

编号：2025-002

房屋租赁合同

南京三宝科技股份有限公司

房屋租赁合同书

甲方：（出租人）南京三宝科技股份有限公司

乙方：（承租人）南京市计量监督检测院

甲、乙双方经友好协商，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，就租赁房屋一事达成以下协议。

第一部分房屋概况

第1条 甲方系该房产权利人，现依法出租下述房屋给乙方使用。

南京市栖霞区马群大道10号三宝科技园2/3/4/5/6号楼

第2条 租赁房屋法律概况及用途

1、房屋所有权证书登记人：南京三宝科技股份有限公司

2、租赁房屋范围和房屋所有权证书编号：苏（2025）宁栖不动产权第0033368号

3、房屋所有权证书上登记的房屋建筑面积共为51932.05平方米，甲方实际出租房屋的建筑面积约为12542.17平方米。

4、上述租赁房屋，乙方只能用作办公用房。

第二部分租赁期限

第3条 房屋租赁期限为334日，即自2025年1月1日至2025年11月30日止。

第三部分租金条款

第4条 租金标准：2025年1月1日至2025年11月30日期间，租金为4980000元（大写：肆佰玖拾捌万元）。

第5条 乙方租金支付方式：转账汇款，合同签订后十个工作日内支付首付款1247200元，合同签订后四十个工作日内支付尾款3732800元。

第四部分相关费用

第6条 房屋因出租所得而产生的税收由甲方承担。

第7条 在房屋租赁期间，以下费用由乙方承担：水、电、电话、网络通信、垃圾处理、电梯的电费、维护年检等，费用标准详见附件二；物业管理费收费标准及支付方式详见附件二。

第8条 相关费用支付时间及支付方式

1、当月产生的水电等费用乙方应于次月的10日前支付给甲方。

2、附件中的费用支付时间按费用产生的次月的10日前支付。

第9条 承租期间，如果发生有关部门征收本合同中未列出项目但与房屋出租有关的费用，按照国家相关规定执行，若规定不明的，由甲、乙双方协商处理。

第五部分房屋的转租和改变用途

第10条 如乙方用租赁场地投资新设公司，则乙方应在新设公司取得营业执照后5日内，新设公司与甲方重新签订租赁合同，约定双方权利和义务。如乙方把租赁场地转给乙方关联企业使用的，乙方负责在两周内按要求提供材料给甲方，并负责签署关联企业承诺书。

第六部分房屋使用和修缮

第 11 条 乙方如需改变房屋的内部结构、装修和设施时，需提前向甲方书面申请，经甲方书面同意后方可施工，乙方改造时不得损坏房屋设施。

第 12 条 甲方同意乙方进行房屋装修和设施改造时，相关费用由乙方自理。退租时，乙方须保持原状，不得损坏现有装修。房屋装修约定详见《附件三》。

第 13 条 由于租赁时间的特殊性，乙方租赁起始日甲方将对乙方租赁范围内的中央空调、强电系统、上下水系统、室内监控、广播系统、弱电系统（电话、网络、机房线路等设施）、电梯、门禁系统、房屋设施与装修等不再承担维护责任，如需维护时可委托甲方但相关费用由乙方承担。

第 14 条 租赁期间，甲方对房屋和设施检查、修缮时乙方应予积极协助，但甲方需提前两日书面通知乙方。

第 15 条 乙方租赁的房屋外墙、屋顶（改装部分和已改造的房屋结构除外）维护费用由甲方承担。

第 16 条 园区公共设施：如配电房、消防控制系统、污水处理系统等由甲方负责管理并承担维护费。

第 17 条 园区内甲方独享的设施维护费由甲方承担，乙方独享的设施维护及费用由乙方承担。

第 18 条 乙方独享的设施：中央和独立分体空调、弱电系统（通讯、网络系统、机房、监控等）、电梯、强电系统、上下水及租赁房屋内的门窗等由乙方负责维护，也可委托甲方维护但费用由乙方承担。

第 19 条 因乙方装修、改变和使用不善造成房屋及关联设施的损坏需要维护时，由乙方负责。

第 20 条 租赁期间，如防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行当地有关部门规定承担全部责任并服从甲方监督管理。

第七部分甲方权利与义务

第 21 条 甲方可以根据园区需要公布有关管理规定。

第 22 条 甲方有权要求乙方按时支付协议中约定费用。

第 23 条 协议期内甲方不得无故终止协议收回房屋。

第 24 条 甲方应向乙方提供水、电、物业服务，不得无故停止上述服务（非甲方原因除外）。

第 25 条 其他条款见附件。

第 26 条 甲方负责对所出租房屋主体结构、外墙面、屋顶（改装部分和已改造的房屋结构除外）、园区公共设施（广场、绿化环境、道路、室外监控、消防系统、配电房设施、污水处理系统）的维修（因乙方原因造成的损坏除外）。

第 27 条 甲方需每年对出租房屋内的水电设施、消防设施以及房屋的结构安全进行检查，但会提前两天以书面的形式通知乙方。

第八部分乙方权利与义务

第 28 条 乙方有权在承租场地开展研发、办公和经营活动。

第 29 条 乙方有权按租赁相关约定合理使用园区内的公共设施。

第 30 条 在租赁期限内，如遇甲方转让出租物的部分或全部产权，在同等条件下可以优先考虑乙方对本出租物享有优先购买权。

第 31 条 协议期内，甲方不得不经双方协商调整有关费用。

第 32 条 乙方有权对园区的管理提出合理化建议。

第 33 条 乙方在承租期间需遵守甲方相关规定。今后如遇园区管理涉及到乙方权益时，需与乙方协商解决。

第 34 条 乙方应按照本协议约定缴纳各项费用。

第 35 条 乙方在园区内的经营、生活应遵守国家法律法规，并独自承担因此造成的损失。

第 36 条 租赁期满，甲方如继续出租，在同等条件下，乙方享有优先续租权。

第九部分不可抗力和例外

第 37 条 不可抗力系指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。

第 38 条 因不可抗力导致甲乙双方或一方不能履行或不能完全履行本协议约定的有关义务时，甲乙双方相互不承担违约责任。但遇有不可抗力的一方或双方应于不可抗力发生后 10 日内将情况告之对方，并提供有关部门的证明。

第 39 条 因不可抗力原因致使合同不能继续履行的，本合同终止，甲、乙双方互不承担责任。租金按实际租赁天数计算，多退少补。

第 40 条 在租赁期间内，因国家政策、政府行为等发生变化，致使合同不能继续履行，本合同终止，甲、乙双方互不承担责任。租金按实际租赁天数计算，多退少补。

第 41 条 合同履行期间，如因甲方原因，导致房屋发生倒塌、房屋被认定为危房，并且致使乙方无法正常办公的，则在甲方维护或修缮完毕之前，甲方应减免这段日期的租金。

第十部分通知

第 42 条 依照本合同要求任何一方发出的通知或其它联系应以中文书写，通知可以专人递交，或以挂号信件、或以特快专递服务或图文传真发送到另一方。

甲、乙双方确认的通信地址、收件人为：

甲方通信地址：南京市栖霞区马群大道 10 号，邮政编码：210049，收件人：王蓉

乙方通信地址：南京市栖霞区马群大道 10 号，邮政编码：210049，收件人：陈鸿飞

甲、乙双方确认的传真号码为：甲方 025-84356666，乙方 025-86735888。

第十一部分争议解决

第 43 条 对于因本合同履行而发生的争议，双方应协商解决，协商不成，可向租赁房屋所在地法院提起诉讼。

第十二部分合同生效

第 44 条 本合同自双方签署之日起生效。

第十三部分违约责任

第 45 条 有下列情形之一的，甲乙双方可终止协议，如造成对方损失的，由其负责赔偿：

- (1) 未按约定时间移交房屋的；
- (2) 未按甲乙双方已约定条款提供服务；
- (3) 擅自将承租的房屋转让、转借他人或调换使用的；
- (4) 擅自拆改承租房屋结构或改变承租房屋用途的；
- (5) 累计拖欠金额达人民币五千元的；或逾期付款超过 10 个工作日的；
- (6) 利用承租房屋进行违法活动的；
- (7) 故意损坏承租房屋的；
- (8) 阻碍甲方进行安全检查和房屋检修；
- (9) 违法违规行及违反园区双方认可的相关规定。

第 46 条 租赁期间，任何一方提出终止协议，需提前一个月书面通知对方，经双方协商后签订终止协议书，在终止协议书签订前，本协议仍有效。

第 47 条 租赁期间双方必须信守协议，任何一方违反本协议的规定，须向对方交纳年度租金的 10%作为违约金。

第 48 条 甲方逾期未交付房屋或未按本合同约定及时提供服务的，每逾期一日，乙方有权按月租金的千分之三向甲方收取滞纳金。

第 49 条 乙方逾期未交租金或其他合同约定的费用的，每逾期一日，甲方有权按应付未付金额的千分之三向乙方收取滞纳金。

第十四部分附则

第 50 条本合同一式六份，甲、乙双方各存三份，具有同等法律效力。

第 51 条本合同如有未尽事宜，可经双方协商作出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。如补充规定与本合同有关条款不一致，则以补充规定为准。

甲方盖章：

代表签字：

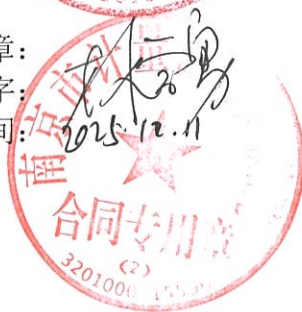
签订时间：



乙方盖章：

代表签字：

签订时间：



附件一：

发票开具约定

甲方：南京三宝科技股份有限公司

乙方：南京市计量监督检测院

依据项目长期合作的基本思路及园区租赁具体情况，经双方协商租赁发票开具方式：

- 1、甲方同意向乙方提供房屋租赁发票，税金由甲方承担。
- 2、乙方向甲方交纳的水、电费等，甲方开具相应的收据（电费收据另附总发票复印件）。
- 3、乙方向甲方交纳的物业管理费，甲方的合作企业可开具物业管理发票。
- 4、本协议书未尽事宜，由双方协商确定。

附件二：

通讯网络、水电、垃圾清运和物业管理收费标准

甲方： 南京三宝科技股份有限公司

乙方： 南京市计量监督检测院

关于三宝园区的通讯网络、水电、垃圾清运和物业管理费的收费标准，按照目前的市场价和园区的实际情况经双方协商，达成协议：

1、通讯网络费用

按实收取，如乙方与电信局、网络供应商直接业务关系，则与甲方无任何收费关系。

2、供电费用

供电费用按照发改委的文件，转供电加价不得超过 10%。由于变压器、地下电缆、线损及电分表等造成配电房的总电表读数大于各单位分电表读数之和总数，此多余电数将按照各单位用电比例进行分摊。

3、水费

(1) 水费按照自来水公司向甲方收费的标准收费；

(2) 水费按照园区各计量表计算。

4、物业管理费

(1) 甲方物业管理费按照租赁面积占比收取乙方的物业管理费；

(2) 租赁面积按甲乙双方租赁协议中约定的面积计算；

(3) 按照半年支付一次方式，具体付款时间参照房屋租赁费时间支付；

(4) 租赁面积增加时物业管理费按此方式增加。

5、垃圾清运费：甲方按乙方租赁面积占比收取乙方的垃圾清运费（按市政收费标准计算）。

6、以上费用收取时间按合同书约定执行。

附件三

园区办公房装修约定

经甲乙双方协商，装修时甲乙双方工作须符合以下约定：

1、定义：

(1) 建筑主体结构：主体结构是基于地基基础之上，接受、承担和传递建设工程所有上部荷载，维持上部结构整体性、稳定性和安全性的有机联系的系统体系，它和地基基础一起共同构成的建设工程完整的结构系统，是建设工程安全使用的基础，是建设工程结构安全、稳定、可靠的载体和重要组成部分。包括：梁，柱，剪力墙及楼面板，屋面梁及屋面板。

(2) 设备设施：包括室内上下水、电、通讯、监控、广播系统、弱电等各种管道、线路安装工程、楼地面工程、门窗、防水工程、地板、通风、中央空调（包括管道及机体）等各种已有的隐蔽工程以及已固定在墙面地面的设施。

2、不得改变或损害所在建筑主体结构及现有设备设施，若必需改动、拆除现有设备设施，需在装修方案中明确，须征得甲方同意，并承担改造后承担的责任和费用。

3、改造物体不能影响整个园区的形象和经营需要，不能影响相邻单位正常的经营活动。

4、改造物体不得影响公共通道以及消防需要，楼梯可以相对封闭，但门应向外开，同时要在显著位置标明紧急消防通道警示语。

5、乙方自行委托他人装修，其委托单位应报经甲方认可后方可施工，施工时应不影响其他企业的正常工作。

6、乙方应于装修入园前两日为施工人员办理出入证，并对施工人员负有监管职责，并承担任何应施工时造成甲方或第三方的损失。

7、乙方必须安排施工人员将建筑垃圾装袋，于规定时间段堆放在甲方指定地点，及时运走。或委托甲方运走，但需支付建筑垃圾清运费，建筑垃圾清运费甲方按市场价收取。

8、双方确认上述条款中乙方对其中任何一条款违约，甲方有权对其提出书面整改要求，在乙方收到书面要求后仍不作出整改，甲方有权要求停止相关装修，无论乙方正处于装修的何种阶段。

9、乙方租用的楼层允许承重为 200 公斤/平方米，乙方使用的所有电器最大允许载荷为小于 500 千瓦。

10、合同到期后如不再续租，乙方须按甲方要求恢复房屋租赁前的原初状态或者按照房屋装修附着物不可拆除即无偿转让给甲方来处理。

