机关办公用房租赁及配套服务（总部产业园）项目

房 屋 租 赁 合 同

合同编号：

甲方(承租人)：西安浐灞国际港管理委员会

乙方(出租人)：陕西智优格建筑工程有限公司

签 订 时 间：2026年 4月 30日

房屋租赁合同

承租方（下称“甲方”）：西安浐灞国际港管理委员会

出租方（下称“乙方”）：陕西智优格建筑工程有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，经甲、乙 双方平等、自愿协商一致，达成本合同如下：

第一条 租赁物名称、位置及用途

1、乙方自愿将位于欧亚一路 336 号中铁十二局集团第四工程有限公司企业办公大楼西裙楼第一层部分面积及第二层整层和主楼第四层整层出租与甲方作为办公场地和职工宿舍使用。

2、承租房屋承租面积合计3870平方米，用途为：办公及食宿；车位地下40个。

3、甲方已对该租赁物的实际情况进行现场考察并充分了解，认可该租赁物目前现状足以满足其使用要求。该租赁物的装修程度及设施配置情况以双方约定为标准并作为租赁物的最终交付状态，双方对此无异议。

第二条 租赁期限

承租期限(又称“租赁期”)自 2026 年 5 月 1 日起至 2027 年 4 月 30 日止。甲方愿意在租赁期满后续租的，应提前 90 日书面通知乙方，乙方同意续租的，双方重新签订租赁协议。

第三条 租金、费用标准及支付

合同总价暂定为 3209950.00 元，按一下标准进行结算：

1、承租房屋(含地下 40 个车位)在租赁期限内每月每平米租金为人民币 49 元/平方米，承租房屋每年租金为： 49 元/平方米/月*3870 平方米*12 个月= 2275560 元，地下 40 个车位包含在承租房屋租金内，不另行计算。

2、物业费 5 元/平方米/月，每年物业费合计为人民币： 232200 元(大写： 贰拾叁万贰仟贰佰元整)。

3、水费单价： 6.5 元/吨，电费单价： 0.75 元/度，据实结算。

4、计费期内每月每平米空调使用费为人民币 14 元/平方米(其中夏季空调使用时间为每年的5月15日至9月15日，冬季供暖时间为每年的11月15日至次年的3月15日),每年使用费为： 14 元/平方米*3870平方米*8= 433440 元。

5、付款方式：乙方在合同签订后向甲方开具租金发票，甲方自收到发票后向乙方每半年支付一次租金。

6、付款信息

单位名称： 陕西智优格建筑工程有限公司

纳税人识别号： 91610594MA6Y7GX51B

地址： 中国农业银行股份有限公司渭南高新区支行

开户行及账号： 26563001040022557

第四条 房屋装修

1、甲方在装饰装修该房屋前,需将装修方案和施工图纸,向乙方申报,并经审核同意后，方可入场施工。如涉及改变房屋结构、原有消防布局等装修，甲方则须向政府有关主管部门进行报批并经主管部门审核同意后，甲方方可实施装修。

2、甲方所有装修活动应遵守国家有关法律法规及强制性标准。

3、甲方进行房屋装饰装修、增添设施、中央空调和消防设施改造等产生的费用，由甲方自行承担。

第五条 甲方的权利和义务

1、甲方未经乙方书面同意，不得私自将该租赁物转租给第三方。

2、甲方有权独立对外从事办公活动，并遵守国家法律法规和乙方制定的管理制度，承担相应风险和后果。

3、甲方有权监督乙方履行协议约定的各项义务，并就管理活动提出建议和意见。

4、甲方应按约定支付租金、物业费、水电费等费用。

5、甲方应合理、妥善的使用承租房屋及其他公共设施，不得擅自改变

承租房屋的结构，不得擅自改变、增减和移动任何设施。确实需要实施上述行为，应事先向乙方提出书面申请并征得乙方书面同意，否则，甲方除应自负费用恢复原状外，还应承担给乙方造成的一切损失。

6、甲方对该租赁物内设施包括承租范围内的水网、电线等负有妥善使用及维护之责任，对甲方承租范围内各种可能出现的故障和危险应及时消除(包括漏水、漏电等),以避免一切可能发生的隐患。

7、甲方在承租期内应做好所承租房屋内及承租房屋门前摆放财物的保管工作和防盗措施。否则，如有财产损失由甲方自行承担。

8、甲方可以根据需求向乙方申请中央空调的启用时间，但必须提前向乙方申请。

9、未经乙方允许，甲方不得擅自增加或拆除风机盘管机，不得擅自变更风机盘管机供电线路，否则乙方有权停止服务并要求甲方恢复原状。

10、每个付费周期开始，甲方应提前全额缴纳中央空调使用费，如不能按期缴纳费用，乙方有权对甲方停止供应服务，无须另行通知。

11、未经乙方允许，甲方不得私自维修或更改中央空调系统。

12、甲方使用中央空调系统时不得人为损坏控制面板、出风口等。如发现甲方人为损坏，甲方应照价赔偿。

13、对物业服务区域内共用部位、共用设施、设备和相关场地使用情况享有知情权和监督权。

14、监督物业服务区域内共用部位、共用设施、设备的管理和使用状况。

15、遵守乙方制定的各项物业管理规章制度。

16、租赁期内，甲方因自身原因不再租赁该房屋，应在租赁终止前 30 日通知乙方，甲方无需承担任何责任。

第六条 乙方的权利和义务

1、乙方不干涉甲方正常的办公活动。

2、乙方保证对所出租房屋具有完全的民事权利，不存在任何产权纠纷

和债权债务纠纷，否则造成的一切损失，甲方有权要求乙方赔偿。

3、乙方提供给甲方的房屋，确保满足甲方独立办公使用，保障甲方独立通行。乙方一、二层招商不对甲方周边办公环境构成影响。

4、乙方在提供中央空调服务前应做好机组保养检修，并定期清洗中央空调管道，定期给冷却塔添加消毒剂，以保证空调系统的正常运行。

5、在中央空调设备无故障情况下，乙方应保证中央空调的正常供应。

6、在中央空调设备出现突发性故障影响正常供应的情况下，乙方应第一时间修复中央空调设备，尽可能缩短维修设备时间。

7、例行检修中央空调设备时，乙方应预先通知甲方，以便甲方提前做好准备。

8、制定、公布该物业服务区域内的物业管理规章、制度等。

9、制止和纠正违反物业管理规章、制度的违规行为。

10、乙方需对物业服务区域内的门卫实行 24 小时值守，对办公区域、宿舍等所有租赁区域制定巡逻制度，按时巡逻，并在必要时协助甲方维护办公秩序。

11、乙方需明确产业园办公、宿舍及食堂等区域场地的消防安全管理负责人，且人员符合消防安全的相关要求。

消防安全负责人：陈会站，联系电话：18082269015 。

12、乙方需在产业园办公、宿舍及食堂等区域按消防要求设立符合要求的微型消防站、灭火器等消防设施设备，定期检查和并做好设施设备日常维护工作。

13、乙方制定消防安全管理制度，定期对办公、宿舍及食堂等区域开展日常检查工作（如：日常消防安全检查，设施设备巡查、隐患排查及救助等服务），发现问题及时整改。

14、乙方需定期开展消防安全培训和演练工作。

15、法律法规规定的其他权利和义务。

第七条 协议的解除

双方通过协商一致可解除本合同，若甲方在乙方没有违反本合同约定的情况下提前解除合同，视为甲方违约，乙方可追究甲方违约责任。若乙方在甲方没有违反本合同约定的情况下提前解除合同，视为乙方违约，甲方可追究乙方违约责任。除本合同另有约定外，甲方在承租期内有以下行为的，乙方有权解除协议并追究甲方的违约责任，并不予退还甲方已交租金。

(1)逾期30天没有足额缴纳租金、水电费的；

(2)擅自改变租赁房屋用途，或未经乙方书面同意擅自改变承租房屋结构的；

乙方在承租期内有以下行为的，甲方有权解除协议并追究乙方的违约责任，除要求乙方返还甲方已交租金外，并赔偿甲方违约损失。

(1)在租赁期内擅自调整租金标准，并要求甲方按照新标准交付租金的；

(2)擅自将合约期内房屋租赁给第三方，且未经甲方书面同意擅自与第三方签订协议的；

(3)因非甲方原因导致房屋不能正常使用的。

第八条 免责条款

因不可抗力的原因，使本协议无法履行的，则本协议自动解除，双方互不承担违约责任。

第九条 租赁房屋的交还

租赁期满或本合同提前终止/解除的，甲方应于租赁期满或本合同终止/解除后十日内，拆除归属甲方所有的可拆卸物及设施设备，腾空租赁房屋，可不恢复交付原状交还乙方。交付租赁房屋及设施时乙方派员现场验收。甲方拒不交还的，甲方应按日租金三倍金额支付每日租金，同时乙方有权强行收回租赁房屋及设施。

第十条 争议的处理

本协议在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，依法向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十一条补充与附件

本合同未尽事宜，双方可通过协商达成书面补充合同。本合同的补充合同均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第十二条协议的生效

本协议自乙方法定代表人或授权代表签字并加盖乙方公章且甲方签字并按手印之日生效。本合同一式六份，甲乙双方各执三份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：

（签章）

法定代表人及职务：

委托代理人：

联系方式：

乙方：

（签章）

法定代表人及职务：

委托代理人：

联系方式：