

房屋租赁合同

甲方（出租方）：北京天空爱慕物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110105MAE879RX4R

通讯地址：北京市朝阳区西大望路 27 号

联系人：李晶 电话：18610848831

乙方（承租方）：华夏精科(北京)科技有限公司

统一社会信用代码：91110113MA7EE4XXXN

通讯地址：北京市丰台区百强大道 10 号楼 15 至 16 层 2 单元 1518-3887

联系人：王梓 电话：18911611686

根据中华人民共和国相关法律、法规规定，为了明确甲方与乙方的权利义务，甲乙双方在平等、自愿的基础上经双方协商一致，签订本合同。

第一条 租赁标的及用途

甲方将位于北京市朝阳区西大望路 27 号. 爱工场文化科技融合产业园 W2 号楼六层 601 室，建筑面积：299 平方米的房屋租给乙方使用，乙方同意承租上述房屋，只用于办公使用。双方已对该面积予以确认。乙方已对甲方提供的该房屋权属、性质、构造、配套设施、位置及周边情况予以充分了解认知，同意并认可现状承租该房屋。

第二条 租赁期限、免租期，交房日约定

本合同租赁期限自 2026 年 2 月 16 日起至 2028 年 2 月 15 日止。甲方于 2025 年 11 月 15 日交付房屋。自 2025 年 11 月 15 日起至 2026 年 2 月 15 日，共 93 天为装修免租期，乙方无需支付装修免租期内的房屋租金。自 2026 年 2 月 16 日起计算租金（租金计算日）。

第三条 租金、支付方式及期限

1. 首期租金计算：主体建筑租金（按建筑面积）为每月租金：21700.00 元，人民币大写：贰万壹仟柒佰元整。

2. 付款方式：甲乙双方同意按押 一 付 三 方式支付押金和房租，具体如下：

（1）首付款：乙方在签订房屋租赁合同后，三个工作日内向甲方交付首个租赁期的房租，共计：65100.00 元（人民币大写：陆万伍仟壹佰元整）至甲方指定银行账户，逾期未支付，合同自动解除。

（2）后续付款：在租赁期内，按 三个月 为一个付款期付款。

房租付款明细表			
押金	金额：21700.00 元	付款时间：签订合同后 三个工作日内	有效期间：2026.2.16— 2028.2.15
付款次数	付款时间	租赁期间	房租（元）
租赁期第一年			
第一次租金	签订合同后三 个工作日内	2026.2.16-2026.5.15	65100.00 元
第二次租金	2026.4.16 前	2026.5.16-2026.8.15	65100.00 元
第三次租金	2026.7.17 前	2026.8.16-2026.11.15	65100.00 元
第四次租金	2026.10.17 前	2026.11.16-2027.2.15	65100.00 元
租赁期第二年			

第一次租金	2027.1.17 前	2027.2.16-2027.5.15	65100.00 元
第二次租金	2027.4.16 前	2027.5.16-2027.8.15	65100.00 元
第三次租金	2027.7.17 前	2027.8.16-2027.11.15	65100.00 元
第四次租金	2027.10.17 前	2027.11.16-2028.2.15	65100.00 元

3. 甲方指定收取租金的银行账户为：

开户名称： 北京天空爱慕物业管理有限公司

开户银行： 中国农业银行股份有限公司北京崇文支行

开户账号： 1120 0801 0400 2590 9

甲方在收到租金等相关费用后向乙方开具合规发票。乙方如为一般纳税人，需向甲方提供其为一般纳税人的证明材料，甲方为其开具增值税专用发票；其余情况甲方开具增值税普通发票。开票如有错误，乙方需在收到发票当月向甲方提出。

4. 乙方应提前 30 日交付下个 租赁期（三个月） 房租的所有费用。每逾期一天，则甲方有权向乙方按照当期年租金的万分之五收取滞纳金。

第四条 押金约定

1. 押金金额：乙方应交纳押金为 21700.00 元，人民币大写：贰万壹仟柒佰元整。

2. 押金交付：乙方在签订合同三个工作日内即将押金支付至甲方指定账户，甲方向乙方开具押金收据，否则合同自动解除。

3. 押金退还：甲方承诺合同期满，乙方在不拖欠租金、水、电、网、话以及维修等所有费用，房屋验收无损（乙方经甲方同意装修整改的，日后按乙方装修后实际房屋现状为验收标准）的情况下，退还押金。但如遇需扣除费用，且押金不足以抵扣所拖欠的费用时，甲方有权继续向乙方追索不足部分的费用。

4. 经甲方同意装修整改的，日后按乙方装修后实际房屋现状为验收标准的情况下，于租赁期满后的 15 个工作日内一次性退还乙方押金。

5. 在合同期内押金不再调整。

第五条 租赁期间其他费用约定

1. 用水、用电约定：自交房日起，乙方在房屋内使用的动力以及照明用电的费用由乙方承担。

(1) 租赁期内乙方承担的水费、电费等资源性费用依照甲方制定的收费标准收取。乙方应按甲方书面通知规定的时间和金额缴纳相关费用。租赁期内如遇国家调整资源费价格，甲方根据实际情况调整收费标准。

(2) 采暖费收取标准为：47元/建筑平米（按采暖季计量缴纳）。如遇采暖费用收费标准调整，以调整后的收费标准收取乙方采暖费用。

第六条 租赁期间双方权利与责任。

1. 甲方权利与责任：

(1) 甲方所提供房屋应通过验收，具备交付使用条件。

(2) 甲方承诺在接到乙方关于租赁房屋出现隐患或不可使用的问题时，及时对房屋进行改造、维护和修缮，以保证房屋的安全性。

(3) 甲方在交房日前负责将自来水、排水、电、暖气等各项主要基础管道入户完毕。

(4) 甲方对该园区的安全和管理负责。保证乙方办公用电（不超过15千瓦的正常使用），如乙方需要应用大功率用电设备，增加容量费用乙方自行承担。

(5) 在租赁期内，甲方不得干扰及影响乙方的正常经营。

(6) 租赁期满，甲方必须提前三个月就是否继续向乙方出租房屋，提出正式

书面告知。

- (7) 租赁期满，如甲方仍继续向乙方出租该房屋，在同等条件下，甲方保证乙方享有该房屋的优先承租权。

2. 乙方权利与责任：

- (1) 乙方装修时对房屋进行改造应提前向甲方提出书面申请，在事先征得甲方同意并且不破坏房屋主体结构的情况下，可对房屋进行改造装修和增加设备，自行办理相关审批手续，由此而发生的费用，全部由乙方自行承担。装修期间，根据实际情况乙方需缴纳 5000 元装修施工安全质量保证金，甲方应向乙方开具收据。乙方装修所产生全部的垃圾，由乙方自行清运，保持园区场地清洁。甲方收到乙方装修完毕通知后 10 个工作日内需对乙方的装修进行验收，如无对建筑主体结构和配套设施设施破坏、无其他违约装修，没有对他人财产或共用设施设备造成损害的情况，甲方在验收完毕后 10 个工作日内一次性退还乙方装修施工安全质量保证金。
- (2) 由于乙方装修改造，造成的租赁房屋或施工人员出现的问题，由乙方维修并赔偿。装修时必须事先提交必要的方案或图纸，甲方须于收到方案或图纸后三个工作日内给予乙方回复，若方案或图纸存在问题，甲方应明确告知乙方。乙方修改后图纸征得甲方同意后，方可施工。
- (3) 租赁期内，乙方应遵守北京市各项规定，如劳动用工制度，治安管理规定等，否则一切后果由乙方自负。乙方所承租的场所内对外的可视范围和场所外不得随意设置或张贴招牌，广告，通告等，如确需设置必须先征得甲方同意后方可进行。
- (4) 租赁合同终止，乙方装修、装饰的部分无偿交与甲方，并自合同终止之日起 7 日内，乙方将承租房屋腾空交与甲方，可以带走自行添置的可移动设备和办公用品，但不得因此而破坏房屋主体结构。如乙方逾期腾交

房屋，每逾期1日，应按租赁合同解除时日租金标准的2倍向甲方交纳房屋占用费，直至房屋腾交完毕。

(5) 租赁期满，乙方必须提前三个月就是否继续承租该房屋向甲方提出正式书面告知。若乙方逾期未提出书面申请，视为乙方不再续租。此期间甲方可行另行招商，乙方应配合甲方看房、拍照等，否则，乙方构成违约。

(6) 在租赁期内，空调放置在甲方指定区域。

第七条 违约责任

1. 乙方有下列情形之一的，甲方可以终止合同、收回房屋：

(1) 乙方擅自将房屋转租、转让或转借，抵押的。

(2) 乙方利用甲方房屋进行非法活动，损害公共利益的。

(3) 乙方未能按双方约定的付款方式和期限交纳租金，逾期超过15日的。

(4) 如乙方逾期不搬迁，甲方有权强行清退乙方。相关费用和甲方因此受到的损失，由乙方负责赔偿。

(5) 乙方未能按约定的付款方式交纳租金及相关费用达15日的，甲方有权单方终止合同，收回房屋，甲方在有第三方旁证情况下进入承租房屋，将乙方物品搬出，并有权将承租房屋另行出租。对由甲方保管的乙方物品，乙方应向甲方支付保管费。押金不予退还，由此造成的一切经济损失，由乙方完全负责赔偿。

2. 租赁期间双方必须信守合同，任何一方违反本合同或未经双方同意无故提前终止合同的，违约方应向守约方支付当期1.5个月的租金作为违约金。

3. 甲方延迟交付房屋，租期和免租期同时向后顺延。

4. 因乙方原因导致本合同提前终止或解除的，乙方不享有上述免租期。同时乙方应于本合同提前终止或解除之日起三日内按照第一年租金标准向甲方补交已发生免租期内的免租金额。

5. 合同期内如遇市政规划改造拆迁租赁房屋致使合同难以履行时，本合同即行终止。

第八条 免责条件

房屋如因不可抗力的自然灾害原因导致毁坏和造成甲方、乙方损失的，双方不承担责任。

第九条 争议的解决方式

本合同在履行中如发生争议。双方应协商解决，协商不成时，双方均应向房屋所在管辖区域的人民法院起诉。

第十条 其他约定事项

1、甲方交房时必须为乙方配备装修用临时独立电表，水表（所产生的费用由乙方支付）。且租赁房屋地面平整。

2、园区配备相关物业管理人员、保安人员。

3、乙方须向甲方提交具有法人主体资格的营业执照副本复印件。遵守当地政府有关工商、消防、安全、施工等相关规定，并承担相应责任。

4、甲方须向乙方出示房屋所有权证明并提供与原件一致的复印件。

5、乙方入驻后，发生的水、电、照明、公共卫生、电话等费用，按实际发生额每月结算一次。相关事宜须与甲方有关部门签订补充协议。租赁期内，因乙方原因导致房屋、设备发生火灾，被盗窃等事故，其责任自负，并且赔偿给甲方造成的一切经济损失。

6、乙方在承租期间应办理企业财产保险，否则发生的意外财产损失由乙方自行承担。

7、乙方入驻后，应与甲方就内部安保、消防安全、车辆管理等事宜签订补充协议。

8、乙方入驻后，要将人员情况清单报甲方，并办理相关手续。

9、如甲方或乙方提前终止合同，须提前三个月通知对方。

10、合同载明的联系人及联系方式、通讯地址为有效送达地址。一方名称、地址、法定代表人、联系人、联系方式等重大事项发生变化的应当及时书面通知对方，并提交变更后的营业执照等复印件。甲方向乙方发送的函件、通知等以电话、微信或张贴于承租房屋的方式，即视为已送达。

11、双方对本合同均有保密义务，保证不得向无关第三人泄露租金等商业秘密；如有违反须向对方支付金额相当于三个月的租金作为赔偿款；

12、若任何一方违反本协议的任何条款，就其成功提起的旨在执行本协议的任何条款的任何诉讼，守约方有权要求对方承担为此支出的一切合理费用（包括但不限于诉讼费用及律师费用等）。

13、本合同未尽事宜，双方另行协商并签订补充协议，补充协议与本同具有同等法律效力；

14、本合同自双方盖章之日起生效。

15、本合同及附件一式肆份，甲乙双方各执贰份，每份具有同等法律效力。

甲方（盖章）

企业负责人或授权代表：

（签字）：

2025年11月12日

乙方（盖章）

企业负责人或授权代表：

（签字）：

年 月 日

附件：

现就《房屋租赁合同》中存在未约定或未详尽叙述内容，为避免存在歧义、产生纠纷，就如下方面内容予以约定，以兹共同遵守：

一、物业管理费

1. 甲方承诺租赁期间不再另行收取乙方物业管理费用。

二、注册地址

1. 甲方提供与租赁房屋经营有关的文件，以协助乙方办理1个营业执照。

三、其他

1. 上述内容为《房屋租赁合同》不可分割的组成部分，与《房屋租赁合同》具有同等法律效力。

房屋租赁安全协议书

甲方（出租方）：北京天空爱慕物业管理有限公司

乙方（承租方）：华夏精科(北京)科技有限公司

鉴于：

甲乙双方就位于：北京市朝阳区西大望路 27 号，爱工场文化科技融合产业园 W2 号楼六层 601 室的房屋签订了《房屋租赁合同》。

依据北京市人民政府颁布实施的《北京市房屋租赁管理若干规定》的文件精神，为明确甲、乙双方在房屋使用过程中的各项安全责任，经双方友好协商，对乙方向甲方承租的房屋安全责任议定如下：

一、甲乙双方自签订租赁合同之日起，乙方在经营活动中，要遵守国家的法律、法规，并承担合同期限内安全工作的全部法律责任和经济责任，甲方不承担任何责任。

二、甲方有权对乙方的安全工作进行监督、检查，乙方对甲方提出的安全隐患必须在规定期限内予以整改，不得消极应酬。

三、乙方在承租期间，发生一切事故，责任自负。若给甲方或第三方造成损失，乙方将承担法律责任和经济赔偿。

四、乙方不得利用租赁房屋从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

五、未经甲方书面同意，乙方不得擅自迁移房屋内外的水、电、煤气仪表及消防管线等。若乙方违反规定，甲方有权要求乙方恢复原状，



并由乙方承担所需费用。甲方同意迁移的，乙方应当严格遵照国家有关规定及要求，迁移后的仪表及管线应符合安全规范并验收合格后方可投入使用。

六、乙方自行购置的电器或其他设备应当合格且符合安全要求，并与甲方提供的水、电、煤气接口及荷载相匹配，禁止乙方使用电炉、热得快等高负荷、高危险性设备或物品，严禁在屋内楼道给电瓶充电。

七、乙方负责对本单位员工进行日常(消防、交通、生产等)安全教育，对出租房屋内重大危险源警示标志、安全设备(如消防灭火器材)进行配置，并将事故应急措施告知本单位员工。

八、乙方接收租赁标的及租赁期间，租赁标的及设施的所有使用、保管、安全等责任和义务均由乙方负责。若乙方使用不当或未尽安全职责导致责任事故时，乙方应承担全部责任。

九、此协议如有变更，须经双方商定，另行签定。

十、乙方承租期满，将房屋正式交还甲方后，此协议自动失效。

十一、本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份。自双方签字盖章后生效。

甲方(盖章)

企业负责人或授权代表

(签字)：

2025年11月12日

乙方(盖章)

企业负责人或授权代表

(签字)：

2025年 月 日

房屋租赁消防安全协议书

甲方（出租方）：北京天空爱慕物业管理有限公司

乙方（承租方）：华夏精科(北京)科技有限公司

鉴于：

甲乙双方就位于：北京市朝阳区西大望路 27 号，爱工场文化科技融合产业园 W2 号楼六层 601 室的房屋签订了《房屋租赁合同》。

为坚决贯彻《中华人民共和国消防法》、《北京市消防条例》、《北京市单位消防安全主体责任规定》、《北京市房屋租赁管理若干规定》的Implement和执行，落实“预防为主，防消结合”的消防方针，甲乙双方特签订本消防安全协议书，具体约定如下：

一、根据“谁承租、谁负责，谁使用、谁负责”的消防责任界定原则，租赁房屋的消防安全保障工作全部由乙方负责，并赔偿由火灾引起的全部损失。

二、乙方的法定代表人是租赁房屋的消防安全责任人，对租赁房屋的消防安全工作全面负责。乙方在承租期间，发生一切事故责任自负。若给甲方或第三方造成损失，乙方将承担法律责任和经济赔偿。

三、乙方应当履行下列消防安全义务：

1、制定并落实消防安全管理措施和消防安全操作规程，并公布执行，依据法律及北京市的相关规定办理装修工程所需的各类手续。

2、进行经常性的内部防火安全检查，及时制止、纠正违法、违章行为，发现并消除火灾隐患。

3、按规定配置消防设施、器材并指定专人维护管理，保证消防设施、器材的

正常、有效使用。指派专人负责消防安全工作，制定切实可行的灭火和应急疏散预案，认真组织开展消防演习，并做好日常的检查、记录。

4、保证疏散通道、安全出口的畅通。不得占用疏散通道或者在疏散通道、安全出口上设置影响疏散的障碍物，不得封闭安全出口不得遮挡安全疏散指示标志。

5、火灾发生后，及时报警、迅速组织扑救和人员疏散。不得不报、迟报、谎报火警，或者隐瞒火灾情况。

6、火灾扑灭后，及时保护现场，接受事故调查并如实提供火灾事故情况。未经公安消防机构许可，不得进入、撤除、清理火灾现场。

7、乙方应定期组织的消防安全防范活动，自觉培养消防意识宣传消防重要性，并做好记录。

8、不违规使用电器、不违章动用明火、不使用不合格电器、不超容量用电和严禁使用液化气、管道煤气等燃气具。禁止燃放烟花爆竹，禁止在房屋内贮藏保存易燃易爆危险物品。严禁在室内和楼道内给电瓶充电。

9、电动车一律停放到自行车停放区；严禁在楼宇内、楼道、疏散通道、安全出口、消防通道等公共区域停放电动车或为电动车充电；严禁将电动车电池带入楼宇内充电，禁止私拉电线或插座给电动车充电。

10、乙方不得利用房屋从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

四、乙方承诺对上述各项消防安全管理责任义务认真执行，若有违反，承担相关法律和经济后果。

五、凡因本协议引起的或与本协议有关的任何争议，双方应友好协商解决。

协商不成，任何一方均可依法向租赁房屋所在地人民法院起诉。

六、本协议未尽事宜，可由双方约定签订补充协议。补充协议与本协议具有同等效力。

七、本协议一式肆份，甲乙双方各贰份，自双方签订之日起生效。

甲方（盖章）

企业负责人或授权代表

（签字）：

2025年11月12日

乙方（盖章）

企业负责人或授权代表

（签字）：

2025年 月 日