

租 赁 合 同

东海中心 1908 室

甲 方： 高豪企业管理有限公司

乙 方： 北京新世纪宏瑞文化发展有限公司

日 期： 2023 年 10 月

租赁合同

本合同之甲方为本合同标的物之合法所有权人之代表。

甲乙双方经友好协商后，同意就乙方承租标的物订立本合同。

第一条 当事人

- 1-1 名称： 高豪企业管理有限公司
地址/注册地址： 中国北京市朝阳区建国门外大街甲 24 号 2102-3
登记/注册地： 同上

(以下简称“甲方”)

- 1-2 名称： 北京新世纪宏瑞文化发展有限公司
地址/注册地址： 北京市朝阳区建国门外大街甲 24 号 1908 室
登记/注册地： 同上

(以下简称“乙方”)

第二条 合同事项

- 2-1 甲方同意依本合同的规定向乙方出租本合同第三条项下之标的物，乙方亦同意按本合同的规定向甲方承租该标的物。

第三条 标的物

- 3-1 本合同项下之标的物座落于北京市朝阳区建外大街甲 24 号东海中心第 19 层 08 室物业(标的物所在大厦不设第 4、13、14 层)，建筑面积为 56 平方米(含共有共用面积，物业内外装饰、装修设施状况见本合同附件)(以下称“标的物”)。

第四条 租赁用途

4-1 本合同标的物为办公室用途。

第五条 租赁期限

5-1 乙方承租期限为两年,自二〇二三年十一月十六日起,至二〇二五年十一月十五日止(含首尾两日)(以下称“租期”)。租期届满时,乙方根据第十四条的规定享有优先续租权。

第六条 租金及其支付方式

6-1 在租期内,乙方应向甲方支付租金每月 RMB9347.00 元(此租金不包括物业管理费及其他与使用标的物有关的杂费)。

6-2 保证金为三个月租金及管理费,即 RMB32913.00 元。本合同终止时,若乙方已完全履行本合同所规定的一切义务,甲方须于乙方空置标的物后,由甲方或甲方指定的代理人对房屋进行验收;但退还保证金的前提是:验收房屋合格及乙方须于合同终止日将工商和税务注册地址迁出标的物,否则须支付租金和管理费直至工商和税务注册地址迁出之日止;同时,合同保证金将于注册地址迁出之日起 14 日内无息退还。若乙方存在未完全履行本合同所规定的一切义务,则甲方有权扣收全部保证金,并有权要求乙方赔偿因其违约所造成的全部损失。

6-3 合同期内的租金为每一个月付一次,乙方应在签定合同后十日内交付第一个月的租金和保证金,第二个月的租金应在第一个月期满前 15 天交付,以此类推。

6-4 乙方应当将租金付至甲方指定的银行及帐号

甲方指定银行为: 招商银行北京分行建国门支行

甲方指定银行帐号为: 110940911610201

甲方指定银行帐号名称: 高豪企业管理有限公司

甲方有权随时变更指定银行及帐号，但应提前以书面方式通知乙方。

6-5 租金须以人民币支付。

第七条 公证费、印花税及登记费

7-1 各方因准备及签署本合同而发生的法律服务费(如有)，由各方自行支付，而本合同的公证费、印花税及登记费亦由甲、乙双方各自负担。

第八条 交付使用

8-1 甲方应当在租期的开始日，并在已收到乙方支付本合同第6-3条中所规定的款项的前提下，将本合同标的物以现状交付乙方使用。

8-2 若租期的开始日为法定假日，则交付使用日将顺延至法定假日结束后的第一个工作日。

8-3 若甲方未能在租期的开始日向乙方交付合同标的物，乙方享有本合同第十二条第一款项下之权利。但如因甲方未收到乙方应支付之保证金和首月租金，或不可抗力，或工程中出现异常困难或有重大技术问题不能及时解决，或为遵守本合同签订后中华人民共和国及北京政府颁发的法律及规定，而造成甲方不能交付或不能按期交付的除外。

第九条 交付使用后的物业

9-1 在租期内，甲方有权在本合同标的物上设定抵押或其他形式的担保物权，而无需乙方的同意。

9-2 第三人不论根据何种抵押安排而取得本合同标的物的所有权，本租赁合同继续有效，第三人享有本合同项下甲方的权利，并应当履行本合同项下甲方的义务。

9-3 如因第三人对标的物行使权利而导致乙方的权益受到损害，甲方应负责赔偿及补救。

第十条 甲方义务

- 10-1 甲方保证其对本合同标的物已拥有合法的出租权。
- 10-2 甲方承诺，若其于本合同标的物上为第三人设定抵押及其它权利，将及时向乙方披露有关情况。
- 10-3 甲方承诺，若因其对本合同标的物的出租权存在瑕疵，或由于其他原因而发生任何第三人索偿或诉讼，而对乙方在本合同项下享有之权利产生影响，甲方应以自己的费用负责消除，并承担因前述事由而发生的一切责任，赔偿由此对乙方造成的一切损失。
- 10-4 甲方须按本合同第八条的规定将标的物交付乙方使用。
- 10-5 甲方保证标的物适合约定的用途及符合有关的中国法律要求，例如建筑条例、健康及安全等。

第十一条 乙方义务

- 11-1 乙方应按照本合同第六条的规定按时向甲方支付租金。
- 11-2 乙方应合理使用，善意保养及维修合同标的物及负责维修费用，但结构维修费用除外。
- 11-3 如乙方不按甲方的要求维修标的物任何失修部份或设施。甲方有权自行安排进行维修，因此而产生的费用由乙方负责。
- 11-4 非经甲方书面同意，乙方不得改变本合同标的物的现状及其所附设施与结构。
- 11-5 乙方应遵守甲方或其指定或委托的物业管理公司所订立的规则及有关管理协议、规章，并支付有关管理费用。
- 11-6 乙方应按照本合同第四条约定的用途使用本合同标的物，不得改变本合同标的物的用途，甲方事先书面同意的除外。
- 11-7 在本合同规定的租赁期间内，乙方不得将本合同标的物全部或任何部份转租或分租与任何第三人，但甲方事先书面同意的除外。

若乙方未经甲方同意而向任何第三人转租或分租标的物全部或任何部分,其转租或分租行为无效,并对甲方不具有任何约束力,第三人不能以本合同约定以外的任何方式取得本合同项下乙方所享有的权利及利益或与乙方共享该等权利或利益。此外,甲方亦享有本合同第十二条第五款项下之权利。

- 11-8 租期届满时,乙方应当将本合同标的物空置及还原为交付使用时的状态后归还予甲方(除正常损耗外)。
- 11-9 乙方同意在租赁期届满前三个月内允许甲方授权之人士进入及视察标的物,以方便其招租或出售。
- 11-10 在租期内,本合同标的物由乙方使用和保管,对于任何在标的物内发生或引致的任何事故,皆由乙方承担,甲方概不负责。
- 11-11 乙方须为标的物在租期内就火险及第三者责任险向当地政府认可之保险公司购买保险,保单受益人应以甲乙双方共同联名。
- 11-12 乙方须按已获大厦物业管理公司书面批准的设计及图纸自费装修标的物。对于任何空调、机械及电力工程,乙方须任用管理公司委命或同意的承包商进行。乙方并须遵守大厦管理公约所定之规则及支付管理公司为获取其建筑师或顾问意见而支付之合理费用。

第十二条 违约责任

- 12-1 若甲方迟延支付本合同标的物,则每迟延一日,甲方应向乙方支付该月租金的 1/30 作为违约金,直至标的物交付之日。租期应当从甲方实际交付之日起计算。但本合同第八条第三款规定的情形除外。
- 12-2 若乙方未能如期支付前述租金、管理费或其他费用或开支或其中之部份,甲方可书面通知乙方于 15 天内缴清该等款项。如乙方接到甲方的通知后,仍未能于 15 日内缴付该等款项,甲方有权解除本合同,扣收全部保证金,并要求乙方赔偿由此引致的一切损失及利息(过期利息为自欠费之日起按每天万分之九加收)。

12-3 乙方未经甲方同意擅自改变本合同标的物用途，甲方有权要求乙方在指定限期内改正。若乙方不按甲方的要求改正，甲方有权解除本合同，并依本条向乙方索偿。

12-4 若甲方依前款解除本合同，应当书面通知乙方。本合同自甲方发出通知书之日起解除。

甲方解除本合同，乙方已付的所有租金不予退还，甲方并有权要求乙方赔偿因擅自改变本合同标的物用途而给甲方造成的损失。

12-5 在本合同规定的租期内，若乙方未经甲方事先同意而将本合同标的物转租或分租，或有任何违约行为，则甲方有权解除本合同，并要求乙方在规定期限内消除因此而产生第三人对甲方权利之影响。若乙方未能在规定的期限内消除前述影响，甲方可自行消除之，并要求乙方承担因此而发生的一切费用。

若甲方依前款解除合同，应当书面通知乙方，合同自通知发出之日起解除。

若甲方按上述规定解除合同，乙方须在收到甲方解除合同的书面通知后七日内归还本合同标的物。若乙方迟延归还本合同标的物，甲方享有本条 12-6 项下之权利。

12-6 若乙方迟延归还本合同标的物，乙方应当向甲方支付违约金，违约金为迟延天数 $\times$ 最后一个月的日租金。

第十三条 合同之变更、解除及终止

13-1 本合同经甲乙双方协商，或因不可抗力或其他法律法规及本合同约定的情形之发生而变更。

本合同的变更需经双方书面签字确认后方生效。否则，任何该等变更对双方不具约束力。

- 13-2 若租赁期间有关法律法规或政策发生变化，而要求本合同当事人重新订立合同或订立补充合同，双方当事人应当服从该等规定，但在新的合同或补充合同中应尽量体现本合同的内容。
- 13-3 本合同可因双方协议，或不可抗力，或其他法律法规及本合同约定的情形之发生而解除。
- 13-4 如乙方在租期未滿的情况下单方面提前解约，将构成违约，在此情况下乙方已缴付给甲方的保证金和租金将不予以退还，甲方并有权要求乙方赔偿因其违约所造成的损失。
- 13-5 除双方另定协议，否则租期期滿时即为本合同的终止日期。

第十四条 续租之选择权

- 14-1 若乙方有意于本合同租期期滿后按下述租金标准及条款续租，并于不迟于本租期期滿前三个月以书面形式告知甲方此意愿，亦已缴足本合同规定租金(下称“现行租金”)，且已适当履行本租约之条款，则甲方将于本租约期屆滿之日起把标的物再租予乙方：

续租期的月租金(下称“新租金”)由甲、乙双方商定。

依照现行租金支付方式支付，本合同内除本条有关续租及免租期之条款外，其他条款皆将适用于续租期。

在乙方行使上述续租权及协定新租金后，乙方须按情况支付款项以使保证金不少于三个月的新租金。

第十五条 不可抗力

- 15-1 甲乙双方约定，在本合同项下，不可抗力是指严重自然灾害及其他本合同当事人在订立本合同时不能预见、对其发生或后果不能避免并不能克服的事件。
- 15-2 因不可抗力不能履行本合同项下的全部义务，受影响的当事人一方无须因此承担责任。

甲方因不可抗力而不能交付本合同标的物，其如期交付的义务可予免除。若乙方已经支付租金，则甲方应当退还租金。乙方除要求退还租金以外，不得主张其他权利。

15-3 本合同当事人因不可抗力不能履行本合同项下的任何义务时，可免除其对该等义务的履行。

15-4 本合同当事人因不可抗力不能按合同约定的期限履行义务的，在不可抗力事件的持续期间内，其迟延履行责任可予免除。

甲方因不可抗力而不能按本合同第八条约定的期限交付本合同标的物的，交付使用日应当顺延至不可抗力事件的影响消除后。乙方不得就甲方交付迟延主张本合同第十二条第一款项下之权利。

15-5 本合同一方因不可抗力不能履行全部或部份义务，或不能按照本合同约定的期限履行义务的，应当及时通知另一方，并应当在合理的期间内提供有关机构出具的证明。

15-6 若标的物因为发生火灾、水灾、风暴、台风、建设质量出现问题、地震、地面下陷或灾难以致不能使用或成为物业封闭令的标的物，或基于非甲方所能控制及非归责于乙方未能履行本合同条款的原因而被政府当局宣布为危险建筑，则租金之全部或一部份将依照标的物不能使用的程度作相应之扣除无须支付，直至标的物可重新使用为止，惟甲方既无责任恢复标的物原状，亦无责任就上述标的物于不适使用期间而向乙方支付赔偿。若标的物连续三个月不适使用，甲、乙双方均可书面通知另一方终止本合同，惟各方在此之前之权利义务不因此受影响。

第十六条 争议之解决及适用法律

16-1 任何因本合同而产生的争议皆需协商解决。协商不能解决时，则任何一方均有权向标的物所在地有管辖权的法院提出诉讼。

16-2 双方同意，本合同及解决合同争议应当适用标的物所在地的法律，包括中华人民共和国的相关法律法规及北京市的相关地方法规。

16-3 前述“合同争议”包括本合同当事人对合同的效力、合同成立的时间、合同内容的解释、合同的履行、违约的责任以及合同的变更、终止、解除等发生的争议。

第十七条 合同效力

17-1 本合同当事人内部结构之变化或负责人变更不影响本合同的效力。

17-2 本合同构成当事人之间完整的合同。在此之前双方的所有协商、协议及信件来往不得优于本合同。

17-3 若本合同的任何条款在任何情况下与任何适用于本合同的法律法规相抵触，或与法律要求租赁合同必须具备的条款抵触而无效，该等条款应当视为自合同中取消。但是该等无效条款不影响本合同其它条款的效力，除非该等无效条款已构成对本合同严重的影响，或该等无效条款乃本合同之核心部份，或与其他条款不可分割。

对于不影响本合同其他条款及本合同整体效力的无效条款，双方当协商订立新的条款以取代之。

第十八条 合同之解释

18-1 本合同当事人应当根据文字本意、结合上下文，并考虑双方签订本合同的宗旨，善意解释本合同。

18-2 前述解释规则适用于日后修改的合同及补充合同。

第十九条 合同附件

19-1 本合同附件包括标的物的附属设施、设备之清单、租户及用户手册确认书、现状图及楼层平面图。

19-2 本合同附件是合同不可分割的一部份，与本合同具有同等效力。

第二十条 合同生效之日及其他

- 20-1 本合同自双方签字或盖章之日起生效。
- 20-2 双方确认自愿协商签订本合同,对本合同项下双方权利义务都已清楚明白,不存在欺诈、胁迫、重大误解或显失公平的情形。
- 20-3 本合同一式三份,双方各执一份,另一份以备登记注册时使用,各份均具同等效力。

第二十一条 代理人

- 21-1 本合同当事人可以指定代理人为其签订合同,接收、发送通知,办理各种手续。
- 21-2 本合同当事人指定代理人从事上述行为应当出具书面的授权文件。任何口头授权皆无效,除非双方当事人及代理人对该等口头授权一致确认。
- 21-3 本合同当事人应当在授权文件中列明授权事项、范围、期限,因授权不明造成的一切责任由授权人本人承担。

第二十二条 通知与送达

- 22-1 本合同项下当事人发出的通知应当采取书面形式,口头通知对双方不具有约束力,除非双方对该等口头通知均予以确认。
- 22-2 本合同项下发出的通知应当送达下列地址及号码,或当事人指定的接收通知的代理人的地址、号码,或当事人在本合同签订后书面通知更改的地址、号码:

甲方 高豪企业管理有限公司
地 址: 北京市朝阳区建外大街甲 24 号 2102
传真号:

乙方
地 址:

传真号：

22-3 如果通过邮寄发出通知，通知生效日为下列日期中较先的日期：

- (1) 对方收到通知之日；
- (2) 通知发出后第二日；

如果通过电报、电传或传真发出通知，通知在发出后第二日生效。

但是，本合同约定通知自发出之日生效的，依本合同约定处理。

第二十三条 合同法定文字

23-1 本合同以中文书写。

甲方：

法定(授权)代表：

签约地点：

日期：2023年10月 日



乙方：

法定(授权)代表：

签约地点：

日期：2023年10月 日



合同附件

北京东海中心 1908 室

设备清单

交付楼宇时，甲方会向乙方提供下列数量的物品：

<u>名称</u>	<u>数量</u>
1. “Johnson” 三速温度控制开关制	1 个
2. 消防喷淋头	6 个
3. 烟感探头	2 个
4. 日光灯盘座，尺寸：600mm×1200mm	1 个
5. “Armstrong” 天花板	铺满整个天花
6. 不锈钢强化玻璃大门 (2.45 米高×1.65 米阔)	1 套

租赁期满时，乙方应连同上述物品将标的物业归还予甲方。

东海中心交付租户及用户手册

确认书

兹收到北京东海物业管理有限公司交付给 1908 室北京新世纪文化发展有限公司一套《北京东海中心租户及用户手册》。

租户签字: _____

日期: 2023 年 10 月 日



支付管理费协议书

甲方：北京东海物业管理有限公司
乙方：北京新世纪宏瑞文化发展有限公司
物业：北京市朝阳区建外大街甲 24 号东海中心 1908 室

乙方同意在租期内，自 2023 年 11 月 16 日至 2025 年 11 月 15 日止，每月按甲方付款通知单之规定，按时向甲方支付上述物业之管理费 RMB1624.00 至甲方指定之帐户：

银 行：中国民生银行北京建国门支行
帐 号：87205022220001015728 (RMB)
帐户名称：北京东海物业管理有限公司

合同期内的管理费为每一个月交付一次，乙方应在签定合同后十日内交付第一个月管理费，第二个月的管理费应在第一个月期满前 15 天交付，以此类推。如乙方未能在规定期限内交付费用的，则管理公司将自欠费之日起按每天万分之九加收过期利息。

甲方签署：

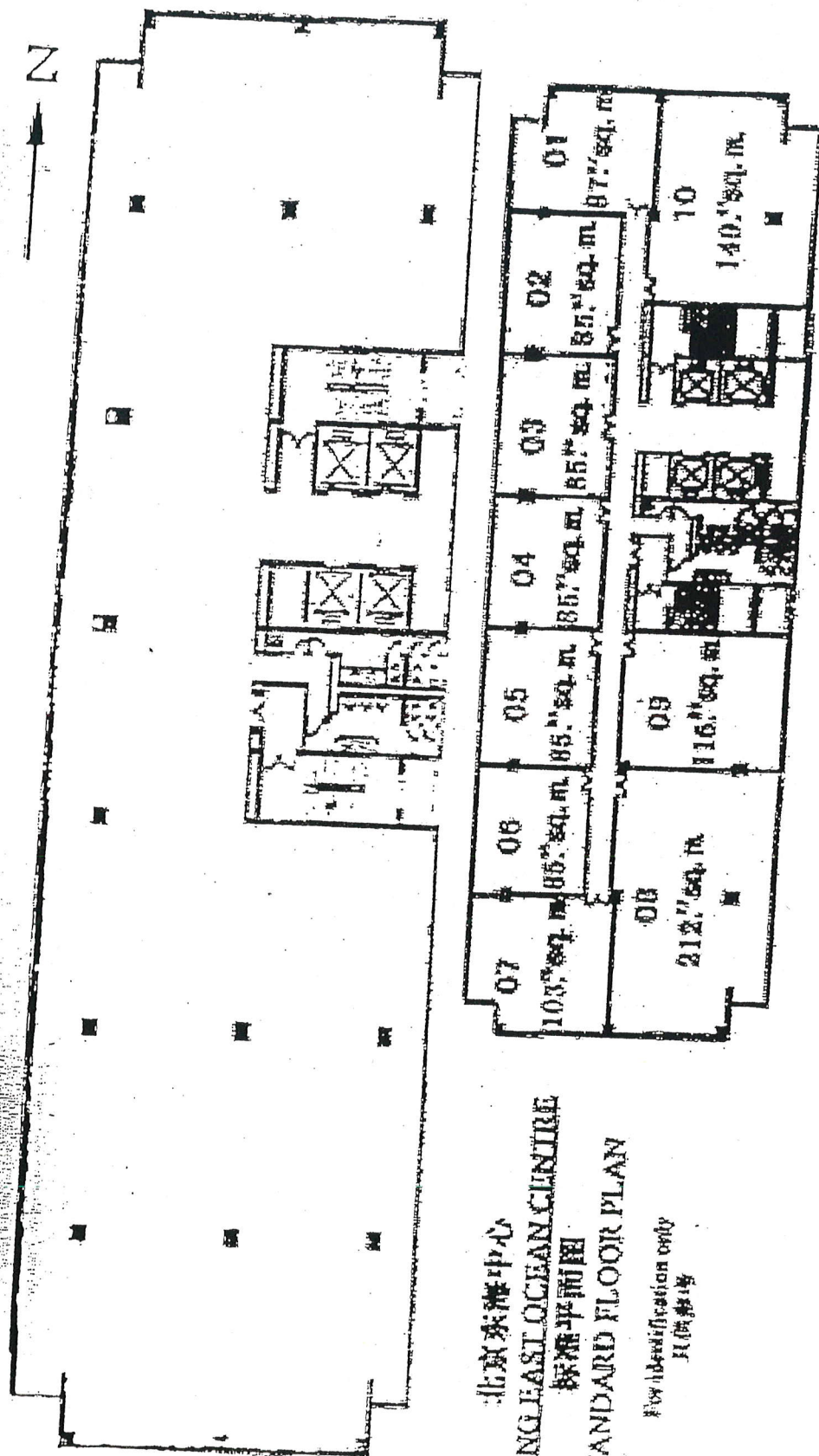


乙方签署：



日期：2023 年 10 月 日

日期：2023 年 10 月 日



北京东海洋中心
BEIJING EAST OCEAN CENTRE
标准平面图
STANDARD FLOOR PLAN

For identification only
仅供识别

