

汉威国际广场 写字楼租赁协议专用条款

由
北京世纪星空影业投资有限公司（出租方）
和
宸隅（北京）工程咨询有限公司（承租方）
签署

租赁场地：北京市丰台区南四环西路 186 号三区 4 号楼 6 层
15 室

本协议包括：

《汉威国际广场写字楼租赁协议专用条款》

《汉威国际广场写字楼租赁协议通用条款》

日期 本协议于 2024 年 11 月 18 日由在本协议专用条款第一部分被称为出租方的一方（下称“出租方”，该名称在上下文允许的情况下应包括其继承者和受让者）和在本协议专用条款第一部分被称为承租方的一方（下称“承租方”）签署。

法律费用 双方应各自按政府规定承担因准备和签署本协议而发生的任何律师费和其他相关费用。

协议双方 本协议由出租方和承租方经协商一致，订立如下协议，以兹共同遵守：

专用条款

第一部分 双方细节

出租方：北京世纪星空影业投资有限公司

地址：北京市丰台区南四环西路 186 号四区 1 号楼 1 层

法定代表人：

联系人：销售部

联系电话：

承租方：宸隅（北京）工程咨询有限公司

地址：北京市丰台区南四环西路 186 号三区 4 号楼 6 层 15 室

法定代表人：马睿（身份证号码：211402198605111215）

联系人：马鹤

联系电话：15802403230

Email: 491372783@qq.com

第二部分 租赁场地及面积

出租方同意根据下列条款向承租方出租，承租方同意根据下列条款及做出的其它承诺向出租方承租：

租赁场地：北京市丰台区南四环西路 186 号三区 4 号楼 6 层 15 室；

租赁面积：225.09 平方米；

场地平面图详情见本协议专用条款第 A 部分，以下统称为“场地”。

汉威国际广场：包括其所有建筑物、停车场、服务通道、道路、人行道、装卸区、入口、楼梯间、平台、客用电梯、货用电梯、外墙和装饰、标识、地基、附着物、装置、安装物、设施、管道、电线、园艺地带、开放地带、界墙和围栏等，统称为“大厦”。

第三部分 租期细节

租 期： 26 个月

起始日期： 2024 年 11 月 25 日(下称“起始日”)

届满日期： 2027 年 01 月 24 日(下称“届满日”)

第四部分 租金及项目管理费细节

上述租期的起始日至届满日期间的租金应为人民币 [REDACTED] 元/月/平方米（租赁面积），该租金含百分之五（5%）增值税；项目管理费（包括写字楼常规工作时间内的空调费）为人民币 [REDACTED] /月/平方米（租赁面积），该项目管理费含百分之六（6%）增值税。租金及项目管理费金额所含增值税税率随国家政策调整而调整，均应由承租方全部承担。承租方应于每个应付款日或之前一次性向出租方足额支付三（3）个月的租金及项目管理费，每三（3）个月支付一次。承租方应于本协议签署时向出租方支付三（3）个月的场地首期租金及项目管理费（起租日期不满整月的应予以补齐）。每月租金及项目管理费具体为：

租金总额：

其中，租金

增值税：

项目管理费

第五部分 装修期

共计 61 天为装修期, 自 2024 年 11 月 25 日起至 2024 年 12 月 24 日止; 自 2026 年 12 月 25 日起至 2027 年 01 月 24 日止。

装修期内承租方无需支付租金, 但应支付本协议专用条款第四部分约定的项目管理费人民币 [REDACTED] 元/月/平方米 (租赁面积) 及根据本协议规定支付其他应支付的费用, 并承诺遵守本协议的其他规定。

第六部分 租赁押金、能源保证金、场地还原押金

承租方应于本协议签署时向出租方支付相当于三 (3) 个月场地租金及项目管理费的租赁押金、能源保证金、场地还原押金 (支付至出租方 A 账号), 以确保承租方执行和遵守其在本协议项下的一切义务。租赁押金、能源保证金、场地还原押金具体为:

租赁押金:

能源保证金

场地还原押

第七部分 停车位

在租赁期内, 出租方向承租方出租 1 个地下停车位。承租方同意按照本协议专用条款第十二部分有关收费标准支付停车位租金及押金; 具体事宜由出租方 (或出租方的代理人或管理方) 和承租方另行签订协议。

第八部分 场地交付

出租方应在起始日按照场地的“现状” (包括固定的附属物及装修), 将场地交付予承租方。

第九部分 管理方

汉威国际广场三、四区的管理方为北京世纪星空影业投资有限公司，该公司作为本协议的管理方，负责项目管理、项目服务、设施设备维护等工作。承租方向管理方支付项目管理费，享受管理方的服务，并接受管理方的管理。

第十部分 通用条款

本协议专用条款是所附《汉威国际广场写字楼租赁协议通用条款》（下称“通用条款”）的一部分，并应包含“通用条款”中列明的出租方和承租方的各项约定。本协议专用条款与通用条款应共同构成同一份协议，如专用条款与通用条款约定不一致时，以专用条款为准。在本协议专用条款或通用条款的任何部分中，当任何词或短语被赋予特别含义，该词或短语在其出现的任何地方均应具有该特别含义。

第十一部分 银行境内汇款账号

户名：北京世纪星空影业投资有限公司

A 账号：1105 0187 3600 0000 1180

开户行：中国建设银行北京光华支行

此账户收费项目：租赁押金、能源保证金、场地还原押金。

户名：北京世纪星空影业投资有限公司

B 账号：636854893

开户行：中国民生银行股份有限公司北京西客站支行

此账户收费项目：租金、项目管理费、能源费（水费、电费）、车位押金、停车位租金、空调（冷/暖）延时费、竖井占用费、专线占用费、电话占用押金、电话线占用费、装修押金、装修管理费、机电改造费、工程服务费、增容费、合同变更费。



第十二部分：汉威国际广场项目管理各项收费标准

编号	费用名称	收费标准	备注
1	能源保证金		
2	场地还原押金		
3	停车位租金		
4	车位押金		
5	电话占用押金		
6	电话线占用费	人民币	接入人工成本费为人民币 104 元/次
7	专线占用费	人民币 1500 元/条/年，如：中国电信、中国联通等	若超过两条，需按照竖井占用费收取
8	竖井占用费	人民币 800 元/条/月，如光纤、大对数等	接入人工成本费为人民币 104 元/次
9	空调（冷/暖） 延时费	人民币 2000 元/层/小时（不足整层的以整层计算） 注：客户需提前 24 小时向管理方提出延长空调供应的申请	写字楼正常供冷/暖时间 8:00AM-6:00PM/周一至周五（不含法定节假日）。如周一至周五（不含法定节假日）申请延时，收费时长最低为 2 小时起；如遇法定节假日申请延时，收费时长最低为 4 小时起
10	电费	当月用电量×当月电费单价（写字楼人民币 1.11 元/KW/小时；商业人民币 1.14 元/KW/小时）	电费价格按国家规定公布电价制定及调整
11	水费	人民币 9.5 元/m³	水费价格按国家规定公布水价制定及调整
12	合同变更费	首次变更：人民币 10000 元/公司/次； 再次变更：人民币 20000 元/公司/次。	

二次装修应交费用

编号	费用名称	收费标准	备注
1	装修管理费	20 平方米以内：人民币 1000 元； 21 平方米以上：人民币 50 元/平方米。	含审图费、施工用水、垃圾清运费及施工管理费
2	装修押金	500 平方米以内：人民币 20000 元； 501-1000 平方米：人民币 40000 元； 1001-2000 平方米：人民币 60000 元； 2000 平方米以上：人民币 80000 元。	
3	机电改造费	按机电改造费用项目清单执行	
4	装修人员入场 证押金	人民币 50 元/个	
5	增容费	人民币 3000 元/KW	不含施工及设备改造和人工成本

注：以上相关收费标准（含增值税）由管理方制定，同时汉威国际广场的管理方有权提前以公告的方式通知承租方变更上述收费标准。

出租方：北京世纪星空影业投资有限公司
法定代表人或授权人代表：

姓名：

职位：

公章/合同章



承租方：宸隅（北京）工程咨询有限公司
法定代表人或授权人代表：

姓名：

职位：

公章/合同章



第 A 部分：平面图
 场地楼层为 6 层
 电梯楼层为 6M 层

