



合同编号: ZL-ZCZL-[2023110301]

赣州市南康区金融中心项目

租赁合同

(企业)

出租方: 赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

承租方: 江西宇翔天智航空科技有限公司





本协议由以下各方于【2023】年【10】月【20】日签署于江西省赣州市南康区：

甲方：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司（以下简称甲方）

法定代表人：吴云

地址：南康区金融中心2号楼7楼

乙方：江西宇翔天智航空科技有限公司（以下简称乙方）

法定代表人：王晓亮

地址：南康区金融中心12号楼20楼

甲、乙双方本着真诚合作、平等互利、共同发展的原则，依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，就乙方租赁甲方位于赣州市南康区金融中心项目物业相关事宜达成如下协议，以资共同遵守：

一、租赁位置、面积

乙方向甲方租赁的办公场所地址为赣州市南康区金融中心 地块一（一期工程 3 号楼） 304、305 房（以下简称该房屋），建筑面积 269.19 m²（含公摊面积）。

二、租赁期限

1、租赁期限为 三 年：即自 2023 年 10 月 20 日至 2026 年 10 月 19 日止。

2、该房屋交付时间：2023 年 10 月 20 日前，乙方应主动于本合同约定期限内与甲方办理交房手续并缴清相关费用，甲方不另行通知。若乙方及时办理收房手续，则视为甲方已履行交房义务，乙方未能及时办理收房手续或足额缴纳相关费用的，甲方可相应顺延交房期限，但前述交付时间亦视为甲方完成交房，不影响租期及租金起算。

三、租金、履约保证金及支付方式

1、租金计算标准

（1）租金按建筑面积计算；

（2）租金从第二个租赁年度起，每个租赁年度的租金在上一租赁年度租金的基础上递增 5%，即：

第1年：2023 年 10 月 20 日至 2024 年 10 月 19 日，租金 0 元/m²·月；



第2年：2024年10月20日至2025年10月19日，租金26元/m²·月；

第3年：2025年10月20日至2026年10月19日，租金27.3元/m²·月。

(3) 以上租金单价为含税价格，乙方如需发票的，应在签订本合同时准确、完整填写附件（乙方开票资料），甲方在收款后次月向乙方开具发票，乙方若有变更开票信息，应及时书面通知甲方。

(4) 租金优惠政策：根据《中国赣州数字科技产业园管理办法》，孵化类企业在孵化期间，对通过孵化阶段性考核的企业用于研发、办公、接待、会务等场地给予当阶段免租，第一年直接免交租金，第二、三年租金以“先交后返”的方式；成熟类企业用于研发、办公、接待、会务等场地给予三年直接免租；孵化类企业毕业后仍留在数字科技产业园的及成熟类企业，第四、五年达到考核标准的可享受租金减半政策，第四、五年考核标准另行出台。总部经济类企业以与南康区签订合同政策为准。

【入驻产业园企业分三类：第一类为孵化类企业（暂未达到高新技术企业及入规入统标准的企业），第二类为成熟类企业（已获批高新技术企业或已入规入统的企业），第三类为总部经济类企业（由我区招商引进的总部经济企业）】

2、租金支付方式

(1) 租金支付方式：以3个月为一个支付周期，即每期支付3个月租金（若最后一期不足3个月，按实际剩余租期支付）；第一个支付周期的租金，乙方应当在签订本合同后三日内付清，此后每个支付周期的最后一个月的25日前付清下一个支付周期的租金，先付后用。

(2) 乙方按本合同约定时间将租金汇往甲方下列账号：

收款账户：2850000103080001868

开户银行：赣州银行南康支行

户名：赣州市南康区城市建设发展集团有限公司

3、履约保证金

乙方须在签订合同时向甲方一次性交纳合同履约保证金（不低于最后一个租赁年度的二个月租金），即保证金为14697.77元（大写人民币：壹万肆仟陆佰玖拾柒元柒角柒分）。合同期满，乙方不存在任何违约、违法情形，且未损坏房屋设施，在乙方缴清应付费用并办理退房手续后30个工作日内，甲方凭乙方提供的有效凭证无息退还履约保证金；若乙方有欠缴或其他未结清费用的，甲方可将履约保证金折抵后剩余部分退还乙方，不足抵扣部分乙方应负责补足差额；若乙方存在违约、违法或损坏房屋设施的情形，履约保证金归甲方所有，乙方无权要求归还，且不免除甲方对于乙方违约、违法或损坏房屋设施造成损失的追偿。

四、水费、电费及物业管理费





- 1、本合同项下所发生的一切水费、电费均由乙方自行承担；
- 2、乙方自行与租赁物物业管理服务提供方签订《物业管理服务合同》，并按照《物业管理服务合同》约定支付物业管理费及其他相关费用。

五、设施和装修

1、甲方按以下(1)向乙方交付房屋（租赁房屋交付确认单将作为本合同附件）：

- (1) 简装；
- (2) 毛坯。

2、乙方需要对房屋装修的，应提前提供装修方案及相关图纸（含装修效果图、装修施工图等）给甲方、物业服务提供方审核，经甲方、物业服务提供方同意后方可施工。简装交付的房屋，乙方应在甲方和物业服务提供方同意后10日内完成装修。乙方不得擅自更改经审批后的装修方案，确需修改原方案的，必须重新审批后方可施工。

3、乙方装修风格应当与金融中心电商产业园二期园区内总体装修风格相协调，不得损坏房屋承重结构、墙体、外墙玻璃、消防设施、水电、公共设施和相邻方合法利益；如因乙方装修、使用房屋造成该房屋或相关附属设施损坏的，由乙方负责恢复原状并承担由此造成的一切经济责任和法律责任；造成人身财产损害的，由乙方负责赔偿。

4、乙方装修涉及消防改造的，须取得消防部门的书面同意后，方能进行施工，竣工后应确保通过消防部门的验收，若验收不合格，所产生的后果由乙方自行承担。

5、如果乙方需要在租赁区域中设立专用的电话线路，乙方应负担电话设备及其安装费用和通讯费用。

6、装修期间，乙方必须服从甲方统一管理，并注意以下事项：

- (1) 不得损坏甲方的公共设施，不得擅自拆除房屋的柱、梁、板、承重墙、屋面、外墙玻璃、防水隔热层、上下管道及电路；
- (2) 装修时必须将施工区域的烟感、喷淋头、温控开关等设备临时包扎好，并设置场地装修的标识；
- (3) 装修场地严禁使用刺激性强或易燃、易爆的化学装饰材料；
- (4) 装修材料选择时应控制少用、不用助燃装饰材料；
- (5) 施工时间由甲方或物业服务提供方统一管理，施工单位人员须服从管理。
- (6) 乙方需文明施工，对施工工人进行安全教育，并承担一切安全事故责任。



(7) 装修产生的拆除物或废弃物应按物业服务提供方的要求处理。

7、装修验收：装修完成后，甲方、物业服务提供方根据经审批的装修方案，对装修场地进行验收；对于不符合装修方案的，乙方必须进行整改，整改造成的经济损失和装修时间延误，由乙方自行承担；对自行改动甲方消防设施的装修，乙方必须向消防部门申报并验收，由此引起的费用及一切消防责任、经济损失由乙方承担。

8、乙方在租赁区域内所做或所安装的所有改装、添附、改进以及附属装饰物（独立可移动的家具和办公设备除外）在本合同解除、终止或期满后归甲方所有。若甲方要求将其移走，乙方应将上述装饰物拆除并恢复租赁区域原状。

六、房屋的使用

1、该房屋用途为办公，租赁期内，未征得甲方书面同意，乙方不得擅自改变该房屋用途。

2、租赁期间，乙方承租区域内的水（含水表、水管等）、电（含电表、电线、开关、灯等）、卷闸门（含其他门）、窗、地板等其他设施的更换安装日常维修由乙方自行负责，费用由乙方承担。公共区域的水（含水表、水管等）、电（含电表、电线、开关、灯等）、卷闸门（含其他门）、窗、地板等其他设施的更换安装日常维修由物业服务提供方负责，费用由物业服务提供方承担。

3、乙方不得私自接拉电线，若乙方需对该房屋的电表增容，需向甲方提交书面申请，经甲方同意后，乙方自行与供电公司对接办理，相关费用由乙方自行承担。

4、因乙方管理、使用不善造成该房屋及其相连设备（如中央空调、消防设施等）的损失和维修费用，由乙方承担，如乙方拒不赔偿或维修至原状的，履约保证金不予退还，如该保证金不足以弥补损失的，乙方应当补足。

5、未经甲方的书面同意，乙方不得在金融中心园区内公共区域涂刷、陈列、安装或添附任何标识、固定物、广告等。否则，甲方有权清除或要求乙方自行清除，因此而产生的费用和其他损失全部由乙方承担。甲方在电商产业园二期园区内所有的广告收入归甲方所有。

七、甲方的权利和义务

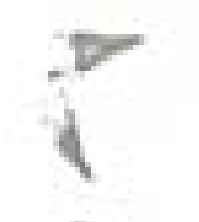
1、甲方应向乙方提供楼面面积、平面图及工程验收证明等该房屋相关文件；

2、甲方负责金融中心项目外部装修以及电、水、网络接入口；

3、甲方积极配合乙方根据其经营需要，提出的电商配套服务、咨询、培训、会展、场地等需求（涵盖且不限于以上，甲方力所能及提供的服务并符合相关法律法规），具体所需增值服务涉及的事宜与报价双方另行签订合同。



空存



用耳

0822



八、乙方的权利和义务

1、乙方有偿享有金融中心项目所提供的各项配套服务，所需配套服务及费用双方另行签订合同。

2、乙方应在满足以下第(1)项条件之日起 10 日内入驻：

(1) 计租起始之日；

(2) 约定装修期满。

3、除不可抗力及国家法律规定以外，乙方不得闲置租赁物超过 30 天；

4、乙方严格遵守金融中心项目有关管理制度和规定，自觉履行合同及与之相关的文件，并按甲方要求提供本企业简介等相关资料。

5、不得从事法律法规禁止及经营许可范围以外的商业活动，不改变该房屋租赁用途，不将本公司场地进行抵押、转租、转借，一经发现甲方有权解除本合同，收回该房屋，同时可按本合同相关约定追究乙方违约责任（经甲方书面同意或授权的除外）。

6、严格执行金融中心项目物业管理条例，服从管理，支持、配合电商总部大厦业主和物业开展各项工作。

7、协助做好安全保卫工作，爱护金融中心项目的场地、环境及各类公共设施及服务设备，不得损坏、占有公共服务设施及设备，确保金融中心项目各项工作井然有序。

8、乙方必须对本合同租赁期间自身所发生的经营行为和责任、债务承担全部责任；甲方对发生在乙方所承租物的治安、安全生产事故、劳动用工、劳资纠纷等问题概不负任何责任。

9、租赁期间，因租赁物设施损坏涉及到维修费用由乙方自行负责。

10、乙方在日常经营中应强化安全意识，自觉防范火灾等安全事故的发生，租赁期间因乙方原因发生的安全事故，其损失和责任由乙方负责。

11、乙方承租期间，造成甲方或第三人人身、财产损失的，均由乙方承担责任。

九、违约责任

1、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同并收回租赁物，乙方所交履约保证金和已缴纳场地租赁租金及相关费用不予退还，对场地内乙方投入的装修装饰不予补偿，乙方还应赔偿甲方因合同解除所遭受的经济损失：

(1) 乙方未经甲方同意擅自将租赁物转租赁（全部或部分）、与人互换或改变租赁用途【与他人以包括但不限于“合伙”、“分包”、“合租”、“共用”、“借用”、“互换”、“联名”等形式或名义的使用均视为转租】；



(2) 乙方利用或者允许他人利用租赁房屋进行违反中国法律、法规的活动，或者损害公共利益及他人合法权益的；

(3) 乙方未在合同约定期限内完成装修，或未在本合同约定时间内入驻的或闲置时间超过规定的；

(4) 违反本合同的约定，经甲方书面通知整改，乙方仍未按本合同履行的；

(5) 违法经营行为受到有关部门查处的；

(6) 违反金融中心电商产业园二期园区内管理条例、物业管理制度等相关管理制度，经书面通知整改，仍未按相关规定整改的；

(7) 房屋装修、经营环境、设施设备等不符合消防安全要求或存在安全隐患拒不停业整改，或整改仍不合要求的；

(8) 乙方未能防止租赁房屋内发生刑事或治安、人身安全事件的；

(9) 租赁房屋内非法存放易燃、易爆、有毒、有放射性等危险物品的；

(10) 合同期内乙方逾期缴纳租金、水费、电费及其他相关费用累计达到三十个日历日的；

(11) 乙方改变、损坏房屋主体结构或承重结构的；

(12) 乙方在装修、营业期间擅自拆改该房屋结构、配套设施，或破坏消防设施、公共设施，拒不整改的；

(13) 未经甲方同意，改变房屋用途的。

2、若乙方拖欠租金、水费、电费或其他相关费用，每逾期一天乙方应向收款方支付拖欠金额千分之三的滞纳金，且甲方有权采取一切合法措施进行催收或追缴、追偿。

3、乙方因自身原因造成合同终止、解除等不能履行本合同情形时，须提前一个月向甲方提出申请，经甲方同意后方可终止、解除合同，且甲方有权没收乙方保证金及其他已缴纳费用，收回给予乙方的所有优惠条件，并要求乙方赔偿其给甲方造成的其他损失。

4、在承租期内，合同任何一方在符合解除合同条件的前提下解除合同的，须以书面形式通知另一方，自书面通知送达之日起本合同解除，合同双方办理合同解除结算、退房手续。

5、甲方逾期交付物业的，每逾期一日，按照乙方交付的履约保证金每日千分之三的标准支付违约金；逾期超过三个月的，任何一方均有权解除合同，甲方应在解除合同后30日内无条件退还履约保证金（不计利息）。

6、因甲方违反本合同约定导致乙方无法正常使用该物业的，租赁期限相应顺延；因甲方违反合同约定导致乙方单方解除合同的，甲方除返还乙方缴纳的履约保证金外（不计利息），同时应以乙方缴纳的履约保证金金额为限，对乙方遭受的损失进行赔偿。

（甲方）

（乙方）



7、乙方应于租赁合同终止当日，或解除租赁关系后3个日历日内搬离，将房屋交还甲方（双方办理交接手续），相关费用计算至实际搬离之日。搬离期限届满，乙方未交还房屋的，则甲方可视同搬离期限届满后仍遗留在租赁房屋内的物品，甲方可自行处置并收回房屋，乙方不得就遗留物品再向甲方提出任何要求；甲方亦可进入、支配该房屋，并可采取停水、停电、锁门等安全措施，乙方不得异议或阻挠，亦不得采取锁门等方式继续控制租赁房屋或限制、妨碍甲方对该房屋进行重新的处置，更不得滋扰甲方或其他租户。如甲方未直接收回房屋，而是通过诉讼等司法途径收回房屋的，乙方须按本租赁合同约定租金标准的2倍向甲方支付合同终止、解除日后的房屋延期使用费。

8、合同终止或解除，乙方应将房屋及附属设施、设备完好交还甲方，交还房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得影响房屋的正常使用，若房屋损坏，甲方有权按损坏价值直接在履约保证金中扣减，不足部分乙方据实给予补足。

十、责任免除

1、在本合同的租赁关系存续期间，因国家、政府政策需要征收或征用该大厦或地上建筑物的，本合同终止，且互不承担违约责任，同时甲方无息退还履约保证金给乙方。

2、乙方自主经营，经营过程中涉及的一切经济、劳资纠纷均与甲方无关。

3、双方一致同意，以下事由所导致的损失，甲方不负赔偿责任：

（1）因不可抗力（当事人自身能力不能抗拒也无法预防的客观情况或事故，包括但不限于地震、水灾、风灾、旱灾、战争、政府禁令、罢工、停工、劳资纠纷、政府限制、政府管制、政府控制、市民暴动等）造成的损失。

（2）因政府行为或法律法规及政策变动所致损失。

十一、其他约定事项

1、乙方退场时不得拆除该房屋内原配置硬件，并经甲方验收，如乙方擅自拆除场地原配套硬件，乙方应承担赔偿责任。

2、本合同签订时，甲乙双方相互提供营业执照副本复印件等相关的资信文件作为本合同附件。

3、乙方指定手机号 18970718330，电子邮箱 79414989@qq.com 作为其通讯方式，与甲方进行沟通、联络、信函往来，有关信息发送至乙方指定手机或邮箱即送达乙方知悉。若乙方更换手机号或电子邮箱，须书面通知甲方；未书面通知甲方的，甲方可认为原手机号和电子邮箱仍在正常使用。

4、该房屋所有权人可对该房屋设置抵押，乙方不得提出异议、反对，但甲



方应保证房屋所有权人行使抵押权后，不影响本合同条款的继续履行。

十二、争议的解决

1、因本合同在履行中发生争议，甲乙双方可协商解决，协商不成可向本合同租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

2、本合同未尽事宜，甲乙双方可达成补充协议。本合同附件、补充协议与本合同具有同等法律效力。

十三、合同生效

1、本合同自甲乙双方签字并加盖公章（乙方为个人的，乙方签名加盖手印）并在乙方缴纳履约保证金之日起生效。

2、本合同一式肆份，甲方持叁份，乙方持壹份，均具有同等法律效力。

【以下无正文，为合同签署页】

甲方：（盖章）



法定代表人：

经办人：



联系电话：0797-6628536

通讯地址：金融中心2#楼城发集团
资产租赁运营公司

乙方：（签字、手印）



法定代表人：



通讯地址：金融中心12号楼20楼

签订时间：2023年10月20日