

房屋租赁协议

出租方 (甲方): 北京宏福科技孵化器股份有限公司

承租方 (乙方): 北京镭宝光电技术有限公司

北京宏福科技孵化器股份有限公司 (以下简称甲方) 与 北京镭宝光电技术有限公司 (以下简称乙方), 本着平等互利的原则, 在友好协商的基础上, 根据国家有关法律和法规的规定, 就办公房屋租赁事宜达成如下协议:

一、租赁房屋地址: 北京市昌平区北七家镇宏福 10 号院 2 号楼 2011、2012、2013、2014、2015、2016、2017、2018、2019、2020、2021、2022、2023、2025、2026、2027、2028、2029、2030 室, 房屋租赁面积 3122.5 平米。

二、租赁期限: 2023 年 10 月 12 日 至 2026 年 10 月 11 日。

三、租赁用途: 乙方将承租房屋用作研发办公使用, 不得用作它用。在租赁期间, 乙方如违反法律法规从事非法经营, 一经发现, 甲方即可立即终止合同。由此造成的全部法律后果均由乙方自行承担, 与甲方无关, 给甲方造成损失的, 乙方应予以赔偿。

四、租金、租赁押金及支付方式

1、甲、乙双方约定, 该房屋租金单价为 元/平米/天, 总租金为: 人民币 元 (含增值税) (大写: 人民币);

2、乙方应向甲方支付房屋租赁押金, 此合同为续签合同, 已在上份合同支付;

3、租金先付后用。租金每 6 个月支付一次。乙方应于 2023 年 10 月 12 日 之前支付人民币 元 (大写: 人民币); 于 2024 年 4 月 12 日 之前支付人民币 元 (大写: 人民币); 于 2024 年 10 月 12 日 之前支付人民币 元 (大写: 人民币); 于 2025 年 4 月 12 日 之前支付人民币 元 (大写: 人民币); 于 2025 年 10 月 12 日 之前支付人民币 元 (大写: 人民币); 于 2026 年 4 月 12 日 之前支付人民币 元 (大写: 人民币)。以此类推, 甲方开具正式票据。

4、甲方收款账号

户名: 北京宏福科技孵化器股份有限公司

账号: 0612040103000002125



开户行：北京农商银行天通苑支行宏福分理处

五、其他费用

租赁期间，水费、物业费已含在租金内，无需另行交纳。停车费、网费、通讯费、电费、取暖费、制冷费乙方另行支付。其中，电费、通讯费按实际发生费用收取，收费标准按照政府及相关单位制定的价格标准执行。

六、乙方搬入前，应先检验房屋，并与甲方签订房屋交接单。本合同终止时，乙方应将租赁房屋恢复原状，甲方经验收，房屋及场地完好无损（自然折旧除外）后凭押金收据原件退还乙方押金；如有设施设备损毁，甲方将以受损设施设备届时市场价从押金中扣除相应金额进行抵偿，如押金不足以抵偿的，乙方应当另行支付，除双方另行达成一致意见。

七、乙方承租的房屋不得转租、转让，如若发生上述情况，甲方有权无条件单方面宣布解除该租赁协议且不承担任何违约责任，乙方已交纳的租赁费用和押金不予退还，乙方未交纳租赁费用的按实际承租日期补足。

八、违约责任

1、在租赁期限内，若遇乙方欠交租金超过 5 天，甲方在上述 5 天期满之日起每天按年租金额万分之八向乙方加收滞纳金；

2、若遇乙方欠交租金超过 30 天，甲方有权从押金中扣除相应金额进行抵偿（如押金不足以抵偿的，乙方应当另行支付），并有权提前解除本协议，但甲方应以传真或信函等书面方式通知乙方，自甲方书面通知到达乙方之日起，本协议即解除。甲方有权留置乙方租赁场地内的财产用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用，不足以抵偿的，乙方另行支付。

3、如果在租赁期限内出现以下情形，则甲方应被视为严重违约，乙方有权单方解除租赁合同，甲方返还租赁押金，且甲方不得再向乙方收取剩余租赁期的租金及其他费用：甲方未能遵守租赁合同项下的其他义务，导致乙方不能实现租赁目的，且未能在乙方发出通知要求纠正后的三十（30）日内纠正该等违约。

九、租赁期间要求及维修责任

1、乙方在租赁期内不得改变房屋结构、损坏墙面和地面（经甲方同意的装修方案除外），并爱护使用门窗，如有损坏，照价赔偿。但如果牵涉到房屋整体结构安全的维修、维护，应由甲方负责并承担相应费用。

2、在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建、增设附属设施和设备的，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方同意后方可施工。租赁期间，乙方可根据自己的经营特点进行装修，但原则上不得破坏原房结构，装修费用由乙方自负；租赁期满后如乙方不再承租，对

于已做装修部分甲方不作任何补偿。

3、本协议的租赁期间，乙方在使用承租的房屋时，由于乙方使用不当造成渗、漏水、水灾、火灾以及其他影响、危害邻居租户的行为，均由乙方自行承担所有后果。对上下左右邻居租户造成损失及影响的，均由乙方承担所有费用及后果。

4、租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

5、乙方负责自己所承租房屋的安全，遇被盗事件，乙方自行承担所有后果，甲方有义务协助乙方开展调查工作。

6、租赁期间，房屋因不可抗力的原因和市政动迁造成本合同无法履行，双方互不承担责任，租金按实际租赁期限计算。乙方自行腾退房屋，按承租时房屋状态退还甲方；乙方所装修部分，能拆部分乙方自行拆走（拆卸费用乙方自负）后才可办理退还押金事宜，不能拆部分甲方不给予任何补偿。

7、因宏福集团或郑各庄或政府重新调整规划或拆迁，拆迁补偿归甲方所有。

十、租赁期满

1、租赁期满后，本协议即终止。届时乙方须在协议终止后3天内将房屋退还甲方，并将全部物品搬出，否则视为乙方放弃对该物品的所有权，该物品由甲方处理。甲方经验收，房屋及场地完好无损（自然折旧除外）后退还乙方押金。

2、租赁期满后，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期归还，乙方需继续承租的应于租赁期满三个月前，向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。若不遇国家拆迁，甲方可优先考虑乙方。

3、租赁期满后，乙方须在协议终止后一个月内办理押金退还事宜，并结清租金、水、电、暖、物业等全部费用，否则甲方不予退还乙方押金。

4、租赁期满后，乙方须在协议终止后一个月内将公司工商注册地址迁出，终止本协议地址的使用。否则甲方不予退还乙方押金，且有权要求乙方支付一倍年租金作为违约金。由于乙方未按期迁出注册地址造成的一切损失全部由乙方承担。

十一、协议解除：

协议生效后，甲乙双方均应全面履行协议。任何一方确事出有因需解除协议，须提前半年书面通知对方，并签定解除协议协议书。但应当承担由此给对方造成的损失。

十二、本合同未尽事宜，甲、乙双方必须依法共同协商解决，协商不成，任何一方均可将争

议提交北京市昌平区人民法院解决。

本合同签约部分双方预留的送达地址系双方送达各类通知、协议等文件以及发生纠纷时相关文件及法律文书的送达地址。适用范围包括民事诉讼程序。

任何一方的送达地址变更的，应在变更当日书面通知对方。

双方一致同意采用电子邮箱、微信、移动通讯等能够确认对方收悉的方式送达，产生上述地址送达的同样法律效果。采用电子邮箱、移动通讯等方式送达的，发送之日即为送达之日。

十三、本协议一式叁份，甲方贰份，乙方壹份；经签字、盖章后生效。

甲方：

法定代表人：

(授权代表)

送达地址：

指定收件人：

电话：

电子邮件：

微信号：

签订地点：北京昌平

乙方：

法定代表人：

(授权代表)

送达地址：

指定收件人：

电话：153 0133 2811

电子邮件：

微信号：

签订时间：2023.10.8