

合同编号：

# 房屋租赁合同

出租方：北京福泉投资有限公司



承租方：北京晓奥东威消防科技有限公司



签订日期：2024 年 11 月 8 日

出租方：北京福泉投资有限公司（以下简称甲方）

公司送达地址：北京市海淀区温泉镇高里掌路1号院23号楼4层

法定代表人：毕胜

联系电话：**010-62400325**

承租方：北京晓奥东威消防科技有限公司（以下简称乙方）

公司送达地址：北京市海淀区温泉镇高里掌路3号院17号楼3单元3层301

法定代表人：张硕

联系电话：

甲乙双方经友好协商，根据《中华人民共和国民法典》的有关规定，立约签署本房屋租赁合同(以下简称“本合同”)，共同遵照执行：

### 第一部分 租赁房屋

一、甲方同意将位于 北京市 海淀区高里掌路3号院17号楼3单元3层301 房产租赁给乙方使用(详见附件1,该图仅供确定租赁房屋位置之用)。

二、租赁房屋建筑面积为770.58 平方米。

三、租赁期间房屋的使用权归乙方。但甲方对该房屋拥有所有权或独立使用权的房屋外墙、屋顶、地下空间、及房屋的附属配套设施(如自行车位、汽车车位)的规划权，乙方均应当在甲方的指导和批准下使用。

### 第二部分 租赁用途

乙方租赁房屋用途仅限于办公，而不作任何其他用途。

### 第三部分 租赁期限

一、本合同租赁期限自2024 年12月01 日 起至2028年11月30日届满。

### 第四部分 租赁费用、保证金、其他各项费用及支付方式

一、租赁费用：

本合同所述租赁费用包括租金、物业管理费。乙方不得以任何理由扣减和抵消租

赁费用。

本条所称的租赁费用，并不是乙方所需缴纳的全部费用。

1. 1租赁费用：

1、甲乙双方经协商一致同意，2024年12月01 日-2024 年11月30日期间租赁费用按2.8 元/天平米收取。2024 年 1 2 月01日-2026年 1 1 月30日期间租赁费用按2.97 元/天平米收取，2026 年12 月01日 - 2027 年 1 1 月30日期间租赁费用按3.15 元/天平米收取。其中，物业费按4.95 元/月平米收取。

2、乙方在租赁期间需向甲方委托的物业公司支付物业费，由物业公司给乙方开具物业费发票。

租金各期租赁费用详见下表：

| 序号 | 支付日          | 期间                      | 租金（元）         | 物业费(元)      |
|----|--------------|-------------------------|---------------|-------------|
| 1  | 2024. 11. 15 | 2024. 12. 1-2025. 2. 28 | ¥185,440.08   | ¥11,443.11  |
| 2  | 2025. 2. 15  | 2025. 3. 1-2025. 5. 31  | ¥185,440.08   | ¥11,443.11  |
| 3  | 2025. 5. 15  | 2025. 6. 1-2025. 8. 31  | ¥185,440.08   | ¥11,443.11  |
| 4  | 2025. 8. 15  | 2025. 9. 1-2025. 11. 30 | ¥185,440.08   | ¥11,443.11  |
| 5  | 2025. 11. 15 | 2025. 12. 1-2026. 2. 29 | ¥185,440.08   | ¥11,443.11  |
| 6  | 2026. 2. 15  | 2026. 3. 1-2026. 5. 31  | ¥185,440.08   | ¥11,443.11  |
| 7  | 2026. 5. 15  | 2026. 6. 1-2026. 8. 31  | ¥185,440.08   | ¥11,443.11  |
| 8  | 2026. 8. 15  | 2026. 9. 1-2026. 11. 30 | ¥185,440.08   | ¥11,443.11  |
| 9  | 2026. 11. 15 | 2026. 12. 1-2026. 2. 28 | ¥197,393.70   | ¥11,443.11  |
| 10 | 2026. 2. 15  | 2026. 3. 1-2026. 5. 31  | ¥197,393.70   | ¥11,443.11  |
| 11 | 2026. 5. 15  | 2026. 6. 1-2026. 8. 31  | ¥197,393.70   | ¥11,443.11  |
| 12 | 2026. 8. 15  | 2026. 9. 1-2026. 11. 30 | ¥197,393.70   | ¥11,443.11  |
| 13 | 2027. 11. 15 | 2027. 12. 1-2027. 2. 28 | ¥197,393.70   | ¥11,443.11  |
| 14 | 2027. 2. 15  | 2027. 3. 1-2027. 5. 31  | ¥197,393.70   | ¥11,443.11  |
| 15 | 2027. 5. 15  | 2027. 6. 1-2027. 8. 31  | ¥197,393.70   | ¥11,443.11  |
| 16 | 2027. 8. 15  | 2027. 9. 1-2027. 11. 30 | ¥197,393.70   | ¥11,443.11  |
| 17 | 2027. 11. 15 | 2027. 12. 1-2028. 2. 28 | ¥210,050.48   | ¥11,443.11  |
| 18 | 2028. 2. 15  | 2028. 3. 1-2028. 5. 31  | ¥210,050.48   | ¥11,443.11  |
| 19 | 2028. 5. 15  | 2028. 6. 1-2028. 8. 31  | ¥210,050.48   | ¥11,443.11  |
| 20 | 2028. 8. 15  | 2028. 9. 1-2028. 11. 30 | ¥210,050.48   | ¥11,443.11  |
| 合计 |              |                         | ¥3,902,872.16 | ¥228,862.20 |

4、甲乙双方一致同意，乙方将租赁保证金汇至以下账户：

账户名称：北京福泉投资有限公司

账 号：0410000103000007454

开户行：北京农村商业银行股份有限公司温泉支行

5、乙方将各期租金汇至以下账户：

账户名称：北京福泉投资有限公司

账号：**1101040160000818756**

开户行：杭州银行股份有限公司北京分行

6、乙方将物业费汇至以下账户：

公司名称：北京中经世纪科技园管理股份有限公司

开户行：中国光大银行股份有限公司北京学清路支行

开户账号：**35600188000008178**

如上述信息发生变更，甲方应提前以书面形式通知乙方。

1.2 租赁费用付款方式：按季度支付；

在签署本合同三个工作日内，乙方向甲方支付三个月的租金，向甲方委托的物业公司支付三个月的物业费；以后应在每三个月的15 日前付清下一季度租金及物业费。

1.3 物业管理费：

按照甲方委托的物业公司规定的费用及甲方约定的付款方式执行。

二、租赁费用调整：

本合同期限届满，如乙方于租赁期限内遵守本合同约定的前提下，若乙方有意继续承租的，应在租赁期限届满前不少于90日以书面形式向甲方提出续租要求，其租赁费用以当时市场租赁费用水平为准由双方商定。商议不成的，乙方应在租赁期届满之日全部撤离甲方房屋。

三、保证金：

3.1 在签署本合同三个工作日内，乙方应向甲方缴付相当于三个月租赁费用的保证金，作为乙方如约履行本合同各项条款的保证金，保证金总额为人民币 196883.19 元(大写：壹拾玖万陆仟捌佰捌拾叁元壹角玖分)。

3.2 如乙方违反本合同，甲方有权使用或扣留全部或部分保证金抵偿由乙方之违约行为造成的甲方损失以及应支付给甲方的违约金。保证金不足以抵偿的部分，由乙方补足。甲方扣除保证金后，乙方须在接到通知后七天内将保证金补足到上述(3.1)款约定的数额，如乙方未自动补交上述费用的，则乙方的行为表示其

将单方面解除与甲方租赁合同，并承担相应违约责任。

3.3 当本合同期限届满，甲方应当在乙方归还租赁房屋，完全履行本合同项下义务，结清所有费用后15个工作日内将保证金无息退还给乙方。

#### 四、其他费用

4.1 税费：租赁期间所产生的相关税费，由甲乙双方根据国家相关法律法规自行承担并合理交纳。

4.2 租赁期间乙方因正常经营、使用之需要的水电费、电话费、有线电视费、网络使用费、车位费等均由乙方承担，如遇到该部分费用发生国家或当地政策性调整时，乙方应当按照调整后的费用交纳。

#### 五、支付方式：

乙方应当将有关租赁费用及支付的其它款项在本合同约定时间内付至甲方指定的银行及帐户。

#### 六、发票开具：

甲方在收到租金后按照乙方提供信息开具合规发票。若乙方要求甲方开具增值税专用发票，需向甲方提供乙方一般纳税人信息。

乙方开票信息(选用)：

1. 单位名称：北京晓奥东威消防科技有限公司
2. 纳税人识别号91110108MA01BGTG7F
3. 注册地址：北京市海淀区高里掌路3号院23号楼1层101
4. 联系电话：010-83703051
5. 开户银行(开户许可证)：中国建设银行股份有限公司北京橙色年代支行
6. 银行账号(开户许可证)：11050170830000000022

乙方应当将有关租赁费用及支付的其他款项在本合同约定时间内以人民币形式付至甲方指定的银行及帐户。甲方有权变更指定的银行及帐户，但应提前十五日通知乙方。

### 第五部分 房屋修缮

一、租赁期间，甲方应负责房屋主体结构、附属设备设施以及公共空间的正常维修(如乙方装修而造成上述部位损坏除外)，乙方租赁房屋内部除主体结构、附属设备设施之外的其他事项，由乙方负责妥善看管并负责修缮。

二、租赁期间，如房屋发生非因乙方原因造成的自然损坏，或屋面漏水、隐蔽线路故障，影响乙方正常办公使用事由的，甲方予以修缮。（由于乙方延误的除外），甲方超过30天未予处理的，乙方有权自行修缮，并依据发票向甲方报销。

## 第六部分 房屋的交接和接受

一、甲方已经将租赁房屋及其周边环境对乙方进行了解释，乙方已经对租赁房屋的现状有了充分的了解。乙方同意按照房屋的现状来接收房屋，并对房屋状况承诺不再提出异议，以及不将就此向甲方主张任何违约责任及损失赔偿。

二、甲方应于2022年12月1日前将租赁房屋交付给乙方。交付时，双方签署《房屋交割清单》（附件2）。但若根据合同约定，乙方在交付日前负有包括但不限于保证金、租赁费用等付款义务的，在乙方没有如数支付相应款项前，甲方可拒绝交付房屋，且不承担任何违约责任。乙方拒绝接收房屋的，从本合同约定的房屋交付日期起，乙方即应承担租赁房屋的租赁费用和其他费用。乙方超过约定日期5日仍拒绝接收房屋的，甲方有权解除合同，并收取从约定房屋交付日至合同解除日的租赁费用和其他费用，且保证金（若有）不予退还。

## 第七部分 甲方权利与义务

一、甲方提供的租赁物业满足国家标准，并通过竣工验收。经甲、乙双方共同验收后，移交乙方使用。

二、租赁期间，如乙方未存在任何违约情形且非不可抗力情形下甲方确需收回房屋，需提前90日书面通知乙方。解除合同后，甲方应支付相当于三个月租赁费用的违约金，除此之外，甲方无需再行承担任何责任。

三、因应政府有关部门要求，甲方可要求乙方不时提供该等部门要求的资料、证明文件等，包括但不限于有关工商、公安、安全防范、劳动、健康卫生、消防、税务及海关等管理部门。

四、乙方同意放弃对该房屋或其所属建筑物的优先购买权，并同意甲方有权随意出售、抵押、或以其他方式处置（不含重复出租）该房屋或房屋所属的建筑物。甲方无须将该房屋或其所属建筑物的抵押等非所有权转移事项通知乙方。乙方须对甲方的相关行为予以配合。

## 第八部分 乙方权利与义务

一、租赁期满，如甲方继续出租该房屋，在乙方于租赁期限内遵守本合同约定的前提下，同等条件下有优先承租权。

1.1 乙方继续承租的，应提前90日书面向甲方提出续租要求，经甲方同意后双方重新签订房屋租赁合同，否则甲方有权自动按期满乙方退房处理。

1.2 如果双方在租期届满前的一个月不能达成协议并未能重新签订租赁合同或乙方未能于本合同租赁期限届满前90日内以书面形式提出续租要求的，乙方将丧失同等条件下的优先承租权。

二、租赁期间，乙方如欲将房屋转租、分租给第三方使用，必须事先征得甲方的书面同意。取得使用权的第三方即成为本合同的当然乙方，享有原乙方的权利和承担原乙方的义务，但是乙方应承担连带责任，如乙方未取得书面同意又擅自转租、分租的，则乙方的行为表示已单方面与甲方解除租赁合同，并承担相应违约责任。

三、乙方应按时缴纳租赁费用、保证金及其他应付费用，乙方逾期支付的，自逾期之日起每日按应付租赁费用的0.05%向甲方支付逾期违约金，逾期超过5日的(含5日)，甲方有权单方解除本合同，保证金不予退还。

四、乙方应保证合法经营，必须取得各相关部门行政许可和证照后方可经营，严格按照相关法律法规要求进行经营管理。

五、乙方、占用人或任何其他人因租赁屋内任何地方因自然灾害、不可抗力、及乙方自行增设的室内附属物而蒙受之人身或财产受损、损失、损毁或伤亡均由乙方自行负责。

六、租赁期间，如乙方需要退房，需提前90日书面通知甲方。双方协商一致后解除合同的，乙方应付给甲方违约金，违约金以三个月租赁费用计算。双方按照上述条款约定解除合同的，乙方先期投入的各类费用甲方无需给予任何补偿。

七、乙方应在租期届满前的三个日历月期间，在获事先通知的任何合理时间内，允许将在租期届满后承租或使用该租赁房屋的可能具备承租资格的承租人或使用人勘察承租场所及其各部份。甲方亦有权在该承租场所张贴招租告示。

八、乙方应严格遵守甲方委托的物业公司的其他相关管理规定。本合同所涉乙方义务条款规定与物业公司管理规定相冲突的，以物业公司规定为准。

## 第九部分装修说明

一、乙方若对现有场所进行装修、改造，须在装修、改造前将装修方案、施工图纸等相关文件需报甲方、甲方委托的物业公司及相关政府部门审核通过，审核通过后向物业公司支付其他费用(具体内容由乙方和物业公司另行商议)，且乙方在办理完毕《装修开工许可证》后，才可进场装修。甲方和/或物业公司对上述乙方之装修设计图纸及规格说明的同意，并不等同承担任何设计责任及不免除乙方在开始装修工程前，自费及自行向所有有关主管部门申请批准已经由甲方及/或物业公司核准之装修设计图纸及规格说明之责任，装修此期间因乙方原因产生的各项费用和税费，由乙方自行承担。

二、装修、改造费用由乙方全部承担，甲方予以协助；装修期内，乙方应遵守物业公司与装修有关的各项规定，并缴纳水费、电费、垃圾清理费等与装修有关的费用。

三、乙方应确保装修施工单位具有承揽此装修工程的合法资质，负责装修期间的人身、财产安全并对装修期间若给甲方及/或第三方造成的人身、财产损失承担全部责任，确保装修材料均应使用合格产品，具有国家相应的检测机构的检测报告。

四、乙方的装修必须符合有关管理部门的规定，不得更改建筑的主体结构、承重结构、主设备系统、外部形象等。乙方应确保甲方正常用电基础上，经物业许可，自行负责所租房屋的照明及空调电路上的改造，保证施工规范、使用安全，符合相关规定要求，并经物业验收合格。若因乙方施工违规或工程质量原因造成供电中断、电压失常或造成甲方有关设备损坏等情况影响到甲方正常工作运行，乙方应赔偿甲方的全部直接或间接损失。

五、对乙方不遵守有关主管部门所制定和修正之任何规定所引致之任何后果，甲方和/或其委托的物业公司无须负任何责任。

六、租赁期间，乙方未经甲方同意改变房屋的结构及用途，故意或过失造成租用房屋和设备的毁损，应负责恢复原状或赔偿经济损失。乙方如需装修墙、安装窗和防盗门等，须事先征得甲方以及其他同层租赁者的书面同意，如需要经政府审批的，则应获得有关政府部门书面批准方可施工，因装修工程活动或装修后所产生的致使甲方或第三人利益受损的，由乙方负责赔偿全部损失。

七、乙方应严格遵守甲方委托的物业公司关于装修的其他相关管理规定。本合同所涉装修条款规定与物业公司管理规定相冲突的，以物业公司规定为准。

## 第十部分 合同的解除

一、在本合同有效期内，经甲乙双方协商一致，通过书面协议，可提前终止本合同。

二、甲方未按合同约定时间交付房屋，逾期超过5日的(含5日)，乙方有权单方解除合同。

三、乙方在承租期内如发生下列情形之一的，甲方有权即时终止本租赁合同、收回该租赁物、租赁给他人、不予退还保证金，同时乙方应按照合同第八部分第六条约定向甲方支付违约金，且甲方保留追究乙方给甲方造成的一切损失的权利：

3.1 逾期交纳租赁费用、保证金或其他费用超过5日的；

3.2 违反本合同所规定的乙方义务或合同规定的其他义务，并在收到甲方书面通知后7日内未作改正；

3.3 未经甲方书面同意，乙方擅自转租、分租给第三方的；

3.4 乙方在该租赁房屋内违法经营遭受工商、税务、海关或其他政府部门的查处；

3.5 乙方应诉讼、仲裁而遭受强制执行或查封，令甲方负担协助执行义务而造成损失的；

3.6 乙方进行破产或清算程序的。

四、发生其他约定或法定的解除情形，合同解除。

五、租赁期届满或本合同终止时，乙方应自终止日起20日内在国家法定机关自费将乙方经营注册地进行注销或住所地迁出。否则甲方有权就乙方的不作为收取违约金、没收保证金，同时由此而产生的任何罚款、判令等不利影响由乙方自行承担。

六、根据本合同约定提前终止合同或合同期满，乙方应在收到甲方正式书面通知之日起7日内搬出全部设备、物件，超过7日，将视为乙方放弃本房屋内未搬出设备、物件的所有权，甲方有权自行处理，所发生的费用应由乙方承担；同时，甲方有权无偿保留或自行拆除乙方的装修材料、设备，拆除费用由乙方承担，但双方另有协商除外。

## 第十一部分 违约和赔偿责任

- 一、任何一方未履行本协议约定的任何一项条款均被视为违约。
- 二、任何一方在收到对方的具体说明违约情况的书面通知后，应在5日内对此确认或提出书面异议或补充说明。如果在5日内不予以书面回答，则视为其接受书面通知所述内容。在此情形下，甲乙双方应对此问题进行协商，协商不成的，按本协议争议条款解决。除本合同另有单独条款约定外，违约方应向非违约方支付相当于三个月租赁费用的违约金。

## 第十二部分 不可抗力

- 一、不可抗力是指严重自然灾害及其他本合同当事人在订立本合同时人力不能预见，其发生或后果不能避免且不能克服的事件(含政府行政行为)。因不可抗力而不能履行本合同项下的全部义务，受影响的当事人一方无须因此承担责任。
- 二、因不可抗力不能履行全部或部分义务，或不能按期履行义务的，应当及时通知另一方，并应当在合理的时间内提供有关机构出具的有效证明。

## 第十三部分 适用法律和纠纷解决

- 一、本合同的订立、效力履行、解释及争议解决均适用中华人民共和国法律。因本合同而产生的一切争议，双方当事人应当协商解决，协商未成的，任何一方有权将该争议向租赁物业所在地人民法院起诉。
- 二、本合同争议解决期间，除争议事项外，本合同其余条款继续有效。无论因任何原因导致本合同或部分无效，均不影响合同其他部分的效力。
- 三、未尽事宜，双方可另行签订书面补充协议，补充协议同具法律效力。

## 第十四部分 通知的送达

- 一、任何文件、通知或其他通讯往来，如邮寄方式，在寄出后第7日将被视作已送达，邮政局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，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，一方以电子邮件形式发出后应立即电话通知对方联系人查收。

二、甲方在乙方租赁房屋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)、在该房屋之任何部位(包括邮箱)留置文件或将文件张贴于告示栏,即视为已合理通知乙方。留置或张贴之日为送达日。

### 第十五部分 其他

一、乙方须在本合同签署后,按照有关法律、法规的规定配合甲方前往有关政府部门办理登记本合同手续。

二、签署本合同,则视为对本合同及物业公司管理规定的內容已了解,同时签订方保证在合同期限内执行相关条款与內容。

三、本合同的附件与本合同具有同样法律效力。\_\_\_\_\_

四、乙方同意对前述合同条款予以保密,除非应国家司法机关的要求,未经甲方许可,不得向甲方及乙方以外任何第三方透露、复印、借阅。乙方如有违反此约定,需向甲方交纳1个月租赁费用作为违约金。

五、本合同正本一式四份,甲方执二份,乙方执二份。经双方代表人签署盖章后生效。

(以下无正文)

甲方:

法定代表人或委托人:

联系电话:

年 月 日



乙方:

法定代表人或委托人:

联系电话:

月 日

