

附件4-1

编号：草堂一区

李凯

房屋租赁合同

西安高新区创业园发展中心有限公司制

年 月

房屋租赁合同

出租方：西安高新区创业园发展中心有限公司

承租方：西安秦凯生物科技有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，为明确出租方与承租方的权利义务，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 租赁房屋状况

- 1、房屋的座落：科技企业加速器一区
- 2、位置栋号：18号楼1单元1-1-3-2
- 3、建筑面积：1491.27平方米

第二条 房屋用途

- 1、承租方承租的房屋仅作为生产厂房使用。
- 2、在租赁期限内，未经出租方书面同意，承租方不得改变上述用途。

第三条 租赁期限

- 1、租赁期限为贰年，自2025年05月01日至2027年04月30日。
- 2、租赁期限届满，如承租方愿继续承租的，应提前两个月以书面形式向出租方提出，经出租方同意后，双方另行签订租赁合同。

第四条 租金

- 1、价格：

标准租金：一层24元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$ 二层14元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$

- 2、租金

金 额 类 别	房号	建筑面积 (m^2)	租金标准 (元/ $\text{m}^2 \cdot \text{月}$)	月租金 (元)
租金	1-3-2	1491.27	14	20877.78

- 3、本合同租赁期内租金为人民币501066.72元（小写）伍拾万壹仟零陆拾陆元柒角贰分（大写）税率为5%。不含税租金为人民币477206.40元（小写）肆拾柒万柒仟贰佰零陆元肆角（大写）。

第五条 费用及交纳方式

- 1、押金

承租方与出租方首次签订《房屋租赁合同》时，应于合同签订之日起3日内向出租方支付三个月的租金人民币 元作为押金。若承租方在租赁期限内没有违反本合

同的行为，则租赁期限届满，承租方搬离租赁房屋并经出租方确认后，出租方向承租方无息退还已收取的押金。

承租方与出租方续签《房屋租赁合同》时，已于 2024 年签订《房屋租赁合同》（编号 草堂一区 2024-020X ）时向出租方支付押金人民币 62633.34 元，该押金于《房屋租赁合同》续签之日自动转作为续签《房屋租赁合同》押金；如遇房屋租金标准调整，押金不足部分人民币 / 元，由承租方自《房屋租赁合同》续签之日另行向出租方支付。

押金为承租方向出租方提供的保证其如约履行本合同的担保；但不具有定金性质，不适用定金罚则。在本合同有效期内的任何时间，承租方均无权要求出租方用押金支付或抵冲其应付的任何款项，但出租方有权根据实际情况直接从押金中扣款支付或抵冲承租方依照本合同应支付的任何款项。

2、租金

房屋租金每 季度 交纳一次：

（1）承租方应于本合同签订之日起 3 日内，按本合同第四条约定的标准向出租方支付首期租金 62633.34 元。

（2）承租方每季度应提前 15 天交付租赁合同下期的租金。

（3）承租方向出租方交纳租金后，出租方应向承租方出具相应国家正式税务发票。

第六条 租赁房屋的交付

1、交付条件：

（1）承租方按本合同的第五条的约定交付了应于本合同签订之日起 3 日内向出租方支付的款项。

（2）承租方与出租方指定的提供物业管理服务的物业管理公司签订了物业管理服务合同，并履行物业管理服务合同中约定的有关交房前需要履行的义务。

2、交付时间及要求：

出租方应自达到前款所述交付条件之日起三个工作日内向承租方交付租赁房屋。

交付时房屋及其附属设备、设施应符合正常使用要求，且双方应于交付之日签署交接清单，作为本合同附件。

第七条 双方的权利和义务

1、出租方的权利和义务

（1）出租方应当按时向承租方交付租赁房屋。

（2）出租方有权按照本合同的约定收取有关费用。

（3）承租方违反本合同时，出租方有权自押金中扣除承租方依照本合同所应支付的

有关费用和款项，不足部分，由承租方按照出租方的要求向出租方另行支付，押金不足的由承租方予以补足。

(4) 租赁合同提前解除（或终止）的，承租方应在合同解除（或终止）后3日内搬离租赁房屋。本合同终止（包括租赁期限届满及提前解除或终止）承租方未依约交还租赁房屋的，出租方有权收回租赁房屋，并有权对承租方未搬离的物品按弃物处理，处理费用由承租方承担。

(5) 租赁期间，出租方负责租赁房屋结构的正常维修和维护，以保证出租房屋的正常使用，如建筑物屋顶、外墙、基础等房屋结构发生故障产生的问题。

2、承租方的权利和义务

(1) 承租方有权在租赁期限内按照本合同约定的生产厂房丁类用途，使用租赁房屋。

(2) 如出租方出售租赁房屋时，承租方享有以同等条件优先购买的权利。

(3) 租赁期限内，出租方将租赁房屋产权转让给第三方的，须提前壹个月通知承租方。

(4) 租赁期限内，租赁房屋转让给第三方的，不影响本合同的效力。第三方应履行本合同中出租方的义务，承租方亦应向第三方继续履行本合同的全部义务。

(5) 承租方应按本合同的约定交纳有关费用。

(6) 承租方应按本合同的约定签订有关物业管理合同，遵守物业管理各项规章制度。承租方与物业管理公司之间所发生的权利、义务关系，以及因履行物业管理服务合同所产生的任何争议、权利主张，承租方只能向相应物业管理公司提出主张，不得向出租方主张任何权利。

(7) 房屋交付前，承租方应认真检查房屋及其附属设备、设施并签署交接清单，否则交付使用后两日内承租方未提出书面异议的，房屋及其附属设备、设施视同符合本合同的交付要求；承租方入住后三个月为房屋屋内设施质保期，质保期间出租方承担质保责任，质保期后由承租方承担房屋和附属设备、设施的维修、维护责任及相关费用。如合同期满续签，维修义务由承租方承担。

(8) 承租方应按相关法律法规规定及本合同约定的生产厂房丁类用途使用租赁房屋，未经出租方书面同意不得转租、转借，不得改变房屋用途，或进行装修、改建，不得在楼道内堆放物品，否则，出租方有权单方解除本合同。

(9) 承租方经出租方书面同意后，可在不破坏原建筑的基础上进行室内装修，但须服从出租方的监督并应遵守物业管理有关装修的规定。租赁期限届满或本合同提前解除或终止的，已完成的室内装修按出租方要求恢复原状。否则，出租方有权对承租方未按

要求恢复的装修按弃物处理，处理费由承租方承担。

(10) 承租方应正常合理使用楼内设施，因承租方原因造成房屋及其附属设备、设施损坏的，应负责赔偿。

(11) 因承租方责任发生的事故，承租方应承担全部责任（包括但不限于：人身损害、财产损失等），并对造成相邻各方的损失也应付全部赔偿责任。

(12) 租赁期限届满，承租方不续租的，应提前两个月以书面形式提出，并在期限届满后3日内搬离租赁房屋，经出租方验收后办理退租手续。

(13) 租赁期限内，承租方要求提前终止合同的，应提前六十日提出书面申请，经出租方同意后方可终止合同，否则，押金作为违约金不予退还。租赁合同提前解除（或终止）的，承租方应在合同解除（或终止）后3日内搬离租赁房屋。

(14) 承租方应严格按照出租方审批的电容量用电，电容量不超过已报备的容量；因承租方擅自超负荷使用而造成停电事故，出租方不承担任何责任，由此造成供电设备损坏或影响其他用户用电时，承租方承担全部的赔偿责任。

(15) 承租方不得私自外转供电或自行引入备用电源，也不得变动公共线路和其他供电设施。否则，出租方有权停止对承租方供电，并加收转供电量三倍的电费，承租方应对自行引入备用电源所引起的事故负全部责任，并承担恢复原供电设施的费用。

(16) 依据国家安全生产相关法律法规的规定，承租方在生产经营过程中，应当履行如下义务：

①在出租房屋从事的生产经营活动，应符合安全生产法律法规及相关行业标准、规范性文件的要求，具备安全生产条件和相应资质，落实安全生产管理责任；

②生产经营过程中使用的设备、设施应符合安全规范要求，作业人员应严格遵守安全操作规程；

③应对生产经营场所定期开展安全生产检查，落实事故隐患排查治理，发现问题及时处理；

④应积极配合政府相关部门的安全检查，对提出的问题落实整改；如发生安全事故，应及时、如实向政府相关部门及出租方报告，积极组织、配合抢险救援和事故调查；

⑤因承租方责任发生的事故，承租方应承担经济责任（包括但不限于：人身损害、财产损失、其他连带损失等）。

承租方应确保经营过程中涉及的装修改造、易燃易爆品、受国家相关规定限制使用和经营的原料和产品、废气、废水、废渣、粉尘、恶臭气体、放射性污染物质及噪声、振动、电磁波辐射等环境的污染和危害符合国家相关法律、法规及行业标准的规定；承租方须办理环评、安评、消防报验等审批手续的，投产前，应向出租方提供验收报告复

印件做备案。因承租方防御措施不当，造成房屋及其附属设备、设施损坏的，应负全部责任。

(17) 承租方在生产经营中对于化妆品相关产品应根据国家相关行业规定必须获得药监局卫生许可和质量技术监督局生产许可等资质，特殊产品须获得国家药监局批号；药品及保健品产品必须按照国家相关法律规定，获得药监局新药证书、生产批号、生产经营许可证等资质，承租方必须严格按照相关证书限定范围进行产品生产和经营。

(18) 承租方在经营中应自行承担因违反国家法律法规而造成的后果。

第八条 违约责任

1、承租方逾期支付本合同约定的各项费用的，须如数补交，延迟支付的，每延迟一日，应向出租方支付拖欠费用 2‰ 的违约金；延迟超过十五日的，出租方有权单方解除本合同并停止相关服务，合同自解除通知送达之日起解除。

2、承租方未按照本合同约定的用途使用该房屋或利用该房屋从事非法活动的，出租方有权单方解除本合同，合同自出租方解除通知送达之日起解除。

3、承租方未经出租方书面同意进行装修、改建，或擅自转租、转借，或在楼道内随意堆放物品的，出租方有权单方解除本合同，合同自出租方解除通知送达之日起解除。

4、承租方未按第七条第 2 款第 16 项约定取得政府规定相关许可及批复的，出租方有权单方解除本合同，因此给出租方及邻里造成全部损失由承租方承担全额赔偿责任。

5、承租方未按第七条第 2 款第 17 项约定取得政府规定相关生产经营许可的，或超出证书限定范围进行生产和经营所造成的一切损失（包括但不限于给出租方及邻里造成全部损失）及民事、刑事责任全部由承租方承担，出租方有权单方解除本合同。

6、承租方有本条第 1-5 款情形或未按本合同约定的程序擅自终止合同，以及违反本合同约定的其他义务的，其已交付的押金视为违约金，不予退还。给出租方造成损失的（包括直接经济损失和间接经济损失），承租方应承担全额赔偿责任。

7、租期届满或租赁合同提前解除（或终止），承租方未在本合同约定的期限内搬离租赁房屋的，每逾期一日，应按本合同约定日租金的 2 倍向出租方支付房屋占有使用费，其已交付的押金视为违约金，不予退还，出租方有权自行收回房屋，并有权对承租方未搬离的物品强制搬离或按弃物处理，处理费用由承租方承担。

8、在租赁期间，因自然灾害、政府政策变动等不可抗力等原因，导致房屋租赁合同解除、提前终止或承租方无法使用租赁房屋的，双方互不承担责任。

9、因一方违约导致产生的诉讼费、律师费、保全费等费用，由违约方承担。

第九条 合同生效

本合同自双方签字、盖章之日起生效。

第十条 合同纠纷的解决

双方因本合同所引起的纠纷应本着互惠互利、平等友好的方式协商解决；协商不成时，任何一方均可向租赁房屋所在地人民法院起诉。

第十一条 其它

1、本合同所列双方地址应为可以邮寄送达的通讯地址，否则，引起的退函视为送达；任何一方改变该地址须于变动前三日内书面通知对方，否则，引起的退函视为送达。

该送达地址适用范围包括合同中涉及的各类通知、协议等文件及就合同发生纠纷时相关文件及司法文书等的送达。

2、通知在下列日期将视为已送达：

由专人送达，则签收日即为送达日；经挂号邮件发送，则签收日为送达日；经传真或电报发送，则接受方确认后即为送达。任何一方均应及时签收、确认对方发送的通知，如无合理原因拒收通知，则以挂号邮件寄出的，以邮件递送回执上所载的寄出日即为送达日。

3、本合同未尽事宜，双方可另行协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

4、本合同一式贰份，出租方、承租方各执壹份。

第十二条 合同附件

附件 1：“房屋及其附属设备、设施交接清单”（根据需要使用时）

（以下无正文，为签字页）

出租方 (盖章)

法定代表人:

委托代理人:

地址:

邮编:

电话:

开户银行:

账号:

签订日期:



承租方 (盖章)

法定代表人:

委托代理人:

地址:

邮编:

电话: 1819 1515956

开户银行:

账号:

签订日期:

