

合同编号：KJ-FST20240923-- 1304B 号

写字楼租赁合同书

甲方：成都飞思特科技有限公司

乙方：成都思迈特信息科技有限公司

项目位置：中铁卓越中心

签订日期：2024 年 09 月 23 日



房屋租赁合同

甲方（出租方）：成都飞思特科技有限公司营业执照号（身份证号）：915101005920894237乙方（承租方）：成都思迈特信息科技有限公司营业执照号（身份证号）：91510100MA6C83GP7H

根据《民法典》《城市房地产管理法》及其他有关法律法规之规定，由甲方将房产有关情况详细告知乙方，甲乙双方为明确权利义务，经协议，就房屋租赁相关事宜，签订本合同。

第一条 房屋状况

1、房屋地址：四川省成都市天府新区正兴街道宁波路东段 377 号 1 栋 13 层 1304（1304B 自编号）乙方已对租赁房产进行了实地查看，并已对甲方的服务模式、租赁房产、设施设备及其周边环境有充分的了解和认可。甲乙双方一致同意本合同采用按套租赁，该租赁房产建议最多可容纳办公人数为人。

2、租赁用途：办公，乙方租赁该房屋不得从事违反国家法律法规的活动，否则属乙方违约，甲方有权立即收回房屋并要求乙方承担相应损失及违约金。

3、交付标准：精装带家具（不包含贴膜、网络以及工位插座），以房屋交付时《房屋交接表》《家具清单》为准，房屋交接表、家具清单作为本合同附件。

第二条 租赁期限、租金及保证金

1、租赁期：甲方从 2024 年 10 月 08 日 起至 2026 年 10 月 14 日 止将房屋出租给乙方，共计 24 个月 7 天 租期，免租期从 2024 年 10 月 08 日 起至 2024 年 10 月 14 日 止。该租赁期满后，在同等条件下（包括但不限于租金价格、支付周期、租赁期限等）乙方享有优先租赁权，租赁价格另行商议。

2、甲方为乙方提供独立办公空间租赁服务、日常公共服务（含共享楼层服务），合同期间每月租金含税含物业（本合同约定的租金均包含租金和物业管理费）为 ¥13800.00 元/月/套（大写 人民币 壹万叁仟捌佰元整）（此服务所包含内容不允许拆分，应全额支付），第二年递增 5%。

3、租金支付方式：乙方按 季 支付租金，乙方在 2024 年 09 月 23 日 前支付首期租金共计 ¥166960.20 元（大写 人民币 壹拾陆万陆仟玖佰陆拾元贰角），逾期未支付完毕的，此合同及相关资料作废，合同自动解除。甲方有权将房屋另租。此后乙方应于下一使用周期开始前提前 15 日一次性足额支付给甲方。根据“每期租金明细表”按时足额支付每期租金。

每期租金明细表：

期数	租期	每期租金	租金支付时间
免租期物业费	2024.10.08-2024.10.14	¥1360.25 元	2024.09.23
第一期	2024.10.15-2025.10.14	¥165600.00 元	2024.09.23
第二期	2025.10.15-2026.10.14	¥173880.00 元	2025.9.30

4、甲方指定收款账户，甲方同意乙方或乙方委托的其他方将租金支付到以下收款账号：

户 名：成都飞思特科技有限公司；开户银行：中国农业银行成都世纪城支行；账 号：22807301040006402；

乙方以银行转账单据作为支付租金的凭据，甲方及物业管理单位有权更改租金及/或其他杂费收费账

户。若该账户发生变更，乙方须按照甲方书面通知的新账户支付租金及/或其他杂费。

5、甲方为乙方开具房屋租金及物业管理费的发票类型为第 ②种（①普通发票/②增值税专用发票），其中房租发金额为 7776.00 元/月（大写人民币：柒仟柒佰柒拾陆元整），物业管理费发票金额为：6024.00 元/月（大写人民币：陆仟零贰拾肆元整）；

乙方开票信息

名称：成都思迈特信息科技有限公司

税号：91510100MA6C83GP7H

开户行：中国民生银行股份有限公司成都铁像寺支行

账号：154660674

单位地址：中国(四川)自由贸易试验区成都高新区天府大道北段 1700 号 9 栋 1 单元 19 层 1933 号

电话：028-67342895

6、物业费用及其他费用

6.1 在租赁期限内大厦和承租房屋的物业管理均由物业服务公司负责。乙方同意遵守物业管理的各项规定，包括但不限于物业服务公司制定的用户服务指南或其他相关管理规定。

6.2 乙方应当自承租房屋交付之日起按物业服务公司所定的物业管理费标准和支付方式支付物业管理费，物业费由甲方代收，每月¥ 6024.00 元（大写人民币：陆仟零贰拾肆元整），乙方应按照本合同约定的租金支付周期和支付时间将物业费同租金一起支付甲方。因后期国家税收政策调整物业管理公司将相应增加物业管理费。物业管理公司有权根据服务成本的变化或市场情况，适当调整物业管理费的收费标准。此收费标准适用于承租房屋所在大厦内所有承租方，包括乙方。物业公司以公告形式发布通知，乙方须根据物业服务公司调整后的收费标准支付物业管理费。】

6.3 乙方如有需要可以向管理单位/服务商申请安装电话线/宽带网络线或提供相关通信服务，乙方须自行承担相关安装及服务费用。

6.4 保洁服务费、绿植租赁费，每月合计¥ / 元（大写人民币：/ ），与房屋租金一并由甲方收取。

7、履约保证金

（1）履约保证金为叁个月总租金数额，乙方在 2024 年 09 月 23 日前应向甲方支付¥41400.00 元（大写人民币肆万壹仟肆佰元整）作为履约保证金，水电费保证金¥/ 元。若本合同签订前乙方已支付的定金（若有），则自动转为保证金，不足部分乙方在前述规定时间补足支付给甲方。

（2）若乙方违反本合同的约定，甲方有权从保证金中抵扣乙方应承担的违约金、赔偿金、水电费或有权不予退还保证金；若甲方抵扣保证金后，乙方应在收到甲方通知后三日内补足履约保证金，否则甲方有权单方面解除合同并收回房屋。

（3）本合同到期终止或非因乙方原因导致的解除后，乙方全面履行完本合同全部条款且乙方结清全部费用并履行相关手续后，在下列条件全部成就之日起五个工作日，甲方将保证金（在按照本合同约定作出扣除（如有）后）一次性无息退还乙方：（a）乙方办妥以租赁房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续（合同终止或解除后 15 日内办理）；（b）乙方根据《房屋交接表》向甲方退还租赁房屋且乙方将租赁单元及其装修、设备和设施恢复原状（正常使用磨损除外）使之处于可租赁状态返还给甲方；（c）乙方完全解决及履行甲方就乙方违反、不遵守或不履行任何本合同之约定所提出的全部追讨。

第三条 关于转租

1、未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋转租给第三方。若乙方单方面转租给第三方，则视乙方严重

性违约，甲方有权立即解除本合同，收回该房屋且不予退还乙方交付的保证金、租金、水费等各项费用并追究乙方违约责任。乙方关联单位使用（或共用）房屋，不属于转租。

第四条 房屋交付与返还

1、本协议约定的起租时间为甲方实际交付时间（甲乙双方特殊约定除外），甲方无需另行通知收房，乙方不得以任何理由拒绝办理物业交接手续。若非因甲方原因，乙方逾期3日未办理租赁房屋的交付手续的，甲方有权选择：1. 立即解除本合同并收回该房屋且不予退还乙方已交付的保证金、房屋租金、水费等各项费用，乙方不得由此向甲方索要任何赔偿、补偿等费用或追究甲方的任何责任；2. 本合同继续履行，并视为甲方在起租时间 2024 年 10 月 08 日已按照本协议的约定完成交房，相关费用从起租时间开始计算。

2、本合同解除或终止合同后次日，乙方应按甲方交房时的标准（以《房屋交接表》《家具清单》等为标准）将房屋返还给甲方，所有设施设备的自然损耗由甲方承担；若房屋或设施设备发生非自然损坏则由乙方负责维修赔偿，若乙方拒绝维修赔偿则甲方有权单方面安排维修、更换，由此产生的所有费用均由乙方承担（甲方有权直接从租赁保证金中扣除相应费用）；乙方同时结清所有应承担全部费用；乙方自行购置的物品应在本合同解除或终止之日搬离租赁房屋，逾期未搬离，视为乙方自动放弃所有权，甲方有权自行处置，乙方不得由此向甲方索要赔偿、补偿，如甲方因处置物品产生费用的，由乙方承担。

3、乙方交房时，须将室内广告、玻璃腰线等处理干净，在房屋交付时未处理的，由甲方代为处理，费用由乙方全部承担。

4、乙方在办理退房、退租、搬家手续前，须办妥以租赁房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续，否则甲方不予出具物业相关手续并不退还保证金，由此造成的相关损失由乙方承担。

5、租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得擅自在该租赁房屋内树立墙板、隔间木门等用玻璃胶粘贴或打孔，如乙方擅自做出上述行为导致墙板、隔间木门发生损坏的，乙方须照价赔偿（赔偿标准：墙板 2000 元/张板，隔间木门 5000 元/扇），如乙方拒不赔偿的，甲方有权直接从租赁保证金中扣除，租赁保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权向乙方继续追偿。（如因乙方有特殊要求，需提前向甲方递交施工申请函及复原保证金）

第五条 甲乙双方权利义务及责任

1、甲方权利义务及责任

（1）在租赁期内乙方正常履约情况下，原则上甲方不得单方无故收回租赁房屋，如甲方无论何种原因确需收回租赁房屋的，甲方可单方面解除本合同，但甲方应当承担相应的违约责任；租赁期满或合同提前解除后，甲方有权收回房屋。

（2）甲方交付房屋时承担合同起租前的所有电费、空调使用费、通讯费等；

（3）乙方延迟交付租金及其他费用或有其他违约事项（包括但不限于：未经甲方同意转租的，或利用承租房屋进行传销、非法集资等违法犯罪活动的），甲方有权授权物业公司进行停电及强制锁门等处理方式，由此产生的损失由乙方自行承担，与甲方无关。

（4）在本合同期限届满前3个月，甲方或其授权人在预先通知乙方的前提下，乙方应当配合甲方带领新租客参观房屋，但不得干扰乙方正常使用承租房屋并应尽可能减少对乙方使用本房屋的影响。

2、乙方权利义务及责任

（1）乙方应按时足额支付甲方房屋租金及应承担的所有费用，如未书面通知甲方并经甲方确认，支付时间超过了约定支付时间3个工作日的，视为乙方违约，甲方有权单方面解除合同并追究乙方的违约责任。

（2）乙方应依法及时、足额支付员工报酬，避免劳资纠纷。如因乙方原因造成纠纷，所有责任由乙方自行承担，同时，若乙方以上行为造成甲方实际损失，须对甲方进行赔偿。

（3）乙方不得因债务、非法经营等情况导致房屋被公安、法院等司法机关查封，不得影响甲方继续出租房屋。如因此造成甲方损失的，乙方应向甲方赔偿全部损失。

(4) 乙方租赁期间涉及的税、费包括但不限于流转税所得税、垃圾清运费等及其他费用（包括但不限于电、网络宽带费用等）均不包括在房屋租金当中，由乙方自行承担。

(5) 乙方如需对租赁房屋进行装饰装修的，应当经过甲方的同意，经甲方同意乙方的装修方案后乙方可按照流程实施装修。未经甲方同意就实施装饰装修的，甲方有权单方面解除本合同并要求乙方承担本合同第七条第2款的责任。租赁期满或本合同提前解除、终止的，乙方应当在租赁期满或本合同提前解除、终止之日将租赁房屋恢复原状，否则乙方应当向甲方支付一个月的租金作为违约金，且甲方有权自行处理，所产生的费用全部由乙方承担。

(6) 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同租期届满之日或本合同提前终止之日返还该租赁房屋，逾期返还房屋的，每逾期1日，乙方应按原约定租赁期间房屋租金标准的2倍向甲方支付占用费，并赔偿甲方因此遭受的一切损失（包括但不限于因甲方延迟向新租户交付该房屋而须承担的违约金等）。

(7) 物业范围内所发生的安全事故，如威胁、打架斗殴、摔伤、高处坠落、电击、火灾、凶杀等安全事故的责任均由乙方承担，包括但不限于入场装修失误伤人、装修现场管理不规范致人受伤或死亡、物业内工作人员因个人原因伤害他人甚至致死、因物业内任何设备设施部件被动接触或因使用不当致人伤残甚至死亡的。

第六条 合同解除或终止

1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行的或造成损失的，甲乙双方不承担违约责任及赔偿责任；
2、甲乙双方协商一致或有其他约定情形及法律法规规定情形的，可终止或解除本合同；
3、甲、乙双方同意，本合同生效后，当发生如下任一情形时，甲方有权单方面解除本合同，收回租赁房屋，由此而造成甲方发生任何损失的，乙方均应当足额赔偿：

- (1) 乙方未事先征得甲方书面同意改变租赁房屋用途的；
- (2) 乙方未征得甲方书面同意改变租赁房屋结构的，因乙方原因造成租赁房屋严重损坏的；
- (3) 乙方擅自转租\转让租赁房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；
- (4) 乙方经催告逾期不支付租金及其他任何费用超过3个工作日（含）的；
- (5) 乙方因债务、非法经营等情况，导致承租房屋被公安、法院等司法机关查封的；
- (6) 本合同其他条款约定或出现其他归因于乙方，法律法规允许甲方解除合同之情形的。

4、甲、乙双方同意，本合同生效后，当发生如下任一情形时，乙方有权单方面解除本合同并要求甲方承担违约责任：

- (1) 甲方无故收回房屋或有证据表明甲方无权出租该房屋的；
- (2) 乙方在正常履约情况下，甲方严重影响到乙方正常使用房屋的。

5、若因乙方违约造成的合同终止或解除，乙方应在合同终止或解除3日内结清全部费用，并完成公司注册地注销或迁移事宜。如未及时处理，对二次出租造成损失的，甲方可以有权要求乙方赔偿。

第七条 违约责任

1、甲方无故提前解除及有第六条第四款约定的其他违约情形的，应提前2个月通知乙方，同时应向乙方支付一个月房屋租金作为违约金；同时，甲方应将剩余租金和物业费、保证金等已缴纳的费用无息退还给乙方。乙方按照交付房屋标准将房屋交还给甲方，甲方在5个工作日内支付乙方违约金并退还保证金及剩余租金。乙方有权对自己添置物品单方面处理，逾期未处理或未办理的物品视为乙方放弃所有权，乙方不得再向甲方主张，甲方有权单方面处理。

2、乙方擅自单方面解除本合同（应提前1个月通知甲方，但甲方有权选择接受解除合同或要求乙方继续履行合同）或因乙方有本合同第六条第3条约定的违约行为导致甲方解除本合同的，甲方不退还租赁保证金及已交付但未使用的租金作为乙方的违约金，乙方无权也不得要求甲方退还，乙方应在合同解除或终止之日结清应付费用，在当日搬离出租房屋，并按约定的房屋交付状态向甲方交付房屋。每逾期一日，乙方应按照本合同约定的日租金标准的2倍向甲方支付房屋占用期间的使用费，同时还应承担占用期间产生的物业费等其他一切费用，在此期间乙方应配合甲方进行第二次出租。

3、乙方逾期支付租金或其他任何费用，每逾期一日，按照本合同约定月租金的1%向甲方支付违约金，

逾期不支付租金超过 3 个工作日（含）的，甲方有权锁门、断电并单方解除本合同，且不退还乙方已支付的全部费用（包括但不限于已付但未使用的房屋租金、履约保证金等），违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应补足至损失额度。

4、无论何种原因导致乙方应当搬离租赁房屋，但乙方未搬离的，甲方有权锁门、断电或自行将房屋内的物品搬移至其他地点，由此导致乙方产生的损失或甲方因此产生的费用均由乙方自行承担。

5、乙方未按时办妥以租赁房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续的，甲方有权要求乙方每日按照本合同约定的日租金为标准支付违约金，直至完成工商注销或工商地址变更。

6、因违约方违约导致守约方主张权利而产生的律师费、诉讼费、保全费、保全保险费、公证费、调查费等全部费用由违约方承担。

7、本合同无效、终止、解除的，均不影响甲、乙双方根据本合同的约定追究另一方的违约责任。

第八条 保密条款

1、此楼盘 1304B 号房（自编号），原定租赁的月租金为¥14800.00 元/月（含税含物业），因在谈判过程中，特此对其进行了优惠，其优惠后第一年租金为¥13800.00 元/月（含税含物业），第二年递增 5%。乙方并承诺租赁期内，对本合同及所有合同相关信息予以严格保密（包括但不限于租金收费标准、违约条款等信息），不得向合同各方以外任何机构或个人泄露或使保密信息公开化；一经发现，甲方有权对乙方此行为所造成的损失进行追溯，同时乙方必须将甲方对此优惠的第一年月租金补缴至¥14800.00 元/月（含税含物业）第二年递增 5%的标准，补缴期限按照本合同签约的年限进行追溯。

第九条 通知与送达

1、根据本合同需发出的全部通知均须采用书面形式，甲乙双方按照本合同列明地址发送书面通知或其他文件。

甲方：成都飞思特科技有限公司

送达地址：四川省成都市天府新区兴康三街 69 号保利天寰大厦 3 楼飞思特前台

乙方：

送达地址：

2、本协议中载明的通讯地址、电邮地址、联系电话即为双方履行合同期间和因履行合同产生争议纠纷期间的有效联系送达地址，双方确认具有法律效力，如有变更双方同意书面通知对方。任何文件、通知或其他通讯往来，若邮寄，以 EMS 邮政特快专递作为唯一的邮寄方式，在寄出第 3 日（寄出日为第一日）将视为已送达，快递单上加盖的 EMS 邮政日戳作为已送达的有效证明；若电邮，则发出时视为已送达，双方发送记录将作为有效证明；若面交，则对方签收时视为已送达，回执将作为有效证明；对方拒收的，则可采取留置的方式送达，相应的留置照片或录像即可作为回执，或以本合同约定的其他方式送达方式予以送达。

第十条 其他条款

1、本合同的标题只作方便检索使用，对于使用合同条款不具有解释或限定作用。

2、本合同未尽事宜，双方另行签订补充协议。补充协议是本合同的有效组成部分，补充协议的表述与本合同的表述不一致的，以补充协议的表述为准。

3、甲方作为写字楼运营服务商，向乙方提供租赁服务为服务式办公模式（包含精装办公室、商务中心配套服务空间及商务服务），甲方已对该租赁服务模式向乙方进行了充分详尽的说明及告知，乙方在签署本合同前，对甲方提供的租赁服务模式充分知晓并认可，并深刻理解该租赁服务模式区别于一般的房屋租赁业务，对此无任何异议。乙方对租赁房产室内布局、房屋装修、空间大小、设施设备、周边环境、商务中心配套服务空间等进行了充分实地查看，无任何异议。甲乙双方基于平等协商原则共同确定本合同采用按套租赁的计价方式，租金及物业费等相关费用均不以面积作为计算依据，乙方对本合同项下的租金及其他费用自始至终无任何争议或任何歧义，商务中心配套服务空间及商务服务为甲方提供的可选增值服务，乙方若有需求，该等服务费用标准以甲、乙双方确认的相关书面协议为准。

同时甲乙双方一致确认，租赁期间如因乙方办理工商注册、施工改造装修或其他特殊需要而另行签署相关文件涉及的任何条款（包括但不限于记载的租赁面积，费用等）仅做特定用途使用，并不对本合同产生任何影响，任何与本合同有冲突的条款均以本合同为准。

4、本合同构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。对本合同的任何条款包括但不限于甲、乙各自或共同的限制或免除责任的条款，双方均予以了充分关注，甲、乙双方同意以签署本合同的方式确认本合同的所有条文内容。

5、甲乙双方一致确认：在租赁期间内本合同如与双方所签的房屋租赁意向书中内容有冲突的，以本合同为准，双方共同遵守执行。本合同签署后，甲方负责按法律规定向该租赁房产所在地的区房屋租赁主管机关办理合同登记手续，如有需要，乙方应提供相关证明文件以协助甲方办理登记手续。甲乙双方应各自承担印花税。

6、合同期内，乙方应协调处理与第三方的各类纠纷，如由纠纷产生的责任及政府处罚须由乙方全部承担与甲方无关。乙方还应自觉维护大厦及甲方的商誉形象，并保证甲方不会因乙方在该租赁房产内提供的服务或其他行为而受到任何第三方的投诉索求或政府机关的处罚，否则乙方除承担全部法律责任外还应赔偿甲方所受损失（赔偿包括但不限于甲方因此而发生的一切损失、开支和费用）。

7、合同期内，乙方违反、不遵守、不履行任何其在租赁合同项下的任何责任，若甲方对乙方暂时不追究、不计较，并不构成甲方放弃追究对乙方任何持续、日后的违反、不遵守、不履行的依据，或不得在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何持续、日后的违反、不遵守、不履行的权利和补救方法。甲方作出或没有作出任何事项均不得构成甲方向乙方的违反、不遵守、不履行放弃追究，除非甲方以书面明确表示放弃对乙方的追究。

8、附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力；如甲乙双方需另行在本合同中附加其他附件内容的，需经双方书面确认同意。

9、本合同之任何条款系经甲乙双方对本合同所有条款含义理解一致并完全接受的前提下共同签署的。

10、甲乙双方应向对方提供相应的身份证明/营业执照复印件等文件相互留存。

11、履行本合同发生争议的，由当事人协商解决，协商不成的，可依法向房屋所在地人民法院起诉。相关法律文件寄送地址以本合同约定地址为准。

12、本合同经双方签字或盖章之日起生效，本合同一式四份，甲方贰份，乙方贰份，具有同等法律效力。

13、特别约定：/

签署合同页面：

甲方：成都飞思特科技有限公司
甲方代理人：张婷
联系电话：18280007946
联系地址：保利天寰大厦3F商务中心
电子邮箱：cqfstkj@163.com
签约日期：2024年09月23日

乙方：成都思迈特信息科技有限公司
签约负责人：
联系电话：15527230176
联系地址：
电子邮箱：
签约日期：2024年09月23日