

房屋租赁合同

签订时间： 2026.1.23

房屋租赁合同

出租人（甲方）：南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司（以下简称“甲方”）

承租人（乙方）：华润（南京）智慧城市服务有限公司（以下简称“乙方”）

经甲、乙双方友好协商，双方在自愿、平等、诚实信用的基础上并经乙方实地察看，就乙方承租甲方房屋事宜，经协商一致，特依据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规等之规定，订立本合同。承租方为华润（南京）智慧城市服务有限公司。

第一条 租赁房屋

1.1、本合同项下约定的租赁房屋位于：

南京市江宁区东山街道通湖路与湖山路交叉口新天地公园内江宁建工集团一层，租赁面积约 193.55 m²；

1.2、双方同意，本合同项下租赁房屋的计租面积按建筑面积计算（±3%内按 1.1 约定面积计算不做调整），乙方同意按照上述 1.1 约定面积计算并支付租金等款项与费用。

第二条 租赁期限

本合同项下租赁期限为 1 年。自 2026 年 2 月 1 日至 2027 年 1 月 31 日止。

租赁期满，如甲方继续出租的，同等条件下，乙方享有优先承租权。

第三条 租金、支付方式

3.1、房屋租金：

年租金（含税）为¥ 96000（大写：人民币 玖万陆仟元整）税率为 9%，不含税金额为¥ 88073（大写：人民币 捌万捌仟零柒拾叁）。租金缴纳方式为：按年支付。乙方应于收到甲方发票后三十个工作日内向甲方一次

性支付租金。

3.2、乙方不得以任何原因拖延交纳租金。

第四条 租赁用途、付款方式

4.1、乙方租赁用途：办公，未征得甲方书面同意乙方不得擅自改变租赁用途。

4.2、履约保证金：乙方须于本租赁合同签订后三十个工作日内缴纳履约保证金 ¥ 10000 元（人民币壹万元整），作为乙方依约履行租赁合同的保证金。

4.2.1 上述履约保证金为保证乙方履行本合同约定之各项义务和责任，由乙方交付甲方的押金。该保证金不是预付的租金，仅作为乙方忠实履行全部义务的保证。但是，为冲抵乙方欠付甲方租金、其他约定费用和应由乙方赔偿的甲方损失或其他第三方损失，甲方有权使用这种保证金，并且不影响行使任何其他补救权利。如发生甲方使用保证金抵付款项情形，则乙方应在抵付之日起 15 日内将保证金补足到本合同约定的保证金金额，如乙方迟延补足的，甲方有权要求乙方支付违约金；若保证金不足以支付的，甲方有权就不足部分继续向乙方追偿。

4.2.2 乙方双方签订合同后 10 个工作日内向乙方开具租金发票（发票类型：增值税专用发票），收取保证金后 10 个工作日内应向乙方开具履约保证金收款收据。

4.3、付款方式：除非得到甲方书面更改账号的通知，乙方按下列银行账户信息支付租金。乙方需在租金缴纳后 3 个工作日内将缴纳凭证向甲方出示。

名称：南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司

税号：91320115575900931K

地址：南京江宁科学园天元中路南侧

开户行：杭州银行股份有限公司南京江宁支行

账号：3201095138100012755



4.4、除租金与履约保证金外，乙方还应当依据本合同及本合同所述之租赁该房屋有关的其他协议或安排支付如下费用：租赁期限内该房屋实际发生的能源费用与其他公用事业费用（“公用事业费”）：租赁期限内该房屋实际使用的水、电、空调、煤气、通讯费等能源费用及其他公用事业费用。该笔费用以独立计量装置所得为计算依据，乙方应按时支付上述约定的水费、电费、煤气费、通讯费用及公摊水电费等。如乙方未及时支付导致停水停电等，由此造成的一切损失由乙方自行承担。

第五条 房屋交付、装饰装修

5.1、双方约定，甲方按照现状标准（办公用房装修完毕，办公家具配备齐全，乙方可拎包办公，具体办公家具、钥匙以移交清单为准）将房屋移交给乙方。

5.2、交付后，乙方若因实际办公需要，可对租赁房屋进行装饰、装修、增设各种办公和安全所需的设施、设备，但须提前10日内书面征得甲方书面同意，且不得损坏房屋结构、外观及甲方原有装修，并按政府有关部门规定报请审批后方可实施，乙方上述行为所产生的费用由乙方自行承担，租赁终止或解除时，乙方应按照甲方交付时的标准状态进行交还。如乙方不拆除，即视为乙方将该装修、添附无偿赠与甲方，甲方按照现状接收。乙方因日常生活需要所安装或购置的物品归乙方所有。

上述装修方案，未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更。

5.3、乙方的装饰装修必须符合法律法规，在装修过程中服从甲方及物业的管理。乙方保证不因其装饰装修而造成甲方或第三方的财产损失，否则，由乙方承担全部责任。

5.4、乙方未按本合同约定进行装饰装修的，甲方有权通知乙方整改，且甲方有权切断水、电等供应或直接采取强制措施予以纠正，由此产生的一切损失和费用均由乙方承担，乙方仍应按本合同约定支付租金及其他费用。

5.5、租赁期满，乙方应在10日内自行拆除乙方承租后自行装饰装修

及乙方增加的设备、设施，乙方拆除时不得损坏甲方房屋。逾期视作乙方放弃所有权由甲方任意处置，甲方对处置的设备，设施不做任何赔偿，甲方不得向乙方另行主张相关拆除、占用等费用，视为甲方同意现状接收。

第六条 物业管理

6.1 甲方应确保交付乙方使用的租赁房屋及其附属设施的安全性符合有关法律、法规或规章的规定，且符合乙方正常使用需求。

6.2 甲方必须保证对该租赁房屋享有清晰的产权或包含出租、转租内容的使用权，以保证乙方租赁期间内对该房屋的使用权。房屋物权发生变动的，不影响本合同的继续履行。

6.3 乙方在使用租赁房屋过程中租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时（非乙方原因导致），乙方应及时通知甲方，甲方应在接到乙方通知后 3 日内进行修缮或径直委托乙方代为修缮，费用由甲方承担；情况特别紧急乙方无法通知甲方或甲方接到通知后不在上述约定的时间内履行维修义务的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

6.4、因有关物业维修、保养或其他与租赁房屋的相关事项，甲方有权在通知乙方并由乙方工作人员陪同下进入租赁房屋并可以采取相关合理的技术措施（但应尽量避免给乙方造成影响）进行维修、保养等相关作业，紧急情况除外，但事后应立即告知乙方。如涉及维修超出 10 天，甲方应就相应时间的租金等费用按照本合同约定的价格进行扣减

6.5、未经甲方及相关部门批准同意，乙方不得在租赁房屋外墙安装广告或招牌，否则甲方有权直接予以拆除。如经甲方及相关部门批准同意的，相关费用由乙方承担，且乙方应于合同终止或解除后二日内拆除。

6.6、租赁期间，乙方应当给予充分的注意和保护甲方的财产以及设置或通过租赁房屋的设施、设备等。

6.7、乙方对房屋进行改造时，改造方案需经由甲方同意。甲方只对房屋主体结构负责，乙方装修或增设的设施设备由乙方自行维修。

6.8、乙方自行承担并按期缴纳租赁房屋所发生的包括但不限于水、电、

燃气、网络、物业等费用；

第七条 转租、续租

7.1、租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得对租赁房屋进行任何形式的转租、分租，否则视为严重违约，但无论何种原因转租、分租的均不免除乙方依据本合同应承担的责任。

7.2、租赁期限届满前，如乙方有意续租的，应在租赁期限届满之日 60 日前向甲方提出书面续租请求，双方另行签订续租合同。如甲乙双方未能签订新的租赁合同，则乙方应在本合同期满后三日内将所租赁房屋全部清空至原交付状态返还给甲方，第四日起甲方有权将予以全部清空，所产生的一切费用及损失均由乙方承担，其中占用费按前述租金标准计算。

第八条 双方的其他权利义务

8.1、甲方有权依据本合同收取租金及相关费用，乙方应如约支付。

8.2、甲方有权对房屋及设备、设施（含乙方增设的）使用状况进行监督、检查，但监督、检查不得影响乙方正常的经营。

8.3、甲方有义务向乙方提供必要的文件供乙方用于办理经营证照使用，乙方承诺收取上述文件仅用于办理经营证照之用，不得用作其他用途。

第九条 其他约定

9.1、双方确认，乙方不得以物业管理项下的纠纷或其他任何理由拒绝向甲方缴纳租金及相关费用。

9.2、租赁合同结束后，在 30 个工作日内甲方内返还乙方的履约保证金。

第十条 违约责任

10.1、本合同签署后，如乙方未能在约定的期限内向甲方足额支付首期租金、保证金等款项的，逾期超过 10 日的，甲方即有权以书面通知方式解除合同。甲方解除合同的，乙方应当向甲方支付相当于上述应付金额 20% 的违约赔偿金。

10.2、乙方未按本合同约定缴纳后续租金的，则每逾期一日应向甲方支付应付总金额万分之五的延迟履行违约金，逾期达 10 日的，甲方有权单

方解除合同，乙方应承担导致合同解除的违约责任。

10.3、双方确认，本合同因乙方违约而终止的，则甲方有权没收本合同项下之保证金，未使用期间的租金等费用应据实退还乙方。因甲方违约擅自提前解除合同，或因甲方违约导致乙方行使解除合同的权力，甲方应退还乙方缴纳的保证金、未使用期间的租金等费用，并支付相当于乙方缴纳履约保证金金额的违约金，同时还应当赔偿乙方搬家费、装修损失、停业损失等。

10.4、乙方延迟缴纳本合同项下其他费用的，则每延迟一日，乙方应当向甲方支付应付总金额万分之五的延迟履行违约金，延迟超过 30 日，甲方有权单方解除合同，由此造成的损失由乙方自行承担。

10.5、乙方违反本合同其他约定的，乙方应当整改并确认的。经甲方通知，乙方未予整改的，则自甲方通知整改期满之次日起，乙方每日应当向甲方支付违约金 100 元，直至乙方整改完成，逾期 10 日，甲方有权单方解除合同。

10.6、租赁期间，因甲方原因导致乙方无法继续使用租赁房屋的，则甲方应当在乙方发出书面通知后 10 日内作出相应的整改，若甲方整改不力，仍无法使乙方继续使用的，在该期间内，乙方无须向甲方缴纳租金。

10.7、甲方要求提前解除合同的，应提前 30 日书面告知乙方，并应双倍返还乙方所付履约保证金；乙方提前解除合同的，应提前 30 日书面告知甲方，甲方有权没收乙方支付的履约保证金。

10.8、一方承担违约责任后，如另一方仍有损失的，违约方应同时赔偿守约方损失。

第十一条 合同的变更、解除或终止

11.1、 未经双方协商一致或合同约定，任何一方不得提前解除合同。

11.2、 出现下列情形之一的，甲方享有单方解除合同的权力：

(1)、乙方无故逾期支付租金超过 10 日的。

(2)、乙方无故改变租赁用途或擅自转租、分租（含变相转租、分租）



租赁房屋的，或利用租赁房屋从事违法犯罪活动的。

(3)、乙方拖欠水、电、物业等费用，经甲方催缴后 30 日内仍未缴纳的。

(4)、乙方有损害甲方房屋或其他损害甲方其他利益行为的。

(5)、甲方根据合同约定可单方解除合同的其他情形。

11.3、出现下列情形之一的，乙方享有单方解除合同的权利：

(1)、甲方不按时交付房屋达 30 日的。

(2)、交付的房屋不符合合同约定或影响使用人的安全、健康的（包括但不限于空气质量不达标）；

(3) 因甲方原因而发生房屋的产权、债务等各类纠纷，妨碍或影响乙方办公使用的；

(4) 隐瞒房屋重大瑕疵或隐瞒交验时无法发现的重大隐患（包括但不限于防水层不合格），影响乙方办公使用；

(5) 甲方不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋的；

(6) 房屋依法被查封、拍卖的；

(7) 甲方违反本合同约定义务，经乙方书面通知 30 天内仍未履行相关义务或拒不改正违约行为；

(8) 其他本合同约定或法定情形。

11.4、租期内如遇房屋被征收或拆迁的，则政府部门发布相关征收或拆迁公告之日即为本合同终止日，甲方应退还乙方缴纳的保证金、未使用期间的租金等费用，并支付相当于乙方缴纳履约保证金金额的违约金，同时还应当赔偿乙方搬家费、装修损失、停业损失等。

11.5、任何对本合同的修改均应当由双方以书面形式作出，并经双方签署。

第十二条 不可抗力

因地震、水灾、台风等不可抗力事件致使租赁房屋无法正常使用的，任何一方有权解除合同，双方互不承担违约责任。

第十三条 补充条款

虽然甲方房屋尚未取得产权证书，但甲方承诺该房屋已达到政府规定的交付使用条件，可以对外出租并作为办公使用（相关证明由甲方提供）。

第十四条 通知

15.1、甲、乙双方约定，一方按以下联络方式向另一方发出通知，满5日后即视为有效送达（拒收、退回亦视为送达）：

甲方地址：江宁区胜太东路88号，联络人：祝丹，电话：13770970693

乙方地址：南京市建邺区所街169号南京悦府会所三楼综合服务部，
联络人：张莉，电话：13951882099

15.2、如一方联络方式变更应及时书面通知另一方，怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

15.3、乙方确认，租赁期间，租赁房屋也是乙方的有效通知地址，甲方将本合同项下的通知张贴于租赁房屋的门窗或墙面上，即视作已经向乙方送达通知，乙方于通知张贴当日知悉通知内容。

第十六条 争议解决

合同履行过程中如产生争议，应友好协商，协商不成，提交租赁房屋所在地人民法院诉讼处理。

第十七条 合同生效

本协议一式肆份，双方各执贰份，自双方签字并盖章之日生效，其他未尽事宜由双方协商解决。

甲方（盖章）：
地址：
代表人：
电话：13770970693



乙方（盖章）：
地址：
代表人：
电话：13951882099



签订日期： 2026 年 1 月 23 日

附件一：

消防安全责任书

甲方（出租方）：南京市江宁区大禹水利建设发展有限公司

乙方（承租方）：华润（南京）智慧城市服务有限公司

为了进一步加强安全管理工作，落实责任，明确职责，搞好安全生产、防止事故发生，减少事故带来的损失，保障人身财产的安全。根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《江苏省安全生产条例》、《南京市消防条例》等有关规定，甲方与各承租人制定本责任书。条款提下：

一、甲方提供的租赁房产应有合规手续、设计文件、保证消防设施齐全、功能有效、并能满足乙方合规经营需要，甲乙双方一致明确乙方为其所租赁房产的安全生产责任人，对其所租赁范围内的房产及区域承担因乙方原因产生的全部安全责任。乙方租赁范围外甲方的管理范围区域，甲方负责消防设施的维护保养，并保证消防设施能正常使用。

二、乙方必须按照合同规定的经营项目经营，需要政府相关部门进行审批的特殊经营项目，自行到当地相关部门办理，包括但不限于消防涉及审核、消防验收审核、安全生产许可证等，对需年检的特种设备需按规定办理年检，特殊岗位需持证上岗。对未按相关法律、法规、条例等要求进行安全生产经营，导致一切后果由乙方承担。

三、乙方承诺在工作及经营活动中，认真落实《中华人民共和国安全生产法》、公安部《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》等相关法律规定，认真履行安全职责，切实做好本责任区内的安全工作。

四、乙方应尽职尽责，检查、预防不安全因素发生，对相关设施设备进行保养，检修、隐患排查，并做好相关安全台账工作。如：避雷设施、电力设施设备、电梯设施设备、消防设施设备。如因乙方自身安全意识欠缺、安全工作不到位，导致一切后果由乙方全部负责。

五、乙方有义务发动其所有从业人员参加消防主管部门和甲方组织的消防安全知识宣传培训和消防火灾疏散演练等活动。

六、乙方保证所管理和使用的消防设施设备放于明显、便于取用的位置，并按相关规定做到按时保养、定期维护和更新，保持良好状态；保持消防疏散通道的畅通，严禁占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和消防车道。

七、乙方保证严格贯彻落实国家及地方政府的各项安全生产法律、法规和相关规定，以及甲方依法制定的各项安全管理规定，对未严格执行上述和甲方相关安全规定导致后果由乙方承担。并经常对员工进行安全知识以及火警发生后逃生、自救技能的教育和培训，使其能熟练掌握和使用所配备的消防设备和器材，并向甲方报备。

八、乙方有义务积极配合、支持甲方和各级安全主管部门组织的安全检查工作，并根据相关整改通知书积极整改到位。如因乙方在进驻后不能及时按照甲方及相关主管部门提出的安全隐患进行及时整改而造成的一切损失及相关费用由乙方承担。

九、乙方需要对租赁区域进行装修改造的，应将装修设计方案和图纸报甲方审核，按法律规定报相关部门审批，并服从甲方的管理。装修不得影响消防设施，造成共用消防设施损坏的，由乙方承担维修费用。

十、乙方承诺在工作及经营活动中，认真落实《中华人民共和国消防法》、公安部《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》认真履行防火安全职责，切实做好本责任区内的防火安全工作。由于各承租人不慎，发生安全事故，由乙方全部承担责任；对他人财产造成损失，由乙方全额负责赔偿。

十一、乙方不得擅自改变租赁区域确定的使用性质或用途，如需改变的须取得当地国土、规划、建设等行政主管部门许可证明文件，并报当地消防机构审核同意。

十二、乙方将房屋租赁、承包给他人的，必须通知甲方重新签订《消防安全责任书》，以明确各方的消防安全责任。未重新签订的，一切责任由乙方负责。

十三、乙方及要严格执行消防法规及消防安全管理制度，规范内部消防管理，用电安全管理、店内禁止搭建阁楼居住人员；禁止使用液化气罐或用明火煮饭；禁止私拉乱接电源线和违章使用电器；禁止存放易燃易爆物品，如汽油、煤油、香蕉水等，以及其他禁止存放或易产生安全隐患的物品。

十四、凡因乙方未履行本责任书规定的内容：

1、甲方有权涨幅本年度或下一年度租金，涨幅不超过年度租金的 5%与租金递增不相抵；

2、乙方在收到甲方整改通知后，仍不进行整改的，甲方有权对相关隐患进行整改，整改所产生的费用及后果由乙方承担。

3、甲方有权单方面解除租赁合同。

十五、乙方违反消防法规，给甲方造成损失的，由乙方承担经济损失，并承担相应的法律责任。对甲方的经营及名誉造成损害的，由乙方负责经济赔偿。

十六、本责任书经双方签字盖章后，即日起产生法律效力，至乙方租

赁合同期满时为止。未尽事宜或国家相关法律法规发生变更，甲乙双方可共同协商修改责任内容。

十七、本责任书一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

甲方：

甲方代表签字：

2022年1月23日



127672

127672