

合同编号：

羊头镇社区商业独栋 B 房屋租赁合同



甲方：西安曲江新区奎垣星聚商业运营管理有限责任公司

乙方：西安曲江新区事业资产管理中心

目 录

第一条 租赁物的基本情况

第二条 租赁期限

第三条 租金标准和支付

第四条 租赁物用途

第五条 进场及场地交付标准

第六条 装饰装修

第七条 租赁物的保护照管

第八条 运营管理

第九条 招牌和广告

第十条 转租及续租

第十一条 租赁物的交还

第十二条 甲方的其他权利与义务

第十三条 乙方的其他权利与义务

第十四条 合同的解除和终止

第十五条 违约责任

第十六条 不可抗力

第十七条 争议解决

第十八条 特别约定

羊头镇社区商业独栋 B 房屋租赁合同

出租方（甲方）：西安曲江新区奎垣星聚商业运营管理有限责任公司
营业执照号：91610133MAB0KMDT68

住所地：西安市曲江新区春临三路羊头镇社区综合商业楼 301 室
法定代表人或授权代理人：陈欲

承租方（乙方）：西安曲江新区事业资产管理中心
营业执照号：12610100678619704T

住址/住所地：

法定代表人或授权代理人：李朋飞

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律规定，就乙方承租房屋事宜，经甲乙双方友好协商，达成一致，特订立本合同，以期共同遵守。

第一条 租赁物的基本情况

1. 租赁商铺位于西安市曲江新区春临三路羊头镇社区独栋 B，计租面积 590 平方米，该面积数为本合同项下的租金、运营管理等各项以面积为交纳标准的费用计算依据，具体租赁位置详见附件租赁面积平面图等相关资料。

2. 乙方确认，在签署本合同时已全面、充分了解租赁物业、租赁场地的现状，甲方已对租赁物业、租赁场地包括但不限于土地性质、产权情况等向乙方进行了充分披露，所出租的房屋没有产权纠纷、出租纠纷及其它经济纠纷；乙方对上述情况已充分了解知悉并在约定本合同租金、水电费等条件时予以充分考虑，并同意签署及履行本合同，乙方不得因上述情况导致的问题要求甲方承担责任。

第二条 租赁期限

1. 双方约定的租赁时间为 2026 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日。

2. 甲方将该租赁物按现状移交给乙方，届时双方应签署租赁场地交付确认书。

第三条 租金标准和支付

1. 本合同租金两年总费用（含税）为：¥1274000.00。

(1) 乙方租赁面积租金标准为 89.971751 元/月/平方米，（本租金含税，不含运营管理费及水电垃圾费等管理费用）即租金 53100 元/月；

(2) 此租金不含运营管理费、垃圾费，电梯费、卫生费、水电费、空调费、停车费、电话费、网络费、清洁费、消防施工及报验审批等费用，不包括商户经营期内税费工商管理的其他一切费用；

(3) 本合同只包含房屋租金，租赁期内产生的水电物业费等其他费用另行签订合同约定。

2. 服务工作要求和质量保障

(1) 甲方在房屋交付前应完成以下核心绩效目标：

序号	绩效指标	目标值	指标值	分值权重
1	数量指标	市场监管所办公用房面积（平方米）	590	10
2	质量指标	办公用房环境符合业务开展需求	验收合格率 90%	40
3	时效指标	服务年限	2027 年 12 月 31 日前	20
4	满意度指标	服务对象满意率	≥96%	30

(2) 绩效评价机制

甲方于考评周期结束前提交绩效评价相关材料,乙方每次确认费用前,乙方负责对甲方提供的房屋质量及服务保障进行绩效评价,绩效评价采用百分制,总分为 100 分。

根据绩效评价结果,乙方按以下比例支付合同款项:优秀(≥ 90 分):支付当期合同款项的 100%;良好(80-89 分):支付当期合同款项的 90%;一般(70-79 分):支付当期合同款项的 80%;合格(60-69 分):支付当期合同款项的 70%;不合格(< 60 分):不予支付当期合同款项。

3. 租金的支付

本合同签订之日起,租金以 3 个月为一个支付期,每次支付房租前,甲乙双方根据绩效评价机制对付款金额进行确认并填写《费用确认单》,确认费用时间为季度的首月。每次付款前,甲方应开具合同总价等额发票及收据,否则乙方有权拒绝或者延迟付款且不承担任何责任。

4. 甲方提供以下账号作为乙方付款账号,乙方以转账方式支付甲方指定的下述银行账户,有关付款所产生的手续费由乙方自行承担。指定账户变更的,由甲方提前通知乙方,乙方按照通知的新账户向甲方汇款或转账。

户 名: 西安曲江新区奎垣星聚商业运营管理有限责任公司

开户行: 招商银行股份有限公司西安曲江支行

账 号: 129912218110707

5. 乙方逾期交纳租金的处理

(1) 乙方逾期交纳或未足额交纳首期租金的,甲方有权拒绝乙方进场。乙方逾期交纳或未足额交纳租金的,自逾期之日起应以当期未缴纳租金为基数按照合同订立时期一年期 1pr 的标准向甲方支付

违约金；乙方逾期支付超过十五日的，甲方有权要求解除本合同，由此产生的一切后果由乙方自行承担。

(2) 在履行合同过程中，如果甲方遇到可能妨碍按时交租赁物和服务的情况，乙方有权对甲方加收误期赔偿金。每延误一周的赔偿费按合同总价款的百分之零点五（0.5%）计收，直至交付租赁物或服务为止。误期赔偿费的最高限额为合同价格的百分之五（5%）。一旦达到误期赔偿费的最高限额，乙方可终止合同。

第四条 租赁物用途

1. 租赁物用途：乙方承租该商铺用途为办公。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变经营范围。

2. 甲方将商铺以现状交付给乙方，乙方对租赁物的具体性状、使用年限、存在的瑕疵已经进行了充分了解。

第五条 进场及场地交付标准

1. 甲方向乙方进行现状移交，因甲方原因导致未能按期移交的，自逾期之日起，每日按照当期缴纳租金的万分之五向乙方支付违约金。乙方迟延办理进场手续的，视为甲方已经完成租赁物的交付；乙方仍应当按照合同约定承担交纳租金、水电费等相关费用；乙方超过十五日未能接收租赁物的，甲方有权解除本合同。

2. 甲方以房屋现状向乙方交付，租赁面积内的拆除、改造、砌墙等费用由乙方承担。交付的房屋如与合同约定不符，乙方应当在房屋交付10日内向甲方书面提出，逾期不提出异议，或乙方实际使用租赁房屋的，视为房屋交付符合合同约定。

3. 租赁场地交付时，甲乙双方代表应到租赁场地正式交付，租赁场地符合交付条件的，双方应共同签署“租赁场地交付确认书”；双方特别确认，乙方自签署租赁场地交付确认书后10日内未就租赁物

提出书面异议的，视为该租赁物符合交付条件。

第六条 装饰装修

1. 乙方根据国家有关规定和消防管理规定并可按照自身及其品牌特点进行装修，如甲方有统一风格要求，应符合统一风格。乙方进行装修施工前，应当提前七个工作日向甲方指定的物业公司提交装修设计文件以供审批。乙方的装修方案经甲方指定的物业公司审批通过后方可实施，乙方装修期间应遵守甲方指定的物业公司的规定。

2. 乙方在装修施工期间，甲方有权监督乙方的装修工程施工过程，并对不符合装修管理制度的行为加以制止并要求改正。乙方在接到甲方改正通知后，应当立即予以改正，并向甲方提交备案。

3. 乙方应负责其装修而添加的设施、设备的安全性并承担维修责任。因上述设施、设备的故障、损坏造成甲方提供的承租房屋及附属设施损坏或造成第三人的财产损失或人身伤害的，由乙方承担赔偿责任。

第七条 租赁物的保护照管

1. 乙方不得擅自改变或损坏承租物业的房屋结构、外墙部分以及甲方提供的任何设施设备（包括专用设施设备和共用设施设备）。

2. 乙方保证在经营范围内正常合理的使用承租物业及设施设备，不得损坏承租物业的房屋结构及附属设施设备；不得放置任何超过承租物业设计荷载的物品；不得对承租物业及其设施设备进行任何改建、增建或增设；不得采取任何可能导致不合理的缩短承租物业建筑物及设施设备使用期限的行为。

3. 乙方如发现物业任何部分、甲方提供的装修或设施设备以及公共区域内的任何部分或设施设备出现损坏或故障时，应及时通知甲方或物业公司前来维修，不得擅自处理；但乙方自行安装设施设备的维

护维修以及物业内的易耗品的更换或添置,应由乙方自行负责并承担费用。

4. 对于因乙方原因导致的水、烟、燃气等相关物质外泄或因乙方原因导致火灾、爆炸等危害公共安全的事件的或乙方有不良经营行为的,则乙方应当对甲方及第三方因此遭受的损失(包括人身损害和财产损失)承担赔偿责任。

5. 乙方在经营过程中,不得从事任何可能干扰、扰乱甲方或第三方正常经营的行为。如乙方在经营过程中可能产生特殊气味或噪音的,乙方应当采取有效的措施加以隔离。如因乙方经营过程中产生的特殊气味或噪音干扰周边商户、居民和公共环境的,甲方有权予以制止。乙方在接到甲方书面改正通知后,仍拒绝改正的,甲方有权单方解除本合。

6. 因乙方原因(不可抗力因素除外)导致承租物业任何部位及水、电、燃气、空调等能源供应中断或电梯等设施设备停止运行的,乙方应当承担修复所需的一切费用,并赔偿因此给甲方及第三方造成的一切损失。

7. 因乙方对承租物业进行装饰装修工程或因乙方的其他行为导致甲方或物业公司无法对相关的管道、线路和设备进行检修、调试或及时采取补救措施,因此而发生的损失或因此而扩大的损失应当由乙方自行承担,并承担可能发生的损害赔偿 responsibility,甲方不负赔偿责任。

8. 租赁期限内,政府任何主管部门对租赁物的装修(包括但不限于消防设施)提出任何整改要求,乙方均须根据政府部门的要求修改其装修并独自解决该等修改带来的一切责任及费用,包括但不限于影响相邻物业的承租人或/和甲方而产生的责任与费用。甲方不因此承担任何赔偿责任。

9. 租赁期限内，政府任何主管部门对该物业相邻单元（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方必须根据政府有关部门和/或甲方或物业公司的要求提供所有必需的协助。乙方因此而遭受的任何损失（如有）由乙方与其相邻单元的承租人协商解决，但乙方不得以该等损失为由拒绝或迟延给予上述协助。甲方不就乙方的损失承担责任与费用。

10. 租赁期限内，乙方应当妥善保管消防设施，不得擅自拆除消防设施等。

11. 乙方在该场地内从事经营活动时，应当遵守中国包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安、消防管理在内的各项法律规定，自行负责该场地内物品的安全保卫工作，并承担因此而产生的一切费用支出和责任。因第三方原因导致乙方的货物或其他财产发生损害或导致乙方蒙受损失的，由乙方自行向第三方索赔，甲方不承担任何赔偿或补偿责任。

第八条 运营管理

1. 乙方接受甲方或甲方指定的运营管理公司进行运营管理。运营管理费用由乙方自行承担，并按照运营管理服务合同约定定期交纳。乙方拖欠运营管理服务费用的，甲方有权解除本租赁合同。

2. 甲方为乙方租赁场地独立挂水表、电表。水费、电费参照国家标准执行，费用由甲方或指定管理公司定期收取，乙方不得拖欠办理。

3. 乙方租赁场地范围内的保洁、保安及乙方装修添置设备设施的维修保养等物业管理及责任由乙方自行负责。

4. 租赁期间，甲方或甲方指定的运营管理公司有权根据实际运营成本、水电能源价格等因素调整上述管理服务费、能耗费标准，以维护物业管理水平。甲方或甲方指定的物业管理公司对上述收费标准的

调整享有最终决定权利。

5. 乙方应当遵守运营管理公司管理规约；遵守物业管理区域内物业共用部分和共用设施设备的使用，共同秩序和环境卫生等规章制度。

第九条 招牌和广告

1. 乙方在承租商铺内以及公共部位和与承租房屋相连接的区域、部位或设施设备设置招牌、广告等任何文字、标记、标示或告示，应当事先将招牌、广告的设置方案报甲方或甲方指定的管理公司审批。如需报相关政府主管部门审批的，乙方应自行办理相关手续并承担相关费用。

2. 乙方设置招牌或标识不当造成甲方或其他第三人损害的，由此产生的责任由乙方承担。

3. 甲方为整体宣传需要，使用乙方名称、商标、商号、标识、LOGO等，需经乙方授权并同意。

4. 公共区域的招牌及广告位设置由甲方整体规划，未经甲方同意，乙方不得私自设置招牌及广告。乙方私自设置招牌及广告的，甲方或其委托的物业公司有权要求乙方限期拆除。

5. 乙方需要租赁广告位进行宣传的，需另行与甲方签订广告位租赁合同。

第十条 转租及续租

1. 租赁期内，乙方不得擅自转租，包括但不限于分租、与第三人合作使用、交换使用或名为合作实为转租等方式。乙方未经甲方同意擅自转租的，甲方有权解除本合同。

2. 租赁期限届满，乙方继续承租的，应当于租赁期限届满之日三个月前向甲方书面提出续租要求，续租的租金标准及条件由甲方根据

当时市场条件另行确定；乙方未能在上述期限内向甲方提出续租要求的，视为乙方放弃续租，本合同自租赁期限届满之日自行终止。

3. 乙方不存在本合同约定的任何违约情形或乙方已经按照合同约定承担全部违约责任，且乙方违约行为对本合同继续履行未造成影响的，乙方有权提出续租要求。合同期满，同等条件下乙方享有优先续租权。

4. 双方就续租达成一致的，应另行签订租赁合同。

5. 乙方未在上述约定期限向甲方提出书面续租要求的，或乙方申请续租未审核通过的，甲方有权协同潜在租户在租赁期限届满前3个月内的所有合理时间内，实地查看该商铺，包括但不限于在预先约定的时间向客户展示该房屋以及对该房屋进行合理和必要的检查等工作，乙方应予以配合。

第十一条 租赁物的交还

1. 租赁期限届满后或本合同提前终止的，自本合同终止之日起七日，乙方将租赁物交还给甲方。

2. 乙方交还租赁物时，除使用磨损和自然损耗外，应当保持租赁物及设施、设备完好状态，不得留存物品或影响租赁物正常使用；乙方交还场地不符合正常使用状态的，由乙方负责修复，修复费用由乙方承担；若乙方拒绝修复或延期修复，甲方有权自行修复，修复期间的房屋占用费及修复费用自乙方承担。

3. 自本合同终止七日后，乙方遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等均视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行予以处置，乙方无权要求甲方承担赔偿责任。

第十二条 甲方的其他权利与义务

1. 甲方有权依据本合同的约定向乙方收取租金费用。

2. 甲方有权对租赁期内因乙方违约或因乙方与第三方的纠纷导致的甲方损失提出索赔。

3. 甲方保证享有本合同项下房屋的占有、使用、收益、处分的权利，甲方完全拥有向乙方出租该房屋的权利。

4. 甲方应当对主体结构部分及其他公共服务设施进行必要的维护维修，使其处于正常的使用状态。

5. 甲方应积极配合提供乙方办理经营、装修所需的或可能发生的工商注册、环保、水、电、通讯、消防、卫生及其他政府规定的申请报批手续所需证明文件，相关手续及因办理报批手续产生的相关费用由乙方自行承担。

第十三条 乙方的其他权利与义务

1. 乙方应按本合同的约定及时支付租金、租赁保证金及其他相关费用。

2. 租赁期间内，乙方依法自主经营自负盈亏，严格遵守甲方及甲方指定的运营管理公司对于项目商业物业运营管理施行的所有相关制度。

3. 乙方应当保持承租房屋的外观整洁，未经甲方同意不得改变房屋所在结构及房屋任何部分（包括但不限于外墙、橱窗及玻璃等）的外观。

4. 租赁期限内，非经甲方书面同意，乙方不得以任何形式转租、分租该房屋或其中任何部分，或以分租、借用、共用或将物业承包给第三方等其他任何方式以致任何非本合同承租方在租赁期期限内使用或占用该房屋或其中任何部分。

5. 乙方在其经营活动中，不得宣称或令顾客误认为其与甲方关系属合作、合营、合伙、联营或关联企业关系。

6. 在本合同终止或解除后,乙方在租赁期间内对外产生的债权债务,因侵权问题产生的赔偿责任及政府处罚等,均由乙方自行承担。

第十四条 合同的解除和终止

1. 在乙方出现以下情况中的任何一项时,甲方有权单方解除本合同。

(1) 乙方未按时足额交纳当期租金的天数超过 30 日;

(2) 乙方因破产、解散或其他原因开始清算时;

(3) 乙方未按合同约定办理房屋交接手续超过 30 日的;

(4) 乙方违法经营,被有关主管部门依法查处并造成不良社会影响的。

(5) 乙方严重违反商城运营管理制度,煽动闹事,打架斗殴、损害商城正常经营秩序的。

(6) 乙方违反本合同其他约定,严重影响本合同履行的,限期内又未纠正。

2. 在甲方出现以下情况中的任何一项时,乙方有权解除本合同。

(1) 因甲方原因致使该房屋被查封,导致乙方无法继续占有、使用该房屋正常经营的;

(2) 甲方因破产、解散或其他原因开始清算,导致本合同无法继续履行的。

3. 本合同的终止

(1) 本合同租赁期届满时,本合同自行终止。

(2) 双方就本合同终止协商一致。

(3) 本合同履行过程中遇不可抗力后,已无实际履行的可能的,则在不可抗力发生后,由双方协商终止本合同。

4. 本合同终止或解除时的处理方法

(1) 双方根据本合同的约定行使合同单方解除权的，应当以书面的形式通知对方。本合同解除后，违约方应按本合同约定的标准向对方支付违约金。

(2) 无论任何原因导致本合同终止的，则乙方应无条件地按第十三条之约定将承租房屋返还给甲方，双方按照本合同的约定结清各项相关费用。

第十五条 违约责任

1. 因甲方原因单方解除合同，应提前九十日通知乙方，并及时无息退还乙方尚未使用的部分租金，并按合同总价款 20% 的标准向乙方支付违约金。因甲方原因导致合同提前解除的，乙方装饰装修物未形成附合部分，由乙方自行拆除；形成附合部分，乙方无权要求甲方就该部分装修残值进行赔偿或补偿。

2. 乙方提前单方解除本合同，应提前九十日通知甲方，或因乙方违约导致甲方提前解除本合同的，乙方未使用完的房租甲方有权不予返还。

3. 因甲方原因，在约定的交付日仍未能将房屋交付乙方的，每逾期 1 日，应承担合同总价款万分之三的违约金。

第十六条 不可抗力

因不可抗力（仅限于自然灾害、战争行为）的原因导致本合同不能履行或履行已无意义，本合同即行终止，双方互不承担法律责任，善后事宜根据公平原则协商处理。

第十七条 争议解决

因本合同发生争议的，双方应当协商解决，协商不成的，任何一方均有权向租赁物所在地有管辖权的法院提起诉讼。

第十八条 特别约定

1. 甲方保留在进场装修期及租赁期限内的任何时候, 无需征得乙方的同意, 变更、修缮、及临时封闭【星聚乐活街区】公共部位/区域或其部分包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管信道、煤气管道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备等结构的权利, 同时亦保留更换【星聚乐活街区】公共部位/区域整体结构、布局及安排的权利。

2. 除非另有明确说明, 否则, 本合同项下所述“日”或“天”均指日历天。每个日历天为当天的零点至24点。

3. 双方基于本合同形成租赁合同关系, 不产生任何代理、联营或合伙等其他关系, 甲方对乙方实际经营状况不承担任何责任。

4. 本合同部分条款无效不影响其他条款的效力。

5. 本合同自甲乙双方签字或盖章之日起生效。

6. 本合同的任何附件或补充协议为本合同的一部分, 与本合同具有同等法律效力。

7. 本合同壹式肆份, 甲方执贰份, 乙方执贰份, 具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方(盖章):

联系电话:

法定代表人或

委托代理人(签字):

日期: 2025.12.31



乙方(盖章):

联系电话:

法定代表人或

委托代理人(签字):

日期: 2025.12.31



