

商业/写字间房屋租赁合同

甲方（出租人）：张璐燕

甲方社会统一信用代码：653101197908210022

乙方（承租人）：新疆通力建设集团股份有限公司

乙方社会统一信用代码/身份证号码：91650000761147533F

鉴于甲方依法拥有元盛祥府商住小区 2#底商住宅楼 1 单元 1101 室、2 单元 1101 室、2 单元 1102 室（房屋名称，下称“该房屋”）的所有/使用权，乙方因自身使用需要，在充分了解了该房屋现状的情况下，向甲方（该房屋的房地产权利人/代管人/法律规定的其他权利人）提出租赁该房屋的请求。

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，为明确甲乙双方的权利义务，经双方友好协商一致，就乙方承租甲方该房屋事宜，达成如下条款。

一、租赁房屋概况

1.1 该房屋位于乌鲁木齐市新市区（市/区/县）元盛祥府商住小区 2#底商住宅楼 1 单元 1101 室、2 单元 1101 室、2 单元 1102 室（具体地址），房屋实测建筑面积为：419.73平方米，建筑结构为框剪，类型为住宅（精装修）。

1.2 乙方已经对该房屋现状（包括但不限于面积、装修、设备设施、门窗、上下水、电梯、消防、排气排烟、供暖、空调、燃气、供



电线路、电压电容、网线、通信线路、四周道路、进出通道、产权状况、抵押情况、公司注册情况等）进行了全面细致的调查了解，并到现场进行了实地勘察，认为租赁该房屋能够达到、实现自身使用目的。

1.3 房屋平面见本合同附件 2：《租赁房屋平面图》。

1.4 房屋现状见本合同附件 3：《租赁房屋装修、设施明细》。

二、租赁房屋期限

2.1 该房屋租赁期限为 3 年，自 2025 年 04 月 15 日起，至 2028 年 04 月 14 日止计算。双方约定在 2025 年 04 月 15 日前（或/）由甲方按现状向乙方交付该房屋及房屋内设施、设备、装修等。

2.2 租赁期满，乙方需继续承租该房屋的，则应于租赁期满前 90 天向甲方书面提出续租要求，经甲方同意后重新签订租赁合同，同等条件下乙方有优先承租权。若乙方没有提前 90 天书面通知甲方续租房屋事宜并与甲方达成一致意见的，视同乙方放弃优先承租权。

三、租赁房屋租金

3.1 该房屋租金以该房屋建筑面积 419.73 m² 乘以下表中列明的当期计费天数以及日租金计算出的当期总租金为准。实际租赁天数与下表中列明的计费天数有所差异时，以实际租赁天数为准。如有相应优惠减免的，已在下表中的当期总租金进行了减免，不再额外减免。

期数	租期计算起止日期	计费天数	当期日租金	当期总租金
第 1 期	2025.04.15-2026.04.14	365 天	2.2 元/m²	337043.19 元
第 2 期	2026.04.15-2027.04.14	365 天	2.2 元/m²	337043.19 元
第 3 期	2027.04.15-2028.04.14	365 天	2.2 元/m²	337043.19 元
租赁期内合计		1095 天	/	1011129.57 元

期数	租期计算起止日期	计费天数	当期日租金	当期总租金
----	----------	------	-------	-------

3.1.1 第1期租金应于2025年04月15日前支付,其他各期的租金应于每期起始日30天前支付,如第2期租金在2026年03月15日前支付,以此类推。

3.2 乙方不得向甲方工作人员个人支付任何费用,任何甲方单位的工作人员以甲方或以个人名义出具的任何收条、收据均不得作为甲方有效收款凭证,由此给乙方造成损失的,由乙方自行承担相应损失。

乙方应将每期应支付的租金和约定的其他需支付费用,在约定的时间内支付至甲方下述的指定账户:

户名: 张璐燕

帐号: 6216668300001947376

开户行: /

联行号: /

3.3 其它相关费用的计算及支付

3.3.1 租赁期内该房屋产生的物业费、暖气费、水费、电费、燃气费等相关费用及使用电话、宽带、电视等设备产生的费用,均由乙方自行承担并向相关收缴单位支付。如乙方未能自行按时交纳上述费用的,相关费用及因此产生的滞纳金、损失均由乙方自行承担。

(起始水表数: /; 起始电表数: /; 其他: /)。

3.3.2 如乙方未及时向相关收缴单位支付上述费用导致甲方因此受到不良影响的,在甲方发出催缴通知后的7日内乙方仍不进行补缴,视为乙方违约,甲方可以单方解除本合同。甲方垫付相关费用以消除影响的,可向乙方追偿垫付的本金及因此产生的各项费用。

3.4 / (签字按手印) 愿意作为乙方的保证人, 保证人愿意对乙方应承担的所有责任承担连带保证责任, 保证期同本合同租赁期。

四、租赁房屋用途

4.1 乙方租赁该房屋的用途为员工餐厅, 经营范围以相关工商行政部门核准登记的经营范围为准, 在未征得甲方书面同意以及未按相关规定经有关行政部门审核批准前, 乙方不得擅自改变约定的用途。否则甲方有权要求乙方停止经营并限期进行整改, 整改期间的租金照常计算不予扣减。如乙方在甲方发出停止经营并限期整改的通知后7日内仍未整改的, 视为乙方违约, 甲方可以单方解除本合同。

4.2 乙方在租赁期内应遵守国家和本地区有关租赁房屋使用的法律、法规、规章, 及物业管理的相关规定; 租赁房屋应该用于法律、法规、规章、政府部门、街道、社区等部门核准使用的范围。

4.3 对于租赁房屋使用范围的限制及相关规定, 乙方已进行了充分、深入的了解。因相关法律、法规、规章或政府相关部门禁止使用、不予核准相关范围的风险, 以及经营过程中政府相关部门要求停业或停业整顿的风险, 均由乙方自行承担, 甲方不承担任何责任。

4.4 乙方对该房屋及周边环境已经进行了现场勘查, 并充分了解周边自然环境、商业环境及未来可能发生的变化, 充分了解法律法规及地方区域对乙方经营项目的相关规定, 合同生效后, 乙方不得以任何理由主张承租场所不符合使用条件和用途, 不得以任何理由要求减免租金及相关费用, 不得以任何理由要求延期支付租金。

4.5 乙方使用租赁房屋时如需办理相关行政审批手续或需要办

理相关证照的，所需的全部审批手续及相关证照由乙方自行办理，费用均由乙方自行承担。如相关审批手续、证照不被批准或不能办理，相应风险也均由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

五、租赁房屋装修及修缮

5.1 租赁期间租赁房屋及设备设施的装修（含原有装修的拆除、改造）、维护、维修产生的费用均由乙方自行承担。乙方对租赁房屋进行装修和增设它物应提前征得甲方书面同意，如物业有要求的还需办理物业装修许可证，同时应符合消防、环保、安全等相关规定。涉及房屋结构、消防改动的，须经设计单位、消防等有关部门审核同意并交甲方审查书面同意后方可实施。否则即视为乙方违约，甲方可以单方解除本合同，由此产生的所有责任和损失均由乙方自行承担。

5.2 租赁期间，乙方应合理使用、定期检查、维护租赁房屋及其附属设施设备，在保证租赁场地的安全使用的同时保持环境整洁，发现问题应及时修理修缮。租赁期间乙方租赁房屋及附属设施设备出现损坏情况，可能影响其他用户使用或影响房屋安全的，如乙方拒不维修，则视为乙方违约，甲方可以单方解除本合同。为了不影响其他用户使用或影响房屋安全，甲方可以先行垫付相关维护维修费用，甲方垫付后，有权向乙方追偿，因此产生的所有费用均有乙方承担。

六、租赁房屋转租、转让

6.1 在租赁期限内未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式（包括但不限于租赁、承包、联营、合作等实质性转租行为）自行将房屋转租或转让给第三方。若乙方私自将房屋转租或转让给第三方的，视

为乙方违约，甲方可以单方解除本合同。

6.2 租赁期内，甲方有权出售或以其他方式自行将该房屋转让给第三人，乙方在同等条件下享有优先购买权。甲方应在将该房屋转让给第三人前的15日内通知乙方，乙方需在15日内配合甲方办理本合同甲方变更（继承）事宜。在甲方将该房屋转让给第三人并办理完本合同甲方变更（继承）手续后，乙方继续按本合同约定享有租赁该房屋的权利并承担本合同中约定的义务。在本合同租赁到期后，乙方可自行决定是否与第三方另行签订租赁合同。

6.3 乙方私自在该房屋上设置权利负担的（包括且不限于以租赁房屋对外入股、抵押、担保等），违约责任同本合同中6.1条一致。

七、租赁房屋返还

7.1 租赁期满双方没有续约的，乙方应于租赁期到期当天搬离租赁房屋；因乙方存在合同中约定的违约情形，或因本合同中约定的其它可以解除合同的情形，致使本合同提前终止或解除的，乙方应在收到甲方发出合同终止或解除通知的3日内搬离租赁房屋。

7.2 乙方向甲方返还房屋时，房屋内装饰、装修、改造、增设设施设备及扩建物等均无偿归甲方所有，乙方不得要求甲方给予任何补偿。在不影响租赁房屋外观及使用功能的前提下，租赁房屋内未形成附合的能够搬离的物品，乙方可以在结清所有应付费用后自行搬走；在乙方未结清相关费用前，甲方有权暂时扣留乙方房屋内物品。

7.3 乙方向甲方返还的租赁房屋，应当由甲方决定是否需要恢复原状，如甲方决定不需要恢复原状的，房屋应符合乙方正常使用、收

益后合理损耗的状态。乙方在租赁期间对房屋的改造、改装或者增加的附着物，如甲方决定需要恢复原状的，乙方应恢复原状向甲方进行返还，因恢复原状而产生的费用由乙方自行承担。

7.4 若乙方未按 7.1 条至 7.3 条约定向甲方归还该房屋的，除需向甲方支付本合同中约定的违约金外，甲方有权自行打开房门并将房屋收回或转租，乙方遗留在该房屋内的所有物品或附着物，视为乙方放弃所有权由甲方处置，因此产生的费用或造成的损失由乙方承担。

7.5 在乙方向甲方返还房屋时，不得恶意毁坏房屋及其内装修、设备设施，如因乙方原因对于房屋及其内装修、设备设施造成损害的，乙方负有维修和赔偿义务。乙方拒不承担维修和赔偿义务的，在甲方垫付相关费用后可向乙方追偿垫付的本金及因此产生的各项费用。

八、甲方的权利、义务

8.1 甲方有权要求乙方按期支付租金和合同中约定的其他费用。

8.2 甲方有权依据国家有关规定及小区/商场管理规定对乙方的经营行为等进行监督检查，对发现的问题要求乙方整改，对乙方拒不整改或整改不到位的，甲方有权要求乙方停业整顿直到乙方整改完毕。

8.3 甲方有权监督、检查乙方使用房屋及设施情况，对乙方有损房屋的行为有权提出改正意见；对乙方造成房屋及设施损坏的，甲方有权要求乙方及时修复并支付相应的赔偿。

8.4 如因政府建设规划市政道路、设施、管线等，或其他因政府征用、购买等政策原因而导致乙方不能正常经营的，甲方不承担责任。

8.5 甲方在垫付了合同约定的应由乙方支付的相关款项后，可向

乙方追偿垫付的本金及因此产生的各项费用（包括但不限于：垫付资金的利息损失、保全费、保全保险费、律师费等）。

8.6 甲方应在合同约定的时间内向乙方提供符合约定的房屋。

8.7 甲方应尊重乙方自主经营的权利，除非乙方违反了法律法规、相关规章制度、管理规定和本合同其它条款的约定，否则甲方不得以监督为名干涉乙方合法合规的正当经营活动。

8.8 其它权利义务按本合同中其余条款的约定执行。

九、乙方的权利、义务

9.1 乙方有权要求甲方按期提供符合合同约定的房屋。

9.2 乙方有权在遵守法律法规、相关规章制度、管理规定和本合同其它条款约定的前提下，自主开展合法合规的正当经营活动，乙方在经营范围内所从事的合法经营活动，不受甲方干预。

9.3 乙方必须根据国家、地方相关规定合法开展经营活动，开业前必须办理所有相关行政审批或备案手续，自行到工商行政管理部门注册具有独立经营资格的有限公司（或个体工商户），独立经营，不得利用该房屋从事非法经营活动，不得以甲方名义从事经营活动。因乙方经营使用租赁房屋产生的所有税费均由乙方自行承担。

9.4 乙方应当遵守负责为该房屋提供物业服务的物业公司相关物业管理规定，违反相关规定的一切后果均由乙方承担。

十、特别约定

10.1 乙方所有物品（包括宣传物、样品等）须放置在租赁房屋内，如需在租赁房屋范围外摆放，须经过甲方书面同意，否则甲方有权制止并按小区/商场管理规定进行罚款。乙方如需在小区/商场内其他位置放置、悬挂广告宣传，应符合相关法律法规规定并经过甲方书面同意，占用位置及空间、相关费用由甲乙双方另行协商确定。

10.2 在租赁期间，乙方必须遵守政府、公安消防、街道、社区及甲方的相关规定，做好防火、防盗、治安、保卫等各项工作，依照租赁物的性质正常、合法使用租赁物。不得在承租房间内存放易燃易爆危险品及任何违禁品，不能超负荷用电，防止超负荷用电引发火灾，因乙方使用的原因导致行政处罚或刑事犯罪，责任全部由乙方承担，给甲方造成损失时，乙方应承担赔偿责任，甲方可以单方解除合同。

10.3 乙方租赁使用房屋期间应妥善处理好相邻关系，因相邻关系产生的矛盾纠纷由乙方自行协调、协商处理。同时乙方对租用房屋内发生的经营活动及出售物品的品质负责，租用商铺内所有的经营活动、出售商品产生的全部纠纷均由乙方自行负责解决，因乙方的经营行为给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

10.4 房屋装修期内，乙方应自费为该房屋在装修期间的施工人员购买意外保险，保险责任期间为开始装修之日起至开始营业之日止。如乙方未能按上述规定购买保险而导致的一切后果，由乙方负责。如因乙方原因，发生涉及甲方损失的保险事故，乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失；如乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失，则差额部分由乙方赔偿予甲方。

10.5 如乙方未能依照本合同约定的时间向甲方支付租金，则自乙方逾期支付租金行为发生之时起，甲方有权在未通知乙方的情况下，自行打开房门并收回房屋，因房屋收回所产生的一切费用（包括但不限于开锁费用、搬运费用、临时存储费用等，以及因收回房屋过程中可能造成的任何损失）均由乙方承担。对于乙方遗留在该房屋内的所有物品或附着物，自动作为乙方（出质人）所欠甲方（质权人）租金债务的质押物，即刻交付给甲方保管，无需双方另行办理相关质押手续，当乙方经甲方书面催告后 15 日内仍拒不履行债务时，甲方有权以质押物折价，或者通过拍卖、变卖等方式处分质押物以实现部分债权。本特别条款约定优先于第七条房屋返还条款中的相关约定。

十一、违约责任与赔偿

11.1 乙方未在约定时间内向甲方支付租金的，每逾期一日按欠付租金的千分之五向甲方支付违约金，超过约定时间 7 日仍未足额支付租金及违约金的，视为乙方违约，甲方可以单方解除合同。

11.2 乙方未在约定时间内向甲方返还满足合同中返还状态要求房屋的，每逾期一日按当年度日租金的双倍向甲方支付逾期占用费。

11.3 如乙方违反本合同中约定，导致甲方按合同约定单方解除合同时，除了需按照合同约定向甲方返还房屋并结清租赁期内产生的相关费用外，还应当向甲方支付人民币 6 个月租金的违约金。

11.4 甲方为主张权利产生的所有费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、诉讼保全担保费、公证费、鉴定费、评估费、以及因诉讼产生的交通费与住宿费等相关合理费用等）均由乙方进行承担。

十二、合同的变更和解除（终止）

12.1 经甲、乙双方协商一致，可另行签订补充协议对本合同进行变更（补充），补充协议与本合同具有同等效力。补充协议中的条款和本合同约定不一致的，以补充条款为准；补充协议之间约定不一致的，以签订时间在后的为准。

12.2 租赁期内，在本合同中约定可以解除合同的情形下，本合同可以提前解除；在本合同中约定可以解除合同的情形外，任何一方都无权以任何理由提前解除本合同。

12.3 在本合同中约定可以单方解除合同的情形下（包括但不限于①乙方逾期支付租金等费用超过合同约定时间的；②在甲方发出催缴通知后的7日内，仍不补缴合同中约定的相关费用的；③甲方根据合同约定发出停止经营并限期整改的通知后在约定时间内乙方仍未整改的；④房屋及附属设施损坏并可能影响其他用户使用或安全，乙方拒不维修的；⑤未经甲方书面同意，乙方擅自实施装修、改变建筑主体结构或增设它物的；⑥未经甲方书面同意，乙方将房屋转租或转让给第三方的；⑦乙方利用房屋从事非法经营活动，或经营中违法违规被政府部门责令停业的；），本合同自甲方向乙方发出书面通知书之日起即行解除。

12.4 租赁期限内，出现下列不可抗力情形之一的，本合同终止，双方互不承担违约责任和因此造成的损失：①该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；②该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用、拆迁的；③非双方原因使该房屋毁损、灭失或者被鉴定

为危险房屋的；④甲方因特殊原因(如更改使用用途、整修、拆除、政府政策、维稳抗疫等需要收回租赁场地或不被许可出租该场地的。

12.5 租赁期满，双方权利义务履行完毕的，本合同自然终止。

十三、争议的解决

13.1 若因执行本合同发生争议，双方应友好协商解决；协商不成的，双方均可向房屋所在地的人民法院提起诉讼。

十四、通知与送达

14.1 本合同任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至 14.3 及 14.4 中约定的地址、联系人和通信方式。一方当事人变更名称、地址、联系人或通信方式的，应当及时以书面方式通知对方当事人。对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。

14.2 本合同约定的地址、联系人及电子通信方式亦为双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院和/或仲裁机构的法律文书送达地址和联系方式。通过该地址或联系方式向任何一方当事人送达，如邮件被拒收或退回的，自信件被拒收或退回之日即视为有效送达；发出短信/传真/微信/电子邮件的，自发出之时视为有效送达。

14.3 甲方联系人张宇；联系地址新疆乌鲁木齐高新技术产业开发区（新市区）北京中路 256 号；联系电话 13279911673；电子邮箱 /；微信号 /；其它联系方式 /。

14.4 乙方联系人 /；联系地址 /；联系电话 /；电子邮箱 /；微信号 /；其它联系方式 /。

十五、其它

15.1 本合同的签订、执行及解释均适用中华人民共和国法律。

15.2 本合同中争议的解决条款、通知与送达条款均为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力的影响。若本合同的部分条款被认定为无效，不影响合同其他条款的法律效力。

15.3 本合同一式贰份，甲方执壹份，乙方持壹份，均具有同等法律效力。本合同经双方签字盖章后生效。

(以下为签署页、附注、及附件，无正文)

甲方：/ (盖章)



甲方法定代表人：/ (签字或盖章)

乙方：/ (公司盖章)



乙方法定代表人：/ (签字或盖章)

签订日期：2025 年 04 月 15 日

注：本合同后附附件 1《乙方营业执照》及《法定代表人身份证复印件》、或《乙方身份证》复印件；附件 2《租赁房屋平面图》复印件；

附件 1: 《乙方营业执照》或《乙方身份证》

国家企业信用信息公示系统网址

国家市场监督管理总局监制

附件 2 《租赁房屋平面图》；



