

租赁合同

出租方（甲方）：北京锦裕恒昌物业管理有限公司

法定代表人：

地址：

承租方（乙方）：联信业邦（北京）科技有限公司

法定代表人：

地址：

根据《中华人民共和国合同法》及有关规定，为明确甲、乙双方的权利与义务关系，经双方友好协商一致签订本合同。

一、租赁标的物基本情况

（一）租赁房屋地址：北京市朝阳区康家沟 145 号锦裕写字楼；

（二）租赁房屋门牌号及面积：

现确认乙方租赁的房屋为 A 座三层 **A373** 号出租。建筑面积共计为 30 平方米。

（三）用途：乙方向甲方承诺租赁该写字楼作为乙方 办公 使用，并保证遵纪守法、遵守国家 and 地方有关经营行为和物业管理的规定。乙方如果在经营期限内更换经营业态，需提前一个月向甲方提出申请，经甲方同意后才可更换经营业态。

（四）租赁房屋提供：通讯接口、公共区域保洁、24 小时安保。

（五）该写字楼的公用或共用部位的使用范围、条件和要求，听从物业的安排；

二、租赁期限及租金

（一）合同租赁期限共 1 年。

甲方从 2025 年 9 月 18 日至 2026 年 9 月 17 日为合同期。

（二）乙方应在到期前两个月联系甲方，商量续租事宜，如乙方有意向继续租用，应向甲方递交书面租赁意向书。如到期后乙方不在租用该房屋，应与甲方签订后续退租协议。甲方有权在合同到期前两个月带新的客户看房，乙方应予以配合，不得以任何理由阻止。合同期满后，如甲方仍然继续出租房屋，在同等条件下，乙方有优先续租权。

（三）租金：

每年年租金为 35000 元人民币（包含物业费 14000 元人民币），平均每月 2916.67 元人民币（包含物业费 1166.67 元），保证金 6000 元人民币

（四）付款方式为：季付（每期租金到期前 30 天支付下一期租金，如逾期 3 日不交房租，视为乙方违约，按照违约处理，甲方有权立即收回房屋）。

1. 乙方如在付款有效期内以任何原因解除合同，甲方均按照乙方违约进行处理，已收所有费用不予退还。

2. 乙方在租赁期间必须保证按照国家法律法规合法经营。如甲方发现乙方存在涉嫌违法经营的情况，并且乙方无法提供合法手续及证明材料的时候，甲方有权单方面解除合约，且所收一切费用均不予退还。

三、保证金

（一）作为本合同履行债务的信誉，乙方应在本合同签订的同时向甲方交 6000 元租金作为保证金，上述金额均不计利息，不可冲抵房租（2024.9.18-2025.9.17 租赁期间房屋保证金转为本合同房屋保证金）；

（二）本合同租赁期限结束且租赁房间交接手续完毕之前，乙方不得用上述保证金抵消房租或其它债务；本合同结束时，乙方应按本合同规定将该写字楼交给甲方。从房屋交还后交办



完，全部交接手续之日起的 10 天之内，甲方将保证金退还给乙方，如果乙方对甲方负有债务未能清偿时，甲方将从保证金中扣除乙方所欠债务及相应经济损失，只履行退还保证金余额的义务；

(三) 未经甲方同意，乙方不得将保证金退回的要求权转让给其它方或提供作为抵押；

(四) 因乙方原因在租赁期内中止解除合同，保证金甲方不予退还；

(五) 因甲方原因在租赁期内中止解除合同，保证金应退还给乙方，并且按实际剩余天数的房租退还乙方。

四、房租及其它费用的拖延损失费

(一) 乙方若拖延支付合同规定的任何费用，甲方均可以直接以保证金抵充，乙方在收到抵充通知时，必须在 3 日之内将该抵充金额及每日千分之三的滞纳金交付甲方，否则，视为乙方自动终止合同，有权收回出租给乙方的房屋；

(二) 租赁期满或合同解除，按本合同的规定为准。

五、禁止事项

乙方及乙方相关人员不得有下列行为：

(一) 将本合同赋予乙方的一部分或全部权益转租转让给其他方（乙方关联公司除外），或用作抵押；

(二) 将租赁房间内属甲方的任何室内装修、设备、物品等所有权转让给其他方，或用作抵押；

(三) 未经甲方书面同意与其它方共同使用租赁房间（乙方关联公司除外），或用乙方外的其它的名义挂牌；

(四) 未经甲方书面许可，乙方不得在写字楼公共区域停放任何乙方物品，不得在公共区域任何位置设置或张贴字牌、广告标志、通告等物；

(五) 《安全协议书》所禁止的各种行为；

(六) 甲、乙双方签订的《锦裕恒昌广场写字楼管理规则》所规定的禁止行为。

六、通知义务

(一) 乙方应将下列事项真实地通知甲方，并应在各类事项发生变更时迅速通知甲方：

1、乙方总公司地址以及名称、联系方式；

2、乙方的北京办事处名称以及代表人的住址、姓名、联系方式；

3、租赁房屋乙方负责人的；姓名、联系方式、及身份证（护照）原、复印件。

(二) 如遇乙方“营业执照”或“登记证”的内容补充或修改，乙方公司的解散、北京办事处关闭等于本合同有关的重要事项发生时，必须及时通知甲方；

(三) 若因上述两项所述的通知疏忽，以致甲方发给乙方的通知或寄文件等迟到无法送达时，则视为已在甲方发送时送达乙方。

七、租赁期间的房屋修缮和装修

(一) 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该写字楼及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该写字楼及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担；

(二) 乙方因使用需要，在不影响房屋结构的前提下，可以对承租房屋进行装修，但应与甲方另签《客户装修公约》在得到甲方书面同意后方可施工，且只能保持或增加建筑面积，其费用由乙方负担；

(三) 乙方装修不得损坏房屋结构,如因乙方使用不当导致房屋或设备损坏,乙方应负责赔偿或修复;另需增设附属设施和设备的,应事先书面征得甲方的同意,按规定向有关部门审批,经相关部门批准后,方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其维修责任由乙方负责;

(四) 租赁期间,甲方保证该写字楼及其附属设施处于正常的可使用的状态。甲方对该写字楼进行检查、养护,应提前3日通知乙方。检查养护时,乙方应予以配合。甲方应尽可能减少对乙方使用该写字楼的影响;

(五) 乙方需在该写字楼及附属设施上设置广告牌等商业宣传品、悬挂物的,须符合安全要求,并经政府有关主管部门和物业公司的同意。乙方自行处理因设置广告牌等商业宣传品、悬挂物引起的所有纠纷。

八、写字楼返还

(一) 除甲方同意乙方续租外,乙方应在本合同的租期届满后的当日返还该写字楼,每逾期一日,乙方应按本合同租金标准的3倍向甲方支付违约金,并且,甲方有权采取必要措施收回该房屋,因此发生的费用和损失由乙方承担。如该房屋内有乙方的任何装饰、家具、装备、物件、物料、设备或其他任何物品,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,乙方不得提出异议,也不得追究甲方责任,不得要求甲方赔偿或补偿。同时,甲方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(含诉讼费用、律师费用等)。

(二) 乙方返还该写字楼时,应经甲方验收认可,并符合经正常使用后的状态,双方应结清各自应当承担的费用。

(三) 属于乙方的办公设备、电器、及设备等的由乙方自行带走。乙方不得对装修进行破坏性拆除。

(四) 1 租赁期内,乙方如需改变房屋的内部结构、再次装修或设置对房屋结构有影响的设施设备,其设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方及物业管理公司的书面同意后方可施工。

2 租赁期满后或因乙方原因导致本合同被提前解除的,甲方有权选择行使以下权利中的任何一种:(1) 依附于房屋的装修归甲方无偿所有;(2) 要求乙方恢复原状;(3) 如乙方未能及时按要求恢复原状,则向乙方收取恢复工程实际发生的费用,并追偿因此造成的损失。

3 租赁期满或本合同提前解除时,乙方应将修缮好的该房屋交还甲方,并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。

4 租赁期满或本合同提前解除时,乙方应向甲方归还该房屋所有钥匙和电卡、水卡等。

九、转租

(一) 乙方在租赁期内,如因自身原因不能继续经营,不得自行转让写字楼。写字楼必须无条件返还甲方。

(二) 经甲方同意转租后,乙方方可转租,转租条件不可超越本合同条款。次承租人须向该合同甲方重新签订房屋租赁合同。

十、解除本合同的条件

甲、乙双方同意,有下列情形之一的,一方可书面通知另一方解除本合同。

(一) 因乙方原因造成写字楼主体结构损坏的;

(二) 乙方擅自转租写字楼、转让写字楼承租权或与他人交换各自承租的写字楼的;

(三) 乙方逾期不支付租金累计超过3日的;

(四) 乙方从事非法经营活动的。

十一、责任免除

有下列情况时，甲方不承担责任：

- (一) 为进行必要的或例行的建筑物维护保养工程，致使公用设备暂时停止使用时；
- (二) 由于地震、火灾、水灾、战争等不可抗力，或各种设备的突发事件等不能确定归咎于甲方的原因而使乙方遭受损失时；
- (三) 由于本合同外其它方的原因，致使乙方遭受损失时，但甲方管理失职的情况甲方需要承担责任；
- (四) 乙方遭受盗窃、抢劫人身侵害等案件时，依据法律责任解决；
- (五) 由于政府及政策行为导致租赁房屋不能继续使用；
- (六) 房屋因不可抗力而遭受损失或灭失，合同则自然终止，甲乙双方互不承担责任；但甲方应将该期间乙方支付的租金未使用部分及各种保证金退还乙方；
- (七) 在合同期限内市场变动、物价变动、经营风险等不可预料的因素引起的房屋租赁的贬值、升值，不影响房屋及楼内附属物租赁费的支付及合同所约定的其它权利义务履行；
- (八) 其他非甲方原因导致的不可抗力等。

十二、租赁房间的出入

若遇紧急情况事先无法与乙方取得联系时，也可直接进入现场采取必要的措施，同时尽快与乙方联系。甲方应尽可能地保护乙方的正常工作和财物。

十三、违约责任

- (一) 甲、乙双方任何一方违约致使本合同无法履行时，按照本协议第三条（四）项（五）项执行，由于一方违约使对方造成的损失超过违约金时应据实支付给对方。
- (二) 如乙方违约退房并且在该写字楼有注册公司，退房前未能将公司注册地址迁出本写字楼，则需要向甲方缴纳公司地址迁出保证金 3 万元，甲方可给乙方 15 日时间内迁出。

十四、争议的解决

(一) 本合同在履行中如果发生争议应协商解决，协商不成，可向甲方所在地人民法院起诉。

(二) 任何一方违约，造成解决争议产生的所有费用，包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、差旅费等由违约方承担。

十五、合同的生效、解除和终止

- (一) 本合同自甲、乙双方法定代表人或委托代理人签字盖章后生效；
- (二) 本合同未尽事宜，甲、乙双方可依法协商签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力；
- (三) 由于自然灾害或其它不可抗力，使建筑物的全部或一部分遭到毁灭或破损，出租房屋无法使用时，本合同即终止。双方都不承担责任。但无法使用的状态如属一时性的，而且甲方已经决定整修被损坏的建筑物时，则在整修完成之前，本合同暂时中断；
- (四) 乙方如有下列各种严重违约行为之一且经甲方一次书面敦促仍未按期纠正违约行为，甲方有权不再经任何敦促即可书面通知乙方废除本合同，乙方接到书面通知 24 小时内不作反应，即视为认同。若因此而使甲方遭受损失时，乙方应予赔偿全部损失：
 - 1、拖欠支付租金和由乙方负担的任何费用，以及其它本合同中规定应由乙方负担的任何债务达 15 天以上；
 - 2、乙方雇佣人员若对写字楼其他方的占有权和使用权造成明显妨碍，或者由于故意行为，使租赁房间或写字楼遭到毁灭或造成严重损失者；

3、就本合同以及由此而附带签订的各种协议，乙方有重大违约：

4、乙方因自身原因违反法律法规，被有关执法部门处理。

十六、权利的放弃

甲方虽然知道乙方发生违约行为却仍接受房费时，不视为甲方已放弃查究乙方违约行为的权利。乙方支付的房租或其它费用，金额少于本合同的规定或者甲方接受不足额的房租或其它费用时，也不视为甲方已对乙方降低标准。甲方即使接受了金额不足的费用也不影响其要求乙方补付不足额的权利以及根据本合同或根据法律采取措施的权利。

十七、登记证件及合同签字人

(一) 双方在签订本合同时，应出示中华人民共和国或地方工商行政管理局颁发的企业法人营业执照或登记证副本；

(二) 双方在本合同上的签字人，应是登记证件上的法定代表人，双方如拟委托其他代理人作为签字人，应提供法定代表人签发的委托书；

(三) 本条款所述登记证件的副本之复印件、委托书原件均作为本合同附件，出示人应保证其真实有效，由双方各自保存。所有的合同附件均应加盖双方公章。

十八、附言

(一) 本合同（含附件、附加条款）一式两份，自双方签署之日起生效，甲方一份，乙方一份；

(二) 本合同以及由此而附带签订的各种协议，均须依据甲、乙双方签章同意的文件进行补充或变更。

(本页以下无正文)

甲方：北京锦裕恒昌物业管理有限公司

盖章：

法定代表人：

委托代理人：

2025年7月24日



乙方：

盖章：

法定代表人：

委托代理人：

2025年7月24日



联系人：

电话：

联系人：

电话：

《租赁合同》附加条款

出租方（甲方）：北京锦裕恒昌物业管理有限公司（以下简称甲方）

承租方（乙方）：（以下简称乙方）

第一项、应缴其他费用

（一）乙方租房范围内的电费由乙方按实际用量付费；

（二）大厦停车费收取标准为 500 元/月/辆，半年付为 2700 元/半年/辆；

（三）甲方提供的装修及设备由于乙方人为原因使用不当造成损坏之维修及恢复费用由乙方支付；乙方自行装修及增加的设备之维修费用由乙方负责；

（四）甲方向乙方所租房间提供宽带、电话等通讯接口，但其安装使用所产生的费用由乙方自理，其服务标准由乙方与相关单位另签协议，签订本条款视为接受此服务。

第二项、综合安全管理协议

一、消防安全管理

根据《中华人民共和国消防法》、公安部《机关、团体、企业、事业单位消防管理规定》、《北京市消防条例》等法则，为了预防火灾危害，保护公民人身及财产的安全，维护公共安全，经甲乙双方协商，现就乙方使用甲方房屋的安全及消防管理达成以下协议：

1、乙方承租甲方朝阳区康家沟 145 号锦裕恒昌广场房屋期内依法独立承担对政府相关部门安全及消防管理的法律责任和义务。接受政府相关部门和甲方的监督检查及处罚。

2、如因乙方原因导致火灾发生，乙方赔偿甲方及殃及他人由此引起全部损失之责。

3、乙方在承租期内必须严格遵守消防法规的相关规定和《锦裕恒昌广场管理规则》。

4、乙方停放车辆时，应服从管理人员指挥，不允许占用消防通道。

二、治安、交通安全管理

依据治安管理、交通安全管理等有关法律、法规的规定，为全面履行房屋租赁协议的内容，维护公共秩序，保护公民人身、财产及公共财产安全，经甲乙双方协商，现就乙方在其承租区域内治安、交通等安全管理达成以下协议：

1、所聘人员应具有合法身份，符合北京市对暂住人口管理的有关规定。

2、自觉接受地区街道、公安、市容、城管、交通、劳动监察、工商等有关部门的监督检查，配合做好相关工作。

3、甲方对乙方所承租区域内消防、治安、交通及安全生产等工作行使监督检查权，乙方对甲方就乙方责任区域内存在的各类安全隐患提出的整改建议必

须高度重视，并及时妥善处理，如因未及时处理造成事故，一切责任由乙方承担，甲方不负责任。

4、乙方承租区域内因乙方原因导致发生火灾、治安、交通、安全生产及意外原因造成人身伤害及财产损失等事故时，由乙方全面负责处理一切善后工作。根据乙方的请求，甲方积极配合、协助处理相关事宜。

第三项、锦裕写字楼管理规则

为了给客户提供一个安全、秩序井然的办公环境，本写字楼特定如下规则：

一、管理公约

1、承租人所租办公间不得挪作它用，如游艺室、储藏室、仓库等。

2、下班时间请收好重要文件、保险柜钥匙、办公室钥匙、关闭电源、空调并关好门窗，严禁室内放存现金。

3、写字楼客户办公时间从 8:00——18:00，18:00 点以后工作需要滞留的客户应提前到物业办公室办理登记手续。

4、客户公司的门牌、标志由写字楼统一钉挂、安装制作费用由承租人负担，具体事宜与物业部联系。

5、写字楼会客者请进行登记，会客时间早 8:00 至 18:00。

6、没得到写字楼物业部门的同意，不得在所租房间的房门上增设门锁或更改原有锁具。

7、如果客户携带大件或贵重物品出写字楼，须向保安人员出示物业部签发的出门条。

8、未经物业部同意不得在写字楼任何部位擅自悬挂天线、广告牌、旗帜和张贴标语等。

9、不得在写字楼内、外乱倒垃圾。

10、不得将武器、弹药或其它易燃、易爆等危险品和违禁品带入写字楼。

11、不得把动物带入写字楼。

12、不得在写字楼内酗酒、斗殴、赌博、吸毒、卖淫、奸淫、传播放映淫秽和有违社会治安和国家利益的反动录音、录像等违法活动。

13、不得在写字楼内制造影响他人正常工作的噪音、气味、震动等。

14、在写字楼装拆移电话、改动插座、拆卸设备应报物业批准。

15、不得在写字楼公共区域吐痰，扔杂物、吸烟及大声喧哗。

- 16、不得向窗外抛掷物品，泼水、吐痰等。
- 17、不得在卫生间洗衣服。
- 18、不得随意动用消防火栓和灭火器。
- 19、禁止衣冠不整、穿拖鞋、与各公司业务无关的人员进入写字楼。
- 20、本写字楼中央空调供应时间 8:00-18:00（公休日及法定节假日除外）。

二、治安、防火安全责任书

- 1、各公司所属单位（部门）领导（总经理）必须加强本单位的安全管理，全面落实管理责任制度，对安全工作直接负有领导责任。
- 2、认真贯彻执行我国和北京市政府有关安全法规，建立健全本单位安全管理规章、制度，认真落实岗位责任制。
- 3、建立内部安全管理组织和群众治安，消防组织，发动和依靠群众做好“四防”（防火、防破坏、防盗、防治安灾害事故）工作，并指定专人负责。
- 4、开展经常性的安全教育，法律教育，消防教育，提高职员的安全意识、法制观念和防火灾事故的警惕性。自觉服从写字楼的安全管理，遵守管理规则。
- 5、服从保安人员的检查、监督和纠正。共同做好写字楼的安全保卫工作，确保良好的办公秩序和工作环境。凡违反有关安全管理规定，导致发生重大、特大案件事故的单位和个人，除追究当事人的责任外，依据国家和北京市公安局的有关文件规定要追究单位领导人（总经理、法人代表）的领导责任。

本文件一式二份，甲乙双方各执一份。随租赁合同签订之日起生效。

甲方盖章：



签字：

日期： 2025年7月24日

乙方盖章：



签字：

日期： 2025年7月24日

禁烟通知

为确保写字楼内职工的人身和财产安全，消除火灾隐患，杜绝火灾事件的发生，搞好安全文明生产，创造良好的生产工作环境，在写字楼内实行禁止吸烟。具体规定如下：

一、禁烟范围

写字楼内的各区域(办公室、楼道、卫生间等)。

二、吸烟区

特设立统一吸烟区(写字楼院内东北角玻璃房内)，其他区域严禁吸烟。

三、禁烟管理

禁烟区内发现吸烟者，将上报相关部门处以罚款。

禁烟保证人：

日期：

禁烟区

1987