

泽星雅龙湾商业用房租赁合同

出租方（甲方）：陕西泽星房地产开发有限公司

承租方（乙方）：西安大兴新区未央综合改造管理委员会

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，就乙方继续承租甲方泽星雅龙湾房产及其配套设施一事，经双方协商一致，签定合同如下：

第一条 租赁标的

1. 甲方同意向乙方出租位于西安市未央区纬 28 街泽星雅龙湾 30301 号房（1 号楼第 3 层全部和 3 号楼第 3 层全部）、30108 号房第 2 层全部及其配套设施（以下简称该物业）做办公使用。乙方同意承租该物业。

2. 甲方向乙方免费提供 30 个地下车库停车位，该 30 个停车位作为租赁办公楼的配套配置。

3. 租赁该物业的计租面积为建筑面积 1698 平方米，双方同意在本合同租赁期限内，除非双方另行协商一致，否则计租面积不做调整。

4. 甲方同意乙方将该物业用于办公使用。如乙方改变租赁用途，应事先书面报告甲方，取得甲方书面同意，否则甲方有权制止或提前终止合同。

5. 甲方保证该物业没有产权纠纷，保证对该物业拥有合法的财产权益。如因租赁该物业权利瑕疵给乙方造成无法使用该物业的经济损失的，由甲方负责赔偿。

第二条 租赁期限

1. 本合租赁期限为 3 年，自 2026 年 2 月 14 日起至 2029 年 2 月 13 日止。

2. 乙方于 2025 年 12 月 1 日至 2026 年 2 月 13 日期间产生的实际使用，双方同意结算时以实际使用时间开始起算并结算租金。此期间租金与第一年度租金同时支付。

第三条 租金标准及支付办法



1. 本租赁期内该物业的租金标准为：年租金为人民币 1018800 元（大写：壹佰零壹万捌仟捌佰元整），水电费由乙方自行缴纳。该物业内卫生清理及垃圾外运乙方自理。

2. 租金年付。租金由乙方按期（每一年为一期）向甲方支付。

3. 甲方应按照收取租金的金额给乙方开具发票。乙方在收到甲方开具的正式发票后 7 日内将租金足额支付至甲方指定银行账号。甲方未开具发票的，乙方可拒绝付款。

甲方指定银行账户为：

户名：陕西泽星房地产开发有限公司

账号：103600820034

开户行：中国银行西安北稍门支行

合同期内，乙方均按甲方指定的银行帐户付款，甲方若需变更收款账户，需向乙方提供书面通知并由甲方盖章、法人和委托代理人签字。

第四条 租赁押金

1. 双方确认乙方已向甲方支付押金共计人民币 254700 元（大写：贰拾伍万肆仟柒佰元整）。

2. 租赁期满，合同终止，或本合同经双方协商一致提前终止，乙方依约交还该物业给甲方并履行本合同规定之义务后，乙方凭房屋租赁押金收据原件，甲方将房屋租赁押金无息退还乙方。

第五条 该物业设施、设备的维修

1. 该物业主体结构部分发生非乙方或非乙方顾客原因而损坏，由甲方负责及时与维修并承担费用；如因乙方或乙方顾客原因损坏的，由乙方进行维修并承担费用，如造成损坏无法修复，乙方应作相应经济补偿。

2. 水以乙方独立计量的水表为界，靠该物业一侧的管路由乙方维修并承担费用，水表（含水表）以外由物业公司维修并承担费用。

3. 电以乙方用电表及控制柜为界，靠该物业一侧由乙方维修并承担费用，电表及控制柜（含电表及控制柜）以外由物业公司维修并承担费用。

4. 该物业内的宽带、电话、有线电视等公共服务设施的开户、使用由乙方自行办理相关手续并承担相关费用和责任。

5. 承租期内，甲方在对该物业主体结构及原有配套设施每年检查、修缮时，乙方应予积极协助，不得阻挠施工。但该维修不得对乙方造成任何损失。

第六条 优先购买权与优先承租权

租赁期内，甲方有权自主销售该物业但须事先在合理期限内（15日内）通知乙方，乙方享有同等条件优先购买权。如乙方在通知后15日内未明确书面表示购买，则视为放弃优先购买权。租赁该物业所有权转让后，甲方应确保乙方在租赁期内的承租权对受让人仍有效，并仍然执行本租赁合同。

2. 租赁期限届满，甲方对外继续出租的，如乙方欲续租该物业，需在合同期满两个月前向甲方提出书面申请，同等条件下乙方享有优先承租权。逾期提出视为乙方放弃优先承租权，甲方有权另行出租。

3. 租赁期限届满，若乙方不续租或合同提前终止，乙方对该物业的装修部分可拆卸物予以拆除，对未拆除的装修部分归甲方所有，乙方不再承担任何拆除费用。

第七条 租赁期间届满与提前终止

1. 租赁期间届满若未经双方依本合同约定方式续约，本合同自然终止。

2. 乙方因工作原因视具体情况可提前解除本合同，但应提前两个月以书面形式通知甲方。合同解除后5日内甲方应退还乙方未使用房屋期间的租金及房屋押金，乙方无需承担任何责任。

3. 乙方于本合同终止或租赁期间届满时，未按本合同约定返还该物业予甲方，自本合同终止或租赁期间届满的次日起，乙方应按租金标准向甲方支付实际占有期间的占有使用费。

第八条 违约责任

1. 甲方违反本合同约定，无正当理由解除租赁合同的，应向乙方支付同期三个月房屋租金作为违约金。



2. 乙方违反合同约定，不按期支付租金，应按照国家银行间同业拆借中心发布的一年期贷款市场报价利率（LPR）支付违约金。

3. 乙方在未经甲方书面同意的情况下擅自将该物业转租、分租给第三人使用或变更实际经营人，甲方有权解除合同且乙方应向甲方支付同期三个月的房屋租金作为违约金。

第九条 争议的解决

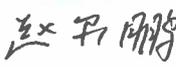
本合同在履行中发生争议，双方协商解决。协商不成时，任何一方均可向本房屋所在地人民法院起诉解决。

第十条 附则

1. 本合同经双方签字盖章生效。其效力及于双方之受让人、法定继承人。

2. 本合同一式六份，甲方执四份，乙方执二份。

甲方： (盖章)
法定代表人：(签字) 
委托代理人：(签字) 

乙方： (盖章)
法定代表人：(签字) 
委托代理人：(签字) 

年 月 日

2026 年 2 月 14 日