



合同编号：JY-YHT-SC-202509

颐合庭 商铺租赁合同

甲方（出租方）：西安京颐置业有限公司

乙方（承租方）：西安市市场监督管理局浐灞国际港分局

签订日期：2025 年 5 月 31 日

颐合庭 商铺租赁合同

甲方（出租方）：西安京颐置业有限公司

通讯地址：西安市欧亚六路颐然汇销售中心

联系电话：029-8662 0909

乙方（承租方）：西安市市场监督管理局浐灞国际港分局

通讯地址：陕西省西安市灞桥区港务大道7号物联网应用产业园三楼

联系电话：029-8808 2466

甲乙双方本着自愿、平等、诚实信用的原则，经友好协商，就乙方承租甲方商业用房事宜，达成如下协议，以资共同遵守：

第一条 房屋概况

1.1 甲方将颐合庭项目铺位号：16-20102（二层）、17-20101（二层）、17-20103（一层）、17-20104（一拖二）、17-20105（二层）、17-20108（二层）商业用房租赁给乙方。该商铺的具体位置、面积构成等基本状况（详见附件一《商铺位置示意图》）；

1.2 该房屋建筑面积 723.88 平方米，该面积为乙方缴纳房租租金的计租面积和缴纳物业管理费以及其他费用的计算依据；

1.3 交付标准为现状交付。

第二条 商铺用途及品牌

2.1 乙方租赁该商铺作为广运潭市场监管所，经营业态/业种为办公，并应接受和服从甲方及项目物业管理公司的统一运营管理。

第三条：租赁期限

3.1 合同租赁期限为 1 年，即自 2025 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日止。

第四条 租金支付方式及标准

4.1、固定租金

(1) 租金标准:

第 1 租约年(自 2025 年 6 月 1 至 2026 年 5 月 31 日)的年含税租金为¥673500 元(大写:陆拾柒万叁仟伍佰元整)。

(2) 租金支付周期(下称“每期”)及方式: ☒ 季度付 ☐ 半年付 ☐ 年付

(a) 首期的租金应于本合同签订后 10 天内支付;

(b) 除首期租金按照上述(a)条约定支付外,此后每期租金须于该期计租开始之前 30 天前足额支付;如该日为法定节假日,则支付日顺延。

(c) 乙方付款前,甲方应向乙方开具应付金额等额的房屋租赁合法税务发票。

4.2 付款方式:乙方应以银行转账方式将租金支付给甲方指定收款账户:

纳税人识别号:9161 0136 5614 8986 2Q

开户行:招商银行西安小寨支行

银行账号:1299 0549 2410 301

银行账户名:西安京颐置业有限公司

第五条 乙方对该商铺的装饰装修

5.1 乙方对该商铺的装饰装修必须符合法律法规,遵守甲方及项目物业管理公司关于装修设计文件审查的规章制度,不得破坏该商铺主体结构和甲方已完成的公共区域装修。乙方承诺对装修设计文件和装修成果自行承担全部责任,在装修过程中服从项目物业管理公司及相关政府部门的管理和指挥,并按照项目物业管理公司的规定交纳因装修而发生的收费项目,包括但不限于装修押金等。如乙方对该商铺进行装饰装修造成第三方财产损失,应由乙方自行负责全部赔偿。

第六条 招牌、店招

6.1 本合同租赁房屋所属的建筑外立面的使用权归甲方所有,乙方在该建筑外立面设置招牌、店招等,应向甲方进行申请及报备,征得甲方书面确认后,乙方向所管辖的政府部门进行报批,经政府部门审批同意后执行,所产生的一切费用(报批、制

作、维修保养、能耗、更换等)由乙方承担。乙方未征得甲方书面确认而在建筑外立面进行招牌店招安装的,甲方有权要求乙方予以拆除,乙方拒不配合的,甲方有权组织人员进行拆除,相关费用由乙方承担;

6.2 乙方应当合理使用招牌店招,不得损坏该招牌店招所在墙面和附属设施,并始终保持该招牌店招处于良好、安全的状态,乙方损坏招牌店招或者因乙方疏于维护造成招牌店招脱落,造成他人财产或者人员损失的,由乙方自行承担损害赔偿责任,给甲方造成损失的,甲方有权进行追偿;

6.3 如乙方拒绝对出现毁损或渗漏现象的招牌予以维修或更换的,则甲方或项目物业管理公司有权直接予以拆除,并完成相关的墙面等的复原工作,因此而发生的费用或损失均由乙方承担。

第七条 甲方责任和义务

7.1 甲方将在本合同期限内提供配电设备、电源、消防设备等基本设施;

7.2 保证上述房屋权属清楚,若发生与上述房屋有关的产权纠纷或债权债务,概由甲方负责处理,与乙方无关;

7.3 协助乙方对上述房屋进行现场确认;

7.4 乙方租赁的房屋已出售,产权归属为个人业主,甲方应提供房屋产权所有人真实有效的房产证、身份证明(营业执照)等文件。双方验证后可复印对方文件备存。所有复印件仅供本次租赁使用;

7.5 租赁期内,甲方负责房屋主体结构、公共设施的维修。乙方不得恶意损坏甲方的房屋设施。因乙方使用不当导致的主体结构及公共设施设备的损坏由乙方负责维修,乙方自行装修装饰部分的损坏由乙方自行维修;

7.6 甲方在交付时及租赁期间均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。

第八条 乙方责任和义务

8.1 在签订本《租赁合同》时,乙方已获悉并认真了解了所租赁房屋的基本现状,乙方自愿签订本《租赁合同》;

8.2 房屋交付后乙方可自行装修,但不得违反相关法律法规及项目物业管理公司相关装修管理规定。因乙方装修导致的一切纠纷、损失和法律责任,均由乙方自行解

决并承担责任，与甲方无关；

8.3 未经甲方书面同意，乙方无权将房屋转租、转借、转让给任何第三人使用或作其他未经许可的商业及非商业经营用途；

8.4 承担在租赁该房屋期间所应交付的水、电、卫生、物业管理、有线电视、宽带网络及市容、城管等地方部门要求交纳的相关费用。即使在乙方退租后，出现乙方在租赁期间有对任何第三方的欠款，都由乙方继续支付，甲方不承担任何责任。如因此牵连甲方并造成损失，甲方将保留通过法律途径向乙方追讨欠款的权利；

8.5 房屋租赁期间，乙方应遵守物业管理公司的规定，不得利用本房屋进行违法违规活动及损害邻里的公共利益；

8.6 租赁期间，乙方不得擅自改变房屋的结构，如因乙方故意或过失造成房屋和设施的损毁，应负责恢复原状或照价赔偿；

8.7 乙方如需对房屋进行装修和改动，其方案或图纸须经甲方书面同意，且乙方退租时不得损毁、拆除装修相关物品及改动部分。因装修、改动等造成房屋损坏、跑水、火灾等损失或造成第三人损失的，相关责任均由乙方全部承担，并按原建筑标准进行维修，恢复至房屋原貌；

8.8 自租赁房屋交付乙方之日起，在该房屋范围内发生的任何意外事故均由乙方负责。同时，若乙方自有财产发生丢失或损坏，甲方不负任何责任。乙方应当负责维护该房屋（含甲方拥有产权的相关设施设备）的完好，使其不受任何损害。因乙方原因使其遭受任何损害的，乙方需负责维修并全额赔偿由此给甲方及其他受损人造成的损失；

8.9 甲方对房屋例行检查和修缮时，乙方应积极协助，不得阻挠；

8.10 乙方应负责维护其租赁区域相邻部分的公共道路、设施设备的日常维护与管理，不得破坏或损毁项目公共区域设施设备，如发现公共设施设备有破损及损毁的现象，应及时通知甲方或项目物业管理公司；

8.11 未经甲方事先书面同意，乙方不得在项目的公共区域：包括通道、窗户、外墙、楼梯、树木等地方，黏贴或悬挂任何标志、文字、标记、海报、旗帜、广告牌、或告示等，否则甲方有权要求乙方限期拆除，乙方拒不配合的，甲方可予以拆除，所产生的拆除费用由乙方承担；

8.12 乙方在签订本合同时，已对该项目的权属、规划性质、现场状况、附属设

施、周边环境、交通流量等相关商业环境作了充分了解及评估，乙方将自行承担日后经营行为的所有商业风险。乙方不得以商业环境、商业风险等为由向甲方提出减免租金或解除合同的要求；

8.13 在租赁期内，乙方是房屋的实际管理人，乙方需要时刻注意：防火、防盗、防触电等，不做危及人身安全的活动，在租赁房屋内，因乙方原因造成的安全事故由乙方负责承担，与甲方无关，因甲方未尽到维护、维修义务造成的安全事故由甲方负责承担，与乙方无关。包括但不限于：高空抛物、水电煤气使用不当、在房屋内摔倒等造成的人身伤亡等情形；

8.14 乙方迟延缴纳本合同项下租金、水电气等能源费用和其他应付款项，经甲方催告后乙方仍不缴纳的，甲方可以对租赁场地暂停部分或者全部能源供应，直至乙方履行相关付款义务为止。

第九条 房屋的返还

9.1 本合同终止，乙方须在三日内搬出全部物件。并自付费用对该房屋进行打扫和清理，使该房屋处于完好和可出租状态；

9.2 乙方如按本合同之规定在甲方同意的范围内和要求下对该房屋进行了装修、增建或改建，应根据本合同的要求在租赁期满或本合同提前终止前将该房屋恢复原状，由此发生的费用由乙方承担；如经甲方书面同意乙方无需恢复原状，则保留的设备设施或装饰、装修，归甲方所有，甲方有权自行处置，且甲方无任何义务就乙方对该房屋和/或其装修、设备和设施进行的增建或改建做出任何补偿和/或赔偿；

9.3 乙方未依本合同约定交还该房屋满三日的，则视为乙方对该房屋内所有遗留的物品放弃所有权，甲方有权在项目物业管理公司的见证下开启该房屋的门锁并更换门锁，将该房屋内物品搬出该房屋，并将该房屋腾空收回。甲方对因此而引起的损坏及乙方损失不承担责任。对于乙方遗留在房屋内的物品（包括但不限于装修、设施、设备等）甲方有权自行处置，甲方有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分该等物件，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方因本款规定事由所发生的及将发生的损失。但不论任何情况甲方均将无任何义务就该等物件向乙方支付或偿付任何款项。同时，乙方逾期不搬迁，按每日双倍的租金向甲方支付占用费；

第十条 违约条款

10.1 合同期内，甲乙双方任何一方提出解除本合同（约定解除条件除外），即算违约。违约方应向守约方支付剩余租赁期限租金的 20% 作为违约金；

10.2 乙方有下列情形之一时，甲方有权单方终止本合同、收回房屋，并视乙方违约：

- (1) 乙方擅自将房屋转租、转让或转借；
- (2) 乙方利用本房屋进行违法活动，损害公共利益；
- (3) 乙方拖欠租金、未足额缴纳或拒不缴纳租金超过 30 天的；
- (4) 乙方不服从甲方及项目物业的合法管理；
- (5) 乙方在租赁期内乱拉乱扯线路，私自安装其他设施存在隐患，被告知后不改正的；
- (6) 乙方未经甲方同意，私自改造房屋结构和改变用途、改变经营品类、经营品牌的；
- (7) 乙方不按时缴纳租赁期间的水、电、物业服务费、市容城管等地方部门要求缴纳的相关费用超过 30 天的；
- (8) 乙方破坏或损坏项目公共区域设施设备，拒不维修或赔偿的；
- (10) 租赁期满或本合同提前终止前若乙方未将该房屋恢复原状。

10.3 甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

- (1) 甲方不能提供房屋或所提供房屋不符合约定条件严重影响乙方使用的；
- (2) 甲方未尽本合同约定的房屋修缮义务，严重影响办公和使用的；
- (3) 甲方未按约定交付租赁物或影响乙方使用超过 15 日的；
- (4) 逾期未交纳应当由甲方交纳的各项费用，已经给乙方造成严重损害的；
- (5) 租赁期内，甲方抵押该房屋或者该房屋被法院查封的。

10.4 乙方逾期交付房租，除应及时如数补交外，还应向甲方支付滞纳金，每逾期一日，甲方有权按照当期逾期费用的万分之五收取滞纳金，且有权暂停向乙方提供物业管理服务，逾期付款达 30 日，甲方有权解除合同，并要求乙方承担未履行部分的租赁期间的租金总额的 20% 作为违约金，该违约金不足以补足甲方损失的，乙方应予以补足；

10.5 甲方因不能提供本合同约定的房屋而导致解除合同的，应支付未履行部分

的租赁期间的租金总额的 20%作为违约金。该违约金不足以补足乙方损失的，甲方应予以补足；

10.6 甲方不能按期交房的，则每逾期一日应向乙方支付合同总金额万分之五的违约金。该违约金不足以补足乙方损失的，甲方应予以补足；

10.7 由于甲方怠于履行本合同约定的维修义务，乙方组织维修的，甲方应支付乙方维修费用或折抵租金，但乙方应提供有效维修支付凭证；

10.8 因甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身、财产损失的，甲方应当承担赔偿责任；

10.9 如果因违约方未及时履行支付或其他合同约定义务而导致守约方采取必要的法律手段时，违约方还应承担守约方为此而支付的包括但不限于律师费、诉讼或仲裁费、交通费等相关费用。

第十一条 验收

11.1 甲方应当在交付出租物时保障出租区内的水、电、网络等设施设备以及房屋主体结构、消防的安全情况处于良好运营状态及环境状态。如甲方交付出租物不达标，甲方需进行整改。如整改后仍存在危害乙方权益、服务未达标等情况的，甲方需承担相应责任，并对乙方的损失予以赔偿。

11.2 乙方在服务期满后一个月内组织验收工作，针对甲方提供的维修、日常维护等服务进行验收，若验收未通过，甲方需进行整改。若整改后仍存在危害乙方权益、服务未达标准等情况，甲方应承担相应责任，并对乙方的损失予以赔偿。

第十二条 不可抗力

因不可抗力因素（包括但不限于洪水、台风、地震、战争或军事行动、内乱或民众动乱、恐怖主义行动、火灾、爆炸、等情况及任何可能影响本合同履行的现行法律法规的更改）导致房屋损毁或造成乙方人身及财产损失的，双方按照法律规定并依据公平原则承担相应的责任。遭受不可抗力的一方应在 3 日内电话通知或书面通知对方不可抗力现状，并在事件发生后 15 日内提供事件发生地区公证机构出具的证实不可抗力事件的合法证明，如不能提供该等证明，对方可根据本合同的规定要求其承担违约责任。因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数

计算，多退少补。

第十三条 通知

13.1 甲方和乙方按以下列明的地址发送通知：

甲方地址：西安市欧亚六路颐然汇接待中心

收件人：市场部

联系电话：029-8662 0909

乙方地址：陕西省西安市灞桥区港务大道7号物联网应用产业园三楼

收件人：西安市市场监督管理局浐灞国际港分局

联系电话：029-8808 2466

13.2 一方若指定其他地址或地址变更，须及时以书面形式通知另一方。怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果；

13.3 通知可以专人手递方式、特快专递方式及挂号信方式。以专人手递方式发出的，以对方的签收文据为发送凭证。以特快专递方式发出的，以对方签收日为送达日，以交寄记录作为发送凭证；对方拒收的，以快递记录记载的拒收日为送达日。以挂号信方式发出的，以寄信回执作为发送凭证。乙方确认，租赁期限内，该商铺是乙方的有效通知地址。甲方有权选择将本合同项下的通知张贴于该商铺的门窗或墙面上，该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，乙方于通知张贴当日知悉通知内容。

第十四条 其他约定

14.1 甲方已将本合同项下房屋的物业服务事项委托第三方物业公司（西安蒂瑞物业管理服务有限公司）进行管理，乙方应按期向第三方物业公司缴纳物业服务费，物业服务费发票由第三方物业公司向乙方开具。物业服务费分期支付，每季度为一个缴费期，本合同签订后，由第三方物业公司向乙方开具第一个缴费期物业服务费发票，乙方自收到发票后10个工作日内向甲方一次性支付当期物业服务费。以后每期缴费期到期前一个月内，由第三方物业公司向乙方开具当期物业服务费发票，乙方自收到发票10个工作日内向甲方一次性支付当期物业服务费；

14.2 乙方应按房屋的租赁面积缴纳物业服务费。经过市场调研及综合评估，本项目的物业服务费缴纳标准暂定每平方米每月【人民币：捌元柒角整】（小写：8.7元），月物业费合计：¥6297.76元（大写：陆仟贰佰玖拾柒元柒角陆分）。年物业费合计：¥75573.12元（大写：柒万伍仟伍佰柒拾叁元壹角贰分）；

第十五条 争议解决

双方在本合同项下产生争议，应当首先友好协商解决。协商不成，任何一方均有权向该商铺所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十六条 其他约定

本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。合同自双方签字、盖章之日起正式生效。任何附件或补充协议均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。



甲方（盖章）：

授权代表人签字：姜明

签约日期：2025.5.31



乙方（盖章）：

授权代表人签字：姜明

签约日期：2025.5.31

附件一：商铺位置示意图



