

房屋租赁合同

签约地点：江西南昌

新建区合同编号：

甲方(出租方)：江西友佳物业管理有限公司

乙方(承租方)：江西可润健康产业有限公司

甲乙双方本着平等互利、友好协商的原则，依据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，就房屋租赁事宜达成以下合同，以共同遵守：

第一条 房屋的概况

1. 甲方保证对向乙方出租的房屋在所有权和使用权上无任何权利瑕疵，并经过与房屋共有人充分协商一致，该房屋上未向第三人设置其他权利。

2. 甲方将坐落在 江西省南昌市新建区望城新区玉壶山大道414号中至信息大厦 A 栋 3楼302室-303室、307室-312室、茶水间 出租给乙方使用。以面积 715.90 平方米为基准计算租赁费。

3. 办公家具桌子 \ 张、办公椅 \ 把，仅供乙方使用，如人为故意损坏需照价赔偿(附清单一份作为本合附件，包括物品、数量、价格及照片等)。

第二条 租赁用途及租赁期限

1. 租赁用途：乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为 办公 使用。在本合同租赁期限内，未经甲方书面同意，乙方不得改变承租房屋的上述用途。

2. 该房屋租赁期共 24 个月。租赁期限自 2025 年 10 月 1 日起至 2027 年 9 月 30 日止。

3. 甲方给予乙方 1 个月装修期，自2025年9月1日至2025年9月30日止，装修期甲方不收取租金，在此期间，乙方无需支付租金，但需按合同约定正常缴纳物业费及其他相关费用（如水、电、燃气等）。免租期专用于乙方对租赁场地进行装修施工，乙方需确保装修活动符合法律法规及物业规范，不得擅自改变房屋主体结构或影响其他租户正常经营。若因乙方原因导致装修延期或未完成，免租期不自动顺延，且乙方仍需按合同租赁期履行租金支付义务。

第三条租金及相关费用

1. 租金标准为 17 元每平米每月，物业费为 5 元每平米每月（不提供免费上门维修服务）。月租金为 12170.3 元，月物业费为 3579.5 元，年租金为 146043.6 元，年物业费为 42954 元，年租赁费总计 188997.6 元。本合同含税合同额大写为：壹拾捌万捌仟玖佰玖拾柒元陆角整（¥ 188997.6 元），房屋租赁税率9%，物业费税率6%。

2. 水电费等费用（不包含厕所的水电）：

电费1.2元/度，如遇主管部门价格调整，费用会进行同步的相应调整，用电量以租赁房屋安装的独立电表为准。

水费5.5元/吨，如遇主管部门价格调整，费用会进行同步的相应调整，用水量以租赁房屋安装的独立水表为准。

该费用收取具体内容参照本合同第四条。

3. 房屋租金及物业费按季度支付，租金押三付三，合同签订后3日内乙方应向甲方支付三个月租金即【2025】年【10】月【1】至【2025】年【12】月【31】日房屋租金共计人民币 36510.9 元以及三个月押金共计人民币 47249.4 元；四个月物业费人民币 14318 元

人民币，共计人民币 98078.3 元。而后均在每季度 1 日前支付该季度租金及物业费人民币 47249.4 元人民币直至不再续租为止。

4. 租赁期限届满后，乙方完整履行其义务后(包括但不限于按时支付租金及物业费、履行物业服务合同)，甲方应在合同终止且乙方按要求撤离标的物后10个工作日内根据乙方提供的押金收据返还房屋租赁押金人民币 47249.4 元人民币。但如发生抵扣情况(包括但不限于违约金、房屋未按要求产生的拆除费用、欠付水电费以及其他乙方租赁期间发生的费用)，甲方有权在扣除后再进行返还，如押金不足以弥补上述费用，乙方应予以补足。

5. 甲方每次开具乙方所需类型的等额有效的增值税发票后10个工作日内，乙方按要求支付相应租金、物业费及其他款项。

6. 租金最终以乙方实际使用房屋的时间结算。如发生租赁不足整月情况，未满半月的按半月计算，超过半月的按足月计算。

7. 甲方的收款账户情况

开户行：中信银行股份有限公司南昌阳明东路支行

开户名：江西友佳物业管理有限公司

银行账号：8115701014000064055

第四条租赁期间相关费用及税金

1. 自本合同约定的进场日起，乙方应当承担并支付承租房屋之使用水、电等能源所产生的全部费用。以上费用在本合同中称为能源费用。能源费用按月缴纳，乙方应按甲方提供的水务、电力部门能源费用账目或凭证，在甲方发出有关付款通知书后10个工作日内将能源费用交于甲方。

2. 双方特别确认，乙方不得以任何理由拒绝缴纳或迟延缴纳本合同项下之能源费用。如因乙方欠付能源费用导致相关公用事业部门中断或

停止对大厦的相关能源供应，则因此而导致甲方或其他业主、承租方蒙受经济损失的，乙方应当予以赔偿。

3. 双方确认，根据有关法律规定，本合同项下乙方向甲方缴纳的各项能源费用均为甲方代相关公用事业部门收取。乙方向甲方缴纳能源费用后，甲方应向乙方提供等额有效的增值税的发票。

4. 甲、乙双方按政府有关规定各自承担租赁过程中产生的税费，包括但不限于登记费、公证费、合同印花税等。

5. 乙方应自行向相关部门缴纳通讯费、电视收视费。如甲方代收代缴的，缴纳方式和乙方责任与能源费用相同。

6. 乙方租赁期间，水、电、取暖、燃气、电话、物业以及其它由乙方使用而产生的费用由乙方负担。租赁结束时，乙方须交清欠费。

第五条：保证金

1. 乙方须按合同约定，向甲方支付履约保证金：零元和物业管理费保证金：零元，作为乙方忠实、全面履行本合同各项条款及遵守物业管理的保证金。

2. 如乙方违反本合同任何条款，包括但不限于乙方未能按本合同约定的时间足额缴纳租金、物业管理费、能源费用、有关生效法律文书所确定的乙方应当支付的费用及其他费用的，则甲方可以使用或扣留全部或部分履约保证金或物业管理费保证金抵偿相应应付费用(包括但不限于租金、物业管理费、能源费用、违约金、赔偿金等)或乙方之违约行为造成的甲方损失。

3. 甲方扣除履约保证金或物业管理费保证金后，乙方须在接到甲方书面通知后7个工作日内将履约保证金或物业管理费保证金补足本条第1款约定的数额。

4. 本合同项下租赁期届满后，甲乙双方未能就续租达成协议的，则在乙方完全履行完毕本合同约定之义务，缴清所有应付之款项，并按照本合同约定交还承租房屋后14个工作日内，甲方应当将剩余的履约保证金和物业管理费保证金退还乙方(不计利息)。

5. 本合同项下租赁期届满后，双方就续租达成协议的，则上述保证金继续作为履约保证金或物业管理费保证金使用。双方续签的租赁合同中，履约保证金和物业管理费保证金的具体金额，由甲乙双方在续签的租赁合同中约定。

第六条：双方的权利和义务

1. 甲方权利义务

(1) 甲方应在合同生效之日将上述房屋钥匙交付乙方；2025年8月31日前甲方如未交钥匙，则装修期及租赁期相应顺延。

(2) 甲方有权对乙方的用电、消防情况进行定期检查，发现问题后，有权提出整改意见，乙方应及时整改完毕。

(3) 甲方做好租用层的基础装修。

(4) 经乙方书面申请，甲方在综合考虑整体停车位使用情况满足大厦整体需求的前提下，经甲方书面同意后可向乙方提供地下停车场不固定停车位（具体数量按甲方批准为准），停车费（不包含车位管理费）由甲乙双方协商确定。

(5) 甲方为乙方免费提供4个车位供乙方使用，期限与本房屋租赁合同期限一致，在此期间甲方不收取乙方车位使用租金，但乙方应按80元/月/车位的标准向甲方支付车位管理费。

(6) 甲方承诺交付房屋时，屋内家电（含空调）可正常使用，并承担因空调电路板烧毁、压缩机损坏等设备自身质量问题或非人为操作

导致的重大故障的维修义务；其他常规故障（如空调开关面板损坏、制冷剂不足、热交换器故障等）由乙方自行承担维修责任及费用。

2. 乙方的权利义务

(1) 乙方应提供营业执照等身份证明文件复印件给甲方备案，所有复印件仅供本次租赁使用。

(2) 乙方应注意用电、防火、卫生安全，保持周围环境卫生，不得在公共场地乱放、乱丢垃圾或杂物，或晾晒衣物、毛巾等有损周边环境的整体美观行为。

(3) 租赁期间，乙方独立经营、自负盈亏，经营过程中发生的债权债务与甲方无关。

(4) 乙方在租赁期间有权于中至信息大厦前安装自有品牌招牌，但需确保安装行为不影响他人正常经营，且招牌内容、形式、尺寸符合国家市容管理规定及物业方要求；若因安装、使用或拆除招牌造成大厦建筑损坏、他人财产损失或第三方索赔，相关责任及损失由乙方全额承担。此外，租赁关系终止或合同解除前，乙方须自行拆除招牌及附属设施，将安装位置恢复至原始状态（包括墙面修补、线路拆除等），并经甲方验收合格。

(5) 乙方须按本合同约定的方式和时间，如期缴纳或补足租金、物业管理费、保证金、能源费用和其他任何应付款项；逾期缴纳须按逾期天数向甲方交纳逾期支付利息，该逾期利息按应交款额千分之五计算。上述逾期利息应自该款项到期应付之日起计，直至乙方付清所有拖欠款项的本金、逾期利息和其他相关的费用。乙方交纳的款项应首先用于支付逾期利息。此逾期利息将不影响本合同项下甲方任何其他权利和补救措施，与本合同约定的违约金可累计计算。

第七条 房屋修缮与使用

1. 租赁期间，甲方应保证出租房屋的使用安全。甲方有义务对房屋及其附着设施进行定期检查，发现问题后及时修缮整改。

2. 甲方提出进行维修须提前7日书面通知乙方，乙方应积极协助配合；乙方向甲方提出维修请求后，甲方应及时提供维修服务。

第八条房屋装修及附合物归属

1. 因工作、生活的需要，乙方有权利对房屋进行必要的装修，乙方应将装修装饰方案向甲方备案；若涉及到对房屋主体结构或基础结构进行改造的，必须事先书面通知甲方，并经甲方书面同意。

2. 对于装修物和装饰物的所有权归乙方所有，乙方有权处分。若装修物和装饰品成为房屋的附合物时，甲乙双方在进场装修时，双方应对装修设计图纸进行书面确认，甲方同意乙方无需恢复原状的部分针对装修设计图纸进行书面说明并同意乙方无需恢复原状；甲方未书面同意的部分，乙方应在不损害房屋的前提下予以拆除，若乙方逾期不拆除的且不再履行或延续本协议的，甲方有权自行处分，若甲方因拆除附合物发生耗损或相关费用，乙方应进行支付。

3. 在乙方对承租房屋进行装饰装修期间，甲方有权监督乙方及其聘请的装修公司所进行的装饰装修工程，并有权随时要求乙方对违反经甲方批准的装修设计文件的行为或施工进行纠正或整改，由此而发生的任何费用或时间损失均由乙方自行承担。

4. 乙方对承租房屋的装饰装修工程，应当完全符合国家和地方相关的装修规范。装修施工不得以任何理由损坏甲方已建的设施、设备（甲方书面同意的除外）以及承租房屋的结构，不得影响或妨碍大厦有关设施、设备的正常使用，不得造成甲方或任何第三方的人身或财产损失，不应影响大厦内甲方或其他业主、承租方的正常经营活动。否则，对此而造成的损失，乙方应当负责赔偿。

理有
专用
12200

2
20

5. 乙方有权利在所承租的房屋范围内, 张贴宣传乙方企业形象的横幅、宣传栏等。租赁结束时, 乙方应在规定期限内拆除并清理相应宣传文件, 乙方逾期不予清理的, 甲方有权自行拆除或清理, 相关费用由乙方承担。

6. 因甲方违约导致合同解除, 甲方应承担赔偿乙方未承租的租金和剩余租赁期内装饰装修残值损失。

7. 因乙方违约导致合同解除, 乙方已支付的费用由甲方扣除违约金及相关费用后进行退还, 实行多退少补, 装饰装修残值损失由乙方自行承担, 且乙方应恢复原状, 如无法恢复的, 甲方可自行恢复, 但费用由乙方承担。

8. 因不可归责于双方的事由导致合同解除的, 剩余租赁期内的装饰装修残值损失, 由双方按照公平原则分担。法律另有规定的, 适用其规定。

第九条房屋交付及收回验收

1. 甲方应保证租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态, 且不构成人身安全的情况。

2. 验收时双方共同参与, 如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的, 应于30日内向对方主张。

3. 乙方应于房屋租赁期满后, 将承租房屋及附属设施、设备完好的交还甲方。

第十条房屋的转让与转租

1. 租赁期间, 甲方不得出租、转让乙方所承租的房屋。

2. 未经甲方书面同意, 乙方不得转租、转借承租房屋。

第十一条合同的变更、解除与终止

1. 双方可以协商变更或终止本合同，但需提前2个月提出协商，终止合同后租金按实际承租时间计算。

2. 甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

(1) 不能提供房屋或所提供房屋不符合约定条件，严重影响使用的。

(2) 甲方未尽房屋修缮义务，严重影响使用的。

3. 房屋租赁期间，乙方有以下行为之一的，甲方有权解除合约：

(1) 未经甲方书面同意，转租、转借承租房屋。

(2) 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。

(3) 未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。

(4) 利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动。

(5) 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

(6) 未按本合同的约定交纳或补足租金、物业管理费、保证金、能源费用或其他任何费用超过30日。

(7) 经营国家或相关部门禁止性业务的，或出现违法违规行为以致于影响甲方或租赁标的物或其他租户的。

4. 租赁期满前，乙方要继续租赁的，应当在租赁期满1个月前书面通知甲方。如甲方在租期届满后仍要对外出租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

5. 租赁期满合同自然终止。

6. 因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

第十二条 甲方违约责任

1. 甲方因不能提供本合同约定的房屋而解除合同的，应支付乙方两个月租金的等额违约金。

2. 甲方违反本合同约定，因自身原因提前收回房屋的，应支付乙方两个月租金的等额违约金。

多
才
章
5420

7
8

用
70

3. 甲方因房屋权属瑕疵或非法出租房屋而导致本合同无效时，应支付乙方两个月租金的等额违约金。

第十三条乙方违约责任

1. 乙方不按期缴纳租金和各项费用，在甲方发出书面通知后仍未按期缴纳的，每逾期一天，应按逾期支付总额的千分之五向甲方支付逾期支付违约金。

2. 乙方违反本合同约定导致合同解除或未经甲方同意提前终止合同，乙方应赔偿甲方因此造成的损失并支付两个月租金的等额违约金。

第十四条免责条件

1. 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2. 因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3. 因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按整月计算。

4. 不可抗力系指“不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况”。

第十五条其他约定事项

1. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同下的债权不得转让，也不得用于担保。

第十六条争议解决

本合同项下发生的任何争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，依法向江西省南昌市新建区人民法院提起诉讼。

第十七条其他

1. 本合同自双方签字和盖章后生效。

2. 本合同及附件一式贰份，由甲、乙双方各执壹份，具有同等法律效力。

甲方(盖章):

法定代表人:

授权委托人:

年 月 日

乙方(盖章):

法定代表人:

授权委托人:

年 月 日



