

合同编号： ZSJ-sjgl-2024-4

北京市昌平区政务服务和数据管理局
服务采购合同

项目名称： 回天城市会客厅房屋租赁项目

委托人（甲方）： 北京市昌平区政务服务和数据管理局

受托人（乙方）： 北京昌平科技园发展集团有限公司

承租人（甲方）：北京市昌平区政务服务和数据管理局

法定代表人：鹿伟强

住所地：北京市昌平区龙水路 22 号院 4 号楼

出租人（乙方）：北京昌平科技园发展集团有限公司

法定代表人：王彧

住所地：北京市昌平区科技园区超前路 9 号 801 室

开户行：中国工商银行股份有限公司北京昌平支行

银行账号：0200048909200137597

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，经过友好协商，就乙方为甲方提供回天城市会客厅房屋租赁项目事宜达成如下协议，以资共同遵守。

第一条 房屋租赁事项及内容

1、甲方承租的房屋（以下简称“房屋”或“租赁房屋”）位于北京市昌平区回龙观东大街 81 号院云智中心 A 座 1F2F，空间单元号为101、202（具体位置详见附件 1）。房屋合法权属证明或来源证明详见附件 2。

2、房屋租赁空间建筑面积为3567.74平方米，计租面积为3567.74平方米。甲方根据该计租面积向乙方支付租金及本合同约定的其他费用。

第二条 房屋租赁用途及相关约定

1、甲方租赁房屋用途：回天指挥舱、城市会客厅、专班共享办公室及回天展厅使用，并对外提供展示、接待服务等，同时部分用于经营图书使用。

甲方保证依约定用途合理使用房屋，遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定，遵守物业管理人发布的有关物业管理的规定，服从物业管理人的管理。

2、乙方负责为甲方办理其经营所需的各类许可证件、牌照或其他相关手续，乙方应在可能的情况下，给甲方提供必要的协助。

3、甲方进行的一切经营活动，应遵守国家、地方及行业的法律法规规定，并应当符合工商行政管理部门批准的经营范围。

4、未经乙方书面同意，甲方擅自变更租赁房屋用途的，视为甲方违约，甲

方应自收到乙方限期改正通知之日起十个工作日内恢复原状，逾期未恢复的乙方有权书面通知甲方后解除合同。

第三条 服务期限

1、本合同项下的房屋租赁期限为 1 年，自 2024 年 12 月 11 日起至 2025 年 12 月 10 日止。租赁期限自交付日起计算，若交付日调整的，自调整后的交付日起计算。（以届时签署的补充协议为准）

2、甲、乙双方确认，2024 年 12 月 11 日为交付日。乙方应在交付之日将租赁房屋按本合同约定的交付条件交付给甲方。若交付日调整的，自调整后的交付日起计算。

第四条 房屋租金及支付方式

1、本合同项下房屋租金总额为¥ 7713996 元，大写人民币 柒佰柒拾壹万叁仟玖佰玖拾陆 元整（最终金额以财政审定为准）。房屋租金包含物业管理费、供暖费及制冷费等甲方租赁本合同项下房屋所需全部费用。除前述款项外，甲方无需向乙方另行支付其他任何费用。

2、甲方将按以下第（2）种方式向乙方支付租金：

（1）一次性支付：甲方于本合同签署之日起 10 个工作日内，向乙方付清租金。

（2）分期支付：甲方自本合同签署之日起 30 个工作日内，向乙方支付租金的 50 %，即¥ 3856998 元，大写人民币 叁佰捌拾伍万陆仟玖佰玖拾捌 元整；租赁期限届满前 30 个工作日内，甲方向乙方支付租金的 50 %，即¥ 3856998 元，大写人民币 叁佰捌拾伍万陆仟玖佰玖拾捌 元整。

3、水、电费：水、电费由楼宇物业管理公司代收代缴。房屋租金包含物业管理费及能源费（供暖费及制冷费）；

4、乙方应在甲方付款前向甲方开具正规、合法发票，否则甲方有权暂不付款且不承担逾期付款的违约责任。因乙方原因（包括但不限于未开具发票、开具发票不符合甲方要求等）导致甲方因财政政策原因未能付款，相应责任由乙方承担。如因财政拨款延迟、结算评审等原因导致甲方未按期付款，不视为甲方违约，甲方无需承担违约责任。

5、乙方指定收款账户信息：

开户名称：北京昌平科技园发展集团有限公司

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京昌平支行

账号：0200048909200137597

6、甲方开票信息：

开票名称：北京市昌平区政务服务和数据管理局

纳税人识别号：11110221MB0847965J

地址：北京市昌平区龙水路 22 号院 4 号楼

如发票信息错误的，乙方应配合更换发票。

第五条 双方的权利义务

1、乙方有权按照本合同规定向甲方收取租赁费用以及本合同规定的应由甲方承担的各项费用。

2、乙方因合理变更、修缮需要临时封闭该楼宇（包括广场）及公用设施或其部分影响甲方正常办公时，应事先征得甲方书面同意后方可执行。

3、除按合同约定行使乙方的权利外，乙方不得对甲方正常合理使用该房屋进行干扰或妨碍。

4、为大厦维修、警卫、防火、救护及其他管理上的必要，乙方或其管理公司或经其授权的人员在给予甲方合理事先通知后，可进入租赁房屋进行检查和维修工作，但该等工作应在合理时间内进行并不得对甲方正常使用行为造成影响。如遇紧急情况（如火灾、水管爆裂等），乙方可直接进入该房屋进行抢修或相关应急性工作，但应尽可能地保护甲方的财物，并在事后及时通知甲方。同时，非紧急情况下，乙方如因维修等原因需停水、停电、暂停供暖、暂停供冷等，须提前24小时书面通知甲方。

5、乙方及/或其管理公司承担的正常管理与安全维护义务的范围，包括但不限于该楼宇的基础设施、设备及公共区域。除因乙方故意或过失直接导致的情形外，乙方及/或其管理公司不承担甲方承租的房屋内部正常开放运行期间所需的人身和财产的安全维护义务，具体义务另行约定。

6、乙方须为甲方重要接待、相关活动、会议举行及相关工作人员日常集中就餐提供便利条件。乙方负责房屋外围及公共区域的安保工作，保障甲方有接待、活动、会议时，房屋外围及公共区域安全，但甲方应提前告知乙方其接待、活动

或会议的时间、范围、活动议程等相关信息。乙方负责按时给房屋供暖、供冷，供暖时间为每年11月15日至3月15日，供冷时间为每年5月1日至9月30日，供暖、供冷时间每天不得少于早9:00至晚22:00，遇北京市及属地政府有提前或延长供暖、供冷规定的，乙方应按相关规定提供服务。同时，乙方保障出租楼宇地下室不少于40个停车位，满足甲方工作人员停车使用，地面预留重要接待临时停车位，乙方负责停车场安保工作。乙方负责房屋外围及公共区域保洁，包括外部幕墙清洗等，负责甲方的垃圾集中收集和清运。乙方负责楼宇给水、排水、电力、通信、供暖、供冷、通风、消防、弱电机房、停车场、中控室等管道、桥架、设备、设施的检修和维护，以保障甲方的正常使用。楼宇出现使用问题时，乙方应在收到甲方通知后24小时内对问题进行排查，紧急情况下，乙方应按照甲方要求及时对问题进行排查。

7、双方均不得在租赁房屋内从事任何可能对对方或第三方造成损害或进行有悖法律法规、公共道德、社会风俗的活动。

8、甲方负责租赁房屋范围内的治安、卫生、环保、以及其他安全生产的责任。

9、甲乙双方确认，该楼宇产权方有权完全自主地抵押、出售该承租房屋或该楼宇，并有权在不违反国家法律法规的前提下完全自主地与抵押权人协议以折价、拍卖、变卖或其他方式处分该承租房屋或该楼宇。若该承租房屋或该楼宇所有权转让的，则产权方应促使新的受让人继续履行本合同，甲方可根据乙方或产权方通知与新的受让人签署相关协议。但如新的产权人不同意按照本合同约定的租金与甲方签约的，则甲方有权要求乙方赔偿甲方的全部损失。

第六条 责任免除

1、为进行必要的或例行的建筑物维护保养工程致使公用设施暂时性的停用时，乙方不承担任何责任。但乙方应提前24小时提前通知甲方。否则，如导致甲方损失，乙方应予赔偿。

2、本合同履行期间，因政府规划、市政建设、有关单位拆迁征用、政策变化等客观原因导致本合同无法履行的，甲、乙双方互不承担违约责任。

3、因不可抗力、各种设备的突发故障或市政供水、供电、供气、供暖设施发生故障等不可归咎于乙方的原因而使甲方遭受损失的，乙方不承担任何责任。

4、本合同所称的不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的社会和自然事件、因素，包括但不限于战争、自然灾害、爆发性流行疾病、国家法律的变化、社会骚乱（罢工、封锁等）等等。

5、因不可抗力致使本合同无法履行的，本合同自然终止，甲、乙双方互不承担责任。甲方须将应付而未付的各项费用支付给乙方，同时乙方应将合同未到期部分但甲方已支付的租赁费用及租赁保证金（如有）退还甲方。

第七条 房屋的交接

1、甲方应在交付日与乙方共同对该房屋进行查验。除非该房屋主体结构质量不合格或存在不符合本合同约定的交付条件的情形或房屋设施无法满足甲方的使用需求，甲方应当于交付日接收房屋。如甲方在接收时发现该房屋存在除上述主体结构质量不合格或存在严重不符合本合同约定交付条件情形或房屋设施无法满足甲方的使用需求之外的其他表面瑕疵，乙方应在交付日起30日内完成表面瑕疵的修复工作。交付日由双方共同确认。如修复工作对甲方正常使用造成影响的，乙方应将租赁期限做相应顺延且顺延期间免收租金。

2、乙方若对交付日期作出调整，须以书面形式征得甲方同意，且调整幅度由甲方指定。交付日调整后，乙方仍未能按时交付该房屋的，甲方有权选择解除本合同，并要求乙方退还甲方已支付的租金及相关费用，且保留追究乙方其他违约责任的权利。

3、甲方应在本合同租赁期满之日或本合同提前解除/终止之日起30日内腾空租赁房屋，并结清本合同项下应由甲方承担的尚未缴纳的所有款项，并将房屋交还乙方（经双方协商一致续租的除外）。交还租赁房屋时，甲、乙双方应共同验收租赁房屋及附属设施。如有损坏或遗失，属于房屋或设施质量保证范围内的由乙方承担修复责任，其他人为损坏由甲方承担修复责任（自然损耗除外）。

4、如甲方无法按本合同约定的时间、条件将该房屋交还乙方，应与乙方协商确定最终交还时间。

第八条 租赁期间的房屋修缮和装修

1、甲方应保持该房屋及乙方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。该房屋内甲方加装的设施和设备，以及易耗品的更换或添置，应由甲方自行负责并承担费用。

2、甲方发现该房屋或该楼宇建筑主体结构或乙方负责维护的设施和设备有损坏或故障时，应立即通知乙方。乙方应在接到甲方通知后立即采取合理措施防止损失扩大，并在24小时内对问题进行排查，并于2日内开始维修。双方同意：因故障及维修而导致房屋无法正常使用期间免收租金，且租期做相应的顺延。

3、甲方在使用租赁房屋及其附属设施设备时应以合理的方式尽适当的注意，因甲方使用不当或不合理使用导致的损坏或故障，甲方应负责维修，也可委托乙方代为维修，费用由甲方承担。

4、甲方因需要使用，在不影响房屋结构并告知乙方的前提下，可以对承租房屋进行装修。甲方装修前须向乙方或乙方指定的物业管理公司报送装修方案或设计图纸。甲方在该房屋内根据本合同约定进行的装修、增建、增设及改建的附属设施和设备应由甲方自行承担费用并负责维修保养，使其始终处于安全、良好的使用状态。

5、甲方需保证施工安全和施工进度，不得因施工影响乙方或第三方的正常生活和工作。因甲方或者次承租人（如有）装修、改建、扩建等行为对房屋结构造成损失/或对第三方造成人身伤亡或财产损失的，甲方或者次承租人应负责赔偿，因此产生的纠纷由甲方或者次承租人自行解决，乙方不承担任何责任。甲方应当负责监督次承租人的装修、改建等行为，次承租人未办理相关审批手续或者未取得乙方书面同意对房屋进行装修、改建、扩建的，后果由甲方承担。甲方或者次承租人应严格按照政府有关部门的要求对施工结果负责，经营过程中如有消防、环保、安全等隐患或不合规情况的，甲方或次承租人需限时整改。

6、甲方在装修工程完工后三十日内应向乙方或乙方指定的物业公司报送装修竣工图一套（含隐蔽工程）。

第九条 保密义务

1、任何一方因承接本合同约定项目所知悉的该项目信息或对方信息，以及在项目实施过程中所产生的与该项目有关的全部信息均为保密信息，任何一方应对上述保密信息承担保密义务。未经对方书面同意，任何一方不得将保密信息透露给任何第三方。

2、任何一方应对上述保密信息予以妥善保存，并保证仅将其用于与完成本合同项下约定项目实施有关的用途或目的。在缺少相关保密条款约定时，对上述

保密信息,任何一方应至少采取适用于对自己核心机密进行保护的同等保护措施和审慎程度进行保密。

3、任何一方保证将保密信息的披露范围严格控制在直接从事该项目工作且因工作需要有必要知悉保密信息的工作人员范围内,对非从事该项目的人员一律严格保密。

4、任何一方应保证在向其工作人员披露对方的保密信息前,认真做好员工的保密教育工作,明确告知其将知悉的为对方的保密信息,并明确告知其需承担的保密义务及泄密所应承担的法律责任,并要求全体参与该项目的人员签署书面《保密协议》。

5、任何时间内,一经对方提出要求,任何一方应按照对方指示在收到对方书面通知后 7 日内将含有保密信息的所有文件或其他资料归还该方,且不得擅自复制留存。

6、非经对方特别授权,对方向任何一方提供的任何保密信息并不包括授予该方该保密信息包含的任何专利权、商标权、著作权、商业秘密或其它类型的知识产权。

7、任何一方承担上述保密义务的期限为合同有效期间及合同终止后 5 年。

8、承担上述保密义务的责任主体为任何一方(含该方工作人员)。如任何一方或其工作人员违反了上述保密义务,给对方造成损失的,违约方均应向对方承担全部责任,并赔偿因此给对方造成的全部损失;如损失数额无法确定的,乙方同意退还收取的本合同全部服务费作为赔偿甲方的损失。

第十条 违约责任及合同的解除

1、甲乙双方均应全面履行本合同,任何一方不履行或不按约定履行均构成违约,违约方应赔偿因此给对方造成的全部损失。

2、乙方未按照本合同约定期限向甲方提供租赁房屋的,每迟延一日应向甲方支付本合同项下服务费总额 0.3 %的违约金;迟延 30 日以上仍未提供的,甲方有权解除本合同,乙方应返还甲方已经支付的全部款项,并向甲方支付租金总额 20 %的违约金。

3、乙方不接受甲方和相关审计部门对本项目进行监督检查的,或经检查发现存在违法违规情况的,按照国家和北京市有关规定处理。甲方还有权解除本合

同并要求乙方比照第九条第8款的约定承担违约责任。

第十一条 争议的解决

因履行合同所发生的一切争议，双方应友好协商解决，协商不成的，按下列第2种方式解决：

- 1、提交北京仲裁委员会仲裁，仲裁裁决为终局裁决；
- 2、依法向房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十二条 廉政承诺

- 1、合同双方承诺共同加强廉洁自律、反对商业贿赂。
- 2、甲方及其工作人员不得索要礼金、有价证券和贵重物品；不得在乙方报销应由本单位或个人支付的费用；不得以参与项目实施为名，接受乙方从该项目中支取的劳务报酬；不得参加乙方安排的超标准宴请和娱乐活动。
- 3、乙方不得向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品；不得为其报销应由甲方单位或个人支付的费用；不得向甲方工作人员支付劳务报酬；不得安排甲方工作人员参加超标准宴请及娱乐活动。

第十三条 其他

- 1、本合同自双方签字盖章之日起生效。
- 2、未尽事宜，经双方协商一致，签订补充协议，补充协议与本合同不一致或相冲突的内容，以补充协议为准，补充协议自双方签字盖章之日起生效。

附件1：房屋具体位置

附件2：房屋合法权属证明或来源证明

本合同一式捌份，甲方执肆份，乙方执肆份，具有同等法律效力。

甲方：北京市昌平区政务服务和数据
管理局



乙方：北京昌平科技园发展集团有限
公司



法人/受托人（签字）：王瑞

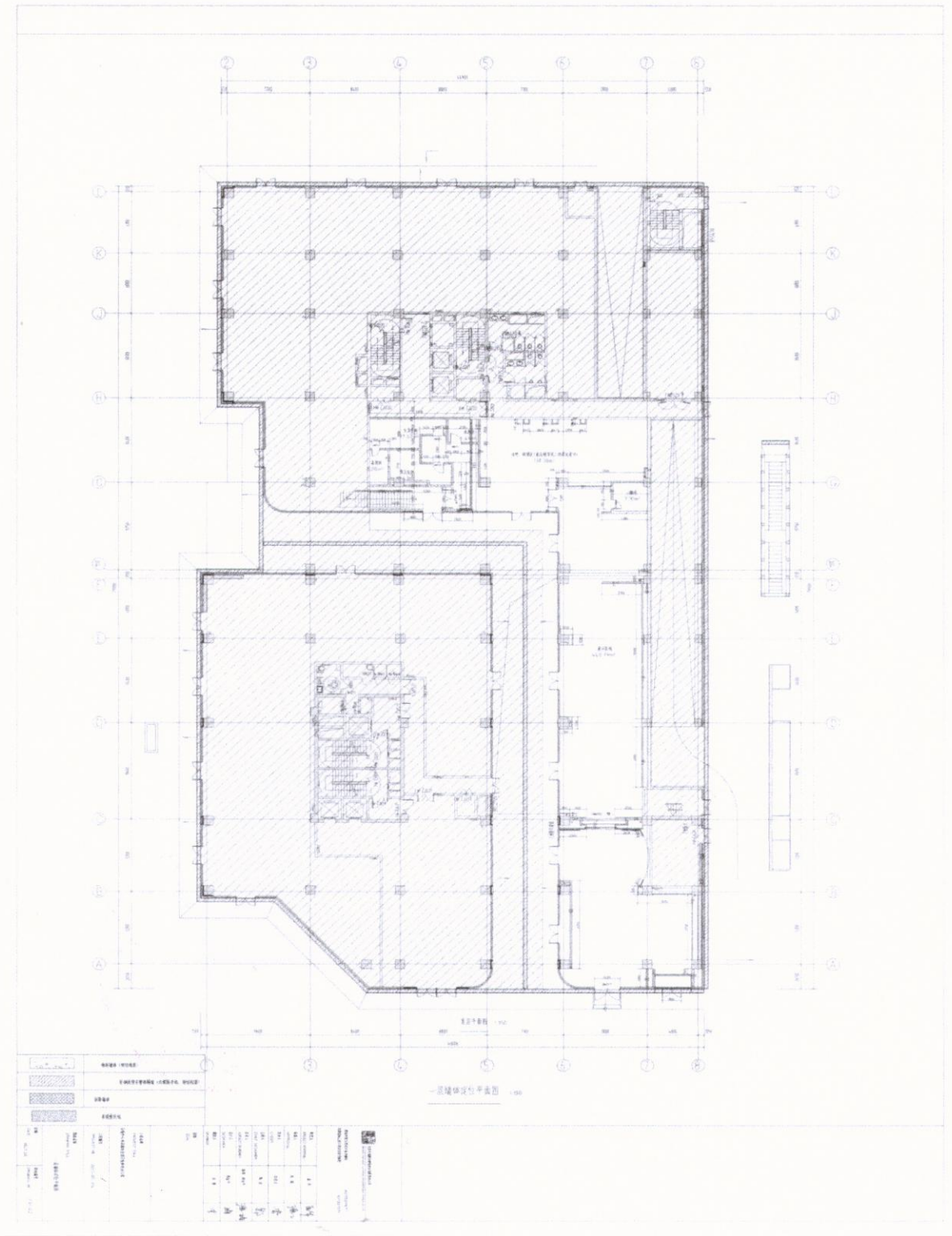
法人/受托人（签字）：王瑞

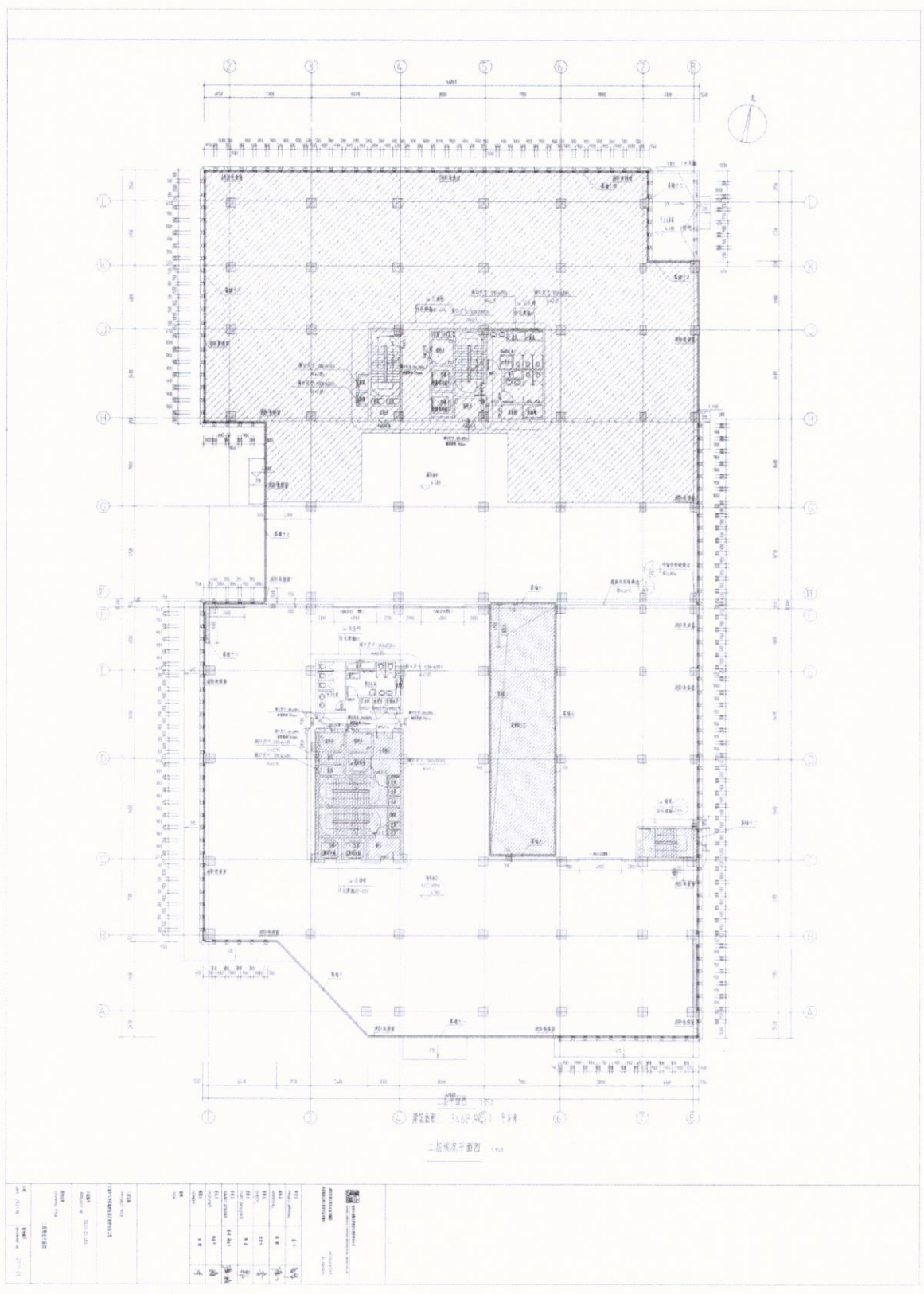
签署日期：2024年12月10日

签署日期：2024年12月10日

附件 1

房屋具体位置





附件 2

房屋合法权属证明或来源证明

不动产权证书

BRICOLZ

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规,为保护不动产权利人合法权益,对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利,经审查核实,准予登记,颁发此证。

登记证书 (章)

2021 年 10 月 31 日

中华人民共和国自然资源部监制
编号 NO 11003576801

京(2021) 不动产权第 0038271 号

权利人	北京昌隆房地产开发有限公司
共有情况	单独所有
坐落	昌平区回龙观镇天德园5号院1号楼1层0108号[6.7]套
不动产单元号	110114 015001 0305187 P00010021 第[01]个
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	办公、商业、地下车库、车位、商务办公、商业、机械车位
面积	共有建筑面积 1582.79平方米/房屋建筑面积 2268.54平方米
使用期限	国有建设用地使用权, 2013-12-22 至2063-12-22 止
权利其他状况	详见附表

附 记

— 11 —

使用权取得证明材料

转 租 说 明

关于云智中心项目北京市昌平区回龙观东大街 81 号院 1 号楼 A 座 1 层 101 转租事宜，作为云智中心项目产权单位：北京昌信硕泰置业有限公司，2024 年 11 月与北京昌平科技园发展有限公司签订房屋租赁合同，租赁空间 1 层 101 房间，由于北京昌平科技园发展集团有限公司业务需求，需要将其租赁空间转租作为运营回天城市会客厅使用，现已向我公司提出转租申请，现同意北京昌平科技园发展集团有限公司将其空间进行转租。

北京昌信硕泰置业有限公司

2024 年 11 月 20 日



本房屋租赁合同（简称“本合同”）由以下双方在北京市昌平区签订。

出租方（甲方）：北京昌信硕泰置业有限公司

法定代表人：李超

通讯地址：北京市昌平区回龙观东大街 338 号

联系电话：13466621773

联系人：刘深

承租方（乙方）：北京昌平科技园发展集团有限公司

法定代表人：王彧

通讯地址：北京市昌平区科技园区超前路 9 号 801 室

联系电话：80199808

联系人：姜奎

依照《中华人民共和国民法典》及其它有关法律法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就房屋租赁事项协商一致，订立以下合同。

1. 租赁房屋

（1）基本信息：

房屋坐落于：北京市昌平区回龙观东大街 81 号院 1 号楼，租赁房屋编号为：A 座 1F101。

房屋建筑面积：房屋租赁空间建筑面积为 297.42 平方米，计租面积为 297.42 平方米。

（2）所有权：

a. 出租人声明并保证：出租人是租赁房屋的唯一且合法的所有权人，出租人有权将房屋出租给承租人，并与承租人签署及履行本合同。在本合同签署生效时，租赁房屋上不存在任何抵押或其它第三方权益。

b. 在本合同的有效期内，出租人应确保承租人可以根据本合同约定不受出租人或任何第三方干扰地占有和使用租赁房屋。

c. 任何现存的或将来的与租赁房屋有关的第三方权益（包括抵押权）均不会妨碍或限制出租人和承租人签署和履行本合同。任何第三方权益的实现、实施或改变均不应使本合

同、承租人对房屋的占有和使用受到影响或干扰。

2. 租赁房屋交付和接收

(1) 交付及接收条件

租赁房屋附属及配套设施均可正常使用，不存在损坏或拟交付第三方占有使用等情形。

(2) 交付日期

出租人应在 2024 年 12 月 11 日向承租人交付租赁房屋。

(3) 未能满足接收租赁房屋的条件

在出租人交付租赁房屋时，如果租赁房屋没有完全达到交付及接收条件，承租人有权不接收直至租赁房屋达到接收条件。

3. 租赁期限

(1) 承租人租赁房屋的期限为 12 个月，自 2024 年 12 月 11 日起至 2025 年 12 月 10 日止。

(2) 本合同约定的租赁期限届满，承租人如续租，应提前【三十（30）】天向出租人发出续租通知，同等条件下，承租人享有优先续租权。

4. 租赁费用及支付方式

(1) 租金：759908 元，（大写：柒拾伍万玖仟玖佰零捌整），由乙方向甲方支付，详见下表：

租赁 位置	面积	租金期限		净租金（元/平米·天）	合计租金
101	297.42	2024/12/11	2025/12/10	7	759908
合计	297.42				759908

(2) 物业管理费：物业管理费、能源费按照 0.9 元/平米/日的标准收取，乙方应付物业管理费、能源费合计 97702 元（大写：玖万柒仟柒佰零贰整）。

(3) 付款方式：区政府资金拨款到位后，租金 30 个工作日内支付给甲方。

(4) 甲方指定收款账户信息：

开户名称：北京昌信硕泰置业有限公司

开户银行：中国银行回龙观东区支行

账号：346767176713

(5) 乙方开票信息：

开票名称：北京昌平科技园发展集团有限公司

纳税人识别号：911101143442238738

地址：北京市昌平区科技园区超前路9号801室

电话：80199808

开户行：中国工商银行股份有限公司北京昌平支行

账号：0200048909200137597

(6) 出租人应在收到租赁费用后3个工作日内向承租人开具等额有效的增值税发票。

5. 租赁房屋的使用

5.1 承租人将租赁房屋作为【回天城市会客厅提供物理空间，包括回天地区城市大脑指挥调度中心、区回天专班共享办公室（会议室）及展厅等，对外提供展示、接待服务等，同时部分用于经营图书】使用。本合同有效期内，出租人须确保相关通道、电梯、空调、盥洗室等设施可被承租人及其员工正常使用，租赁房屋内水、电、气等设备设施供应正常。

5.2 在租赁期内，出租人应确保任何第三方对房屋任何部分的修补、重建或装修等均不应影响承租人及其员工对房屋的正常使用。在该等修补、重建或装修期间，若承租人认为无法或不宜继续使用租赁房屋的，承租人有权要求出租人免除相应期间的租赁费用，同时承租人可选择顺延租期。

6. 泊车及车辆通行

出租人向承租人免费提供【//】个停车位。

7. 维护

7.1 承租人的义务

承租人应自负费用维护和保养承租人的自有财产，以及由承租人在租赁房屋上建造或安装的固定装置和设施，但承租人的义务不包括：

(1) 由于出租人的疏忽或故意所导致的修理或维护；

(2) 由于出租人未能达到租赁房屋交付条件所导致的修理、添加设施或改进；以及对出租人未能履行其在本合同项下的义务进行的纠正。

7.2 出租人的义务

除上述第 7.1 条承租人的义务外，出租人应当自费负责租赁房屋以及房屋内设施及设备的日常维护和保养。出租人应当在收到承租人维修通知后立即进行修理。若出租人未能在收到通知后的二十四(24)小时内完成或开始维修，承租人有权选择自行或通过第三方修理，并将修理费用从租金中扣除。

8. 归还

8.1 在本合同终止或解除后【十五(15)】天内，承租人应当将房屋以清洁、适租的状态归还出租人，但应允许有正常的损耗。承租人有权但不必拆除其在房屋内安装的固定附着物、装置或设施（包括但不限于固定装置、地板、吊顶、上下水设施等）。

8.2 在搬迁过程中，如承租人给房屋或物业造成任何损害，承租人应进行合理修复。

8.3 若在本合同终止或解除【十五(15)】天后承租人仍然占用房屋，出租人有权按终止或解除日所在的租赁年度的日租金标准向承租人收取房屋占用费。

9. 环境保护

9.1 出租人的承诺

出租人声明并保证，在租赁房屋的建设、安装、翻修、维护等方面，遵守适用的环境保护法律和法规的规定。

9.2 危害物质

出租人声明并保证，出租人应：负责搬走租赁房屋内任何危害物质；负责纠正任何不符合环保要求的事项，或根据任何适用的环保要求做出改善；以及保证承租人及其员工不因任何危害物质或出租人违反适用的环保要求而遭受任何损失或出现有损身心健康的问题。

10. 税费

10.1 与房地产有关的税费

出租人应支付所有与租赁房屋及其所在土地有关的房产税、土地使用费、印花税以及与出租房屋、收取租金有关的税费。

10.2 无其他税费

除了在本合同中明确约定由承租人承担的费用外,出租人不应以任何理由向承租人收取任何其他费用,也不应变相要求承租人承担任何额外开支。

11. 转让和转租

11.1 承租人的转让与转租

未征得出租人书面同意前,承租人不得转让其在本合同项下的权利和义务,也不得转租房屋。

11.2 出租人的转让

(1) 租赁期内,若出租人转让或出售房屋(包括将房屋作价入股),出租人应提前【三十(30)】天向承租人发出书面通知。同等条件下,承租人享有优先购买权。若根据上述优先购买权。出租人将租赁房屋出售或转让给任何第三方,出租人应当:保证该第三方承担本合同项下出租人的所有义务,并使该第三方与承租人和出租人签署本合同的转让协议;保证承租人对租赁房屋的使用及占有不受到任何影响;对由于出租人在转让前(含转让日)发生或产生的行为、疏忽或义务所引致的责任,保证由出租人及该第三方向承租人承担连带责任。

(2) 在租赁期内,在未经承租人事先书面同意的情况下,出租人不得将其在本合同项下的权利或义务的全部或部分授权委托给任何第三方来行使或履行。如承租人同意出租人的前述授权委托安排的,出租人应(并确保被委托方会):

- a. 向承租人及时提供出租人向该第三方依法出具的授权委托书;
- B. 根据承租人的要求,由出租人、该第三方与承租人据实签署本合同的补充协议;
- C. 保证承租人对租赁房屋的使用及占有不受到任何影响;
- D. 在租赁期内,由出租人和该第三方向承租人承担连带责任。

12. 违约

12.1 承租人的违约事件

除本合同另有约定外,下列任一事件均构成承租人对本合同的违约:

(1) 承租人未按照本合同约定按时足额支付租金;

(2) 承租人未按照本合同约定使用并归还租赁房屋;

(3) 未经出租人书面同意, 承租人擅自转让本合同项下的权利义务或将租赁房屋全部或部分转租给第三方。

12.2 出租人的违约事件

除本合同另有约定外, 下列任一事件均构成出租人对本合同的违约:

(1) 出租人未按照本合同约定及时交付租赁房屋, 或在迟延交付的情况下拒绝支付违约金;

(2) 出租人未按照本合同约定对租赁房屋以及房屋内设备设施进行日常维护和保养;

(3) 出租人违反本合同约定出售或转让租赁房屋, 或擅自将本合同项下的权利义务全部或部分授权委托给第三人。

12.3 任何一方发生前述违约事件, 除应按守约方所提要求及时整改, 还应赔偿守约方因此遭受的全部直接损失。

12.4 承租人重大违约

(1) 承租人违反本合同的约定, 并且在出租人将该违约情形书面通知承租人后的【三十(30)】天内该违约情形仍持续的。

(2) 出现前述重大违约, 出租人在向承租人发出上述违约通知后【十五(15)】天内, 可单方解除本合同, 出租人退还承租人解除日到合同约定终止日未使用的租金, 承租人赔偿因违约而造成出租人遭受的全部直接损失, 该赔偿出租人可从退还承租人未使用的租金中扣除, 不足的部分由承租人在解除本合同后【十五(15)】天内补足。

12.5 出租人重大违约

(1) 出租人违反本合同的约定, 并且在承租人将该违约情形书面通知出租人后的【三十(30)】天内该违约情形仍持续的。

(2) 由于出租人的原因导致承租人在连续【三十(30)】天的期间内无法实际或正常使用租赁房屋的。

(3) 出现前述出租人重大违约, 承租人在向出租人发出违约通知后【十五(15)】天内, 可单方解除本合同, 要求出租人双倍返还押金, 退还承租人已支付但尚未使用的租金, 并赔偿承租人因此遭受的全部直接损失。

13. 提前解约权

13.1 除本合同其他条款约定外，承租人有权根据自身经营需要等情况，提前一个月以向出租人发出书面通知的方式提前解除本合同。

13.2 承租人根据约定若提前解约的，双方应按本合同的约定办理房屋归还手续：【在双方办理完成房屋归还手续后的十五（15）内】，出租人退还承租人未使用的租赁费用，并退还押金。

13.3 租赁期间，若出租人擅自提前解除合同的，应就其违约行为给承租人造成的直接经济损失(包括但不限于房屋装修、搬家费、诉讼费、律师费等)进行赔偿。

13.4 在本合同的有效期内，若租赁房屋全部或部分被政府部门征用、强制收购或收回，承租人有权解除本合同，该等解除自征用、强制收购或收回发生日或承租人决定的其他日期起生效，承租人不承担违约责任。出租人应于解除日起的【三十（30）】天内向承租人返还任何预付但尚未使用的租赁费用，并退还押金。若政府规定了对租赁房屋业主的补偿标准，出租人应给予承租人相应补偿，金额由双方另行商定。

14 诚信合规

14.1 双方应坚持公平公正、诚实信用原则，严格遵守国家关于市场准入、安全环保质量管理、经营活动与市场竞争的法律法规，以及关于诚信、合规的各项规定，并严格执行合同文件。

14.2 一方在履行本合同以及因此开展的相关交易活动过程中，应确保其行为符合有关国家法律法规、监管要求、商业惯例、行业准则的规定，不得为谋取不正当利益违规行事，包括但不限于：（1）直接或间接给予另一方工作人员及其近亲属任何好处，包括但不限于给予现金及现金等价物、礼金、贵重物品等；（2）擅自与另一方工作人员就租金等事宜进行私下商谈或者达成默契；（3）以任何形式向另一方索要赞助、回扣，接受礼金、贵重物品等；（4）在另一方报销任何应由其单位或个人支付的费用等。如一方发现另一方及其工作人员存在违规行为，应主动向另一方【纪检监察部门】报告。

14.3 如一方及其工作人员（“违规方”）未履行上述义务，另一方有权要求违规方整改，违规方应自行承担费用进行整改。因违规方违规行为产生的后果，违规方应自行承担相关损失、赔偿、费用、罚金和罚款等，并保证另一方免责；同时，另一方有权视违规方违规程度同时或单独采取不同救济措施，包括要求违规方停止违规行为、要求违规方支付【含税】租金10%的违约金、解除合同等；违规方支付的违约金不足以弥补另一方损失的，还应继续承担另一方由此遭受的所有损失。

15 不可抗力

15.1 不可抗力事件是指合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，包括但不限于地震、水灾、火灾（非人为）、雷击、雪灾、瘟疫、流行性疾病、海啸、风暴潮、台风、泥石流、滑坡等自然灾害；战争、骚乱、戒严、暴动、恐怖袭击、罢工、内乱等社会事件导致无法履行合同的情形。

15.2 由于不可抗力原因，使双方或任何一方不能履行合同义务时，受到不可抗力影响的一方应采取有效措施，尽量避免或减少损失，将损失降低到最低程度，在不可抗力发生后 72 小时内以书面形式通知对方，并在其后 7 日内向对方提供有效证明文件。一方未尽通知义务或未采取措施避免、减少损失的，应就扩大的损失承担相应的赔偿责任。

15.3 因不可抗力无法按期履行或不能履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但法律另有规定的除外。如发生迟延履行，在迟延履行期间发生不可抗力事件导致迟延履行方无法履行其合同义务，迟延履行方不能就迟延履行期间的不可抗力事件免责。

15.4 在受不可抗力影响一方遵守法律规定及本合同约定（包括但不限于第 15.2 条和第 15.3 条）的前提下，因不可抗力致使合同无法按期履行或不能履行所造成的损失由双方各自承担（为避免疑问，由于任何一方过错引起的损失除外）。

15.5 如果因不可抗力的影响致使本合同中止履行 3 日以上时，双方应就继续履行本合同进行协商，协商不成则双方均有权解除本合同。当一方因上述原因解除本合同时，应当以书面形式通知另一方。通知送达另一方时本合同终止。

16. 保密

16.1 双方同意，当事人一方对在订立和履行合同过程中知悉的另一方的商业秘密、技术秘密、其他商业、技术、管理及财务信息（合称“保密信息”）负有保密责任，未经同意，不得对外泄露或用于本合同以外的目的。一方泄露或者在本合同以外使用该保密信息给另一方造成损失的，应承担损害赔偿赔偿责任。

16.2 本合同约定的保密信息不包括以下信息：

（1）在从对方获得前，已经掌握且对方不反对使用或披露的信息；

（2）已经为公众所知的信息，但该等信息为公众所知是由于一方违反本合同约定的除外；

(3) 一方按照有管辖权的法院或其他有权机关的合法要求而披露的信息；

(4) 依一方的书面授权而向第三方披露的信息。

16.3 本合同的无效、变更、解除、履行完毕等不影响本条款的效力，在发生上述情形下，双方仍应履行保密义务。

16.4 保密期限为本合同有效期及本合同终止后 1 年。

17. 通知

17.1 与合同有关的批准文件、通知、证明、证书、指示、指令、要求、请求、意见、确定和决定等，均应采用书面形式或合同双方确认的其他形式，并应在合同约定的期限内送达接收人。

17.2 除非本合同另有约定，本合同项下双方之间的一切通知均可通过传真、邮递、快递、电子邮件或双方同意的其他方式送达以下地址：

出租人名称：北京昌信硕泰置业有限公司

联系人：刘深

联系电话：13466621773

地址：北京市昌平区回龙观东大街 338 号

承租人名称：北京昌平科技园发展集团有限公司

联系人：姜奎

联系电话：13426266249

地址：北京市昌平区回龙观东大街 338 号昌发展·AI 加速中心 D 座 5 层

17.3 通知在下列日期视为送达被通知方：双方应及时签收对方送达至约定地点和指定接收人的来往信函；如确有充分证据证明一方无正当理由拒不签收的，视为拒绝签收一方已签收。（1）由挂号信邮递，发出通知一方持有的挂号信回执所示日；（2）由传真传递，收到成功发送确认后的第一个工作日；（3）由特快专递发送，以收件人签收日为送达日，收件人未签收的，以寄出日后第四个工作日为送达日；（4）由电子邮件发送，以发出通知一方邮件系统显示已成功投递对方服务器（包括但不限于收到被通知一

方阅后自动回执)的当日。

17.4 双方的通讯地址可作为法院、仲裁庭送达诉讼、仲裁文书的地址,一方的通讯地址或联系方式如发生变动,应立即书面通知对方,因未及时通知而造成的损失由通讯地址或联系方式变动方自行承担。该等变更仅适用于出租人在收到该等通知时尚未寄出的付款通知、收据和发票等。

17.5 双方应及时签收对方送达至约定地点和指定接收人的来往信函;如确有充分证据证明一方无正当理由拒不签收的,视为拒绝签收一方已签收。

18. 法律适用及争议解决

18.1 本合同适用中华人民共和国法律并依照其进行解释。

18.2 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议,双方应通过协商解决,协商开始后7天内仍无法达成一致的,任何一方有权向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

18.3 在诉讼期间,本合同不涉及争议部分的条款仍须履行,双方均不得以解决争议为由拒不履行其在本合同项下的任何义务。

19. 合同生效及变更

19.1 本合同经双方法定代表人(负责人)或授权代表签字并加盖合同专用章生效。

19.2 本合同未尽事宜,由双方另行协商。对于本合同项下的任何修改、补充及变更,均应由双方协商一致并以书面形式做出,经双方法定代表人(负责人)或授权代表签字并加盖合同专用章或公章后方为有效。该等修改、补充及变更的书面协议将构成本合同的组成部分,与本合同具有同等法律效力。

19.3 出租人应负责本合同在相关政府部门的登记备案,登记费用由【出租人】承担。

19.4 本合同一式【肆】份,出租人执【贰】份,承租人执【贰】份,每份均具有同等效力。

19.5 本合同包括下列附件,该等附件是本合同不可分割的一部分:

【以下无正文】

出租人：北京昌信硕泰置业有限公司

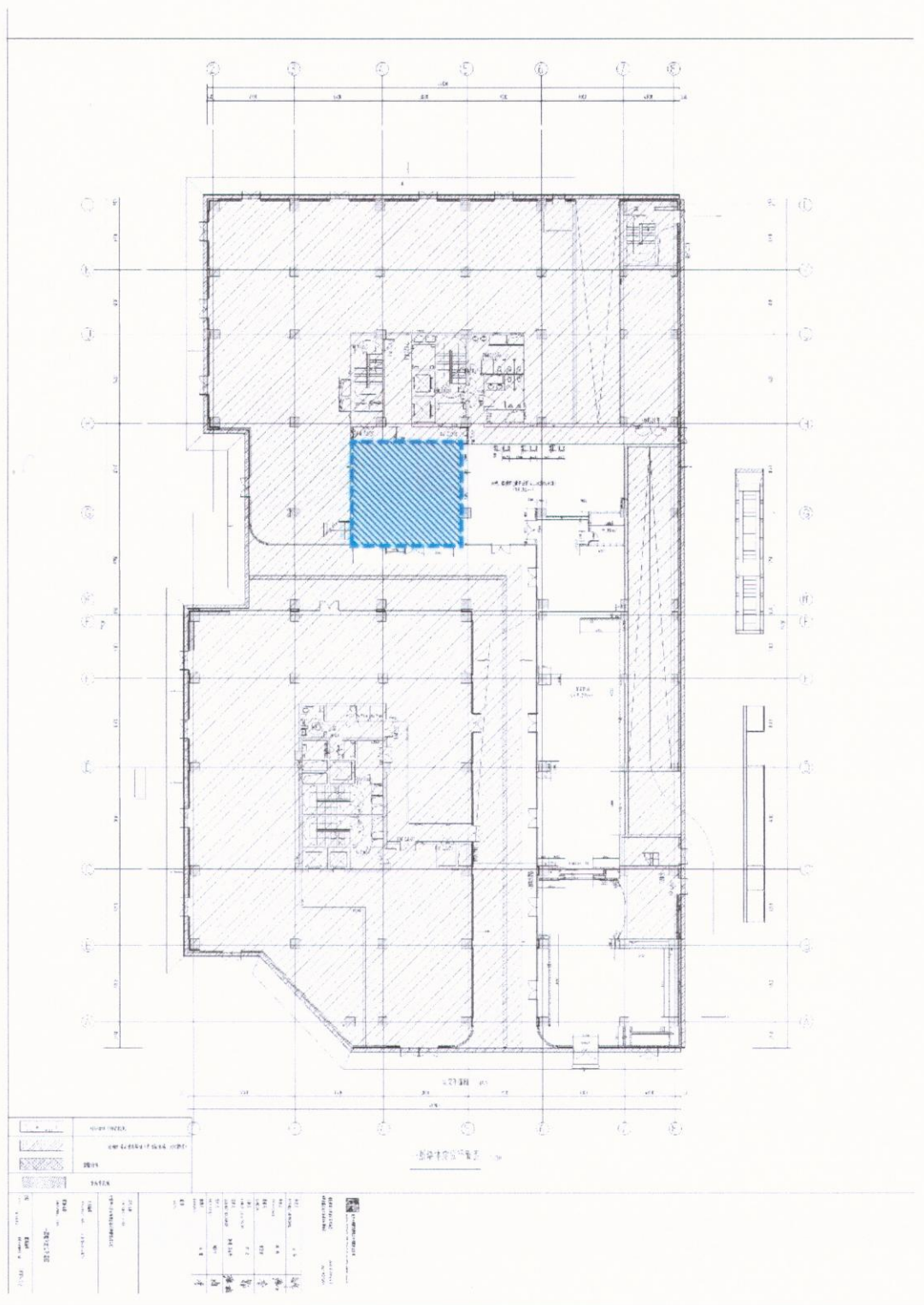
法定代表人/负责人/授权代表签字：



承租人：北京昌平科技园发展集团有限公司

法定代表人/负责人/授权代表签字：





销售部分空间产权证明文件

XF1168186

BF——2016——0120

合同编号: XF1168186

北京市商品房现房买卖合同

(商业、办公等非住宅类)

出卖人: 北京昌信硕泰置业有限公司

买受人: 中信科移动通信技术股份有限公司

房屋所有权证号: 京(2021)昌不动产权第0038271号

房屋坐落: 昌平区回龙观东大街81号院1号楼1层101

北京市住房和城乡建设委员会

北京市工商行政管理局

二〇一六年十二月修订

打印日期: 2024年09月13日

目 录

说明

(特别提示)

术语解释

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本状况

第三章 商品房价款

第四章 商品房交付条件和交付手续

第五章 商品房质量和保修责任

第六章 不动产登记

第七章 物业管理

第八章 其他事项

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会、北京市工商行政管理局共同制定，适用于商品房现房买卖。

2. 签订本合同文本前，出卖人应当向买受人出示国有土地使用权、不动产所有权等有关证书和证明文件。

3. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，并在签订本合同前仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场交易风险。

4. 当事人应当按照自愿、平等、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。双方当事人可以在协商一致的基础上对本合同文本的内容进行修改、增补或删除。合同生效后，未被修改的文本打印文字视为双方当事人同意内容。

5. 本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方当事人自行约定或补充约定。双方当事人可以针对合同中未约定或约定不详的内容，根据所售房屋及所在项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

7. 根据《合同法》的规定，当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或仲裁机构予以适当减少。

8. 双方当事人在履行合同中发生争议的，可以通过消费者协会、房地产行业协会等相关机构调解，也可以选择向有管辖权的人民法院起诉，或选择向仲裁委员会申请仲裁。如选择申请仲裁的，可以向北京仲裁委员会、中国国际经济贸易仲裁委员会、外地的仲裁委员会申请。

9. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

特别提示：

您购买的该商品房规划性质为商业，所占用范围内的土地（地类）用途为商务金融用地(商业)，土地使用年限为40年。出卖人应当按照规划行政主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设、交付商品房，并按照规划性质销售，不得擅自改变房屋性质和内部结构作为住宅出售。

非住宅在配套服务设施、土地出让年限、贷款期限、税费等方面都不同于住宅，同时，其水、电等费用标准一般高于住宅，并且非住宅一般不能办理户籍手续。因此，特别提示，请勿购买出卖人擅自改变规划性质和结构的房屋。

买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的性质、建筑主体结构和承重结构。

术语解释

1. 商品房现房：是指由房地产开发企业（出卖人）建设，已完成不动产所有权初始登记或不动产首次登记，取得房屋所有权证或取得不动产权证书，尚未进行销售的商品房。
2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。
3. 层高：是指上下两层楼板结构面之间或楼板结构面与地板结构面之间的垂直距离。
4. 净高：是指楼（地）面至楼板结构底面之间的垂直距离。
5. 套内建筑面积：成套房屋的套内建筑面积由套内房屋的使用面积、套内墙体面积，及套内阳台建筑面积三部分组成。非成套房屋的套内建筑面积参考成套房屋的套内建筑面积定义计算。
6. 房屋的建筑面积：是指层高在2.20m以上（含2.20m），有上盖的永久性建筑的外墙（柱）勒角以上各层的外围水平投影面积之和，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等。
7. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
8. 民用建筑节能：是指在居住建筑和公共建筑的规划、设计、建造、使用、改造等活动中，按照有关标准和规定，采用符合节能要求的建筑材料、设备、技术、工艺和管理措施，在保证建筑物使用功能和室内环境质量的前提下，合理、有效地利用能源，降低能源消耗。
9. 绿色建筑：是指在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源（节能、节地、节水、节材）、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。
10. 不动产登记：是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。
11. 所有权转移登记：是指商品房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。
12. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。
13. 返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。
14. 售后包租：是指房地产开发企业以在一定期限内承租或代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

北京市商品房现房买卖合同

双方当事人自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就出卖人向买受人现售其开发建设商品房相关内容协商一致，签订本商品房现房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人：北京昌信硕泰置业有限公司

通讯地址：北京市昌平区回龙观东大街 338 号创客广场 C-01-0090

邮政编码：102208

营业执照注册号：91110114MA01790512

企业资质证书号：CP-A-8862

法定代表人：李超联系电话：X

委托代理人：X联系电话：X

委托销售代理机构：北京众智鼎昌科技产业有限公司

通讯地址：昌平区北京市昌平区回龙观东大街 338 号腾讯众创空间 D 座 5 层

邮政编码：X

营业执照注册号：91110114MA007F5AX3

经纪机构备案证明号：京经纪(2024)第 11316 号

法定代表人：王颖联系电话：X

销售人员姓名：姜奎 销售人员编号：京建销 07520

买受人：中信科移动通信技术股份有限公司

法定代表人：孙晓南 国籍：X

证件类型：营业执照，证号：91420100714508850F

出生日期: X年X月X日, 性别: X
通讯地址: X
邮政编码: X 联系电话: 010-58832072
X: X
【国籍】【户籍所在地】: XX
证件类型: X, 证号: X
出生日期: X年X月X日, 性别: X
通讯地址: X
邮政编码: X 联系电话: X

第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1. 出卖人以出让方式取得坐落于昌平区霍营街道回龙观东大街 81 号院地块的建设用地使用权。该地块国有土地使用证号为: 京(2021)昌不动产权第 0004803, 土地使用权面积为: 7552.72 平方米, 买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所在土地用途为: 商务金融用地(商业), 土地使用年限自 2013 年 12 月 23 日至 2053 年 12 月 22 日。

2. 出卖人经批准, 在上述地块上建设的商品房项目核准名称为: 东小口镇 G06-2 地块, 建设工程规划许可证号为: 2021 规自(昌)建字 0005 号, 建筑工程施工许可证号为: X, 现已通过规划验收并完成了竣工验收。

第二条 销售依据

该商品房已取得房屋所有权证, 房屋所有权证证号为: 京(2021)昌不动产权第 0038271 号, 房屋登记机构为: 北京市规划和自然资源委员会。

第三条 商品房基本情况

1. 经公安行政管理部门核准, 该商品房地址为: 昌平区回龙观东大街 81 号院。
该商品房为第一条规定项目中的 1 号楼 1 层 101。该商品房的平面图见附件一。
2. 该商品房的规划性质为商业。

3. 该商品房所在建筑物的主体结构为：钢筋混凝土结构，建筑层数为：13层，其中地上11层，地下2层。

4. 出卖人委托实测该商品房面积的房产测绘机构为北京京海纵横测绘有限公司，其实测建筑面积共761.1平方米。其中，套内建筑面积606.94平方米，分摊共有建筑面积154.16平方米。与该商品房有关的共用建筑面积分摊情况见附件二。

该商品房层高为4.5米，【坡屋顶净高】最低为X米，最高为X米。有0个阳台，其中0个阳台为封闭式，0个阳台为非封闭式。（阳台是否封闭以规划设计文件为准。）

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为未抵押。

抵押人：X，抵押权人：X，抵押登记机构：X，抵押登记日期：X，债务履行期限：X。

抵押权人同意该商品房销售的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条 租赁情况

该商品房的租赁情况为已出租。

出卖人已将该商品房出租中，承租人放弃优先购买权。

租赁期限：自X年X月X日至X年X月X日。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归X所有。

X。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

第六条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；
2. 该商品房未出售并保证不出售给除本合同买受人以外的其他人；
3. 该商品房无司法查封或其他限制转让的情况；

如该商品房权利状况与上述承诺不符，导致不能完成本房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照5%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算

给付利息。给买受人造成损失的，出卖人还应当承担赔偿责任，赔偿金额为见补充协议。

第三章 商品房价款

第七条 计价方式和价款

该商品房为除整栋楼房、车库（位）以外的商品房，出卖人与买受人约定按照下列第1种方式计算该商品房价款。

该商品房为【整栋楼房】【车库】【车位】的，出卖人与买受人约定按照下列第1种方式计算该商品房价款。

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价每平方米人民币（币种）60191.78元，总价款人民币（币种）36532800元（大写叁佰陆拾伍仟叁佰贰拾捌元零拾零元整）。

2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米 （币种） 元，总价款 （币种） 元（大写 佰 拾 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整）。

3. 按照套计算，该商品房总价款为 （币种） 元（大写 佰 拾 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整）。

4. 按照 计算，该商品房总价款为 （币种） 元（大写 佰 拾 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整）。

第八条 付款方式和期限

（一）签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金 （币种） 元（大写 佰 拾 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整），该定金于其他时见补充协议。

（二）买受人采取下列第1种方式付款。

1. 一次性付款。买受人应当于2024年09月30日前支付该商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当于 年 月 日前分 期支付该商品房全部价款，首期房价款 （币种） 元（大写 佰 拾 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整），应当于 年 月 日前支付。

3. 贷款方式付款： 。

买受人应当于 年 月 日前支付首期房价款 （币种） 元（大写 佰 拾 亿 仟 佰 拾 万 仟 佰 拾 元整），占全部房价款的 %。

余款 X (币种) X 佰 X 拾 X 亿 X 仟 X 佰 X 拾 X 万 X 仟 X 佰 X 拾 X 元整) 向 X、X 申请贷款支付。

4. 其他方式:

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件五。

第九条 逾期付款责任

除不可抗力外, 买受人未按照约定时间付款的, 双方同意按照下列第 (一) 种方式处理:

(一) 按照逾期时间, 分别处理(1 和 2 不作累加)。

1. 逾期在 九十 日之内, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 三 的违约金。

2. 逾期超过 九十 日(该期限应当与本条第 1 项中的期限相同), 出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的, 应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起 六十 日内按照累计应付款的 5% 向出卖人支付违约金, 同时, 出卖人退还买受人已付全部房价款(含已付贷款部分)。

出卖人不解除合同的, 买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之 五 (该比率不低于第 1 项中的比率) 的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第八条及附件五约定的到期应付款与该期实际已付款的差额; 采取分期付款的, 按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

(二) X。

第四章 商品房交付条件和交付手续

第十条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第 1、2、X、X、X、X 项所列条件; 同时, 出卖人还应当提供《房屋建筑质量保证书》(该商品房为住宅的, 应当提供《住宅质量保证书》)、《房屋建筑使用说明书》以及《住宅工程质量分户验收表》(该表适用于 2006 年 1 月 1 日起进行工程竣工验收的住宅工程)。

1. 该商品房已取得有资质的房产测绘机构出具的【《商品房面积实测技术报告书》】、【《房屋面积测算技术报告书(实测绘)》】;

2. 满足第十一条中出卖人承诺的基础设施设备、公共服务及其他配套设施达到

的条件（2007年3月1日后签订土地使用权出让合同的住宅，或2007年3月1日前已签订土地使用权出让合同但在2007年8月1日后进行施工招投标的住宅；必选）：

3. 满足第十一条中出卖人承诺的基础设施设备、公共服务及其他配套设施达到条件（适用于2007年3月1日前签订土地出让合同但在2007年8月1日前进行招投标的项目）；

4. 商品房所在项目已签订《白蚁预防合同》，出卖人应当向买受人出具该项目的《白蚁预防合同》或其他实施房屋白蚁预防的证明文件，提供的《住宅质量保证书》中必须包括白蚁预防质量保证的内容；

5. _____ × _____ ；

6. _____ × _____ 。

第十一条 商品房相关设施设备交付条件

出卖人承诺本合同附件六载明的该商品房所在楼栋本期的项目建设方案与出卖人向建设行政主管部门申报并在北京市住房和城乡建设委员会网站上公示的该项目建设方案一致，本条款约定的相关设施设备的交用日期与公示的该项目建设方案的日期相符或提前于建设方案约定的日期，具体约定如下：

（一）基础设施设备

1. 供水、排水：交付时供水、排水配套设施齐全，并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的，供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准，

仅公共卫生间提供供水、排水，办公区内无供水、排水 _____ ；

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电，

_____ × _____ ；

3. 供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，

供暖：交付时达到管道敷设到户 _____ ；

4. 燃气：交付时完成室内燃气管道的敷设，并与城市燃气管网连接，保证燃气供应，

办公区内无燃气 _____ ；

5. 电话通信：预留入户；

6. 有线电视：不包含；

7. 宽带网络：预留光纤入户。

以上第 1、2、3 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第 4、5、6、7 项需要买受人自行办理开通手续并承担因开通、使用所产生的费用。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第

(2) 种方式处理：

(1) 以上设施中第 1、2、3、4 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第 5 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金；第 6 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金；第 7 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付 × 元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后 × 日之内达到交付使用条件。

(2) 出卖人进行整改以达到条件，或由出卖人采取临时过渡措施以不影响买受人对房屋的正常使用。如遭遇不可抗力或因遵守、配合政府的法规政策和规范性文件或因政府部门有关机构的行为而引起延误的，出卖人可以据实予以延期，并无须承担违约责任。

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 小区内绿地率： × 年 × 月 × 日达到 × ；

2. 小区内非市政道路： × 年 × 月 × 日达到 × ；

3. 规划的车位、车库： × 年 × 月 × 日达到 × ；

4. 物业服务用房： × 年 × 月 × 日达到 × ；

5. 医疗卫生机构： × 年 × 月 × 日达到 × ；

6. 幼儿园： × 年 × 月 × 日达到 × ；

7. 学校： × 年 × 月 × 日达到 × ；

8. 配套生活垃圾分类设施： × 年 × 月 × 日达到 × ；

9. 社区菜市场或社区菜店： × 年 × 月 × 日达到 × ；

10. × ；

11. _____ × _____。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的，_____ × _____；
2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，_____ × _____；
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，_____ × _____；
4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，_____ × _____；
5. 其他设施未达到上述约定条件的，_____ × _____。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件六。

第十二条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当于 2024 年 9 月 30 日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第十条、第十一条约定的交付条件后，出卖人应当于交付日期届满前 10 日（不少于 10 日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

_____ 非因出卖人原因导致该商品房未能按期交付的，具体见补充协议。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或出示的证明文件不齐全，不能满足第十条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

(三) 查验房屋

1. 办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费（住宅专项维修资金除外）或签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起 30 日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

- (1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；
- (2) 管道堵塞；
- (3) 门窗翘裂、五金件损坏；

(4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用;

(6)

3. 该商品房查验合格后, 双方签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的, 双方同意按照以下方式处理:

(1) 见补充协议;

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外,出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房交付买受人的,双方同意按照下列第 (一) 种方式处理:

(一) 按照逾期时间, 分别处理 (1 和 2 不作累加)。

1. 逾期在九十日之内（该期限应当不多于第九条第（一）1项中的期限），自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之三的违约金（该违约金比率应当不低于第九条第（一）1项中的比率）。

2. 逾期超过 九十 日（该期限应当与本条第（1）项中的期限相同）后，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照年息 5 %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息；同时，出卖人按照全部房价款的 5 % 向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的,合同继续履行,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之五(该比率应当不低于本条第1(1)项中的比率)的违约金。

(二) 见补充协议

第五章 商品房质量和保修责任

第十四条 商品房质量

(一) 地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基础基础和主体结构符合国家、本市及相关行业标准和施工图设计文件的要求。

经检测不合格的,买受人有权解除合同。买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房价款(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按照 年息 5 % (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的,出卖人还应当承担赔偿责任,赔偿金额为【已付房价款一倍】【 × 】。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的, 出卖人应积极采取补救措施,以恢复房屋的正常使用。

(二) 其他质量问题

该商品房质量应当符合国家、本市及相关行业标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的,双方按照以下方式处理:

1. 及时更换、修理;如给买受人造成损失的,还应当承担相应赔偿责任。
2. 经过更换、修理,仍然严重影响正常使用的,买受人有权解除合同。买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房价款(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按照 年息 5 % (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。给买受人造成损失的,由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的, 出卖人应另行采取补救或过渡措施,以减轻不利影响、恢复房屋的正常使用。

(三) 装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备,装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家和本市的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的,买受人有权要求出卖人按照下列第 1、 × 、 × 方式处理(可多选):

1. 及时更换、修理;
2. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价;
3. × ;
4. × 。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件七。

(四) 民用建筑节能措施

1. 出卖人承诺该商品房在民用建筑节能和绿色建筑方面合格, 并符合国家、本市及相关行业标准。未达到标准的, 出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施, 并承担全部费用; 给买受人造成损失的, 出卖人应当承担相应赔偿责任。

(1) 绿色建筑执行标准及星级情况

绿色建筑符合【国家】【地方】标准, 标准名称: _____×, 标准文号:

_____×; 类型: 【设计】【运行】星级:

_____×。

(2) 所执行建筑节能标准

符合【国家】【地方】标准, 标准名称: _____×, 标准文号:

_____×;

供暖系统形式: 【集中采暖】_____×; 供暖单位:

_____×; 供热计量收费方式: _____×;

可再生能源利用情况: 【生活热水】: _____×; 【供暖空调】: _____×; 【发电或其他】:

_____×。

2. 室内空气质量与建筑隔声措施。

出卖人承诺该商品房在室内空气质量方面符合【国家】【地方】标准, 标准名称:

_____×, 标准文号: _____×。

该商品房为住宅的, 建筑隔声情况符合《民用建筑隔声设计规范》(GB 50118-2010)、建筑室内振动符合《住宅建筑室内振动限值及其测量方法标准》

(GB/T50355) 标准。商品房建筑设计文件所标注的建筑隔声情况、环境影响评价文件所表征的声环境状况及受固定噪声/振动源影响情况见附件八。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准或附件八所列情况与事实不符的, 由出卖人负责整改, 整改后仍不符合标准的, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房价款 (含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按

照年息 5 % (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率) 计算给付利息。给买受人造成损失的, 由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的, 检测费用由出卖人承担, 整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的, 出卖人应当按照本合同第十三条约定承担逾期交付责任。

×

第十五条 保修责任

(一) 商品房实行保修制度。出卖人应当在建设工程质量保修范围和保修期限内履行保修义务。该商品房为住宅的, 出卖人自该商品房交付之日起, 按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。《住宅质量保证书》中关于工程质量保修范围、保修期限、保修责任等应当符合国家有关法律法规规定及北京市地方标准《商品住宅工程质量保修规程》的规定。该商品房为非住宅的, 买卖双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限、保修责任等内容。具体内容见附件九。

(二) 商品房为住宅的, 出卖人在工程开工前, 应当按照北京市有关规定投保建设工程质量潜在缺陷保险。保险范围包括地基基础、主体结构以及防水工程, 地基基础和主体结构的保险期至少为 10 年, 防水工程的保险期至少为 5 年。

×

(三) 商品房为住宅的, 出卖人在房屋销售前, 应当按照北京市有关规定办理住宅工程质量保修担保。保修担保范围包括工程保温、管线、电梯等影响房屋建筑主要使用功能的分项和分部工程。已经投保工程质量潜在缺陷保险, 且符合规定的保修范围和保修期限的, 可以不再办理保修担保。该商品房为非住宅的, 出卖人可以参照执行。

×

(四) 下列情形, 出卖人不承担保修责任:

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害;
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害;

3. _____

×

(五)在保修期内,买受人要求维修的书面通知送达出卖人____×____日内,出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的,买受人可以自行或委托他人进行维修,维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。对于紧急情况维修的,买受人与出卖人可通过协商处理。

×

第十六条 质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的,由____×____承担连带责任。

关于质量担保的具体约定见附件十。

第六章 不动产登记

第十七条 不动产登记

(一)出卖人和买受人共同向不动产登记机构申请办理不动产转移登记。

出卖人办理所有权初始登记或不动产首次登记,并办理完毕不动产转移登记备案手续后,买受人可自行向不动产登记机构申请办理不动产转移登记。房屋交接时,出卖人应当将该房屋的房屋登记表、房产平面图各两份交付买受人。房屋坐落、面积和价款发生变化的,出卖人还应当将与买受人签订的补充协议交付买受人。

(二)因出卖人的原因,买受人未能在该商品房交付之日起____365____日内取得该商品房的不动产权证书的,双方同意按照下列第____1____种方式处理:

1.买受人有权解除合同。买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按照____年息 5____%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。买受人不解除合同的, 每逾期一日,按已付房款万分之叁支付逾期违约金。

2. 见补充协议。

(三)因买受人的原因未能在约定期限内完成不动产转移登记的,出卖人不承担责任。

第七章 物业管理

第十八条 物业管理

1. 物业管理区域划分四至为：

东至_____龙锦苑小区_____；

西至_____黄平路_____；

南至_____回龙观东大街_____；

北至_____上坡家园_____。

物业服务用房建筑面积为_____平方米，其中地上建筑面积为_____平方米，位于_____【号楼】【幢】【座】_____层_____单元_____号；地下建筑面积为_____平方米，位于_____【号楼】【幢】【座】_____层_____单元_____号；其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为_____平方米，位于_____【号楼】【幢】【座】_____层_____单元_____号。（注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容）

2. 物业服务期限自_____2024年10月1日_____起至_____2025年6月30日_____止，期满后买受人有权续签或自行选聘新的物业服务公司提供物业服务。出卖人逾期交付的，逾期交付期间的物业服务费用、供暖费、供冷费等由出卖人承担_____。

前期物业管理期间，本物业管理区域内的物业服务费标准为：【住宅】_____元/平方米·月；【办公楼】：_____15.21_____元/平方米·月；【商业物业】：_____18.25_____元/平方米·月；【_____】：_____元/平方米·月；【_____】：_____元/平方米·月。

3. 在交付房屋前，出卖人应当向买受人发放该商品房的“业主一卡通”。买受人入住前，应当与银行、出卖人签订前期物业服务费托收协议，按照上述费用标准，在“业主一卡通”内预存_____个月（不超过12个月）的物业服务费。

4. 物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位，出卖人承诺按照本市有关规定进行销售，不向本物业管理区域业主以外的其他人销售。出卖人出租物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位的，应当优先出租给本物业管理区域业主。在满足本区域业主需要后，出卖人可将车库、车位出租给本区域业主以外的其他人，租期不超过6个月。

占用该商品房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或明示属于个人的除外）、业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位由全体业主（停车管理单位）负责管理，停车费用为X元/月，停车收益归全体业主共有；停车管理单位及停车费用调整的，应当经建筑区划内专有部分占建筑物总面积1/2以上的业主且占总人数1/2以上的业主同意。

5. 买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意出卖人提供的前期物业服务，遵守临时管理规约。

业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

6. 出卖人应当按照前期物业服务合同的约定承担前期物业服务责任。前期物业服务合同、临时管理规约及其他约定见附件十一。

第十九条 专项维修资金

买受人应按照规定交纳住宅专项维修资金。在办理该商品房入住手续前，买受人应将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。未交纳专项维修资金的，出卖人有权拒绝向买受人交付该商品房。

买受人委托出卖人代交专项维修资金的，出卖人自接受委托之日起15日（不超过15日）内，向买受人提交北京市住宅专项维修资金专用收据。

第八章 其他事项

第二十条 建筑物区分所有权

（一）买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

（二）以下部位为共有部分：

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或设备间等结构部分；

2. 该商品房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. _____X

(三) 双方对其他配套设施约定如下:

1. 规划的车位、车库: 出卖人保证买受人享有优先购买权、承租权;
2. ×

第二十一条 税费

双方应当按照国家的有关规定,向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。

第二十二條 銷售和使用承諾

1. 出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或变相返本销售的方式销售商品房。
2. 出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售，不得擅自改变该商品房使用性质，并
按照规划用途办理不动产登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设
施的使用性质。
3. 出卖人承诺对商品房的销售，不涉及依法或依规划属于买受人共有的共用部位
和设施的处分。
4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件
十二。
5. 买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承
重结构。
6. ×_____。
7. ×_____。

第二十三条 送达

出卖人和买受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】 【邮寄挂号信】 【电子邮件_____】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____日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的，应当承担相应的法律责任。

第二十四条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要，未经买受人书面同意，

1. 本合同项下房屋所有权人、使用权人、承租人、抵押权人、其他权利人等应当遵守本合同约定。

2. 本合同一式两份，双方各执一份。

第二十五条 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，协商不成【适用】

【北京】房屋所在地消费者协会等相关机构调解，或按照下列第 1 种方式
解决：

1. 依法向房屋所在地人民法院起诉
2. 提交北京仲裁委员会仲裁
3. 提交 × 仲裁委员会仲裁

第二十六条 补充协议

对本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据其实际情况订立补充协议。

补充协议见附件 1。

本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十七条 合同附件

本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

本合同附件共 100 份，其中出卖人 1 份，买受人 1 份。

【北京住建委备案】 壹份【×】 × 份 合同附件与本合同
具有同等法律效力。



出卖人（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）

买受人（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）

【法定代表人】（签字或盖章）

签订时间：2009年9月15日

签订时间：2009年9月15日

签订地点：北京

签订地点：北京

附件一 房屋平面图（应当标明方位）

1. 房屋分层分户图（应当标明详细尺寸，并约定误差范围）。
2. 建设工程规划许可证所附总平面图。



XF1168204

BF——2016——0120

合同编号: XF1168204

北京市商品房现房买卖合同

(商业、办公等非住宅类)

出卖人: 北京昌信硕泰置业有限公司

买受人: 中信科移动通信技术股份有限公司

房屋所有权证号: 京(2021)昌不动产权第 0038271 号

房屋坐落: 昌平区回龙观东大街 81 号院 1 号楼 2 层 201

北京市住房和城乡建设委员会

北京市工商行政管理局

二〇一六年十二月修订

打印日期: 2024 年 09 月 13 日

目 录

说明

（特别提示）

术语解释

第一章 合同当事人

第二章 商品房基本状况

第三章 商品房价款

第四章 商品房交付条件和交付手续

第五章 商品房质量和保修责任

第六章 不动产登记

第七章 物业管理

第八章 其他事项

说 明

1. 本合同文本为示范文本，由北京市住房和城乡建设委员会、北京市工商行政管理局共同制定，适用于商品房现房买卖。

2. 签订本合同文本前，出卖人应当向买受人出示国有土地使用权、不动产所有权等有关证书和证明文件。

3. 出卖人应当就合同重大事项对买受人尽到提示义务。买受人应当审慎签订合同，并在签订本合同前仔细阅读合同条款，特别是其中具有选择性、补充性、修改性的内容，注意防范潜在的市场交易风险。

4. 当事人应当按照自愿、平等、公平及诚实信用的原则订立合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。双方当事人可以在协商一致的基础上对本合同文本的内容进行修改、增补或删减。合同生效后，未被修改的文本打印文字视为双方当事人同意内容。

5. 本合同文本中相关条款后留有空白行，供双方当事人自行约定或补充约定。双方当事人可以针对合同中未约定或约定不详的内容，根据所售房屋及所在项目的具体情况在相关条款后的空白行中进行补充约定，也可以另行签订补充协议。

6. 本合同文本【 】中选择内容、空格部位填写及其他需要删除或添加的内容，双方当事人应当协商确定。【 】中选择内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或双方当事人不作约定时，应当在空格部位打×，以示删除。

7. 根据《合同法》的规定，当事人可以约定一方违约时应当根据违约情况向对方支付一定数额的违约金，也可以约定因违约产生的损失赔偿额的计算方法。约定的违约金低于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或仲裁机构予以增加；约定的违约金过分高于造成的损失的，当事人可以请求人民法院或仲裁机构予以适当减少。

8. 双方当事人在履行合同中发生争议的，可以通过消费者协会、房地产行业协会等相关机构调解，也可以选择向有管辖权的人民法院起诉，或选择向仲裁委员会申请仲裁。如选择申请仲裁的，可以向北京仲裁委员会、中国国际经济贸易仲裁委员会、外地的仲裁委员会申请。

9. 双方当事人可以根据实际情况决定本合同原件的份数，并在签订合同时认真核对，确保各份合同内容一致；在任何情况下，出卖人和买受人都应当至少持有一份合同原件。

特别提示：

您购买的该商品房规划性质为商务办公，所占用范围内的土地（地类）用途为商务金融用地(商业)，土地使用年限为40年。出卖人应当按照规划行政主管部门核发的建设工程规划许可证规定的条件建设、交付商品房，并按照规划性质销售，不得擅自改变房屋性质和内部结构作为住宅出售。

非住宅在配套服务设施、土地出让年限、贷款期限、税费等方面都不同于住宅，同时，其水、电等费用标准一般高于住宅，并且非住宅一般不能办理户籍手续。因此，特别提示，请勿购买出卖人擅自改变规划性质和结构的房屋。

买受人使用该商品房期间，不得擅自改变该商品房的性质、建筑主体结构和承重结构。

术语解释

1. 商品房现房：是指由房地产开发企业（出卖人）建设，已完成不动产所有权初始登记或不动产首次登记，取得房屋所有权证或取得不动产权证书，尚未进行销售的商品房。
2. 法定代理人：是指依照法律规定直接取得代理权的人。
3. 层高：是指上下两层楼板结构面之间或楼板结构面与地板结构面之间的垂直距离。
4. 净高：是指楼（地）面至楼板结构底面之间的垂直距离。
5. 套内建筑面积：成套房屋的套内建筑面积由套内房屋的使用面积、套内墙体面积，及套内阳台建筑面积三部分组成。非成套房屋的套内建筑面积参考成套房屋的套内建筑面积定义计算。
6. 房屋的建筑面积：是指层高在2.20m以上（含2.20m），有上盖的永久性建筑的外墙（柱）勒角以上各层的外围水平投影面积之和，包括阳台、挑廊、地下室、室外楼梯等。
7. 不可抗力：是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。
8. 民用建筑节能：是指在居住建筑和公共建筑的规划、设计、建造、使用、改造等活动中，按照有关标准和规定，采用符合节能要求的建筑材料、设备、技术、工艺和管理措施，在保证建筑物使用功能和室内环境质量的前提下，合理、有效地利用能源，降低能源消耗。
9. 绿色建筑：是指在建筑的全寿命周期内，最大限度地节约资源（节能、节地、节水、节材）、保护环境和减少污染，为人们提供健康、适用和高效的使用空间，与自然和谐共生的建筑。
10. 不动产登记：是指不动产登记机构依法将不动产权利归属和其他法定事项记载于不动产登记簿的行为。
11. 所有权转移登记：是指商品房所有权从出卖人转移至买受人所办理的登记类型。
12. 分割拆零销售：是指房地产开发企业将成套的商品住宅分割为数部分分别出售给买受人的销售方式。
13. 返本销售：是指房地产开发企业以定期向买受人返还购房款的方式销售商品房的行为。
14. 售后包租：是指房地产开发企业以在一定期限内承租或代为出租买受人所购该企业商品房的方式销售商品房的行为。

北京市商品房现房买卖合同

双方当事人自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律、法规的规定，就出卖人向买受人现售其开发建设商品房相关内容协商一致，签订本商品房现房买卖合同。

第一章 合同当事人

出卖人：北京昌信硕泰置业有限公司

通讯地址：北京市昌平区回龙观东大街338号创客广场C-01-0090

邮政编码：102208

营业执照注册号：91110114MA01790512

企业资质证书号：CP-A-8862

法定代表人：李超联系电话：X

委托代理人：X联系电话：X

委托销售代理机构：北京众智鼎昌科技产业有限公司

通讯地址：昌平区北京市昌平区回龙观东大街338号腾讯众创空间D座5层

邮政编码：X

营业执照注册号：91110114MA007F5AX3

经纪机构备案证明号：京经纪(2024)第11316号

法定代表人：王颖联系电话：X

销售人员姓名：姜奎 销售人员编号：京建销07520

买受人：中信科移动通信技术股份有限公司

法定代表人：孙晓南 国籍：X

证件类型：营业执照，证号：91420100714508850F

出生日期: 年 月 日, 性别:
通讯地址:
邮政编码: 联系电话: 010-58832072
 :
【国籍】【户籍所在地】:
证件类型: , 证号:
出生日期: 年 月 日, 性别:
通讯地址:
邮政编码: 联系电话:

第二章 商品房基本状况

第一条 项目建设依据

1. 出卖人以出让方式取得坐落于昌平区霍营街道回龙观东大街 81 号院地块的建设用地使用权。该地块国有土地使用证号为: 京(2021)昌不动产权第 0004803, 土地使用权面积为: 7552.72 平方米, 买受人购买的商品房(以下简称该商品房)所在土地用途为: 商务金融用地(商业), 土地使用年限自 2013 年 12 月 23 日至 2053 年 12 月 22 日。
2. 出卖人经批准, 在上述地块上建设的商品房项目核准名称为: 东小口镇 G06-2 地块, 建设工程规划许可证号为: 2021 规自(昌)建字 0005 号, 建筑工程施工许可证号为: , 现已通过规划验收并完成了竣工验收。

第二条 销售依据

该商品房已取得房屋所有权证, 房屋所有权证证号为: 京(2021)昌不动产权第 0038271 号, 房屋登记机构为: 北京市规划和自然资源委员会。

第三条 商品房基本情况

1. 经公安行政管理部门核准, 该商品房地址为: 昌平区回龙观东大街 81 号院。
该商品房为第一条规定项目中的 1 号楼 2 层 201。该商品房的平面图见附件一。
2. 该商品房的规划性质为 商务办公。

3. 该商品房所在建筑物的主体结构为：钢筋混凝土结构，建筑层数为：13层，其中地上11层，地下2层。

4. 出卖人委托实测该商品房面积的房产测绘机构为北京京海纵横测绘有限公司，其实测建筑面积共4050.41平方米。其中，套内建筑面积3157.08平方米，分摊共有建筑面积893.33平方米。与该商品房有关的共用建筑面积分摊情况见附件二。

该商品房屋层数为4.5米，【坡屋顶净高】最低为X米，最高为X米。有0个阳台，其中0个阳台为封闭式，0个阳台为非封闭式。（阳台是否封闭以规划设计文件为准。）

第四条 抵押情况

与该商品房有关的抵押情况为未抵押。

抵押人：X，抵押权人：X，抵押登记机构：X，抵押登记日期：X，债务履行期限：X。

抵押权人同意该商品房销售的证明及关于抵押的相关约定见附件三。

第五条 租赁情况

该商品房的租赁情况为已出租。

出卖人已将该商品房出租中，承租人放弃优先购买权。

租赁期限：自X年X月X日至X年X月X日。出卖人与买受人经协商一致，自本合同约定的交付日至租赁期限届满期间的房屋收益归X所有。

X。

出卖人提供的承租人放弃优先购买权的声明见附件四。

第六条 房屋权利状况承诺

1. 出卖人对该商品房享有合法权利；
2. 该商品房未出售并保证不出售给除本合同买受人以外的其他人；
3. 该商品房无司法查封或其他限制转让的情况；

如该商品房权利状况与上述承诺不符，导致不能完成本房屋所有权转移登记的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照5%（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算

给付利息。给买受人造成损失的，出卖人还应当承担赔偿责任，赔偿金额为见补充协议。

第三章 商品房价款

第七条 计价方式和价款

该商品房为除整栋楼房、车库（位）以外的商品房，出卖人与买受人约定按照下列第 1 种方式计算该商品房价款。

该商品房为【整栋楼房】【车库】【车位】的，出卖人与买受人约定按照下列第 1 种方式计算该商品房价款。

1. 按照套内建筑面积计算，该商品房单价每平方米人民币（币种）40612.56元，总价款人民币（币种）128217087.87元（大写¥佰玖拾壹亿贰仟捌佰贰拾壹万柒仟零佰捌拾柒元整）。

2. 按照建筑面积计算，该商品房单价为每平方米¥（币种）¥元，总价款¥（币种）¥元（大写¥佰玖拾亿玖仟玖佰玖拾万玖仟玖佰玖拾元整）。

3. 按照套计算，该商品房总价款为¥（币种）¥元（大写¥佰玖拾亿玖仟玖佰玖拾万玖仟玖佰玖拾元整）。

4. 按照¥计算，该商品房总价款为¥（币种）¥元（大写¥佰玖拾亿玖仟玖佰玖拾万玖仟玖佰玖拾元整）。

第八条 付款方式和期限

（一）签订本合同前，买受人已向出卖人支付定金¥（币种）¥元（大写¥佰玖拾亿玖仟玖佰玖拾万玖仟玖佰玖拾元整），该定金于其他时见补充协议。

（二）买受人采取下列第 1 种方式付款。

1. 一次性付款。买受人应当于2024年09月30日前支付该商品房全部价款。

2. 分期付款。买受人应当于¥年¥月¥日前分¥期支付该商品房全部价款，首期房价款¥（币种）¥元（大写¥佰玖拾亿玖仟玖佰玖拾万玖仟玖佰玖拾元整），应当于¥年¥月¥日前支付。

3. 贷款方式付款¥。

买受人应当于¥年¥月¥日前支付首期房价款¥（币种）¥元（大写¥佰玖拾亿玖仟玖佰玖拾万玖仟玖佰玖拾元整），占全部房价款的¥%。

余款X(币种)X佰X拾X亿X仟X佰X拾X万X仟X佰X拾X元整)向X、X申请贷款支付。

4. 其他方式:

该商品房价款的计价方式、总价款、付款方式及期限的具体约定见附件五。

第九条 逾期付款责任

除不可抗力外,买受人未按照约定时间付款的,双方同意按照下列第(一)种方式处理:

(一) 按照逾期时间,分别处理(1和2不作累加)。

1. 逾期在九十日之内,买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之三的违约金。

2. 逾期超过九十日(该期限应当与本条第1项中的期限相同),出卖人有权解除合同。出卖人解除合同的,应当书面通知买受人。买受人应当自解除合同通知送达之日起六十日内按照累计应付款的5%向出卖人支付违约金,同时,出卖人退还买受人已付全部房价款(含已付贷款部分)。

出卖人不解除合同的,买受人按日计算向出卖人支付逾期应付款万分之五(该比率不低于第1项中的比率)的违约金。

本条所称逾期应付款是指依照第八条及附件五约定的到期应付款与该期实际已付款的差额;采取分期付款的,按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

(二) _____。

第四章 商品房交付条件和交付手续

第十条 商品房交付条件

该商品房交付时应当符合下列第1、2、X、X、X、X项所列条件;同时,出卖人还应当提供《房屋建筑质量保证书》(该商品房为住宅的,应当提供《住宅质量保证书》)、《房屋建筑使用说明书》以及《住宅工程质量分户验收表》(该表适用于2006年1月1日起进行工程竣工验收的住宅工程)。

1. 该商品房已取得有资质的房产测绘机构出具的【《商品房面积实测技术报告书》】、【《房屋面积测算技术报告书(实测绘)》】:

2. 满足第十一条中出卖人承诺的基础设施设备、公共服务及其他配套设施达到

4. 商品房所在项目已签订《白蚁预防合同》，出卖人应当向买受人出具该项目的《白蚁预防合同》或其他实施房屋白蚁预防的证明文件，提供的《住宅质量保证书》中必须包括白蚁预防质量保证的内容；

6. $\times$ _____.

出卖人承诺本合同附件六载明的该商品房所在楼栋本期的项目建设方案与出卖人向建设行政主管部门申报并在北京市住房和城乡建设委员会网站上公示的该项目建设方案一致, 本条款约定的相关设施设备的交付日期与公示的该项目建设方案的日期相符或提前于建设方案约定的日期, 具体约定如下:

1. 供水、排水: 交付时供水、排水配套设施齐全, 并与城市公共供水、排水管网连接。使用自建设施供水的, 供水的水质符合国家规定的饮用水卫生标准,

2. 供电：交付时纳入城市供电网络并正式供电。

3. 供暖：交付时供热系统符合供热配建标准，使用城市集中供热的，纳入城市集中供热管网，

4. 燃气: 交付时完成室内燃气管道的敷设, 并与城市燃气管网连接, 保证燃气供

5. 电话通信: 预留入户;

6. 有线电视：不包含；

7. 宽带网络：预留光纤入户。

以上第 1、2、3 项由出卖人负责办理开通手续并承担相关费用；第 4、5、6、7 项需要买受人自行办理开通手续并承担因开通、使用所产生的费用。

如果在约定期限内基础设施设备未达到交付使用条件，双方同意按照下列第

(2) 种方式处理：

(1) 以上设施中第 1、2、3、4 项在约定交付日未达到交付条件的，出卖人按照本合同第十三条的约定承担逾期交付责任。

第 5 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付____×____元的违约金；第 6 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付____×____元的违约金；第 7 项未按时达到交付使用条件的，出卖人按日向买受人支付____×____元的违约金。出卖人采取措施保证相关设施于约定交付日后____×____日之内达到交付使用条件。

(2) 出卖人进行整改以达到条件，或由出卖人采取临时过渡措施以不影响买受人对房屋的正常使用。如遭遇不可抗力或因遵守、配合政府的法规政策和规范性文件或因政府部门有关机构的行为而引起延误的，出卖人可以据实予以延期，并无须承担违约责任。

(二) 公共服务及其他配套设施（以建设工程规划许可为准）

1. 小区内绿地率：____×____年____×____月____×____日达到____×____；

2. 小区内非市政道路：____×____年____×____月____×____日达到____×____；

3. 规划的车位、车库：____×____年____×____月____×____日达到____×____；

4. 物业服务用房：____×____年____×____月____×____日达到____×____；

5. 医疗卫生机构：____×____年____×____月____×____日达到____×____；

6. 幼儿园：____×____年____×____月____×____日达到____×____；

7. 学校：____×____年____×____月____×____日达到____×____；

8. 配套生活垃圾分类设施：____×____年____×____月____×____日达到____×____；

9. 社区菜市场或社区菜店：____×____年____×____月____×____日达到____×____；

10. _____×_____；

11. _____ × _____。

以上设施未达到上述条件的，双方同意按照以下方式处理：

1. 小区内绿地率未达到上述约定条件的，_____ × _____；
2. 小区内非市政道路未达到上述约定条件的，_____ × _____；
3. 规划的车位、车库未达到上述约定条件的，_____ × _____；
4. 物业服务用房未达到上述约定条件的，_____ × _____；
5. 其他设施未达到上述约定条件的，_____ × _____。

关于本项目内相关设施设备的具体约定见附件六。

第十二条 交付时间和手续

(一) 出卖人应当于 2024 年 9 月 30 日前向买受人交付该商品房。

(二) 该商品房达到第十条、第十一条约定的交付条件后，出卖人应当于交付日期届满前 10 日（不少于 10 日）将查验房屋的时间、办理交付手续的时间地点以及应当携带的证件材料的通知书面送达买受人。买受人未收到交付通知书的，以本合同约定的交付日期届满之日为办理交付手续的时间，以该商品房所在地为办理交付手续的地点。

非因出卖人原因导致该商品房未能按期交付的，具体见补充协议。

交付该商品房时，出卖人应当出示满足第十条约定的证明文件。出卖人不出示证明文件或出示的证明文件不齐全，不能满足第十条约定条件的，买受人有权拒绝接收，由此产生的逾期交付责任由出卖人承担，并按照第十三条处理。

(三) 查验房屋

1. 办理交付手续前，买受人有权对该商品房进行查验，出卖人不得以缴纳相关税费（住宅专项维修资金除外）或签署物业管理文件作为买受人查验和办理交付手续的前提条件。

2. 买受人查验的该商品房存在下列除地基基础和主体结构外的其他质量问题的，由出卖人按照有关工程和产品质量规范、标准自查验次日起 30 日内负责修复，并承担修复费用，修复后再行交付。

- (1) 屋面、墙面、地面渗漏或开裂等；
- (2) 管道堵塞；
- (3) 门窗翘裂、五金件损坏；

(4) 灯具、电器等电气设备不能正常使用;

(5) $\times$

(6)

3. 该商品房查验合格后, 双方签署商品房交接单。由于买受人原因导致该商品房未能按期交付的, 双方同意按照以下方式处理:

(1) 见补充协议

第十三条 逾期交付责任

除不可抗力外, 出卖人未按照第十二条约定的时间将该商品房交付买受人的, 双方同意按照下列第 (一) 种方式处理:

(一) 按照逾期时间, 分别处理 (1 和 2 不作累加)。

1. 逾期在九十日之内（该期限应当不多于第九条第（一）1项中的期限），自第十二条约定的交付期限届满之次日起至实际交付之日止，出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之三的违约金（该违约金比率应当不低于第九条第（一）1项中的比率）。

2. 逾期超过 九十 日 (该期限应当与本条第 (1) 项中的期限相同) 后, 买受人有权解除合同。买受人解除合同的, 应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房价款 (含已付贷款部分), 并自买受人付款之日起, 按照年息 5 % (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率) 计算给付利息; 同时, 出卖人按照全部房价款的 5 % 向买受人支付违约金。

买受人不解除合同的,合同继续履行,出卖人按日计算向买受人支付全部房价款万分之五(该比率应当不低于本条第1(1)项中的比率)的违约金。

(二) 见补充协议

第五章 商品房质量和保修责任

第十四条 商品房质量

(一) 地基基础和主体结构

出卖人承诺该商品房地基基础和主体结构符合国家、本市及相关行业标准和施工图设计文件的要求。

经检测不合格的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 年息 5 %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，出卖人还应当承担赔偿责任，赔偿金额为【已付房价款一倍】【 × 】。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，出卖人应积极采取补救措施，以恢复房屋的正常使用。

（二）其他质量问题

该商品房质量应当符合国家、本市及相关行业标准和施工图设计文件的要求。发现除地基基础和主体结构外质量问题的，双方按照以下方式处理：

1. 及时更换、修理：如给买受人造成损失的，还应当承担相应赔偿责任。

2. 经过更换、修理，仍然严重影响正常使用的，买受人有权解除合同。买受人解除合同的，应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起 15 日内退还买受人已付全部房价款（含已付贷款部分），并自买受人付款之日起，按照 年息 5 %（不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率）计算给付利息。给买受人造成损失的，由出卖人承担相应赔偿责任。因此而发生的检测费用由出卖人承担。

买受人不解除合同的，出卖人应另行采取补救或过渡措施，以减轻不利影响、恢复房屋的正常使用。

（三）装饰装修及设备标准

该商品房应当使用合格的建筑材料、构配件和设备，装置、装修、装饰所用材料的产品质量必须符合国家和本市的强制性标准及双方约定的标准。

不符合上述标准的，买受人有权要求出卖人按照下列第 1、 ×、 × 方式处理（可多选）：

1. 及时更换、修理；

2. 出卖人赔偿双倍的装饰、设备差价；

3. × ；

4. × 。

具体装饰装修及相关设备标准的约定见附件七。

(四) 民用建筑节能措施

1. 出卖人承诺该商品房在民用建筑节能和绿色建筑方面合格,并符合国家、本市及相关行业标准。未达到标准的,出卖人应当按照相应标准要求补做节能措施,并承担全部费用;给买受人造成损失的,出卖人应当承担相应赔偿责任。

(1) 绿色建筑执行标准及星级情况

绿色建筑符合【国家】【地方】标准,标准名称: _____×,标准文号:

_____×;类型: 【设计】【运行】星级:

_____×。

(2) 所执行建筑节能标准

符合【国家】【地方】标准,标准名称: _____×,标准文号:

_____×;

供暖系统形式:【集中采暖】_____×;供暖单位:

_____×;供热计量收费方式: _____×;

可再生能源利用情况:【生活热水】: _____×;【供暖空调】: _____×;【发电或其他】:

_____×。

2. 室内空气质量与建筑隔声措施。

出卖人承诺该商品房在室内空气质量方面符合【国家】【地方】标准,标准名称:

_____×,标准文号: _____×。

该商品房为住宅的,建筑隔声情况符合《民用建筑隔声设计规范》(GB 50118-2010)、建筑室内振动符合《住宅建筑室内振动限值及其测量方法标准》

(GB/T50355)标准。商品房建筑设计文件所标注的建筑隔声情况、环境影响评价文件所表征的声环境状况及受固定噪声/振动源影响情况见附件八。

该商品房室内空气质量或建筑隔声情况经检测不符合标准或附件八所列情况与事实不符的,由出卖人负责整改,整改后仍不符合标准的,买受人有权解除合同。买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按

照年息 5 % (不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率) 计算给付利息。给买受人造成损失的, 由出卖人承担相应赔偿责任。经检测不符合标准的, 检测费用由出卖人承担, 整改后再次检测发生的费用仍由出卖人承担。因整改导致该商品房逾期交付的, 出卖人应当按照本合同第十三条约定承担逾期交付责任。

×

第十五条 保修责任

(一) 商品房实行保修制度。出卖人应当在建设工程质量保修范围和保修期限内履行保修义务。该商品房为住宅的, 出卖人自该商品房交付之日起, 按照《住宅质量保证书》承诺的内容承担相应的保修责任。《住宅质量保证书》中关于工程质量保修范围、保修期限、保修责任等应当符合国家有关法律法规规定及北京市地方标准《商品住宅工程质量保修规程》的规定。该商品房为非住宅的, 买卖双方应当签订补充协议详细约定保修范围、保修期限、保修责任等内容。具体内容见附件九。

(二) 商品房为住宅的, 出卖人在工程开工前, 应当按照北京市有关规定投保建设工程质量潜在缺陷保险。保险范围包括地基基础、主体结构以及防水工程, 地基基础和主体结构的保险期至少为 10 年, 防水工程的保险期至少为 5 年。

×

(三) 商品房为住宅的, 出卖人在房屋销售前, 应当按照北京市有关规定办理住宅工程质量保修担保。保修担保范围包括工程保温、管线、电梯等影响房屋建筑主要使用功能的分项和分部工程。已经投保工程质量潜在缺陷保险, 且符合规定的保修范围和保修期限的, 可以不再办理保修担保。该商品房为非住宅的, 出卖人可以参照执行。

×

(四) 下列情形, 出卖人不承担保修责任:

1. 因不可抗力造成的房屋及其附属设施的损害;
2. 因买受人不当使用造成的房屋及其附属设施的损害;

3. _____ ×

(五)在保修期内,买受人要求维修的书面通知送达出卖人____×____日内,出卖人既不履行保修义务也不提出书面异议的,买受人可以自行或委托他人进行维修,维修费用及维修期间造成的其他损失由出卖人承担。对于紧急情况维修的,买受人与出卖人可通过协商处理。

×

第十六条 质量担保

出卖人不按照第十四条、第十五条约定承担相关责任的,由____×____承担连带责任。

关于质量担保的具体约定见附件十。

第六章 不动产登记

第十七条 不动产登记

(一)出卖人和买受人共同向不动产登记机构申请办理不动产转移登记。

出卖人办理所有权初始登记或不动产首次登记,并办理完毕不动产转移登记备案手续后,买受人可自行向不动产登记机构申请办理不动产转移登记。房屋交接时,出卖人应当将该房屋的房屋登记表、房产平面图各两份交付买受人。房屋坐落、面积和价款发生变化的,出卖人还应当将与买受人签订的补充协议交付买受人。

(二)因出卖人的原因,买受人未能在该商品房交付之日起____365____日内取得该商品房的不动产权证书的,双方同意按照下列第____1____种方式处理:

1.买受人有权解除合同。买受人解除合同的,应当书面通知出卖人。出卖人应当自解除合同通知送达之日起15日内退还买受人已付全部房价款(含已付贷款部分),并自买受人付款之日起,按照____年息 5____%(不低于中国人民银行公布的同期贷款基准利率)计算给付利息。买受人不解除合同的,____每逾期一日,按已付房款万分之叁支付逾期违约金____。

2.____见补充协议____。

(三)因买受人的原因未能在约定期限内完成不动产转移登记的,出卖人不承担责任。

第七章 物业管理

第十八条 物业管理

1. 物业管理区域划分四至为：

东至_____龙锦苑小区_____；

西至_____黄平路_____；

南至_____回龙观东大街_____；

北至_____上坡家园_____。

物业服务用房建筑面积为_____×_____平方米，其中地上建筑面积为_____×_____平方米，位于_____×_____【号楼】【幢】【座】_____×_____层_____×_____单元_____号；地下建筑面积为_____×_____平方米，位于_____×_____【号楼】【幢】【座】_____层_____×_____单元_____×_____号；其中业主大会及业主委员会办公用房建筑面积为_____平方米，位于_____×_____【号楼】【幢】【座】_____×_____层_____×_____单元_____×_____号。（注：物业服务用房为多处时，双方可自行增加以上内容）

2. 物业服务期限自_____2024年10月1日起_____至_____2025年6月30日止，期满后买受人有权续签或自行选聘新的物业服务公司提供物业服务。出卖人逾期交付的，逾期交付期间的物业服务费用、供暖费、供冷费等由出卖人承担_____。

前期物业管理期间，本物业管理区域内的物业服务费标准为：【住宅】_____元/平方米·月；【办公楼】：_____15.21_____元/平方米·月；【商业物业】：_____18.25_____元/平方米·月；【_____×_____】：_____×_____元/平方米·月；【_____×_____】：_____×_____元/平方米·月。

3. 在交付房屋前，出卖人应当向买受人发放该商品房的“业主一卡通”。买受人入住前，应当与银行、出卖人签订前期物业服务费托收协议，按照上述费用标准，在“业主一卡通”内预存_____×_____个月（不超过12个月）的物业服务费。

4. 物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位，出卖人承诺按照本市有关规定进行销售，不向本物业管理区域业主以外的其他人销售。出卖人出租物业管理区域内规划用于停放车辆的车库、车位的，应当优先出租给本物业管理区域业主。在满足本区域业主需要后，出卖人可将车库、车位出租给本区域业主以外的其他人，租期不超过6个月。

占用该商品房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或明示属于个人的除外）、业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位由全体业主（停车管理单位）负责管理，停车费用为X元/月，停车收益归全体业主共有；停车管理单位及停车费用调整的，应当经建筑区划内专有部分占建筑物总面积1/2以上的业主且占总人数1/2以上的业主同意。

5. 买受人已详细阅读前期物业服务合同和临时管理规约，同意出卖人提供的前期物业服务，遵守临时管理规约。

业主委员会成立后，由业主大会决定选聘或续聘物业服务企业。

6. 出卖人应当按照前期物业服务合同的约定承担前期物业服务责任。前期物业服务合同、临时管理规约及其他约定见附件十一。

第十九条 专项维修资金

买受人应按照规定交纳住宅专项维修资金。在办理该商品房入住手续前，买受人应将首期住宅专项维修资金存入住宅专项维修资金专户。未交纳专项维修资金的，出卖人有权拒绝向买受人交付该商品房。

买受人委托出卖人代交专项维修资金的，出卖人自接受委托之日起15日（不超过15日）内，向买受人提交北京市住宅专项维修资金专用收据。

第八章 其他事项

第二十条 建筑物区分所有权

（一）买受人对其建筑物专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利。

（二）以下部位为共有部分：

1. 建筑物的基础、承重结构、外墙、屋顶等基本结构部分，通道、楼梯、大堂等公共通行部分，消防、公共照明等附属设施、设备，避难层、设备层或设备间等结构部分；

2. 该商品房所在建筑区划内的道路（属于城镇公共道路的除外）、绿地（属于城镇公共绿地或明示属于个人的除外）、占用业主共有的道路或其他场地用于停放汽车的车位、物业服务用房；

3. _____X

(三) 双方对其他配套设施约定如下:

1. 规划的车位、车库: _____ 出卖人保证买受人享有优先购买权、承租权 _____;

2. _____ ×

第二十一条 税费

双方应当按照国家的有关规定, 向相应部门缴纳因该商品房买卖发生的税费。

第二十二条 销售和使用承诺

1. 出卖人承诺不采取分割拆零销售、返本销售或变相返本销售的方式销售商品房。

2. 出卖人承诺按照规划用途进行建设和出售, 不得擅自改变该商品房使用性质, 并按照规划用途办理不动产登记。出卖人不得擅自改变与该商品房有关的共用部位和设施的使用性质。

3. 出卖人承诺对商品房的销售, 不涉及依法或依规划属于买受人共有的共用部位和设施的处分。

4. 出卖人承诺已将遮挡或妨碍房屋正常使用的情况告知买受人。具体内容见附件十二。

5. 买受人使用该商品房期间, 不得擅自改变该商品房的用途、建筑主体结构和承重结构。

6. × _____。

7. × _____。

第二十三条 送达

出卖人和买受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】 【邮寄挂号信】 【电子邮件 _____】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 日内书面通知对方。变更的一方未履行通知义务导致送达不能的, 应当承担相应的法律责任。

第二十四条 买受人信息保护

出卖人对买受人信息负有保密义务。非因法律、法规规定或国家安全机关、公安机关、检察机关、审判机关、纪检监察部门执行公务的需要, 未经买受人书面同意,

第五十五条 争议解决方式

第二十六条 补充协议

(作者简介见附件)

【例4】(2011·湖北) 已知函数 $f(x) = \frac{1}{x}$ ， $g(x) = \ln x$ ， $h(x) = x^2$ ， $k(x) = x^3$ ， $l(x) = x^4$ ， $m(x) = x^5$ ， $n(x) = x^6$ ， $p(x) = x^7$ ， $q(x) = x^8$ ， $r(x) = x^9$ ， $s(x) = x^{10}$ ， $t(x) = x^{11}$ ， $u(x) = x^{12}$ ， $v(x) = x^{13}$ ， $w(x) = x^{14}$ ， $x(x) = x^{15}$ ， $y(x) = x^{16}$ ， $z(x) = x^{17}$ ， $a(x) = x^{18}$ ， $b(x) = x^{19}$ ， $c(x) = x^{20}$ ， $d(x) = x^{21}$ ， $e(x) = x^{22}$ ， $f(x) = x^{23}$ ， $g(x) = x^{24}$ ， $h(x) = x^{25}$ ， $i(x) = x^{26}$ ， $j(x) = x^{27}$ ， $k(x) = x^{28}$ ， $l(x) = x^{29}$ ， $m(x) = x^{30}$ ， $n(x) = x^{31}$ ， $o(x) = x^{32}$ ， $p(x) = x^{33}$ ， $q(x) = x^{34}$ ， $r(x) = x^{35}$ ， $s(x) = x^{36}$ ， $t(x) = x^{37}$ ， $u(x) = x^{38}$ ， $v(x) = x^{39}$ ， $w(x) = x^{40}$ ， $x(x) = x^{41}$ ， $y(x) = x^{42}$ ， $z(x) = x^{43}$ ， $a(x) = x^{44}$ ， $b(x) = x^{45}$ ， $c(x) = x^{46}$ ， $d(x) = x^{47}$ ， $e(x) = x^{48}$ ， $f(x) = x^{49}$ ， $g(x) = x^{50}$ ， $h(x) = x^{51}$ ， $i(x) = x^{52}$ ， $j(x) = x^{53}$ ， $k(x) = x^{54}$ ， $l(x) = x^{55}$ ， $m(x) = x^{56}$ ， $n(x) = x^{57}$ ， $o(x) = x^{58}$ ， $p(x) = x^{59}$ ， $q(x) = x^{60}$ ， $r(x) = x^{61}$ ， $s(x) = x^{62}$ ， $t(x) = x^{63}$ ， $u(x) = x^{64}$ ， $v(x) = x^{65}$ ， $w(x) = x^{66}$ ， $x(x) = x^{67}$ ， $y(x) = x^{68}$ ， $z(x) = x^{69}$ ， $a(x) = x^{70}$ ， $b(x) = x^{71}$ ， $c(x) = x^{72}$ ， $d(x) = x^{73}$ ， $e(x) = x^{74}$ ， $f(x) = x^{75}$ ， $g(x) = x^{76}$ ， $h(x) = x^{77}$ ， $i(x) = x^{78}$ ， $j(x) = x^{79}$ ， $k(x) = x^{80}$ ， $l(x) = x^{81}$ ， $m(x) = x^{82}$ ， $n(x) = x^{83}$ ， $o(x) = x^{84}$ ， $p(x) = x^{85}$ ， $q(x) = x^{86}$ ， $r(x) = x^{87}$ ， $s(x) = x^{88}$ ， $t(x) = x^{89}$ ， $u(x) = x^{90}$ ， $v(x) = x^{91}$ ， $w(x) = x^{92}$ ， $x(x) = x^{93}$ ， $y(x) = x^{94}$ ， $z(x) = x^{95}$ ， $a(x) = x^{96}$ ， $b(x) = x^{97}$ ， $c(x) = x^{98}$ ， $d(x) = x^{99}$ ， $e(x) = x^{100}$ ， $f(x) = x^{101}$ ， $g(x) = x^{102}$ ， $h(x) = x^{103}$ ， $i(x) = x^{104}$ ， $j(x) = x^{105}$ ， $k(x) = x^{106}$ ， $l(x) = x^{107}$ ， $m(x) = x^{108}$ ， $n(x) = x^{109}$ ， $o(x) = x^{110}$ ， $p(x) = x^{111}$ ， $q(x) = x^{112}$ ， $r(x) = x^{113}$ ， $s(x) = x^{114}$ ， $t(x) = x^{115}$ ， $u(x) = x^{116}$ ， $v(x) = x^{117}$ ， $w(x) = x^{118}$ ， $x(x) = x^{119}$ ， $y(x) = x^{120}$ ， $z(x) = x^{121}$ ， $a(x) = x^{122}$ ， $b(x) = x^{123}$ ， $c(x) = x^{124}$ ， $d(x) = x^{125}$ ， $e(x) = x^{126}$ ， $f(x) = x^{127}$ ， $g(x) = x^{128}$ ， $h(x) = x^{129}$ ， $i(x) = x^{130}$ ， $j(x) = x^{131}$ ， $k(x) = x^{132}$ ， $l(x) = x^{133}$ ， $m(x) = x^{134}$ ， $n(x) = x^{135}$ ， $o(x) = x^{136}$ ， $p(x) = x^{137}$ ， $q(x) = x^{138}$ ， $r(x) = x^{139}$ ， $s(x) = x^{140}$ ， $t(x) = x^{141}$ ， $u(x) = x^{142}$ ， $v(x) = x^{143}$ ， $w(x) = x^{144}$ ， $x(x) = x^{145}$ ， $y(x) = x^{146}$ ， $z(x) = x^{147}$ ， $a(x) = x^{148}$ ， $b(x) = x^{149}$ ， $c(x) = x^{150}$ ， $d(x) = x^{151}$ ， $e(x) = x^{152}$ ， $f(x) = x^{153}$ ， $g(x) = x^{154}$ ， $h(x) = x^{155}$ ， $i(x) = x^{156}$ ， $j(x) = x^{157}$ ， $k(x) = x^{158}$ ， $l(x) = x^{159}$ ， $m(x) = x^{160}$ ， $n(x) = x^{161}$ ， $o(x) = x^{162}$ ， $p(x) = x^{163}$ ， $q(x) = x^{164}$ ， $r(x) = x^{165}$ ， $s(x) = x^{166}$ ， $t(x) = x^{167}$ ， $u(x) = x^{168}$ ， $v(x) = x^{169}$ ， $w(x) = x^{170}$ ， $x(x) = x^{171}$ ， $y(x) = x^{172}$ ， $z(x) = x^{173}$ ， $a(x) = x^{174}$ ， $b(x) = x^{175}$ ， $c(x) = x^{176}$ ， $d(x) = x^{177}$ ， $e(x) = x^{178}$ ， $f(x) = x^{179}$ ， $g(x) = x^{180}$ ， $h(x) = x^{181}$ ， $i(x) = x^{182}$ ， $j(x) = x^{183}$ ， $k(x) = x^{184}$ ， $l(x) = x^{185}$ ， $m(x) = x^{186}$ ， $n(x) = x^{187}$ ， $o(x) = x^{188}$ ， $p(x) = x^{189}$ ， $q(x) = x^{190}$ ， $r(x) = x^{191}$ ， $s(x) = x^{192}$ ， $t(x) = x^{193}$ ， $u(x) = x^{194}$ ， $v(x) = x^{195}$ ， $w(x) = x^{196}$ ， $x(x) = x^{197}$ ， $y(x) = x^{198}$ ， $z(x) = x^{199}$ ， $a(x) = x^{200}$ ， $b(x) = x^{201}$ ， $c(x) = x^{202}$ ， $d(x) = x^{203}$ ， $e(x) = x^{204}$ ， $f(x) = x^{205}$ ， $g(x) = x^{206}$ ， $h(x) = x^{207}$ ， $i(x) = x^{208}$ ， $j(x) = x^{209}$ ， $k(x) = x^{210}$ ， $l(x) = x^{211}$ ， $m(x) = x^{212}$ ， $n(x) = x^{213}$ ， $o(x) = x^{214}$ ， $p(x) = x^{215}$ ， $q(x) = x^{216}$ ， $r(x) = x^{217}$ ， $s(x) = x^{218}$ ， $t(x) = x^{219}$ ， $u(x) = x^{220}$ ， $v(x) = x^{221}$ ， $w(x) = x^{222}$ ， $x(x) = x^{223}$ ， $y(x) = x^{224}$ ， $z(x) = x^{225}$ ， $a(x) = x^{226}$ ， $b(x) = x^{227}$ ， $c(x) = x^{228}$ ， $d(x) = x^{229}$ ， $e(x) = x^{230}$ ， $f(x) = x^{231}$ ， $g(x) = x^{232}$ ， $h(x) = x^{233}$ ， $i(x) = x^{234}$ ， $j(x) = x^{235}$ ， $k(x) = x^{236}$ ， $l(x) = x^{237}$ ， $m(x) = x^{238}$ ， $n(x) = x^{239}$ ， $o(x) = x^{240}$ ， $p(x) = x^{241}$ ， $q(x) = x^{242}$ ， $r(x) = x^{243}$ ， $s(x) = x^{244}$ ， $t(x) = x^{245}$ ， $u(x) = x^{246}$ ， $v(x) = x^{247}$ ， $w(x) = x^{248}$ ， $x(x) = x^{249}$ ， $y(x) = x^{250}$ ， $z(x) = x^{251}$ ， $a(x) = x^{252}$ ， $b(x) = x^{253}$ ， $c(x) = x^{254}$ ， $d(x) = x^{255}$ ， $e(x) = x^{256}$ ， $f(x) = x^{257}$ ， $g(x) = x^{258}$ ， $h(x) = x^{259}$ ， $i(x) = x^{260}$ ， $j(x) = x^{261}$ ， $k(x) = x^{262}$ ， $l(x) = x^{263}$ ， $m(x) = x^{264}$ ， $n(x) = x^{265}$ ， $o(x) = x^{266}$ ， $p(x) = x^{267}$ ， $q(x) = x^{268}$ ， $r(x) = x^{269}$ ， $s(x) = x^{270}$ ， $t(x) = x^{271}$ ， $u(x) = x^{272}$ ， $v(x) = x^{273}$ ，<

北 方

XF1168204

附件一 房屋平面图（应当标明方位）



23

转 租 说 明

关于云智中心项目北京市昌平区回龙观东大街 81 号院 1 号楼 A 座 1 层 101,2 层 202 房间转租事宜,作为云智中心项目产权单位:中信科移动通信技术股份有限公司,已经于 2024 年 9 月与原产权单位北京昌信硕泰置业有限公司签订购置协议,购置 A 座 1 层 101,2 层 202 房间,目前正在办理产权证等相关手续。2024 年 9 月我司与大唐移动通信设备有限公司签订房屋租赁合同,由于业务需求,空间 1 层 101,2 层 202 房间需要将其租赁空间转租作为运营回天城市会客厅使用,现已向我公司提出转租申请,现同意大唐移动通讯设备有限公司将其空间进行转租。

中信科移动通信技术股份有限公司

2024 年 9 月 30 日



房屋租赁合同

出租方：中信科移动通信技术股份有限公司

承租方：大唐移动通信设备有限公司

本协议中，出租方和承租方各自称为“一方”，合称为“双方”。

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，双方在平等、自愿的基础上，就出租方将房屋出租给承租方使用，承租方承租出租方房屋事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，于 2024 年 10 月 1 日（以下简称“生效日期”）在中国北京市海淀区（“签约地点”）签署：

第一条 房屋位置、租赁面积和租赁期限

1、出租房屋位于北京市昌平区回龙观东大街 81 号院（云智中心 A 座）。

2、租赁面积：

一层租赁面积：1555.71 平方米，二层租赁面积为 4050.41 平方米，

（页 1）

三层租赁面积 1474.80 平方米，四层租赁面积 1474.80 平方米，五层租赁面积为 1474.80 平方米，六层租赁面积 1481.77 平方米，七层租赁面积 1481.44 平方米平方米。八层租赁面积 1481.44 平方米、九层租赁面积 1481.44 平方米。十层租赁面积 906.66 平方米 十一层租赁面积 906.66 平方米，总租赁面积：17769.93 平方米。

3、租赁期限：

一层和二层为：自 2024 年 10 月 1 日起至 2029 年 12 月 31 日止；

三层到十一层为 2024 年 10 月 16 日起至 2029 年 12 月 31 日止。

出租方给予承租方三个月免租期，即 2024 年 10 月 1 日—2024 年 12 月 31 日。

第二条 租赁费用和其他费用

1、 租赁费用：

双方约定租赁费用一层为 8.5 元/平米/日，二层及以上为人民币 3.71 元/平米/日。具体如下：

所属项目	所属楼层	商铺铺位号	实测建筑 面积	租金 8.5 元 和 3.71 元
云智中心	1F	101	761.10	2,361,312.75
云智中心	1F	102	794.61	2,465,277.54
云智中心	2F	201	4050.41	5,484,862.70
云智中心	3F	303	667.57	903,989.92
云智中心	3F	304	807.23	1,093,110.50

云智中心	4F	403	667.57	903,989.92
云智中心	4F	404	807.23	1,093,110.50
云智中心	5F	502	667.57	903,989.92
云智中心	5F	503	807.23	1,093,110.50
云智中心	6F	601	809.96	1,096,807.33
云智中心	6F	602	671.81	909,731.51
云智中心	7F	701	809.63	1,096,360.46
云智中心	7F	702	671.81	909,731.51
云智中心	8F	801	809.63	1,096,360.46
云智中心	8F	802	671.81	909,731.51
云智中心	9F	901	809.63	1,096,360.46
云智中心	9F	902	671.81	909,731.51
云智中心	10F	1001	906.66	1,227,753.64
云智中心	11F	1101	906.66	1,227,753.64
总价			17769.93	26783076.28

2、 其他费用

2.1 出租方应承担的费用及税金：

2.1.1 租赁期间，房屋和土地的产权税费由出租方依法交纳，
如果政府有关部门征收本合同中未列但与出租房屋或本次
租赁行为有关的费用，应由出租方负担。

2.1.2 租赁期间,出租方应当缴纳政府规定的有关租金及其他费用的税金和其他应由业主支付的费用。

2.1.3 出租方承担相应的园区各项公共区域维保费用,费用由出租方自行支付。

2.1.4 供暖/冷相关事项约定:冬季供暖:当年11月15日至次年3月15日(全天);夏季供冷:当年5月15日至当年9月15日(早8:00至晚18:00),不含节假日。

因气候特殊变化或工作需要延长供暖、供冷时间,承租方应书面提出申请,出租方根据北京市政府供暖政策变化予以配合,不另外计算费用。

2.2 承租方应承担的费用及税金:

2.2.1 除租金以外的其他费用:物业费、供冷/暖费、电话费、水费、电费和煤气费,收费标准遇到国家调整价格时,作相应调整。

2.2.2 水、电费为物业公司以实际使用和园区公摊水电费用为准。由承租方先使用,后付费。每次付款前应由出租方委托物业公司向承租方开具相应的增值税发票。

2.2.3 非经承租方书面同意,出租方不得擅自增加本合同未明确由承租方交纳的费用。

第三条 付 款

房屋费用以半年为结算周期,结算金额为人民币13391538.14元(含增值税)(大写:壹仟叁佰叁拾玖万壹仟伍佰叁拾捌元壹角肆分)。

结算时间点为：2025 年 6 月和 12 月上旬，出租方将合同半年度租赁费用付款通知书及对应金额的增值税发票提交给承租方，承租方收到付款通知书和增值税发票 15 日内，向出租方支付房租。

出租方开户银行名称及账号为：

名称：中信科移动通信技术股份有限公司

税号：91420100714508850F

开户行：中国工商银行武汉邮科院支行

地址：武汉东湖新技术开发区邮科院路 88 号

账号：3202018609000001137

联行号：102521000829

第四条 出租方的责任

1、出租方保证所出租的房屋符合国家以及北京市对租赁房屋的有关规定。

2、出租方应提供出租房屋的房产证或具有出租权的有效证明，法人身份证明或营业执照等文件原件交承租方验证，并提供上述文件的复印件加盖公章或签字后交承租方备存。所有复印件仅供本次租赁使用。出租方提供的证件应当真实有效，否则承租方可以此为由随时解除本合同。

3、出租方承诺，在本合同签订之时，出租房屋未设定抵押权以及其他第三方可主张的权利。

4、租赁期间，出租方应保证出租房屋的使用安全。出租房屋及所属设施的维修责任除双方在本合同及补充条款中约定外，均由出租方负责。

5、承租方装修时，出租方需提供房屋及本楼层平面图纸、电力及空调等管线系统图。

6、在合同期内，未经承租方同意，出租方单方面宣布提高租金属出租方违约，承租方有权拒绝支付。

7、出租方负责提供水、电，并协助将电话通讯及互联网线路接入出租房间内，以满足承租方的工作需要，所产生的水、电费用由承租方承担。

8、出租方负责公共区域之照明及物业灯饰标牌、维修。

9、租赁期间若承租的区域内出现因整栋楼或本层（而非承租方二次装修造成）的系统设计、管线安装等作业不合理或不完善造成无法正常利用的设备，需要维修或改良而发生的费用，应由出租方承担维修工作及其费用。

10、出租方保证公用设备设施的正常运转。负责物业保安、消防、电器、变压器、给排水等系统及空调、电梯等的维修保养及更新。

11、出租方负责提高本物业的形象之宣传及推广工作。

12、出租方负责其他公共区域的物业管理工作。

13、以上表述不详尽之处，双方可协商解决或签订补充协议。

第五条 承租方的责任

1、承租方所租房间须作为承租方自用房，如需转租，须征得出租房

的许可,不准从事法律所不允许的和超出企业执照核准经营范围的活动。

2、承租方同意在租期内对所租房间的一切设施爱护使用,在租期届满时,将房间归还给出租方,并恢复到承租时的原状态(承租期间的正常磨损致使起租日和退租日的房态有所变化的,承租方无须承担责任)。

3、承租方需对所租房间进行改造或装修,由承租方将装修方案提交出租方并经出租方书面确认。施工中不得破坏建筑物的外观和主体结构。施工单位在办理施工手续时应向出租方所聘请的物业管理公司交纳适量的施工风险押金。施工风险押金待竣工后结算返还,不计利息。

4、承租方对公共通道的任何占用或装修改动均应征得出租方的书面同意后方可进行。承租方在公共部位张贴广告、标记、指示牌等,必须得到出租方的书面同意并按有关规定办理手续。

5、承租方装修或施工所涉及报验消防审批及相关部门手续,均由承租方自行申报。装修完应进行消防检验,并将消防验收报告提交出租方留档,未取得消防检验合格证前不得搬进办公场所。

6、承租方须切实、严格地遵守出租方颁布实施的有关大厦的一切规章制度及管理规定(对承租方的合法权益造成损害的规章制度或管理规定除外)。

8、租赁期内承租方负责大厦的整体安全管理工作,负责大厦自用区域内安全设施,如灭火器、消火栓、应急灯、安全出口指示牌等检查、维护和保养;应加强大厦自用区域内消防通道和安全出口检查工作,禁止堵塞消防安全通道和安全出口。租赁期内自用区域出现一切消防事故

责任或经济损失，均由承租方协调责任方承担。

第六条 续租与退租

1、续租：承租方应在合同期满前三个月书面通知出租方，双方签订新的租赁合同。

2、退租：承租方因自身原因需要提前退租时，应提前三个月书面通知出租方并获得出租方书面同意。承租方应在停租日前 30 天内缴清所欠出租方的一切费用。

3、续租时，在同等价位的条件下，承租方有优先租赁的权利。

第七条 其他条款

1、争议解决：本合同适用中华人民共和国法律，受中华人民共和国管辖。出租方与承租方双方发生争议时，双方应协商解决。协商不成时，任何一方可向合同签订地人民法院提起诉讼，并按照中国现行法律予以裁决。生效的法院裁决对双方都具有同等约束力。

2、合同生效条件：双方法定代表人或授权签字人签署本合同并盖单位公章。

3、其他约定：

3.1 本合同的任何修改、变更须经双方书面确认并加盖单位公章后方可生效。

3.2 本合同一式陆份，双方各执叁份，均具有同等法律效力。

出租方：

中信科移动通信技术股份有限公司

法定代表人签字：

2024年 月



承租方：

大唐移动通信设备有限公司

法定代表人签字：

2024年 月 日



转 租 说 明

关于云智中心项目北京市昌平区回龙观东大街 81 号院 1 号楼 A 座 1 层 101,2 层 202 房间转租事宜，作为云智中心项目租赁单位：大唐移动通信设备有限公司，2024 年 10 月与北京昌平科技园发展集团有限公司签订房屋租赁合同，租赁空间 1 层 101,2 层 202 房间，由于北京昌平科技园发展集团有限公司业务需求，需要将其租赁空间转租作为运营回天城市会客厅使用，现已向我公司提出转租申请，现同意北京昌平科技园发展集团有限公司将其空间进行转租。

大唐移动通信设备有限公司

2024 年 月 日

本房屋租赁合同（简称“本合同”）由以下双方在北京市昌平区签订。

出租方（甲方）：大唐移动通信设备有限公司

法定代表人：王利

通讯地址：北京市海淀区学院路 26 号

联系电话：13501172126

联系人：张伦

承租方（乙方）：北京昌平科技园发展集团有限公司

法定代表人：王彧

通讯地址：北京市昌平区科技园区超前路 9 号 801 室

联系电话：80199808

联系人：刘深

电子邮箱：liushen@bc-tid.com

依照《中华人民共和国民法典》及其它有关法律法规的规定，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就房屋租赁事项协商一致，订立本合同。

1. 租赁房屋

（1）基本信息：

房屋坐落于：北京市昌平区回龙观东大街 81 号院 1 号楼，租赁房屋编号为：A 座 2F202，A 座 1F101。

房屋建筑面积：房屋租赁空间建筑面积为 3270.32 平方米，计租面积为 3270.32 平方米。其中 A 座 2F202 场地建筑面积为 2509.22 平米，A 座 1F101 场地建筑面积为 761.1 平米

（2）所有权：

a. 出租人声明并保证：出租人是租赁房屋的唯一且合法的所有权人，出租人有权将房屋出租给承租人，并与承租人签署及履行本合同。在本合同签署生效时，租赁房屋上不存在任何抵押或其它第三方权益。

b. 在本合同的有效期内，出租人应确保承租人可以根据本合同约定不受出租人或任何第三方干扰地占有和使用租赁房屋。

C.任何现存的或将来的与租赁房屋有关的第三方权益(包括抵押权)均不会妨碍或限制出租人和承租人签署和履行本合同。任何第三方权益的实现、实施或改变均不应使本合同、承租人对房屋的占有和使用受到影响或干扰。

2. 租赁房屋交付和接收

(1) 交付及接收条件

租赁房屋附属及配套设施均可正常使用, 不存在损坏或拟交付第三方占有使用等情形。

(2) 交付日期

出租人应在 2024 年 12 月 11 日向承租人交付租赁房屋。

(3) 未能满足接收租赁房屋的条件

在出租人交付租赁房屋时, 如果租赁房屋没有完全达到交付及接收条件, 承租人有权不接收直至租赁房屋达到接收条件。

3. 租赁期限

(1) 承租人租赁房屋的期限为 12 个月, 自 2024 年 12 月 11 日起至 2025 年 12 月 10 日止。

(2) 本合同约定的租赁期限届满, 承租人如续租, 应提前【三十(30)】天向出租人发出续租通知, 同等条件下, 承租人享有优先续租权。

4. 租赁费用及支付方式

(1) 租金: 5782086 元, (大写: 伍佰柒拾捌万贰仟零捌拾陆), 由乙方向甲方支付, 详见下表:

租赁 位置	面积	租金期限		净租金 (元/平米·天)	合计租金
101	761.1	2024/12/11	2024/12/10	7	1944611
202	2509.22	2024/12/11	2024/12/10	4.19	3837476
合计	3270.32				5782086

(2) 物业管理费: 物业管理费、能源费按照 0.9 元/平米/日的标准收取, 乙方应付物业管理费、能源费合计 1074300 元 (大写: 壹佰零柒万肆仟叁佰元整), 由楼内物业管理公司收取。

(3) 付款方式: 区政府资金拨款到位后, 租金 30 个工作日内支付给甲方。

(4) 甲方指定收款账户信息:

开户名称: 大唐移动通信设备有限公司

开户银行: 建行北京科技馆支行

账号: 11001059100056002698

(5) 乙方开票信息:

开票名称: 北京昌平科技园发展集团有限公司

纳税人识别号: 911101143442238738

地址: 北京市昌平区科技园区超前路9号801室

电话: 80199808

开户行: 中国工商银行股份有限公司北京昌平支行

账号: 0200048909200137597

(6) 出租人应在收到租赁费用后3个工作日内向承租人开具等额有效的增值税发票。

5. 租赁房屋的使用

5.1 承租人将租赁房屋作为【回天城市会客厅提供物理空间, 包括回天地区城市大脑指挥调度中心、区回天专班共享办公室(会议室)及展厅等, 对外提供展示、接待服务等, 同时部分用于经营图书】使用。本合同有效期内, 出租人须确保相关通道、电梯、空调、盥洗室等设施可被承租人及其员工正常使用, 租赁房屋内水、电、气等设备设施供应正常。

5.2 在租赁期内, 出租人应确保任何第三方对房屋任何部分的修补、重建或装修等均不应影响承租人及其员工对房屋的正常使用。在该等修补、重建或装修期间, 若承租人认为无法或不宜继续使用租赁房屋的, 承租人有权要求出租人免除相应期间的租赁费用, 同时承租人可选择顺延租期。

6. 泊车及车辆通行

出租人向承租人免费提供【//】个停车位。

7. 维护

7.1 承租人的义务

承租人应自负费用维护和保养承租人的自有财产, 以及由承租人在租赁房屋上建造或安

装的固定装置和设施，但承租人的义务不包括：

(1) 由于出租人的疏忽或故意所导致的修理或维护；

(2) 由于出租人未能达到租赁房屋交付条件所导致的修理、添加设施或改进；以及对出租人未能履行其在本合同项下的义务进行的纠正。

7.2 出租人的义务

除上述第0条承租人的义务外，出租人应当自费负责租赁房屋以及房屋内设施及设备的日常维护和保养。出租人应当在收到承租人维修通知后立即进行修理。若出租人未能在收到通知后的二十四(24)小时内完成或开始维修，承租人有权选择自行或通过第三方修理，并将修理费用从租金中扣除。

8. 归还

8.1 在本合同终止或解除后【十五(15)】天内，承租人应当将房屋以清洁、适租的状态归还出租人，但应允许有正常的损耗。承租人有权但不必拆除其在房屋内安装的固定附着物、装置或设施（包括但不限于固定装置、地板、吊顶、上下水设施等）。

8.2 在搬迁过程中，如承租人给房屋或物业造成任何损害，承租人应进行合理修复。

8.3 若在本合同终止或解除【十五(15)】天后承租人仍然占用房屋，出租人有权按终止或解除日所在的租赁年度的日租金标准向承租人收取房屋占用费。

9. 环境保护

9.1 出租人的承诺

出租人声明并保证，在租赁房屋的建设、安装、翻修、维护等方面，遵守适用的环境保护法律和法规的规定。

9.2 危害物质

出租人声明并保证，出租人应：负责搬走租赁房屋内任何危害物质；负责纠正任何不符合环保要求的事项，或根据任何适用的环保要求做出改善；以及保证承租人及其员工不因任何危害物质或出租人违反适用的环保要求而遭受任何损失或出现有损身心健康的问题。

10. 税费

10.1 与房地产有关的税费

出租人应支付所有与租赁房屋及其所在土地有关的房产税、土地使用费、印花税以及与出租房屋、收取租金有关的税费。

10.2 无其他税费

除了在本合同中明确约定由承租人承担的费用外，出租人不应以任何理由向承租人收取任何其他费用，也不应变相要求承租人承担任何额外开支。

11. 转让和转租

11.1 承租人的转让与转租

未征得出租人书面同意前，承租人不得转让其在本合同项下的权利和义务，也不得转租房屋。

11.2 出租人的转让

(1) 租赁期内，若出租人转让或出售房屋（包括将房屋作价入股），出租人应提前【三十(30)】天向承租人发出书面通知。同等条件下，承租人享有优先购买权。若根据上述优先购买权。出租人将租赁房屋出售或转让给任何第三方，出租人应当：保证该第三方承担本合同项下出租人的所有义务，并使该第三方与承租人和出租人签署本合同的转让协议；保证承租人对租赁房屋的使用及占有不受到任何影响；对由于出租人在转让前（含转让日）发生或产生的行为、疏忽或义务所引致的责任，保证由出租人及该第三方向承租人承担连带责任。

(2) 在租赁期内，在未经承租人事先书面同意的情况下，出租人不得将其在本合同项下的权利或义务的全部或部分授权委托给任何第三方来行使或履行。如承租人同意出租人的前述授权委托安排的，出租人应（并确保被委托方会）：

- a. 向承租人及时提供出租人向该第三方依法出具的授权委托书；
- B. 根据承租人的要求，由出租人、该第三方与承租人据实签署本合同的补充协议；
- C. 保证承租人对租赁房屋的使用及占有不受到任何影响；
- D. 在租赁期内，由出租人和该第三方向承租人承担连带责任。

12. 违约

12.1 承租人的违约事件

除本合同另有约定外，下列任一事件均构成承租人对本合同的违约：

(1) 承租人未按照本合同约定按时足额支付租金;

(2) 承租人未按照本合同约定使用并归还租赁房屋;

(3) 未经出租人书面同意, 承租人擅自转让本合同项下的权利义务或将租赁房屋全部或部分转租给第三方。

12.2 出租人的违约事件

除本合同另有约定外, 下列任一事件均构成出租人对本合同的违约:

(1) 出租人未按照本合同约定及时交付租赁房屋, 或在迟延交付的情况下拒绝支付违约金;

(2) 出租人未按照本合同约定对租赁房屋以及房屋内设备设施进行日常维护和保养;

(3) 出租人违反本合同约定出售或转让租赁房屋, 或擅自将本合同项下的权利义务全部或部分授权委托给第三人。

12.3 任何一方发生前述违约事件, 除应按守约方所提要求及时整改, 还应赔偿守约方因此遭受的全部直接损失。

12.4 承租人重大违约

(1) 承租人违反本合同的约定, 并且在出租人将该违约情形书面通知承租人后的【三十(30)】天内该违约情形仍持续的。

(2) 出现前述重大违约, 出租人在向承租人发出上述违约通知后【十五(15)】天内, 可单方解除本合同, 出租人退还承租人解除日到合同约定终止日未使用的租金, 承租人赔偿因违约而造成出租人遭受的全部直接损失, 该赔偿出租人可从退还承租人未使用的租金中扣除, 不足的部分由承租人在解除本合同后【十五(15)】天内补足。

12.5 出租人重大违约

(1) 出租人违反本合同的约定, 并且在承租人将该违约情形书面通知出租人后的【三十(30)】天内该违约情形仍持续的。

(2) 由于出租人的原因导致承租人在连续【三十(30)】天的期间内无法实际或正常使用租赁房屋的。

(3) 出现前述出租人重大违约, 承租人在向出租人发出违约通知后【十五(15)】天内, 可单方解除本合同, 要求出租人双倍返还押金, 退还承租人已支付但尚未使用的租

金，并赔偿承租人因此遭受的全部直接损失。

13. 提前解约权

13.1 除本合同其他条款约定外，承租人有权根据自身经营需要等情况，提前一个月以向出租人发出书面通知的方式提前解除本合同。

13.2 承租人根据约定若提前解约的，双方应按本合同的约定办理房屋归还手续：【在双方办理完成房屋归还手续后的十五（15）内】，出租人退还承租人未使用的租赁费用，并返还押金。

13.3 租赁期间，若出租人擅自提前解除合同的，应就其违约行为给承租人造成的直接经济损失(包括但不限于房屋装修、搬家费、诉讼费、律师费等)进行赔偿。

13.4 在本合同的有效期内，若租赁房屋全部或部分被政府部门征用、强制收购或收回，承租人有权解除本合同，该等解除自征用、强制收购或收回发生日或承租人决定的其他日期起生效，承租人不承担违约责任。出租人应于解除日起的【三十（30）】天内向承租人返还任何预付但尚未使用的租赁费用，并返还押金。若政府规定了对租赁房屋业主的补偿标准，出租人应给予承租人相应补偿，金额由双方另行商定。

14 诚信合规

14.1 双方应坚持公平公正、诚实信用原则，严格遵守国家关于市场准入、安全环保质量管理、经营活动与市场竞争的法律法规，以及关于诚信、合规的各项规定，并严格执行合同文件。

14.2 一方在履行本合同以及因此开展的相关交易活动过程中，应确保其行为符合有关国家法律法规、监管要求、商业惯例、行业准则的规定，不得为谋取不正当利益违规行事，包括但不限于：（1）直接或间接给予另一方工作人员及其近亲属任何好处，包括但不限于给予现金及现金等价物、礼金、贵重物品等；（2）擅自与另一方工作人员就租金等事宜进行私下商谈或者达成默契；（3）以任何形式向另一方索要赞助、回扣，接受礼金、贵重物品等；（4）在另一方报销任何应由其单位或个人支付的费用等。如一方发现另一方及其工作人员存在违规行为，应主动向另一方【纪检监察部门】报告。

14.3 如一方及其工作人员（“违规方”）未履行上述义务，另一方有权要求违规方整改，违规方应自行承担费用进行整改。因违规方违规行为产生的后果，违规方应自行承担相关损失、赔偿、费用、罚金和罚款等，并保证另一方免责；同时，另一方有权视违

规方违规程度同时或单独采取不同救济措施,包括要求违规方停止违规行为、要求违规方支付【含税】租金 10%的违约金、解除合同等;违规方支付的违约金不足以弥补另一方损失的,还应继续承担另一方由此遭受的所有损失。

15 不可抗力

15.1 不可抗力事件是指合同当事人不能预见、不能避免且不能克服的客观情况,包括但不限于地震、水灾、火灾(非人为)、雷击、雪灾、瘟疫、流行性疾病、海啸、风暴潮、台风、泥石流、滑坡等自然灾害;战争、骚乱、戒严、暴动、恐怖袭击、罢工、内乱等社会事件导致无法履行合同的情形。

15.2 由于不可抗力原因,使双方或任何一方不能履行合同义务时,受到不可抗力影响的一方应采取有效措施,尽量避免或减少损失,将损失降低到最低程度,在不可抗力发生后 72 小时内以书面形式通知对方,并在其后 7 日内向对方提供有效证明文件。一方未尽通知义务或未采取措施避免、减少损失的,应就扩大的损失承担相应的赔偿责任。

15.3 因不可抗力无法按期履行或不能履行本合同的,根据不可抗力的影响,部分或全部免除责任,但法律另有规定的除外。如发生迟延履行,在迟延履行期间发生不可抗力事件导致迟延履行方无法履行其合同义务,迟延履行方不能就迟延履行期间的不可抗力事件免责。

15.4 在受不可抗力影响一方遵守法律规定及本合同约定(包括但不限于第 15.2 条和第 15.3 条)的前提下,因不可抗力致使合同无法按期履行或不能履行所造成的损失由双方各自承担(为避免疑问,由于任何一方过错引起的损失除外)。

15.5 如果因不可抗力的影响致使本合同中止履行 3 日以上时,双方应就继续履行本合同进行协商,协商不成则双方均有权解除本合同。当一方因上述原因解除本合同时,应当以书面形式通知另一方。通知送达另一方时本合同终止。

16. 保密

16.1 双方同意,当事人一方对在订立和履行合同过程中知悉的另一方的商业秘密,技术秘密,其他商业、技术、管理及财务信息(合称“保密信息”)负有保密责任,未经同意,不得对外泄露或用于本合同以外的目的。一方泄露或者在本合同以外使用该保密信息给另一方造成损失的,应承担损害赔偿责任。

16.2 本合同约定的保密信息不包括以下信息:

- (1) 在从对方获得前, 已经掌握且对方不反对使用或披露的信息;
- (2) 已经为公众所知的信息, 但该等信息为公众所知是由于一方违反本合同约定的除外;
- (3) 一方按照有管辖权的法院或其他有权机关的合法要求而披露的信息;
- (4) 依一方的书面授权而向第三方披露的信息。

16.3 本合同的无效、变更、解除、履行完毕等不影响本条款的效力, 在发生上述情形下, 双方仍应履行保密义务。

16.4 保密期限为本合同有效期及本合同终止后 1 年。

17. 通知

17.1 与合同有关的批准文件、通知、证明、证书、指示、指令、要求、请求、意见、确定和决定等, 均应采用书面形式或合同双方确认的其他形式, 并应在合同约定的期限内送达接收人。

17.2 除非本合同另有约定, 本合同项下双方之间的一切通知均可通过传真、邮递、快递、电子邮件或双方同意的其他方式送达以下地址:

出租人名称: 大唐移动通信设备有限公司

联系人: 张伦

联系电话: 13501172126

地址: 北京市海淀区学院路 26 号

承租人名称: 北京昌平科技园发展集团有限公司

联系人: 刘深

联系电话: 13466621773

地址: 北京市昌平区回龙观东大街 338 号昌发展·AI 加速中心 D 座 5 层

17.3 通知在下列日期视为送达被通知方: 双方应及时签收对方送达至约定地点和指定接收人的来往信函; 如确有充分证据证明一方无正当理由拒不签收的, 视为拒绝签收一方已签收。(1) 由挂号信邮递, 发出通知一方持有的挂号信回执所示日; (2) 由传真

传送，收到成功发送确认后的第一个工作日；（3）由特快专递发送，以收件人签收日为送达日，收件人未签收的，以寄出日后第四个工作日为送达日；（4）由电子邮件发送，以发出通知一方邮件系统显示已成功投递对方服务器（包括但不限于收到被通知一方阅后自动回执）的当日。

17.4 双方的通讯地址可作为法院、仲裁庭送达诉讼、仲裁文书的地址，一方的通讯地址或联系方式如发生变动，应立即书面通知对方，因未及时通知而造成的损失由通讯地址或联系方式变动方自行承担。该等变更仅适用于出租人在收到该等通知时尚未寄出的付款通知、收据和发票等。

17.5 双方应及时签收对方送达至约定地点和指定接收人的来往信函；如确有充分证据证明一方无正当理由拒不签收的，视为拒绝签收一方已签收。

18. 法律适用及争议解决

18.1 本合同适用中华人民共和国法律并依照其进行解释。

18.2 因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应通过协商解决，协商开始后7天内仍无法达成一致的，任何一方有权向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

18.3 在诉讼期间，本合同不涉及争议部分的条款仍须履行，双方均不得以解决争议为由拒不履行其在本合同项下的任何义务。

19.合同生效及变更

19.1 本合同经双方法定代表人（负责人）或授权代表签字并加盖合同专用章生效。

19.2 本合同未尽事宜，由双方另行协商。对于本合同项下的任何修改、补充及变更，均应由双方协商一致并以书面形式做出，经双方法定代表人（负责人）或授权代表签字并加盖合同专用章或公章后方为有效。该等修改、补充及变更的书面协议将构成本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

19.3 出租人应负责本合同在相关政府部门的登记备案，登记费用由【出租人】承担。

19.4 本合同一式【肆】份，出租人执【贰】份，承租人执【贰】份，每份均具有同等效力。

19.5 本合同包括下列附件，该等附件是本合同不可分割的一部分：

【以下无正文】

出租人：大唐移动通信设备有限公司

法定代表人/负责人/授权代表签字：



承租人：北京昌平科技园发展集团有限公司

法定代表人/负责人/授权代表签字：

