BF-2022-0611　　合同编号：_____

生命园园区管理服务中心用房租赁

项目房屋租赁合同

出租人：北京昌发展产业运营管理股份有限公司

承租人：北京未来科学城管理委员会

租赁合同

出租方（甲方）：北京昌发展产业运营管理股份有限公司
法定代表人：王颖
通讯地址：北京市昌平区回龙观东大街 338 号 AI 加速中心 D 座 5 层
联系电话：010-80199808

承租方（乙方）：北京未来科学城管理委员会
通讯地址：北京中关村生命科学园生命园路 21 号奥瑞金大厦
联系电话：010-61703008

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《北京市房屋租赁管理若干规定》及其他有关法律法规的规定，出租人和承租人本着自愿、平等、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就房屋租赁有关事宜达成如下协议：

第一条 房屋基本情况

（一）房屋坐落于北京市海淀区生命园路 21 号奥瑞金大厦，房屋建筑（大厦）的常用名称为 奥瑞金大厦 ，房屋权属证书或其他房屋合法来源证明记载的坐落为： 海淀区生命园路 21 号楼 1 号楼 。

（二）房屋建筑面积为 2203.58 ㎡，房屋租金以本款约定的面积为计算基数；房屋所在建筑物的建筑总层数为 3 层，其中地上 3 层，地下 0 层，房屋在第 1-2 层。房屋的状态为【精装】。该房屋平面图见附件 1。

（三）房屋权属及出租权证明为不动产权证书或其他合法权属、出租权证明，证明名称及编号为 京 2020 海不动产权第 0009011 号（不动产权证书） 。出租人属于转租房屋的，应取得相关权利人的同意。

（四）租赁房屋用途为承租人日常办公、园区管理及园区企业和公众服务使用。未经出租人书面同意，承租人不得将租赁房屋用于其他用途。

第二条 房屋租赁成交方式

该房屋租赁通过公开招标方式成交。

第三条 租赁期限及交付

（一）租赁期自 2026 年 11 月 12 日至 2029 年 11 月 11 日，共计 36 个月 0 天。出租人应于 2026 年 11 月 12 日前将房屋其附属设施设备、办公家具和约定配套条件按采购需求验收合格后交付承租人，双方签订《房屋交接验收确认单》（见附件 3）。

（二）租赁期满或合同解除后，出租人有权收回房屋，承租人应当交还房屋及其附属设施设备、配套家具 等，双方当事人应当对房屋和附属设施设备、配套家具 等进行交验。承租人应当结清应承担的费用，双方当事人应当在《房屋交接验收确认单》中签字或盖章。

（三）租赁期满，出租人不再继续出租房屋的，应当至少提前 30 日书面通知承租人；出租人继续出租房屋的，应当至少提前 30 日书面征询承租人续租意见，同等条件下，承租人具有优先续租权，承租人不续租的，出租人有权将租赁房屋出租给第三方。

第四条　租金

（一）租金单价为【4.25】元/平米/天（单位：人民币，下同），乙方应付年租金【3418303.48】元（大写：叁佰肆拾壹万捌仟叁佰零叁元肆角捌分）。三年含税总租金为【10254910.43】元（大写：壹仟零贰拾伍万肆仟玖佰壹拾元肆角叁分），年租金计算标准：日标准租金×计租面积×365 日=年标准租金。 本合同减租、逾期及不足整年退租的换算日租金＝本款年标准租金÷365；月租金＝年标准租金÷12。退还已付但未发生的租金时，以对应实际支付期间的未履行金额为限，避免重复或超额退还。

（二）付款方式，按年度支付。本合同项下租金来源为财政性资金，承租方应于每一年度相应财政资金下达后及时将当年度租金支付给出租方。

出租人账户名称：北京昌发展产业运营管理股份有限公司

银行账号：321360100100157754

开户行： 兴业银行股份有限公司北京龙域支行

（三）三年房屋租金单价在合同期内固定不变，不设置年度递增，出租人不得单方面提高租金。

（四）遇国家或本市出台租金减免政策，双方约定另行协商。

第五条　其他相关费用标准及承担方式

（一）房屋租金包含采购需求规定的精装修成品交付、办公家具、互联网专线开通及持续资费、弱电日常维护、网络和机房配套、制冷及 24 小时供冷设施和运行管理、标识、餐厅及免费停车配套等本项目费用，不得另行收取已含租金的费用，如有其他费用，双方根据有关规定各自承担。

第六条 市场主体登记

租赁房屋能够作为注册登记企业法人等市场主体或非法人组织的地址。承租人有地址登记需求的，出租人应在合同签订完成后 30 日内配合承租人办理登记手续，提供登记所需的应由出租人出具的材料。承租人使用租赁房屋作为市场主体或非法人组织地址的，应在退租签订《房屋交接验收确认单》30 日前办理登记迁出手续。

第七条　免租期及装修

（一）本项目不设置装修或试运行免租期，租金自 2026 年 11 月 12 日起按第四条约定正常计取、支付；正式交付前，出租人应按第三条和采购需求持续提供合格过渡办公条件。未按约提供过渡条件或因出租人责任范围内的房屋及配套故障影响使用的，按第八条减租并按第十二条承担责任，不属于给予装修免租期。租赁终止日期不因维修、过渡或迟延交付而自动顺延。

（二）本项目采购需求规定的精装修、功能调整及配套准备由出租人负责组织实施并承担费用，符合国家和本市的相关规定及楼宇管理要求，并按第三条约定期限完成。承租人不承担本项目精装修的设计、报审、施工或验收组织责任。

（三）租赁期内承租人因新增使用需求自行装修的，应征得出租人同意，并符合国家和本市的相关规定及物业管理方的要求；出租人应配合提供承租人办理装修许可所需要的材料。

第八条　房屋使用及维护

（一）出租人保证房屋的建筑结构和设施设备符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，室内装修符合国家有关标准，不危及人身安全；承租人保证遵守国家和本市的相关法律法规以及房屋所在楼宇的物业管理规约，合理使用房屋，不擅自变动房屋建筑主体及承重结构和擅自拆改室内设施设备。

（二）租赁期满或合同终止后，出租人提供的可移动家具及设备由出租人收回或经双方协商移交；承租人自有可移动家具、信息化设备及机房设备由承租人拆除或搬离。固定装修、隐蔽线路和不宜拆除的标识基础原则上随房屋保留；确需拆除的，由责任方承担拆除、恢复和清运费用，具体以交接清单和合同约定为准。

（三）租赁期内，双方当事人应共同保障房屋及其附属物品、附属设施设备处于正常使用和安全的状态：

1. 对于房屋及其附属物品、设施设备因自然属性、合理使用或其他非承租人

原因损毁的，承租人应及时通知出租人，出租人应按采购需求的故障等级和响应、处置时限组织维修；影响办公或公共服务的，先提供替代设备、临时区域或其他等效保障。逾期不维修的，承租人可代为维修，合理费用由出租人承担。承租人自行负责的装修由承租人修复。

2. 因承租人保管不当或不合理使用，致使房屋及其附属物品、设施设备发生损毁的，承租人应当负责维修、更换或承担赔偿责任。

3. 承租人不得擅自改变房屋用途，不得利用该房屋从事违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

第九条　转租

出租人不同意承租人转租房屋。

第十条　其他情况

（一）租赁期内出租人出卖房屋的，应当至少在出卖前 90 天通知承租人，承租人享有以同等条件优先购买的权利，且不得影响承租人正常使用该房屋。承租人应当在收到出租人书面通知后 15 日内书面回复是否行使优先购买权，逾期未回复或未明确表示购买的，视为承租人放弃优先购买权。出租人应确保新权利人书面承继本合同义务，不得因房屋出售、抵押、产权变更或出租权转移影响承租人持续使用。

（二）由出租人向房屋所在地租赁管理部门办理租赁合同登记备案。

（三）租赁期内该房屋被征收、拆迁的，双方当事人依照法律法规、政策执行。

第十一条　合同解除

（一）经双方当事人协商一致，可以解除本合同。

（二）因不可抗力致使合同无法继续履行的，应当通知对方当事人，本合同自通知到达对方当事人时解除。

（三）因一方当事人故意隐瞒与订立合同有关的重要事实或者提供虚假情况的，另一方当事人有权解除合同。

（四）出租人有下列情形之一的，非因承租人原因致使承租人无法使用房屋的，承租人有权单方解除合同：

1. 超过交付期限 30 日仍未完成合格交付的。逾期交付的违约责任自超过第三条约定的交付期限之日起承担，不以迟延达到 30 日为前提。

2．无权出租房屋的。

3．租赁房屋违反国家和本市相关法律法规规章等强制性规定的。

4．不承担约定的维修义务或不缴纳应当由出租人承担的费用，致使承租人无法正常使用房屋的。

（五）承租人有下列情形之一的，出租人有权单方解除本合同，收回房屋：

1．擅自将房屋转租的。

2．擅自改变房屋用途的。

3．拆改变动、损坏房屋建筑主体、承重结构或擅自改变房屋内部结构的。

4．利用房屋从事违法、损害公共利益等活动或严重妨碍他人正常工作、生活的。

（六）其他法定的合同解除情形。

（七）合同依法解除的，出租人应在合同解除后 60 日内退还已收但尚未发生的租金及费用。承租人应当在合同解除后 30 日内搬离。

第十二条　违约责任

（一）出租人违反第六条约定或者有第十一条第（四）项约定情形的，应按月租金的 5 %向承租人支付违约金。

承租人有第十一条第（五）项约定情形的，应按月租金的 5 %向出租人支付违约金，出租人可要求承租人将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

（二）除本合同第十一条约定情形外，租赁期内出租人需提前收回房屋的，或承租人需提前退租的，应至少提前 60 日书面通知对方，按月租金的 5 %向对方支付违约金，并赔偿由此给另一方造成的损失。出租人应退还承租人已交纳且未发生的租金及费用。

（三）出租人未按约定及时维修，保证房屋及其附属设备设施处于正常可使用和安全状态，造成承租人人身、财产损失的，出租人先行承担赔偿责任，出租人有权向设备供应方等第三方追偿；承租人损害公共利益和相邻关系人合法权益，或因不当使用行为导致房屋及其附属设备设施受损（自然损耗除外）的，应承担相应责任。

（四）出租人未按约定时间交付房屋或返还承租人的租金的，或者承租人不按约定支付租金但未达到解除合同条件的，以及承租人未按约定时间交还房屋的，应按逾期支付金额 5 %标准支付违约金。其中，逾期交付或交还房屋的计算基数

为逾期期间对应租金；逾期返还或支付租金的计算基数为逾期未返还或未支付金额。

违约金＝日租金×逾期天数×5%；逾期天数按实际小时数÷24 折算。出租人正式交付逾期自合同签订之日起 30 个自然日交付期限届满后的次日起算，不以达到 30 日解除条件为前提；同一期间同时逾期提供过渡条件和正式交付的，按一项迟延违约金计算，不重复累计。

出租人逾期返还或承租人逾期支付租金但未达到解除条件的，按逾期未返还或未支付金额的 5%一次性计算违约金，不按日重复累计。

第十三条　送达

双方当事人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，均应当采用书面形式，以邮政快递方式送达对方。任何一方变更通讯地址、联系电话的，应当自变更之日起__30_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。

第十四条 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，也可以通过有关行业组织、社会组织调解；协商或调解不成的，依法向房屋所在地的人民法院提起诉讼。

第十五条　其他约定事项

（一）生命园园区管理服务中心用房租赁项目招标文件第五章采购需求、中标通知书及中标投标文件中确定的房源范围、实际计租面积、租金单价、实际投标总价及履约承诺为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。房屋功能布局、精装修交付条件、家具设备配置、网络及机房保障、制冷、停车及餐厅配套、故障响应、保险及履约检查等按采购需求和中标承诺执行。

（二）本合同未逐项列明的配套要求，仍按前款采购需求及中标承诺履行；双方补充约定不得降低采购需求标准或者改变招标文件、中标投标文件确定的实质性事项。

（三）__本项目出租人房屋满足交付状态，不涉及过渡期，相关条款不适用。__

第十六条 合同生效及特别约定

（一）本合同自甲乙双方签字（盖章）之日起生效。

（二）本合同一式 肆 份，其中出租人执 贰 份，承租人执 壹 份，租赁登记备案部门执一份，具有同等法律效力。合同附件是合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

（三）本合同生效后，甲乙双方对本合同中未约定或约定不明的内容签订书面协议进行补充，补充协议与本合同具有同等法律效力。对本合同的解除，应当采用书面形式。

出租人（签字或盖章）：

【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

签订时间：2026 年 1 月 1 日

承租人（签字或盖章）：

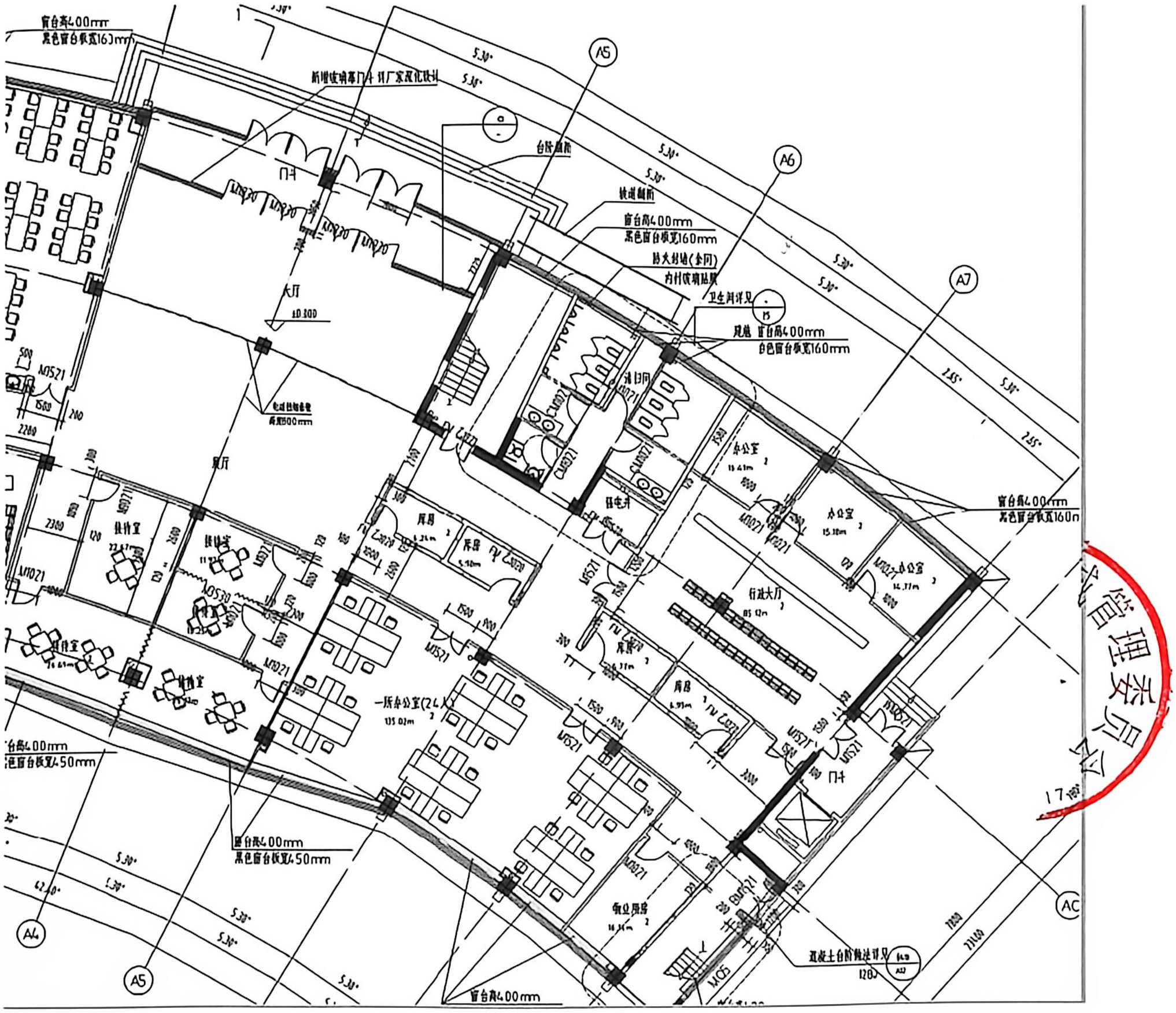
【法定代表人】（签字或盖章）：

【委托代理人】（签字或盖章）：

签订时间：2026 年 1 月 1 日

附件 1

房屋平面图


A5
A6
A7
A4
AC
大厅
厨房
一层办公室(24人)
行政大厅
办公室
会议室
卫生间
电梯
窗台高400mm
黑色窗台板宽160mm
窗台高400mm
黑色窗台板宽450mm

