

# 黄石（武汉）离岸科创园 租赁合同

出租方：湖北国创科达园区运营管理有限公司（以下简称甲方）

法定代表人：陈浩

地址：湖北省武汉市东湖新技术开发区大学园路29号黄石（武汉）离岸科创园

承租方：武汉汇德祥教育科技有限公司（以下简称乙方）

法定代表人：郑小明

地址：武汉东湖新技术开发区光谷大道111号光谷·芯中心1-02栋2层01室1-201-2

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，以及甲乙双方签订的招商合作协议书/乙方与政府签订的招商合作协议书/其他约定，甲方将位于武汉市东湖新技术开发区大学园路 29 号黄石（武汉）离岸科创园项目的一部分出租给乙方使用，乙方愿意按本合同约定的条件承租该租赁物。甲、乙双方为明确各自的权利、义务，根据国家相关法律法规的有关规定，经充分协商，就租赁事宜约定如下，以兹双方共同遵守。

### 第一条 租赁物坐落、交付标准、租赁期限

#### 1、租赁物坐落：

位于武汉市东湖新技术开发区大学园路 29 号黄石（武汉）离岸科创园 7 栋 3 层 308 室（以下简称“租赁物”）。

2、租赁物面积 253.42 平方米（含公摊）。

3、租赁期限为 12 个月，自 2025 年 7 月 4 日起至 2026 年 7 月 3 日止。

### 第二条 租赁物的续租

1、乙方应在不迟于租赁期限届满之日的三个月之前，书面通知甲方是否续租。如果甲方在前述期限前未收到乙方书面续约通知，则视为乙方放弃续租及优先承租权，租赁物至租赁期限届满之日终止。甲方在前述时间内接到乙方续约通知的，则双方应就续租条件进行协商，如果至租赁期限届满之日，双方仍未就续租条件达成一致，则租赁至租赁期限届满之日终止。

2、在双方签订续租合同前，即使在双方协商续租合同过程中，甲方有权寻招新的承租方，但在乙方完全履行本合同的前提下，乙方享有同等条件（包括租金标准、支付期限和支付方式）下的优先承租权，依照上一条款视为乙方放弃优先权的除外。

3、如果双方就续租条件达成一致并签订租赁合同的，续租后的租赁期限应自本合同租赁期限届满的次日开始计算。

### 第三条 租赁用途、租赁物的转租及转让

#### （一）租赁用途

乙方租赁该房屋的用途为：研发、办公场地

#### （二）租赁物的转租

本合同项下转租事宜依照下列第（1）种约定：

（1）甲方不同意乙方将租赁物转租，本合同凡涉及转承租人的内容均不适用。

（2）甲方 / 乙方将该房屋 / （部分/全部）转租的，乙方在付清相关费用并办理入驻手续后提交转承租第三方的详细资料及装修方案，同时乙方或转承租第三方应在租赁合同中予以承诺：不改变房屋用途、主体结构、房屋隔断布局、房屋管线布局、消防管线及喷淋警报、墙体外立面、公共部分及一切涉及房

屋的硬件设施、设备。

如乙方、转承租第三方违背上述，即为乙方失责，视同违约，甲方有权单方解除合同、不退回保证金，并追究乙方违约责任。甲方不同意乙方将租赁物转租且事实上未发生转租的，不适用本合同条款所涉及转承租人的义务及责任等内容，但涉及乙方的合同内容仍适用；未经甲方同意乙方自行转租的，甲方有权解除本合同，乙方须在甲方指定期限内腾空屋内设备设施及物品并搬离该房屋，此外乙方缴纳的保证金甲方不予退回，同时甲方有权取消乙方的租金优惠并要求乙方以现金形式返还租金优惠差价，并按合同约定承担违约责任。

#### 第四条 租金及其支付方式和履约保证金

##### （一）租金及其支付方式

根据（甲乙双方已签订的招商合作协议书/乙方与政府签订的招商合作协议书/其他）约定，乙方租赁 7 栋 3 层 308 作为 研发办公 场地，面积共 253.42 平方米（含公摊），按照 20 元/平/月的标准缴纳房屋租金（该标准系优惠后的标准，无优惠的租金标准为：45 元/平/月，若乙方未达到上述约定及其补充协议约定的标准，甲方有权依上述约定及其补充协议的约定调整相应优惠或要求乙方以现金形式返还）。租金起计时间为：2025 年 7 月 4 日。

乙方按季度并于每季度的起始日前向甲方支付下一季度租金。

##### （二）履约保证金的交付、使用及退还

1、乙方应于本合同签订之日起 3 个工作日内向甲方支付人民币 壹万贰仟陆佰柒拾壹圆整（¥ 12671）作为本合同的履约保证金。甲方收到履约保证金的，出具对应金额的收据。乙方未按约交付履约保证金的，应按每日万分之五支付违约金。

2、乙方按期全额交纳履约保证金为甲方向乙方移交租赁物的前提条件。履约保证金在租赁期内由甲方保留。乙方未按约交付履约保证金的，甲方有权延期交付全部租赁物，且有权仍按本合同第一条约定的租赁期限起始日开始计算租赁期限和计收租金。

3、租赁期满且乙方不再续租的，如乙方无欠缴租金或相关公共事业费用的（含乙方及转承租人应支付的电费、物业管理费、空调费等相关费用），履约保证金将无息返还给乙方。如乙方欠缴租金或乙方及转承租人欠缴公用事业费用或其他费用的，甲方有权以履约保证金抵扣，余额无息返还给乙方；不足抵扣的，甲方有权向乙方追偿，其中转承租人欠缴公共事业费用及其他费用的，乙方须承担连带责任，并予以支付。若乙方继续续租，履约保证金自动转为续租合同的履约保证金，直至乙方不再续租。

4、在本合同期满或者解除前，履约保证金不用于抵充乙方应当支付的租金和其他费用；但在乙方不履行相关义务致使有利害关系的第三方权益受损的情况

下，甲方有权以履约保证金代替乙方向第三方给付。不足抵扣的，甲方有权向乙方追偿。

5、发生上述条款约定情形致使履约保证金减少的，乙方在甲方通知之日起5日内补足，否则视为乙方严重违约，甲方有权解除本合同，乙方承担合同解除的法律责任。

6、乙方可申请使用科创园会议室，申请、使用及收费标准按甲方相关会议室管理制度执行。

7、甲方户外广告场地有偿使用，乙方若需设置户外广告，应向甲方提出书面申请和附方案，经审核同意并缴纳相关费用后使用。

8、双方在交接时对租赁物(含附属设施)的状况共同进行清点检验，并签署房屋交接单，租赁物(含附属设施)的保管责任自移交之日起由乙方承担。

9、自协议签订之日起甲方给予乙方1个月装修免租期，期间不收取场地租赁费。物业费自协议签订之日起照常交纳。因乙方起租日前提前使用的，租赁物的水费、电费、空调费等乙方使用期间发生的一切费用由乙方据实缴纳。

10、其他约定：      /      。

### (三) 租金及费用收款账户

在乙方支付租金或其它应付费用后7日内，甲方向乙方出具同等金额的增值税发票，支付方式如下：乙方可以使用支票、现金、汇款支付房租。汇款租金应付到甲方指定的下列银行账户：

开户行全称：华夏银行武汉分行光谷金融港科技支行

开户名：湖北聚汇优创科技发展有限公司

银行账号：1585500000214763

如甲方变更前述收款账户的，应提前书面通知乙方，否则乙方不承担因此而造成的任何责任。

### 第五条 其它自理费用

1、物业管理费标准：5元/平/月，按面积253.42平方米计算，乙方按季度并于每季度的起始日前向甲方支付下一季度物业费，物业费起计时间为：2025年7月4日。

2、空调费标准：空调费按流量计费，0.68元/千瓦时，据实结算。空调开放时间原则上为8个月，即夏5月（5月-9月）、冬3月（12月-2月）。科创园每户设独立空调面板，乙方按实际空调用能情况据实结算；乙方应及时关注空调费余额情况，因账户余额不足空调停止产生的损失，由乙方自行承担。（乙方如需迁移或加装空调面板，需经过甲方同意，不得擅自更换，由此产生的修复或更换等费用由乙方承担，如因此造成甲方损失，乙方应当赔偿甲方的损失。）

3、电费标准：科创园每户设独立电表，乙方按属地供电部门当月公布的电价据实结算；乙方应及时关注电表余额情况，因账户余额不足停电产生的损失，

由乙方承担。如后期科创园并入电网并独立设户，电费按国家电费实际标准向乙方收取费用。

4、入户水费标准：科创园为需要提供入户用水的企业设独立水表，设施设备及安装费用由甲方承担，乙方按5元/吨预缴，据实结算；乙方应及时关注水表余额情况，因账户余额不足停水产生的损失，由乙方承担。

5、公区水费标准：0.4元/平方米/月，按面积253.42平方米计算，乙方按季度并于每季度的起始日前向甲方支付下一季度公区水费，水费起计时间为：2025年7月4日，2号楼2、3、4层公寓不收取公区水费。

6、租赁物内独立程控电话、有线电视线路、宽带等可由乙方自行向电信经营企业报装，但须告知甲方，甲方协助乙方办理。初装费及有关设备费用由乙方或转承租人自行承担。

7、乙方承担租赁物自用办公部分发生的水、电、空调等公用事业费用及物业管理费，督促转承租人按时足额支付公用事业费用和物业管理费，并对转承租人未付公用事业费用、物业管理费承担连带责任。乙方及转承租人向上述费用权利人支付，如因乙方或转承租人原因造成逾期缴纳的，乙方应向上述费用权利人承担责任，如因此造成甲方损失，乙方应当赔偿甲方的损失。

#### 第六条 装饰装修

1、甲方按照本合同约定向乙方移交租赁物后，乙方可对租赁物进行装修，装修所涉及的相关手续由乙方自行办理并承担费用，甲方应予以协助。乙方应对转承租人装修行为进行有效管理，以符合甲方要求。

乙方、转承租人自行承担装修费用并以书面形式事先通知甲方，附上装修图纸及说明，在征得甲方书面同意并向甲方缴纳装修保证金伍仟圆整（¥5000）后方可进场施工，但甲方的同意意见并不因此而对该装修方案或设计承担责任。

乙方、转承租人不得对租赁物作任何结构上的改变或附加建筑，不得改动外立面，否则因此给甲方造成损害的，承担赔偿责任，其中转承租人如因上述行为造成甲方损害的，乙方承担连带责任。甲方按乙方、转承租人对建筑物的妨碍或损害程度，有权做出下述决定：A、责令立即停工 B、要求即时整改 C、没收乙方保证金，收回租赁物，终止合同。

2、乙方、转承租人承担各自装修期间所产生的水、电等费用。

3、乙方、转承租人向甲方办理相关进场手续，督促施工单位服从甲方及光谷物联港物业监管，并承担相应费用。乙方、转承租人应当按照甲方要求对不符合项目整体要求的装修进行调整，相应费用由乙方、转承租人承担。

4、乙方、转承租人对租赁物做出的改动扩建或拆除的，如未获得甲方同意进行改动扩建或拆除的，甲方有权请求恢复原状并要求乙方赔偿损失，因转承租人对租赁物做出的改动扩建或拆除的，造成甲方损失，乙方需承担连带责任。

5、乙方、转承租人对租赁场所进行装修，按照中国法律或当地政府及消防

部门的有关规定，应报消防等政府相关部门批准，并自行负责办理相关手续，甲方应给予相应配合，未经消防部门审核擅自装修造成的一切责任全部由乙方、转承租人承担。如因乙方、转承租人装修行为给甲方或第三方造成的损失由乙方、转承租人负责赔偿。

6、租赁物范围内的建筑防火分隔、主体结构、消防设施等均不能改动，租赁物外不得加装雨阳棚等各类遮蔽物，否则所造成的一切后果由乙方、转承租人承担。

7、乙方、转承租人装修结束后，甲方相关管理部门、乙方共同验收并填写《科创园室内装修图纸审核意见书》，验收内容包括主体结构、水电主管网、布局、共用设施设备等等。若验收不合格，乙方、转承租人必须按照甲方要求调整，直至验收合格。由此产生的装修返工、延误装修期限责任，均由乙方、转承租人承担。如验收合格，甲方将装修保证金原路退回乙方付款账户；如验收不合格，乙方应按甲方要求还原场地，造成甲方损失的，从装修保证金中扣除；装修保证金不足抵扣的，甲方有权向乙方追偿。

8、乙方、转承租人装修前，须将其承租区域装修设计方案（包括：1、室内平面布置图；2、电气系统图；3、电气平面布置图；4、给、排水布置图等）报甲方备案。同时消防部门提出装修方案申报，审批通过后方可施工。乙方、转承租人应尽量在建筑物结构梁上进行轻质砌墙隔断，以确保建筑物的安全。

#### **第七条 租赁期间物业及设施的维护保养**

1、租赁期间，租赁物除因结构质量或共用设施、设备等问题由甲方负责维护保养外，其它正常使用损耗由乙方负责维护保养；如因乙方或转承租人使用维护不当，或其它因素造成租赁物及设施、设备破损或不安全，均由乙方负责修复或赔偿。

2、租赁期间，租赁物内的门、电表、漏电保护开关、断路器、消防喷淋管网及喷头等租赁物设施或乙方、转承租人装修添加设施、设备，由乙方负责维护保养，不得擅自更换该等设施，如造成破损，应由乙方修复或更换；如因使用不当导致的破损由乙方承担修复或更换费用。

#### **第八条 甲方和乙方的权利和义务**

##### **（一）甲方的权利和义务**

- 1、有权按合同约定收取租金及合同约定的其它费用。
- 2、有权随时进入乙方租赁的租赁物范围内检查租赁物结构、检修一切设备设施、救灾、排除危险、维护安全、消防检修等。
- 3、有权监督乙方、转承租人按本合同约定用途使用租赁物。
- 4、有权按本合同约定转让租赁物。
- 5、在租赁物移交时按合同约定提供完整良好的租赁物。
- 6、确保公共消防系统、公共卫生设施的正常使用。

## （二）乙方的权利和义务

1、合理使用租赁物，积极维护租赁物和有关的设备设施，确保租赁物的整体安全。

2、在乙方将装修改造方案报甲方同意，并办理装修改造所涉及相关行政审批、备案等手续后，对租赁物进行必要的装修改造。督促转承租人向甲方报批装修方案。乙方装修及使用过程中造成乙方员工或第三人人身或财产损失的，由乙方依法承担赔偿责任，甲方不承担任何责任，由此造成甲方损失的，由乙方赔偿。

3、按时足额缴纳租金、履约保证金、其他应缴费用。

4、未经甲方书面同意，乙方不得在租赁物外立面或公共部位张贴、悬挂、发放或展示任何广告、宣传标语、招牌、符号、装饰、灯饰等，甲方交付房屋后，若设备发生故障、损害，由乙方自行承担修复义务。

5、乙方在租赁期间应注意各方面安全，如发生人身或财产事故，一切损失及责任均由乙方自行承担，给甲方造成损失的，由乙方赔偿。

6、第三方给乙方造成损失的，由乙方自行向第三方索赔，甲方不承担任何责任。

## 第九条 甲方保留的权利

当需要对有关区域及有关设备设施进行维修或整改时，甲方在提前通知乙方的情况下，可对有关区域及有关设备设施的使用作适当的整改、封闭或暂停，但尽量减少对乙方使用租赁物的影响。对因此而造成的影响，乙方不以此为由要求甲方作出补偿。

## 第十条 合同的解除

符合下列情形的，可以解除本合同：

1、经双方当事人协商一致，可以解除本合同。

2、本租赁合同签订所依据的（甲乙双方已签订的招商合作协议书/乙方与政府签订的招商合作协议书/其他）约定解除则本租赁合同同步解除。

3、因不可抗力等因素致使合同无法继续履行的，应当通知合同相对方，本合同自通知到达合同相对方时解除。

4、出租人有下列情形之一的，承租人有权单方解除合同：

（1）迟延交付租赁物业达 20 日的。

（2）租赁物业不符合工程建设强制性标准的。

（3）交付的租赁物业严重危及承租人安全、健康的。

5、承租人有下列情形之一的，出租人有权单方解除本合同，收回房屋。

（1）不按照约定支付租金达 20 日的。

（2）违反本合同约定，未经甲方同意，擅自将房屋转租或者出借给他人的。

（3）未经甲方书面同意，擅自改变房屋用途、擅自拆改租赁物业结构、间隔、设施设备、外立面或者实施其他违法建设行为的。

(4) 利用租赁房屋生产、储存、经营易燃、易爆、有毒等危险物品，从事违法犯罪活动、损害公共利益的。

(5) 承租人违反本合同约定，不合理使用或看护不善致使该房屋及其附属设施、设备损坏或灭失的。

(6) 故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况的。

(7) 乙方违反本合同规定擅自更改已获甲方审批图纸进行装修，经甲方第一次通知整改仍不符合合同要求的。

(8) 向甲方员工及相关工作人员赠送财物、支付回扣或给予其他不正当利益的。

(9) 其他：         /        

6、其他法定及本合同约定的合同解除情形。

### 第十一条 违约责任

#### (一) 甲方的违约责任

1、未按本合同约定提供租赁物而影响乙方的使用租赁物的，应立即按合同约定提供租赁物。逾期超过 20 天未提供租赁物的，须以每逾期一天按当期日租金标准的一倍向乙方支付违约金。

2、因甲方单方过错导致第三方对租赁物主张权利，影响乙方的正常合法使用，应立即排除第三方的干扰和自行对第三方承担责任。

3、如甲方无法定事由单方提前解除合同的，按照合同总租金的 10% 向乙方支付违约金并返还履约保证金。

#### (二) 乙方的违约责任

1、租赁期间，乙方或转承租人无法定事由单方提前解除合同或有下列行为之一的，甲方有权终止合同，收回租赁物，履约保证金不予退还乙方，乙方向甲方支付合同总租金的 10% 违约金。若支付的违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失。

(1) 未经甲方书面同意擅自拆改租赁物结构、间隔、设施设备、外立面等。

(2) 改变租赁物用途、在租赁物内进行非法活动的。

(3) 未经甲方书面同意，擅自转租的。

(4) 乙方违反甲方租赁场地的管理制度，严重影响正常运营秩序和声誉时或经过甲方书面要求乙方改正而不改正的。

(5) 乙方违反本合同规定擅自更改已获甲方审批图纸进行装修，经甲方第一次通知整改仍不符合合同要求的。

(6) 乙方不得向甲方员工及相关工作人员赠送财物、支付回扣或给予其他不正当利益。

(7) 本合同约定的其他解除情节。

2、乙方迟延交租的，应按欠交金额每日万分之五的标准向甲方支付违约金；

甲方书面催促后，乙方仍未按要求缴纳的，甲方有权切断租赁房屋的水电等一切能源供应，有权自行更换租赁房屋密码与录入指纹并禁止乙方及其关联第三方进入租赁房屋、停止物业服务，直至乙方按要求补足费用，由此造成的乙方损失，由乙方自行承担；迟延的期间超过 20 日的，甲方有权解除合同收回租赁物，履约保证金不予返还，并收取乙方合同租金总额 10% 的违约金。除甲方违约未交付租赁物的情形外，乙方不得以任何理由拒交或者少交租金；乙方认为甲方违约应当承担违约责任的，可与甲方协商解决或者诉诸法律解决。

3、乙方应按时支付本合同第五条约定的其他自理费用，乙方逾期支付上述费用的，每逾期 1 日，应向甲方支付欠付金额万分之五的违约金，逾期超过两个月的，甲方有权解除合同收回租赁物，履约保证金不予返还，并有权收取乙方合同租金总额 10% 的违约金。

4、若乙方未按照本协议约定履行其义务，甲方有权按照合同约定，通过诉讼方式追究乙方的违约责任并要求乙方承担甲方为维护自身权益所支付的律师费、诉讼费、保全费、差旅费等费用。

5、乙方享受租金减免政策的，若乙方违背甲乙双方签订的相关协议约定，甲方有权收回给予乙方的所有优惠政策，并有权要求乙方以现金的形式退还所有享受的优惠金额，且甲方有权与乙方解除合同，并不承担任何违约责任。

## 第十二条 租赁物的交还

1、租期届满且双方未另行签订合同续约或因乙方违约导致本合同提前终止的，在不损害租赁物主体结构（梁、柱、承重墙等）、天花板和地面装修完整性的情况下（固定的装修装饰物所有权无偿归甲方所有），乙方应在合同终止后的 3 日内拆除其所有添置的活动装置、设备及搬空租赁物内可移动物体（如办公桌椅、电脑、空调等），将租赁物交还给甲方。

2、若乙方未在合同终止或解除后的 7 天内自行拆除其添置的活动装置、设备及搬空租赁物可移动物体，视为乙方放弃所有设备、装置及租赁物内可移动物体的所有权，该装置及设备无偿为甲方所有，甲方有权采取任何方式处理，乙方不得提出任何异议并承担一切后果；如甲方需要拆除的，则相关费用由乙方承担。乙方、转承租人还应结清其使用租赁物期内应缴的费用（包括租金、电费、物业管理费、空调费等）。租赁物交还时，甲方交付给乙方使用的设施设备须处于可正常运行的状态下。若乙方交还的物业主体结构、天花板和地面装修、设施设备受到损坏，由乙方负责修复，若乙方未及时修复的，甲方可自行修复，并可选择使用乙方缴纳的履约保证金抵偿修复费用，若履约保证金不足以抵偿，甲方可另行向乙方追偿。

3、若乙方未按本合同约定的交还租赁物条件及时限要求腾退租赁物的，乙方应按本合同约定的租金标准的两倍向甲方支付逾期腾房占有使用费。乙方将该房屋转租的，乙方或转承租人逾期腾房的，甲方有权要求乙方、转承租人按本合



**第十七条 其他**

本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同及附件壹式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

甲方：湖北国创科达园区运营管理有限公司      乙方：武汉汇德祥教育科技有限

(法人签章)

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

签约日期：

(法人签章)

法定代表人：

委托代理人：

联系电话：

签约日期：



