

# 江宁高新区人才公寓租赁协议

出租方（甲方）：南京江宁（大学）科教创新园有限公司

承租方（乙方）：金陵科技学院

鉴于乙方拟承租江宁高新区人才公寓，经甲乙双方友好协商，就公寓租赁事宜达成如下协议并共同遵守：

## 一、人才公寓基本信息

人才公寓位于江宁高新区芝兰路以北、知行路以东，总建筑面积 107233.6 m<sup>2</sup>，其中地上面积为 84498.4 m<sup>2</sup>（商业 14550 m<sup>2</sup>），地下面积为 22735.2 m<sup>2</sup>，由五栋 18-28 层高层住宅构成（5 栋为龙湖冠寓整体打包）。1 栋为简装住宅，面积 230 平米，四室两厅一厨四卫。2 至 4 栋为精装住宅，面积 130 平米，三室两厅一厨两卫，统一配置家具家电及厨卫设施。

## 二、租赁标的

甲方同意将人才公寓 2 栋 68 套房屋租赁给乙方作为 **学生宿舍** 使用，房屋现状为 精装修。

## 三、租赁期限

1、租赁期限为 1 年，自 2025 年 9 月 1 日至 2026 年 8 月 31 日。

2、租赁期满后乙方要求续租的，应提前 30 日书面告知甲方，经甲方同意后双方就续租事宜进行协商，并由甲乙双方于租赁期届满前另行签订《房屋租赁协议》。

3、若乙方未在期限届满 30 日前书面提出续租申请，则视为乙方放弃续签，甲方有权在服务期限之最后 30 天内为该公寓重新寻找意向客户做必要之准备工作。但因乙方租赁需求的特殊性，甲方保证保留乙方的优先续租权和使用权。

#### 四、租金标准及支付方式

1、租金标准：人民币 2800 元/月/套（含物业费），计年租金 2284800 元人民币。套数数量暂定，最终按实结算。

2、租金每半年支付一次，先付后租。首次租金于 2025 年 9 月 1 日前缴纳，其余租金在前一个租期结束 10 日前支付，甲方在收到乙方缴纳的租金后十五个工作日内向乙方提供租赁发票。租金不包括水电费、电话网络费、有线电视费/数字电视费等在使用租赁承租物业过程中所产生的费用。

#### 五、押金

甲乙双方在协议签订后，乙方向甲方支付押金 无 元人民币，此款项在租期结束或合同解除、终止后，经甲方验收合格后无息退还乙方。

#### 六、公寓的交付与返还

##### （一）公寓的交付：

1、甲方于租赁期限起始当日将公寓交付乙方，公寓现有装修、家具、厨卫浴洁具、电话宽带等。具体内容详见本协

议附件2《物品交接单》。甲乙双方根据《物品交接单》对房间内的装修及配备进行核对后签字确认，并由甲方向乙方移交公寓钥匙等相关物品后视为交付完成。甲乙双方确认，租赁期限内公寓的使用权归乙方享有，乙方应按时支付甲方租金及其他各项费用。

2、因乙方原因未能按时接收公寓的，租赁期限不予顺延，乙方仍从租赁期起始日承担应付各项费用。

3、从合同签订之日起，进驻期间布置家具。

## （二）公寓的返还

1、本协议期满终止或提前解除当日，乙方应立即腾清并按交付时的原状及《物品交接单》的内容向甲方交还所用公寓，保持公寓内的家具家电（乙方的家具乙方回收）、装修等设施的完好状态，不得留存物品或影响公寓的正常使用；甲乙双方根据《物品交接单》经对房间内的装修及配备进行核对后重新签字确认，并由乙方向甲方交还公寓钥匙等相关物品后视为公寓返还完成。

2、乙方添置的物品可由其自行收回，若公寓本身及甲方配置的家具家电等设施设备因乙方原因导致有损坏的，则视损坏程度由乙方进行维修或照价赔偿，因此所发生的所有费用由乙方承担。若乙方押金余额不足以支付赔偿金额，甲方有权向乙方追偿。

3、乙方在本协议期满或提前解除当日未交还所用公寓的，甲方有权按日租金标准向乙方按日收取违约金（按日

租金标准=乙方已履行期间最末一月租金总额/30为计算基数，赔偿天数=实际归还公寓日期-本协议约定应归还日期)。同时甲方有权采取必要的措施强制(包括但不限于停止能源供应、物业服务等)收回公寓，乙方放弃遗留在甲方公寓的任何物品的所有权，遗留物品可由甲方进行任何方式的处理；若因影响下一个使用人使用公寓并据此向甲方提出索赔的，甲方有权就此费用向乙方提出索赔或追偿，乙方承担全部赔偿责任。

## 七、公寓的修缮和使用

1、甲方保证公寓本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态；乙方未经甲方同意不得私自将公寓内物品移出公寓，不得擅自更换、增减公寓内外电器、家具等配套设施设备，不得改变公寓之现状，包括其中的装修、配备、电线铺设及装饰等，不得对公寓的任何结构、窗户、墙壁、天花板、梁或踢脚或任何其他部位作任何结构性改建或表面的改变。乙方如未经甲方许可，擅自对公寓装修装饰的，须在甲方通知后的24小时内恢复至入驻公寓时的原装。

2、甲方负责公寓主体结构的维修、公寓内及公共区域的水管电线、设备设施、其他固定装置等因质量问题或正常使用损耗出现的损坏，乙方应于发现此类损坏时即刻通知甲方或其授权代表；因乙方使用所造成的公寓损坏以及公寓内或公共区域设施设备损坏、破损、缺失的，乙方需按入驻时的状态进行修复，并承担全部维修及更换费用，若在甲方通知后的24小时内，乙方没有采取有效措施进行维修或修复，则

甲方可进入公寓并自行维修或修复，并根据损坏部位的维修及折旧费用及由此引起的任何损失对乙方进行追偿，相关费用将在乙方账单中以体现，并与下一期账单一并缴纳。房间内的易耗品（如灯泡等）的损坏更换由乙方自行负责。

## 八、入住人信息报备

同一公寓最多同时居9人，且入住前乙方须及时向甲方报备入住人员信息（包括但不限于同住人的姓名、身份证件、联系方式、同住双方关系等）并填写《入住人员信息登记表》，以便于甲方和物业对公寓进行管理或必要时提供给公安、街道等有关部门，入住期间乙方如有人员更换须在入住前向物业报备，如隐瞒不报所产生的一切后果由乙方负责。

## 九、协议的终止与解除

（一）协议期限内，经甲乙双方协商一致可以变更或提前终止本协议，需由双方就此事项签署补充协议。

（二）甲方有下列行为之一的，乙方有权解除本协议。

- 1、甲方逾期交付公寓超过 15 日的。
- 2、甲方交付的公寓存在重大质量瑕疵，乙方无法使用的。
- 3、公寓被依法查封、拍卖的。

（三）乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本协议并要求乙方退还公寓、赔偿损失：

- 1、未经甲方书面同意，转借、转租公寓的。若发现乙方有上述行为，且不论该违约行为或状态是否已消除，甲方可要求乙方支付惩罚性违约金，按乙方违约期限内应付租金的2倍计算。

2、未经甲方书面同意，拆改公寓结构或拆除、拆卸公寓装修、设施设备、损坏公寓，经甲方告知后，未在规定期限予以整改的。

3、将公寓转作仓库或其他非居住使用目的、利用公寓存放危险品、违禁品或在公寓内外进行违法活动。

4、因乙方原因导致火灾、水灾等事故的。

5、违反《江宁高新区人才公寓管理办法》行为，经甲方警告3次（含）以上的、经甲方责令改正后拒不改正或造成甲方损失的。

6、故意提供虚假入住人员身份信息的。

7、乙方未按照本协议约定缴纳租金，每逾期一日，按应付租金的3‰支付违约金，经甲方通知后7天内仍未补缴的，甲方有权没收押金，并单方面解除协议。

8、其他违反本协议所约定的有关义务或责任，经甲方通知后7天内仍未全面更正。

## 十、违约责任

一方若存在违反租赁协议约定的情形，应当赔偿守约方所受直接经济损失、并承担守约方采取应对措施所产生的费用，包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、鉴定费等相关费用。

## 十一、责任限制

（一）甲方无须就下列事件向乙方或其所指定的人士承担任何责任。

1、由于火灾、水灾等不可抗力的原因或甲方无法控制的

其他原因而导致的任何财产或人身损失或损害；或非因甲方原因而造成的供电或供水短缺或中断。

2、非因甲方故意或重大过失而发生于公寓内或建筑物或其任何部分的任何危险、伤害或生命财产的损失。

3、如遇不可抗力或政府拆迁、征收或征用等原因导致甲方无法继续向乙方提供公寓服务，甲方有权提前解除本协议而无需向乙方承担违约责任；

4、甲方无须对乙方或乙方所授权的任何人士、来访者或经许可进入或使用公寓、建筑物或其任何部分的其他人的行为负责。

## 十二、其他

1、自合同签订之日起至 2025 年 8 月 31 日，为甲方给予乙方的装修免租期。

2、经甲方许可后，乙方才可以对公寓改造、装修装饰（如购买热水器等），并保证符合环保、建筑、消防、安监、规划等方面的规定。乙方施工期间安全责任应由乙方自行承担。若乙方对公寓改造、装修装饰，导致公寓本身及附属设施、设备遭受损失，则乙方应按原价赔偿。乙方对公寓改造、装修装饰时不得影响和妨碍第三方的正常生产与经营活动；如因乙方过错导致第三方遭受损失而向甲方索赔，甲方将情况告知乙方后，乙方应立即妥善处理并承担因此所产生的责任与损失。

3、乙方负责房间内部的日常维护及维修工作，包括但不限于的自行购买的热水器、易耗品（如灯泡、桌椅、插座等）

的损坏更换，相关费用由乙方自行负责。若发现乙方未履行维修责任或存在不当使用行为，甲方有权要求乙方限期整改。

4、未经甲方书面同意，对公寓改造或装修装饰而拒绝恢复原装，经甲方告知后，未在规定期限予以整改的，甲方有权解除本协议并要求乙方退还公寓及赔偿损失。

5、租赁期间内，乙方是公寓实际使用人及管理人，乙方或其授权使用人员需要时刻注意防火、防盗、防触电，不做危及自身人身安全的活动；乙方或其授权使用人员在公寓内发生的一切安全事故包括但不限于高空抛物、水电使用不当、在房屋内摔倒等事项，因此所造成的人身伤亡及财产损失由乙方自行承担。

6、租赁期间内，乙方指定现场负责人，现场负责人对入住人员进行审核和安全巡查，并负责入住人员的人身及财产安全、处理房屋内部安全问题等。

7、本协议履行过程中若发生争议，由双方协商解决；协商不成时，任何一方均可向房屋所在地人民法院起诉。

8、除本协议另有规定外，任何一方未经另外一方事先书面同意，无权让予或转让本协议项下的任何权利或义务。本协议未尽事宜，可由甲乙双方另行商定。

9、本协议自双方法定代表人或授权代表签字、公司盖章之日生效，一式肆份，各执贰份。本协议附件是本协议的组成部分。

乙方现场负责人：

附件列表

附件 1：租户公约

附件 2：物品交接单

附件 3：甲方营业执照复印件

附件 4：入住人员身份证复印件（如有）

附件 5：入驻人员信息登记表（如有）

甲方：（公章）

乙方：（公章）

法定代表人：

法定代表人：

（或授权代表）

（或授权代表）

日期：

日期：

## 附件 1：租户公约

### 江宁高新区科创园人才公寓**管理规约**

#### 第一章 总 则

第一条 为了保障**国有资产**物业的合理使用，建立物业区域内良好的公共秩序，营造安全、文明、和谐的居住生活和工作环境，**同时避免国有资产的损坏和灭失**，制定本**管理规约**。

第二条 本**管理规约**作为**企业**和**使用人**入住的管理规定，对**企业**和**使用人**均具有约束力。

#### 第二章 入住及搬离流程

第三条 **企业**和**使用人**根据需求向园区管理部门申请住房需求，提供相关手续。

第四条 手续完备后，应当向物业管理企业进行登记，物业管理企业按照规定办理入住手续。

第五条 **企业**和**使用人**需搬离园区的，应当向物业管理企业登记，经园区管理部门同意后方可搬离。

#### 第三章 入住企业的权利和义务

第六条 **企业**和**使用人**的权利

- (一) 享有物业管理的服务。
- (二) 享有园区管理部门的服务。

第七条 **企业**和**使用人**的义务

(一) 自觉遵守本**管理规约**，遵守物业管理区域内其他各项规章制度，并配合园区管理部门和物业管理企业的工作，积极维护保全国有资产。

(二) 应当遵守园区管理部门的住房分配，不得擅自变动人员居住情况。

(三) 按照约定缴纳租金、公共能耗费、汽车停放费、特约上门服务费等其他费用。

(四) 法律、法规规定的其他义务。

第八条 相邻住户应按照有利于共同生活、和谐相处的原则，根据相关法律法规的规定，妥善处理供电、供水、供热、供气、排水、通行、通风、采光、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的问题。

第九条 企业和使用人在本物业区域，不得有以下行为：

(一) 擅自改变物业的原设计用途；损坏或者擅自变动建筑主体和承重结构、建筑外观（含外墙、外门窗、阳台等部位设施的颜色、形状和规格）。

(二) 擅自占用或损坏楼梯、扶栏、走廊、大堂、地下室、平台、天台、外墙、屋面、道路、绿地、停车场等物业共用部位、共用设施设备及相关场地。

(三) 擅自拆除、移装、占用或损坏供水、供电、供气、通讯、排水、消防、体育、建筑小品等物业共用设施。

(四) 在楼宇外安装晾衣架。

(五) 在非指定位置堆放、倾倒或抛弃垃圾、杂物。

(六) 在本物业区域内存放易燃、易爆、剧毒、放射性物品；排放有毒有害物质；发出超标噪声。

(七) 在物业共用部位和相关场所随意悬挂、张贴、涂鸦或刻画。

(八) 利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动。

(九) 高空抛洒物品（对高空悬挂、搁置的物品应妥善管理）。

(十) 法律法规禁止的其他行为。

第十条 **企业**和使用人在本物业区域内不得饲养家禽、家畜、鸽子、大型犬类。

第十一条 **企业**和使用人在装饰装修时，应遵守以下管理规定：

（一）需要装饰装修房屋的，应当向物业管理企业登记，**经园区管理部门批准**，签订装饰装修管理服务协议。

（二）遵守建设部《住宅室内装饰装修管理办法》和《南京市房屋安全管理办法》、《南京市住宅装饰装修管理办法》、《南京市物业服务收费管理实施办法》等相关法律法规规定，按装饰装修管理服务协议的约定规范装饰装修行为，遵守装饰装修的注意事项。

（三）因房屋装饰装修或其专有部位中发生渗水等问题影响其他**住户**安全、正常使用物业的，**企业**应及时予以修复处理，由此造成的损失，相关责任人要及时予以赔偿。

（四）**企业和使用人**应严格遵守本物业区域装修施工时间（上午 8:00 时至 12:00 时，下午 14:00 时至 18:00 时）。**其余时间**不得从事敲、凿、锯、钻等产生噪声的施工。

（五）应按设计预留的位置安装空调室外机。未预留位置的，应按建设单位要求或物业管理企业统一指定的位置安装，空调室外机要注意安装牢固，防止跌落，空调冷凝水集中收集；空调室外机如发出超标噪声的，应立即修复或更换，直至符合国家噪声标准后再使用。

（六）商铺使用人不得随意悬挂招牌、招贴广告和宣传画。如经批准悬挂招牌、招贴广告和宣传画的，应符合相关规定，不得影响物业整体形象，不得损害相邻**使用人**权益。

（七）不得擅自在房屋建筑的外墙上安装遮阳篷、防护栏、晒衣架、花架、鞋架、封闭阳台等。如需安装上述遮阳篷等物件或封闭阳台的，要注意安装牢固，防止跌落，并应按照物业管理企业统一安排的式样、规格、颜色进行施工。

(八) 安装太阳能热水器应征得相关部门同意并符合相关规范，不得违反房屋安全使用规定、破坏楼宇外观、侵害其他物业使用人利益。

(九) 如因上述(五)、(六)、(七)、(八)条款所涉空调室外机等安装不牢固造成公共财产受损，相关责任人应承担赔偿责任，如无法确认责任人的，由本单元(或楼幢)全体物业使用人共同承担维修费用，如造成人员伤亡的，按相关法规处理。

**第十二条 企业和使用人在治安、消防管理方面，应遵守以下约定：**

(一) 在本物业区域内发现行为可疑人员应及时与物业管理企业联系。

(二) 加强自身安全防范意识，自觉遵守有关安全管理措施。

(三) 加强消防安全意识，了解防火、自救常识。

(四) 爱护各种消防设施设备，遵守消防各项规定，发现火灾隐患，应及时通知物业管理企业处理。

(五) 不得在本物业区域内燃放烟花爆竹。

**(六) 电瓶车不得进入楼道、户内充电。**

**第十三条 企业和使用人在车辆行驶和停放方面，应遵守以下规定和约定：**

(一) 车辆应在指定的停车位(停车区域)停放，禁止占用、堵塞消防通道和公共通道等。

(二) 按照规定或约定交纳停车管理服务费用。

(三) 严格按照交通标识的要求行驶车辆，车辆进入本物业区域应低速行驶(每小时5公里)。

(四) 爱护停车场设备设施，造成损坏的应承担赔偿责任；车位只可用作停放车辆，不得堆放杂物、安装设施或改作他用。

(五) 不得在本物业区域内试车、练车。

(六) 机动车辆按规定进出，驾车人应主动出示证件，服从管理人员的指挥。

(七) **企业**和使用人对车辆有保管要求的，应与物业管理企业另行签订车辆保管协议。

**第十四条 企业**和使用人在电梯使用方面，应遵守以下规定：

(一) 使用电梯应文明操作，禁止用钥匙等硬物按动或拍打显示按钮及随意按动警铃按钮，禁止在轿箱内摇晃电梯。

(二) 不得超载运行，当超载信号声响时，最后进入的乘客应自觉退出，不得采取任何形式的强制关门手段。

(三) 儿童乘坐电梯必须由成人携带，切勿让儿童单独搭乘或进入电梯，且不得在电梯内嬉戏玩耍，以免发生危险。

(四) 切忌将液体状物品遗留在梯内，清洁走廊和楼梯时，避免让水流入电梯内造成电梯设备损坏。

(五) 电梯轿厢内禁止吸烟、吐痰、乱扔杂物、乱涂乱画。

(六) 上下电梯应紧靠右行，乘梯时不可将身体倚靠轿厢门。

(七) 发现电梯故障时，有责任互相提醒，并及时告知物业管理企业。

(八) **人为损坏的**，应承担电梯运行、维修、更新所产生的费用。

**第十五条 物业的维修养护**

(三) 物业存在安全隐患，危及公共利益或者其他人合法权益时，责任人应当及时采取措施消除隐患。

(四) 发生危及公共利益或其他业主合法权益的紧急情况，必须及时进入物业专有部分进行维修养护但无法通知相关**使用人**的，物业管理企业可向相邻**使用**

人说明情况，并在第三方（当地居委会或派出所）的监督下，进入相关业主的物业专有部分进行维修养护，事后应及时通知相关使用人并做好善后工作，由此造成的损失相关责任人应承担相应赔偿责任。

（五）物业管理企业实施物业共用部位、共用设备设施维修养护时，相关使用人须予以配合；阻挠维修养护的进行造成损失的，由其承担修复或者赔偿责任；对易产毗连的物业维修，各企业和使用人应积极支持，不得无故阻挠维修。

第十六条 其他需要约定的行为：

- （一）执行和服从园区管理部门的决议、决定。
- （二）法规及本公约。
- （三）自觉维护公共场所的整洁、美观、畅通及公共设施的完好。
- （四）如需进行室内装饰装修，必须遵守本物业装饰装修管理规定。

## 第五章 违约责任

第十七条 企业和使用人违反本管理规约，未按期交纳物业服务费、租金、公共能耗费等费用的处理：

（一）未按时交纳物业服务费用的，欠费业主或使用人应向物业管理企业交纳应交物业服务费用数额的 5% 的违约金。

（二）未按时交纳物业服务费用的，物业管理企业可以采取电话或上门催缴措施；逾期仍未交纳的，物业管理企业可以在本物业管理区域内公布的物业服务

费收交情况中列明欠交费用室号及姓名并限期补交；仍不补交的，物业管理企业可依法向人民法院提起诉讼。

第十八条 如不按指定的停车位（停车区域）停放车辆的，物业管理企业有权按本物业管理区域车辆管理规定处理或强行移动，强行移动所产生的费用由驾驶人承担。

第十九条 企业和使用人违反本管理规约有关约定的，园区管理部门、物业管理企业可采取批评、规劝等方式制止，制止后企业和使用人拒不改正的，园区管理部门、物业管理企业有权对有关企业和使用人的行为采取相应的处理。企业和使用人违规装饰装修的，同时可以采取下列第（一）项措施予以制止：

（一）禁止施工人员、车辆、材料进入本物业区域。

（二）停止供电、供水等制止违规装饰装修。

第二十条 企业和使用人未履行本管理规约的约定，其他企业、使用人和物业管理企业可依据本管理规约的约定申请仲裁或向人民法院提起诉讼；属于共同诉讼的，经相关单位授权，推荐诉讼代表或授权物业管理企业具体实施，诉讼费用由相关单位共同承担。

第二十一条 企业和使用人违反本管理规约的约定，由相关企业和使用人承担相应责任。

## 第六章 附则

第二十二条 本管理规约所称物业的专有部分指在构造及利用上具有独立性，由单个企业和使用人独立使用、处分的物业部位。

本管理规约所称物业的共用部位、共用设施设备是指物业区域内单个套房专有部分以外的房屋、空间、场地及相关配套设施设备。

本管理规约所称的企业是指入住本物业管理区域的企业；使用人是指入住企业的员工。

第二十三条 本管理规约自人签署之日起生效，直至企业和使用人搬出园区之日终止。

入住企业/单位：（签章）

联系电话：

\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日

附件 2：物品交接单

| 科创人才公寓企业/住户移交清单 |               |      |        |      |
|-----------------|---------------|------|--------|------|
| 项目名称            | 科创园人才公寓物品交接清单 |      |        |      |
| 移交楼栋房号          |               |      |        |      |
| 接收单位            |               |      |        |      |
| 交接日期            |               |      |        |      |
|                 | 验收项目          | 验收情况 | 验收项目   | 验收情况 |
|                 | 橱柜            |      | 空调     |      |
|                 | 沙发            |      | 热水器    |      |
|                 | 电视机柜          |      | 油烟机    |      |
|                 | 床             |      | 冰箱     |      |
|                 | 床头柜           |      | 电视     |      |
|                 | 茶几            |      | 洗衣机    |      |
|                 | 桌子            |      | 空调遥控器  |      |
|                 | 椅子            |      | 电视机遥控器 |      |
|                 | 洗漱台           |      | 空调说明书  |      |
|                 | 衣柜            |      | 手报钥匙   |      |
|                 | 洗漱柜           |      |        |      |
|                 | 入户门           |      |        |      |
|                 | 房顶            |      |        |      |
|                 | 墙壁            |      |        |      |
|                 | 地面            |      |        |      |
|                 | 房门            |      |        |      |
|                 | 窗户、阳台         |      |        |      |

|         |  |         |  |
|---------|--|---------|--|
| 遮阳卷帘    |  |         |  |
| 户内配电箱   |  |         |  |
| 灯、开关    |  |         |  |
| 多媒体箱    |  |         |  |
| 给水      |  |         |  |
| 排水      |  |         |  |
| 马桶      |  |         |  |
| 面盆      |  |         |  |
| 暖风机     |  |         |  |
| 排风扇     |  |         |  |
| 淋浴房     |  |         |  |
| 镜子      |  |         |  |
| 淋浴花洒    |  |         |  |
| 进户钥匙    |  |         |  |
| 门禁卡     |  |         |  |
| 室外百叶窗摇把 |  |         |  |
| 室内房间钥匙  |  |         |  |
| 水表读数    |  | 电表读数    |  |
| 其他      |  |         |  |
| 验收意见：   |  |         |  |
| 移交单位盖章： |  | 接受单位盖章： |  |
| 日期：     |  | 日期：     |  |

# 附件 3：甲方营业执照复印件

