

北京人民艺术剧院舞美库房租赁项目

合同

出租方（甲方）：北京雁栖中诚科技发展有限公司

统一社会信用代码：91110116MA00BFEC5R

通讯地址：北京市怀柔区雁栖经济开发区杨雁路 88 号一层北侧 1 号

联系电话：61663895

邮政编码：101499

承租方（乙方）：北京人民艺术剧院

统一社会信用代码：12110000400686232E

通讯地址：北京市东城区王府井大街 22 号

联系电话：65256014

邮政编码：100010

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，甲乙双方本着平等自愿、公平诚信的原则，就乙方租赁甲方房屋作为话剧舞美物品存放库房事宜，经协商一致，签订本合同，以资共同遵守。

第一条 租赁标的

1.1 甲方将其合法拥有的位于【北京市怀柔区雁栖经济开发区雁栖大街 4 号

院】的房屋（不动产权证号为：【京 2025 怀不动产权第 0009139 号】，以下简称“房屋”）出租给乙方作为舞美库房使用，具体出租范围包括【1 号厂房和 2 号办公楼】（详见本合同附件 1 房屋平面图）；

1.2 房屋建筑面积共【5139.37】平方米，净空高度最低处为【7.4】米。

1.3 房屋交付标准：现状交付。

1.4 甲方承诺，《北京人民艺术剧院舞美库房租赁项目采购文件（编号：【11000025210200152128-XM001】）》构成本合同的组成部分，房屋交付时已满足《北京人民艺术剧院舞美库房租赁项目采购文件（编号：【11000025210200152128-XM001】）》中技术要求所列明的全部条件，相关许可及证明文件复印件见本合同附件 2，原件由甲方留存备查，乙方有权随时查阅。

第二条 租赁期限

2.1 该合同租赁期限为 3 年，自【2025 年 12 月 24 日】起至【2028 年 12 月 23 日】止。

2.2 甲方应于【2025】年【12】月【24】日前将房屋按约定条件交付给乙方。双方交验并在附件 3《房屋交割清单》上签字盖章，且甲方向乙方移交房屋钥匙及【基础设施】后视为交付完成。

2.3 租赁期满，乙方就房屋在同等条件下对第三方享有承租优先权。乙方继续承租的，应提前 30 日向甲方提出意向，双方经乙方采购程序在协商一致后重新签订房屋租赁合同。若双方未就续租达成一致，本合同到期后自动终止。

第三条 租金及支付方式

3.1 经双方协商，本合同项下房屋的日租金标准为【0.8】元/平方米，年租金为人民币【1500696.04】元（大写：【壹佰伍拾万零陆佰玖拾陆元零肆分】）。合同总金额为人民币【4502088.12】元（大写：【肆佰伍拾万零贰仟零捌拾捌元壹角贰分】）。

3.2 前款租金中不包含物业费与能源费，能源费包括水、电（含基本电费）及代维费、暖、蒸汽、天然气等。前述费用由乙方按国家及北京市规定另行缴纳。

3.3 乙方应于甲方依约交付房屋并开具合法有效的发票后，于当年度 12 月 25 日前向甲方支付【2025 年 12 月】至【2026 年 12 月】的首期租金人民币【1500696.04】元（大写：【壹佰伍拾万零陆佰玖拾陆元零肆分】）；后续于每年的【12 月 25 日】前，在收到甲方开具的合法有效的发票后支付下一年度租金人民币【1500696.04】元（大写：【壹佰伍拾万零陆佰玖拾陆元零肆分】元整）。若甲方未按时开具发票，乙方有权顺延后续租金支付时间，且不承担违约责任。

3.4 甲方指定收款账户：

开户银行：【兴业银行怀柔支行】

账户名称：【北京雁栖中诚科技发展有限公司】

账号：【321620100100008613】

甲方变更收款账户的，应提前【10】日书面通知乙方，未及时通知导致乙方付款错误或无法付款的，责任由甲方承担。

第四条 双方的权利与义务

（一）甲方义务

4.1 甲方保证房屋产权清晰、无权利瑕疵，保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，具备仓储使用的合法手续。若因产权问题或手续不全导致乙方无法正常使用，甲方应退还乙方已支付的租金，并赔偿乙方因此遭受的损失。

4.2 甲方应按时将房屋交付乙方使用，确保房屋配套设施（包括消防设施、电气设施、专用电梯、供暖设施等）完备且可正常使用。甲方保证房屋在交付时及整个租赁期内，其建筑主体及消防系统（包括但不限于火灾自动报警系统、自动喷水灭火系统、消防栓系统等）符合国家及北京市现行的消防技术标准，并能正常有效运行。甲方应负责对上述主体消防系统进行年检、维修和保养，并向乙方出示相关合格证明文件。

4.3 甲方对房屋及附属设施、设备承担日常维修义务（包括但不限于墙体修整、屋顶防水、门窗维护、消防设施维修等）。对房屋及附属设施、设备因自然属性或合理使用而导致的自然损耗，乙方应及时通知甲方维修。

对于涉及消防、电力主干、屋顶漏雨等严重影响安全的紧急报修，甲方应在【2】小时内响应，并在【24】小时内完成修复；对于一般性报修，甲方需在【24】小时内响应，【3】日内完成修复。

甲方未履行维修义务的，乙方可以自行维修，维修费用由甲方负担。因维修影响乙方使用的，应当按实际影响天数减少租金或者延长租期。若因维修不及时导致乙方损失，甲方应承担赔偿责任。

4.4 甲方应建立完善的租赁管理制度，配备专人负责与乙方的日常对接，为乙方提供必要的服务保障。

4.5 甲方保证有权按本合同约定将房屋出租给乙方使用，不得干涉乙方在约定范围内的正常使用。非经乙方同意，不得擅自进入乙方存放物品的区域。

4.6 甲方提前收回房屋的，应提前【45】日书面通知乙方，并按本合同第六条约定承担违约责任。

4.7 甲方将房屋及土地进行抵押的，应在抵押合同签订后【10】日内书面通知乙方，并不得影响乙方正常使用；若因抵押导致乙方无法使用房屋的，甲方应承担全部赔偿责任。

（二）乙方义务

4.8 按照本合同约定按时支付租金，不得拖欠。

4.9 未经甲方书面允许，不得私自将房屋转租、转借他人，不得将房屋用于本合同约定以外的用途。

4.10 按约定用途妥善使用房屋及附属设施、设备，因乙方使用不当造成损坏的，乙方负责赔偿；因自然损耗或甲方原因导致损坏的，乙方不承担责任。

4.11 乙方因自身原因对房屋及附属设施、设备进行拆、改建前须经甲方书面同意，并提交书面方案及相关审批文件（如需），相关费用由乙方承担。

4.12 乙方需妥善保管自有物品、设备及其他财产。因乙方原因造成自身或第三方损失的，由乙方自行承担责任。但因房屋建筑结构及附属设施、设备存在原始缺陷或甲方未及时履行维修义务等原因，导致乙方物品发生毁损、灭失的，

由甲方承担赔偿责任。

4.13 乙方因自身原因提前退租的，应提前【45】日通知甲方，并按本合同第六条承担违约责任。

4.14 租赁期间，乙方需遵守《中华人民共和国消防法》等法律法规，配合甲方及有关部门做好安全、消防工作。

4.15 本合同到期、终止或解除之日起【10】日内，乙方应将其所有自有物品搬出房屋，恢复房屋原状（甲方同意保留的除外）并通知甲方验收。甲方应在收到验收通知后【3】日内配合乙方办理房屋交接手续。甲方逾期未验收的，视为房屋已按约定交还。

第五条 合同的变更与终止

5.1 经书面协商一致，甲、乙双方可以变更或终止本合同。

5.2 租赁期满，乙方未续租或双方未达成续租协议的，本合同自动终止，乙方应按约定交还房屋。

5.3 因一方违约导致另一方依据本合同第六条行使合同解除权的，合同自解除通知到达违约方之日起终止，违约方应按约定承担违约责任。

第六条 违约责任

6.1 甲方延迟交付房屋达【7】日的，乙方有权解除合同，甲方应按年租金的20%支付违约金。违约金不能弥补乙方损失的，甲方应当赔偿由此给乙方造成的全部损失。

6.2 甲方提供的房屋存在产权瑕疵、手续不全等问题，或房屋未按约定满足消防、层高、面积等要求，导致乙方无法正常使用的，甲方应在【20】日内整改；逾期未整改的，乙方有权解除合同，甲方应退还乙方已支付的租金，并按年租金的20%支付违约金。违约金不能弥补乙方损失的，甲方应当赔偿由此给乙方造成的全部损失。

6.3 甲方未按约定履行维修义务的，应在【3】日内整改；逾期未整改的，乙方有权自行维修，费用由甲方承担，甲方还应按年租金的5%支付违约金。违

约金不能弥补乙方损失的，甲方应当赔偿由此给乙方造成的全部损失。

6.4 甲方擅自提前解除合同的，应退还乙方已支付的未到期租金，并按年租金的 30% 支付违约金。违约金不能弥补乙方损失的，甲方还应赔偿乙方因此发生的全部搬迁费用、临时租赁替代库房的费用，以及为租赁与原条件相似的房屋所额外支出的中介费、装修费等全部损失。

6.5 乙方逾期支付租金的，每逾期一日，按应付未付金额的【0.05%】支付违约金；逾期超过【30】日的，甲方有权解除合同，并按年租金的 5% 收取违约金。

6.6 乙方擅自转租、转借房屋的，甲方有权解除合同，并按年租金的 5% 收取违约金。违约金不足以覆盖因此给甲方造成的损失，乙方应予以赔偿。

6.7 租赁期满或合同终止后，乙方逾期交还房屋的，应向甲方支付按原租金标准按日计算的使用费至实际交接之日止。

6.8 乙方因自身原因未按约定提前通知退租的，按年租金的 5% 支付违约金。

6.9 本合同所称损失，包括但不限于守约方因违约行为而遭受的直接经济损失、预期利益损失、为维护合法权益而支出的诉讼费、仲裁费、律师费、公证费、鉴定费、调查取证费等合理费用。

第七条 不可抗力

7.1 因不可抗力致使本合同不能继续履行或造成损失的，甲、乙双方互不承担责任。不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”，包括但不限于地震、台风、暴雨、火灾、战争、政府行为、政府指令等。遭受不可抗力一方应在不可抗力发生后【3】日内书面通知对方，并在通知后【10】日内提供相关证明文件。

7.2 因国家政策需要拆除或改造已租赁的房屋，涉及甲乙双方权利义务，双方将按照国家有关法律及规定执行。如有未尽事宜，由双方协商处理。

7.3 因上述原因而终止合同的，租金按照乙方实际使用时间按天数计算，多退少补。

第八条 争议解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议,双方应首先通过友好协商解决;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。

第九条 其他条款

9.1 本合同附件为本合同不可分割的组成部分,与本合同具有同等法律效力。

9.2 本合同自双方签字盖章之日起生效。

9.3 本合同一式陆份,甲方、乙方各执叁份,具有同等法律效力。

9.4 本合同未尽事宜,双方可另行签订补充协议,补充协议与本合同具有同等法律效力;补充协议与本合同约定不一致的,以补充协议为准。

9.5 双方邮寄地址以本合同首页载明的通讯地址为准,一方变更通讯地址的,应提前【10】日书面通知对方,未及时通知导致通知无法送达的,责任由该方承担。

(以下无正文, 为《舞美库房租赁合同》的盖章页)

出租方(甲方)(盖章):

法定代表人/负责人(签字):

日期: 2025年12月23日



承租方(乙方)(盖章):

法定代表人/负责人(签字):

日期: 2025年12月23日



附件 1：房屋平面图

附件 2：房屋许可及证明文件复印件

附件 3：《房屋设施交割清单》

房屋设施交割清单			
名称	品牌	数量	单位

交房日期： 年 月 日

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

