科创·天元自贸港

租

赁

合

同

甲方：洛阳科创集团有限公司

乙方：洛阳仲裁委员会

天元自贸港房屋租赁合同

出租方（以下简称甲方）：洛阳科创集团有限公司

承租方（以下简称乙方）：洛阳仲裁委员会

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，甲、乙双方经平等协商，就乙方向甲方租用其房屋事宜达成如下协议，供双方共同遵守：

一、租赁房产

1.甲方将位于中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区河洛路202号天元自贸港1、4层（1层728.4㎡，4层1017㎡），租赁总面积共计1745.4㎡的房产租赁给乙方办公使用；物业服务费、水费、电费、电话费、卫生费等相关费用由乙方自行与租赁房屋的物业服务公司对接。

2.在房屋租赁期内，甲方共计提供10个地下车位免费使用权，地下车位管理费由乙方承担。

3.甲方保证对房屋及占用范围内的土地拥有所有权、使用权及以出租方式进行处置的权利。

二、租赁用途

乙方承租的该房屋仅限办公使用，乙方不得擅自改变其用途，不得从事违反国家法律法规的经营活动。

三、租赁期限

1. 本合同租赁期为：自 2026 年 11 月 18 日起至 2028 年 4 月 17 日止。

2. 转租：在本合同约定的租赁期间内，乙方如需转租，应事先经过甲方同意。转租对象不得再行转租。

3. 续租：该房屋租赁期限届满，乙方如需继续租用，应当在租赁期限届满前一个月书面向甲方提出，双方重新签订租赁合同。

甲方保证，乙方在 3 年内，享有租赁期满后的同等条件下继续租赁的优先权。在此期间内，如乙方选择续租，甲方不得增加租金。租期届满 3 年后，如乙方续租，租金双方另行协商解决。

4. 退租：本合同租赁期内，如乙方实际情况发生变化，有权提前解除租赁合同，乙方提出退租，应提前 1 个月书面告知甲方。

四、租金

1. 房屋租赁收费期内计费标准：一楼租金 60 元 / ㎡ / 月，即每月 43704 元（大写：肆万叁仟柒佰零肆元，含税），四楼租金 30 元 / ㎡ / 月，即每月 30510 元（大写：叁万零伍佰壹拾元，含税），月租金共计每月 74214 元（大写柒万肆仟贰佰壹拾肆元，含税）。

2. 每 12 个月为一个房租付款周期，乙方应于第一个月 10 日前支付当期全年的租金。此后，以此类推。

3. 支付方式：乙方以转账方式支付，打入甲方账户。

名称：洛阳科创集团有限公司

①税号：91410300326745301N

②单位地址：中国（河南）自由贸易试验区洛阳片区高新区河洛路202号天元自贸港11号楼10楼

③开户银行：中信银行洛阳新区支行

④银行账户：7394210182600025169

4.甲方收到乙方付款后，向乙方出具增值税专用发票。

名称：洛阳仲裁案件受理中心

①税号：12410300416533513C

②单位地址：洛阳市涧西区河洛路202号天元自贸港11号楼4层洛阳仲裁委员会

③开户银行：中原银行洛阳分行

④银行账户：673410240000001602

五、交房标准及房屋装修或改造

1.甲方对房屋进行精装修，甲方将租赁场所交付乙方时，须确保房屋装修及设施状况：包括但不限于电路、吊顶、墙面、地面等（设施）均为精装修。水、电、空调、地暖等接通（确保正常使用，且每层安装一个配电箱），消防、通讯终端到位，门窗完整等。甲方按照乙方确认的装修设计图纸设计、装修房屋，达到乙方拎包入住条件。租赁场所内固定设施、办公设施等均由甲方购买并安装完毕。

2.甲方对承租房屋进行装修时所产生的一切费用均由甲方自行承担，与乙方无关。

六、甲方的权利及义务

1.甲方对物业负责的公共设备设施、共用部位，进行维修、养护和管理，保证电力、用水、空调、消防、网络等设施设备正常运行，负责维护公共秩序和安全防范事项的协助管理。

2.合同期内房屋或房屋内设施（甲方装修部位）由于老化、自然损坏等原因所需要维修的事项，乙方应及时通知甲方，甲方自接到乙方通知后的2个工作日内上门维修或提供相应替代物，如遇特殊情况，双方协商处理。甲方拒不维修，乙方可以自行维修，维修费用由甲方负担。因维修租赁物影响乙方使用的，应当减少租金或者延长租期。

3.在本合同租赁期内，如该房屋发生转让时，甲方应及时通知乙方，本合同有效并继续履行。

4.按本合同规定，向乙方收取租金。

5.租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权按以下方案行使权利：

①依附于房屋的装修、装饰或附属物，乙方不予收回的，归甲方所有。

②乙方拆除未依附的装饰装修物时如造成房屋损毁的，应当恢复原状。

七、乙方的权利及义务

1.按时足额缴纳该房屋租金及本合同明确规定的有关费用。

2.租赁期内拥有该房屋及其共用部位的使用权。

3. 房屋使用过程中产生的费用、自行改造、安装部位设施设备的日常修缮、维护费用均由乙方承担。

4. 乙方应遵守房屋的各项物业管理制度。

5. 甲方对该房屋进行修缮或处理突发事件采取避险措施时，乙方应积极配合。

6. 按照公平、合理、安全的原则，正确处理房屋的给排水、通风、采光、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

7. 乙方为租赁房屋的消防安全责任人，全面负责承租场所的消防安全工作，如因乙方疏忽或管理不善，造成安全事故，由乙方自行承担责任。

8. 租赁期届满或者提前解除合同后，乙方应结清租金等费用并搬走属于自己的物品，完成房屋的清洁。否则，甲方有权自行处理承租房屋内的遗留物品，并由乙方承担相应的费用。

双方如违反上述规定，给对方造成损失的，由违约方负责赔偿并承担相应的法律责任。如因此造成守约方承担相应责任的，违约方应全额向守约方进行赔偿，并承担守约方为实现合同权利所发生的一切费用（包括但不限于仲裁费、保全费、律师费等）。

八、合同的变更、解除与终止

1. 经甲、乙双方协商一致，可以解除、变更、终止本合同。

2. 乙方有下列情形之一的，甲方可单方面解除合同，收回房屋：

①擅自将该房屋转租、分租、转借的；

②承租人利用房屋进行非法活动，损害公共利益的；

③无故拖欠租金1个月以上的(含1个月)；

④未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构的。

3. 有下列情形之一的，乙方有权单方面解除本合同：

①甲方迟延交付出租房屋 1 个月以上；

②甲方违反本合同约定，不承担维修责任，使乙方无法继续使用出租房屋；

③乙方如因需要更换办公场地致使合同履行成为不必要时，但应提前一个月书面通知甲方。

4. 租赁期满，合同自然终止。

九、违约责任

1. 乙方未能向甲方按时支付租金的，除应及时如数补交外，乙方应自逾期之日起，以应付租金为基数，按照违约行为发生时中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）标准为基础计算违约金。

2. 未经甲方同意，乙方不得将该房屋转租，否则视为乙方违约，甲方有权单方面解除合同，收回该房屋。

3. 乙方违反本协议约定擅自对房屋架构进行改造，甲方有权制止、要求其限期整改、恢复原状、赔偿损失，并由乙方承担一切法律责任。

4. 租赁期内，双方可协商解除本协议，协议解除后房屋租金

按房屋实际使用期限进行结算。

十、特别约定

1. 本合同任何一方在遇到不可抗力且自身无过错的条件下，造成的延误或不能履约均免责。本合同项下的“不可抗力”指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

2. 如发生“不可抗力”事件致使本合同约定的某条款不能执行，双方均应积极采取补救措施，减少双方的损失，需免责一方应向另一方提供免责书面函(需提供证明材料)，可不追究违约责任。

3. 本合同所述经济损失包括经营损失、财物损失等各项损失，同时还包括以提起仲裁的方式维权所产生的仲裁费、保全费、保全担保费、律师费等。

十一、争议的解决

甲乙双方因执行本合同发生争议，应友好协商解决，如协商未果，任何一方有权向安阳仲裁委员会申请仲裁。

十二、其他约定

1. 甲乙双方于 2026 年 4 月 17 日签署《科创·天元自贸港租赁合同》，租赁期限自 2026 年 4 月 18 日起至 2027 年 4 月 17 日止（下称 “原协议”），在原协议履行期间，由于租赁面积增加，租金及相关费用相应上调，因此经双方协商一致，重新达成本协议，本协议生效后，原协议不再作为双方后续履约的执行文本，

但原协议项下在本协议签署前已经发生的违约、债权债务、索赔、追责权利仍然有效（如有），双方仍可依据原协议约定主张权利。

2. 非经双方书面协议，本合同不得变更或者修改。

3. 若本合同的部分条款根据法律规定成为无效或不能执行，则本合同其他条款的有效性、合法性和可执行性不受影响，任何一方仍需履行本合同其他条款。

4. 《安全责任书》为本合同附件，与本合同具有相同法律效力。

5. 本合同一式肆份，甲乙双方各存贰份。本合同经双方加盖公章后生效。

甲 方（盖章）：

电 话：

日 期：2026.11.13

乙 方（盖章）：

电 话：

日 期：2026.11.13