

(合同编号: SXKQZL2025-019)

房屋租赁合同

甲方(出租方): 陕西科强融合创新研究院有限公司

乙方(承租方): 西安科融孵化器运营有限公司





房屋租赁合同

出租方（甲方）：陕西科强融合创新研究院有限公司

法定代表人：蔺建武

送达地址：西安市航天基地神舟三路 532 号十一科技西北大厦 12 层

联系人：刘晨晨

联系电话：18149409156

承租方（乙方）：西安科融孵化器运营有限公司

法定代表人：雷亮

送达地址：西安市航天基地神舟三路 532 号十一科技西北大厦 4 层

联系人：范筱婧

联系电话：15339283066

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《西安市城市房屋租赁条例》等相关规定，经甲乙双方协商一致，订立本合同。

第一条 租赁房屋概况及用途要求

1、甲方将位于陕西省西安市国家民用航天产业基地神舟三路十一科技西北大厦4层分割出300㎡出租给乙方，租赁总面积为300㎡，租赁用途为办公。

2、乙方承诺，租赁该房屋遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理

的规定。

(1) 乙方在租赁房屋实际经营的业务不得涉及包括但不限于非法集资、非法传销、典当、小额贷款、宗教、政治组织、未经批准的音像书籍出版发行、足浴洗浴中心、KTV 或夜总会、电子游戏厅等违反法律规定及甲方认为有碍于整体形象的行业。

(2) 乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意且按规定须经有关部门审批而未批准前，不得擅自改变本合同约定的使用用途。

3、乙方承租房屋不允许再次转租（即将本合同约定的承租房屋全部或部分转租给次出租方）。

第二条 租赁期限

1、该房屋租赁期限为自 2025 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日止。

2、租赁期限届满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。如乙方愿继续承租该房屋，则应于租赁期届满前 2 个月，向甲方提出续租要求，双方协商一致后重新签订租赁合同。

第三条 租金标准

1、该房屋的租金单价经甲乙双方友好协商约定，按照下列价格执行：租赁期间房租单价为 63 元/m²·月，房屋月租金为人民币 18900 元（大写：壹万捌仟玖佰元整）。

2、在租金结算期，租期不足整月部分，按照日租金结算。日租金单价计算方式为：月租金单价×12月/365天。

第四条 费用交纳方式

1、履约保证金

乙方与甲方签订《房屋租赁合同》后5个工作日内，按照2个月的房屋月租金金额向甲方缴纳履约保证金，具体金额为人民币37800元（大写：叁万柒仟捌佰元整）。若乙方在租赁期限内没有违反本合同的约定，则租赁期限届满、乙方搬离租赁房屋并经甲方确认合格后5个工作日内，甲方向乙方退还已收取的履约保证金本金（不计利息）。

2、租金

租金每半年交纳一次：

(1) 乙方应于本合同房租计费之日前5个工作日内支付第一个半年的租金，共计人民币113400元（大写：壹拾壹万叁仟肆佰元整）。

(2) 乙方应于本合同计费之日起第6个月的25日前交付第二个半年的租金；于本合同计费之日起第12个月的25日前交付第三个半年的租金；以此类推。

(3) 甲方应于收到乙方房屋租金后5个工作日内向乙方开具增值税专用发票。

3、其他费用

(1) 物业管理费

(a) 乙方应于本合同签订之日，与为该场地提供物业管理服务的物业管理公司签订物业管理服务合同，按照相关约定交纳物业管理费。

(b) 乙方与物业管理公司之间所发生的权利、义务关系，以及因履行物业管理服务合同所产生的任何争议、权利主张，乙方直接向物业管理

公司提出主张，甲方不承担责任但可以给与适当协调。

(2) 水费：乙方在公共区域取水用水不计水费，其费用已包含在物业费内。

(3) 电费：乙方购电应到所在租赁场地指定物业购买。

第五条 租赁房屋的交付

(一) 交付标准

1、工程主体验收：供配电、给排水、弱电工程验收正常运行。

2、公共区域装修：电梯厅、洗手间装修完毕，可正常使用。

3、办公区域装修：甲方已完成地面铺设；墙面用轻质隔墙喷乳胶漆；强弱电接通。另外，甲方同意乙方在符合安全规范、消防规范及不违反相关法律法规的情况下进行改造，相关改造方案要求报于大楼物业审核。

(二) 交付时间

甲方应于双方合同签订后依约将租赁房屋移交乙方使用。

第六条 双方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1、甲方有权按照本合同的约定收取有关费用。

2、如乙方违约，甲方有权自履约保证金中直接扣除乙方应付的相关费用及款项。

3、本合同终止（包括租赁期限届满及提前终止）的，甲方有权收回租赁房屋，乙方遗留物品视为遗弃物，乙方放弃所有权。甲方有权按弃物自行处理，处理费用从履约保证金中扣除。

4、甲方应当按时向乙方移交租赁房屋。

5、租赁期间，甲方负责房屋维修，确保房屋无漏雨、倾斜或结构安全隐患，但因乙方使用不当导致的损坏除外。

6、甲方应确保房屋供电、供水及供暖系统（含强弱电、给排水等管线）正常运行，但因市政原因或乙方不当使用导致的故障除外。

7、甲方委托专业物业公司负责租赁房屋所在楼宇的日常管理，包括但不限于公共卫生维护、公共秩序管理、门禁安保、信报收发及车辆停放管理等服务。

8、乙方逾期支付租金超过60日的，甲方有权中止租赁房屋的水电燃气及空调等基础服务供应。

（二）乙方的权利和义务

1、乙方有权在租赁期限内按照本合同约定的用途使用租赁房屋。对乙方正常、合理使用租赁房屋，甲方不得干扰或者妨碍。

2、租赁期内，甲方转让租赁房屋的，不影响本合同效力。自转让之日起，甲方在本合同项下的权利义务由受让方承继，乙方应继续向受让方履行合同义务，甲方就此免除相应责任。

3、乙方应按本合同的约定交纳有关费用。

4、房屋在租赁期限内的日常维护由乙方负责，甲方可予以协助。

5、乙方应按本合同约定的用途使用租赁房屋，未经甲方书面同意不得改变房屋用途，或进行装修、改建，不得转租，否则，甲方有权单方解除本合同并要求乙方承担违约责任。

6、若乙方因功能需求，需进行局部改造，改造方案须征得经甲方同意并符合相关标准。经甲方书面同意后，可在不破坏原建筑的基础上进行室内装修，但须服从甲方的监督并应遵守甲方和其指定的物业公司有关装修的管理规定。

7、本合同终止或解除时，乙方应最迟于合同终止前三日内迁离并向甲方返还租赁房屋，且保证租赁房屋及其房屋内属于甲方装修的部分、甲方提供的固定装置和其它附属设施等的完好（属正常损耗的除外），同时结清应当由乙方承担的各项费用（包括但不限于租金、水电费、空调费、电话费、网络费、有线电视费、煤气费等）并办理有关移交手续。

在不损坏、不影响租赁房屋建筑结构和设备设施完整的前提下，乙方应按合同约定或者甲方规定的时间自行清理及搬空租赁房屋内杂物，并将场地清理干净，将租赁房屋恢复原状。乙方未按期履行，如甲方同意接收的，则乙方遗留物品视为放弃所有权，相关装置及设备无偿归甲方所有，甲方无须对乙方另行做出任何补偿；如甲方需要拆除恢复的，甲方可自行拆除，拆除费用由乙方承担；造成损害的，乙方须负责修复或赔偿。甲方有权自履约保证金中扣除前述相关费用。

8、乙方应遵守甲方的有关规章和制度，接受甲方管理，爱护楼内设施，因乙方原因造成房屋及其附属设备、设施损坏的，应负责赔偿。

9、乙方应对租赁房屋内发生的一切事故（包括但不限于：人身损害、财产损失等）负责，对由此造成相邻方的损失承担全部赔偿责任。

10、租赁期限届满，乙方不续租的，须在期限届满前3日内搬离租赁

房屋，经甲方验收后办理退租手续。

11、在乙方逾期不迁离、不返还租赁房屋的情况下，乙方应向甲方支付逾期占用期间的租金（租金单价为逾期时的单价），并赔偿甲方因此遭受的经济损失；甲方有权自行或联合有关管理部门采取强制手段收回房屋，甲方对乙方存放于租赁房屋内的物品不负保管、保存责任，并可依法对其进行拍卖、变卖，以所得价款优先折抵所欠租金、赔偿金及其他相关费用。本条所述赔偿金及其他有关费用的范围包括但不限于清场需向第三方支付的费用、恢复原状费用、诉讼费、保全费、律师费等。

乙方特此确认：完全知悉并同意本合同关于逾期迁离时甲方处置房物及屋内物品的相关约定，放弃相关索赔权利，不就该等处置行为向甲方及相关第三方追究责任。

12、租赁期内乙方需提前解除合同的，应提前 60 日以书面形式通知甲方，并经甲方书面同意后方可终止。

13、如乙方发生注册地迁转、经营范围较大变化、注册资本或股权结构发生重大变化等须及时向甲方备案。

14、非因乙方或与乙方相关联的第三人的责任而致使该房产主要结构、管道等大楼交付时所具备的固定装置和设备损坏时，甲方委托的物业公司应承担相应的修理费用，并及时负责安排修缮工作。

第七条 合同解除

1、经甲乙双方协商一致，可以解除合同。

2、因不可抗力导致本合同无法继续履行，本合同自行解除。

3、双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- (1) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的。
- (2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的。
- (3) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

4、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，收回房屋。甲方解除合同的通知送达乙方之日起合同解除：

- (1) 乙方拖欠租金 30 日或以上时间的。
- (2) 乙方所欠各项费用（含租金、迟延履行金、物业费等）达人民币 10 万元或以上的。
- (3) 未经甲方书面同意，乙方擅自改变租赁房屋用途及本合同第一条第 2 款约定经营范围的。
- (4) 未经甲方书面同意，乙方擅自改变租赁房屋主体结构的。
- (5) 乙方违反本合同的相关约定，致使租赁房屋、设备、结构严重损坏或不承担维修责任、不支付维修费用的。
- (6) 未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁房屋进行装修、改建、扩建的。
- (7) 乙方将承租房屋全部或部分再次转租给第三方的。
- (8) 违法经营，销售假冒及其他不合格商品，或因产品和服务质量低劣造成严重后果的（如被新闻媒体披露；消费者起诉；工商和技术监督、海关、税务部门查处等）；利用租赁房屋进行违法活动，损害公共利益或

他人利益的。

(9) 乙方违反消防管理的有关规定，经甲方或有关部门检查消防不合格、乙方未按有关规定整改并通过验收的。

(10) 乙方在出租屋内从事危险品生产、销售、存储的。

(11) 乙方明显丧失清偿能力，包括但不限于进入“失信名单”、破产或进行清算程序等（经甲方同意，因重组或合并原因进行清算者例外）。

(12) 乙方在租赁期内未通知甲方擅自搬离的。

甲方依据上述情形单方解除合同时，乙方应于甲方书面通知的合同终止十日内（或甲方书面通知的期限内）迁离并向甲方交回租赁房屋，否则甲方有权停止该租赁房屋的水、电、天然气及空调供应；如甲乙双方逾期不搬离或不返还租赁房屋的，甲方可按本合同的有关约定处理，并由乙方承担由此给甲方造成的一切经济损失，包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、交通费、保全费、公告费、执行费等。

租赁期限届满，乙方未在本合同第六条第（二）款第10项约定的期限内搬离租赁房屋的，其已交付的履约保证金视为违约金，不予退还，且甲方有权自行收回房屋，乙方未搬离的物品视为放弃所有权，甲方有权按弃物处理，处理费用从履约保证金中扣除。

乙方违反本合同第六条第（二）款第12项约定的程序擅自终止本合同的，其已交付的履约保证金视为违约金，不予退还；由此给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

5、其他法定解除情形。

第八条 违约责任

1、乙方逾期支付本合同约定的各项费用的，须如数补交，且每延迟一日，应向甲方支付拖欠金额 1% 的费用作为逾期利息；迟延超过 30 日的，甲方有权单方解除本合同并同时停止相关服务，并要求乙方承担相应违约责任。

2、乙方违反本合同约定的其他各项义务的，其已交付的履约保证金视为违约金，不予退还；由此给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。同时，甲方有权单方解除本合同，自甲方解除合同的通知送达乙方之日起合同终止。

3、双方同意，有下列情形之一的，甲方除有权单方书面通知乙方解除本合同外，还可要求乙方向甲方支付 2 个月的租金作为违约金；造成损失的，还应当赔偿甲方全部损失，甲方全部损失包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、交通费、保全费、公告费、执行费等：

(1) 乙方未按约定时间支付履约保证金的。

(2) 乙方未征得甲方书面同意，擅自改变房屋用途，致使房屋损坏或给甲方造成其他不利后果的。

(3) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的。

(4) 乙方擅自转租该房屋或与他人交换各自承租的房屋。

(5) 乙方未能按照本合同约定的付款日支付租金、管理费及其它费用的，逾期 30 天仍未履行付款义务的。

(6) 乙方在租赁期内未通知甲方擅自搬离的。

4、提前退租

乙方在租赁期一年内提前退租的,须向甲方支付2个月租金等额的违约金。

5、若甲方单方提出提前解除本合同、收回租赁房屋的,应提前【60】日书面通知乙方,并向乙方承担如下违约责任:

- (1) 退还乙方已支付的全部剩余租金;
- (2) 全额无息退还乙方已缴纳的履约保证金;
- (3) 向乙方支付相当于【2】个月房屋月租金的违约金;

6、双方确认,违约方应赔偿守约方因追究违约责任所产生的全部费用,包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、公证费等为实现债权产生的合理费用。

第九条 送达

本合同首页列明的地址系双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院/仲裁机构的法律文书送达地址。

1、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,因一方变更前述通讯地址、电话、传真而未通知对方,造成对方无法发出通知的,由此造成的损失由变更方负责。电子送达与其他送达方式具有同等法律效力。

2、双方确认上述送达地址及送达方式适用于诉讼/仲裁的各阶段,包括但不限于一审、二审、再审、特别程序及执行程序。双方保证提供送达地

址信息准确、有效，如果提供的地址不确切，或者不及时告知变更后的地址，使法律文书无法送达或未及时送达，自行承担由此可能产生的法律后果。

3、人民法院/仲裁机构按上述各方当事人提供的送达地址/电子送达信息进行送达，因当事人提供的地址/电子送达信息不确切，或者不及时告知变更后的送达地址/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。

第十条 免责条款

本合同租赁期内，发生下列情形之一的，允许解除或变更本合同，双方互不承担违约责任：

1、发生不可抗力，使本合同无法履行的。

2、因政府征用、收回、拆迁、城市更新等政府行为导致合同无法履行的。

3、甲、乙双方协商一致的。

第十一条 合同争议的解决

本合同履行中如发生争议，由双方协商解决。协商不成的，可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十二条 合同生效

本合同自双方法定代表人/负责人（或其授权代表）签字盖章之日起

生效。

第十三条 其它

1、甲方委托金诺智慧物业服务有限公司负责本物业的管理，乙方应接受其依据相关法规和物业管理规定进行的管理。

2、除由法律规定或者甲方同意外，对履行本合同所获悉的甲方的商业信息乙方负有保密的义务，否则承担本合同约定的违约责任。

3、本合同一经签订，不得擅自变更、中止或终止合同。对确需变更、调整或中止、终止合同的，经双方协商一致并签订书面补充协议后，方可视为有效变更

4、本合同未尽事宜，双方可另行协商达成补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

5、本合同一式五份，甲方、乙方各执二份，一份用于办理登记备案。

6、合同附件作为本合同不可分割的一部分，与合同具有同等法律效力。

(以下无正文)

(本页无正文，为签字页)

甲方 (签章)



签约代表:

Handwritten signature of the representative for Party A.

签订日期: 2015年6月30日

乙方 (签章)



签约代表:



签订日期: 2015年6月30日