

科融创业大厦租赁合同

甲方（出租方）：惠州仲恺高新区投资开发有限责任公司

乙方（承租方）：惠州仲恺高新区党工委管委会综合办公室

甲方和乙方根据《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》及其他有关法律法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、诚实、信用原则的基础上，同意就乙方向甲方租用其房屋事项达成如下合同：

第一条 房屋的位置、面积及装修

1、甲方将其合法拥有的坐落在惠州仲恺高新区的科融创业大厦 23 层部分房屋出租给乙方使用。

2、甲方出租给乙方使用的该房屋建筑面积共 1060 m²。

3、租赁房屋建设标准及设施、设备配置要求，以现场实际为准，乙方根据自行需要由乙方负责分割及装修但不得影响房屋结构和原有房屋的设置。

第二条 租赁期限、交房、房屋租赁用途

1、该房屋租赁期自 2025 年 8 月 1日起至 2026 年 7 月 31日止，共 1 年。

2、甲方于租赁期起交付房屋给乙方，双方于交接日办理交接手续。此出租房屋由甲方出资安装多联机空调及应急用电电缆，经双方验收后交乙方使用（验收以第三方出具的相关验收报告为依据），设施、设备齐全，双方均同意附件作为交接房屋及退租确认依据。

3、乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为办公使用。在租赁期限内，未征得甲方的书面同意，乙方不得擅自改变该房屋使用用途。乙方不得变相利用租赁房屋从事娱乐、生产类用途；乙方使用租赁房屋不得用于从事违法活动，否则甲方一经发现即可解除本合同，并按本合同第八条第 1 款要求乙方承担责任。

4、租赁期满，甲方有权收回全部出租房屋，乙方应如期交还。乙方如要求续租，则必须在租赁期满前的 3 个月向甲方提出书面意向，重新签订租赁合同。

第三条 租金、保证金及各项费用的缴纳方式

1、35 元/m²/月，即每月租金为人民币叁万柒仟壹佰（¥37100.00 元）。合同总金额为人民币肆拾肆万伍仟贰佰（¥445200.00 元）。

2、 各项费用的缴纳：

租赁期限内，使用该房屋所产生的相关费用均由乙方承担，包括电话费、网络使用费、物业管理费等，物业服务管理由甲方委托物业服务有限公司进行管理，具体由乙方与物业服务公司签订物业服务合同，乙方按物业管理公司确定的收费标准按时缴纳。

3、水、电费由物业管理服务公司代缴代收。

4、租金的交付时间和方式：

该房屋租金支付方式：☐年 ☐半年 ☐季度 ☒月度；每期租金当月 10 日前将租金汇至甲方指定银行账户，若租金逾期支付，每逾期一日，乙方按应交租金的 1‰/天向甲方支付滞纳金，滞纳金金额计算至甲方欠租实际支付日止。

甲方指定银行账号信息：

开户名称：惠州仲恺高新区投资开发有限责任公司

开 户 行：中信银行惠州仲恺支行

账 号：749 3310 1826 0000 1346

5、保证金：乙方应当于签订本合同后 / 日内向甲方支付 / 的保证金，共计人民币 / 元。保证金在合同期满或提前解除时，乙方无违约、无欠费时无息退还。如乙方出现欠费或违约时，甲方有权在保证金中直接扣减相应费用。

第四条 甲方的权利与义务

1、甲方负有对出租物的主体结构及配套设施共用部分修缮和更新的义务，并承担相关费用。使用面积内非主体结构和配套设施修缮和维护由乙方负责。甲方保证租赁期内出租物业的建筑结构、消防系统、供电、给排水系统的完好及正常使用。

2、租赁期内，甲方应保证出租房屋及提供的设备设施系统的质量符合国家相关技术标准。

3、甲方保证出租之房屋为其所有，并无产权及使用权的纠纷，如发生产权及使用权的纠纷，应由甲方承担乙方的全部损失。

第五条 乙方的权利和义务

1、在物管部门的统一管理下，原有消防设施不得破坏，乙方自行做好租赁房屋的消防工作并承担责任。

2、乙方应爱护并合理使用其所承租的房屋及配套设施、电器，因使用不当或故意造成损坏的，应负责修复或照价赔偿。乙方拒不修复或赔偿的，甲方有权自行处理后要求乙方在支付本月房租时一并赔偿，乙方拒不支付的，甲方可解除合同并按第八条第1款追究乙方违约责任。

3、乙方须妥善使用租赁房屋，不得有危害建筑结构、消防系统、供电、给排水系统的行为。乙方自行负责租赁房屋的物业管理和房屋内照明用具的正常维护和灯具更换。

4、乙方可根据自身需要对房屋进行改装，但改装前须征求甲方书面同意并将装修方案提交甲方和物业管理公司审核批准，乙方须按审核批准的方案进行改装，乙方经批准的改装费用由乙方自理。乙方若对房屋进行改装，不得使用有毒、有害等危险物质。

5、乙方对甲方实施有关房屋安全、消防等设施设备的检查和维护应给予协助。

6、乙方须按照相关法规合法经营，否则一切经济损失及法律后果由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。因此造成甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

7、租赁期满，甲方若继续出租，在同等条件下乙方有优先承租权，乙方若需继续承租，则须提前3个月书面告知甲方，届时双方另行协商签订租赁合同。

8、租赁期限内，未经甲方书面许可，不得擅自整体或部分转租或变相转租出租房屋；甲方同意许可乙方转租时，转租合同期限不得超过本合同期限，乙方除享有并承担转租合同规定的权利和义务外，还应继续履行本合同规定的义务并负责转租期间的全部租金（租金不得间断），并对次承租人的行为承担连带保

证责任。转租期间本合同发生变更、解除或终止时，转租合同也应随之相应变更、解除或终止。

第六条 变更或解除合同事由

租赁期限内，非下列情况之一的，不得变更或解除本合同。

1、甲方或乙方因特殊原因，经双方协商一致，同意甲方提前收回或乙方提前退交部分或全部房屋的；

2、因非甲方原因导致房屋设施无法正常运行，或水电等正常供应中断，且单次连续中断时间超过7天的，乙方可认定为严重影响房屋正常使用；

3、因不可抗力的因素致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的；

4、变更或解除本合同的，要求变更或解除本合同的一方应主动向另一方提出，因变更或解除本合同，使一方遭受损失的，除不可抗力条款可依法免除责任外，应由另一方负责赔偿。

第七条 房屋返还

1、合同期满或甲方提前终止本合同的，乙方应当在合同期满日或甲方宣布提前终止日前腾退房屋并向甲方移交（移交以甲方书面验收确认时间为准），逾期返还租赁房屋的，乙方应当按约定租金的两倍向甲方支付占用费，直至移交房屋时止。同时，甲方也可视情况有权决定强制腾房，即强制将乙方的内部物品全部搬离，因此而造成的物品毁损或灭失责任由乙方自行承担。

2、乙方向甲方移交房屋时，应当恢复原样，由甲方组织对租赁房屋进行验收，验收不合格的，乙方应当按照甲方要求恢复原样并承担相关费用。

3、乙方在租赁期间如对租赁房屋重新装修并添置附属设施的，租赁期满或提前终止合同时，乙方除单独可拆除且不影响房屋结构和内饰的添置物以外，其他装修及附属设施无偿归甲方所有。

第八条 违约责任

1、在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方提前终止本合同，收回该房屋，甲方决定解除合同后，除有权向乙方追收租金、滞纳金和其他拖欠

费用外，乙方还应向甲方支付三个月租金金额的一次性违约金。如果由此还造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

(1) 未经甲方书面同意，擅自将该房屋转租或转借他人使用的；

(2) 未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构、未经甲方书面同意进行房屋改装、装修或损坏房屋的，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的；

(3) 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋从事违法违章活动的；

(4) 拖欠租金或其它合同约定由乙方承担的费用累计达 30 天以上，经甲方催收后 7 日内仍不支付的。

(5) 因乙方违反本合同其他约定，经甲方提出后的 15 天内，乙方未予以纠正或整改的；

2、甲方未按本合同约定的时间交付该房屋供乙方使用的，每逾期一天，甲方应按月租金的 1‰向乙方偿付违约金。逾期 7 天，则视为甲方不履行本合同，乙方可解除本合同。

3、租赁期内，甲方非因归责于乙方的原因（不可抗力除外）擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应提前三个月以书面形式告知乙方或按三个月租金向乙方支付违约金，若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

4、乙方无论任何原因提前退租的，乙方应当提前三个月以书面形式提前通知甲方退租事宜并应当根据实际使用时间向甲方支付租金（使用时间不足月的统一按整月计算），否则甲方有权要求乙方支付三个月租金的违约金。

5、因不可抗力或政府征收等原因造成合同条款无法履行，双方应先行友好协商，达成一致变更或解除合同。

6、出现本合同约定提前解除或终止合同情形时，解除或终止合同的效力自对方收到解除或终止合同通知书之日起生效。

第九条 其他

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不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。

2、甲、乙双方在签署本合同时，具有完全民事行为能力，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反合同，另一方有权按本合同规定索赔。

3、甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决。协商不成时，双方可向该房屋所在地的人民法院起诉。

4、本合同（正本）一式四份，由甲乙双方各执贰份，均具有同等效力，自双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章之日起生效。

出租方（甲方）：

代表人（签章）：

日期：2015.7.25



承租方（乙方）：

代表人（签章）：

日期：2015.7.25

