

至客户的一封信——签署合同注意事项

尊敬的客户：

您好！非常感谢您成为我们的合作伙伴。

为了更好的保障我们双方的权益，请您仔细阅读签署合同注意事项，让我们携手共同打造规范高效、合作双赢的工作环境，感谢您的配合！

一、签字填写说明

- 1、签字代表处，请签署正楷中文全名；如是外国友人，可签署英文名，但需要提供一份有效身份证明（如护照等）。
- 2、合同需要手工填写处，请用黑色签字笔正楷填写，不能涂改。

二、盖章说明

- 1、公司客户：请盖公章或合同专用章，其他印章无效。盖章能清晰的看到公司全称为宜，以下三处的公司名称需保持一致：①合同首部合同主体信息处的公司名称；②合同签章处的公司名称；③营业执照上的公司名称。
- 2、个人客户：应为承租人本人亲笔签名，如委托他人的，需提交委托授权书。

三、提供资质说明

- 1、公司客户：需提供营业执照复印件；委托代理人的，还需要提供代理人和被代理人的身份证及授权委托书；银行账号（如有）；及其他资质文件（如有），以上资料需加盖公章。
- 2、个人客户：需提供个人身份证（或官方认可的身份证明）复印件一份，并在复印件上签字。委托代理人的，还需要提供代理人和被代理人的身份证及授权委托书。

最后，再次感谢您的信赖！

顺祝商祺！

甲方（出租方）：北京北辰实业股份有限公司公寓经营管理分公司

地 址：北京市朝阳区北辰东路8号

乙方（承租方）：共好未来（北京）教育科技有限公司

身份证/护照码/社会信用代码：91110108MA01KFN188

地 址：北京市朝阳区慧忠路5号15层1505a

双方于2025年6月17日签署此合同。

根据中国法律、法规、规章和北京市有关规定，甲、乙双方协商一致，达成如下协议：

1. 租赁场所概况

1.1. 位置：

楼号/房号：60702；套数：壹套；

户型：三室一厅；面积：176m²。

1.2. 租赁用途：

1.2.1. 仅限于商住使用。（人数限制详见附件一）

1.2.2. 在租赁期内，乙方不得擅自改变使用用途。甲方不保证租赁场所适宜做非本合同约定用途以外的其他使用。

1.3. 房屋交付使用时，甲乙双方共同签署《长住物品清单》（内容包括但不限于该承租场所现有装修、附属设施设备 etc），该清单可作为交付和返还承租场所时的验收依据。

2. 租赁期及房屋交付、计租日

2.1. 租赁期：自2025年6月17日至2026年6月17日。

2.2. 房屋交付日：即本合同2.1条约定的起租日。

2.3. 乙方延迟办理交付手续：若因乙方原因未于交付日办理房屋的验收、交接手续，视为房屋已于交付日进行了合格的交付。甲方有权要求乙方自交付日起开始支付租金、杂费及其他费用。若经甲方催告后【7】日内，乙方仍未实际办理验收、交接手续，则甲方有权提前终止租赁合同，乙方交纳的保证金不予退还，甲方有权另行处置租赁场所且无需通知或征得乙方同意。

2.4. 续租：如需续租，乙方须于租赁期届满前1个月内书面告知甲方，经甲方同意后，由双方另行签订租赁合同。如乙方未提前通知，则本合同在期满时自动终止，甲方有权另行出租。

3. 租金、保证金、杂费及其他应付费用

3.1. 租金：

3.1.1. 租金标准为 ¥32600. / 元（☒月/☐季/☐半年/☐年），

租金总计：人民币 叁拾伍万捌仟肆佰 元整（小写¥： ¥358600. /）。

3.1.2. 在本合同有效期内，不进行租金的调整，但若由于法律的修订、新赋税、政府部门或行业部门整体性调价或公寓对租赁房间增加设施设备或服务时，甲方有权在合理范围内调价，双方就调整后确定的租金标准签署补充协议。

3.1.3. 租金支付周期：每（☐月/☐季/☐半年/☐年）支付一次。

3.1.4. 各期租金支付时间：第一期租金，自本合同签订之日起5日内向甲方支付，但不得晚于实际入住日期，以后各期租金应在每个支付周期的最后一日前支付下一期租金。以按月支付为例，第一期租金的计算期间为起租日至下月最后一日，以后各月租金按自然月计算，季付、半年付、年付以此类推。

3.2. 保证金

3.2.1. 保证金的支付：乙方在签署本合同之时，需向甲方支付相当于 贰 个月的租金即人民币 陆万伍仟肆佰 元（小写¥： ¥65200. /）作为保证金。

3.2.2. 保证金的抵扣：合同期内保证金不被视为本合同项下任何租金及应付费用的预付款，且不得随意冲抵。

3.2.3. 保证金的返还：租赁期满或合同提前终止后，保证金除用于抵扣乙方应承担的租金、费用，及违约责任外，在乙方交付符合本合同约定的租赁标的后的30个工作日内，甲方将保证金剩余部分以无息方式退还给乙方，如保证金不足以冲抵的，乙方须按本合同约定补缴相关费用。

3.3. 杂费

3.3.1. 项目明细：6499局月租（ / ）；6499局电话费（ / ）；
上网费（ / ）；卫星电视终端费（ / ）；水、电、气费（ 包付 ）；
停车费（ / ）；清扫服务（ 每月壹次 ）；其他费用（ / ）。

3.3.2. 计费标准：水、电、气费，按每月查表实数计算，其他费用乙方按甲方通知

及国家、地方规定的标准支付。（详见附件八）

3.3.3. 支付时间：乙方收到甲方账单后的7日内支付上期杂费。

3.4. 支付方式：乙方可以现金/银行转账/支票方式等方式支付租金、保证金、杂费及其他款项，付款主体应与本合同签约主体一致。每笔款项的付款日及付款金额以甲方指定账户实际收到该笔款项的日期及金额为准。乙方因支付本合同约定的款项而产生的费用（包括但不限于电汇手续费）由乙方承担。

3.5. 逾期违约金：如乙方延期支付租金及其他应付款的，自逾期之日起，每迟缴1日，按逾期费用的2%支付违约金。逾期付款超过10日的，甲方有权选择按本合同第5.4款或第7.1款的规定执行。

3.6. 宽恕及谅解：经乙方申请并征得甲方同意后，甲方有权决定适当减免一定比例的违约金，但甲方对于违约行为所给予的宽恕不应直接视为对于其相应权利的放弃。

3.7. 维权费用：甲方因向乙方催讨租金、违约金、应补交的保证金或其他乙方应付款项，而引起的所有合理费用、开支、损失，乙方均应予以全额赔偿，包括但不限于合理的律师费、诉讼费、仲裁费、鉴定费等。

4. 维修、检查与装修工程

4.1. 甲方的维修与检查

4.1.1. 甲方保证房屋的外墙、主结构及属于甲方所有的公用设施及设备符合安全使用标准，并对其自然损坏负有维修责任。

4.1.2. 由于乙方原因（包括使用不当、不合理使用等）及其承租场所使用人之过失、过错或故意行为（如人为损坏、火灾、浸水事故等），造成承租场所及其附属设施设备（属甲方）等损坏损毁的，须及时告知甲方，由甲方组织维修事宜，相关责任、损失由乙方承担，包括但不限于按甲方规定予以赔偿。

4.1.3. 甲方在提前通知乙方后（紧急情况除外），有权进入租赁场所视察租赁场所的维修状态，盘点租赁场所内的附属物及进行必要的修缮及保养工程，或进行为环保、防盗、防火目的所需的工程，乙方应予以配合。经检查，如不符合相关要求，乙方应立即整改，逾期未整改或整改后仍未达到要求的，按本合同第7.1条规定执行。

4.1.4. 遇到紧急事态时（包括但不限于火灾、水灾、抢劫、人员伤亡、意外事件的发生等），甲方或其委托的物业管理公司可在无须事先通知的情况下进入租赁场所，甲方不需因此承担任何责任或赔偿因进入租赁场所而产生的损坏。

4.2. 乙方使用租赁场所的要求

4.2.1. 乙方应合理、妥善使用承租场所及内部设施设备和公用部位，保持其清洁、完好和可使用状态。

4.2.2. 乙方发现房屋或附属设施有损坏或故障或有遭受损毁的可能，或任何人士在租赁场所受伤，或租赁场所发生火警或意外，或租赁场所内的水管通道、导气管、电线、装置、附属物或其他设施出现或可能出现损坏、破裂或缺陷时，立即以口头及书面通知甲方。

4.2.3. 因乙方的作为或不作为致使甲方不能及时维修、养护租赁场所，造成甲方或任何其他人士财产损失、损害或人身伤害、死亡的，乙方应承担由此引起的一切责任，导致甲方损失或导致甲方承担赔偿责任的，甲方有权向乙方追偿。

4.2.4. 乙方需合理谨慎使用租赁房屋，采取合理预防措施保护房屋免遭因火、水、强风引起的损害。若乙方未尽到合理谨慎注意义务的，乙方应依其过错承担相应责任。

4.2.5. 租赁场所内属乙方所有的装修及设施设备的维修保养，由乙方自行负责。

4.3. 装修工程

4.3.1. 租期内未经甲方同意，乙方不得就该承租场所进行任何形式的改建（含隔断）、增建、扩建（包括装修等）、或变更原有设施设备（含新增）。如需变更，应事先提供变更方案，经甲方核准后方可实施，且甲方有权监管。擅自变更，或变更超出甲方许可范围、或变更后不符合北京市、国家和行业相关规定要求的，甲方有权要求拆除恢复至原状。如乙方拒不履行，甲方有权予以自行处理，相关责任损失由乙方承担。

4.3.2. 乙方若对租赁场所进行任何装修工程，应按甲方规定缴付装修保证金，且设计方案应事先取得甲方的同意，并自行履行向相关部门的报批手续，费用自行承担。

4.3.3. 乙方不得安装、允许安装或容忍安装任何超出租赁房屋电力荷载的设备、设施（详见附件五），不得私自搭建临时电路。乙方在负荷范围内更改、迁移或增大在租赁场所内的用电、用水装置，应征得甲方同意，相关费用由乙方自行承担。

4.3.4. 乙方不得对建筑结构及外观、消防、安防、空调系统及主电源等系统进行任何的修改、改造、重做、维修、移位、关闭和拆除、圈占或遮挡。

4.3.5. 乙方装修房屋不得对任何第三方造成不利影响。若乙方装修行为给任何第三方造成任何财产损失或人身损害，或对其他租户形成干扰，乙方应当承担全部责任。若甲方因此遭受任何损失或支付任何费用，除甲方原因之外，乙方应当予以全额赔偿。

4.3.6. 若租赁期内，政府部门对乙方装修部分提出整改要求的，乙方应立即整改至达标。因乙方整改行为造成的甲方或者任何第三人损失的，乙方应予以全额赔偿。

4.3.7. 因乙方进行室内装修、添置设备设施的费用，一律由乙方负担。如因乙方装修施工原因造成房屋延期交付使用，视为甲方已经按期交付合格房屋，不影响起租日期的计算。

4.3.8. 在本合同到期终止或提前终止时，乙方须将房屋恢复原状，费用自付。如乙方不能恢复原状，则视为乙方放弃对装修部分和室内设备、设施的所有权，乙方不得要求任何补偿，且不得要求退还装修保证金。

5. 甲方的权利与义务

5.1. 合法经营：甲方具有租赁场所的合法经营权，负责在交付日向乙方提供处于良好安全和可使用状态的租赁场所。

5.2. 甲方接受租金不视为弃权：甲方接受乙方补交的租金、保证金、杂费或其他费用，不应被视为甲方放弃其向乙方追究因乙方违反租赁合同项下乙方须承担任何责任的权力。

5.3. 潜在租客视察租赁房屋：在租赁期届满前的3个月内，甲方通知乙方后，有权带领意向客户视察租赁场所，具体视察时间由甲乙双方沟通确认。

5.4. 切断水电、停止门卡使用、限制经营行为：乙方逾期10日未缴纳租金、杂费或其他费用的，甲方有权停止各种专项服务（包括但不限于水、电、气、空调、停车位等），或采取停止门卡使用、限制经营行为等措施，因此而产生的一切后果及费用均由乙方承担。

5.5. 委托物业：甲方有权委托物业管理公司承担整个房屋或部分物业管理工作。

5.6. 违法制止：甲方有权对乙方的违规、违法行为进行警告、制止、配合执法部门进行调查、提前终止合同并保留追究经济和名誉损失的权利。

5.7. 甲方的协助：乙方办理公司注册手续，甲方可提供必要资料（仅以甲方能够提供且同意提供的材料为限），乙方报批产生的所有费用由乙方自行承担。甲方无须以任何方式承担任何原因所导致的任何该等手续不被获批的责任。

5.8. 公共区域的维护：保持公共部分处于清洁良好状态，维护公共设施设备处于良好工作状态。

5.9. 无转递义务：对于乙方离场后送达到原租赁场所的乙方物品或信息，甲方无转递义务，且不承担任何保管、通知等责任。

6. 乙方的权利与义务

- 6.1. 不受干扰：**自本合同生效且甲方交付房屋后，在乙方不存在任何违约或侵权行为的情况下，乙方有权在租赁期内使用租赁场所，而不受甲方的任何的干扰，但租赁合同另有约定的除外。
- 6.2. 标识：**乙方须向甲方提供标识的制作方案，在获得甲方同意后按甲方要求统一制作及摆放，有关费用由乙方负担（详见附件二）。
- 6.3. 合法使用：**乙方使用租赁场所仅限于本合同约定的用途。除纯居住用途外，乙方必须持有有效的营业执照及其他必需的经营文件，并且在租赁期内保持合法有效，乙方不得将租赁场所用于违法或不道德的用途，不得从事任何将对甲方或租赁场所之商誉或名声造成不良影响的活动。
- 6.4. 公共区域的通畅和维护公共环境：**乙方不得在租赁场所及周边堵塞任何进出口、楼梯、平台、通道、电梯、大堂或其他公共地方，或堆放任何纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物；不得以任何形式破坏或改变公共区域的环境，包括但不限于对其进行涂抹、覆盖、钻孔、改造等行为；不得在公共区域宣传或展示任何物品。
- 6.5. 爆炸物及危险品：**乙方在任何时候不得在租赁场所内放置或贮存任何武器、弹药、火药、硝石、煤油或其他可引起爆炸或燃烧的物品或危险货物，或易燃、易爆、剧毒、强腐蚀性物质或压缩气体和液化气体等危险品。
- 6.6. 名称变更：**乙方若需变更其名称，须提前30日书面通知甲方，并在变更名称后5日内向甲方提供相关文件以兹证明，如甲方要求，双方须签订一份乙方名称变更的补充协议作为本合同的补充，承租期间，若承租场所名称发生变化不影响本合同的效力。
- 6.7. 乙方的变动：**如乙方出现任何收购、重组、合并、兼并，乙方应及时将相关变动情况书面通知甲方。
- 6.8. 乙方责任的承担：**乙方对租赁场所的卫生防疫、防火、防爆、治安、防盗及综合治理承担全部责任，并承担有关费用。乙方应对租赁场所内的自身财产安全及其员工、第三人的财产及人身安全负责，甲方对此不承担任何责任。
- 6.9. 转租与授权：**乙方不得分租、转租或交换租赁场所，也不得给予授权书，致使被授权人获得使用租赁场所或其任何部分的权利。
- 6.10. 租赁房屋转让、抵押：**在甲方已承诺保护乙方租赁权的情况下，甲方转让、出售、抵押房产建筑、或对租赁建筑物进行整体改造时，乙方无权就此要求甲方减免租金、赔偿损失或提出其他要求。
- 6.11. 饲养动物：**乙方不得在租赁场所内饲养鸟、狗、猫等动物。
- 6.12. 贵重物品保管：**乙方不得将贵重物品（如艺术品、收藏品、单位价值一万元

以上的物品等)摆放在承租场所内。如确需摆放,乙方须自行采取安保措施,如因乙方未采取足够保障措施发生损害、盗窃等事件,乙方应承担全部责任,甲方对此不承担任何责任。

6.13. 入住登记:乙方需持有效证件办理登记手续并领取房卡(一证一卡)。合同期内,乙方如出现人员变动情况,需及时联系楼长办理变更登记手续。如因乙方不配合登记造成安全隐患的,甲方有权解除合同,且乙方承担全部责任。

6.14. 注册保证金:乙方入住后,在租赁场所办理公司注册登记或将注册地址变更到租赁场所的,需另行交纳保证金人民币壹万元。乙方将注册地址迁出并向甲方提供迁出证明后三十个工作日内,甲方将保证金以无息方式退还给乙方。若乙方未能按本合同约定的时间完成迁出手续,甲方有权不退还注册保证金。

6.15. 签约资质:乙方在签署本合同时,须向甲方提供乙方的合法营业执照或登记证明、授权书、法定代表人身份证明等资质文件(复印件)、如租期内乙方证照、授权人信息有变动的,应当自变动之日起5日内向甲方进行更新;如乙方为自然人的,需提供乙方本人身份证或其他公安部门认可的有效证件原件审核,复印件经与原件核对一致留档备查。

7. 合同的解除及违约责任

7.1. 甲方的合同解除权

在下列任何情况之一发生后的任何时间,甲方有权提前终止合同,收回租赁场所,保证金不予退还,且乙方须按本合同约定履行赔偿责任:

- (1) 乙方延迟支付的租金、保证金、杂费、其他费用、违约金或其中的任何部分超过10日的;
- (2) 由于乙方或租赁场所内的使用人使用不当或不合理使用,致使租赁场所或其设施设备损坏或发生故障,经甲方警告后仍未改正,或因此造成甲方重大损失的(经济损失在1000元以上);
- (3) 乙方破产或进入清算程序,或就乙方的全部或任何资产或业务指定接管人或管理人,或就乙方清盘提交申请的;
- (4) 因乙方或其货物、财物的债权纠纷而导致租赁场所被扣押或执行的;
- (5) 乙方利用租赁场所进行违法、违纪活动,包括但不限于私藏违禁品、易燃易爆及其他化学危险品,进行赌博、偷水偷电、或其他危害甲方或社会公共利益的;
- (6) 乙方不当行为影响甲方经营或其他租客居住、办公,在甲方予以通知后仍未纠正的;

- (7) 未经甲方同意，擅自变更租赁场所用途，或擅自变更房屋结构（包括装修）及其附属设施设备，或变更超出甲方许可范围的；
- (8) 未经甲方同意，擅自分租、转租、交换租赁场所，或通过授权致使任何第三方获得使用租赁场所或其任何部分的权利的；
- (9) 违反本合同规定第6条规定的其他义务，经甲方提出后10日内未整改、或整改后仍未达到要求的。

7.2. 乙方的合同解除权

7.2.1. 在下列任何事件之一发生后的任何时间，乙方有权提前终止租赁合同。

- (1) 甲方未按时交付租赁场所，经乙方催告后10日内仍未交付的；
- (2) 甲方交付的租赁场所存在严重的缺陷致使不能实现租赁目的的，且甲方未在乙方予以书面通知后30日内采取合理措施对该缺陷进行修复的。
- (3) 甲方违反其对房屋权属状况的保证及承诺，并导致乙方无法使用租赁场所的；

7.2.2. 乙方因上述原因提前终止租赁合同时，甲方须全额返还乙方缴纳的保证金（无息），并按本合同约定赔偿乙方。

7.2.3. 除上述理由外，乙方如需提前终止合同，须提前30日以书面的形式通知甲方并征得甲方的同意，此种情况下，乙方需支付一个月的租金作为违约金。乙方在本合同签署后，本合同约定的起租日前要求解除合同的（无论乙方是否实际使用房屋），亦应向甲方交纳一个月的租金作为违约金，但遇不可抗力致使合同无法履行而提前终止合同的除外。

8. 承租场所的归还

8.1. 恢复原状并归还房屋：合同期满前或合同提前终止时，乙方须自费将承租场所及其设施设备恢复至原状，并及时办理房屋腾退手续。不能恢复原状的，视为乙方放弃对装修部分和室内设备、设施的所有权，乙方无权要求任何补偿。甲方有权代为恢复原状，费用由乙方承担。如因恢复行为对租赁场所、甲方或任何第三方造成损失的，乙方须承担赔偿责任。因恢复原状发生的费用、赔偿责任，甲方有权从保证金中扣减，如保证金不足，乙方应予赔偿。

8.2. 变更或注销登记：租赁合同期满或提前终止之日起90日内，乙方须将注册地址迁出并向甲方提供迁出证明。如因此影响甲方经营，甲方有权采取相应措施。

8.3. 延期返还房屋的处理：若乙方未按期归还租赁场所，甲方有权采取以下措施：

- (1) 要求乙方支付延期返还房屋占有使用费：即自租期届满之日或合同提前终止之日起至实际归还之日为止，乙方应按原合同约定的租金标准支付占用使用

费，并赔偿甲方由此遭受的损失，包括但不限于甲方因延迟向新租客交付租赁场所而需承担的违约金。此等赔偿金的支付并不视为甲方同意租赁期之延续。

(2) 清房、收回房屋：甲方有权选择在合同期满或提前终止后的任意时间内进入租赁房屋，清点乙方的遗留物品，并暂时移交到库房保管。在此种情况下，租金计算至甲方进入租赁房屋内代为办理腾退手续之日。

8.4. 清房物资的保管期：甲方暂保管的物品，乙方必须在2个月内（自清房之日起开始计算）提出返还申请，并在结清房租、违约金、杂费、遗留物品保管费、拆卸费、管理费等费用后，由甲方返还给乙方。若乙方遗留物品为大宗物品、不宜拆卸搬运物品、贵重物品等，甲方有权委托专业机构进行拆卸、搬运、保管，所支出费用由乙方承担。乙方所遗留物品在保管期间如发生物品的自然变质、损坏、灭失，由乙方自行承担，甲方不负赔偿、返还责任。乙方未结清全部欠费前，甲方有权留置乙方的清房物资。

8.5. 清房物资的处理：如乙方未在2个月内提出返还申请，则甲、乙双方同意：乙方在租赁场所遗留任何财物、任何装饰、家具、装修、货物、材料、设备或其他物品皆视为乙方放弃所有权，甲方有权任意处置，包括但不限于折抵、拍卖、抵押、质押、抛弃等方式。甲方无需对乙方承担任何补偿、赔偿或其他责任，并有权向乙方收取代为处理而支出的合理费用。

9. 免受损失

9.1. 乙方或其任何关联人因自身行为失当、管理失误而造成事故给自身带来损失的，由乙方自负。若给甲方或其关联方带来损失的，由乙方承担全部责任。

9.2. 因乙方原因（包括但不限于诉讼、仲裁、违法犯罪被立案侦查、追究刑事责任）致使租赁房屋被法院或其他机构查封的，在查封期间甲方受有损失的，乙方应承担赔偿责任。此处“损失”应包括租赁房屋的损害、屋内设施、物品的毁损、查封期间房屋租金及利息损失等。

9.3. 因涉及乙方的执行案件致使甲方承担协助执行义务而受有损失的，乙方应就甲方的损失承担赔偿责任。此处“损失”既包括直接损失也包括间接损失。

9.4. 乙方因违反本合同约定、损害第三方利益、或因乙方原因而负担的任何罚款、责任或其他原因致使甲方遭受损失的，乙方应承担赔偿责任。乙方应自接到甲方索赔通知之日起7个工作日内进行赔偿，否则甲方有权从保证金、租金等费用内予以扣除。当乙方预交的费用不足以支付相应赔偿的，甲方保留通过法律途径追究乙方

的民事赔偿责任和违约责任的权利。

9.5. 如因下列不可抗力原因导致租赁场所损坏或致使乙方遭受损失的，双方互不承担责任：

- (1) 火灾、溢水：因台风、地震、毒气、火、烟或其他任何物质或东西的泄漏、水溢出、租赁场所内或相邻建筑物的振动、雨水和海水的渗入、租赁场所内共同居住人、工作人员、或客人的作为、不作为、疏忽或懈怠、租赁场所及甲方的装置物和配件或任何部分的缺陷、租赁场所内无论任何物品的坠落或下落、租赁场所或租赁场所遭受爆炸、盗窃、抢劫。
- (2) 乙方不得以政府主管部门对与租赁标的相关联的市政管线进行维修、检修、抢修或大规模整改对租赁标的造成影响为理由，拒绝或要求减免缴纳本合同项下租金或其他费用。但是，如因政府主管部门或单位从事的上述行为直接导致租赁标的整体长期停业的，则可视为不可抗力。
- (3) 如果发生不可抗力事件，致使一方不能履行合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即通知对方，并应在十五（15）日内，提供不可抗力详情，并附不能履行合同的证明文件。该文件应由不可抗力发生地的公证机关出具，遭受不可抗力的一方不属于违约，免除对另一方的责任。

10. 条款独立、法律适用和管辖权

10.1. 本合同内的一切条款均适用中华人民共和国法律法规，并按照中国法做出独立解释，该等条款均为可分割及独立之条款，故此若任何条款无效，或不合法的或无强制性的，该等条款不应影响其他任何条款的有效性、合法性或强制性。

10.2. 租赁合同项下或就租赁合同发生的一切争议、分歧、纠纷或索赔（下称“争议”）应由甲、乙双方通过友好协商解决。如该争议不能协商解决的，双方同意向租赁场所所在地的人民法院起诉。

11. 保密条款

11.1. 经双方一致同意，任何一方不得对任何第三方（实体或个人）泄露本合同内容，包括租赁条件和其他与销售、重大商业决策和敏感商业秘密等有关的信息（无论是以书面或口头形式），该等信息亦被视为保密信息。

12. 通知与送达

12.1. 依据本协议发出的任何通知、付款要求或其他通讯，应按照本协议约定的方式发出，双方的通讯地址、电话或收件人以本协议签章页记载为准。

12.2. 如任何一方更改本协议记载的地址、电话或收件人等任何信息的，应以书面通知方式明确告知对方上述变更事宜。

12.3. 甲方的通知一经送达乙方或租赁房屋内与乙方共同居住或工作之人即发生法律效力。若出租房屋内无人居住或无法送达的，自甲方将通知粘贴于租赁房屋外门即视为已送达。

13. 中文书写与签署

13.1. 本补充协议用中文书写和签署，如有英文翻译本，该英文版本只供参考之用。甲方不保证英文翻译本所述内容及外文措辞的意思及表达与中文文本完全一致。如有分歧或意思差别，应以中文文本为准。

14. 发票信息

14.1. 租金中含税，承租人需要普票 X，专票 ✓。

发票税率及项目情况如下：

- (✓) 税率为 9%，G 楼 10 层以上（不含 10 层）发票项目为*经营租赁费*租房费；
- (✓) 税率为 6%，G 楼 10 层以下（含 10 层）发票项目为*住宿服务费*房费；
- (X) 税率为 5%，H 楼发票项目为*经营租赁费*租房费；
- (X) 税率为 6%，其他楼宇发票项目为*住宿服务费*房费。

14.2. 开票信息内容：详见签章页

15. 合同生效

15.1. 本合同自双方加盖公章或合同章之日起生效；如乙方为自然人的，经本人签字生效。

15.2. 本合同一式叁份，甲方两份、乙方一份。

15.3. 本合同附件是本合同不可分割的重要组成部分，与合同正文有着同等法律效力。

16. 其他约定

2026年5月1日至2026年5月31日为免租期。

温馨提示:

本人已充分知晓风险提示条款,愿意依约履行合同。

此处须客户对照上文亲笔填写空格内容: 本人已充分 知晓 风险
提示 条款, 愿意 依约 履行合同。

※合同附件

- | | | |
|--------------|-----------|----------------|
| 1. 入住户型及人数要求 | 2. 标识安装要求 | 3. 停水、电、气、维修通知 |
| 4. 清洁服务费用标准 | 5. 安全用电须知 | 6. 承租方须知 |
| 7. 供冷供暖说明 | 8. 杂费收费标准 | 9. 停车管理规定 |

甲 方: 北京北辰实业股份有限公司
公寓经营管理分公司



电话: 010-64993636

开户银行: 中国工商银行北京北辰路支行

地址: 北京市朝阳区北四环中路8号

邮政编码: 100101

账号: 0200041829020155722

纳税人识别号: 911101058011080385

电话: _____

开户银行: _____

地址: _____

邮政编码: _____

账号: _____

纳税人识别号: _____

签订日期: 2025年6月12日

签订日期: 2025年6月12日

附件一：入住户型及人数要求

除G、H座外各楼	户型	人数要求
	标间	不超过3人
	一室套间	不超过5人
	两室套间（含两室标及跃层）	不超过7人
	三室套间（含跃层）	不超过10人
	四室套间（含跃层）	不超过12人
G、H座	户型	人数要求
	分割一室	不超过6人
	分割二室	不超过10人
	大二室	不超过12人
	三室（含复式）	不超过20人
	四室（含复式）	不超过25人
	六室复式	不超过35人

附件二：标识安装要求

- 一、除G、H座外，承租方可以自行安装门牌（需符合本附件第三条的要求），但安装前必须征得出租方的同意，费用自付。否则，出租方有权清除承租方私自安装的标识，由此造成出租方设备设施的毁损的，承租方负赔偿责任。
- 二、承租方离店时需自行拆除标识，并将户门恢复原状，不能恢复或造成其他毁损的，由承租方负责赔偿。（出租方有权从已支付的保证金中予以扣除）。
- 三、标识安装位置及材质、尺寸

位置：户门外立面距上边檐15cm，左侧15cm，右侧15cm；

尺寸：60cm×40cm内 厚4cm内

材质：亚克力或其他不会对户门造成损毁的材质，安装时严禁使用难以清除的化工粘接剂，严禁钉钉、打孔。

- 四、G、H座租户不可自行安装门牌，但可向出租方提出申请，由出租方按统一样式制作公司名录，并摆放在固定位置，每次收取工本费用为200元。

附件三：停水、电、气、卫星电视及其他维修通知

在合同期内，如因市政，公共设施公司等正常原因发生停水，停电及天然气及其他维修、检修等情况，出租方应提前书面通知承租方（但紧急突发情况除外），承租方不得因该原因提出减免租金等要求。通知张贴位置：各楼大堂，请留意查看。

附件四：清洁服务付费标准

出租方每周提供 3 次室内清扫服务，超出次数范围，承租方需另付费用。（付费标准详见下表：单位：元/次）

贵标准详见下表：单位：元/天							
楼座	项目	不更换床上用品 不配散客用品	散客用品 价格	更换床上用品 不配散客用品	更换床上用品 更换散客用品	全月 服务 收费 标准	备注
	单价						
N 区 /BC 座	一室标间	50	15	60	70	1600	1、 清洁内容： 卫生间清洁、擦尘、擦地、清理垃圾、厨房清洁（地面、台面、灶具） 2、 更换棉织品： 毛巾、浴巾、床单、被罩、枕袋； 3、 散客用品： 洗发液、沐浴液、牙具、梳子、拖鞋、擦鞋布、香皂
	一室套间	60	20	70	80	1800	
	两室标间						
	两室套间	100	30	130	150	3300	
	三室套间 三室跃层	130	50	170	210	4600	
贵宾 楼 D、 E 座	一室标间	60	20	80	100	2200	1、 清洁内容： 卫生间清洁、擦尘、擦地、吸地、清理垃圾、厨房清洁（地面、台面、灶具） 2、 更换棉织品： 毛巾、浴巾、地巾、浴衣、床单、被罩、枕袋； 3、 散客用品： 洗发液、沐浴液、护发素、润肤露、牙具、梳子、拖鞋、擦鞋布、香皂、卫生纸
	一室套间	60	20	80	100	2200	
	两室标间						
	两室套间	120	40	160	200	4400	
	三室套间 三室跃层	150	60	210	270	5900	
G、H 座	一室	60	-	-	-	-	清扫服务项目包括：卫生间清扫、房间地面吸尘、阳台清扫、室内玻璃清洁、水吧台台面清洁、垃圾的清理
	二室	80	-	-	-	-	
	商务二室	120	-	-	-	-	
	三室	150	-	-	-	-	
	三室复式	200	-	-	-	-	
	四室	240	-	-	-	-	
	四室复式	300	-	-	-	-	
	六室复式	400	-	-	-	-	

附件五：安全用电须知

承租方须在下表用电容量范围内使用电器设备：

楼号	户型	电容量	备注
H座	一室 (A户型)	5.2KW	
	二室 (B户型)	5.8KW	
	大二室 (C户型)	7.1KW	
	四室 (D户型)	8.6KW	
	四室 (G户型)	6.9KW	01房间
		6.3KW	02房间
	三室复式 (E户型)	4.5KW	楼上
		5.6KW	楼下
	六室复式 (F户型)	6.4KW	楼上
		7KW	楼下

楼号	户型	电容量	备注
G座	一室	6KW	
	两室	7.2KW	
	三室	7.2KW	
	连同房 (复式)	7.2KW*2	

楼号	户型	分类		合计
ABC	标间、一室套	照明	0.3KW	2.5KW
		插座	2.2KW	
ABC	二室、三室	照明	0.5KW	3KW
		插座	2.5KW	
DE	一室	照明	0.8KW-1KW	4—5KW
		插座	2.2KW-4KW	
DE	二室	照明	1.8KW-2KW	5—6KW
		插座	2.2—4.2KW	
DE	三室	照明	3.5KW	8KW
		插座	4.5KW	
行政走廊	三室	照明	5KW	20KW
		插座	15KW	
NPML	一室	照明	0.3KW	2.5KW

		插座	2.2KW	
NPML	二室	照明	0.5KW	3KW
		插座	2.5KW	
NPML	三室及以上	照明	0.8KW	3.5KW
		插座	2.7KW	
QR	一室	照明	0.5KW	2.7KW
		插座	2.2KW	
QR	二室	照明	0.8KW	3.8KW
		插座	3KW	
QR	三室及以上	照明	1KW	5KW
		插座	4KW	

附件六：承租方须知

- 一、承租方办理入住手续时需交验护照或身份证，如以公司名义租赁客房时，须出示相应公司营业执照副本并复印留底，以及法人身份证复印件存档。法人及公司所有人员须提供身份证办理入住登记上传手续。当有外籍人员入住时，必须持有护照进行登记上传，方可办理入住。外籍客人出境前须到长住户籍注销户籍，当外籍客人再次返回公寓后，须重新登记上传户籍信息，如因承租方未及时变更登记信息给公寓造成的损失，公寓有权要求承租方进行赔偿。
- 二、凡租用本公寓客房的承租方以客房标准人数为上限，增加或更换员工应及时办理人员变更户籍上传。如承租人随意增人或换人，出租方有权要求承租人加倍支付租金，同时对给公寓造成的任何损失，都有权要求承租方进行赔偿。
- 三、公寓提供的各种设备及家具、器具，请不要私自拆装、涂写、外借、变更用途，如有损坏，需按照市场价格赔偿。
- 四、根据《中华人民共和国消防法》，《中华人民共和国治安管理处罚法》、《中华人民共和国反恐怖主义法》和《北京市旅馆业治安管理暂行办法》等有关法律法规及行业规定，请遵守下列各点：
 - （一）不得在公寓内从事酗酒、斗殴、赌博、吸毒、卖淫、奸宿，传播和放映淫秽、迷信的书画、录像、录音等违法活动。
 - （二）不得非法将枪支、弹药、炸药、剧毒及放射性等危险物品带进公寓。公寓院内为烟花爆竹禁放区，严禁燃放各种烟花爆竹。
 - （三）不得私自留客住宿、转租、转让房间，未经出租人同意不得自行调换合同规定的房间。

- (四) 使用公寓厨房的煤气灶之后, 请及时关闭, 以防发生火灾。若较长时间不用, 请及时关闭室内总阀门。
- (五) 不得在公寓客房内使用电炉等易引起火灾的电热设备, 使用电熨斗要远离易燃物品, 使用后及时切断电源。使用1000瓦以上的电器设备须经公寓工程部门同意。
- (六) 请勿在客房内(含阳台)或公共通道内堆放可燃物品和用易燃烧液体清洗物件。根据《北京市控制吸烟条例》规定: 公共场所、工作场所的室内禁止吸烟, 严禁在公寓任何地方焚烧物品。
- (七) 办理公司注册、经营项目、房屋用途, 请勿涉及危险化学品及毒品制剂。
- 五、公寓客房只限于合同约定用途, 不得大量堆放物品作为库房(G、H座房间只作为办公使用)。
- 六、听从公寓交通管理人员指挥, 按照行、停车路线标志行、停车辆、按时交纳停车费, 勿在院内道路上骑儿童自行车、滑旱冰、追逐打闹, 以免发生交通事故。同时请照管好自己的小孩, 以免发生危险。机动车不得在公寓范围内鸣笛, 所使用的防盗报警器, 应符合规范要求, 不得长时间鸣叫。车辆停放时, 应锁好门、窗。
- 七、来公寓会客者, 请进行会客登记, 会客时间为早八点到晚二十三点。
- 八、承租方离开房间时, 请自行锁好房间, 并妥善保管好自己的房卡, 如果房卡丢失, 请填写《房卡丢失登记表》, 缴纳工本费后方可补发, 由于房卡丢失, 造成房间内宾客的物品、钱财的丢失, 本公寓概不负责。
- 九、本合同期满, 承租方离开客房之前, 由公寓清点室内家具及有关设备, 承租方不得将任何属于公寓的物品带走, 家具及有关设备如有损坏或丢失, 承租方必须赔偿损失。
- 十、不得在公寓楼内对电动自行车电瓶充电, 不得将快递等物品放在门口或楼内竖井。
- 十一、不得利用互联网发布危害国家安全的信息, 泄露国家秘密, 不得侵犯国家、社会、集体和公民合法权益, 不得从事违法犯罪活动, 不得利用互联网制作、复制、查阅和传播国家禁止的违法信息。
- 十二、不得从事危害计算机网络安全违法活动。
- 十三、使用单位(企业、个人)、信息源承担者违反信息安全法律、法规构成犯罪的, 由公安、司法部门依法追究其刑事责任。

十四、开通互联网（有线）必须按公寓公司开通互联网程序备案材料齐全后方可使用。

十五、公寓深信您能给予大力协助，遵守上述规定和本公寓的其他要求，以便公寓能为您提供舒适、安静的环境和最佳服务。对严重违反规定，经劝阻不听者，公寓有权解除合同并依法追究其违约责任。

十六、承租方遭到非法侵害时，应及时向出租方保安部门报告。电话：64991957

附件七：供冷供暖说明

1. 供暖周期：一般情况下，供暖期间执行《北京市供热采暖管理办法》规定“采暖期为当年11月15日至次年3月15日”。如遇极端天气等特殊情况，出租方有权依照北京市政府通知作出适当调整，以出租方通知为准。

2. 供冷周期：因供冷起止日期无国家明确规定，北辰集团制定的供冷周期一般情况下为每年5月1日至9月30日。（以上供冷周期仅为中央空调供冷周期）

附件八、杂费收费标准

一、电费按每月查表实数计算，承租方按有关标准交付。B座一室标间按照查表1/2计收，H座插卡取电，预付电费。

二、水费按每月查表实数计算，承租方按有关标准交付，排污费按有关标准交付，B分割二室均按照查表2/3计收，B座一室标间按照查表1/2计收。

三、煤气费按每月查表实数计算，承租方按有关标准交付。

四、网费支付标准：10兆：150元/月，20兆：200元/月，50兆：500元/月，不足1个月的按整月收取。

五、停车支付标准：地上300元/个/月，地下800元/位/月，不足1个月的按整月收取。

二、重点提示：车证逾期作废，产生停车费用自付。办理车证的最长有效期限不得超过租赁合同的有效期，如承租方违约（不限于拖欠租金、杂费或其他违约行为）或因任何一方导致的租赁合同提前终止，出租方有权提前收回停车位。车证到期前，请及时办理车证延续手续，如承租方未及时处理，则车证作废，出租方有权另行出租停车位，此时如承租方仍需租赁车位的，需重新排队。

三、停车管理要求：

- （一）车辆须按进出场程序办理停车手续，并按施划的车位停放，禁止随意停放。车辆停放好后，须配合车管员做好车辆的检查，并锁好车门、窗，车内请勿存放现金、有价证券、贵重物品。
- （二）禁止在停车场（车库）内加油、修车、试车或学习驾驶车辆。
- （三）进场车辆和司机要保持场内清洁，禁止在场内乱丢垃圾与弃置杂物，禁止在禁止吸烟区域内吸烟。
- （四）进场车辆必须遵守安全防火规定，严禁载有易燃易爆、剧毒等危险品的车辆进入停车场。
- （五）禁止在消防通道内停车、占压消防设施。
- （六）进场车辆要服从车管员指挥停放，不服从管理乱停放造成车辆受损，后果自负。

合规廉政协议

甲方：北京北辰实业股份有限公司公寓经营管理分公司

乙方：北京北辰（北京）教育科技有限公司

为加强廉政建设，规范合同双方当事人的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家和地区有关的法律法规、行业标准以及廉政建设责任制规定，特订立本合规廉政协议。

第一条 甲乙双方责任

1. 应严格遵守国家关于市场准入、市场活动的有关法律、法规，行业标准、相关政策，以及廉政建设的各项规定。

2. 陈述并保证自身具有发起、组织并召开合同涉及的事项资质并有权签署合同，同时双方已取得履行合同所需的相关全部许可、批准、登记和授权。

3. 保证在履行合同中所使用的所有材料、数据、文件、信息等均不侵犯任何第三方的权利。

4. 根据相关保密制度、法规和法律，对于因工作关系接触的双方个人信息需要承担相关义务。

(1) 工作中在收集对方个人信息时，严格遵循合法、合理原则，不收集与工作无关的信息或采取不正当方式收集信息；

(2) 收集、保存、使用、对外提供对方个人信息时，严格遵守法律规定，采取有效措施加强对个人信息保护，确保信息安全，防止信息泄露和滥用；

(3) 不将个人信息用于营销，对外提供等作为与他人建立利益关系的先决条件，但如工作关系的性质决定需要必须预先取得对方做出相关授权或同意；

(4) 不篡改和出售对方个人信息。

5. 为评估合规风险的需要，双方有权对对方与合同约定有关的经营情况进行审计。双方应当积极配合，充分满足对方提出的文件和信息要求。

6. 严格执行合同文件，自觉按合同办事。

7. 必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定者外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反法律法规及甲方的相关规定。

8. 发现对方在履行主合同过程中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条 甲方责任

甲方领导和从事履行合同的有关人员，在交易的事前、事中、事后应遵守以下规定：

1. 不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。
2. 不准在乙方和相关单位报销任何应由发包人或个人支付的费用。
3. 不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。
4. 不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。
5. 不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方合同有关的承包业务等活动。不得以任何理由要求乙方和相关单位使用某种产品、材料和货物。

第三条 乙方责任

乙方应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行合同的有关方针、政策，尤其是有关质量、安全及文明施工的强制性标准和规范，并遵守以下规定：

1. 不准以任何理由向甲方及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。
2. 不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。
3. 不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。
4. 不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

第四条 违约责任

1. 甲方工作人员有违反本协议第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。
2. 乙方工作人员有违反本协议第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 本协议作为协议书的附件，与协议书具有同等法律效力，经双方签署后立即生效，本协议一式两份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。

第六条 本协议的有效期限与主合同有效期限一致。

甲方：



签订时间：2015年6月12日

乙方：



签订时间：2015年6月12日