附件 1

东城区2026-2027年度红色专题展（北大二院旧址）房屋租赁合同

甲方（承租方）：中共北京市东城区委宣传部

地址：北京市东城区钱粮胡同 3 号

联系人：白萌

联系电话：85921642

乙方（出租方）：北京人教物业管理有限责任公司华育宾馆

地址：北京市东城区沙滩后街 55 号

联系人：王修煜

联系电话：58757886

根据《中华人民共和国民法典》以及其他法律法规规定，甲、乙双方经友好协商，就甲方租赁乙方东城区沙滩后街 55 号（原北大数学系楼）等事宜，在平等、自愿的基础上协商签订本合同。

一、房屋基本情况及权属保证

1.租赁房屋为北京市东城区沙滩后街 55 号（原北大数学系楼），建筑面积 1425.2 平方米。乙方承诺合法拥有该房屋的出租权，该房屋未设定抵押，也不存在被查封等权利瑕疵的情形。

2.本合同签订前，乙方须提供加盖乙方公章的甲方房屋产权证书、合法出租权证明等文件作为本合同附件。

3.房屋租赁用途为办公、红色专题展览、公务接待等，乙方确认房屋硬件条件、规划属性、文物管控要求适配甲方使用需求，无法律及实操障碍。

二、租赁期限及续租约定

1.本合同租赁期限为一年，自 2026 年 7 月 1 日起至 2027 年 6 月 30 日止。

2.租赁期满后，甲方在同等租赁条件下享有优先续租权，续租租金标准不得高于本合同约定标准。甲方如需续租，应于租赁期满前 30 日告知乙方，双方另行签订续租协议；甲方未按期告知乙方，视为自动放弃续租，租期届满后甲方依规交还房屋。

3.若因乙方上级单位合规需求需提前收回房屋的，乙方应提前 90 日向甲方送达书面通知，并附上级单位合法有效决策文书。乙方须于通知送达之日起 3 日内，全额退还甲方已支付未使用期间的租金，同时按三个月租金标准向甲方支付违约金，并足额赔偿甲方装修残值、展览搬迁、运营停工等全部直接及间接损失。乙方未按期足额支付前述款项的，甲方有权拒绝腾退房屋，其间产生的房屋占用费由乙方自行承担。

三、租金标准及支付方式

1.本合同房屋租金总价为人民币 1700000 元（大写：壹佰柒拾万元整）。

2.租金支付方式为年付，甲方在本合同签订生效、收到乙方开具的合法合规等额增值税发票且财政拨款到位后十个工作日内，一次性支付全年租赁费用。

3.租赁期间衍生专项费用按以下标准执行，由甲方展馆社会化运营单位据实缴纳，乙方负责统一代收代缴至对应主管部门：

（1）电费 1.1 元/度，按季度据实结算，若北京市官方定价调整的同步适配执行。

（2）停车费 300 元/车位/月，按年度支付。

（3）电话费、网络费由甲方自行申办、自行承担，乙方履行配合义务。

4.所有费用支付前，乙方须向甲方提供合法等额发票，否则甲方有权顺延付款，且不承担违约责任。

5.除本合同明确约定费用外，甲方无需向乙方支付任何其他费用。

6.双方确认并同意，重大项目结算以审计部门出具的正式审计报告为最终支付依据。

甲方开票信息

名称：中共北京市东城区委宣传部

纳税人识别号：11110101335556123H

地址：北京市东城区钱粮胡同 3 号

乙方收款信息

户名：北京人教物业管理有限责任公司华育宾馆

开户行：招商银行股份有限公司北京东方广场支行

账号：110953486610701

四、送达与信息变更

1.本合同文首载明的双方地址、联系方式为法定有效送达地址，合同履行期间全部通知、函件、文书均采用书面形式，通过EMS或专人送达。EMS寄出第7日或实际送达日（以较早日为准），视为有效送达。

2.任何一方主体信息、联系方式、地址等重大事项变更的，须提前书面通知对方，变更信息自对方签收次日起生效；未履行通知义务的，由此产生的送达不能、全部损失由变更方自行承担。

五、文物建筑安全管护

1.乙方是合同标的文物建筑安全管护的唯一责任主体，承担文物建筑本体结构、梁柱墙体、屋面防水、消防系统、防灾设施、公共区域的安全管护、日常巡查、维修养护全部责任，严格遵守文物保护相关法律法规，承担全部文物安全风险、管护成本及法律责任。

2.租赁期内，乙方须建立常态化文物安全巡查、检修、运维机制，及时排查、消除建筑开裂、漏雨、倾斜、消防失效等各类安全隐患，保障文物建筑全程安全合规、正常使用。

3.乙方须按照相关文物管理要求，委托具备文物检测评估甲级资质的第三方专业机构，开展案涉文物建筑年度全面安全检测

评估，针对评估排查出的安全隐患，乙方须限期闭环整改，全部费用由乙方自行承担。

4.乙方接到主管部门整改通知或自行发现文物安全隐患的，须第一时间书面告知甲方并立即组织整改。因乙方管护缺失、未按期开展安全评估、隐患整改不到位、维修养护失职，造成文物损坏、安全事故、行政处罚、第三方损失的，全部责任由乙方承担，乙方须全额赔偿甲方及第三方损失，甲方有权单方解除合同并追究乙方违约责任。

六、房屋使用、维修与改造

1.甲方按合同约定用途合规使用房屋，不得擅自拆改文物建筑主体结构、承重构件，不得从事违法违规活动。

2.甲方如需开展室内软装、装修作业，须提前向乙方提交书面方案备案，严禁改动建筑主体、外墙及公共区域，严禁私设户外广告、违规钻孔施工。租赁期满，甲方无需对合规装修进行复原，乙方对此予以认可。

3.房屋主体结构、附属设施自然老化、损耗、故障及文物管护问题产生的损坏，由乙方全权负责维修并承担全部费用。甲方发现故障隐患通知乙方后，乙方须在 2 个工作日内完成维修；逾期未维修的，甲方可自行委托第三方维修，产生费用由乙方承担。

4.因甲方人为故意、使用不当造成的设施损坏，由甲方承担对应维修或赔偿责任；正常合理使用产生的自然损耗，甲方不承担任何责任。

5.乙方因检修、安全巡查需进入租赁区域的，须提前征得甲方同意方可进入；火灾、结构险情等紧急情况除外，但乙方需最大限度降低对甲方的影响，并于处置完毕后24小时内书面报备甲方，紧急处置造成的房屋或财产损坏由乙方承担修复赔偿责任。

七、转租、权利限制及房屋交还

1.租赁期内，未经乙方书面同意，甲方不得将房屋全部或部分转租、转借、转让第三方，不得抵押本合同项下租赁权利及房屋附属设施。

2.未经甲方书面同意，乙方不得转让、抵押本合同租赁收益权及房屋相关权利，不得擅自处置房屋附属设施，不得干涉甲方正常合法使用房屋。

3.租赁期满或合同依法解除后，甲方应及时腾空交还房屋；因甲方原因逾期交还且房屋已落实新承租人的，甲方按本合同租金标准支付逾期占用期间的房屋占用费。

八、合同解除与终止

1.租赁期满，双方无续约约定的，本合同自动终止。

2.因不可抗力导致合同无法继续履行的，双方互不承担违约责任，乙方无息退还甲方已付未使用租金。

3.甲乙双方协商一致的，可书面解除本合同。

4.因甲方财政预算调整、政策变动等客观原因，甲方可提前30日内书面通知乙方单方解除合同，双方互不承担违约责任，乙方须足额无息退还甲方剩余租金。

5.乙方存在下列情形之一的，甲方有权单方无责解除本合同，乙方须全额退还甲方已支付全部费用，并按三个月租金标准支付违约金，同时赔偿甲方全部损失：

（1）未按约定交付房屋、拒不履行各项法定或合同义务逾期达10日的；

（2）交付房屋存在权属瑕疵、文物及消防安全隐患，影响甲方正常使用的；

（3）无故干涉、阻挠甲方正常使用房屋的；

（4）拒不履行维修、文物管护义务，导致房屋无法正常使用的；

（5）文物安全管护失职的；

（6）因乙方原因造成文物损坏、安全事故或第三方损失的。

九、不可抗力

1.如因不可抗力致使房屋无法正常使用或不能继续租赁，各方不负违约责任。但乙方应立即向甲方报告所发生的不可抗力并提供有关政府部门的证明文件。本条所称“不可抗力”包括但不限于：洪水、地震、火灾、风暴、战争等。

2.甲方可根据该不可抗力的严重程度做出如下选择：

（1）顺延合同的履行期限，并于顺延期间内随时终止本合同；

（2）立即终止本合同，乙方应在接到甲方书面通知后3个工作日内退还甲方已支付全部费用。

（3）若本合同生效后因财政预算安排调整，甲方有权根据预算安排情况，提前一个月书面通知乙方解除合同，双方互不承担违约责任。

3.如遇极端天气、灾害来临前，乙方有义务按照甲方要求采取合理防护措施，保护租赁房屋免受损害。

十、廉洁自律

合同各方应自觉遵守法律法规，廉洁自律、互相监督，杜绝违法和违纪的行为。

十一、违约责任

1.任何一方违约，造成对方损失的，须承担全部赔偿责任，赔偿范围包括但不限于直接损失、间接损失、律师费、诉讼费、鉴定费、搬迁费、运营损失、公证费、保全费、保全保险费等全部合理支出。

2.乙方逾期交付房屋、逾期退还租金及各类应退款项的，每逾期一日按年度租金的0.5%支付违约金,同时乙方应承担因此给甲方造成的一切损失；逾期超过10日的，甲方有权单方解除合同，要求乙方退还已支付的全部费用，并要求乙方支付相当于三个月房租的违约金，同时乙方应全额赔偿甲方所有损失。

3.甲方无正当理由逾期支付租金超过30日，经乙方书面催告后仍不支付的，乙方有权解除合同，甲方按逾期金额每日万分

之三支付违约金，违约金总额不超过一个月租金，并承担乙方实际损失。

4.守约方接受违约方部分履约、款项支付的，不视为放弃追责权利，权利放弃仅以书面声明为准。

5.乙方违约的，甲方有权行使法定抗辩权，暂停履行合同义务且不承担违约责任；甲方有权直接从后续应付费用中抵扣乙方应付的违约金、赔偿金、维修费等全部款项。

6.乙方出现本合同第八条第 5 款约定事项，甲方据此单方解除合同的，甲方有权要求乙方退还已支付的全部费用，并要求乙方支付相当于三个月房租的违约金，同时乙方应全额赔偿甲方所有损失。

十二、保密条款

双方对合同订立、履行过程中获悉的对方涉密信息、项目资料、商业信息承担永久保密义务，未经对方书面同意不得向第三方泄露，法律法规另有规定的除外。本条款独立于本合同，不因合同终止、解除而失效。

十三、争议解决

本合同履行过程中发生争议，双方优先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向房屋所在地人民法院提起诉讼。

十四、合同生效及其他

1.本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。本合同附件、补充协议等履约文件与本合同具有同等法律效力。

2.本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

甲方：

(盖章)

法定代表人或授权签约人

(签字)：

签约日期：2026年6月26日

乙方：北京人教物业管理有限责任公司华育宾馆

(盖章)

法定代表人或授权签约人

(签字)：

签约日期：2026年6月26日

附件：1-1 北大二院旧址产权证明

1-2 合法出租权证明

附件 1-1

北大二院旧址产权证明

京 房权证东国更字第 00270 号

仅供 华育兴业学校承租城区委宣传部
签订《房屋租赁合同》之用
用于其它用途及复印无效 共4页 第1页
2016年1月20日

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》，为保护房屋所有权人的合法权益，对所有权人申请登记的本证所列房产，经审查属实，特发此证。

发证机关：盖章

房屋所有权人	人民教育出版社						
房屋坐落	东城区沙滩后街55号						
丘（地）号	I-1-2-38(3)-25	帝刚			国有产		
房屋状况	幢号	房号	结构	房屋总层数	所在层数	建筑面积（平方米）	设用
			详见房屋登记表				
		合计				1058间22031.34	
共有人　　等　　人			共有权证号自　　至				
土地使用情况摘要							
土地证号			使用面积(平方米)				
权属性质		使用年限	年　月　日至　年　月　日				
设定他项权利摘要							
权利人	权利种类	权利范围	权利价值（元）	设定日期	约定期限	注销日期	

房地产平面图

仅供 华贸集团与北京市教育委员会签订《房屋租赁合同》之用
用于其它用途及复印无效 共4页 第3页
2006年5月30日

北京市房屋登记表（楼房）

测绘日期 2001年 09月 10日

坐落	东城区	新 沙滩后街55号 旧 景山东街45号及旁门	产别	全民产	地号	I—1—2—038—25 (3)
所有权人	北京市教育出版社	房屋用途	住宅、办公、平房基占地总面积(m²)	分摊8062.00	宅地面积(m²)	
平房建筑面积(m²)	2940.60	楼房建筑面积(m²)	18495.70	楼、平房建筑总面积(m²)	21436.30	

楼号或幢号	层数	部位及房号	结构	建成年份(代)	间数	建筑面积(m²) 有证房屋	临建房屋	违章房屋	房基占地面积(m²)	使用面积(m²)	备注
32	2		混合	1980	30	474.00			分摊 237.00		
33	2		混合	1970	22	339.40			169.70		
58	2		混合	1949	34	1013.80			506.90		
64	2		混合	1980	24	679.80			339.90		
65	2		混合	1970	36	1425.20			712.60		
74	5		混合	1970	170	4886.00			977.20		
74	-1				34	977.20					
本页小计					350	9795.40			2943.30		
总计					845	18495.70			5121.40		

附记：另有 号房 间建筑面积 m² 与邻户共有共用，不在以上间数以内。

填表 审查 北京市房地产勘察测绘所

01004

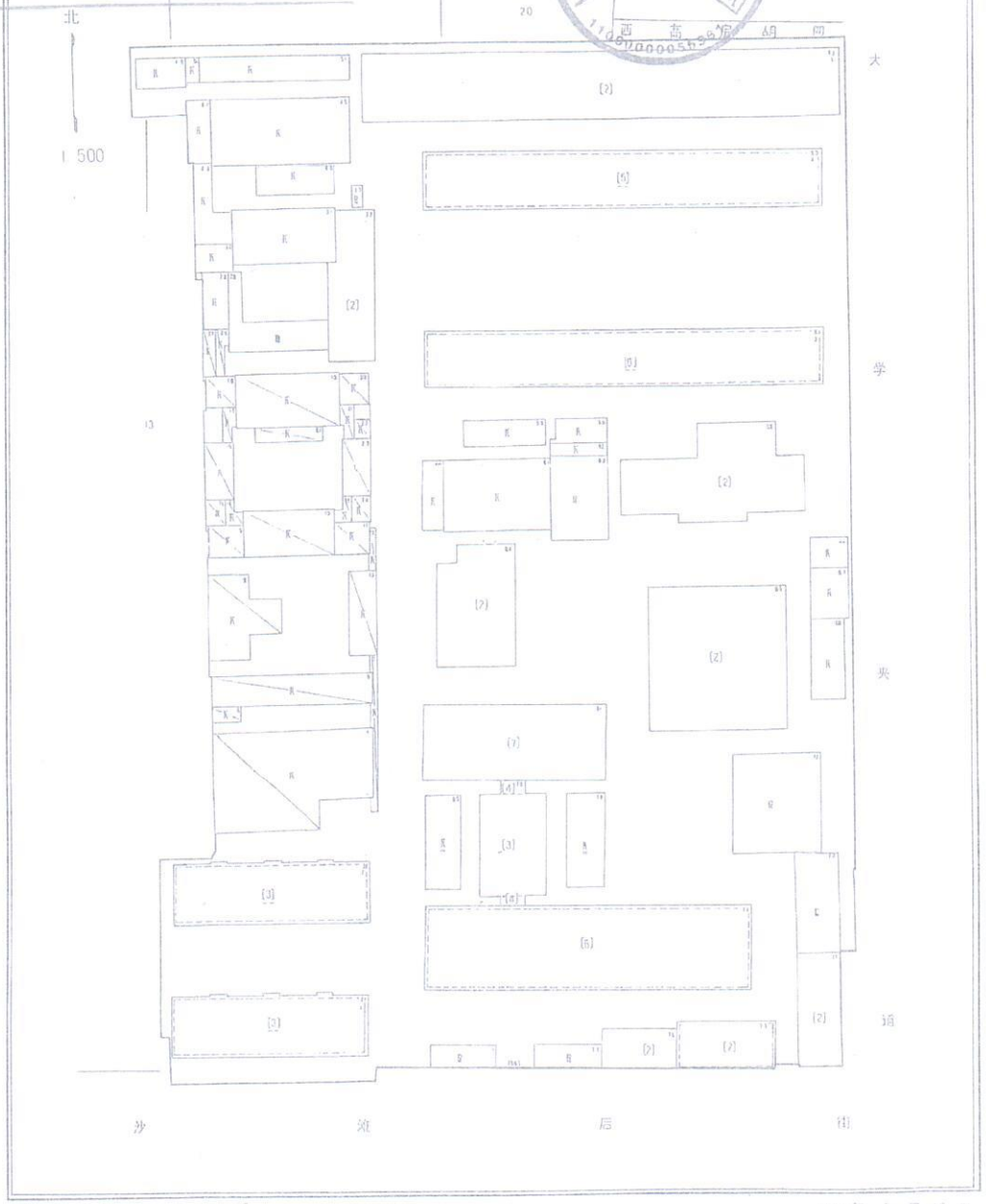
仅供 [illegible] 之用
用于其它用途及复印无效 共4页 第4页

房产平面图

房屋权证号 [illegible]

2006年 7月 10日

地号 1—1—7—18—25



测图人：闫泉　检查人：赵国琴

2001年 9 月 10 日

附件 1-2

合法出租权证明

关于房屋产权单位授权华育宾馆的证明

特此证明