南飞鸿 NAN-FEIHONG INDUSTRIAL

合同编码：NFH/JT/XZL/NFHGC/2026-Z0014

【西安南飞鸿商业运营管理有限公司】

与

【西安市雁塔区民政局】

之

乐荟中心·IGC 房屋租赁合同

2026 年 8 月

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

南飞鸿

乐荟中心·IGC 房屋租赁合同

出租方（甲方）：西安南飞鸿商业运营管理有限公司
地址：西安市雁塔区朱雀南路 1589 号

承租方（乙方）：西安市雁塔区民政局
地址：西安市雁塔区小寨东路 168 号

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、行政法规、规章、规范性文件及司法解释等（以下统称“法律”或“法律法规”）的规定，甲、乙双方在平等自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租乐荟中心·IGC 项目房屋设立雁塔区民政局婚姻登记处事宜，订立本合同。

一、租赁房屋的基本情况和租赁用途

1.1 本合同项下之租赁房屋位于西安市雁塔区朱雀南路 1589 号乐荟中心·IGC【A】座【7】层【1/11/12】号（以下简称“租赁房屋”），具体位置信息见本合同附件一中标识部分，该标识仅作位置确定及方便识别之用。

1.2 甲乙双方确认计租面积为【635】平方米，该【635】平方米计租面积包含 7 层【1/11/12】号房屋、颁证大厅、群众更衣室及休息室。

1.3 租赁用途：租赁房屋仅用作【西安市雁塔区民政局婚姻登记处】业务服务场所之用。乙方未经甲方书面同意不得用作其他用途。

1.4 本合同租赁期限内，甲方为乙方免费提供屋面室外活动区域（该区域面积约【6000】平方米）进行非排他使用。室外活动区域内绿化养护由甲方负责，安全责任按相关法律规定处理。

1.5 本合同第一条所述 7 层颁证大厅、群众更衣室、休息室及屋面室外活动区域的具体坐落、范围以本合同附件二的附图为准。签订本合同前，乙方已经明确知悉前述颁证大厅、群众更衣室、休息室、室外区域均不具备产权证，在不影响乙方使用的情况下，乙方不因此向甲方提出任何主张或要求。

二、交付日和租赁期限

2.1 租赁房屋交付日：甲乙双方确认，本合同为续签合同，本合同签订前乙方已经承租并使用该租赁房屋，双方无须再签订书面交接文件（交接文件仍以原租赁合同附件五为准），本合同签订之日视为甲方已按照合同约定向乙方完成租赁房屋交付。除双方另有约定外，原租赁合同附件五附件将作为乙方在租赁期满或合同提前终止时向甲方交还租赁房屋的验收依据。

2.2 租赁期限：共【 1 】个租赁年度即【 12 】个月，自【2026】年【 9 】月【 1 】日起至【2027】年【 8 】月【 31 】日止。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

三、租金、物业管理费、履约保证金等费用标准和支付方式

3.1 租金

（1）租金单价为人民币【82.7】元/平方米/月（含税），月租金为人民币【52514.5】元/月（含税）。

（2）支付方式：乙方应于【2027】年【3】月【31】日前向甲方支付全年租金，即【2026】年【9】月【1】日至【2027】年【8】月【31】日止的租金共计【630174】元整。

3.2 物业管理费

（1）物业管理费标准为人民币【9】元/平方米/月（含税），月物业管理费为人民币【5715】元/月（含税）；

（2）支付方式：乙方应于【2027】年【3】月【31】日前向甲方支付全年物业管理费，即【2026】年【9】月【1】日至【2027】年【8】月【31】日止的物业管理费共计【68580】元整。

3.3 公共事业费

（1）水费、电费、垃圾费：6元/平方米/月（含税），月费用共计【3810】元/月。乙方应于【2027】年【3】月【31】日前向甲方支付全年水费、电费、垃圾费，即【2026】年【9】月【1】日至【2027】年【8】月【31】日止的水费、电费、垃圾费共计【45720】元整。此后各期该项费用与物业管理费同时缴纳。

（2）空调（供冷、供热）费、新风系统费用：6元/平方米/月（含税），月费用共计【3810】元/月。乙方应于【2027】年【3】月【31】日前向甲方支付全年空调（供冷、供热）费、新风系统费用，即【2026】年【9】月【1】日至【2027】年【8】月【31】日止的空调（供冷、供热）费、新风系统费用共计【45720】元整。此后各期该项费用与物业管理费同时缴纳。

（3）租赁期限内的通讯、网络、卫星电视等公用事业，由乙方自行向相关供应部门申请开通并承担所产生的费用。

3.4 税率及发票：

本合同项下租金、物业管理费以及甲方收取的其他费用均为含税价格，甲方按国家现行增值税税率支付增值税税金，并向乙方开具发票；如因国家相关法律法规、政策调整，导致前述租金、物业管理费以及其他费用所适用的增值税率出现调整，甲方向乙方进行通知后，按调整后的税率开具发票，无需乙方确认或同意。

3.6 甲方指定收款账户如下,如有变动以甲方书面通知为准

开户行：中国建设银行股份有限公司西安华城泊郡支行

户名：西安南飞鸿商业运营管理有限公司

账户：6105 0110 0660 0000 0253

四、租赁房屋的使用

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

4.1 甲方对租赁房屋内共用设施设备、公共环境卫生等项目维护、修缮，并向乙方提供相应的物业服务。

4.2 租赁房屋内的保安、保洁、安全责任由乙方自行负责，并承担相应费用。乙方应爱护和合理使用写字楼各项设施和租赁房屋内附属设备、设施。除正常磨损或损耗外，如因乙方使用不当造成租赁房屋或设施设备、装修装饰、家具损坏的，乙方须赔偿给甲方造成的相关损失。乙方租赁房屋内应配设的消防器材由甲方统一配备，费用由乙方承担。

4.3 如乙方需对租赁房屋重新进行装修改造（包括但不限于乙方对该房屋进行的内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置），在取得甲方的书面同意后方可进场装修。

4.4 乙方就租赁房屋向甲方提出的维修要求，须以书面形式送达甲方。属于甲方负责维修部分，则甲方至迟应在5个工作日对该房屋进行维修。如甲方不能在前述规定时间内开始维修，经书面通知甲方后，乙方可委托第三方进行维修，发生的合理维修费用及乙方因此遭受的直接经济损失经甲方确认后由甲方承担，但乙方应提供相应的凭据。属于乙方负责维修部分（乙方的装修装饰、增添的附属设施、因乙方原因造成的房屋损坏、乙方改动过的甲方提供的附属设施），由乙方负责，甲方不承担维修责任。

4.5 未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁房屋相关设施（包括但不限于楼道、通道、大门、走廊）的设计用途，亦不得采用封堵或阻挡等方式使其无法实现设计用途。

4.6 乙方自写字楼运出大件物品时必须出示由甲方或物业公司签发的物品放行条。

4.7 甲方提供的安管员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有）仅限于写字楼公共区域，不构成甲方有义务负责租赁房屋、场地或其内之财物的保安、保管。

五、运营管理

乙方确认：乙方人员与乙方建立劳动或劳务关系，乙方人员的工资、社保等由乙方负责发放和缴纳，与甲方无关。

六、装修和附属设施、设备的规定

甲方向乙方交付租赁房屋前，由甲方负责按甲乙双方确定之方案对租赁房屋进行装修、并配置办公家具，所需费用由甲方承担。本合同租赁期限内乙方享有租赁房屋及其附属设施、设备、办公家具的使用权，所有权归甲方所有。

七、违约责任

7.1 乙方逾期支付或补足租金、物业管理费及本合同项下的其他费用的，经甲方书面催款通知催告后，乙方应尽快交清应付的租金、物业管理费等应付费用。

7.2 因甲方原因导致乙方无法继续实际享有租赁房屋的使用权，且乙方无法正常办公超过45天的，乙方有权经书面通知甲方，解除合同。甲方应赔偿因此给乙方造成的直接经济损失。

7.3 甲方依据本合同约定单方解除合同或乙方擅自单方解除本合同，乙方应按本合同相关约定交还租赁房屋。

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

7.4 乙方依据本合同单方解除合同的，应书面通知甲方，本合同自甲方收到解除通知之日终止，乙方须按照合同约定支付截至合同终止时的租金、物业管理费及其他费用等，并按本合同约定标准、按期交还租赁房屋。在乙方交还租赁房屋后，甲方应无息返还剩余未发生的租金（如有）、物业管理费（如有），赔偿因此给乙方造成的直接经济损失。

7.5 甲方依据本合同单方解除合同的，应书面通知乙方，本合同自乙方收到解除通知之日终止，乙方须按照合同约定支付截至合同终止时的租金、物业管理费及其他费用等，并按本合同约定标准、按期交还租赁房屋。在乙方交还租赁房屋后，甲方应无息返还剩余未发生的租金（如有）、物业管理费（如有），乙方应赔偿因此甲方造成的直接经济损失。

7.6 双方确定，甲方无需就以下原因所致损害承担责任：

（1）因不可抗力导致的物业服务中断；

（2）因任何原因导致的租赁房屋价值贬损；

（3）因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而临时停水、停电或停止共用设施设备的使用；

（4）因非甲方责任造成的供水、供电、通讯、有线电视及其他公用设施设备的中断、障碍及损失；

（5）因消防或执行政府有关部门的规定需改造租赁房屋或调整租赁房屋导致的损失

八、紧急状况

为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助有权行政、司法机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方财产损失的，甲方不承担赔偿等法律责任，其它事宜双方按有关法律规定处理。

九、合同续签及合同期满财产的处理

9.1 租赁期满或以任何方式提前终止合同时，乙方应结清对甲方应付的款项或费用，并于合同终止之日起 5 日内完成撤场，将租赁房屋、颁证大厅、群众更衣室及休息室本合同 1.4 条所述室外活动场地按届时的现状交付，乙方需清空室内物品并完成一般性清洁，房屋因正常使用产生的损耗无需修复。交还给甲方，乙方向甲方交还租赁房屋的，双方应当签署租赁房屋交还确认书。

9.2 租赁期满后，乙方未续租的，乙方承租后自行添置的可移动设备由乙方自行搬离，不可移动的装饰、装修由乙方按照届时的现状清洁、完好的交还甲方。乙方交还的房屋没

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

有达到恢复原状标准的，甲方有权要求乙方限期整改。

9.3 乙方逾期交还房屋及场地或逾期办理变更/注销登记的，甲方并有权采取换锁封门等措施收回租赁房屋；收回时租赁房屋及场地内如有任何余物的，视为乙方放弃租赁房屋及场地内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等的所有权，甲方可自行处理（包括折价甚至作为垃圾予以处理等），因此导致的损失和责任由乙方自行承担，由此产生的处置费用，包括但不限于搬运费、保管费及仓储费等，均由乙方承担，甲方有权向乙方追偿。

9.4 因乙方的原因，交还期限届满之次日起，乙方仍未按合同约定的交还程序及交还标准交还房屋及场地的，应赔偿给甲方造成的损失。

9.5 因甲方的原因，乙方无法进行交还房屋及场地的，乙方不承担任何责任，造成的损失由甲方自行承担。

十、特别约定事项

10.1 如因国家法律法规和地方性法规变化或政策调整、政府行政行为、商城拆迁、不可抗力或商城整体改造、消防及其它重要设施的建设及重新装修等原因，需拆除或改建租赁场地时，甲方有权解除合同，已收取的租金和管理费按乙方实际租赁的时间折算，多退少补；拆除或改建租赁场地前，甲方提前【30】天在商城发布公告，以便于乙方安排经营业务，乙方如有损失的，由其自行承担。上述情况下，甲方不构成违约，无需承担任何违约或损害赔偿、补偿责任。

10.2 本合同当事人之间发出的任何通知或联络应以书面形式按下述地址或电子讯息方式发出。

甲方： 西安南飞鸿商业运营管理有限公司
收件人：写字楼租赁管理部
地址：陕西省西安市雁塔区朱雀南路 1589 号南飞鸿乐荟中心 A 座 2601 室
邮编：710000
E-MAIL：libz@china-nfh.com
传真：
电话：029-88635888

乙方： 西安市雁塔区民政局
收件人：雁塔区民政局
地址：陕西省西安市西安市雁塔区小寨东路 168 号
邮编：710000
E-MAIL：/
传真：85381943
电话：029-85381943

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

10.3 本合同中双方提供或确认的送达地址，也是各自确认的各类诉讼的送达地址，均可用于接收各类诉讼。本条上述约定同样均适用于诉讼送达程序。

10.4 一方若变更地址，须及时以书面形式通知另一方。怠于通知的一方，承担对其不利的法律后果。以专人手递方式发出的，发至一方地址之日视为送达日，以对方的签收文据为送达凭证。以快递方式发出的，以签收日为送达日，以有签收记录的快递单为送达凭证。甲方亦可在乙方租赁房屋门口张贴相关文件，视为甲方已采取合理方式送达乙方，张贴之日为送达日，以甲方拍摄的张贴照片为送达凭证。一方采取多种方式送达的，若内容一致送达日不一致的，以最早送达日为准。

十一、争议解决

双方在本合同项下产生的所有争议，应当首先友好协商解决，协商不成的，双方均有权向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十二、合同生效及其他

本合同自双方法定代表人/负责人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效；本合同壹式伍份，甲方执叁份、乙方执贰份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）

十三、附件

附件一：租赁房屋位置示意图

附件二：颁证大厅、群众更衣室、休息室及屋面室外活动区域

附件三：租户关于不购买保险及责任承担的承诺函

附件四：乙方经营资质

附件五：验房交接单

（本页无正文，为《乐荟中心·IGC 房屋租赁合同》之签署页）

甲方（盖章）：【　　】

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期：2016 年 9 月 14 日

乙方（盖章）：【　　】

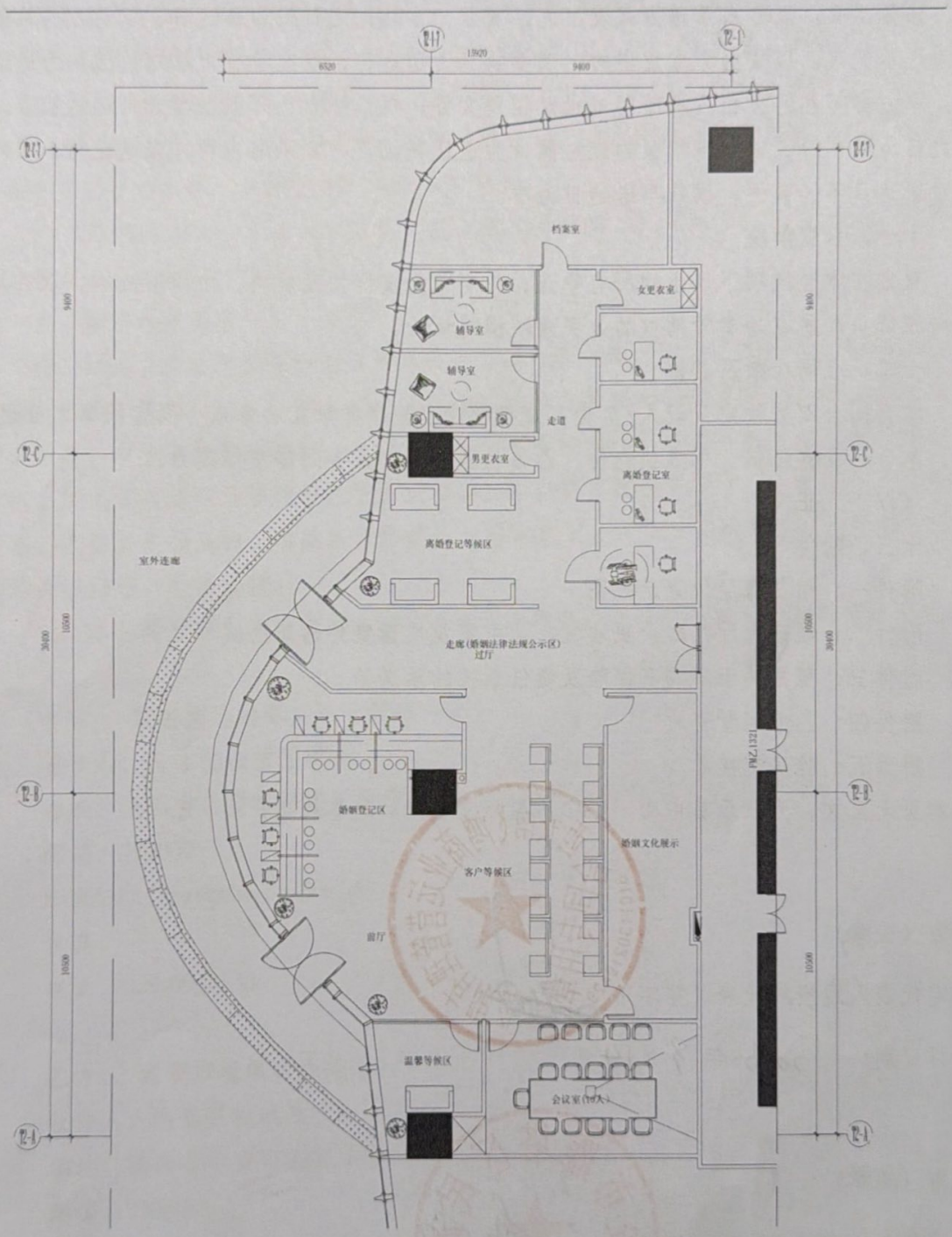
法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期：2016 年 9 月 14 日

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

南飞鸿

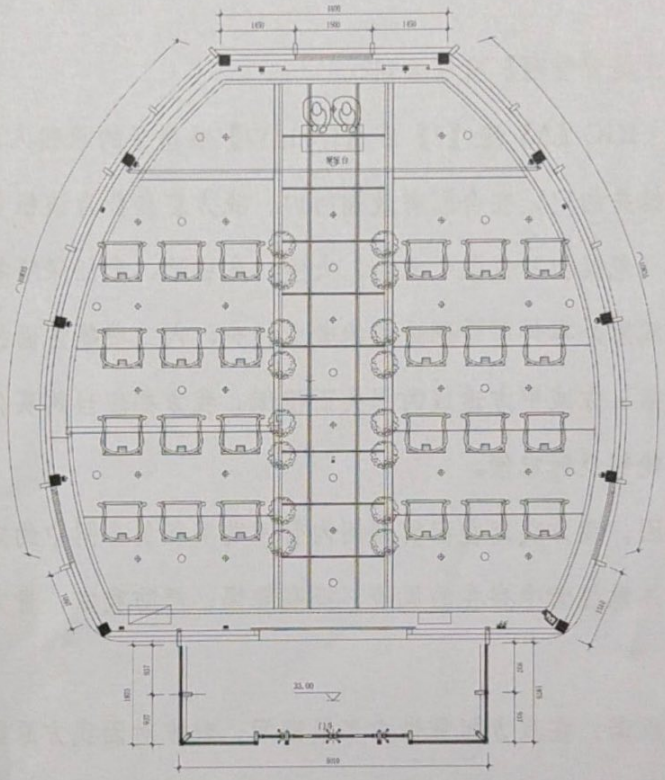
附件一：租赁房屋位置示意图



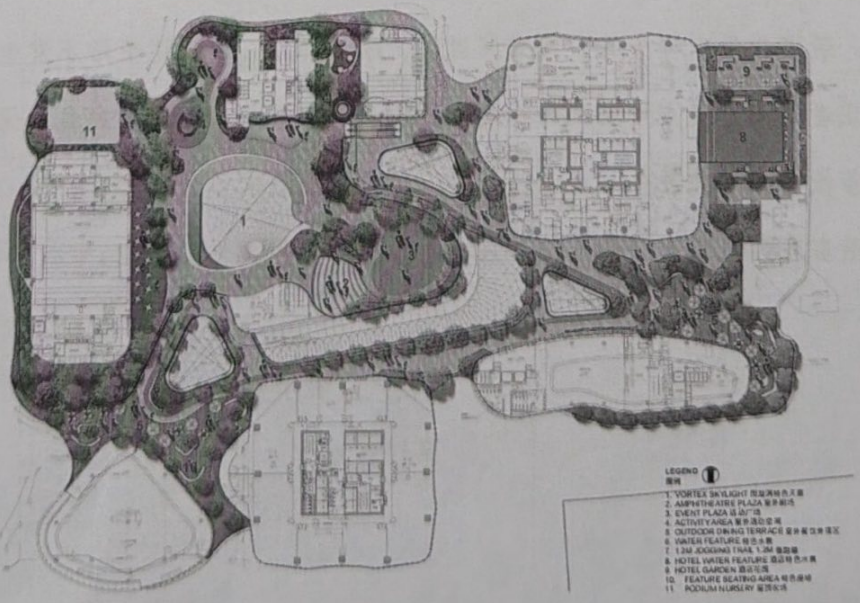
仅供位置示意之用

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

附件二：颁证大厅、群众更衣室、休息室及屋面室外活动区域



6F + 7F LANDSCAPE PLAN | 6+7 层景观总平面



扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

附件三：租户关于不购买保险及责任承担的承诺函

租户关于不购买保险及责任承担的承诺函

敬致【西安南飞鸿商业运营管理】有限公司：

我方为乐荟中心·IGC【A】座【7】层【1/11/12】号房屋的承租人。根据双方签订的《房屋租赁合同》中相关约定，在合同有效期间内，我方应自费为该租赁房屋就各种风险向保险公司购买保险（包括但不仅限于水险，火险，失窃险、责任保险等），并同意就因各类灾难、不可抗力或意外事件等情形造成的营业损失、人工费等方面投保，同意就因乙方的故意或过失而给第三方或甲方造成的损失而投保。我方亦应当购买公众责任险、财产险等险种以保证损失能够及时求偿。

现因我方自身原因，我方决定在租赁期间内暂不购买租赁合同中约定的保险。我方在此承诺，我方将严格注意经营中存在的风险，提高警惕，严防我方、贵方及第三方人身或财产损失的发生。

我方亦在此郑重承诺：在我方租赁贵方房屋期间，我方对因我方原因（如原因不明，除非有明显相反证据，否则推定为我方原因）或在我方承租房屋内发生的任何意外伤害、人身财产损失等事故承担全部责任。我方不可撤销的履行以下义务：若因我方原因或在我方租赁房屋内发生任何第三方的意外伤害、财产损失等情形，我方将在第一时间对损失进行全额赔偿。若造成贵方损失的，我方应当优先赔偿贵方。若上述情形下发生的伤害、损失较为严重或者急迫，我方无法及时补偿损失的，贵方可从我方缴纳的各类保证金中扣除相应费用，若抵扣各类保证金不足以赔偿时，贵方可继续向我方追偿。

本承诺函自我方签字之日起生效，且独立于双方其他文件而存在。

承租人（签字盖章）：

承诺日期：

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

附件四：乙方经营资质

乙方事业单位证及授权书、开户银行许可证、一般纳税人资格证明文件等（若有）。

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

南飞鸿

附件五：验房交接单

甲方：西安南飞鸿商业运营管理有限公司

乙方：西安市雁塔区民政局

鉴于：

1、双方于【　　】年【　】月【　】日就【乐荟中心·IGC】【A】座【7】层【1/11/12】号号房屋（下称“租赁房屋”）的租赁事宜签署了《房屋租赁合同》。

2、根据《房屋租赁合同》约定，甲方应于【2026】年【08】月【20】日之前按照合同约定向乙方交付租赁房屋。

现双方根据租赁房屋验收交付等情况确认如下：

1、经乙方查验，租赁房屋完全符合《房屋租赁合同》及其附件约定的交付条件和交付标准，乙方同意接收租赁房屋。

2、双方确认：【2026】年【09】月【01】日为《房屋租赁合同》项下的房屋交付日。

3、本确认书经双方盖章或法定代表/授权代表签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人

或授权代表（签字）：

签署日期：2026.9.14

乙方（盖章）：

法定代表人

或授权代表（签字）：

签署日期：2026.9.14

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App