

海联审2025第060270号

合同编号：\_\_\_\_第\_\_\_\_号

海淀区温泉镇东埠头村经济合作社房屋租赁  
(房屋)

合  
同  
书

(示范文本)

农资管理  
指导 监管  
统筹 服务

海淀区农村合作经济经营管理站



# 土地租赁合同

出租方（甲方）：北京市海淀区温泉镇东埠头村经济合作社

社会信用代码：N21101088019923292

住所：北京市海淀区温泉镇水岸家园社区四层 419 房间

承租方（乙方）：北京中电精仪科技有限公司

社会信用代码（或身份证号码）：91110108MA00DYTC31

住所：北京市海淀区高梁桥斜街 44 号一区 89 楼 13 层 13B-110

为进一步提升农村集体土地经营效益，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国农村土地承包法》、《海淀区“村地区管”实施办法（试行）》、《关于进一步规范“四议一审两公开”“三务公开”制度运行的通知》等法律、法规和政策文件精神，本着平等、自愿、有偿的原则，经双方协商一致，签订本合同。

## 第一条 租赁标的基本情况

甲方自愿将位于北京市海淀区连桥二街 9 号院 1 号楼 10 层 1010、1011、1012 室（应与不动产权证书或房屋的其他合法来源证明记载的坐落一致），房屋出租给乙方，用于办公，其中地上房屋三间，合计322.17平方米，土地性质为    /    ，土地四至为东至：规划林风一路东，西至：林凤二路，南至：连桥二街，北至：创新园纬八路。具体四至以测绘报告为准（见附件）。

## 第二条 租赁用途

租赁土地及房屋用于：办公。

乙方需按照北京市和海淀区的规划要求，合法、合理、善用租赁房屋，保护自然资源。乙方不按照约定用途使用房屋的，甲方有权解除本合同，收回房屋，且甲方不因此承担违约责任。

### 第三条 租赁期限

租赁期限为叁年，自2025年07月02日起至2028年07月01日止。本合同免租期为二个月，自2025年07月02日至2025年08月31日。乙方希望合同期满后继续承租的，应在租赁期满前30日向甲方提出请求，在同等条件下，乙方拥有优先承租权。合同到期后续签的，须严格按照新签合同履行相关程序。

合同期满乙方不再续租、合同解除或终止的，乙方应当在合同终止的3个自然日内主动交还租赁物。甲乙双方应对租赁物和附属物品、设备设施及水、电、燃气等使用情况进行验收，结清各自应当承担的费用。

### 第四条 租金标准及支付方式

#### (一) 租金标准：

1. 双方确认自2025年07月02日起至2028年07月01日止，本合同免租期为二个月，自2025年07月02日至2025年08月31日，按双方共同确认的测绘建筑面积面积322.17平方米，开始以每平方米人民币（含税）：985.5元/年计租，固定租金单价为：人民币：2.7元/天/平方米执行，经双方核算乙方第一年按实际发生须交纳租金为人民币（含税）：264582.12元（人民币大写：贰拾陆万肆仟伍佰捌拾贰元壹角贰分）。

#### 2. 租金计算具体见下表：

序号	交纳时间	缴费按半年度	应缴金额(元/人民币)
1	<u>2025.07.02</u>	<u>2025.07.02 至 2026.01.02</u>	105832.85

2	<u>2026.01.01</u>	<u>2026.01.01 至 2026.06.02</u>	158749.27
3	<u>2026.06.01</u>	<u>2026.06.02 至 2027.01.02</u>	158749.27
4	<u>2027.01.01</u>	<u>2027.01.02 至 2027.06.02</u>	158749.27
5	<u>2027.06.01</u>	<u>2027.06.02 至 2028.01.02</u>	158749.27
6	<u>2028.01.01</u>	<u>2028.01.02 至 2028.07.01</u>	158749.27
合计	899579.2 (人民币大写: 捌拾玖万玖仟伍佰柒拾玖元贰角)		

(二) 本合同第四条第(一)款第1项租金支付方式: 按半年度预交。乙方须于本合同生效之日起 3 个自然日内将首半年租金支付给甲方, 之后租金须于下一个租赁半年度开始前 1 个自然日内交纳。

(三) 经双方协商同意, 乙方支付本合同约定的一个月租金(含税): 26458.21 元(人民币大写: 贰万陆仟肆佰伍拾捌元贰角壹分) 作为押金(租金缴纳日期参照表格)。

(四) 租赁押金用于乙方履行本合同之保证, 甲方有权从押金中扣除乙方应向甲方支付的租金、其他费用、违约金、赔偿金、甲方代乙方承担相应的赔偿或补偿责任的索赔款及其它应付款项。乙方应于收到押金不足通知后 3 个自然日内予以补足。否则甲方可以单方解约。

(五) 如因乙方违约导致甲方解除本合同, 届时押金作为乙方违约金由甲方扣留和享有, 不予返还给乙方, 同时, 乙方还应补交拖欠之租金、各类费用、罚金及其他应向甲方支付款项, 并承担本合同约定的其他违约责任。

(六) 在本合同终止后 10 个工作日内, 甲方确认乙方应当扣除费用数额后(如无扣除事项则全额退还), 将剩余费用以转账形式无息

将押金退还至乙方公存账户。

(七)如本合同签订后,国家税收政策发生根本性变化并对租金总额产生影响的,双方应就此进行协商,协商一致后应签订书面协议。

### **第五条 其他费用的承担**

租赁期内的下列费用由甲方承担:(1)物业费;(2)取暖费;(3)甲方开具增值税专用发票的税费;

租赁期内的下列费用由乙方自行承担:(1)水费;(2)电费;(3)包括但不限于乙方应承担的各项税费;(4)设施维修费用;(5)其他应当由乙方承担的费用。

本合同中未列明的与租赁物有关的其他费用均由乙方承担。如甲方垫付了应由乙方支付的费用,乙方应根据甲方出示的相关缴费凭据在3个自然日内向甲方返还相应费用。

### **第六条 权利和义务**

#### **(一) 甲方的权利和义务**

1. 按照合同约定收取租金;
2. 依约向乙方交付房屋;
3. 监督乙方依法按约经营使用和保护租赁房屋;
4. 监督乙方依法按约使用房屋及附属设施;
5. 制止乙方实施损害土地资源、房屋资产和其他资源、资产的行为;
6. 按照本合同约定收回房屋;
7. 负责将本合同报镇级相关部门备案;
8. 不得干预乙方正常合法的生产经营活动;
9. 监督乙方严格履行本合同约定的其他义务。

## （二）乙方的权利和义务

1. 要求甲方按合同约定交付出租房屋；
2. 租赁期内负责房屋的修理和修缮、设施的维修和维护，但禁止乙方擅自装修或改建，如需改动需甲方书面同意并提前报备方案。；
3. 租赁期内对标的物享有相应的使用权、收益权；
4. 在国家法律法规和政策允许范围内，从事正当的生产经营活动；
5. 依照合同规定按时足额支付租金；
6. 负责治安、防火安全、门前三包，加强安全生产管理，防止事故发生；因乙方原因造成房屋损害或发生安全事故，由乙方承担全部法律责任，给甲方或第三方造成损失的，由乙方负责赔偿。因乙方租赁期限内的不当使用行为，导致乙方退租后发生安全事故或者房屋损害的，乙方应当承担赔偿责任。
7. 土地使用必须符合规划，不得搭建违章建筑和设施，不得改变土地和房屋用途，不得给土地造成永久性损害；
8. 未经甲方书面同意并履行相关审核程序，不得将租赁土地及房屋全部或部分擅自转包、转租、分租给第三人；
9. 合同终止或解除后，依约及时将符合甲方质量要求的标的物交还给甲方；
10. 自行按时足额交纳水、电等能源费用或相关税费；；
11. 法律规定或合同约定的其他权利义务。

## **第七条 合同解除**

- （一）经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。
- （二）租赁期内，因不可抗力或遇土地征收征用、国家规划调整、集体土地腾退等情形，双方无条件解除本合同，互不承担违约责任，

互不赔偿损失。

(三) 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

1. 迟延交付租赁物达 7 个工作日的；
2. 交付的租赁物严重不符合合同约定或影响乙方安全、健康的。

(四) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同，并收回租赁物。

1. 迟延交付租金或其他费用 1000 元以上（含 1000 元）且达 3 个自然日的；
2. 擅自改变租赁物用途，违反法律、法规及政策规定的；
3. 擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的；
4. 怠于维修维护房屋及附属设施造成严重后果的；
5. 因使用不当造成租赁物严重损害的；
6. 经营项目不符合政府经济规划业态的；
7. 利用租赁物堆放建筑、生活垃圾及其他垃圾的；
8. 损害公共利益或者严重妨碍他人正常工作、生活的；
9. 擅自将租赁物转租、分租给第三人的；
10. 租赁期内发生重大安全责任事故的；
11. 利用租赁物从事涉嫌违法活动、违规活动、损害公共利益或妨碍他人正常工作、生活的；
12. 受到司法机关或行政管理机构查封、责令停产停业、暂扣或吊销许可证、暂扣或者吊销执照整顿等处理的；
13. 其他严重违约违法行为。

## **第八条 违约责任**

本合同任何一方擅自解除或变更本合同，或者违反本合同约定或者法律规定，均视为违约，违约方须向守约方承担违约责任，并应赔偿守约方全部经济损失。

甲方违约迟延交付租赁物，每逾期一日，应按年租金的  千分之三  向乙方承担违约责任，但甲方交纳逾期违约金累计不超过年租金的10%，且甲方因财政拨款、审批流程等因素导致的延迟支付，支付期限相应顺延，甲方无需交纳逾期违约金。

乙方逾期交纳租金或者其他费用，每逾期一日，应按年租金的  千分之三  向甲方承担违约责任，并赔偿甲方遭受的全部经济损失。

### **第九条 纠纷解决方法**

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决或者请求第三方调解解决。协商或调解不成的，任何一方均可依法向北京市海淀区人民法院提起诉讼。

### **第十条 其他约定事项**

(一) 租赁期内，因被盗、火灾、洪灾等事故或乙方人为造成租赁物毁损或灭失的，由乙方自行承担全部责任，并赔偿甲方全部损失。

(二) 租赁期内，各种商业风险由乙方自行承担，与甲方无关。

(三) 租赁期内，未经政府部门批准，乙方禁止改扩建或新建地上物。如有违反，甲方有权解除协议。如果涉及违建行为，依法需要强制拆除的，由乙方承担全部拆除、整改费用，并且由乙方承担相应法律责任。

(四) 租赁期内，乙方须遵守国家土地管理的有关规定，不得从事违反法律法规、不符合环境保护要求及政府明确禁止的经营项目。

(五) 租赁期内，若因国家法律、政策变动需要提前终止本合同，甲方应提前  15天  通知乙方，乙方应按甲方通知要求办理终止合



镇水岸家园社区四层 419 房间，该地址的适用范围包括各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，乙方送达地址需要变更时应当履行通知义务并以书面方式提交甲方，如未履行通知义务的，以本合同所确认的送达地址为准。

**第十二条** 本合同未尽事宜，经双方协商一致，并履行相关民主程序后可订立补充协议。双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，达成补充协议。补充协议与本合同具有同等的法律效力。

**第十三条** 本合同自双方代表签字并经双方加盖公章或合同专用章之日起生效。

**第十四条** 本合同壹式叁份，甲乙双方各执壹份，镇级相关部门备案壹份，具有同等法律效力。

----- 以下无正文 -----

出租方（甲方）签章：

承租方（乙方）签章：

甲方代表签字：

乙方代表签字：

联系电话：01062482730

联系电话：

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日