

房屋租赁合同

本合同由以下双方签订：

出租方：北京博亚信诚科技孵化器有限公司（以下简称“甲方”）

注册地址：北京市海淀区信息路甲 28 号 C 座

联系电话：010-57411420

Eaml:13911337591@163.com

承租方：北京闪思科技有限公司（以下简称“乙方”）

注册地址：北京市海淀区信息路 2 号 2 号楼 12A

联系电话：18510243799

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经充分协商，就乙方租赁甲方所属上地信息大厦 6 层部分房屋一事达成一致，为明确双方的权利和义务关系，特签订本合同，以资共同遵守。

第一条 房屋状况

1.1 甲方确认，该租赁房屋的地址为：北京市海淀区信息路 28 信息大厦 6 层 B603 面积。

1.2 该租赁房屋的建筑面积共计：316.08 平方米。

第二条 租赁用途

2.1 乙方向甲方承诺，租赁房屋仅用于办公使用。

2.2 租赁期限内，未经甲方事前书面同意，乙方不得擅自实施如下行为：

2.2.1 改变租赁房屋的用途和主体结构；

2.2.2 对租赁房屋或其原有设备、设施擅自实施变更、增设、改进或添附等行为。

2.3 甲方提供给乙方两个符合海淀区政府要求的企业业态注册地址（一般纳税人与小规模纳税人）。

第三条 租赁期限

3.1 甲乙双方约定，该房屋租赁期自：2022 年 10 月 15 日起至 2024 年 10 月 14 日。

第四条 房屋租赁费

4.1 2022年10月15日起至2024年10月14日；按本合同第一条第一项的建筑面积计算，月租金总计为¥37500元/月（大写：人民币叁万柒仟伍佰元整）。

4.2 乙方交付的房屋租赁费内包含房租发票、注册地址、水费、中央空调冷暖源、物业管理费，其余未涉及费用不包含在租赁费内。

第五条 房屋租赁费的支付方式

5.1 本合同项下的房屋租赁费按每3个月支付，从合同签订之日起开始计付房屋租赁费，房屋租赁费采取预付的方式，乙方于2022年9月30日前向甲方预付首期房屋租赁费2022年10月15日至2022年12月31日共计人民币95000元（大写：玖万伍仟元整）。而后于每期期满前1日，预付下一期的房屋租赁费。

5.2 结算方式及支付账户

本合同所涉及的所有费用均以人民币结算。

乙方应缴纳押金、租金及各项费用至甲方的下列开户账户：

收款人：北京博亚信诚科技孵化器有限公司

开户银行：华夏银行上地支行

银行帐号：1028 5000 0008 33129

第六条 押金

6.1 乙方于本合同签订之日向甲方支付人民币75000元整（大写：柒万伍仟元整）作为租房押金，以保证乙方履行本合同约定之义务和责任，由于乙方的违约致使本合同中途解除或终止，则该房屋租赁费押金不予退还。

6.1.1 租赁期满后，乙方在付清所有需由乙方承担的各项费用及迁走注册地址后，甲方将在十五个工作日内无息归还押金到乙方指定帐户，租赁期内及上述期间甲方不承担押金的银行利息。

6.2 押金使用

如乙方违反本合同之任何约定，则甲方有权在本合同终止或解除后，于租赁双方就合同项下款项进行结算时，以该押金抵付乙方应付款项、违约金或因乙方违约而给甲方造成的损失。押金不足以抵偿有关款项的，甲方有权要求乙方另行给付。未经甲方同意，乙方无权以押金抵付其应付款项（包括但不限于乙方每月

应付之租金、物业管理费及其他各项费用)。

第七条 房屋内部装修和建设

7.1 甲方交付乙方的房屋为现状装修,甲方同意乙方在遵守本合同约定的房屋使用用途的前提下为满足自身对房屋的使用而对租赁房屋进行内部装修和建设。

7.2 对于乙方的装修工作,甲方应给予合理的配合,包括但不限于告知乙方签约的装修施工单位办妥相关手续后进入租赁房屋,使用相关公共设施(水、电、电梯等)。如因承包商的装修施工单位未能办妥相关手续而致使装修无法按期通过有关部门验收审批的,或致使甲方之指定消防、空调承包商对租赁房屋的消防维保期失效的,所有相关的后果、责任及费用均由乙方自行承担。

7.3 乙方有义务保持甲方房屋、场地、设施的完善。在开始任何内部装修或建设工作之前,乙方应通知甲方并向甲方提交其装修和建设计划供甲方审查,并供建筑及消防主管机构审批。甲方的审查旨在确保装修和建设计划不会影响房屋的安全使用,其框架结构不会有坍塌的危险或者不会影响其他租户的安全入住和使用。未经甲方认可及相关部门审批,乙方不得施工。

7.4 在进行内部装修和建设过程中,如乙方未按甲方所认可的装修图纸和建设计划施工,图纸须经建筑及消防主管部门审批,甲方有权要求乙方立即停止施工并恢复原状(乙方在做地面装修时必须采取防水措施),对于由此而造成的房屋毁损,乙方应承担赔偿责任,甲方有权从装修押金中扣除。

7.5 除非另有规定,在承租期限届满或全部或部分租赁合同提前终止时,乙方需保证租赁房屋建筑正常。对于乙方对房屋所进行的装修部分,在租赁合同到期或提前终止时乙方在租赁范围内所安装的设施设备的所有权归乙方所有,乙方在租赁期间添附的不可移动的附属设施归甲方所有。在退租时乙方可以在不影响租赁房屋原有设施和可正常使用的前提下将设备设施拆离,乙方搬走能移动的东西,但不得损坏原房屋及配套设施的使用功能,由甲方和物业公司进行监督和验收,如有损坏应进行赔偿,或者经甲方同意,乙方放弃对此装修部分的所有权,所有权无偿归属甲方所有,同时乙方应将此部分的使用、维修说明及保修书等交由甲方。

7.6 乙方承诺遵守甲方或物业管理公司为租赁房屋的运营和管理制定和修订的各项管理守则及规章制度,且该等守则及规章制度不应与本合同原则相抵

触。乙方自交付日应承担租赁房屋内安全等方面的责任和义务。本合同对此事项的未尽事宜，乙方应遵守物业管理的相关规定。

第八条 空调、管道、排水

8.1 甲方确认，甲方所出租房屋的空调管道已安装，可正常运转。如乙方对空调系统有其它要求，需自行解决，费用乙方承担。

8.2 甲方所出租房屋的卫生间配备上水管道，已供水。

8.3 甲方所出租房屋的空调机房及卫生间配备排水管道，排水通畅。

第九条 网络

9.1 甲方确认，所出租房屋的网络系统设施完备，垂直综合布线至各楼层弱电竖井，其余线路由乙方根据生产需要自行安装并承担费用。

第十条 名称牌

10.1 乙方可在甲方所指定的范围挂置标明乙方规范名称的名称牌，发生安全事故的，由乙方承担全部法律责任。

10.2 非经甲方事先书面同意，乙方不得在所承租的房屋、公共区域的墙壁、地面及标厂顶部展示或树立任何文字、标记或广告。如须办理户外广告登记证，则相关办理手续与费用由乙方负责。

第十一条 电力供应

11.1 甲方已将电源接通至各楼层强电间。

第十二条 续租

12.1 承租期限届满时，乙方如继续承租，需在本合同期满前三个月向甲方提出书面要求；若甲方继续出租租赁标的，乙方在同等条件下，具有优先承租权。

12.2 在乙方未及时将续租的意图通知甲方情况下，则承租期限的最后三个月内，在不干扰乙方对租赁房屋正常使用的前提下，甲方有权带领客户参观租赁房屋，乙方应予以协助。

第十三条 甲方的权利与义务

13.1 甲方有义务按照本合同的约定履行本合同项下的义务。甲方所出租的房屋为现状出租，出租时相关辅助设施、设备完善能正常运转。

13.2 在租赁期间，甲方有义务进行原有相关设施、设备的正常的维修保养，并使之处于正常良好的状态。

13.3 租赁房屋因自然属性或合理使用而导致的损耗，由甲方负责维修。

13.4 甲方有权派工作人员进入租赁房屋进行相关检查、维修，甲方需要进入租赁房屋进行房屋的维护、警卫、防火及其它管理工作时，须事先与乙方联系，经乙方许可后，可进入租赁房屋，对上述各项进行检查，并采取适当措施。但若遇紧急情况（如火灾等），事先无法与乙方取得联系时，也可不经乙方许可直接进入现场，采取必要的措施，事后再迅速与乙方取得联系。

13.5 除遇不可抗力或意外事件外，甲方应确保持续提供租赁房屋的公共设施。甲方和乙方各自承担本合同印花税及与本合同有关的其他税费。

13.6 在乙方遵守中华人民共和国法律及物业管理规定的前提下，甲方确保乙方独自、正常地使用租赁房屋。

13.7 甲方应提供给乙方工商以及税务、注册地址变迁所需的资料，并配合乙方完成公司注册地址变更事宜。

第十四条 乙方的权利和义务

14.1 乙方有义务按照本合同的约定履行本合同项下的义务。乙方确认，租赁房屋应且仅用于本合同第一条所述用途使用，不得用于其它用途或转租第三方。乙方办公行为符合国家相关法律、法规的要求。否则因此而引发的一切责任由乙方承担。

14.2 乙方有义务遵守甲方与物业管理有限公司签订的相关物业管理协议。

14.3 未经甲方事先书面同意，乙方不得在所承租房屋的公共区域的墙壁、地面及标厂顶部展示或树立任何文字、标记或广告，不得在所承租房屋内安装使用烹调、空调和采暖设备。在租赁期间，乙方必须严格遵守国家关于安全的相关法律法规，严禁在乙方承租区域内违法经营，严禁进行有安全隐患的行为，严禁在所承租房屋内存放易燃、易爆等危险物品，因乙方违反有关规定，导致发生的安全事故或引起火灾所发生的经济损失，乙方除应承担相应的法律责任外，并赔偿因此给甲方及其他客户造成的全部经济损失。

14.4 乙方所需各项能源供应量超过甲方承诺指标后，须报甲方批准后方可

增加使用，相关的增容费用由乙方自行承担。

14.5 在租赁期间，乙方必须严格遵守治安保卫工作规章制度，负责所租用区域的治安保卫工作和内部员工、车辆的管理，不得利用所租用区域从事各种违法犯罪活动，按要求规范安装、使用技防设施设备，保证租用区域内的技防、物防设施完好有效，提供本单位基本情况，包括：单位名称、注册地址、法定代表人、从业人员、单位性质、经营范围、保卫工作负责人以及单位内部贵重物品管理措施等情况，因乙方违反有关规定，导致发生的安全事故所发生的经济损失，乙方除应承担相应的法律责任外，并赔偿因此给甲方及其他客户造成的全部经济损失。

14.6 因乙方保管不当或不合理使用致使租赁房屋及其附属设备及设施等发生损坏或故障的，由乙方负责维修，并赔偿甲方由此遭受的损失。

14.7 租赁期间乙方应严格遵守消防管理规定，因乙方的原因或乙方装修施工单位对出租房屋造成损坏或不配合消防整改而影响乙方正常使用租赁房屋的，所有责任由乙方承担，甲方不因此而承担任何责任。

第十五条 违约责任

15.1 在合同有效期内，甲、乙双方应认真、忠实的履行合同的各项约定。合同期内，甲方应保证乙方对租赁房屋的使用，不得将房屋租赁给第三者；乙方在租赁期限内，乙方有下列行为之一的，构成严重违约，甲方有权书面通知乙方单方面终止本合同，合同终止之日为自甲方书面通知到达乙方之日：

- 1 未按本合同第四条关于转租的相关约定执行的。
- 2 未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构，或损坏租赁房屋及其附属设备设施，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正，并恢复原状的；
- 3 擅自改变本合同约定的租赁用途，或利用租赁房屋进行违法违规活动的；
- 4 未按合同约定支付押金、租金（包含物业管理费）、水电费、其他费用等超过 15 天的；
- 5 乙方未按本合同约定擅自提前终止本合同的；

在上述严重违约情形出现而甲方单方面终止本合同的，甲方除行使本合同约定及法律赋予的权利外，还有权没收乙方支付的押金，并以三个月租金及物业费的数额要求乙方支付违约金。如上述违约金不足以弥补甲方因此造成的损失，乙

方应予赔偿。经双方协商,乙方在本合同项下的全额押金可用于抵付部分违约金,若支付的违约金不足抵付甲方损失的,乙方应当补齐违约金。

15.2 甲方有下列行为之一的,构成严重违约,乙方有权书面通知甲方单方面解除合同,合同解除之日为自乙方书面通知到达甲方之日:

- 1 隐瞒产权或房屋重大瑕疵致使乙方无法使用的;
- 2 房屋产权存在纠纷,影响乙方使用的;
- 3 在乙方承租期间,不能履行本合同约定的义务导致乙方不能独自、正常地使用租赁房屋超过 15 天;
- 4 迟延交付房屋达 15 天;
- 5 根据《中华人民共和国合同法》的约定,乙方有权单方解除合同的。

如因以上原因导致乙方解除合同的,甲方应返还乙方已付押金,并按三个月租金及物业费的数额向乙方支付违约金,若支付的违约金不足抵付乙方损失的,还应负责赔偿差额部分。

第十六条 合同变更、终止与解除

16.1 本合同的变更应以双方签字并盖章的书面变更合同为准。

16.2 任何口头形式、信件、数据电文(包括但不限于电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件等)、行为、习惯、交易方式、惯例等均不是变更本合同的约定形式。若采用本款所列形式,既不构成对本合同的变更,也不能减轻或免除任何一方的责任。

16.3 在正常履约情况下,双方应严格履行本合同,任何一方不得擅自变更和解除。如果任何一方非基于法定或约定事由有意变更和解除合同视为违约。违约金按押金计算。

16.4 因不可抗力而致使合同无法履行,甲、乙双方各自承担自己的损失,互不追究责任。同时甲方应退还乙方已交的全部押金。

16.5 如果乙方要求续租,须在合同期满前三个月向甲方发出书面通知,如乙方在此期间内不作通知,则本合同期满时自行终止。

16.6 乙方有下列行为之一的,甲方有权立即终止合同,收回房屋,房屋租赁费押金不予返还,因此造成的损失,由乙方承担:

- (1) 将承租的房屋擅自抵押、转租、转让、转包给其它单位和个人的;
- (2) 将承租的房屋擅自拆改结构或改变用途的;

- (3) 拖欠租金或押金或其他包含物业管理费、水、电等费用累计 30 天的；
- (4) 租用承租房屋进行违法活动的；
- (5) 故意损坏承租房屋的；
- (6) 保管不当或不合理使用导致房屋及其设备设施等损坏，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

16.7 在乙方租赁期间，如因第三人主张权利，致使乙方不能或不能正常对租赁房屋使用的，乙方可以要求减少房屋租赁费或不支付房屋租赁费，并且有权要求甲方赔偿乙方因此所遭受的损失。

第十七条 争议的解决

本合同在执行中发生争议，双方应协商解决，如协商后不能达成一致意见，可向北京市海淀区人民法院提起诉讼解决。

第十八条 本合同签订的同时，乙方须向甲方提供以下文件：《营业执照（复印件）》，企业法定代表人身份证（复印件），原公司国税证、地税证（复印件），组织机构代码证（复印件），或三证统一证件复印件，如在签约时乙方还未完成注册的，可以在完成注册后再提交《营业执照（复印件）》。本合同的未尽事宜，经由双方协商后，可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十九条 本合同一式肆份，自双方签字盖章之日起生效，甲、乙双方各执贰份。

附件一：《承租方的各期租金支付时间》

	支付明细表				
序号	本期租金 起始日期		本期租金 截止日期	小计	付款日期及备注
1	押金			75000	签订合同当日
2	2022/10/15	至	2022/12/31	95000	2022 年 9 月 30 日前
3	2023/1/1	至	2023/3/31	112500	2023 年 12 月 30 日前
4	2023/4/1	至	2023/6/30	112500	2023 年 3 月 30 日前
5	2023/7/1	至	2023/9/30	112500	2023 年 6 月 30 日前
6	2023/10/1	至	2023/12/31	112500	2023 年 9 月 30 日前
7	2024/1/1	至	2024/3/31	112500	2024 年 12 月 30 日前
8	2024/4/1	至	2024/6/30	112500	2024 年 3 月 30 日前
9	2024/7/1	至	2024/10/14	130000	2024 年 6 月 30 日前

甲方（盖章）：北京博亚信诚科技孵化器有限公司

签字：

日期： 年 月 日



乙方（盖章）：

签字：

日期： 年 月 日

