合同编号：FW-ZLHT-SSF0472-20260427-0001

房 屋 租 赁 合 同

出租方：北京南方弘泰投资经营有限责任公司
承租方：北京市重点站区综合事务中心

本《房屋租赁合同》（以下简称“本合同”）由下列双方于【2026】年【4】月【30】日在北京市西城区签订。

出租方：北京南方弘泰投资经营有限责任公司

法定代表人：刘旭

地　　址：北京市丰台区北京南站路2号院1号楼弘泰大厦

电　　话：87299292　　87299393

承租方：北京市重点站区综合事务中心

法定代表人：　孙显超

地　　址：　北京市西城区莲花池东路102号

电　　话：　67256186　　67266576

出租方（以下称“甲方”）和承租方（以下称“乙方”）以下各称为“一方”，统称为“双方”。

本着诚实信用、公平自愿的原则，根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，甲、乙双方经友好协商一致，特订立本合同，以兹共同遵守。

第一条　租赁房屋

1.1　租赁房屋系指位于北京市丰台区北京南站路2号院一号楼供销弘泰大厦1层103房间、1层104房间、13层1309房间、2层整层，11层整层、16层整层、南侧配楼整楼（以下简称“该房屋”）。

1.2　该房屋租赁面积为 3030 平方米，其中南侧配楼租赁面积为 302 平方米，其余房间租赁面积为 2728 平方米。双方同意，该房屋租金、物业管理费和其他根据该房屋面积计算的款项均以本款约定的租赁面积为基数。

1.3　甲方按照本合同的规定，将该房屋出租给乙方，仅作为 办公 使用，乙方同意承租该房屋，并承诺按照本条款约定用途使用该房屋，不擅自改变上述约定用途。

第二条　租赁期限

2.1　本合同的起租日（下称“起租日”）为 2026年5月1日 ，终止日为 2027

年4月30日，租期内含免租期为0个月，租期内含免租期为自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止，免租期间内乙方免交租金，但须交纳水费、电费及其他应缴费用。

2.2 双方理解，本合同免租期以本合同不得以任何原因提前解除或终止为前提。乙方同意，无论何种原因导致本合同提前终止或解除的，则乙方均不享有上述之免租期，在此情形下，乙方应于本合同提前终止或解除之日起3日内，按合同约定的起租日当年的租金标准向甲方全额补交已发生的全部免租期的租金。

第三条 租金、物业管理费及其支付

3.1 该房屋南侧配楼的租金基数为人民币3元/平方米/日，其余房间的租金基数为人民币5.4元/平方米/日，物业费合计 244842_元，其中不含税金额230983.02元，增值税额_13858.98元，房租合计5707578元，其中不含税金额_5435788.57_元，增值税额 271789.43_元，全年租金及物业费总额为（大写）伍佰玖拾伍万贰仟肆佰贰拾元整，人民币（小写）5952420元。乙方同意按该租金标准向甲方缴付该房屋租金及物业费，支付方式为按季度（年/半年/季度/月）缴付。2026年5月30日前支付房租1426894.5元（大写：壹佰肆拾贰万陆仟捌佰玖拾肆元伍角），物业费61210.5元（大写：陆万壹仟贰佰壹拾元伍角）。2026年8月30日前支付房租1426894.5元（大写：壹佰肆拾贰万陆仟捌佰玖拾肆元伍角），物业费61210.5元（大写：陆万壹仟贰佰壹拾元伍角）。2026年11月30日前支付房租1426894.5元（大写：壹佰肆拾贰万陆仟捌佰玖拾肆元伍角），物业费61210.5元（大写：陆万壹仟贰佰壹拾元伍角）。2027年3月30日前支付房租1426894.5元（大写：壹佰肆拾贰万陆仟捌佰玖拾肆元伍角），物业费61210.5元（大写：陆万壹仟贰佰壹拾元伍角）。甲方应当在乙方付款前提供等额有效发票，否则乙方有权拒绝付款且不承担违约责任。如因财政资金拨付未到位或内部审批流程，导致乙方不能按约定时间付款，不视为乙方违约。

第四条 其他费用及其支付

4.1 其他费用：该房屋的租金中不包括承租人使用的水费、电费、取暖（空调）费、电话费、上网费及相应的管理费等（以下统称“其他费用”），相应费用均由乙方按照甲方管理规定及甲方与乙方或乙方与有关单位或部门签

订的合同及协议的约定标准和方式支付。租期内的用电、电话、宽带等费用，按实际发生额由乙方向甲方或政府相关部门自行缴纳。电费 1.24 元/度，随国家电价调整而调整。中央空调根据制冷供暖周期进行延时收费标准，根据房间面积按 0.1 元/小时/平米 收费。具体按大厦工程部规定执行。水费 9.5 元/吨 。上述费用均以实际发生为准。

4.2 本合同项下乙方应向甲方支付包括租金在内的全部款项均应当以人民币形式付至甲方如下指定账户：

账户名：北京南方弘泰投资经营有限责任公司

开户行：中国工商银行学院路支行

账　号：020002551920016

第五条　装修及维修责任

5.1 如乙方对该房屋进行任何装修工程（包括但不限于内部装修、分隔、修建、改建，加建、扩建等，下同）时，应征得甲方书面同意，且乙方应自行办理该等批准手续并承担相应费用。若乙方未经甲方同意，擅自对该房屋进行任何装修工程的，甲方有权要求乙方立即恢复原状。否则甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿损失。但属于对消防、空调系统、大厦共用的设施设备以及其他为保障安全生产必备的设备设施进行装修、增建增设、改建工作的情形，无须甲方同意。

5.2 乙方应在装修之前向甲方书面要求确认装修设计，在取得甲方书面确认后方可进行装修工程，且相关费用由乙方自行承担。如涉及的装修设计须取得有关政府部门批准的，乙方应当在依法取得有关部门批准后开始对该房屋的装修工程。未经确认或批准的装修设计，甲方有权要求乙方进行修改，相关损失由乙方自行承担。此外，乙方应：

5.2.1 乙方就设计及图纸应事先取得甲方和/或物业管理公司的书面同意；

5.2.2 乙方保证遵守物业管理公司对装修的所有规定，选择具有政府部门批准的相关资质的装修公司对该房屋进行室内装修。乙方在进行装修前，应先将装修公司的施工资质和营业执照以及装修方案呈报物业管理公司予以备案。乙方应确保其装修方案不违反房屋

对于公共区域和公用设施的管理，不对房屋的主体结构以及对其他承租方的使用构成任何影响；

5.2.3 如按照法律规定应当将装修设计文件报政府部门批准的，乙方应根据相关规定自行办理消防部门和其他主管部门的所有审批程序；

5.2.4 在对消防、空调系统和大厦共用的设施设备进行装修、增建增设、改建工作及在恢复原状时，乙方应当遵守甲方对房屋整体硬件质量维护的要求，聘用的施工单位应当具备政府相关部门认可的专业资质。

5.2.5 乙方应遵守甲方/物业管理公司制定的装修规定，并在装修前支付装修租赁保证金等相关费用。

5.3 该房屋的维修责任：

5.3.1 甲方对该房屋的维修责任仅限于该房屋的结构及交接时甲方提供的设备设施(本合同另有约定的除外)。此外，甲方亦应维修租赁标的的公共部位/区域。在出现该等损坏时，乙方应及时通知甲方安排修缮工作。

5.3.2 甲方或物业管理公司的工作人员应对该房屋进行日常的检查、维修、对设施设备系统进行更换、维修，以及对乙方履行有关管理责任进行检查。因甲方对该房屋正常损耗而进行的维修行为造成乙方的装饰装修损坏的，甲方或物业管理公司应当予以修复，但因乙方原因造成的除外。对因乙方使用不当造成的该房屋非正常损耗，乙方应负责维修，或在甲方维修后承担维修费用。

5.3.3 遇到危及公共安全紧急事态时，若在乙方的工作时间内，甲方由乙方工作人员陪同进入该房屋，但在非乙方工作时间内或无法联络到乙方的情况下，甲方或其授权代表可在事先无通知的情况下进入该房屋，但事后甲方需将情况向乙方予以书面说明，因进入该房屋而产生的损坏，由双方本着公平合理的原则处理。

5.3.4 乙方应自行承担该房屋及其内部装修在使用过程中的维修责任和费用。

5.4 安全保证：租赁房屋交付乙方之后，其治安、消防等安全保障的全部责任由乙方承担，甲方将不对租赁房屋内任何施工材料、工具及任何物品的丢

失、损坏及人员伤亡等负责。

5.5 装修工程的归属

5.5.1 乙方经甲方同意装饰装修，相关费用由乙方自行承担。租赁期间届满或者合同解除时，未形成附合的装饰装修物，可由乙方拆除。因拆除造成房屋毁损的，乙方应当恢复原状；已形成附合的装饰装修物，无法拆除的部分，全部归甲方所有，且乙方无权要求甲方补偿任何装饰装修费用，即甲方无需向乙方支付任何费用。如因甲方原因导致合同解除或终止，甲方需赔偿乙方装修费用。

5.5.2 租赁期内，乙方对该租赁房屋进行修建、改建，加建、扩建等的，相关费用由乙方自行承担，修建、改建，加建、扩建房屋的所有权、产权、物权等一切权利，均归甲方所有，乙方不得任意拆除或毁损。且乙方无权要求甲方补偿任何费用。如因甲方原因导致合同解除或终止，甲方需赔偿乙方修建、改建，加建、扩建房屋的成本费用。

5.5.3 租赁期内，如遇拆迁、拆违、疏解等情况，对于该房屋或修建、改建，加建、扩建后的房屋，全部补偿收入均归甲方所有。但甲方需补偿乙方因拆迁导致的损失。

第六条 甲方的权利义务

6.1 甲方承诺有权出租本合同所载明之租赁标的物，并负责维持所有公共区域的设施与系统处于正常运行状态，并负责保持公共区域的环境卫生。

6.2 甲方有权授权代理人并由甲方授权的代理人代为交付该房屋，收回该房屋，收取租金及行使甲方赋予的其他权利。

6.3 该房屋公共区域的收益权归甲方，甲方有权根据其认为合适的条款和条件让第三方在该房屋的公共区域举行活动、展览或商品展销等。此外，甲方有权将该房屋进行抵押或转让。但以不得影响乙方正常使用为前提，否则甲方需承担合同签约总额3%的违约金，如违约金不足以弥补乙方损失，还应赔偿乙方损失。

6.4 甲方在此已做出授权，若乙方有根本违反本合同的行为，届时甲方或甲方之代理人在通知乙方后，乙方未予限期纠正的情况下，即可自行或委托管

理公司采取合法适当方式，敦促乙方更正其违约行为，并赔偿相应的损失。

6.5 若本合同期满或提前终止与解除，甲方有权要求乙方将其全部或部分私有财产和自置设备、物品搬出该房屋。同时，在经甲方书面同意情形下，乙方对该房屋所进行的全部改建、加建、加层及依附于房屋的装修均归于甲方所有，甲方无需就此给予乙方任何补偿，且未经甲方书面许可，乙方不得任意拆除或毁损，但因甲方原因导致合同解除或终止得情形除外。

6.6 若本合同期满或提前终止与解除后 15 日内，乙方仍未将其全部或部分私有财产和自置设备、物品搬出该房屋，则视作乙方放弃权利，届时甲方有权委派人员将乙方的上述财产与物品予以变卖或以其他方式处理，并无须给予乙方任何补偿。甲方可自行从乙方的租赁保证金及财产与物品变卖所得中扣除所欠费用，若租赁保证金及财产与物品变卖所得不足以抵偿相关费用及损失，则甲方保留继续向乙方追偿的权利；租赁保证金及财产与物品变卖所得抵偿相关费用后的剩余款项，甲方可通知乙方到指定地点领取，在甲方规定的合理期限内乙方未领取上述剩余款项，甲方可以将上述剩余款项提存，提存所产生的一切费用由乙方负责。

6.7 甲方有权在租赁期满以前三个月内，陪同欲承租该房屋的人员在提前书面通知乙方并获得乙方同意的情况下，由乙方安排人员陪同进入该房屋内进行察看。甲方行使本权利不得影响乙方正常使用该房屋。

6.8 甲方或物业管理公司有权禁止乙方在本合同约定房屋用途之外的其他活动，并有权要求其进行整顿甚至解除租赁合同。如乙方违反本合同约定，甲方有权根据乙方签订的合同或承诺书以及有关规定对其采取相应措施。

6.9 本合同签署后，在未得到乙方事先书面同意的情况下，甲方无权使用乙方的名称进行外部宣传，包括但不限于广告。

6.10 租赁期限内，若该房屋因社会公共利益或城市建设需要依法征用的，则就有关拆迁事宜，由甲方负责与拆迁单位进行协商并签署相关协议。

第七条 乙方的权利义务

7.1 乙方有权根据本合同制定的一切有关管理该房屋的规章制度的规定，合理合法地使用该房屋的公共部位与公用设备。

7.2 乙方在该房屋的一切经营活动均应遵守国家及北京市法律法规的规定。乙

方应负责取得其在该场地从事经营活动所应获得的各项经营许可、执照和批准，确保具有合法的经营权。

7.3 乙方须向甲方提供法定代表人有效身份证件及企业法人营业执照副本复印件交甲方留存。乙方在签订本合同后，如实际使用该房屋的主体非乙方情况下，除经甲方书面同意，并另行签订补充协议或新合同外，由乙方与实际使用该房屋的主体承担连带责任。

7.4 乙方在租赁期间，应以合理防范措施，保护租赁内设备和其设施的完好无损。因乙方对该房屋使用、管理、维护不当而致该房屋或相关设施、设备受到损坏、灭失的，乙方应及时通知甲方，并应承担由此而致的修缮费用及赔偿费用。

7.5 租赁期限内，乙方不得在租赁房屋房顶存放任何物品或玩耍，如因乙方原因，造成房顶漏水应负责维修，造成人员伤害的由乙方承担责任，如造成其他承租户损失的应承担赔偿责任。

7.6 除征得甲方书面同意外，乙方不得将该房屋的全部或部分转让、转租或以其他方式交与他人使用或与他人共用。

7.7 未经甲方事先书面同意，乙方不得将该房屋的结构作任何更改，亦不得将该房屋内的固定装置与设备擅自移动或拆除，或对该房屋进行装修。本合同约定的无须甲方同意的情形，不受此限制。

7.8 乙方应承担该房屋内生产经营的一切安全责任。乙方应保持该房屋内的卫生，生活垃圾送到甲方指定地点，且不得在该房屋内存放易燃易爆易腐蚀等危险物品。在租赁期间，乙方应与甲方签订安全协议书。乙方财产的保险由乙方承担。若第三方与乙方产生任何纠纷，或在该房屋内发生人员伤亡、财产损失等事件，乙方应承担全部责任。若第三方直接向甲方主张权利或追索时，乙方应负责出面解决，并承担给付第三方的全部费用及由此给甲方造成的全部损失（包括但限于赔偿金、诉讼费、律师费、罚金、违约金等），若前述情形是因甲方与第三方存在纠纷或争议导致的，由甲方负责解决，并承担由此给乙方造成的全部损失。

7.9 若在甲方或物业管理公司检查中发现乙方疏于管理，造成安全隐患的，每发现一次，乙方必须在甲方要求日期内整改，未整改的甲方有权要求乙方支付人民币_____/_____元的违约金，并要求乙方必须在甲方限定

的日期内完成整改。乙方未按期完成整改或发现乙方在一年内有2次安全隐患(仍未整改的)的，甲方有权解除合同、没收乙方已付的租赁保证金。如租赁期间该房屋内发生安全事故，或政府相关部门发现或查出乙方在该房屋内有安全隐患，或因乙方行为致使政府相关部门要求甲方整改或致使其他承租方办理消防、环保、卫生等受到影响，甲方有权解除本合同，没收乙方已付的各项保证金，同时乙方还须承担因此给甲方及其他承租方带来的损失。

7.10 租赁期满，乙方须将自己的私有财产与自置的设备、物品搬出该房屋，并将房屋恢复原样，届时乙方必须将清洁整齐的原租前状态的该房屋交还甲方。若因乙方拆除、搬迁等原因而致该房屋内、外遭受损坏时，乙方应根据甲方要求恢复原状或赔偿相应的损失。对于经甲方书面同意，乙方对该房屋所进行的全部改建、加建、加层及依附于房屋的装修，以及本合同约定无须甲方同意的装修，乙方无恢复原状的义务。

7.11 乙方须保证自身及其雇员、访客及其受许可人在使用、管理、维护该房屋过程中遵守本合同、甲方的相关规定以及相关法律法规的规定。乙方及其雇员、访客及其受许可人在使用、管理、维护该房屋过程中的失责行为、违约行为、侵害行为，违法行为，均视作乙方自身的行为，并由乙方承担相应的责任。

7.12 乙方应在本合同签订前，就该租赁物及其有关设施、设备的问题向甲方书面提出异议，甲方在收到乙方书面异议后30日内，按照租赁物适租状态予以拆改。本合同签订，不当然视为乙方认可现有租赁物及其设施、设备状况，及甲方交付租赁物及其设施、设备符合约定。合同履行过程中，除自然耗损以及因该房屋本身、房屋设备设施本身瑕疵或缺陷引起的情形外，乙方不得以该租赁物或其设施、设备或自身财物受损为由向甲方主张要求。

7.13 若乙方在租赁期限内经甲方书面同意对该房屋进行改造，房屋改造必须符合法律法规规定，若因违反相关法律法规被有关部门问责，由此产生的相关费用及造成的损失，均由乙方负责承担。

第八条 优先购买权及转让

8.1 乙方同意放弃对该房屋的优先购买权。在租赁期内的任何时候，甲方在通知乙方后，无需取得乙方同意即可自行决定向第三方出售该房屋。此外，

甲方需抵押该房屋的亦无须书面告知乙方及征得乙方同意。但甲方不得因出售或设置抵押影响乙方对该房屋的租赁权利。

8.2 乙方放弃其在租赁期间对该房屋所享有的优先购买权的承诺自本合同签署之日起生效，并不得撤销。如乙方在取得甲方书面同意后对该房屋进行转租，则乙方必须保证次承租人作出书面承诺放弃对该房屋的优先购买权。

8.3 租赁期内，该房屋所有权发生变动的，不影响本合同的效力。如甲方将该房屋向第三方转让，并向乙方发出转让的通知，乙方应当按照甲方或该第三方的要求出具确认继续履行本合同并向第三方交纳租金等费用的确认函或与甲方、第三方共同签署相关协议予以确认。无论乙方是否签署确认函或相关协议进行确认，只要甲方向乙方发出转让的通知，本合同下甲方的权利义务即按照甲方通知转让给受让人，乙方应按照甲方通知的受让人的名称、账户向受让人支付租金，乙方已经依合同约定向甲方支付租金的情况除外。乙方拒绝或延迟出具上述确认函或签署相关协议、或未按照甲方通知向受让人支付租金的不影响甲方与受让人有关该房屋转让行为的效力。

第九条 违约责任

9.1 双方均应遵守本合同的规定，任何一方违反本合同的规定，应承担违约责任；给对方造成经济损失的，还应赔偿损失。

9.2 若乙方未能依约按期向甲方支付租金、物业管理费或其他费用的，则甲方或甲方授权的代理人有权书面通知乙方立即予以缴付。乙方逾期未能缴付的，应自逾期之日起按照应付未付金额每日万分之三的标准计算至实际支付完毕之日。

9.3 除本合同特别约定外，乙方违反本合同约定的其他应尽义务根本影响本合同继续履行的，经甲方或甲方授权的代理人书面通知其更正后二十日内仍未更正的，甲方有权解除本合同。

9.4 租赁期限内，乙方因上级单位安排，需提前解除合同时，以实际使用天数结算金额，不承担任何违约责任。

9.5 在乙方未违约或无不可抗力或合同约定的前提下，若甲方单方提前解除本合同（除第十条约定的情形外），则甲方需向乙方支付(3 个月)租金及物业费的违约金。如违约金不足以弥补乙方损失，还应赔偿乙方损失。

9.6 非因乙方原因导致甲方交付租赁物及其设施、设备毁损或灭失，不视为乙方违约，且乙方无需承担责任。

第十条　合同解除及终止

10.1 如乙方出现以下情形之一的，甲方有权解除本合同，若由此给甲方造成损失，乙方还应赔偿造成的实际损失：

10.1.1 乙方原因造成房屋主体结构损坏，未经甲方书面同意，乙方擅自对房屋进行改建、装修的；

10.1.2 乙方擅自转租该房屋部分或全部、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的；

10.1.3 乙方利用该房屋进行违法活动或因进行违法活动受到有关政府部门或司法机构处罚的；

10.1.4 乙方有其他违约行为，甲方依据法律有解除合同权利的其他情形。

10.2 租赁期限内，出现以下情形之一的，本合同终止，甲方应退还乙方该房屋未使用期间的租金及物业费，并应给予乙方不低于二个月的宽展期（为无偿期）进行搬迁。

10.2.1 租赁房屋如遇征用或拆迁的（仅限于国家、地方政府）。

10.2.2 因不可抗力或政府干预等因素，导致本合同无法继续履行或无法实现本合同目的的；

10.2.3 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现依法被处分的。

10.3 本合同解除或终止，并不影响违约责任、赔偿条款、法律适用、争议解决方式等内容的执行。

10.4 无论任何原因，租赁期届满或返还期届满后乙方仍未能将符合要求的该房屋返还甲方的，则自租赁期届满日或返还期届满之日的次日起，乙方每逾期一日，应当按照本合同约定的租赁面积的每日租金数额的1.005倍向甲方支付租金，并承担相关的其他费用，直至乙方按照合同要求返还该房屋为止。

第十一条　续租

11.1 本合同自租期终止日自行终止。

11.2 若乙方在租赁期限内经甲方书面同意对该房屋进行加建或加层的，如乙方再次租赁，则新签订租赁合同中，对于乙方加建或加层部分的实际使用面积不计取房屋租金。

第十二条 不可抗力

12.1 由于地震、台风、暴雨、大火、战争、政府强制行为以及其他不能预见，并且对其发生和后果不能防止或避免的人力不可抗拒事件，而致影响任何一方不能履行本合同或不能按本合同约定的条件履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即以书面方式通知另一方，并在十五日内提供不可抗力详情及本合同不能履行，或部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件。按该不可抗力事件对履行本合同的影响程度，由双方共同协商决定是否解除本合同，或者部分免除履行本合同的责任，或者延期履行本合同。

12.2 如遇不可抗力，双方应立即与对方协商，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降至最低限度。

第十三条 法律适用与争议的解决

13.1 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

13.2 凡因执行本合同而发生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决；如果协商不能解决，向该房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十四条 附则

14.1 廉洁从业、反行贿受贿。甲乙双方合作期间，承诺不发生任何非廉洁从业行为，不发生涉及双方任何人员的行贿受贿行为，双方人员的包括但不限于吃、拿、卡、要、行贿、受贿行为均为其本人个人行为，与双方无关，且在发现上述情况，双方都有义务告知对方并采取措施制止，直至诉诸法律手段。

14.2 若本合同的部分条款根据法律规定成为无效或不能执行，则本合同其他条款的有效性、合法性和可执行性应不受影响，任何一方仍须履行该合同其他条款。

14.3 凡有关本合同的通知、请求或其他通讯往来，须以书面形式为准，且必须加盖公章，并采用邮寄或专人送达或传真任一方式传递至本合同首部双方所预留地址。

14.4 对本合同条款的任何修改须双方协商一致，并以书面形式确定。

14.5 本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行签订补充合同作为本合同的附件。本合同的附件是本合同不可分割的组成部分。

14.6 本合同以中文为准，自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。本合同正本一式 6 份，甲方执 4 份，乙方执 2 份，具有同等法律效力。

第十五条 其他约定

15.1 _____/_____

【以下无正文】

甲方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

乙方（公章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期： 2026 年 4 月 30 日

签订地点：北京市【】区