

# 锋创科技园租赁合同

## 补充协议

出租方：锋创科技发展（北京）有限公司

承租方：北京光华荣昌汽车部件有限公司

鉴于：

出租方与承租方就锋创科技园 13 号楼 1-7 层租赁事宜达成一致，并签订了编号为 FCB1250830 的《锋创科技园租赁合同》（以下简称“原合同”）。目前双方就原合同中未尽事宜协商一致，并达成如下补充协议：

### 一、关于首期款的支付

1、原合同签订后，承租方按如下约定完成首期款的支付：

（1）租赁保证金：741,803.19 元及免租期对应的物业费 92,149.46 元，在原合同及本协议签订后 5 个工作日内支付。

（2）首期 3 个月租金中，其中 1 个月租金 247,267.73 元于 2025 年 10 月 30 日前支付；剩余 2 个月租金 494,535.46 元于 2025 年 11 月 30 日前一次性支付。

### 二、关于出租方提供的优惠

- 1、代办服务：出租方为承租方免费提供工商地址迁入及税务迁入服务；
- 2、园区礼堂：承租方每年可免费使用 4 次 5 号楼 1 层礼堂，使用时仅需支付能源费；
- 3、员工餐厅：出租方为承租方开设企业用餐帐户，承租方员工在园区胡萝卜餐厅用餐使用企业账户可享受 95 折优惠；
- 4、车位：出租方为承租方提供 6 个车位，其中 13 号楼门前大车位 1 个、小车位 1 个（由承租方使用并管理），地下车位 4 个（含 1 个大车位）。以上车位承租方无需支付车位租赁费，但需支付 90 元/月/车位的车位管理费（13 号楼门前小车位无需支付车位管理费）。

### 三、关于发票

- 1、租金发票：出租方依据承租方要求开具普票或专票，发票项目：**\*经营租赁\*房屋租赁费**，增值税税率为 5%；
- 2、物业费发票：依据承租方要求开具普票或专票，发票项目：**\*企业管理服务\*物业管理费**，增值税税率为 6%；

### 四、关于印花税

因承租方原因导致原合同提前解除的，承租方除承担原合同约定的违约责任外，还应承担因未履行原合同，所造成的出租方预缴印花税的损失。

## **五、房产抵押**

出租方承诺租赁房屋已取得国家出具的产权证明文件(土地证及房产证作为本补充协议附件)，出租方为房屋唯一所有权人。出租方承诺在“原合同”及“本补充协议”签署前，租赁房屋未向第三方设立抵押权，如合同期内出租方向第三方设立抵押权的，抵押执行影响承租方使用租赁房屋的，出租方承担因此造成承租方的直接损失。

## **六、关于原合同条款的变更**

### **原合同第 1.1.11 条变更为：**

1.1.11 日：指自然日；工作日：指按国家政府规定以日为计算单位应工作的时间。本合同中未注明为“工作日”的，均为自然日。

### **原合同第 3.1 条变更为：**

3.1 该室的租赁期限包含免租期和计租期。免租期为交付日（或视为交付日，下同）起至免交租金期满之日的期间天数，计租期为免租期满次日起至本合同终止之日的期间应缴纳租金的期间天数。因承租方原因导致未按期交付的，交付日不顺延。因出租方原因导致未按期交付的，交付日予以顺延。

### **原合同第 4.1 条变更为：**

4.1 该室的交付日按本合同商务条款约定执行。本合同完成签署且承租方按约定足额交纳相关费用后，出租方与承租方完成该室移交，承租方签署《入住确认单》，即视为交付（交付日以承租方签署《入住确认单》中所载明的“日期”为准）。承租方在接收该室时，应检查该室交付状况，承租方签署《入住确认单》后，即视为已确认该室处于适租状态。

### **原合同第 5.4 条变更为：**

5.4 本合同项下承租方应交纳的所有款项（包括但不限于租金、保证金、违约金、逾期付款违约金、赔偿金及其他各项费用）应向本合同约定的出租方账户支付，因此所发生的银行转账手续费均由承租方承担，付款时间以出租方账户的到账时间为准。如合同约定

的各项费用付款日为法定休息日或法定节假日的，则承租方应在法定休息日或节假日前履行义务，但付款日为法定休息日或法定节假日的，则不计收该法定休息日或节假日期间的逾期违约金。

**原合同第 6.1 条变更为：**

6.1 承租方应于本合同签订当日，按照合同商务条款向出租方足额支付该室的租赁保证金，租赁保证金的支付不影响承租方按约定支付租金。出租方有权以租赁保证金抵付承租方所欠款项及给出租方造成损失的赔偿，或按本合同约定扣除租赁保证金。出租方依据本合同约定扣除全部或部分租赁保证金后的不足部分，承租方应在出租方通知后 15 日内补足。承租方无权以租赁保证金抵付其在本合同项下的任何应付款项。租赁保证金的保证范围包括但不限于承租方应支付给出租方的各项费用（包括租金、其他费用、违约金、损害赔偿金等），以及出租方为实现对承租方的债权所支出的诉讼费、律师费、鉴定费、公证费、公告费、交通费等（该等费用由法院判决的败诉方承担）。

**原合同第 7 条增加 7.5：**

7.5 如承租方承租整栋时，上述楼宇内公共区域（包含卫生、安保等）、楼宇内部公共设施（包含承租方自行改造过的消防、供暖、空调、卫生间等）的维护管理义务由承租方负责；出租方负责园区内公共区或公共设施的维护管理义务，以及楼宇内电梯日常维保工作；承租方未改造过的设备设施如卫生间、楼体外墙、消防、供暖、空调等出现的非人为损坏由出租方负责，其中易损件自租赁房屋交付承租方之日起由出租方保修 3 个月，如灯、纱窗等。自租赁房屋交付之日起，出租方秉承“非请不入”原则，保障承租方的使用独立性，但如承租方需要出租方对承租方自行装修部分进行维修或维护的，出租方可提供有偿服务。

**原合同第 8.2 条变更为：**

8.2 承租方应指定专人负责该室内设施设备的日常维护、清洁，保持该室的设施设备完好，掌握专业设备的使用及维护要求，并配合物业公司的设备巡检等事宜。如承租方租赁整栋的，所指定设备负责人在入住时还应认真阅读《设备设施使用说明》学习并掌握各专业设备的使用及维护要求。

**原合同第 8.4.2 条变更为：**

8.4.2 承租方自行改造后发生的损坏；

**原合同第 8.4.3 条变更为：**

8.4.3 未经改造过的室内易损设备非人为损坏（包括但不限于灯具、开关、纱窗、架空地板、承租方单独使用的卫生间水龙头、脚踏阀、排气扇等），自租赁房屋交付承租方之日起由出租方保修 3 个月且如更换后 3 个月内再次损坏仍由出租方负责维修。位于承租区域内的专属设备间（包括但不限于配电室、弱电井等），自租赁房屋交付承租方之日起由出租方保修 3 个月且如更换后 3 个月内再次损坏仍由出租方负责维修，但使用、管理的权利及义务由承租方承担。

**原合同第 8.9 条变更为：**

8.9 物业公司每年度须进行一次电力检修，检修工作须停电约 6 小时（具体检修时间、停电时间以出租方或物业公司通知为准），承租方应配合电力检修，提前做好准备与通知传达。如承租方因生产经营需要 24 小时不间断供电的（如实验室设备、数据中心、冷冻冰柜等），承租方应于入住园区前自行配备可持续供电 30 分钟以上的 UPS 电源（不间断电源）或发电机，以应对电力公司或物业公司因进行电力检修工作导致的停电或其他原因导致的突发停电。因承租方原因造成停电的，承租方承担相应损失；但因出租方原因造成停电的，出租方承担相应损失。

**原合同第 8.16 条变更为：**

8.16 承租方不得在该室内制造、存放危险化学品、易燃易爆危险品、放射性物品、毒害物品、违禁品、有毒气体等危险品及有强烈气味的物品，不得在该室内渗漏任何具有强烈异味或对环境造成污染的气体。

如承租方经营过程中必需使用少量危险化学品，须按照《危险化学品安全管理条例》及国家有关规定取得相应许可或资质，该许可或资质应在入住时以书面形式向出租方报备。由承租方自行建立、健全相关硬件设施、安全管理制度、责任制度、人员培训上岗制度，严格按照制度及国家有关规定使用；同时承租方需以书面清单形式向出租方充分披露在承租空间内使用危险化学品清单及日常存储、使用量等出租方认为应当披露的信息。

废弃危险化学品的处置，承租方应依照有关环境保护的法律、行政法规和国家有关规定执行，不得直接排入园区排污管道或作为垃圾遗弃。

如承租方需运输危险化学品、气体罐的车辆进入园区，须具备《危险品道路运输许可证》，并经出租方同意，否则不得进入园区。如运送气体罐必须使用手推车运送，不得拖

拽、推滚入楼、入梯。

双方确认，出租方已履行危险品相关告知义务，并由承租方对本单位的危险品安全管理工作全面负责。如承租方在使用、经营、运输、存储过程中违反上述约定，则视为承租方严重违约，出租方有权单方解除本合同，并有权要求承租方承担因此造成的全部直接损失及法律责任。

**原合同第 8.17 条变更为：**

8.17 承租方入住后应承担对租赁房间的日常管理责任，承租方室内存放高价值设备的，应自行配备相关防潮地拍、监控、物联网报警等设备，并自行购买相关保险。如遇极端天气（如连续急雨、暴雨、大风、寒潮等）等非出租方或物业公司原因造成的水管爆裂、漏水、泡水、停电等给承租方造成损失的，出租方及物业公司不承担责任。因出租方或物业公司原因造成承租方人身或财产损失的（如停电、漏水、设备故障等），由出租方或物业公司赔偿直接损失；若双方未就损失额达成一致意见的，则按照出租方、物业公司及承租方三方共同选定的第三方鉴定的直接损失标准予以赔偿。

**原合同第 9.2 条变更为：**

9.2 承租方应按国家规定对租赁房屋的装修在相关部门进行报建、报审，因国家对消防、环保等出台新的法律法规、规章、规范或国家标准等，导致房屋现状不符合要求而需对现有房屋进行改造的，承租方应承担相关改造义务并按要求履行相应申报程序。

经主管部门书面批准及出租方或物业公司的书面审核确认，承租方可对该室进行装修改造。除本合同另有约定，该室装修改造的全部费用由承租方承担，该室装修改造的审批、报验手续由承租方自行办理，需出租方配合办理申报的，出租方应积极配合。承租方装修须由具有相关资质的工程承包商进行。承租方如需对该室的建筑结构、主要设施进行改动，须先报请出租方书面同意，出租方因审批设计及施工图须聘请机械工程、结构工程或其他专业顾问所发生的合理费用（无论申请是否被批准）均应由承租方负担。出租方须事先将所涉及顾问费名称及金额通知承租方，经承租方接纳后聘请，如因承租方不同意负担上述费用导致出租方无法对设计或施工图进行审查，则出租方可立即做出不批准此项申请的决定。

**原合同第 9.10 条变更为：**

9.10 出租方有权自主决定对园区的整体或部分（不包括承租方承租区域）进行重新装修或增建、改建（包括对原有设施的增建、改建）。该等重新装修或增建、改建导致承租

方无法使用该室的，出租方应该提前通知承租方并采取承租方认可的方式对承租方予以补偿，但该等重新装修或增建、改建为国家或当地政府要求的改造除外。

**原合同第 11.4 条变更为：**

11.4 租赁期内，出租方保留对园区楼宇的命名权，出租方有权改变楼宇名称。但应自出租方向政府相关部门递交对楼宇名称变更申请日并批复后至少 5 个工作日内书面告知承租方。出租方对承租方因易名所发生的费用不负任何责任。

**原合同第 11.6 条变更为：**

11.6 出租方可将该室出售或转让给任何第三方，但应在交易达成后 5 个工作日内通知承租方，出租方应保证该出售或转让行为不会对承租方行使本合同项下权利产生任何影响，如该出售或转让行为影响承租方在本合同项下权利的实现，双方按照国家相关法律法规执行。承租方有权要求出租方采取承租方认可的方式予以补偿，并赔偿由此给承租方造成的直接损失。

**原合同第 11.7 条变更为：**

11.7 未经承租方事先书面同意，出租方不得使用其 Logo 及企业标志用于园区合法宣传。

**原合同第 12.2 条变更为：**

12.2 出租方或物业公司按本合同规定对该室、所在楼宇、其他楼宇或园区其他区域的共有部分进行维修、保养、重新装修或增建、改建，致使公用设施临时性停止使用或公共服务临时中断。如维修保养工作影响承租方正常使用租赁房屋的，应提前【七日】通知承租方，应尽量安排在非主要工作时间进行并提前通知承租方，如造成承租方无法使用租赁房屋超过 3 个工作日的，出租方按日减免相应影响面积范围及时段的相应租金及物业管理费。

**原合同第 12.3 条变更为：**

12.3 承租方单方提前退租的视为承租方严重违约，出租方有权要求承租方继续履行本合同并有权就所发生的损失向承租方索赔；出租方认为已无继续履行必要的，出租方有权单方解除本合同，租金、物业费及其他一切相关费用结算以承租方实际退租日为准（即承租方完成全部搬迁及室内装修恢复原状，并取得物业公司及出租方验收合格之日），租

赁保证金不予退还，且出租方有权就所发生的直接损失向承租方索赔。如租赁保证金不足以冲抵出租方损失的，不足部分由承租方补足。

**原合同第 12.4 条变更为：**

12.4 出租方给予承租方免租期是以承租方租满本合同规定的租赁期为前提。如承租方实际租赁不满 1 年的，承租方免租权丧失，承租方应按商务条款约定的租金标准向出租方另行支付已享受免租期的租金，同时未享受的免租期予以取消。

**原合同第 12.5 条变更为：**

12.5 承租方同意接受出租方或物业公司对其生产经营活动的监督和检查，并按出租方或物业公司的意见进行整改，出租方要求整改的项目，应依据国家相关法律法规要求并书面通知承租方。如承租方就同一事项，拒不整改或整改不到位三次以上的，出租方有权解除本合同，并有权要求承租方支付一个月的租金作为违约金。

**原合同第 12.6 条变更为：**

12.6 承租方逾期支付或逾期未补足本合同约定的任何应付款项(包括但不限于净租金、物业费、租赁保证金、违约金等)，出租方应当向承租方发出支付或补足应付款项的书面通知，如在出租方发出书面通知之日起【十五】日内承租方仍未支付或补足本合同约定的应付款项，出租方有权按日以逾期应付款总额以当期央行贷款基准利率上浮 1.3 倍为基准，并限于应付款总额 30%的标准向承租方收取违约金；如在出租方发出书面通知之日起【三十】日内承租方仍未支付或补足本合同约定的应付款项，出租方有权单方解除本合同，并扣除租赁保证金。

**原合同第 12.9 条变更为：**

12.9 承租方违约致使本合同被提前终止或到期终止或双方协商一致解除的，承租方均应按照本合同约定交还该室；承租方未按合同约定交还该室的，自本合同终止之日起至承租方实际交还该室之日的房屋占有使用费、物业费以及其他费用由承租方承担，承租方需按照日租金标准的 2 倍向出租方支付每日的房屋占有使用费（即房屋使用费=日租金×2×实际占用天数）及相应利息，并应向物业公司支付物业费及实际发生的水、电等公用事业费用等其他费用。如双方对于延期使用租赁房屋达成一致的，可另行签订延期补充协议进行约定，延期期间的租金双方共同协商确定。

双方同意，本款具有独立性，本合同的变更、解除、终止或者无效不影响本款内容的效

力。

**原合同第 12.10 条变更为：**

12.10 除本合同另有约定外，如因承租方原因导致出租方按本合同约定行使合同解除权的，承租方已支付的租赁保证金不予退还；如承租方存在其他欠费的，应当足额缴纳。如承租方支付的违约金不足以弥补出租方的实际损失，承租方应赔偿损失差额。出租方的实际损失包括但不限于租金损失、装饰装修拆除费、留存物品保管费和处理费、管理费、保洁费等直接损失。

**原合同第 12.11 条变更为：**

12.11 非因不可抗力、政府政策等影响，出租方提前单方终止本合同的，构成严重违约。出租方除应退还承租方已支付未使用的租金等款项外，还应向承租方支付相当于租赁保证金金额的违约金。

**原合同第 13.2 条变更为：**

13.2 除续租或双方另有约定的，承租方应于租赁期满、本合同提前终止或解除之日向出租方交还该室并办理交接手续；并应在双方退租交接且本合同终止后 30 日内将已注册到该室的工商地址、食品经营许可等资质证照迁出或注销，完成前述全部交还义务视为承租方按合同约定交还该室（如退租时获得出租方同意的，承租方工商注册地址可保留在该室内，视为承租方完成前述交还义务）。未经出租方书面同意承租方逾期不交还该室的，视为承租方已放弃对该室内一切物品、装修的所有权，出租方有权不经催告即进入该室对承租方物品和装修进行处置或二次利用而无须承担任何责任，由此产生的费用以及造成的承租方损失均由承租方自行承担；且有权采取中断能源供应、限制人员出入等措施。承租方不得向出租方就该室内物品、装修主张任何权益。出租方处置该室所得（如有）优先用于清偿处置费用。因承租方逾期交还该室造成出租方其他损失的，承租方还应承担赔偿责任。出租方按照本合同约定清理该室内承租方的物品、设施及设备的合理期间，视为承租方逾期交还期间。

**原合同第 13.3 条变更为：**

13.3 无论何种原因退租，承租方向出租方交还该室前均须将该室恢复至装修改造前的原状（详见附件二），如承租方在该室已续租的同样按照首次入住时未经装修改造的原



状恢复。承租方应自费拆除自行装修改造的室内装修，包括但不限于网络通讯的报停、管道拆除恢复、电力负荷改造恢复（包括但不限于新增路由、桥架、线缆、强电设备设施的恢复）；承租方在完成搬迁、恢复原状并达到入住交付时的清洁状态后，申请物业公司验收。双方共同在退租验收单上签字确认的日期，即为承租方实际退租日期。

承租方未按期将该室恢复原状或部分恢复项目未达标的，出租方有权自行恢复，因此而产生的相关费用由承租方承担，包括但不限于恢复期间的该室使用费、成品保护费、拆除费、保洁费、垃圾清运费、整改费等费用。

如届时有第三方书面确认接受承租方的遗留装修的，可免除承租方装修恢复义务。

#### **原合同第 13.5 条变更为：**

13.5 本合同到期时，承租方未违反下述条款规定之义务的，出租方应于承租方交还租赁房屋及完成工商（包括特行证照）证照等迁址后 7 日内，将租赁保证金无息退还承租方。如果承租方对出租方负有债务的，双方另行签订相关协议，依据协议约定处理所欠债务及租赁保证金退还事宜。

#### **原合同第 15.2 条变更为：**

15.2 由于不可抗力而导致该室不适合使用或无法使用，如该室在受损之日起两个月内未能修复或重建，双方均有权在两个月期满后书面通知对方终止本合同。在整个楼宇不适合使用的期间，承租方不需支付租金、物业费等相关费用。如该室的一部分尚能够使用，经双方协商同意，承租方可继续使用该部分并仅支付该室可使用部分的租金及其他费用。

### **六、其它**

1、本协议为原合同的重要组成部分，与原合同约定有冲突的，以本协议为准；本协议未约定的事项，按原合同约定执行。

2、本协议一式两份，双方各执一份，自双方盖章之日起生效，与原合同具有同等的法律效力。

出租方：锋创科技发展（北京）有限公司      承租方：北京光华荣昌汽车部件有限公司

授权代表：

授权代表：

签署日期：2025 年 9 月 25 日