

北京市房屋租赁合同

110105103

110105107

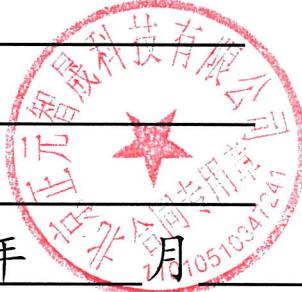
11010510761981

甲方:

乙方:

丙方:

签订日期:



年 月 日

告知书

尊敬的客户：

感谢您选择我司为您提供房地产经纪服务，我司现依据《房地产经纪管理办法》作出如下告知：

一. 请您确认，在签署合同前，您已仔细阅读合同条款并予以理解和接受，同时我公司经办人员已向您告知与租赁房屋及合同签署有关的信息。请您核查一式三份合同的内容（包括手工填写的部分）应完全一致。

二. 经纪机构与委托房屋无利害关系。

三. 应当由委托人协助的事宜、提供的资料。协助实地看房、核实权属、签署相关文件、办理房屋交付等事宜，提供房本复印件、权属证明文件、代理人委托书及代理人身份证明文件、对经纪机构的委托书等资料。以上事项根据实际情况有所不同。

四. 委托房屋的市场参考价格。经纪机构根据现阶段市场行情已做告知，最终成交价格由出租方及承租方自行协商确定。

五. 房屋交易的一般程序及可能存在的风险。交易一般程序包括委托登记、实地看房、办理前期手续并预付定金或意向金、签署租赁合同、物业交验等，可能存在的风险有不可抗力、履行中违约等情形。以上事项根据实际情况有所不同。

六. 房屋交易涉及的税费。房屋交易涉及的税费一般包括：增值税、个人所得税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、房产税、印花税、城镇土地使用税等；不同性质的房产交易会产生不同的税费，具体税费应以税务部门核定的税费为准。

七. 经纪服务的内容及完成标准。服务内容主要包括向委托人提供信息并促成交易，具体包含项目及完成标准依据委托合同和《民法典》第三编第二十六章执行。

八. 经纪服务收费标准和支付时间。经纪公司已明确告知经纪服务的收费标准和支付时间，并在签署的相关协议中予以明确。

九. 租赁备案登记。租赁合同订立后 30 日内，租赁双方应到租赁房屋所在地建设（房地产）主管部门办理房屋租赁登记备案，或登录北京房屋租赁服务平台在线办理。

十. 其他需要告知的事项。鉴于实际交易情况的多样性，经纪机构根据不同的交易情况尽到合理的注意义务，及时告知其他需要告知的事项。

签署后，表示您对本告知书中的内容已全部知悉并同意，对于未详尽内容欢迎您来电或当面咨询。

出租方：

日期：2024年 9月 9日

承租方：

日期：2024年 9月 9日



北京市房屋租赁合同

出租方（甲方）：许春晓

委托代理人：

联系电话：

证件号码：142127197510060239

证件号码：

通讯地址：

承租方（乙方）：北京禾生物业管理有限公司

委托代理人：王加福

联系电话：17611025136

证件号码：91110108MA01PW503Y

证件号码：

通讯地址：

中介方（丙方）：北京禾生物业管理有限公司

依据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规的规定，甲、乙双方本着平等、自愿、公平诚实信用的原则，就甲方将房屋出租给乙方使用，丙方为甲乙双方提供中介服务事宜，为明确三方权利义务关系，经三方友好协商一致，签订本合同。

一、房屋基本情况及用途

1.1 甲方同意将位于北京市朝阳区广顺南大街16号院2号楼16层1802房屋在现有状态下出租给乙方使用。

1.2 租赁房屋承租区域的建筑面积为125.88平方米，规划用途或不动产登记证书上登记用途为办公。

1.3 房屋合法权属证明或来源证明：房屋所有权证 不动产权证书 房屋买卖合同 房屋租赁合同 其他/，编号：X京房权证朝字第716136号；房屋已未设立抵押。

甲方属于转租本房屋的，甲方应保证已取得相关权利人的转租同意。

二、租赁期限、免租期（含装修期）

2.1 租赁期自2025年5月1日起至2026年4月30日止，租期壹年。

2.2 免租期为2025年5月1日前均为免租期。

乙方在免租期内免付租金，但应承担水费 电费 物业费 _____/____费。

三、租金及押金

3.1 租金：每月含房屋租赁税费租金为人民币15000元（大写：壹万伍仟圆整）。

3.2 租金每叁个月支付一次，乙方应在签约之日前将首期租金人民币45000元（大写：肆万伍仟圆整）足额付至甲方指定帐户；其他各期租金，乙方应于付款月度起租日叁日前将下一期租金付至甲方指定账户，各期租金支付日期及明细见附件5。

3.3 押金为人民币15000元（大写：壹万伍仟圆整），及装修押金5000元（大写：伍仟圆整）乙方应于2025年4月16日前足额付至甲方指定帐户。押金是乙方作为诚信履行本合同而向甲方交付的保证金。若本合同签订前乙方曾交付定金，则该部分定金人民币15000元（大写：壹万伍仟圆）直接转为押金的一部分。

3.4 甲方指定帐户信息：

账户名：许春晖

开户行：招商银行宣武门支行

账 号：001030479943

以上帐户信息如有变动应以甲方书面通知为准。

3.5 甲方需在每次支付租金前三个工作日给乙方出具增值税专用发票，乙方收到发票后应即时支付相应租金。

3.6 乙方未按约定时间支付押金或首期租金的，甲方有权相应延后交付租赁房屋。乙方未按约定支付押金、首期租金超过叁日的，甲方有权解除本合同，同时从乙方已付款项中扣除押金部分后返还乙方。乙方所付金额不足押金金额的，由乙方向甲方补足。

3.7 租赁期满且乙方按照本合同约定交付房屋后，甲方应在扣除乙方应当缴纳的滞纳金、拖欠的房租、水电费、违约赔偿等各项费用后，将剩余押金无息退还乙方。

四、其他费用

4.1 租赁期内（含免租期）的下列费用中，(4)(5)由甲方承担，(1)(2)(3)(6)(7)(8)由乙方承担：(1)水费(2)电费(3)电话费(4)物业管理费(5)房屋租赁税费(6)上网费(7)车位费(8)装修相关费用(9)/费用。

4.2 应由乙方缴纳的费用，均由乙方另行向相关机构支付；如乙方逾期支付由此产生的所有责任均由乙方负担，如因此导致甲方产生损失的，甲方有权向乙方追偿。

五、房屋交付与返还

5.1 甲方应于 2025年4月10日前乙方支付押金及首期租金当日 将房屋交付乙方；如甲方迟延交付的，则租赁期及免租期均相应顺延；如乙方逾期收房的，租赁期及免租期不顺延。

5.2 甲方保证交付的租赁房屋可供乙方正常使用、并无欠缴物业费等情况，交付房屋时甲乙双方应签署附件4《房屋交割清单》。

- 5.3 租赁期满或合同解除或终止时，甲方有权收回全部租赁房屋，乙方应当在租赁房屋及原有设备设施、物品保持完好状态下，迁出注册在租赁房屋内的工商、税控以及其他政府要求的地址注册及备案等，且将其所属物品及时搬出租赁房屋后交付甲方。如乙方逾期交房超过 15 日，视为乙方放弃物品所属权，甲方有权自行处理并不承担任何责任；除另有约定外，由乙方进行的装饰装修及增设的设备设施，除有关经营专用设备及办公用品等可拆卸物品，其余整体装修部分（包括但不限于门窗、水暖、空调、照明、消防、通讯线路、隔墙等物业室外附着物、定着物）不得拆卸或损毁；乙方应与甲方共同对租赁房屋的前述情况进行交接验收。
- 5.4 租赁合同正常履行到期 30 天前，如乙方需继续承租，应当书面提出续租申请，同等条件下乙方享有优先承租权。如乙方未能提出续租申请，视为乙方不续租，乙方需配合甲方及中介陪同潜在承租方考察租赁房屋。

六、甲方权利义务

- 6.1 乙方有住所/地址登记需求的，或为正常经营需办理其他手续、证照的，甲方应积极配合办理相关手续、为乙方提供应由甲方出具的相应材料、并确保其真实有效。
- 6.2 租赁期内甲方有权进入乙方承租区域对公共设施进行检查和维修，乙方应予以配合；甲方行使该项权利时，应提前通知乙方，但紧急情况除外。
- 6.3 非因乙方或与乙方相关联的第三人的责任而致使租赁房屋主要结构、地板、管道等固定装置和设备设施损坏时，甲方应承担相应的修理责任，并及时通知物业管理机构或其他具有维修资格的第三方安排修缮工作。乙方自行出资进行的装饰装修及增设的设备设施，甲方不负责修缮。
- 6.4 甲方有权委托代理人行使甲方的合法权利及义务。签订本合同时，甲方或其代理人应出示各自身份证明及租赁房屋的法律证明文件。
- 6.5 租赁期间如甲方向第三方转让租赁房屋的所有权，须提前 90 日通知乙方，在同等条件下乙方享有优先购买权，同时甲方保证不得影响乙方按本合同约定正常使用租赁房屋。
- 6.6 甲方及其代理人保证其对租赁房屋具有完整的出租权利，保证租赁房屋截至本合同签订之时不存在产权纠纷、债务纠纷等限制出租的情形，也未被法院或其他政府机构采取查封等强制措施；否则，若因此造成租赁房屋不能正常使用或本合同无法继续履行的，由甲方自行承担相应责任。

七、乙方权利义务

- 7.1 乙方应按时缴纳房屋租金及租赁房屋期间所产生的 4.1 条款约定的各项费用。
- 7.2 乙方应按本合同约定使用租赁房屋，不得擅自改变房屋用途，不得从事违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。
- 7.3 乙方在租赁期内应遵守物业管理机构制定的各项物业管理规定。
- 7.4 租赁期内，乙方对承租区域进行的装修应符合国家及地区相关法律法规、行业规范的要求，并提

前征得甲方及物业管理机构的同意；需要与物业管理机构等就装修事宜进行的协调工作由乙方自行负责、甲方提供配合，由此产生的所有费用由乙方承担。

- 7.5 未经甲方书面同意，乙方在租赁期内不得将其承租区域转租、分租或转借第三方或自称与第三方合署办公。
- 7.6 乙方应妥善使用租赁房屋，如因乙方保管不当或不合理使用，致使租赁房屋及其附属物品、设施设备发生损毁的，乙方应当负责维修、更换或承担赔偿责任。如因甲方或租赁房屋及其原有物品、设施设备导致的损毁，其责任应由甲方承担。

八、丙方权利义务

- 8.1 丙方为甲乙双方提供房屋租赁的中介相关服务。
- 8.2 丙方有权向甲方收取中介费用。甲乙双方保证按照合同约定支付各自费用，如因甲乙双方任何一方违反本合同约定而导致丙方无法收取中介费的，由违约方向丙方支付该中介费损失。

九、违约责任与合同终止

- 9.1 甲方有下列行为之一的，视为甲方违约，乙方有权单方解除本合同并无需支付任何赔偿，同时甲方应于乙方结清使用租赁房屋期间所产生的各项费用后，退还乙方已支付但未使用的租金及押金，并赔偿乙方相当壹个月房租的违约金，如违约金不足以弥补对乙方的实际损失的，超出部分由甲方补足。
- 9.1.1 甲方未按本合同约定的交付时间、条件将租赁房屋交付给乙方使用超过 10 日的（双方另有约定的除外），或因欠缴物业费等原因导致乙方无法正常办理装修、入住手续的。
- 9.1.2 因甲方原因导致乙方无法正常经营的。
- 9.1.3 甲方未尽房屋修缮义务、导致乙方无法正常使用租赁房屋达 10 日的，或因甲方原因（包括但不限于拖欠物业费等）导致乙方无法享有物业服务及物业增值服务的。
- 9.1.4 甲方或代理人无完整出租权的，或租赁房屋违反国家和本市相关法律法规等强制性规定的，或租赁房屋被相关机构查封或拍卖导致乙方无法正常使用租赁房屋的。
- 9.1.5 其他因甲方原因造成本合同无法继续履行的。
- 9.2 乙方有下列行为之一的，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同、收回租赁房屋，并无须退还乙方押金，且押金不得用于抵扣包括但不限于拖欠租金、滞纳金、欠缴水电费等各项费用。如押金总额不足以弥补对甲方造成实际损失的，超出部分由乙方补足。乙方已支付但未使用的租金甲方应予退还。
- 9.2.1 租赁期内乙方拖欠租金累计超过十天，或未按期缴纳本合同约定的各项费用累计已超过十日租金金额的。

- 9.2.2 乙方未经甲方书面同意，转租、分租、转借租赁房屋或自称与第三方合署办公。
- 9.2.3 乙方未经甲方书面同意，擅自拆改变动、损坏租赁房屋的内外主体、承重结构的，或损坏租赁房屋的原有设备、设施不及时修复的，或者改变租赁房屋的使用性质、用途的。
- 9.2.4 乙方利用租赁房屋存放国家规定的危险物品或进行违法、损害公共利益等活动，或严重妨碍他人正常工作、生活的。
- 9.2.5 其他因乙方原因造成本合同无法继续履行的，或因乙方原因导致甲方解除合同的。
- 9.3 甲方逾期交付租赁房屋不超过 10 日的，按日向乙方支付日租金的 1 倍作为违约金；甲方未按约定退还押金、租金或其他费用的，按日向乙方支付应退还金额总额的千分之五作为滞纳金。乙方逾期返还房屋的，按日向甲方支付日租金的 1 倍作为房屋占有使用费；乙方未按本合同约定支付租金、逾期不超过 10 日的，按日加付欠缴租金总额的千分之五作为滞纳金。
- 9.4 合同解除及终止
- 9.4.1 租赁期限届满后，本合同自动终止。
- 9.4.2 甲乙双方协商一致，可以解除本合同。
- 9.5 甲、乙双方任意一方提前解除合同，须提前一个月书面通知对方，并根据约定承担相应违约责任。

十、免责条款

10.1 “不可抗力事件”指不能预见、无法避免且不能克服的客观情况，如自然灾害、政府行为、或社会异常现象；若一方因不可抗力事件而不能履行本合同所规定的义务，该方应在不可抗力事件发生后十天内书面通知另一方，双方应尽其最大可能减少损失；若发生不可抗力事件，一方无需对因不能履行或损失承担责任，并且此种履行失败、迟延，不得视作对本合同的违约，声称因不可抗力事件丧失履行能力的一方应采取适当措施最大限度减少或消除不可抗力事件的影响，并在尽可能短的时间内尝试恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

10.2 因上述原因而终止本合同的，租金应按照实际使用的时间计算，不足整月的按天计算，多退少补。

十一、送达

甲乙双方保证在本合同中记载的通讯地址、联系电话均真实有效。任何根据本合同发出的文件，均应以亲自递交、邮递、或特快专递的方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应当自变更之日起五日内书面通知其他当事人。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，对方当事人按照约定的通讯地址进行送达的，视为有效送达。双方同意本合同中约定的联系电话、通讯地址作为双方因合同履行而送达相关文书的地址，也可以作为将来发生诉讼、仲裁时，审判机关、仲裁机构为当事人送达法律文书的送达地址。

十二、争议解决

12.1 如因履行本合同发生争议，各方应协商解决；协商不成的，任何一方均有权向房产所在地人民法院提起诉讼。

12.2 争议解决期间，双方应继续履行本合同其他条款。

十三、其他约定

13.1 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可另行订立补充协议；补充协议及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

13.2 本合同以中文签署，订立、效力、解释、执行、修订和终止均受正式颁布的中国法律法规的保护。

13.3 本合同自各方签名或盖章之日起生效，一式叁份，三方各执一份，各份具有同等法律效力。

13.4 如非特别约定，本合同所称的“以上”、“以下”、“以内”、“之前”、“届满”包括本数，所称的“不满”、“超过”、“以外”、“之后”不包括本数。

十四、补充条款

1 经甲乙双方友好协商，无论合同是否履约完成，乙方退租时需拆除房间内乙方后加隔断及物品并恢复完成后，则甲方退还乙方支付的 5000 元（伍仟圆整）装修恢复押金。

2 屋内设施设备因老化问题需要维修更换由甲方负责，承租期间内人为损坏有乙方负责维修更换。

3 乙方应按照本合同约定的日期进行款项支付。若支付日期恰逢法定节假日或休息日，则支付日期顺延到节假日后的第一天。

本合同附件：

1. 房屋合法权属证明或来源证明
2. 出租方及承租方身份证明文件（个人主体应提供身份证复印件；法人主体应提供营业执照复印件及法定代表人身份证复印件）
3. 出租方或承租方有代理人的，应提供真实有效的委托书及受托人身份证明文件复印件
4. 房屋交割清单
5. 租金支付明细

(以下无正文)

(本页无正文，为各方签字盖章页)

甲方（签名/盖章）：



乙方（签名/盖章）：



甲方授权代理人（签名/盖章）：



乙方授权代理人（签名/盖章）：



丙方（签章）：北京禾生物业管理有限公司

联系电话：_____

本合同于2025年4月8日签订于中国·北京

附件 4：房屋交割清单

交房确认	对上述情况，乙方经验收，认为符合房屋交验条件，并且双方已对水、电、燃气等费用结算完结，同意接收。	
	交房日期： 年 月 日	
	出租方(甲方)： 	承租方(乙方)： 
退房确认	甲乙双方已对房屋和附属物品、设备设施及水、电、燃气使用等情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担和房屋及其附属物品、设备设施的返还无纠纷。	
	退房日期： 年 月 日	
	出租方(甲方)：	承租方(乙方)：

附件 5：租金支付明细

租期		支付日期	租金金额（元）
第一期	2025 年 5 月 1 日至 2025 年 7 月 31 日	2025 年 4 月 16 日	65000 元（含押金 15000 元） (含装修恢复押金 5000 元)
第二期	2025 年 8 月 1 日至 2025 年 10 月 31 日	2025 年 7 月 28 日	45000 元
第三期	2025 年 11 月 1 日至 2026 年 1 月 31 日	2025 年 10 月 28 日	45000 元
第四期	2026 年 2 月 1 日至 2026 年 4 月 30 日	2025 年 1 月 28 日	45000 元