FZL202609J063

中国戏曲学院
National Academy of Chinese Theatre Arts

房屋租赁合同

出租方（甲方）：北京开元鸿燕文化传媒有限公司

承租方（乙方）：中国戏曲学院

本合同双方当事人：

出租方：　北京开元鸿燕文化传媒有限公司（以下简称“甲方”）

法定代表人：　赵欣鹏

统一社会信用代码：　91110106673837673G

联系地址：　北京市丰台区北大地一里14号楼1幢平房

联系电话：　63864382

承租方：　中国戏曲学院（以下简称“乙方”）

法定代表人：　尹晓东

统一社会信用代码（/身份证号）：　12110000400823938R

联系地址：　北京市丰台区万泉寺400号

联系电话：　63353774

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规之规定，在平等、自愿和协商一致的基础上，甲乙双方就出租房屋租赁事项，达成本合同。

第一条房屋基本情况

（一）甲方同意将坐落于　丰台区北大地一里 14 栋房屋（以下简称出租房屋）出租给乙方。乙方亦同意租用上述出租房屋。该出租房屋建筑面积为1747.75　平方米（包括乙方应分摊的附属通道、公共设施部分的面积）。

（二）乙方签约前已现场查验房屋现状，甲方保证房屋现状、权属、转租权限符合合法出租条件；若因房屋权属瑕疵、房屋质量缺陷、甲方无合法转租权导致乙方无法正常使用房屋、合同被认定无效或被产权方收回房屋，甲方须全额赔偿乙方全部装修投入、搬迁费用等全部实际损失。

（三）甲方按出租房屋及附属设施的现状出租，本合同签订时，如出租房屋内部已存在装修（如抹灰、油漆、地砖、吊顶、其他隔墙、水、电等等），由乙方决定继续使用或进行重新装修。如乙方决定继续使用，出现质量问题的，由甲方负责维修并承担全部费用；如乙方决定重新装修的，可由乙方征得甲方同意后自行处理，但原配置的空调、电梯、消防等设备设施应交由甲方配合处置，不得无故阻挠乙方装修施工。

（四）乙方在此确认，甲方已明确告知乙方，甲方系该房屋的承租方并非房屋产权人。甲方承诺已取得房屋产权人书面转租许可，若甲方未取得产权人同意转租文件导致合同无法履行、提前终止，甲方承担全部违约责任：包括但不限于退回未发生全部租金；全额赔偿乙方装修、经营、搬迁及因维权产生的全部费用及损失。乙方在取得上述甲方承诺后同意承租该房屋，并承诺不得以甲方非产权人为由单方解除合同；但甲方无权以自身仅承租人为由减轻、免除本合同项下全部赔偿、违约责任。

第二条房屋用途

甲方将出租房屋租赁给乙方使用，乙方应按照本合同约定使用出租房屋。

（一）乙方性质为：法人 （选择填写：例如法人、非法人主体、自然人），乙方租赁出租房屋的用途为：教育用地，不得擅自改变房屋用途。如乙方将注册地列为出租房及地址，则出现合同终止、解除等情形时，乙方应于合同终止或解除之日起 7 日内将注册地进行变更登记。

（二）乙方在租赁房屋只限于从事签订本合同时营业执照和许可证范围内的用途，且遵守国家法律、法规的规定，不得从事违法活动，同时独立承担 北京市丰台区北大地一里 14 号楼 1 幢平房 在租赁期内经营过程中的一切经济和法律责任。并有义务在开业前向甲方提供有关书面核准文件和证照的复印件。上述核准文件及证照如有变更的，乙方应及时向甲方提供变更后书面核准文件及证照的复印件。

（三）未经甲方书面同意，乙方不得将房屋全部或部分转租、转借、分租、交换使用，或不得以联营、承包、合作经营等方式变相转租，亦不得改变出租房屋用途。乙方违反本条约定，甲方有权随时解除本合同，收回房屋。

（四）乙方不得在出租房屋从事违法活动，不得增加超过设计电量的电器，不得存放任何武器、弹药、汽油等易燃、易爆、有毒、有害危险品，及其他给租赁房屋造成巨大安全隐患、安全危险的行为。如乙方在出租房屋内增加临时电器，需经甲方同意，并由乙方承担相关费用。

（五）乙方使用出租房屋须符合消防、安全要求，保持消防通道畅通，保证在消防用水源、器材周围不堆放物品，不移动或挪用消防器材。

（六）乙方租赁房屋期间，应保证出租房屋的安全，保证房屋环境卫生、环境噪声

符合国家、北京市相关规范要求。

（七）如乙方违反以上规定造成任何损害，应依法承担全部法律责任并赔偿因此导致甲方及其他第三人的损失。

（八）本合同仅为房屋租赁的约定，如因甲方房屋权属、转租资质、房屋消防硬件先天不达标、甲方未配合提供办证材料等甲方过错导致乙方无法开业或营业，甲方须赔偿乙方全部装修、经营损失；仅因乙方自身经营资质、证照办理问题导致无法营业的，甲方不负任何责任，乙方自行承担装修费用损失。

第三条 房屋租赁期及其他相关起止日期

（一）双方同意租赁期自 2026 年 9 月 16 日起 至 2027 年 9 月 15 日止。

（二）双方同意并确认，本合同经双方盖章（公章或合同专用章）后，乙方对出租房屋的面积、装修装饰现状、各种固定设施和设备等不持异议。

（三）装修期（免租期）约定： 自/年/月/日起 至/年/月/日止。装修期（免租期）不因乙方工程改造和装修进度等原因进行调整。装修期间，甲方按照本合同约定配合办理出租房屋装修手续、提供办理工商登记手续所需证明等材料。装修期（免租期）期间，乙方免交租金。并按照与相关单位的服务合同支付水电费、煤（天然）气、 制冷费、供暖费等实际发生费用。除上述约定外，装修期（免租期）内双方应承担的权利义务（如违约责任等）与租赁期内双方应承担的权利义务一致，按本合同条款执行。

（四）出租房屋的交付：房屋交付日：2026 年 9 月 15 日 ，将出租房屋及其附属设施交付给乙方。该出租房屋现有装修、设施、设备情况以出租房屋交付时甲乙双方共同查验清点的情况为准，双方应就交付现状签署附件一：《房屋附属设施、设备清单》：该清单将作为甲方按照本合同约定交付乙方使用及乙方在本合同终止时交还出租房屋时的验收依据之一。若甲方无正当理由拒不配合查验交付，视同甲方认可乙方出具的上述清单。

（五）租赁期限届满，本合同自动终止，甲方有权立即收回出租房屋，乙方应于到期日腾空并完好交还房屋给甲方；租赁期满乙方正常履约、且行使优先承租权未获甲方配合的，乙方有权暂缓搬离房屋，直至双方续租协商完毕；乙方正常到期不再续租的，固定装修无法拆除部分归甲方所有，可移动设备、设施归乙方自行拆除带走。

（六）租赁期限届满，乙方在同等租金、同等租赁条件下享有优先承租权。甲方应于租赁期满前60日书面告知乙方下一期租赁租金、租赁条件；乙方需续租的，应在收到通知后30日内书面回复甲方，双方另行签订租赁合同。若甲方未提前60日通知乙方、或在同等条件下将房屋出租给第三方，甲方须向乙方支付当期年租金30%违约金，并赔偿乙方全部未摊销装修损失、搬迁费、设备拆装运输费用等全部实际经济损失。

第四条 租金及其它费用

（一）租金

1.在本合同租期内，2026年9月16日至2027年9月15日 ，该出租房屋租金标准为 1450000 元/年，人民币大写： 壹佰肆拾伍万元整 (小写：¥1450000.00)。

2.从 / 起含税租金按 / 递增，即 / 。前述“年”均指租赁年（自乙方租赁期限起始日起，每12 个月为1个租赁年)。

（二）其他费用

乙方负责支付物业管理费、水电费、卫生费、宽带入网安装费、上网费、电视收视费、供暖费、燃气费、垃圾清运费及从本经营活动应缴纳的税费等相关费用。政府部门因乙方使用房屋而收取的一切费用由乙方承担。

第五条租金支付方式

1. 租金共计 1450000.00 元，应在签订本合同之日起一个月内支付给甲方4个月租金 483333.33 元，2027年1月15日前支付至甲方8个月租金 966666.67 元。

2. 支付方式：本合同所涉及的所有费用以银行转账方式支付。租金支付前，甲方须开具符合乙方要求的正式合法有效等额发票，乙方收到发票后10个工作日内支付租金。

3. 收付款信息

(1) 甲方

公司名称：北京开元鸿燕文化传媒有限公司

纳税人识别号：911101066738376736

注册地址及电话：丰台区北大地一里 14 号楼 1 幢平房　63353774

开户银行及账号：农商银行卢沟桥支行 0203160103000002050

(2) 乙方

公司名称：中国戏曲学院

纳税人识别号：12110000400823938R

注册地址及电话：北京市丰台区万泉寺 400 号 63353774

开户银行及账号：中国工商银行陶然亭支行　0200 0491 0902 4908 946

双方任何一方如变更上述信息，应及时书面通知对方。否则，由此产生的损失（包括但不限于转账费用、手续费等）及责任由变更一方承担。

第六条 租赁其他费用

（一）乙方应按照国家（或地方）规定标准，自行负担租赁期间的水电费、煤（天然） 气费、供暖费、化粪池清掏费、垃圾费、排污费、卫生费、物业管理费及其他有关费用，并根据实际耗用量按月（季或年）交纳。水电费由乙方按独立的水电表及使用数额计算，具体数额和交纳方式以自来水公司、电力公司和其他有权收费单位的收费单据等为依据。乙方按单付费，见单即付。因乙方迟延交付前述费用造成甲方损失的，由乙方承担赔偿责任。若上述费用的国家（或地方）标准调整，按调整后标准计算应交纳费用。

（二）租赁期间，因乙方经营管理发生的税费支出由乙方负担。

第七条 房屋交接和使用

（一）甲方按房屋及附属设施的现状交付乙方使用。

（二）甲方应保证出租房屋及其内部设施的安全性符合有关法律、法规或规章的规定。乙方应正常使用并爱护出租房屋内部的各项设施，防止不正常损坏。

（三）乙方应严格按照政府职能部门规定的建设、安全、消防、治安、环保、卫生等管理规定或标准使用出租房屋，并有责任保证出租房屋在使用中不存在任何安全隐患。

（四）乙方在经营过程中不得产生超过环保标准的噪音及其它污染。

（五）乙方不得利用出租房屋进行非法活动。

（六）乙方不得擅自对出租房屋进行装修或改变出租房屋结构，不得擅自改变出租房屋使用用途。

第八条 甲方的权利、义务

（一）甲方有权依照本合同向乙方按时收取租金及其他费用。

（二）按本合同约定交付出租房屋，办理交接手续。

（三）甲方有权在乙方不履行或不完全履行合同时，依本合同的约定进行处理。

（四）租赁期限内，甲方不干涉乙方的正常经营管理。但甲方有权对乙方的经营活动是否合法，是否符合合同约定的租赁用途进行监督；甲方有权进入租赁区域处理紧急事件、巡查，巡查前须提前 24 小时书面通知乙方，不得无故干扰乙方正常教学经营活动。

（五）甲方有权在本合同期满前三个月内，安排第三方进入出租房屋看房，乙方应给予配合；甲方带看房屋须提前 3 日书面通知乙方，避开乙方教学、办公时段。

（六）租赁期内甲方转让房屋、转让房屋管理权、产权人收回房屋、甲方单方提前解除合同的，甲方须提前 90 日书面通知乙方，且甲方需赔偿乙方全部未摊销装修损失、搬迁费、设备拆装运输费用等全部实际经济损失；同时向乙方支付当期全年租金 30%作为违约金。如果甲方未提前 90 日通知，违约金赔偿标准上浮至当期全年租金 50%。房产管理权转移给第三方，本合同项下甲方的权利义务全部由新的房产管理权人承接。

第九条 乙方的权利、义务

（一）乙方应按照本合同约定使用出租房屋，按时足额缴纳租金及其他费用。

（二）乙方不得将房屋用于转租、抵押、入股、联营、独资或作为出资与他人合作经营等。乙方违反本条约定，应按照合同约定向甲方支付违约金，如因此造成承租房屋损坏的，还应负责赔偿，且甲方有权解除合同，收回出租房屋；因转让或共用等原因导致甲方及他人损失，由乙方承担全部损失的赔偿责任。

（三）在租赁期间，出租房屋的管理费、水电费、取暖费、煤（天然）气费、化粪池清掏费、垃圾费、排污费、卫生费、物业管理费及其他因使用房屋发生的有关费用由

乙方负担。

（四）未经甲方书面同意，乙方不得为出租房屋设定抵押。乙方违反本条约定，应向甲方支付以当期年租金为标准的30%的违约金，且甲方有权解除本合同；因抵押、质押等原因导致甲方及他人损失，由乙方承担全部损失的赔偿责任。

（五）乙方保持出租房屋内部清洁并维修保养良好，并不得在公共场所、公用地段堆放或留置有碍通行和观瞻的废物等。

（六）乙方之雇员或客人在出租房屋内，非甲方原因发生伤亡或损失，由乙方承担责任。

（七）乙方承担非甲方原因造成的房屋及其附属设施损坏的维护修理费用。

（八）合同解除或终止，乙方应按本合同约定及时将清洁、完整无损的房屋及锁匙完好地交还甲方。

（九）乙方不得进行非法经营，不得在出租房及内进行任何违法或引起他人厌恶的不文明、不道德的活动。

（十）乙方有义务对按照本合同设置的广告等附属物进行管理和定期维护，需自行承担相应费用和责任。

（十一）如乙方不履行或违反本合同的任何条款、规定或条件，而给甲方造成不良影响（包括但不限于使甲方蒙受任何损失，遭受任何投诉、举报、处罚）或造成甲方有其他额外支出，乙方负赔偿责任，并应在甲方主张权利之日起五日内如数赔偿给甲方。

第十条 出租房屋的归还

（一）本合同因期满或解除而终止，乙方应立即将清洁、完整无损的出租房屋连同锁匙完好地无条件交还甲方，并协助甲方进行查验手续的办理，若乙方未协助甲方办理交验手续， 视为乙方认可甲方出具的《房屋附属设施、设备清单》。同时，甲方有权要求乙方在不损坏房屋的情况下清拆全部增设装置，乙方应对房屋的损坏加以修复并负赔偿责任。

（二）乙方应于房屋租赁期限届满或合同解除后7日内办妥工商、税务、资质等与房屋有关的注册地、备案信息的迁出或变更手续，并向甲方出示经变更后的企业营业执

照、资质等证照，不得再以出租房屋为注册地或营业地址。

（三）合同期内，乙方因过失造成出租房屋及其附属设施设备损坏的，应负责恢复原状或赔偿损失。租赁期满，甲乙双方不再续租的，乙方向甲方移交房屋时，须保证房屋内原有设备设施良好（正常使用所造成的磨损除外），乙方应在合同终止后三日内将属于乙方的财产收回，否则视为乙方放弃，相应财产归甲方所有；属于甲方的财产应当按甲方向乙方交付租赁房屋之时的原状交还甲方。

（四）租赁期满或合同解除，乙方必须按时搬出全部物件，若租期届满或合同解除之日起 5 日内乙方仍遗留有物品，则视为乙方放弃相关物品权利，该等物品视为乙方遗弃物，甲方有权予以处理。甲方自行或雇人清理的部分甲方有权向乙方追偿。

（五）本合同因租赁期满、不可抗力、政府政策、国家征收致终止或因乙方过错导致合同被解除，乙方应无条件无偿交还甲方出租房屋，甲方不支付乙方包括但不限于房屋装修改造等费用在内的任何补偿或赔偿。

第十一条房屋质量、产权瑕疵担保

（一）甲方保证有权将本合同项下的房屋出租给乙方使用。

（二）甲方应保证在将房屋交付乙方时，房屋不存在质量问题，无侵犯第三方权利的情况。

（三）甲方有权完全自主抵押、出售出租房屋，并有权与抵押权人协议折价、拍卖、变卖或以其他方式处置出租房屋。若出租房屋所有权转让的，甲方承诺确保出租房屋新的受让人继续履行本合同，乙方应根据甲方通知与新的受让人签署相关协议，确认其将继续履行本合同并向新的受让人缴纳租金等费用。无论乙方是否配合签署相关协议，自甲方向乙方发出转让通知之日起，本合同下甲方全部权利义务即按照甲方通知转让给新受让人，乙方应按照甲方通知的受让人名称、帐户向受让人支付租金等各项费用。

（四）乙方在签订此合同时，已经知晓房屋、土地的情况，愿意以现状进行承租，如遇征地、拆迁、政策调整等导致合同年限不能实现的情况发生，仅因乙方自身经营原因造成的损失由乙方自行承担；因甲方未配合办理相关手续、权属问题导致损失的，由甲方承担全部赔偿责任。

第十二条甲方解除合同情形

乙方有下列情形之一的，甲方有权立即解除本合同并收回出租房屋，因此造成甲方损失的，乙方应负责赔偿全部损失：

1.利用承租场地进行违法、违规活动，或损害甲方、第三方、公共利益的。

2.逾期30天不交付租金及/或其他费用的。

3.故意损坏承租房屋，或有其他违法行为的。

4.未经甲方书面同意，乙方将本合同项下的任何权利或义务设置抵押的。

5.签订本合同 1 年内不办理经营许可登记手续的。

6.租赁期间乙方未按约定向甲方提供营业执照复印件和法定代表人身份证复印件超过15天的。

7.未经甲方书面同意，擅自改变房屋用途、转租、或变相转租的。

8. 乙方有其他违约行为，且经甲方书面通知改正而在 10 天内未改正的。

除乙方存在本条约定严重违约情形外，甲方不得单方无故解除合同。若甲方无本条约定合法理由单方提前解除、终止合同，均适用本合同第八条第六款约定，甲方全额赔偿乙方装修损失、经营损失并支付对应违约金。

第十三条　修缮和装修

（一）乙方不得对出租房屋进行翻建、改定、扩建，不得在出租房屋上新建建筑物。经甲方同意，乙方自行负责租赁期内房屋及设施设备的维修，并承担费用。

（二）因乙方管理使用不善造成房屋及其相关联设备、设施的任何损坏，由乙方负责维修，承担维修费用，因此造成甲方损失的，乙方仍应负赔偿责任。

（三）租赁期间，门前三包、综合治理、防火、保卫等安全工作，乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任和费用，并服从甲方的监督检查。

（四）乙方不得在出租房及坐落的土地上或房屋上搭建任何建筑物或构筑物，不得损坏或随意改变房屋设施及房屋主体结构，在不影响房屋整体安全和使用的情况下，如需改变房屋的内部结构、装修、设施或对房屋结构有重大影响的设备，需事先征得甲方同意，使用材料和所有费用由乙方自行承担。如现有房屋不符合乙方使用条件和用途，

乙方仍需先征得甲方同意，在不影响房屋主体结构和安全的情况下，乙方可进行改造，费用由乙方承担。但乙方必须依法进行装修改造，不得有违法行为。

（五）使用材料和所有费用由乙方自行解决。乙方装修时需按政府防火部门要求进行， 消防措施及设备要达到政府有关部门规定。

（六）乙方负责承租房屋的日常维修和养护，确保甲方房屋的完整。如因乙方使用和保管不善造成损坏应负责赔偿。

第十四条合同解除或终止

（一）双方协商一致，可变更或解除本合同，变更或解除本合同应采用书面形式。

（二）因乙方违约而致合同被解除，甲方有权立即收回房屋，如乙方拒不交回房屋及锁匙，甲方有权更换乙方房屋的锁匙，并进入房屋，对乙方存放在房屋内的物品采取留置措施并清点拍卖，用以抵偿乙方拖欠甲方的租金及其他费用和损失。

（三）租赁期满，或租赁期间因不可抗力因素导致本合同无法履行，合同自行终止。

（四）因一方严重违约致使合同目的不能实现，相对方可以解除合同，但应以书面形式通知对方，自解除通知书按本合同约定通知方式送达对方之日起生效。

（五）因乙方未按照本合同约定，不合理、不安全使用租赁房屋或不履行本合同约定导致租赁房出现危险、毁损等情形，甲方有权解除本合同，乙方应承担相应的法律责任，并赔偿因此造成的全部损失给甲方。

（六）乙方不得在租赁房屋进行非法活动，否则甲方有权解除本合同，如给甲方造成其他损失，乙方仍应承担赔偿全部损失的责任。

（七）合同变更或解除，不能免除违约方应承担的违约责任。

第十五条合同履行

（一）在租赁期内，如甲乙双方企业发生改制、重组、兼并，或相关人事变动，均不得影响本合同的正常履行。

（二）除合同解除情形外，一方承担违约责任后，仍负有继续履行本合同的义务。

第十六条违约责任

（一）乙方逾期交付租金及其他费用的，除应及时如数补交外，应按照逾期支付额的万分之一/日向甲方支付违约金。如乙方迟延期间符合下列情形，尚须同时承担如下责任：

1.如乙方迟延 20 天未能缴纳租金及其他应付费用， 甲方即有权停止供电、供暖、供水并中断通讯，由此所造成的损失由乙方承担且乙方不得以此主张或免或延付租金。

2.如乙方迟延 30 天仍不能缴足租金及其他费用， 甲方有权单方解除合同，并有权留置乙方租赁房屋及该区域内所有用品， 由此所造成的全部损失由乙方承担。

（三）乙方擅自改变房及内部结构或装修房屋或添加对房屋结构有影响的设施、设备， 应支付签约合同租金总价 30 %的违约金，并承担恢复原状和赔偿全部损失的责任；经甲方书面同意的装修、结构改造，乙方不承担本条违约责任。

（四）如因违约方违反合同致使守约方发生任何其他支出，包括但不限于律师费、诉讼费、鉴定费和差旅费等，违约方应就此向守约方进行全额赔偿，并保障守约方不受任何其他损害。

（五）除本合同另有约定外，乙方无故单方解除本合同的，乙方应向甲方支付赔偿金，赔偿金额为自解除之日起至本合同约定终止之日期间总租金的 30%，且赔偿金额最少不得少于当期年租金中三个月的租金，以二者中高者为准。

（六）甲方擅自单方提前解除、终止租赁合同，或因甲方权属、转租资质问题导致合同提前终止，甲方须：①全额赔偿乙方剩余租赁期内未摊销装修残值、搬迁、停产停业、设备拆装等全部实际损失；②按照第八条第六款约定向乙方支付当期全年租金 30%作为违约金。如果甲方未提前 90 日通知，违约金赔偿标准上浮至当期全年租金 50%；③退还乙方剩余已付租金。

第十八条征用、拆迁

（一）出租房屋因国家征收、征用、政策变化导致本合同无法履行，因此造成乙方或甲方损失的，双方互不承担责任。

（二）遇有市政建设、拆迁或整体规划改造等涉及所出租的土地、房屋时，本租赁合同终止，双方按照实际租赁期结算租金，互不追究因此产生的责任。在拆迁过程中，国家、市政府给予的土地、房屋拆迁补偿归甲方所有；国家、市政府给予乙方租赁房屋

范围内的装修补偿、经营停产停业补偿、搬迁补偿全部归乙方所有。

（三）发生上述情形，乙方应按照拆迁人公告的拆迁要求及时腾退租赁房屋及占用土地，不得以任何理由拖延。因乙方拖延不配合等原因造成甲方或产权人损失，由乙方负责赔偿，拖延期间按照当年租金标准的3%每日向甲方支付房屋占用费。

（四）乙方超过本合同约定租期占用房屋期间，发生国家征用、市政建设、拆迁或整体规划改造的，乙方无权向甲方或其他拆迁人要求任何补偿。

第十九条停水、停电

非因甲方原因出现的停水、停电或其他甲方无法控制的情况，导致乙方无法正常使用出租房屋的，甲方不承担责任。

第二十条不可抗力

（一）“不可抗力”是指本合同签订后发生的、受影响一方无法预见、无法避免并无法克服的客观情况。此等事件包括但不限于水灾、火灾、旱灾、台风、地震及其他自然灾害、骚动、暴乱及战争（不论宣战与否）。因不可抗力导致乙方无法使用房屋，双方应按实际情况进行协商。若前述情况持续超过三个月，任何一方经书面通知对方后可终止本合同履行，但该不可抗力发生前的租金及其他费用及迟延违约责任不能免除。

（二）对非甲方原因发生的火灾、爆炸、蒸汽、水电、雨雪以及大厦檐项、地上、地下、大厦内各种管道、设施及其他任何地方的漏水、漏气、漏电、潮湿或其他任何不可预见的因素引起之意外，造成人身损害或财产损失，甲方不承担责任，并由实际责任方承担责任。

（三）任何一方由于不可抗力或政府行为不能履行或不能全部履行本合同时，应及时向对方通知该不可抗力和不能履行或不能完全履行的理由，并应于不能履行的事由消除之日起7日内提供有关证明机关的证明文件，并由此可部分或全部免予承担责任。发生不可抗力或受到政府行为影响的一方应于不能履行的事由消除之日起15日内继续履行本合同约定的义务， 除非双方认为继续履行已无实际意义，并就此达成书面的变更协议或解除本合同的协议。

（四）乙方擅自委托甲方的工作人员代管财产如有损坏，甲方不承担责任。

第二十一条　　权利放弃

（一）甲方在知道乙方违约同时又接受其缴纳租金及其他费用，不视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。如果甲方放弃本合同约定的任何权利，只能以甲方的书面同意为准。

（二）未有甲方盖章的书面委托或同意，甲方代表、代理人或管理人员无权解除或变更本合同，无权代表甲方放弃本合同权利。

第二十二条　　安全责任

乙方对出租房屋的安全负责，如房屋发生意外事故或房屋附属物存在缺陷、安全隐患，乙方应立即通知甲方。因乙方怠于履行此项义务致房屋、甲方或第三方财产或人身受损害，乙方负赔偿责任。在租赁期间，乙方为该房屋的使用人，该房屋在生产经营过程中出现的事件、事故及消防、治安、防疫、食品卫生等事件均由乙方负责，与甲方无关。

第二十三条　　合同的解除

甲方有确切证据证明乙方因以下原因不能履行本合同，并经要求其提供保证或采取其他保证履行合同的措施而未提供或采取的，甲方有权立即解除本合同，并要求其支付所欠租金、其他费用：

1．乙方转移财产、抽逃资金，以逃避债务；

2．乙方丧失商业信誉；

3．乙方因诉讼、仲裁或执行导致不能经营的；

4．乙方被吊销营业执照的；

5．乙方宣布破产或被债务人申请破产的；

6．乙方有丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。

第二十四条 保密

双方对本合同的内容及各条款都负有保密的义务，但因法院诉讼或行政命令以及律师调查除外。如果因泄漏本合同内容及条款，给对方造成经济损失以及其他麻烦，泄密

方应负相应赔偿责任。

第二十五条 通知

（一）甲乙双方同意所有通知、票据或声明均以直接交付、快递或公示等方式送达本合同首部所确定的对方的通讯地址，即为有效充分送达。甲方将通知送达乙方租赁房屋，即为有效充分送达。

（二）联系方式以本合同首部约定的联系人和送达地址为准。任何一方如变更合同约定的联系方式， 应于变更之日起五（ 5 ）个工作日内书面通知另一方，否则变更一方应自行承担因未及时通知而造成的不利后果，并承担因此给另一方造成的损失。

（三）通知在下列时间均被视为送达被通知方：

（ 1 ）直接交付，在送达对方时；

（ 2 ）快递，在寄出后第三（ 3 ）日视为送达。

（四）乙方确认，在租赁期限内，乙方承租地址为乙方有效通知地址。甲方或物业公司有权选择将本合同项下的通知或各类管理规定张贴于该承租地址门口或其他醒目位置，该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达。

（五）除上述通知方式外，甲方采取的任何其他符合法律规定的通知和送达方式，均可视为有效通知和送达。

第二十六条 法律适用及争议解决

本合同的订立、效力、解释、履行和争议解决均适用中华人民共和国现行有效法律法规。因履行本合同如发生的或与本合同有关的一切争议，应由甲乙双方协商解决，协商不成的， 各方同意任何一方均可向北京仲裁委员会申请仲裁。

第二十七条 附 则

（一）本合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并盖章（公章或合同专用章）之日起生效。本合同正本一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

（二）本合同未尽事宜，经合同双方协商，并签订书面补充协议，补充协议与本合同具 有同等效力。

（三）本合同及其补充协议中未约定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律和政策执行。

（四）对本合同或其附件的任何修改或变更，只能以书面形式进行，并由双方盖章确认 方为有效。本合同任何条款无效，不影响其他条款的效力。

（五）本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。本合同为制式合同，除合同签署页 外，其内空格部分须为印刷文字。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）：

2026年9月16日

乙方（盖章）：

法定代表人（或授权代表）：

2026年9月16日