合同编号：XK-ZY-SR-20251222-ZSCQ

房屋租赁合同

出租方：南京昕科资产管理有限公司

通讯地址：中国（江苏）自由贸易试验区南京片区浦滨路 211 号基因大厦 A 幢 7 层

承租方：南京市知识产权保护中心

通讯地址：南京市江北新区浦滨路 211 号知识产权大厦 17、18 楼

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，出租方和承租方本着平等互利原则，经友好协商，就房屋租赁的有关事宜达成如下协议：

第一条 租赁房产

1.本合同中租赁房产系指位于【知识产权大厦 17、18 楼】房屋（以下简称“该房屋”）。该房屋的平面图见本合同附件 1，具体租赁范围为附件 2 红线区域。

2.该房屋**计租面积（含公摊）**为【3029.92】平方米。该房屋的租金、物业管理费和其他根据该房屋面积计算的款项均以本款规定的计租面积为基数。

3.该房屋为**【钢筋混凝土】**结构，用途为【办公】，承租方应按照该用途使用房屋。

第二条 租赁期限

该房屋的租赁期为【12】个月，自【2026】年【1】月【1】起至【2026】年【12】月【31】日止。

本协议租赁期满，若双方无其他约定的，则本协议自行终止；若承租方有意续约的，应**提前 30 天**，以书面形式通知出租方，在同等条件下，优先出租给承租方。

第三条 房屋交付

出租方应在约定**起租日**即【2026】年【1】月【1】日，将该房屋按本合同约定的交付条件交付给承租方。**承租方在此表示知晓，出租方不再通知。**若承租方未按合同约定支付租金，出租方有权拒绝交付，但起租日、租期届满日及装修期不予顺延。

第四条 租金、物业管理费的支付方式和期限

该房屋**租金标准**为：每日每平方米人民币【1.8】元（大写：【壹元捌角】）（含税）；【☑是、□否】精装；物业管理费及公用事业费不含在租金内。

租金支付时间为【2026】年【6】月【30】日前；具体支付进度如下：

序号	起止日期	租金标准	租金金额	支付时间
1	2026 年 1 月 1 日 至 2026 年 12 月 31 日	1.8	¥1990657.44 元 （大写：人民币壹佰玖拾玖万零陆佰伍拾柒元肆角肆分）	2026 年 6 月 30 日前

双方确认：物业费服务内容和收取方式，由出租方中标物业公司【深圳市航天物业管理有限公司】另行签订物业管理协议。

第五条　履约保证金

本合同无履约保证金。

第六条　车位费用

免费车位：【54】个。

第七条　其他服务

出租方承诺免费为承租方提供以下其他服务：

1、每月提供【40】张免费停车券；

2、每工作日提供专职物业人员 8 小时常驻服务；

3、每年 3 楼会议室免费使用【10】次。

第八条　付款方式

本合同项下承租方应向出租方支付之包括租金在内的全部款项均应当以人民币形式付至出租方指定之账户。

出租方账户（租金）为：

银行名称：【工商银行三山街支行】；

账户名称：【南京昕科资产管理有限公司】；

账号：【4301016519100590454】

第九条　房屋装修

如承租方对该房屋进行任何装修工程（包括但不限于内部装修、分隔、修建、改建，或安装、更换设备、装置，设置招牌、广告）时，承租方应自行办理该等批准手续并承担相应费用。承租方就设计及图纸应事先取得出租方和/或物业管理公司的书面同意。**涉及政府部门审批的，应取得相关批准（如消防）。**

第十条 房屋维修

出租方对该房屋的维修责任限于该房屋的结构及交接时出租方提供的设备设施（本合同另有约定的除外）和本大厦的公共部位/区域。

对因承租方使用不当造成的该房屋非正常损耗，承租方应负责维修，或在出租方维修后承担维修费用。

第十一条 转租、转让和抵押

承租方不得转让、分租或转租该房屋或其任何部分或该房屋之任何权益予任何其他第三方，除非得到出租方的书面同意。

租赁期内该房屋所有权发生变动的，不影响本合同的效力；该房屋如需抵押，无需通知承租方。

第十二条 双方权利和义务

（一）出租方的权利和义务

1.出租方承诺有权出租本合同所载明之租赁房产。

2.出租方保证自约定起租日起使该房屋内的电力供应、照明以及空调处于正常使用状态。但对因不可抗力、公用事业供应单位或政府有关部门、承租方的原因（如检修、事故、承租方欠缴）导致的供应中断，出租方不承担责任。

3.出租方接受承租方的租金、管理费或其他费用，不得被视作出租方放弃其向承租方追究因承租方违反本合同项下承租方须遵守及履行的任何义务而须承担的责任的权利。

4.出租方享有本大厦的命名权以及本大厦外立面及楼顶的使用权和收益权，并享有独家装置、安排、维修、拆除及更换一切位于本大厦任何部位的招牌、布告、招贴及广告装置的权利。

5.出租方可将本合同中的部分或全部权利义务委托给物业管理公司代为行使和履行，承租方对此不持异议。

6.租赁期内，出租方有权依其自主决定对本大厦以及任何部分的名称随时进行变更，出租方无须就本大厦和/或任何部分的名称变更而对承租方作出任何赔偿或补偿。

（二）承租方的权利和义务

1.在承租方按照本合同约定交纳租金等相关费用及遵守、履行所有本合同项下承租方须遵守及履行的一切约定的前提下，承租方有权在租赁期内安静和完全地使用该房屋，而不受到出租方或其代表的不合法的干扰。

2.承租方已经充分阅读及了解并承诺遵守本大厦的管理公约、装修手册及物业管理公司制定并不时修改（该等规章制度的修改由出租方向承租方作出书面通知后即生效）的关于本大厦各方面管理的一切规章制度、出租方或物业管理公司提出的房屋使用要求（包括设施设备的使用要求）

3.承租方已充分了解并应自行负责取得其在该房屋内从事经营活动时应获得的各项政府经营许可、执照和批准，需要出租方给予协助的，出租方应给予必要的支持。

4.承租方及其人员不得利用该房屋进行任何违法活动，否则出租方有权解除合同，承租方应赔偿由此给出租方造成的全部损失。

5.承租方自行负责该房屋内的安全保卫工作，并承担因此而产生的一切费用支出和责任。

6.租赁期内，未经出租方的书面同意，承租方不得擅自改变该房屋的相关设施（包括但不限于楼道、消防通道、大门、走廊、设备用房、电梯厅、大堂等）的设计用途，也不得采取封堵或阻挡等方式使其无法实现其设计用途。

7.承租方员工、访客等违反本合同给出租方或第三人造成损失的，由承租方负责赔偿。

8.如第三方行为造成承租方损失的，应由承租方直接向第三方主张权利。

第十三条 保险

出租方应就本大厦、机器设备及附属设施之本身为投保标的，以出租方和/或业主为受益人，购买相关财产险及公共责任险。

承租方在对该房屋装修期间，须自费就该房屋装修工程投保建筑工程一切险（含第三者责任险），并使之在装修期间持续有效。所投保的建筑工程一切险（含第三者责任险）保单中的财产损失部分的投保金额需足够赔偿工程总价；

第十四条 房屋返还

在租赁期届满或本合同因任何原因而终止之日，承租方应当缴清房屋租金全部费用，并将该房屋和设备设施等按照本合同约定返还出租方。

承租方仍未能将符合要求的该房屋交还出租方的，则返还期届满之日的次日起，承租方应当按日租金标准的双倍向出租方支付租金，并承担相关的公用事业费，直至承租方按照合同约定返还该房屋为止。若因此造成出租方因延迟向新租户交付该房屋而需承担违约金，以及造成出租方其他损失的，承租方均应赔偿。

在承租方向出租方返还该房屋时，承租方应与出租方/物业管理公司签署该房屋返还确认书。在该确认书签署之后，或虽未签署该确认书，但承租方已经实际撤离该房屋之后，承租方在该房屋内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等均视为承租方放弃了所有权及一切权利，出租方有权自行予以处置，因此而发生的费用支出均应当由承租方承担。

在未签署该确认书之前承租方擅自撤离的，出租方对该房屋进行清理、整改或对有关设施设备进行维修、更换等使之符合返还要求的，因此而发生的费用支出均应当由承租方承担，并且在上述清理期间，承租方应当按照本合同约定支付相关费用。

第十五条　违约责任

1.承租方逾期支付本合同项下租金的，则每逾期 1 日，承租方应当向出租方支付相当于欠费金额的 0.5%的延迟履行违约金。**逾期超过 20 日**，经过出租方书面催告，承租方仍不缴纳的，出租方或物业管理公司可以对该房屋暂停部分或全部能源提供或管理服务，直至承租方履行相关付款义务为止。出租方或物业管理公司无需因此而向承租方或第三方承担任何责任。出租方或管理公司因此受到第三方索赔的，则出租方或物业管理公司有权向承租方追偿损失；**逾期超过 30 日**，出租方有权解除本合同。

2.租赁期间出租方擅自解除本合同，承租方有权要求出租方双倍返还其根据本合同规定收取的费用，不能弥补承租方损失的，还应赔偿相关损失。

3.租赁期间承租方中途擅自退租的，出租方/物业管理公司可没收承租方的相关租金费用，不足抵付出租方/物业管理公司损失的，承租方还应负责赔偿。

4.本合同约定的租赁期届满或本合同提前终止。如承租方逾期归还该房屋的，则承租方须赔偿出租方因此而遭受的一切损失，包括但不限于出租方因延期向新租户交付该房屋而需承担的违约金。此外，承租方还需向出租方支付违约金，每日违约金的标准为本合同约定的相当于该房屋日租金的 2 倍。如承租方逾期超过 5 日的，则视为承租方允许出租方进入该房屋、并放弃该房屋内所有装修、设施和物品所有权，其所有权在该时点转归出租方所有。

第十六条 合同的解除

有本款下列情形之一的，守约方可单方解除本合同。在此情况下，出租方违反合同的，应向承租方双倍返还租赁金；承租方违反合同的，除应当按照合同约定缴清房屋租金费用外，出租方有权没收承租方支付的费用。违约方给对方造成损失的，而返还或没收的不足抵付一方损失的，违约方还应赔偿造成的损失：

1.出租方未按时交付该房屋，经承租方书面催告后 20 日内仍未交付的；

2.出租方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；或出租方交付的房屋存在缺陷，危及承租方安全的，且经出租方在合理时间内整改后，该等缺陷仍然不能消除的；

3.因承租方原因造成房屋主体结构损坏的；

4.承租方擅自转租、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的；

5.承租方逾期未支付租金超过 30 日的或承租方累计 3 次拖欠租金；

6.承租方在租赁期满前擅自退租的，在此情况下承租方需补交装修期租金，承租方同意并确认，不以房屋装修为由对装修期内应支付的租金提出减免或拒绝支付的任何抗辩；

7.承租方违反本合同约定，经出租方书面通知后未在通知指定的时间内予以改正的；

8.承租方及其人员利用该房屋进行违法活动的；

9.违约方有其他违约行为，守约方依据法律有解除合同权利的其他情形。

第十七条 争议解决

因履行本合同而发生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决；协商不能的，任何一方均可以向房屋所在地人民法院提起诉讼。

争议解决期间，双方在本合同项下与争议无关的义务应继续履行。

第十八条 其他

按照本合同须向一方送达的任何文件或通告，均应以书面方式做出，并送至对方在本合同首部所预留的地址。双方在本协议中所预留的地址可作为双方文件送达的依据，亦为因本合同引发诉讼后的诉讼文书送达地址，按照上述通讯地址发出，一旦送达约定地址即视为送达成功（除被送达方有证据证明未收到送达除外，但拒收不属于未送达情形）。

本合同自双方加盖公章之日起即生效。如本合同根据规定需要向政府办理备案手续，则双方应按照相关规定办理相关手续。本合同正本一式【肆】份，出租方和承租方各持【贰】份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

出租方：南京昕科资产管理有限公司　　承租方：南京市知识产权保护中心

法定代表人或委托代理人：李翁霖

联系电话：15365157579

日期：2025.12.30.

法定代表人或委托代理人：

联系电话：58186117

日期：2025.12.30

租赁合同附件

附件1：房屋产权证明

附件2：该房屋平面图

附件 3：承租户消防安全责

附件 1：房屋产权证明（*在复印件正中，手写承租方全称、用途、日期*）

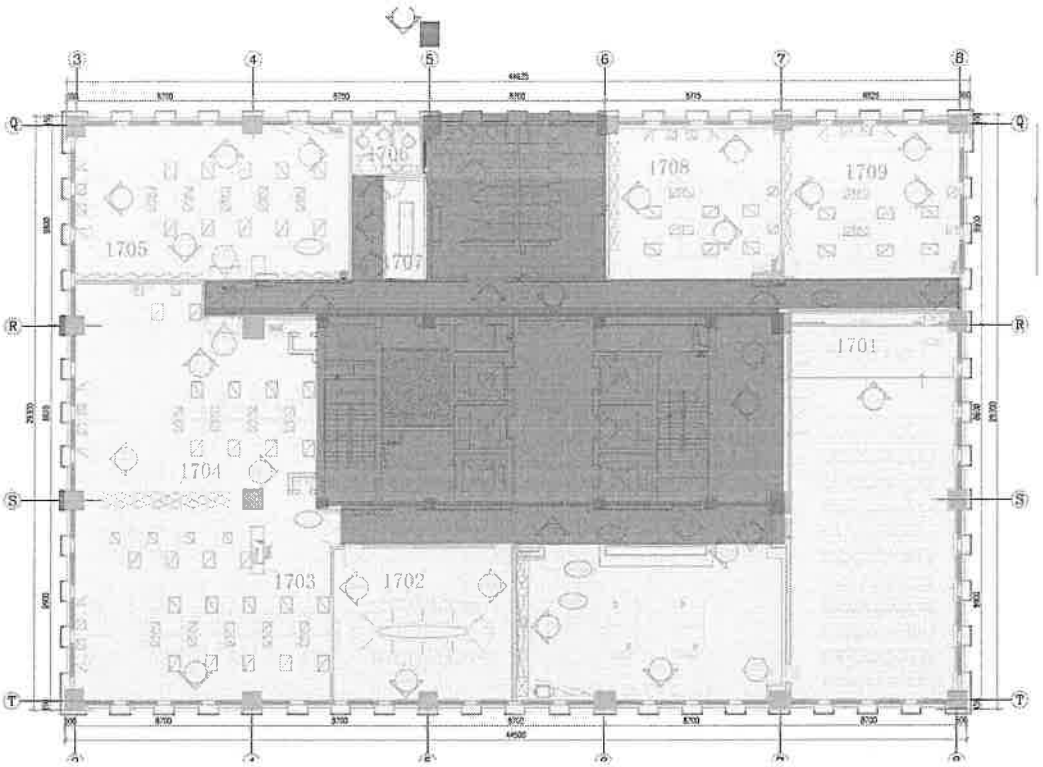
不动产权第 (2020) 宁浦 0011008 号

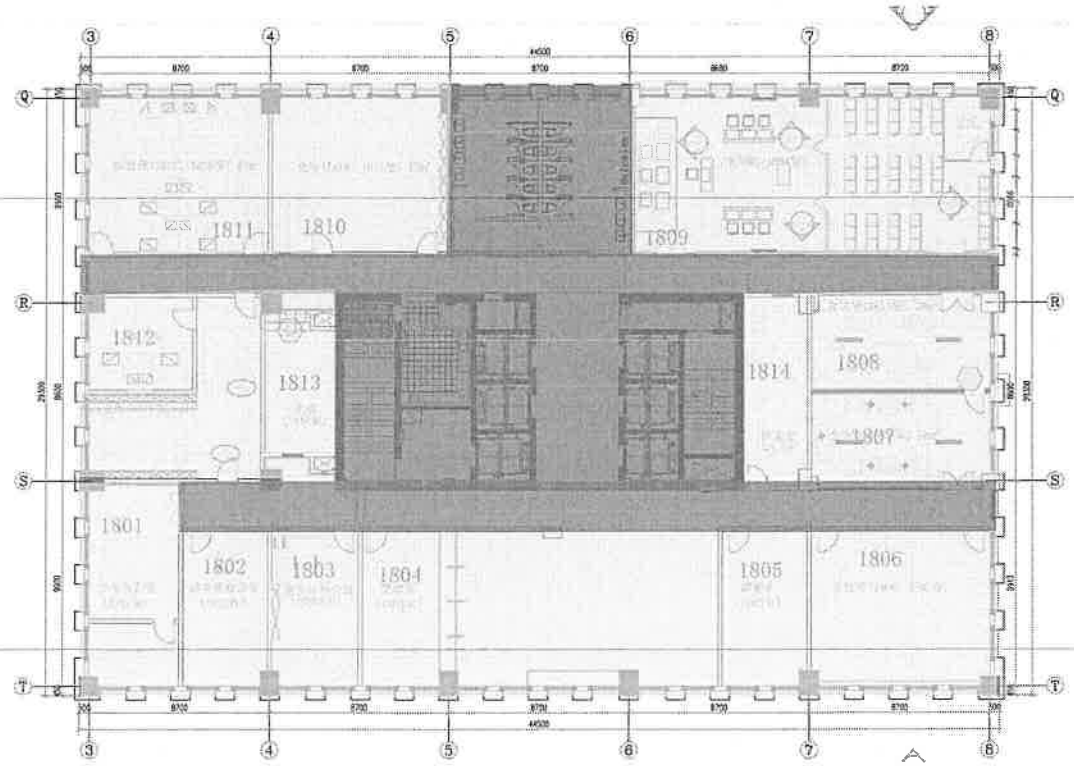
权利人	南京江北新区科技投资集团有限公司
共有情况	
坐落	浦口区浦珠路211号
不动产单元号	320111000502G00033F99990001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权
权利性质	出让/其它
用途	科教用地(科技研发)/科研、实验楼，配建停车场（地）
面积	宗地面积：11244.66平方米/建筑面积：92934.92平方米
使用期限	2013年07月30日起2063年07月29日止
权利其他状况	房屋结构：钢筋混凝土结构 房屋总层数：25层 所在层数：2-24 任职号：108150860-1 来源：自建

附记

请权利人按照房屋面积比例缴纳相应房屋的土地使用权，登记此不动产登记事项。可向省市规划和自然资源局提出，或者自领证之日起60日内向行政复议机关申请行政复议，或者自领证之日起6个月内向人民法院提起行政诉讼。

附件 2：该房屋平面图（*在复印件正中，手写承租方全称、用途、日期*）





附件 3:

承租户消防安全责任书

出租方：南京昕科资产管理有限公司

承租方：南京市知识产权保护中心

依照《中华人民共和国消防法》等法律规定，为保障各承租方的合法权益，确保出租房屋及承租方的人身和财产安全，结合出租房屋的实际情况，甲、乙双方签订消防安全责任如下：

一、出租方的消防安全职责：

1.向承租方传达消防法律法规、规章制度和消防安全注意事项。

2.维护出租房屋范围内公共区域的消防安全，加强消防安全巡查工作。

3.出租方在必要时，经事先通知，可对承租方的出租房屋内进行消防安全检查。如发现承租方的出租房屋内存有消防安全隐患，有权及时进行整改。在任何时候，如遇火灾等紧急情况，出租方有权不经通知而进入承租方承租区域内采取合理的方式进行灭火，且不承担因灭火过程中应急处置而对承租方所造成的损失。

4.对出租房屋的消防设施、设备、器材等进行检查和保养，发现问题及时处置。

5.出租方对承租方房屋进行安全检查，若发现有重大安全隐患，会造成严重后果的，出租方有权终止合同，收回房屋。

6.配合公安机关、消防部门及其他执法机关对消防违法犯罪案件进行调查取证等工作。

二、承租方的消防安全责任：

1.认真学习、贯彻、执行《中华人民共和国消防法》和其他消防法规。

2.承租方人员必须遵守国家及省市的各项消防管理规定及出租房屋的各项消防安全制度。

3.负责建立健全出租房屋的消防安全制度和措施，制定消防安全岗位责任制，落实承租区域的消防责任，从业人员在 100 人以下的，应当设置专职或兼职安全生产管理人员；从业人员超过 100 人的，必须设置安全生产管理机构和配备专职安全生产管理人员；设置安全生产专兼职岗位的管理人员，需持有《生产经营单位从业人员培训合格证书》。

4.根据《中华人民共和国安全生产法》规定，营业区域内配备相应灭火器材。

5.自觉接受出租方的消防安全检查。

6.在结束营业前负责切断出租房屋内的电源。

7.不得在出租房屋内存放易燃、易爆等危险品。

8.若承租方人为造成的火灾事故（经权威部门认定）所有损失由承租方自行承担。

三、其他：

1.此责任书经双方签字盖章后生效。

2.此责任书的未尽事宜或因国家及本市有关法规发生变更，甲、乙双方可协商修改责任内容。

3.承租方、出租方租赁合约终止，此责任书自动解除。

出租方（盖章）：南京昕科资产管理有限公司

承租方（盖章）：南京市知识产权保护中心

日期：2024.12.13