

中国科学院福建物质结构研究所房屋租赁协议

合同签订地：福州市

甲方：中国科学院福建物质结构研究所

乙方：福建中科资产管理有限公司

甲、乙双方本着平等互重、恪守信用的原则，就企业（项目）场地租赁等事宜，经充分协商，达成下列各项条款：

一、协议标的

甲方向乙方出租位于福州市闽侯县高新区高新大道8号中科院福建物构所综合楼10楼1020室；出租总面积为25.19平方米的场地。

二、租赁期限

租赁期限从2025年1月1日起至2029年12月31日止。

三、租赁费用收取

1、租金标准为1200元/月（含物业、水、电、网络等办公费用）

2、乙方需在每年1月份向甲方支付当年度场地租金人民币（大写）：壹万肆仟肆佰元；

3、上述费用转入甲方指定的银行账户，具体信息如下：

户名：中国科学院福建物质结构研究所

开户银行：中国银行福州高新区支行

账号：407884959826

税号：121000004880831876

四、甲方的权利和义务

1、提供共享会议室、共享展厅等基础配套设施（不含会服）；

2、提供门岗治安、公共区域巡查、外来人员与物品进出管理、停车场秩序维护与收费等公共秩序维护服务，公共场所环境卫生清洁、生活垃圾清运、绿化日常养护、“四害”消杀等环境绿化保洁服务，日常供水、供电及公共设施设备维修养护服务等园区物业服务；

3、根据有关行业政策，制订园区的各项管理办法、规章制度、实施细则；

4、有权到乙方了解企业发展情况，进行安全检查，乙方应当积极配合；

5、开展火炬统计和运营情况调查，内容主要包括乙方租赁期间的经营管理、获得知识产权、承担科技项目以及获得各类奖项与资质情况等。

五、乙方的权利和义务

1、乙方必须遵守国家的有关法律、法规及甲方园区管理的有关规章制度，合法经营，不得利用租赁场地、服务设施等从事任何不正当、不合法、违反社会公共利益的经营活动；

2、乙方经申请可免费使用共享会议室、共享展厅等基础配套设施，可使用园区空调、水处理等公共设施；

3、乙方自行负责承租区域内的卫生，并自觉维护甲方的公共环境；

4、乙方装修过程应严格遵守《物业协议》和《装修承诺书及协议》，及时完成装修并入园办公；

5、乙方负责租赁期间承租场地内部设备设施及场地的维修，因乙方使用不当或其他人为原因而使公共设施、设备及场所（地）损坏的，乙方负责赔偿或给予修复，并对甲方正常的房屋检查和维修给予协助；

6、乙方积极做好安全管理工作，对承租区域内的安全管理负全面责任，乙方法人为承租区域安全第一责任人，代表承租单位履行安全责任人职责，严格遵照《安全责任书》有关要求，落实防火、防盗等自身安全工作；

7、乙方按时支付场地租金；

8、乙方未经甲方同意不得转租租赁场地，若因特殊情况而非因不可抗力因素提前终止本协议，须提前两个月书面通知甲方，征得甲方同意后方可提前终止本协议，但保证金不予退回；

9、本协议终止（包括提前终止和到期终止）后，乙方将全部租赁场地退还，在退还租赁场地时，不得拆除和损坏租赁场地内的固有设备、设施，不得恶意破坏场地装修。

七、协议的变更和中止

1、原则上租赁期按照合同约定履行，但如遇国家、甲方上级管理部门政策调整及园区基建要求收回出租房屋，则甲方有权提前终止本协议，收回出租房屋，不承担违约责任，给予乙方3个月的过渡期（免租金），乙方应当配合腾退事宜。如果甲方非上述原因提前收回出租房屋，需赔偿乙方投入损失。

2. 本协议在履行过程中若一方对协议条款提出变更，应提前一个月以书面形式提出，经双方协商达成一致意见后方可变更，在变更协议达成之前本协议仍然有效。

3、租赁期间，乙方若有下列情况之一，甲方有权解除本协议并提前收回租赁场地：

(1) 乙方擅自将场地转租、转让、转借，擅自调换使用的；

(2) 乙方拖欠场地租金连续或累计达一个月的;

(3) 乙方利用租赁房屋进行违法活动的, 损害甲方利益或公共利益的;

(4) 乙方违反《装修承诺书及协议》、《物业协议》以及《安全责任书》的。

存在上述情况的, 乙方必须在收到甲方书面解除通知之日起七日内清场并返还租赁场地, 由此造成的经济损失由乙方承担。

4、除本协议约定或者法定原因外, 任何一方均不得擅自提前终止本协议。

八、违约责任

1、甲、乙双方不得以任何借口违反本协议规定的各项条款, 如一方故意违反本协议导致协议不能正常履行或不得不提前终止的, 守约方有权要求违约方赔偿全部损失;

2、乙方若违反本协议约定, 未按时支付租金, 则每延期一日, 按照应付未付款的千分之一向甲方支付违约金, 直至乙方付清所有费用之日止;

3、如乙方未按照本协议约定按时退还租赁场地, 则乙方场地租金和物业服务费两项均按上浮 20% 执行, 且每季度环比再上浮 20%, 直到乙方退还场地。同时, 甲方有权自行进入租赁场地进行清场, 乙方未搬离的设备等将视为乙方的遗弃物, 甲方有权自行处置且无需对乙方进行任何赔偿。因乙方未按照本协议约定按时退还租赁场地给甲方造成损失的, 乙方还应当赔偿甲方因此遭受的损失。

4、乙方承担上述违约责任的同时, 应承担甲方为实现债权所支付的费用, 包括但不限于律师费、调查费、差旅费 (包括但不限于交通、住宿、餐饮等)、邮寄费、通讯费、诉讼费 (包括但不限于案件受理费等)、保全费、公告费、执行费、评估费、审计费、拍卖费等。

九、其他条款

1、如因不可抗力的原因导致使用场地设施、设备损坏以及人身伤亡的, 双方互不承担责任, 并按有关规定及时协商处理;

2、本协议期满且所涉及场地可以继续对外招租的, 在同等条件下, 乙方可以优先作为承租方;

3、租赁协议到期或者经甲方同意乙方提前迁出租赁场地, 如无特别约定, 自乙方迁出租赁场地之日起, 本协议即自动终止。

十、争议解决

因本协议产生的或与本协议有关的争议, 双方应友好协商解决, 如协商不成, 任何一方可向租赁场地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十一、附则

- 1、《装修承诺书及协议》、《物业协议》、《安全责任书》等另行签订；
- 2、本协议未尽事宜，可由双方协商，以书面形式予以补充，补充协议与本协议具有同样效力；
- 3、本协议自双方签章之日起生效；
- 4、本协议一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。

甲方：中国科学院福建物质结构研究所

法定代表人：曹荣

委托代理人：

开户银行： 中国银行福州高新区支行

账号：407884959826

税号：121000004880831876

签约日期：2025年 7 月 16 日

乙方：福建中科资产管理有限公司

法定代表人：叶培华

委托代理人：

户名：福建中科资产管理有限公司

账号：1402029109601023374

开户银行：中国工商银行福州洪山支行

签约日期：2025年 7 月 16 日