

甲方合同编号：

乙方合同编号：

【北京瀛嘉置业有限公司】

与

【北京市大兴区中西医结合医院】

关于租赁

【北京市大兴区瀛吉街 11 号院 3 号楼】

[3 层 301、302 户]

之

房屋租赁合同

二〇二六年

目录

第一部分 专有条款:	3
1. 租赁房屋	3
2. 期限	3
3. 租金、物业费及其他费用	4
4. 通知及发票开具	6
5. 合同构成及解释顺序	7
第二部分 通用条款:	7
1. 租赁房屋	7
2. 计租面积	7
3. 房屋用途	7
4. 租赁期限	8
5. 租金的支付	8
6. 租赁保证金	9
7. 物业费及支付	10
8. 其他费用	10
9. 房屋交付	11
10. 房屋装修改造	12
11. 房屋使用及照管责任	15
12. 公共区域使用及管理	17
13. 双方的进一步承诺和保证	17
14. 违约责任及合同解除	19
15. 房屋交还	21
16. 保险	23
17. 分租、抵押、转让、优先购买权及优先承租权	24
18. 不可抗力	25
19. 保密	25
20. 法律适用及争议解决	26
21. 通知及送达	26
22. 其他	26
第三部分: 附件:	28
(附件一) 租赁房屋位置示意图	28
(附件二) 交付条件	28
(附件三) 交接确认书	30
(附件四) 进场费用清单	31
(附件五) 保险要求	31
(附件六) 租户关于不购买保险及责任承担的承诺函	34
(附件七) 营业执照(双方)及授权书、开户银行许可证、一般纳税人资格证明文件(若有)。	35
双方对本合同上述专有条款、通用条款、附件及补充条款等内容达成一致, 并在此签字盖章予以确认:	35

租赁合同

出租方：北京瀛嘉置业有限公司（下称“甲方”）

承租方：北京市大兴区中西医结合医院（下称“乙方”）
（身份证号/营业执照号/统一社会信用代码：121102244009633757）

1. 甲方为【北京】市【大兴】区【瀛吉街 11 号院 3 号楼】（项目推广名为“【汇瀛大厦】”，简称“写字楼”的产权所有人的委托人，有权出租【汇瀛大厦】的房屋。

2. 乙方为办公需要，希望按本合同约定承租甲方的房屋。甲方同意出租其房屋。经友好协商，就乙方承租甲方写字楼项目房屋事宜，双方达成一致意见，特订立本合同，以兹共同信守。

3. 双方在均已完全仔细阅读本合同中有关权利、义务的约定且完全明白双方享有的权利、可能承担的相关责任情形下，郑重承诺严格按照本合同的约定行事。

第一部分 专有条款：

本附件所涉及的本租赁合同之细节及详情，除非本文另有约定，否则本附件所涉词句应具有基础条款约定之含义。

1. 租赁房屋

1.1 本合同项下之租赁房屋位于，北京市大兴区瀛吉街 11 号院 3 号楼 3 层 301、302 户（工商注册登记地址：北京市北京经济技术开发区（大兴）瀛吉街 11 号院 3 号楼 3 层 301、302 户）。乙方承租房屋的具体位置见本合同（附件一）中标识部分，该标识仅作位置确定及方便识别之用。

1.2 乙方承租租赁房屋仅用作办公之用。

1.3 本合同项下租赁房屋按照建筑面积计租，双方确认 3 号楼 3 层 301、302 户以【1323.1 平方米】为租赁面积。

1.4 租赁房屋在本合同中有时也称“房屋”或“该房屋”。

2. 期限

2.1 **房屋交付日、计租日**：本合同约定的房屋交付日为【2026】年【6】月【1】日，亦即本合同租金、物业费等各项费用的计收起始日。除非另有明确不同约定，上述交付日期也应当为本合同项下计算所有租期时的起始日。

2.2 **租赁期限**：租赁期限自交付日起至【2028】年【3】月【31】日届满，共【22】个月。

2.3 **装修期**：租赁期内承租方享有 个月的装修期（免租期）。装修期内（免租期），乙方无需向甲方支付租金，但仍需承担该单元的物业服务费及其他费用。

双方认可，装修期或免租期是甲方基于乙方整个承租期给乙方的优惠，除了不可抗力或甲方的原因致使合同解除的以外，无论其他何种原因，如本合同履行期不足【/】个月，则双方确认，取消本条所述装修期之约定，双方按乙方实际使用及/或占用该单元天数以及本合同约定租金标准计算租金及相应违约金（如有）。

如乙方在装修期届满前已完成装修工程验收且获得所有政府必备证明、文件的，乙方可提前进入该单元办公。

承租期：【22】个月，乙方的承租期为：自【2026】年【6】月【1】日至【2028】年【3】月【31】日止。

交付日：甲方应于【2026】年【6】月【1】日前将该房屋交付乙方。

3. 租金及物业费

3.1 如无特别约定，本合同项下的租金含增值税。

3.2 本合同项下的计租月、计租年是指计租日至次月当日的前一日为第一个计租月，计租日至次年当日的前一日为第一个计租年，其他计租月、计租年均以此类推。

a) 本合同项下各项费用的支付按照计租年进行。计租首年费用计算期间为计租日起至该月最后一日，租赁期满最后一月按照该月 日至租赁届满日为计租期间，其他月份按照该月 日至该月最后一日为计算期间。

b) **首期租金及物业费的支付**：自【2026】年【6】月【1】日至【2026】年【8】月【31】日的租金（季付）【358576.65】元；自【2026】年【6】月【1】日至【2027】年【5】月【31】日物业费（年付）【222280.8】元；以上二项合计【580857.45】元，为乙方应实际支付的第一期费用，乙方应当于【2026】年【8】月【31】日前支付。

c) **租金递增**：双方约定，从租赁期的第 年开始，以上一年日租金单价为基础上调 %（约/元）。

3.3 租金标准

乙方同意按照固定租金方式向甲方支付租金。按计租面积为基准计算，具体计算方法如下：每年租金按自然年 365 天计算；月租金=（日租金单价*365 天*租赁面积）/12（小数点

后保留两位)=119525.55元(大写:壹拾壹万玖仟伍佰贰拾伍元伍角伍分)。

租金计租时段	租金单价	计租面积	金额
	(元/m ² /天)	(m ²)	(元)
2026年6月1日至2026年8月31日	2.97	1323.1	358576.65
2026年9月1日至2026年11月30日	2.97	1323.1	358576.65
2026年12月1日至2027年2月28日	2.97	1323.1	358576.65
2027年3月1日至2027年5月31日	2.97	1323.1	358576.65
2027年6月1日至2027年8月31日	2.97	1323.1	358576.65
2027年9月1日至2027年11月30日	2.97	1323.1	358576.65
2027年12月1日至2028年2月29日	2.97	1323.1	358576.65
2028年3月1日至2028年3月31日	2.97	1323.1	119525.55
合计	2629562.1		

每年租金按自然年365天计算;年租金=日租金单价*365天*租赁面积

每年租金按自然年365天计算;月租金=(日租金单价*365天*租赁面积)/12

本合同项下的租金不包含地下停车库的车位租赁费及推广费。因乙方自身经营活动而产生的税费及其他所有费用(包括但不限于水、电、燃气、加时空调费等)。

3.4 物业费标准:乙方同意按照如下标准支付物业费。如政府主管部门或甲方委托的物业管理机构对物业费收费标准予以上调的,乙方同意按照调整后的收费标准支付物业费。物业费为每月每平方米14元(含供暖),物业费按计租面积为基准计算,具体计算方法如下:

物业费计租时段	物业费单价	计租面积	金额
	(元/m ² /月)	(m ²)	(元)
2026年6月1日-2027年5月31日	14	1323.1	222280.8
2027年6月1日-2028年3月31日	14	1323.1	185234
合计	407514.8		

每年物业费按自然年12个月计算;年物业费=月物业费单价*12个月*租赁面积

3.5 诚意金/定金的处理:乙方在本合同签署前已向甲方支付定金/诚意金人民币【/】元。在本合同签署日,该诚意金/定金自动转为租赁保证金的一部分,不足部分由乙方在本合同签署之日起五个工作日内补足,超过部分,自动转为租金予以冲抵。

3.6 租赁保证金及装修恢复保证金:乙方应当于本合同签署之日起二十个工作日内,向甲方支付相当于三个月的含税租金即人民币【358576.65】元、三个月的物业费即人民币【55570.2】元,共计人民币【414146.85】元作为租赁保证金,以担保乙方切实履行本合同项下的各项约定义务。

3.7 装修恢复保证金:乙方应当于本合同签署之日起二十个工作日内,向甲方支付2

个月的租金【239051.1】元作为装修恢复保证金，以担保乙方切实履行本合同项下的房屋交还义务。该保证金在乙方将装修恢复原状且通过甲方验收认可及结清一切费用后的30天内无息返还。若乙方到期未能履行装修恢复义务，甲方有权按照乙方退租时房屋状态及市场情况对装修恢复价格进行重新核算，依次扣留装修恢复保证金及第3.6条约定的租赁保证金，用于冲抵装修恢复原状的费用支出，不足部分，乙方应于收到甲方书面通知之日起五个工作日内补足。

3.8 甲方指定银行账户：

开户行：中国农业银行北京瀛海支行

收款人：北京瀛嘉置业有限公司

银行号：11111801040032002

如果上述接受付款的账户信息发生变化，甲方应于变化发生之前20日以书面形式通知乙方。

4. 通知及发票开具

除本合同另有约定外，甲方和乙方按以下列明确的地址发送通知及其他书面文件，该地址为双方法定送达地址，乙方于本合同项下承租的房屋，亦视为乙方法定送达地址。

甲方：北京瀛嘉置业有限公司

联系地址：北京市北京经济技术开发区（大兴）瀛吉街11号院3号楼2层201-2

邮政编码：100163

联系电话：13581987392

联系部门/联系人：商业运营部/孟德政

乙方（必填）：北京市大兴区中西医结合医院

联系地址：北京市大兴区瀛海镇中兴南路3号

联系电话：010-61278051

联系部门/人：院办/王雪

乙方开票信息：北京市大兴区中西医结合医院

纳税人识别号：121102244009633757

纳税人注册地址、电话：北京市大兴区瀛海镇中兴南路3号、010-61278051

纳税人开户行、账号：中国银行北京天华支行/3207 6049 8491

乙方应保证提供的开票信息准确无误。乙方无法提供增值税开票信息及相应的证明文件（一般纳税人资格证明、营业执照等），或提供的开票信息有误，导致甲方无法开

具或错开相应的增值税发票的，甲方不承担任何责任，乙方不得以此为由拒付租金、物业费费用，否则，按本合同约定承担违约责任。

乙方指定以下人员作为甲方增值税专用发票的收票人，甲方将增值税专用发票送达指定收票人即视为送达乙方。乙方变更收票人须提前书面通知甲方，否则，自行承担其不利后果。

乙方增值税专用发票收票人：王雪

联系电话：010-61278051

地址：北京市大兴区瀛海镇中兴南路3号

5. 合同构成及解释顺序

本合同由专有条款、通用条款、补充条款及附件构成，专有条款与本合同其他部分构成一个完整的整体，各组成部分应能互相解释、互为说明，不可分割。除本合同中另有约定外，其解释顺序如下：

第一部分：专有条款

第二部分：通用条款

第三部分：附件

第四部分：补充条款

本页以下无专有条款正文

第二部分 通用条款：

1. 租赁房屋

乙方确认，租赁房屋编号/门牌号均为甲方自行编排，并非完全按照数字序号排列，具体的排序方法由甲方决定。乙方对此不持异议，且不会因为该编排之楼号或房号与公安行政管理部门审核的楼栋号或房号之间有差异，而向甲方提出索赔或其它形式的要求。

2. 计租面积

乙方同意以专有条款中确认的计租面积作为本合同项下应缴租金、物业费及公共事业费等相关费用的计算依据。双方确认，在本合同签订前，乙方已前往现场实地踏勘，充分了解租赁房屋的情况，本合同项下的计租面积双方已确认，除本合同另有约定或双方另行协商一致外，后续不因任何原因对计租面积进行调整。

3. 房屋用途

3.1 在租赁期内，非经甲方书面同意，乙方不得擅自改变专有条款中约定的租赁房屋用途（包括乙方 Logo 或对外标识）。乙方承租租赁房屋仅应用于符合甲方高档写字楼形象和品质的一般办公使用，不得以租赁房屋及其内公共区域、周边附属场地从事明显存在不符合约定用途、不符合乙方营业范围及甲方禁止从事的经营活动（如商业聚集或销售的活动，包括但不限于举办展销会、婚介服务、电话营销、中介服务、非法集资、非法证券经营活动等以租赁房屋作为商业经营场所进行经营的情形），否则视为乙方改变租赁房屋的用途，乙方应根据本合同约定承担违约责任。

3.2 在租赁期限内，为实现上述租赁房屋用途，乙方如需向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证变更手续的，甲方可根据实际情况给予必要协助，但所需费用应由乙方承担。该协助义务系无偿的，乙方不得以甲方未尽到协助义务为由拒绝或延缓交纳租金或本合同约定的其他费用。

4. 租赁期限

4.1 租赁期限自专用条款约定计租日起计算，首月或租赁期限届满的最后一个月不足一个自然月，租金、物业费等按照当月实际天数预缴。租赁期限每连续满 12 个月为一个计租年，直至租赁期限届满。

4.2 双方确认，若因甲方原因导致房屋交付日延迟的，则本合同项下的各期限相应顺延；若因乙方原因导致前述日期延迟的，本合同项下的各期限均不予顺延。无论乙方是否已完成装修工作，亦不论乙方是否已实际办公，自专有条款约定的计租日起，乙方均应按照本合同约定向甲方缴纳各项费用。

4.3 租赁期间届满前六个月内，甲方或甲方委托的中介在征得乙方同意后，在乙方陪同下方可带意向租户进行现场踏勘，同时甲方及意向租户在踏勘期间不应打扰乙方正常办公。

5. 租金的支付

5.1 除本合同另有约定外，租赁期限内，乙方按季度支付房屋租金。乙方每个计租时段（见第一部分 专有条款：3.3 租金标准）的租金应在本计租时段结束前，一次性向甲方足额支付。

房租支付时间：2026年8月31日（前）；11月30日（前）；

2027年2月28日（前）；5月31日（前）；8月31日（前）；

11月30日（前）；

2028年2月29日（前）；3月31日（前）。

5.2 首期租金按照专有条款的约定进行支付。最后一期租金,乙方按实际天数足额预缴。

5.3 乙方应于甲方处支付租金或将租金汇入甲方于专有条款中指定的银行账号,甲方不接受远期票据。该等款项实际到账日为乙方支付义务履行完毕之日。

5.4 对于本合同项下乙方向甲方支付的租金等费用,均应以人民币形式支付,甲方应在收妥该等款项后5个工作日内向乙方开具等额的增值税专用发票。

6. 租赁保证金

6.1 租赁保证金的支付

- a) 如乙方未按期支付租赁保证金,则乙方除应承担逾期支付的违约责任外,甲方还可以按照乙方逾期支付的天数相应顺延租赁房屋交付日,但本合同项下计租日和租赁期限的届满日等不予顺延。
- b) 租赁保证金由甲方持有并在满足本合同约定条件下退还。在甲方持有期间,甲方无需就持有租赁保证金向乙方支付利息或资金占用费。租赁保证金的支付亦不会减轻或免除乙方缴付本合同项下租金、物业费或其他费用的义务。甲方在收到乙方保证金后应向乙方出具相应收据。

6.2 租赁保证金的调整

根据本合同约定,如租赁期限内租金标准、增值税税率、物业费标准做出调整,则甲方有权要求对租赁保证金进行相应调整,如甲方要求调整的,租赁保证金应按照多退少补的原则,在前述费用标准调整后5个工作日内补交或退还(抵扣)。

6.3 租赁保证金的使用

- a) 如因乙方违约或侵权等行为造成甲方损失的,在甲方书面通知期限内仍未停止侵害、赔偿损失的,甲方有权扣除等额的租赁保证金以冲抵乙方应向甲方支付的违约金、赔偿金、滞纳金等费用,不足部分,甲方有权继续向乙方追偿。
- b) 因乙方在房屋使用过程中因非正常使用造成房屋或相关设备、设施等损坏而拒绝赔付的,甲方有权评估修复费用并从租赁保证金中扣除。
- c) 因乙方的经营管理不符合国家规定,或者乙方装修、装饰及其添加的设施、设备不符合国家相关标准规范,而导致甲方被相关机构处罚的,甲方因此支付的罚款,有权从租赁保证金中扣除。
- d) 在甲方按前述约定扣除租赁保证金之前5个工作日内,甲方应以书面方式通知乙方,乙方应当在租赁保证金被扣除后5个工作日内将租赁保证金的差额部分补足。乙方逾期未能补足的,则按照本合同约定承担逾期付款的违约责任。
- e) 租赁期限内,为担保乙方履行本合同项下义务,未经甲方书面同意,租赁保证金不得作为租金、物业费、公用事业费等费用进行抵扣。

- f) 租赁期限届满或租赁合同提前终止/解除的，乙方欠缴的租金、物业费、公共事业费、车位租赁费、房屋占用费、违约金、赔偿金、滞纳金、罚款等费用，甲方有权从租赁保证金中扣除。

6.4 租赁保证金的退还/扣除

- a) 本合同届满终止时，乙方按照本合同约定的房屋交还程序及交还标准将房屋交还给甲方，并履行完毕各项合同义务，双方就租赁房屋而产生的各项费用结算完毕，且乙方（包括乙方的分支机构或关联机构因任何原因使用本租赁房屋的全部或部分作为注册地址）完成以租赁房屋地址为注册地址的工商登记注册信息的变更或修改且将完成地址变更/注销的工商回执发给甲方备案后的30个工作日内，甲方将经结算确认后的租赁保证金无息退还给乙方（乙方应携带租赁保证金收据）。
- b) 乙方不按合同约定将房屋交还甲方或者因乙方原因导致甲方解除合同的或者乙方擅自解除合同的，甲方有权不予退还租赁保证金，该等租赁保证金用于冲抵乙方应当向甲方支付的违约金，甲方并可依据本合同其他条款规定追究乙方其他违约责任。

7. 物业费及支付

7.1 甲方委托的物业管理服务机构

- a) 甲方有权根据实际经营需要，将本写字楼全体或一部分的运营管理工作委托给第三方。本写字楼的物业管理服务机构为：**【北京中海物业管理有限公司大兴分公司】**（下称“物业公司”）。甲方有权更换物业管理服务机构。
- b) 乙方应当遵守甲方或物业公司制定的物业管理服务协议。物业服务的具体内容、缴费办法以及权利义务等均由上述文件具体确定。上述物业文件内容与本租赁合同约定不一致，且涉及甲方权利义务的，仍以本租赁合同为准。

7.2 物业费支付

- a) 物业费支付与通用条款第5条租金支付约定一致。
- b) 乙方直接向甲方支付物业费，由甲方开具相应的发票。

8. 其他费用

8.1 公用事业费的缴纳

- a) 自租赁房屋交付日起，乙方应当承担并支付其使用水、电、燃气、热力（含热水、采暖）、通讯、网络、卫星电视等公用事业所产生的全部费用。
- b) 租赁房屋所产生的上述公用事业费，如乙方已与公用事业部门签订了单独的供应合同，则乙方应按时足额向公用事业部门缴纳。

- c) 如乙方无法单独开立公用事业账户或在乙方单独开立公用事业账户前，乙方仍应向甲方或甲方委托的物业管理服务机构缴纳公用事业费。
- d) 乙方应当在收到公用事业费账单后，按甲方指定的收款方式及期限缴纳公用事业费。
- e) 双方特别确认，乙方不得以任何理由拒绝缴纳或迟延履行本合同项下之公用事业费。如因乙方欠付公用事业费，导致相关公用事业部门中断或停止对写字楼的相关能源供应，导致甲方或其他承租人蒙受经济损失的，乙方应当予以赔偿。

8.2 税费

- a) 除本合同另有约定外，双方因签订和履行本合同而应当缴纳的税费，根据租赁房屋所在地相关规定各自承担及缴纳。
- b) 租赁期间，因租赁房屋的所有权及土地使用权而产生的相关税费由甲方承担。乙方应自行承担并缴纳其在租赁房屋内进行办公活动所引起的所有税费。

8.3 其他费用

除双方另有特别约定外，乙方还应根据实际情况缴纳停车费等其他费用。停车费收取及计费规则等事项，根据甲方规定制定的有关规则执行。

9. 房屋交付

9.1 房屋交付日

- a) 如甲方实际交付日与专有条款中约定交付日不一致的，则分别按照以下方式处理：如因甲方原因导致甲方在约定交付日之后向乙方交付房屋的，则交付日、租赁期限等期限的起算日、届满日均相应顺延；如因乙方原因导致甲方在约定交付日之后向乙方交付房屋的，则甲方在本合同项下的租赁房屋交付义务在约定交付日即告完成，各期限不做顺延。
- b) 乙方应在交付日和甲方办理租赁房屋交接手续，按照本合同附件三的格式要求共同签署交接确认书。
- c) 在双方未就房屋交付达成一致时，如乙方已经实际进场开始进行装修工作，则乙方该实际进场之日即为本合同项下的房屋交付日，而无论乙方是否与甲方签署了交接确认书。

9.2 房屋交接程序

- a) 如乙方无需甲方对租赁房屋进行任何技术改造，则乙方应在交付日当日前往现场按照附件二约定标准查验租赁房屋及其设施设备。
- b) 如双方同意对租赁房屋进行技术改造，则本合同签署前乙方提交并经甲方确认的技术改造条件列为本合同附件二作为房屋交付条件。甲方应在约定交付日到来前，至少提前 15 个工作日 书面通知乙方，在约定交付日对租赁房屋根据本合同附件二载明的交付技术条件进行验收。

- c) 乙方应当在上述通知要求的期限内，与甲方共同对租赁房屋进行验收。乙方验收时，应当谨慎、适当地检查租赁房屋及其设施设备。如乙方认为存在缺陷不符合附件二的交付条件的，应于验收当日将书面整改要求送达给甲方。甲方应依据附件二交付条件的标准负责进行相应修复或整改。但乙方的整改要求应当清楚、准确、合理，遵循附件二约定标准并在目前中国的施工技术条件、行业标准下具备可行性，并符合政府主管部门的要求，否则视为该问题不存在或相关的标准已经达到。

甲方将相关问题进行整改后，将再次向乙方发出验收通知，乙方应于该通知规定日期内对整改项目进行验收。验收合格后，乙方应于该验收合格日按照附件三的格式签署房屋交接确认书。

- d) 乙方未能在上述限定的期限之内验收租赁房屋，或未能在上述限定时间之内向甲方发出整改要求，或验收合格后未签署确认单的，均视为乙方已完成了对租赁房屋的验收，该房屋的全部交付条件即告满足，验收期限届满日即为租赁房屋的交付日。若此后发现存在不符合乙方进场条件的情况，则由乙方自行处理，费用由乙方承担，乙方不得据此拒付或延付本合同约定的各项费用，乙方在本合同中的义务和责任不作减轻或免除。
- e) 双方特别约定，在附件二约定的交付条件基本具备，仅剩余少量收尾工程，且不影响乙方对租赁房屋进行装修改造的条件下，乙方应同意于房屋交付日进场并开始装修工作。对于甲方在乙方进场日后继续完成的收尾工程，乙方应在收到甲方交付通知后48小时内对甲方交付的收尾工程进行验收确认，乙方在前述时间内既未提出合理改正意见也不签字确认的，视为乙方确认。
- f) 如租赁期限届满，甲乙双方协商一致续租，双方不再另行办理房屋交接，以首次交付条件及交接确认书为准。

10. 房屋装修改造

- 10.1 乙方在房屋交付日后需按照本合同的约定对租赁房屋进行装修，并按规定时间和金额支付租金、物业费、水电能耗等公共事业费、装修物业费、装修押金及其它相关费用（进场装修费用清单见附件四）。
- 10.2 乙方对房屋的装修仅限于房屋内部。乙方不得进行可能影响该房屋外墙、结构，写字楼结构、写字楼公共地方区域、公共设施等的任何工程。
- 10.3 如乙方对租赁房屋进行装修改造（包括但不限于乙方对该房屋进行的内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置、电路），乙方应最迟于交付日七（7）日前按附件四的要求向甲方支付相关费用，在取得甲方的书面同意并办妥交付手续后，乙方方可进场装修。乙方保证按照《装修手册》的规定开展装修工作，承诺在该房屋装修改造及增设附属设施和设备施工过程中，不对甲方或有关其他租

- 户的正常经营造成影响，并保证承担因乙方装修施工而产生的全部责任。若因乙方未取得甲方同意对房屋进行内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置、电路造成损失的或因乙方操作不当造成损失的，均由乙方承担全部责任。
- 10.4 乙方在租赁房屋开始装修、营业前须依法向政府主管部门申办所需的批准文件，并向甲方或物业公司留存批准文件复印件。装修期间已涵盖乙方提交设计装修图纸、方案及甲方审核、政府相关部门事先审核的时间等，乙方应按时完成房屋的装修工作并通过甲方及有关政府部门的验收等。
- 10.5 乙方应聘请具有相应资质的设计单位为其进行图纸设计，乙方的设计和图纸必须事先取得甲方的书面同意再进行。其设计、施工图纸以及设计变更文件等须最迟于进场日前7日报甲方或物业公司进行审核，且该房屋的装修设计风格须与写字楼整体形象匹配。若甲方对该房屋的装修风格有异议，乙方应依据甲方的建议或意见做必要的调整和修正，审核通过后乙方方可进行施工。甲方对乙方的设计及图纸给予书面同意，不代表乙方的装修设计符合政府相关部门要求，亦不能视作甲方对乙方的装修工程承担任何责任，甲方之同意并不免除乙方须独立对外承担责任之义务。若乙方的实际装修工程与前述经甲方事先同意的图纸不符，则甲方有权要求乙方按图纸进行整改，且乙方在整改完成前不得进场办公。因此而产生的一切后果(包括但不限于因整改而产生的额外费用及因整改而拖延工期导致乙方不能及时完成装修工作并进场办公)由乙方承担。同时，需政府部门审核的，还应取得政府有关部门的同意或批准，应向政府部门的报批产生的所有费用均由乙方承担。
- 10.6 如乙方需对该房屋内影响或可能影响写字楼主机电系统的工程(包括消防系统、空调及通风系统等)进行修改，则乙方必须聘用甲方指定的专业承包单位，并承担该等工程的全部改造费用。除本款上述工程以外，经甲方事先备案，乙方可自行聘用有资质的专业承包单位负责进行其他装修工程。乙方聘请的装修公司必须遵守甲方或物业公司制定的装修规则及标准。因乙方或其聘请的装修公司违反前述装修规定和标准或国家法律法规规定而导致的一切责任，均由乙方负责承担，包括但不限于赔偿甲方由此遭受的损失等。
- 10.7 乙方应保证其聘请的装修公司对该房屋在装修期间可能遇到的各种风险自行向保险公司购买保险，保险要求见附件五。乙方对其聘请的装修改造工程人员的安

全文明施工行为负连带责任。装修工程人员在该工程中发生的一切人身财产安全事故，由乙方自行负责。

- 10.8 在乙方对租赁房屋进行装修期间，甲方或物业公司有权监督乙方及其聘请的装修公司所进行的装修工程，并有权随时要求乙方对违反经审核的装修设计文件的行为或施工进行纠正或整改，由此而发生的费用或时间延误损失均由乙方自行承担。
- 10.9 双方特别约定，乙方应负责并保证由乙方提供的装修设计文件能够通过消防审核，按照乙方设计文件施工的装修工程能够通过消防验收，乙方还应保证不因其装修工程而影响写字楼整体物业的消防安全检查，由此产生的费用或时间延误损失和一切责任均由乙方自行承担。
- 10.10 本合同履行期内的任何时间，政府主管部门对该房屋装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门的要求进行整改。若因此影响自己或相邻房屋/位置的其它承租人或使用人，乙方应独自负责修复造成的任何损坏并独自承担由此而引起的一切费用，包括但不限于对相邻房屋/位置的其它承租人或使用人的合理补偿。甲方对乙方的上述整改工程不承担任何责任，乙方的整改工程若使甲方权益遭受损害，甲方有权向乙方提出赔偿。
- 10.11 乙方的设计施工文件未经甲方审核通过，或乙方擅自超出甲方审核通过文件的范围装修改造房屋或增设附属设施的，甲方在任何时间均有权要求乙方将房屋恢复原状，恢复原状所需的全部费用及可能造成的时间延误责任和损失均由乙方自行承担。如造成甲方及其他租户损失的，乙方予以赔偿。
- 10.12 乙方不得擅自拆改、迁移或加装供暖设施。如有改造需求，需由乙方出具改造施工方案交由运营方和物业方双方审核通过后，严格按照审核标准进行改造施工。若因擅自改造导致供暖故障、安全事故或影响其他租户供暖或办公的，乙方需承担全部法律责任及经济损失。
- 10.13 若乙方违反上述条款约定，甲方有权要求乙方立即停工及/或整改，乙方拒不改正的，甲方有权中断该房屋水、电、煤气、通信供应，由此产生的一切后果由乙方承担。装修期间，乙方及装修工程人员若对第三方造成的人身损害或财产损失，乙方承担全部责任。若造成甲方先行赔付的，甲方有权向乙方追偿。

10.14 在装修验收合格后5个工作日内，乙方应向甲方或物业公司提供装修工程竣工验收资料，包括但不限于：工程竣工验收图纸、工程竣工验收报告、消防验收批复文件等，供甲方或物业公司留存。

11. 房屋使用及照管责任

11.1 遵守房屋使用规定

乙方使用租赁房屋，应严格遵守甲方、物业公司制定的关于写字楼管理的规章制度，包括但不限于《装修手册》及《租户手册》等。甲方保留制订或修改经营和维持写字楼所必要的规章制度的权利。上述规章制度送达乙方后生效。

11.2 房屋的使用与维修

- a) 除本合同另有约定外，甲方对该房屋的维修责任仅限于该房屋的结构及未经乙方修改过甲方提供的附属设施。
- b) 乙方就租赁房屋向甲方提出的维修要求，须以书面形式送达甲方。属于甲方负责维修部分，则甲方至迟应在3个工作日对该房屋进行维修。如甲方不能在前述规定时间内进行维修，经书面通知甲方后，乙方可委托第三方进行维修，发生的合理维修费用及乙方因此遭受的实际损失经甲方确认后由甲方承担，但乙方应提供相应的凭据。属于乙方负责维修部分（乙方的装修装饰、增添的附属设施、因乙方原因造成的房屋损坏），由乙方负责，甲方不承担维修责任。
- c) 租赁期间内，因乙方使用不当或不合理使用造成房屋损坏或发生故障的，乙方应及时按原交付标准进行维修。自房屋发生故障或损坏之日起3日内（紧急情况除外），乙方不维修的，甲方有权对房屋进行维修，因该等维修而引起的人工及材料等维修费用、造成甲方或其他承租人损失的，均由乙方承担。
- d) 甲方维修后，乙方应在24小时内对维修工程进行验收并签署维修工程确认单或提出书面整改建议，乙方在前述时间内既未提出书面整改通知也未签字确认的，视为乙方确认。
- e) 租赁期限内，因房屋本身工程质量原因导致严重跑水漏水的，甲方应当立即采取措施予以修复，费用由甲方承担。如因此而造成乙方经济损失的，双方按照以下原则处理：造成乙方货物或相关财产损失的，乙方向甲方提供进货的原始发票、合同和相关凭证，甲方以进货价格为基础，综合考虑后给予合理赔偿；造成乙方装修损坏的，甲方负责给予修复。
- f) 租赁期间，甲方为保证租赁房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态，甲方或物业公司或其授权代表有权在合理时间内进入该房屋，进

行日常检查及维修养护，但甲方应提前 24 小时通知乙方。甲方应最大限度减少对乙方使用该房屋的影响，乙方应予以配合。

- g) 若租赁房屋的窗户、玻璃门或玻璃幕墙因乙方原因而导致的破损、毁坏，乙方必须向甲方支付或偿还因甲方更换该房屋破损的窗户、玻璃或玻璃幕墙而引起的维修费用，乙方并应承担由此引发的对第三方造成的损失。

11.3 紧急或特殊情况

- a) 乙方应采取所有合理的预防措施保护该房屋免受雷暴、暴雨、大雪或类似的恶劣天气所损害，尤其要在以上的各种恶劣天气下，确保该房屋内的门窗均安全锁上。
- b) 乙方在该房屋遭受到损毁，或任何人在该房屋受伤，或该房屋发生火警或意外，或该房屋内的水管管道、电线、装置、附属物或其它设施出现损坏、破裂或缺陷时等紧急情况的，应立即以口头及书面方式通知甲方及物业公司。
- c) 如遇紧急事态（是指造成或可能造成重大人身损害或财产损失的突发事件及意外事件：关系到写字楼公共安全或者危害社会公共利益，或者构成或可能引发重大安全事故，或者事件影响范围超过三家相邻租赁房屋，包括但不限于：重大刑事案件、社会治安案件或火警、漏电险情等），甲方或物业公司可自行决定中断对整个写字楼或者该房屋的水、电、燃气、热力等能源供应或停止空调、电梯等设施设备的运行，以减少甲方及包括乙方在内众多租户的损失。
- d) 如遇紧急事态，若在营业时间内，甲方或物业公司由乙方人员陪同进入租赁房屋，但在非营业时间内或无法联络到乙方的情况下，甲方或物业公司可强行进入租赁房屋而不承担损坏赔偿责任，但甲方应采取合理措施尽量减少乙方损失，并于事后将情况向乙方予以书面说明。
- e) 紧急状态并不影响乙方租金、物业费等各项费用的支付义务。

11.4 房屋使用限制

- a) 乙方不得将租赁房屋整体或部分用于违法违规违约的用途。
- b) 乙方不得在租赁房屋内安装重量超过该房屋任何一部分所能承受的任何物件或器具。
- c) 乙方不得在租赁房屋内使用或储存武器、弹药、火药、硝酸钾、煤油或其它易爆、易燃、有毒有害、危险或非法物品。
- d) 乙方不得在租赁房屋内饲养动物或宠物，并须自费采取甲方所要求之所有步骤及预防措施，以防止鼠类、害虫在该房屋或其任何部分滋生蔓延。
- e) 乙方不得在租赁房屋烹煮食物（办公室正常使用微波炉、咖啡机除外），也不得使租赁房屋内外产生或散发出令人反感之气味或异味。
- f) 乙方不得将租赁房屋用作其销售商品或其他商品、物品的生产、制造或加工场地。

- g) 乙方不得在租赁房屋内外安装各种刺激性的灯饰以致影响周围的承租方或其他的第三方。
- h) 乙方不得做出或允许、容忍他人做出对甲方或写字楼内其它承租人或占用人造成严重滋扰或干扰的行为或事情。
- i) 乙方不得因写字楼内的共用设施设备及通道通过租赁房屋等原因向甲方主张减免部分租金，且该等共用设施设备及通道的使用亦不构成对乙方独占使用租赁房屋权利的侵害。
- j) 除甲方指定的吸烟区外，写字楼区域内禁止吸烟。
- k) 未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变租赁房屋相关设施（包括但不限于楼道、通道、大门、走廊）的设计用途，亦不得采用封堵或阻挡等方式使其无法实现设计用途。

11.5 安全生产责任

乙方使用租赁房屋进行经营应当遵守《中华人民共和国安全生产法》及其他有关安全生产的法律、法规，加强安全生产管理。若因乙方原因发生安全生产事故，应当由乙方自行承担其全部后果，造成甲方损失的，乙方应当赔偿甲方的全部损失。

12. 公共区域使用及管理

- 12.1 乙方应遵守甲方或物业公司对公共区域的使用规定和指示合理使用公共区域。
- 12.2 乙方不得损坏、损毁或毁坏写字楼的公共区域的任何部分，包括但不限于布置物、楼梯、升降机、自动扶梯及周围的树木、植物或灌木等。
- 12.3 未取得甲方事先书面同意前，乙方不得在出入口、楼梯间、平台、通道、大堂或写字楼的其它共用部分铺设、装置、安装或附设线路、电缆或其它物品或对象。
- 12.4 乙方不得将车辆停泊于车道、车辆出入口或以其他方式妨碍对车道或车辆出入口的使用。乙方只可在由甲方指定的运载货物时间、货运出入口、货运电梯装卸货物。乙方自写字楼运出大件物品时必须出示由甲方或物业公司签发的物品放行条，甲方或物业公司有权对乙方运出的物品进行检查。
- 12.5 甲方提供的安管员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有）仅限于写字楼公共区域，不构成甲方有义务负责租赁房屋或其内之财物的保安、保管。
- 12.6 甲方对公共区域的权利保留
甲方有权对写字楼公共区域及公共设施以及写字楼其它部分（租赁房屋除外）进行以下工作：进行改建、重新安置、装饰布置或以其它方式更改或进行修改、附加或其它工程及限制此等部分之进出或通行权；进行出租、安排场地表演、宣传广告等各种类型的活动。

13. 双方的进一步承诺和保证

13.1 项目名称

- a) “【汇瀛大厦】”为该写字楼的推广名称，甲方有权变更写字楼名称，乙方保证不因最终核准名称与推广名称之间有差异，而向甲方提出索赔要求或其它形式的权利主张。写字楼名称变更后，甲方应在一个月内书面通知乙方。
- b) 未经甲方事先书面同意，乙方不得使用或允许他人整体/部分使用甲方或写字楼的名称/标志或其任何部分作任何用途，仅用于表明乙方之地址除外。

13.2 遵守政府规定

- a) 乙方应遵守国家消防法律、法规和技术规范，执行当地有关消防管理规定和标准以及甲方或物业公司制定的安全规则，履行自身消防安全职责，保障消防安全。乙方不得损坏、挪用、拆除、停用消防设施和器材，不得擅自变更消防设施的安装部位。
- b) 因应政府有关部门要求，甲方可要求乙方不时提供该等部门要求的资料、证明文件等，包括但不限于有关工商、公安、安全防范、劳动、健康卫生、消防、税务及海关等管理部门，乙方负有及时配合提供相关资料的义务。
- c) 乙方应承担租赁房屋内的安全和治安等方面的责任。乙方应迅速地遵照及切实执行政府相关部门发出或通过甲方转发关于涉及该房屋的公安、安全防范、消防、劳动、健康卫生、工商等部门的通知、规定及建议。
- d) 因乙方的装修，导致政府相关部门对租赁房屋的装修（包括但不限于消防设施）提出整改要求，乙方均须按照政府相关部门的要求整改。若因此影响甲方或写字楼其它承租人，相关的修复及赔偿责任由乙方自行承担。

13.3 乙方主体合法有效性

乙方陈述并向甲方保证其本身具备一切必需的能力及权利签署本租赁合同并履行其义务。在本合同有效期内，乙方的营业执照如更新或发生变更，乙方应在取得新营业执照后的5日内及时向甲方提供最新的营业执照。在乙方发生并购重组或乙方名称变更时，乙方须在发生前述变更前书面通知甲方，并于变更后3日内至甲方处办理登记备案以及相应变更手续。如乙方之并购重组将对本合同的履行产生影响的，应当在并购重组前与本合同甲方就合同履行事宜达成一致的解决方案，否则甲方有权要求解除合同，并按照本合同的约定要求乙方承担违约责任。

13.4 使用房屋不受干扰

在乙方按照本合同约定交纳租金、物业费和其他相关费用；遵守及履行所有本合同项下乙方须遵守及履行的规定的前提下，乙方有权在租赁期限内合理使用该房屋，而不受到甲方或其代表的不合法的干扰。

13.5 第三者责任免除

非因甲方过错，甲方无须就下述情况对乙方承担责任：

- a) 乙方因升降机、自动扶梯、防火及保安装置、空调设备等租赁房屋或写字楼内其它设施的故障而蒙受人身财产损失的。
- b) 乙方因租赁房屋或写字楼之电力、水力、电讯服务等供应上的故障而蒙受人身财产损失的。
- c) 乙方因租赁房屋内之火灾、烟、气味或任何物质、物料的溢漏、水淹或漏水、雨水或暴风雨涌入写字楼或该房屋，或鼠类、其它害虫在写字楼内之活动而蒙受人身财产损失的。
- d) 由于第三者责任（如市政管线检修、抢修或大规模整改、对设备、设施、管线的检修维护等）而导致租赁房屋的水、电、空气调节服务停止供应或写字楼的任何公共设施停止运作。

14. 违约责任及合同解除

14.1 乙方逾期付款的违约责任：

乙方未按照本合同约定交付或补足租金、物业费、租赁保证金、装修恢复保证金、公共事业费及本合同项下的其他费用的（乙方已与公用事业部门签订供应合同应由乙方直接付费的除外），自本合同规定付款届满日之次日起，乙方应按照应付未付金额万分之五每日支付逾期付款的滞纳金。若乙方收到甲方书面催款通知32个工作日后，乙方仍不缴纳租金及水费、电费、燃气费、暖气费等费用的，或乙方擅自撤场逃场、拒不接受书面催款通知的，甲方有权对该房屋暂停部分或全部能源供应（水、电、空调、暖气等）或物业管理服务，直至乙方履行相关付款义务为止，因此产生的损失均由乙方自行承担。

14.2 在下列情况下，一方有权经书面通知另一方，立即解除本合同：

- a) 另一方的资产被扣押、执行或存在其它有损资产权益的司法、行政程序，足以导致本合同无法继续履行。
- b) 另一方进入破产清算程序（除非该等清算是合并或重组的目的），足以导致合同目的无法实现的。
- c) 另一方停止或将要停止其业务，足以导致合同目的无法实现的。
- d) 按照前述约定导致本合同解除的，分别按照本合同第14.4和14.6款处理。
- e) 乙方违反本合同项下关于租金、物业费、租赁保证金、装修恢复保证金等各项费用的缴付、补足约定，拖欠租金、物业费或其他各项费用超过30天或经甲方或物业公司发出书面催缴通知后超过5个工作日的，或在租赁期间内累计三次拖延履行支付义务的。甲方解除合同的，甲方有权按本合同第14.1和14.3款规定追究乙方违约责任；甲方不解除合同的，乙方应按本合同14.1款规定承担违约责任。

- f) 未经甲方书面同意，乙方对租赁房屋的建筑物结构、设施、设备进行变更、改造、破坏，且在甲方书面通知后30天内未能恢复原状的。
- g) 乙方擅自变更租赁用途，擅自分租、转租，不以本合同约定的 Logo 或对外标识对外办公，经甲方书面通知后未在7天内改正的。
- h) 非因甲方原因，乙方未按照本合同约定接收租赁房屋超过30天的。
- i) 乙方在租赁房屋内进行犯罪活动或非法经营的。
- j) 乙方丧失主体资格、破产、清算、重组、被吊销营业执照、责令停业等严重影响本合同履行的。
- k) 因乙方原因导致权力机关查封、强制执行或以其他方式直接或间接限制甲方行使租赁房屋权利的。
- l) 由于乙方、乙方员工或乙方关联公司原因造成的在租赁楼宇范围内及周边发生的聚众闹事、集会示威（包括但不限于拉横幅等不同形式的文字内容展示、吵闹喧哗、广播、静坐等行为）、讨债、打架斗殴等影响写字楼办公环境及秩序的事件和行为。
- m) 乙方及乙方员工如在租赁房屋玻璃幕墙开启扇旁摆放花盆、装饰物、办公用品及私人物品等各类物品，或由于摆放上述物品造成高空坠物等事件发生的，甲方有权立即解除本合同并收回租赁房屋，乙方应根据本合同第 14.4 款的约定承担全部违约责任及赔偿。

14.3 因乙方原因导致甲方解除合同或乙方无本合同约定的单方解约理由擅自解除合同的效力：

- a) 乙方应按本合同约定的房屋交还程序及交还标准将租赁房屋交还甲方；
- b) 乙方还应向甲方支付相当于三个月租金、物业费之和的违约金，用于弥补甲方中介费等招商成本损失、租赁房屋的空置损失等。如该违约金不足以弥补甲方遭受的全部损失的，乙方尚须补足甲方遭受的全部损失与违约金之间的差额。
- c) 乙方理解甲方给予的自【2026】年【6】月【1】日至【2028】年【3】月【31】日的租金是以乙方能完整履行租约租期为前提条件，如乙方无法正常履约至租期届满，则不能享受上述期限约定的租金标准。因此，乙方同意甲方扣除租赁保证金，乙方还应向甲方补缴上述期限内少缴纳的租金及物业费。补缴租金及物业费按照上述期限结束后第一个月的月租金及物业费计算。
- d) 其他本合同约定的乙方应承担的违约责任。

14.4 在下列情况下，乙方有权经书面通知甲方，立即解除合同：

- a) 因甲方违反本合同约定导致乙方无法合法地独占使用租赁房屋，在接到乙方书面通知30天内未能恢复的。
- b) 因甲方原因导致权力机关查封、强制执行或以其他方式限制租赁房屋使用，致使乙方无法正常办公超过30天的。

- 14.5 因甲方违约导致乙方解除合同的效力：
- a) 乙方应按本合同房屋交还程序及交还标准将租赁房屋交还甲方并结清房租或房屋占用费、公用事业费等相关费用；
 - b) 甲方应根据本合同的约定，将租赁保证金无息返还给乙方；
 - c) 甲方应向乙方支付违约金，违约金相当于三个月租金、物业费之和。
- 14.6 本合同关于计算违约金标准的“月租金、物业费”是指按照合同正常届满前最后一期的月租金标准、月物业费标准计算。
- 14.7 双方确认，除非本合同中有特别明确的约定，乙方不得以任何理由拒绝缴纳本合同项下的租金、物业费、公共事业费用或其他应当由乙方承担的费用。
- 14.8 除上述违约责任的约定外，甲方追究乙方相关责任而产生的所有合理支出，包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、公证费等，均由乙方承担。
- 14.9 虽未在本条款内列明，本合同中其他条款也对违约责任、合同解除等作出约定的，亦构成本合同项下违约责任、解除条款的一部分。
- 14.10 本违约条款是双方特别约定的合同清算条款，不因本合同的解除或终止而影响效力。
- 14.11 双方确认，如乙方在支付款项时未作特别说明，而乙方向甲方支付的款项不足以偿付本合同项下全部债务的，则按以下顺序进行清偿：
- a) 甲方主张权利所产生的费用；
 - b) 乙方应向甲方支付的滞纳金、违约金；
 - c) 乙方欠付甲方的公共事业费及对应的增值税税金；
 - d) 乙方欠付甲方的租金、物业费、房屋占用费及对应的增值税税金，以及根据本合同约定乙方应付甲方的其他款项。

15. 房屋交还

15.1 交还期

租赁合同期限届满之日或者因其他原因而终止之日起5个工作日内，为乙方向甲方交付房屋的限期。交还期内，乙方仍应承担本合同项下的各项费用。双方特别确认，合同期限届满或者因其他原因而终止后，在乙方欠付租金、物业费等各项费用期间，未经甲方书面批准，乙方不得将放置于该房屋内的货物、财物转移出该房屋。否则，甲方有权采取强制措施制止乙方转移行为而不承担任何责任。该等限制转移不影响乙方继续支付本合同项下租金、物业费、公共事业费、车位租赁费、房屋占用费等费用。甲方有权为了减少损失而将乙方货物、财物另行放置，而无须承担货物、财物的损坏、灭失风险。

15.2 乙方的交还工作

- a) 除本合同另有约定外，乙方应于交还期内将属于乙方所有的物品搬离租赁房屋，将房屋恢复原状，保持租赁房屋干净、整洁并经甲方书面认可后交还甲方。“房屋恢复原状”是指：经甲方同意装修装饰的，未形成附合的装修装饰物，如乙方对租赁房屋添附的装饰装修、设施设备及招牌等，一律由乙方拆除；已经形成附合的装修装饰物，甲方同意利用的，甲方无须补偿任何费用；甲方不同意利用的，乙方应当按照甲方要求恢复至房屋首次交付时的状态。未经甲方同意装修装饰的，乙方须按照甲方要求拆除或恢复至房屋交付时的状态。上述拆除或恢复以及由此产生的垃圾清运及相关保洁工作的费用均由乙方承担。
- b) 乙方交还的房屋没有达到恢复原状标准的，甲方有权要求乙方限期整改。乙方延迟或拒绝将租赁房屋恢复原状，或乙方拒绝整改或整改后仍无法达到恢复原状标准的，甲方有权自行或聘请第三方予以恢复原状，并有权依次扣除装修恢复保证金、租赁保证金以冲抵相关费用。上述装修恢复保证金、租赁保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权继续向乙方追偿。
- c) 乙方恢复原状的工作不应当对租赁房屋主体结构、地面、墙面、屋顶、甲方所完成的装修工程及有关甲方机电设施设备造成损坏，否则，乙方应当负责修复；乙方未于交还期内修复的，甲方有权自行修复，由此而产生的人工及材料等修复费用、造成甲方或其他承租人损失的，均由乙方承担。
- d) 向甲方归还所有甲方向乙方提供的物业资料和工程资料的原件及复印件。
- e) 如有关的能源供应已经以乙方名义单独开立账户，则乙方应当将该账户转结至甲方或甲方指定的第三方名下，并承担因此产生的相关费用。
- f) 将租赁房屋通向写字楼各部分的钥匙、电梯卡等智能卡（如有）交还甲方。
- g) 乙方在交还房屋后30日内，将乙方及其关联公司以租赁房屋为注册地址或营业地址的各类证书执照予以注销或变更，并将上述注销或变更的证明提交甲方备案。

15.3 遗留物品处置

乙方向甲方交还租赁房屋的，双方应当签署租赁房屋交还确认书。

乙方在此承诺：双方签署交还确认书的，或交还期届满乙方未交还但已经实际搬离租赁房屋的，或交还期届满乙方弃场的，或交还期届满乙方仍未清空房屋的，均视为乙方放弃对租赁房屋内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等的所有权，甲方有权自行处理前述物品或设备（包括折价甚至作为垃圾予以处理等），由此

产生的处置费用，包括但不限于搬运费、保管费及仓储费等，均由乙方承担，甲方有权向乙方追偿。

15.4 交还期届满后的处理

无论何种原因，交还期限届满之次日起，乙方仍未按合同约定的交还程序及交还标准交还房屋的，应每日按合同终止时房屋日含税租金、日物业费之和的双倍向甲方支付房屋占用使用费（公共事业费等按实际发生数额结算），直至交还完成。如因乙方延期交还造成甲方损失的，乙方应赔偿全部损失，包括但不限于甲方因延迟向新租户交付该房屋而需承担的违约金、中介费等。

乙方交还期届满后，尚未撤离租赁房屋的，甲方可以采取中断该房屋水、电、空调、电梯、通信供应等必要合理的措施，促使乙方撤离。

乙方交还期届满后，房屋内的物品、附属设施设备、装修装饰等未清空或拆除的，则甲方有权选择采用下述方法之一收回租赁房屋，因此而产生的费用均由乙方承担，甲方有权追偿：

- a) 将该房屋的一切可移动物品搬离，该房屋之装修及附属设备/设施归甲方所有，甲方无须给予乙方任何补偿。
- b) 将该房屋内的一切可移动物品搬离，并将该房屋内的一切装修、附属设备/设施拆除。

如本条约定的合同终止时为免租期间的（租金标准为 0），则本条约定的日含税租金的标准，应当按照合同终止时所对应计租时段的下一个非免租期的月租金标准除以 30 计算。日物业费参照本项约定适用。

16. 保险

16.1 在本合同有效期内，乙方应当自费为该租赁房屋就各种风险向保险公司购买保险（包括但不限于水险，火险，失窃险、公众责任保险等），并同意就因灾难造成的营业损失、人工费等方面投保，同意就因乙方的故意或过失而给第三方或甲方造成的损失而投保，并于所购买的保险之保险单“被保险人”一栏中，列明甲方为该等保险的共同被保险人。保险要求见附件五。

16.2 乙方在投保后或者保险更新后均应将保险文件的复印件交给甲方。在保险期间，保险内容如果有所变更，应当及时通知甲方。

16.3 未经甲方事先书面同意，乙方所购买的保险及其条件不能取消、修改或受限制，及不得在保险有效期间缩小保险范围或降低赔偿限额或增加免赔额。

16.4 如因乙方原因，发生保险事故导致甲方或第三方损失的，乙方从保险公司所获赔偿金应首先全额用于赔偿甲方损失，如乙方从保险公司所获赔偿金不足以赔偿甲方损失的，则该等差额部分应由乙方负责赔偿给甲方。

16.5 乙方如因自身原因执意不按本合同约定购买保险的，则乙方应当签署附件六《租户关于不购买保险及责任承担的承诺函》，自行承担租赁期间的各种风险。

17. 分租、抵押、转让、优先购买权及优先承租权

17.1 分租、转租、租赁权的转移

乙方不得对本房屋全部或部分进行转租/分租、租赁权的转移，确需转租/分租/租赁权转移给关联公司的，应当取得甲方事先书面同意并签署补充协议。乙方应当对关联关系提供证明材料并为其关联公司的履约向甲方承担连带责任。

17.2 抵押

签订本合同前，甲方已告知乙方租赁房屋未设抵押。在本合同签署之后，经通知乙方，甲方可向任何其他第三方抵押租赁房屋及其相关权益。但要保证乙方现合同内约定的租赁权益。（如果因为抵押行为影响乙方正常办公，甲方及抵押权人应负责赔偿乙方损失，包括但不限于已支付租金损失、装修费用、租赁其他地点租金差价、搬离费用及可期待利益减损等。甲方承诺设置抵押时将本约定告知抵押权人，该条款效力及于第三人）。

17.3 转让及乙方放弃优先购买权

在租赁期内，甲方有权将租赁房屋转让给第三方，而无需乙方同意。乙方在此承诺放弃其对该房屋的优先购买权，且该承诺不得撤销。

17.4 优先承租权

双方确认，在乙方未违反本合同及双方签署的所有合同约定的前提下，乙方对租赁房屋享有同等条件下的优先承租权，但乙方行使优先承租权需要同时满足下列条件：

(1) 乙方应当在租赁期限届满至少六个月前向甲方提出书面续租申请；

(2) 乙方在租赁期限届满至少二个月前就租赁房屋的相关条件与甲方达成一致意见并就租赁房屋签订新的租赁合同。

如乙方未于上述约定期限内行使优先续租权、向甲方提出续租申请并协商

一致、签订新的租赁合同的，则自上述约定期限届满之日起即视为乙方不可撤销地放弃优先承租权，甲方有权与任何其他第三方就租赁房屋进行协商乃至达成正式的房屋租赁合同。

17.5 租赁期限内，甲方有权变更公司名称、银行账户以及写字楼名称/案名而无需乙方同意，但甲方进行前述变更后应书面通知乙方。通知自送达乙方时生效。乙方保证不因前述公司名称、银行账户、项目名称的变更而向甲方提出索赔要求或其它形式的权利主张。乙方自收到通知之日起，即按照通知记载之变更内容履行本合同。乙方收到通知前履行义务的，视为乙方已履行完毕相关义务，产生的损失甲方自行承担。

18. 不可抗力

18.1 本合同所称不可抗力是指各方不能预见、不能避免和不能克服，且非由于受影响方（即遭遇不可抗力的一方）过错或疏忽而导致本合同无法按约定履行的事件。

不可抗力包括但不限于以下事件：

(1) 火灾、水灾、雪灾、飓风、地震、甲类或乙类传染病等；

(2) 战争、起义、恐怖活动或其他任何敌对行为；

(3) 全国性的产业劳动争议或罢工（并非仅涉及受影响方的职员）及政府行为，如政府部门或其他对受影响方有管辖权的组织颁布的法律、规则、规章、指示或命令。

18.2 遇有上述不可抗力的一方，应及时通知另一方，并应在合理期限内提供合同不能履行或者需要延期履行的理由及其有效证明文件，寻求公平的解决办法，采取一切合理措施将不可抗力所带来的后果减至最低限度。如果因受影响方未能或怠于以书面形式通知另一方，或未能或怠于采取补救措施而致使另一方所受损失扩大，受影响方应就扩大的损失赔偿另一方。同时，在一方延迟履行义务之后发生不可抗力的，则该方的违约责任不能免除。

18.3 不可抗力持续时间超过90日，并导致租赁目的无法实现的，则任何一方均有权解除本合同，双方互不承担违约责任。

19. 保密

双方同意，因本合同的前期谈判、签约、履约等过程中获悉的对方的尚未为公众所知悉的任何资料为保密资料（“保密资料”）。除为本合同明确规定的用途外，任何一方不得使用或允许他人使用保密资料，也不得未经另一方书面同意，向任何第三方披露或允

许披露上述保密资料。但是，因法律要求或政府要求而对外提供上述资料的，不构成违反保密条款的行为，但该等保密资料的披露仅限于法律及政府强制要求披露的范围，且披露方应当告知信息接收方披露的信息为保密信息。本保密条款长期有效，其效力独立于本合同，不因本合同的终止、无效等而失效。

20. 法律适用及争议解决

本合同的签署、履行以及争议解决均适用中国法律。双方在本合同项下产生的所有争议，应当首先友好协商解决，协商不成的，双方均有权向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

21. 通知及送达

21.1 一方若变更地址，须及时以书面形式通知另一方。怠于通知的一方，承担对其不利的法律后果。

21.2 以专人手递方式发出的，发至一方地址之日视为送达日，以对方的签收文据为送达凭证。以挂号邮寄方式发出的，以签收日为送达日，以邮局的邮件发送记录为送达凭证。以快递方式发出的，以签收日为送达日，以有签收记录的快递单为送达凭证。在上述方法不能送达的情况下，甲方可在乙方租赁房屋门口张贴相关文件，视为甲方已采取合理方式送达乙方，张贴之日为送达日，以甲方拍摄的张贴照片为送达凭证。一方采取多种方式送达的，若内容一致送达日不一致的，以最早送达日为准。

甲方通过上述任一种方式送达，乙方拒绝签收、签收不能或者阻碍送达的，则甲方按照上述约定发出通知的第三日即视为甲方已完成送达义务，而不论是否取得乙方的签收文据。

21.3 一方向另一方发送涉及本合同项下权利或义务的主张、放弃、变更或解除等重要事宜时，必须采用书面通知，该书面通知自送达对方时生效。

22. 其他

22.1 合同解释

- a) 本合同各条款名称仅供参考，各方的权利、义务均以合同具体约定内容为准。
- b) 双方特别声明，本合同系经双方平等友好协商、充分交换意见后达成，系双方的真实意思表示，乙方确认甲方已充分履行告知及提示义务。双方充分理解本合同项下全部权利义务的~~安排~~，愿意切实恪守和履行并承担因此产生的全部法律后果。

- c) 除非另有明确说明，否则，本合同项下所述“日”或“天”均指日历天。每个日历天为当天的零点至二十四点。

22.2 不放弃权利

- a) 没有或延迟行使本合同项下的权利或补救措施，不构成对这种权利或补救措施的放弃，也不构成对任何其他权利的放弃。行使本合同项下的权利的任何一部分不得限制进一步行使这种权利或行使其他权利或采取其他补救措施。
- b) 本合同约定的各种权利及补救措施之间及其与法律规定的和任何其他双方约定
- c) 的权利或补救措施相互之间是兼容的，而不是互相排斥的。

22.3 合同效力

- a) 本合同自双方法定代表人或其授权代表签字并加盖公章之日起生效。合同附件构成本合同的一部分，与本合同具有同等法律效力。合同一方为自然人的，由本人签字捺印。
- b) 本合同一经生效，即取代一切双方此前所达成的协议或意向或其他任何书面往来文件。
- c) 本合同的任何修改、补充、变更应经有关当事人协商一致并采用书面形式，经有关各方法定代表/授权代表适当签署并应按本合同的生效办法生效。甲方为协助乙方办理工商、税务等手续而须向政府有关部门出具的涉及租赁合同内容的有关文件，如与本合同约定不一致的，仍应以本合同约定为准。
- d) 本合同某一条款或部分条款无效不影响其他条款的效力。
- e) 双方特别确认，甲方将遵照相关规定尽快办理房产证或租赁许可证或本合同的登记备案手续。无论甲方是否取得该房屋的房产证或租赁许可证或本合同的登记备案手续，本合同的效力及甲方和乙方在本合同项下的各项权利义务均不受影响。如租赁登记备案合同的内容与本合同内容约定不一致的，以本合同约定内容为准。
- f) 本合同为中文书写，如果其他文字文本与中文文本不符，以中文文本为准。
- g) 双方主动配合结果查究工作。
- h) 租赁期内甲方提供 40 个车位供乙方配套使用，
- i) 本合同一式 6 份，具有同等效力，其中甲方执 3 份，乙方执 3 份。

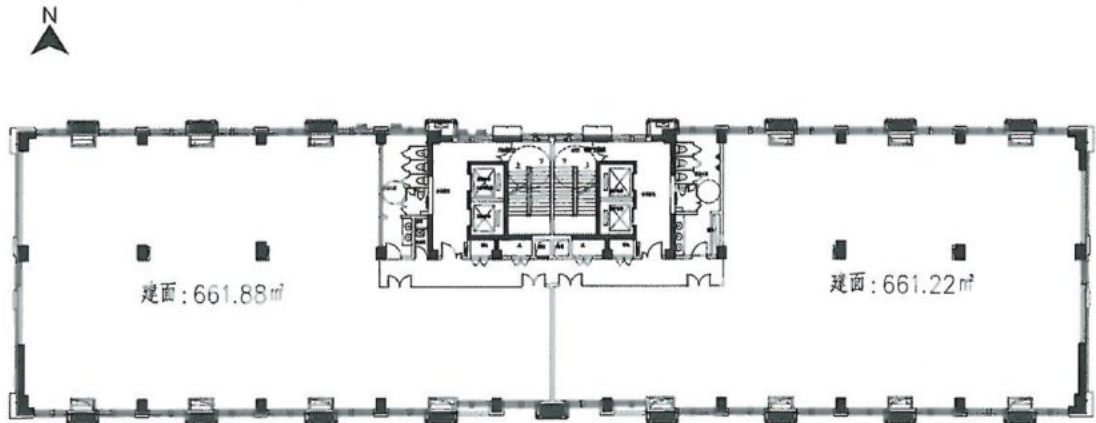
本页以下无通用条款正文

第三部分：附件

(附件一) 租赁房屋位置示意图

位置：301、302

计租面积：1323.1 m²



(附件二) 交付条件

双方一致同意，本合同项下租赁房屋的交付标准采用文字及图片方式描述如下：

一、室内部分

1. 地面：水泥地
2. 墙面：白墙
3. 屋顶：灰顶
4. 其他：
 - (1) 空调 14 组、风机盘管 28 组、空调控制面板 28 组
 - (2) 入户门为钢化玻璃门 4 组；
 - (3) 消防按原图纸；
 - (4) 配电箱及弱电（现状交付）；

注：现场交付为准

二、公共区域

1. 现状精装，现场交付为准

(附件三) 交接确认书

甲方：北京瀛嘉置业有限公司

乙方：北京市大兴区中西医结合医院

鉴于：

1. 双方于【2026】年【5】月【27】日就写字楼【3】层【301、302】号房屋（下称“租赁房屋”）的租赁事宜签署了《房屋租赁合同》。
2. 根据《房屋租赁合同》约定，甲方应于【2026】年【6】月【1】日之前按照合同约定向乙方交付租赁房屋。

现双方根据租赁房屋验收交付等情况确认如下：

1. 经乙方查验，租赁房屋完全符合《房屋租赁合同》及其附件约定的交付标准，乙方同意接收租赁房屋。
2. 双方确认：【2026】年【6】月【1】日为《房屋租赁合同》项下的房屋交付日。
3. 本确认书经双方盖章或法定代表/授权代表签字盖章之日起生效。

甲方（盖章）：



法定代表人



或授权代表（签字或盖章）：

签署时间： 2026年5月27日

乙方（盖章）：



法定代表人



或授权代表（签字或盖章）：

签署时间： 2026年5月27日

(附件四) 进场费用清单

租户名称:		铺位号:		计租面积:	
序号	费用项目	收费标准	收费时间	费用(元)	备注
1	装修物业费	10 元/平方米, 最低收费为 1000 元	进场前		
2	装修用电	1.2 元/度			实际计量
	装修用水	5 元/方			实际计量
3	装修垃圾清运费	15 元/平方米, 最低收费为 1000 元			
4	装修保证金: (非餐饮)	10000 元	进场前		
	装修保证金: (餐饮)	20000 元	进场前		
5	装修工人出入证	10 元/人/证	进场前		物业办理
6	装修工人出入证押金	50 元/人/证	进场前		物业办理
7	围挡制作费 (如有)	150 元/平方米	进场前		按实际面积计算
合计金额					

备注:

(a) 租户应自行向质检站、消防局、卫生局、环卫等政府部门申请审批, 并应获得以上部门的批准, 所涉费用由租户自行承担。政府部门要求缴纳的费用以及租户需要我司承包单位工作配合的收费, 不包括在上述收费中。租户必须自行向质检站、消防局、卫生局、环卫等政府部门索取相关资料。

(b) 租约签订后, 租户应在交清上述所有费用并取得相关的收款凭证及办理完毕场地交接验收后方可进场施工。如若在装修进场日起(8) 日内上述第 1 项至第 4 项费用未汇至甲方账户, 甲方将按照 5%/天的比例向乙方收取滞纳金。装修押金在竣工后经出租人审核并通过政府部门验收后二个月内返还。若租户在装修过程中造成损失, 出租人有权从租户缴纳的装修押金中扣除相关费用。

如押金不足以赔偿相关损失的金额, 租户需在 3 天内补足, 逾期不补足的, 按照本合同规定追究 乙方违约责任。

(c) 以上项目之备注:

项目 2: 如已安装电表, 此项费用需预先购卡充值缴纳。

项目 5: 由物业公司办理。

项目 6: 由物业公司办理。

项目 7: 需缴纳现金, 由外判施工单位提供发票。

(d) 账户资料如下:

户名:

账号:

开户行:

（附件五）保险要求

一、装修期间保险要求

（一）乙方必须自费为其在该房屋内的装修行为投保建筑工程一切险(含第三者责任险)，并在装修期间保持保险持续有效。所投保的建筑工程一切险(含第三者责任险)必须满足以下条件：

1. 采用国内通用的建筑工程一切险(含第三者责任险)保单；
2. 以甲方、乙方和工程承包商为被保险人；
3. 保险期限与装修期间或甲方另行要求的期限一致；
4. 保单的投保金额须足够赔偿工程总价，并须符合甲方的要求；
5. 保单须包含下列特别附加条款：
 - (1) 交叉责任条款；
 - (2) 出租人财产责任条款；
 - (3) 被保险人之间放弃代位求偿权条款。

（二）应达到的最低保险额为人民币[壹佰]万元。

乙方在进场开工之前，须将上述保单及已付保费的凭证呈交甲方审阅。在施工期内，甲方可随时要求乙方提供保险有效及符合要求的证明。如乙方未能提供存在上述有效保险的证明，甲方可禁止乙方施工或替乙方投保，所发生的保费由乙方支付。

二、合同期保险要求

（一）乙方在合同期内必须自费为其营业行为投保公众责任险，并使保险在合同期内持续有效。

有关的保险须满足如下要求：

1. 采用国内通用的公众责任险保单；
2. 以甲方和乙方为被保险人；
3. 保险期限与合同期一致；
4. 保单的投保金额须符合甲方的要求；
5. 保单须包含下列特别附加条款：
 - (1) 车辆装卸责任条款；
 - (2) 放弃代位求偿权条款；
 - (3) 广告及装饰装置责任条款；
 - (4) 火灾和爆炸条款；
 - (5) 建筑物改变条款；
 - (6) 交叉责任条款；
 - (7) 人身侵害责任条款；
 - (8) 食品、饮料责任条款；
 - (9) 对出租人责任条款。

（二）应达到的最低保险额为人民币[壹佰]万元。

乙方在合同期开始十五(15)日内，须将保单及已付保费的凭证等证明上述保险有效存在的文件呈交甲方审阅。在合同期内，甲方亦可随时要求乙方提供保险持续生效及符合本合同要求的证明。如乙方无合理理由而未能提供上述保险有效存在的证明，甲方可替乙方投保，所发生的保费由乙方支付。

三、甲方亦强烈建议乙方为其自有财产投保财产保险。

甲方在签署本合同前，已尽义务提醒及强烈建议乙方为其租赁房屋期间可能发生各种风险购买保险。

乙方若不按照本合同及本附件的约定购买各类保险，一旦发生人身财产损害事故，乙方自行承担全部责任及损失，甲方概不负责。

本页以下无专有条款正文

(附件六) 租户关于不购买保险及责任承担的承诺函

租户关于不购买保险及责任承担的承诺函

敬致【北京灏嘉置业有限公司】：

我方【北京市大兴区中西医结合医院】为【301、302】（租赁房屋房号）的承租人。根据双方签订的《租赁合同》中相关约定，在合同有效期内，我方应自费为该租赁房屋就各种风险向保险公司购买保险（包括但不限于水险，火险，失窃险、责任保险等），并同意就因灾难造成的营业损失、人工费等方面投保，同意就因乙方的故意或过失而给第三方或甲方造成的损失而投保。我方亦应当购买公众责任险、财产险等险种以保证损失能够及时求偿。

现因我方自身原因，我方决定在租赁期间内暂不购买租赁合同中约定的保险。我方在此承诺，我方将严格注意经营中存在的风险，提高警惕，严防我方、贵司及第三方人身或财产损失的发生。

我方亦在此郑重承诺：在我方租赁贵司房屋期间，我方对因我方原因或在我方房屋内发生的任何意外伤害、人身财产损失等事故承担全部责任。我方不可撤销的履行以下义务：若因我方原因或在我方租赁房屋内发生任何第三方的意外伤害、财产损失等情形，我方将在第一时间对损失进行赔偿。若造成贵方损失的，我方应当优先赔偿贵方。若上述情形下发生的伤害、损失较为严重或者急迫，我方无法及时补偿损失的，贵方可从我方缴纳的各类保证金中扣除相应费用，若抵扣各类保证金不足以赔偿时，贵司可继续向我方追偿。

本承诺函自我方盖章之日起生效，且独立于双方其他文件而存在。

承租人（盖章）：



承诺日期：2026.5.29



基本存款账户信息

账户名称: 北京汇源置业有限公司

账户号码: 11111801040032002

开户银行: 中国工商银行股份有限公司北京分行

法定代表人: (单位负责人)

基本存款账户编号: J1000288274804

2024年11月06日



开户许可证

核准号: Z1000002166803 编号: 1000-00163637

经审核, 北京市大兴区中西医结合医院 符合开户条件, 准予

开立专用存款账户, 账户名称为 北京市大兴区中西医结合医院。

法定代表人(单位负责人) 张静 开户银行 中国工商银行股份有限公司北京大

账 号 0200011429008840780

(盖章)
2022年4月04日



姓名 赵静
性别 女 民族 汉
出生 1978年10月16日
住址 北京市大兴区亦庄天华北街天华园二里二区4号楼1单元202号
公民身份号码 13070219781016064X



中华人民共和国
居民身份证



签发机关 北京市公安局大兴分局
有效期限 2025.05.11-长期

姓名 郭娟莉
性别 女 民族 汉
出生 1979 年 11 月 1 日
住址 北京市大兴区瀛海镇四海
路9号院7号楼2单元101室
公民身份号码 420582197911015003



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 北京市公安局大兴分局
有效期限 2020.03.13-2040.03.13



双方对本合同上述专有条款、通用条款、附件及补充条款等内容达成一致，
并在此盖章予以确认：

甲方（盖章）：



法定代表人

或授权代表（签字或盖章）：



签署时间： 2026年5月29日

乙方（盖章）：



法定代表人

或授权代表（签字或盖章）：



签署时间： 2026年5月29日