

编号【XY8H-HT-2025A609】号

《房屋租赁合同》

甲 方：水木空间文化创意（北京）有限公司

乙 方：北京趋动智能科技有限公司

签订日期：2025 年 06 月 09 日

签订地点：北京市海淀区学清路甲 18 号

房屋租赁合同

甲方（出租方）：水木空间文化创意（北京）有限公司（以下简称甲方）

乙方（承租方）：北京趋动智能科技有限公司（以下简称乙方）

根据国家有关法律、法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿、协商一致的基础上，为保障双方的合法权益，就下列条款及声明达成一致，并签订本合同。

双方声明

1. 甲方声明和保证，甲方系根据中华人民共和国法律合法注册成立的独立法人，有完全的权利将本合同项下的租赁场地在约定期限内出租给乙方使用，并有能力履行约定的义务。
2. 乙方声明和保证，乙方系根据中华人民共和国法律合法注册成立的独立法人，有完全的法律资格在约定期限内承租租赁场地并依法开展约定的经营活动，并有能力履行约定的义务。

第一条 租赁房屋基本情况

第一款 甲方将坐落在北京市海淀区学清路甲 18 号中关村东升科技园/学院园六层 A609 室，（以下简称“该房屋”或“承租房屋”）出租给乙方使用，产权性质为集体产权，乙方对此予以确认。乙方已对该房屋手续、产权、消防等相关信息做了充分了解及确认，并对该房屋现状进行了现场实地查看并认可，愿意在该房屋的现状情况下承租该房屋。（所租房屋在大厦具体位置见附件一《承租楼层及房间平面图》，以红色标出或双方签字盖章确认，该位置示意图仅作为参考表示位置用）。

第二款 乙方承诺承租以上房屋后只用于办公使用，不做其他用途；乙方在承租期内未经同意改变上述承诺使用用途（如商业、生产、组装等），甲方可以采取任何措施制止，由此产生的后果由乙方承担。乙方保证守法经营，因违反国家有关法律法规所带来的后果均由乙方承担责任。

第三款 乙方经营活动以不得影响居民生活为前提，需征求居民同意时应当征得居民同意，并遵守国家和本市的有关房屋使用和物业管理的有关规定。

第四款 在租赁期内，乙方定期与甲方就消防、治安等方面签订责任书。

第五款 未经甲方同意，乙方不得转租、转借或擅自调换使用该房屋。

第二条 租期、租金及其它费用

第一款 免租期共计 75 天，租赁期内每年 25 天，自 2026 年 7 月 20 日起至 2026 年 8 月 14 日止，自 2027 年 7 月 20 日起至 2027 年 8 月 14 日止，自 2028 年 10 月 7 日起至 2028 年 10 月 31 日止。

第二款 本合同租赁期限 38.5 个月，自 2025 年 8 月 15 日起至 2028 年 10 月 31 日止。无递增。

第三款 租金：本合同租金包括净租金、物业管理费（1.5 元/天/建筑平方米）。乙方在承租期内所产生的水、电、车位费、电话、网络、垃圾清理费等其它费用，不包含在本租金之内，由乙方另外支付。租金计算单位为建筑面积，应缴纳费用按实际天数计算。

第四款 该房屋每月租金包含物业管理费为小写人民币 149671.9 元（大写：拾肆万玖千陆佰柒拾壹元玖角整）。

第五款 水电费用：现水费价格为 10 元/吨，电费价格为 1.18 元/度；乙方应在每月 5 日前按上月实际用量（电表、水表度数）向甲方支付（如果遇到节假日，延后到节假日后第一个工作日）。首次计费时间从乙方入驻日期开始。若北京政府部门调整电费、水费时，则乙方也做出对应调整，并支付对应费用。

第六款 停车费用：按照北京市政管委临时停车收费标准收取，现临时停车费为 9 元/小时，或 600 元/月。若遇国家相关部门调整停车场收费费用时，乙方按照国家相关部门调整后价格向甲方支付费用。

第七款 其它费用：乙方在租赁期间所产生的除上述费用外的其它费用，包括但不限于电话、网络、有线电视、垃圾清理费等费用按照当地主管部门规定的价格由乙方自行向相关部门交纳。

第八款 本合同以人民币计价，所有费用均以人民币支付，均为含税价格。租金支付产生的银行有关费用由支付方承担。

第三条 保证金

第一款 乙方应向甲方交纳三个月房屋租金及物业费共计人民币 449015.7 元（大写：肆拾肆万玖千零壹拾伍元柒角整）作为乙方履行本合同的保证，保证金不计利息。

第二款 本合同期满，在乙方完全、切实地履行了本合同的一切条款和规定，且缴清一切应付租金、管理费及其他应付费用，且无任何纠纷，由甲方查验后 1 个月内，在不支付任何利息的情况下，甲方应将保证金退还乙方。

第三款 在租赁期间，如果乙方未经甲方同意而提前解除合同或乙方的违约行为致使合同无法履行而甲方因此解除或终止合同的，甲方将无偿没收保证金并追究因此给甲方带来的损失。

第四款 乙方不得用保证金抵消应付给甲方的租金或其他款项。

第五款 如果乙方违反本合同的任何条款，甲方有权先从保证金中扣除相应金额来赔偿甲方的损失。在甲方按本合同规定用保证金冲抵乙方应付的款项后，所持保证金少于本合同规定的金

额时，乙方须在接到甲方书面通知后立即将保证金补足。如乙方在接到书面通知后 10 日内不补足保证金，甲方有权单方面终止本合同。

第四条 付款方式

第一款 乙方免租期 75 天。在免租期内乙方无须向甲方交纳免租期房租，但须交纳本合同规定的物业管理费（物业管理费 1.5 元/天/建筑平方米），共计人民币 138395.25 元（大写：拾叁万捌仟叁佰玖拾伍元贰角伍分整）及其它费用，免租期内物业管理费应与保证金一同交齐；免租期内，乙方除免交房租费外，应履行和遵守本合同、合同附件和补充协议的一切义务和规定。免租期的给与是以乙方完全履行本合同的租赁期限为前提，如果乙方在本合同租赁期限尚未履行完提前解约因乙方的违约行为致使合同无法履行而甲方因此解除或终止合同的，或因乙方原因表明不再履行合同及提出解除或终止合同的，或因其它非甲方原因租赁期限未完全履行完毕的，则乙方需要向甲方全额补交免租期内的租金作为违约金，租金价格以第一年的租金水平为准。

第二款 甲乙双方签订合同日期后乙方需在 7 个工作日内支付首期款，按 押三付三（押三个月房租费、物业费，付三个月房租费、物业费）支付，首期向甲方缴付人民币共计 898,031.4 元（大写：捌拾玖万捌仟零叁拾壹元肆角整）。此后每期租金应在上期租金到期时提前十个工作日支付。

第三款 乙方以支票或现金方式付款，如需汇票付款应汇入甲方指定的开户银行，交款时间以到达甲方账户为准。

第四款 乙方应按合同规定的时间缴付租金。

第五款 自签署本合同之日七个工作日内，乙方仍未缴纳首期租金、物业费和保证金，则视为乙方违约，甲方有权解除合同，乙方须赔偿甲方本合同三个月房租的违约金，甲方有权将该房屋另行出租给其他任何第三方。

第五条 租赁房屋的交付

双方确认：甲方在全部收齐乙方支付的履约保证金、依约应缴纳的物业管理费和首期租金后三日内，将本合同租赁房屋现状交付给乙方使用。

第六条 装修与修缮

第一款 乙方如需对所租赁的房屋进行装修及修缮，需由符合国家标准的设计、装修资质的公司出具装修方案并将装修方案报甲方审核。经营期间的装修投入及其设施设备均属乙方自愿投资，一切经济责任和法律责任均由乙方承担，与甲方无关。装修后形成的不可移动或不易拆除的部

分或拆除后对建筑物有破坏的，属甲方所有，但甲方可选择让乙方拆除或保留。乙方装修时须遵守《消防法》、《北京装饰、装修管理办法》及甲方制定的管理规定《装修手册》。如须获得政府有关部门批准的，乙方还需自行办理有关批准手续，否则不得擅自开工。如因乙方自行装修、改造部分所引发的任何安全隐患、事故，给第三方造成损害或给甲方造成的任何纠纷和损失，均由乙方负责承担责任并予以赔偿。乙方须向甲方提供图纸及电子版，签收后备查。

第二款 未取得甲方的事先书面同意，乙方不得在公共区域或部位进行任何改建、装修，不得在物业的公共部位作标记、涂画、钻孔，不得以任何方式破坏整个物业的外观。由于乙方的行为、过失或过错对承租房屋的外墙、内部结构等造成损坏的，乙方则须自行承担有关的维修费用及由此给甲方造成的损失。

第三款 乙方取得装修许可证后，应在承租房屋门上或明显位置贴出、展示该装修许可证，以便甲方对施工情况进行检查。

第四款 甲方在合同期内，因需要对整个物业进行修缮或改造时，乙方应予以支持和配合，不能限制和阻碍甲方所聘施工人员的工作，但甲方应书面通知乙方，并尽量保证乙方能正常工作。

第五款 甲方或所聘用的工作人员为维修、检查、保安、防火、安装等工作需要进入所租房间时，应预先通知乙方。但如遇火险或类似紧急情况，甲方则无须发出事先通知即可进入乙方承租房屋，并在必要的时候强行拆除门窗以便进入乙方承租房屋，事后 24 小时内通知乙方。

第六款 乙方须保持承租房屋及其设施处于良好、清洁、可租用及经维修的状态（自然磨损除外），乙方对所承租房屋的任何损害或瑕疵自行修理，应及时通知甲方，并必须承担任何因承租房屋及其设施失修或损毁而对甲方造成损失或对任何人造成人身伤害或财产损失的责任。

第七款 乙方应采取有效的预防措施以保护承租房屋的内部不受火、水、风暴、强风等的损害，并保证在受恶劣天气威胁的情况下将所有窗户安全关闭。

第八款 因不可抗力致使乙方所租房屋或整个物业需要修缮或改建，并因此致使乙方不能或被限制使用所租房屋时，乙方不得向甲方提出索赔，但甲方应免收乙方不能使用房屋期间的房屋租金。

第九款 乙方不得对所承租的房屋进行影响使用安全的改造、装修或者增扩设备，在不影响使用安全的前提下，确实需要进行改造、装修或者增扩设备，必须征得甲方书面同意，费用乙方自理，权属归甲方所有，租赁期满后或者解除合同时，应当现状完好无偿移交给甲方。

第十款 乙方自行完善向甲方所租赁房屋的消防设备、设施。乙方安装及改善消防设备、设施需按照《消防法》规定进行办理，并符合国家规定消防标准，产生的费用由乙方承担。达不到国家消防标准时乙方不得开业经营，凡因乙方未达到国家消防标准或乙方不具备消防验收合格的情况下进行经营发生一切责任由乙方承担。

第十一款 乙方按照国家规定，申报相关的消检、电检、避雷检测，检验后合格证交由甲方备案，产生的费用由乙方承担。乙方使用的设备设施所产生的维修、维保、检测等所有费用由乙方承担（包括但不限于消防、监控、电话交换机、网络交换机等设备）。

第十二款 甲方负责免费提供电力增容至 200KW，并提供电压 380 伏、负载不低于 200KW

的铜缆一根至甲方指定位置（一层会议室旁）。

第七条 出入所租房间

第一款 乙方应将企业及其员工的基本情况交与甲方管理人员备案，乙方人员应该按照国家公安部门要求办理《暂住证》且不得在房间内留宿，发生的一切事故均由乙方承担；工作日晚 18:00 后甲方不提供常态物业人员服务。如乙方人员 22:00 后仍需加班工作，须提前以书面形式向物业部提出申请。

第八条 甲方的权利和义务

第一款 在本合同期内，未经乙方同意，甲方不能单方面宣布提高租金。但本合同履行期满续签新的合同时，其房租价格应重新商定，否则，原合同不能延续。

第二款 甲方负责提供乙方中央空调使用

1、免费供冷时间及标准：夏季供冷时间为周一至周五 8:00 至 18:00 期间。国家法定节假日停止供冷。

2、免费供暖时间及标准：冬季供暖时间为每年 11 月 15 日至次年的 3 月 15 日（甲方可根据具体情况酌情调整）。

3、在免费供冷规定时间之外不提供使用中央空调。

第三款 负责公共区域及其公共设施的保安、防火、环境卫生等事项。

第四款 负责对办公楼的公共区域、公共设施进行定期安全检查及维修，使其处于良好使用状态，发现有损坏、故障发生或接到乙方有关损坏或故障发生的书面通知后，甲方应及时进行必要的修缮。

第五款 甲方可根据有关政府文件、规定及本公司的物业管理的实际情况，对合同附件物业管理约定、消防安全责任书、治安保卫安全责任书内容进行修改，并及时将修改后的附件送达乙方后即生效。

第六款 甲方应使办公楼配套之电力线路、机械设备、水管、通讯线路、废水排放系统和其他公共设施处于适用状态；但由于紧急维修或在预先通知乙方的情况下或发生不可抗力的意外事故，造成办公楼内任何设施无法正常运行或中断水、空调等的正常供应时，甲方不承担任何责任。

第七款 甲方应保证本合同的合法性、有效性及获取了足够的授权。

第八款 甲方保证在现有国家政策允许的情况下提供乙方办理工商登记所需的房屋租赁的相关证明文件。提供注册地址 2 个

第九款 保证所租赁的房屋产权清楚，保证拥有完全的资格和权利将租赁房屋按合同约定出租给乙方。本合同生效后，任何性质的产权转让、变更均不得影响乙方继续对该房屋的使用权和对本合同内容的执行。如因产权瑕疵或债权纠纷而影响乙方对该房屋的使用，甲方应赔偿因此对乙

方造成的相关经济损失。

第十款 自合同签订之日起至租赁期届满之日，甲方不得以任何方式将该房屋出租给第三方。

第十一款 甲方有协助乙方协调与物业管理有关的问题的义务。

第十二款 在大厦日常秩序的前提下，甲方应保证对乙方的雇员、客户和来访者经过甲方场所进入租赁区内畅通无阻。

第九条 乙方权利和义务

第一款 乙方应为在中国境内登记注册的合法公司或经合法登记的外国公司在京办事处，或在相关管理机关注册的法人单位、经营机构、其他社会组织、社团组织，在签署本合同时，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，作为本合同附件。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，待公司批准设立后十日内将相关法律文件交予甲方，甲、乙双方以补充协议的形式变更合同主体。租赁期间，乙方须依法经营，工商、税务、租赁登记、水电、消防、治安、环保、卫生、防雷、通讯、员工社保等相关手续及年检手续均由乙方自行办理，所产生的一切费用亦由乙方承担。

第二款 乙方对于承租的房间只有使用权，没有所有权，不准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，否则甲方可解除合同。

第三款 甲方出租房间只作为乙方本合同约定用途使用，乙方不得用于约定用途以外的其他用途使用，或将承租房间及其任何部分作为播音室，不得用于任何宗教或其他仪式的举行地，不得用于赌博、卖淫或其他任何非法或不道德的用途，也不得使用承租房间进行任何损害国家安全的活动，不得在承租房间内进行或允许进行任何物品或财产的拍卖或销售，不得以任何将使甲方或其他租户感到噪音、干扰、气味等对之造成损害或危险的方式使用承租房间。或其他有违本租赁使用用途约定或政府规定的使用，若乙方违反本款规定，擅自改变该房屋用途的，甲方有权没收保证金并立即解除本合同并收回该房屋，乙方须赔偿甲方因此所蒙受的一切损失。

第四款 乙方不得以甲方的名义从事经营活动。

第五款 乙方不得采用堵塞、切割、损坏、更改、干扰大厦任何公用部分和固定装置等设施。不得影响大厦水、电、煤气等供应和使用。

第六款 乙方在装修过程中，对房间内的设备设施不得进行挪移、改动，如需挪移、改动须经甲方同意，否则，乙方将承担全部责任。

第七款 乙方在租赁期满搬离所租房屋前，需按交付标准（交付标准见：附件五；房屋交接单）恢复房屋原状，并交还给甲方房屋，如有特殊情况或双方曾经有达成一致的书面确认书而不能

恢复房屋，可视情况和甲方协商解决。

第八款 乙方应遵守本合同的约定，遵守甲方制定的管理制度。

第九款 乙方负责承租房间范围内的安全保卫、卫生防疫和消防工作，办公和经营活动须符合北京市消防、卫生检疫部门和消防安全责任书（见附件二《消防安全责任书》）之规定。否则所产生的一切损失与赔偿均由乙方负责，酿成火灾事故及其他事故的均由乙方负责赔偿经济损失，对造成严重后果者由司法部门追究刑事责任。

第十款 乙方负责承租房间范围内的人员安全工作，因乙方使用房屋不当造成人员伤亡或财产损失由乙方自行承担。

第十一款 乙方装修前应将所需房间电量负荷情况报给甲方，以便甲方在乙方装修前进行审核。入住时应将大型、非常规用电设备的数量及荷载进行登记并报甲方存档；新增大型、非常规设备前应报甲方批准。写字间内电脑等设备应配备 UPS 断电保护器。

第十二款 乙方不得在所租房间内的地面放置超过设计荷载的物品，甲方保留规定乙方保险柜的重量和放置位置的权利。

第十三款 未经甲方同意，乙方不得将重型机器设备、大件设备搬进大厦；搬出大量办公电气设备、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。

第十四款 乙方不得利用所租房间进行制造和仓储功能之用，但样品及展品除外；严禁存放各种易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品或有关部门明令禁止存放的其他危险物品。一经发现甲方有权没收保证金并可以解除合同。

第十五款 乙方不得在大厦大厅、楼道等公用部分搁置物品或垃圾。

第十六款 乙方应按时缴纳本合同约定的租金、水、电费及其他相关费用，在甲方不存在违约的情形下，乙方不得以任何理由延迟缴纳和拒付。

第十七款 乙方应保持所租房间内部清洁完好，其中包括但不限于地面、墙壁、地板、天花板以及不动产附属物，如门窗、电、气线路和设施、家具、卫生用具等的清洁完好。对所租房间的损坏，以及乙方或乙方的客人造成的公用地段的损坏，甲方修复时的费用由乙方如数缴付。

第十八款 除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内、外、公共区域内设置或展示任何能在办公楼外面看见的广告宣传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜、海报或其他物件。乙方宣传标识需向市政管委、工商等相关部门申报的，经相关部门审批合格后，安装在甲方指定位置，产生费用由乙方承担。否则甲方有权拆除乙方违反本条款而设置或展示的广告宣传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜、海报或其他物件，一切费用由乙方承担。

第十九款 乙方负责处理好相邻关系，保证不侵犯相邻方的合法权益，如对相邻方权益造成损害引发纠纷由乙方自行处理并承担一切责任。

第二十条 乙方以自己为主体申报经营所需的各项政府许可文件，并对此承担全部责任，甲方予以积极配合。乙方确认对承租房屋的现状充分认可，满足其经营条件，甲方作为场地提供方不对乙方因经营带来的任何问题承担责任，乙方与第三方产生的一切债权、债务及其他责任均由乙方自行承担，与甲方无关。

第二十一条 乙方必须自觉遵守国家的各项政策法规，合法经营，依法纳税，公平交易，严禁欺行霸市，严禁价格欺诈，严禁误导、坑害消费者。乙方违反此规定，给甲方带来损失的，需赔偿由此给甲方带来的所有损失，甲方视同乙方违约并有权解除合同。

第二十二条 乙方应对承租房屋范围内归属于乙方的设施和财产进行投保，如乙方未投保，其所租赁场地内存放的财产遭受火灾等意外损失时，责任由乙方自行承担。

第十条 续租

第一款 租期届满3个月前，乙方如有意续租应与甲方就新租金及其它条款进行协商，并与甲方签订正式的《租赁合同》。如果甲、乙双方未能在租期届满3个月前签订正式的新《租赁合同》，视为乙方不再续租，则甲方有权带人到乙方租用的房间看房。

第二款 乙方应在租赁期满之日或本合同提前解除时，甲方有权根据实际需要，要求乙方依甲方的指令拆除全部或部分装修或按照届时能使用的现状完好无损无偿交还。租赁期满或本合同提前终止时，乙方与甲方共同验收该房屋及其附属设施。如有损坏（自然磨损者除外）乙方须负责赔偿。

第三款 租赁期满或本合同提前终止时，乙方应向甲方归还该房屋的所有钥匙（包括乙方自配的钥匙）。

第四款 租赁期满或本合同提前终止时，乙方未按本条约定交还该房屋时，如届时该房屋内或公共区域及物业外部有乙方的任何装修、装饰、家具、装备、物件、物料、设备、招牌或其他任何物品，均视为乙方放弃前述物品，甲方有权以任何方式处理前述物品，乙方不得异议，也不得追究甲方责任和要求甲方赔偿。同时，甲方亦有权向乙方追讨因清除、清理、处理前述物品所产生的所有费用。

第十一条 违约责任

第一款 甲、乙双方应遵守合同，若发生违约，守约方有权按本协议的约定向违约方追究违约责任，并要求承担各项经济损失和违约金。其经济损失包括但不限于直接损失和可以预见的间接损失、由于诉讼而产生的各项诉讼费用、律师费等。

第二款 乙方未能按合同规定的时间交付租金、包括电费、车位费、保洁费等各项费用，甲方有权向乙方每日按月应缴纳各项费用的百分之一加收违约金，延迟付款十日时，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付甲方房租或三个月未交付甲方电费，甲方有权视乙方违约而单独终止合同，乙方在接到甲方通知后应无条件搬出所租房间，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为止，同时甲方有权没收乙方保证金并要求乙方支付逾期付款的违约金，违约金为月房租的二倍。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、保全费、保全担保费等）。

第三款 由于乙方原因提前终止或解除合同，或以自身行为表明不再履行合同，则视为乙方违约，甲方将没收乙方租赁保证金、当期未履行部分的租金及已缴纳的其它款项作为违约金，以上金额不足以弥补甲方损失时甲方有权进一步要求乙方赔偿。若由于甲方原因提出提前终止合同，乙方应在接到甲方通知后一个月内迁出并交还所租房间，租金交付到将所租房间交还为止，甲方需双倍返还乙方租赁保证金。

第四款 如果乙方违约给甲方造成损失的，甲方有权视情节及所造成的后果向乙方提出改正或终止合同、要求赔偿。

第五款 甲方未能按期向乙方移交租赁房间、擅自将房屋转租第三人，属甲方违约，逾期一天应付的违约金，按月租金的百分之一计算。

第十二条 合同的终止与解除

第一款 本合同履行期间乙方出现国家有关部门认定的违法经营行为导致无法继续经营，或对甲方造成连带法律责任的，则甲方有权视乙方违约而单方面解除或终止合同，由此产生的一切损失及赔偿均由乙方负责，甲方不退保证金。

第二款 乙方若违反本合同第九条第二款或第三款或《治安保卫安全责任书》中第二款的约定时，甲方有权终止或解除合同，由此产生的一切损失及赔偿均由乙方负责，甲方不退保证金。

第三款 由于不可抗力（依《合同法》之规定）造成大厦全部或部分破坏或租用房间不能或不允许使用时，本合同自然终止。甲、乙双方均不得向对方申请赔偿。

第四款 乙方违反了本合同《物业管理约定》或附带签订的相关合同、附件等，经甲方提出乙方在规定期限内未做出相应改正给甲方造成损失，情节、后果严重的，甲方有权单方解除或终止合同。由此而终止或解除合同的，甲方不退还保证金。

第五款 合同期限未满乙方需解除或终止合同时，应提前 60 天书面通知甲方，甲方同意后方可解约，甲方不退还保证金；若甲方不同意，乙方执意解除或终止合同的，视为乙方违约。甲方不退还保证金，同时乙方应赔偿甲方的损失。

第六款 甲方因不可抗力必须重建、大修、改装而不得不终止本合同时，甲方应提前三个月通知乙方，到期（三个月）时，本合同自行终止。

第七款 合同期满或双方同意解除合同或乙方违约而解除合同时，乙方不得以任何理由向

甲方索取诸如：转移费、搬出费、营业补偿费、装修费、以及其他费用等。乙方交给甲方注册地址迁出证明后，甲方办理退还保证金。

第八款 本合同终止或解除后，乙方应按期将承租房间交还给甲方，如果乙方逾期交还房间，必须经甲方同意，但乙方应承担逾期交还的违约责任，违约金从合同终止之日算起，直到完全交还为止，违约金是违约期间房租的二倍，未经甲方同意乙方逾期交还房间，违约金是违约期间房租的三倍租金，且甲方有权追究因此给甲方带来的一切损失。

第九款 （一）经双方协商一致，可以变更本《房屋租赁合同》。

（二）在租赁期限内，有下列情形之一的遵照国家法律法规执行。

1、该房屋占用范围内的土地使用权被政府提前收回的。

2、该房屋因社会公共利益被依法征用的。

3、该房屋因政府等上级管理机构或城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的。

（三）在租赁期限内，该房屋因不可抗力、或第三方原因毁损、灭失的，本合同终止，双方互不承担责任。

第十三条 重大事项变更

第一款 乙方公司名称、地址、总公司所在地、乙方的法定代表人和主要代表或其他重大事项发生变化时，乙方应将所发生的变化立即书面通知甲方，如甲方未接到书面通知，则甲方按变更前地址、名称发出的通知视为有效。

第二款 乙方更换法定代表人，合同签订委托人和与甲方联系的人时应通知甲方，如果甲方单方面认为这些变化对甲方行使本合同规定的权利和义务有不利影响时，有权要求乙方提供有关资料，若乙方未提供，甲方有权单方面终止或解除合同。

第三款 合同期内，甲方有权改变本大厦全部或其中一部分的名称，甲方对因易名使乙方发生的费用不负任何责任，但甲方应在易名发生前一个月内通知乙方。

第十四条 争议的解决办法

本合同适用中华人民共和国法律，甲、乙双方对本合同履行过程中发生的争议，应协商解决，协商不成，任何一方均可向租赁房产所在地人民法院起诉。

第十五条 其他约定条款

第一款 甲乙双方签订、履行本合同中得知对方商业秘密、对方提供的材料以及本合同的任何内容等均有保密责任，不得向无关第三方公开、泄露以及不正当使用。如发生公开、泄露或不正当使用，给对方造成的损失，需承担全部责任。

第二款 乙方须遵守和执行国家和北京市的规范性文件和不时出台的规定、政策,并须接受有关政府部门和甲方的检查。如乙方发生违反国家和北京市有关法律、法规和政策或遭受消费者投诉的行为,不视为甲方对其违法行为有任何默认和认可,由乙方自行承担责任与甲方无关。

第三款 乙方应遵守甲方制定的对租赁标的物管理方面的各项规则;租赁标的物内的安全保卫工作,由乙方及其经营机构自行负责,但须服从物业保卫工作的整体要求;乙方应积极配合甲方或丙方组织的消防演练、安全检查和考核。园区统一要求在园区门口收发快件,快递人员不得进入园区,乙方应配合到园区门口收发快件。

第四款 在乙方迁出后,如发生客户退换商品、投诉、索赔、结算等与乙方有关的问题,甲方不承担任何责任。如甲方因此蒙受任何损失,乙方应承担全部责任。

第七款 乙方在本合同签字或盖章前,应向甲方提交合法手续及授权承租人代表签署本合同的授权书,上述文件均作为本合同的附件。

第八款 根据本合同甲、乙双方互发的各种通知、文件等,送交时应由对方签收;不能送交的,通过邮政特快专递寄出即视为送交。

第九款 甲方全权授权 孙九儿 为委托代理人:负责大厦写字楼租赁包括处理本合同项下房间管理的事宜,特别是执行本合同的各项条款包括收缴租金及其他有关费用。

第十款 乙方全权授权 孙九儿 为委托代理人:负责签署合同及甲方送交的制度、通知等文件,签字即为送达生效;纸质材料无法送达时可发送邮件,发送邮件具有同等法律效率,委托代理人邮箱为 1。

第十一款 《租赁合同》如果由委托代理人签署,应提供法定代表人签发的《授权委托书》。《授权委托书》应加盖本单位公章并由法定代表人签字。

第十二款 本合同履行期间委托代理人发生变更,变更方应将变更后的委托代理人信息书面通知对方。

第十三款 乙方向甲方承租该房屋后,如需重新注册新公司用于实际经营时,则该公司为乙方关联方(无论以何种名义),该公司需向甲方另行书面保证履行本合同所约定的乙方所承担的全部义务,并与乙方共同承担本合同履行过程中产生的一切法律之责任。

第十五款 客户除保洁员有少量洒水外,若有地面用水地面需做防水层闭水实验后,方可使用。

第十四款 甲方在通知乙方的前提下,乙方必须配合,保证甲方在一个小时内,有权利进入乙方租赁区域内的设备用房进行维护及检修、检查。

第十五款 租赁合同附件作为本合同的组成部分,与本合同具有同等的法律效力。

第十六款 每层每平方米承载重量不超 200 公斤。

第十七款 六层屋顶花园免费使用，花园装修需要报甲方物业公司审批同意后，方可施工使用。

第十八款 租赁合同附件作为本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

第十九款 本合同自双方签字并盖章后生效；合同正本一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等的法律效力。

甲 方： 水木空间文化创意（北京）有限公司 乙 方： 北京趋动智能科技有限公司

法定代表人或委托代理人（签字并盖章） 于升江

法定代表人或委托代理人（签字并盖章） 刘号人

联系电话：

联系电话：

2025年06月09日

2025年6月9日

附件一：承租楼层及房间平面图

附件二：《消防安全责任书》

附件三：《治安保卫安全责任书》

附件四：营业执照副本复印件、授权委托书、法人身份证复印件

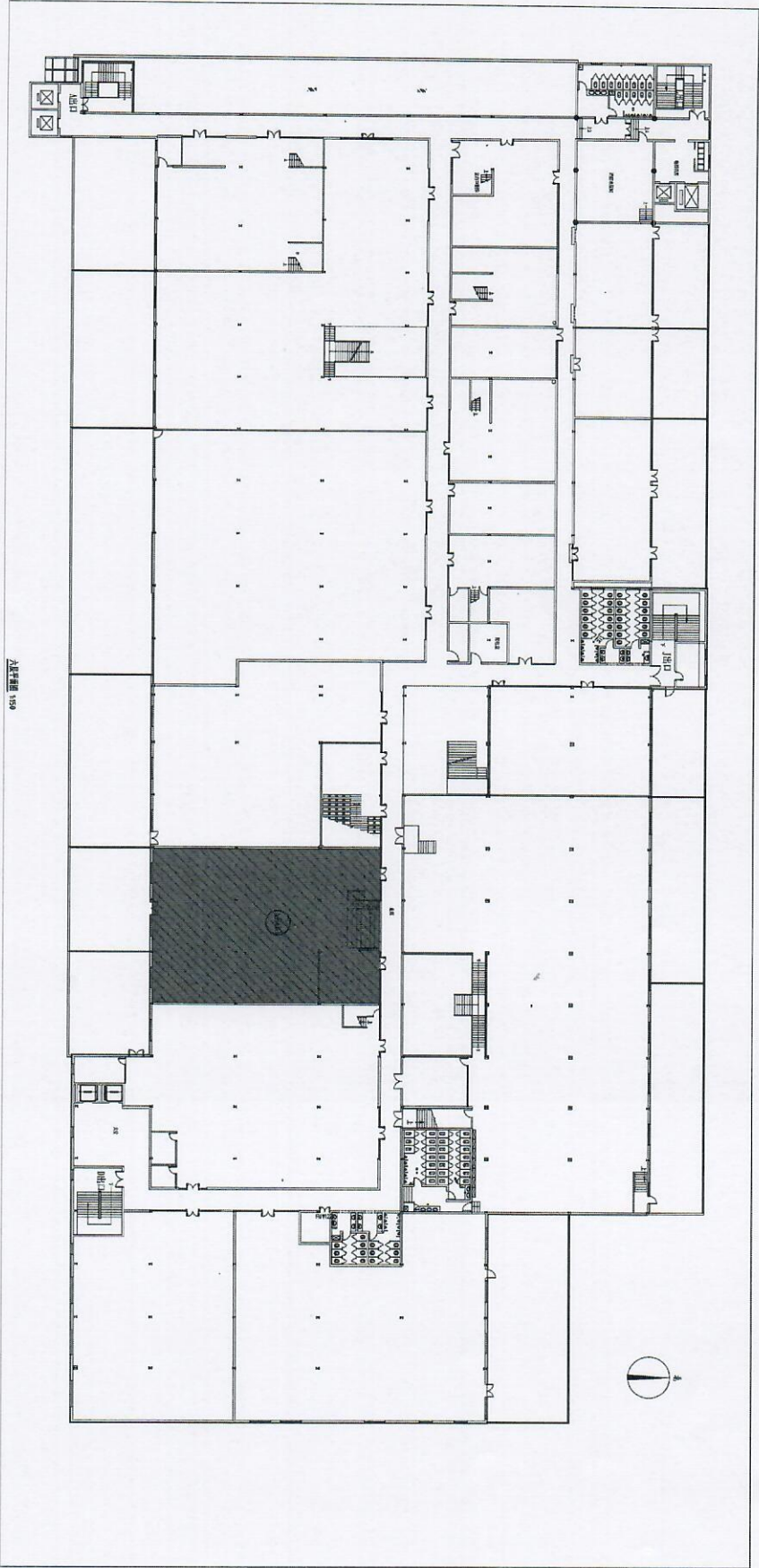
附件五：物业收费标准

附件六：付款明细表

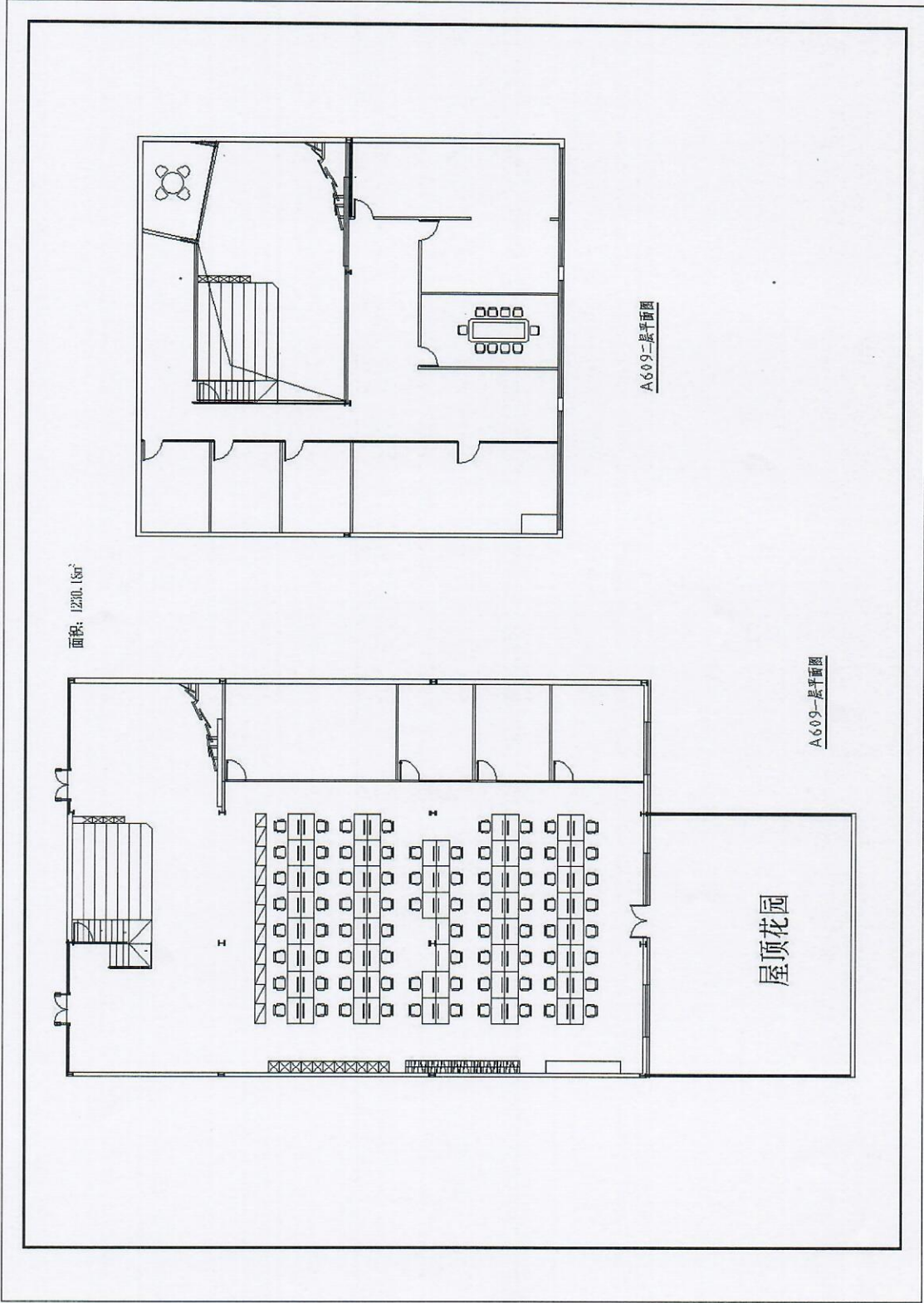
附件七：学院8号装修手

附件一

房屋位置图



房间平面图



消防安全责任书

甲方：水木空间文化创意（北京）有限公司

乙方：北京趋动智能科技有限公司

为了贯彻执行《中华人民共和国消防法》以防为主，以消为辅，防消结合的原则，做好大厦的消防安全工作，保证大厦安全，保障乙方利益，特签订《消防安全责任书》。

- 1、乙方需建立消防安全管理制度，指定消防安全负责人，确保租赁场所无火灾事故发生。
- 2、严格执行电器使用规定和要求，消除各类火险隐患。
- 3、乙方不得存放剧毒、放射、易燃易爆等危险品，杜绝火灾事故发生。
- 4、乙方需配备消防器材必须符合《建筑灭火器配置设计规范》以及其它相应的国家相关规范，熟悉使用方法，熟知消防器材位置及《大厦消防自救疏散路线图》。
- 5、乙方房间内独立房间如是库房、设备机房，应单独配备灭火器材。
- 6、严格火种管理，严禁在房间、走廊、服务区、电梯内吸烟，不准乱丢烟头，吸烟请到吸烟区。严禁动用明火，严禁使用电炉和不安全加热器。
- 7、入住前需装修的乙方，应将装修方案申报甲方工程部，甲方批准后方可施工。在装修时注意用电设备的使用安全，严禁动用明火，服从大厦消防安全员的管理，如违反装修协议中的规定，将给与处罚。
- 8、不得乱拉临时电线，如需使用应按规定报物业工程部批准后安装，符合用电消防安全的有关规定，人走断电，下班拉闸。
- 9、乙方要经常对房间内的灭火器进行检查，保持其有效性，消防器材、消防栓前严禁堆放杂物，并采取相应的保护措施，以保证消防设施的良好状态。严禁随意挪用、损毁。
- 10、因违反上述要求而酿成火灾事故的责任人，应负责赔偿经济损失。对造成严重后果者，由司法部门追究其刑事责任。

甲方：水木空间文化创意（北京）有限公司 乙方：北京趋动智能科技有限公司

法定代表人或委托代理人（签字并盖章）： 法定代表人或委托代理人（签字并盖章）：

2025年06月09日

2025年6月9日

治安保卫安全责任书

甲方：水木空间文化创意（北京）有限公司

乙方：北京趋动智能科技有限公司

为了贯彻落实《中华人民共和国外国人入境出境管理法》、《北京市企业治安保卫责任制规定》等法律、法规，进一步明确内部安全责任，维护正常办公秩序，保障乙方利益，特签订《治安保卫安全责任书》。

1、承租人必须遵守中华人民共和国的各项法律法规；并依法到有关部门办理本公司和雇员的登记注册等事项。

2、乙方严禁在大厦内赌博、嫖娼、宣传法轮功等非法活动，禁止在大厦内聚众滋事、打架、斗殴等一切暴力事件，影响大厦正常办公秩序。

3、不允许在写字间内留宿，对违反者按有关治安管理规定予以追究责任。

4、乙方的所有工作人员均应凭有效证件（外籍人员凭护照、居留证，中方雇员凭身份证等）及公司介绍信到物业部办理门禁卡，此卡作为进入写字楼时的有效证件。

5、建立健全各项安全保卫制度，加强对本公司员工的安全保卫和遵纪守法教育。

6、乙方应加强防范措施，严格遵守财务管理制度，妥善保管公司财务和员工钱财，防止失窃案件发生。

7、遵守甲方会客制度，服从管理，执行甲方各项物业管理规定。

甲方：水木空间文化创意（北京）有限公司

乙方：北京趋动智能科技有限公司

法定代表人或委托代理人（签字并盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字并盖章）：

2025年06月09日

2025年6月9日

姓名 李久志

性别 男 民族 汉

出生 1974 年 10 月 29 日

住址 山东省胶州市福州南路92号

公民身份号码 150404197410290314



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 胶州市公安局

有效期限 2019.09.29-2039.09.29

附件五:

房屋交接单				
房间物品	检查标准	数量	整改前/交付前 (照片)	整改后/交付后 (照片)
门禁/门锁/钥匙	看房随时可以打开, 门口无广告张贴			
墙面	干净凭证, 表面无划蹭, 墙皮无脱落			
地面/地毯	干净整洁, 瓷砖无空鼓, 无垃圾碎屑, 地毯无污渍, 无翘边			
踢脚线	无灰尘、干净无污渍			
桌	擦干净无灰尘, 桌面无痕迹, 摆放整齐能正常使用			
椅子	擦干净无灰尘, 摆放整齐能正常使用			
小柜	擦干净无灰尘, 摆放整齐能正常使用			
扶手	无灰尘、干净无污渍			
门窗	玻璃干净, 能正常使用			
隔断	玻璃干净, 无粘贴痕迹			
开关	正常使用, 无灰尘和粘贴痕迹			
照明灯具	无损坏, 全部正常使用			
空调	开关面板能控制, 使用时无噪声, 制冷制暖正常使用			
绿植	现有绿植叶子不能发黄, 影响形象绿植及时清理			
杂物	房间内不能堆积杂物, 多余物品清理干净			
气味	房间内无异味			
房间号: _____ 对接人: _____ 日期: _____ 年 月 日				

附件六:

物业管理费用收取标准

收费项目		单价 (RMB)	备注
固定费用	物业管理费	1.50 元 / 平米 / 天	
	延时空调费	无	
	供暖费	包含在物业费里	
	制冷费	包含在物业费里	
	水费	包含在物业费里	
	燃气费	无	
	有线电视	无	
	公司指示牌	100 元 / 条	不锈钢拉丝, 标准尺寸
	车位租金	车位 500 元 / 月	一个季度起办理
		9 元 / 小时	临时车位
	电费	1.18 元/kwh	随政府价格调整而调整
一次性费用	装修管理费	10 元 / 平米	装修期间电梯使用费、电梯保护费、楼道公区保护、工程师施工巡视、审图、保安公共设施巡查、装修验收等
	出入证工本费	10 元 / 个	押金 10 元 / 个: 撤场后凭收据退还
	泄消防水	1000 元 / 次	
	泄空调水	500 元 / 次	
	灭火器租用费	10 元 / 个 / 天	押金: 100 元
	建筑垃圾清运费	10 元 / 平米	客服部委托清运
		自行清运	堆放户内、日产日清
	装修保证金	100 元 / 平米	验收 30 日后一次性退还或转物业费
	增容费	按实际情况收取	
	电话	按实际情况收取	联通、移动、电信
	宽带服务	按实际情况收取	联通、移动、电信
	代办公司注册	面议	

附件七:

付款明细表 (付款方式: 押三付三)

付款日期	付款内容	付款金额(单位:人民币 元)
2025.06.13	三个月房租保证金	449015.7
2025.06.13	(2025.08.15-2025.11.14)	280634.81
	(2025.08.15-2025.11.14)	168380.89
2025.11.05	(2025.11.15-2026.02.14)	280634.81
	(2025.11.15-2026.02.14)	168380.89
2026.02.05	(2026.02.15-2026.05.14)	280634.81
	(2026.02.15-2026.05.14)	168380.89
2026.05.05	(2026.05.15-2026.07.19)	202467.13
	(2026.05.15-2026.08.14)	168380.89
2026.08.05	(2026.08.15-2026.11.14)	280634.81
	(2026.08.15-2026.11.14)	168380.89
2026.11.05	(2026.11.15-2027.02.14)	280634.81
	(2026.11.15-2027.02.14)	168380.89
2027.02.05	(2027.02.15-2027.05.14)	280634.81
	(2027.02.15-2027.05.14)	168380.89
2027.05.05	(2027.05.15-2027.07.19)	202467.13
	(2027.05.15-2027.08.14)	168380.89
2027.08.05	(2027.08.15-2027.11.14)	280634.81
	(2027.08.15-2027.11.14)	168380.89
2027.11.05	(2027.11.15-2028.02.14)	280634.81
	(2027.11.15-2028.02.14)	168380.89
2028.02.05	(2028.02.15-2028.05.14)	280634.81
	(2028.02.15-2028.05.14)	168380.89
2028.05.05	(2028.05.15-2028.08.14)	280634.81
	(2028.05.15-2028.08.14)	168380.89
2028.08.05	(2028.08.15-2028.10.06)	155053.94
	(2028.08.15-2028.10.31)	140317.41

转账信息

收款单位： 水木空间文化创意（北京）有限公司

开户行： 建行北京清华东路支行

账 号： 110501636200000000029