

合同编号：20250506

房屋租赁合同

甲方（出租方）：杭州创微投资管理有限公司

乙方（承租方）：杭州斯贝思机电有限公司

统一社会信用代码：

统一社会信用代码：

法定代表人姓名：

法定代表人姓名：

通讯地址：

通讯地址：

联系电话：0571-87379499

联系电话：13186991719



根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方就下列房屋的租赁签订如下内容：

第一条 租赁房屋

甲方将座落于上城区大农港路1298号1幢2层2013号，建筑面积144平方米的房屋出租给乙方使用（详见附表1）（建筑面积为实际面积加公摊面积）。乙方对房屋及房屋所属区域的使用功能、结构及所有应注意事项，均做了充分了解，愿意承租该房屋。

第二条 租赁用途

双方约定该出租房屋用途为办公，乙方不得擅自改变房屋用途。

第三条 租赁期限

该房屋租赁期限为壹年，自2025年6月1日起至2026年6月30日止。

第四条 租金及费用

1、租金

房屋租金单价按每天每平方米1.15元计算，房屋租金单价从第二年（即 年 月 日）起，每年比上一年租金递增 %；

第一年房屋年租金总额为60444元（大写：陆万零肆佰肆拾肆元整）；

第二年房屋年租金总额为 元（大写： 元整）；

第三年房屋年租金总额为 元（大写： 元整）。

租金按半年一次支付，由乙方于本合同签订之日足额支付第一个半年度租金，于2025年11月1日支付第二个半年度租金，先付后用。

2、物业管理费

物业管理费（代收）按每月每平方米2.5元计算，物业管理费半年一交，乙方应于本合同签订之日交足第一期物业管理费2160元（大写：贰仟壹佰陆拾元整），于2025年11月1日交足第二期物业管理费2160元（大写：贰仟壹佰陆拾元整）。

3、押金

押金按壹个月房屋租金计算。

乙方应于本合同签订之日向甲方交付押金4900元。

4、水电费

乙方独立的水电费用：乙方独立产生的水费按每吨4.7元计算，乙方独立产生的电费按每度1.2元计算（包括能耗费）。乙方按照以下方式缴纳水电费（在方框内打勾）

☐乙方使用智能电表的，由乙方自行管理智能电表和电卡，当卡内余额不足时，乙方自行到甲方物业部进行充值。因卡内余额不足造成自动停电，责任由乙方自行负责。

☐乙方使用普通水电表的，根据甲方物业部的《收费清单》，乙方必须在每月15日前到甲方物业部足额缴纳水电费，逾期不交清的经甲方通知三天内仍未交清的，甲方有权停止供水、供电，所造成的损失由乙方自行负责。

当政府调整水电费价格时，水电费相应随之调整，发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该房屋有关的费用，均由乙方支付。

5、停车费

乙方车辆进出园区大门须按照园区停车场收费标准交纳停车费。

6、免租期壹个月，免租期为先使用后享受。即：乙方在第一年租赁期届满时顺延壹个月作为免租期（免租时间自2026年6月1日至2026年6月30日止），若乙方在未满壹拾贰个月的情况下提前终止合同的不得享受免租期。

第五条 房屋安全、装修及维护

1、乙方必须确保房屋安全，装修施工期间及施工后出现的任何不良后果，由乙方承担全部责任。甲方的房屋已装修，如果乙方调整、整改、装修须甲方书面认可。

2、租赁期间，乙方应合理使用其所承租的房屋及附属设施，对附属设施负有妥善保管和维护的责任，并必须及时消除各种可能出现的故障和隐患。因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方须立即负责修复直至恢复原状并承担相应经济赔偿。在合同期内承租房屋的正常维修工作，由乙方承担，乙方不得破坏租赁房屋结构，否则乙方承担违约金壹拾万元，并在10天内乙方负责修复。

3、租赁期间，未经甲方书面同意，不准在绿化带、空地、通道、楼梯间、公共房屋上搭建临时设施、堆放杂物等，否则甲方有权拆除、搬迁、处置，由此而引起纠纷，由乙方承担一切责任，乙方同时承担违约金伍万元。

4、甲方把房屋交付给乙方使用时，甲乙双方必须对房屋的情况（包括设施、设备的数量、状况等）进行交接，经甲乙双方签字确认方可使用。

5、租赁期间，乙方负责房屋内附属设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时附属设施以正常运行状态随同房屋归还甲方。甲方有权检查、督促乙方建立设备卡、台账等及时记录设备、设施使用过程的故障、维修及保养情况，以确保设施、设备的正常运转。

6、租赁期间，乙方必须严格遵守消防安全管理有关规定。乙方必须在房屋内按消防

有关规定配备消防器材和设施（如灭火器、消防箱、消防水管等）配置完善的消防系统，畅通消防通道，不得占用消防通道，特别是对易燃、易爆物品临时存放点等重点监控、消防措施必须安全有效。严禁将房屋内消防设施移作其它用途。

7、租赁期间，乙方因需要使用，在不影响房屋整体结构的前提下对租赁房屋进行装修，装修前须先向甲方提出书面申请，说明装修的风格并附施工图纸及装修用料表，装修材料必须按照国家标准要求，严禁使用易燃易爆材料，经甲方认可后方可施工，装修费用由乙方自理。当租赁期满或者合同终止或者合同提前解除时，乙方不得拆除租赁房屋的装修。对乙方的装修，甲方不作任何补偿。

8、租赁期间，乙方如需在租赁房屋内进行生产加工，必须符合环评要求，并且不得安装和使用震动性大的生产加工设备、不得在租赁房屋内进行油漆加工、生产型粉尘浓度不得高于国家标准、室内噪音不得大于 50 分贝、因生产需要使用电弧焊的必须有相关的安全制度和操作规程、不得存储易燃易爆物品等。乙方在租赁期间如有不符合或者违反本条所约定的情况，甲方有权单方面无责任终止租赁合同并收回房屋。

9、乙方承诺，本企业经营性质不属于物流企业、化学品经营（存放）企业、易燃易爆物品经营（存放）的企业、产生明显粉尘的生产加工企业、具有明显噪音的生产加工企业，如有隐瞒实际情况并签订租赁合同，事后甲方发现乙方具有上述情况，甲方有权单方面立即终止租赁合同并将乙方清退出场，相关责任由乙方自行承担。

第六条 相关责任

1、房屋租赁期间乙方必须严格遵守国家法律、法规，自行负责全部债权、债务，遵守《中华人民共和国消防法》及《安全生产法》有关规定，积极做好消防工作。乙方法定代表人为消防、治安责任人，如有违规，乙方须承担一切经济责任和法律责任。

2、乙方相关证照（营业执照、身份证等）复印件须交甲方备案。

3、乙方承租范围内的各项安全（防火、防盗、治安、卫生等工作）由乙方负责，并承担相应的法律和经济责任，甲方有权对乙方进行检查、监督。乙方擅自安装水和电或者使用水电不当，造成房屋内其他租赁户的损失，或给整幢建筑物造成损失，乙方必须赔偿损失方全部直接经济损失。

4、租赁期间，乙方的人身、财产安全等一切问题及责任由乙方自行承担。乙方使用其设施设备，不得对甲方及第三方构成妨碍；乙方与第三方之间发生纠纷的，由乙方与第三方自行解决，甲方可给予必要的协调。因乙方的不当行为给甲方或第三方造成损失的，由乙方承担赔偿责任；第三方给乙方造成损失的，由第三方与乙方自行解决，甲方不承担任何责任。如果造成甲方名誉或经济损失，乙方承担全部责任。

5、租赁期间，乙方必须服从甲方的业态调整和统一管理。乙方人员及车辆出入甲方大门需接受甲方或物业的合理管控，乙方自行负责物品的收发保管工作、消防及安全保卫工作，并保持该房屋及园区整体卫生。

6、乙方必须投保财产基本险和人身安全险，以抵御消防、安全风险。

7、本合同内租金价格等全部内容属于商业秘密，仅限双方履行合同使用，乙方不得

擅自向第三方披露，若有违反并造成甲方经济损失，由乙方承担全部责任。

8、房屋租赁期间，乙方必须遵守《中华人民共和国治安管理处罚法》。遵守园区经营场所管理条例的一切规定。不得在所承租房屋内搞封建迷信活动，严禁在园区所管辖区域内和租赁房屋内放置佛龕、神像，（包含悬挂带有宗教色彩的挂像，绘画，工艺品）和一切形式上的偶像。为防止火灾等情况发生，禁止在经营场所焚香燃烛（带插电的也不允许）供神像。安检经发现上述以上情况之一，必须立即处理移除，若不同意移的视为合同违约，甲方有权清退承租方。

9、甲方不承担赔偿责任的约定：（包括但不限于以下几种情况）

（1）发生自然灾害，导致租赁房屋不能使用时、或导致设施出现故障及不能正常运行时或导致水、电、通讯等供应中断时；甲方进行日常保养和故障抢修，造成水、电或其他公共设施等供应的暂时中断时；

（2）甲方进行必要的建筑物的维护保养工程，需要乙方采取临时措施（在醒目位置公告提醒）时；非甲方的原因（含突发性设施故障，包括但不限于空调、水电等）造成公用设施停止使用时；

（3）非甲方的原因造成大楼、该租赁房屋内设施不能正常运行时（本合同各项条款及乙方缴付的租金和任何费用的义务亦不受此影响）；乙方的原因造成任何公共设施、服务管道受损和毁坏，且中断使用或需中断使用而进行维修时；

（4）乙方的访客、雇员、客户、代理人、被许可人的任何行为（视为乙方本身的行为），造成园区损失时；乙方、本大楼内其他承租人及相关人员、任何第三方人员的原因造成乙方或第三方的人身伤害、财产损失时；

（5）乙方的原因导致火灾、漏水、漏电、供电电流变化而造成损失时；

（6）乙方没采取适当的保安措施和及时向保险公司投保，造成该租赁房屋内的人身和财产的损失时；

（7）乙方对承租房屋进行装修拆改，造成承租房屋损坏和乙方财产、人身安全损失时；

（8）甲乙双方任何一方提出提前解除合同导致合同终止，或者期满合同终止，甲方对乙方的装修不作任何赔偿及补偿；

（9）社会公用事业的需要或不可抗力的原因造成燃料、材料、水电等的供应缺乏而导致公共设施中断时；

（10）市政及相关行业部门的原因造成电网跳闸、电流不稳定而造成乙方损失时；政府施工而造成的损失时；租赁房屋发生任何自然灾害、盗窃、抢劫、刑事犯罪等事件，给乙方造成损失和损害时；不可抗力原因、大楼内外非甲方的原因，造成乙方人身或财产损失时；

（11）因疫情防控需要或政府因采取管控措施导致乙方不能正常使用承租房屋时；

（12）其他非因甲方原因导致乙方不能正常使用承租房屋或相关设施时；

第七条 合同的终止与解除

1、在租赁期间，甲乙双方任何一方提出终止合同，必须提前三个月书面通知对方，在收到通知书之日起7个工作日内双方签署《终止合同书》，《终止合同书》签署后，双方按照约定终止日期办理房屋退租及交房手续，双方的租赁关系即告终结，如未签署《终止合同书》，自一方发出书面解除合同通知书之日起算，三个月期限届满，则视为租赁合同自动终止。如甲乙双方任何一方未提前三个月书面通知对方的视为违约，由提出终止合同一方（违约方）向另一方支付壹个月（提出终止合同当月）的房屋租金作为违约金。

2、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，收回该房屋且不存在任何违约，本合同的解除将不影响甲方所有在本合同项下向乙方请求赔偿的权力：

（1）未经甲方书面同意，将房屋转让、转租、分租、转借给任何第三方及调换使用的；

（2）未经甲方书面同意擅自改变本合同规定的租赁用途或利用该房屋进行违法活动的；

（3）乙方拖欠租金、相关费用累计半个月以上的；

（4）不具有合法经营资格的，包括因违法经营被有关行政管理部门吊销、收回经营证照的

（5）未经甲方同意擅自在建筑物外立面及建筑物内部非乙方承租房屋范围内进行广告发布；

（6）乙方破产或清盘或无力偿还其债务，甲方有权单方终止合同并收回该房屋的使用权；

（7）乙方无正当理由房屋闲置达一个月以上；

（8）乙方违反环保、消防、卫生、安全、治安、物业等管理规定的；

（9）乙方违反本合同的任何条款，经甲方指出后十五日内未改正的；

（10）乙方拒不配合因甲方需要进行业态调整，经甲方多次沟通拒不执行的；

（11）乙方在房屋内进行材料（产品）加工、打磨，经甲方制止仍未改正的。

3、甲乙双方合同期满或提前终止本合同，甲乙双方须履行完毕以下手续及义务：

（1）乙方向甲方交回房屋及租赁物；交清承租期的租金及其它因本合同所产生的费用；办理完甲方公司规定退租的相关手续；并于15天内办理工商注册经营地址的变更；

（2）乙方在本合同租赁期间如有违约行为，应于本合同终止之日按本合同之约向甲方支付违约金；

（3）甲方在乙方履行完毕上述义务后七个工作日内将乙方剩余押金无息退还乙方；

（4）甲方在乙方履行完毕上述义务后七个工作日内将乙方剩余未使用天数的租金无息退还乙方；

4、本合同期满，甲乙双方未续签租赁协议的，合同自然终止。

第八条 续租协议

乙方有意在租赁期满后续租，须提前3个月书面报告甲方，经甲乙双方商定一致后，重新签订租赁协议。

第九条 房屋及租赁物的归还

1、乙方必须在合同终止之日或租赁期满之日搬离出房屋，并将房屋及租赁物返还甲方。乙方逾期不搬离或不返还房屋及租赁物的，甲方有权收回房屋及租赁物。租赁期满或合同终止时，乙方不按规定将乙方物品搬离出房屋的，视为乙方同意将房屋内的全部物品作为废弃物并交由甲方随意处理，由此产生的一切后果由乙方独自承担。

2、乙方应于租赁期满或合同终止当日或双方协商一致的归还日期将租赁的房屋及甲方提供的配套设施以良好、适租的状态交还甲方，乙方未按照约定交还的，甲方有权采取必要措施予以收回，由此造成的损失由乙方承担，甲方在扣除协议约定的相关费用及乙方违约金、滞纳金后，退还给乙方剩余押金(不计息)。

3、租赁期满或合同终止时，乙方须做好租赁范围内的房屋卫生、废弃物清扫等工作，当乙方归还房屋时未清理杂物，甲方或甲方派人清理该杂物所产生的费用由乙方承担。

第十条 违约及滞纳金

租赁期间，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方支付的费用(含租金、物业费、水电费等)的，每逾期一天，则按该费用(含租金)总额的5%向乙方加收滞纳金，超出半个月的甲方按第七条约定收回房屋及租赁物外，并且享有对乙方租赁房屋内所有设施及物品的处置权，乙方不得提出任何异议。

租赁期间，押金不能用于乙方冲抵租金或用于其他正常费用，押金用做保证乙方履行本合同的所有条款。乙方违反合同中任何条款并产生违约金或造成其他经济损失的，甲方可用押金优先冲抵违约金或其他经济损失，如该押金仍不足以冲抵违约金或其他经济损失的，甲方有权向乙方继续收取，追索至清偿为止。

第十一条 免责条款

在租赁期内，当遇到国家政策的调整，导致甲方所出租的房屋被征用、征收、改造、拆迁等或因不可抗力等其他不可归责于双方的因素，双方无条件终止本合同，甲乙双方互不承担违约责任，甲方不承担任何形式的补偿责任。

第十二条 争议解决

本合同在履行过程中发生争议及纠纷，双方应协商解决，协商不成，甲乙双方向本房屋所在地人民法院提起诉讼。

其它未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。本合同补充协议及房屋平面示意图(附表一)、租赁房屋交付确认清单(附表二)、房屋退租验收清单(附表三)、消防安全责任书等附件均作为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

第十三条 送达条款

1、本合同项下任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当以书面形式发送至本合同下列约定的送达地址。

甲方：邮寄地址：浙江省杭州市上城区大农港路1298号1幢500室，邮编：310000，
联系人： 联系电话： 。

乙方：邮寄地址：浙江省杭州市上城区大农港路1298号1幢2013室，邮编：310000，

联系人： 联系电话： 。

乙方（☐同意☐不同意）接受电子送达方式如下：

手机短信： 电子邮箱：

2、一方当事人变更送达地址信息/电子送达信息的，应当在变更后3日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与其他送达方式具有同等法律效力。

3、本合同约定的送达地址系双方工作联系往来、通知文书及争议解决时人民法院的法律文书送达地址，各方确认上述送达地址及送达方式适用于诉讼的各阶段，包括但不限于一审、二审、再审、特别程序及执行程序。

人民法院按照上述各方当事人提供的一种或多种送达方式送达法律文书，送达时间以上述送达方式中最先送达的为准。人民法院按上述各方当事人提供的送达地址或电子送达信息进行送达，因当事人提供的地址或电子送达信息不确切，或者不及时告知变更后的送达地址或电子送达信息，导致法律文书未能被受送达人实际接收的，直接送达的，民事诉讼文书留在该地址之日为送达之日；邮寄送达的，文书被退回之日为送达之日；电子送达的，以送达信息到达受送达人特定系统时，即为送达。

4、合同送达条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力的影响。

5、甲乙双方均确认已知悉并充分理解上述本合同送达条款的含义与法律约束力。

第十四条 其它条款

甲乙双方在签订本合同时，双方均具有完全行为能力，对各自的权力、义务清楚、明白，并愿意按本合同规定处罚，违约方愿意接受。

本合同壹式叁份，甲方贰份，乙方壹份；本合同自双方签字或盖章之日起生效。

以下内容为空白

甲方：杭州创微投资管理有限公司

(盖章)

法定代表人或授权代表人：

日期：2025年5月7日

签订地址：大农港路1298号

乙方：

(盖章)

法定代表人或授权代表人：

日期： 年 月 日