

房屋租赁合同

出租方（甲方）：杭州青芒创业服务有限公司

地址：浙江省杭州市余杭区文一西路11217号 IT 公园 A 座

邮编：311100

联系电话：0571-88620602

法定代表人：刘斌

承租方（乙方）：浙江巨冷科技有限公司

地址：衢州市产智路 1 号 11 幢 102-1 室

邮编：311100

联系电话：13735479728

法定代表人：鲍处瑾

签订日期：2024 年 6 月 21 日

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，为明确出租方（甲方）与承租方（乙方）的权利和义务，甲、乙双方就房屋的租赁事宜，经双方协商一致达成如下一致意见，并签订本合同。

房屋租赁合同

第一条 租赁房屋的位置、面积及用途

1.1 甲方将其坐落在浙江省杭州市余杭区文一西路1217号IT 公园A 座 805-2 的房屋（下称“房屋”），建筑面积321.0平方米（计租面积）出租给乙方使用。

1.2 乙方承租以上房屋用于办公。乙方承诺，不得擅自改变用途。

第二条 租赁期限及租赁房屋交付

2.1 租期 本合同项下出租物的租期为叁年：即自2024年6月24日起至2027年6月30日止。其中2024年6月24日至2024年6月30日为免租期，共计7天，期间不计算租金，但水电费、物业费等乙方实际发生的费用由乙方承担。租金自免租期届满之日（即起租日）计算。如本合同由于乙方原因提前终止，则在不影响本合同项下甲方其他权利的前提下，视为乙方自始不享有前述免租期，乙方需向甲方补交免租期的租金。

2.2 交付日 双方约定2024年6月24日，甲乙双方在入驻企业资料交接单上签章后，甲方将房屋正式交付乙方。交付时的设施设备、用品、摆件、水电表度数等起始内容详见《交接清单》。

2.3 在乙方已经支付了履约保证金和首笔租金的前提下，甲方于交房日将租赁房屋以现状交付给乙方。乙方声明其在签署本合同前已现场视察过租赁房屋，对租赁房屋及其现有装修及设施状况充分了解。甲乙双方同意交付租赁房屋时所签署的《交接清单》为本合同终止/提前终止时乙方向甲方返还租赁房屋之验收标准。

2.4 乙方对甲方提供的租赁房屋有异议的，应当在签署《交接清单》后【3】天内提出；否则视为自交房日起，甲方已经正式将符合合同要求的租赁房屋移交予乙方。如乙方实际延迟办理《交接清单》等交接手续累计超过【30】日的，甲方有权书面通知解除本合同并没收履约保证金。

第三条 租金、其他费用及交付方式

3.1 租金 该房屋基准租金为350323.35元/年（计：叁拾伍万零叁佰贰拾叁元叁角伍分元整）。租金递增方式为：

租赁期内，租金不变；

自第2年开始每年租金在上一年租金基础上递增5%；

其他 。

3.2 租金支付 每6个月支付一次，先付后用，每次付款提前30天支付。乙方应在本合

同签订之后【3】个工作日内，但至迟不晚于交房日前【1】日，向甲方支付首笔租金。

3.3 其他费用 除租金外，乙方应自行承担车位费、通讯费、装修垃圾清运费、因乙方原因产生的维修费用等相关的所有费用（详见“附件 1”），该等费用可以由甲方代收代缴。租金及租金以外的所有费用计算明细详见“附件 2”。

第四条 保证金

4.1 租房保证金：合同签订之日，乙方必须支付给甲方租房保证金：58387.23 元。（计：伍万捌仟叁佰捌拾柒元贰角叁分元整）。保证金汇入甲方租金缴纳账户（详见“附件 1”）。

水电能耗保证金：合同签订之日，乙方必须支付给甲方水电能耗保证金：0.00 元。（计：零元整）。保证金汇入甲方租金缴纳账户（详见“附件 1”）。

4.2 甲方应在保证金到账后 30 个工作日内出具相应的收款凭据。乙方未能在本合同约定的期限内向甲方足额支付或补足保证金的，则自乙方逾期支付的第 5 个工作日起，甲方有权解除合同，如因此解除合同的，除乙方应正常支付的租金外，乙方应当向甲方支付相当于租赁保证金金额的违约金。

4.3 未经甲方书面同意，乙方不得将租房保证金或水电能耗保证金抵扣房屋租金。租赁期间，因乙方未按约定支付其应付租金和/或其他费用的，甲方有权以租房保证金和/或水电能耗保证金进行抵扣，扣除后，乙方应于 2 个工作日内将租房保证金或水电能耗保证金补足至足额状态。前述保证金不足以抵扣相关费用的，甲方有权要求乙方另行支付。

4.4 租赁合同解除或终止，在乙方结清相关费用（包括但不限于租金、物业管理费及水电网络等费用、违约金、滞纳金、损害赔偿金、房屋占用费等乙方应支付的全部费用）、注册地址迁出办理完成、搬离清场并恢复原状次日起 30 个工作日内，甲方将剩余保证金无息返还给乙方。

第五条 房屋装修及维护、保养

5.1 乙方在租赁期间，如需对房屋进行装修装饰，必须在不损坏该房屋主体结构，并在具有相应资质的设计单位出具的设计方案征得物业管理部和甲方均书面同意的前提下，方可施工；如乙方的装修需取得有关政府部门批准，乙方应自行完成相关批准，并承担相关费用，批准后方可施工。

5.2 装修工程费用及装修过程中产生的各种费用均由乙方承担，不得抵扣租金及保证金。

5.3 装修期间，乙方的装修施工单位必须接受物业管理部的日常监督管理，如造成房屋损坏的，均由乙方按实际损害程度赔偿给甲方，如因此导致甲方被有关单位或个人索赔的，甲方有权向乙方追偿。

5.4 装修工程方案应符合消防安全管理要求，如未取得消防安全管理部门颁发的消防安

全许可证而导致乙方不能正常经营时，由乙方自行解决、处理，不得以此作为合同不能履行的理由。未经消防安全部门验收合格，乙方不得使用；乙方擅自使用的，一切法律后果由乙方承担。

5.5 依法需要报建的乙方应当自行办理相关的报建手续。在装修单位提交方案后 15 个工作日内，甲方应予以答复，否则视为同意该方案（依法需要报建的视为同意该方案报建）。甲方有义务为乙方提供原房屋施工图纸及相关资料。

5.6 租期结束后乙方不得擅自拆除装修设施，所有装修设施（包括空调等大件不易移动设备、设施）均不计价归甲方所有。属于乙方的小件、可搬动的物资及办公用品乙方可自行处置，但不得对房屋造成损害。

5.7 乙方应正常使用并爱护房屋及甲方提供的各项设施，防止损坏。本合同期内，乙方应负责租赁房屋的日常维护和维修，并承担相关费用，主要包括由于乙方引起的损坏和正常使用中产生的损耗，以及乙方自行安装的设备设施的日常维护保养。乙方发现租赁房屋及附件发生损坏或故障时，应及时通知甲方维修，甲方应在接到乙方通知后合理期限内派人至现场勘查。若因乙方、乙方雇员或其他进出乙方使用场所的人等原因造成房屋及其附属设施或其他相邻物业损坏或故障，则应由乙方负责维修、更换，乙方拒不维修、更换的，甲方可为修复，费用和损失由乙方承担，甲方可在保证金中直接扣除，不足部分由乙方补足。

第六条 转租及续约

6.1 在租赁期限内，未经甲方事先书面同意，乙方不得：

(1) 分租或放弃租赁房屋或其任何部分，或以借用、共用、联营、将业务承包给他人经营等任何方式为由分租或转租第三方使用；

(2) 向第三方转让其在租赁合同下的权利，或以租赁合同下的权利设定担保；

(3) 将租赁房屋与他人承租的租赁房屋进行交换。

6.2 在本合同租期届满时，乙方有权在同等条件下优先将本合同续约，续约后的租赁条件由双方协商确定。

6.3 乙方要求续约的，须在本合同租赁期限届满 3 个月前以书面方式通知甲方续约，否则视为乙方不想再续约此房屋。甲方在收到乙方的续约通知后 1 个月内未作出答复的，视为甲方不想再续约此房屋。

6.4 乙方提出续约通知，并得到甲方的回复同意续约后，双方即应在 1 个月内重新签订续约合同。

第七条 房屋的交还

7.1 本合同解除或终止后 2 日内，乙方应将出租屋中未经甲方同意做出的装修装饰及改

造还原至其租赁初的状态并交还甲方，若未还原，将其恢复至原状态产生的费用由乙方承担，且乙方应按照合同解除或终止时月租金的标准承担占用费直至房屋恢复原状之日。

7.2 本合同解除或终止后 15 日内，乙方应确认：

(1) 已付清一切应付款项，包括但不限于租金、物业费、能源费、设备设施使用费、房屋占用费、各类违约金、损害赔偿金（如有）等；

(2) 以租赁房屋作为工商注册地的，乙方应在租赁期限届满前或合同解除、终止后 3 日内完成注册地变更或注销手续，使租赁房屋可重新作为工商注册地供新租户使用，若未及时迁出，甲方有权要求乙方按照合同解除或终止时月租金的标准承担注册地址占用费直至完成注册地址迁出之日止。

7.3 交还租赁房屋时，如甲方发现租赁房屋和/或租赁合同附件所列的装修、设备设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方修缮或赔偿，相关费用甲方有权直接从租赁保证金中扣除。如租赁保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方补足差额，并赔偿甲方因此遭受的损失。

7.4 本合同解除或终止时，乙方应将房屋进行清洁，且不得留存物品或影响房屋的正常使用。自合同终止日起 2 日后房屋内如仍未清洁或留有余物，视为乙方放弃遗留物所有权，甲方将有权自行处置留置物和自行进行清洁。因此产生的处置或清洁费用或造成甲方的损失，由乙方承担，且甲方有权要求乙方按照合同解除或终止时月租金的标准承担占用费直至完全清洁和处置完毕之日止。

7.5 乙方延迟交还出租屋或虽交还房屋，但未满足交还条件的，应按照合同解除或终止时月租金的标准承担占用费直至交还房屋或满足交还条件之日。

第八条 双方权利义务

8.1 甲方应确保其对出租房屋的租赁权无任何争议，并保证租赁物享有合法的资格和权利，承诺不会因上述资格及权利的瑕疵而发生任何租赁纠纷。

8.2 乙方保证将房屋用于合法经营，且具备承租资格。

8.3 租赁期间承租区域安全由乙方负责。若由于乙方责任，造成承租区域内物品丢失、损坏的，或造成对第三人侵权后果的，由乙方承担。

8.4 乙方应按时交纳租金和水、电及物业管理等合同约定的费用。

8.5 乙方在租赁期限内，不得实施下列行为：

①利用承租房屋进行违法活动；②未经甲方同意擅自变动房屋结构；③未经甲方同意擅自将房屋转租他人或与他人共用。

8.6 合同签订后，乙方不按期接收房屋的，乙方应如期支付租金，不得以未实际使用为

由拒付房租。

8.7 乙方使用承租房屋不得从事互联网金融、民间借贷、担保、非法集资、众筹等，以及其他违法违规或杭州市地方政府政策限制的业务，乙方应随时配合政府进行企业的走访和举报核查。

第九条 违约责任及合同解除、终止

9.1 任何一方违反本合同的任一约定，应当按照相关约定承担违约责任。

9.2 乙方未按期足额支付租金的，每逾期一日，应按照应付未付款项的万分之五支付违约金；乙方未按期足额支付本合同约定的其他费用的，甲方有权按照本合同保证金条款的约定抵扣，乙方未按照甲方要求限期补足相应保证金的，每逾期一日，按相应保证金数额的万分之五支付违约金。

9.3 乙方在合同期内不得提前退租，若协商一致甲方同意乙方提前退租的，甲方不退还乙方剩余房租及保证金。基于乙方对甲方为此次租赁所进行的装修、人力物力投入以及提前退租可能产生的空置期损失的认可，乙方同意不要求剩余租金、保证金的退还。若未经甲方同意，乙方擅自提前退租的，视为乙方违约，应按照本协议 9.6 条的约定承担违约责任。

9.4 因乙方违约致使甲方有权按照本合同约定解除合同的，甲方有权进行锁门及扣留室内物品处理，乙方可在缴清全部逾期费用及违约金后开门取回己方物品，但如甲方书面通知催讨后 7 日内乙方仍未缴清全部逾期费用、违约金的，则甲方有权对租赁房屋内的物品自行进行处置，租赁房屋内货物损失风险由乙方承担，甲方处置费用由乙方承担，上述所有情形处理期间均不免除乙方因违约行为所造成的承担违约金的责任。

9.5 因乙方过错、过失造成第三人损失的，应足额赔偿第三人。甲方不承担责任，并可解除合同，乙方应赔偿甲方因此所受的损失。

9.6 除本合同另有约定外，在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本合同，提前收回房屋，乙方已支付的租金及其他费用（含水电能耗保证金）等不予退还，并要求乙方支付 2 个月租金（以合同解除时点的租金标准计算）作为违约金：

- 1) 乙方利用承租房屋进行违法活动或违反本合同 8.7 条的约定；
- 2) 未经甲方同意擅自变动房屋结构或以其他方式造成房屋损毁影响使用的（正常使用损耗除外）；
- 3) 延迟支付租金、水电费等其他费用 15 日以上，或经催讨虽支付前述费用但拒绝按照本合同 9.2 款约定支付逾期违约金达 30 日以上的；
- 4) 未经甲方书面同意擅自转租、交与他人使用或与他人共用的；
- 5) 乙方因与任何第三方发生纠纷影响甲方及周边其他使用人的正常办公、经营秩序的；

6) 未经甲方同意擅自提前退租的;

7) 其他损害甲方利益的行为。

基于乙方对甲方为此次租赁所进行的装修、人力物力投入以及提前解除合同可能产生的空置期损失的认可,乙方认可本条约定的违约金合理,没有过高,不会以任何理由要求对违约金进行调整,本条约定的违约金不足以弥补甲方损失的,甲方有权要求乙方弥补甲方的全部损失。

9.7 本合同所述赔偿损失包括非违约方因止损所产生的全部费用,包括但不限于律师费、保全费、诉讼费、担保费、鉴定费、交通费、住宿费等费用。

第十条 责任免除

如发生下列事项致房屋不能正常使用,则双方互不承担责任:

10.1 遇国家法律、法规调整、政府规划、房屋征收征用等而影响本合同执行。

10.2 由于地震、火灾(来自外部)等自然灾害,以及其他不可抗力因素。

如因不可抗力事由,致使租赁物部分或全部严重损毁、丧失的,乙方可要求减少租金或不支付租金,同时退还多付部分的租金,如承租物不能达到其正常使用要求的,任何一方可单方解除合同,双方按照实际使用天数计算房屋租金及其他费用,互不承担违约责任。

第十一条 争议解决

甲、乙双方任何一方对于合同的争议,如不能协商达成一致,任何一方有权依法向房屋所在地的人民法院起诉。

第十二条 其他约定

12.1 本合同一式两份,甲乙双方各执壹份。自双方签字盖章之日起生效。

12.2 本合同未尽事宜,可在补充条款中列明,补充条款与本合同具有同等法律效力。

12.3 费用清单及收取约定条款见附件,附件与本合同具有同等法律效力。

—————[本行以下无正文]—————

出租方（甲方）：杭州青芒创业服务有限公司

地址：浙江省杭州市余杭区文一西路 1217 号 IT 公

园 A 座

邮 编：311100

法人代表（签名）：

代理人（签名）：

联系电话：

日期：____年____月____日



承租方（乙方）：浙江巨冷科技有限公司

地 址：衢州市产智路 1 号 11 幢 102-1 室

邮 编：311100

法人代表（签名）：

代理人（签名）：

联系电话：

日期：____年____月____日



杭州青芒创业服务有限公司

水电费计算及其他费用

第一条 相关费用的支付方式及逾期处理方法：

1、电费为商业用电 1.2 元/度，由物业服务方授权出租人进行代收代付，付款方式为每月按实际抄表度数支付，甲方只提供电费收据，如发生逾期现象甲方将进行书面告知，如乙方 3 日内没有支付所用电费，物业服务方授权甲方将进行断电处理。

2、水费为 4.35 元/吨，租赁期间的水费按照每月实际使用支付。

3、物业费及能耗费为每平方每月 6.5 元，由物业服务方授权甲方进行代收代付，付款方式为 12 个月，费用为 25038.00 元。第一期物业费及能耗费起始时间为 2024 年 6 月 26 日，第二期提前一个月收取下一期的物业费，如发生拖欠物业费情况物业服务方授权甲方将进行书面告知，如乙方 3 日内没有支付应付物业费及能耗费，物业服务方授权甲方将进行换锁/锁门处理。

乙方需按租赁合同约定时间支付上述费用，如发生逾期现象甲方将进行书面告知，逾期 3 日将进行锁门处理，逾期 7 日将对房屋进行清退处理。如因乙方逾期，房门被锁闭，乙方需将房租及逾期费缴清后方可开门（逾期费率为当月租金的千分之五）。

第二条 发票的开具

乙方可以向甲方申请开具发票，甲方在确认收到相关费用后 30 个工作日内开具增值税发票。合同主体、发票抬头、付款账户必须三流一致。

第三条 费用缴纳账户信息

户 名：杭州青芒创业服务有限公司

开户行：余杭农村商业银行科技城支行

账 号：201000358984715

IT公园A座321.0m ² 收费清单					
期数	租赁时间	付款日期	费用类型	金额	备注
第1期	2024-06-24至 2024-12-31	2024-06-23	房屋保证金	58387.23	
			房租费	175161.68	
			物业及能耗费	25518.00	含免租期物业费
			合计	259066.91	
第2期	2025-01-01至 2025-06-30	2024-12-01	房租费	175161.68	
			合计	175168.68	
第3期	2025-07-01至 2025-12-31	2025-06-01	房租费	183919.76	
			物业及能耗费	25038.00	
			合计	208957.76	
第4期	2026-01-01至 2026-06-30	2025-12-01	房租费	183919.76	
			合计	183919.76	
第5期	2026-07-01至 2026-12-31	2026-06-01	房租费	193115.75	
			物业及能耗费	25038.00	
			合计	218153.75	
第6期	2027-01-01至 2027-06-30	2026-12-01	房租费	193115.75	
			合计	193115.75	

杭州青芒创业服务有限公司