

BCC-01-2-2025-0001-0001



房屋租赁合同

出租方（甲方）：北京市计算中心有限公司
负责人：刘彤 地址：北京市海淀区丰贤中路7号北科产业3号楼

承租方（乙方）：北京柏惠维康科技股份有限公司
负责人：刘达 地址：北京市海淀区中关村南三街18号17幢1层121

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，为明确甲、乙双方的权利和义务关系，经双方协商一致，就乙方承租甲方房屋有关事宜签订本合同。

一、房屋基本情况

甲方经合法授权出租的房屋坐落于北京市海淀区丰贤中路7号院3号楼四层整层，房屋建筑面积 2500 m²。

二、租期及免租期

本合同约定的租赁期限自2025年5月1日起至2028年8月31日止，其中2025年5月1日至2025年8月31日为免租期。

三、租金及押金

| 年度 | 租期 | 面积 (m ²) | 租金单价 (元) | 天数 | 金额 |
|-----------|----------------------|----------------------|----------|-----|---------------|
| 2025-2026 | 2025/9/1-2026/8/31 | 2500 | ¥2.85 | 365 | ¥2,600,625.00 |
| 2026-2027 | 2026/9/1-2027/8/31 | | ¥2.85 | 365 | ¥2,600,625.00 |
| 2027-2028 | 2027/9/1-2028/8/31 | | ¥3.00 | 366 | ¥2,745,000.00 |
| 合计 | 人民币大写：柒佰玖拾肆万陆仟贰佰伍拾元整 | | | | ¥7,946,250.00 |

1、2025年9月1日至2026年8月31日房屋租金单价为2.85元/天/平方米，年租金为人民币贰佰陆拾万零陆佰贰拾伍元整（¥2,600,625.00元），其中不含税价为人民币贰佰肆拾柒万陆仟柒佰捌拾伍元柒角壹分

（¥2,476,785.71元），税金为人民币壹拾贰万叁仟捌佰叁拾玖元贰角玖分（¥123,839.29元）。

2、2026年9月1日至2027年8月31日房屋租金单价为2.85元/天/平





米，年租金为人民币贰佰陆拾万零陆佰贰拾伍元整（¥2,600,000.00元），其中不含税价为人民币贰佰肆拾柒万陆仟柒佰捌拾伍元柒角壹分（¥2,476,785.71元），税金为人民币壹拾贰万叁仟捌佰叁拾玖元贰角玖分（¥123,839.29元）。

3、2027年9月1日至2028年8月31日房屋租金单价为3元/平方米，年租金为人民币贰佰柒拾肆万伍仟元整（¥2,745,000.00元），其中不含税价为人民币贰佰陆拾壹万肆仟贰佰捌拾伍元柒角壹分（¥2,614,285.71元），税金为人民币壹拾叁万零柒佰壹拾肆元贰角玖分（¥130,714.29元）。

4、甲方免除合同期内乙方物业管理费（单价¥0.29每平方米每日）、冬季供暖费、夏季制冷费；乙方承担免租期及合同期内所产生的水、电、通讯、网络等能耗费用。按照园区物业统一规定，夏季制冷期为每年6月1日至8月31日的工作日早9:00至晚17:00，冬季供暖期按照北京市政府规定执行。

5、押金：本合同约定押金为216,718.75元，本合同期满不再续租或本合同解除后，房屋租赁押金除抵扣应由乙方承担的费用、租金以及乙方应当承担的违约赔偿后，剩余部分应无息返还给乙方。

四、付款方式

1、经甲乙双方商定，房屋租金按季度支付，乙方支付时间及金额如下图所示：

| 付款批次 | 周期 | 付款日期 | 租金金额(元) |
|------|-----------------------|--------------|-------------|
| 第一笔 | 2025年9月1日至2025年11月30日 | 合同签订之日起七日内 | ¥650,156.25 |
| 第二笔 | 2025年12月1日至2026年2月28日 | 2025年11月15日前 | ¥650,156.25 |
| 第三笔 | 2026年3月1日至2026年5月31日 | 2026年2月15日前 | ¥650,156.25 |
| 第四笔 | 2026年6月1日至2026年8月31日 | 2026年5月15日前 | ¥650,156.25 |
| 第五笔 | 2026年9月1日至2026年11月30日 | 2026年8月15日前 | ¥650,156.25 |
| 第六笔 | 2026年12月1日至2027年2月28日 | 2026年11月15日前 | ¥650,156.25 |
| 第七笔 | 2027年3月1日至2027年5月31日 | 2027年2月15日前 | ¥650,156.25 |
| 第八笔 | 2027年6月1日至2027年8月31日 | 2027年5月15日前 | ¥650,156.25 |
| 第九笔 | 2027年9月1日至2027年11月30日 | 2027年8月15日前 | ¥686,250.00 |
| 第十笔 | 2027年12月1日至2028年2月29日 | 2027年11月15日前 | ¥686,250.00 |
| 第十一笔 | 2028年3月1日至2028年5月31日 | 2028年2月15日前 | ¥686,250.00 |
| 第十二笔 | 2028年6月1日至2028年8月31日 | 2028年5月15日前 | ¥686,250.00 |

2、自本合同签订之日起7日内，乙方向甲方支付押金¥216,718.75元，甲方收到押金款后，为乙方开具等额押金收据。

3、乙方应按照本合同约定时间将房屋租金汇入甲方指定的银行账户，由甲方北京市计算中心开具房屋租金增值税专用发票。



甲方指定银行信息如下：

账户名：北京市计算中心有限公司

开户行：宁波银行北京分行营业部

账号：77010122001379612

开户行行号：313100020052

五、杂费

水费、电费由园区物业北京北科安翔企业管理有限公司代收，水费、电费均按园区物业公司收费标准收取。电话费、网络费由乙方自行报装及支付。

本合同中未列明的与房屋使用或经营有关的其他费用均由乙方承担，如甲方垫付了应由乙方承担的费用，乙方应根据甲方出示的相关缴费票据向甲方返还相应费用。

六、乙方承租甲方房屋，需持有北京市场监督管理局签发的营业执照（或营业执照副本），并将加盖公章的执照影印件及法定代表人有效身份证件影印件、家庭现住址、联系电话提交甲方备案。

七、乙方如办理公司医疗器械生产许可证备案，甲方配合提供房产证明；如办理单位名称变更，乙方须提前书面通知甲方，并将变更后的加盖乙方公章的营业执照（或营业执照副本）影印件及变更后的法定代表人身份证件影印件、家庭现住址、联系电话提交甲方备案，否则，甲方将视更改名称后的公司为非合同单位，有权单方终止合同，并视为乙方提前解约，由此产生的法律责任（包括但不限于向甲方赔偿经济损失等）由乙方自行承担。

八、乙方在合同期满后要求续租，须提前三个月向甲方书面提出，甲方视情况，在同等条件下可给予乙方优先考虑。双方应在友好协商的基础上，就续租租金、期限进行协商并在本合同终止前办理好续租手续，同等条件下，乙方享有优先续租权。如乙方在合同终止之日前未办理续租手续，甲方有权如期收回房屋自用或另行出租，乙方必须按期无条件腾空房屋并将房屋交还甲方。

九、合同终止

1、合同期限内，甲、乙双方均有权在确定的终止日前六个月（即提前六个月）以书面形式通知对方解除本合同。若不能提前六个月以书面形式通知



对方，则应按照按照当年月租金标准，向对方支付一个月租金作为违约金。

2、由于政府行为（包括但不限于城市规划调整、拆迁等）或不可抗力等原因致使本合同无法履行或部分无法履行，双方终止本合同，甲方扣除乙方应承担的相关费用后退还乙方未到期租金及押金，其余损失由甲、乙双方自行承担，乙方不得向政府及甲方另行主张任何补偿金。

3、本合同期满或提前终止后，善后处理原则如下：

a、乙方应拆除自行安装且影响甲方今后使用、出租及收益的设备、设施（不含供暖、供电、供水及房屋附属设备），但不得破坏、损毁房屋的建筑结构。

b、乙方应保持签约时甲方提供的物业状况（房屋结构、设备没有人为损坏）。

c、经甲方验收，其房屋状况和提供的设备、设施等没有遭到破坏，乙方应承担的各项经营性费用、房租、物业费、水电费或违约赔偿等都已结清且乙方按本合同约定将其注册在租赁房屋内的证照全部迁出后3日内，甲方退还乙方押金。

d、本合同终止后30日内，乙方应当将其注册在租赁房屋内的证照全部迁出；如逾期未能迁出，则每逾期一日，按照当年度租金万分之五的标准支付违约金，违约金付至实际迁出之日；如因此给甲方造成经济损失，则乙方应承担相应的赔偿责任。

十、权利义务

1、乙方应严格遵守国家的相关法律、法规及政策，不得利用该房屋从事违法活动，损害公共利益或妨碍他人正常经营等。

2、乙方应对承租房屋自行管理，遵守甲方的有关管理规定，特别要做好防火、防盗、用电安全等管理，并与甲方签订《治安消防责任书》。未经甲方书面同意，乙方不得擅自铺设、安装、改造电线、电缆等，不得擅自对房屋进行改建、改造等活动。否则，乙方由此给甲方及第三方造成的全部经济损失及相关法律责任，均由乙方承担。

3、乙方对该房屋进行装修、改造等，必须取得甲方的书面许可，且乙方督促施工单位与甲方办公室签订《施工安全责任书》及办理了相关施工管理手续后才能施工。乙方施工不得破坏甲方房屋的整体结构，不能损害房屋安全，不得违反国家法律、法规、北京市有关政策和规定并做好安全防火等工作。乙方在本合同有效期内，在租赁空间范围内所做的改造、装修工程及其所购置的设备均属于乙方的财产，乙方应于合同终止后10日内恢复租赁空间原状（不包括乙方已经规划图纸中甲方同意拆除部分），包括西侧卫生间恢复、脊柱实验室拆除及恢复，消防系统并完成备案，不得损坏租赁空间及相关配套设施。逾期不拆除附属物、装饰装修物或者搬离遗留物品的，视为乙方放弃上述全部物品的所有权，上述全部物品如丢失或者损坏，甲方有权自行处置且不承担责任，处置费用由乙方承担。



4、在经营期间，乙方需确保全体职员的人身安全及财产安全，非因甲方提供的租赁空间存在质量问题以外，所引发的一切事故、纠纷及责任均由乙方自行承担，并予以协调解决。

5、乙方在本合同期限内产生的一切债务、亏损均应自行承担。若因乙方违反法律、法规和规章制度，或因乙方对任何第三方的侵权而发生的任何行动、诉讼、索赔、罚款、损失、损害赔偿和费用，乙方应承担一切后果。若甲方因乙方的违约行为而遭受任何损害或损失，包括但不限于赔偿金、诉讼费、律师费、罚金、滞纳金等，甲方有权要求乙方予以弥补及赔偿。

6、如乙方在供水、供电等问题上需要改变现状，必须经过甲乙双方协商，达成书面共识后方可实施。

7、乙方自行处理房屋内的废物和垃圾，不得影响甲方的环境卫生要求。禁止乙方在房屋内使用电炉、明火及存放易燃、易爆等化学危险品和政府违禁物品。

8、租赁期内，乙方应遵守甲方或甲方委托运营机构，以及园区物业管理单位的运营管理要求。

9、租赁期内，甲方如需将本合同约定的出租房屋出售或抵押，应提前3个月以书面形式通知乙方。

10、租赁期内，甲方保证该房屋处于正常可使用和安全的状态，如非乙方原因人为损坏房屋，乙方发现该房屋有损坏或故障时，应及时书面通知甲方修复，甲方应在接到乙方书面通知后5日内开始进行维修，如因甲方迟延履行维修义务给乙方造成损失的，甲方应承担赔偿责任。

十一、违约条款

A、乙方严重违反本合同（包括经双方签署的附件、协议）的有关条款，甲方有权解除合同，责请乙方腾退房屋并赔偿甲方的经济损失。

1、乙方违反本合同，致使甲方在经济上遭受损失或名誉上遭受损害，乙方负有赔偿责任。

2、乙方未按本合同约定向甲方交付房屋租金、向指定的物业管理公司交纳能耗费等各项费用，属乙方违约，自本合同约定的交费截止之日起，每迟延一天，乙方应向甲方加付所欠金额万分之五的滞纳金；如迟延缴费超过30日，则视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同，收回房屋，出租给他人或另做他用，且对乙方承租的房屋切断电源（甲方应提前三天向乙方声明——但无需乙方签字或同意），由此造成的损失由乙方自行承担。乙方同意自欠交上述费用后40日内腾空房屋、并交齐腾空房屋前的全部欠款及违约金（违约金不低于年房租标准三个月的租金）。如乙方逾期未能腾空房屋，除继续支付滞纳金及违约金外，甲方有权自行或委托第三方机构对房屋做清场处理，因清场所产生的费用全部由乙方



承担。

3、除本协议项下的第三条有特别约定外，本合同签订后，如乙方未能按本合同的约定支付租金及押金，则甲方有权解除本合同，乙方应当按照本合同的约定支付滞纳金及违约金。

4、如乙方对甲方房屋的改造缩小了房屋使用面积，或以其他方式影响到甲方今后的使用、出租及收益，乙方在合同终止前必须对房屋进行恢复，如对甲方经营造成损失，乙方同意无条件赔偿。

B、甲方严重违反本合同（包括经双方签署的附件、协议）的有关条款，乙方有权提出终止合同，要求甲方退还未到期租金并赔偿乙方其他损失。

1、甲方违反合同，致使乙方在经济上遭受损失或名誉上遭受损害，甲方负有赔偿责任。

2、由于甲方直接原因造成停电给乙方带来经济损失，甲方应负赔偿责任，甲方同意按乙方当月，日平均交纳电费三倍以内的金额赔偿乙方（但因甲方自身无法控制的原因——如供电系统及供电部门、其他第三方以及因乙方自身原因造成的停电或因国家限制用电造成的损失除外）。

一、因房顶漏雨（水）、水管跑水，乙方书面通知后甲方未及时采取维修补救措施（一6小时内），给乙方造成损失的，甲方应给予赔偿（但最高赔偿额不超过二天的该房间房屋租金）。

十二、其他

乙方不得将租赁物改变用途或转租、转借或与他方合作使用租赁物，未经甲方书面同意擅自改变租赁用途或将租赁物转租、转借或与他方合作使用租赁物，乙方向甲方承担违约赔偿责任。因乙方的上述行为所产生的一切后果，由乙方承担全部责任。

十三、本合同执行过程中，如发生争议，由双方首先协商解决；如双方未能协商一致的，任何一方均有权向该房屋所在地的人民法院提起诉讼。

十四、本合同的印花税由甲乙双方自行缴纳。

十五、本合同及附件具有同等法律效力，一式四份，甲、乙双方各执二份，自双方签字盖章之日起生效。

十六、未尽事宜，双方协商解决。

十七、附件：（详见后）

（一）《治安消防责任书》

（二）乙方营业执照副本复印件及法定代表人身份证复印件

（以下无正文）

(本页为盖章页)



甲方：北京市计算中心有限公司

法定代表人或负责人：

刘彤

签订日期：2025年 4 月 25 日

乙方：北京柏惠维康科技股份有限公司

法定代表人或负责人：

刘达

签订日期： 年 月 日



附件

治安消防责任书

为进一步加强安全管理，明确责任，保障良好的工作环境和秩序，北京市计算中心有限公司（简称甲方）与北京柏惠维康科技股份有限公司（简称乙方）特签订本治安消防安全责任书如下：

一、本着“谁使用谁负责”的原则，乙方租用北京市海淀区丰贤中路“号院3号楼四层整层房屋”的安全工作由乙方负责。乙方的法定代表人对承租房内的治安、消防安全工作负有全面管理责任。

二、乙方使用的电器设备必须符合安全要求，改装电路、增加用电容量必须符合安全规范，不许乱拉电线、违章用电，严禁使用电炉子。

三、院内、楼道内禁止堆放物品，室内废旧易燃物品要及时清理；加强对吸烟人员的管理，楼内禁止吸烟，院内禁止乱扔烟头；禁止明火作业（特殊情况须到甲方备案，乙方要配置必要的灭火器材并派专人在现场看管）；避免火灾事故的发生。

四、爱护公共设施，禁止在墙上乱写、乱画、乱刻，禁止随地吐痰、乱扔纸屑，楼内、院内安全及卫生要靠大家共同维护，乙方人员损坏房屋及附属设备由乙方负责修理、赔偿。

五、楼内、院内禁止大声喧哗、打闹，要共同维护好办公、生活秩序。

六、房间无人时要锁门，防止盗窃案件的发生；下班前做好安全检查，清除各种隐患，切断电源，关好门窗。

七、严格遵守治安法规，乙方做好员工的教育工作，防止违法、违纪行为的发生。

八、遵守甲方及园区的有关管理制度；乙方人员因忽视安全工作，造成事故由乙方承担责任，给甲方或第三方造成损失的乙方应负责赔偿。

九、乙方租用的房屋不得转租，不得留宿。

甲方：北京市计算中心有限公司
负责人：刘彤
2015年4月5日

乙方：北京柏惠维康科技股份有限公司
负责人：刘达
年 月 日