

合同编号: YX-TW250019

北京化工大学科技园 房屋（孵化场地）租赁合同

出租人（甲方）: 北京北化大科技园有限公司

承租人（乙方）: 北京中科地联科技发展有限责任公司

合同签订时间: 2025年 4 月 1 日

合同签订地点: 北京市昌平区



依据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国合同法》以及《北京化工大学房产出租、出借管理暂行办法》等法律法规、制度的有关规定，本着平等、互利、自愿的原则，就承租人（乙方）租用出租人（甲方）提供的房屋（孵化场地）作为依法经营的场（住）所，经协商达成一致意见如下，以资共同遵守。

第一条 双方基本信息

1.1 出租人基本信息

出租人（以下均简称为“甲方”）：北京北化大科技园有限公司

法定代表人：徐帅

统一社会信用代码：91110108MA00DLEC2H

注册地址：北京市海淀区紫竹院路 98 号北京化工大学西校区教学楼 II 段(科技园 A 栋)一层 108 室

通信地址：北京市海淀区紫竹院路 98 号北京化工大学西校区教学楼 II 段(科技园 A 栋)一层 108 室

邮政编码：100029

联系人：王希伟

联系电话：010-68447281

1.2 承租人基本信息

承租人（以下均简称为“乙方”）：北京中科地联科技发展有限责任公司

法定代表人：王丽丽

统一社会信用代码（或身份证号码）：9111010809710936XR

注册地址（户籍地址）：北京市昌平区科技园区超前路 35 号北京化工大学科技园综合楼 231 室

通信地址：北京市昌平区科技园区超前路 35 号北京化工大学科技园综合楼 231 室

邮政编码：102200

联系人：姜维

联系电话：18911803878

第二条 房屋坐落地址、面积

2.1 本合同约定租用的房屋（孵化场地）坐落地址位于北京市昌平区科技园区超前路 35 号，房屋编号为：401、403。

2.2 经双方确认，本合同约定租用房屋（孵化场地）的计费面积为 217 m²。

2.3 本合同以下内容所称“房屋”均指本条约定的租用标的房屋（孵化场地）。

第三条 房屋产权及使用性质

3.1 房屋产权归北京化工大学（以下均简称“学校”）所有。

3.2 甲方应确保房屋已经由学校正式授权甲方负责经营管理，并可以用于科技型中小企业孵化场地使用。

第四条 房屋租用范围

4.1 本合同约定房屋的租用范围以房屋入户门为界，入户门以内的室内空间为乙方租用场地范围，由乙方根据本合同约定用途实际使用。

4.2 入户门以外的公用区域不属于房屋租用范围，未经甲方允许，乙方不得擅自占用。

4.3 未经甲方允许，乙方无权使用房屋所在建筑物屋顶、外墙及公共走廊等公共区域。确因经营需要悬挂标志、标牌的，需向甲方提出书面申请，经甲方同意后按规定的规格尺寸及形式在指定位置悬挂。

第五条 房屋实际用途

乙方租用房屋的实际用途仅限于商务办公，未经甲方书面同意不得擅自改变本合同约定用途。

第六条 房屋租用期限

6.1 房屋租用期限自 2025 年 03 月 01 日至 2027 年 02 月 08 日止（含首尾两日）；

第七条 收费内容、标准及履约保证金

7.1 乙方应向甲方支付因租用房屋产生的“房屋租金”，费用总额按房屋的计费面积、单位面积收费标准（即单价）及计费天数进行计算。

7.2 本合同有效期内房屋租金的单价、计算周期及租金总额如下：

7.2.1 自 2025 年 03 月 01 日起至 2027 年 02 月 28 日止（含首尾2日）的计费周期内，房屋租金单价为 1.2 元/天/平方米；

7.2.2 本合同有效期内，乙方应向甲方支付的房屋租金总额合计为（人民币大写）：壹拾玖万零玖拾贰元整（¥190092.00 元）。

7.3 以下与房屋租用相关的其它各项费用包括但不限于物业管理费、创新创业平台共享服务费（以下简称‘双创服务费’）等各项费用，由乙方向服务方缴纳、支付：

7.3.1 水、电等费用，采用一户一表计量，由乙方向收费方直接支付或由甲方代收后支付；

7.3.2 乙方租用范围内的绿化、保洁（含门窗）、照明等相关内容的维护、保养费，以及乙方自行增配附属设施和设备的维护费用，均由乙方自行承担；

7.3.3 乙方使用该房屋产生的其它相关费用（包括但不限于乙方装修改造、安装电话、网络、有线电视、制作及安装室外悬挂标牌标志等发生的费用）均由乙方自行承担；

7.3.4 乙方使用学校停车位时需向甲方提出申请，并按规定程序办理相关手续，停车费用由乙方向学校另行支付，双方另有约定的除外。

7.4 为保证履行合同约定义务、按时支付相关费用，乙方向甲方支付履约保证金合计¥44919.00元（人民币大写）：肆万肆仟玖佰壹拾玖元整。本合同约定房屋的承租期满，乙方结清相关费用办理房屋归还手续，并完成企业工商登记地址变更（迁出）或企业注销后，履约保证金予以足额退还。承租期间因履约保证金产生的利息归甲方所有。

第八条 房屋租金付款方式、银行账户

8.1 房屋租金计算期间自 2025 年 03 月 01 日至 2027 年 02 月 28 日止（含首尾两日）共计 730 天；按③（①年即 12 个月；②半年即 6 个月；③季度即 3 个月④月即每自然月）支付共 12 期。具体付款时间及数额如下。

8.1.1 第 1 期应支付金额为¥68684.00 元（含履约保证金），于合同签订之日支付；

8.1.2 第 2 期应支付金额为¥23761.00 元，于 2025 年 05 月 15 日前支付；

8.1.3 第 3 期应支付金额为¥23761.00 元，于 2025 年 08 月 15 日前支付；

8.1.4 第 4 期应支付金额为¥23761.00 元，于 2025 年 11 月 15 日前支付；

8.1.5 第 5 期应支付金额为¥23761.00 元，于 2026 年 02 月 15 日前支付；

8.1.6 第 6 期应支付金额为¥23761.00 元，于 2026 年 05 月 15 日前支付；

8.1.7 第 7 期应支付金额为¥23761.00 元，于 2026 年 08 月 15 日前支付；

8.1.8 第 8 期应支付金额为¥23761.00 元，于 2026 年 11 月 15 日前支付；

8.2 乙方应在本合同签订之日起的 5 个工作日内，将约定的履约保证金一次性支付给甲方。

8.3 乙方需按合同约定时间向甲方支付各项费用至如下银行账户：

户名：北京北化大科技园有限公司
开户银行：中国银行北京车道沟支行
帐号：342866904717

第九条 房屋的交付与归还

9.1 乙方支付本合同“8.1.1”中约定的第1期费用及本合同“7.4”中约定的履约保证金后，双方应于____年__月__日前办理房屋交接手续，双方交接人填写《房屋交割清单》并签字确认后交接完成。

9.2 乙方应在本合同有效期届满之日或双方协商确定的合同终止日的前3个工作日内归还房屋及其附属物品、设备设施。甲、乙双方应对归还的房屋、附属物品、设备设施及水、电等使用及缴费等情况进行验收，结清各项费用后在《房屋交割清单》签字盖章，乙方向甲方交回全部房门钥匙后视为归还完成。

9.2.1 乙方归还房屋时应保持完好的装修状态或恢复原状。乙方因装修改造产生的不可移动、拆卸或无法恢复原状的一切装修物无偿留给甲方，乙方对房屋装修改造的投入甲方不予以补偿。

9.2.2 乙方归还房屋时，应及时将属于乙方的可移动家具、办公设备，不破坏原有装修基础的可拆卸物同时搬离该房屋，保持该房屋整洁。乙方未及时清理的遗留物品视为抛弃物，甲方有权作任何形式的处理，并可向乙方收取处理费以及为恢复房屋原状所支出的费用。

9.2.3 乙方归还房屋不符合上述条件时，乙方应按照甲方交付时的原状对房屋进行恢复或修复后，再将房屋归还给甲方。

第十条 双方的权利、责任

10.1 甲方拥有如下权利：

10.1.1 不定期对乙方承租房屋实际使用情况、消防安全等情况进行例行检查；

10.1.2 随时纠正乙方违反本合同约定、违反国家法律法规、违反各类安全规范使用房屋的行为；

10.1.3 有权根据国家、北京市等政府主管部门要求，向乙方统计企业相关信息，并向统计主管部门上报；

10.1.4 本合同有效期届满之日前3个月内，有权提出合同到期不再续签该房屋租

赁合同，在不影响乙方工作情况下可带新客户进入该房屋进行勘查；

10.1.5 本合同有效期内，乙方有任何违约行为且收到通知后仍拒绝纠正的，甲方有权采取没收乙方的履约保证金、停水停电、终止合同、强行清退房屋等措施，以保护甲方及学校利益。

10.2 甲方应当承担以下责任：

10.2.1 确保拥有学校合法授权，具有代表学校对外出租或合作使用本合同约定房屋的权利；

10.2.2 负责向乙方提供房屋平面图及办理营业执照所必需的相关资料；

10.2.3 合同有效期内未经乙方书面同意，不得将乙方承租房屋转租或作为注册地址提供给第三方使用；

10.2.4 承租期内房屋主体结构及由甲方提供的房屋原有附属设施出现质量问题，接乙方报修通知后应及时采取相应维修措施。

10.2.5 在统计乙方企业相关信息时，应对涉及的乙方商业秘密和技术秘密尽保密义务，并确保统计信息仅用于政府相关部门信息报送。

10.3 乙方拥有如下权利：

10.3.1 在支付相关费用时，有权要求甲方出具收款凭证，有权要求甲方按约定时间开具各项收费的正式收据或发票；

10.3.2 在符合甲方要求的新一轮租用条件下，乙方具有优先续租权，但应在合同有效期届满 3 个月前书面向甲方提出，乙方未出具正式函件则视为乙方放弃优先续租权；

10.3.3 乙方不再续签该房屋租赁合同时，有权要求甲方带领第三方现场勘查时不得影响乙方正常办公；

10.3.4 有权根据甲方同意的装修方案对房屋进行装修改造，在指定位置按规定尺寸安装企业标牌标志；

10.3.5 按照约定房屋用途使用房屋、依法开展的经营活动不受甲方干涉。

10.4 乙方应承担如下责任：

10.4.1 应按时足额向甲方支付因租用房屋所产生的各项费用；

10.4.2 遵守国家、北京市有关法律、法规，自觉遵守学校及大学科技园的有关管理制度，依法经营，不得以经营活动为名影响学校的正常教育教学活动，不得利用房屋进行违法活动，不得以任何方式转租房屋，不得擅自改变房屋实际用途或占用公用区域，自觉接受所在地区政府相关部门的监督与指导，做好该房屋的安全保卫、防火、防盗等

工作；

10.4.3 保持房屋原有设施完好，未经甲方允许不得擅自拆改；对房屋进行装修改造时装修方案应事先经甲方书面同意，在确保符合相关消防要求、不影响房屋结构与使用安全等条件下，方可组织施工并承担因装修改造产生的全部费用；承担因装修造成房屋损坏的恢复原状及损失赔偿责任；承担因装修原因给甲方或第三方造成经济损失的赔偿责任；

10.4.4 签订本合同时，应向甲方提供加盖本企业公章的营业执照、组织机构代码证、税务登记证复印件，企业法定代表人、日常事务联系人身份证复印件及其他相关证照复印件作为备案使用；应按照国家、北京市等政府主管部门要求格式和内容，及时向甲方提供企业相关统计信息（包括但不限于年度资产负债表、损益表、就业人员统计信息等）。

第十一条 违约责任

11.1 发生下列情形，属甲方违约并承担相应责任。

11.1.1 乙方已支付定金且房屋具备交付条件而甲方故意拖延交付时视为甲方违约。乙方可以选择提出终止合同或要求甲方交付房屋继续履行合同。乙方选择终止合同时，甲方除应全额退还乙方已经支付的各项费用及同期银行活期存款利息外，还应额外向乙方支付与1个月房屋各项费用等额的违约赔偿金；乙方选择要求甲方继续履行合同的，甲方应及时与乙方协商房屋交付顺延时间、调整租赁期限，对房屋租金等各项费用按房屋实际租用起止日期等情况协商确定后进行核减或给乙方增加免租期予以补偿。

11.1.2 本合同有效期内甲方违反本合同约定，未经乙方事先同意将乙方租用房屋转租给第三方并因此提出提前解除本合同视为甲方违约。乙方除有权要求甲方继续履行本合同外，甲方还应向乙方支付与本合同履约保证金等额的违约金。乙方同意提前解除本合同并退租时，甲方除应支付本款规定的违约金外，还应全额退还乙方已经提前支付但尚未到执行期的各项费用及履约保证金。

11.1.3 本合同未到有效期且未发生本合同第十二条约定的免责条件，甲方提出提前解除或终止本合同视为甲方违约。乙方有权选择要求甲方继续履行合同至有效期结束，或选择同意提前解除或终止本合同。乙方选择同意提前解除或终止本合同时，甲方除应向乙方支付与本合同履约保证金等额的违约金外，还应退还乙方已经预付的房屋相关未执行部分各项费用和履约保证金。

11.2 发生下列情形，属乙方违约并承担相应责任，由乙方违约给甲方或第三方造成其他经济损失的，由乙方负责赔偿。乙方法定代表人应对乙方违约责任承担连带责任。

11.2.1 不按约定时间、地点与甲方办理房屋交付手续，视为乙方违约。甲方有权顺延交付时间，但租赁期限、计费期限不顺延，房屋租金等各项费用总额不核减。在此期间乙方提出退租的，甲方有权没收履约保证金并从乙方预交费用中扣除相应天数的应付各项费用。延期超过5个工作日的，甲方有权单方解除本合同，乙方已预付各项费用及履约保证金、定金不予退还。

11.2.2 逾期向甲方支付各项费用，视为乙方违约。乙方除应按甲方通知限定的时间支付相关费用外，还应向甲方支付违约金（违约金总额按逾期支付费用总额的3%乘以逾期天数计算）违约金总额不超过总合同价款的30%；逾期超过1个月（30天），甲方有权采取必要措施（包括但不限于停水、停电等）维护学校及甲方权益，因甲方采取必要维权措施而造成乙方经济损失的，由乙方自行承担，甲方概不负责；逾期超过2个月（60天）属于严重违约，甲方除有权立即单方解除合同、采取强制措施或通过法律程序收回房屋并没收剩余履约保证金外，乙方还应向甲方支付与履约保证金等额的违约金，由于甲方强制收回房屋产生的任何经济损失均由乙方负责承担或赔偿。

11.2.3 乙方擅自将房屋有偿转租或无偿转借给第三方使用、擅自改变房屋结构或占用公用区域影响房屋使用安全和消防安全、擅自改变房屋约定用途的视为乙方严重违约。收到甲方限期改正通知后乙方及时改正的，本合同继续执行直至有效期届满，但乙方除应承担甲方因此产生损失、费用以及全部改正费用外，还应向甲方额外支付与1个月房屋各项费用等额的违约金；收到甲方限期改正通知后乙方拒不改正的，除乙方应承担甲方因此产生损失、费用以及全部改正费用，向甲方额外支付与本合同履约保证金等额的违约金外，甲方有权立即解除并终止本合同强制收回房屋且无违约责任，乙方已经支付的履约保证金不予退还。

11.2.4 乙方自身经营管理不善或非法经营受到工商、税务部门处罚，或因乙方违反法律法规、安全规范等行为造成火灾、安全等重大责任事故，对甲方造成负面影响的，视为乙方严重违约。乙方除应向甲方支付与本合同履约保证金等额的违约金外，甲方有权立即解除合同、强制收回房屋且无违约责任，乙方已经支付的履约保证金不予退还。

11.2.5 本合同未到有效期且未发生本合同第十二条约定的免责条件，乙方提出解除或终止合同视为乙方违约。甲方有权选择要求乙方继续履行合同至有效期结束或同意解除或终止合同。甲方选择同意解除或终止合同时，乙方应向甲方支付与本合同履约保证金

金等额的违约金，办理房屋归还手续后，甲方向乙方退还房屋相关预付各项费用未执行部分和履约保证金。

11.2.6 乙方未按本合同约定时间、条件归还房屋视为乙方违约。延迟归还的，乙方除应支付因延迟归还房屋产生的相关各项费用外，还应向甲方额外支付与1个月房屋各项费用等额的违约金，并与甲方协商房屋归还的最后期限；超出双方协调约定的最后期限仍未归还的，乙方应向甲方支付与本合同履约保证金等额的违约金且甲方有权随时采取强制措施收回房屋。未按约定条件归还的，乙方除应向甲方支付与本合同履约保证金等额的违约金外，因乙方装修改造或乙方其他原因造成房屋原有结构、设施损坏、缺失的，乙方还应负责恢复原状或修复达到正常使用状态。

11.2.7 本合同终止日后3个月内，乙方未完成企业工商登记地址变更（迁出）或企业注销等事宜，经甲方通知后仍不积极完成相关事项的，甲方有权没收履约保证金，并将乙方企业异地（异址）经营情况上报相关部门。

11.3 其他违约及责任

除本合同第十一条中“11.1”、“11.2”已经明确约定的双方违约及承担责任情形、本合同第十二条免责条款规定的无违约责任情形之外，双方任何一方违反本合同其他约定条款，在收到对方书面通知一周内不予纠正或不能书面给出答复纠正期限并按期完成的，均视为违约。其他违约成立时，违约方应按与1个月房屋各项费用总额等额向守约方支付违约金；守约方有权选择继续履行合同或随时解除本合同，因本款规定提出解除合同一方不承担任何提前解除合同的违约责任，解除合同通知自送达违约方联系人之日起生效。

第十二条 免责条款

12.1 因不可抗力影响本合同履行或导致本合同提前解除或终止的，双方互不承担相应的违约责任，甲方应退还乙方已经支付但尚未执行部分的房屋租金，全额退还本合同履约保证金并终止合同。

12.2 因国家、北京市或学校政策调整（如建设规划、行政命令或学校教学需要，必需改变该房屋用途或拆除等情形）需要提前终止本合同，甲方已经提前3个月（紧急情况下的合理期限不得少于提前1个月）通知乙方时不视为甲方违约，不承担违约责任。双方应当友好协商提前终止合同的善后事宜，据实结算相关费用，甲方应全额退还合同尚未执行期间乙方已预付给甲方的各项费用、履约保证金。

12.3 确因乙方经营困难或国家、北京市产业政策调整导致乙方无法继续租用房屋开展经营而需要提前终止本合同时，乙方已经提前3个月通知甲方、或乙方介绍第三方按本合同条件接替乙方承租房屋至本合同有效期截止日并与甲方签订转租协议时不视为乙方违约。双方应当友好协商提前终止合同的善后事宜，据实结算相关费用，全额退还合同尚未执行期间乙方已预付给甲方的各项费用、履约保证金。

12.4 凡属市政或学校有关部门事先通知的停水、停电等，以及突发事件、天气等原因造成的临时停水、停电等影响乙方正常经营所造成的直接或间接损失，甲方不负责赔偿。

12.5 因学校房屋产权性质及政府有关企业注册与经营场所限制性规定调整等原因，甲方提供房屋产权证明材料不能满足乙方办理工商注册登记住所证明的要求，甲方不承担任何违约责任。

第十三条 合同的变更、解除和终止

13.1 经双方协商一致，可以变更、解除或终止本合同。

13.2 因不可抗力或国家、北京市或学校相关政策变化，致使本合同无法继续履行的，双方可以协商变更或解除本合同部分或全部条款直至终止执行。

第十四条 争议的解决

本合同在履行过程中如发生争议，双方应协商解决；协商不能解决的，任何一方均可向甲方所在地人民法院诉讼解决。

第十五条 其它约定

15.1 其他补充条款

15.2 本合同未尽事宜，由双方依据《中华人民共和国房地产管理法》、《中华人民共和国合同法》等有关规定协商解决。

15.3 本合同附件如《安全责任书》《房屋交割清单》、双方共同协商对本合同做出的补充合同、协议等视为本合同共同文本，具有同等法律效力。发生异议时以签订时间在后者为准，签订时间相同时以补充合同、协议为准。

15.4 本合同文本1式3份，甲方2份，乙方1份，具有同等法律效力，经双方方法

定代表人或授权代表签署、加盖公章及骑缝章后为有效文本，自双方签字之日起生效。

(以下无合同正文，为双方签字盖章页)

出租方(甲方)盖章:



法定代表人

或授权代表(签字):

张超

承租方(乙方)盖章:



法定代表人

或授权代表(签字):

姜维

经办人(签字):

张超

2015年 3月 01日

2015年 4月 1日