

合同编号：（2022）租字第【2-402】号

房屋租赁合同

TENANACY CONTRACT

出租人：成都世纪愿璟商业管理有限公司

承租人：四川中能石油天然气工程设计有限公司

签署日期：2022 年 7 月 18 日

甲方（出租方）：_ 成都世纪愿璟商业管理有限公司

证件号码：_ 91510100MA67TEFT3G

联系地址：_ 环球中心 N5-1911F

联系电话：_ 173 0805 7960

微信：_

电子邮箱：_

乙方（承租方）：_ 四川中能石油天然气工程设计有限公司

证件号码：_ 91510000056052221E

联系地址：_ 成都市青羊区一环路西二段 13 号附 8 号 1 层

联系电话：_

微信：_

电子邮箱：_

丙方（经纪方）：_ /

联系电话：_ /

联系地址：_ /

鉴于：甲方具有企业办公房屋租赁服务的丰富经验，能为各类企业提供舒适的办公环境及配套服务，利用自身资源、渠道等优势帮助租赁客户整合资源，降低客户租赁、办公成本。经平等、友好协商，依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲方与乙方在丙方的居间服务下，在平等、自愿、互利的基础上，经协商一致，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

1.1 甲方将位于_ 成都市高新区新裕路 466 号天目中心 2 栋 1 单元，房号为：_ 402_ 的房屋（下称“该房屋”）租赁给乙方办公使用，乙方不得擅自改变房屋用途。该房屋□是☑否已抵押，甲方持有（☑房屋所有权证□公有住房租赁合同□商品房买卖合同□其他房屋来源证明文件_____）。

1.2 房屋交付状态：精装带家具，甲方 □同意■不同意乙方进行装修，如乙方需在后期对该房屋进行装修改造的，乙方需提前 15 日征得甲方书面同意，甲方配合办理相关装修手续，所有装修改造和新添置设施设备费用均由乙方自理。

1.3 乙方声明：双方签订本合同时，乙方已亲临现场考察并充分了解了该房屋的地址、结构、装修、家具、功能区规划、物业性质、户型及面积等信息，乙方完全接受该房屋的全部状况，符合乙方对该套房屋空间大小、房屋用途等的使用需求，乙方不得在签订本合同后以存在误解、不公平等理由要求解除本合同、减免租金或其他费用。

第二条 租赁期限、租金、费用及支付方式

2.1 房屋租赁期自_ 2022_ 年_ 8_ 月_ 1_ 日至_ 2027_ 年_ 7_ 月_ 31_ 日，共计_ 60_ 个月，经乙方申请，

甲方同意给予乙方免租期优惠，免租期自 2022 年 7 月 18 日至 2022 年 7 月 31 日，共计 14 日，该房屋免租期内除租金外的所有费用均由乙方承担。本合同履行过程中，如因乙方原因导致本合同提前终止的，乙方在承担违约责任的同时还须向甲方补充支付免租期的全部租金（免租期的租金标准以本合同首期租金的月租金标准计算）。在本合有效期内，该房屋所产生的包括但不限于（1）水费（2）电费（3）电话费（4）电视收视费（5）物业管理费（6）卫生费（7）车位费（8）宽带费（9）非室内原附属设施维修费等均由乙方自行承担，并如期缴纳。

2.2 该房屋首个租赁年度的月租金为¥ 13674.00 元，首年租金为¥ 164088.00 元（大写人民币：壹拾陆万肆仟零佰捌拾捌元整），该房屋系按套出租，本合同租赁期限内，次年租金在上年租金的基础上逐年递增【/】%，具体如下表：

时 间	月租金	年租金总计
2022 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日	¥ 13674.00 元	¥ 164088.00 元
2023 年 8 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日	¥ 13674.00 元	¥ 164088.00 元
2024 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日	¥ 13674.00 元	¥ 164088.00 元
2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日	¥ 13674.00 元	¥ 164088.00 元
2026 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日	¥ 13674.00 元	¥ 164088.00 元

2.3 该房屋物业费为¥ 3870.00 元/月（大写人民币：叁仟捌佰柒拾零元零角整），即每年物业费如下：

时 间	月物业费	年物业费总计
2022 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日	¥ 3870.00 元	¥ 46440.00 元
2023 年 8 月 1 日至 2024 年 7 月 31 日	¥ 3870.00 元	¥ 46440.00 元
2024 年 8 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日	¥ 3870.00 元	¥ 46440.00 元
2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日	¥ 3870.00 元	¥ 46440.00 元
2026 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日	¥ 3870.00 元	¥ 46440.00 元

2.4 本合同租金均为不含税价格。如乙方需开具发票的，需由乙方自行承担开票税金。

2.5 租金及物业费缴纳方式：除本合同另有约定外，乙方应按 12 个月为一期向甲方支付租金及物业费，物业费与租金同步支付。乙方应于每个租金及物业费的支付周期的首个自然日的【15】日之前向甲方支付租金及物业费，无需甲方另行发出书面缴费通知。

2.6 除本合同另有约定或甲方另有要求外，乙方应将该房屋的租金和物业费及其他费用支付到甲方指定的如下银行账户，甲方在收到前述款项后及时向乙方出具等额收据：

户名： _____
账号： _____
开户行： _____

为了乙方的资金安全，乙方向甲方支付任何款项均应向甲方指定上述银行账户缴纳，乙方将房屋租金、物业费或其他任何费用交付除本合同约定外的银行账户或任何人员的，均不视为乙方完成

了支付义务，所造成的损失由乙方自行承担。

2.7 首期租金、物业费及押金：乙方应于签署本合同之日起当日内支付首期租金共¥ 164088.00 元（大写人民币：壹拾陆万肆仟零佰捌拾捌元整），首期租金对应的租赁期限自 2022 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日；首期物业费共¥ 46440.00 元（大写人民币：/拾肆万陆仟肆佰肆拾零元整），首期物业费对应的租赁期限自 2022 年 8 月 1 日至 2023 年 7 月 31 日；同时，乙方应在签订本合同当日应向甲方支付房屋租赁押金¥ 13674.00 元（大写人民币：/拾壹万叁仟陆佰柒拾肆元零角整），甲方在收到上述款项后向乙方出具等额的收据。

2.8 关于租赁押金：

2.8.1 本合同所约定的租赁押金不是乙方预付租金、物业管理费或其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证。

2.8.2 租赁押金的保管与退还：在合同期内，租赁押金由甲方保管。除本合同另有约定外，甲方在乙方满足以下全部条件之日起 30 内将剩余租赁押金一次性无息退还给乙方：（1）乙方向甲方缴清所有因租赁该房屋所产生的租金、物业管理费和其他费用等全部费用及违约金；（2）乙方按照本合同约定将该房屋交还给甲方；（3）乙方履行完毕工商住所地的迁移、注销登记。

第三条 转租、续租及房屋返还

3.1 未经甲方书面同意，乙方不能将合同项下承租权变相转让或用作抵押、担保，不得将该房屋转租、分租，不得共用、委任或将业务承包给第三人或特许第三方办公或管理该房屋的全部或部分，不得将本合同项下的权利义务全部或部分转让给第三方。

3.2 乙方发生可能导致租赁主体变更的情形时（包括但不限于收购、重组、合并、分立、解散、名称变更等），应及时书面通知甲方。

3.3 本合同租赁期限届满，如乙方在本合同的租赁期限内未发生违约行为或发生违约行为后承担了全部违约责任的，在同等条件下，乙方享有优先续租权。不论乙方是否需继续租用该房屋的，应于租赁期限届满之日 1 个月前向甲方提出书面续租或不续租通知。乙方未能在前述时间内向甲方提出书面通知的，视为乙方放弃优先续租权，本合同自租赁期限届满日之次日自行终止。如乙方续租的，由双方另行协商并重新订立合同。

3.4 如乙方在上述时间内向甲方提出续租请求，经甲方同意后又放弃续租的，则乙方已缴纳的租赁押金作为违约金赔偿给甲方。

3.5 若乙方未在规定的时限内提出对该房屋续租的书面通知或乙方在租赁期限内告知甲方单方面终止本合同的，则甲方有权协同该房屋的意向承租人在租赁期限届满或本合同终止前 1 个月内的所有合理时间内，预先通知乙方后视察该房屋，乙方不得阻挠，但甲方的该等行为不得干扰乙方的正常办公活动。经乙方同意，甲方在该房屋外墙或甲方认为合适的地方予以公告或将该房屋自行或交由第三方对外发布租赁信息，表示该房屋即将空置，可以出租。

3.6 租赁期限届满或本合同提前终止的，乙方应按照甲方交付房屋的原状向甲方返还该房屋。乙方未按原状返还房屋，甲方有权代乙方将房屋恢复原状，产生的费用由乙方承担。

3.7 乙方应在租赁期限届满之日前或本合同提前终止后的三日内腾退房屋，逾期未腾退的，乙方应

按当时的租金标准支付房屋占用费，且甲有权代乙方腾退，所产生的搬运费、处理费、保管费等全部费用由乙方承担。甲方代为腾退房屋时，乙方有遗留物品的，经甲方通知后，乙方未在合理期限内领取的，视为乙方放弃了该等遗留物品的所有权，且甲方对该等遗留物品享有任意处置权，甲方处置该等遗留物品无需给予乙方任何赔偿或补偿，如因该处置行为产生的额外费用由乙方承担。

第四条 甲乙双方权利与义务

4.1 甲方权利与义务

4.1.1 甲方应保证本合同约定出租房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全；

4.1.2 甲方须按时将标的房屋及其附属物品以良好状态交付乙方使用，甲方有义务协助和配合乙方办理相关的经营手续，并提供其所有权手续及相关证明资料；

4.1.3 甲方有权按本合同约定向乙方收取租金、物业费及使用房间所产生的其他相关费用；

4.1.4 乙方未按时支付租金经甲方催告后仍未支付的，甲方有权切断该房屋水电等能源供应。

4.1.5 甲方第一次布置完毕办公家具后，若乙方对办公家具具有新要求，且在合理范围内，甲方可以配合进行更换，乙方需支付办公家具的运输费、拆装费等。

4.2 乙方权利与义务

4.2.1 乙方有权按本合同约定的用途使用该房屋，乙方在租赁期间保证守法经营，遵守国家的有关法律法规、政策，依法经营和管理其聘用的人员，服从物业管理公司的管理。

4.2.2 按时缴纳租金、物业管理费、税费、电费、卫生费及相关费用。

4.2.3 租赁期内，乙方应爱护该房屋及设备设施，非因甲方原因致使该房屋及其附属物品、设备设施损坏的，乙方应当及时进行维修或更换。

4.2.4 乙方另需装修或增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定应向有关部门办理审批的，由甲方委托乙方报有关部门批准后，方可进行。

4.2.5 乙方在租赁经营期间发生的一切债权、债务、人身安全等均由乙方自行负责，与甲方无关。

4.2.6 乙方应当在租赁期限届满或本合同终止后的30日内办理完毕已经登记在本合同房屋下的工商注册等全部相关变更或转移手续。

第五条 合同解除及违约责任

5.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

5.2 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。

5.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方面解除本合同，甲方应退还乙方已经缴纳的租赁押金及剩余租金，并有权要求甲方支付合同解除前两个月的月租金作为违约金。

5.3.1 非因乙方原因，甲方没有正当理由逾期交付该房屋，且经乙方书面通知交付起30日内仍未交付的；

5.3.2 非因乙方原因，甲方没有正当理由收回房屋的；

5.3.3 甲方不履行对房屋相关费用的缴纳，经乙方催告后十五日内仍不履行义务，影响乙方房屋使用的和经营的。

5.4 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同，且乙方已经缴纳的押金、剩余租金、物

业管理费、租赁押金等均不予退还，并有权要求乙方支付合同解除前两个月的月租金作为违约金，且乙方应当赔偿甲方因订立本合同支出的中介费用，同时甲方收回该房屋。

5.4.1 乙方逾期支付甲方租金或物业管理费用达 15 日（含）的；

5.4.2 乙方欠缴各项费用超过 15 日（含）的；

5.4.3 乙方保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的；

5.4.4 乙方擅自对该房屋进行装修或改变、损坏房屋主体结构的；

5.4.5 乙方利用房屋从事违法活动或在房屋内从事违法犯罪活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的；

5.4.6 乙方擅自改变房屋用途的；

5.4.7 甲乙双方约定不允许转租的情况下，乙方擅自将房屋转租给第三人的；

5.4.8 因乙方原因，该房屋被法院，派出所等相关政府执法部门查封的；

5.4.9 乙方未经同意在合同到期提前退租的；

5.4.10 乙方违反本合同约定的保密义务的；

5.4.11 乙方违反本合同的其他约定，且甲方通知后的 15 日内，乙方未予纠正的。

5.5 如乙方逾期支付租金或其他费用的，乙方应当承担欠付部分万分之五每日的违约金。

5.6 如因乙方违反本合同约定导致合同解除的，甲方有权采取中断该房屋水、电等能源供应、锁门等措施收回房屋，因此造成的损失由乙方自行承担。

5.7 本合同约定的违约金不足以弥补守约方的损失的，应当按照守约方实际产生的损失计算。本合同所称的“损失”，包括但不限于直接损失、间接损失、预期利益损失、因租赁房屋支出的中介费等。

5.8 本合同任意一方违约，除应按本合同约定承担违约责任外，还应当承担对方因主张权利而发生的律师费、差旅费、诉讼费用、公证费、保函费用、保全费用及其他一切合理支出。

第六条 留置

如乙方违反本合同约定，导致甲方解除合同的，甲方收回房屋时有权对该房屋内的一切乙方物品进行留置，经甲方书面通知后，乙方在合理期限内仍未履行合同义务的，甲方有权处理留置物品并就处置后的价款优先受偿，所造成的损失由乙方自行承担。

第七条 居间服务

7.1 本合同签订前丙方已经向甲方和乙方如实告知了有关订立房屋租赁合同的重要事项（包括但不限于租赁房屋详细信息、用途、租金标准、费用承担等全部重要事项），不存在任何隐瞒或提供虚假信息的情况。

7.2 本合同一经签订生效，即视为丙方完成了居间服务，合同生效后丙方协助甲乙双方办理房屋物业交验。

7.3 基于丙方提供的居间服务，甲方应在本合同签订后甲乙双方房屋事宜完全交接完毕，且收到乙方第一期租金及押金等款项后向丙方支付佣金¥____/____（人民币____/____拾____/____万____/____仟____/____佰____/____拾____元整）；乙方应在本合同签订后，甲乙双方房屋事宜完全交接完毕后当日向丙方支付佣金¥____/____（人民币____/____拾____/____万____/____仟____/____佰____/____拾____元整）。

第八条 通知与送达

本合同首部有关各方的信息内容，为各方履行本协议可以采用的各种有效送达方式，包括但不限于数据信息、书面通知等。任何一方相关信息变更的，需提前 30 日通知对方，否则，无论对方签收（接收）与否，均视为有效送达；且双方认可将该信息作为仲裁、诉讼阶段送达地址的信息。

第九条 其他

9.1 双方履行本合同过程中发生争议应协商解决。经协商不成时，依法向该房屋所在地人民法院起诉。

9.2 本合同一式叁份，三方各执壹份，自各方签字（盖章）之日起生效，每份合同均具有同等法律效力。

9.3 定制装修的特别约定：经乙方提出，甲方按照乙方要求对该房屋进行了定制装修并购置了相关设备设施，具体见本合同附件二：定制装修清单，定制装修费用总额为【/】。租赁期限内，因乙方违约导致本合同提前终止的，乙方应当赔偿甲方定制装修的损失，赔偿金额的计算方式为：定制装修损失金额=定制装修费用总额×（未履行的租赁期限/总租赁期限）×130%，租赁期限按月计算，剩余租赁期限不足一月的，按一月计算。

9.4 房屋转租的特别约定：经甲方书面同意后，乙方可以自行寻找或委托甲方寻找甲方认可的新的承租人与甲方另行签订该房屋的租赁合同，但乙方应支付转租过程中所产生的相关费用、房屋空置期间的房租、物业费、水电费等费用，如由甲方代为寻找新的承租人的，乙方还应向甲方支付服务费（20 元/平方米）即 5010.00 元。新的承租人与甲方签订租赁合同并支付第一期租金及押金后，本合同即告解除。在乙方办理完毕已经登记在该房屋下的工商注册等相关变更或转移登记手续，同时甲方收到新承租人第一期租金及押金后的 7 个工作日内，甲方在扣除本合同乙方应付未付的相关费用后，无息退还乙方租赁押金、租金等剩余款项。

9.5. 空调收费告知

一、空调计费方式

经甲、乙双方协商，乙方将以空调主机系统能耗按照租赁面积均摊方式收取空调能耗费，其中包含主机运转产生的水费、燃气费、电费等。计算公式如下：

9.5.1 冬季

单价：水费+电费+燃气费/楼栋户内能耗表总度数

应缴费用：单价*户内度数

例如：当月主机运转产生的水费为 8000 元，电费为 15000 元，燃气费为 30000 元，楼栋户内总度数为 1300 度，A 户户内空调能耗表度数为 32 度。计算如下：

单价：8000+15000+30000/1300≈40.77 元

A 户应缴费用：40.77*32=1304.64 元

9.5.2 夏季

单价：水费+电费/楼栋户内能耗表总度数

应缴费用：单价*户内度数

例如：当月主机运转产生水费 12000 元，电费 40000 元，楼栋户内总度数为 2000 度，A 户户内空调能耗表度数为 56 度。计算如下：

单价： $12000+40000/2000=26$ 元

A 应缴费用： $26*56=1456$ 元

注：以上数值均为举例使用的虚拟数值。

二、空调能耗各项计费标准

水、电、燃气等能源单价均以物业所提供为准、若当月 15 日前上述能源单价上涨，则当月结算费用依据涨幅后价格核算，若当月 15 日后能源费用上涨，则下月结算费用依据涨幅后价格核算。

三、甲方义务

1. 负责中央空调系统的能源采购、运行管理、设备维护保养。
2. 甲方不得在乙方按时结清费用的情况下以任何理由禁止乙方使用空调。

四、乙方义务

1. 甲方供应空调的时间段为工作日的早上 9:00--晚上 22:00，周末及节假日不供应。若乙方在上述时间段外使用空调，按照实际使用计算空调加时费。
2. 每月 15 日，甲方工作人员进入乙方办公户内抄表，乙方确认度数无误后签字。
3. 每月 20 日，甲方工作人员将当月应缴纳空调能耗费用清单以微信等方式发送至乙方，乙方应于收到该清单后 3 个工作日内缴清该费用。
4. 若乙方未按时缴清空调能耗费用，甲方有权禁止乙方使用空调并采取相关措施。

五、其他约定

1. 发生以下特殊情况未达到服务标准、甲方不承担责任：
 - A. 乙方未经甲方同意，私自改拆、破坏空调系统。
 - B. 空调系统试运行期间或锅炉、管网冲洗期间。
 - C. 能源、水、电、的质量和数量不能得到保证。
 - D. 发生不可抗力。
2. 如无特殊情况，甲方不接受乙方调整空调开启时间的申请，各户空调服务提供的时候按本合同同一时间执行。
3. 甲方有权制定空调的计量方式。

其他约定：本合同仅供乙方注册使用

(本页以下无正文)

甲方（盖章/签字）：_____

委托代理人（签字）：_____

乙方（盖章/签字）：_____

委托代理人（签字）：_____

丙方（盖章/签字）：_____

签约日期：2022 年 7 月 18 日

附件一：房屋设施、设备、物业清单

(骑缝章加盖处)

房号：		签订时间：		交付时间：	
位置	名称	数量	尺寸	颜色	价格
前台					
工区位					
会议区域					
休息区					
洽谈区					
财务室					
其他办公室					

副总办公室					
老总办公室					
墙面					
地毯					
玻璃隔断					
隔墙					
水电读数	水表： 电表：				
其它物品： _____					

以上设施、设备及物品甲方于_____年_____月_____日交付给乙方使用，该等设施、设备在乙方使用期间损坏的，乙方应按本清单中所列价格向甲方赔偿。					
甲方已结清自交接日前该房屋产生的费用：					
水费 ☐ 电费 ☐ 燃气费 ☐ 垃圾处理费 ☐ 物业管理费 ☐					
其它补充： _____					

以上费用甲方于_____年_____月_____日已结清或确认好未无结清费用。					
其它补充： _____					

甲方确认（盖章/签字）： _____ 乙方确认（盖章/签字）： _____					

