

合同编号：SZJJZL-202512004

SDEIP

沈阳数字经济产业园

SHENYANG DIGITAL ECONOMY INDUSTRIAL PARK

房屋租赁合同书

出租方（甲方）：沈阳数字经济产业园发展有限公司

承租方（乙方）：知电科技（沈阳）有限公司

签订日期：2025年12月15日



房屋租赁合同

出租方：沈阳数字经济产业园发展有限公司（以下简称甲方）

电话：024-83708696

手机：15998890371

传真：024-83780528

送达地址：沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号，沈阳国际软件园 F8#楼

邮箱：eyutong@sisp-china.com

联系人：鄂禹同

承租方：知电科技（沈阳）有限公司（以下简称乙方）

电话：024-31695039

手机：18609831981

传真：024-31969725

送达地址：沈阳市沈河区沈水路 616-9 号 2-7-3

邮箱：biz@smartens-tek.com

联系人：王红军

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

第一条 房屋基本情况及乙方租赁范围

该房屋位于沈阳市浑南区白塔河路 1-12 号，沈阳数字经济产业园内 F12 号楼 701B 房间，建筑面积 100 平方米。

第二条 房屋权属状况

甲方对该房屋享有所有权，甲方应向乙方出示房屋所有权证或相关证明。

第三条 房屋用途

该房屋为写字间，只可用于办公。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前，不得擅自改变该房屋的用途。

第四条 交验身份

在本合同签署之前，甲方应向乙方出示公司营业执照和《房屋所有权证》或相关证明。

第五条 租赁期限

1、房屋租赁期限为 2025 年 12 月 20 日 至 2028 年 9 月 19 日（贰年零玖个月）。总合同额：137500 元（其中税额：11353.21 元，不含税额：126146.79 元）。租赁期满，甲方有权收回该房屋。甲方继续出租该房屋，在同等条件下，乙方享有优先承租权。乙方应在租赁期满前 60 日书面通知甲方续租或退租。

2、如乙方自行进行二次装修的应承担消防报审工作及相關费用。报审如須甲方配合，甲方有义务配合。因乙方怠于进行二次装修消防报审工作，给甲方或第三方造成损失的，相关责任由乙方承担。甲方因此遭到索赔的，有权向乙方追偿。

第六条 租金和物业管理费及支付方式

1、租金标准：500 元/平方米/年。

2、自入驻之日起，按以下约定交付房租。

1) 房租的具体支付时间及金额为：

2025 年 11 月 20 日前支付 2025 年 12 月 20 日至 2026 年 3 月 19 日租金共计：12500 元（大写：人民币壹万贰仟伍佰元整）

2026 年 2 月 20 日前支付 2026 年 3 月 20 日至 2026 年 9 月 19 日租金共计：25000 元（大写：人民币贰万伍仟元整）。

2026 年 8 月 20 日前支付 2026 年 9 月 20 日至 2027 年 3 月 19 日租金共计：25000 元（大写：人民币贰万伍仟元整）。

2027 年 2 月 20 日前支付 2027 年 3 月 20 日至 2027 年 9 月 19 日租金共计：25000 元（大写：人民币贰万伍仟元整）。

2027 年 8 月 20 日前支付 2027 年 9 月 20 日至 2028 年 3 月 19 日租金共计：25000 元（大写：人民币贰万伍仟元整）。

2028 年 2 月 20 日前支付 2028 年 3 月 20 日至 2028 年 9 月 19 日租金共计：25000 元（大写：人民币贰万伍仟元整）。

- 3、租金支付方式为银行转账、支票或现金，甲方指定收款账户为：
公司名称：沈阳数字经济产业园发展有限公司
账 号：315582628615
开 户 行：中国银行沈阳全运路支行
- 4、乙方向甲方支付房屋租金后，甲方向乙方开具正规发票。
- 5、乙方同意由甲方指定的物业公司负责提供物业统一管理服务，乙方自行承担包括但不限于其所租赁房产的电费、电话、网络费用、物业管理等项费用，乙方应与物业公司另行签订相应合同，具体物业服务内容及收费标准由相应合同约定。因乙方原因未能及时办理入住手续及与物业公司签订物业服务合同的，不影响甲方或物业公司依照本合同约定按园区物业管理收费标准向乙方收取物业费的权利。

第七条 房屋租赁保证金

- 1、甲方交付房屋前即：2025年12月20日前，乙方向甲方支付房屋租赁保证金，具体金额为：人民币 12500元（大写：人民币壹万贰仟伍佰元整）；
- 2、租赁期满或合同解除四十日内，房屋租赁保证金扣除应由乙方承担的费用、租金、以及乙方应承担的违约赔偿责任（如有）后，剩余部分返还乙方，不计利息。
- 3、租赁期满或合同解除后，若乙方公司地址注册在该房间，需迁走。如果给新的承租方造成不能迁入注册影响或损失的，由乙方承担赔偿责任。
- 4、租赁保证金支付方式为银行转账、支票或现金，甲方指定收款账户为：
公司名称：沈阳数字经济产业园发展有限公司
账 号：2105 0110 8623 0000 0831
开 户 行：中国建设银行股份有限公司沈阳自贸区支行

第八条 其他费用

租赁期内，与租赁房屋有关的各项费用的承担方式为：

- 1、乙方承担包括但不限于套内自用部分电费、电话费、网络使用费、物业管理等项费用等费用。
- 2、房屋租赁税费由甲方承担，本合同中未明列的其他费用按法律规定由甲、乙

双方各自承担。

- 3、乙方自行办理“房屋租赁证”，所发生的费用按国家规定由甲、乙双方各自承担。

第九条 房屋的交付及返还

- 1、交付：甲方可于 2025 年 12 月 20 日之前，将房屋交付给乙方，《房屋附属设施、设备清单、电表读数确认表》经双方交验签字并移交房门钥匙后视为交付完成。
- 2、返还：
 - 租赁期满或合同解除后，乙方应返还该房屋及其附属设施。甲乙双方验收认可后在《房屋附属设施、设备清单、电表读数确认表》上签字盖章。甲乙双方应结清各自应当承担的费用。
 - 乙方保证该房屋原有装修和设施完好（自然损坏除外），并将房屋状态恢复原状至乙方入驻时双方签字确认的《房屋附属设施、设备清单、电表读数确认表》中所载明的原始状态（详见附件一）。如有损坏或影响甲方使用或出租的情形，乙方应赔偿甲方所有的损失，包括但不限于恢复期间的房屋闲置损失（按租金计）、因此造成甲方延迟向新租户交付该房屋而需承担违约金、中介费或其他损失等。恢复原状所需费用由乙方自付，如委托甲方完成，需向甲方支付相关费用；
 - 若乙方未按本协议约定将该房屋返还给甲方，甲方有权自行对该房屋恢复至原状，因此而引起的一切费用均由乙方负担，费用金额最终以甲方确定的金额为准，乙方不得有异议；甲方也有权不拆除而是保留乙方所作的部分或全部装修以及由乙方所有的前述设施、设备，在该房屋转移占有后，视为乙方已放弃对该等装修、设施设备的所有权，乙方无权就甲方保留的该等装修、设施、设备主张任何补偿或赔偿权利。
 - 返还后对于该房屋内未经甲方同意遗留的物品，视为乙方自动放弃所有权，甲方有权自行处置，并且不给予乙方任何补偿或者赔偿。

第十条 房屋及附属设施的维护

- 1、租赁期内，甲方应保障该房屋及其附属设施处于适用和安全的状态。乙方发

现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复。

- 2、对于乙方的装修、改善和增设的他物，甲方不承担维修义务。
- 3、乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应承担甲方因维修及购置新物所发生的全部费用。如因此影响乙方使用的，责任由乙方承担。
- 4、对于该房屋及其附属设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任。

第十一条 转租

除经过甲方书面同意，乙方不得对该房屋进行转租。

第十二条 所有权变动

- 1、租赁期内甲方出售租赁房屋的，乙方放弃优先购买权。
- 2、租赁期内该房屋所有权发生变动的，本合同在乙方与新所有权人之间具有法律效力。

第十三条 合同的解除

- 1、经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。
- 2、有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：
 - 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的而被拆迁的。
 - 因地震、火灾等不可抗力致使房屋损毁、灭失或造成其他损失的。
 - 非甲、乙方原因导致乙方无法正常使用租赁房屋的。
- 3、甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：
 - 未按约定时间交付该房屋逾期超过 30 日的。
 - 不承担约定的维修义务而乙方又无法自行维修，致使乙方无法正常使用该房屋的。
 - 交付的房屋严重危及乙方安全或者健康的。
- 4、乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回该房屋：
 - 不支付或者不按照约定支付租金及其他应由乙方承担的费用逾期超过

30 日的。

- 擅自改变该房屋用途的。
- 擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。
- 擅自将该房屋转租给第三人的。
- 利用该房屋从事违法活动的。
- 酗酒闹事、喧哗吵闹、制造噪音或者以其他方式干扰邻里办公的。
- 由于使用不当造成租赁房屋严重损毁的。

第十四条 违约责任

- 1、甲方有本合同第十三条第 3 款约定的情形之一的，应按一年租金的 30% 向乙方支付违约金。
- 2、租赁期内，甲方要提前收回该房屋的（但提前收回该房屋不是基于该合同第十三条 2、4 的约定），应提前 90 日通知乙方，将已收取的租金余额退还乙方并按年租金的 30% 赔偿乙方装修费等损失，并将原保证金返还给乙方。
- 3、乙方有本合同第十三条第 4 款约定的情形之一的，甲方立即收回房屋，乙方应按年租金的 30% 向甲方支付违约金，乙方添置附于不动产上不可拆除部分的装饰、装修归甲方所有，甲方不予以补偿，租赁保证金不返还乙方。
- 4、租赁期内，乙方如提前退租的，应提前 90 日书面通知甲方，租赁保证金不返还乙方。乙方添置附于不动产上不可拆除部分的装饰、装修归甲方所有，甲方不予以补偿。
- 5、甲方未按约定时间交付该房屋或者乙方不按约定支付租金，但未达到解除合同条件的，以及乙方未按约定时间返还房屋的，每逾期一天应按年租金的 0.05% 标准支付违约金。
- 6、甲方或乙方违约，守约方为追究违约方责任的诉讼成本，包括但不限于守约方所支付的诉讼费、律师费、差旅费等费用，由违约方承担。

第十五条 合同争议的解决办法

- 1、本合同下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向房屋所在地人民法院起诉。

2、通知与送达

甲、乙方的联系地址和联络方式如下：

甲方：沈阳数字经济产业园发展有限公司

联系人：鄂禹同

通信地址：沈阳市浑南区上深沟村 860-1 号，沈阳国际软件园 F8#楼

邮编：110000

电子邮箱：eyutong@sisp-china.com

传真：024-83780500

电话：024-83708696

乙方：知电科技（沈阳）有限公司

联系人：王红军

通信地址：沈阳市浑南区上深沟村 858-1 号，沈阳国际软件园内 B01 号楼
311 房间。

邮编：110000

电子邮箱：biz@smartens-tek.com

传真：024-31969725

电话：18609831981

(1) 一方通讯地址或联系方式发生变化，应以书面形式在发生变化后 3 日内通知本合同另一方。

(2) 发生变动的一方(以下简称“变动一方”)，未将有关变化及时通知对方，除非法律另行规定，变动一方应对由此而造成的影响和损失负责。

(3) 本合同项下的所有通知均应以书面形式作出，按本条所载明的联系方式发出。该等通知以传真方式发出，则于发件人传真机显示传真业已发出时视为送达；若以挂号信或快递方式发出，则于邮件寄出后的第三个工作日视为送达。

(4) 双方该联系地址和联络方式适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

3、本合同经甲方加盖公章、乙方签字或加盖公章之日起生效。本合同（及附件）一式五份，其中甲方两份，乙方三份。

（以下无正文）

出租方：沈阳数字经济产业园发展有限公司

(公章)：



法定代表人 (或授权代表)：

承租方：知电科技 (沈阳) 有限公司

(公章)：



法定代表人 (或授权代表)：

签约日期：2025 年 12 月 15 日

附件一：标准房间状态（房屋交付标准以双方签署的《客户入住交接单》为准）

- 1) 墙面无粘贴物及粘贴后遗留痕迹；
- 2) 墙面无裂痕、破损、污渍（不易清理），甲方或自然原因导致的除外；
- 3) 无较重的地面污渍、胶印（不易清理）；
- 4) 地面为地砖或地胶，无损坏、污渍；
- 5) 开关、插座无人为损坏；
- 6) 房间内无粘贴物、饰品、挂件等；
- 7) 无垃圾、遗留物（不易清理）；
- 8) 无乙方增添的线槽、线缆、家具、设备等；
- 9) 踢脚线恢复成软件园统一标准（金属成品踢脚线 50mmX0.6MM）无损坏；
- 10) 无乙方自行安装的门禁、门锁；
- 11) 门窗无损坏；
- 12) 喷淋（下喷）、烟感等消防合规；
- 13) 空调出入风口合理；
- 14) 无乙方添置的隔断、背景墙、壁橱、异形柱体、隔间墙体

附件二：房屋平面图

