

房屋租赁合同

甲方（出租方）：浙江棒杰医疗科技有限公司

法定地址：浙江省义乌市苏溪镇苏华街 21 号

法定代表人：陶建伟

职务：董事长

联系电话：85922001

邮编：322009

乙方（承租方）：义乌市顺杰纺织科技有限公司

法定地址：浙江省金华市义乌市苏溪镇苏华街 21 号（浙江棒杰医疗科技有限公司内 A 座 9 楼）

法定代表人：朱正喜

职务：法定代表人

联系人：赵振宇

联系电话：15172706002

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等国家有关法律、法规和本市有关规定，甲、乙双方本着诚实信用、平等互利的原则，在自愿的基础上，经协商一致，就乙方向甲方租赁由其投资建造的义乌市苏溪镇工业园区苏华街 21 号棒杰广场 A 座九层西北侧办公室（建筑平面图轴线：2-1 轴~2-3 轴交 2-E 轴~2-F 轴，总建筑面积 211.96 平方米），订立本《房屋租赁合同》（下称“本合同”）。

甲方通过出让方式取得义乌市苏溪镇长府路东侧、苏和路南侧地块土地使用权，用途为工业用地，土地使用期限为 50 年（自 2014 年 10 月起至 2064 年 10 月 7 日止），土地证编号：义乌国用（2014）第 105-09685 号。

签订本合同之前，乙方应向甲方出示真实、有效的营业执照、法定代表人身份证；乙方为法人分支机构或职能部门的，还应向甲方提供法人的授权委托书原件；乙方为个人的，应出示真实、有效的身份证件。乙方如不提供上述文件，甲方有权拒绝与乙方签订本合同，甲方亦有权按照《租赁协议》之约定，不退还有关租赁押金。

一 房屋的座落及面积

1.1 甲方出租座落于义乌市苏溪镇工业区，地块面积31286.68 平方米。

1.2 甲方租给乙方使用的房屋为义乌市苏溪镇工业园区苏华街棒杰广场A座九层西北侧办公室，租用总建筑面积为211.96平方米。

二 房屋的结构、装修标准和设备、配套设施状况

2.1 该房屋的装修及设施状况，由双方在本合同附件一、附件五和《房屋设施交接清单》中加以列明。除双方另有约定外，该二项附件和《房屋设施交接清单》作为甲方按本合同约定在租赁期内交付乙方装修、使用依据。

三 租赁用途

3.1 乙方向甲方承诺，该房屋仅办公用途使用（不会产生废水、废气排放）。

3.2 乙方在租赁期内未征得甲方书面同意前，不得擅自改变房屋的用途。

四 租赁期限

4.1 甲、乙双方约定，本合同租赁期分为三个阶段。第一阶段为2023年6月12日起至2023年12月31日止；第二阶段为2024年1月1日起至2024年12月31日止；第三阶段为2025年1月1日起至2025年12月31日止。

4.2 租赁期满，甲方有权收回全部出租房屋，乙方如要求续租，则必须在租赁期届满前至少3个月向甲方提出书面申请。经甲方同意后，双方重新签订租赁合同。

五 房屋的交付和装修

5.1 交房日期

甲方同意于2023年6月12日将上述房屋交付给乙方使用。

5.2 验收

乙方应在甲方交房时检查该房屋装修及附属设施，确认该房屋符合附件一、五的，应签署《房屋设施交接清单》。乙方签署《房屋设施交接清单》，即视为该房屋已按本合同之约定交付，乙方已确认该房屋已符合本合同附件一、五所述之装修及附属设施状况。

5.3 装修/免租期

甲方同意乙方享有义乌市苏溪镇工业园区苏华街棒杰广场A座9层西北侧办公室所租赁面积的房屋免租期，为2023年6月12日至2023年6月30日，免租期内乙方使用租赁的房屋不需支付房屋租金。

六 租金、管理费及其支付方式

6.1 该房屋的租金为：按建筑面积 30 元/平方米 计取。

6.1.1 该房屋租金自租赁起租日起，第一、第二阶段租金保持不变，第三年年递增 5%。

	租赁期限	计价面积	每 M ² 单价	按月计取	租赁金额	备注栏
第一阶段	2023. 7. 1~2023. 12. 31	211. 96	30 元	6. 05 个月	38471 元	
第二阶段	2024. 1. 1~2024. 12. 31	211. 96	30 元	12 个月	76306 元	
第三阶段	2025. 1. 1~2025. 12. 31	211. 96	31. 5 元	12 个月	80121 元	年递增 5%

6.2 支付方式：

乙方支付租金按阶段支付，一次性付清。第一年租金在 2023 年 6 月 30 日前 支付，乙方必须在每阶段租期届满前一个月支付下一年的租金（乙方支付完第一阶段房屋租金后，可以进场使用）。逾期支付的，乙方应以逾期支付的年租金金额为基础，按日息的 0.5% 支付滞纳金（从租赁当年之首日起计，逾期超过 15 天，则视为乙方违约，甲方有权按本合同 17.6 条款追究乙方违约责任）。

6.3 租金的具体金额及支付方式列于本合同附件二及附件三中。

6.4 租金以人民币计价。

七 其他费用及其支付方式

7.1 乙方在租赁期限内，应自行承担其在该房屋内由于使用引起的维修费用，并承担电梯、水、电、电话、网络线的装置维护及使用的费用等。

7.2 乙方须按该房屋独立记录表所示，或按甲方向乙方提供的付款通知单据，在甲方发出该等记录或单据后七天内支付，电费按 1 元/度计取，水费按 5 元/吨计取，按公摊系数比例分摊。

7.3 除 7.1 款所列费用外的其他费用，按附件及双方的约定支付。

7.4 房屋租赁合同签订后，乙方应及时同义乌市棒杰物业服务有限公司签订《物业管理服务合同》，规定物业卫生清理费用按租赁面积的 3 元/平方/月计取，详见物业管理服务合同。

八 租赁押金及其支付方式：

8.1 押金的支付

乙方应向甲方支付壹万伍仟元整 作为租赁押金。在租赁合同双方签订之后的七个工作日内乙方完成支付。

8.2 上述 8.1 款所列租赁押金是乙方向甲方设置的质物,作为乙方履行合同全部义务的担保。

8.3 乙方支付租赁押金的币种以人民币计价。

8.4 在租赁合同履行期间,甲方有权从租赁押金中扣减,抵消如下款项:

- (1) 逾期未付的租金、管理费及其他费用;
- (2) 由于乙方、乙方职员、乙方装修人员或其来访客人的故意/或过失而给甲方带来的损失;
- (3) 乙方依据本合同应支付的违约金、滞纳金;
- (4) 其他依据合同应由乙方向甲方支付的费用或由甲方代乙方承担的费用;

如租赁押金不足以抵付前述款项,则甲方有权继续追讨。

甲方应将扣减或抵消情况书面通知乙方,列明扣减或抵消的金额。

抵付后乙方必须把被扣除的部分租赁押金重新补足并存放于甲方处;若乙方未能在书面通知后的十五天内遵守前述规定,则视乙方违约,甲方有权提前收回房屋及单方面解除合同,并按本合同 17.6 条款追究乙方违约责任。

8.5 租赁期内,乙方不得以任何理由抵扣其必须向甲方支付的租赁押金。当本合同终止时,该租赁押金经扣除乙方至租赁终止日,依照本合同尚欠甲方的一切款项(如有,包括但不限于租金、水电费及其他费用)后的余额(如有),甲方应在该房屋归还验收合格后七个工作日内无息返还乙方。

九 房屋的修缮责任

9.1 在租赁期限内,甲方应保证出租房屋的使用安全,定期对房屋及附属设施进行装修、保养。但乙方改建,加固及装修部分,甲方不承担保证使用安全、维修、保养责任。

9.2 在租赁期内,乙方应负责该房屋内部的维护和保养,并使该房屋始终处于良好状态(正常的自然损耗和磨损情况外),任何由乙方或其职员或装修人员或访客的故意或过失造成该房屋或设施的损坏,或因乙方使用不当造成对甲方或第三方的损失,乙方应立即负责修复并予以经济赔偿。乙方拒绝修复或无力修复的则由甲方负责修复,但乙方必须承担由此而产生的费用。

9.3 甲方维修该房屋及其附属设施，应提前 24 小时书面通知乙方，并采取一切措施减少对乙方使用该房屋的影响，乙方应积极协助和配合，因乙方无正当理由阻碍甲方进行维修而产生的后果，由乙方负责。

9.4 乙方对于其租赁房屋内的改建、加固、装修部分以及自行添置的设备、设施负有维修、保养责任。如乙方需要甲方提供维修、保养服务时，乙方须承担维修、保养的费用。

十 转租及承租权的转让、交换

10.1 本合同项下的房屋未经甲方同意，乙方不得擅自进行转租、转包、出借、设立负担、交于他人使用、与他人共同使用或将承租权与他人交换及转让等一切改变或试图本合同项下租赁关系的行为。

10.2 若乙方违反 10.1 条款规定而损害了甲方在本合同项下的合法权益，甲方有权解除本合同，并按照 17.6 条款追究乙方的违约责任。

10.3 在租赁期内，若乙方发生主体变更，其权利、义务的法定继承人除与甲方协商一致解除本合同外，应继续承租该房屋直至本合同项下的租赁期限届满，并与甲方重新签订租赁合同。

十一 房屋的出售或转让

11.1 在本合同有效期内，甲方在事先书面通知（提前 3 个月）乙方的情况下有权出售或转让该房屋。

十二 保险

12.1 甲、乙双方就该房屋在租赁期内的有关投保事宜，具体规定如下：

甲方负责购买该出租房屋的财产险。乙方负责购买该房屋内部归其所有的财产的保险。

十三 入内检查权

13.1 由于建筑物上的保养、卫生、防盗、消防、救护或其他管理上的需要，甲方有权在合理的时间，并经预先 24 小时书面通知后进入租赁场所检查，乙方应予以配合。遇到紧急事态（如楼层内火警、水警、机械设备故障等必须立即处理，否则将产生严重危害后果的事故）时，甲方无须事先通知乙方即可强行进入，并且甲方无须对强行进入及采取合理措施对乙方产生的损坏负责。

十四 优先权

- 14.1 租赁期满，乙方若需续约，须在期满前至少 3 个月书面通知甲方，若乙方无违约行为，在同等租赁条件下享有该房屋的优先租赁权，租金按当时的市场价由双方另行商确。
- 14.2 若乙方未在该期限内提出续租，则甲方有权在租赁期限的最后一个月内在任何合理时间，经通知乙方后，带领有关人员在乙方指定人员的陪同下视察该房屋。

十五 租赁场所的归还

- 15.1 乙方应于租赁期届满或按本合同约定及双方商订之合同提前终止日将该房屋按本合同第二条归还甲方，否则从合同终止日后的第一天起至实际归还日止，乙方须每日向甲方支付相当于日租金 2 倍的违约金，并赔偿甲方因此受到的损失。
- 15.2 合同终止时，乙方应将该房屋内属于乙方所有的一切物品（包括内装修）全部撤走，且应确保租赁场所完整良好可租用状态、并保证甲方所提供配套设施（包括但不限于门、窗、电箱开关等）完好无损（自然损耗或非乙方原因造成的除外）。
- 15.3 合同终止后，乙方遗留在该房屋内的任何物品，均视为乙方的遗弃物，甲方有权以任何方式处理且不负任何责任。甲方因处理遗弃物所产生的费用由乙方负担或从租赁押金内先行扣除，若押金不足扣除则甲方有权继续追讨不足部分。若乙方尚有租金、滞纳金、违约金未支付的，甲方有权将物品拍卖、变卖以抵偿欠款；不足部分甲方有权继续追索，若有剩余甲方应当依法提存。
- 15.4 甲方应在该房屋归还验收合格后依本合同第 8.5 款规定将租赁押金退还乙方。

十六 合同的法定解除

- 16.1 甲乙双方同意在租赁期内发生下列情形之一的，本合同解除，双方互不承担责任；若乙方尚欠甲方租金及其他费用的，甲方有权从租赁押金中抵扣，押金不足抵扣的，甲方有权继续向乙方追债；抵扣后押金有剩余的，甲方应无息返还乙方或依法提存。

(1) 该房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；

- (2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的;
- (3) 非甲方及/或乙方的原因导致该房屋、附属设施毁损、灭失、致使本合同不能继续履行的, 或者该房屋被鉴定为危险房屋的;
- (4) 法律、法规及其他有关规定的可解除合同的其他情形。

十七 乙方的违约责任

17.1 在本合同有效期内, 乙方有本合同第十条项下违约行为的, 甲方有权解除本合同, 并按本合同 17.6 条款追究乙方违约责任。

17.2 在本合同有效期内, 乙方未经甲方同意, 中途擅自要求退租的, 擅自改变房屋用途的, 或因乙方违约导致甲方根据本合同约定单方面解除合同, 甲方按本合同 17.6 条款追究乙方的违约责任。

17.3 乙方在上述房屋所进行的一切行为均必须遵守中国法律、法规规定, 尊重相邻单位的合法权益, 如乙方之经营行为有严重违反本国法律、法规等一切有关规定, 乙方应独立承担因此而产生的责任, 且甲方有权单方面解除合同, 并按本合同 17.6 款追究乙方违约责任。

17.4 乙方未按合同支付租金时, 甲方有权要求乙方支付逾期款额的日息 0.5% 作为滞纳金; 其他费用拖欠超过 7 天的, 甲方有权向乙方要求支付逾期款额的日息 0.5% 作为滞纳金。乙方未按合同支付上述费用从应缴之日起, 逾期超过 15 天, 则视为乙方违约。并按本合同 17.6 款追究乙方违约责任。

17.5 属乙方改建、加固及装修部分或乙方使用不当造成对甲方或第三方的损失 (包括但不限于对相邻楼层的噪音影响、因乙方改建工程造成的楼板、管道漏水现象等), 乙方应负责进行合理赔偿。如乙方未能在甲方书面通知后的三十天内履行赔偿责任, 则视乙方违约, 甲方有权提前收回房屋及单方面解除合同, 并按本合同 17.6 条款追究乙方违约责任。

17.6 如果乙方违约, 甲方有权采取以下一种或数种措施追究乙方违约责任:

- (1) 在租赁押金中扣减上述所欠费用;
- (1) 停止向乙方供水、供电;
- (2) 解除合同;
- (3) 要求乙方支付相当于 3 个月租金的违约金。

十八 甲方的违约责任

- 18.1 若因甲方原因未按本合同约定的时间,交付该房屋供乙方进行使用时,每逾期一天,甲方应向乙方支付滞纳金,滞纳金的总金额应以已交付的房租和押金金额为基础,自起租日至实际交付日,按日息 0.5% 计算;若该房屋延迟交付超过 45 天的,乙方有权终止本合同。
- 18.2 在本合同有效期内,甲方非因双方协商一致及本合同规定的情况,擅自解除本合同,甲方须支付相当于 3 个月的租金作为甲方的违约金。
- 18.3 在租赁期内,因甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任,致使该房屋发生损坏,造成乙方财产损失或人身伤害的,甲方应承担赔偿责任。

十九 免责条款

19.1 甲方免责

在合同有效期内,乙方使用该房屋时因下列情况造成乙方损失,甲方不承担任何责任:

- (1) 因自然灾害及不可抗拒的因素(但甲方应于不可抗力发生后,将有关情况及时通知乙方):
- (2) 非甲方过错、虫害、盗窃、抢劫及其他刑事案件造成的损失:
- (3) 非甲方责任造成的灾害:
- (4) 属乙方改建、加固及装修造成乙方的损失:
- (5) 其他承租者给乙方造成的损失。

19.2 乙方免责

在合同有效期内,因下列情况造成甲方损失的,乙方不承担任何责任:

- (1) 因自然灾害及不可抗拒的因素:
- (2) 非因乙方或其职员或装修人员或访客的故意或过失造成对甲方或第三方的损失

二十 争议的解决

20.1 本合同经甲乙双方签署后生效。

20.2 本合同生效后,凡变更、终止本合同的,合同任何一方均可代表双方当事人在本合同变更、终止之日起 30 天内,向原等级机关办理变理、终止登记备案手续。

20.3 和本合同有关的公证费(如有)、律师费(如有)、印花税、登记费等将由

甲方和乙方各自按有关规定承担，法律没有规定的，由双方各自负担。

20.4 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可由有关部门调解；协商或调解不成的，任意一方均可向原告方所在地人民法院起诉。

二十一 送达

21.1 本合同项下的任何通知必须以书面形式发出，若以挂号信邮寄至本合同约定的相关乙方的地址，投邮后 7 日内视为送达，若以专人递送，经对方签字盖章视为送达。

21.2 本合同所列之一的送达地如有变更，应在变更前七日通知另一方。

二十二 合同文本

22.1 合同正本连同附件一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，双均具有同等效力。

二十三 附则

23.1 本合同未尽事宜，双方可经协商一致后另行订立补充协议，补充协议作为本合同的组成部分，具有同等的法律效力。

23.2 本合同所列附件，均是本合同不可分割的组成部分，具有同等法律效力。

23.3 本合同所约定的期间，若其最后一日或数日为法定节假日的，可相应顺延。

23.4 甲、乙双方已就本合同的各条款协商一致，在签署之前，甲方亦根据乙方的要求对有关条款进行了解释与说明。乙方确认对本合同之条款的目的、含义完全理解并接受。

23.5 本合同涉及价款均以人民币为准。

甲方：浙江棒杰医疗科技有限公司

(盖章)

合同专用章

3307252046885

乙方：义乌市顺杰纺织科技有限公司

(盖章)

代表人：

代表人：

日期：2023年6月17日

日期：2023年6月12日

附件一

出租房屋平面图



附件二

第一部分

起租日：2023 年 6 月 12 日

租赁期：即 2023 年 6 月 12 日起至 2025 年 12 月 31 日止。

第二部分

租金：该房屋的租金按阶段缴付，以建筑面积以及人民币为货币单位计算（2023 年 6 月 12 日至 2023 年 6 月 30 日为免租期，乙方不需支付房屋租金），于每次租赁期满前一个月支付。该房屋的租金按下表金额支付：

	租赁期限	计价面积	每 M ² 单价	按月计取	租赁金额	备注栏
第一阶段	2023. 7. 1~2023. 12. 31	211.96	30 元	6.05 个月	38471 元	
第二阶段	2024. 1. 1~2024. 12. 31	211.96	30 元	12 个月	76306 元	
第三阶段	2025. 1. 1~2025. 12. 31	211.96	31.5 元	12 个月	80121 元	年递增 5%

第三部分

租用面积：建筑面积为 211.96 平方米。

附件三

第一部分

其他费用：乙方须每年（月）缴付由其使用该房屋而发生的水费、电费、电话费、网络等费用。水费 5 元/吨，电费 1 元/度，上述费用如遇政府有关部门调整，则甲方作相应调整，租用面积内部的水、电费按本楼层实际用水、电量按公摊系数比例均摊，公共区域照明应急电费按整栋楼出租面积比例分摊。

第二部分

租赁押金：人民币壹万伍仟元整（15000）元。

第三部分

用途：该房屋只限于用作办公用途。乙方必须于起租日之前向甲方提供有效的营业执照、税务登记、法人代表身份证复印件或护照复印件及其他必需的经营文件。

第四部分

本合同项下应由乙方支付的一切款项应以下列方式之一支付：

（1）电汇至如下帐户：

公司名：浙江棒杰医疗科技有限公司

开户行：中国建设银行股份有限公司义乌苏溪支行

账号：33050167625600000261

附件四

甲乙双方详细资料

甲方（出租方）：浙江棒杰医疗科技有限公司

法定地址：浙江省义乌市苏溪镇苏华街 21 号

法定代表人：陶建伟

职务：董事长

联系电话：85922001

邮编：322009

乙方（承租方）：义乌市顺杰纺织科技有限公司

法定地址：浙江省金华市义乌市苏溪镇苏华街 21 号（浙江棒杰医疗科技有
限公司内 A 座 9 楼）

法定代表人：朱正喜

职务：法定代表人

联系人：赵振宇

联系电话：15172706002



附件五

出租房安全责任书

出租方：（以下简称甲方）浙江棒杰医疗科技有限公司

承租方：（以下简称乙方）义乌市顺杰纺织科技有限公司

租赁时间：2023年6月12日至 2025年12月31日

房屋地址、位置：义乌市苏溪镇工业园区苏华街21号棒杰广场A座九层西北侧办公室（建筑平面图轴线：2-1轴~2-3轴交2-E轴~2-F轴）

为全面贯彻落实安全工作的具体要求，坚持“安全第一、预防为主”的基本原则，加强安全监督管理，落实安全责任制，甲方与乙方签订安全责任书。

一、乙方应当遵守国家法律法规，按照消防法和安全条例等有关规定，开展安全宣传教育培训，做好租赁房屋安全管理工作。

二、乙方对租赁的房屋应定期进行安全检查，及时发现并排查安全隐患，保障其生命和财产安全。

三、乙方应遵守有关部门规定，做好防火、防盗、防毒、防汛、防灾、用电、用气等安全工作，严禁“三合一”，严禁私拉、乱接电线和随意加大用电负荷，确保安全用电。

四、严禁在楼道内用火和存放不符合安全标准的易燃易爆剧毒等危险物品，确保走廊、通道畅通；如发生安全事故，乙方应负经济、法律等全部责任。

五、乙方发现有违法犯罪活动或者有违法犯罪嫌疑人的，应当及时报告甲方和公安机关。

六、承租房屋只能乙方自己使用，不能转租、转借、转让他人使用。因擅自转租房屋发生的事故，由乙方承担一切法律后果。

七、乙方不能私自拆除和改建房屋结构和设备，需要装修的必须经甲方同意，并报有关部门批准，方可进行，并承担由此给任何他方造成的损害责任。

八、乙方利用出租房屋进行生产经营活动的，在开业前应向甲方出示已办理消防批准文件及工商营业执照、开业许可证书等资料。

九、本责任书一式二份，甲乙双方各执一份。

甲方：



2023年6月12日



乙方：

附件六

现有装修及设施情况清单

交付状况：该房屋由甲方以现有的装修及设施状况交付乙方装修、使用，具体约定由甲乙双方交接该房屋时确认的《房屋设施交接清单》为准。

电 表：户内安装单独水电表（费用另计）



房屋设施交接清单

房屋名称	棒杰广场 A 座九层西北侧 办公室		所处位置	义乌市苏溪镇
租用面积	211.96 平方米		交接时间	2023. 6. 12
交接内容	数量	备注		
顶面局部石膏板吊顶、墙体、墙面乳胶漆、通道隔墙：木工基础包不锈钢+磨砂玻璃	按图纸确认	正常可使用		
空调	4 台	正常可使用		
幕墙玻璃	按图纸确认	正常可使用		
移交单位：			接收单位：	
代表：			代表：	
2023 年 6 月 17 日			2023 年 6 月 12 日	