

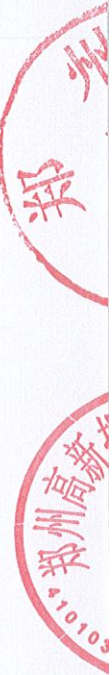
合同编号：

房屋租赁合同

承租方（甲方）：郑州大学

出租方（乙方）：郑州高新投资控股集团有限公司

2026年6月18日



房屋租赁合同

承租方（甲方）：郑州大学

身份证号/统一信用代码证：12410000415800376M

法定代表人：李蓬

住址：郑州市高新技术开发区科学大道100号

联系人：程晨

电话：15037195929

出租方（乙方）：郑州高新投资控股集团有限公司

身份证号/统一信用代码证：914101007241165786

法定代表人：马世光

住址：郑州市高新区创新大道36号院高新智慧产业园17号楼20层

联系人：田龙平

电话：18625558520

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房屋管理法》及其他相关法律、法规的规定，双方在平等、自愿、诚实信用的基础上充分协商，签订本《房屋租赁合同》，以资共同遵守。

第一条 租赁房屋信息

1. 乙方同意将坐落在河南省郑州市高新区莲花街239号房屋，房间号码亿达科技新城三期公寓1、10、11、56号楼（建筑面积共计59648平方米）出租。该房源集中分布在同一区域或相邻楼栋，形成独立住宿园区，便于统一管理。原则上满足每学年不少于2500名学生的住宿容量，实际以甲方的实际使用情况为准；房间为宿舍型设计，每间配备独立卫生间，院落内或楼

内有公共区域，满足必要的生活服务、学习活动及管理用房需求。供水、供电、网络、照明、消防、监控等基础设施齐全，符合国家及地方相关安全标准。作为本合同项下租赁的附属权益，乙方另行提供位于上述租赁房屋所属项目负一层中建筑面积不少于5000平方米的空间供甲方在租赁期内使用。该部分空间的使用权的对价已包含在本合同约定的租金内，乙方不得另行主张任何费用。

2. 房屋现状为毛坯，乙方同意在交付时向甲方提供符合本合同及其附件约定标准的房屋。甲方在租赁期限内可使用该房屋内的设施、设备，但设施、设备的所有权归乙方所有。除双方另有约定外，乙方按本合同约定将房屋交付甲方使用；甲方按本合同约定在租期届满或合同终止交还该房屋。

3. 甲方承诺，租赁房屋仅用于学生宿舍使用。在租期内，未事前征得乙方书面同意，甲方不得擅自改变该房屋的用途，否则视为严重违约。

4. 乙方确认，其为本合同项下租赁房屋的合法处分权人。房屋的不动产权属证书现处于办理过程中，且本次出租已获得相关权利方的必要授权，确保租赁行为合法有效。合同签订前，乙方应提供购房合同或能证明其有权出租的权属证明文件。

第二条 租赁期限与租金

1. 租赁期限：双方议定本次房屋租赁期限3年自2026年9月1日至2029年8月31日止，共计36个月。

2. 租金金额及支付周期：

租金金额：双方议定单价20元/M²/月，含税总价42946560元。（其中税率：9%，不含税价为：39400513.76元，税额为：3546046.24元。）

支付周期：本合同生效之日起10个工作日内支付合同总价款的33%（14172364.8元），交付完成后10个工作日内支付合同总价款的33%（14172364.8元），交付日满1年的前10个工作日内支付合同总价款的34%（14601830.4元）。交付日为双方签署《房屋交付验收确认书》之日。若乙方已履行交付义务，而甲方在约定交付日或乙方另行书面通知的日期起5个工作日内，无正当理由未办理交接、验收手续，视为乙方交房完成，此种情形下交付日为约

定交付日或乙方书面通知的日期。

甲方在实际交付日前预交的第一笔房租应用于项目装修，为保障该笔资金专款专用，双方同意建立共管账户（信息如下），甲方支付的第一笔租金进入该账户。乙方完成交付后，甲方支付第二、三笔房租应进入第十五条约定的乙方房租专用账户信息，不再进入共管账户。

户名：郑州大学

开户行：农业银行郑州商都路支行

账号：16003101040014568

3. 租赁房屋在租期和甲方实际占用期内因甲方使用而产生的水、电、气、暖、物业、停车、中央空调、电话、网费、有线电视等各项费用均由甲方承担。其中，水、电费收取标准按居民用水、用电价格执行，乙方负责协调相关部门或单位予以落实。物业服务协议另行签订，具体以物业服务合同约定的收费标准为准。取暖费、中央空调费等其他费用按照相关费用标准执行。就上述费用，乙方需协调相关方向甲方开具票据，甲方应按时足额交纳上述费用。否则，乙方有权从甲方交纳的保证金中扣除相应数额代为交纳。

4. 租赁期限到期后，若双方未签订新的租赁合同且甲方未实际返还房屋，甲方仍应按照原合同约定足额支付租金、物业费及其他各项应付款项。未缴纳的，视为逾期缴纳，甲方应按照本合同第十条第2款的约定承担违约责任。

5. 无论因何种原因导致税率发生调整的，以上合同含税总价金额不变。

第三条 租赁保证金

1. 双方议定交付完成后10个工作日内由甲方向乙方缴纳房屋租赁保证金1200000元（大写：壹佰贰拾万圆），乙方收到房屋租赁保证金后应向甲方开具保证金收据。如甲方发生违约行为，经书面催告后在合理期限内仍未改正，乙方有权扣除相应保证金；乙方扣除保证金的，应出具书面说明及凭证。扣除违约保证金后不足部分，甲方应在30日内补足。

2. 租赁期满，甲方无违约行为且如期退房并结清所有费用后，可凭保证金收据及房屋交付手续到乙方办理退还保证金手续，在30日内无息退还。

第四条 装修与改建

1. 合同签署后，乙方按照采购人需求及约定进行装修（《房屋交付标准》，附件1）。房屋交付甲方使用后，甲方另行装修须事先向乙方申报装修方案，并提交装修施工图纸。经乙方审批通过后，甲方方可进行施工。建筑装饰必须符合规划、消防等（如需）方面的法律规定，装修设计图纸、方案须报住建消防等部门进行消防设计审查批准、装修完工后须报住建消防等部门消防验收合格后方可使用。

2. 未经乙方书面同意和政府主管部门批准，甲方不得对租赁房屋的建筑结构做任何改动；如需对租赁房屋进行穿凿、切断管道或线路、安装空调机及采暖设备和其他机械类固定设备和凉棚、旗杆、日线等其他突出物或以其他改变租赁房屋内部构造及外部外观等情形的，需事先取得乙方的书面同意。因装修、改造、使用不当等原因造成承租房屋、设备设施损坏的，甲方应当负责修复并承担赔偿责任。

3. 对于甲方自行组织的装修，乙方对甲方装修图纸及方案的认可并不表明乙方应承担甲方因装修不合规引起的有关主管机关的处罚；该等处罚或其他责任（如有）如因甲方原因引起，应由甲方自行负责。

4. 该出租房屋及其他配套设备设施在租期内因甲方使用不当所造成的损坏、故障等，均由甲方自行维修，费用由甲方承担。

5. 合同期满，甲方可以拆除自己装修中的可移动部分，乙方对甲方的装修不予补偿。但甲方拆除不能给房屋造成任何损失，不能影响房屋正常使用，否则需向出租方承担赔偿责任。甲方不予拆除的，视为自愿放弃装修或添附。需要拆除产生的相关费用由甲方承担。

租赁期内，因乙方原因导致合同提前解除的，乙方应赔偿剩余租赁期内装饰装修残值损失，因甲方原因导致合同提前解除的，甲方不得请求乙方赔偿该损失。因双方违约导致合同提前解除的，剩余租赁期内的装饰装修残值损失，由双方根据各自的过错承担相应的责任。

6. 合同期满，乙方有权收回全部出租房屋，甲方应如期交还并及时办理结算手续。甲方如有意续租，需在租赁期满前六个月向乙方提出书面意向，双方重新签订租赁合同，甲方在同等条件下有优先承租权，甲方未在租赁期满前六个月向乙方提出书面意向的，视为放弃优先承租权。租赁期限未满三年，甲方可提前退租，但应至少提前六个月向乙方发出书面通知。如甲方

未提前六个月发出书面退租通知，则乙方在为甲方办理提前退租手续后，有权扣除相应金额保证金，扣除金额按照届时甲方通知乙方之日起至原定租期结束的剩余租期租金总额的【10%】核算，但不得超过保证金金额。

第五条 租赁期间房屋及设施的维护保养

1. 租赁期间，租赁房屋正常使用损耗由乙方负责维护保养；如因甲方使用维护不当，或其他因素造成租赁房屋及设施、设备破损或不安全，由甲方负责修复或赔偿。

2. 租赁期间，承租房屋内的门、电表、漏电保护开关、断路器、消防喷淋管网及喷头等设施，因甲方擅自更换、使用不当等原因导致该等设施毁损的，由甲方修复或更换并承担费用。

3. 租赁期间，租赁房屋的消防设施、设备、器材的配置、功能等应保持完好有效，满足国家规范要求，应由专业人员管理，日常安全检查、维修更换、维护保养、火险处置由物业服务公司负责。如：灭火器的配置、维修，消防自动报警系统的维护保养等。

第六条 甲方权利义务

1. 甲方作为租赁区域的唯一及排他性承租人，享有对该区域进行统一规划、统一管理和统一运营的完整权利。基于此项管理权，甲方有权在租赁区域内引入包括但不限于食堂、超市、便利店、零售、配套服务等各类业态的经营者，并有权自行与此类经营者签订分租、联营、管理协议，经营者在取得甲方同意后可在不破坏原有房屋结构及内部装修的基础上进行二次装修改造，无需就此另行取得乙方同意。

2. 甲方承诺并保证其有权签署和履行本合同。

3. 甲方须按时足额支付租金、保证金及其他费用。

4. 甲方在租赁房屋内的活动须严格依照法律法规和地方性规定进行。如乙方发现或接受到其他第三方投诉，证实甲方活动确对其他第三方造成了不良影响的，甲方应立即停止相应活动，进行整改。

5. 甲方应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用该房屋，不得擅自改动房屋承重结构、拆改室内设备设施，不得私自改变房屋用途，不得侵害其他业主和使用人的合法权益。

6. 甲方应严格遵守消防法律法规，负责租赁区域内的日常消防管理、器材维护、人员培训

及隐患整改。如因甲方违反相关规定或采取的措施不当，造成房屋受损的，甲方应承担相应责任，对第三方造成损失或使乙方受到处罚的，由甲方承担相应赔偿责任及法律后果，乙方有权向甲方追偿。因乙方原有消防设备无法正常使用或不符合相关消防要求导致的相关后果由乙方承担。

7. 租赁期届满或合同被解除时，甲方应在合同届满当天或合同被解除三日内将租赁房屋交回乙方，每逾期一日，应按照本合同约定的租金标准以实际使用日数向乙方支付租金；甲方交还租赁房屋时，双方共同对租赁房屋进行验收并出具交接的书面文件，如因甲方原因造成房屋受损，由甲方承担租赁房屋受损坏的修复或赔偿责任。

8. 租赁期届满或合同被解除的，若甲方未在本合同约定时间内将租赁房屋交回乙方，逾期超过30日的，经书面催告后甲方仍不取回租赁房屋内的所有物品的情况下，乙方有权依法处置。

第七条 乙方权利义务

1. 按合同约定向甲方收取租金；

2. 经甲方申请后及时履行乙方负责范围内的房屋的维修义务，甲方不当使用、不及时报修扩大损失以及应由物业公司承担维修责任的除外；

3. 在合同到期甲方按约交付租赁房屋后，按照本合同约定向甲方退还保证金；

4. 有权因检查租赁房屋结构、检修设备设施、救灾、排除危险、维护安全、消防检修等原因进入租赁房屋范围内进行工作，甲方不得阻碍或拒绝；

5. 有权不经甲方同意将租赁房屋及相关设施、设备转让或抵押，但该等转让或抵押不得影响甲方在本合同项下的权利。

第八条 租赁房屋的交付与交还

1. 乙方在**2026年9月1日**前将符合本合同及附件约定标准的租赁房屋交付给甲方。届时，甲乙双方应共同办理房屋交接手续并签署《房屋交付验收确认书》。若乙方已履行交付义务，而甲方在约定交付日或乙方另行书面通知的日期起5个工作日内，无正当理由未办理交接、验收手续，视为乙方交房完成。

2. 若乙方未按照合同规定时间、与标准向甲方交房，甲方合同规定的计租日、租赁期限应相应顺延。

3. 承租方交还租赁房地产时，双方同时对租赁房屋及相关设施、设备进行验收，承租方须承担租赁房屋及相关设施、设备受损坏的赔偿责任。退租时，承租人应确保租赁房屋及相关的设施设备处于可正常运行、使用的状态下，否则，出租方可自行或通过第三方恢复，承租方按照实际产生费用的全额向出租方进行偿付，同时按照本合同租金标准，根据恢复工作持续的天数计付出租方的租金损失。

第九条 合同解除与终止

1. 租赁期满，本合同终止。

2. 因不可抗力造成租赁房屋损坏，合同无法履行的。除本合同另有约定外，任何一方均有权立即终止合同。

3. 在租赁期内，如遇因公共利益、政府政策调整、政府干预、地产被收储、非因乙方或其他权利方违约或过错导致的土地被质押、拍卖、土地被转让、拆迁、政策性征用、土地用途改变等原因导致本合同无法继续履行的，双方可解除本合同，且互不承担，但若前述情形的发生，系因乙方或相关权利方违约或过错所导致，则视为乙方违约，乙方应赔偿甲方因此遭受的损失。对于因此获得的补偿款项，双方应根据实际情况，本着公平原则协商分配。

4. 除本合同另有约定外，合同期间甲方有下列行为之一的，经书面催告后在合理期限内仍未改正的，乙方有权解除合同：

(1) 未经乙方书面同意，拆改变动租赁房屋的建筑结构；

(2) 甲方自己或者明示或默示地允许他人在租赁房屋存放危险物品或进行违法活动；

(3) 甲方未经乙方书面同意整体或部分转租的；

(4) 甲方使用房屋超出本合同约定的租赁用途的；

(5) 在租赁房屋内因甲方原因发生人员伤亡、重大财产损失、火灾或其他重大安全责任事故的。

5. 一方解除合同时，解除合同的通知书送达对方的时间或者解除通知书所确定的其他搬离

时间为本合同的终止时间。

6. 除合同规定情形外，任何一方不得无故单方面终止合同，否则应赔偿合同对方及第三方的相应损失。

7. 甲方无正当理由单方解除合同，乙方可以不返还甲方租赁保证金。

第十条 违约责任

1. 本合同任何一方违约，另一方可以按照本合同的约定或法律法规的规定向对方追究违约责任。

2. 甲方应按时交纳租金及各项费用，逾期支付租金、物业费或其他所有应付费用的，每逾期一日，应按照欠缴金额的日万分之一向乙方承担违约责任。逾期缴纳30日以上的，乙方有权单方解除合同。

3. 乙方晚于2026年9月1日交付房屋的，乙方应以甲方实际预交的房租为基数，支付从2026年9月1日至实际交付日的资金占用利息，利率按日万分之一计算。逾期超过30日的，甲方有权单方解除合同，乙方应返还甲方已支付的房租以及相应的资金占用利息。

4. 房屋交付后，因乙方及郑州亿达科技新城发展有限公司的事由导致甲方无法实际使用该房产的，甲方有权解除合同，乙方应退还剩余租金及保证金，并赔偿甲方因此遭受的损失。

5. 本合同项下的救济是可以累积的，即一方采用任何一种救济不会影响或损及其依据法律法规规定或合同其他约定采用其他的救济。

6. 本合同履行过程中，守约方为维护自己权益而支出的诉讼费、仲裁费用、差旅费、律师费、评估费、鉴定费、保全费等一系列费用由违约方承担。

7. 甲方造成相关第三方的一切损失，由甲方负责处理并赔偿，无论因何原因出现乙方代垫或代为处理情形的，甲方应当按照乙方全部支出在乙方限定的时间内进行偿付，且每逾期偿付一日，按照应付未付金额的0.1%向乙方支付违约金。

8. 尽管乙方有权转让或抵押房屋，但其有责任确保甲方权利不受影响。若因该等行为导致甲方使用房屋受阻或合同权利受损，甲方有权要求乙方在15日内消除影响。逾期未能消除的，甲方有权单方解除合同并要求乙方赔偿损失。

第十一条 不可抗力条款

1. 如果本合同的执行或某些义务的履行受到以下情况的阻止、限制或干扰：火灾，水灾，地震，或其他灾害或事故，交通瘫痪，战争、拆迁，或社会暴动，或某些无论如何也不在一方合理的预见和控制范围且无法避免的行动和情况。受到这些情况阻止、限制或干扰的一方，应迅速地通知另一方，并解释受到这些阻止、限制或干扰的情况，可以不视为违约。

2. 受影响的一方应尽最大的努力和最大限度避免上述情况的影响并努力按本合同的约定履行其在本合同项下的义务；如果受影响的一方在发生此类情况后60日内的履约行为不能令另一方满意，另一方可选择无须负任何责任的情况下以书面形式通知另一方解除本合同。

第十二条 通知和送达

经甲乙双方协商一致，现就本合同中涉及各类通知、信函、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果作如下约定：

（一）根据本合同作出的任何通知、信函、协议、法律文书及其他各类文件均应以书面形式作出，通过专人递送、预付邮资的挂号信（附回执）、特快专递或传真、邮件等方式发送至本合同末页所列明的双方地址，该地址即为本合同双方确认有效的送达地址。

本合同双方一致同意，该送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就协议发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

（二）本合同双方一致同意，除本条第（三）款另有约定外，本合同项下的各项通知、信函、协议、法律文书及其他各类文件在满足下列条件时视为已经由收件方收到：

1. 采用专人递送或特快专递服务的，于对方工作人员签收之日视为送达该方；
2. 以邮件传送的，在传送完成时视为送达该方；
3. 以信函方式邮寄，在按正确地址投邮后第3个营业日视为送达。

（三）本合同双方的送达地址需要变更时，变更方应当按照本条约定的方式履行通知义务，并在变更后48小时内书面通知对方。本合同任何一方未按前述方式履行通知义务，该方所确认的送达地址仍视为有效送达地址；若因此导致通知、信函、协议、法律文书及其他各类文

件无法送达的，造成的损失由变更方负责。

第十三条 争议解决

任何由本合同引起的争议，由双方协商解决，协商不成的，双方均可向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

第十四条 其他规定

1. 本合同经双方法定代表人或授权代理人签字（或盖法定代表人章）并加盖公章后生效。
2. 对本合同的任何修改及未尽事宜均应得到双方的同意，并签订书面协议方为有效。
3. 如果本合同任何条款被终止或被法院裁定属于非法或无法执行，并不影响其他条款的效力，任何一方不得以此为由拒绝履行本合同其他条款。
4. 本合同签订前双方签署的一切协议、备忘录、谅解、函电，如与本合同不符均以本合同为准。
5. 本合同一式6份，甲方3份，乙方3份。
6. 注意事项：
 - （1）乙方应就租金向甲方开具合规的增值税发票，甲方收到发票后付款。
 - （2）开票信息如发生变更的，务必于上一交费周期末月20日前告知，并提交加盖公章的信息变更纸质资料！

第十五条 乙方房租专用账户信息

户名：郑州高新投资控股集团有限公司

开户行：郑州银行高新技术开发区支行

账号：905790120120521523

第十六条 甲方基本开票信息

发票类型：普票

单位名称：郑州大学

纳税信用代码：12410000415800376M

地址及电话：郑州市高新技术开发区科学大道100号 电话0371-67781774

开户行及账号：工商银行郑州中苑名都支行

1702021109014403854

(以下无正文，为签署页)

承租方（甲方）（盖章）：



法定代表人或

授权代理人（签字/盖章）：



出租方（乙方）（盖章）：



法定代表人或

授权代理人（签字/盖章）：



联系方式：15037195929

通讯地址：郑州市高新技术开发区科学大道100号

邮政编码：450001

签订日期：2026.6.18

签订地点：郑州市高新区

联系方式：18625558520

通讯地址：郑州市高新区创新大道36院
高新智慧产业园17号楼20层

邮政编码：450007

签订日期：2026.6.18

附件 1：《房屋交付标准》

一、房屋装修范围：

（一）土建及装饰工程

墙面

基层处理平整，无裂缝、空鼓、掉粉；公共区域刷耐擦洗乳胶漆，宿舍内刷环保乳胶漆。

卫生间、淋浴区墙面贴瓷砖，至顶棚高度，勾缝均匀牢固。

地面

宿舍，公共区域及走廊：铺防滑地砖，平整无空鼓、无异味（1 号楼宿舍内地面为复合木地板，1 号楼 2 层地面全部为复合木地板，56 号楼套间内除卫生间厨房地面外，地面为复合木地板）。

楼梯间：水泥压光地面

卫生间、盥洗间：防滑地砖，无积水、渗漏

顶棚

室内：乳胶漆，平整无色差

公共区域及走廊：轻钢龙骨石膏板吊顶，乳胶漆

楼梯间：乳胶漆

卫生间：铝扣板吊顶，防水防锈

门窗

宿舍门：钢质门，机械锁，钥匙需根据入住人数+1 的数量进行配置

窗户：断桥铝中空玻璃窗，配纱窗、限位器

窗帘：阻燃遮光窗帘

洁具卫浴：蹲便（1 号楼为马桶）、成品洗手台柜、龙头、花洒、洗面镜、排风系统

（二）水电安装工程

强电

线路：铜芯线穿 PVC 阻燃管，分路控制（照明、插座、空调、风扇）。

插座：每床位配五孔插座 2 个、网络端口 1 个；空调专用插座 1 个 / 间；公共区域配防溅插座（带漏电保护）

照明：LED 吸顶灯；应急灯、疏散指示灯齐全。

弱电

每床位网络端口；楼道配监控摄像头。

（三）消防及安全

供应商交付房屋时，应同时提供该房屋已通过消防验收（或备案）的有效文件，未能提供的，视为交付条件未成就，乙方有权拒绝接收。楼宇内各类装修材料及外置烟感报警、喷淋、应急灯、消防栓、灭火器等消防设施设备需按照消防要求到位。

（四）环保标准

材料符合国标，交付时应提供具备相应资质的检测单位出具的环境合格检测报告。

二、电器及设施：

空调、热水器、浴霸、暖气：（1号楼空调为中央空调、空气源热泵）

电表、冷水表、热水表（仅1号楼）须满足一户一计量

三、家具： /

四、水表现数： / ；电表现数：

五、其他设施：

预留洗衣机、饮水机、售卖机、吹风机、打印机等功能空间和线路；

恶意负载断电系统（非远程）；

门禁系统及信息发布机线路；

卫生间及房间门牌号；

宿舍应设置晾晒的空间并配备晾衣杆。

六、功能房：

独栋楼预留值班室、卫生间，洗衣机房设置拖布池；

预留维修室、爱心屋、学生活动室及功能间空间。