

北京首东商业管理有限公司

合同编号：SG20250005

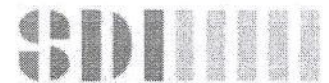
编号：【SG20250005】

房屋租赁合同

出租方：北京首东商业管理有限公司

承租方：北京广维互联科技有限公司

签署日期：【2025】年【3】月【10】日



北京首东商业管理有限公司

合同编号：SG20250005

甲方（出租方）：北京首东商业管理有限公司

身份证号/统一信用代码证：91110101MABYJMXQ4K

法定代表人：马丹丹

指定联系人：时国良

送达地址：北京市东城区广渠家园5楼6层608

联系电话：13321167168

乙方（承租方）：北京广维互联科技有限公司

身份证号/统一信用代码证：91110101MA01LGJK00

法定代表人：申磊

指定联系人：高春艳

送达地址：北京市东城区广渠家园5楼7层710

联系电话：13811759619

为确保甲乙双方的合法权益,根据《中华人民共和国民法典》之规定,甲、乙双方在自愿、平等、公平和诚实信用的基础上,经协商一致,签订本合同。

第一部分 主要商业条款

主要商业条款一览表

主要商业条款一览表			
房屋基本情况	1	租赁单元	租赁单元位于北京首东国际A座电梯层【8】层,甲方对该租赁单元的编号为【807】,【328.10】平米。
	2	房屋用途	乙方在其营业执照允许的范围内自用办公用途;
租赁期限	3	租赁期限	租期为【2】年【X】月【30】日,自起租日起计算至到期日终止。本合同中所有期限均包括起止日当日。
	4	免租期(优惠期)	【30】天;自【2025】年【03】月【20】日至【2025】年【04】月【03】日、【2027】年【04】月【04】日至【2027】年【04】月【18】日;免租期内只免除租金,不免除包括物业管理费在内的其他所有应付费用,详见附件一:《租金、物业费及费用支付表》,首期和最后一期物业管理费均已加计免租期内的物业管理费。
	5	起租日	【2025】年【03】月【20】日
	6	计租日	【2025】年【04】月【04】日
	7	到期日	【2027】年【04】月【18】日
租金及费用	8	租金标准	第【1】个至第【2】个租赁年度:月租金为【49898.54】元/月。
	9	租金递增	第【X】个至第【X】个租赁年度(即【X】年【X】月【X】日至【X】年【X】月【X】日):递增比例为【X】,月租金为【X】元/月。



北京首东商业管理有限公司

合同编号: SG20250005

	10	物业管理费	物业管理费为【9979.71】元/月。
	11	支付方式	按期预付,【3】个月为一期,但首期租金及物业费支付除外。支付时间详见合同正文及附件一《租金、物业费及费用支付表》;
	12	首期租金	应于合同签订后5个工作日内,支付计租日起共【3】个月租金,即【149695.62】元。
	13	首期物业费	应于合同签订后5个工作日内,支付计租日起共【3】个月【15】天物业管理费,即【34860.63】元。
	14	租赁保证金	应于合同签订后5个工作日内,支付 1) 相当于【3】个月租金的租赁保证金【149695.62】元; 2) 相当于【3】个月物业管理费的物业管理保证金【29939.13】元; 3) 水电保证金【X】元; 共计:【179634.75】元。
房屋交付	15	房屋交付日	出租人预定于【2025】年【3】月【20】日将房屋交付承租人,预定交付日与实际交付日不一致的以实际交付日为准(以下简称“交付日”)。
	16	房屋交付	甲方精装修; ☒ 带办公家具(详见附件交接单); ☐ 不带办公家具
	17	特殊约定	1、本表格中的约定与合同其他部分(补充协议除外)表述不一致的,以本表格内约定为准。 2、本表格中的费用标准为 ☒ 含税价(甲方收到费用后,向乙方开具对应发票)。 3、租期内甲方提供【4】个地下停车位免收租金,但乙方应当自行承担车位管理费,现行标准为150元/月/个;车位管理费为预付制,由乙方缴纳至甲方指定物业管理公司。如租期内乙方有费用支付逾期或其他严重违约情形的,甲方有权收回车位。 4、乙方有权在租期内将公司注册地址迁入甲方楼宇,甲方为且仅为乙方迁入提供【1】套迁入所需的应由产权方/甲方提供的相关文件。但,如市场监督管理机关等对于乙方公司类型迁入存在限制的,不得视为甲方提供租赁单元不符合要求。

主要商业条款补充约定:

1、对于本合同项下的保证金及租金、物业费,乙方应以转账、电汇或甲方同意的其他方式支付。甲方指定收款账户信息如下:

户 名: 北京首东商业管理有限公司

账 号: 0200218409200040387

开户银行: 中国工商银行股份有限公司北京广渠门外支行

说明:

1、商业条款部分约定了本租赁合同的核心内容,关于合同条款的具体说明和约定详见合同第二部分“合同条款说明及约定”。

2、本合同条款是经双方协商和谈判而达成的,不构成任何一方的格式条款。合同条款无法完全体现双方真实意思表示的,可以签订补充协议进行约定。

(本页下无正文)

第二部分 合同条款说明及约定

第一条 租赁单元基本情况

- 1、 租赁单元位于北京首东国际 A 座,甲方对于出租的租赁单元有完整的出租权利和所需的全部授权。甲方采取新型办公模式对大厦写字楼进行了整体规划及格局调整,承租人承租的租赁单元并不直接、完全与甲方提供的产权证书配套,可能为产权房屋的全部、部分或包含相邻产权房屋的全部或部分,双方对于租赁单元的物理位置、综合布局、客观条件均予以确认,该租赁单元的具体位置和范围以甲方楼宇内房号标示的物理空间为准。乙方在合同签署前,已经在现场对于租赁单元进行了确认。
- 2、 本合同签订前,乙方已对房屋现状、装修标准和该房屋用途作了充分了解。本合同签署时房屋尚未完成装修的,该房屋将按照甲方规划的或与乙方协商确定的功能布局和装修标准进行装修,装修及检测完毕后向乙方交付;本合同签署时房屋为现房的,为现状交付。
- 3、 在合同期内,乙方有权根据办公需要与所有其他租户按甲方管理规定共同、平等地使用北京首东国际 A 座(以下简称“北京首东国际大厦”)办公空间内公共区域(仅供部分或个别租赁单元使用或拟出租部分的公共区域除外),包括但不限于楼梯、通道、卫生间、电梯、电动扶梯、会议室(支付基础服务费后有偿使用)、其他服务配套单元等,以上公共区域占用的面积和甲方投入的服务成本,由全体用户合理分摊(已折算在租赁条件整体体系内)。但甲方及物业管理公司有权根据实际情况对公共区域的使用予以合理的临时限制。租赁单元对应面积和价格条件等为充分考虑了楼宇公摊面积、甲方为运营区域优化进行的户型分割及装修投入、甲方提供的公共服务配套单元分摊等综合因素的综合面积和价格。双方已在合同洽谈过程中,对于以上情形达成了一致认识。

第二条 租赁单元用途

- 1、 该租赁单元只供乙方在其营业执照允许的范围内自用办公用途;使用的商业标识在本合同签署时向甲方备案。乙方变更经营范围的,需向甲方备案。
- 2、 承租人不得将该租赁单元用于以下用途: P2P 理财及/或 P2P 投资;直销、传销形式的销售、培训;任何形式的动物养殖、寄存、医疗;工业或生产制造工厂、仓库;殡仪馆或殡葬用品销售;宗教场所及相关服务;餐饮、博彩、经营性娱乐;非经出租方书面同意的展示、对外培训等。
- 3、 出租人对租赁用途的适当性、合法性享有监督的权利,如承租人违反本合同规定的用途,出租人将视为承租人违约,出租人有权解除合同并收回房屋。
- 4、 乙方在该租赁单元内进行办公活动前,应根据法律、法规等规定的要求取得政府有关部门颁发的所有必要的执照、批准证书或许可证等,甲方可根据实际情况提供必要的协助,有关费用由乙方承担。乙方应于签订租赁合同时,将该等执照、批准证书或许可证的复印件加盖乙方公章后提供给甲方。
- 5、 乙方有权在租期内将公司注册地址迁入甲方楼宇。鉴于甲方的租赁单元为对原有房屋布局进行综合规划调整后产品,承租人承租的租赁单元并不直接、完全与甲方提供的产



权证书配套,可能为产权房屋的全部、部分或包含相邻产权房屋的全部或部分,甲方提供的房屋产权证仅供乙方进行工商注册之用,双方之间对于租赁单元的约定条件以本合同相关约定为准。

第三条 租赁期限、租金、物业费等费用

- 1、 本合同租赁期、起租日、计租日和交付日如本合同《主要商业条款一览表》中所述。
- 2、 如果双方签署本合同后,出租人未能依本合同之约定向承租人交付房屋,且该延迟交付房屋并非因承租人违反本合同而引致,则本合同约定的计租日和租期终止日均相应推迟,推迟的期间相当于延迟交付的期间。
- 3、 在合同期内,乙方应如期向甲方交纳租金、物业费。《主要商业条款一览表》中的租金、物业费并不包括因乙方办公活动而产生的税费及其他所有费用(如水、电、燃气、电话费等)。本合同中甲方收取的租金及物业服务费用,均为已综合考虑包括但不限于1)指定租赁单元的客观条件;2)甲方提供的装修及办公家具的正常使用及常规维护;3)租赁单元常规物业服务;4)甲方向全部租户提供的其他标准公共服务等因素的综合价格。
- 4、 首期租金、物业费及其他费用的缴纳时间参见《主要商业条款一览表》。甲方在北京首东国际大厦整体运营的全部房屋的物业服务,都由甲方委托大厦物业服务公司(以下简称“物业管理公司”)提供服务。合同期内,如租赁单元所在楼宇物业管理公司基于经营情况和管理成本,履行了有效程序后适当调整物业管理费的,本合同内物业管理费对应调整。
- 5、 在合同期内,甲方提前【30】日向乙方发出下期租金、物业服务费及其他费用付款通知书,乙方至迟应于下一期租期开始前【15】日缴付前述全部费用至甲方指定收款账户。

第四条 保证金

- 1、 承租人在合同约定的时间内,应向出租人缴纳租赁保证金作为承租人履行本合同各项条款的保证,(以下合称“保证金”),保证金数额标准如本合同《主要商业条款一览表》中所述。如承租人未按本合同约定缴纳保证金,则出租人有权终止本合同。
- 2、 租赁保证金不是乙方预付租金、物业费或其他费用,仅是乙方履行本合同约定义务的保证。在合同期及续租期(如有)内,如果租金、物业费的数额做出调整的,则租赁保证金的数额应相应调整。乙方须于收到甲方书面要求后的7日内缴纳或补足。
- 3、 合同期间,如乙方未能按本合同约定的时间如期足额交纳租金、物业费或其他乙方应当支付的费用达14日或有其他乙方违约行为时,甲方有权直接从乙方已交纳的租赁保证金中抵扣上述乙方应付款项(但不影响甲方对乙方该等违约行为可同时行使的任何其他权利或补救方法)。甲方应在抵扣行为发生后书面通知乙方。乙方应在收到书面抵扣通知的7日内如期足额把被甲方扣除部分的租赁保证金重新补足。
- 4、 合同期满时,在乙方按照本合同规定交还租赁单元缴清所有应付费用,完成租赁单元内证照的变更或注销义务且不存在违约的情况下,甲方应在乙方符合上述所有标准后10个工作日内,将保证金无息退还给乙方。如果乙方有任何违约的情况,甲方将有权根据本合同的规定在乙方欠付金额的范围内扣除部分或全部保证金,并将剩余金额退还乙方。
- 5、 甲方有权不以保证金抵作合同期内任何时间乙方所欠的租金、物业费及其它应缴费用。

- 6、如因乙方原因导致任何其他索赔,经甲乙双方协商一致后,甲方代乙方承担相应的赔偿或补偿责任的,甲方可从保证金中直接扣除相应款项,如保证金不足赔偿甲方损失,乙方应赔偿甲方因此受到的全部损失。

第五条 其他费用

- 1、乙方须自行负担与该租赁单元使用有关的水费、电费、电话费、燃气费、非正常工作时间空调供应的费用、及其他物业管理规定中的费用(以下合称“其他费用”)。乙方须按该租赁单元独立记录表所示,按照规定的标准和期限交纳相关费用。
- 2、除上述费用外,乙方须缴交的其它费用、缴交标准和期限(如有)见物业管理规则。

第六条 租赁单元交付与验收

- 1、在承租人按照本合同约定向甲方如期足额交纳了首期费用(租赁保证金、首期租金及物业费、其他费用(如有))后,乙方根据甲方书面通知载明的时间期限办理租赁单元交接手续。交付时双方签署附件二《房屋交接单》。交付时出租方已说明了租赁物业状况及承租的相关注意事项(包括但不限于空调、照明、用电、用水、消防、安全)等。
- 2、乙方验收该租赁单元时,应当谨慎和适当的检查该租赁单元;如果乙方认为该租赁单元存在缺陷,应当于验收当日书面通知甲方。若乙方超过甲方通知的交付日【3】日仍未通知甲方交付异议的,视为乙方在通知交付日已完成验收。但是需特别明确的是,乙方提出的问题均应当清楚、准确、合理,并符合中华人民共和国和北京市有权机关颁发的现行的相关施工技术规范,对甲方而言具备可行性。否则,视为乙方提出的问题不存在或相关的标准已经达到。
- 3、若非因甲方原因,乙方超过甲方通知的交付日【7】日仍未办理完毕验收、交接手续,则甲方有权解除本合同,没收租赁保证金,并有权追索因乙方的该等行为所造成的一切损失。
- 4、由于甲方以外的原因导致甲方无法按期交付的,甲方有权提前7日书面通知乙方,甲方的交付日期相应顺延。

第七条 租赁单元装饰装修

- 1、本租赁单元为甲方精装修交付,乙方不得自行装修改变房屋结构或破坏甲方提供的装修。
- 2、乙方如需对租赁单元进行装饰或安装任何附属物、装置、附加物的,需事先取得甲方的书面同意。即使该等装修、改建或安装已得到甲方的同意,甲方仍可以要求乙方在合同终止交还该租赁单元时,在不损坏建筑结构及不影响房屋正常使用的前提下,移去或拆走该等改建结构、附属物、装置、附加物或其任何附加部分,将该租赁单元复原至交付时状态,并修复因移去或拆走附属物而造成的损坏,且乙方应承担因此而产生的清理、拆除、修复等一切费用。经甲方书面同意,乙方可不予以恢复。
- 3、乙方(包括其人员、访客及授权人士)的行为、过失或过错而对甲方提供的装修、装饰、家具、公共区域及保养的部分造成的损坏,乙方须承担维修费用及赔偿责任。(维修费用以甲方物业服务公司或外聘维修公司出具的收费清单为准;赔偿金计算参照甲方运营系统公示的分项赔偿标准)。
- 4、物业管理公司可在向乙方发出合理的事先通知后进入租赁单元对管理和维修保养的部

分进行维护及维修工作,但如遇紧急情况及不可抗力等因素(包括但不限于自然因素),物业管理公司则无须事先通知乙方。

第八条 租赁单元修缮

- 1、甲方或其委托的第三方负责租赁单元的玻璃幕墙、内部结构、租赁单元内甲方所提供的各种共用设施和中央空调系统及租赁单元的中央机电系统和公共场地及其设施的管理和维修保养。
- 2、乙方须保持承租租赁单元及承租租赁单元内甲方所提供的设施设备、装修、家具(如有)处于良好状况,包括但不限于地板、墙面、所有玻璃、门窗、电气设施、燃气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等。因乙方或乙方雇用或委托的任何人员(包括其人员、访客及授权代表等)使用不当或不合理使用,该租赁单元及其内部设施或公共区域出现损坏或发生故障以及因此造成的人身或财产损失,乙方应承担维修或赔偿责任。
- 3、在该租赁单元使用过程中,如非乙方原因,该租赁单元内由甲方提供的非供乙方单独使用的设施设备及该租赁单元的内部结构出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时,乙方应及时通知甲方,并采取有效措施防止损失扩大。
- 4、合同期内,甲方或物业管理公司有权进入该租赁单元视察该租赁单元的维修状态,检查该租赁单元内的电气、燃气、给排水系统、消防系统等设备的运作情况,进行必要的修缮和保养工作,但甲方进行维修保养工作前,应事先书面通知乙方以选择合适的时间,并避免影响乙方的正常办公活动。但遇到紧急情况时,甲方或其授权代表可在无须事先通知的情况下进入该租赁单元进行相关工作。
- 5、乙方对该租赁单元内引起的火险事故承担消防安全责任。合同期内,在该租赁单元内发生火灾导致甲方受到损失的,甲方有权扣除乙方已交纳的租赁保证金作为赔偿金,如因此不足以赔偿甲方损失的,乙方还应赔偿甲方差额部分。
- 6、因乙方原因造成甲方或任何第三方受到损失或损害的,必须向甲方或任何第三方进行赔偿,该等赔偿包括但不限于任何修理、维修费用,以及任何第三方是因下述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项,和甲方或/及物业管理公司因向乙方索赔所发生的一切开支和费用(包括律师费用)。包括但不限于以下事项:
 - a) 该租赁单元内任何电器装置、电器用品、电线等设施设备故障、失修、危险而导致甲方、物业管理公司及任何第三方或任何物品的损害。
 - b) 该租赁单元水管通道、厕所、器具等设施设备堵塞、损坏或停止运作而造成甲方、物业管理公司及任何第三方或任何物品的损失。
 - c) 该租赁单元内发生火灾、爆炸、或任何来源的水(包括风暴或雨水等)在该租赁单元或其任何部分泄漏或满泄或因乙方原因而导致火、烟雾、水在该租赁单元内扩散而造成甲方、物业管理公司及任何第三方或任何物品的损害。
- 7、因第三方原因导致乙方承租的租赁单元、物品或其他财产发生损害或导致乙方蒙受经济损失的,由乙方自行向第三方索赔,甲方不承担任何赔偿或补偿责任。
- 8、因乙方原因或乙方安装、设置的设备损坏、坠落等原因导致该租赁单元任何部位遭到损坏以及水、电、燃气、空调等能源供应中断或电梯等设施设备停止运行的或甲方和任何第三方遭受任何财产损失和人身伤害的,乙方应当承担修复所需的一切费用,并赔

偿因此给甲方及第三方所造成的一切损失。

- 9、 非因甲方原因导致该租赁单元造成任何财产损失或给乙方造成任何人身财产损失的, 甲方无需承担相应的责任。
- 10、 乙方应遵守甲方制定的关于该租赁单元的日常使用及修缮的其他相关规定。

第九条 抵押、转租、转让和续租

- 1、 乙方不得将合同项下承租权变相转让或用作抵押、担保, 不得将承租租赁单元转租、分租, 不得共用、委任或将业务承包给第三人或特许第三方办公或管理该租赁单元的全部或部分, 不得将本合同项下的权利义务全部或部分转让给第三方。承租方违反本条约定的, 出租方有权解除本合同, 不予退还保证金, 并要求承租方赔偿损失。
- 2、 乙方进行可能导致租赁主体变更的行为时(包括但不限于收购、重组、合并、分立、解散、名称变更等), 应及时书面通知甲方。经甲方书面同意合同变更的, 由双方办理相关的手续。如甲方认为变更后可能导致乙方履约能力不足的, 甲方有权要求乙方增加履约担保方。
- 3、 本合同期限届满, 乙方需继续租用该租赁单元的, 应于合同期限届满之日【3】个月前向甲方提出书面续租要求。否则, 视为乙方无续租需求, 后续乙方不再享有优先续租及优先租赁的权利。
- 4、 甲、乙双方就续租达成协议的, 应重新订立合同, 续租的租金、物业费标准及条件由甲方根据当时市场条件另行确定。在同等条件下, 乙方享有优先续租权。
- 5、 若乙方未在规定的时限内提出对该租赁单元续租的书面要求或未能与出租人就续租达成一致, 即视为承租人放弃其续租的权利, 届时出租人有权拒绝与承租人就续租事宜进行协商, 同时承租人须按本合同规定的终止日期迁出房屋。同时, 甲方有权协同该租赁单元未来的任何租户或有关人士在合同期结束前或提前结束前【3】个月内的所有合理时间内, 预先通知乙方后视察该租赁单元, 乙方不得阻挠, 但甲方的该等行为不得干扰乙方的正常办公活动。甲方有权在该租赁单元外墙或甲方认为合适的地方予以公告, 表示该租赁单元即将空置, 可以出租。
- 6、 乙方在合同期内对该租赁单元不享有优先购买权。

第十条 保险

- 1、 乙方应当自费为该租赁单元办公期间可能遇到的风险购买保险, 乙方投保的保险种类、保险范围、保险额度等应足以涵盖乙方使用租赁单元办公期间可能遇到的风险。
- 2、 无论乙方是否购买上述保险, 自交付日至本合同终止且乙方将该租赁单元归还甲方期间, 该租赁单元的风险由乙方承担。

第十一条 经营条款

- 1、 乙方在运营期间需尽力保护北京首东国际大厦的财物及建筑物, 因乙方不合理的行为造成甲方财产损失, 乙方应负责维修恢复原状或赔偿甲方或第三人因此受到的损失。在合同期内, 由于乙方的原因导致建筑主体、空调系统、给排水系统、强电系统、消防系统、弱电系统、电梯系统等损毁或损坏的, 由乙方负赔偿责任。
- 2、 合同期内, 乙方应严格遵守甲方及北京首东国际大厦运营管理、服务等的相关规定。

第十二条 租赁单元交还

- 1、 除非按照本合同规定合同提前终止或甲乙双方另行达成书面协议, 在合同期满之前, 任

- 何一方不得擅自终止本合同。乙方应于本合同终止或合同期满时交还该租赁单元。
- 2、 合同结束（不论基于任何原因）当日，乙方应自费将租赁单元内的所有属于乙方的可移动物品搬离该租赁单元，将不可移动的物品拆除，并修复因该等拆除及搬出而给该租赁单元及北京首东国际大厦其它区域造成的损坏。将该租赁单元恢复至交付时状态（正常使用导致的磨损除外），并将房屋内的垃圾废物清理干净。经甲方书面同意保留房屋原状的，乙方添置的与房屋不可分离的装修、设备、设施以及增建和改建（下称不可移动的物品）无偿归甲方所有，甲方对此不得以任何补偿和/或赔偿。
 - 3、 如果该租赁单元交还时之状态不符合前项规定，甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施，使得该租赁单元之状况符合前项规定，由此而产生的一切费用和开支由乙方负担。如果甲方发现交付时该租赁单元的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿损失，并可从租赁保证金中扣除。如租赁保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿差额。
 - 4、 如果乙方未依据本合同约定交还该租赁单元或乙方存在违约情形导致甲方解除合同的或逾期缴纳应付费用且经甲方催告后7日内无法取得联系的，甲方有权在租赁期限届满或提前终止日后或催告7日后任何时间内自行进入该房屋，该租赁单元内的遗留的一切物品将被视为垃圾或乙方放弃该等物品所有权及一切权利的放弃物，甲方有权将该等物品搬离该租赁单元或按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃、作为垃圾处理或以任何其他方式处分，并将该租赁单元内的一切装修、附属设施、设备拆除、修复和恢复原状，收回该租赁单元，而无需给予乙方任何补偿。甲方在上述过程中为完成该等恢复原状而发生的公证费、律师费、清理费、保管费、拆除费、修复费及恢复费等一切费用均由乙方承担。
 - 5、 如果乙方未按照本合同规定交还该租赁单元，则甲方有权采取对该租赁单元停止水、电等能源供应、控制人员从该租赁单元进出、阻止乙方继续办公等强制措施。且乙方须向甲方缴纳房屋占有使用费。房屋占有使用费的计算标准按租赁期限届满或本合同因任何原因终止之日前1日日租金及物业费标准计算，每逾期一日缴纳相当于2倍的日租金及物业费之和。乙方在本合同终止或合同期满【3】日内未能将租赁单元交还的，乙方将被视为是自动放弃承租单元内的设施的所有权或使用权，包括所有的设备和物品，甲方可按照上条进行处理。
 - 6、 甲方依照租赁单元交付时标准查验该租赁单元。在符合租赁单元交还条件的，并结清各项费用、交还该租赁单元钥匙及移交的各项文件资料等租赁单元交还的各项手续后，乙方交还该租赁单元的义务即完成。

第十三条 特别承诺和保证

- 1、 乙方的人员、授权代理人、访客在北京首东国际大厦运营区域内实施的行为均被视为乙方本身的行为，由乙方对其行为承担连带责任。前述人员的行为给甲方或第三方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。乙方应采取合法、合理的方式进行办公活动，并始终维护北京首东国际大厦的信誉和声誉。
- 2、 在合同期内或本合同被提前终止或合同届满时，若发生乙方向甲方拖欠在本合同下应支付包括租金及物业费在内的各种费用的情况时，则除甲方可以行使本合同规定的其它权利外，乙方在此同意：甲方将有权留置承租单元内的任何物品。若在甲方采取上述

留置措施之日起的7日内乙方仍不能缴清欠款,则甲方将以甲方认为合适的方式处置该等被留置物品以抵偿欠款,若被留置物品不足以抵偿欠款,甲方保留就不足部分的追偿权。

第十四条 违约责任

- 1、 本合同租赁期内,若甲方提前解约的,须提前一个月通知乙方,向乙方退还所收保证金,并向乙方支付相当于当期【2】个月租金及物业费之和的违约金;如乙方有预缴租金及物业费的,扣除乙方实际使用期间的房屋租金、物业费及其他费用后,甲方在双方签署解约协议且乙方完全搬离后【10】个工作日内向乙方退还剩余租金、物业费及其他费用(如有),不计利息。
- 2、 甲方未按照约定的日期交房且逾期超过【14】日的,甲方应自逾期之日起至实际交房之日止,每逾期一日按日租金的【百分之三十(30%)】向乙方承担逾期责任(但甲方已为乙方提供了过渡用房的除外)。
- 3、 乙方未于合同约定的时间内如期足额支付首期费用(租赁保证金、首期租金、物业费及其他费用)的,甲方有权立即单方解除本合同并要求乙方承担违约赔偿责任。乙方已支付费用,甲方不予返还。
- 4、 在合同期内,乙方逾期支付租金、物业费或逾期补缴租赁保证金【14】日以下的,乙方应自逾期之日起至付清应付费用之日止,每逾期一日按应付金额的【千分之五(5%)】支付滞纳金。乙方逾期支付租金、物业费或逾期补缴租赁保证金超过【14】日的,乙方应自逾期之日起至付清应付费用之日止,每逾期一日按应付金额的【百分之一(1%)】支付滞纳金。
- 5、 乙方未如期足额支付租赁合同和甲方物业管理规定中约定的租金、物业费和各项费用或有其他任何违约行为达7日的,则甲方有权书面通知(以在该租赁单元粘贴通知或以合同约定的送达方式)乙方在指定时限内予以缴纳相应费用或进行相应整改,且甲方有权从保证金中扣除相当于乙方欠缴租金、物业费或其他费用以及相应的滞纳金及/或违约金的金额。乙方在上述时限仍未缴纳相应费用或进行相应整改的,甲方有权采取相应措施禁止乙方在租赁单元的办公且禁止乙方将租赁单元内任何物品搬离租赁单元,在甲方采取措施禁止乙方租赁单元办公期间,乙方仍须按照租赁合同的规定缴纳租金、物业费和各项费用。
- 6、 乙方未如期足额向甲方支付租金、物业费、其他费用、滞纳金、违约金等各项费用或有其他违约行为达14日的,甲方有权单方解除合同。本合同自乙方收到解除通知之日或依据本合同约定视为解除通知已经送达之日起终止,甲方有权要求乙方按照本合同的约定撤离并交还该租赁单元,在租赁单元交还前乙方仍须按照租赁合同的规定缴纳租金、物业费和各项费用及违约金。乙方所交保证金不予返还,若租赁保证金不足赔偿甲方损失的,乙方还应负责赔偿差额部分。并且,乙方不得因其违约行为导致本合同解除而要求甲方给予任何赔偿,包括但不限于租赁单元装修费、物品损失等费用。甲方损失包括但不限于直接损失、间接利益、律师费、鉴定费、诉讼费等。如因乙方原因,导致甲方单方解除合同的或乙方擅自终止合同的,乙方除按约定承担支付滞纳金(如有)等合同规定的相关责任外,还应向甲方支付相当于解除当月租金及物业管理费之和的2倍作为违约金。

- 7、合同期内,乙方非因法律、法规及本合同规定的可以提前解除合同的情况而中途擅自退租的,乙方除需依照合同约定将该租赁单元交还外,乙方交纳的保证金、已付但尚未使用的租金、物业费(如有)不予退还,且乙方需额外向甲方支付2个月租金作为违约金赔偿给甲方,乙方还应负责赔偿甲方给予的免租期租金/优惠期租金、物业费损失以及其他经济损失。乙方提出解除租赁合同的书面要求后,甲方有权协同该租赁单元未来的任何租户或有关人士在合同期结束前或提前结束前2个月内的所有合理时间内,预先通知乙方后视察该租赁单元,乙方不得阻挠,但甲方的该等行为不得干扰乙方的正常经营活动。如乙方提出解除租赁合同的书面要求后又要求继续履行租赁合同的,甲方有权自行决定是否同意继续履行租赁合同。
- 8、在合同期内,乙方有下列违约行为之一的,甲方有权立即单方面终止本合同或采取相应措施禁止乙方继续使用租赁单元直至乙方根据合同履行义务更正违约行为,甲方收回该租赁单元且无需对乙方做出任何赔偿,而由此而造成甲方损失的,乙方应予以赔偿;甲方亦有权不终止合同,选择继续履行本合同。同时,发生以下情形的,乙方已交纳的租赁保证金应作为违约金赔偿给甲方,如租赁保证金不足赔偿甲方损失的,乙方还应负责赔偿差额部分:
- 1) 未经甲方书面同意,擅自将租赁单元的全部或部分转租、转让、分租、共用、委任、承包、特许第三方使用或管理该租赁单元的全部或部分、转借他人、或调换使用(包括不得在租赁单元内张贴或悬挂与乙方名称不符的或未经甲方同意的名牌、不得在公共空间张贴任何未经甲方书面审核同意的海报或宣传文件等)。
 - 2) 未经甲方书面同意,擅自装修,擅自拆改变动租赁单元结构,或损坏租赁单元,且经甲方书面通知,在限定时间内仍未纠正并修复的。
 - 3) 违反本合同对于租赁用途的规定或利用该租赁单元进行任何违法违规活动,或乙方经营存在巨大风险或经济纠纷,导致乙方无法正常办公或影响相邻单位正常办公的。
 - 4) 乙方违反本合同的规定,不承担维修责任或支付维修费用,致使该租赁单元或设备等损坏的,且拒不承担责任的。
 - 5) 该租赁单元内因乙方原因发生火灾导致甲方或第三方损失,乙方在火灾原因认定后14日内仍不赔偿甲方或第三方损失的。
 - 6) 乙方被吊销营业执照、停业整顿,或者乙方已进入或开始破产、清算、处分主要资产或与乙方的债权人达成让步解决的任何程序,因重组或合并原因进行清算者除外。
 - 7) 由于乙方原因,致使该租赁单元因法庭强制执行而被查封、被有关国家机关进行查封、被有关国家机关进行调查导致乙方未在租赁单元正常办公或影响相邻单元或大厦其他用户正常办公的。
 - 8) 因乙方或其关联公司直接或间接原因而导致的其债权人、投资人、关联人士在租赁单元或大厦内出现扰乱公共秩序行为的。
 - 9) 乙方自身的卫生状况、排污排废状况、噪音及其他污染状况影响相邻承租方,并在甲方发出书面通知后7日内仍未改正。
 - 10) 乙方事先未向甲方书面报备合理原因的情况下,非法定节假日租赁单元内无乙方人

员办公超过【5】个工作日,且经甲方与乙方指定联系人或法定代表人联系后超过【5】日仍未书面说明合理原因或【5】日内无法取得联系的;

- 11) 乙方存在违反本合同约定的行为,经甲方书面催告后14日内仍未纠正的,本合同另有约定的从其约定。
 - 12) 乙方或其关联公司在租赁单元内进行任何涉嫌违反国家法律、法规或侵犯他人权益的行为,包括但不限于因涉嫌违法受到相关政府执法部门的处罚、警告或出租方/管理方从相关政府执法部门获得书面或口头风险提示或投诉举报等情形
 - 13) 法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前终止合同的其他情况。
- 9、如因乙方或其关联公司的违法经营等原因导致租赁单元被司法机关查封或甲方的银行账户被司法机关冻结等情形,在此情况下,甲方有权立即解除合同并要求乙方承担违约及赔偿责任。无论甲方是否依据本协议约定已单方行使解除权,依法与乙方解除双方所签署的本协议,乙方除应承担本合同约定的违约责任外,还应对其违法行为给甲方造成的损害承担赔偿责任,包括但不限于以下直接或间接损失:
- 1) 甲方因租赁单元被司法机关查封期间无法再次出租而不能获取的租金收益;
 - 2) 甲方银行账户因乙方或关联公司原因被司法机关冻结导致的利息损失;
 - 3) 甲方因腾退乙方或关联公司遗留在租赁单元的物品而支出的费用;
 - 4) 甲方在租赁单元被司法机关查封解除后,再次委托中介机构出租租赁单元而支出的代理佣金;
 - 5) 其他因乙方或关联公司的违法经营等原因给甲方造成的损失。

租金收益赔偿金额参照甲方与乙方解除本协议前的租赁价格或同期的市场租赁价格(以二者价格较高的为准);对银行账户被冻结的赔偿标准应按照当年中国人民银行同期贷款利率执行;腾退费用及代理佣金的赔偿按照实际支出费用标准执行。与甲方有协议关系的乙方的关联方对此亦应承担连带赔偿责任。

- 10、乙方使用本项目地址作为其工商登记的住所或经营场所的,若乙方未在租赁期限届满或本合同因任何原因终止之日起30日内完成证照的变更或注销义务,导致甲方或该租赁单元的新承租人无法将该地址作为注册地址的,视为乙方给甲方造成经济损失,甲方有权不予以退还租赁保证金,且乙方每逾期一日,应按租赁期限届满或本合同因任何原因终止之日前1日日租金及物业管理费的2倍向甲方支付违约金,直至相关手续办理完毕之日止。此外,甲方有权向所属工商管理部门通报,将乙方纳入工商经营异常名单。

第十五条 不可抗力和免责条款

- 1、“不可抗力”是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件,该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、水灾或其他天灾、战争或任何其他类似事件。
- 2、因下列原因给乙方或任何第三人的财产及人身造成伤害,甲方不承担任何责任:
 - 1) 非因甲方原因致使公用设施中断或停止使用或者导致供电的电流变化(含突发性设施故障,包括但不限于空调、电力、煤气等或燃料、材料、水等的供应缺乏等);
 - 2) 非因甲方原因造成任何公共设施、服务管道受损、毁坏而中断使用或因此需进行维修而中断使用;
 - 3) 非因甲方原因导致火灾、漏水、漏电造成的损失;

- 4) 因失窃或抢劫或其它违法犯罪行为造成乙方财产的损失;
 - 5) 非因甲方原因造成乙方或第三人受到人身伤害或财产损失;
 - 6) 因政府及第三方施工造成乙方或第三人受到人身伤害或财产损失。
 - 7) 其他不可抗力事件。
- 3、如发生不可抗力事件,遭受该事件的一方应该立即用可能的最快捷的方式通知对方该事件的性质、发生日期、预计持续时间等有关细节,以及该事件阻碍通知方履行其于本合同项下义务的程度。
 - 4、在不可抗力事件持续期间,遭受不可抗力事件的一方应定期及时地告诉对方不可抗力事件的现状,如不可抗力事件结束,应立即以书面形式通知对方。
 - 5、如发生不可抗力,以至于任何一方的合同义务因不可抗力的发生而无法履行,则遭受不可抗力事件的一方可暂行中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止,并且无需为此而承担违约责任;合同履行期限按上述中止时间自动延长;但双方应尽最大努力克服该事件,减轻其负面的影响。但是,在一方迟延履行义务之后发生不可抗力的,则该方的违约责任不能免除。
 - 6、若发生不可抗力致使一方不能履行本合同或不能实现本合同目的达 30 日,将按照《中华人民共和国民法典》的相关规定处理。在此情况下,提出解除本合同一方应于上述 30 日后向另一方发出解除合同通知书。依本款解除本合同时,租金、物业费及其它费用将计算至解除本合同之日止。
 - 7、遭受不可抗力的一方应当向对方提供事件发生地区的公证机构(或其他适当机构)出具的证实不可抗力事件的合法证明,如其不能提供该等证明,对方可根据本合同的规定要求其承担违约责任。

第十六条 通知与送达

- 1、任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来,必须采取中文书面形式,并送达至文首地址或双方书面通知的其他地址。甲方和乙方提供的地址、电话、传真、电子邮件等为双方确定的、有法律效力的地址、电话、传真、电子邮件等联系方式。一方若指定其他联系方式或联系方式变更的,须及时以书面形式通知另一方。怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果,另一方按照本合同约定的地址、电话、传真、电子邮件等方式送达即为有效送达。
- 2、任何文件、通知或其他通讯往来,如邮寄(含快递)方式,至迟在按上述联系方式寄出后第 3 日将被视作已送达,邮政局或快递公司的邮件发送记录将作为有效证明;如以传真方式,则发出之日视作已送达,以发送报告单将作为有效证明;如以手递的方式,则发至指定地址之日视作已送达,以对方的签收文据为有效证明;如以电子邮件形式发送,则数据电文以联系人发出的首次时间,视为到达时间。
- 3、甲方在乙方租赁单元门口或其他醒目位置张贴文件(包括但不限于物业管理相关规定等文件)、在该租赁单元之任何部位(包括邮箱)留置文件或将文件张贴于北京首东国际大厦告示栏,即视为已合理通知乙方。留置或张贴之日为送达日。

第十七条 法律适用和纠纷解决

- 1、双方履行本合同过程中发生争议应协商解决。经协商不成时,依法向该租赁单元所在地有管辖权的人民法院起诉。

- 2、 本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决, 均应适用中华人民共和国的法律及受其管辖。

第十八条 税费负担

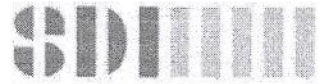
- 1、 与本合同有关的税费, 包括但不限于印花税等税费, 将由甲方和乙方各自按中华人民共和国有关规定负担。双方另有约定除外。
- 2、 除法律规定或经双方协议由甲方代扣代缴的税费以外, 乙方须自行向政府有关部门支付因租赁及使用该租赁单元而产生的一切政府税费。
- 3、 各方因签署本合同而发生的律师费等其他费用, 由双方各自负担。

第十九条 其他

- 1、 甲方保留制订、修改任何其认为经营和维持北京首东国际大厦的品质所必要的一切管理规章制度的权利。
- 2、 双方同意就租赁合同及补充协议的内容保密。除根据法律、法规的规定应当披露的情形外, 任何一方不得在未经另一方事先同意的情况下向其它方披露租赁合同及补充协议的任何内容。
- 3、 除非一方以书面的方式明示放弃另一方的违约责任, 一方未追究另一方的违约行为和/或继续接受另一方的履约行为/部分履约行为不得解释为该方认可了另一方的违约行为或放弃了追究另一方的违约责任的权利。
- 4、 甲方根据本合同, 要求或收取滞纳金或违约金, 并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其他权利和补救的权利 (包括回收该租赁单元的权利)。
- 5、 在乙方违约后, 无论甲方是否继续收取租金、物业费都将不影响甲方追究乙方违约责任的权利。
- 6、 甲方因向乙方催付租金、物业费或其他费用而引起的所有费用和开支 (包括一切律师费), 及甲方因行使本合同项下其他任何权利而引起的所有费用、开支, 均由乙方承担, 甲方有权向乙方追讨该等费用、开支。
- 7、 甲方一次或多次原谅、宽恕乙方违反或不履行任何其在本合同项下的任何义务, 不构成甲方放弃追究对乙方任何日后持续违反或不履行义务的依据, 亦不得在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何日后持续违反或不履行义务的权利, 除非甲方以书面方式作如此表示。
- 8、 甲方对乙方做出的任何同意, 只构成甲方对某一特别事件的同意, 并不构成放弃追究或豁免本合同任何条款的执行, 亦不得理解为甲方在日后同类事件中放弃须获得其特别同意的要求, 除非甲方以书面作如此表示。

第二十条 合同效力

- 1、 本合同自双方加盖各自的公章或合同专用章之日起生效。
- 2、 在条件具备且必要的情况下, 甲乙双方共同向房屋管理办机关办理合同登记手续, 如收取费用, 按照房屋管理局的规定办理。
- 3、 本合同未尽事宜, 由双方友好协商解决。甲方和乙方可以对本合同未作约定的事项通过协商签订书面的补充协议的形式加以约定。补充协议与本合同具有同等效力, 除另有约定之外, 两者约定不一致的以补充协议约定为准。
- 4、 本合同一式肆份, 双方各执贰份, 各份具备同等法律效力。



北京首东商业管理有限公司

合同编号：SG20250005

- 5、 本合同条款的标题仅为方便参阅方便而设，不得用于解释合同条款。
- 6、 本合同条款是经双方协商和谈判而达成的，不构成任何一方的格式条款。
- 7、 本合同为中文书写，如果其他文字文本与中文文本不符，以中文文本为准。

第二十一条 合同附件

- 1、 附件一：《租金、物业费及费用支付表》
 - 2、 附件二：《房屋户型图》
 - 3、 附件三：乙方统一信用代码证复印件（加盖公章）
 - 4、 附件四：物业管理要求
- （以下无正文）

北京首东商业管理有限公司

合同编号: SG20250005

(本页为房屋租赁合同签署页)

甲方:北京首东商业管理有限公司

(签章)

授权代表:

日期:2025年3月10日

乙方:北京广维互联科技有限公司

(签章)

授权代表:

日期:2025年3月10日



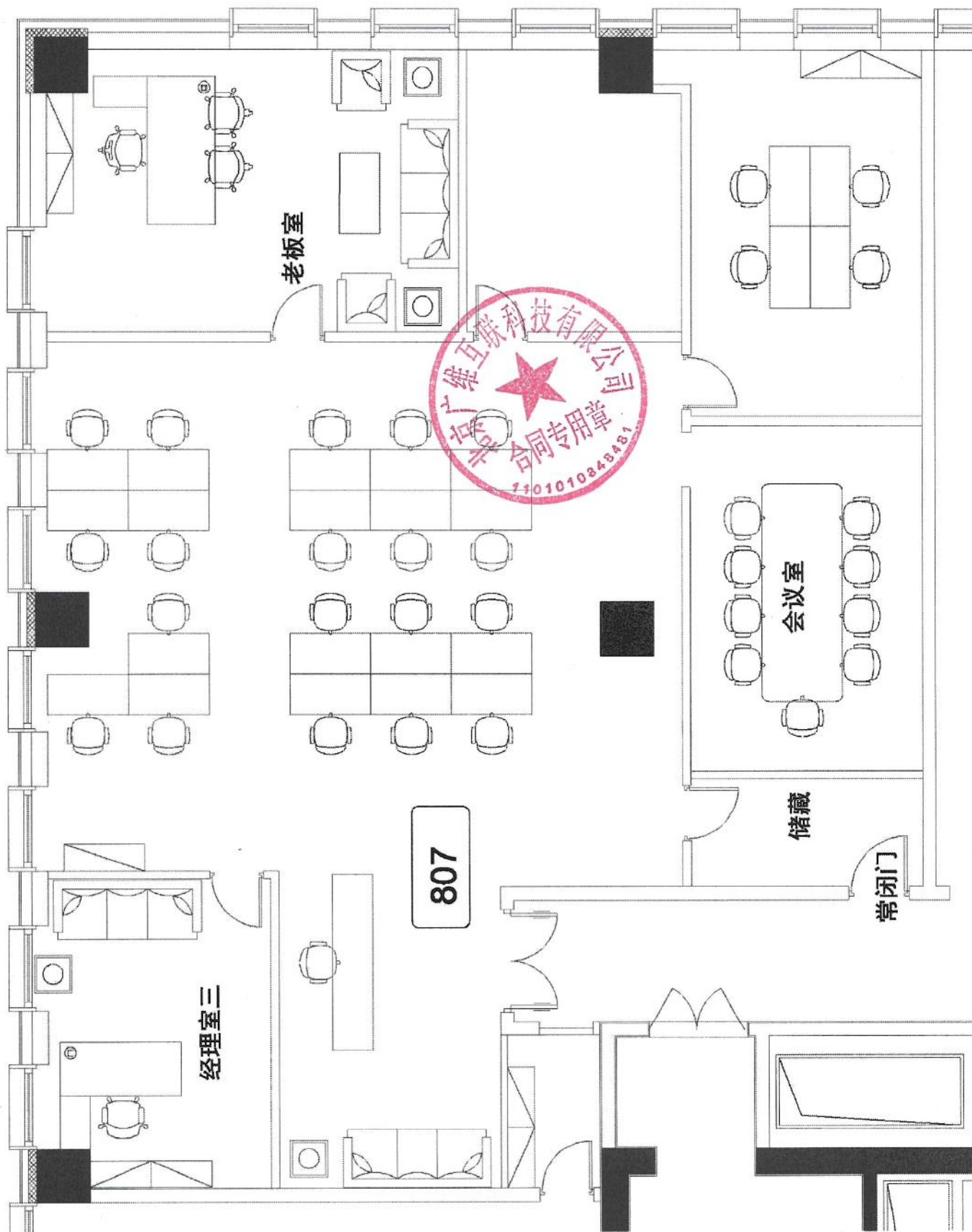
附件一：《租金、物业费及费用支付表》

租金、物业费及费用支付表

	费用类型	金额	金额小计（元）	最迟付款日
首期费用	租赁保证金	179634.75	364191.00	按合同约定支付
	首期租金	149695.62		
	首期物业费	29939.13		
租金及物业费	租赁周期		当期应付租金及物业费（元）	本期租金及物业费最迟付款日
付款明细	2025年07月04日-2025年10月03日		179634.75	2025年06月20日
	2025年10月04日-2026年01月03日		179634.75	2025年09月20日
	2026年01月04日-2026年04月03日		179634.75	2025年12月20日
	2026年04月04日-2026年07月03日		179634.75	2026年03月20日
	2026年07月04日-2026年10月03日		179634.75	2026年06月20日
	2026年10月04日-2027年01月03日		179634.75	2026年09月20日
	2027年01月04日-2027年04月18日		184556.25	2026年12月20日
合计			1626558.75	



北京广维互联科技有限公司：面积328.10平米





营业执照

统一社会信用代码

91110101MA01LGJK00

(副本) (2-1)



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京广维互联科技有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 申磊

经营范围 技术开发、技术咨询、技术转让、技术推广、技术服务；
软件开发；应用软件服务；计算机系统服务；基础软件服
务；自然科学研究和试验发展；工程和技术研究和试验发
展；农业科学研究和试验发展；医学研究和试验发展；销
售计算机、软件及辅助设备、电子产品、通讯设备；货物
进出口；技术进出口；代理进出口；互联网信息服务；经
营电信业务。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经
营活动；互联网信息服务、经营电信业务以及依法须经批
准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活
动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经
营活动。）。

注册资本 5000万元

成立日期 2019年07月18日

住所 北京市东城区广渠家园5楼6层604-4



登记机关



附件四: 物业管理要求

- 1、甲方聘用的物业管理公司负责北京首东国际大厦公共区域的物业管理事项。乙方应当遵守该物业管理公司的管理要求, 并如期足额向甲方缴纳物业相关费用。
- 2、乙方自行负责该租赁单元内的物业管理工作, 并承担相应费用。
- 3、乙方不得在北京首东国际大厦经营区域任何进出口、楼梯、平台、通道、大堂或其他公共地方铺设、安装、树立、附加任何电线、电缆或其他物件, 亦不得将物品或其他任何东西摆设或堆放在该租赁单元之外。
- 4、甲方有权在事先没有发出通知的情形下, 以甲方认为妥当的办法, 清理及处置乙方在北京首东国际大厦公共区域内留下或未处理好的任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物, 因此而引起的一切费用由乙方负责, 且甲方无须向乙方或任何第三方承担任何责任。乙方必须向甲方赔偿因其执行本条规定而引起的所有损失、开支或费用。
- 5、乙方不得破坏、损毁或涂污北京首东国际大厦结构的任何部分, 或北京首东国际大厦的公共区域、楼梯、电梯等公共设施的任何装饰外貌。
- 6、乙方不得对该租赁单元、窗框、玻璃外墙、玻璃或墙壁的内面或外面涂漆、喷漆、使用或粘贴任何东西、物件或悬挂霓虹灯广告。
- 7、乙方不得在北京首东国际大厦运营区域内的屋顶、天花板、墙壁等地方安装任何天线、接受器、管道、附属物、遮阳物、凉篷或其他任何类型、性质的安装物和附属物。
- 8、甲方有权在不影响乙方正常使用的前提下, 在北京首东国际大厦任何部分安装或固定甲方认为适合的机器、设备、标记、广告架及其他设施并有权维修、拆除、更换该等设备和设施。如在乙方租赁区域内, 甲方予以提前书面通知。
- 9、合同期内, 甲方因合理变更、修缮需要, 有权临时封闭建筑物公共区域(包括广场)及公用设施或其部分(包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、燃气管道、电梯、电动扶梯、防火、保安设施、空调设施), 同时甲方有权变更北京首东国际大厦公共区域整体结构、布局及安排。但甲方应采取合理的措施尽力防止对乙方的正常办公产生影响。
- 10、乙方不得在该租赁单元进行生产、制造或加工任何其他货物或商品。
- 11、乙方在任何时候不得在该租赁单元内放置或贮存任何危险品和违禁品。
- 12、乙方不得在该租赁单元内饲养任何动物、宠物, 本合同另有规定的除外。
- 13、乙方不得在该租赁单元内居住或容许他人居住。
- 14、不论甲方在该大厦内设置保安人员或安装电子防盗系统与否, 甲方对该租赁单元及其内部财产不负任何保安及保管责任。
- 15、甲方及其指定的物业管理公司保留不时制订、引进、修改、废除任何其认为经营和维持北京首东国际大厦项目运营所必要的一切规章制度或物业管理规定的权利。该等规章制度或物业管理规定在该租赁单元所在建筑物公示即生效, 乙方应予以遵守, 但该等规章制度或物业管理规定不得侵犯乙方的合法权益。上述规章制度作为本合同的补充。