

合同编号:

中关村科技服务大厦 房屋租赁合同

甲 方: 北京中关村科技服务有限公司

乙 方: 鑫嘉盛(北京)供应链管理有限公司

二〇二四年八月二十日

签约地点: 北京

房屋租赁合同

出租方（甲方）：北京中关村科技服务有限公司

通讯地址：北京市朝阳区关庄路2号院1号楼中关村科技服务大厦2层B210-2

联系人：

联系电话：



承租方（乙方）：鑫嘉盛（北京）供应链管理有限公司

法定代表人/负责人：常宝臣

身份证号：

通讯地址：

联系人：马瑞军

联系电话：18612162892



甲乙双方确认以上地址及联系方式为双方履行相关通知、协助义务之唯一途径，合同履行过程中的材料送达到以上地址即视为送达到双方。房屋交付后，甲方将通知等其他材料张贴到乙方租赁房屋显著位置的同样视为已送达。

任何一方在合同履行期间变更通讯地址及通讯方式的，均有义务自变更之日起七天内以书面方式通知另一方。任何一方未按上述约定履行通知义务的，另一方按原址或联系方式寄发、快递相关函件后（不论是否真实送达或退回）均视为该函件已经送达，由此发生的风险和后果由未履行通知义务的一方承担。



鉴于甲方向创新创业者提供优质的入驻服务，乙方符合甲方的入驻标准，依据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就房屋租赁的有关事项达成协议如下：

第一条 房屋基本情况

1.1 甲方将坐落于北京市朝阳区关庄路2号院1号楼中关村科技服务大厦B座5层B502号的房屋（以下简称“出租房屋”）出租给乙方。

1.2 出租房屋的用途为：办公用房。

1.3 出租房屋建筑面积 260.98 平方米，房屋现状：精装修不含家具现状交付（出租房屋具体位置见附件一房屋位置图）。

1.4 甲方承诺对出租房屋拥有合法的占有、使用和收益权，有权对房屋进行出租。

第二条 交验身份

2.1 甲方应向乙方出示营业执照等真实有效的身份证明。

2.2 乙方应向甲方出示营业执照等真实有效的身份证明（未注册公司的提供负责人身份证原件及复印件）。

2.3 乙方指定 马瑞军（身份证号：370602197606124317）为办理合同签订、入驻等后续事项的指定联系人，并由其代表乙方办理相关手续。如联系人变更，乙方应在 3 日内书面通知甲方，否则由此产生的一切后果由乙方承担。联系方式：

电话：18612162892

联系地址：

邮箱：1980184394@qq.com

2.4 甲方同意，乙方可在租赁期间内，于出租房屋注册或迁入 4 个关联公司。甲方审核同意后，配合提供相关产权资料。在完成工商注册地址变更后【7】个

工作日内，乙方应提供营业执照复印件交由甲方备案。

第三条 租赁期限

3.1 出租房屋租赁期限为3年，即自2024年9月1日（简称为“起租日”）起至2027年8月31日（简称为“租期届满日”）止，包括首尾两日。

3.2 租赁期满，甲方有权收回出租房屋。如乙方有意续租，需提前3个月向甲方提出书面续租申请且与甲方商量确定下一租期的租赁价格（即租期届满日前3个月，如合同于8月31日到期，应在6月1日前提出书面续租申请）。乙方申请续租的，甲方有权根据自身经营需要决定是否同意续租。

3.3 如乙方未提前3个月提出书面续租申请，或双方未就续租事宜达成一致的，则租赁期限届满，双方办理交接手续后本合同终止。租赁期限届满前的1个月内，甲方有权就出租房屋进行重新招租的各项工作，乙方应予以充分配合，包括但不限于必要的看房、检查和维修等。

第四条 租金及支付

4.1 租期内2024年9月1日至2027年8月31日的日租金单价为【 】元/建筑平方米/天，该租金包含相应税费和物业费（物业费标准为1元/建筑平方米/天）。

4.2 租金支付：乙方支付租金形式为押【三】付【三】，乙方应于2024年8月25日前向甲方支付首期租金，第二期及以后租金应在需缴纳租金起始日上一个月10号当日向甲方支付。具体各期租金支付金额和支付时间见附件二。

4.3 本合同双方指定以下银行账户为收付款专用账户：

甲方账户名称：北京中关村科技服务有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京万寿支行

银行账号：0200 3035 0900 0010 321

甲方确认收款10个工作日内向乙方开具租金发票，发票种类为增值税专用发票

发票。乙方的增值税发票所需信息待公司账户办理后以书面形式提供。

第五条 服务内容

5.1 租赁期间，甲方除为乙方提供办公场地外，还可提供相应办公配套服务，具体服务内容和价格标准以甲方公布为准。

5.2 甲方在中关村科技服务大厦内组织、举办的各项活动，乙方可获得优先参与的资格。

5.3 甲方可根据乙方需求为乙方提供各项创新创业服务，具体服务内容及服务费价格由双方另行约定。

5.4 甲方根据乙方需求可为乙方提供融资服务，乙方直接或间接开展股权、债权等任何形式融资时，可提前告知甲方。

第六条 押金

6.1 2024年8月25日前，乙方应按照本合同第4.1条日租金标准向甲方支付【三】个月租金作为押金，具体金额为：人民币【285773.10】元（大写：人民币贰拾捌万伍仟柒佰柒拾叁元壹角零分）。乙方应按时缴纳押金，否则，甲方有权单方面无条件解除本合同。甲方收到乙方支付的上述押金后，向乙方出具押金收据。具体支付金额及时间以附件二为准。

6.2 租赁期限内，若乙方拖欠租金等费用或出现毁损出租房屋、配套设备等违约行为时，甲方有权在通知乙方后自押金中扣除相应款项。

6.3 乙方须在甲方提出通知后3日内，向甲方支付上述扣减之款项，以补足前款之押金。如乙方未能在上述期限内补足押金，甲方有权随时解除本合同，并收回出租房屋，并按照乙方强行提前退租处理，乙方已交纳的押金不予退回。

6.4 押金系对乙方履约的保证，无论基于何种原因甲方需向乙方退还押金的，甲方无需向乙方支付押金利息。如乙方无违约行为且到期不再续租的，甲方在本协议终止后向乙方退还押金。

6.5 本合同履行期间，乙方不得以已付甲方押金为由而拒付其他应付之费用，亦不得要求以押金冲抵到期应付租金。

6.6 如租赁期限届满且双方同意续租的，乙方已付押金余额继续作为续租期押金，并按照双方约定的续租期间的押金标准，多退少补。

第七条 其他费用

7.1 乙方承租期间所产生的【电费、网络费、通讯费，以及出租房屋以外的会议室、路演厅等空间使用费】等费用，由乙方自行承担。乙方届时应按照甲方、物业管理单位或第三方服务单位公布的费用标准予以支付。

7.2 租赁期限内，除本合同约定服务外，如乙方要求提供其他专属服务，包括但不限于基础设施、设备及网络等新增内容，需向甲方提出书面申请，经甲方审批同意后，乙方按甲方或物业管理单位公布的费用及其他使用标准另行签订相关协议。

第八条 房屋的交付及返还

8.1 本合同签署时，乙方已对房屋及房屋所属大厦的权属情况、政府审批情况、周边环境及道路、大厦附属设施等现状，及该等现状对乙方使用房屋所可能产生的影响等，进行了考察和充分了解，并无异议。

8.2 出租房屋的交付

8.2.1 双方同意，乙方支付首期租金和押金后，甲方向乙方交付出租房屋，出租房屋在交付当日以精装修不含家具现状交付（平面布局见附件三）。乙方不得以房屋交付条件不满足其要求拒绝接收房屋或向甲方要求任何形式的赔偿/补偿。

8.2.2 甲方向乙方发送房屋接收通知后，乙方应按时予以接收。乙方无正当理由拒绝接收或未按期接收房屋的，除仍应按本合同约定支付租金以外，还应赔偿因其拒绝接收房屋或未按期接收给甲方造成的经济损失。

8.2.3 交付房屋时，乙方应当对房屋的状态、附属设施、装饰装修、周边环境等进行查验，甲方或甲方委托方与乙方在房屋交付确认书上签字则视为交付完成；如乙方有异议，则应当自接收房屋之日起5日内提出，否则视为房屋及附属设施不存在任何质量、瑕疵问题。

8.2.4 如乙方未能按时支付首期租金及押金，且至前款约定的房屋交付时间仍未支付的，甲方有权拒绝向乙方交付房屋，且该拒绝交付行为不视为违约，逾期超过10天的，甲方还有权依据第13.4条约定单方解除本合同。

8.3 出租房屋的返还

8.3.1 租赁期届满或本合同提前终止后5日内，乙方应当将出租房屋返还予甲方。

8.3.2 乙方返还房屋时应将出租房屋还原至甲方初次向乙方交付该房屋之状态（合理的自然损耗除外），具体包括：乙方应拆除其在承租房屋内添附的装饰装修（甲方书面同意乙方装饰装修的除外），并搬出其放置在出租房屋内所有家具、办公物品、设施设备；拆除由乙方或由甲方为乙方在出租房屋内部的门、墙、窗户上设置的所有字体及区别性标记或标志；修补因拆除及搬迁行为对出租房屋造成的毁坏。因实施前述恢复原状行为产生的全部费用，由乙方自行承担。

8.3.3 经甲方书面同意后，乙方可以保留出租房屋内的内部装饰、装修、附属物等，甲方无须就前述保留物向乙方支付补偿或赔偿。乙方保证其保留的物品、设备能够正常使用。

8.4 经甲方书面同意对出租房屋的装修、改造或结构的改变，乙方无需恢复原状。如乙方拒绝将未经甲方书面同意的装修、改造或结构的出租房屋恢复原状的，甲方有权拒绝接收出租房屋，因此产生的房屋使用费由乙方承担，房屋使用费按照租赁期限届满前的租金标准的两倍计算。如乙方拒绝对未经甲方书面同意的装修、改造或结构的出租房屋恢复原状，但甲方接收出租房屋的，乙方应赔

偿甲方将出租房屋恢复原状所产生的合理费用。

8.5 如乙方逾期未腾退出租房屋,甲方有权采取任何措施行使对出租房屋之占有、使用,且无需对乙方另行事先通知。在此情况下,乙方遗留的任何物品和财产均视为已被乙方抛弃,甲方有权自行处理,由此发生的费用,包括但不限于拆除费、清运费、拍卖费等,由乙方承担。如相关财产处理后所得款项尚不足以偿付乙方应支付费用的,乙方应补足。同时,甲方有权按照租赁期限届满前的租金标准的二倍要求乙方支付实际占用期间的房屋使用费。

8.6 乙方应在租赁期届满或本合同提前终止后 30 日内,将在承租区域注册的营业执照进行注销或迁址,并将注销完成或迁址完成证明复印件交于甲方。

第九条 房屋装修及附属设施的维护

9.1 租赁期间,若乙方需进行装修,需向甲方提出书面申请,并向甲方及物业管理单位提交施工图及相关材料,得到甲方书面同意后方可实施。如需对原有的水电管线、通讯线路、空调设备、消防报警等设备设施进行改动,除应取得甲方书面同意之外,还应报请政府相关主管部门批准,获得相关部门许可后方可施工。乙方进行装修改造,应符合出租房屋现有整体装修功能、风格及布局。

9.2 乙方进行装修的期间属于本合同租赁期限的一部分,不再独立计算装修期。装修期限以甲方书面确认的装修期限为准。逾期【30】日未装修完毕的,甲方有权单方解除合同,由此造成的损失由乙方自行承担。

9.3 乙方应承担装修期间发生的全部费用,包括但不限于装修押金、施工管理费、水电等能源费、相关证件办理费等费用,具体费用标准以甲方或物业管理单位公布的为准。

9.4 乙方装修改造部分的投资和装修改造后的维护及修缮,由乙方自行负责;在租赁期内,政府部门对房屋的装修提出任何整改要求,相关责任及费用均由乙方承担(非乙方装修改造部分除外);乙方施工所产生的垃圾及废物,由乙

方负责清理。

9.5 乙方应与其施工单位一并签署施工安全责任书。装修过程中，乙方应确保施工方及其工作人员遵守相关法律法规和甲方各项管理要求。如乙方装修过程中对他人造成人身、财产损害的，由乙方负责解决并承担相应民事、刑事及行政责任，与甲方无关。

9.6 施工中及竣工后，未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式占用公共区域。如未经甲方同意占用公共区域，乙方应在收到甲方通知后立即予以纠正，并赔偿由此给甲方造成的损失。

9.7 乙方的竣工图应提交到甲方及物业管理单位进行备案。

9.8 租赁期限内，甲方应保障出租房屋主体结构及其附属设施处于适用和安全的状态。乙方发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时书面通知甲方维修。

9.9 乙方应合理使用并爱护出租房屋及其附属设施。对于出租房屋在租赁期限内因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任。因乙方（包括但不限于乙方工作人员、临时雇佣人员、乙方客户）不合理使用行为致使出租房屋及其附属设施、家具发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。如乙方在收到甲方书面维修通知书之日起5个工作日内拒不维修或拒不承担赔偿责任，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

9.10 乙方确认，在签订本合同前其已对出租房屋进行过详细地查验，并以现状方式接收租赁房屋内现有的装修及其附属设施、设备。出租房屋交付时所附带的非由甲方提供的装修装修、附属设施设备部分，由乙方自行承担负责维修、保养、修缮等，甲方不承担维护、保养、修缮等任何义务，和因此导致的损失、损害及赔偿等。

第十条 转租

租赁期限内，未经甲方书面同意，乙方不得以任何理由将出租房屋转租或交由其他第三方使用。一经发现，甲方有权按照第 13.4 条约定解除本合同并要求乙方承担违约责任。

第十一条 甲方的权利及义务

11.1 甲方提供下列公共设施：给排水、供电、照明（不包括出租房屋内的照明）、空调/供暖（工作日 9:00-18:00）、电话线路（不含电话）、公共卫生间设施、消防设施、安全设施及其他必要的设施。

11.2 如非因甲方过错发生以下情形时，甲方不承担乙方的损失：

11.2.1 因必要的内部检修之需要，但甲方应提前通知乙方；

11.2.2 因政府、市政公司、供电、供水、供气、等企业的要求，停水、停电、停气的，但甲方应及时通知乙方；

11.2.3 因不可抗力或其他非甲方原因导致停水、停电、停气等，致使乙方遭受损失时，甲方无须提前通知乙方。

11.3 甲方保留以下权利：

11.3.1 鉴于部分公共设施（如排水、供电、空调、采暖、消防、通讯等设施设备的线路和管道）通过出租房屋，甲方在事先通知乙方并在乙方工作人员配合下，本着以最少影响乙方经营为原则，可派员进入出租房屋进行检查、维修或改建工程；在发生火灾、走水等紧急情况下，甲方可进入出租房屋进行抢险作业，但应及时通知乙方。

11.3.2 甲方保留使用出租房屋外墙、天台、公共区域的布置及楼宇内外的广告的权利。

11.3.3 当乙方违反本合同而未能悉数赔偿甲方之所有损失，甲方在享有合同约定的其他权利外，还有权根据其损失程度向乙方进一步追讨赔偿及要求承担相应法律责任。

11.3.4 甲方有权对乙方的经营活动进行监督，如乙方从事违规业务，甲方有权要求乙方整改，整改无效的，甲方有权单方解除本合同且不承担违约责任。

第十二条 乙方的权利及义务

12.1 乙方在享受承租楼层应有服务的同时，须严格遵守甲方及物业管理单位的物业管理规则，包括但不限于《入园服务手册》在内的各项规章制度。乙方在该房屋的各项活动必须符合中华人民共和国及所在行政区域的法律、法规、规章、通知等要求。如因乙方行为导致出租房屋被查封或司法、行政部门对甲方进行处罚的，乙方应承担由此给甲方造成的经济损失。

12.2 乙方有权合理使用公共区域及设施，但甲方有权根据大厦规定或整体经营规划需要做出合理限制，乙方须予遵守，并应承担公共区域及设施的使用费用。同时不得在出租房屋内使用、运行功率/用电量高于办公环境常用设备的大功率设备。

12.3 乙方须按时支付租金、出租房屋之电、电话及网络等费用并应缴纳其在租期内作为出租房屋之承租人、占用人或使用人应负担之一切税费。

12.4 未经甲方书面同意，乙方不得在大厦内外任何部位竖立、粘贴、悬挂任何文字、标记或广告等宣传物品。乙方招牌放置的位置应依照甲方的指示放置。乙方不得改变楼宇结构及任何部分的外貌，亦不得堵塞任何窗户。

12.5 未经甲方书面同意，乙方不得将出租房屋内的设备进行改造、增设或拆除，不得擅自改变出租房屋的用途。

12.6 乙方应妥善保管该房屋内的一切财产及重要资料，并教育员工注意人身和财产安全。如因非甲方原因出租房屋发生财产被盗失窃及人身损害的，甲方不承担赔偿等法律责任。

12.7 乙方对所租用区域的治安、消防、保洁及垃圾清运负责，费用由乙方自行承担，并接受甲方的监督、检查和指导。在租赁期限内的经营活动中，乙方

给乙方人员、客户或者其他第三方造成人身伤害、财产损失的，由乙方自行承担相应法律责任（非乙方原因除外）。

12.8 租赁期间内，乙方与任何第三方发生的经济及其他任何纠纷，由乙方自行解决并独立承担一切责任，与甲方无关。

第十三条 合同的终止

13.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

13.2 有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

13.2.1 该房屋因城市建设需要被依法列入征收征用、腾退拆迁等处置范围的；

13.2.2 因地震、火灾、水灾、战争及其他非人为因素等不可抗力，致使出租房屋毁损、灭失或严重损坏的。

13.3 甲方逾期 60 日未向乙方交付房屋的，应当在收到乙方书面通知后的 15 个工作日内开始采取补救措施，如该等补救措施仍未能使乙方使用该房屋的，乙方有权单方解除合同。

13.4 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同，收回出租房屋并没收押金，无须做出任何赔偿（包括乙方的装修费用），乙方应当按照甲方要求及时腾退交还该出租房屋，并承担违约责任：

13.4.1 不支付或者未按期支付租金、押金、服务费或第七条规定的其他费用，逾期达【10】日；

13.4.2 擅自改变出租房屋用途的；

13.4.3 擅自拆改、变动或损坏房屋主体结构、楼宇、设施、煤气系统、排污系统、消防系统、机电系统的，或实施其他危害楼宇安全的行为；

13.4.4 擅自将出租房屋转租给第三方，或与第三方共同使用，或交与第三方使用；

13.4.5 利用出租房屋从事违法活动或引发事故，造成甲方或其他任何第三方人身或财产发生损害的；

13.4.6 违反甲方入驻管理规定或在经营期间开展与甲方入驻标准无关或冲突的业务，经甲方通知整改后 30 日内仍无改善的；

13.4.7 实施了其他侵害甲方合法权益之行为。

第十四条 违约责任

14.1 因甲方违反本合同第 13.3 条约定导致乙方单方面解除合同的，甲方需返还乙方已经支付的押金和不再履行期间的租金，除此之外，乙方不得向甲方主张其他赔偿。

14.2 因甲方未按约定履行本合同项下维修义务造成乙方人身、财产损失的，甲方应承担赔偿责任。

14.3 租赁期限内，甲方需提前收回出租房屋的，应提前 3 个月通知乙方，同时向乙方支付相当于当年租金标准 1 个月租金的违约金，并返还乙方已缴纳的押金和未使用的租金。

14.4 乙方无正当理由逾期支付租金或押金、电费的，甲方有权按日收取违约金，违约金比例为应付未付金额的 2%/日；逾期超过 10 日的，甲方有权查封乙方承租的房屋并停止水、电、暖气等能源的供应。同时，甲方有权留置或处置乙方在出租房屋内的设施、设备及物品。

14.5 乙方有本合同第 13.4 条约定的情形之一的，应据实支付租金、电费及其他相关费用，前述押金不足以弥补和赔偿甲方因此造成的损失，乙方还应赔偿甲方因此造成的一切损失。如乙方违约行为造成出租房屋、公共设施等损坏、损失的，或给甲方造成其他经济损失的，还应承担赔偿责任。

14.6 乙方擅自对该房屋进行装修、装饰或添置设施设备，或未按经甲方审批确认的施工图装修的，甲方有权解除合同、要求乙方恢复原状，并要求乙方支

付相当于当年租金标准 3 个月租金的违约金。

14.7 租赁期限内，乙方需提前退租的，应提前 3 个月书面通知甲方。

14.7.1 甲方同意其提前退租的，乙方按照实际承租天数进行租金、电费等相关费用的结算并予以支付，且乙方应向甲方支付相当于当年租金标准 1 个月租金的违约金。

14.7.2 如乙方未提前 3 个月书面通知甲方而突然提前退租，或是甲方不同意提前退租而乙方强行退租的，乙方除应据实支付租金、电费及其他相关费用，还应向甲方支付相当于当年租金标准 3 个月租金的违约金。

14.8 前述第 14.6、14.7 款约定的违约金，甲方有权从乙方已付押金中扣除，如押金不足以抵扣的，不足部分由乙方另行补足，如抵扣后仍有剩余，且剩余押金在抵扣本合同其他条款约定的相关费用后，余款在乙方按期办理完全部退租手续（包括工商地址迁出）后予以返还。

14.9 本合同终止（包括合同提前解除或履行期满终止）后 30 日内，乙方及乙方关联公司未将工商注册地址注销或迁出的，甲方有权拒绝退还押金，并有权自逾期之日起按日租金标准的二倍要求乙方支付逾期迁出违约金，直至乙方及乙方关联公司工商注册地址迁出之日止。若因乙方及乙方关联公司逾期迁出注册地址给甲方造成不利影响或经济损失的，乙方应当承担相应法律责任。在此期间，因乙方及乙方关联公司注册地址未及时变更导致乙方及乙方关联公司未能接收他人邮寄物品的，甲方不承担任何责任。

14.10 除本合同另有约定外，任何一方违反本合同的约定，致使守约方遭受经济损失时，守约方有权要求违约方赔偿因此所遭受的全部经济损失（包括但不限于由此产生的诉讼费、保全费、律师费、公证费等为实现债权支出的必要费用）。

第十五条 合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决。如协商不成，任何一方有

权向出租房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十六条 其他

16.1 甲、乙双方均保证对本合同中第四条相关条款的全部内容保守秘密，不得向任何第三方透露。

16.2 除本合同特殊约定外，本合同内的“日”、“天”均表示“自然日”，而非“工作日”。

16.3 本合同经甲乙双方法定代表人或授权代表签字、盖章后发生法律效力。

16.4 本合同一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

16.5 本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，另行签署补充协议予以确定，补充协议作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

附件一：《房屋位置图》

附件二：《各期租金支付金额和支付时间表》

附件三：《平面布局图》

附件四：《治安保卫责任书》

附件五：《消防安全管理责任书》

（以下无正文）

甲方（盖章）：北京中关村科技服务有限公司

法定代表人或授权代表（签字/签章）：

乙方（盖章）：鑫嘉盛（北京）供应链管理有限公司

法定代表人或授权代表（签字/签章）：

签约时间：2024年8月19日