的维护与年检。
4. 甲方负责园区的保安值班、安全检查、消防检查、巡逻巡更及园区的停车场地的管理，负责每月水电费的抄表和收取，负责停车场地费的收取。如发现使用的电表、水表损坏或不准，本月计表数须按上月读数计算。
5. 甲方为乙方免费提供 100M 共享电信宽带接入服务，甲方物业只允许中国电信的宽带和固话接入，乙方原使用的固话和宽带不是中国电信的，需重新申请中国电信的固话和宽带接入。

六、乙方权力和义务

1. 乙方的工商注册必须在江宁区清水亭西路 2 号百家湖科技产业园 B 区 26 栋（科创时代）内，乙方的国税、地税的纳税登记必须在该注册地。
2. 乙方必须合法经营，严禁从事违反国家法律和政策的经营行为，不得从事有噪音、有烟尘、高温等严重污染周边环境的作业。
3. 房屋的内部二楼荷载不大于 $200\text{kg}/\text{m}^2$ ，乙方严禁在内二楼超标准堆放重物或重物冲撞楼板；乙方不得随意更改原有房屋结构，对屋内所有建筑结构、用电设施、门窗、钢梁、柱、板墙、楼承板地面和 PVC 地胶以及乙方自建部分的结构付全部维修保护责任，严禁用锐器划坏地胶，严禁用火或化学液体烫坏、烧坏地胶。如因使用不当，导致房屋损坏或造成人员伤亡、财产损失，全部由乙方负责赔偿。

4. 乙方必须对乙方的财产和人员进行财产保险和人身保险。严禁在承租屋内住宿，下班及时关闭门窗、电源，房屋内的财产及贵重物品丢失，人员的安全乙方自负全责。
5. 如乙方需要装修房屋，必须向甲方提供详细装修方案和图纸，在不影响房屋安全结构的前提下，征得甲方书面同意后方可施工。否则一经发现需自甲方通知之日起无条件恢复原样，费用由乙方承担。
6. 乙方入住时需向甲方书面提供入住员工信息、设备的用电负荷信息，在租赁期内人员及设备信息有变动应及时向甲方报备。未经甲方书面批准，擅自更改、增加设备用电量，至用电负荷超载，造成火灾及人员伤亡、造成房屋楼板断裂、塌陷等安全事故，乙方应承担由此而引起的全部经济损失和法律责任。

七、保证金

1. 签定本合同前，乙方应向甲方支付人民币 / 元整（大写 / 元整）作为房屋租赁定金，待乙方签定合同并缴纳首期房屋租赁费后，该定金自动转为乙方的合同履约保证金，用以担保乙方按约定履行合同。
2. 保证金按租赁面积收取，租赁面积 200 平方米以下交 1.0 万元整，200~400 平方米交 1.4 万元整，400~600 平方米交 1.8 万整，600 m² 以上交 2.0 万元整。
3. 合同期内，如乙方自行退租或因乙方违约导致合同提前解除的，所付保证金乙方无权收回，甲方予以没收。
4. 保证金不计利息，合同期满，按照《验房确认书》核查后，如乙方无违约行为，则甲方收取的保证金除用于抵充合同约定应由乙方承担的费用外，剩余部分甲方应在 7 日内无息退还乙方。

八、合同变更、终止或解除

1. 合同有效期内，乙方不得分租或转租所租赁的房产。甲方或乙方因故要求提前终止租赁协议，甲方或乙方应提前 3 个月书面通知对方，则不作为违约处理，否则应赔偿对方三个月租赁费作为违约金，此外乙方违约，乙方所付保证金乙方无权收回，甲方予以没收。
2. 合同到期前，乙方如要求续租，应提前三个月书面向甲方申请续租，甲方根据同等条件优先的原则作出乙方是否能够续租的决定，双方重新签订新的租赁合同后续租生效。
3. 租赁期内，如因政府征地、拆迁，甲方须提前 3 个月以书面形式通知乙方解除本合同，乙方应无条件搬出，甲方无需就此向乙方作出任何补偿或赔偿。甲方应按实际租赁时间收

取乙方租赁费和水电费等。拆迁补偿事宜及待遇由房屋产权人负责处理和享有。乙方到期仍未搬离的,则视为乙方自愿放弃其在承租屋内财产的所有权,甲方有权将其与该房屋一并交由政府的拆迁部门处置,该部分财产的处置费用由乙方承担。

4. 合同到期、提前终止或解除合同时,房屋内的装修设施不可拆除的固定装潢部分(指乙方的装潢部分,包括隔墙、吊顶、配电插座开关、强、弱电线、门等设施)均无条件归甲方所有,严禁乙方自行拆除。乙方应在3日内将房屋交还给甲方,交房前乙方必须将租赁房屋内所有乙方自有的、可移动的设备、办公物品清空、并搬离园区。在此过程中乙方必须确保房屋结构、消防设施、地面、墙面、天花板、吊顶、灯饰等装修设施的完好,否则甲方有权要求乙方就破坏、损坏的装修部分进行赔偿,赔偿金将在乙方剩余租赁费或保证金中扣除,不足部分乙方以现金补足。

5. 在上述1、2、3、4条款中,乙方必须按照甲方书面通知的期限要求搬离园区,乙方到期仍未搬离,甲方有权停水、停电、封闭大门,敦促乙方搬离园区。乙方已搬离后不交还承租区内各类门钥匙和门禁卡的,甲方有权在无需告知乙方的情况下采取强制开门措施。

九、免责条款

1. 如因国家政策原因或其他不可抗力导致本合同不能继续履行或造成损失的,甲、乙双方互不承担。

十、其他

1. 本创业园各类中介、培训机构等不符合创业园招商标准的企业不得入驻。
2. 乙方与甲方的相关公司南京汉融物业管理有限公司所签订的“园区物业管理规定(代协议)”作为本协议的附件。本协议一式两份,双方各自保留一份。
3. 如因履行本合同发生争议,双方协商解决。协商无效,由甲方所在地人民法院判决。
4. 【原签订的“园区物业管理规定”代协议】,不在另签,与本合同继续延续生效。

甲方: 南京汉融电子有限公司

甲方代表:

 年 月 日

乙方: 南京万维创联科技有限公司

乙方代表:

 年 月 日