

房屋租赁合同

出租方（甲方）：洛阳晟源易安商业管理有限公司

承租方（乙方）：伊川县机关事务服务中心

房屋租赁协议

出租方（以下简称“甲方”）：洛阳晟源易安商业管理有限公司

承租方（以下简称“乙方”）：伊川县机关事务服务中心

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经友好协商，就甲方将其合法拥有的房产出租给乙方使用事宜，达成如下协议，以资共同遵守。

第一条 房产地址及面积

1. 甲方将坐落于伊川县水寨镇上天院村伊川县先进制造业开发区技术服务中心（以下简称“技术服务中心”）整体出租给乙方使用，园区总占地 40.3 亩，建筑面积 8976.77 平方米。

2. 租赁标的范围：本合同项下租赁标的为园区内不动产及固定附属设施，对应租赁价范围，具体包括：园区内所有建筑物、构筑物、道路、管网、线路、照明系统、暖通空调管网及固定主机设备、水井及设备、操场、大门、园林绿化及景观等全部不动产及固定附属设施（具体明细详见《固定资产移交清单》及平面布置图）。

3. 免费配套使用物资：为落实招标采购二次报价的优惠承诺，出租人按现状向承租人免费提供以下物资设备的使用权，该部分内容不另行计取租赁费用。

3.1 住宿区域的床、沙发、电视、空调、烧水壶等家具家电，以及现

存配套布草、水杯等日常物品；

3.2 会议室、教室内的电教屏、话筒、桌椅等会议、办公家具设备；

3.3 餐厅厨房区域的炊具、餐具等运营用品；

3.4 仓库存放的各类布草、清洁剂及其他消耗品；

3.5 园区监控系统、门禁系统配套设备。

上述所列物资的具体品类、数量，以双方交接时共同确认的《配套物资移交清单》为准。

4. 甲方拥有上述租赁标的的所有权、经营使用权、收益权、处置权。

5. 乙方对上述租赁标的的情况已做充分了解，自愿承租该园区及全部附属资产。

第二条 租赁期限

1. 租赁期限从 2026 年 8 月 1 日起至 2027 年 7 月 31 日止，到期后经双方协商可续签，一年一签，最多续签两次。

2. 乙方有下列情形之一的，甲方可单方终止合同，收回租赁标的：

(1) 利用租赁标的进行非法活动，损害公共利益的；

(2) 乙方未根据合同约定支付租金超过三个月的。

3. 合同期满后，如甲方仍继续出租该租赁标的，且乙方要求继续租赁，则须提前 1 个月向甲方提出，同等条件下乙方享有优先承租权。

4. 租赁期满后，甲方有权收回租赁标的，如乙方不再续租，不得拆除、破坏原装修格局、主体结构及基础设施，产权属于乙方动产部分可由乙方自行处置（但不得损坏不动产及附属设施）。

第三条 租金及交纳期限、支付方式

1. 协议期内乙方租赁技术服务中心年租金：含税价为人民币 4312644.00 元（大写：肆佰叁拾壹万贰仟陆佰肆拾肆元整）；不含税价人民币 3956554.13 元（大写：叁佰玖拾伍万陆仟伍佰伍拾肆元壹角叁分）。

2. 租金支付方式采用：按季度支付，季度租金含税价为人民币 1078161.00 元（大写：壹佰零柒万捌仟壹佰陆拾壹元整）；不含税价人民币 989138.53 元（大写：玖拾捌万玖仟壹佰叁拾捌元伍角叁分）。乙方应在收到甲方开具的税务发票后 10 日内，将下一季度的含税价租金支付到甲方指定的账户。

3. 租赁期间，以下费用均由乙方自行承担并按时足额缴纳，逾期缴纳产生的滞纳金、违约金及相关损失和违约责任均由乙方自行承担：

3.1 物业费、水费、电费、燃气费、网络通讯费、垃圾处理费、污水处理费、运营管理等运营相关费用；

3.2 门岗保安服务费、园林绿化修整维护费；

3.3 园区日常运营所需的维修维护费。

4. 甲方收款账户信息

账户名称：洛阳晟源易安商业管理有限公司

开户银行：中原银行伊川支行

账 号：410308010100042401

第四条 房产的管理、使用及维护

1. 安全管理责任

技术服务中心将租赁房产交付乙方使用后,该房产及所属园区由乙方管理,涵盖但不限于人身安全、财产安全、消防安全、设施设备安全、公共安全、有限空间作业、维护维修施工等全部场景。租赁期间园区内发生的一切安全事故、安全隐患问题,以及由此产生的赔偿责任、经济损失均由乙方自行承担;与甲方无任何关联(因甲方原因和甲方租赁标的存在自身安全问题直接引起的除外),属于第三人责任的,由第三人承担。

2. 房产使用规范与结构管控

乙方不得擅自改动租赁标的的承重结构、房屋主体结构,不得私自变更房产原有使用用途。若乙方违反本条约定,需无条件将租赁标的恢复原状,并全额赔偿甲方因此遭受的全部经济损失。

3. 修缮维护责任划分

3.1 甲方责任:租赁期内,甲方负责租赁标的的房屋主体结构的修缮工作;因乙方使用不当、人为损坏、违规操作等乙方原因造成的主体结构损坏的由乙方承担。

3.2 乙方责任:租赁期内,乙方自行承担租赁标的的装饰装修部分、全部附属设施设备、家具家电及其他固定资产的日常修缮、维修更换工作,所有相关费用由乙方自理。

4. 日常管护与资产保管

4.1 租赁期内,乙方需对全部租赁标的开展常态化日常巡查、检修、维护工作,确保房屋、设施设备持续处于完好、正常可用的运营状态。乙方需妥善管护甲方移交的全部固定资产,因乙方使用不当、保管不善、疏

忽管护或其他过错，导致固定资产损坏、磨损、遗失的，乙方需承担维修、更换或照价赔偿的全部责任。

4.2 乙方需妥善使用、管护、清洁保养甲方提供的全部免费配套物资，物资正常使用产生的自然损耗，乙方无需承担赔偿责任。租赁期满退租时，乙方按物资届时实际使用现状向甲方完成移交。

5. 园区运营与物业服务管理

租赁期内，园区整体运营管理、日常物业服务、设施设备维修维护等全部工作均由乙方自行负责。乙方可自行委托第三方机构实施上述工作，但第三方受托履职不免除乙方的主体责任。在乙方运营管理、物业服务、维修改造作业、园区日常使用过程中，产生的一切人身伤亡、财产损失、安全事故及相关纠纷，全部法律责任、经济赔偿责任均由乙方独立承担。

6. 二次装修与改造管理

乙方因经营需求对租赁房产进行二次装修、改造的，需提前 30 日将完整的装修改造方案、施工图纸等资料提交甲方审核，取得甲方书面同意后方可开工实施。装修改造过程中，严禁改变、破坏房屋原有主体结构、承重结构及外墙立面，不得损坏原有设施设备。若乙方违规施工，需立即整改、恢复房屋原状或照价赔偿，同时承担由此产生的违约金、全部经济损失及相关法律责任。若该装修改造工程涉及行政备案、消防验收等法定程序，乙方需自行完成全部备案、报批及验收工作，取得合法许可及验收文件后方可投入使用。

7. 广告装饰物安装管理

乙方如需在园区墙面、楼顶、公共区域安装广告、装饰类设施设备，必须提前向甲方提交书面报备申请，经甲方书面同意后方可安装施工。未经甲方同意私自安装的，甲方有权无条件拆除，拆除产生的所有费用、造成的全部损失均由乙方承担。若相关安装项目需要行政备案，由乙方自行履行全部备案手续。

8. 征收拆迁补偿归属

租赁期内，若因政府征收、拆迁、政策调整等不可抗力因素产生补偿款、赔偿款的，补偿款项中明确单独核算、归属乙方装修装饰部分的金额，归乙方所有；无明确约定、归属房屋主体及园区固有资产的补偿款项，全部归甲方所有，甲方应协助乙方申报归属乙方的部分。

9. 租赁终止后装修资产处置

租赁合同终止后，乙方租赁期间新增的装修、改造工程中，属于不动产、无法拆分的部分，无偿归甲方所有，产权归属甲方；属于乙方自行购置的可移动动产部分，产权归乙方所有，乙方需在合同终止前15日内全部清理搬离完毕，逾期未清理的，视为乙方自愿放弃该部分资产所有权，甲方有权自行处置，无需向乙方补偿。

第五条 甲乙双方的权利及义务

（一）甲方权利与义务

1. 甲方对房屋主体结构开展修缮、维修施工时，需提前与乙方沟通协商，合理规划施工时间，最大限度降低施工对乙方正常经营运营的影响。
2. 甲方有权对租赁房产开展房屋使用安全检查、甲方自有资产盘点

等管理工作，乙方需全程配合、协助。

3. 针对乙方私自改造房屋结构、擅自安装广告设施、违规装修等违约违规行为，甲方有权要求乙方整改、恢复原状、赔偿损失，对违规安装的设施设备有权予以拆除。

（二）乙方权利与义务

1. 乙方需无条件配合甲方开展房屋安全巡查、使用检查、资产盘点、合规核查等各项管理工作，主动提供必要协助，不得阻挠、干扰甲方正常履职。

2. 甲方开展房屋主体结构维修、修缮施工时，乙方需积极配合协助，不得无故阻挠施工、拖延维修进度。若因乙方阻挠、不配合等自身原因，导致甲方无法及时完成维修工作，进而产生的房屋损坏扩大、安全事故、经济损失等一切后果，均由乙方自行全权承担。

3. 乙方需严格遵守本合同约定及相关法律法规，合规使用租赁房产，不得擅自变更房屋结构、使用用途，规范开展装修改造、广告安装等经营活动，全面履行安全管理、运维养护、费用承担、损失赔偿等全部合同义务。

4. 在遵守本合同约定及法律法规的前提下，乙方享有园区自主运营、自行选聘第三方服务机构开展物业及维修工作、合法合规经营的权利。

5. 租赁期内乙方若需提前退租、终止租赁合同的，须提前 30 日向甲方提交书面退租申请及相关说明材料，征得甲方认可并按合同约定办理后续解约手续。退租交接前，乙方必须全额结清租赁期间产生的全部费用，

包括但不限于租金、水电费、物业费、维修费、违约金、滞纳金等所有应付费用。若乙方未按约定提前告知或未结清全部费用，甲方有权不予办理退租验收及交接手续，由此产生的逾期占用费用、经济损失及相关责任均由乙方自行承担。

第六条 违约责任

1. 合同签订后甲方未按约定向乙方交付租赁标的及固定资产，导致乙方不能及时运营的，每逾期一日，甲方应向乙方支付月租金 3‰ 的违约金。逾期超过 10 日的，乙方有权解除合同并要求甲方赔偿损失。

2. 乙方未按合同约定时间交纳租金的，甲方有权按照合同逾期天数，向乙方收取每日月租金 3‰ 的违约金；逾期超过三个月的，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿损失。

3. 非因本合同约定事由，未经双方同意，单方面擅自解除合同的，违约方需向守约方支付合同总价款百分之五的违约金，并赔偿由此造成的经济损失。

4. 乙方根据工作和服务需要可以转租，但乙方不得以经营、盈利为目的的转租，否则甲方有权单方解除本合同，乙方应向甲方支付本合同总价款 5% 的违约金。

5. 乙方违反本合同关于二次装修、固定资产维护、安全管理等约定的，甲方有权要求乙方限期整改；逾期未整改或整改不合格的，甲方有权解除合同，乙方需向甲方支付合同总价款百分之五的违约金，并赔偿由此造成的损失。

第七条 合同的解除

1. 经甲乙双方协商一致，可以书面形式解除本协议。
2. 租赁标的如因地震、洪水、台风等不可抗拒的自然灾害导致损毁导致本协议无法继续履行的，任何一方均有权解除本协议。
3. 因政府征收、征用、拆迁等原因导致房产灭失或无法使用的，本协议自动解除，双方按相关法律法规及政府相关规定处理后续事宜。
4. 本协议解除后，乙方应在 30 日内腾退并返还房产，结清所有应承担的费用，租金按实际使用时间计算，多退少补。

第八条 争议解决的方式

本协议在履行过程中发生的争议，由双方协商解决；协商不成的，任何一方均有权依法向房产所在地人民法院提起诉讼。

第九条 其他约定

1. 本协议未尽事宜，由甲乙双方另行协商，并签订书面补充协议。补充协议与本协议具有同等法律效力。
2. 本协议的附件（包括但不限于《固定资产移交清单》、平面布置图、《配套物资移交清单》等）是本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。
3. 本协议一式捌份，甲方执伍份，乙方执叁份，具有同等法律效力。本协议自双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）

(本页无正文，为合同签署页)

出租方:

(盖章)



法定代表人(或授权代表人):

日期: 2026年8月27日

承租方: (签章)



法定代表人(或授权代表人):

日期: 2026年8月27日

附件 1:

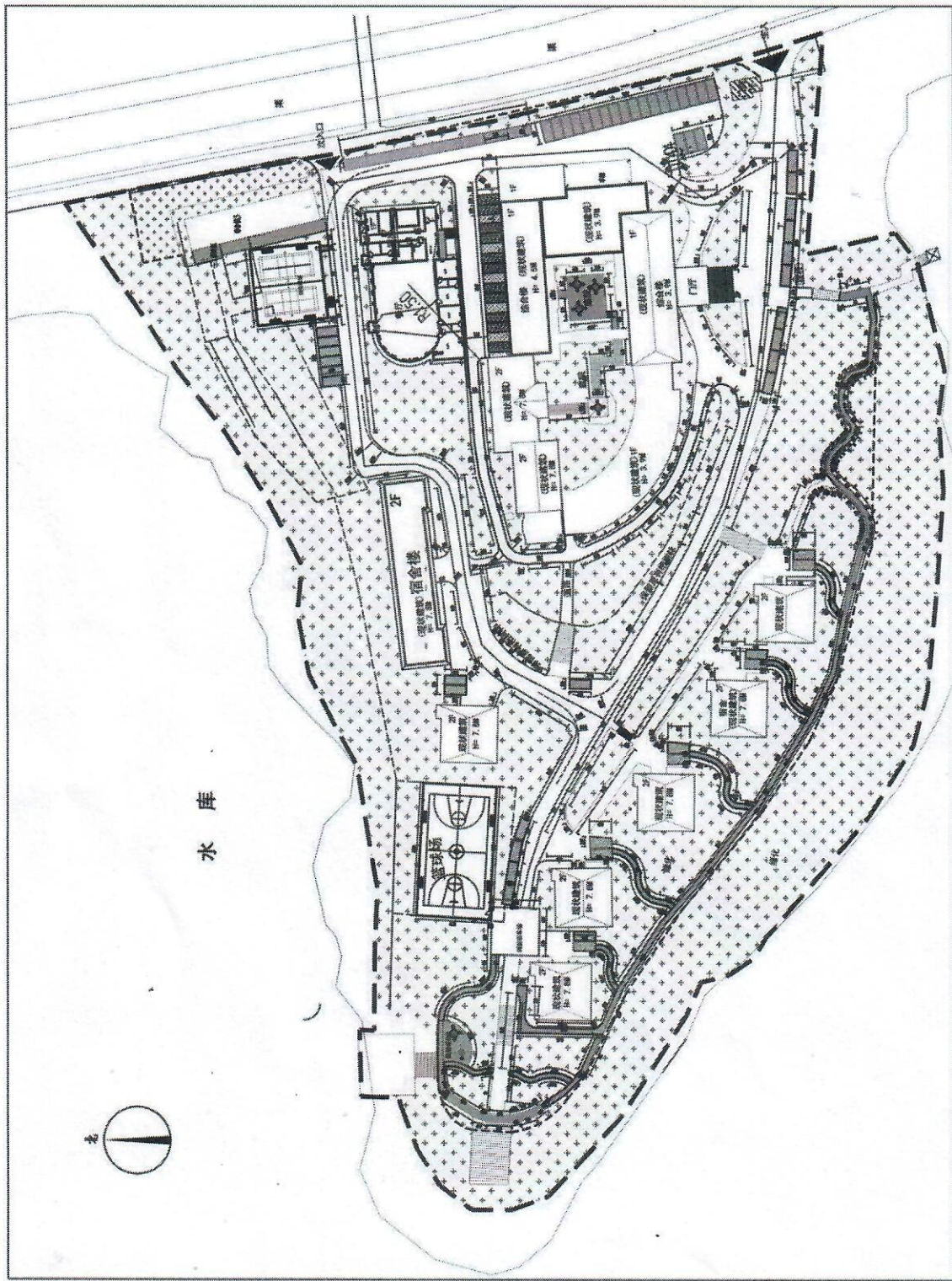
固定资产移交清单

序号	名称	结构	建成年月	单位	数量(m ²)	备注
1	综合楼	砖混	2004 年 5 月	m ²	3820.00	
2	1-6#别墅	砖混	2004 年 5 月	m ²	2340.00	
3	餐厅	框架	2004 年 5 月	m ²	641.14	
4	厨房	砖混	2004 年 5 月	m ²	169.05	
5	宿舍楼	砖混	2004 年 5 月	m ²	910.00	
6	教室	砖混	2004 年 5 月	m ²	60.00	
7	门岗	砖混	2004 年 5 月	m ²	36.58	
8	9 号楼	砖混	2004 年 5 月	m ²	1000.00	
9	小计	-	-	-	8976.77	

注：包含道路、管网、线路、照明系统、暖通空调管网及固定主机设备、水井及设备、操场、大门、监控及门禁系统、园林绿化及景观等设备设施。

附件 2:

总平面图



有限公司

附件 3:

配套物资移交清单

