

编号：2024-09-S-C-005-ZSYYZX

前沿科技创新港·金田加速区 房屋租赁合同

出租人：北京亦庄科技成果转化中心有限公司

承租人：北京亦庄科技创新有限公司

2024年9月1日

租赁合同

出租人:

企业名称: 北京亦庄科技成果转化中心有限公司

法定地址: 北京市北京经济技术开发区荣华中路 10 号 1 幢 13 层
2 单元 1601-2

邮政编码: 100176

联系人: 杨亚男

联系电话: 15811160276

承租人:

企业名称: 北京亦庄科技创新有限公司

法定地址: 北京市北京经济技术开发区荣华中路 10 号 1 幢 13
层 2 单元 1606

邮政编码: 100176

联系人: 孙继伟

联系电话: 87227107

北京金田恒业科技有限公司对房屋享有所有权,并将房屋委托出租人经营管理。根据北京金田恒业科技有限公司的委托授权,出租人有权将房屋出租给承租人并享有包括但不限于租赁房屋租金、保证金、物业费等费用的收取,物业管理单位的指定等收益权及其它权利。

依据《中华人民共和国民法典》、《商品房屋租赁管理办法》、《北京市房屋租赁管理若干规定》及有关法律法规的规定,出租人与

承租人在平等、自愿的基础上，就承租人租赁出租人运营管理的北京经济技术开发区康定街 15 号前沿科技创新港·金田加速区 3 号楼 2 层相关事宜达成一致意见签订本合同。

1. 租赁房屋

1.1 承租人所租赁的房屋位于北京经济技术开发区康定街 15 号前沿科技创新港·金田加速区 3 号楼 2 层，租赁房屋的建筑面积为395.81平方米。租赁房屋包括所租赁区域内的房屋及房屋附属配套设施，不含屋顶、外立面、道路、围墙、绿地及空地场所（以下简称“租赁房屋”）。

1.2 设置于该租赁房屋内的公共设施（若有）由出租人或其指定的第三方物业管理单位管理，承租人与出租人及本园区的其他租户、用户有权使用该（些）公共设施。

2. 租赁期

2.1 出租人与承租人约定租赁房屋的租赁期自 2024 年 9 月 1 日 至 2033 年 8 月 31 日，共计 9 年。

3. 租赁房屋用途

3.1 租赁房屋土地用途为工业用地。

3.2 承租人向出租人承诺，承租租赁房屋用于生产、研发等经营行为。

4. 租金

4.1 租金总额及租金标准

本合同项下约定的租金均为含税固定金额，包括净租金和物业费，不因税率变化而调整。

本合同项下租金总额为人民币（大写）叁佰壹拾陆万壹仟伍佰

捌拾叁元捌角壹分（小写：¥3,161,583.81 元），其中不含税金额 ¥ 2,900,535.58 元，增值税金额 ¥ 261,048.23 元。

具体的租金标准（均为固定含税金额）按如下标准计算：

（1）2024 年 9 月 1 日起至 2025 年 2 月 28 日为免租期（装修期），免租期（装修期）内承租人无需支付租赁房屋的净租金，但须支付合同约定的除净租金外的物业管理费及其它相关费用，净租金标准（含税）为人民币（大写）零元/平米·天（小写：¥0 元/平米·天），物业费标准（含税）为人民币（大写）贰角伍分/平米·天（小写：¥ 0.25 元/平米·天）。

（2）2025 年 3 月 1 日起至 2029 年 2 月 28 日，租赁房屋的租金标准（含税）为人民币（大写）贰元肆角叁分/平米·天（小写：¥ 2.43 元/平米·天）。

（3）2029 年 3 月 1 日起至 2033 年 8 月 31 日，租赁房屋的租金标准（含税）为人民币（大写）贰元陆角柒分/平米·天（小写：¥ 2.67 元/平米·天）。

4.2 租金支付

（1）自本合同生效之日起 30 个工作日内，承租人应向出租人支付免租期（装修期）物业费及第一个支付期租金，免租期（装修期）物业费总额为人民币（大写）：壹万柒仟玖佰壹拾元肆角（小写：¥17,910.40 元），第一个支付期收费期间为 2025 年 3 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日，第一个支付期租金总额为人民币（大写）：捌万捌仟肆佰捌拾柒元贰角捌分（小写：¥88,487.28 元）。

（2）租赁期内其他支付期租金均按半年预付，承租人应按照附件 2：《租赁合同缴费明细表》中的金额至迟于上一个支付期届满前

15 日支付下一期租金，如缴付日为国家法定节假日（含双休日），则缴付租金的最后期限截止至该法定节假日后的第一个工作日。

（3）承租人须通过银行转账或支票向出租人支付租金。

4.3 租金发票开具

承租人支付租金至出租人专用的银行账户，出租人收到付款后，于 10 个工作日内向承租人开具相应金额的承租人为付款单位的正式增值税专用发票（增值税税率为 9%，如遇国家税收政策调整，按照相关政策执行）。

如承租人在合同期内有先开具发票后付款的情况，承租人需在开具的发票日期的后 30 个工作日内交付该笔款项，如出租人在 10 个工作日内并未收到该笔款项，承租人需承担赔偿责任，包括但不限于税款、滞纳金、罚款以及相关损失。

5. 租赁保证金

5.1 租赁保证金总额

（1）承租人须支付相当于 90 日租金的金额作为租赁保证金，共计人民币（大写）：捌万陆仟伍佰陆拾叁元陆角伍分（小写：¥86,563.65 元），自本合同生效之日起 30 个工作日内缴纳上述保证金。

5.2 租赁保证金支付

承租人须通过银行转账或支票向出租人指定的银行账户支付租赁保证金。

5.3 租赁保证金收据开具

承租人付租赁保证金至出租人专用银行账户，出租人收到付款后向承租人开具以承租人为付款单位且金额与承租人支付的租赁保证

金金额相等的收据。

6. 租赁房屋的交付

出租人以现状为标准于本合同约定的租赁期开始当日向承租人交付，即租赁房屋的交付日为租赁期开始当日，承租人签署本合同之日起即视为承租人认可租赁房屋的现状，认可租赁房屋符合交付标准。

7. 组成合同文件

7.1 本合同由下列合同文件组成：

- (1) 房屋租赁合同；
- (2) 附件 1：租赁通用条款；
- (3) 附件 2：租赁合同缴费明细表；
- (4) 附件 3：《房屋附属设备设施移交清单》
- (5) 附件 4：《场所出租安全生产管理协议》
- (6) 附件 5：《廉洁合作协议书》
- (7) 附件 6：同意书
- (8) 附件 7：承租人营业执照复印件及法人身份证复印件（加

盖公章）

7.2 在租赁期内，出租人与承租人就租赁事宜所共同签署的书面协议或文件视为本合同的组成部分。

8. 本合同当事人的其他约定

8.1 出租人指定以下账户为本合同项下所有费用的支付账户：

- (1) 账户名称：北京亦庄科技成果转化中心有限公司
- (2) 开户银行：中国工商银行股份有限公司北京自贸试验区支行

行

- (3) 银行帐号：0200316809100260511

8.2 若承租人需要出租人开具增值税专用发票，需向出租人提供真实的以下材料：

- (1) 一般纳税人资格证明复印件，并加盖公章；
- (2) 工商营业执照复印件，并加盖公章；
- (3) 开票信息表（包括单位名称、纳税人识别号、注册经营地、电话、开户银行、银行账号），并加盖公章。

8.3 承租人需指定收取发票的人员：姓名：孙继伟，身份证号：211324198010105046，承租人指定收取发票人员应凭身份证复印件按照出租人业务人员的要求办理领票手续。如由承租人其他人员收取，应提供委托书及本人身份证复印件。

8.4 如发生承租人在承租本合同项下的租赁房屋期间从事违反国家相关法律法规或造成不良影响的行为，出租人有权立即终止合同，且不承担任何因合同提前终止而产生的后果、责任。

8.5 在合同租赁期内，承租人因非不可抗力之因素提前解除合同的，应向出租人支付合同未履行期间内的租金的印花税，具体核算标准以国家相关规定为依据。

9. 本合同当事人承诺按照合同约定行使权利、履行义务，并依法承担相应的法律责任。

10. 本房屋租赁合同中有关词语含义与本合同《租赁通用条款》中的定义相同。

11. 合同生效及其他

11.1 合同订立时间：2024年9月1日

11.2 合同签订地点：北京经济技术开发区

11.3 双方约定本合同自双方法定代表人/授权代表签字/签章并

加盖公司印章时起生效。

11.4 本合同（及附件）一式肆份，出租人和承租人各执贰份。

出租人（盖章）：北京亦庄科技成果转化中心有限公司



法定代表人或其授权代表（签字或签章）：

郭庆绪

时间：2024 年 9 月 / 日

承租人（盖章）：北京亦庄科技创新有限公司



法定代表人或其授权代表（签字或签章）：

郭庆绪

时间：2024 年 9 月 / 日

附件 1—租赁通用条款

1. 词语定义

下列词语除本房屋租赁合同另有约定外，具有且仅应具有本条所赋予的定义：

1.1 **租赁通用条款**：是出租人与承租人根据法律、行政法规规定及房屋租赁的需要共同协商订立的、由双方共同遵守的关于租赁事宜的约定。

1.2 **房屋或租赁房屋**：是指本房屋租赁合同第 1 条所述承租人所租赁的房屋。

1.3 **房屋租赁**：是指出租人将租赁房屋交付承租人使用，承租人向出租人支付租金的行为。

1.4 **租赁期**：是指出租人同意将租赁房屋交付承租人使用的期限。

1.5 **租金**：是指承租人对租赁房屋的使用而须支付给出租人的有偿使用费，即使用租赁房屋的对价。

1.6 **租金起算日**：是指出租人和承租人之间租金计收、承租人应向出租人交纳租金的起始日期；租金起算日应为租赁期的首日。

1.7 **租赁保证金**：是指承租人交付的担保承租人在租赁期内依约履行各项义务的保证金，在整个租赁期间，租赁保证金应由出租人留置和保管，不用于抵扣租金、违约赔偿金以及其他任何费用。

1.8 **建筑面积**：是指租赁房屋中建筑物的可计算面积，包括但不

限于建筑本体、关联体和公摊面积等面积的总和。该面积为计算和确定租金及相关其他费用的基础依据。

1.9 装修改造：装修是指为保护建筑物的主体结构、完善建筑物的使用功能和美化建筑物，采用装饰装修材料或饰物，对建筑物的内外表面及空间进行各种处理的过程。改造是指对原有建筑物进行重建、改建，着眼于满足新的功能需求，提高环境品质，参照原有建筑模式及形式改造旧建筑，改变其结构设计等处理过程。

1.10 违约责任：指合同一方不履行合同义务或履行合同义务不符合约定所应承担的法律责任。

1.11 损失：是指经济损失，除合同另有明确约定外，本合同所述损失均不包含预期经营利润和间接损失。

1.12 不可抗力：指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

1.13 小时或天：本合同中规定按小时计算时间的，从事件有效开始时计算（不扣除休息时间）；规定按天计算时间的，开始当天不计入，从次日开始计算。时限的最后一天是休息日或者其他法定节假日的，以休息日或节假日结束的次日为时限的最后一天，但租赁法律关系终止时除外。时限的最后一天的截止时间为当日 17 时。

1.14 双方：双方是指对承租人和出租人的合称。

2. 租赁房屋的所有权及收益权

北京金田恒业科技有限公司对租赁房屋享有所有权，出租人根据北京金田恒业科技有限公司授权有权按照法律的规定和自己的意愿，将租赁房屋出租给他人并取得相应的收益；承租人确认已知悉租赁房

屋的权属情况及抵押情况，并不持异议。北京金田恒业科技有限公司有权在租赁房屋范围内设置抵押权等担保权利，但该权利的行使以不影响承租人对租赁房屋的使用为前提。

3. 租赁房屋用途

租赁房屋用途由出租人与承租人在本房屋租赁合同中明确约定。承租人保证，在租赁期内未征得出租人书面同意，不得擅自改变租赁房屋的用途，否则出租人有权依据本合同约定解除合同并要求承租人赔偿损失。

4. 租赁房屋的装修改造

4.1 未经出租人的事先书面同意，承租人不得擅自改变或破坏房屋结构及配套设备设施和物品，不得对租赁房屋进行装修改造。

4.2 如承租人确有必要对租赁房屋进行装修改造，则：

4.2.1 承租人须保证其拟进行的装修改造，不应在任何方面实质改变或影响房屋的特性和减少房屋的价值；

4.2.2 租赁期内，承租人如需要装修改造，应在装修改造前至少10个工作日将装修改造方案书面报送给出租人指定的物业管理单位，按照其内部流程进行初审，经出租人及物业管理单位书面同意后，承租人应严格依照获准的申请材料内容进行装修改造和/或安装拆改设备设施。如承租人拟实施的行为须取得相关行政管理部门许可，承租人应及时按相关行政管理部门的要求事先完成各项批准手续（包括但不限于施工许可、消防审批等）。未完成报批手续前且未经物业管理单位及出租人书面同意，承租人不得擅自装修、改变或破坏房屋结构

及配套设施和物品，否则给出租人造成的实际损失由承租人全额赔偿。

承租人应充分考虑其拟实施行为所需的审批流程及时间等问题，如因承租人未办理完毕相关行政管理部门的批准手续，造成其拟实施行为的延期或由此给承租人带来其他损失，均与出租人无涉。

4.2.3 承租人应保证装修改造等工作的施工质量和施工安全均符合国家和北京市、北京经济技术开发区相关法律法规规定和规范要求，承租人应对施工质量和施工安全负责，并承担因工程质量和工程安全问题使承租人自身和出租人产生的全部经济损失（包括直接损失和间接损失）。

4.2.4 租赁期内，承租人需对租赁房屋内消防系统或相关设施、设备进行改造的，相关全部工作（包括但不限于报批报审、设计、施工、检测、验收等）由承租人负责并由其承担相关全部费用。承租人承诺其对消防系统或相关设施、设备的改造应严格按照国家及北京市、北京经济技术开发区相关法律法规，以及相关行政职能部门的规定及要求完成各项手续。因承租人未办理完毕相关行政管理部门规定的手续而产生的一切后果均由承租人承担，与出租人无涉。

4.3 承租人同意：出租人的书面同意不作为减轻或免除承租人应就其行为承担法律法规规定的义务和法律责任的依据。

4.4 在承租人对租赁房屋进行装修改造或在租赁房屋内安装设备的过程中，承租人或承租人的关联第三方应遵守出租人或其委托的管理单位的统一管理，出租人有权进行监督检查，承租人对此应予以积极配合。

5. 房屋租赁期

5.1 房屋租赁期是指公历日期，由出租人与承租人在本房屋租赁合同中明确约定。

5.2 如承租人有意在租赁期届满后继续承租的，应于租赁期届满提前 180 个日历日就续租价格及其他相关事宜与出租人协商一致，并于 10 个工作日内作出书面确认，并于租赁期届满前 90 个日历日与出租人另行签订房屋租赁合同并交纳相应的租金及保证金。承租人书面确认续租后，在同等条件下享有优先承租权。

5.3 承租人未按 5.2 条约定期限协商并形成续租书面确认的，视为承租人不继续承租，除非双方另行达成一致意见，承租人应于租赁期满之日按本租赁通用条款第 11 条约定返还租赁房屋。

5.4 承租人书面告知出租人不续租的或承租人未依约协商并形成续租书面确认的，出租人有权在租赁期满前 90 个日历日内带领第三方客户进入租赁房屋内考察，承租人对此应给予积极配合和协助。如承租人不予积极配合，视为承租人违约并承担 30 个日历日的租金（以违约行为发生当年度租金标准为计算标准）作为违约金。

5.5 出租人同意房屋租赁期内给予承租人一定的期限作为免租期（装修期）。免租期（装修期）内，在本合同项下规定的承租人应遵守和履行的其他一切义务和约束，承租人均应遵守和履行，不得免除。

5.6 双方确认，出租人提供的免租期（装修期）是基于承租人在履行本合同过程中没有重大违约的前提下给予承租人的优惠。在租赁期内，如因承租人原因导致本合同无法继续履行的或因承租人违约导致出租人单方解除本合同的，则承租人不再享受租金优惠，且承租人

应按照优惠前的租金标准补足该房屋租金差额。

6. 租金

6.1 为了承租租赁房屋，承租人应向出租人支付租金，承租人应在合同约定的时间内以人民币向出租人足额支付租金。租金的支付无需出租人的请求或通知。

6.2 房屋租金标准是测算应交纳租金的依据，分为日租金标准或年租金标准。出租人与承租人实际执行的租金标准由双方协商一致后在本房屋租赁合同中明确约定。承租人应根据房屋租金标准按时足额交纳租金。

6.3 租金支付

6.3.1 在租赁期内，全部租金均应以预付方式支付。

6.3.2 承租人应按“房屋租赁合同第 4.2 条租金支付”的约定进行支付。

6.3.3 承租人应以支票或银行转账方式向出租人直接支付租金；承租人每次应支付租金的数额、日期等具体信息，由出租人与承租人在本房屋租赁合同中明确约定。承租人支付租金后，须通知出租人。

6.3.4 出租人收取租金后，向承租人开具相应金额的正式发票。具体票据给付手续按照合同约定办理。

7. 租赁保证金

7.1 在租赁房屋整个租赁期间，租赁保证金是由承租人交付的、担保承租人如约履行其在租赁合同项下各项义务的保证押金。承租人应以银行转账或者支票方式向出租人交付租赁保证金，租赁保证金的

具体数额和支付时间，由出租人与承租人在合同中明确约定。

7.2 在租赁房屋整个租赁期间，租赁保证金不用于抵扣承租人欠付的租金、违约赔偿金以及其他任何费用（包括但不限于因承租人原因导致出租人或第三人所发生的损失）。

7.3 租赁期满或租赁合同解除后，出租人有权将租赁保证金首先用于抵扣应由承租人承担的租金、违约赔偿金以及其他任何应由承租人承担的费用（包括但不限于因承租人原因导致出租人或第三人所发生的损失）。抵扣完毕后如有剩余，剩余部分由出租人如数返还承租人，出租人不为租赁保证金对承租人负有支付利息、资金占用费等相同性质任何其他费用的义务。抵扣完毕如不足，不足部分由承租人在接到出租人书面通知后 10 个工作日内补足。

7.4 租赁期满或租赁合同解除后，在下列条件满足后，出租人将在承租人满足下列全部条件后 30 个日历日，把承租人已付的租赁保证金退还给承租人。

7.4.1 承租人已按照本合同的约定，将租赁标的恢复原状（正常使用造成的磨损除外）或按出租人同意的状态完整交还出租人；

7.4.2 承租人已按照本合同的约定缴清全部应交纳的费用，包括但不限于应交纳而未交纳的租金、物业管理费（如有）、能源费及其他因承租人使用租赁房屋产生的一切费用、违约金、损害赔偿金及由此产生的追索费用；

7.4.3 承租人或其关联公司办理完成变更或注销注册地址或营业地址的工商注销或变更手续。

7.5 该租赁保证金不计利息。

8. 其他费用

租赁期内，与租赁房屋有关其他各项费用的承担方式为：

8.1 租赁房屋的水费、电费、取暖费、制冷费、蒸汽费、电话费、电视收视费、网络通讯费、设备设施检测费用等一切因租赁房屋的使用而产生的费用均由承租人承担。上述费用如需物业管理单位收取或需代收代缴的由出租方指定的物业管理单位收取，在物业管理合同中另行约定。

8.2 承租人的经营活动和日常生活所发生的所有费用、租赁房屋内易损件（包括但不限于各扇出入门、锁、货流门、通道、灯具、强弱电管路、地面、景观、装饰等）及日常消耗品（包括但不限于灯泡、灯管、开关等）更新、更换费用及本合同未约定由出租人承担的费用均由承租人承担。

9. 租赁房屋的交付

9.1 出租人应于租赁期开始当日（即租赁房屋的交付日为租赁期开始当日）将租赁房屋以现状标准交付给承租人。

9.2 同时满足下列条件视为完成租赁房屋的交付：

9.2.1 依合同相关约定，出租人、承租人、物业管理单位三方交接租赁房屋及其附属设施和物品，并在《房屋附属设施设备移交清单》签字；

9.2.2 出租人将租赁房屋的钥匙交付给承租人。

若出租人于租赁期开始当日按照上述约定签署完成《房屋附属设施设备移交清单》，备好租赁房屋钥匙供承租人领取，视为出租人已

履行将租赁房屋依约交付给承租人的义务。

9.3 若承租人于租赁期开始当日未按照上述第 9.2 条约定向出租人办理租赁房屋的交付手续,除因出租人的原因未办理上述手续的,每逾期一日,承租人应按本合同约定的 30 个日历日租金(以首个租赁年度租金标准为计算标准)的千分之一向出租人支付违约金,装修期及计租日不予顺延。逾期 20 个日历日以上的,出租人有权解除合同。

9.4 承租人后续使用租赁房屋需重新进行消防改造,改造工程需按国家及北京市、北京经济技术开发区相关法律法规、有关单位要求及标准进行,由此产生的费用均由承租人承担。若因承租人未进行消防改造导致房屋无法使用的,出租人不承担任何责任。

9.5 消防改造工程竣工验收后,承租人应于政府审批部门验收合格后 10 个工作日内,将工程竣工验收报告、竣工图纸等相关资料需报出租人备案。

10. 租赁房屋的使用

10.1 承租人应按本合同的约定、租赁房屋的性质以及物业管理规定使用租赁房屋,并尽其最大努力以善意和合理的方式保持租赁房屋的安全及自然完好。承租人任何使用、装饰装修、安装、改造等行为均不得减损租赁房屋原有价值。

10.2 承租人如需在租赁房屋内或其相关区域安装或使用任何水、电等设备,必须事先取得出租人书面同意,因承租人的使用需要办理增容,出租方协助办理,所发生的全部费用由承租人负担。

10.3 承租人如未按时缴纳水、电、气、热等能源费用及一切因使用租赁房屋产生的其他费用而给出租人或他方造成经济损失,损失

费用全部由承租人承担。

10.4 租赁房屋内清洁及消防保安工作由承租人自行负责。承租人应根据行业规范要求并确保租赁房屋完好的需要,对自用物业定期进行清洁、维护。承租人须保持所使用范围内的给排水系统畅通完好,如因承租人原因造成下水道堵塞或破损时,应报请租赁房屋的物业管理单位进行清洁和修缮,费用由承租人承担。

10.5 承租人不得在租赁房屋内贮存易燃、易爆、剧毒、化学污染物等危险物品(如确需使用的经出租人同意并报政府审批同意,并承诺妥善保管,加强防护)。研发、生产中产生的异味要妥善处理和排除,不得扩散到公共区域或毗连区域。因承租人原因造成第三方人身、财产损害的,由承租人独立对第三方承担全部赔偿责任;因此给出租人造成任何损失(包括但不限于律师费、赔偿金、利息等),承租人应予以赔偿。承租人不得在租赁房屋地面放置超过设计荷载的物品,出租人批准承租人搬进的营业机具和机械设备应放置在托架上,托架应按出租人的要求安置并足以防止震动和产生噪音,置办托架的费用由承租人自行承担。

10.6 承租人利用租赁房屋开展的各项活动,应严格遵守行政管理部门关于噪音、排污、垃圾处理、节能等环保的管理规定。

10.7 承租人在租赁房屋内,除建筑物内以外的所有对外布置及展示,包括但不限于建筑物外立面或屋顶、围栏设置的广告宣传、灯箱、标牌、标识、旗帜、海报等,需要经出租人书面同意方可进行,且不得违反相关政府管理部门的要求、规格和标准。承租人自行办理相关对外布置及展示全部工作(包括但不限于报批报审、设计、施工

等），并由其承担相关全部费用。

10.8 在租赁期限内，如发生任何与租赁房屋相关的、对任何第三方造成的人身伤害或财产损失，除非该损害系因出租人的过失或故意行为造成，承租人应确保使出租人不承担任何相关的索赔、责任、损害、损失或费用支出。

10.9 承租人必须做好租赁房屋使用中的消防安全防范，组建专门的消防组织，并由专人负责。

10.10 未经出租人书面同意，承租人不得在租赁房屋屋面、外侧、地下等设置任何建筑物、构筑物或设备、设施。

10.11 未经出租人书面同意，承租人不得违规占用园区公共区域（包含但不限于绿地、道路、空地场所、卸货平台等），因占用公共区域给出租人或任何第三方造成损失的，承租人应向受损失方赔偿，且出租人有权立即终止合同，不承担任何因合同提前终止而产生的后果、责任。

10.12 屋顶及外立面的使用权归出租方所有，承租人如需使用需经出租方书面同意，且不得违反相关政府管理部门的要求和标准。

10.13 在租用本合同项下的房屋期间，承租人如发生从事违反国家相关法律法规或造成不良影响的行为，出租人有权立即终止合同，且不承担任何因合同提前终止而产生的后果、责任。

10.14 因承租人在租赁房屋内的任何活动而产生的意外、诉讼等后果及责任，均由承租人自行承担并负责，因该等事件给出租人造成损失的，承租人应向出租人赔偿。

10.15 如出租人发现承租人对国家要求的强制检测项目未按时要求进行检测、保养的，出租人有权对相关设备进行停用，并进行必要的检测、保养，由此产生的费用由承租人承担。

11. 租赁房屋的返还

11.1 承租人应于租赁期届满或租赁合同解除之日返还租赁房屋、组织与承租人相关的全部人员撤离租赁房屋，并将承租人所有和管理的生产经营、办公经营和因其他允许用途所用的全部设备、设施、器具和其他物品，以对租赁房屋不造成损害的合理方式搬离，并将租赁房屋返还给出租人。

11.2 同时满足下列条件视为承租人向出租人返还租赁房屋：

11.2.1 承租人及关联第三方的物品、设备和设施依据本合同相关约定搬离租赁房屋，房屋装修、装饰已按本租赁通用条款 11.4 条约定处理，且经出租人验收认可，租赁房屋处于能让第三人使用的状态；

11.2.2 承租人将租赁房屋的房门钥匙交还给出租人，出租人完全自主控制租赁房屋且出租人能够随时自由出入；

11.2.3 出租人、承租人与物业管理单位按照经三方签字盖章的《房屋附属设备设施移交清单》对租赁房屋及其附属设施和物品验收完毕。

11.3 承租人返还租赁房屋时，出租人与承租人应及时结清各自应当承担的费用，出租人有权要求承租人支付其应当承担的各项费用至出租人专用账户，包括但不限于租金、应付违约赔偿金、对租赁房

屋以及附属设施和物品未按照约定或实物性质使用所产生的损害赔偿金。

11.4 出租人与承租人同意：租赁期届满或租赁合同解除时，出租人均无需就承租人对租赁房屋的装饰装修物的价值对承租人进行任何赔偿或补偿，双方可选用下列任一种方式处理租赁房屋的装修：

（1）租赁期届满或租赁合同解除时，承租人应拆除其对租赁房屋进行的全部装饰装修并承担相关全部费用，将租赁房屋恢复至交付时原貌（经双方同意保留的内部装修、装饰或附属物及因自然属性导致的损耗除外）。如因承租人的拆除行为造成房屋损坏或使用价值降低，承租人应向出租人支付房屋恢复原状所需费用和赔偿出租人因此所受到的损失。

（2）租赁期届满或租赁合同解除时，承租人在组织与其相关的全部人员撤离租赁房屋后，并将承租人所有和管理的生产经营、办公经营和因其他允许用途所用的全部设备、设施、器具和其他物品拆除或搬离租赁房屋后，无须对租赁房屋恢复原状，但承租人须向出租人支付补偿费用，且具体补偿金额须于租赁期届满前 90 个日历日由出租人和承租人以书面形式确定，补偿费用的支付时间是自租赁期届满之日或者租赁合同解除之日起 5 个工作日内。在承租人的拆除和/或搬离过程中，承租人应赔偿出租人因其拆除和/或搬离行为所导致的所有损失。如承租人不能与出租人就装修恢复补偿费用金额达成一致，则租赁房屋的装修处理参照本条款第（1）项执行。

因租赁期届满或租赁合同解除时，承租人不得以任何理由向出租人提出偿还因装修而支出的各种费用，不得要求出租人收购租赁房屋

内的装修和承租人自己增附的各种设施、设备，亦不得要求出租人支付搬运费、撤离费或拆除费。

11.5 承租人同意并承诺：自承租人依约应向出租人返还租赁房屋之日起，未经出租人同意仍滞留在租赁房屋内的物品、设备和设施（包括关联第三方滞留的物品、设备和设施），出租人有权自行处置，承租人不得因此向出租人主张任何权利和请求承担任何费用，并且如因该处置致使出租人负担任何赔偿、罚金、费用支出和损失等，由承租人负责向出租人支付。同时，出租人有权要求承租人按照本合同相关约定承担违约责任。

11.6 承租人同意并承诺：自承租人依约应向出租人返还租赁房屋之日起，承租人未依约返还租赁房屋的，出租人有权按照本条 11.4 和 11.5 款的约定处理租赁房屋装修和承租人及其关联第三方滞留的物品、设备和设施，承租人在任何时候不得就此对出租人提出任何异议，不得要求出租人赔偿损失（包括直接损失和间接损失）和承担任何补偿、赔偿或者费用支付等法律责任。

11.7 承租人或其关联公司应在租赁期满或租赁合同解除之日起 30 个日历日内，办理完毕承租人或关联公司以租赁房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续。

12. 保险

承租人负责对其在租赁房屋内的所有财产（包括但不限于承租人在租赁房屋内的机器、设备、设施、产品等）投保财产险，若承租人未购买上述保险，由此而产生的所有赔偿及责任由承租人自行承担。

13. 租赁房屋的物业管理

13.1 承租人同意，租赁房屋的物业管理事宜由出租人指定的物业管理单位负责，物业服务范围详见出租人与物业管理单位签订的《物业服务合同》。

13.2 与承租房屋的物业管理相关全部事宜所产生的权利义务，包括但不限于房屋及共用设施、设备的维护、维修、公共环境卫生、公共秩序维护等，由出租人与物业管理单位另行签订《物业服务合同》予以确定。

13.3 承租人或承租人的关联第三方应遵守物业管理单位制定的物业管理规定。

13.4 出租人及承租人同意：因物业管理单位未依照《物业服务合同》履行自身义务时，出租人应依据《物业服务合同》行使权利和要求物业管理公司承担责任。但承租人不得因物业管理单位的违约行为而拒绝或者延迟向出租人支付全部或者部分租金。

13.5 自承租人依约应向出租人返还租赁房屋之日起，承租人未依约返还租赁房屋的，出租人或物业管理单位有权限制或自行切断租赁房屋的水、电、气、热等一切能源供应，有权更换租赁房屋钥匙并禁止承租人及其关联第三方再行进入租赁房屋。承租人及其关联第三方因此产生的一切损失均由承租人自行承担，承租人在任何时候不得就此对出租人提出任何异议，不得要求出租人赔偿损失（包括直接损失和间接损失）和承担任何补偿、赔偿或者费用支付等法律责任。

14. 租赁房屋的维修、维护

14.1 租赁期内，租赁房屋内出租人运营管理的资产全部委托给承租人管理。对属质保期内的维修事项（不包括承租人对租赁房屋装

修改造部分及新增设备设施的维修或因承租人原因对租赁房屋造成的损坏或故障），出租人应协助、配合承租人要求产权方履行质保期内的各类维修义务。

14.2 租赁期内，除本条第 14.1 款约定由出租人负责的部分，租赁房屋的维修、维护、运行、保养、更换由承租人负责并承担费用。

14.3 承租人对租赁房屋进行的装修改造和自行增置的设备、设施及自用设备、设施、物品和用具，出租人不承担任何维修、维护义务。承租人应按国家及北京市、北京经济技术开发区相关规范的要求对租赁房屋内相关设备、设施（包括但不限于租赁房屋交付时已有的以及承租人自行增置的设备、设施）按期检测及维修保养；维护记录及检测合格的相关材料应提交出租人备案。

14.4 由于承租人（包括其雇员、访客及授权人士）的过失或过错行为对租赁房屋造成的损坏，由承租人承担有关的维修费用及赔偿费用，出租人不承担任何维修、维护义务。

14.5 租赁房屋内原有设备设施因承租人使用过程中必然消耗的易损件（包括但不限于各扇出入门、锁、货流门、通道、灯具、强弱电管路、地面、景观、装饰等）及日常消耗品（包括但不限于灯泡、灯管、开关等）更新、更换费用由承租人承担。

14.6 对于租赁房屋因自然属性及按照约定或实物性质使用而导致的损耗，承租人不承担赔偿责任。

14.7 租赁房屋范围内的特种设备及其他需要定期检测及维修保养的设备设施需按国家及北京市、北京经济技术开发区相关规范的要求按期检测及维修保养，上述工作由承租人自行或委托物业管理单位

进行并承担相关费用；检测合格底单需向出租人及物业管理单位进行按期备案。承租人须保证租赁房屋装修及其设施、设备处于良好运行状况，否则承租人须承担租赁房屋及设施、设备因未检测、失修或损毁而对任何人造成的人身伤害或财产损失的赔偿责任。

14.8 对通过租赁房屋的水、电、蒸汽、通讯等管道和其它公共设施，出租人在事先通知承租人后，有权派工作人员进入租赁房屋进行有关检查、维修、整改或改建工程，承租人应给予必要的协助；但在遇到紧急事故（包括但不限于水灾、火灾及匪险等）时，出租人可在未事先通知承租人的情况下进入租赁房屋内进行事故处理，并有权暂时终止任何设施运行以进行维修，但必须及时通知承租人。

14.9 承租人应保证承租人及其关联第三方合理使用并爱护租赁房屋。因承租人或承租人的关联第三方保管不当或不合理、不正当使用，致使租赁房屋发生损坏或故障的，承租人应负责维修，并就因此给出租人造成的损失承担赔偿责任。如承租人拒不维修或拒不承担赔偿责任的，出租人可自行或委托其他第三方代为维修或购置新物，费用由承租人承担。

14.10 出租人对租赁房屋进行维修、维护时，承租人应给予积极配合，因承租人原因致使出租人无法正常维修、维护，因此给承租人造成的损失，出租人不承担违约责任及赔偿责任。

15. 转租或提供他人使用

未经出租人事先书面同意，承租人不得在租赁期内将本合同项下所租赁的房屋部分或全部转租给他人，也不能以转让、转借、转包等任何有偿或无偿方式事实上导致租赁房屋由第三方使用。

16. 合同的解除

16.1 经双方协商一致，可以解除本合同。

16.2 因地震等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他损失的情形发生导致本合同目的无法实现，当事人均有权解除本合同，且互不承担违约责任。

16.3 出租人有下列情形之一的，承租人有权单方解除合同：

16.3.1 未按约定时间交付房屋达 30（含本数）个日历日的；

16.3.2 交付的房屋严重危及承租人安全或者健康的；

16.3.3 对租赁房屋无合法管理使用权的；

16.4 承租人有下列情形之一的，出租人有权单方解除合同并提前收回租赁房屋：

16.4.1 延迟支付租金及保证金达 10（含本数）个日历日的；

16.4.2 承租人未按时支付根据本合同约定应由承租人承担的费用（包括但不限于水费、电费、取暖费等），逾期超过 20 个日历日的（含本数）；

16.4.3 擅自将该房屋转租、转让、转借予第三人或事实上导致由第三人使用租赁房屋的；

16.4.4 擅自改变该房屋用途的；

16.4.5 擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的；

16.4.6 承租人违反国家法律法规的相关规定或本合同项下约定的义务性条款，并在出租人发出书面整改通知后 20 日内未予以纠正

的;

16.4.7 承租人擅自中断、停止其业务经营或表示(明示或默示)放弃承租租赁房屋的;

16.4.8 承租人在租赁房屋内的财产被司法部门或相关职能部门查封或扣押,30日内未能解除查封或扣押状态的;

16.4.9 承租人破产或进入清算程序,或第三方向法院申请对承租人进行清算且法院受理该申请的。

当发生上述情形时,本合同自出租人将解除合同通知书送达承租人之日起即行解除。依据本条解除合同时,承租人应按照出租人在解除合同通知书中要求的期限内交还租赁房屋,如承租人未按要求交还,出租人有权自行收回租赁房屋,并要求承租人承担违约责任。

16.5 因本条 16.3 款和 16.4 款的规定解除合同时,解除权人对违约方不承担支付任何补偿、赔偿、违约金、所产生的全部费用和其他任何支出的义务;违约方应在本合同解除之日起 3 个日历日内向解除权人支付相当于出租人与承租人约定的 30 个日历日租金数额(以合同解除当年度租金标准为计算标准)的违约金,并且解除权人因导致合同解除的行为以及合同解除所受到的全部损害和损失超过前述违约金部分,由违约方负责赔偿。

17. 违约责任

17.1 出租人未按本合同约定时间将租赁房屋交付承租人的,每逾期一日应按本合同约定的 30 个日历日租金(以首个租赁年度租金标准为计算标准)的千分之一向承租人支付违约金。逾期 20 个日历

日以上的，承租人有权解除合同。

17.2 承租人未按本合同约定时间向出租人支付租赁房屋租金及保证金的，每逾期一日应按应付未付金额的千分之一向出租人支付违约金。逾期 20 个日历日以上的，出租人有权解除合同。

17.3 租赁期内，出租人需提前收回租赁房屋的，应提前 90 个日历日通知承租人，出租人将已收取的租金扣除承租人应支付的租赁房屋租金和其他各项费用后的余额退还承租人，并支付给承租人相当于本合同约定的 90 个日历日租金数额（以收回租赁房屋当年度租金标准为计算标准）的违约金。

17.4 承租人未按约定承租租赁房屋，或者在租赁期内需提前退租的，应提前 90 个日历日通知出租人，支付给出租人相当于 90 个日历日租金数额（以退租当年度租金标准为计算标准）的违约金及免租期（装修期）的租金，且保证金不予退还。

对于承租人已交付给出租人的租金，出租人在扣除承租人应支付的租赁房屋租金、其他各项费用和违约金后还有剩余的，出租人应将该余额退还给承租人；承租人已交付的租金及租赁保证金不足支付前述总金额的部分，由承租人负责向出租人补交。

17.5 承租人在租赁期满或合同解除时，未按本合同约定时间返还租赁房屋的，每逾期交付租赁房屋一日除应向出租人支付租赁房屋占用费（以应返还租赁房屋当年度租金标准为计算标准）外，同时按照本合同约定的 30 个日历日租金（以应返还租赁房屋当年度租金标准为计算标准）的千分之一向出租人支付违约金。

17.6 出租人、承租人均应谨慎行使和履行相关法律法规规定的

以及本合同中约定的相关权利和义务，任何一方因未正当行使其权利、未履行或未完全履行其应尽义务，而给另一方造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

17.7 除本合同另有约定外，出租人、承租人因违反本合同约定应支付的违约金、赔偿金或其他本合同约定应由违约方承担的费用，违约方应在对方发出书面通知的要求期限支付上述款项。

17.8 由于承租人原因致使租赁物业（包括但不限于租赁物业内房屋、相关设备、设施等）发生毁损、灭失的，承租人应负责赔偿出租人因此发生的全部损失（包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费等）。

17.9 由于出租人原因致使承租人所有的在租赁物业内的设备、设施发生毁损、灭失的，出租人应负责赔偿承租人因此发生的直接损失（包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费等，但应扣减承租人从保险公司取得的赔偿金额）。

17.10 租赁期届满或合同提前解除情形下，承租人或其关联公司未按合同约定办理完成注册地址或营业地址的变更或注销工商手续，每逾期一日应按本合同约定的 30 个日历日租金（以首个租赁年度租金标准为计算标准）的千分之一向承租人支付违约金。

18. 不可抗力

由于不可抗力事件致使本合同不能按约定得到履行时，遇有上述不可抗力事件的一方应立即将事故情况通知对方，并应在 20 个日历日内，提供事件详情及本合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行的理由的有效证明文件。按照事件对履行合同影响的程度，由双方协商决定是否解除本合同，或者部分免除履行本合同的责任，或者延

期履行本合同。

19. 合同争议的解决办法

本合同项下或与本合同相关事宜发生的争议，由双方当事人通过友好协商方式解决或申请调解解决；协商或调解不成的，依法向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

20. 其他约定事项

20.1 承租人承诺：在承租期内，承租人的关联方、员工、代表、代理人、承租人访客、经出租人书面同意的次承租人和受承租人雇佣的第三方（统称“承租人的关联第三方”）对租赁房屋采取的所有行为，包括但不限于使用、装饰、装修、毁损等，均视为是承租人行为，由承租人依照本合同约定对出租人履行义务和承担责任。

20.2 租赁期间，承租人如需使用租赁房屋地址作为其或控股、参股公司工商注册地址或经营办公地址的，应符合北京经济技术开发区管理委员会（以下简称“管委会”）及园区的产业定位并经管委会有关批准程序前提下，出租人可配合办理相关工商登记或变更手续。

20.3 承租人或承租人关联第三方的物品，由承租人或承租人关联第三方自行负责保管。

20.4 承租人同意配合按照政府及出租方的要求，按时上报产值、税收及防疫等相关数据。

20.5 本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，并经双方签字盖章确认。附件与本合同具有同等的法律效力。

20.6 本合同项下需要送达的所有通知或者其他文件均应通过专

人送达方式或邮寄（邮资预付）方式或者快递方式，送达至本合同文首所述法定地址，致承租人的函件、通知等文件可送达至租赁房屋地址。按照上述方法送达的通知或文件应按以下约定确定送达及送达时间，即以专人送达的，在送达至收件方的法定地址时；以邮寄方式或者快递方式送达的，则在依照本合同文首所述法定地址和联系人以足够邮资或足够快递费用寄出时起的第五个工作日。因接收方原因导致通知、函件或者其他文件无法送达的，包括拒收、退信、无权利人代收等，通知、函件或者其他文件寄出日视为实际送达日，相关责任由接收方承担。

本合同文首所述双方的企业名称、法定地址或联系人如发生变更的，发生变更一方应自变更时起5个工作日内以书面方式（加盖变更方公章）通知对方；否则对方依照本合同文首所述法定地址和联系人并根据前述约定进行送达的，发生变更一方不得以变更事项对送达提出任何异议。

20.7 本合同及其附件仅约束双方，并且构成双方就本合同的标的事项的完整的合同，取代双方此前就本合同标的事项所做的任何口头或书面的协议、合同、备忘录或其他往来函件。

20.8 本合同具有可分割性，即本合同中的任何条款无论因何种原因完全或部分无效或不具有执行力，不应影响本合同其他条款的效力和执行。

附件 2—租赁合同缴费明细表

缴费明细表						
合同编号：2024-09-S-C-005-ZSYYZX						
出租人：北京亦庄科技成果转化中心有限公司						
承租人：北京亦庄科技创新有限公司						
合同期限：9 年		付款周期：半年付		合同总金额：3,161,583.81 元		
合同不含税总金额为：2900535.58 元				税额：261048.23 增值税税率：9%		
租赁期		周期时长	起始日期	截止日期	应付款日期	应付款金额（元）
免租期	181	2024-09-01	2025-02-28	合同生效 30 个工作日内		17,910.40
1	92	2025-03-01	2025-05-31	合同生效 30 个工作日内		88,487.28
2	183	2025-06-01	2025-11-30	2025-05-15	176,012.75	
3	182	2025-12-01	2026-05-31	2025-11-15	175,050.93	
4	183	2026-06-01	2026-11-30	2026-05-15	176,012.75	
5	182	2026-12-01	2027-05-31	2026-11-15	175,050.93	
6	183	2027-06-01	2027-11-30	2027-05-15	176,012.75	
7	183	2027-12-01	2028-05-31	2027-11-15	176,012.75	
8	183	2028-06-01	2028-11-30	2028-05-15	176,012.75	
9	182	2028-12-01	2029-05-31	2028-11-15	183,790.42	
10	183	2029-06-01	2029-11-30	2029-05-15	193,396.72	
11	182	2029-12-01	2030-05-31	2029-11-15	192,339.91	
12	183	2030-06-01	2030-11-30	2030-05-15	193,396.72	
13	182	2030-12-01	2031-05-31	2030-11-15	192,339.91	
14	183	2031-06-01	2031-11-30	2031-05-15	193,396.72	

15	183	2031-12-01	2032-05-31	2031-11-15	193,396.72
16	183	2032-06-01	2032-11-30	2032-05-15	193,396.72
17	182	2032-12-01	2033-05-31	2032-11-15	192,339.91
18	92	2033-06-01	2033-08-31	2033-05-15	97,226.77

附件 3—房屋附属设备设施移交清单

编号	名称	数量	备注
1			
2			
3			
4			
5			
6			
7			
8			
9			
10			
11			
12			
13			
14			
14			
15			
16			
17			
18			

附件 4—场所出租安全生产管理协议

甲方（出租单位）：北京亦庄科技成果转化中心有限公司

单位地址：北京市北京经济技术开发区荣华中路 10 号 1 幢 13 层 2 单元 1601-2

乙方（承租单位）：北京亦庄科技创新有限公司

单位地址：北京市北京经济技术开发区荣华中路 10 号 1 幢 13 层 2 单元 1606

出租场所地址：北京经济技术开发区康定街 15 号前沿科技创新港·金田加速区 3 号楼 2 层

为明确甲、乙双方的安全生产责任，确保租赁期间的安全生产，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国民法典》、《北京市安全生产条例》及其他法律、法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经双方协商一致，签订本协议。

一、甲方安全生产权利和义务

1. 甲方应认真贯彻执行安全生产法律、法规、规章等，并有权对乙方执行有关安全生产的法律法规和国家标准、行业标准的情况进行监督检查，确保租赁场所的安全生产，督促乙方依法履行安全生产主体责任。

2. 甲方有权要求乙方提交和现场调阅有关安全资质、安全规章制度、安全技术措施、安全培训等安全生产资料。

3. 甲方有权随时对乙方的生产场所、办公生活场地进行安全监督检查，发现事故隐患，责令乙方立即整改排除。

4. 甲方有权根据现场的检查记录，依据有关法律法规的规定，对乙方安全生产工作评价，并视具体情况扣除部分或全部安全生产保证金。

5. 甲方应查验乙方的相关资质证照，并复印留存。

6. 甲方有责任明确内部管理部门对租赁场所的安全生产进行综合管理，督促协调乙方做好安全生产工作。

7. 甲方人员进入租赁场所必须遵守乙方安全管理规定，配合乙方安全管理人员的工作。

8. 甲方不得对乙方提出不符合安全生产法律、法规和强制性标准规定的要求。

二、乙方安全生产权利和义务

1. 乙方应当提供在租赁场所生产经营的企业法人营业执照或个体工商户营业执照、组织机构代码证、法定代表人身份证、有关许可证等有效证照的原件。

2. 乙方应当认真贯彻执行国家相关安全法律法规，依法设立安全生产管理机构，明确专（兼）职安全管理人员，建立安全生产责任制，制定安全管理规章制度和操作规程，制定并按规定演练应急救援预案。

3. 凡涉及消防、安全许可的，乙方应在取得相应的安全生产许可后，方可开展生产经营活动；凡涉及特种设备的，乙方应取得相应的检验检测合格证书后，方可投入生产经营。

4. 乙方应当保证安全生产所需的投入，按规定提取和使用安全

生产费用。

5. 乙方应当按规定开展安全生产隐患排查治理工作，及时消除事故隐患，落实安全防范措施，预防各类事故发生。

6. 乙方应当依法做好从业人员的安全教育培训工作，提高员工的安全生产意识和自我保护能力，督促员工自觉遵守安全管理制度；从业人员未按规定经过安全培训且考核不合格，一律不得上岗。

7. 乙方应当按照相关规定为本单位从业人员免费提供合格的劳动防护用品，并督促教育其正确佩戴和使用。

8. 乙方应当做好定期和日常的安全检查工作，做好用电安全管理，严禁乱接乱拉电线，保持用电设施的完好；做好防火防汛工作，按规定配备并维护好消防器材和防汛物资。

9. 租赁场所的装修和设备安装应符合有关技术标准和消防等安全要求，不得破坏建筑结构。凡涉及国家规定需要审查验收后方可使用的，乙方应按国家有关规定处理，及时办妥相关手续。

10. 未经甲方书面同意，乙方不得擅自搭建、改建、改变租赁房屋使用性质，不得擅自转租。

11. 乙方不得损毁、丢失甲方原有消防设施；乙方应当按规定配置、维护保养消防设施（消火栓、灭火器、自动报警装置、自动灭火装置等消防设施），不得堵塞消防疏散通道。

12. 乙方对确定为重大危险源或重大安全隐患的，应按有关规定报告市、区负有安全生产监督管理职责的部门，并告知甲方。

13. 因乙方的原因造成甲方设备损毁、或人员伤亡事故，乙方应当负责赔偿甲方相应损失。

14. 一旦发生安全事故，乙方应当立即启动应急预案，积极组织

现场抢救，防止事态扩大，并在1小时内向政府有关部门和甲方报告；同时，要保护好现场，积极配合政府有关部门或甲方组织的事故调查工作。

15. 乙方如有以下情况，甲方有权单方立即终止本场所的租赁协议，由此造成的一切损失均由乙方承担。

(1) 违反国家有关法律、法规，违法生产、经营。未按规定登记注册以及无证、无照、无安全生产资质从事生产经营的。

(2) 不接受甲方的安全生产管理，安全生产管理不到位。

(3) 改作生产、使用、储存、经营易燃易爆危险化学品场所的。

(4) 存在重大安全隐患且整改不及时、不充分的。

(5) 擅自转租或转借出租场所。

(6) 发生伤亡事故不及时报告或不及时组织抢救。

三、其他条款

1. 甲乙双方需授权专人在租赁场所就安全生产条件进行现场交接，并经甲、乙双方授权代表签字确认。交接时根据现场实际情况进行现状交接；交接后，如不符合安全生产条件，由乙方负责整改，直至符合安全生产条件后，乙方方可开展生产经营活动。

2. 乙方在承租场所发生的安全事故或造成第三方伤害的，均由乙方负责进行赔偿。

3. 其他事项：双方应承担安全生产法律、法规、规章等规定的相应法律义务及责任。

四、效力及其他

1. 本协议经双方加盖公章后生效，自相应租赁合同终止，且乙

方腾出租赁场所、撤出全部人员、履行完相应租赁合同及本协议的全部义务时终止。

2. 本协议未尽事宜由甲乙双方协商解决，协商不成，提交租赁房屋所在地有管辖权的人民法院进行裁决。

甲方（盖章）：北京亦庄科技成果转化中心有限公司



日期：2024年9月1日

乙方（盖章）：北京亦庄科技创新有限公司



日期：2024年9月1日

附件 5—廉洁合作协议书

为了规范采购行为，保证甲乙双方全面、合法、正常地开展业务合作，防止各种违法、违纪、违规行为的发生，杜绝采购之中的不正之风，保证合同执行过程的公开、公平、公正、诚信、廉洁，经协商，甲乙双方同意订立廉洁合作协议如下：

一、甲方廉洁管理职责：

1. 甲方有责任向乙方介绍本单位有关廉政管理的各项制度和规定。

2. 甲方有责任对单位采购人员进行廉洁教育，要求其所属员工：

（1）不得向乙方及其工作人员索要和收受回扣；

（1）不得接受乙方及其工作人员以任何名义赠送的“红包”、礼品、礼券（现金）等；

（3）不得在乙方报销任何应由个人支付的费用；

（4）不得参加乙方及其工作人员组织的可能对公正执行公务有影响的宴请、娱乐和旅游等一切活动；

（5）不得要求或者接受乙方及其工作人员为其住房装修、婚丧嫁娶等提供方便；

（6）甲方人员参加乙方单位的宴请及各种会议，需经主管领导同意。

3. 甲方有权对乙方在采购工作中的廉洁情况实行监督。

4. 甲方人员在采购工作中发现乙方单位有不廉洁的行为，应及时采取措施，终止其不廉洁行为的继续发生，并报告主管领导。

二、乙方廉洁管理职责：

1. 乙方应了解甲方单位有关廉洁管理方面的各项制度和规定，并遵守执行。

2. 乙方有责任对本单位人员进行廉洁教育（包括宣导甲方单位制定的有关廉洁方面的制度和规定）。

3. 乙方不得或要求其所属员工不得：

（1）向甲方及其工作人员提供 赠送“红包”、礼品、礼券（现金）等；

（2）为甲方及其工作人员报销和支付任何个人消费的费用；

（3）以考察、参观、洽谈业务、签订合同等的借口邀请甲方及其工作人员参加由乙方支付的宴请、娱乐以及旅游等一切活动；

（4）为甲方及其工作人员购置或提供通讯工具、交通工具、家电和其他贵重物品；

（5）为谋取不正当利益擅自与甲方工作人员就供应关系的各项相关事项进行私下商谈或者达成默契。

4. 如乙方确有特殊情况需宴请甲方人员或向甲方人员赠送礼品、礼券（现金）应先征得甲方单位主管领导的同意并报送甲方人员的名单。

5. 乙方在相关采购项目中发现甲方人员有不廉洁行为，应及时采取措施，积极有效地终止其不廉洁行为的连续发生，并及时告知甲方单位主管领导。

6. 乙方在相关采购项目中采用不正当的手段拉拢甲方人员，损害甲方利益，甲方有权根据具体情节和因此造成的甲方经济损失在乙方相应款项中扣除，直至解除或终止合同，移交司法机关处理。

7. 如乙方在相关采购项目中贿赂甲方人员，被检察机关立案查处的，甲方有权解除或终止合同，且乙方应赔偿由此给甲方单位造成的损失。

8. 乙方任何人员发生本第二条第3款项下行为或其他行为，向甲方人员行贿，无论是甲方索贿，还是乙方主动行贿，一旦此事被确认，甲方有权采取下述任一方式进行处理：

(1) 每发生一次，乙方支付合同额10%作为违约金，如该违约金不足以弥补甲方的损失，乙方还应予以补足；

(2) 选择直接解除合同，并要求乙方赔偿因此给甲方所造成的损失。

三、本协议未尽事宜，由双方友好协商解决。

四、本协议诉讼管辖法院适用双方签订的《房屋租赁合同》的约定。

甲方（盖章）：北京亦庄科技成果转化中心有限公司



日期：2024年9月1日

乙方（盖章）：北京亦庄科技创新有限公司



日期：2024年9月1日

附件 6—同意书

北京金田恒业印刷有限公司（以下简称“产权人”）为位于北京经济技术开发区 74 号街区 74M3 (B) 地块（康定街 15 号）的房屋所有权人，房屋所有权证编号京（2023）开不动产权第 0017503 号，土地使用权证编号开有限国用（2004）第 52 号。

2022 年 12 月 27 日产权人与北京亦城创新城市科技有限公司签署《租赁运营合同》，北京亦城创新城市科技有限公司为上述房屋的承租运营方。

兹同意北京亦城创新城市科技有限公司（以下简称“承租运营方”）在不违反与产权人签署《租赁运营合同》内容的前提下，对上述房屋进行整体或者部分转租及运营管理，并自行就上述房屋办理相关转租手续：

1. 承租运营方与拟承租第三方自行协商上述房屋的租赁范围、租金等租赁相关事宜，确定转租上述房屋的租赁合同文件，以自己的名义签署并履行租赁合同，承租运营方与承租第三方自行承担双方之间租赁合同的法律责任。

2. 承租运营方如需指定物业管理单位提供物业管理服务，以自己的名义签署并履行物业服务合同，并自行承担物业服务合同的法律责任。



产权人（盖章）：

签署日期：2023年9月1日

名称变更通知

北京金田恒业印刷有限公司：

北京金田恒业印刷有限公司于2023年11月27日经我局批准，名称变更为北京金田恒业科技有限公司。

特此通知



附件 7—承租人营业执照复印件及法人身份证复印件



统一社会信用代码
91110302700244145L

营业执照

(副本)(1-1)



名称 北京亦庄科技创新有限公司
类型 有限责任公司(法人独资)
法定代表人 孟彦
经营范围

技术开发、技术咨询、技术转让、技术服务；劳务派遣；出租商业用房、办公用房；物业管理；会议服务；承办展览展示活动。(市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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 21421.78779万元
成立日期 2000年03月06日
营业期限 2019年10月12日至 长期
住所 北京市北京经济技术开发区荣华中路10号1幢13层2单元1606



登记机关

2022 年 08 月 18 日

姓名 孟彦
性别 女 民族 汉
出生 1977年2月19日
住址 北京市西城区集体户16
铺炕街6号
公民身份号码 412827197702190085



 中华人民共和国
居民身份证

签发机关 北京市公安局西城分局
有效期限 2005.10.25-2025.10.25

关联交易情况说明

一、关联交易发生背景

北京亦庄科技创新有限公司（以下简称“科创公司”）拟租赁前沿科技创新港金田加速区3号楼2层，建设国防服务中心。根据公司《关联交易管理制度》，现对本次关联交易事项予以说明。

科创公司是北京亦庄投资控股有限公司的全资子公司，也是创新公司全资母公司，以科技服务为主业，以军民融合和知识产权为特色，积极对接“三城”创新资源、打通军地对接渠道、构建科技服务生态、探索成果转化机制，着力建设成为资源集聚型的“一站式”科技服务平台。科创公司已租赁3号楼负1层、1层、4-6层。

本次关联交易符合公平、公正、公开的原则，遵循市场定价、具有必要性、合理性和公允性，不存在影响公司的经营独立性，不存在通过关联交易调节公司收入利润或成本费用，对公司利益输送，损害公司及非关联股东利益的情形。

二、涉及关联方的主体资格

详见附件1《北京亦庄科技创新有限公司营业执照》。

三、关联交易的有关协议

详见附件2《前沿科技创新港·金田加速区房屋租赁合同》。

四、关联交易定价依据及交易测算

本次关联交易费用参照已租赁空间租金标准，拟定 2024 年 9 月 1 日起至 2025 年 2 月 28 日为免租期即装修期，2025 年 3 月 1 日起至 2029 年 2 月 28 日租金 2.43 元/平米/天，2029 年 3 月 1 日起至 2033 年 8 月 31 日 2.67 元/平米/天（涨幅 10%）。

五、关联交易的影响

本次关联交易是以市场价交易的真实交易，严格遵守诚实守信不损害公司及非关联股东合法权益为原则。本次关联交易，由于双方相互了解，彼此信任，出现问题易于协调解决，交易能高效、有序的进行，对于优化企业资本结构，提高资产盈利能力，保证企业生产经营快速发展等方面具有积极作用。

六、其他情况说明

无。

附件：1. 《北京亦庄科技创新有限公司营业执照》

2. 《前沿科技创新港·金田加速区房屋租赁合同》

招商运营中心

2024 年 8 月 28 日

北京亦庄科技成果转化中心有限公司

关联交易明细单

承办部门	招商运营中心	日期	2024 年 8 月 28 日	
交易方情况	公司名称	北京亦庄科技创新有限公司		
	关联关系	控股关联		
交易详情	交易内容	北京亦庄科技创新有限公司租赁北京经济技术开发区康定街 15 号前沿科技创新港•金田加速区 3 号楼 2 层, 租赁面积 395.81 平方米, 租赁期自 2024 年 9 月 1 日至 2033 年 8 月 31 日, 共计个 108 月, 租金总额 3161583.81 元。		
	定价依据	成本加成法		
	交易金额	3161583.81	币种	人民币
	是否纳入年度预算	-	预算金额	-
交易签订依据		内部决策		