

洛阳方志馆项目房屋租赁合同

出租人：洛阳天健资产管理有限公司

地 址：洛阳市洛龙区开元大道 237 号 7 楼

电 话：0379-65968652

承租人：洛阳市机关事务管理局

地 址：洛阳市党政办公大楼 10 楼东

电 话：0379-63283808

洛阳天健资产管理有限公司（下称出租人）与洛阳市机关事务管理局（下称承租人）就租赁河南省洛阳市洛龙区开元大道 237 号，租赁面积市民之家西塔楼一楼部分门面、二楼及二三楼之间夹层，建筑面积共计 10891.15 m²房产一事，经友好协商，达成一致协议如下：

第一章 承租房间及用途

1.1 出租人同意出租、承租人同意承租位于河南省洛阳市洛龙区开元大道 237 号（下称“承租房间”）承租区域为市民之家西塔楼一楼部分门面、二楼及二三楼之间夹层区域，建筑面积共计 10891.15 m²。

1.2 承租房间仅限于营业和办公使用。

1.3 承租人应于签署本合同同时向出租人提供承租人加盖公章的统一社会信用代码证复印件作为本合同附件。

第二章 租期及续租

2.1 本合同租期为 2024 年 8 月 18 日起至 2025 年 2 月 17 日止。

2.2 如果承租人在上述承租期内没有违约行为，承租人应于本合同承租期届满三个月前，即 2024 年 11 月 17 日前向出租人提出书面续租申请，在同等条件下，承租人享有优先续租权：

（1）如承租人按上述约定的时间向出租人提出正式书面续租申请，则本合同双方应按届时市场价格条件进行协商，如协商达成一致，应在本合同承租期届满一个月前即 2025 年 1 月 17 日前签署续租协议，续租租金价格按本合同第 3.2 条相关约定执行；

（2）如协商不成或在本合同承租期届满一个月前未能签署续租协议，则本合同承租期届满，出租人有权将承租房间租赁给第三方。

第三章 租金

3.1 租金标准

租赁面积租金价格采用按照年限确定租金，租赁价格为 36.8 元/m²/月，物业费标准 6 元/m²/月，夏季空调费标准 0.16 元/m²/天，冬季取暖费标准 0.3 元/m²/天。

3.2 租金调整方式

（1）税率调整：本合同期限内如果国家调整本合同租赁增值税率，本合同含税金额不变，不含税金额随之予以调整。

（2）续租租金价格调整：双方同意续租租金价格在本合同租赁期限终止前提前一个月依据届时市场情况经双方协商后进行调整。

3.3 租金支付时间及方式

租金支付期为每半年支付一次，具体支付时间以财政资金到账为准。承租费用半年共计含税价为 3100000 元。具体如下：

项目	租 期	含税租金额 (元)	税率	不含税金额 (元)	税金
房租	2024 年 8 月 18 日 -2025 年 2 月 17 日	2404765.92	9%	2206207.27	198558.65
物业费	2024 年 8 月 18 日 -2025 年 2 月 17 日	392081.4	6%	369888.11	22193.29
夏季空调费	2024 年 8 月 18 日 -2024 年 9 月 15 日	50534.94	9%	46362.33	4172.61
冬季取暖费	2024 年 11 月 15 日 -2025 年 2 月 17 日	252617.74	9%	231759.39	20858.35
合计		3100000		2854217.10	245782.90

第四章 付款方式

4.1 承租人依本合同应交的所有费用均应以人民币支付,并以出租人合同约定或正式书面通知所指定的银行、账号,付款时间为准,付款方式为转账。

4.2 具体账户信息:

收款人(公司): 洛阳天健资产管理有限公司

户名: 洛阳天健资产管理有限公司

开户行: 恒丰银行股份有限公司洛阳分行营业部

行号: 315493000016

账号: 41050102100100000121

4.3 出租人按规定向承租人开具增值税专用发票。本合同签署的承租人公司名称应与发票开具单位名称和付款单位一致,承租人不得私自以其他理由在合同执行过程中要求调整发票开具单位名称或付款单位,若有变更,提前 30 日以书面形式通知出租人。

第五章 承租房间产权及使用权

5.1 承租房间的产权归出租人所有,承租人在租用期间,享有该场地的使用权,承租人在租赁房屋内开展经营活动需自行办理国家法

律要求的各种证照和许可手续。但使用范围及经营范围（见附件承租方营业执照复印件中列明的营业范围）不得超过本合同有关条款的规定，不得违反有关法律、法规的规定。

5.2 承租人不得以承租房间内属于出租人的任何物品、财产（含建筑、装修、装饰物、家具、器具、设备等）作为提供给任何第三方的任何形式的抵押，也不得用以上物品（财产）偿付本合同以外的任何债务和抵付任何责任。

第六章 承租房间的交付、维护与交还

6.1 承租房间的交付

6.1.1 出租人在双方签订本合同后五日内将承租房间钥匙交给承租人，承租人应按承租房间交付通知书规定时间到承租房间处与出租人和物业管理机构进行房屋交接。

6.1.2 出租人提供给承租人的承租房间的基本交付标准为：
以交付清单为交付标准。

6.2 承租房间的维护

6.2.1 因承租人、其员工或访客使用不当、故意或其他过失造成上述损坏或故障的，修复义务及维修费用均由承租人承担。

6.2.2 承租房间内承租人自行装修、装饰的部分、自行添置的设施设备、财产等的维护、维修义务均由承租人承担，承租人应确保其处于适用和安全的状态，不得危及承租房间及其他使用者的人身财产安全。

6.2.3 租赁期间使用该房屋所发生的水、电、动力电、通讯、网络费、物业费等均由承租人承担，物业合同另外签订，但物业费不再另外缴纳。

6.2.4 租赁期间出租方要确保租赁方在使用该房产时的供水、供电负荷、空调、供暖、排污等主管线的正常使用，并负责以上设备的维修和维护，确保房屋符合承租方使用要求。

6.3 承租房间的交还

6.3.1 如双方未能按照本合同第二章的约定签署续租协议或承租人决定不再续租，或因本合同被提前终止或解除时，承租人应恢复或修复承租房间后交付出租方。承租人决定不再续租时，承租人应在合同到期日 2025 年 2 月 17 日后 10 个工作日内将承租房间恢复、修复至出租人交付时的状态后交还给出租人。因本合同被提前终止或解除时承租人自合同被提前终止或解除日后 20 个工作日内将承租房间恢复、修复至出租人交付时的状态后交还给出租人，但经出租人书面同意不予恢复或修复时除外。恢复或修复的范围包括因承租人装修、使用而给承租房间造成任何改变及损坏的部分，合理磨损除外。

6.3.2 如承租人不负责该承租房间的恢复或修复，则应当向出租人支付必要的恢复和修复的费用。该费用以出租人书面通知列出的费用明细单并经双方认可的第三方决算机构审核为准。

6.3.3 承租期届满后或本合同被提前终止或解除时，除非得到出租人的书面同意，承租人不得滞留在承租房间内，否则出租人有权立即终止承租人对于承租房间的使用功能。如果出租人同意承租人延长逗留在承租房间内，承租人应按其逗留的时间长短以承租房间日租金的向出租人支付房屋租金。

6.3.4 本合同被提前终止或解除，经双方书面确认后，出租方应当在 10 个工作日内向承租方指定账户退还提前终止或解除合同日至合同到期日期间的租金。

第七章 承租人对承租房间的装修

7.1 未经出租人、物业管理机构对于装修方案的批准及未取得政府相关管理部门（如消防部门）对装修及消防改造方案的批准，承租人不得对承租房间进行任何装修行为，不得封闭任何走廊通道。

7.2 未事先取得出租人和物业管理机构的书面同意，承租人不得对承租房间进行任何装修或改造，不得在承租房间或任何公共场地的任何部分作标记、涂画、钻孔，不得以任何方式毁坏承租房间或任何公共场地的外观，无权使用本项目外墙和外壁（不包含承租方在外墙安装的门楣标识、LED 显示屏、机构标识牌、自助银行指示灯箱、空调室外机隔栅）。

7.3 承租人不经出租人和物业管理机构事先书面同意，不得在承租房间外及本项目内部或顶部展示或树立任何文字、标记或广告，不得安装凉棚或其它突出物（不包含承租方在外墙安装的门楣标识、LED 显示屏、机构标识牌、自助银行指示灯箱、空调室外机以及室外机隔栅），不得穿凿，不得截断或连接电气线路，不得安装和使用烹饪设备。

第八章 进入承租房间

8.1 承租人允许出租人、物业管理机构通过或在承租房间内进行检查、维修等工作，但出租人或其授权人应提前八小时书面通知承租人，并经承租人同意后（紧急情况除外），方能进入承租房间。

8.2 本合同承租期届满前，租赁双方已明确不再续租时，出租人应事先通知承租人后方可带领对承租房间有意向的客户进入承租房间看房，但应尽量避免影响承租人及其雇员的日常工作，承租人无正当理由不得拒绝。

第九章 出租人权利和义务

9.1 出租人有权按本合同的约定收取租金。

9.2 承租人在出现下列任何一种情况时，出租人有权单方终止本合同，收回承租房间：

- (1) 利用承租房间进行非法活动，损害公共利益；
- (2) 擅自改变承租房间的用途；
- (3) 擅自以承租人以外的名义使用承租房间，出租人事先书面同意除外；
- (4) 未按本合同的规定缴付租金或其他根据本合同应支付的费用，拖欠上述款项中任何一项达贰个月的；
- (5) 未取得出租人书面同意，擅自将承租房间全部或部分交于、转租予第三者使用或与第三者共同使用；
- (6) 承租人严重亏损，无力清偿到期债务，承租人自行或被债权人向人民法院申请宣告承租人破产还债。

9.3 除因出租人故意或者过失造成承租人及第三人人身伤害或财产损失而应由出租人承担赔偿责任以外，出租人对如下情况不负赔偿责任：

- (1) 由火灾、爆炸、蒸汽、电、水、雨、雪以及来自房顶、街道及建筑物表层下的渗漏或者任何其它地方漏水、潮湿等自然因素或非出租人人力能够控制的因素给承租人造成的人身伤害和财产损失，建筑物自身存在缺陷除外；
- (2) 楼内其他客户、人员及施工过程中给承租人造成的人身伤害及财产损失；
- (3) 出租人同样将不对承租人在租用房间内所安放/设置的任何

设备/设施在使用中潜在的任何缺陷负责。

9.4 承租期内，出租人有权将承租房间的产权转让或出售给第三方，但出租人应在产权转让或出售给第三方前 30 个工作日将相关事宜以书面形式告知承租人。如出租人欲转让承租房间应按照本合同约定提前 30 个工作日书面通知承租人。在承租房间产权转移给第三方后，该第三方即取代出租人，并享有出租人在本合同下的权利及承担出租人在本合同下的义务。

9.5 保持公共场地的清洁卫生。

9.6 为楼内公共区域提供必要的二十四小时保安、防范措施。出租人仅是配合协助当地公安机关进行安全监控和巡视等保安工作，不承担对承租人的人身、财产的保管义务。

9.7 出租人将满足承租方对用电负荷的要求，并配合承租人完成与增加用电负荷线路等的相关改造，改造费用由承租人承担。

9.8 出租人应当配合承租人按照施工设计图纸要求中对现金柜台、自助设备区域的部分楼板加固，改造费用由承租人承担。

9.9 水费每吨 7 元（含税），电费每度 1 元（含税），水、电费按月支付，在收到出租人开具的发票之日起十五日内完成支付。如因市场变化而引起的水电价格增长，双方另行协商。

第十章 承租人权利和义务

10.1 承租人有权合理地使用本项目的公共场地及设施，并承担有关费用。出租人或物业管理机构有权对承租人的使用做出合理规范或限制，承租人应当遵守。

10.2 承租人须按时缴付租金、承租房间的电费、水费及其他供承租人使用的其他专门服务费。

10.3 保持承租房间内部清洁完好，其中包括但不限于铺设的地面、内部粉刷或墙壁、天花板和其它材料，以及各种不动产附属物（如门窗、电气线路和电气设施等）。因承租人缘故而构成对承租房间的损坏，以及对承租人或其客人造成的公共场地、设施的损坏，在收到出租人或物业管理机构书面维修通知书十个工作日内，承租人应按出租人或物业管理机构之要求进行维修。若承租人未能按要求进行维修，出租人或物业管理机构有权进入承租房间施工维修，承租人需负担因此而引致的损失及费用。

10.4 承租房间仅供承租人及其工作人员办公之用，未经出租人同意，不得派作它用，承租人应承担因挪为他用时的法律责任和由此给出租人所造成的全部经济损失。

10.5 承租人须在恶劣气候和天气来临之前采取一切适当措施，保护承租房间的内部不受损坏。

10.6 承租人严格遵守物业管理机构制定的所有规章制度及物业管理公约或租户手册。

10.7 承租人不得在承租房间的地面放置超过设计荷载的物品。为使本项目荷载分布均衡，承租人须将保险柜、重型机器设备、大件设备等物品搬进搬出本项目时，应事先将所有上述物品的重量和放置位置详细情况书面报告出租人并取得出租人书面同意。出租人保留拒绝承租人不合理要求的权利。承租人应将须搬进的办公器具和设备须放置在托架上。托架的安置必须符合出租人的要求，以防止震动、噪音干扰本项目其它租户。与此相关的一切费用由承租人自理。

10.8 不得在承租房间内存放，也不允许他人存放武器、弹药、硝石、火药、汽油或其它易爆易燃违法危险物品。

10.9 不得利用承租房间制造和存储货物及商品，但少量与承租人业务有关的货物及商品或作为样品及展品者除外。

10.10 不得在承租房间内进行或容许、默许他人进行任何可能对出租人或本项目其它租户造成损失或使人厌恶的活动。不得在承租房间内进行或允许公众拍卖活动。

10.11 承租期内，承租人必须严格遵守中华人民共和国有关法律法规，依法经营、管理承租房间，严禁利用其进行违法犯罪活动及不道德的活动。若承租人违反国家相关法律法规以及本合同约定而给出租人及第三方造成损失，则承租人应承担全部赔偿责任，同时出租人有权单方面解除本合同。

10.12 不得在本项目门厅、楼梯、通道或其它公共场地堆放或留置箱物、家具、垃圾等，以保持上述区域的畅通。

10.13 在承租房间内，承租人自行负责自身公共及个人财产安全，承租人（雇员、代理、代表及来客）遗失在公共区域内的财、物损失自行负责，出租人不承担赔偿责任。

10.14 不得转租、以其它方式转手或与他人共同占用承租房间（全部或部分）。

10.15 事先未经出租人和物业管理机构书面同意，承租人不得改变承租房间的结构，亦不得将承租房间内的固定装置与设备擅自移动或拆除，承租人对承租房间的装修应以不损坏承租房间的整体结构和设施为原则。

10.16 未经出租人和物业管理机构批准，承租人不得在承租房间以外或本项目任何部位竖立任何文字、标记或广告等宣传物品。承租人招牌放置的位置须依照物业管理机构指定位置安放。承租人如须申

请制作水牌，应向物业管理机构提出申请，有关费用由承租人支付。

10.17 若因承租人违反本合同相关约定，造成政府执法部门依据洛阳市城市市容管理相关规定，对出租人进行处罚，其处罚金由承租人全部承担。

10.18 承租人负责从承租房间运走废物和垃圾，并须放置在出租人所指定的地点。

10.19 承租房间内一旦出现任何火灾、爆炸、污染、破坏、盗窃等事故(包括隐患及可能)，或者固定装置设备出现问题，承租人应立即告知出租人，并协助出租人采取行动。

第十一章 消防、安全管理

11.1 为了认真遵守国家的法律、法规，坚持“安全第一、预防为主、责任明确”的原则，为确保双方各自的经济利益避免遭受损失，以明确安全管理责任。为此制定安全协议如下。

(1) 出租方提供房屋及场地供承租方承租使用，承租方在租用期间，自行负责房屋、场地及货物等一切安全工作。并且要加强安全管理，合法经商，不得从事非法经营或其它违法活动。

(2) 出租方保证承租方入驻区域内的消防设施设备完好，承租方自行装修和改造要符合消防法规相关规定。承租方在租用期间，对所租用的房屋、设施负有全部安全责任和经济责任，对门、窗、空调等公用设施要自觉维护，一旦损坏需赔付。

(3) 出租方负责大楼室外广场公共区域的安全工作，并定期组织楼内租户和单位进行消防、防汛等安全演习，各单位和租户要积极参与和配合。

(4) 承租方装修和改造应提前告知出租方和物业公司，经出租

方同意后方可施工，施工期间应遵守施工安全，涉及动火作业应报告物业公司，经审批后方可实施。

(5) 承租方要加强对本单位人员的安全教育或有关安全方面的培训，并建立相关的安全管理工作责任制度，明确责任，落实到人。

(6) 承租方禁止超负荷使用电气设备，严禁使用电气取暖设备，严禁存放易燃、易爆物品及化学危险品。如擅自存放和使用，造成的一切后果由承租方负全责，即负责赔偿给出租方等造成的全部损失。

(7) 承租方严禁私自更改或违章搭接室内固定的电源线路，对必须更改的应提交书面申请，得到出租方同意后，在确保安全的情况下方可实施。若私自接线，造成一切后果由承租方负责，同时出租方有权拆除，有权拉闸停止供电。营业结束后应切断租赁场所内办公区域所有电源。

(8) 承租方从事经营活动，必须符合消防安全规定，防止煤气中毒，并设专人负责。严禁使用明火。

(9) 承租方要按消防要求配备足够的消防器材，确保完好使用。必须确保消防通道畅通，禁止在房前门前及道路两侧堆放商品杂物等。同时要加大防范工作力度，如承租方防范设施不健全或防范力度不够，以及发生火灾事故，造成财产损失由承租方负全责。

(10) 承租方应随时接受出租方、物业公司及有关部门的安全检查，对查出的问题，出租方有权提出责令整改意见，承租方按出租方提出的要求进行整改，如不按期整改或整改不彻底，发生事故造成后果由承租方负全部责任。

(11) 如《租赁合同》到期，因承租方原因未及时撤场或其他原因承租方未实际撤场交还场地给出租方的，合同到期至承租方实际撤

场日期期间的安全保障义务仍由承租方承担。

第十二章 合同解除

12.1 如承租人未能按时足额交纳租金超过二十日，出租人有权随时终止承租人承租房间的使用功能，包括但不限于终止承租房间水、电、空调、通讯等各项使用功能直至承租人全额缴付租金时止。因此导致的一切损失及责任均由承租人自行承担。

12.2 如承租人于本合同所约定的缴付期届满后三十日内仍未向出租人支付当期应交租金导致本合同自动解除，或承租人违反本合同约定导致出租人单方解除合同的，出租人有权随时将承租房间出租给任何第三方并要求承租人承担以下违约责任：承租人应于本合同解除后或视同自动解除后十五日内搬离承租房间并于本合同解除后三十日内按本合同约定将承租房间之内部装修恢复至交付时状态；如承租人怠于履行搬迁义务的，出租人有权将承租人的设备家具等设施予以处理，因此而产生的费用由承租人承担。

12.3 本合同执行期未结束，如因承租人机构改革、上级政策变化等原因需撤销本合同房屋所属网点，经出租人同意后双方协商解除、责任承担、善后移交等达成一致，租金按承租人实际使用天数计算。承租人应承担出租人基于本合同租期一次性缴纳的印花税。

第十三章 合同的终止

13.1 本合同项下全部责任、义务均已由双方履行完毕且承租期届满不再续租时，合同自然终止。

13.2 因不可抗力或者政府政策变更致使本合同无法继续履行时，本合同终止。

13.3 本合同双方协商一致达成共识同意终止的，本合同终止。

13.4 如双方均同意提前终止合同的，出租人按实际已租天数计算应付款项，退还租金和其他费用等已收但未实际发生的费用。

第十四章 不可抗力

14.1 如承租房间由于不可抗力原因遭到损坏，双方同意重新修复承租房间，出租人同意减免修复期间的租金，自恢复正常使用时起，恢复收取租金。

14.2 如承租房间由不可抗力原因遭到严重损坏，出租人决定不予修复或推倒残屋时，出租人可在出现此等灾害后 90 日内将决定书面通知承租人。通知发出后，本合同即告终止，承租人应立即退出承租房间，出租人不承担赔偿责任。

14.3 如承租房间毁坏到承租人无法使用时，自毁坏之日起，免收租金。如出租人决定重新修复承租房间，自承租房间修复时起，恢复收取租金。

第十五章 放弃权利

15.1 出租人得知承租人的违约行为而又接受租金，不视为出租人放弃追究违约责任的权利。除非出租人书面签字确认，出租人不放弃本合同各条款约定的任何权利。承租人缴付租金或其它款项不足本合同规定的数额时，如出租人接受数额不足的租金或其它款项时，均不得视为出租人同意承租人少缴款额。出租人接受数额不足的款项，不影响其追索欠租欠费的权利，亦不影响其按本合同或法律规定采取其它措施的权利。

15.2 承租人将依据本合同的约定，如期足额交纳各项费用。承租人交纳的费用超过本合同约定时，出租人应即时通知承租人，并退还承租人多交纳的费用。

第十六章 通知

16.1 根据本合同需要发出的全部通知均须采用书面形式，出租人对承租人开出的发票、单据及其它通知，须标明承租人为收件人，在送至承租房间或挂号寄给承租人或送至承租人原地址，即被视为已经送达。承租人发给出租人的通知，如送交出租人或物业管理机构，亦被视为已经送达。

第十七章 可分割性

17.1 本合同如有个别条款无效或不能执行，并不影响其他有效条款之执行。

第十八章 营业执照、语言

18.1 承租人在本合同签署以前，应出示统一社会信用代码证的复印件附件附于本合同后。本合同之附件与本合同同时生效并构成本合同的重要组成部分。

18.2 本合同用中文书写。

第十九章 争议解决

19.1 本合同依据中华人民共和国法律制定，并按中国法律进行解释。双方因履行本合同发生的争议应首先友好协商解决；若友好协商不能解决，可将争议提交房屋所在地人民法院诉讼解决。

第二十章 附则

20.1 本合同于双方法定代表人（负责人）或授权代表签字并加盖公章之日起生效，授权代表签字时需提供法定代表人的授权委托书原件。除本合约规定以外，出租人将不受任何与承租房间及其附属设施有关的陈述或承诺的约束。

20.2 本合同是双方就承租房间租赁事宜所达成的全部协议，应

取代所有之前达成的与其有关的书面或口头的约定、谈判、陈述（包括无意的或过失的）和建议。任何一方均无须受另一方的代表、代理人、雇员所做的但是本合同中没有明确约定的任何陈述、许诺或诱导行为的约束，或对这些行为承担责任。

20.3 双方可就本合同未尽事宜另行协商并签订补充协议，附于本合同之后，作为本合同的重要组成部分。

20.4 本合同壹式捌份，出租人肆份，承租人肆份，具有同等法律效力。

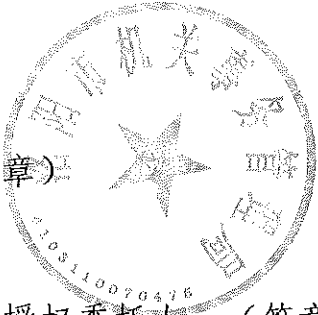
20.5 本合同于 2024 年 8 月 7 日在洛阳签署。

附件：承租人的营业执照复印件（加盖公章）

（此页无正文）

出租人：（盖章）


法定代表人或授权委托人：（签章）

承租人：（盖章）


法定代表人或授权委托人：（签章）

