



金贸大厦 写字楼租赁合同



出租方(甲方): 北京华正房地产开发有限公司

承租方(乙方): 北京市重点站区综合事务中心

房间编号: 6 单元 201、202、203、205、206、207、208、
209; 2 单元 516、517、518

合同编号: ZG-JMZS-2025-SR-0012



出租方：北京华正房地产开发有限公司（以下简称“甲方”）

营业执照号：91110111722675827G

注册地址：北京市房山区韩村河镇韩村河村韩村河山庄3号院3101室

办公地址：北京市西城区西直门外大街18号楼金贸大厦首层商业街内1-29号商铺

法定代表人：赵文亮

电话：010-68308866 010-88389800

传真：010-68318092

承租方：北京市重点站区综合事务中心（以下简称“乙方”）

统一社会信用代码：12110000MB1G90049X

住所：北京市西城区莲花池东路102号507室

通讯地址：北京市西城区莲花池东路102号507室

邮政编码：100045

法定代表人：孙显超

联系电话：010-68332271 传真：010-68332271

根据《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》及其他有关法律、法规之规定，出租方（以下简称“甲方”）与承租方（以下简称“乙方”）在双方平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方租用甲方房屋事宜达成如下合同条款：

第一条 租赁房屋基本情况

1.1 地址位于北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦系由甲方投资开发建设的地产项目，甲方同意将位于北京市西城区西直门外大街18号金贸大厦项目（以下简称“金贸大厦”）6单元201、202、203、205、206、207、208、209 2单元516、517、518号房屋（以下简称“该房屋”），出租给乙方使用。租赁房屋平面示意图见附件一（此图仅作为参考表示位置用）。



1.2 该房屋的租赁面积以实测建筑面积计算，建筑面积为 1643.17 平方米。该房屋计算各项费用金额，例如租金、能源费和其他费用均应按照上述租赁面积确定核算。

1.3 甲方按本合同附件三《房屋交付标准》向乙方移交该房屋。

1.4 乙方将该房屋作为 办公 用途，并取得所经营行业的相关合法证件。除此之外，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该房屋的用途。

第二条 租期、装修期、计租日、租金

2.1 租期

2.1.1 该房屋租赁期限具体详见附件二。

2.2 装修期

2.2.1 该房屋装修期详见附件二；

2.2.2 装修期内不收取租金，其它能源费用乙方须照常缴纳；

2.2.3 乙方按照租赁合同约定履行完毕全部租赁期限且无违约行为的前提下，才享有以上装修期。如租赁合同因乙方违约而提前解除，则乙方应将装修期期间的租金按照第一年的租金标准补足。

2.3 计租日

2.3.1 计租起始日指开始计算租金的日期，自乙方装修期结束的次日算起。该房屋计租起始日详见附件二。

2.4 租金

2.4.1 该房屋每月按照 30.5 天计算租金；

2.4.2 该房屋租金具体见附件二（本合同所称租金为净租金，即：不包括能源费等其他费用。除本合同另有约定外，因使用该房屋而发生的所有费用均由乙方承担。）；

2.4.3 若有涉及计算非满月的应付租金情况，日租金以：月租金 ÷ 30.5 天计算；

2.4.4 各期租金明细表见附件二；

2.4.5 本合同租赁期内该房屋租金标准、计收方式按本条的约定执行不予调整，但经双方协商一致或另有约定的除外；



2.4.6 每期租金起缴日前十五日内缴齐下一期租金，逾期每日收取整期租金的 5% 作为违约金，催缴五日，之后如还未缴纳则甲方有权采取断水、断电、封门等措施，三日后如还未缴纳租金，自动视为乙方严重违约，甲方有权解除本合同。

第三条 保证金

3.1 乙方在签订本合同时应向甲方交付该房屋租赁保证金（以下简称“保证金”），作为乙方遵守及履行本合同约定及条款的保证金。保证金不计利息。保证金以 X 租金为准。

3.2 在租期内，保证金不能用于乙方充抵租金或用于其它消费。如乙方违约，甲方在解除本合同时，有权按本合同的规定以保证金直接冲减乙方所欠甲方的各项费用。如该保证金仍不足以冲减所欠费用，甲方有权向乙方继续追缴所欠费用。

3.3 租期届满时，在下列条件全部得到满足的情况下，甲方应将保证金全额无息退还给乙方：

3.3.1 乙方已全部履行完其在本合同项下的所有义务；

3.3.2 乙方已经向甲方按时交还该房屋，并不会因为乙方原因造成该房屋不能出租；

3.3.3 甲方已经确认乙方对甲方无任何财产损失或欠款；

3.3.4 交还房屋后 10 日内，乙方将其工商登记注册地及其他相关证照从该房屋迁出。

在上述条件全部满足的情况下，甲方在其做出书面确认之后的 30 日之内退还保证金。

第四条 付款方式

4.1 乙方同意在本合同租赁期限内，按期向甲方支付每期租金，包括：

4.1.1 乙方按照本合同的约定在签订本合同时除应当向甲方缴纳保证金外还需要向甲方缴纳首期租金，具体详见附件二；

4.1.2 此后每期租金在该期最后缴款日前，向甲方支付租金，具体见附件二。



4.2 该房屋租金年度递增，增幅及金额约定详见附件二。

4.3 甲方收到租金后（以租金实际到达甲方指定账户日期为准）7个工作日内向乙方提供发票。

4.4 乙方可以现金、支票、电汇转账的形式交纳租金及保证金，以现金方式支付的，交付现金之日为付款日；以其他方式支付的以应付款到达甲方账户之日为付款日，付款地点为甲方财务部或甲方指定的银行账户。

款项支付至甲方以下账户：

账户名：北京华正房地产开发有限公司

银行账号：11001016100053014825

开户银行：中国建设银行股份有限公司北京房山支行

第五条 房屋交付及维护

5.1 该房屋应最晚于2026年1月1日由甲方交付于乙方使用，甲乙双方应对该房屋内的设备、设施等的状况进行书面点交签字，确认之日即为该房交付之日。

5.2 在租期之内，乙方事先未征得甲方同意，不得在大厦所属公共区域的任何部位做标记、广告、粘贴、涂改、钻孔等行为，不得以任何方式毁坏或改变该房屋主体结构及外观。

5.3 合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方致使该房屋及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任，甲方可代为维修或购置新物，费用由乙方承担。

5.4 在租赁期内，除房屋结构包括墙、顶等大修项目由甲方负责外（乙方原因造成损坏除外），租赁房屋及租赁房屋内设施设备及乙方装修装饰部分等均由乙方负责维修，并由乙方自行承担修缮费用。

5.5 甲方如发现租赁房屋内机器设备、安防、消防系统存在损坏时，有权向乙方发出书面通知。乙方应在甲方通知的时间内完成上述修缮，否则甲方和甲方之授权人有权进入租赁房屋，并进行该工作，所需费用由乙方承担。



5.6 乙方负责该房屋的安全管理，盗窃、火灾等事故乙方自行承担损失，如对甲方的房屋、设备或第三方造成损害的，乙方负责赔偿。

5.7 乙方应合理使用其所承租的房屋及其屋内设备。如因使用不当造成房屋及设备损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。

第六条 装修期

6.1 该房屋租赁期内，甲方允许乙方有 11 天的装修期，自该房屋租赁期开始之日起计算，即：自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 1 月 11 日。

6.2 装修期内，乙方除按本合同相关条款规定承担在租赁期内应支付的相关费用外，另需承担装修押金、装修管理费、装修垃圾清运费以及装修或经营活动而产生的政府税费及其他费用（如水、电、燃气、电话费等）。乙方应于该房屋交付日当日或之前全额支付装修押金、装修管理费、装修垃圾清运费。

6.3 装修期内，乙方仍应按本合同及物业管理的相关规定执行。

6.4 乙方对该房屋进行装修前必须将装修方案、装修效果图、装修工程图等相关文件送甲方和物业公司审批，并按图进行装修施工。甲方和物业公司应在五日内对乙方提交的装修相关文件予以批复。如乙方提供的文件的内容不符合甲方的装修要求，乙方应按要求进行修改。如乙方对该房屋装修的相关文件还需报政府有关部门审批的，在审批通过后将其复印件提交甲方和物业公司备案，并按物业公司相关规定办理装修手续后，乙方方可对该房屋进行装修施工。

6.5 乙方应当在对该房屋装修施工前，向物业公司交纳装修管理费。乙方在完成该房屋的装修并缴纳装修期间的水电等相关能源消耗费用后，方可开始办公。

6.6 未经甲方书面同意乙方在装修和使用该房屋期间，不得损坏或改变该房屋的主体结构、承重结构和消防设施设备；其余结构要做更改需与甲方沟通并取得同意，并约定好已更改的部分在退租交房时恢复原状；不得对该房屋内的原有的水电、消防等线路做任何更改；不得在该房屋内装设任何固定间格或其他附设物；不得将甲方之任何装置及设施更改或移去。否则，因此造成的一切损失和责任由乙方承担。

6.7 乙方在装修和使用该房屋的期间，必须进行并完成消防报批。否则，因此造成



甲方的一切损失和责任由乙方承担。

6.8 乙方对该房屋进行改造、装修、维护工程时，需服从甲方和物业公司的管理，不得影响甲方、物业公司或第三方的正常的运营。乙方在进行装修施工前，应投保建安工程险及附加第三人保险。如乙方对该房屋的改造、装修或维护的行为侵犯了甲方、物业公司或第三方的合法权益，乙方应承担由此造成的一切责任。

6.9 除非甲方事先书面通知且北京市消防部门制定安装消防门，乙方不得使用密封式门，不得改装消防出口现有门锁，门闩及装配。

6.10 装修期间，乙方应按照《金贸大厦 租户手册》《金贸大厦 写字楼、商业装修手册》执行。

第七条 甲方的义务和权利

7.1 甲方与乙方签署本合同，并且乙方按照本合同的约定支付了保证金和首期租金后，甲方应按期向乙方交付该房屋。

7.2 在租赁期内，乙方支付房屋租金、保证金及其他有关费用和遵守本合同各项条款的条件下，甲方保证乙方正常使用该房屋，保证本大厦内部公共设施的正常运行。但由于非甲方的原因而使该大厦、该房屋内设施不能正常运行，甲方不承担责任，本合同各项条款以及乙方缴付租金和其他费用的义务亦不受此影响。

7.3 租赁期间，甲方可以对该房屋直接进行销售或转让给任何第三方，无需征得乙方批准或同意。乙方在此声明并承诺放弃对该房屋的优先购买权，乙方的该项承诺自本合同签署之日生效，并不得撤销。但在本合同有效期内，该房屋所有权全部或部分发生转移前，甲方有对乙方进行告知的义务。甲方出售或转让该房屋时，须在出售或转让合同中明确该房屋的受让人必须承担及继续履行本合同，乙方同意受让人为唯一行使及履行本合同项下甲方的全部权利及义务的一方。甲方届时以书面方式告知乙方该房屋所有权转移的日期，并协助该房屋新所有权人与乙方重新签订该房屋租赁合同。自该房屋产权转移之日起甲方将该房屋所有权转移后的相应租金和押金移交给该房屋新所有权人；或甲方将乙方所付该房屋租赁押金直接移交至该房屋新所有权人及乙方将该日之后（含该日）的房屋租金直接交付至该房屋新所有权人。



7.4 若乙方未在规定的时限内提出对该房屋续租的书面申请，甲方则有权在租赁期结束前的3个月内，在预先通知乙方后，带未来任何租户或有关人士勘察该房屋。乙方不得阻挠，但甲方的该等行为不得干扰乙方的正常办公活动。乙方应允许甲方在该房屋外墙或甲方认为合适的地方予以公告，表示该房屋即将空置，可以出租。

7.5 本合同租赁期间，甲方有权对房屋设定抵押，无需通知或征得乙方同意，乙方不得干涉，该抵押不影响乙方对房屋的使用权。如甲方需要，乙方应配合甲方出具相关文件。

7.6 甲方或其代理人、代表、雇员，如有对该房屋进行维修、清洁、保安、消防、救助及其它管理上的需要时，有权在给予乙方合理通知之后并在合理时间内进入该房屋进行处理工作，乙方应向甲方提供协助。若遇紧急情况，甲方事先无法与乙方取得联系时，或甲方所提入户要求为合理要求但乙方不予配合而影响了必要处理的，甲方也可在不通知乙方的情形下进入该房屋，采取必要措施，但事后应及时知会乙方，甲方不负责因此而引起的任何损失。

7.7 甲方及甲方授权的一切人员，或因其他原因而享有该等权利的人保有下列权利：

7.7.1 在有关政府部门的批准下，有权在大厦任何部分安装甲方认为合适的设备设施等，并有权拆除、更换这些设备设施。甲方应尽量减少由此给乙方带来的干扰，并负责修复因此对该房屋造成的损害；

7.7.2 甲方有权进行或同意任何其他他人重建、拆除本大厦及其附近土地上的建筑物，或在本大厦内进行翻新、更改通道或改善工程。甲方应尽量减少由此给乙方带来的干扰，包括对光源和空气流通的影响（乙方不得以不方便、扰乱、业务损失、面积损失或其他理由要求甲方承担损失）；

7.7.3 甲方有权决定对本大厦外墙的使用，并有权将此种权力转让或委托给他人。

第八条 乙方的义务和权利

8.1 乙方按时缴付房屋租金、保证金、能源费及其他费用。

8.2 乙方不得以该房屋的使用权向任何一方提供任何担保。

8.3 未经甲方书面同意，乙方不得将该房屋挪作他用。

8.4 未经甲方书面同意，乙方不能以任何形式将该房屋部分或全部转租他人使用。



- 8.5 乙方在接到甲方将该房屋出售给第三方的通知后，应配合甲方履行相关手续。
- 8.6 乙方须严格遵守本合同第六条房屋维护条款。
- 8.7 乙方不得在本大厦门厅、楼梯、通道及其他公共区域堆放货物、家具、垃圾，不得堵塞上述地段及消防疏散通道，影响消防设备的取用。未经甲方许可，不得占用公共区域作展览、派发宣传品或从事其他商业活动；楼外区域需要与相关部门提前报备申请。
- 8.8 乙方不得在该房屋内进行任何妨害甲方或本大厦其他租户以及法律法规禁止的活动，不得在该房屋内制造滋扰第三者的噪音、异味、震动，否则，由此引起的后果由乙方承担。
- 8.9 乙方依照甲方的规定在指定的地点及垃圾桶内放置垃圾。
- 8.10 乙方经营风险由乙方自行承担，并保证不会因此影响甲方享有本合同的权益。乙方客户、雇员及其他人员在租赁房屋内发生任何人身伤害、财产损失，均由乙方承担相应责任，与甲方无关。乙方的经营活动必须严格遵照中国的法律、法规合法进行。乙方需对其经营行为负全部责任，任何因乙方经营行为导致的问题、纠纷等均与甲方无关。若因乙方违反法律、法规和规章制度，而给甲方及任何第三者造成经济损失，乙方应承担赔偿责任；若甲方在名誉等方面因乙方违反有关法律、法规而受到牵连，则甲方有权全部扣除乙方所交纳的保证金，并保留对其在名誉等方面所受损失向乙方追索的权利。
- 8.11 乙方自行负责该房屋内的清洁卫生及安全问题。
- 8.12 乙方在该房屋内经营属于自主经营，对经营的结果自负盈亏。
- 8.13 乙方的代理人、雇员、被许可人的任何行为均被视为乙方本身的行为，乙方须对其承担全部责任。
- 8.14 乙方在签署本协议前，向甲方提供营业执照副本、法人代表身份证复印件等相关文件。
- 8.15 乙方不得使用“金贸”、“金贸大厦”等类似名称经营自身的业务或作为招牌（为了指示该房屋地址而使用的除外）。
- 8.16 乙方自行负责该业户内的消防、安全等工作，如因乙方原因造成乙方、甲方或第三方损失的，一切法律和经济责任均由乙方承担。



8.17 乙方对本合同内容负有保密责任，如泄露本合同内容并给甲方造成损失的，应承担赔偿责任。

8.18 乙方在本合同租赁期间应当遵守《物业管理手册》的管理规定。

8.19 乙方在迁出上述房屋时，必须把在租期内自置家私全部搬走，如果乙方在租赁期届满后仍未把家私全部搬走，视为乙方对余下物品放弃权利，甲方有权自行处置，而不作另行通知；且乙方应承担甲方代其腾空该房屋所支付的合理费用，包括但不限于：对该房屋内物品进行保管、搬运、仓储等费用。该费用将从保证金中扣除，如保证金不足以补偿该费用，甲方保留追讨后续费用和追诉权的权力。

8.20 乙方在租赁期限内对于租区内物品、办公用家具、可移动设备做更新、置换之前，需提前向甲方提交书面申请并附离场物品清单，在获得甲方批准后，方可进行更新置换。

第九条 租赁期满后的处理

9.1 乙方如有续租要求，须在本合同租期届满之日前提前1个月，向甲方提出书面续租申请。如乙方未提出书面续租申请，则本合同于租期届满时自行终止，甲方不再另行通知，并有权将该房屋进行处置。

9.2 租赁期满或本合同解除后，乙方应在租赁期满或本合同解除之日将该房屋及所有钥匙交还甲方，并与甲方共同验收该房屋及附属设施。如有损坏，乙方须负责赔偿。

9.3 本合同起租日自2026年1月1日起至2026年12月31日止，如乙方未按本合同规定交还租赁房屋，则每延迟一日，乙方应按照本合同租金单价（9.3元/平方米/天）标准，向甲方支付房屋占用费。同时，甲方有权停止租赁房屋内能源供应，由此引起的一切损失由乙方承担。

9.4 租期届满时，对该房屋内的装修进行以下处理：乙方自行承担费用，在租期届满之前将该房屋恢复为本合同附件三中约定的交房状态，且不得破坏该房屋内的主体结构；或申请由甲方无偿受让该房屋内所有装修，乙方应保证该房屋内的装修符合有关消防安全规定并没有造成任何财产损坏，甲方可根据该房屋遗留情况拒绝或接受，



甲方拒绝乙方申请的，则要求乙方对该房屋内的装修进行整改直至恢复至附件三中约定的交房状态。

第十条 使用权的约定

10.1 未经甲方书面同意，乙方不得实施下列行为：

10.1.1 将本合同赋予乙方的一部分或全部权利转让给他人或将之抵押；

10.1.2 将该房屋的一部分或全部转租给第三者，或让第三者使用；

10.1.3 以乙方以外的他人名义对外挂牌；

10.1.4 将该房屋内的装修、固定设备的所有权转让给第三者，或用之作为抵押。

10.2 出现下列行为和事件时须重新确认本合同：

10.2.1 如乙方是以合伙关系组成而合伙组成发生变更时；

10.2.2 乙方是公司而其被收购、改组、联合、合并、自愿清算；

10.2.3 乙方公司名称发生变更时。

如发生上述变化，乙方应在五日内通知甲方，并由双方签订变更协议；否则甲方有权终止本合同并要求乙方按第 12.6 条的规定于指定时间内交回该房屋。

10.2.4 本合同签订后，乙方将其承租的该房屋用于开办公司的，应自该公司注册成立之日前，乙方到甲方处签订变更申请，并作出承诺：乙方与本款所述的公司，共同承担本合同项下的权利和义务。乙方与本款所述的公司任何一方延迟履行的，甲方有权解除合同。甲乙双方另有约定的，遵其约定。

第十一条 责任的免除

对下列甲方无法控制的原因而给乙方及其他人员的财产及人身造成损害，甲方不承担任何责任：

11.1 在醒目位置公告，进行必要的建筑物的维护保养工程，需要乙方采取临时措施，以及非甲方的原因（含突发性设施故障，包括但不限于空调、电力等）致使共用设施停止使用时；由于市政及其相关行业部门的原因造成电网跳闸、电流不稳定因素



而给乙方造成损失的，甲方不承担任何责任。

11.2 由于乙方的原因造成任何公共设施、服务管道受损、毁坏而中断使用或需中断使用进行维修时。

11.3 由于乙方的原因导致供电的电流变化时。

11.4 由于乙方的原因导致火灾、漏水、漏电造成的损失时。

11.5 由于自然灾害，不可抗力以及本大厦内、外不能归咎于甲方的原因，使乙方人身或财产蒙受损失时。

11.6 由于乙方或本大厦内其他乙方及其相关人员或任何第三者人员的原因所造成乙方或第三者的人身伤害或财产损失时，甲方免责。

11.7 由于社会公用事业的需要或甲方意志之外的原因造成燃料、材料、水等的供应缺乏而使公共设施中断时。

11.8 由于政府及其它社团施工而造成的影响时。

11.9 甲方或其代理人、代表、雇员，如有对该房屋进行维修、清洁、保安、消防、救助及其它管理上的需要时，有权在给予乙方合理通知之后并在合理时间内进入该房屋进行处理工作，乙方应向甲方提供协助。若遇紧急情况，甲方事先无法与乙方取得联系时，或甲方所提入户要求为合理要求但乙方不予配合而影响了必要处理的，甲方也可在不通知乙方的情形下进入该房屋，采取必要措施，但事后应及时知会乙方，甲方不负责因此而引起的任何损失。

第十二条 终止合同

12.1 乙方如违反本合同第五条关于房屋交付及维护的条款，乙方应在收到甲方的书面通知后 10 天内纠正其违约行为，并赔偿甲方由此受到的经济损失。如乙方在收到甲方书面通知后 10 天内不予纠正其违约行为的，则乙方构成严重违约，甲方有权扣除保证金，保证金不足时，5个工作日内补足保证金，逾期未补足，即为乙方违约，甲方有权解除本合同。

12.2 甲方如未按照本合同第七条的规定履行其应尽义务，且在接到乙方书面通知之日起 30 天内不予纠正，乙方有权解除本合同，并要求甲方赔偿乙方因此而发生



的直接经济损失。

12.3 乙方如违反本合同第八条乙方义务条款,且在接到甲方书面通知之日起30天内不予纠正的,则乙方构成严重违约,甲方有权解除本合同,并要求乙方赔偿甲方因此而发生的直接经济损失。

12.4 租赁期内,双方不得提前退租。如甲方需提前收回该房屋的,应提前90天通知乙方,将已收取的租金余额退还乙方并按当月租金的300 %支付违约金,并全数退还保证金。

12.5 如乙方提前退租,应提前90天书面通知甲方,并按当月租金的300%支付违约金,且已付租金不予退还,乙方迁出90天后,无任何遗留问题,退还保证金。乙方应按其申请退租日期,并经甲方同意的日期迁出,乙方逾期不迁出,甲方有权直接收回该房屋。

12.6 如果甲方行使本条约定的解除权的,自合同解除之日起甲方有权自行处置该房屋,乙方应在收到甲方书面解除通知起10天内:

12.6.1 搬出并交还该房屋,乙方逾期未搬出的,将视为其放弃该房屋内财产的所有权;

12.6.2 向甲方支付违约金,违约金按当月租金300 %计算;

12.6.3 赔偿因乙方违约而给甲方造成的实际经济损失。

对于以上第(2)、(3)项的数额,直接由乙方赔偿。

12.7 甲方因乙方违约而终止租赁关系的,乙方已缴纳的保证金不予退还,同时应赔偿甲方因此而遭受的损失。

第十三条 不可抗力

13.1 任何一方因以下不可抗力情形被阻碍履行其在本合同项下的义务,包括地震、台风、水灾或其他自然灾害、火灾、爆炸事故、骚乱、战争、政府政策的改变或受阻方无法合理控制的任何其他不可预见事件(统称“不可抗力事件”),受阻方应尽快通知另一方并在不可抗力发生后15天内,提供有关该事件的详尽资料以及经公证证明的该事件的文件,说明其不能履行或延迟履行本合同全部或部分条款的原因。



13.2 如发生不可抗力事件，任何一方均无需对另一方因本合同未能履行或延迟履行而蒙受的任何损害、成本增加或损失负责，而未能履行或延迟履行本合同不应被视为对本合同的违约。声称发生不可抗力事件的一方应采取适当手段尽量减少或消除不可抗力事件的影响，并尽可能在最短的时间内力争恢复履行被不可抗力事件延误或阻碍履行的义务。

第十四条 通知与传达

14.1 合同注明的甲乙方的地址、电话、传真等为双方确定的、有法律效力的联系方式。一方联系方式变更的，须及时以书面形式通知另一方。怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果，另一方按照本合同约定的地址、电话、传真等方式送达即为有效送达。

14.2 任何文件、通知或其他通讯往来，如邮寄（含快递）方式，在按上述联系方式寄出后，北京本市第3个自然日、外埠第4个自然日将被视作已送达，邮政局或快递公司的邮件发送记录将作为有效证明；如以传真方式，则发出之日视作已送达，以发送报告单将作为有效证明；如以手递的方式，则发至指定地址之日视作已送达，以对方的签收文据或影像资料等为有效证明。

第十五条 声明

15.1 本合同签订前双方签署的一切协议、备忘录、函电等，如有与本合同不符，均以本合同为准。

15.2 甲方、乙方对所签订的合同内容均负有保密责任，一方泄露合同内容而给对方造成损失的，应承担相应后果。

第十六条 放弃权利

16.1 当乙方发生违约，而甲方已收取租金时，不能视为甲方放弃追究违约的权利。甲方放弃本合同条款规定的任何权利，以甲方书面签字盖章为准。乙方缴付租金或其他款项不足本合同规定的数额时，即为乙方违约。经甲方书面通知乙方，乙方在15日



内未改正的，甲方有权解除本合同。

第十七条 甲方权利、义务的委托

17.1 甲方可授权本合同以外的第三方代为行使甲方在本合同项下的权利及履行相应的义务，而无需事先征得乙方的同意。甲方在做出该授权委托时应及时将委托事项书面通知乙方，并保证乙方可继续行使其在本合同项下的权利。

第十八条 争议解决

18.1 本合同的订立、解释、履行和争议的解决均适用中华人民共和国法律。

18.2 双方因履行本合同而发生的任何争议，应当首先通过友好协商解决。如协商不成，任何一方均应向该房屋所在地人民法院提起诉讼。

18.3 双方之间的任何争议不影响乙方履行其按期交纳租金的义务及甲方在本合同项下的权利。

第十九条 合同效力

19.1 本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。

19.2 本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，具有同等的法律效力。

19.3 乙方在本合同签字盖章之前，须向甲方出示乙方的营业执照及签字人的中华人民共和国居民身份证，并将营业执照副本复印件及签字人身份证复印件交甲方备案，如签字人是乙方法定代表人的委托人，还需出示法定代表人出具的授权委托书并将授权委托书的原件交甲方备案。

19.4 对本合同所作的任何修改及本合同未尽事宜均应经双方协商同意，并签订书面补充协议方为有效。

19.5 本合同之附件及以后可能签订的补充协议，是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。



本合同附件为：

附件一：房屋平面示意图

附件二：租期、租金、保证金及其他相关费用

附件三：房屋交付标准

附件四：乙方营业执照等许可文件及证照清单

附件五：特别条款

(以下无正文)

甲方：



法定代表人：

[Handwritten signature]

签约代表：*陈天*

签约日期：2025年12月26日

乙方：



法定代表人：

[Handwritten signature]

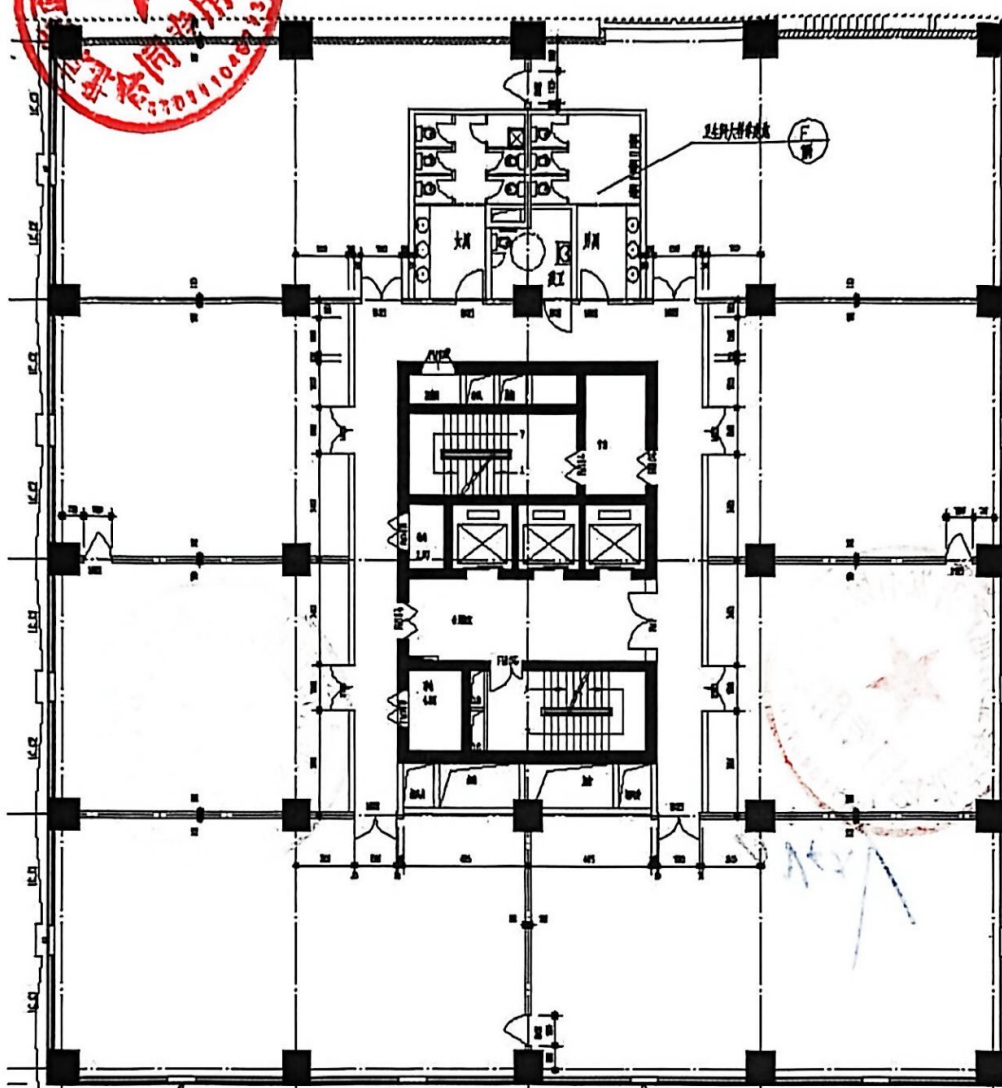
签约代表：

签约日期：2025年12月26日

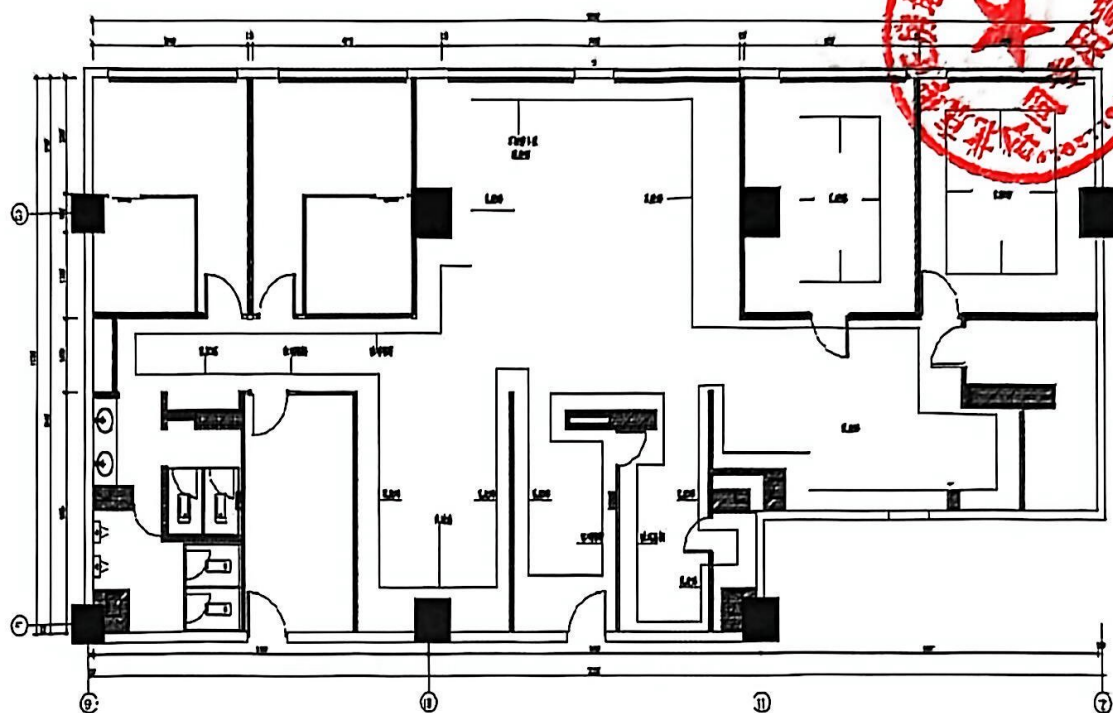


附件 开发房屋平面示意图

(6单元2层平面图)



(2 单元 516、517、518)



附件一：租期、租金、保证金及其他相关费用

一、租期

1、租赁期限：该房屋租赁期自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止。

2、装修期：甲方为乙方提供 11 天装修期，装修期自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 1 月 11 日止。

3、计租日：该房屋计租日为 2026 年 1 月 12 日起；2026 年 1 月 1 日至 2026 年 1 月 11 日为免租期不收取租金费用。

二、租金、保证金及其他费用

1、租金

(1) 该房屋第 1 年租金单价为：人民币 9.3 元/平方米/天（建筑面积）；月总租金为：人民币 466085.14 元（含税价）。

(2) 该房屋租金自租期第 × 年起进行递增， 每年递增幅度为： × %

(3) 该房屋租金支付方式为：见后附各期租金支付时间及金额一览表。



各期租金支付时间及金额一览表

期次	本期租金 最后缴款日	本期起止日	月租金	月数	本期租金总 额(元)	备注
首期	2026-4-30	2026-1-1 至 2026-3-31	466085.14	3	1230159.14	租金中包含 11 天装修期
第二期	2026-6-30	2026-4-1 至 2026-6-30	466085.14	3	1398255.42	
第三期	2026-8-30	2026-7-1 至 2026-9-30	466085.14	3	1398255.42	
第四期	2026-11-30	2026-10-1 至 2026-12-31	466085.14	3	1398255.42	
总期数	四期			12	5424925.4	不含税价格: 5166595.62 元

2、保证金

该房屋租赁保证金为相当于租赁期第一年 × 个月租金的金额, 合计为: 人民币 × 元。鉴于乙方为国家事业单位, 本合同中涉及保证金的条款对双方不具约束力。

3、其他费用

水、电等能源费及其他杂项费用:

该房屋包括但不限于水、电等能源费及其他杂项费用以该房屋内计表或物业公司出具的收费单及合同为准, 乙方按物业公司提供的缴费清单上的金额及时间进行按时足额缴付



附件三：房屋交付标准

- 1、采暖系统：集中采暖中央空调；
- 2、保温材料：外墙保温岩棉；
- 3、外墙：玻璃幕墙；
- 4、内墙：涂料
- 5、顶棚：铝扣板，烟感报警探头、自动喷淋及空调出风口
- 6、室内地面：石灰地面
- 7、踢脚：无踢脚
- 8、门：户门玻璃门
- 9、窗：双玻中空断桥铝合金窗
- 10、水：无
- 11、电：双回路供电
- 12、公区公共卫生间：
 - (1) 地面：瓷砖；
 - (2) 墙面：瓷砖；
 - (3) 顶棚：石膏吊顶。
- 13、网络：宽带已接至总开口并开通预留线口（运营商为中国联通）
- 14、电话：电话接口已接至总开口并开通预留线口（运营商为中国联通）
- 15、其他：

现状交房



乙方：

年



仅用于北京重点站区综合事务中心
合同使用



事业单位法人证书

统一社会信用代码 12110000MB1G90049X

名称 北京重点站区综合事务中心 法定代表人 孙显超

宗旨和 承担本市重点站区管理、服务的辅助性、事务性工作。 经费来源 财政补助

业务范围 开办资金 ￥10万元

住所 北京市西城区莲花池东路102号507室 举办单位 北京市重点站区管理委员会

登记管理机关



有效期 自2020年12月08日至2025年12月08日

请于每年3月31日前向登记管理机关报送上一年度的年度报告

国家事业单位登记管理局监制





仅用于北京地铁施工门岗使用。

姓名 孙显超
性别 男 民族 汉
出生 1979 年 3 月 25 日
住址 北京市朝阳区安慧北里逸
园小区10号楼1503号
公民身份号码 37292519790325003X



附件五：特别条款

补充协议

甲方：北京华正房地产开发有限公司

(以下简称甲方)

乙方：北京市重点站区综合事务中心

(以下简称乙方)

甲方、乙方现签订了房屋租赁合同（合同编号：ZG-JMZS-2025-SR-0012），现就房屋租赁的其他事宜，双方经过协商，签订特别条款如下：

一、如乙方需在承租房屋进行公司或机构工商注册手续或将公司迁址至该租赁房屋的，需向甲方提供能够明确显示该注册公司与乙方存在关联关系的证明文件，在甲方核验批准后，向乙方提供相应的注册资料。如乙方提供的注册公司文件无法显示该注册公司是乙方存在关联关系的、而使甲方认为乙方存在将其所承租房屋对第三方进行转租的嫌疑的，甲方有权拒绝乙方在承租房屋进行公司或机构工商注册手续，并且不向乙方提供相应的注册资料。

二、乙方完成在承租房屋地址的公司或机构工商注册手续并与甲方签订将承租方主体由原乙方变更为乙方注册公司的变更协议后，在合同约定的房屋租赁期到期后不再继续承租该房屋的，或因各种原因提前终止合同的，应至少在合同到期后 60 天或合同提前终止日的后 60 天，到工商部门办理乙方该公司注册地址的变更或注销手续，即：将乙方该公司的注册地址从合同约定的承租房屋地址迁出或进行注销，并在合同到期之日后或提前终止日后将乙方公司注册地址变更或注销手续文件交给甲方进行原件核验及复印件留存。如乙方在合同到期之日后 60 天或合同提前终止之日后 60 天仍未完成前述的公司注册地址变更或注销手续的，则乙方构成违约，乙方除需将房屋按最





初收房时原状将房屋腾退交还给甲方外，另须支付给甲方相当于本合同到期日或合同提前终止日之第二日起至完成前述注册地址变更或注销手续之日止的该期间的2倍租金作为违约金（即：本合同终止当月的日租金标准*期间天数*2倍）；同时，甲方对乙方已交付的房屋租赁保证金不予退还，并要求乙方赔偿因此给甲方造成的一切损失及保留追究乙方相关法律责任的权利。

三、关于合同价款及税费的补充约定：

- 1、双方签订的《金贸大厦写字楼租赁合同》中的租金为含税价。
乙方按时缴纳每期租金后，甲方给其开具增值税专用发票。
- 2、乙方对信息的真实性负责，如遇变更应及时通知甲方。如因信息错误，导致甲方开票无法认证或冲抵的，后果由乙方自负。甲方不负责退票、换票、变更。

四、在租赁期内，甲方同意赠送乙方位于金贸大厦10个平面车位免费使用，车位号以实际使用为准。甲方应于合同签订完毕后，将上述车位交付给乙方使用。

五、如北京市机关事务管理局调剂到合适房源用于乙方办公，乙方将提前30天告知甲方并与甲方解除合同，租赁费用按实际租赁时长据实支付，不产生违约金及其他赔偿事项。

六、乙方搬出租赁房屋时将可移动的固定资产搬出，不需要将房屋恢复原状，乙方无偿受让该房屋内所有装修，乙方应保证该房屋内的装修符合有关消防安全规定并没有造成任何财产损坏，如乙方在搬出房屋时给房屋造成了损坏，乙方应承担赔偿责任。



(以下无正文)

甲方（签章）：北京华正房地产开发有限公司



乙方（签章）：北京市重点站区综合事务中心

