

北京市房屋租赁合同

甲方：腾跃城物业管理（北京）有限公司



乙方：北京方信立华科技有限公司



北京市房屋租赁合同

甲方（出租方）：腾跃城物业管理（北京）有限公司

乙方（承租方）：北京方信立华科技有限公司

产 权 方：陈吉有

依据有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方承租房屋事宜，经协商一致，签订本合同以资信守。

第一条 租赁房屋

（一）甲方有权并同意将位于北京市朝阳区（县）八里庄西里 100 号楼东区 901A 室（以下简称“该房屋”）出租给乙方。该房屋按套出租并收取月租金，乙方已对房屋进行了实地查看，并已对租赁房产及其周边环境有充分的了解和认可。

（二）甲方保证出租房屋权属证明真实有效，房屋设施符合出租条件。

第二条 租赁期限

（一）本合同房屋租赁期限为二年，免租期自2024年1月31日至2024年2月20日，租期自2024年2月21日至2026年2月20日止。

（二）合同期满乙方仍使用该房屋，乙方应提前 90 天通知甲方，双方协商同意后另行签署新的租赁合同，在同等市场条件下，乙方拥有优先承租权；若乙方未提前 90 日提出书面续租申请视为乙方放弃续租权，在此期间乙方应配合甲方带领未来租户看房。

第三条 租金结算

(一) 租金标准 (按月计算)

乙方按照下列标准向甲方支付租金 (以人民币进行结算) :

2024 年 2 月 21 日至 2026 年 2 月 20 日, 租金为 19000 元/月 (大写: 壹万玖仟 元/月);

(二) 租金支付方式为: 押 贰 付 叁, 租金为先付后用, 于每期开始前 7 天支付。

1、押金: 38000 元 (大写: 叁万捌仟 元整), 支付时间为 2024 年 1 月 31 日前。

2、押金是乙方向甲方交付的合法履约的保证金, 如乙方在租赁期限届满之前违反本合同约定, 押金作为违约金不予退还。租赁期满, 乙方结清应承担的费用, 并将工商注册地迁离、税控迁出此房后 3 个工作日内由甲方退还乙方剩余押金。

3、首期租金: 57000 元 (大写: 伍万柒仟 元整), 支付时间为 2024 年 1 月 31 日前。

(三) 租金的结算方式为: 甲方指定账户:

开户行姓名: 樊保强

开户行名称: 招商银行万达广场支行

开户行账号: 6214830102470811

本合同生效后即视为乙方已明确理解并认可房租支付方式, 乙方需按约定的租金标准及支付方式向甲方支付租金, 不得以任何理由拒绝或延迟支付。

第四条 房屋租赁情况

租赁用途: 办公, 房屋规划用途: 住宅, 根据规划用途及政府

相关规定可以进行工商注册的房屋，甲方向乙方提供产权人身份证及房屋所有权证复印件，乙方自行到相关部门办理工商注册事宜，并由乙方自行承担注册不成功之风险。

第五条 相关费用的承担方式

（一）在承租期内，乙方自行承担在使用期间的相关费用（水费、电费、燃气费、宽带费、停车费、能源押金、制冷费、冷暖转换费等），乙方按物业管理等机构提供的缴费通知单缴费。

（二）在承租期内，乙方需要在此房间内报装电话、宽带的，相关费用由乙方自行承担。

（三）本合同租金包含物业管理费、供暖费，不含出租房屋需缴纳的税费，产权方向乙方提供身份证明及房屋所有权证复印件，由乙方自行到税务部门开具房租增值税发票。因开具房租增值税发票所产生的相关费用应由乙方全部承担并缴纳。如因乙方或政策调整等原因导致未及时开具房租增值税发票而产生的一切风险责任及费用，均由乙方自行承担。此条款不受合同有效期约束。

第六条 甲方的权利义务

（一）甲方应保证出租房屋的主体建筑结构和基础设施设施能达到使用要求，不得影响乙方正常使用。

（二）对于该房屋的主要结构、固定管道线路及固定设施（包括制热、制冷、排风、上下水等设施）发生自然损坏、故障或合理使用而导致的老化、耗损，由甲方承担维修责任。

（三）因甲乙双方明确知晓疫情已是常态化，在本合同承租期内因疫情引起的居家办公等因素所造成的影响，不可作为不可抗力因素。

第七条 乙方的权利义务

(一) 承租期内，如乙方需要对承租房屋进行装修或改动前应获得甲方书面同意，且装修或改动应符合国家相关法律法规规定以及物业管理规定，但乙方不得拆除、破坏承租区域建筑的主要结构。

(二) 由于乙方装修或使用原因，导致房间的主要结构、固定管道线路及设施发生损坏、故障，乙方须及时修复或照价赔偿。

(三) 承租期内，乙方应进行合法经营活动，不得违反国家相关法律法规及司法文件的规定，遵守物业管理规定，否则因此给甲方造成的损失，乙方应全部承担。

因乙方违法违规行为，造成出租房屋被相关机关实施查封等强制措施的，乙方应对该期间甲方的房租损失进行赔偿。

第八条 合同解除

(一) 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

(二) 因不可抗力导致本合同根本无法继续履行的，可解除本合同。

(三) 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- 1、交付的房屋存在重大安全问题，导致乙方无法正常使用达 15 个工作日。
- 2、房屋主体结构严重损坏，致使乙方无法正常使用房屋。
- 3、甲方提前终止合同。

(四) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同并立即收回房屋，且甲方有权清空房屋内乙方遗留物品，不负责保管并不承担赔偿责任：

- 1、不按照约定支付租金达 3 日。
- 2、未经甲方书面同意，将房屋私自转租、分租、转借给第三方。

-
-
- 3、从事违法活动或危害公共安全，妨碍他人正常工作生活。
 - 4、擅自拆除或破坏房屋主要结构或因乙方装修造成房屋重大安全隐患。
 - 5、乙方提前终止合同。

第九条 违约责任

（一）甲方有第八条第（三）款约定的情形之一的，应按2个月租金为标准向乙方支付违约金，同时退还乙方已支付押金及未使用租期租金；乙方有第八条第（四）款约定的情形之一的，应按2个月租金为标准向甲方支付违约金。

（二）租赁期内，甲方收回房屋自用或乙方提前退租应提前3个月通知对方，如未提前通知对方，违约方应向守约方支付2个月房租作为未提前通知的租金补偿，同时乙方应配合甲方带领未来租户看房，本条款与第九条第（一）款同时叠加适用。

（三）乙方在租赁房屋内的工商注册等营业证照、税控，应在租赁期满或合同解除后10日内迁出，逾期仍未迁出的，乙方须按逾期天数向甲方支付租金，且甲方有权向工商部门申请将乙方公司列为异常经营，直至乙方实际将营业证照、税控迁出，甲方退还乙方剩余押金。

（四）租期届满或因乙方违约致使本合同提前解除，乙方须在终止或解除日内腾空房屋并向甲方返还该房屋；如乙方未能在约定时间内自行腾出该房屋，甲方有权立即收回房屋及钥匙，有权采取换锁、停水停电、阻止人员在承租区域进出经营等自我救济行为，同时可将屋内乙方物品清出至室外，甲方不承担任何保管及赔偿责任，乙方同意自行承担由此产生的全部后果和责任。

第十条 争议解决

本合同项下发生的争议，由甲乙双方当事人协商解决；协商不成的，依法向

有管辖权的人民法院起诉，或按照另行达成的仲裁条款或仲裁合同申请仲裁。

第十一条 其他

(一) 甲乙双方一致同意，合同履行期间如需出具通知，应以书面形式（包括但不限于邮寄送达、电子邮件、手机短信、微信等方式）做出，具体送达日期为：邮寄送达以信函发出后的第2个工作日为准，电子邮件、手机短信、微信以到达对方设备时间为准。

(二) 本合同中书写的地址即为本合同下任何书面通知的有效送达地址，若因接收方拒收或地址错误等情况致使无法送达的，均以付邮日（以邮戳为准）后3日即视为通知方已依本合同给予书面通知。若任何一方联络地址变更的，应及时通知对方。

(三) 本合同经甲乙双方签字或盖章后生效。本合同一式贰份，甲方、乙方各持一份。本合同生效后，各方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。

甲方（出租方）：_____

委托代理人：_____

联系地址：_____

联系方式：_____

2024年01月26日

乙方（承租方）：_____

委托代理人：_____

联系地址：_____

联系方式：_____

2024年01月26日

补充协议

甲方：腾跃城物业管理（北京）有限公司

乙方：北京方信立华科技有限公司

兹有甲乙双方于2024年1月31日就北京签署《北京市房屋租赁合同》（以下简称“合同”）

现甲乙双方就合同履行达成如下事宜：

一、补充条款

二、甲方承诺在租赁合同期内给予乙方20天免租期。自2024年1月31日至2024年2月20日止；免租期内乙方不支付租金，以便于乙方进行装饰装修及办理入住手续等事宜，免租期内物业管理费、供暖费由甲方承担，如乙方提前终止合同除承担违约责任外，另需赔付甲方给予的全部免租期租金。

三、本协议自生效之日，属于合同不可分割的部分，与合同具有同等法律效力，本协议内容与合同内容冲突时，以本协议为准。

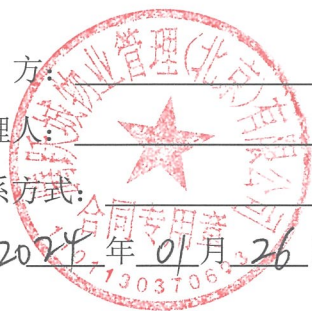
四、本协议一式贰份，甲乙双方各持一份，具有同等法律效力。

甲方：腾跃城物业管理（北京）有限公司

代理人：腾跃城物业管理（北京）有限公司

联系方式：腾跃城物业管理（北京）有限公司

2024年01月26日



乙方：北京方信立华科技有限公司

代理人：北京方信立华科技有限公司

联系方式：北京方信立华科技有限公司

2024年01月26日



附表 1:

房屋交接确认书

房间号: _____

家具:

工位: _____ 双人沙发: _____ 小茶几: _____

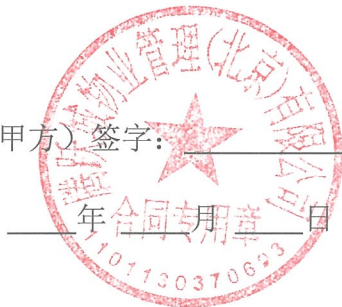
工位转椅: _____ 老板台: _____ 沙发椅: _____

衣帽架: _____ 老板椅: _____ 冰箱: _____

电表底数:

其它: 电卡

出租方(甲方)签字: _____



承租方(乙方)签字: _____



附件 2 :

租赁期限与租金支付方式

合同期限：租赁期限自 2024 年 2 月 21 日至 2026 年 2 月 20 日。

付款方式：押二付三。

支付明细：具体支付日期及金额如下：

	序号	租期	费用类型	付款日	金额
租期 2 年	1	首期租金 2024.2.21-2024.5.20	首期租金及押 金	2024.1.31 日前	押二付三 95000 元
	2	2024.5.21-2024.8.20	租金	2024.5.14 日前	57000 元
	3	2024.8.21-2024.11.20	租金	2024.8.14 日前	57000 元
	4	2024.11.21-2024.2.20	租金	2024.11.14 日前	57000 元
	5	2025.2.21-2025.5.20	租金	2025.2.14 日前	57000 元
	6	2025.5.21-2025.8.20	租金	2024.5.14 日前	57000 元
	7	2025.8.21-2025.11.20	租金	2024.8.14 日前	57000 元
	8	2025.11.21-2025.2.20	租金	2024.11.14 日前	57000 元

附加条款

八里庄西里 100 号楼东区 901A 室能源押金 10000 元，大写：壹万元整，退租时
结清所有费用方可退还能源押金。