

房屋租赁合同

双方当事人：

甲方（承租方）：北京市城市管理综合行政执法局天安门地区分局

联系地址：北京市东城区珠市口东大街19号

联系人：邹顺

电话：18911513065

电子邮箱：

乙方（出租方）：鑫锡维业（北京）企业管理有限公司

联系地址：北京市东城区珠市口东大街19号

联系人：黄建清

电话：18710276482

电子邮箱：895507998@QQ.com

（甲方和乙方单独称为“一方”，合称为“双方”。）

根据中华人民共和国相关法律法规的规定（以下简称“**相关法律法规**”），双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就甲方承租乙方可依法出租的房屋事宜于【2025】年【7】月【1】日（以下简称“**签署日**”）订立本《房屋租赁合同》（以下简称“**本合同**”）。

第 1 条 出租房屋情况

- 1.1 乙方特此同意将座落于北京市东城区珠市口东大街 19 号（以下简称“**该大厦**”）的一楼和二楼部分房屋（以下简称“**该房屋**”）出租给甲方。甲方特此同意租用该房屋并依据本合同约定之用途使用该房屋。

该房屋的计租面积约为 2318.79 平方米，其中一楼计租面积为 138.83 平方米，二楼计租面积为 2179.96 平方米（具体以经双方书面确认的测绘结果为准）。

- 1.2 该房屋为乙方向该房屋产权人北京京泰龙国际大酒店管理有限公司（以下简称“**京泰龙**”）承租，且乙方已就本合同项下之租赁取得京泰龙同意。

第 2 条 租赁用途

- 2.1 甲方应仅将该房屋用于办公用途使用，且乙方保证该房屋及其性质适用于甲方租赁目的。
- 2.2 在租赁期（定义参第 4.1 条）内，除非事先取得乙方书面同意及有关政府部门审核批准，甲方不得擅自改变该房屋的用途。

第 3 条 交付日及交付手续

- 3.1 甲方在签署本合同之前已至现场详细地视察过该房屋。甲方已充分了解该房屋现状（包括但不限于该房屋现有装修及设施状况）并对该房屋现状表示满意和接受。

为避免疑问，双方特此同意：乙方按该房屋于交付日（定义参见第 3.2 条）届时之状态（包括该房屋的现有装修、附属设施及设备）向甲方交付该房屋，且甲方按该房屋于交付日届时之状态接收该房屋，而该房屋在交付日的装修、附属设施及设备状况以甲方首次承租该房屋时双方签署的书面交付文件所述内容为准。

- 3.2 双方同意该房屋交付日为【2025】年【7】月【1】日（以下简称“**交付日**”）。因甲方承租该房屋为续租，交付日前甲方已实际占有该房屋，因此，双方无需办理交付手续。

若乙方未在交付日或双方另行书面同意的其它日期将该房屋交付给甲方的，交付日则以乙方实际将房屋交付给甲方且甲方实际开始占有使用该房屋的日期为准。在该等

情况下，租赁期应相应顺延。

若甲方在交付日之前向乙方支付首期租金，则乙方在收到首期租金后，应当将该房屋提前交付给甲方。

- 3.3 若甲方未依据本合同的约定足额支付甲方应支付的首期租金，则乙方无义务将该房屋交付给甲方。

第 4 条 租赁期

- 4.1 “**租赁期**”系指自交付日起至【2025】年【11】月【30】日（以下简称“**租期届满日**”）和提前解除日（定义见第13.5条）中较早者止的连续期间。

第 5 条 租金

- 5.1 在租赁期内，甲方应按照约定向乙方支付附件第1条所列明的租金（以下简称“**租金**”）。

为避免疑问，双方明确：

- (1) 租金包含物业管理费用、空调费用、供暖费用、电费和冷热水费等，但不包含该房屋的安保和保洁费用。
- (2) 租金为含税金额，租赁期内，租金税率因相关法律、法规或政策发生变动，甲方向乙方支付的租金金额不因此而改变。

- 5.2 租金支付

- (1) 在租赁期内，甲方应按照附件第1条的约定支付租金。

如果提前解除日非相应租金年度（参见附件第1条）的末日，则提前解除日所在租金年度的租金按该租金年度的实际租赁天数计算。为明确本合同目的，该房屋日租金=该租金年度租金/365。

- (2) 若甲方迟延支付本合同项下的租金，则在不影响乙方于本合同项下任何其它权利的前提下，甲方应按应付未付租金金额每日0.03%的标准向乙方支付滞纳金（以下简称“**滞纳金**”），但滞纳金金额不得超过应付未付租金总金额的【0.3】%。如因财政资金未及时拨付到位造成甲方未能按期付款，不算甲方违约。
- (3) 甲方可以以支票和电汇等有效支付方式支付租金。

第 6 条 保证金

- 6.1 双方同意，甲方就租赁该房屋无需向乙方支付保证金。

第7条 甲方装修工程

- 7.1 甲方承诺在对该房屋进行任何形式的装修或改建(包括但不限于甲方对该房屋进行内部装修、再装修、分隔、修建、改建、增建以及增设、安装或更换设施或设备,以下简称“**甲方装修工程**”)期间将严格遵守本合同项下各项相关约定(包括但不限于第7条)。
- 7.2 甲方装修工程之设计及工程细则(以下简称“**装修方案**”)应符合乙方、京泰龙以及该大厦物业管理方之相关规定(包括但不限于装修服务手册、业户手册、管理公约及管理手册中的相关规定,以下统称“**装修守则**”),并需符合相关法律法规的要求。
- 7.3 甲方装修工程施工过程中要保证最大限度的在原有结构及管线上进行操作,避免影响该大厦的整体系统及其他商户正常经营。
- 7.4 甲方应据该装修守则的规定展开甲方装修工程。

第8条 该房屋使用要求和修缮责任

- 8.1 该房屋的附属及公用设施由乙方负责维修。
- 8.2 除第8.1条约定的附属及公用设施外,该房屋中甲方添附的其他相关设备设施出现因甲方原因损毁的,由甲方进行维修。
- 8.3 乙方、京泰龙或该大厦物业管理方出于维修、保养、保洁、安全、防火或人员救护等非紧急需要,经事先提前一个工作日联系甲方并经甲方同意后,可进入该房屋进行必要的检查或采取适当处置措施,但不得影响或干扰甲方的正常办公或经营。然而在紧急且必要的情况下乙方、京泰龙或该大厦物业管理方有权立即进入该房屋并采取适当的处置措施,但应当尽可能地减少对甲方的影响且乙方应于事后尽快就此与甲方取得联系。
- 8.4 若乙方未履行其应尽的修缮义务的,则甲方有权代为或另行委托第三方进行维修,而因此产生的一切修缮费用均由乙方承担,同时甲方还有权解除本合同。

第9条 该房屋的返还

- 9.1 除乙方书面同意甲方续租外,甲方应在租期届满日或提前解除日:
 - (1) 将该房屋以及通向该房屋各部分的钥匙返还乙方;
及
 - (2) 完成该房屋内一切以该房屋的地址为登记或注册地址的登记或注册(包括但不限于工商登记及注册)

的注销或迁移手续。

甲方完成本合同第 9.1 条约定的义务后，视为甲方已完全履行该房屋返还义务。

- 9.2 甲方按照该房屋租期届满日或提前解除时之状态返还该房屋。甲方可拆除甲方就该房屋添加的可移动的设施或设备，但不得因此给该房屋主体结构造成毁损。
- 9.3 若甲方未依据本合同第 9.1 条规定办理该房屋返还手续的，从租期届满日或提前解除日起直至甲方完成第 9.1 条约定的返还义务止（以下简称“**延期返还期间**”），甲方向乙方支付延期返还期间该房屋的占用费，占用费金额为延期返还期间以租期届满日或提前解除日前一日所适用的日租金，但该等占用费的支付并不构成本合同续租或对该房屋租赁之延续。

第 10 条 转租、转让和交换

- 10.1 未经乙方事先书面同意，甲方不得转让、分租、或转租该房屋的全部或部分或该房屋的任何权益。

第 11 条 乙方义务

除本合同其它条款规定的乙方义务外，乙方还应履行下列义务：

- 11.1 在租赁期内乙方应确保甲方在租赁期内可合法承租并使用该房屋。
- 11.2 在租赁期内，乙方应确保该房屋的主体结构处于良好状况。除可归咎于甲方责任的主体结构问题应当由甲方负责维修外，乙方应负责对该房屋的主体结构问题进行修缮。甲方应积极配合乙方或乙方指定的第三方开展根据本合同应由乙方负责的修缮工程。该等修缮导致甲方无法正常使用房屋的，租金应当减免或租期相应顺延，因此导致甲方损失的，乙方应予以赔偿。
- 11.3 乙方应确保该房屋冷热水、电、空调及暖气等正常供应。
- 11.4 乙方应督促京泰龙尽早完成该大厦的整体装修改造，及时进行消防验收。
- 11.5 乙方应保证房屋的质量符合国家标准，建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全。租赁期内，该房屋及其附属设施造成甲方或第三方人身或财产受到损害的，乙应承担赔偿责任，甲方对此不負責任。

第 12 条 甲方义务

除本合同其它条款规定的甲方义务外，甲方还应履行下列义务：

- 12.1 甲方在该房屋内进行的业务经营和一切其它行为、活动，都应遵守、服从及符合相关法律法规。
- 12.2 甲方应根据管理规章的要求处理甲方所有的废物和垃圾并在乙方指定的地点倒卸。
- 12.3 甲方不得将有毒、有害的气体或物品引入该房屋或导致其自该房屋向外泄漏。
- 12.4 甲方不得在该房屋内放置、保管、储存或允许、容忍放置、保管、储存任何武器、弹药、火药、硝石、煤油、易燃品、易爆品及其它任何有毒或有害的物品。
- 12.5 甲方不得堵塞该大厦中乙方有使用权区域任何进出口、楼梯、平台、通道、自动楼梯或电梯或在公共区域内堆放商品、广告品、装箱、纸盒、垃圾或任何其它物品。
- 12.6 甲方不得在该大厦中乙方专有使用权区域除该房屋外的任何地方兜售、派发任何广告。
- 12.7 甲方应遵守和服从该大厦物业管理方相关的管理规章(以下简称“**管理规章**”)，而管理规章系本合同不可分割的一部分。
- 12.8 甲方须在租期届满日一(1)个月前，向乙方书面说明是否续租，若乙方不再续租的，在不妨碍甲方正常使用该房屋的情况下，乙方有权在租期届满日前一(1)个月内进行重新招租的各项准备工作(包括在预先约定的时间且在甲方人员陪同下，向客户展示该房屋以及对该房屋进行合理和必要的检查等工作)，而甲方对于该等准备工作应予以配合。

第 13 条 合同解除

- 13.1 如遇有下列任何一种情况的，本合同任何一方均有权书面通知对方解除本合同，而双方互不承担责任，乙方向甲方退还未实际发生的租金及其他预付费用，甲方向乙方退还房屋：
 - (1) 该房屋占用范围的土地使用权被政府依法提前收回的；
 - (2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被政府依法征收、征用或拆迁的；
 - (3) 该房屋因不可归咎于甲、乙任何一方的原因而毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；或
 - (4) 因不可抗力事件致使该房屋及其附属设施遭到严重损坏，并且双方书面确认本合同无法继续履行的。
 - (5) 甲方因政府机构改革而发生裁、并、转、撤等情况

的；

- (6) 甲方上级单位给甲方另处安排办公用房的。但甲方需提前 1 个月告知乙方。

13.2 在不影响乙方根据本合同约定行使任何其它权利的前提下，乙方有权在下述任何一种情况发生后的任何时间以书面通知甲方的方式提前单方面解除本合同，但乙方应返还甲方未实际发生的租金及其他预付费用：

- (1) 未经乙方另行同意，甲方自交付日起三十（30）个工作日内仍未前往该房屋办理该房屋交付手续的；
- (2) 甲方单次拖欠本合同项下的租金超过三十（30）个工作日（无论乙方是否正式追索）；
- (3) 甲方在该房屋内从事任何违法经营活动的；
- (4) 甲方未经乙方书面同意擅自改变该房屋用途，或者因可归咎于甲方的原因造成该房屋结构损坏；
- (5) 未经乙方事先书面同意，甲方以任何形式转让、分租或转租该房屋；
- (6) 甲方违反、不遵守或不履行本合同项下任何义务，且在乙方发出书面整改通知后七（7）个工作日内仍未改正的。

13.3 发生本合同第 13.2 条项下任一情况时，乙方通知甲方提前解除本合同的，甲方应承担如下违约责任：

甲方应向乙方支付赔偿金，赔偿金金额为提前解除日所在租金年度二个月的租金。

13.4 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除本合同，乙方除应退还甲方未实际使用期间的租金及其他预付费用外，还应向甲方支付违约金并赔偿甲方的装修损失、经营损失等，违约金金额为提前解除日所在租金年度二个月的租金：

- (1) 未按约定时间向甲方交付房屋达 10 个工作日的。
- (2) 交付的房屋严重不符合合同约定或影响甲方使用的。
- (3) 不承担约定的维修义务严重影响甲方正常使用该房屋的。
- (4) 交付的房屋危及甲方安全或者健康的。
- (5) 租赁期内，该房屋引发产权变更、纠纷或权利瑕疵等原因导致甲方不能正常使用的。

- (6) 乙方未及时缴纳应当由其缴纳的相关费用，导致甲方无法正常使用该房屋的。
- (7) 交付的房屋因大厦其他楼层装修施工严重影响甲方办公的。
- (8) 交付的房屋因大厦其他楼层变更用途，对甲方正常工作造成严重影响的。
- (9) 其他非因甲方原因导致不能继续承租或正常使用该房屋的。
- (10) 乙方违反、不遵守或不履行本合同项下任何义务，且在甲方发出书面整改通知后七（7）个工作日内仍未改正或整改后仍不符合甲方要求的。

除本合同另有约定外，任何一方要求提前终止本合同，需向另一方支付赔偿金，赔偿金金额为提前解除日所在租金年度二个月的租金。

- 13.5 任何一方依据本合同约定提前解除本合同、或者双方协商一致提前解除本合同的，解除书面通知中规定之解除日期或双方协商一致的解除日期即为本合同提前解除日（以下简称“提前解除日”）。
- 13.6 乙方未按约定时间交付房屋但未达到解除合同条件的，每迟延一日按照合同总租金的【 / 】% 支付违约金。
- 13.7 乙方需保证对租赁房屋拥有合法、完整的产权或出租权，并在订立本合同的同时向甲方提供房屋产权证明或合法出租的证明材料。否则，乙方应向甲方支付合同全部租金【 / 】%的违约金。同时，甲方有权解除本合同，要求乙方退还甲方已支付的全部款项。
- 13.8 租赁期内，乙方应负责该房屋的修缮工作，并承担相应的维修费用。若房屋出现质量问题或安全问题，或房屋相关设备设施、配套家具、电器等出现问题或故障从而影响甲方正常使用的，甲方有权要求乙方予以维修或更换，乙方逾期进行整改或整改后仍不符合要求的，甲方有权自行整改并要求乙方承担相应的费用。
- 13.9 乙方因违反本合同约定而需要向甲方支付的任何费用（包括但不限于违约金、赔偿金等），甲方均有权在向乙方支付租金时予以先行扣除。
- 13.10 本合同因乙方原因解除的，乙方应于合同解除之日起【 30 】日内退还甲方已支付的全部款项。

第 14 条 保密

- 14.1 未经一方事先书面同意，另一方不得向外公布或向任何第

三方以任何形式（包括但不限于口头或书面形式）泄露本合同的任何内容及一方为本合同的谈判、订立和履行而向另一方提供的任何信息（包括但不限于租赁条件及其他有关销售财务情况资料、重大决策、或敏感性的商业秘密资料，以下简称“**保密信息**”），但上述的保密义务不适用于以下情况：

- (1) 一方根据相关法律法规的要求向政府有关部门提供该等保密信息；
- (2) 有关保密信息已通过未违反任何保密义务（包括但不限于本合同项下的保密义务）的方式而成为公开资料；及
- (3) 一方为采取法律行动或追究违约责任而向其所聘请的律师、仲裁员或法官提供有关保密信息。

第 15 条 适用法律和争议的解决

- 15.1 本合同的全部内容的理解和解释，本合同的签署、履行及因本合同引致的一切争议及其解决均适用中华人民共和国法律。
- 15.2 因本合同引致的一切争议，双方应首先通过友好协商解决。若通过友好协商不能解决的，任何一方可向该房屋所在地具管辖权的人民法院依法提起诉讼。

第 16 条 其它条款

- 16.1 为本合同项下之租赁目的，乙方向甲方免费提供该大厦停车位二十（20）个，但甲方使用停车位过程中需遵守该大厦停车相关管理规定。
- 16.2 若该大厦中酒店进行装修改造，乙方应提前【7】日与甲方联系，经甲方同意后方可在不影响甲方正常办公的情况下进行装修改造。
- 16.3 酒店装修改造过程中，可能对该房屋进行临时停水停电、或者产生噪音影响，甲方应予以理解配合，且不因此向乙方主张损失或赔偿等。
- 16.4 若该房屋产权人出售该房屋或者该房屋因实现抵押权而被处分的，甲方自愿无条件放弃该房屋的优先购买权。
- 16.5 本合同一式六（6）份，其中双方各执三（3）份，每份具有同等法律效力。本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章后生效。
- 16.6 本合同所有附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

附件：租金及支付

1. 租金

(1) 租赁期内，甲方需支付的租金金额及支付时间如下：

起止日期 (年/月/日)	含税租金金额 (人民币：元)	支付时间 (年/月/日)
自房屋交付之日起至 2025 年 11 月 30 日	396.2 万元	根据实际租赁情况， 按月进行支付，具体 支付时间以财政资金 拨付到位时间为准。

2. 乙方收取租金的账户如下：

户名：鑫锡维业（北京）企业管理有限公司

开户银行：招商银行股份有限公司北京亚运村支行

人民币账号：110928253010101

3. 甲方按本合同财政预算拨款到款后将租金汇往乙方上述账号后，即视为甲方已完成付款义务。乙方如变更收款账号，则乙方应在甲方付款日 15 天前书面通知甲方。若乙方未履行通知义务，甲方已按约定将租金付至上述账户，视为甲方已完成付款义务，且由此造成的租金支付错误等后果，由乙方自行承担。

4. 如甲方支付租金日期恰逢法定节假日，甲方应在法定节假日后第一个工作日向乙方履行支付义务。甲方付款时，如遇财政国库结算等特殊时期，最终付款按照财政有关规定执行，乙方应予以理解和配合，同意甲方延期【15】日支付，延期期限内，甲方出现付款延迟支付的情况不视为甲方违约。

5. 甲方付款前，乙方应先向甲方开具等额正规增值税【普通】发票。否则，甲方有权拒绝付款，且不视为甲方违约。如甲方向乙方提供的发票不符合本合同约定或法律规定，除应按照乙方要求予以更换外，如因此给乙方造成的一切损失由甲方承担（包括但不限于损害赔偿等）。

(本页为签字页，无正文)

甲方：北京市城市管理综合行政执法局
天安门地区分局 (盖章)



乙方：鑫锡维业(北京)企业管理有限
公司 (盖章)



法定代表人或授权代表 (签章)：

2015年6月30日

法定代表人或授权代表 (签章)：



2015年6月30日