

编号：082

大兴·九臻商铺租赁

合

同

书

甲方：西安市秦宝投资有限责任公司

乙方：西安市莲湖区人民法院

签订日期：2025 年 月 日

“大兴·九臻”商铺租赁合同

甲方：西安市秦宝投资有限责任公司

地址：西安市莲湖区大兴东路 18 号

联系电话：029-81303544

乙方：西安市莲湖区人民法院

地址：西安市莲湖区柴家什字 88 号

营业执照号码： /

联系电话：029-87617648

第一条 商铺的位置、面积和用途

1.1 商铺的位置和面积

甲、乙双方同意按照本合同的约定出租和承租位于西安市莲湖区大兴东路 18 号大兴九臻 6 号住宅楼下 S5 号商业二层 10201-02 号商铺，租赁面积 1055.4 平方米（具体租赁区域以本合同附件一“商铺平面图”标注为准）。

前述租赁面积为本合同所述物业管理费和本合同所述租金的计算依据。

1.2 商铺的用途

乙方承租商铺的用途为办公，乙方的经营主体与乙方连带承担本协议乙方之全部义务。

非经甲方书面同意，乙方不得在本合同约定的租赁期内擅自变更租赁用途。

第二条 租期

本合同租期为 2025 年 8 月 1 日起至 2026 年 7 月 31 日止，共计 1 年。本合同到期后，如甲乙双方协商一致可以续租。

第三条 租金

3.1 租金自 2025 年 8 月 1 日起至 2026 年 7 月 31 日止，乙方租赁商铺的起始月租金为人民币¥ 79.90 元/m²/月。租期内合计租金为人民币¥：949500 元（大写：玖拾肆万玖仟伍佰元整）。

乙方租赁商铺的租金详情见下表：

租赁年度	租赁面积 (m²)	租金 (元/m²·月)	年度租金 (元)
2025 年 8 月 1 日至 2026 年 7 月 31 日	1055.4	74.97	949500
1 年租金总计			949500

3.2 租金支付方式

3.2.1 乙方应按照如下约定将租金支付甲方：租金按每年度为期支付（即一次支付 12 个月的租金）。乙方须在签署本合同当天交付首期租金人民币¥：949500元（大写：玖拾肆万玖仟伍佰元整）。

3.2.2 支付方式

乙方可以现金、银行转帐支票或银行汇款的方式向甲方支付租金，按该等方式支付的款项均以甲方银行账户实际收到款项之日为付款日。所有因执行本合同乙方付款发生的银行手续费由乙方承担。

甲方指定银行帐户如下：

开户行：厦门国际银行厦门厦大支行
户 名：西安市秦宝投资有限责任公司
帐 号：8075100000003876
税 号：91610104294453151M
地 址：西安市大兴东路 18 号

乙方支付租金后，甲方先向乙方开具相应金额的收据。后期甲方开具等额正式发票给乙方，乙方凭收据换取。

第四条 滞纳金

乙方拖欠租金、物业管理费以及应当向甲方支付的任何费用，每日应按照拖欠费用的 1%向甲方支付违约金，从应付日至实付日止。

若乙方逾期支付租金、物业管理费以及应当向甲方支付的任何费用超过 30 日，甲方有权或者协同物业管理公司对乙方所租赁的商铺营业采取包括但不限于停水停电及其他限制性措施。

第五条 续租

5.1 如果乙方愿意在租期届满后继续承租该商铺，可向甲方提出书面续租申请，

但此申请须于租期终止日前六个月提出。如甲方未收到乙方的续约通知，则视为乙方放弃续租，本合同自租期终止日自行终止。前述六个月期间，甲方有权在不妨碍乙方正常使用的前提下带客户查看商铺场地，乙方应予配合。

5.2 如乙方续租，甲乙双方协商达成一致后可续租（届时物业费收费标准应按照物业公司当时的收费标准进行调整）。若乙方不再续租，乙方应按时交房，搬走动产，保留装修。

第六条 进场移交

6.1 甲、乙双方应在本合同生效当天，办理商铺移交手续。

6.2 商铺移交时，以商铺实际现状为准，甲方应满足乙方提出的符合本合同 1.2 条款中约定经营业态所需要的合理的用水量、用电量并安装独立的水、电表。

6.3 乙方进场后，甲方仍有权继续进行商铺周边环境的建设、公共区域的装修、广告宣传工作及其他改造、修缮工程。甲方无需为此而对乙方作出任何赔偿，乙方同意不干涉甲方的工作。

6.4 在满足交付条件，但乙方无正当理由未按本合同约定办理移交手续的，视为商铺已移交完毕。

第七条 商铺的使用

7.1 装修和改造

乙方收房后如需自行装修改造，由乙方自行承担商铺的装修或改造费用和责任，乙方在装修前需提供给甲方书面及电子版装修设计图纸，甲方有权要求乙方对不符合规定的部分进行改正。装修改造方案和施工公司必须经过甲方的审查并书面认定，但甲方并不因审查而承担任何责任。装修或改造应当遵守甲方和物业公司的相关规定。甲方或物业公司有权监督乙方的装修施工过程，并随时对不符合装修管理制度的行为加以制止并要求其改正。如果乙方拒绝改正，则甲方有权自行加以改正，由此产生的全部费用均由乙方承担。

7.2 乙方收房后的自行装修改造投入不得以任何原因冲减乙方所欠甲方费用。

7.3 乙方应严格遵守甲方的各项经营管理制度、各项物业管理公约和制度、以及甲方与物业公司签署的关于经营管理和物业管理的委托合同。因违反相关制度、规定和约定所遭受的处罚和应当承担的责任应由乙方自行承担。

7.4 乙方应在其经营范围内合理使用并爱护房屋各项设施、设备，保持商铺在租

期内处于良好的使用状态。因乙方使用不当造成设施损坏或发生故障，乙方应承担由此产生的全部费用。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修或购置新物，费用由乙方承担。

7.5 乙方应自行对商铺内部的装修、设备和其他财产购买保险，否则应自行承担上述财产的风险。

7.6 未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式将商铺分租给任何第三方。乙方擅自分租的行为无效，分租期间乙方所收租金或其他收益全部归甲方所有。甲方有权选择立即解除本合同，并要求乙方按照 10.2 条款的约定承担违约责任。

7.7 若乙方由于经营或资金困难，实在无力继续经营需要转让给第三方，须以书面形式报备甲方批准。转让后的客户须跟甲方重新签订合同，并且必须遵守本合同的各项条款约定如租期、租金、违约条款、管理规定等。同时不得改变本合同 1.2 条款规定的经营业态。否则甲方有权选择立即解除本合同，并要求乙方按照 10.2 条款的约定承担违约责任。

7.8 乙方确保具备相应的营业资质（包括营业执照及税务登记证等相应证件及政府认可的资质），办理商铺经营各种必要的手续，投入正常经营所需要的设施、设备和物品。若乙方上述资质或手续不符合国家相关部门要求，而经营期间发生任何问题，所有法律及经济赔偿责任均由乙方承担。

7.9 乙方在经营活动中，应确保各项安全设施及安全管理到位，保证顾客、员工或第三方人身安全，如出现人身伤亡事故，乙方自行处理，概与甲方无关。

7.10 如因乙方原因给甲方造成损失，包括并不限于火灾、装修结构损坏等经营安全事故，均由乙方自行处理并承担法律及经济责任，概与甲方无关，因此给甲方造成有关损失的，由乙方承担赔偿责任。

第八条 优先购买权

甲方有权随时向任何第三方转让商铺，但应当事先书面通知乙方，并确保转让后乙方能继续享有本合同的所有权益，不得影响乙方使用本商铺。同时，乙方在同等条件下有权优先购买该商铺，乙方应当在收到该通知后 15 日内作出书面回复是否需要购买；超过该期限乙方未答复的，视为乙方放弃该商铺的优先购买权。

第九条 税费

甲、乙双方按照中华人民共和国法律和国家税务局税收政策各自承担应承担的部

分。

第十条 提前解除

10.1 除本合同另有规定外，本合同不得提前解除（包括在本合同签署后至起租日期前解除的情形）。

10.2 因乙方单方面提出解除合同或乙方违约导致合同解除的，甲方有权不返还乙方全部已付款项，甲方装修部分仍归甲方所有（具体以本合同附件二“交付标准”为准），乙方自行装修的不动产部分除可移动附着物除外，无偿交付甲方，甲方不作任何赔偿。乙方还应承担下述违约责任：

10.2.1 如乙方在本合同生效后六个月内要求解除本合同的，乙方应向甲方付足商铺六个月的租金，并向甲方支付相当于本合同未到期租金总额 5% 的违约金。

10.2.2 如乙方在本合同生效六个月后要求解除本合同的，乙方应提前三个月时间书面通知甲方，乙方还应向甲方支付相当于本合同未到期租金总额 5% 的违约金。

10.3 下述情况下，甲方有权解除本合同，本合同在甲方书面通知送达乙方之日起解除，乙方按照本合同 10.2 条款约定承担违约责任：

10.3.1 乙方拖欠任何一项应付甲方的费用超过三十日的。

10.3.2 乙方违反商铺经营或物业管理规定给甲方造成损失或其他严重违反本合同或商铺经营或物业管理规定的。

10.3.3 法律、法规规定或者本合同约定终止的其它情形。

10.3.4 乙方擅自转租或者变更经营主体股权的。

10.3.5 乙方擅自变更房屋用途的。

10.4 无论何种原因导致合同解除、终止，依附于该房屋上的固定装修无偿归甲方所有，甲方不承担任何费用，乙方不得在搬离前进行破坏，否则乙方应负相应的赔偿责任。

10.5 无论何种原因导致合同解除、终止，乙方需在解除、终止之日起三日内向甲方移交房屋，逾期每日应按照本合同约定租金标准的 1.5 倍支付房屋占用费。同时，甲方有权协同物业管理公司有权自行采取包括但不限于停水停电等限制经营措施及自行清腾等措施，对乙方有关物品进行相应处置，并不承担任何责任，由此产生相关费用由乙方承担。

第十一条
 不可抗力

如由于规划调整拆迁等政府部门因素，以及地震、台风、水灾、火灾、战争等自然灾害或其他人力不能预见或不可避免的社会事件等不可抗力原因导致所租商铺在租赁期间内不能正常使用，租期相应顺延，但如果商铺已无法继续使用，则本合同自动终止，甲、乙双方互不承担责任。

第十二条
 适用法律和争议解决

12.1 本合同的签订、履行、解释、争议解决等均适用中华人民共和国法律。
 12.2 甲、乙双方因本合同而产生的争议应首先通过协商解决，不能协商解决的，任何一方均可提请房屋所在地人民法院起诉。判决结果对双方均具有约束力。诉讼费用、律师费用等由败诉方承担。

第十三条
 生效

13.1 本合同中关于物业管理的约定均自动成为乙方与物业公司签署的物业管理合同的条款。
 13.2 本合同未尽事宜或者变更约定的，甲乙双方另行签订补充协议，补充协议经甲乙双方签字盖章后生效，并与本合同具有同等法律效力。
 13.3 本合同经甲、乙双方授权代表签字并盖章后生效。

第十四条
 补充条款（双方有未尽事宜在本条中补充说明）

/

第十五条
 本合同一式叁份，甲方执贰份、乙方执壹份，具同等法律效力。

甲方（盖章）：

法定代表人：
 授权代表：



2025.5.10

乙方（盖章）：
 法定代表人：
 授权代表：

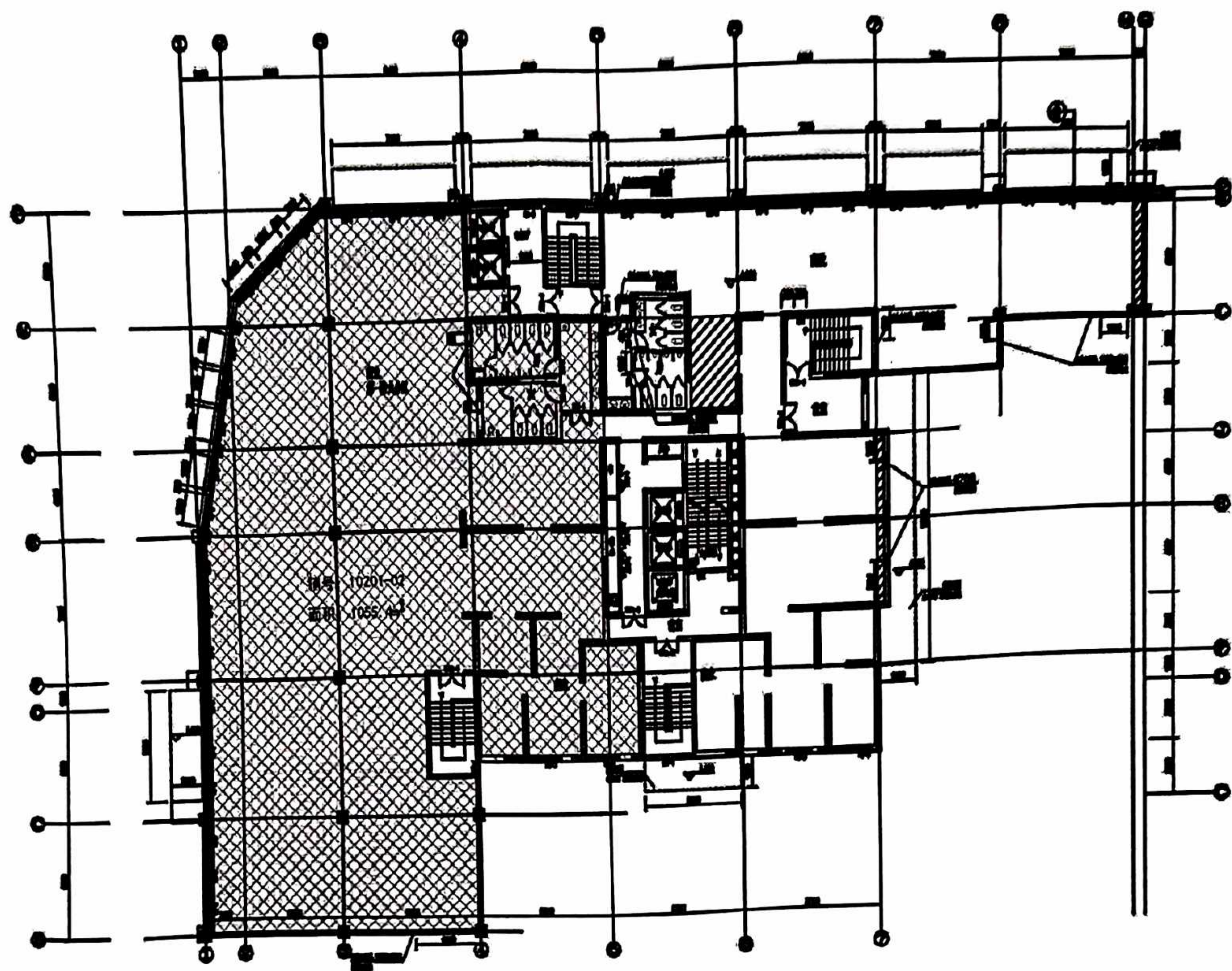


签约日期： 2025 年 6 月 11 日

本合同附件一：商铺平面图（阴影部分为租赁面积）

本合同附件二：交付标准

附件一：商铺平面图（阴影部分为租赁面积）



6号楼二层图纸

附件二：交付标准

1、双方装修工程范围：

甲方负责：消防系统改造、室内装修、空调及新风系统、弱电系统综合布线。

乙方负责：室内活动家具、弱电主机及末端设备。

2、甲方商铺交付标准：

(1) 消防：喷淋、烟感、排烟、火灾报警系统改造。

(2) 装修：

室内装修：地面瓷砖；办公区、接待室及后勤用房矿棉板吊顶，法庭及公共区域石膏板吊顶刷白色乳胶漆，卫生间铝扣板吊顶；办公区玻璃隔墙，其他区域轻钢龙骨石膏板隔墙；室内木门安装；文件柜、更衣柜制作安装。

电气设备：室内强电改造，照明灯具、开关插座安装；卫生间洁具、热水器安装。

(3) 空调：国产品牌多联机空调安装，新风系统安装。

(4) 弱电：完成弱电综合布线，不含设备主机及末端。