

房屋租赁合同

甲方合同编号:

乙方合同编号:

甲方（出租方）：天佑京铁资产运营有限公司

法定代表人（负责人）：张宏涛

住 所：北京市海淀区羊坊店路 17 号育通写字楼 A 座

乙方（承租方）：北京市重点站区综合事务中心

法定代表人（负责人）：孙显超

住所：北京市西城区莲花池东路 102 号天莲大厦 507

签订地点：北京市海淀区

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

一、房屋基本情况

(一) 甲方同意出租且乙方同意承租位于东城区毛家湾胡同甲13号一站台西端行包楼四层（整层）房屋。

(二) 房屋面积：建筑面积 1105.79 m²，以房屋建筑面积为最终和结论性的结算面积。

(三) 房屋权属：该房屋合法使用人为甲方，房屋使用权无任何争议。

(四) 房屋现有附属物、装修及设施、设备情况详见附件三。

二、租赁期限、用途

(一) 该房屋租赁期自 2026年8月1日 起至 2027年7月31日 止，共 12 个月。

(二) 乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为办公使用，除双方另有书面约定外，乙方不得任意改变房屋用途。

三、租金及支付方式

(一) 租金具体明细如下：

年租金（含增值税）人民币叁佰零贰万元整（小写：3020000元）（其中不含税价人民币 2770642.2 元，增值税 9%税率，增值税 249357.8 元）。

单价：7.482408597 元/m²/天。

(二) 支付方式：

2026年12月1日前支付房租共计 1260000 元；2027年5月1日前，支付剩余房租 1760000 元。

甲方收款前应提供给乙方等额有效发票，否则乙方有权拒绝付款。乙方支付租金以财政资金拨付为前提，如因政策调整或财政资金未到位而导致房租延期支付，乙方不属于违约，不承担违约责任。

(三) 甲方信息：

单位名称：天佑京铁资产运营有限公司

纳税人识别号：911100001012457013

地址：北京市海淀区羊坊店路 17 号育通写字楼 A 座 404

电话：51825667

开户银行：中国建设银行股份有限公司北京会成支行

银行账号：11001071500053000661

（四）乙方信息：

单位名称：北京市重点站区综合事务中心

纳税人识别号：12110000MB1G90049X

地址：北京市西城区莲花池东路 102 号天莲大厦 507

电话：01063310989

开户银行：建行北京铁道专业支行

银行账号：11001028300053012710

任何一方如需改变上述账户信息，应提前 15 日以书面形式通知另一方。如一方未按本合同规定通知而遭受损失的自行承担，若使另外一方遭受损失的，应赔偿相应损失。

四、租赁期间相关费用

（一）甲方应承担的费用：

1. 甲方基于房屋出租行为应缴纳的税费。
2. 其他（如有）/。

（二）乙方交纳以下费用：

1. 乙方基于房屋承租行为应缴纳的税费。
2. 乙方基于房屋使用过程应承担的水、电、气、暖、电话、有线电视、宽带等费用，由乙方单独和供应方结算。

五、房屋及附属设施的修缮与使用

（一）在租赁期内，甲方应保证出租房屋的建筑结构、设备设施安全，并负责对出租房屋（包括门窗、上下水管道、强弱配电、空调、屋顶、公厕、消防设备设施等楼内基本硬件设施，但乙方自行添置、装修改造过的硬件设施、设备除外）及甲方原始交付时的附属设施、设备（附件）的修缮义务。

（二）因甲方原因提出对房屋进行维修时，乙方应积极协助配合，但甲方应采取补救或替代措施避免对乙方造成影响。

（三）乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。在乙方正常使用过程中，如房屋及其附属设施包括但不限于厕所、门、灯等发生问题影响乙方正常使用的，乙方应在 24 小时内及时通知甲方，甲方应在接到乙方通知后 48 小时内负责维修，必要时更换，以达到乙方正常使用状态。经甲乙双方共同确认，如因乙方使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。甲方也可代为维修或购置新物，费用由乙方承担。

（四）乙方不得改变房屋的内部主体结构。

（五）未经甲方同意，乙方不得擅自对房屋装修、添附或更换设施设备。如因装修质量问题对房屋或其他任何第三方正常营业及人身、财产造成影响（包括但不限于漏水、漏电等），乙方须立即进行整改并对造成的损失给予赔偿，如乙方未及时整改，甲方有权要求乙方停业直至整改完成。甲方也有权委托第三方进行整改，整改费用由乙方承担。

（六）如乙方或其装修工程承包商违反本合同及法律法规相关规定，甲方有权要求乙方承担违约责任。

（七）乙方不得在承租范围内修建任何形式的建筑物或构筑物。

（八）租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种或几种：

1. 依附于房屋的装修归甲方所有。
2. 要求乙方恢复原状。
3. 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。
4. 其他：_____ / _____。

（九）在确定租赁价格时乙方已进行了充分考虑且对地方政府征收或铁路企业拆除、使用、改造有预期。乙方需要对房屋进行装修时必须征得甲方书面同意，费用由乙方承担。如乙方违反约定擅自扩大装修范围，一切后果由乙方自负，乙方须按甲方要求恢复原貌，并赔偿甲方损失。

（十）合同期满或提前终止时，乙方改善或增添的可移动设备、设施由乙方自行拆除搬出，因拆除设施、设备造成房屋毁损的，乙方应在返还房屋前恢复原状；乙方改善或增添的不可移动附属物乙方不得拆除，无偿归甲方所有，甲方不予补偿。

（十一）乙方改善或增添设备、设施及附属物时，不得损坏房屋主体结构，必须符合消防、安全、环保和治安管理等规定。需要地方政府及铁路相关部门审批的，必要情况下由甲方协同并配合乙方办理，经有关部门验收合格后方可使用。

六、房屋的转让、转租及购买限制

（一）未经甲方书面同意，乙方不得转租、转借承租房屋。经甲方书面同意转租的，乙方需对次承租人的行为向甲方承担连带责任。

（二）甲方提前收回房屋，须在 3 个月前书面通知乙方。

（三）鉴于本合同约定的出租房屋为铁路房屋，基于铁路房屋的特殊性（如福利房、房改房等），国家、相关部委及省市对铁路房屋产权转移存在限制性规定，若甲方将承租房屋进行出售或出租，乙方承诺不得以其享有优先承租权或购买权为由提出任何形式的权利主张。

七、房屋交付及收回的验收

（一）甲方应保证交付的租赁房屋本身及附属设施、设备处于适租，在租赁期内能够正常使用状态。

（二）房屋交接验收时由双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于使用中发现后 15 日内向对方主张。

（三）租赁前验收时双方共同参与，验收时的照片、图纸、影像等资料作为本合同附件留存，租赁期满后或合同终止时双方应对房屋进行再次验收，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出，并与租赁时留存的资料进行对比，当场难以检测判断的，应于 15 日内向对方主张。

（四）甲方在本合同签订后、租赁期开始日前，向乙方交付租赁的房屋。

（五）租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应连同房屋中所有固定装置、设备和附加物归还甲方，需搬离房屋并清空房屋内属于乙方的可搬离物品，将处于良好、清洁且适租状态的房屋交还甲方，除非甲方另有要求或本合同双方另有约定。

（六）乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备符合正常使用要求的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，甲方有权自行处置，因此产生费用的，由乙方承担。

八、违约责任

（一）甲方违约责任

1. 甲方因不能提供本合同约定的房屋，乙方有权解除合同，甲方应退还乙方已支付的租金，并应支付乙方年租金额 10%的违约金。

2. 由于甲方怠于履行维修义务或情况紧急，乙方组织维修的，甲方应支付乙方费用或折抵租金，但乙方应提供有效凭证。

3. 甲方违反本合同约定，无正当理由提前收回房屋的，乙方按照实际使用房屋天数向甲方支付房屋租金，甲方应按照合同年租金额的 10%向乙方支付违约金。若违约金不足弥补乙方损失，甲方应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

（二）乙方违约责任

1. 租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回该房屋，乙方应按照合同年租金额的 10%向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

（1）未经甲方书面同意，将房屋转租、转借给他人使用、进行抵押或任何形式的债务担保的；

（2）未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构或损坏房屋；

（3）改变本合同规定的租赁用途或利用该房屋进行违法活动的；

（4）未经甲方同意擅自在租赁房屋土地范围内增加建筑物、构筑物及其他设施；

（5）拖欠房租累计 30 日以上的。

2. 在租赁期内，乙方逾期交纳房屋租金，每逾期一日，则应按逾期交纳费用总额的 0.1 %支付甲方违约金。

3. 在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方已支付的租金，甲方不予退还；同时乙方应该按合同年租金额 10%的额度向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

4. 租赁期满，乙方应如期腾退并归还房屋。乙方逾期归还，每逾期一日应向甲方支付原日租金 3 倍作为违约金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

5. 本合同期满或提前终止或解除七个工作日后，乙方仍未腾空并返还该房屋，视为严重违约，且甲方视为乙方自动放弃处理权利，甲方可以在与乙方确认后，

进入房屋处理屋内遗留财产、物品、设备等，且无需给予乙方任何赔偿，且不承担由此引起的任何法律责任。

6. 乙方发生违约情形时，甲方主张权利所支出的费用均由乙方承担，该等费用包括但不限于诉讼费、律师费、交通费等费用。

九、合同的变更、解除与终止

（一）双方经协商可变更或终止本合同。

（二）因国家法律、法规及政策调整导致税费变化的，双方可根据税费变化情况对合同相关内容进行调整。

（三）房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋：

1. 未经甲方书面同意，转租、转借、空置承租房屋。
2. 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。
3. 故意损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。
4. 未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。
5. 利用承租房屋存放危险、违禁物品或进行违法活动。
6. 拖欠房租累计 30 日以上。
7. 未提供真实信息，采取欺骗手段获得房屋承租权的。
8. 未经甲方同意擅自在租赁房屋土地范围内增加建筑物、构筑物及其他设施的。
9. 租赁期间，乙方收到公安机关或甲方及其上级主管部门发出的安全隐患整改处罚通知书后，未在限期内进行整改的。

（四）如乙方希望在租赁期满后续约，则乙方应在租赁期满前至少三个月书面通知甲方，甲方在租赁期满前一个月完成租赁招商程序，若乙方中商，双方签订新的租赁合同。若乙方不参加，则视为放弃优先承租权，租赁期满本合同自然终止。

（五）一方应承担的违约责任不因合同的解除而予以免除。

（六）除合同解除外，本合同约定的履行期限届满时，本合同终止。

十、免责条件

（一）因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲乙双方互

不承担责任。

（二）因国家政策、市政及铁路建设需要、甲方上级单位要求征收、拆除（搬迁）或改造已租赁的房屋等基于非因甲方的原因导致乙方不能继续使用该房屋时，合同自行终止，乙方应在 7 日内腾退房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

（三）因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

十一、保密条款

（一）甲乙双方同意，任何一方为履行本合同而提供给对方的任何商业信息或技术信息，以及一方在履约过程所知悉的对方的商业秘密、缔约条件、谈判内容等，包括本合同的内容，除非提供方书面明确说明为公知信息的以外，均可能构成其“保密信息”。信息获取一方保证应采取合理的保密措施保护该等保密信息免受公开，不向任何第三方公开该等保密信息，并且除为履行本合同目的外非经对方事先书面同意不得使用任何保密信息。前述保密措施应合理并不得低于知悉一方对自己的保密信息所采取的保护效果。因一方泄露或者不正当使用该等保密信息而给对方造成损失的，应当赔偿对方的所有损失。

（二）未经对方同意，任何一方不得对对方的保密信息进行复制或以其他方式保存。并且在对方要求或在双方的业务关系终止时，应立即向对方归还所有保密信息及其副本、以及所有包含该保密信息或其部分的所有文件、资料和其他物品。

（三）任何一方对于保密信息的义务应延续至该等信息因合法的原因而成为公开信息。

（四）上述保密规定不应当适用于以下信息：收到信息的一方有书面记录可以证明其在披露方向其披露该等信息之前已经知晓该信息；收到信息的一方没有违反本合同的保密义务即从其他渠道获得的公开信息；或者收到信息的一方从对该等信息不负有保密义务的第三方获得的信息。

十二、不可抗力

（一）在合同履行结束之前任何时候，如果发生任何合同签订时双方不可预见、不可避免并且不能克服的客观情况，包括地震、水灾、重大传染性疾病以及

战争等不可抗力情形，双方协商一致后可决定暂缓履行或终止履行本合同。

（二）如果上述不可抗力事件的发生影响一方履行其在本合同项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行不视为违约。

（三）本合同任何一方因不可抗力不能履行或不能完全履行本合同义务时，应当在不可抗力发生之日起 15 日内通知另一方，并在其后的 30 日内提供证明不可抗力事件发生及其持续的充分证据。

（四）如果发生不可抗力事件，双方应协商，以找到公平的解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力事件的影响减小到最低限度，否则，未采取合理努力方应就扩大的损失承担相应的赔偿责任。

十三、通知

（一）甲、乙双方因履行本合同或与本合同有关的一切通知都应以书面形式送达对方，受送达方应即时签收。如由于受送达方的原因不能送达或受送达方拒绝签收的，送达方可采用邮政特快专递邮寄送达，邮件寄至本合同记载之地址时，即视为送达。在本合同有效期内，一方变更联系人或通信地址的，应当以书面形式通知另一方，未书面通知并影响本合同履行或造成损失的，应承担相应的责任。

（二）双方确认以下地址为相关通知、法律文书、诉讼文件的送达地址：

甲方确认的送达地址：北京市海淀区羊坊店路 17 号育通写字楼 A 座

邮政编码：100038

收件人：胡绪涵 手机号码：13810607303

乙方确认的送达地址：北京市东城区北京站街 18 号

邮政编码：100005

收件人：韩黛 手机号码：13261202992

双方上述送达地址适用范围包括本合同履行期间各类通知、合同等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书、诉讼仲裁文件的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序的一审、二审、再审和执行程序的法律文件送达。

十四、争议解决

（一）所有因本合同引起的或与本合同有关的任何争议将通过双方友好协商解决。如果双方不能协商达成一致的，双方约定采取下述第（2）种争议解决方式：

1. 向仲裁委员会申请仲裁，按照届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

2. 向租赁房屋所在地有管辖权的法院提起诉讼。

3. 按照中国国家铁路集团有限公司相关规定调解解决。

（二）仲裁、诉讼或调解进行过程中，双方将继续履行本合同未涉争议的其他部分。

（三）因争议产生的所有费用，包括不限于仲裁费用、律师费、交通费、采取财产保全的费用、公证费等，均由违约方承担。

十五、合同生效条件及文本数量

（一）本合同自双方法定代表人（负责人）或委托代理人签名并盖章后生效。

（二）本合同一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份。

十六、其他约定

（一）本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可书面订立补充合同。补充合同及附件均为本合同组成部分，与本合同均具有法律效力。本合同与其补充合同约定不一致的，以补充合同为准。

（二）双方应各自按政府规定承担因准备和签署本合同而发生的任何律师费和其他相关费用。

（三）乙方自行承担租赁期间因使用房屋和经营活动而产生的各种法律责任和经营管理责任，包括但不限于治安消防、公共卫生、公共安全等。乙方在签订本合同时，同时与甲方签订出租房屋安全责任协议书（附件一）及出租房屋消防安全协议书（附件二），并独立处理其经营活动产生的法律纠纷。

1. 乙方应认真履行双方签订的安全责任协议书中约定的责任和义务。

2. 乙方租赁房屋期间，承担房屋使用的安全注意义务，房屋或者其他设施及其搁置物、悬挂物等造成他人人身、财产损失的，依法应当由房屋所有人、管理人承担的责任由乙方承担（因房屋、设备设施本身瑕疵造成的除外）。乙方因管理不善，如发生火灾、食物中毒或其他各项安全事故时，由乙方承担全部责任，并负责全部赔偿。

3. 甲方及其主管部门在不影响乙方正常经营情况下有权对出租房屋进行安全检查。

（四）房屋租赁合同备案：/。

（五）双方应遵守有关防止贿赂的法律法规，不得与其他方人员发生不正当的利益关系。

（六）本合同项下乙方的全部或者部分权利义务，未经双方达成一致并签订书面补充合同不得转让，否则承担由此给甲方造成的一切损失。

（七）甲、乙双方应根据中华人民共和国的法律规定，各自承担为履行合同所发生的相关税费。

（八）本合同任何条款被禁止或被认定无效或被撤销，该禁止、无效或撤销不得影响合同任何其他条款的有效性和继续实施。

（九）其他约定：

1. 本合同无租赁保证金。

2. 甲方发生违约情形时，乙方主张权利所支出的费用均由甲方承担，该等费用包括但不限于诉讼费、律师费、交通费等费用。

附件一：安全责任协议书

附件二：出租房屋消防安全协议书

附件三：房屋附属设施、设备清单

（以下无正文）

本页无正文，为天佑京铁资产运营有限公司（甲方名称）与北京市重点站区综合事务中心（乙方名称）房屋租赁合同（合同编号： ）签署页。



联系电话：

2026 年 7 月 29 日



联系电话：

2026 年 7 月 29 日

附件一

安全责任协议书

甲方（出租方）：天佑京铁资产运营有限公司

乙方（承租方）：北京市重点站区综合事务中心

为明确治安、消防安全责任，确保租赁房屋及承租方的人身和财产安全，根据国家及地方有关法律法规的规定，就乙方承租甲方位于东城区毛家湾胡同甲13号一站台西端行包楼四层（整层）【建筑物及其建筑附属设备设施、场地安全管理责任】事宜，甲、乙双方本着诚实守信，平等自愿，协商一致的原则，签订如下协议。

第一条 甲方以现状将租赁房屋出租给乙方使用。除主体结构外，乙方在租用期间对建筑物及其及附属设备设施出现的安全隐患负有协助维修、保护、报告责任。报告后，甲方应予维修、保护。

第二条 乙方应严格执行《房屋租赁合同》的约定，建筑物及其附属设备设施不得随意改建，禁止埋、压、圈、占。乙方进行租赁房屋的装修、改建时，应先行向公安消防机构申请报批，经消防机构批准后方可实施，未经验收合格不准使用。

乙方的装修改建方案、相关图纸以及向管理部门的报批验收手续，需同时报甲方审核备存，未经甲方书面确认，不得擅自施工和使用。

乙方承担改建改造过程中和投入使用后的安全责任。

第三条 乙方聘请的设计、施工单位必须具备相应的资质，施工材料选用国家批准生产经营的合格阻燃材料，施工程序必须符合国家相关的规范要求。接受甲方对施工安全的监督和管理。

第四条 依照“谁使用，谁负责”的原则，乙方应对租赁房屋发生以下案件与事故依法承担相应的经济与法律责任。

- 一、各种治安事件、刑事案件。
- 二、火灾事故。
- 三、安全生产责任事故。
- 四、交通事故。

五、各种人身伤亡和财产损失等案件事件。

六、噪音、废气、污染、扰民等环境保护事故。

七、其它可能的责任事故。

因房屋、设备设施本身瑕疵造成的以上事故由甲方承担责任。

第五条 乙方负责做好租赁房屋各项安全管理工作的具体组织与实施。

一、消防安全管理

（一）严格执行国家《消防法》和《北京市消防条例》等法律法规和相关政策规定，根据自身的经营特点，提出有效的防火安全措施，经常检查各项防火安全措施的落实情况，做好日常防火工作。结合本房屋实际情况制定《防火安全管理制度》，经甲方同意后实施。

（二）建立逐级防火安全责任制，做到责任到人、任务到人，加强对本单位员工的防火安全教育，使员工明确防火责任，重视消防安全。

（三）对员工进行消防知识培训，使员工掌握防火知识和一般的灭火方法，使其具有扑灭和控制初始火灾、组织疏散人员的能力。

（四）按消防安全管理规定的要求配备足够的消防器材，保护好消防设施，并按照规定定期检查、维护，确保完好有效。灭火器应按规定每年检修一次。对消防设施要定期做试验，发现故障立即检修，确保完好。紧急疏散通道标志要清晰、醒目，随时保持畅通。

（五）为防止火灾，严禁使用明火（如特种行业，有关部门批准除外）和电炉、“热得快”、“小太阳”等高危险性的器具。严禁室内存放汽油、烯料、酒精及其它易燃易爆危险化学物品和有毒有害物品。

（六）接受甲方对防火工作的监督管理，接受消防监督检查。对甲方发出的“火灾隐患通知书”中指出的问题，应在限定期限内解决，并确保期限内的安全。

（七）租赁使用房屋期间因管理问题引起的火灾，造成的损失及法律责任均由乙方全部承担。

二、治安防范

（一）做好治安防范和治安管理工作，积极参与地区组织的社会治安综合治理工作。结合租赁房屋实际情况制定《治安防范管理制度》。

（二）建立治安保卫责任制，制定和落实各项治安防范措施。对员工进行安全防范工作的宣传教育，提高法制观念和治安防范意识，防止发生治安刑事案件。

（三）加强对财务金融部门的安全管理，按照公安部门的要求采取技术防范措施。

（四）保证保安人员的数量和质量；建立保安工作管理制度。

（五）接受甲方对治安管理的监督，接受治安监督检查。对甲方发出的“治安隐患通知书”中指出的问题，应在限定期限内解决。

（六）因治安责任所造成的损失、罚款及法律责任均由乙方承担。

三、保证安全生产，防止发生人身伤亡事故

（一）遵守国家《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国劳动法》和《北京市安全生产条例》等有关法律法规及相关政策规定，做好安全生产经营工作。

（二）制定有效的安全生产管理制度和完善的安全保证措施，对员工进行经常性的安全教育，提高自我保护意识。

（三）特殊工种岗位应符合国家和地方法律法规的规定，按规定定岗定编，持证上岗，进行操作证的复审，对操作人员进行培训。

（四）对压力容器及其它特种设备必须按照国家有关规定及标准定期检验，保证设备运行完好，防护措施齐全，防护功能灵敏有效。

（五）接受甲方对安全工作的监督，接受监督检查。

（六）在租赁房屋发生的安全责任事故，由乙方承担全部经济与法律责任。

四、维稳工作

（一）乙方应避免因自身及第三方的经济与法律纠纷或社会组织及人员之间的矛盾纠纷等造成的在该租赁房屋区发生的群体事件，及时研究并解决发现的不稳定问题和维稳隐患。

（二）接受甲方对维稳事项的监督，对甲方发现并提醒、提出的维稳隐患应及时进行解决。

第六条 乙方应制定“突发事件紧急救援预案”，明确发生火灾或突发事件时人员疏散方法。

第七条 乙方应建立安全检查制度，及时发现和消除安全隐患。对暂时不能

解决的隐患应采取有效措施，确保安全。

第八条 乙方如工作需要使用有毒、有害和易燃、易爆等危险物品，应依法办理相关手续，按规定管理使用，并报甲方备案。

第九条 如因乙方原因（包括故意、过失等）引发火灾险情或严重治安问题，甲方将按照《房屋租赁合同》约定的违约责任处理。

因乙方管理不善而发生各种案件、事故，所造成的经济损失以及相应的法律责任，均由乙方承担。

第十条 本协议书一式陆份，甲乙双方各执叁份，经双方盖章后生效，具有相等法律效力。

甲方



法定代表人（或委托代理人）：



签订日期：2026年7月29日



法定代表人（或委托代理人）：

高静

签订日期：2026年7月29日

附件二

出租房屋消防安全协议书

出租方（以下简称甲方）：天佑京铁资产运营有限公司

地址：北京市海淀区羊坊店路 17 号育通写字楼 A 座

承租方（以下简称乙方）：北京市重点站区综合事务中心

地址：北京市西城区莲花池东路 102 号天莲大厦 507

根据《中华人民共和国消防法》、《消防安全责任制实施办法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《中国铁路北京局集团有限公司消防安全管理办法》和《天佑京铁资产运营有限公司消防安全管理办法》，为确保乙方以承包、租赁或者甲方委托乙方经营、管理等形式使用的房屋、场地和处所（以下简称出租房屋）的消防安全，经双方商定达成以下协议，共同遵守。

一、出租房屋所处位置：东城区毛家湾胡同甲 13 号一站台西端行包楼四层（整层）。

二、出租房屋用途、经营项目：办公

三、甲方责任

1. 出租房屋应有合法的产权证或主管（主办）单位开具的使用证明。

2. 出租房屋应符合消防安全的要求。

3. 履行对出租房屋的安全监督管理职责，定期、不定期对出租房屋进行消防安全检查，发现安全隐患时提出整改意见，并督促乙方整改。

四、乙方责任

1. 对使用的出租房屋的消防安全负主体责任，对出租房屋内从事的生产、使用、经营活动消防安全负责。

2. 应具备安全生产条件或者相应资质并依法经营。出租房屋用于经营歌舞厅、影剧院、宾馆、饭店、商场、集贸市场等公众聚集的场所，在使用或者开业前，应当向消防救援机构申报，经消防救援机构许可后，方可使用或者开业。

3. 严格遵守各项消防法规及有关防火规定，出租房屋及其周边消防疏散门、疏散楼梯、消防通道、安全出口等不得堆放杂物占用、堵塞或锁闭，必须保持畅通。公众聚集场所还应按规定设置消防安全疏散指示标志和应急照明设施。

4. 全面负责出租房屋的消防安全管理工作，建立消防档案台帐和日常防火检查记录，组织制定各项消防安全管理制度和应急处置预案并定期演练，做到责任到人。同时要经常对从业人员进行防火安全教育，做到“四懂四会”。

5. 出租房屋内用电必须符合国家及地方有关规定，不得超负荷用电和私拉乱接临时电线，电气线路和电气设备的功率、保险装置应当与额定负荷相匹配，不得用其它金属丝代替保险丝等。

6. 出租房屋的电器产品、燃气用具的产品标准，应当符合消防安全的要求。在安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测，必须符合消防技术标准和管理规定。

7. 作为库房使用的出租房屋，必须符合《仓库防火安全管理规则》，严禁吸烟，严禁使用电炉子、电烙铁、电熨斗等电热器具和电视机、电冰箱等家用电器。

8. 禁止利用出租房屋从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动。否则，对造成后果的应承担全部责任。

9. 出租房屋内禁止在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火。乙方因特殊情况需要进行电、气焊等明火作业的，动火部门和人员应当按照甲方单位的用火管理制度向甲方办理报备或审批手续，落实现场监护人和防护措施，确认无火灾、爆炸危险后，乙方方可动火施工。动火施工人员应当遵守消防安全规定，并落实相应的消防安全措施。出租房屋附近严禁动用明火、烧烤及焚烧杂草树叶、废旧物品等。

10. 负责保管、使用、维护出租房屋的消防设备、设施（含自动报警、灭火系统及其配套安全设施），对建筑消防设施每年至少进行一次全面检查维护，确保完好有效，严禁遮挡或挪做他用。

11. 对出租房屋进行改造或装修时，必须经甲方同意，所用的建筑构件、建筑材料、室内装修、装饰材料的防火性能必须符合国家标准、行业标准。人员密集场所室内装修、装饰，应当按照消防技术标准的要求，使用不燃，难燃材料，并确保施工期间的消防安全，工程竣工后，经消防救援机构验收合格后方可使用。

12. 不得将出租房屋转租、转让或转借，不得擅自改变房屋使用功能、建筑结构。不准擅自搭建临时房屋，已搭建的临时房屋使用到期后必须拆除。

13. 服从消防救援机构、公安派出所和甲方及上级安全管理部门的监督检查，对监督检查中提出的消防安全隐患，要及时进行整改。

14. 公众娱乐场所必须参加火灾保险和公众社会责任保险。

五、违约责任

1. 若违反本协议书发生火灾事故或引发火情，由责任方承担相应的法律责任、经济损失和经济赔偿。

2. 若因乙方管理不严，违反消防法规及安全管理制度，违反操作规程，引起火灾事故，应由乙方负完全责任，并赔偿由此造成的经济损失及承担法律责任。

3. 若乙方拒不执行消防法规及有关防火规定及安全检查中发现不具备承租条件或存在严重安全隐患的，且不能按要求整改消除火灾隐患的，甲方有权终止与乙方的出租合同，且不承担违约责任。

4. 若乙方擅自将房屋转租、转让、转借，擅自改变房屋使用功能、建筑结构等以及超范围经营的，甲方有权终止与乙方的出租合同，且不承担违约责任。

六、其它条款

1. 一旦发生火情，双方有义务及时报警，并积极组织扑救。

2. 本协议书一式陆份，甲乙双方各持叁份，具有同等法律效力。

七、中国国家铁路集团有限公司、中国铁路北京局集团有限公司对出租房屋有新的要求时，双方应及时签定补充协议。国家法律法规对出租房屋有新的规定时，双方须及时签定补充协议或重新签定。

八、本协议书自 2026 年 8 月 1 日至 2027 年 7 月 31 日有效。



法定代表人（或委托代理人）：



签订日期：2026年7月29日



法定代表人（或委托代理人）：

签订日期：2026年7月29日

附件三：房屋附属设施、设备清单

序号	名称	数量	备注
1	风机盘管	36 个	
2	轴流风机（带电动保温阀）	3 个	
3	疏散指示灯	12 个	
4	通道照明日光灯（方形）	19 个	
5	室内照明日光灯（长形）	81 个	
6	圆形吸顶灯	12 个	
7	换气扇	10 个	
8	插座	76 个	
9	照明灯开关	53 个	
10	热开水器	2 个	
11	配电盘	8 个	
12	烟感	39 个	
13	手动报警按钮（带插孔）	4 个	
14	声光报警器	4 个	
15	消火栓	7 个	
16	消防广播喇叭	7 个	
17	洗脸池	4 个	
18	大便坑	6 个	
19	小便池	3 个	
20	浴室花洒	2 个	
21	暖气片	52 组	