西安高新

房屋租赁合同

甲 方 （采购人）： 西安高新技术产业开发区行政审批服务局

乙 方（成交供应商）： 西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司

办公场地租赁合同

甲 方 （采购人）： 西安高新技术产业开发区行政审批服务局

乙 方（成交供应商）： 西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司

依据(高新政采编号：XDZ2026-163-N-76)成交通知书及项目名称：西安高新区行政审批服务局草堂分中心业务用房租项目(项目编号：LZBE2026-971（XDZ2026-163-N-76）.1BD2)磋商文件要求，西安高新技术产业开发区行政审批服务局 (以下简称"甲方")与西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司（以下简称"乙方"），双方在平等、自愿、互利的基础上，经双方协商一致，签订租赁期限内第壹年度房屋租赁合同。

第一条 房屋基本情况

（一）房屋位置：乙方将位于西安高新区草堂科技产业基地秦岭三路以南，草堂大道以西草堂基地综合服务中心办公楼内一层办公场地部分区域出租给甲方使用 。

（二）房屋状况：草堂基地综合服务中心项目用地65亩，项目建设备案手续包含园区管理办公政务服务体系及配套设施；公共服务体系及投资服务配套设施；建设用地规划许可证、建筑工程施工许可证、国有建设用地使用权证完备，西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司具有完全合法独立产权，不动产权证书正在申请办理中，且无设置抵押；装修情况、房屋内附属设施情况完全按定制服务的模式进行装修，按水电暖/冷及后续维护服务的标准配置，并且完全响应本项目采购内容及要求。（包括不动产权利人，不动产权证书编号，是否设置抵押、装修情况、房屋内附属设施情况等）。

（三）房屋面积：为453.6平方米（后附房屋实测面积报告）。

（四）月度租金：按定制服务的模式为47.82元/平方米*月，税率9%；物业费：含水电暖/冷及后续维护服务为8.93元/平方米*月，税率6%。此处物业费包含物业服务、室内清洁、安保、水费、电费、暖/冷费及中央空调暖/冷设备维护服务等，除本合同另有明确约定外，乙方不得就上述服务另行向甲方收取费用。

注：物业费包含水电暖/冷及后续维护服务费价格的情况说明：1.物业服务费标准：5元/平方米·月，年费用：5元/㎡·月×453.6㎡×12月=27216元/年（包含：物业服务及设施设备日常运行维护；绿植租赁；网络及电话IT服务；提供免费的地上/地下停车位等）；2.室内清洁服务费标准：2元/平方米·月，年费用：2元/㎡·月×453.6㎡×12月=10886.4元（包含：环境卫生保洁服务，办工区日常打扫，即每日一次地面及柜台清理，每2小时进行安全及卫生间及外围公共区巡检)；3.保安服务费用：0.9185元/平方米·月，年费用：5000元/年（包含：固定一名安保人员负责大厅的日常安全保卫工作）；4.水费、电费、暖/冷费：0.7358元/平方米·月，年费用：4005.38元/年；5.中央空调暖/冷设备专业人员维护服务费：0.2759元/平方米·月，

年费用：1500 元/年。

（五）年度租金：308901.6 元/年。

（六）房屋用途：乙方将办公场地出租给甲方作为办公用途使用，并保证建筑结构和设施设备符合建筑、消防等方面的安全条件，室内装修符合国家有关标准。

第二条 租赁期限

（一）该房屋招标租赁期为三年，即自2026 年9 月20 日至2029 年9 月19 日止，本合同期限一年（2026 年9 月20 日至2027 年9 月19 日）。(合同按年度签订一年一签，合同金额以实际承租期限及面积为准据实结算，最终不得超过采购预算。在合同实施过程中出现预算调整、需求变更或成交单位服务无法达到采购人要求等情况，合同终止，由采购人重新组织采购）。

（二）租赁期满，乙方有权收回全部出租房屋，甲方应如期交还。同等条件下，甲方享有优先续约权。同时乙方在租赁期间出售租赁房屋，应当提前通知甲方，甲方在价格、付款方式同等条件下有优先购买权。每一年度合同期满前，甲方根据实际办公需求、乙方履约及物业服务考核情况、财政预算安排及相关采购管理要求，确定下一年度合同是否继续签订。

第三条 租金及支付方式

（一）甲方根据实际使用情况，在一个出租年度期满后五个工作日内办理据实结算手续。乙方应配合甲方完成结算，并按照甲方要求提供房屋面积、租赁期限、物业服务履行情况、验收（考核）结果及其他结算资料。

乙方提供的房屋及物业服务经甲方验收（考核）合格，甲方完成结算审核并确认付款条件具备后，将应付的房屋租金及物业费支付至乙方指定账户。乙方在每次甲方付款前，开具等额发票给甲方（按定制服务的模式开具房屋租赁发票，按含水电暖/冷及后续维护服务的标准开具物业费发票，并且完全响应本项目采购内容及要求），否则甲方有权暂不予支付对应款项，且无需承担任何违约责任。

（二）乙方指定收款账户为：

收款户名：西安市高新区生物园发展有限公司

账　　号：600115632

开 户 行：中国民生银行股份有限公司西安锦业路支行

注：乙方指定收款账户情况说明：西安市高新区生物园发展有限公司是西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司全资子公司，按照集团管控三级管理项目的相关要求，为了更快捷的办理公司业务管理流程，决定将西安高新区草堂科技产业基地发展有限公司产权物业（包含租赁物业）整体出租和财务结算授权西安市高新区生物园发展有限公司全权代理负责对外租赁及运营管理。并授权"西安市高新区生物园发展有限公司"开具发票、收款，若产生经济纠纷由本公司自行承担。

（三）受财政预算拨付的影响，本项目付款进度以财政预算到位为前提，乙方充分理解西安高新技术

产业开发区管理委员会内部费用审批流程的相关规定，因西安高新技术产业开发区管理委员会履行该流程而导致延迟付款的，乙方不追究甲方的任何责任。

第四条　甲乙双方的权利及义务

（一）甲方的权利与义务

1、所有房屋的设施及水电、气、暖、通讯费等交付情况由甲方在交付房屋时验明，交付之前发生的费用由乙方结清。自交付的次日起，房屋及其配套设施物品损坏或所发生费用（除租期内出现房屋质量问题外）由甲方自行承担。因上述事故给相邻各方造成的损失也应由甲方负责，如地震、战争、恐怖袭击等不可抗力因素造成的后果双方均不承担责任。

2、按规定时间及时、足额缴纳房屋租金。

3、不得在共用楼道内堆放物品或从事与租房用途无关的活动或任何非法活动。

4、租赁期满不可因拆除装修造成承租房屋及配套设施的损坏，否则应承担赔偿责任。

5、因甲方原因造成房屋和附属设施损坏的，甲方以书面形式报乙方，并应当根据乙方的要求进行维修或者赔偿。

6、甲方在房屋使用中，严格遵守国家、省、市安全生产的各项法律法规及规章制度，严格落实消防安全责任，服从消防安全管理，落实安全生产目标责任书。服从物业公司管理，遵守乙方、物业公司制定的各项规章制度。

（二）乙方的权利与义务

1、乙方须保证该房屋权属真实无争议，且房屋财产的共有人对出售此房屋无异议。若发生与乙方有关的权属纠纷或债务纠纷，由乙方负责解决并承担一切后果及违约责任。若乙方房产不符合国家的政策法规及有关规定，双方均有权解除合同，因此造成甲方的损失乙方应予赔偿。

2、交房时乙方应保证配套设施的正常使用，并完整地交付给甲方。

3、因出租房屋质量或乙方提供的设施设备质量问题，致使甲方或第三方人身或财产遭受损害，所造成的一切损失，乙方应承担全部责任。

4、在本协议有效期内，如出现房屋质量问题，甲方应及时告知乙方，双方进行问题责任判定后，如为乙方本身房屋质量问题，应由乙方负责安排维修，并承担相应维修费用。

5、在本协议有效期内，乙方应对出租的房屋内部的附属设施（包括但不限于空调、卫生间、网络光纤线路(有备用接口)、应急照明电源、安全防护设备、消防设施等）的质量负责，如发生正常使用的损坏或故障时，乙方应在接到甲方通知3日内负责安排维修，并承担维修材料及维修费用。无法通知乙方或乙方接到通知逾期不维修的，或者因情况紧急必须立即进行维修的，承租方有权代为维修，费用由乙方承担。因维修房屋影响承租方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。

6、租赁期间，房屋产权人发生变更，乙方应在变更后30日内向甲方函件告知，但不影响本协议效力。

7.乙方应负责本合同约定范围内的物业服务、清洁、安保、绿植养护、水电暖/冷供应及相关设施设备维护，并保证服务质量达到本合同、采购文件及响应文件约定的标准。

第五条　其它事项

（一）乙方的响应文件和承诺等内容将列入合同。

1、乙方拟提供出租房屋位于 我公司拟提供出租房屋位于西安高新区草堂园区内，大厅将设置在一层，房屋面积为453.6平方米，园区周围交通便利，环境优美，具备日常的办公条件;监控及安保设施齐全且具有完全合法独立产权，可按定制服务的模式开具房屋租赁发票，按含水电暖/冷及后续维护服务的标准开具物业费发票，并且完全响应本项目采购内容及要求。

2、乙方可免费向贵单位承租区域提供 我公司可免费向贵单位承租区域提供桶装饮用水和饮水机，可提供10人以内的免费通勤车及午餐服务（含5人以内高新区行政审批局驻场管理人员工作餐，餐标一元一餐）。

3、园区内需配备物业24小时服务，设备维护、绿植修剪养护、日常保洁及安保服务、等均由物业公司专人进行保养维护。采暖、制冷服务已达到市政府规定采暖、制冷标准，且采暖、制冷设备将由专业人员进行维护，除此之外，乙方将向贵单位提供免费的地上/地下停车位，并承诺向办事群众提供物价相关收费标准的停车位。

（二）房屋交付使用时应确保房屋建筑结构安全可靠，门、窗完好，上、下水通畅，供电正常，家具、设备能正常使用。

（三）乙方应在中标签订合同后，向甲方交付房屋，并保证房屋及其附属设施安全、合格（含空气质量）。

1、乙方需提供出租房屋场地具备水、暖、电等基础配套设施，具有市政供水、供电系统,满足安全用水、用电要求，能达到正常办公条件。

2、乙方需提供出租房屋场地满足附属设施安全、合格；满足环保要求，空气质量及噪声符合国家相关标准，且未收到过环保处罚。

（四）甲方承租拟出租的办公场所后因使用需要，可以对承租房屋进行装修，但不得损坏房屋主体结构，影响楼宇安全。所有装修费用由甲方承担，对甲方的装修装饰部分乙方不负有修缮的义务。租赁期届满后，房屋的装修所有权归属乙方。

第六条　验收

（一）服务期满后，由乙方向甲方递交验收通知书，经甲方确认后，组织对乙方房屋交付情况、设施设备及物业配套服务进行系统验收，乙方应配合甲方完成验收并提供相关资料。本项目验收费用，由乙方自行承担。验收合格后，填写项目验收单作为对本次服务的最终认可。

（二）验收依据:

1、本合同及附加文本;

2、磋商文件、成交供应商的投标文件及澄清（承诺）函;

3、国家相应的标准、规范。

第七条　违约责任

1、双方应严格遵守本协议的各项规定，任何一方违反本协议的规定，除本协议另有约定外，违约方应向对方支付按合同总额10%违约金。

2、因违约方违约给守约方造成损失的，违约方应承担违约责任，并向守约方赔偿各种损失，包括但不限于直接损失、间接损失、守约方为追索该损失而发生的律师代理费、诉讼费、仲裁费、证据调查费、保全费、保全担保费等费用。

3、乙方有下列情形之一的，构成严重违约，甲方有权单方解除合同，乙方应在该情形发生后 5 日内退回预收的租金余额，并按照本合同房屋租金总额（即 2026—2027 年度租金总额）的 10 %向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

（1）未按约定时间交付租赁房屋，经甲方催告后仍未在合理期限内交付，或者未按约定时间交付租赁房屋达 7 日；

（2）乙方无权出租房屋，或者因房屋权属、租赁权等原因导致甲方无法正常使用租赁房屋的；

（3）交付的房屋存在严重质量、安全、消防等问题，或者不符合合同约定或相关法律法规、强制性标准要求，影响甲方使用或者危及甲方安全或健康；

（4）不承担约定的维修义务或不交纳应当由乙方承担的各项费用，影响甲方正常使用租赁房屋，经甲方通知后仍未及时整改的。

第八条　不可抗力

1、双方一致同意，因自然灾害、疫情、政府行为等不可抗力事件，导致本合同部分或全部无法履行、迟延履行的，经双方协商一致，互不承担违约责任；导致本合同终止的，双方据实结算。

2、宣称发生不可抗力的一方应在具备通知条件后 24 小时内书面通知其他方，并提供该不可抗力发生和持续时间的有效官方证明，未履行通知义务的，不免除违约责任。

第九条　合同争议解决的方式

本合同在履行过程中发生的争议，由甲、乙双方当事人协商解决，协商不成的按下列第（二）种方式解决：

（一）提交西安仲裁委员会仲裁；

（二）依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十条　合同生效

（一）本合同须经甲、乙双方的法定代表人（负责人）或授权代表在合同书上签字并加盖本单位公章后正式生效。

（二）合同生效后，甲、乙双方须严格执行本合同条款的规定，全面履行合同，违者按《中华人民共和国民法典》的有关规定承担相应责任。

（三）本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份。

（四）本合同如有未尽事宜，甲、乙双方协商解决。

第十二条　合同附件

附件：1、房屋实测面积成果表

2、房屋交接清单

（以下无正文）

（签署页）

甲 方：

(盖章)

地址：

法定代表人或单位负责人

或授权代表：李帆

电话：

传真：

日期：2026.9.18

乙 方：

(盖章)

地址：

法定代表人或单位负责人

或授权代表：

电话：

传真：

日期：