

合同编号：0000003871

首钢创业大厦（B座） 租赁合同

甲方（出租方）：北京首钢特殊钢有限公司

乙方（承租方）：北京联合施特林贸易有限公司

甲乙双方依据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，经双方友好协商，在平等、自愿、有偿的原则下，订立本合同。

第一条 租赁标的基本情况

1.1 租赁标的坐落：首钢创业大厦（B座）512、513 房间。

1.2 租赁标的用途：承租方仅限用于办公，不得用于其它用途。否则，甲方有权单方面解除合同并且押金或定金不予退还。

1.3 租赁标的面积：83.07平方米（包括租赁标的应分摊的公用建筑面积，详见附件 1：《甲乙双方确认的租赁标的平面图》）。

甲乙双方同意，租赁标的的租金、物业管理费以及其他根据租赁标的的面积计算的款项均以本合同约定的建筑面积为基数。本合同所述面积及与面积有关的计量单位，均指建筑面积。

1.4 租赁标的交付

1.4.1 租赁标的交付日期为：2022-09-17。

1.4.2 如非因甲方的原因及不可抗力原因，乙方未能在交付日办理接收手续，本合同中的交付日、起租日、租赁期限和优惠期等本合同约定的其他期限的起止日期并不因此而更改。此时，即为租赁物已经由甲方按照本合同约定的条件和标准交付给乙方，甲方有权按照本合同收取租金、物业管理费及相关各项费用。

1.4.3 如果乙方没有按照有关约定在交付日前缴纳完毕相关费用，包括但不限于租金、物业管理费、押金，甲方有权拒绝向乙方履

行交付义务。

第二条 租赁期限

2.1 租期

自 2022-09-17 起到 2027-09-16 止，共计 60 个月。

2.2 优惠期

2.2.1 优惠期共 177 天，在租期内，乙方享受的优惠期如下：

自 2023 年 01 月 01 日起到 2023 年 01 月 27 日止（疫情优惠期）。

自 2023 年 08 月 18 日起到 2023 年 09 月 16 日止（固有优惠期）。

自 2024 年 08 月 18 日起到 2024 年 09 月 16 日止（固有优惠期）。

自 2025 年 08 月 18 日起到 2025 年 09 月 16 日止（固有优惠期）。

自 2026 年 08 月 18 日起到 2026 年 09 月 16 日止（固有优惠期）。

自 2027 年 08 月 18 日起到 2027 年 09 月 16 日止（固有优惠期）。

2.2.2 优惠期为租期的一部分，优惠期内乙方无需向甲方支付租金，但仍需承担本合同约定的该租赁标的的物业管理费及其他费用，并受本合同其他所有规定和条件的约束。

2.2.3 优惠期是甲方基于乙方能够实际履行整个租赁期限并能够按期足额交付各期租金而给乙方的优惠，如因乙方原因导致本合同实际履行期不足 12 个月，或本合同提前解除之当年度的租赁期未满足 12 个月，则乙方即无权享受本条所述全部优惠，甲方有权向乙方索取优惠的租金。

第三条 租金、押金、物业管理费及其他费用

3.1 租金

3.1.1 该租赁标的租金标准为 2.60 元/平方米·日，合同总金额为 365059.43 元，（大写：人民币叁拾陆万伍仟零伍拾玖元肆角叁分）。

3.1.2 自 2022-09-17 起租赁标的每两年的租金在前一年租金的基础上递增 3.00%，各年租金数额详见下表：

起止日期	单价 (元/平方米·日)	季度租金 (元)	年度租金 (元)
2022年09月17日至2023年 09月16日	2.60	/	66522.46
2023年09月17日至2024年 09月16日	2.60	/	72569.95
2024年09月17日至2025年 09月16日	2.68	/	74580.25
2025年09月17日至2026年 09月16日	2.68	/	74580.25
2026年09月17日至2027年 09月16日	2.76	/	76806.52

3.1.3 租金支付方式及付款期限

乙方按年向甲方支付租金，本合同签订3个工作日内乙方向甲方支付首个年的租金，66522.46元（大写：人民币陆万陆仟伍佰贰拾贰元肆角陆分）。以后每年末前10日一次性向甲方支付下年的租金（即：2023年09月07日前支付336天租金72569.95元，大写：人民币柒万贰仟伍佰陆拾玖元玖角伍分；2024年09月07日前支付335天租金74580.25元，大写：人民币柒万肆仟伍佰捌拾元贰角伍分；2025年09月07日前支付335天租金74580.25元，大写：人民币柒万肆仟伍佰捌拾元贰角伍分；2026年09月07日前支付335天租金76806.52元，大写：人民币柒万陆仟捌佰零陆元伍角贰分），甲方负责开具发票。

3.2 押金

3.2.1 本合同签订3个工作日内，乙方需向甲方交纳押金12959元（大写：人民币壹万贰仟玖佰伍拾玖元整），相当于按照当期租金标准计算的二个月租金，甲方负责给乙方开具收据。在租赁期内，该押金将由甲方持有。

租金递增时，乙方应当于每次租金递增起始日期之前十个工作日

内按递增后的租金标准计算的二个月租金向甲方补齐相应的押金差额。

3.2.2 押金返还

本合同租期期满或提前终止后,甲方自下列条件全部成就之日起30个工作日内,按照本合同约定将乙方应付费用扣除后的押金余额一次性无息退还乙方,押金收据收回:

(1) 乙方将租赁标的及其装修、设备和设施(自然损耗除外)按本合同的要求完好返还给甲方;

(2) 乙方不存在任何违约事项,或因违约事项而引起的索赔得到解决或者使甲方得到满意的担保;

(3) 乙方与甲方结清本合同终止前租赁标的发生的全部费用;

(4) 办理完毕以租赁标的为住所地的工商变更登记手续。

3.3 物业管理费

该租赁标的物业管理费标准为 0.80 元/平方米/日,支付方式为年度付,乙方须于租赁标的租金支付之日一并向甲方支付(即:本合同签订3个工作日内乙方向甲方支付365天物业管理费24256.44元,大写:人民币贰万肆仟贰佰伍拾陆元肆角肆分;2023年09月07日前支付366天物业管理费24322.90元,大写:人民币贰万肆仟叁佰贰拾贰元玖角;2024年09月07日前支付365天物业管理费24256.44元,大写:人民币贰万肆仟贰佰伍拾陆元肆角肆分;2025年09月07日前支付365天物业管理费24256.44元,大写:人民币贰万肆仟贰佰伍拾陆元肆角肆分;2026年09月07日前支付365天物业管理费24256.44元,大写:人民币贰万肆仟贰佰伍拾陆元肆角肆分)。在租赁期内,甲方有权根据政府相关规定和物价水平修订物业管理费标准。

3.4 其他费用

乙方租赁标的所需支付的水费、电费、电话费、网络费、停车费、供暖费等其他相关费用，具体收费标准以该租赁项目物业部门提供的收费标准为准。

3.4.1 如果政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该租赁标的有关费用，均由乙方支付。

3.4.2 甲方有权根据政府部门相关规定就上述费用进行动态调整，并书面告知乙方。

3.5 乙方逾期支付的租金、押金、物业管理费及其他费用，每逾期一日，按应付总额的千分之五向甲方支付违约金。

3.6 合同约定的租金、押金、物业管理费及其他费用可以转账支票、汇款、POS机刷卡等形式选择支付。

3.6.1 选择转账支票的

交纳租金地点：特钢公司财务室

支票抬头写为：北京首钢特殊钢有限公司

3.6.2 选择汇款的，请汇款至：

甲方账户名称：北京首钢特殊钢有限公司

甲方开户银行 1：交通银行股份有限公司北京西区支行

甲方开户银行行号 1：301100000120

甲方账号 1：20120121080001

甲方开户银行 2：工商银行北辛安支行

甲方账号 2：0200005809200000384

3.6.3 选择POS机刷卡

交纳租金地点：特钢公司财务室

刷卡时间：工作日下午4:30前

3.6.4 乙方付款时间为甲方指定的账户足额收讫该等款项的时间。若甲方对上述款项之交纳地点、时间、交付银行及账号有所变更，

以甲方正式书面通知为准。

第四条 装修

4.1 乙方对租赁标的进行任何装修工程(包括但不限于内部装修、分隔、修建或改建、安装、更换设备、装置和将租赁标的恢复交付时状态等)时,应根据相关规定自行向政府主管机关办理有关施工、消防等审批手续并自行承担相应费用,在政府有关主管机关对装修的设计文件及施工方案批准后,以及同时满足下述条件时,方可开始进行改造或施工:

4.1.1 就设计图纸及施工方案应事先取得甲方的书面同意,否则视为乙方违约。乙方应确保其装修方案不违反本租赁项目对于公共区域和公用设施的管理,不影响本租赁项目的主体结构,不会对本租赁项目的其他承租人的使用构成任何安全隐患和影响。

4.1.2 乙方应保证遵守甲方物业部门对装修的所有规定。

4.1.3 乙方应选择具有法定资质的正规装修公司和人员进行装修施工。乙方应在开工之日前5个工作日,将装修公司和施工人员的营业执照、施工资质、特殊岗位的上岗证明等全部合法资质证明文件呈报甲方物业部门审查,经甲方审查并书面同意后,方可开始施工。乙方应确保其提交证明文件的真实性、合法性。

4.2 乙方应遵守甲方制定的《装修管理手册》所列及甲方不时修改的装修规定,并在装修前,按装修押金 50 元/平方米共计/元、拆改恢复押金 50 元/平方米共计/元(不拆改结构)、拆改恢复押金 300 元/平方米共计/元(拆改结构),向甲方缴纳后,方可办理进场手续进行施工。装修押金在乙方装修工程完结经甲方及相关政府主管部门验收合格后无息退还乙方。租赁期满或合同提前解除时,乙方须将拆改部位恢复原状并经甲方验收后,甲方将拆改恢复押金一次性无息退还乙方;乙方未能自行恢复原状的,由甲方恢复原状,相关费用从拆

改恢复押金中扣除。

4.3 乙方应当对施工企业和人员进行有效的管理,不得因装修施工影响甲方、所在租赁项目其他使用人的正常办公,不得对他人造成滋扰或者损害他人的合法权益。甲方发现乙方有前述行为时,有权要求乙方停止侵害、恢复原状或赔偿损失。如在施工过程中发生人身伤害或者财产损失的,由乙方自行承担全部法律责任。

4.4 即使乙方不对租赁标的进行装修改造,其仍应当按照甲方物业部门的管理规定,在入住时办理相应的消防、电气等检测手续,以保障所在租赁项目及全体使用者的安全。否则视为乙方未按甲方物业部门的相关规定与物业部门办理物业管理交接手续。

4.5 乙方自行完成消防报审、验收申请等手续。

4.6 乙方如需配电增容,需在征得甲方书面同意后由甲方组织实施,所产生费用全部由乙方承担。

4.7 乙方于正式入住后 60 日内将加盖公章的工程竣工图纸及资料复印件一份交予甲方进行确认并备案。

第五条 租赁标的维修责任

5.1 租赁期间,甲方保证乙方租赁标的内水、电、空调正常运行。甲方提供的水、电、空调等附属配套设施由甲方负责维修,甲方承诺对乙方报修的响应时间合乎物业服务行业普遍标准。

5.2 除本合同另有专门约定外,甲方对租赁标的内的主体结构部分承担维修责任,对租赁标的外的公共区域承担维修和保养责任。乙方自费对租赁标的的内部装修及自行安装的各种设备负责维修保养。

5.3 甲方定期对租赁标的进行检修,应提前通知乙方检修时间,紧急情况除外。检修时,乙方应予以配合,甲方也应尽量减少对乙方正常办公影响。如因乙方原因妨碍甲方的定期检修而导致租赁标的本身损坏或者任何其他财产损失,由乙方负责全部赔偿。

5.4 乙方负责租赁标的之非结构性部件,包括但不限于门窗、电线、电气设施等处于安全、良好状态。该等设施出现故障或危险,乙方应自行维修、更换。乙方无法维修、更换,可委托甲方进行维修、更换,费用由乙方承担;因乙方使用不当或者未能及时维修非结构性部件而造成人身伤亡、财产损失的,乙方负责全部赔偿。

第六条 甲方责任

6.1 甲方应提供符合本合同约定的租赁标的给乙方使用。如因甲方原因逾期交付租赁标的的,每逾期一日,则甲方须按乙方已支付租金和押金总额的千分之五向乙方支付补偿金,补偿金总额最多不超过乙方已支付总额的百分之二十,租赁期及优惠期按实际逾期天数向后顺延。

6.2 甲方负责租赁标的外围及公共地段的清洁卫生和绿化。

6.3 甲方负责所在租赁项目的安全保卫管理,设保安人员 24 小时值班。

6.4 甲方保证对本合同租赁标的拥有租赁权。

6.5 租赁期限内,甲方根据政府部门及首钢集团有限公司的整体规划有权对本合同项下租赁标的的位置、面积等进行调整。具体事宜甲乙双方友好协商,另行签订补充协议。

第七条 乙方责任

7.1 乙方应按本合同约定的时间、方式向甲方支付租金、押金、物业管理费和其他费用。若乙方未能按本合同约定向甲方支付前述款项,每逾期一日,按应付总额的千分之五向甲方支付违约金。逾期支付超过 30 日,甲方有权以书面通知方式单方面解除本合同。

7.2 乙方应当遵守甲方签发的《业户管理规约》、《装修管理手册》、《治安消防安全协议书》和公共区域、公共设施安全使用等管理服务规定。

7.3 乙方的员工或其亲友、访客、受许可人故意、过失、疏离职守或未遵守甲方管理规定，使甲方建筑物及其他设施受到损害，直接或间接致使任何人的的人身受到伤害或财产受到损害，则乙方须承担全部的赔偿责任并承担违约金。如果因此使甲方遭受索赔或被诉等情况，相应责任及费用（包括但不限于律师费等）均由乙方承担。

7.4 乙方自行负责租赁标的内及附属空间的安全、消防工作，安全消防责任人为陈欣，联系电话 13671329010。如因乙方原因造成水、电、消防等事故，乙方负全部责任，并赔偿甲方或第三方由此产生的损失。乙方必须积极配合甲方对租赁标的内进行不定期安全、消防检查。

7.5 乙方在租赁标的内所使用的设备、设施应符合国家相关规范及标准，如因乙方的原因造成安全事故及由此产生的直接、间接损失全部由乙方承担。

7.6 乙方自行负责租赁标的范围内的清洁卫生及绿化。

7.7 乙方需在暴风雨及各种恶劣天气来临之前采取一切适当措施，保护租赁标的不受损坏。

7.8 租赁期内，乙方如需办理签署补充协议、合同拆分、合同变更、新公司注册、地址变更、税务登记等事宜，须事先向甲方提出法人签字并盖单位公章的书面申请、公司章程及股权说明等关联关系证明材料，甲方审核同意后，可免费为乙方办理两次，此外，每新增一次须向甲方交纳手续费壹万元。

第八条 限制和禁止

8.1 在本合同有效期内，乙方必须自觉遵守国家的法律、法规，不从事北京市禁止和限制目录内的产业，不违反首钢集团有限公司业态管控负面清单，依法合法生产经营。

8.2 乙方员工及其来访人员的车辆应停放至甲方指定区域，未经

甲方许可，乙方不得在租赁项目周边停放车辆。

8.3 乙方不得在租赁标的内堆放易燃、易爆、有毒、放射性等物品。

8.4 乙方不得使用租赁标的从事危害公共利益及其他违法活动。

8.5 乙方不得影响租赁项目内其他客户的正常办公。

8.6 乙方不得在租赁标的内放置大量现金及贵重物品，并自行做好相关安全管理，如果遗失或被盗，甲方不承担赔偿责任。

8.7 乙方不得擅自将租赁标的转租、转借或调剂给第三方使用。

8.8 乙方不得擅自使用包含有中文或英文【首钢 shougang SG、首钢 shoutegang、特钢 tegang、中国绿能港 chinagep】等相近似之标识或字词，作为营业名称，也不得以其他足以使人对双方之间关系产生误判的方式进行生产经营。乙方如使用上述标识或字词，除立即停止使用外，还应承担法律责任并负责赔偿。

8.9 租赁期间，乙方不得擅自改变租赁标的的结构、用途，不得以任何方式改变甚至毁坏租赁标的的消防通道、消防设施、配电设施、门、窗及外立面。乙方如因故意或过失造成租赁标的和设备的毁损，应负责恢复原状并向甲方赔偿经济损失。

8.10 未经甲方书面同意，乙方不得在租赁标的的所属的建（构）筑物或其他设施（包括但不限于门、窗、墙体、道路、绿地、水景）等载体上设置实物实体、标识、牌匾、灯箱或张贴、书写文字符号以及其他任何旨在进行广告宣传的行为。乙方若须在楼面附加公司标识的，需经甲方书面同意并由甲方按照园区整体规划统一实施，标识的位置、大小、材质等由甲方决定。

第九条 保险

9.1 在不影响本协议其它条款的情况下，乙方自愿在租赁起始日前为其承租标的物购买财产保险（保险金额不低于 / 万元）并为

其在出租物业内的办公购买公众责任险(保险金额不低于 50 万元), 上述购买保险的费用由乙方自行承担并保证上述保险在整个租赁期限内始终保持有效。

9.2 乙方应及时将上述保单及保费支付凭证复印件一份交甲方物业管理部门留存。

第十条 租赁标的归还

10.1 当本合同到期时, 乙方应于租赁期限届满日或之前将租赁标的归还甲方。当本合同提前终止或解除时, 自提前终止或解除合同书面通知送达之日起七日内, 乙方应将租赁标的归还甲方。

10.2 租赁标的归还前, 乙方应自费将其添置的可移动物品搬离该租赁标的, 并将其添置的与租赁标的不可分离的装修、设备、设施以及增建和改建等不可移动物品拆除, 恢复租赁标的原状, 经甲方验收并书面确认合格。乙方逾期未恢复租赁标的原状, 甲方有权自行恢复, 由乙方承担相应的恢复费用, 该费用可直接从租赁标的恢复押金中扣除; 经甲方同意保留租赁标的现状的, 乙方添置的不可移动物品无偿归甲方所有, 甲方对此不予任何补偿和赔偿。

10.3 乙方逾期归还租赁标的, 逾期满七小时, 甲方有权开启该租赁标的的门锁并更换门锁, 将可移动物品搬出该租赁标的, 将该租赁标的腾空收回。由此引起的乙方任何损失, 甲方均不承担责任。对于可移动的物品, 甲方有权在搬出后就该等物品向乙方收取仓储费用。该等物品被搬出后, 甲方依照本合同第十六条约定的通知方式通知乙方领取该物品; 如乙方未在甲方通知的期限内领取物品, 视为乙方放弃该等物品的所有权, 则甲方有权按照甲方认为适当的方式处分该等物品。

10.4 上述过程中发生的恢复租赁标的原状费用、搬迁费、公证费、律师费等费用均由乙方承担, 甲方有权直接从乙方交付的押金和

拆改恢复押金中扣除。如押金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方补足差额。

10.5 如乙方将租赁标的的全部或部分区域作为经工商部门登记的经营场所，乙方应在本合同终止后的20个工作日内将工商注册地址变更到他处，并将相关政府主管部门的批复报甲方备份。乙方完成上述工作后，在乙方不存在任何违约行为的情况下，甲方与乙方办理押金等退还手续。

第十一条 续租

11.1 乙方若需继续租赁所租标的，应在本合同期满前2个月向甲方提出书面续租申请，经甲方同意方可续租，并在本合同期满前1个月补足押金差额、签订续租合同。

11.2 若乙方未在本合同期满前2个月提出书面续租申请，或者双方在本合同期满前1个月未能签订续租合同，视同乙方不再续租该租赁标的。此后，甲方有权进行重新招租，有权与第三方达成本合同期满后的租赁意向或合同，包括但不限于在预先约定的时间向其他客户展示该租赁标的以及对该租赁标的进行必要的检查和维修，对此，乙方应予以配合。

11.3 本合同期满或提前解除时，如乙方未能续签租赁合同而继续占用租赁标的的全部或部分，均需按本合同期满或提前解除之日租金及物业管理费的百分之三百标准向甲方支付实际占用费，甲方同时保留随时收回租赁标的及向乙方追索其他经济损失的权利。

第十二条 甲方对租赁标的的处分

本合同期内，甲方有权完全自主地出售、抵押该租赁标的，并有权在不违反国家法律法规的前提下完全自主地与抵押权人协议以折价或变卖或其他方式处分该租赁标的。

第十三条 合同的终止与解除

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，本合同自动终止，甲乙双方互不承担违约责任，乙方自愿放弃装修改造费用和其他经济损失赔偿以及任何搬迁补偿，甲方无条件收回租赁物：

(1) 政府、首钢集团有限公司或甲方规划或建设调整涉及本区域，需要甲乙双方提前解除本合同；

(2) 因不可抗力（地震、台风、水灾、战争或其他不可预见且对其发生和后果不能防止和避免的不可抗力事故等），致使租赁标的损毁灭失，导致本合同无法继续履行；

(3) 该租赁标的占用范围内的土地使用权依法提前收回；

(4) 该租赁标的因社会公共利益或城市建设需要被依法征用；

(5) 该租赁标的灭失、严重毁损或被鉴定为危险租赁标的，以致无法使用并且在 90 日之内无法修复；

(6) 合同期满。

13.3 乙方出现下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同收回租赁标的，同时甲方可以采取停水、停电等措施，甲方不承担任何违约责任，乙方自愿放弃装修改造费用、停产停业损失、搬迁补偿及其他经济损失。本合同解除自解除通知书送达乙方之日生效，乙方须按本合同第十条之规定向甲方归还所承租的租赁标的：

(1) 违反本合同第八条限制和禁止相关条款；

(2) 未经甲方书面同意，擅自将租赁标的转租、分租、抵押、转让、转借、联营、入股或调剂给他人使用；

(3) 未经甲方书面同意，私自拆改变动租赁标的结构、损坏租赁标的及设施设备，甲方书面通知后 15 日内未按甲方要求采取补救措施；

(4) 改变本合同规定的租赁用途或利用该租赁标的进行违法活

动;

(5) 乙方未按合同约定支付租赁标的租金、押金、物业管理费及其他费用逾期 30 天;

(6) 乙方未遵守和履行本合同其他约定, 经甲方提示后, 乙方 15 日内仍未整改完成的;

(7) 乙方由于本合同 13.2 条之外原因而单方面提前终止本合同的。

13.4 若乙方出现本合同第 13.3 条所列情形之一的, 乙方除应承担 13.3 条规定的义务外, 同时应承担以下责任和赔偿:

(1) 按照三个月当期租赁标的租金标准向甲方支付违约金;

(2) 按当期租金标准向甲方补交优惠期租赁标的租金;

(3) 乙方支付的所有押金和预付的租金等, 甲方不予退还;

(4) 乙方还需承担任何由于上述违约事项给甲方或第三方造成的其他经济损失。

13.5 甲方了解到乙方发生违约而又接受租金、物业管理费等时, 不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。如甲方放弃本合同各条款规定的任何权利, 只能以甲方书面签字为据。乙方缴付租金、物业管理费或其它款项不足本合同规定的数额时, 如甲方接受数额不足的租金、管理费或其它款项时, 均不得视为甲方同意乙方少缴款额。甲方接受数额不足的款项, 不影响甲方追索欠租欠费的权利, 亦不影响其按本合同或法律规定采取其它措施的权利。

13.6 甲方由于本合同 13.2、13.3 条之外原因而单方面提前终止本合同时, 甲方应提前 30 天书面通知乙方, 并承担以下责任和赔偿:

(1) 按照三个月当期租赁标的租金标准向乙方支付违约金;

(2) 无息退还乙方实际使用租赁期之外所有未使用的押金、租金、物业管理费及其他费用;

(3)因甲方由于本合同 13.2 条之外原因提前终止合同导致乙方的所有损失(包括但不限于停产停业损失、搬迁补偿费和装修改造费等),甲方以乙方缴存的押金为限,等额赔偿乙方。

第十四条 适用法律及争议解决

14.1 本合同适用中华人民共和国法律,并根据中华人民共和国法律解释。

14.2 因本合同而发生的任何争议,都应由双方通过友好协商解决。协商不成时,任何一方可向租赁标的所在地人民法院提起诉讼。由此产生的诉讼有关费用由败诉方承担,包括但不限于诉讼收费、律师费、保全费、公证费、鉴定费、交通费等。

第十五条 通知与送达

15.1 任何一方就本合同发给另一方的任何通告必须以中文书面形式进行。如以传真方式提供,以发件方传真系统打印的发送确认单或发送报告等书面记录中载明的传真成功发送至收件方系统地时间视为送达时间。以挂号信形式发出的,在该信函投邮之日起二个工作日内即视为送达;以专人送递的,则一经实际签收即视为送达。本合同项下双方联系方式如下:

甲方: 北京首钢特殊钢有限公司

地址: 北京市石景山区杨庄大街 69 号

电话: 88777190

传真: 68817300

乙方: 北京联合施特林贸易有限公司

地址: 北京市石景山区古城大街(特钢公司厂内)北京国际汽车贸易服务园区 F 区 16 号五层 512、513 室

电话: 13671329010

传真:

15.2 任何一方地址发生变更都必须及时书面通知对方，被通知的一方在接到通知后必须使用新的地址向对方送达通知。发生地址变更的一方没有及时通知对方，使对方按原有地址送达通知的，视为已经充分送达。

15.3 租赁标的所在地址亦为乙方的有效送达地址。

第十六条 其他

16.1 本合同签署日期从实。自甲乙双方签字盖章或乙方支付首期租金到达甲方账户之日起生效。合同生效至签署期间，合同项下权利义务对合同各方具有法律约束力。

16.2 本合同生效后 30 日内，甲乙双方应共同到相关部门办理租赁合同登记备案手续，如因一方原因导致本合同未能备案的，一切后果由责任方承担。

16.3 本合同签署或生效后，如因政府部门的要求，需对合同格式和内容作出适当调整方能完成本合同的备案手续的，则双方同意积极配合另行签署政府部门要求的格式合同（该合同的基本内容仍应当遵照本合同填写），以完成合同备案手续。但是，双方特别确认，上述备案合同仅作为办理报备手续之用，甲乙双方的权利义务责任均应当以本合同为准。

16.4 双方同意未经另一方同意不向任何第三方透露本合同内容，及因履行本合同而获知的对方的商业信息。但基于服从司法和行政的强制要求除外。否则，违约方应赔偿对方的损失。

16.5 本合同生效后，经甲乙双方协商一致，可以对本合同进行变更，并签署书面的补充协议；补充协议与本合同具有同等法律效力。经双方协商签订的补充协议应按顺序编号，当本合同条款与补充协议条款不一致时、或补充协议之间条款不一致时，应按补充协议的最新约定执行。

16.7 本合同附件构成合同的一部分，与本合同具有同等法律效

16.8 本合同一式 4 份，甲方执 3 份，乙方执 1 份，具有同等法律效力。

乙方：北京联合施特林贸易有限
公司

(盖章)

法定代表人

(或委托代理人):

(簽字)

签订日期： 年 月 日

附件 1:

《甲乙双方确认的租赁标的平面图》



附件 2:

安全环保协议

甲方（出租方）：北京首钢特殊钢有限公司

乙方（承租方）：北京联合施特林贸易有限公司

根据《安全生产法》、《消防法》、《治安管理处罚法》、《企业事业单位内部治安保卫条例》、《交通法》、《环境保护法》、《中华人民共和国民法典》和北京市相关法律法规条例的规定，为明确双方安全环保责任，保障双方合法权益，按照“安全第一、预防为主”的方针和“谁承租，谁负责”的原则，经甲乙双方共同协商，特签订本协议（包括生产安全、消防、治安、交通和环保等安全环保工作）。

一、甲方权利和义务

1、在签订租赁协议时告知乙方承租区域的安全状况、工作环境和
水、电、气要害部位等相关的安全环保注意事项。

2、统一协调和管理甲方区域的安全环保工作，对乙方提出的有关安全环保困难，积极协助解决。

3、有权对乙方承租区域进行安全环保检查、监督，并督促乙方整改安全环保隐患和问题。

二、乙方权利和义务

1、乙方是承租区域的安全环保第一责任人，应认真执行国家的有关法律和法规、北京市产业禁止和限制目录、首钢集团有限公司业态管控负面清单、《特钢产品、物品出厂规定》和甲方规章制度。在签订租赁协议时应明确安全环保负责人，并在甲方登记备案，主动接受甲方的安全环保教育。乙方对承租区域的安全环保事故负全部责任。

2、乙方应依法设立安全环保管理机构或配备专兼职的安全环保管理人员，制定安全环保管理规章制度，建立并落实安全环保责任制度。

3、乙方应做好从业人员的安全环保教育培训工作，增强从业人员的安全环保意识和素质，应安排具有相应资格的人员从事国家规定应持证上岗的工作。

4、乙方应根据承租区域的生产经营情况制定相应的安全环保应急预案，并定期组织演练。

5、乙方应对照北京市防火委办公室《人员居住的房屋“4.6.6”整治标准》强化排查整治，并根据国家有关规定，在承租区域配备符合规范的消防设施、设备和器材，并定期检查、维护和检修。

6、甲方对承租区域进行安全环保监督和检查时，乙方必须无条件配合甲方。如甲方检查发现存在安全环保隐患，乙方要积极主动落实整改。在规定期限内乙方未整改的，甲方有权终止租赁协议且不承担违约责任。

7、乙方不得在进出口以及非租用空间等公共区域堆放物品、私搭乱建，不得危及房屋安全和其他人人身及财产安全，不得遮挡、改变消防设施使用范围，不得占用、堵塞消防通道。

8、乙方严禁在承租区域内私搭乱建违章建筑；严禁从事“三合一”、“多合一”经营；严禁在承租区域摆放非阻燃的宣传展板；未经批准严禁在承租区域和公共区域为电动车充电，严禁在公共通道、楼梯间、安全出口、消防通道等区域停放车辆。乙方的厂房库房、人员密集场所和重大活动等均要严格执行安全消防管理相关规定。

9、乙方严禁在承租区域内使用和存放管制刀具、易燃易爆、有毒有害、腐蚀、放射等危险物品。需要使用和存放危险物品的，必须征求甲方同意，并到相关政府部门办理相应手续后，使用和存放。

10、乙方不得利用承租区域进行非法活动，不得发出超过规定标准的噪声，不得从事法律法规禁止的其它行为。

11、乙方应加强承租区域内重点、要害部位的安全保卫防范工作。对财务室、资料室和仓库等要害部位采取人防、物防、技防等安全措施，做到安全档案齐全，保卫防范力量到位。

12、乙方要做好安全用电工作，严防触电和各类电器火灾事故；保持用电设施的完好有效；严禁乱接乱拉电线和超负荷使用电气设备；在无人值守的情况下严禁使用充电设备；严禁在非生活区域内做饭；严禁使用电炉子、热得快、电褥子等存在安全隐患的电器设备。

乙方需要在承租区域增加大功率(>2KW)用电设备前应向甲方进行书面申报,甲方书面同意后方可实施。

13、乙方必须执行甲方有关用火、用电使用安全管理规定,严禁乙方人员在非生活区域内住宿、做饭。动火作业要提前办理动火证(一事一办、一天一办);动火作业人员必须持有效证件操作,动火现场需设专人进行监护。

14、乙方从事的生产经营活动,凡涉及安全环保许可的,必须取得相应的安全环保生产许可证;凡涉及特种设备的,必须取得相应的检验检测合格证书后,方可投入生产经营。

15、乙方应严格遵守甲方门禁制度,乙方进出厂区的物品需登记备案并设专人审批,并主动接受检查。

16、乙方必须严格执行国家、北京市关于大气污染物、污水、环境噪声、危险废物等排放标准,并采取有效防护措施,严禁乱排废弃物,自愿接受政府相关部门和甲方的环保监测、检查,造成严重后果的,自愿承担一切法律后果并终止租赁协议。

17、乙方在承租区域内举行大型群众性活动,应到公安消防部门办理相关手续后,并及时通知甲方。

18、乙方聘用的外来人员在承租区域内工作,必须符合北京市外来人口管理规定,并向甲方登记备案。

19、乙方的机动车辆,自觉遵守交通标识,要按照行驶证核定的额定载重量装载货物,不得超速、超载、超限,按指定位置停放车辆。

20、在乙方承租区域内涉及两个或两个以上施工单位,乙方要与同一区域内施工单位签订《安全环保协议》,施工单位各存一份,并报甲方物业部门一份备案。

21、乙方或第三方在承租区域内发生人身伤害或安全环保事故,应立即向甲方及政府相关部门报告,并及时组织抢救,防止事态扩大,同时要保护好现场。

22、由于乙方或第三方的过失发生安全环保事故,造成甲方的财产损失或殃及其他,乙方应当赔偿甲方或受殃及方的损失,过失方应无条件接受当地政府相关部门的经济处罚及追究法律责任。

23、乙方在甲方区域租赁甲方设备或承包甲方发包的项目，参照上述条款承担全部责任。

三、乙方如有以下情况，甲方有权立即终止租赁协议，由此造成的一切损失由乙方负责：

1、违反国家有关法律法规、北京市产业禁止和限制目录规定、首钢集团有限公司业态管控负面清单，从事非法活动或经营的。

2、安全环保管理严重不到位的。

3、不接受甲方的监督检查的。

4、存在严重安全、治安、环保隐患不认真及时整改的。

5、发生严重人身伤亡、火灾、治安、交通、环保等安全环保事故的。

四、本协议未尽事项，由双方协商补充；协商不成的，按国家有关法律法规执行。

五、本协议自双方签字盖章后生效，执行有效期为：自 2022-09-17 起至 2027-09-16 终止。

六、甲、乙双方租赁协议终止，本协议自动解除。

七、本协议作为主合同附件与主合同具有同等法律效力。

八、本协议一式 4 份，由甲方执 3 份，乙方执 1 份。

附承租区域地址：首钢创业大厦（B座）512、513 房间

（以下无正文）

甲方：北京首钢特殊钢有限公司

(盖章)



法定代表人

(或委托代理人):

(签字)



签订日期: 2022年 9 月 14 日

乙方：北京联合施特林贸易有
限公司

(盖章)

法定代表人

(或委托代理人):

(签字)



签订日期: 2022年 9 月 14 日

附件 3：特钢创业大厦、创业园管理费及其他费用标准

编号	项目	写字楼	商业	备注
1	管理费	创业大厦、创业园：无中央空调区 0.5 元/平米·天(建筑面积)；有中央空调区 0.8 元/平米·天(建筑面积)；		有中央空调的管理费中含中央空调制冷、取暖费
2	取暖费	45 元/平米·取暖季(创业大厦 C 座、实训楼)		取暖费及超高加价随发改委价格调整
3	冷水	9.50 元/吨		含排污费，随特钢供水价格调整
4	电费	1.29 元/KWH		实际耗电量，电费标准随特钢供电价格调整
5	施工人员出入证	押金：50 元/证		施工人员出入证押金在完工后无息退还
6	装修期电费	业户可要求设立临时电表 计算装修用电，电费标准为 1.29 元/度	必须安装电表， 电费标准为 1.29 元/度	业户的二次装修的租区内必须设立临时配电箱，箱体内部必须装有计量表和漏电开关，电费标准随特钢供电价格调整
7	装修期垃圾清运费	人民币 15 元/平米， 封顶为人民币 2 万元	人民币 15 元/平米， 封顶为人民币 3 万元	业户需要将装修垃圾送到指定的垃圾清运站
8	装修工程一切险 及公共责任险 (第三者责任险)	公众责任险(第三者责任险) 和装修工程一切险保额 分别不低于人民币 50 万元	面积小于 200 m ² 时保额 不得低于人民币 100 万元 其他面积保额 不得低于人民币 200 万元	投保方：装修方 受益方：建设单位及大厦业户
9	装修押金	人民币 50 元/m ²		装修期间造成的损坏，将从保证金中扣除，装修施工完工并经验收后，在九十天内无息退还
10	拆改布局恢复押金	人民币 50 元/m ² (不拆改结构) 人民币 300 元/m ² (拆改结构)		合同解除拆改完毕后一个月内无息退还
11	消防改造泄水费	人民币 800 元/次		费用不退还(喷淋泄水、消防栓移位泄水)
12	租用灭火器(装修期间)	人民币 150 元/个		其中押金人民币 100 元，租用费人民币 50 元
13	门禁卡押金	人民币 50 元/卡		丢失押金不退，补卡押金费人民币 50 元
14	A 座地下一层(固定车位)	(管理费)人民币 450 元/个·月 (月租费)人民币 300 元/个·月		租户提交申请，并另行签署车位租赁合同
15	A、B、C 座地上车位(非固定)	(月租费)人民币 300 元/个·月		租户提交申请，并另行签署车位租赁合同