

(合同编号: ZJKJ-[2]-0082)

房屋租赁合同

中晶科技广场房屋租赁合同

(合同编号: ZJKJ-[2]-0082)

出租方: 西安中晶实业有限公司 (以下简称“甲方”)

注册地址: 西安市高新区团结南路 11 号

邮编: 710065

联系电话: 029-89583188

承租方: 西安星轨科技有限公司 (以下简称“乙方”)

注册地址: 陕西省西安市沣东新城征和四路 2168 号自贸产业园 4 号楼 2 层 9625 室

邮编: 710075

联系电话: 13011213238

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定, 甲、乙双方经协商一致, 就房屋租赁等相关事宜订立《中晶科技广场房屋租赁合同》(以下简称“本合同”) 及附件:

第一部分通用条款

第一条出租房屋的基本情况

- 1.1 依据本合同第二部分专用条款中第十八条出租房屋状况 18.2 条约定, 该房屋交付后, 甲方将指定具有测绘资格的测绘机构对该房屋的租用面积进行最终测量, 确定该房屋的实测面积。如实测得出的租用面积存在误差超过 $\pm 5\%$, 则以租用面积计算的租金、租赁保证金、物业管理费及本合同其他条款规定的所有与租用面积有关的条款均依据实测租用面积进行相应调整, 否则双方均不对该房屋的租金、物业管理费或其他以租用面积为基数计算的任何款项作调整。
- 1.2 乙方在此认可, 该房屋所在大厦的楼层序号及单元序号并非完全按照数字序号排列, 具体的排序方法由甲方自主决定。
- 1.3 乙方在此确认, 装修期和租赁期内, 甲方有权依其自主决定对大厦或其任何部分的名称随时进行变更, 但甲方应在相关部门核准新名称后书面通知乙方。甲方无需就大厦或其任何部分的名称变更而对乙方做出任何赔偿或补偿。

第二部分专用条款

第十八条出租房屋状况

- 18.1 甲方出租给乙方的房屋座落在陕西省西安市高新区团结南路11号被称为“中晶科技广场”2号楼5层502单元(合同中简称“该房屋”)。房屋类型为办公,该房屋平面图见本合同附件一。
- 18.2 甲乙双方同意,该房屋的租用的建筑面积为 129.72 平方米。在 1.1 条约定的实测租用面积出具前,该房屋的租金、物业管理费或其他根据该房屋面积计算的款项均以本款规定的建筑面积为基数,除本合同另有约定外,乙方不再以任何理由要求调整该租用面积。

第十九条租赁期限和装修期

- 19.1 该房屋的租赁期限自装修期届满次日起 36 个月,即 2025 年 9 月 1 日起至 2028 年 8 月 31 日止。
- 19.2 甲方同意给予乙方自该房屋交付日起 1 个月的装修期(“装修期”),即暂定 1 年 月 日至 年 月 日。乙方无须承担该装修期内的租金,但在装修期内乙方应承担物业费及本合同约定的其他费用(包括但不限于装修保证金等)(详见附件三)。
- 19.3 甲方定于 2025 年 9 月 1 日将该房屋交付乙方(“交付日”)。乙方可选择提前收房,并且在相关图纸通过物业审核的情况下对房屋进行装修施工,期间不承担房租,但需承担 19.2 所述各项费用,并且在乙方提前进场装修施工前(早于 年 月 日 进场装修施工)缴纳该笔费用。
- 19.4 该房屋的免租期为 1 个月,即 2025 年 9 月 1 日至 2025 年 9 月 30 日,以上免租期间乙方无须承担租金,但在免租期内乙方应承担物业费及本合同约定的其他费用。

第二十条租金、租赁保证金、物业管理费及其他费用

- 20.1 甲、乙双方约定,该房屋的租金按照本合同第 1.1 款规定的租用面积计算,自 2025 年 9 月 1 日至 2028 年 8 月 31 日,每月每平方米租金为人民币 80 元,月租金为人民币 10,377.6 元,大写: 壹万零叁佰柒拾柒元陆角,以下称为“月租金”;自 起租日起,每 3

个自然月为一个租金付款期，先付后用。乙方应于本合同签署之后叁日内向甲方预付该房屋首期的租金，自 2025 年 10 月 1 日至 2025 年 11 月 30 日，租金数额共计人民币 20,755.2 元，大写：贰万零柒佰伍拾伍元贰角；其后各期应付的租金，应由乙方于每个付款期始计租金日之前七日向甲方提前付清。如预付的首期租金对应的期间结束后首日起(包括该日)至本期(日历月)最后 1 日止(包括该日)不足 1 个日历月，或者租赁期满或提前终止时的最后 1 个付款期内的租赁期间不足 1 个日历月，则该等月份的租金应根据 20.1 款规定的租金的日租金标准按照该月内的实际租赁天数计算。

20.2 乙方应于本合同签署之后叁日内向甲方支付房屋租赁保证金及物业管理费押金，租赁保证金为该房屋 3 个月的月租金(按本合同期限内最高月度租金计算)，共计人民币 31,132.8 元，大写：叁万壹仟壹佰叁拾贰元捌角。物业费押金为该房屋 3 个月的物业管理费，共计人民币 7,783.2 元，大写：柒仟柒佰捌拾叁元贰角。乙方根据租赁意向书已向甲方支付的诚意金(如有)，可用于抵扣租赁保证金中同等数额的部分，不足部分，乙方按上述时间要求予以补足。

20.3 甲方该房屋目前的物业管理服务费按照租用面积每平方米每月人民币 20 元计算，即该房屋每月的物业管理费为人民币 2,594.4 元，大写：贰仟伍佰玖拾肆元肆角。自起租日起，每 3 个自然月为一个物业管理费付款期。乙方应于本合同签署后叁日内向甲方或管理公司支付该首期的物业管理费，自 2025 年 9 月 1 日起至 2025 年 11 月 30 日，物业管理费数额共计人民币 7,783.2 元，大写：柒仟柒佰捌拾叁元贰角；其后各付款期的物业管理费，应由乙方于每个付款期始计租金日之前七日向甲方提前付清。如果预付的首期的物业管理费对应的期间结束后首日起(包括该日)至本付款期(日历月)最后 1 日止(包括该日)不足 1 个日历月或者租赁期满或提前终止时的最后 1 个月内的租赁期间不足 1 个日历月，则该等月份的物业管理费按照该月内的实际租赁天数计算。

20.4 乙方应于交付日或之前向甲方和/或管理公司支付装修保证金。装修保证金的金额为人民币 / 元，大写： / 。装修保证金于该房屋之装修工程经甲方验收合格后 10 日内无息退还扣除相应费用后的剩余部分(如有)。

20.5 乙方应于租赁期满之日或本合同提前解除之日向甲方交还该房屋。乙方逾期不交还房屋的，甲方除按照本合同 11.4 条约定执行外，甲方还有权要求乙方按每日每平方米人民币 7.89 元的标准支付逾期期间的房屋占用费，同时，乙方还应承担该房屋在占用期间内所发生的一切其他费用，甲方或管理公司有权停止有关能源、设施、设备等的供应或禁止乙方使用，由此给乙方造成的一切损失由乙方自行承担。如果因乙方逾期不迁出该房屋而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。乙方应当于本合同租赁期满或本合同解除、撤销或确认无效后的九

十日内办妥以该房屋为注册地址的工商注销或变更手续。否则，每逾期一天，应向甲方支付相当于每平方米人民币 7.89 元的违约金。

第二十一条联系方式

本合同当事人之间根据本合同或与本合同相关发出的任何通知或联络应以书面形式按下述地址或电话号码、电子邮件地址发出：

甲方：西安中晶实业有限公司

收件人：闫川

地址：西安市高新区团结南路 11 号中晶科技广场 1 号楼 5 楼南侧

邮编：710075

电话：18049653755

电子邮件：yanchuan@zjsyxa.com

乙方：西安星轨科技有限公司

收件人：刘江凯

地址：西安市未央区瑞和唐府邸 3 号楼 2 单元 2002

邮编：710016

电话：13011213238

电子邮件：yequan17@mailsucas.ac.cn

或者按照接收一方发出的一方所最新通知的其他地址或电话号码、电子邮件发出；

本页为《中晶科技广场租赁合同》的签署页。

甲方：_____

(签署盖章)



代表姓名：_____

签署日期：_____年_____月_____日

乙方：_____

(签署盖章)



代表姓名：_____

签署日期：_____年_____月_____日