

航空商务广场房屋租赁合同

合同编号：ZSSW-20260101

签订地：厦门市湖里区

【甲方及关联企业在厦门目前持有运营航空古地石广场、航空塔埔天地、航空小云酒店式公寓、厦门会展中心观音山地铁站亚朵酒店、航空商务广场、航空自贸广场等多个项目，乙方可享受相关优惠政策：（1）航空古地石广场每日免费停车3小时（仅限乙方已在甲方处办理月租车位对应的车辆方可申请）；（2）厦门会展中心观音山地铁站亚朵酒店门市价8.2折住宿（大型展会/暑期/法定节假日除外），具体详询电话0592-5960078；（3）航空小云酒店式公寓（观音山地铁站店）——酒店式公寓OTA（如携程、美团住宿）公示价基础上折减15元/间夜优惠（具体详询陈先生13306029182）。甲方仅提供上述优惠政策的手续办理服务，不对上述优惠政策进行任何形式承诺（实际以乙方和相关权利方的办理结果为准），上述优惠政策若有调整或取消，以甲方告知为准。】

出租方（甲方）：厦门航空投资有限公司

地址：厦门市高崎南五路222号10层

法定代表人：李明毅

联系电话：0592-5709966

承租方（乙方）：厦门联合优盛建筑科技有限公司

地址：厦门市翔安区马巷街道西亭一里12号103H室

法定代表人/身份证号码：廖玉玲

联系电话：18659294380

乙方拟承租甲方所开发的中国（福建）自由贸易试验区厦门片区高崎南五路222号航空商务广场3号楼第8层803单元。乙方对本租赁房屋土地权证所载明的地块用途及房屋用途限制已明确知晓。根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，甲乙双方本着平等互利的原则，经过友好协商，就乙方租赁甲方所拥有的房屋相关事宜达成一致，特订立如下条款，以资共同信守。

第一条：租赁地点、面积、用途

1、地点：中国（福建）自由贸易试验区厦门片区高崎南五路222号航空商务广场3号楼第8层803单元。

2、计租建筑面积：220.62平方米（含公摊）。

3、租赁用途：用于办公经营场所及乙方公司注册登记的住所地。不得用于餐饮、住宿、培训等非生产性配套。

4、房屋现状：地面、隔墙按甲方标准装修，安装空调、吊顶，其他装修按交

房现状。

5、甲、乙双方除遵守中华人民共和国公布实施的法律法规，还应共同遵守省、市有关房地产管理的各项公布实施的法规，接受当地有管辖权之房地产管理机关的监督和管理。

第二条：租赁期限

1、租赁期限：自2026年1月1日起至2028年12月31日。双方在2028年12月31日前无异议的合同自动展期至2030年12月31日。如乙方于2028年12月31日后退租，可无责解除租赁合同。

2、甲方房屋经建设单位依法组织勘察、设计、施工、监理等单位竣工验收合格。租赁房屋交付使用日期为2026年1月1日。乙方应按前述日期接收租赁房屋，因乙方原因未能按期接收租赁房屋的，仍自前述交付日期起算物业公共服务费和水电公摊等费用，租金自2026年1月1日起算。

3、租赁期满后，乙方如需续租，应在租赁期满前提前一个月向甲方提出申请，否则视为乙方不续租，甲方有权将该房产租给第三方。

第三条：租金及支付方式、缴纳期限

1、租金标准（不含物业公共服务费）：

2026年1月1日至2030年12月31日为55元/m²·月，共计12134元/月；

甲方予以免除乙方自2026年12月1日计至2026年12月31日，2027年12月1日计至2027年12月31日，2028年12月1日计至2028年12月31日，自2029年12月1日计至2029年12月31日，自2030年12月1日计至2030年12月31日期间的租金。如乙方在租赁期间有任何违约行为，甲方有权要求乙方补缴已减免租金。

2、缴纳期限：租金每三个月为一个结算期，乙方应于房屋交付使用之日前付清第一期租金（第一期租金自2026年1月1日计至2026年3月31日），此后乙方应于每结算期开始前的10日之前缴清当期租金。

3、支付方式：乙方每次支付租金应转入甲方指定的收款银行账户并以银行出具的回单为凭。

甲方指定租金收款银行账户：

户名：厦门航空投资有限公司

开户行：工行美仁官支行

账号：4100021319200048282

甲方有权单方变更收款帐户，在甲方变更通知送达后，原帐户不再作为本合同项下甲方指定收款帐户，乙方应将应缴租金转入甲方指定的新收款帐户，方视为有效支付，否则所造成的损失由乙方承担。

4、物业公共服务费、公维金、水电费等计费标准、缴费期限等相关约定见附件1。

第四条：履约保证金

1、乙方履约保证金 24268 元。从原单元 3#805 转入，多出来的费用 3264 元转为首期款，租赁期内，如因租金递增而使乙方的履约保证金不足两个月租金的，乙方应于租金递增当月补足履约保证金至两个月租金标准。

甲方指定保证金收款银行账户：

户名：厦门航空投资有限公司

开户行：工行美仁宫支行

账号：4100021319200048282

2、如合同期内乙方存在违约行为，甲方有权选择先从履约保证金中扣除违约金，之后乙方应于三日内补足履约保证金，否则乙方应按第八条第2款约定承担违约责任。

3、租赁期间乙方无违约行为的，在租赁期满或合同终止时乙方结清本合同项下的相关款项、办理完毕工商登记迁出手续、返还租赁房产并经甲方验收没有异议后，甲方将履约保证金无息退还乙方。如甲乙双方续约的，该保证金保留至下一个租期，乙方仍应维持保证金充实并随实际租金递增。

第五条：甲方向乙方的陈述

1、甲方拥有出租房产的合法所有权，并有权将房产出租给乙方。

2、甲方负责提供独立的电表给乙方使用，水费、电费由乙方承担（按厦门市收费标准执行）。

3、该房产已设置抵押权，抵押权人为中国工商银行股份有限公司厦门美仁宫支行。

第六条：在租赁期内，甲方承担下列责任

1、甲方负责交纳因房屋租赁而依法应由出租方缴纳的税收，并在收到租金后向乙方提供增值税发票，履约保证金由甲方开具收据。

乙方确认的开票信息如下：

企业名称：厦门联合优盛建筑科技有限公司

纳税识别号：91350213079382418C

3、未经甲方特别许可，乙方不得在租赁单元的室内设置任何户外可见的店招、广告或标志。

4、乙方进行装修时，应采取有效措施妥善保护现有装修，不得破坏房产的外围护和承重结构，不得占用楼栋公共通道，应服从甲方指定的物业公司的管理，遵守相关装修管理规定和要求。同时，乙方装修过程中发生安全事故的，由乙方承担安全责任及损害赔偿责任。

5、各楼层消防通道配备的垃圾桶仅限生活和办公垃圾，若有货品等包装垃圾、装修过程中的垃圾杂物，必须袋装，且乙方在产生当日运走（不准过夜）。若乙方未按本条规定及时清运的，甲方有权自行安排清理，由此产生的费用从乙方装修保证金或租赁履约保证金中扣除。

6、未经甲方同意不得将房产转租、转借、抵押或与他人合租，否则视为违约，甲方有权解除合同。

7、租赁期间内，租赁场地由乙方管理使用，如因乙方造成损坏，乙方应负责修缮并承担修缮费用，修缮期间租金照计。

8、乙方必须合法经营，并承担因经营引起的任何经济 and 法律责任。

9、乙方承诺：租赁期内如遇甲方变更抵押权人或延长抵押期限，乙方不以此为理由要求解除合同或要求甲方承担违约责任。

10、乙方不可撤销地承诺放弃其作为承租人对该租赁房屋的优先购买权。乙方该项承诺自本合同签署之日起生效，且无需针对该房屋具体转让事宜另行确认。

11、物业公共服务费、水电费（含水电公摊）、通讯费及其他因乙方使用该房产发生的费用由乙方承担，乙方应按规定时间向有关单位缴交上述费用。

12、租赁期间，乙方要接受甲方指定物业管理公司的合法、恰当的管理，乙方有权对物业管理提出合理的意见和建议。

13、在不续租或不延长租期的情况下，租期届满之日乙方应将房产和设施完好交还给甲方，双方进行还租交接验收。如因乙方造成损坏，乙方应负责于合理期间内修缮至完好状态并承担修缮费用，修缮期间按原标准计算租金。乙方应交还与交房时接收的数量同等的钥匙给甲方。

14、乙方应于合同终止还租时，清空乙方所有物品，清理单元卫生，经甲方和甲方物业公司验收合格办理退租手续，否则乙方需按还租面积以8元/m²的标准交纳清洁整理费给甲方。

15、租赁场所的消防灭火器由乙方负责配置及管理，乙方应于房屋交付后3日内，按每50平方米配置1个消防灭火器的标准配置到位，并定期检查更换，确

保所配置的消防灭火器在租赁期内处于有效状态。否则，乙方应按本协议第八条第5款约定承担违约责任，且所产生的责任、后果以及给甲方造成的损失由乙方承担。

16、保密义务：在合同有效期及合同终止后2年内，乙方须就本合同约定的租赁费用相关条款，以及其在履约过程中获知的相关信息，严格承担保密义务。乙方违反保密义务的，甲方有权解除合同，没收履约保证金，还有权要求乙方支付双倍履约保证金数额作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的由乙方继续补足。

17、乙方应于合同终止或解除（不论因何种原因终止或解除）后10日内办理完毕工商登记迁出手续，否则每逾期一日应支付500元违约金，逾期达20日的，甲方有权不予退还履约保证金，且乙方仍应按日继续支付逾期违约金。

第八条：违约责任

1、乙方应按时接收房屋，如逾期接收达10日的，甲方有权自第11日起解除合同并书面通知乙方，乙方无权要求收回已付履约保证金。

2、乙方应按时交付租金、物业公共服务费和水电费（含水电公摊）、缴纳及充实保证金。如逾期交付，每逾期一日，乙方应按本期欠缴费用总额的3%计付违约金给甲方；乙方逾期达10日的，甲方或甲方指定物业公司有权切断该单元水、电、空调或停止提供其他服务，有权采取其他合法措施、行动，直至乙方的违约行为得到改正，在此期间，乙方仍应支付租金、履约保证金、物管费等相关费用，因此所产生一切后果及费用和损失由乙方承担，同时甲方有权自第11日起解除合同并书面通知乙方，乙方无权要求收回已付履约保证金，并按第七条约定承担修缮及赔偿责任，还应当支付所欠租金。

3、乙方未按时缴交水、电费等相关费用，累计达2个月，经甲方催告后仍不缴交的，甲方有权解除合同，乙方无权要求收回已付履约保证金，并按第七条约定承担修缮及赔偿责任，还应当支付所欠费用。

4、乙方违反本合同第七条第1、2款规定进行装修或在外墙面上设置添加物，甲方有权责令乙方限期整改、补办报批手续或拆除添加物、将建筑外墙恢复原状、消除妨碍，费用由乙方承担，同时乙方应支付违约金5000元给甲方；如乙方逾期不整改、不补办手续或不拆除的，甲方有权解除合同，乙方无权要求收回履约保证金，并按第七条约定承担修缮及赔偿责任。

5、乙方违反本合同第七条第3款规定在租赁单元的室内设置任何户外可见的店招、广告或标志，或乙方违反本合同约定的其他义务的，甲方有权要求乙方七天内整改，逾期未整改的，每逾期一天应向甲方支付1000元违约金。如超过十五天仍未整改的，甲方有权解除合同，乙方无权要求收回履约保证金，并按第七条约定

承担修缮及赔偿责任。

6、乙方有任何违约行为的，除非经甲方书同意，乙方不得将该租赁房屋内的家俱、电器、装饰品等物品搬离该房屋，直至乙方的违约行为得到纠正止。甲方不为单元内物品被留置期间所产生的一切损失或损害承担任何责任。

7、甲方未按规定退还乙方支付的履约保证金，每逾期一日，甲方应按未支付或逾期未支付金额的 3% 计付违约金给乙方，但非因甲方原因造成的逾期除外。

8、如因甲方与第三方就房屋权属问题存在任何纠纷，致使乙方蒙受任何损失，甲方应赔偿乙方因本房产所蒙受的损失。

9、甲方有权提前解除本合同，但应以书面形式通知乙方，在房屋交付乙方前，本合同自书面通知到达乙方之日终止；房屋交付乙方使用后，本合同自书面通知到达乙方后一个月届满之日终止。甲方在合同期内无正当理由要求提前终止合同的，应退回乙方已交纳的未使用的租期的租金，退回乙方交纳的履约保证金，支付给乙方相当于履约保证金金额的违约金。

10、乙方有权提前解除本合同，但乙方应以书面形式通知甲方，在房屋交付乙方前，本合同自书面通知到达甲方之日终止；在房屋交付乙方后，本合同自书面通知到达甲方后一个月届满之日终止。乙方要求提前终止合同或因乙方违约行为致使合同解除的，乙方无权要求收回已交纳的租金和履约保证金，（如有）乙方所做装修无偿归甲方所有，如造成房屋损坏或改变甲方标准装修的，乙方仍应按第七条约定承担修缮和赔偿责任。如存在欠缴费用的，乙方还应继续支付至结清为止。

11、合同租赁期满或被提前解除的，乙方应于租赁期满之日或合同解除的三日内结清所有费用、清空乙方所有物品，但固定装修（包括地毯、隔段、门等）全部归甲方所有，不得拆除或破坏，并按第七条第 13 款约定将房产恢复标准装修后将房产交还甲方；如交接时房产设施受损需维修的，乙方应根据甲方要求赔偿维修费用或在限期内进行维修，并于维修完毕的次日内将房产交还甲方。租金计至房产交还甲方之日止。如乙方未能在上述期限结清所有费用、清空并交还房产，甲方有权强制收回房产（包括但不限于采取停水停电、拆除门牌标志、限制乙方人员进入、强制开锁等强制措施）；对房产中遗留物品甲方不负保管责任，甲方可（但非义务）自行通过摄影全程记录其清点登记过程后，将遗留物拆除或搬离该租赁房并以合理方式保存，由此所产生的一切费用由乙方承担，如物品遗失、损坏的，由乙方自行承担损失；如乙方未能于合同终止后十五日内向甲方结清前述费用并提取物品的，甲方有权自行处置该物品，所产生的损失由乙方承担，季节性商品、鲜活易腐烂商品或其他不宜长期保存的商品，甲方可及时处理，不受前述时间限制；且自合同终止之日起乙方应按同期租金标准的 3 倍交纳房屋使用费；甲方有权不退还已收履约

保证金；因此造成甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

12、乙方违约行为导致甲方为维护或主张自身权益而支出的各项费用（包括但不限于诉讼费、保全费、律师费、顾问费、评估费等）均由乙方承担。

第九条：不可抗力

a) 租赁期内，如因不可抗力因素，导致本合同不能执行时，双方互不承担违约责任。

b) 如果不可抗力事件已使合同中止履行 30 天，双方仍未就解决办法达成一致意见，则任何一方有权终止本合同。甲方退回乙方已支付的保证金及合同终止之日后已缴纳的未使用的租期的租金，双方互不追究其他责任。

第十条：争议解决办法

双方首先应通过友好协商解决，协商不成提交合同履行地法院裁决。

乙方法定代表人/股东同意对本合同项下乙方义务向甲方承担连带保证责任。

第十一条：通知

乙方确认在起租日后以本协议项下乙方承租地址为甲方对乙方送达通知的联系地址，在起租日前以本合同抬头载明的乙方联系地址作为甲方对乙方送达通知的联系地址，甲方按乙方联系地址以书面方式发出通知即可视为甲方完成本协议项下对乙方的通知义务，而无论该通知是否被退回。通知发出的第二个日历日即为送达日。

甲方亦可向乙方指定的联系人：（身份证号码：_____，联系电话：_____）送达通知，乙方联系人应当予以签收，该联系人签收之日为对乙方通知的送达日。

甲方在乙方租赁房门口、公告栏或其他醒目位置张贴有关通知或文件，即视为已合理通知乙方。

乙方联系地址或指定联系人如有变更，则应于变更后 1 个工作日内书面通知甲方，否则甲方仍按变更前的地址或联系人送达通知，因此引起的一切后果由乙方承担。

第十二条：本合同未尽事宜，双方可另行商定，签订补充协议，经双方签字盖章后，与本合同具有同等法律效力。

第十三条：本合同经双方签章后生效，本合同一式二份，双方各执壹份，本合同附件为主合同不可分割一部分，具同等法律效力。

附件：

附件 1:《物业相关费用缴纳标准》

附件 2:《租赁房屋平面图》

出租方:

授权代表:

日期: 2025-12-31



承租方:

法定代表人/股东:

日期:



厦门同安同安有限公司
法定代表人/股东
日期: 2025-12-31

附件 1:

物业相关费用缴纳标准

租赁期内乙方应按规定时间缴交物业公共服务费、水电公摊费，并接受物业管理公司合法、恰当的管理。若因乙方逾期缴交物业相关费用，物业管理公司有权依本附件及主合同相关约定向乙方主张权利（包括但不限于可单独采取催缴、诉讼等方式主张债权）。

一、物业公共服务费、公共维修金、水电公摊费标准及支付方式、缴纳期限：

1、物业公共服务费标准为 6.4 元/m²·月，共计 1412 元/月。

2、公共维修金标准为 1.6 元/m²·月，共计 353 元/月。

3、水电公摊费用标准：甲乙双方确认水电公摊甲方按写字楼单元 1.5 元/m²·月的标准向乙方收取，该单元共计 331 元/月。如遇政府物价部门调整收费标准，则水电公摊费用标准相应调整。

4、缴纳期限：物业公共服务费、公共维修金每三个月为一个结算期，乙方应于房屋交付使用之日前付清第一期费用（第一期物业公共服务费、公共维修金及水电公摊自 2026 年 1 月 1 日起计至 2026 年 3 月 31 日），此后乙方应于每结算期开始前的 10 日之前缴清当期费用。

5、水电费（含水电公摊）、通讯费及其他因乙方使用该房产发生的费用由乙方承担，乙方应于物业管理公司通知的期限内将水电费交物业管理公司代收代缴，并按时缴纳其他费用。

6、支付方式：乙方的物业公共服务费、公共维修金及水电费（含水电公摊）应转入物业管理公司指定的收款账户并以银行出具的回单为凭。

物业管理公司指定的收款账户：

户 名：厦门航开物业管理有限公司

开户行：建行瑞景支行

帐 号：35101512001050002181

物业管理公司有权单方变更收款帐户，在变更通知送达后，原帐户不再作为本合同项下物业管理公司指定收款帐户，乙方应将应缴费用转入其指定的新收款帐户，方视为有效支付，否则所造成的损失由乙方承担。

二、物业管理公司在收到物业公共服务费后向乙方出具物业公共服务费发票，公共维修金由物业管理公司出具相应收据，乙方确认的开票信息同主合同第六条第 1 款一致。物业管理公司依据乙方提供的开票信息向乙方指定邮箱（同主合同第六

条第1款一致)提供约定的电子发票,即视为物业管理公司已经将发票交付乙方,发票送达日期为物业管理公司邮件的发出日期。

三、乙方指定联系人信息同主合同第十一条一致,物业管理公司可向乙方联系人送达通知,乙方联系人应当予以签收,该联系人签收之日为对乙方通知的送达日。

物业管理公司在乙方租赁房门口、公告栏或其他醒目位置张贴有关通知或文件,即视为已合理通知乙方。

乙方联系地址或指定联系人如有变更,则应于变更后1个工作日内书面通知物业管理公司,否则物业管理公司仍按变更前的地址或联系人送达通知,因此引起的一切后果由乙方承担。

承租方:

日期: 2025-12-31



附件 2：《租赁房屋平面图》

