

湖北省武汉东湖新技术开发区人民法院

民事判决书

(2025)鄂0192民初84号

原告：湖北聚汇优创科技发展有限公司，住所地：湖北省武汉东湖新技术开发区大学园路29号光谷物联港项目7号楼1-11层黄石（武汉）离岸科创园7号楼2层201室。

法定代表人：陈浩，该公司总经理。

委托诉讼代理人：俞畅，湖北赛航律师事务所律师。

委托诉讼代理人：江浪，湖北赛航律师事务所实习律师。

被告：浙江力石科技股份有限公司，住所地：浙江省杭州市余杭区文一西路998号海创园科研孵化区18号楼506、507室。

法定代表人：贤婷。

原告湖北聚汇优创科技发展有限公司（以下简称原告）诉被告浙江力石科技股份有限公司（以下简称被告）房屋租赁合同纠纷一案，本院于2025年1月3日立案受理后，依法适用简易程序于2025年2月10日公开开庭进行了审理。原告的委托诉讼代理人俞畅、江浪到庭参加诉讼。被告经本院依法送达，无正当理由未到庭参加诉讼，本院依法缺席审理。本案现已审理终结。

原告向本院提出以下诉讼请求：1、请求解除原、被告双方之间的租赁合同关系，请求判决被告支付拖欠的租金、水电费、空

调费、物业费共计 257084.37 元【一、7801 室费用明细（2024 年 1 月 1 日-2024 年 6 月 14 日，共计 146073.95 元）：1、房租：总计 112926.03 元人民币（20657.2 元/月），2024 年 1-3 月合计 61971.6 元人民币，2024 年 4 月 1 日-6 月 14 日合计 50954.43 元人民币；2、物业费：总计 14115.75 元人民币（2582.15 元/月），2024 年 1-3 月合计 7746.45 元人民币，2024 年 4 月 1 日-6 月 14 日合计 6369.3 元人民币；3、空调费：总计 17902.91 元人民币（5164.3 元/月），2024 年 1-2 月合计 10328.6 元人民币，2024 年 5 月 1 日-6 月 14 日合计 7574.31 元人民币，3-4 月不收取空调费；4、公区水费：总计 1129.26 元人民币（206.572 元/月），2024 年 1-3 月合计 619.72 元人民币，2024 年 4 月 1 日-6 月 14 日合计 509.54 元人民币。二、7802 室费用明细（2024 年 1 月 1 日-2024 年 3 月 31 日，共计 34662.34 元）：1、房租：总计 26629.2 元人民币（8876.4 元/月）；2、物业费：总计 3328.65 元人民币（1109.55 元/月）；3、空调费：总计 4438.2 元人民币（2219.1 元/月），3 月不收取空调费；4、公区水费：总计 266.29 元人民币（88.764 元/月）。三、7610 室费用明细（2024 年 6 月 15 日-2024 年 10 月 15 日，共计 76348.08 元）：1、房租：总计 56350.12 元（14027.2 元/月）；2、物业费：总计 7043.77 元（1753.4 元/月）；3、空调费：总计 12390.69 元（3506.8 元/月），10 月不收取空调费；4、公区水费：总计 563.5 元（140.27 元/月）。自 2024 年 1 月 1 日起至 2024 年 10 月 15 日，所欠总费用总计 257084.37 元人民币】；

2、请求判决被告承担违约金 25694.22 元【一、7610 室（2024.6.15-2024.10.15）：（1）保证金：47341.8 元，按每日万分之五 $47341.8 \times 120 \times 0.0005 = 2840.508$ 元；（2）延迟交租：按欠交金额每日万分之五 $56350.12 \times 120 \times 0.0005 = 3381.0072$ 元；（3）违约：按合同租金总额 10%， $14027.2 \times 12 \times 10\% = 16832.64$ 元，共计：23054.1552 元；二、7801 室（2024.1.1-2024.6.15）：2024 年 1-6 月所欠金额： $61971.6 + 50954.43 + 7746.45 + 6369.3 + 10328.6 + 7574.31 + 619.72 + 509.54 = 146073.95$ 元，相对应违约金为：2337.79 元；三、7802 室（2024.1.1-2024.3.31）：2024 年 1-3 月所欠金额： $26629.2 + 3328.65 + 4438.2 + 266.29 = 34662.34$ 元，相对应违约金为 302.28 元，以上共计：25694.2252 元】；3、本案的诉讼费用、保全费用由被告承担。

事实和理由：2022 年 1 月 31 日，被告与湖北众创晟达科技发展有限公司签订《黄石（武汉）离岸科创园企业入驻协议书》，约定湖北众创晟达科技发展有限公司将科创园 7 号楼 8 层 801、802（总面积为 738.34 m²）租赁给乙方作为办公场所，协议有效期从 2022 年 1 月 31 日至 2025 年 1 月 30 日止，租金为每月 75 元/m²，上述租金不包括乙方在租赁期间发生的水电等各种能源费及乙方应当缴纳的物业服务费、停车费等相关费用，物业服务费每月 5 元/m²，并由湖北众创晟达科技发展有限公司代收物业费、水电费、空调费等相关费用。后湖北众创晟达科技发展有限公司与原告、被告签订《租赁合同权利义务概括转让三方协议书》，

协议中约定从2024年1月1日起,湖北众创晟达科技发展有限公司将前述租赁合同中出租方的全部权利义务一并转让给原告,前述租赁合同中以及在合同实际履行过程中原甲方相关的全部权利义务和责任,均转归原告享有;同时被告也继续承担原权利义务和承诺。原租金为每月75元/m²,从2024年1月1日起计算为每月40/m²。此后,被告向原告出具《企业入驻承诺书》,申请租赁科创园7号楼7610号房(面积为350.68 m²),并申请办理7801、7802号房的退租手续。并于2024年3月、6月实际退租,并分别确认了7802、7801号房屋的《退租交接单》。2024年6月14日,原、被告双方签订了新的《黄石(武汉)离岸科创园租赁合同》,合同约定被告承租7610号房,租赁期限自2024年6月15日至2025年6月14日。但截至2024年11月,被告尚欠原告租金195905.35元,水费1959.05元,空调费34731.8元,物业费24488.17元,共计257084.37元。被告的行为严重违反了租赁约定,应当承担违约责任并赔偿原告损失。原告为维护自身的合法权益,特向法院提起诉讼,望判如所请。

被告未到庭,亦未向本庭提交答辩状或证据材料,视为放弃相关诉讼权利,并自行承担相应的法律后果。

经审理查明:2022年1月31日,案外人湖北众创晟达科技发展有限公司(甲方)与被告(乙方)签订《黄石(武汉)离岸科创园企业入驻协议书》,约定甲方将位于武汉市东湖新技术开发区大学园路29号的黄石(武汉)离岸科创园科技园(以下

简称“科创园”)7号楼8层801、802号房提供给乙方作为研发、孵化办公场地,面积为738.34 m²,协议有效期自2022年1月31日至2025年1月30日止。场地租赁费:办公场地按简装交付,每月75元/m²(含公摊面积)收取租赁费(面积以设计院出具的设计图纸为准),上述租金不包括乙方在租赁期间发生的水电等各种能源费及乙方应当缴纳的物业服务费、停车费等相关费用。物业服务费:入驻企业统一按每月5元/m²标准(含公摊面积)收取,包含公共照明、保洁、保安等。3. 甲方代收乙方物业费、水电费、空调费等相关费用,乙方须按时、足额向甲方交纳上述费用。结算方式及时间:自本协议签订生效后,乙方以银行转账的方式于三日内一次性支付两个月场地租赁费和三个月物业服务费至甲方对公账户,之后乙方于每满三个月后的三日内一次性支付三个月场地租赁费和物业服务费。水电费、空调费按月据实收取。7. 乙方须在协议签订时向甲方交纳人民币50000元作为保证金。保证金在协议到期后,在乙方无拖欠租金及无违约时,无息退还给乙方。否则,将用此款交纳所欠的费用及支付违约金。9. 自协议签订之日起甲方给予乙方一个月免费使用期,期间不收取场地租赁费。物业费及因使用房屋产生的相关费用,如水、电等费用照常交纳。关于违约责任:2. 在乙方入驻期间,如逾期未缴纳办公场地租赁费、物业服务费、水电费、空调费等相关费用,即视为违约,乙方须在违约后【5】日内,向甲方支付所欠费用,同时甲方可按当月LPR(贷款市场报价利率)计息,向乙方加收逾

期期间的利息。延期超过【30】日的，甲方有权解除本协议，乙方自愿将剩余未履行租期的全部租金及保证金作为违约金支付给甲方，前述违约金不足以弥补因此给甲方所造成的损失，甲方有权要求乙方赔偿损失。关于协议的解除，（一）有下列情形之一，甲方有权解除本协议：4. 乙方拖欠相关费用累计达一个月以上。期满后，乙方需要继续使用办公场地时，应当在本协议期满30天前以书面形式向甲方提出续约请求，经甲方重新进行资格审查批准后延续原协议期限或签订新的入驻协议。如在合同期满前双方不能达成一致的，本协议到期自行终止。双方还约定了甲乙双方的权利及义务、租赁期间承租人限制、乙方的毕业与退出机制、免除责任、纠纷处理等其他事项。

同日，被告签署《黄石（武汉）离岸科创园企业入驻承诺书》，承诺严格遵守科创园各项规章制度、遵守法律、法规，保证入园期间不得擅自改变办公场所用途、按时交纳房屋、水电等相关服务费用等。被告（乙方）还与案外人湖北众创晟达科技发展有限公司（甲方）共同签署了《黄石（武汉）离岸科创园企业入驻安全消防责任书》以及《黄石（武汉）离岸科创园企业入驻供电、供水协议书》，约定计量收费办法：1. 科创园每户设立独立电表、水表，乙方根据实际用量，按电费0.73元/度、水费5元/吨、空调使用费10元/平米/月或1元/kws计量收取。4. 乙方每月应在收到甲方发出的缴费通知后3个工作日内，按所列款项缴清上月水、电、空调费，逾期3个工作日以上，按日加收滞纳金3%，

逾期 10 日前仍不能结清费用的，甲方有权停止供电、供水及空调的使用。5. 乙方若对甲方发出的《缴费通知单》所列用电量、用水量或电费、水费金额有疑问，应在 3 个工作日内向甲方提出咨询或共同核定，逾期视作无异议。

同日，案外人湖北众创晟达科技发展有限公司（甲方）与被告（乙方）签署《补充协议》，约定：乙方向甲方承租的科创园 7 号楼 8 层 801、802 号房面积为 738.34 m²，原协议第三条所涉场租费：每月租金 55375.5 元，每季度租金 166126.5 元，每月物业服务费 3691.7 元，均由甲方收取前述款项。《供电、供水协议书》第五条第 4 款：乙方逾期缴纳水电费超过 15 日以上的，按日加收滞纳金 0.1%；逾期 10 日前仍不能结清费用的，甲方有权停止供电、供水及空调的使用；3、本协议未做特别约定的仍旧按照原协议执行。

上述协议签署后，案外人湖北众创晟达科技发展有限公司（原出租方、转让人、甲方）、被告（承租方、乙方）与原告（新出租方、受让人、丙方）共同签订《租赁合同权利义务概括转让三方协议书》，甲乙丙三方确认：1. 甲方已将科创园 7 号楼 7 层 801、802 号房租赁给乙方作为办公场地，面积为 738.34 m²，并签订《黄石（武汉）离岸科创园企业入驻协议书》以及相关该房屋租赁的其他法律文件（以下统称租赁合同），该租赁合同出租方为甲方，承租方为乙方；2. 租赁合同有效期从 2022 年 1 月 31 日起至 2025 年 1 月 30 日止；3. 甲乙丙三方对前述租赁合同

的合法性及效力均予确认，不持任何异议。二、甲乙丙三方一致确认及同意：1. 自2024年1月1日起，甲方将前述租赁合同中出租方的全部权利义务一并转让给丙方，前述租赁合同中以及在合同实际履行过程中原甲方相关的全部权利义务和责任，均转归丙方享有、行使和承担。相应地，甲方不再享有、行使和承担前述任何权利义务和责任；合同的效力、补充、变更、终止和履行也均与甲方无关。2. 甲方将前述租赁合同权利义务转让给丙方后，乙方须作为承租人对丙方继续履行前述租赁合同，并对丙方享有、行使和承担前述租赁合同及合同履行过程中所产生的全部权利、义务、责任和承诺。三、原租赁合同中约定的甲方所享有的权利和需承担的义务，在权利义务转让给丙方前由甲方享有和承担，在权利义务转让丙方起由丙方享有和承担，丙方有权追偿乙方少缴的费用，同时有权要求乙方承担违约及赔偿责任。

上述三方协议签署后，鉴于当前市场环境的变动和公司运营的实际情况，被告向原告申请对现有的租赁场地进行缩减，以减轻公司的财务负担，合理调整运营成本，并向原告签署《企业入驻承诺书》：1. 申请租赁科创园7号楼7610号房，租赁面积350.68平方米；2. 申请在正式入驻7610号房后办理7801、7802房屋的退租手续，并签订终止协议；3. 承诺于2024年7月1日前签订7610号房租赁协议，并支付相关费用，租金标准按40元/平/月缴纳，包括但不限于首期房屋租金、履约保证金、物业费、空调费、预存水电费、装修押金等；4. 承诺在正式入驻7610号房后办理

7801、7802 房屋的退租手续。自 2024 年 1 月 1 日起至退租期间房屋租金标准按 40 元/平/月缴纳,其它费用及约定按原协议执行,申请退租后三个工作日内,向原告缴纳相关费用,包括但不限于房屋租金、物业费、空调费等。

2024 年 6 月 14 日,原告(出租方、甲方)与被告(承租方、乙方)签订《黄石(武汉)离岸科创园租赁合同》,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 7 栋 6 层 7610 室出租给乙方用于数字文旅 AI 及数据运营,面积 350.68 平方米(含公摊),租赁期限为 12 个月,自 2024 年 6 月 15 日起至 2025 年 6 月 14 日止。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。关于租金及支付方式,双方约定按照 40 元/平/月的标准缴纳房屋租金,自 2024 年 6 月 15 日起算,乙方按季度并于每季度的起始日前向甲方支付下一季度租金。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 47341.8 元作为本合同的履约保证金(履约保证金为三个月租金加三个月物业费),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。其他费用:物业管理费标准:5 元/平/月,以该房屋的合同面积 350.68 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：2024年6月15日。空调费标准：10元/平方米/月，根据实际开放天数据实结算，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）。若甲方实际开放天数超出或低于8个月，按照0.34元/平方米/天折算；若乙方实际租赁时间非空调开启完整月份，按照0.34元/平方米/天折算。若乙方实际租赁月份低于1个月，且处于空调开启完整月份，按照1个月计费。空调费在每年的5月1日、12月1日收取一次。电费标准：科创园每户设独立电表，乙方按0.73元/度预缴，据实结算。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。公区水费标准：0.4元/平方米/月，以该房屋的合同面积350.68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：2024年6月15日。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，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。关于乙方的违约责任：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；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。

2024年1月9日，原告向被告出具《黄石（武汉）离岸科创园企业缴款告知书》，载明7-801、802号房2024.1-2024.3房租

88600.8元，物业费11075.1元，2024.1-2024.2空调费14766.8元，24年1-3月公区水费886.01元，共计115328.71元。2024年4月9日，原告向被告出具《黄石（武汉）离岸科创园企业缴款告知书》，载明7-801号房2024.4-2024.6房租50954.43元，物业费6369.3元，空调费7574.31元，公区水费509.54元，共计65407.58元。2024年7月9日，原告向被告出具《黄石（武汉）离岸科创园企业缴款告知书》，载明7-801、802号房24年1-6月14日，房租139555.23元，物业费17444.4元，空调费17902.91元，公区水费1395.55元，共计176298.09元；7-610号房，24年6月15日-9月房租49562.77元，物业费6195.35元，空调费12390.69元，公区水费495.63元，房屋保证金47341.8元，共计115986.24元。2024年10月14日，原告又向被告出具《黄石（武汉）离岸科创园企业缴款告知书》，载明7-610房间24年10.1-10.25房租为11312.26元，物业费1414.03元，公区水费113.12元，共计12839.41元。

另查明，2024年3月20日，原告的工作人员向被告工作人员（微信名：7801力石科技张豆）发送微信：“您好，麻烦您把第一季度的费用结一下，我们这边马上要发第二季度的缴费通知单了，需要结清一下前面的费用”。3月26日，对方回复：“抱歉啊，公司最近确实很困难，近期还在想办法，有资金进来会第一时间给你们安排的”。3月27日，原告又催促：“您那边大概要到什么时候缴费啊？”，对方回复：“公司现在工资都发不起，

财务总监跟我说目前还解决不了这一笔，看能否帮忙等等”。4月28日，原告：“请问一下，您上次说先交纳一部分钱，什么时候能交啊？”，对方回复还在协调款项中。5月7日，原告再次通过微信催促了被告，被告仍旧回复：“估计还得再等等，我这边也没办法”。6月19日，原告在微信群聊中发布信息：“贵公司自2024年1月1日起至今未缴纳801、802号房间租金及物业费及610号房间租金、物业费及履约保证金，请于6月28日前缴清相关欠款”。7月9日，原告通过微信向“力石科技贤晓林”发送了被告欠缴的费用明细。对方询问被告最后一次打款房租记录是什么时间，原告回复：“2023.9.13，您今年开始没有缴过房租”。2024年10月14日，原告委托湖北忠三（黄石）律师事务所向被告出具律师函，要求被告自收到本函之日起3日内，向原告支付租金、物业费、空调费、公区水费总计257781.94元。同日，原告将上述律师函发送至“7号楼8层力石科技企业服务群”中，并告知被告严重违约，该函件已同步邮寄至被告。

还查明，被告于2024年3月31日腾退案涉7802室房屋，于2024年6月14日腾退案涉7801室房屋，房屋钥匙均于腾退当日交还原告并办理了退租交接手续。案涉7610室房屋，被告至今未腾退，亦未与原告办理交接手续，办公设备还存放于房间内。原告对案涉7610室房屋的租金及相关费用暂主张至2024年10月15日。

再查明，湖北众创晟达科技发展有限公司于庭后向本院提交

一份情况说明，证明被告于2022年1月31日与其签订《黄石（武汉）离岸科创园企业入驻协议书》，承租科创园7号楼801、802号房间，租赁期限3年。被告于2022年3月4日向该司交纳50000元作为房屋保证金。后因被告拖欠其司房租、物业、空调费等合计183251.91元，该司扣留其交纳的房屋保证金以抵扣欠款。

庭审中，原告陈述案涉7801室、7802室房屋的保证金50000元并未支付给原告；7610室房屋的保证金47341.8元，被告也未实际向原告支付。原告庭审中主张自向本院提起诉讼之日即2024年11月5日解除原告与被告签订的《黄石（武汉）离岸科创园租赁合同》。

庭后，原告还向本院提交了案涉科创园7号楼8层空间布局平面图，显示7-801号房屋的面积为516.43平方米（含公摊），7-802号房屋面积为221.91平方米（含公摊）。

以上事实，有《黄石（武汉）离岸科创园企业入驻协议书》、《黄石（武汉）离岸科创园企业入驻供电供水协议书》、《补充协议》、《租赁合同权利义务概括转让三方协议书》、《企业入驻承诺书》、《黄石（武汉）离岸科创园租赁合同》、《黄石（武汉）离岸科创园企业缴款告知书》、退租交接单、微信聊天记录及当事人陈述等证据材料在卷佐证。

本院认为，原告、被告以及案外人湖北众创晟达科技发展有限公司签订的《黄石（武汉）离岸科创园企业入驻协议书》、《租赁合同权利义务概括转让三方协议书》、《黄石（武汉）离岸科

《创园租赁合同》均系各方当事人真实意思表示，未违反法律、行政法规的强制性规定，应属有效，对各方当事人均具有约束力，应遵照履行。《黄石（武汉）离岸科创园企业入驻协议书》签订后，案外人湖北众创晟达科技发展有限公司已按约向被告交付了案涉 7801 室、7802 室房屋。2024 年 1 月 1 日，原告作为新出租方和受让人与被告继续履行《黄石（武汉）离岸科创园企业入驻协议书》中的相关合同义务，直至 2024 年 3 月 31 日，6 月 14 日，被告分别腾退案涉 7802 室房屋、7801 室房屋。期间，被告未能遵照合同约定向原告支付案涉 7801 室房屋、7802 室房屋自 2024 年 1 月 1 日至实际腾退之日的租金、水费、空调费和物业费，经原告多次催促，截至庭审之日，被告仍未向原告支付上述欠缴的相关费用，其行为已构成违约。2024 年 6 月 14 日，原告与被告又另行签订《黄石（武汉）离岸科创园租赁合同》，约定被告承租案涉 7610 室房屋，并承担租期内的该房屋的租金、物业费、水费和空调费，截至原告主张到 2024 年 10 月 15 日，被告未能遵照该租赁合同的约定，向原告支付案涉 7610 室房屋的租金及相关费用，其行为亦构成违约。原告通过微信、缴款告知书、律师函等形式多次催促被告缴纳欠付的租金及相关费用，被告未能履行支付义务，原告与被告签署的租赁合同目的已无法实现，租赁合同已丧失继续履行的基础，故原告主张自向本院起诉之日即 2024 年 11 月 5 日解除与被告之间的租赁合同关系，并要求被告向其支付拖欠的案涉 7801 室、7802 室、7610 室租金、水费、空调费和

物业费，并承担相应的违约金，有事实依据，符合双方合同约定和法律规定，本院予以支持。

关于原告主张的租金、水费、空调费和物业费。经本院核算，案涉 7801 室房屋自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 14 日，月租金为 20657.2 元/月（ $516.43 \text{ m}^2 \times 40 \text{ 元/m}^2$ ），被告欠付 112926.03 元；物业费 2582.15 元/月（ $516.43 \text{ m}^2 \times 5 \text{ 元/m}^2$ ），被告欠付 14115.75 元；空调费 5164.3 元/月（ $516.43 \text{ m}^2 \times 10 \text{ 元/m}^2$ ），被告欠付 17902.91 元（3-4 月无空调费）；公区水费 206.572 元/月（ $516.43 \text{ m}^2 \times 0.4 \text{ 元/m}^2$ ），被告欠付 1129.26 元，以上共计 146073.95 元。

案涉 7802 室房屋自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日，月租金为 8876.4 元/月（ $221.91 \text{ m}^2 \times 40 \text{ 元/m}^2$ ），被告欠付 26629.2 元；物业费 1109.55 元/月（ $221.91 \text{ m}^2 \times 5 \text{ 元/m}^2$ ），被告欠付 3328.65 元；空调费 2219.1 元/月（ $221.91 \text{ m}^2 \times 10 \text{ 元/m}^2$ ），被告欠付 4438.2 元（3 月无空调费）；公区水费 88.764 元/月（ $221.91 \text{ m}^2 \times 0.4 \text{ 元/m}^2$ ），被告欠付 266.29 元，以上共计 34662.34 元，本院予以确认。

案涉 7610 室房屋自 2024 年 6 月 15 日至 2024 年 10 月 15 日，月租金为 14027.2 元/月（ $350.68 \text{ m}^2 \times 40 \text{ 元/m}^2$ ），物业费 1753.4 元/月（ $350.68 \text{ m}^2 \times 5 \text{ 元/m}^2$ ），空调费 3506.8 元/月（ $350.68 \text{ m}^2 \times 10 \text{ 元/m}^2$ ）（10 月无空调费）；公区水费 140.27 元/月（ $350.68 \text{ m}^2 \times 0.4 \text{ 元/m}^2$ ），原告主张被告欠付该期间房租为 56350.12 元、物业费为 7043.77 元，空调费为 12390.69 元，公区水费为 563.5

元，共计 76348.08 元，未超出本院核算范围，予以支持。

以上案涉 7801、7802、7610 室房屋拖欠的租金、水费、物业费、空调费共计 257084.37 元。

关于原告主张的违约金。案涉《黄石（武汉）离岸科创园企业入驻协议书》第七条违约责任约定：“2. 在乙方入驻期间，如逾期未缴纳办公场地租赁费、物业服务费、水电费、空调费等相关费用，即视为违约，乙方须在违约后【5】日内，向甲方支付所欠费用，同时甲方可按当月 LPR（贷款市场报价利率）计息，向乙方加收逾期期间的利息”。案涉《黄石（武汉）离岸科创园租赁合同》第十条违约责任约定：“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；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”。经本院核算，原告主张案涉 7801 室房屋以 146073.95 元为基数，自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 6 月 15 日，按同期 LPR 标准计算违约金；主张案涉 7802 室房屋以 34662.34 元为基数，自 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 3 月 31 日，按同期 LPR 标准计算违约金；主张案涉 7610 室房屋 2024 年 6 月 15 日至 2024 年 10 月 15 日期间的违约金 23054.16 元，符合约定和法律规定，亦未超出本院核算范围，本院予以支持。

综上所述，本院依照《中华人民共和国民法典》第五百零九条、第五百七十七条、第七百零三条以及《中华人民共和国民事诉讼法》第六十七条、第一百四十五条、第一百四十七条的规定，

判决如下：

一、原告湖北聚汇优创科技发展有限公司与被告浙江力石科技股份有限公司之间签订的《黄石（武汉）离岸科创园租赁合同》于2024年11月5日解除；

二、被告浙江力石科技股份有限公司于本判决生效后十日内向原告湖北聚汇优创科技发展有限公司支付拖欠的租金、水费、空调费、物业费共计257084.37元；

三、被告浙江力石科技股份有限公司于本判决生效后十日内向原告湖北聚汇优创科技发展有限公司支付案涉7610室房屋违约金23054.16元；支付案涉7801室房屋违约金（以146073.95元为基数，自2024年1月1日至2024年6月15日，按同期LPR一倍的标准计算）；支付案涉7802室房屋违约金（以34662.34元为基数，自2024年1月1日至2024年3月31日，按同期LPR一倍的标准计算）。

如果被告未按本判决指定的期限履行给付金钱义务，应当按照《中华人民共和国民事诉讼法》第二百六十四条之规定，加倍支付迟延履行期间的债务利息。

本案案件受理费减半收取2771元以及保全费1820元，均由被告浙江力石科技股份有限公司负担。

如不服本判决，可在判决书送达之日起十五日内，向本院递交上诉状，并按对方当事人或者代表人的人数提出副本，上诉于湖北省武汉市中级人民法院。上诉人应当依法预交上诉费，无

正当理由未缴纳的，按自动撤回上诉处理。

本判决书生效后，负有履行义务的当事人应当依法按期履行。逾期未履行的，享有权利的当事人在法律规定的期限内申请执行后，人民法院将依法对被执行人的财产采取查封、扣押、冻结、拍卖、变卖等执行措施，并可对相关当事人采取限制高消费、列入失信名单、罚款、拘留等措施，对构成犯罪的，依法追究刑事责任。

审 判 员 马 琳

二〇二五年二月二十一日

书 记 员 柯 珪

本件与原本核对无异