

合同编号: JJM01-2024-058

纪家庙双创产业园区 入驻服务协议

甲 方: 中航天宇(北京)文化传播有限公司

乙 方: 北京紫金青华建设工程有限公司

签订日期: 2024 年 10 月 21 日

签订地点: 北京市丰台区花乡纪家庙 155 号

出租人：中航天宇（北京）文化传播有限公司（以下简称“甲方”）

承租人：北京紫金青华建设工程有限公司（以下简称“乙方”）

一、租赁标的

1. 北京市丰台区花乡纪家庙 155 号 K12 房间。
2. 双方确认本合同租用房屋建筑面积总计 235 平方米。
3. 交付方式：现状交房。

二、租赁期及用途

1. 租赁期自 2025 年 1 月 1 日起至 2028 年 6 月 30 日。免租期自 2024 年 11 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日（免租装修期）、2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 2 月 28 日、2027 年 3 月 1 日起至 2027 年 4 月 30 日、2028 年 5 月 1 日起至 2028 年 6 月 30 日，免租期内，乙方免交租赁房屋的租金，只需承担该租赁房屋的水、电、网络、制冷（电费）、取暖等与承租该租赁房屋产生的相关费用并承担本合同约定其他义务、责任。免租装修期届满后的次日为起租日，自该房屋起租日起，甲方即开始收取租赁费用。如因乙方原因合同未能履行完毕，则免租期按正常收取租金及物业服务费。

2. 乙方租赁房屋的用途为 商业及办公，乙方不得改变租赁房屋的用途，乙方愿以现状承租该房屋。

3. 本合同约定的租赁期限届满，在同等条件下乙方享有优先续租权。如果乙方续租，须在本合同期限届满前 3 个月向甲方提交书面申请，新租约条件届时由双方另行商定。

4. 本合同履行期限届满前 3 个月，如乙方决定不再续租，甲方有权在租赁期满届满前三个月内进行重新招租的各项准备工作，包括向未来的租户展示租赁房屋以及对房屋进行合理和必要的检查和维修等，在不影响乙方正常使用租赁房屋的前提下乙方应当予以积极配合。

三、租金及其他费用：

1. 优惠后租金为人民币 17 万元/年。

2. 本合同项下的首次租金支付方式为 押一付十二，即一个月的租金作为履约保证金，每次需支付 十二 个月的房租，第一期租金于 签约后三日内 支付，第二期租金于 2026 年 2 月 20 日 支付，第三期租金于 2027 年 4 月 20 日 前支付。

3. 乙方需在合同签订当日支付给甲方租金及履约保证金共计 ¥184166.00 元（大写：壹拾捌万肆仟壹佰陆拾陆元整），其中履约保证金 ¥14166.00 元（大写：壹万肆仟壹佰陆拾陆元整），租金 ¥170000.00 元（大写：壹拾柒万元整）。

4. 乙方需在 合同约定时间 支付房租及履约保证金至甲方指定账户，首期租金及履约保证金未按时足额到达甲方帐户时，视为乙方违约，甲方有权解除合同。

5. 乙方应提前 10 日支付下一租赁期的费用，遇法定节假日则提前至法定节假日前最后一

天。

6. 乙方除应承担本条约定的租金外，还应承担通讯、网络、电等与承租该租赁房屋产生的租金之外的所有相关费用并承担本合同约定其他义务、责任和费用。收费标准如下：

(1) 电费：1.6 元 / 度（包括但不限于办公电费、制冷电费、制热电费）

(2) 水费：13 元/吨

(3) 季度取暖：45 元/平米

7. 甲方免费赠与乙方一个固定车位和一个临时车位。

8. 甲方免费赠与乙方两个公司注册地址。

四、关于履约保证金和违约金：

1. 合同期满，乙方如不再续租，且不存在本合同项下的违约或者其他扣除履约保证金事项的，甲方应于租赁房屋验收合格 30 个工作日后，将全部履约保证金退还（不计利息）给乙方，如有需乙方承担的相关费用从履约保证金中扣除，履约保证金不足以弥补损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

2. 本合同履行期间因乙方违约或者过错给甲方造成损失的（包括但不限于乙方应付租金、应承担的水、电、暖、空调、甲方房屋空置等相关费用和损失，乙方依法律规定或本合同约定应承担的违约金、赔偿金），甲方有权直接从该履约保证金中扣划。

3. 履约保证金数额少于弥补上述条款规定损失、违约数额时，乙方应在接到甲方书面通知之日起 15 日内补足。逾期未补足的，甲方有权解除本合同，并由乙方承担合同解除的责任。

五、出租人的责任

1. 在签署本合同时，甲方应将法人营业执照副本的复印件（加盖本公司公章）交予乙方备案。

2. 甲方将租赁标的以现状租给乙方，作为其公司办公之用。乙方签约以后，即表示乙方认可所租房屋处于良好的适租状态。

3. 租赁期内如甲方中途无故要求收回房屋，而由此给乙方造成损失的，甲方应负责赔偿。

4. 为保持园区的良好状态，甲方有权依法修改、增加、取消有关园区的管理规定及其他规章制度。

5. 甲方负责维修乙方自入住期起一年内房间内部的空调、电灯、电路、门窗；乙方自己装修的内容不属于甲方维修范围。

6. 甲方应积极协调物业管理公司处理报修事项，但具体维修事项由物业管理公司执行，不属于甲方责任范围。

7. 若因维护租赁房屋需要，或维修、检查、保安、防火、安装等工作需要进入所租房间时，甲方将预先通知乙方。如发生紧急情况，甲方事先无法通知乙方时，也可直接进入乙方所租房间处理紧急情况，但事后 24 小时内，甲方应与乙方取得联系。

8. 甲方负责在签约后的15日内将自来水接到乙方承租的房屋内。

9. 甲方按照美观、安全、实用的标准负责对租赁标的物的房顶进行修复。

六、承租人的责任

1. 在签署本合同时，乙方应将法人营业执照副本的复印件（加盖本公司公章）交予甲方备案。若乙方为新设立的公司，则乙方的拟设立法人代表应与甲方签订租赁合同，待公司批准设立后 10 日内将相关法律文件交予甲方。

2. 乙方对于承租的房间不得以任何形式进行分租、转租、转让、抵押、借用，上述规定同时包括甲方提供出租房间内的所有物品。

3. 乙方应于本合同服务期满前三个月提前告知甲方是否续约，如乙方未提前告知则履约保证金不予退还。

4. 乙方在租赁期间内的人身和财产安全由乙方自行负责。

5. 在租赁期内，乙方是该房屋的实际管理人，该房屋内发生的所有安全事故都由乙方自行承担，与甲方无关。包括但不限于高空抛物、水电、天然气使用不当，所有门、窗损坏及在房间内摔倒，给乙方及同住人造成的人身伤害，甲方不承担相关责任。

6. 乙方若利用此房从事非法活动或拖欠房租超过十五天则甲方有权立即无条件收回此房屋。乙方不得以甲方的名义从事经营活动。

7. 乙方应遵守园区及物业管理的有关管理规则。

8. 乙方不得在房屋内存放或使用有毒有害、易燃易爆等危险物品。

9. 乙方应于装修开始前 5 个工作日，将装修方案及图纸送交物业审批，经物业部出具装修许可后，方可进场装修；乙方在向物业提交上述设计图时，应同时缴纳装修保证金及支付装修管理费等相关费用。为保证甲乙双方财产安全，建议乙方为租赁房屋购买所需的相关保险险种。

10. 经甲方或物业和有关部门书面同意方可对所租用房间进行装修、布置；因乙方装修而引致租赁标的主要设施、主体结构的更改或损坏，一切费用及损失由乙方承担。乙方的装修应遵照甲方或物业的规定执行，如装修涉及的项目需报有关部门批准的，乙方需提前取得相关施工许可手续。

11. 如乙方租赁的甲方房屋为带装修入驻，则自乙方搬入承租房间后，应合理使用租赁房屋的门窗、空调等，总租赁期一年内，非人为损坏的由甲方负责维修，因乙方人员疏于管理（如非正常开关、忘记关闭门窗）损坏的或总租赁期超过一年的，由乙方自行负责维修。

12. 本合同履行期限届满前 3 个月，如乙方决定不再续租，甲方有权在租赁期满届满前三个月内进行重新招租的各项准备工作，包括向未来的租户展示租赁房屋以及对房屋进行合理和必要的检查和维修等，在不影响乙方正常使用租赁房屋的前提下乙方应当予以积极配合，如乙方故意不配合甲方向未来租户展示房屋，如长时间锁门达七天（含）以上，则甲方有权不予退还履约保证金。

13. 乙方应在本合同规定的终止日期前腾空租赁房屋，结清本合同项下应由乙方承担的尚未缴纳的所有款项，并将房屋交付时的现状交还甲方（经双方协商一致续租的除外）

。乙 方向甲方交还的房屋应处于完好且不影响出租状态。经双方共同确认，乙方在租赁房屋内添 置的可移动设施、设备及物品在不损坏房屋主体结构及不影响附属设施设备正常使用的前提下，由乙方自行移除，如因乙方故意损害或拆除房屋主体结构、附属设施设备，给甲方造成 损失的，乙方应予赔偿。装修及不能移除的设施设备无偿归甲方所有。乙方搬离甲方房间时，如甲方或承租方不需要乙方遗留装修，则乙方需将房间保持为适租状态。

14. 本合同中止/终止后，如乙方未如约交还租赁房屋的，在甲方书面通知乙方 5 个工作日后，甲方有权单方采取律师见证或公证收场的方式收场，进入租赁房屋内清点店内物品，见证或公证有关费用由乙方承担；同时乙方应当向甲方支付本合同终止之次日起至租赁房屋内物品实际搬移之日止的租金，日租金标准按照本合同终止前最后一年年租金/180 计算。

甲方有权从乙方已缴的履约保证金中扣除前款上述费用，若履约保证金不足抵扣，则乙方须即时支付不足部分。甲乙双方均认可该独立第三方清点物品之结果。

15. 如乙方出现以下严重违约行为：

- (1)拖欠租金或者其他费用达 30 天；
- (2)擅自转租、改变所租场地的用途；
- (3)擅改房屋结构；
- (4)利用房屋进行违法活动；

(5)由于乙方经营或管理不善或乙方过错，导致乙方与其员工间、乙方与其合作方或乙方员工间发生纠纷或争议，致使行业主管/管理部门、公安机关等行政机关或管理部门出面予以调解/处理，也包括被园区其他入驻企业投诉到甲方或园区物业要求处理或赔偿的，以及乙方其他行为可能给甲方品牌造成不良影响的情况发生，乙方应积极配合相关部门处理，积极解决相关纠纷及争议，如 30 日内仍未解决相关纠纷，且给甲方及甲方品牌造成严重影响的，甲方有权单方解除本合同；

(6)乙方从事违反国家政策的业务活动，包括但不限于传销、在未申请金融许可业务或其他需要行政许可事项的情况下开展金融业务或其他业务、虚拟货币、聚众淫乱、赌博；

乙方有上述行为的，甲方可以解除合同并有权主张向乙方追缴所欠房租、物业费和其他所欠费用，并要求乙方承担违约责任。乙方应立即腾出房屋，清出自己的物品，否则甲方视其为遗弃物。甲方不对乙方留存物品承担任何责任。此外，除应支付所欠房租外，履约保证金不予退还，乙方还应当承担赔偿损失的责任。

16. 乙方不得在所租房间内的地面放置超过设计荷载的物品。未经甲方同意，乙方不得将重型机器设备、大件设备搬进园区；搬出大量电气设备、设施时，必须提前通知甲方，经甲方认可后凭出门条方可搬出，如未征得甲方同意乙方执意搬出，情节恶劣严重的，视为乙方违约，甲方有权追究乙方的责任；搬运设备或物品时，乙方应听从甲方人员指挥。

17. 乙方不得利用所租房间存放易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品。情节恶劣严重的，视为乙方违约。

18. 乙方不得在园区通道、公共空间等公用部分搁置物品或垃圾。

19. 乙方应保持所租房间内门窗、强弱电线路和其他设施等的清洁完好。

20. 乙方举办的相关品宣传活动（30人以上）需事先征得甲方及相关职能部门的书面同意。除经甲方书面同意或甲方统一设计所提供的指示牌及铭牌外，乙方不得在承租房间的外部、公共区域内设置或展示任何广告宣传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜、海报或其他物件。

21. 本合同中止/终止后，乙方须在 30 天内完成营业执照地点变更或注销，如未完成，甲方有权延期支付乙方履约保证金；如 60 天内仍未完成地点变更或注销，甲方有权单方主张乙方对甲方造成的损失。

七、违约责任

1. 在本合同履行期间，除法律规定和本合同规定的情形外，双方无正当理由均不得解除本合同。任何一方违反合同，依照法律规定和本合同规定承担责任外，违约方还应就其违约行为给对方造成的经济损失(包括但不限于诉讼费，律师费等)进行赔偿。

因甲方原因导致本合同无法继续履行的，甲方应向乙方赔偿直接经济损失，包括但不限于律师费、诉讼费等费用，甲方赔偿给乙方的总金额不超过乙方缴纳的履约保证金总额。

因乙方原因导致合同不能履行的，履约保证金不予退还，同时，乙方应赔偿因此给甲方造成的直接经济损失，包括但不限于律师费、诉讼费等费用。在此情况下，若甲方给予乙方房租减免、优惠、补贴的，则乙方应在合同终止之日 3 日内将该等费用额外支付给甲方。

2. 任何一方违约后，对方应当采取适当措施防止损失的扩大，因防止损失扩大而支出的合理费用，由违约方承担。

3. 甲方无正当理由单方面解除合同的，应向乙方返还履约保证金，并在扣除按照乙方实际承租时间计算的租金和相关费用后退还乙方已支付的剩余租金。

4. 如遇国家及相关政府进行拆迁改造、园区重大产业调整等不可抗因素使合同终止的情况，园区将不赔偿任何损失。

5. 乙方出现如下违约情形之一的，甲方有权解除合同，并有权要求乙方承担违约责任：

- (1) 擅自转租、改变所租场地的用途；
- (2) 擅改房屋结构；
- (3) 利用房屋进行违法活动；
- (4) 在房屋内存放或使用易燃易爆、有毒有害、巨毒或危险品的行为；
- (5) 乙方与园区内其他租赁方串联与园区进行对抗或聚集闹事；
- (6) 情节恶劣、后果严重或社会负面影响较大的其他违约行为。

6. 如果乙方破产、公司开始清算或被请求清算，甲方可要求乙方提供能继续履行合同的担保，乙方不能提供的，甲方可向乙方发出通知后收回经营场地，本合同亦即终止，甲方有权要求乙方承担违约责任。

7. 乙方未能按合同规定的时间交付租金、电费、车位费、保洁费等各项费用，甲方有权向乙方每日按应缴纳各项费用总额的万分之一收取滞纳金；延迟付款三日，甲方有权中断其用电、用水，直至付清应缴纳款项为止；若乙方逾期一个月仍未交齐甲方房租或其他相关房屋费用，甲方有权视乙方违约并单方终止合同，乙方承担违约责任。乙方在接到甲方终止合

同通知书后，七日内应无条件将办公用品搬出所租房间，逾期未搬走的物品，甲方有权按丢弃物处理。租金、电费、保洁费、车位费等各项费用须缴付到所租房间交还甲方为止。除此之外，乙方还需全面赔偿甲方通过诉讼或其他方式向乙方追讨租金、滞纳金及违约金的一切支出及费用（包括但不限于诉讼费、鉴定费、律师费等）。

8. 如乙方单方面解除合同，需提前 30 个工作日以书面形式向甲方递交提前退租申请，甲方收到申请后以书面形式回复乙方后双方另行签订退租协议。

八、不可抗力

如因暴雨、冰雹、地震、泥石流、战争等自然灾害或国家征用、政府拆迁导致房屋不能继续使用的，且经甲方修缮后仍不可继续使用的合同自动终止，甲乙双方互不承担违约责任，甲方退还乙方履约保证金及已缴纳未使用的租金。

九、争议的解决

甲方和乙方之间对于本租约的争议，不能协商解决时，任何一方均可向租赁房屋所在地人民法院提出诉讼申请。

十、保密协议

甲乙双方任何一方不得向第三方透露所签订合同任何条款，如因乙方透露条款信息导致甲方损失的，甲方有权追究因此造成的一切损失。

十一、其他

1. 特殊约定，如遇国家及相关政府进行拆迁改造、园区重大产业调整等情况，甲乙双方无条件解除合同，此合同作废。

2. 本合同如有未尽事宜，甲、乙双方应友好协商，另行签订补充协议。甲方的物业管理制度、装修手册、消防手册、补充协议等作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

3. 本合同自甲、乙双方签字或者盖章之日起生效，合同文本一式贰份，甲、乙双方各执壹份。

4. 本合同及其附件用中文书写并以此为准。

（以下无正文）

甲方：中航天宇（北京）文化传播有限公司

法定代表人或委托代理人

（签字并盖章）：

电话：010-63719908

联系人手机：

____年__月__日



乙方：北京紫金青华建设工程有限公司

法定代表人或委托代理人

（签字并盖章）：

电话：

联系人手机：

____年__月__日

