

人民防空工程（车位使用权）租赁合同

出租人（备案单位）：西安经发地产有限公司

法定代表人：赵军平

通讯地址：西安市未央路 132 号经发大厦

联系电话：029-86524555

承租人（使用单位）：西安经发物业股份有限公司

法定代表人：吴锁正

通讯地址：陕西省西安市经济技术开发区凤城二路 51 号西安金融创新中心 3 幢 1 单元 10701 室

联系电话：029-86658816

出租人向承租人出租人民防空工程（车位使用权），经双方协商，签订本合同。

第一条 人民防空工程（车位）状况

人民防空工程（车位）坐落：于西安市未央区未央路 132 号

工程名称：经发大厦 A 座

建筑面积：2,038.64 平方米

工程质量状况：验收合格

租赁用途：停放车辆

具体详见附件：《人民防空工程（车位）明细单》（以下简称“人防车位”）。

出租人承诺其系附件人防车位的合法使用权人，保证人防车位不存在任何使用权纠纷，不存在任何设定担保或任何可能影响平时正常使用或限制出租的情形，未被查封、拍卖、强制执行，并免遭第三人追索。

第二条 租赁期限

本合同生效之日起 20 年。租赁期间届满后，本合同自动免费续期至人防车位所在地块土地使用权年限到期之日止。

第三条 人民防空工程使用费和使用费缴纳时间、方式

1. 本合同项下的人防车位使用权已由双方共同认可的第三方评估公司新兰特房地产资产评估有限公司进行评估，并出具《资产评估报告》（新兰特评报字[2025]第【663】号），以 2025 年 10 月 31 日为评估基准日，采用市场法、收益法，人民防空工程（车位使用权）的评估价值为【2,960,000.00】元人民币（大写：【贰佰玖拾陆万元整】）。双方一致同意按照以上评估价值确定本次人防车位使用费总额为【2,960,000.00】元人民币（大写：【贰佰玖拾陆万元整】）（含税价，税费由双方各自按照法律规定缴纳）。

2. 上述使用费已包括管理费、维修费，除此之外，承租人无需再因本次车位使用权向出租人或第三人支付其他费用。

3. 使用费缴纳时间与方式：

(1) 在本合同生效后【5】日内，双方应安排授权代表对人防车位进行查验、验收、确认其不存在损毁、灭失、不满足正常使用要求等瑕疵情况，并在验收合格后签字确认。验收合格后【5】日内，承租人支付使用费总额的【20】%，即【592,000.00】元人民币（大写：【伍拾玖万贰仟元整】）。

(2) 本合同生效后【15】日内，承租人支付使用费总额的【80】%，即【2,368,000.00】元人民币（大写：【贰佰叁拾陆万捌仟元整】）。出租人应在收到第二笔款后【10】日内配合承租人完成本次附件范围内涉及的已出租人防车位（如有）的租赁合同的三方变更协议的签署。

第四条 人防车位租赁期间工程维修

人防车位租赁期间，人防车位的维修由承租人负责。承租人的维修范围包括：工程主体结构，防护和主要风、水、电设备设施，保障正常使用。维修费用由承租人负责。

第五条 水、电、暖、通信费

人防车位租赁期间的水、电、暖、通信费用，由承租人负担。

第六条 人防车位的装修

人防车位租赁期内，承租人可以对人防车位按使用需要进行装修。装修方案和施工图纸必须经人民防空主管部门审核同意后，方可组织施工，施工完成后，由人防主管部门组织验收。

第七条 改善或增设他物

人防车位租赁期内，承租人可以按需要使用改善或者增设他物。

第八条 出租人与承租人的变更

1. 出租人不得再将人防车位使用权以任何形式提供（包括但不限于出租、转让、出借）给第三人使用。

2. 承租人因经营需要，可将人防车位使用权转租或转让给第三人使用。

3. 承租人应优先向业主转租或转让人防车位使用权，不得买卖或附赠人防车位所有权。

第九条 租赁用途的变更

人防车位租赁期内，承租人应当保持人防车位符合本合同约定的用途。

第十条 租赁合同的解除

一、承租人有下列情形之一的，出租人有权解除合同：

1. 逾期支付人防车位使用费达到 90 天以上的；
2. 利用人防车位进行非法活动的。

二、出租人有下列情形之一的，承租人有权解除合同：

1. 逾期 90 天未交付人防车位供承租人使用的；
2. 提供的人防车位不符合合同约定条件，不能正常使用的；
3. 未按要求办理相关备案手续的。

第十一条 违约责任

一、出租人责任

1. 未按时交付人防车位使用权，以未交付部分对应的使用费为基数，按每天万分之一的比例向承租人支付违约金，违约金不足以弥补承租人损失的，对超出部分出租人应负责继续赔偿损失；

2. 因人防车位主体结构造成承租人或第三方人身受到伤害或者财产损毁的，应负责赔偿全部损失；

3. 若出租人违反本合同项下所作保证与承诺或因出租人原因导致本合同无效、被撤销或无法继续履行的，承租人有权单方解除本合同，并要求出租人在 5 日内一次性返还剩余租赁期间的使用费，并向承租人支付本合同项下使用费总额 30% 的违约金。

二、承租人责任

1. 未按时缴纳人防车位使用费，应如数补缴，并以欠付使用费总额为基数，按每天万分之一的比例支付违约金；

2. 由于使用不当或其他承租人原因等造成人防车位损坏以及发生安全事故，造成第三人人身伤亡及财产损失的，承租人负责修复，承担相应的费用，并赔偿由此给第三方造成的损失；

3. 若承租人违反本合同项下所作保证与承诺或因承租人原因导致本合同无效、被撤销或无法继续履行的，出租人有权单方解除本合同，并要求承租人在 5 日内向出租人移交对应车位，并向出租人支付本合同项下使用费总额 30% 的违约金。

三、因不可抗力（如国家战备需要）导致本合同不能继续履行的因终止合同，双方互不承担违约责任。

第十二条 合同争议解决方式

本合同在履行过程中发生争议，由当事人双方协商解决。协商不成的，按下列第 2 种方式解决：

1. 提交西安仲裁委员会仲裁；
2. 依法向人防车位所在地人民法院起诉。

第十三条 登记备案

出租人、承租人应在本合同签订后 5 日内，到人防车位所在地人民防空主管部门办理备案登记手续。

第十四条 其他

1. 本合同须经双方加盖公章及法定代表人或授权代表签字或签章之日并在以下条件获满足起生效：

双方针对本合同适用的所有法律、规则及必须履行之法定、政府及监管机构（包括但不限于香港联合交易所有限公司及香港证券及期货事务监察委员会）所提出的责任及要求均已被遵守，且所有必须获取之监管机构、法定及政府同意及/或豁免均已获得，包括但不限于根据香港联合交易所有限公司证券上市规则要求承租人就本合同发出公告及取得独立股东于股东大会得以通过（按适用）。

为免生疑问，双方于本合同项下的责任将于以上条件获满足后方生效。

2. 本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

3. 本合同一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

4. 附件：人民防空工程（车位）明细单

5. 承租人有权将本合同以及其内容根据香港联合交易所有限公司要求进行披露，出租人承诺配合承租人就其根据香港联合交易所有限公司要求就本合同项下交易需符合的要求提供所有合理配合。

（以下无正文）

出租人（盖章）

法定代表人或授权代表：

签订地点：

赵军平



承租人（盖章）

法定代表人或授权代表：

签订日期：

吴锁江
2025.12.5

附件一：人民防空工程（车位）明细单

序号	位置	面积（平方米）	是否设定担保	是否查封	是否出租	备注
1	地下三层3区1-37(人防)	2038.64	否	否	否	