

合同编号：2024—01

房屋租赁合同

出租方：北京广信鸿业物业管理有限公司（以下简称“甲方”）

法定代表人：徐晓峰

通讯地址：北京市朝阳区 813 创意园五号楼三层

联系人：汪飞

联系电话：010-59604382

承租方：北京交响乐团（以下简称“乙方”）

事业单位法人证书统一社会信用代码：12110000400686099Y

法定代表人：李长军

通讯地址：北京市朝阳区 813 创意园四号楼一层

联系人：崔兵

联系电话：010-67730308

鉴于甲方对于乙方拟承租场地享有合法的对外出租权利，现双方经友好协商，就甲方出租、乙方承租本合同约定场地相关事宜达成一致，以资共同遵守：

第一部分租赁场地基本条款

1、承租物业情况

1.1 乙方承租的场地位于北京市朝阳区 813 创意园 404—410 号房间和 601—604 号房间（以下简称“租赁场地”）。该租赁场地的具体位置在本合同附件 1（场地位置示意图）中标注。

1.2 该租赁场地的租赁面积为：2974.41 平方米。前述面积经双方一致予以认可，作为计收租金的面积依据。除双方另行书面协商

一致确认变更外，前述面积不因任何原因（包括实际面积）作任何调整。

1.3 甲方已向乙方完全告知该租赁场地的现状场地性质、物理状态等，且乙方也现场察看该租赁场地。乙方完全知晓并认可该租赁场地的现状及其周边现状，并无任何疑问和异议。

1.4 双方确认，该租赁地址用于乙方办理注册登记地址时，登记的地址信息为：北京市朝阳区王四营官庄大队（原北京王府井百货集团股份有限公司仓库 4 幢）。因为地址行政管理而导致表述不同，不影响租赁场地的唯一性，不影响乙方用于地址使用及经营活动，亦不影响本协议的效力及履行。

2、租赁用途

2.1 该租赁场地只供乙方作乐队排练和行政办公用。

2.2 未经甲方书面同意的，乙方不得改变该租赁场地经营的商号/名称、品牌、经营业态、经营业种、经营品类。

3、租赁期限

3.1 该租赁场地租赁期限为：8 个月房租，自 2024 年 01 月 01 日起至 2024 年 8 月 31 日止。

3.2 在上述期限内，若存在不可抗力、土地使用权方、政府拆迁征地等非因出租方原因导致租赁场地无法继续出租的情形时，则本合同租赁期限即时终止，甲方退还乙方已经支付的剩余天数的租金。

4、租金及支付方式

4.1 租金（人民币）：伍佰叁拾伍万玖仟玖佰叁拾叁元肆角玖分（¥:5359933.49 元）。见附件 2 中的《面积价格核算明细表》及附件 3《成交通知书》成交价格。

4.2 租金一次性支付。乙方应于 2024 年 05 月 30 日前支付全部的租金。若乙方提前搬迁，甲方要将剩余租金返还给乙方。

4.3 租金支付方式。乙方应将租金以人民币形式支付到甲方指定的银行账户上。租金到帐之日，为乙方完成付款之日。甲方须在乙方完成每笔付款之日后五个工作日内向乙方提供统一发行的正式税

务增值税普通/专用发票。

4.4 租金支付账户信息

单位名称：北京广信鸿业物业管理有限公司

开户银行：平安银行股份有限公司北京光华路支行

银行账号：11017308865009

5、租赁场地交付

5.1 鉴于乙方去年在招投标时甲方中标，已经在该租赁场地排练和办公室。且今年甲方在招投标中以“单一来源”进行出租，视为租赁场地已经交付。

5.2 如乙方对该租赁场地相关设施不满意的可列出清单，以便甲方及时改进。若因甲方原因导致直接影响场地正常使用的重要设施未能按时改进从而导致乙方无法正常使用场地的，将由甲方协调，且达到乙方的满意度。

5.3 乙方在租赁期间，非因甲方原因及不可抗力导致该租赁场地及其内部设施毁损的，乙方承担全部赔偿责任。

6、其他费用的承担及支付

乙方应按月或财务协定的期限向甲方或相关有权收费主体支付该租赁场地内所发生的水、电费。若双方因签订和履行本合同而应缴纳的税费，由甲方承担。

第二部分双方权利义务及违约责任

7、甲方的权利义务

7.1 按合同约定时间向乙方提供符合合同要求的租赁场地。

7.2 如乙方办理场地注册地址，则需向甲方书面提出，甲方应向乙方提供办理该租赁场地经营相关证照所需甲方提供的产权及租赁证明资料文件。

7.3 在租赁期限内，该租赁场地主体结构及甲方所提供的设施的日常维修保养和管理及更新、更换由甲方负责，所需费用及相关责任由甲方承担。

7.4 甲方定期对自有设备进行维护，尽量不影响乙方的正常经营，尽量缩短维护的时间。如遇紧急情况，甲方口头通知乙方后即可进入该租赁场地内或在公共区域进行设施设备的维修、抢险工作，乙方应积极配合。乙方不能以此维护时间作为扣（减）租或要求赔偿经营损失的依据。

8、乙方的权利义务

8.1 乙方应按照本合同规定按时支付租金、公用事业费等款项。

8.2 乙方自行负责其经营，并承担相应风险及相关责任；乙方不得以甲方名义从事各项经营活动。乙方使用该租赁场地经营所发生的一切债务、亏损、风险应由乙方自行承担。乙方不得在经营中使用甲方名称或与甲方名称近似或易混淆的名称造成误导。

8.3 乙方自行办理该租赁场地经营所需的相关政府资质、审核备案等申请及报批手续，因报批而发生的费用由乙方承担；乙方在经营过程中应独立办理税务登记，并使用乙方自己的发票，所发生的税收由乙方独立向有关税务机关申报和缴纳。

8.4 乙方保证在经营范围内按使用规范正常合理地使用该租赁场地及其设施，不得损坏该租赁场地结构及附属设备、设施，不得影响、妨碍公共设施、设备的正常使用和正常维护、维修、保养，绝不放置任何超过建筑物设计荷载范围的物品。因乙方原因造成的该租赁场地结构、甲方提供设施设备的损坏，由乙方承担相关费用和责任。乙方有义务在发现该租赁场地主体结构受损或出现任何安全隐患后立即通知甲方以及物业公司。

8.5 乙方应采取严格的安全防范措施，保证人身安全并对其自身引起的水、烟、燃气外泄或其它任何导致甲方或第三人的人身、财产的损害承担所有的赔偿责任。

8.6 乙方自行投资使用的设备、设施的日常管理及更新、更换由乙方负责。若办公常用的设备、设施（桌、椅等）有轻微损坏，甲方要积极提供维修、维护。

8.7 乙方对该租赁场地内的财产、物品负有保管责任。乙方应

当在承租使用范围内开展经营活动，若超出租赁面积、对应空间和范围(以附件标明的位置和范围为准)的，要提前向甲方提出书面申请，经甲方同意后方可进行。

8.8 凡乙方的经营项目涉及污染物排放的，必须按照环保部门制订的标准安装排污设备，如隔油池、排烟管道及消防保障等各项指标方面要完全满足国家有关规定。

8.9 乙方应积极配合甲方对该租赁场地及其消防、给排水、施、供电等设施、设备的使用安全情况不定期进行检查。

9、违约责任及损失赔偿责任

9.1 甲乙双方未履行或未完全履行本合同约定义务的行为属违约行为，违约方应根据有关法律、法规和本合同约定承担违约责任。若任何一方违反本合同项下的任何义务，均应赔偿另一方因此而遭受到的相应损失。

9.2 未经甲方书面同意，乙方擅自全部或部分转租、转让、承包、转借他人、或调换使用该租赁场地的，除按本合同其他条款承担责任外，乙方向次承租人或受让人等收取的高于本合同约定租金的金额，应归甲方所有。

9.3 除本合同另有约定必须执行的以外，乙方有下列行为之一的，甲方有权行使单方解除权，收回该租赁场地。

9.3.1 未经甲方书面同意，擅自拆改变动该租赁场地结构，或损坏该租赁场地及附属设施设备的，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的。

9.3.2 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该租赁场地进行违法违规违章活动的。

9.3.3 乙方违反本合同的约定，不承担维修责任或拒绝支付维修费用，致使该租赁场地或设施设备等损坏的，且在限定时间内仍未纠正并修复的。

9.4 甲方违反本合同的约定，导致乙方无法实际享有该租赁场地的使用权，并无法整体经营的，且逾期超过 15 日仍未予以改正，

乙方有权单方面解除本合同，并要求甲方退还已交但未实际发生部分的租金。

10、有下列情况，一方有权经书面通知另一方立即解除合同

10.1 其中一方的资产被扣押、查封、执行或存在其他有损资产权益的司法、行政程序，导致本合同无法继续履行。

10.2 其中一方进入破产清算程序（除非该等清算是合并或重组的目的），导致合同目的无法实现的。

10.3 因乙方违约甲方解除合同的（包括乙方提前退租）已付租金不予退还。

10.4 在本协议约定的租赁期内，如出现产权方整体改造、政策施行、政府征用、拆迁拆除等情形导致租赁场地无法使用的，则本协议终止，双方就该事项互相不构成违约行为，不需向对方承担任何违约或赔偿责任，双方就已实际发生的租金及其他费用据实结算。

第三部分租赁场地交还及其他

11、该租赁场地的交还

乙方在合同期限届满之日，按照如下要求将租赁场地交还给甲方

11.1 乙方应将该租赁场地的工程资料、钥匙等交还甲方。

11.2 乙方应自行承担费用搬离乙方所有的设施、设备（包括所有乙方在该租赁场地内安装的设施、设备等）。

11.3 甲方所有的设施设备、装修装饰，乙方不得拆除或破坏。

11.4 乙方应保证该租赁场地干净、整洁交还甲方，且该租赁场地内属于甲方的设施设备处于正常可使用的状态。

在符合上述条件的情况下，双方按照交接清单对该租赁场地进行交接，经甲方验收合格后，甲乙双方共同签署交接清单。

12、不可抗力及特别免责

12.1 如因不可抗力造成一方或双方无法履行本合同，根据不可抗力影响的程度，可以部分或全部免除责任。但一方延迟履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

12.2 本合同中不可抗力指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

12.3 受不可抗力事件影响的一方（“受影响方”）同意在其知悉不可抗力事件时，立即书面通知对方，该通知应当包含引起不可抗力事件的情况细节描述，并应包含不可抗力发生的有效证明，以保证本合同不能履行或部份不能履行或合同的履行需要延迟的原因。否则，不能因不可抗力而免除有关责任。

12.4 发生不可抗力致使合同无法继续履行的，且该不可抗力影响持续 180 天以上的，任何一方在 180 天后均有权在书面通知另一方后可解除本合同。

12.5 对甲方在该租赁场地之外的其他部分根据需要进行维修、维护、改建、装修、装饰等工程封闭或更改公用通道，乙方不应以此类工程及后果对乙方产生干扰或不便为由要求甲方给予补偿或赔偿。但甲方进行上述工程前，应事前给予乙方书面通知，并尽量减少对乙方可能产生的影响。

12.6 甲方不对非因甲方原因所导致的以下事件及其在各类事件中引致之任何后果向乙方或任何第三方（包括乙方的雇员、经营者、占用人、访客及顾客）承担赔偿责任及其它法律责任。

12.6.1 非因甲方之故意或过错所导致的（包括但不限于该租赁场地内）机电系统、电梯系统、给排水系统、供电系统、消防系统等的泄露、故障或失灵。

12.6.2 非因甲方之故意或过错所导致的项目（包括该租赁场地）内任何地方发生烟火、火灾、水淹或漏水或漏电。

12.6.1 非因甲方之故意或过错所导致的高层部位跌下（跌落）烟蒂、玻璃片等杂物。

12.6.1 非因甲方之故意或过错所导致的乙方在该租赁场地内财产被盗及所遭受的破坏。

12.6.1 非因甲方之故意或过错所导致的其它超出甲方管理范围或在甲方合理经营、控制、采取预防措施以外或将其它地方出租他

人及意外事件引发的损失及人身伤亡事件。

13、合同纠纷的解决

合同履行期间如发生纠纷，双方应当协商解决。协商不成，任何一方均有权向该租赁场地所在地的人民法院提出诉讼，通过诉讼途径解决有关争议。

14、签署及生效

14.1 本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

14.2 本合同未尽事宜，经双方协商后签订补充协议。补充协议、合同附件与本合同具有同等法律效力。

15、其他

15.1 乙方承诺对本合同约定的租金标准、租期、支付方式及本合同约定的具体内容均对外承担保密义务，不得向任何第三方透漏。

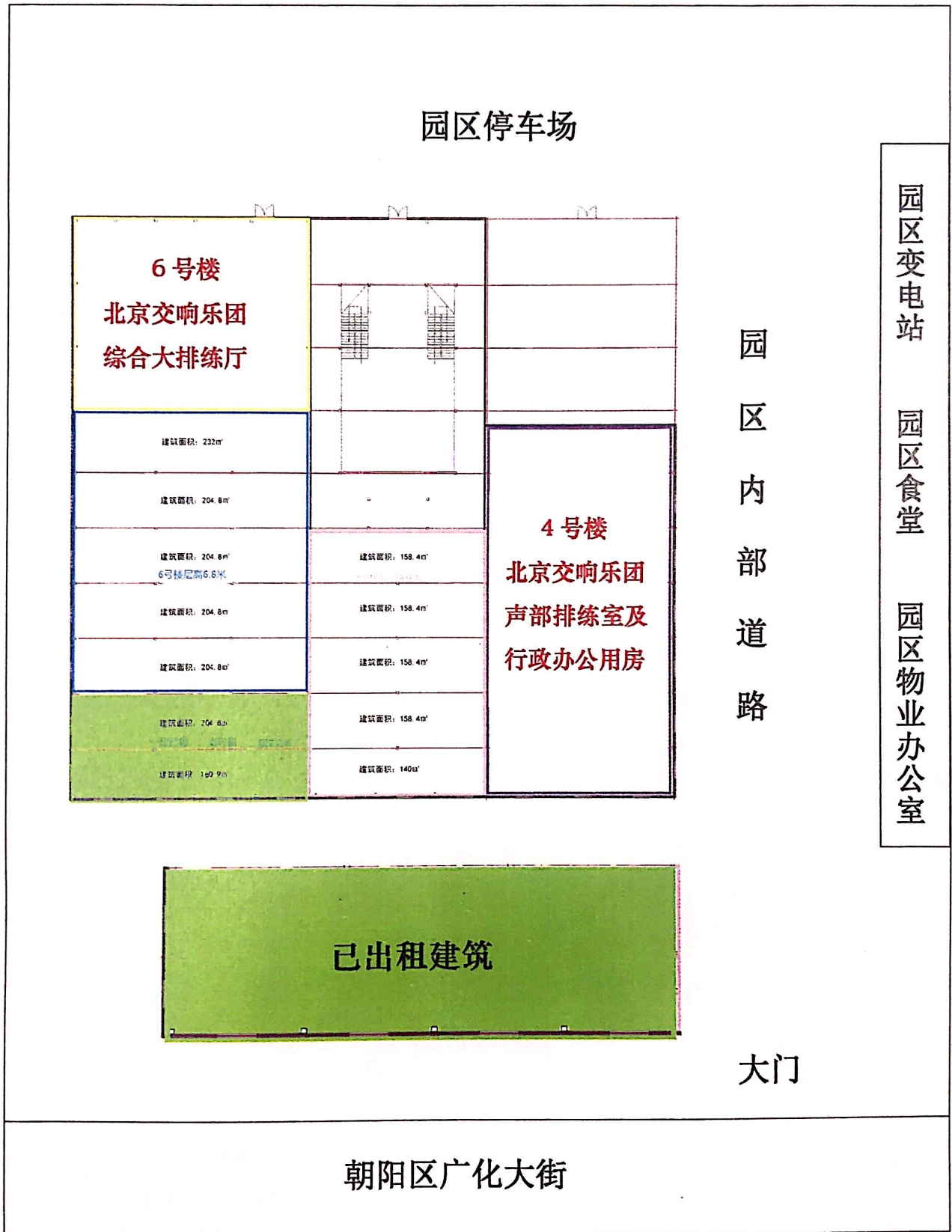
15.2 本合同一式伍份，甲方叁份，乙方贰份，具有同等效力。

- 附件：1. 租赁场地位置示意图
2. 租赁房屋分项名称及价格
3. 租赁场地板块分配图（一）
4. 租赁场地板块分配图（二）
5. 甲方的营业执照
6. 乙方的法人证书


甲方（盖章）
法定代表人签名：
2024年6月6日


乙方（盖章）
法定代表人签名：
2024年6月6日

北京交响乐团租赁 813 文化创意园位置图



附件 2

租赁房屋分项名称及价格

报价单位：人民币元

| 序号 | 分项名称 | 单价（元） | 数量 | 合价（元） |
|-------|-----------|------------|----|------------|
| 1 | 生产艺术用房 | 1175300 | 1 | 1175300.00 |
| 2 | 生产艺术用房 | 179440.95 | 7 | 1256086.66 |
| 3 | 生产艺术用房 | 121624.72 | 6 | 729148.33 |
| 4 | 辅助性艺术生产用房 | 822466.66 | 1 | 822466.66 |
| 5 | 行政管理用房 | 49176.14 | 28 | 1376931.84 |
| 总价（元） | | 5359933.49 | | |

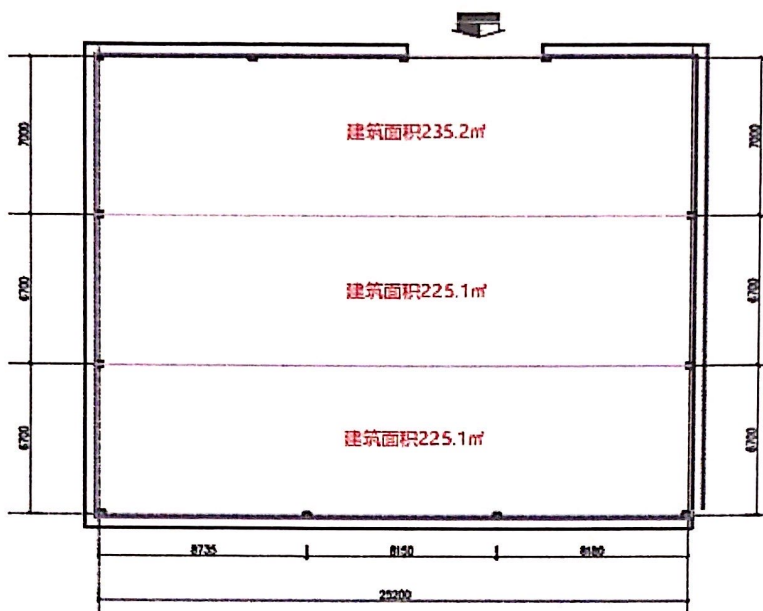
备注：

1. 房屋总面积 2974.41 m²，均价约 7.385 元/平米/天；
2. 租赁房屋费用总价包括物业费、暖气费和停车费。

附件 3

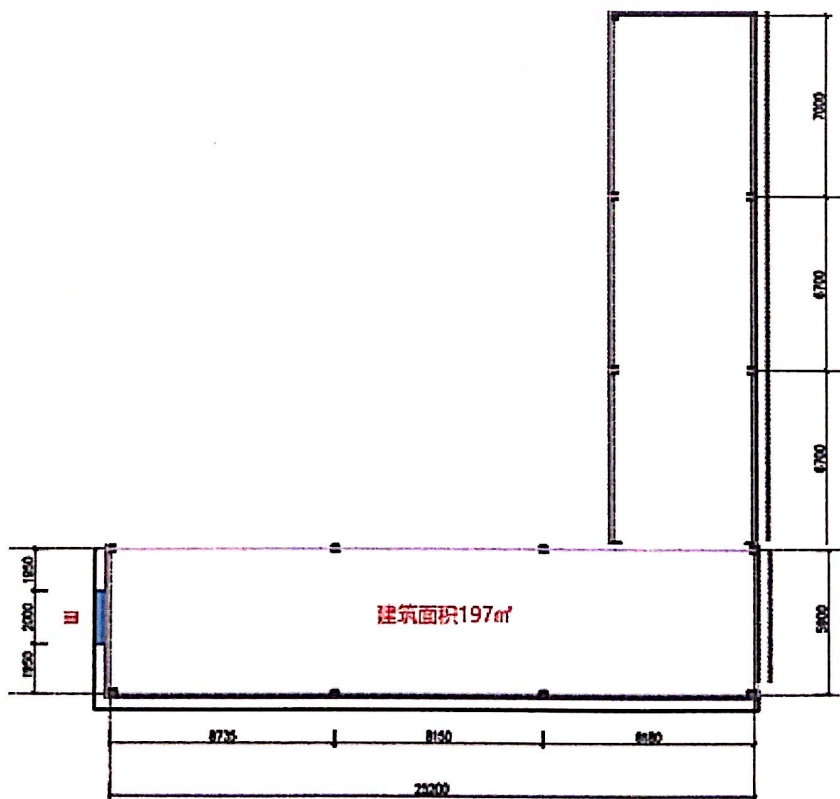
租赁场地板块分配图（一）

1. 排练厅实用 525 m²



2. 琴房及音乐家工作室 465.25 m²（两块）

第一块 345 m²（两层）；第二块 120.25 m²（排练室二层）



附件 4

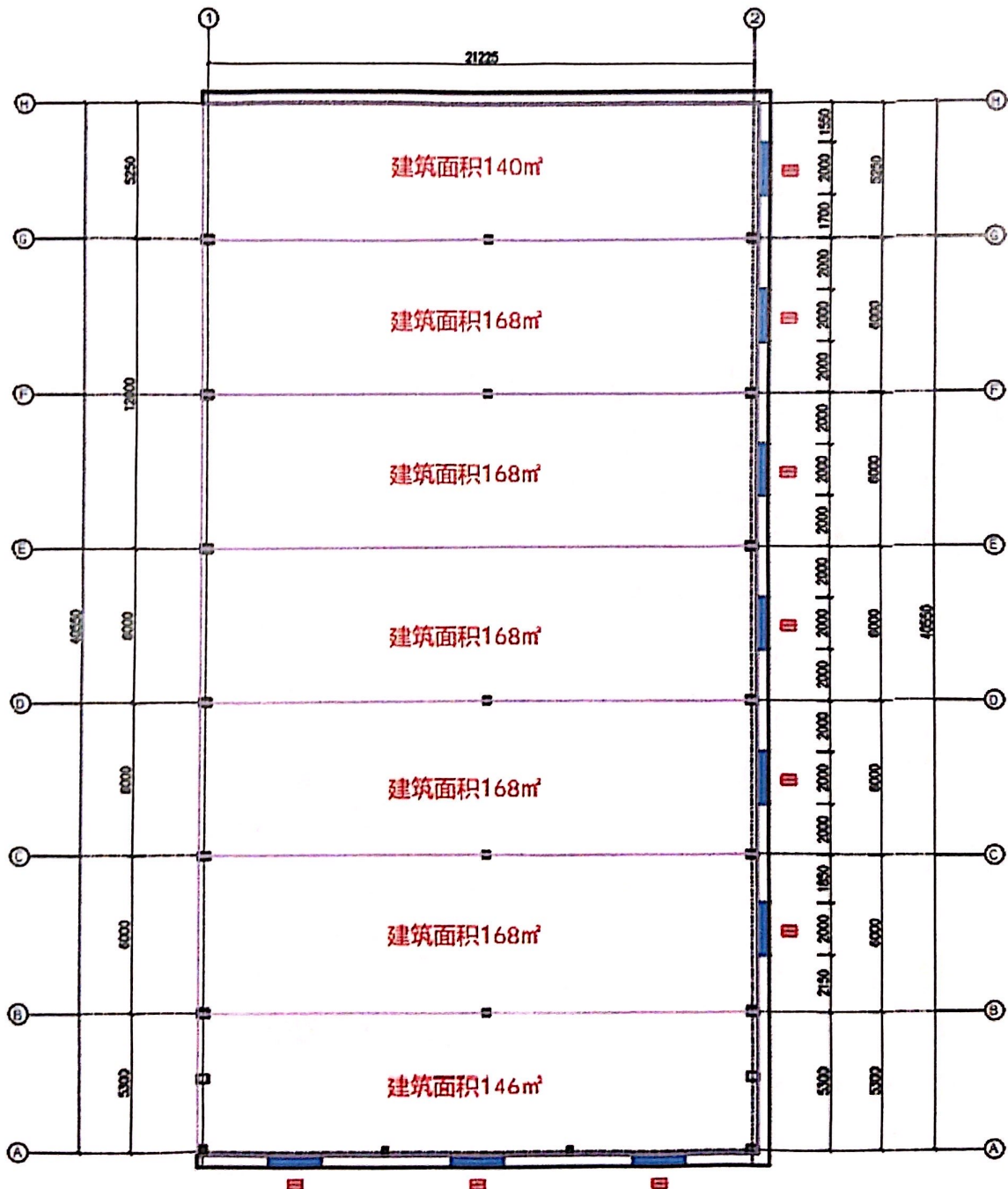
租赁场地板块分配图（二）

3. 艺术生产用房（声部排练室）580 m²

4. 辅助性用房（仓库等）520 m²

5. 行政管理用房 884.16 m²

即：3+4+5 三项用房面积合计：1984.16 m²（四号楼一、二层面积）



中华人民共和国

事业单位法人证书

(副本)

统一社会信用代码 12110000400686099Y



有效期 自2022年06月14日至2027年06月14日
请于每年3月31日前向登记机关报送上一年度的年度报告

名称 北京交响乐团

宗旨和业务范围 创作演出优秀交响乐与其它艺术作品，为群众服务。 交响乐与其它音乐艺术普及与创作演出 中外音乐艺术经典作品推广 艺术音像作品录制 对外文化交流

住所 北京市朝阳区双井八棵杨树甲1号

法定代表人 李长军

经费来源 差额补贴

开办资金 ￥1000万元

举办单位 北京市文化和旅游局

登记机关



国家事业单位登记管理局监制