

房屋租赁合同

合同编号：TNNBT-1-2025

68#
KY-20250228-02

出租方(甲方)：北京铜牛集团有限公司

法定代表人：孔海燕

地址：北京市朝阳区金台里甲9号

承租方(乙方)：北京铜牛科英针织技术开发有限公司

法定代表人：杨宏伟

地址：北京市通州区张家湾镇中街村3幢一层

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

第一条 房屋基本情况

1、甲方将坐落在 北京市通州区张家湾镇牛堡屯中街村768号北京铜牛集团有限公司时尚科技园南办公楼、北办公楼一层西侧库房 区域，建筑面积为 961.88 平方米的房屋，出租给乙方作为 办公及库房 用房，乙方同意承租。

2、除双方约定外，未经甲方书面同意，乙方不得任意改变房屋用途，不得将所租房屋部分或全部自行转租、转借他人使用。

第二条 租赁期限

1、房屋租赁期自 2025年3月1日 起至 2026年2月28日 止。

2、租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋，乙方应按照原状返还房屋及其附属物品、设备设施。甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收，结清各自应当承担的费用。

乙方继续承租的，必须提前30日向甲方提出书面续租要求，协商一致后双方重新签订房屋租赁合同，否则本合同到期自动终止。如有多家意向承租方，乙方在同等条件下具有优先续租权。

第三条 租金、其它费用及支付方式

1、本合同所采用的货币种类均为人民币

2、租金标准

办公楼租金每天每平方米 1.2 元，租赁面积 911.8 平方米，租金总额为 399368.40 元（大写：叁拾玖万玖仟叁佰陆拾捌元肆角整）。

办公楼一层西侧库房租金每天每平方米 0.63 元，租赁面积 50.08 平方



米，租金总额为 11515.90 元（大写：壹万壹仟伍佰壹拾伍圆玖角整）。

租金合计 410884.30 元（大写：肆拾壹万零捌佰捌拾肆元叁角整）。甲方或其指定的管理机构有权因运营成本变化而相应调整相关费用，该价格上涨须符合国家的相关政策、法规以及当时的市场行情。

3、租金的交付方式

本合同不收取押金，租金每季度支付，即每 3 个月交付一次租金，具体支付金额和时间按照下表交付：

缴付时间	租赁期间	面积 平米	保证金 元	本期房租金额 元
2025 年 3 月 5 日前	2025 年 3 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日	961.88	0	103565.36
2025 年 5 月 15 日前	2025 年 6 月 1 日至 2025 年 8 月 31 日	961.88	0	103565.36
2025 年 8 月 15 日前	2025 年 9 月 1 日至 2025 年 11 月 30 日	961.88	0	102439.65
2025 年 11 月 15 日前	2025 年 12 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日	961.88	0	101313.93

支付方式：（ 现金/ 转账支票/ 银行汇款）。

乙方应将有关租金费用按时以人民币付至甲方指定的银行及账户。甲方有权变更指定的银行及账户，并及时通知乙方。

甲方银行及账户信息如下：

公司名称：北京铜牛集团有限公司

开户行名称：工行金台路支行

开户行账号：0200020209005001981

4、甲方收款后应提供给乙方正规的房屋租金发票，仅有发票不代表已经付款。

5、物业管理

物业管理由甲方委托北京铜牛鸿达文化发展有限公司（以下简称：物业管理公司）负责，具体事由由乙方与物业管理公司另行签订物业服务合同确认。甲方有权确定及变更物业公司，物业公司应对本合同租赁房屋所在园区提供优质的物业服务。

6、乙方自行承担使用的水、电、暖气、通信、网络等费用。

收费项目	收费标准	内容备注
用电电费标准	0.9 元/度	装电表计量，每月查表抄表，按实际结算
净水标准 (含污水处理费)	8.6 元/吨	装水表计量，每月查表抄表，按实际结算
供暖费	40 元/平方米·采暖季	按实际供暖面积，每年 11 月 1 日一次性支付

备注：以上收费标准若遇国家政策或原料价格调整，则做相应调整。



7、本合同中未列明的与房屋有关的其他费用均由甲方承担。如乙方垫付了应由甲方支付的费用，甲方应根据乙方出示的相关缴费凭据向乙方返还相应费用。

第四条 房屋的装修及维护

1、乙方保证遵守国家、北京市的法律法规规定以及物业管理规约。

2、租赁期内，因乙方保管不当或不合理使用，致使房屋及其附属物品、设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修并承担赔偿责任。

3、乙方进行装修工程时，须严格遵守甲方公司的各项规定，须事先书面向甲方提交施工图纸及方案及其所聘请的施工单位资质及施工人员的情况，装修方案经甲方批准后方可实施，装修方案按规定需向政府有关部门报批的，由乙方自行报批并承担费用。乙方退租后，无法拆除的装修、装饰、设备等归甲方所有，因装修发生的一切费用由乙方自行承担，甲方不做任何补偿。

4、乙方未事先取得甲方书面同意，不得对承租房间进行任何改建、增建或改进。

第五条 甲方权利义务

1、甲方有权按本合同的约定收取租金和其他费用的权利。如果乙方未按本合同规定缴付有关费用，逾期超过七天，由此产生的一切责任和后果均由乙方承担。

2、乙方在出现下列任何一种情况时，甲方有权单方终止本合同，收回乙方所承租房屋。

2.1 利用承租房屋进行非法活动，损害公共利益；

2.2 擅自装修和拆改变动房屋结构；

2.3 擅自改变承租房屋的用途；

2.4 擅自以乙方以外的名义使用承租房屋（甲方事先书面同意除外）；

2.5 未按本合同的规定缴付租金，经甲方通知后7天内仍未缴纳的。

2.6 未取得甲方书面同意，擅自将承租房屋全部或部分交于、转租予第三者使用或与第三者共同使用。

3、在本合同期满或提前终止七天后，若乙方仍未将其全部或部分自身财产和自置设备、物品搬出承租房屋时，则视为乙方自动放弃处理该等设备、物品的权利。甲方或其授权代理人有权委派有关人员将乙方的上述财产和物品予以处理，而无须给予乙方任何补偿。

4、甲方有权对房屋使用的安全、合法、合约情况进行监督，针对发现的问题提出整改通知，督促乙方限期整改。乙方未在合理期限内整改的，



甲方有权解除合同，并向有关部门举报。

第六条 乙方权利和义务

1、乙方需按时向甲方支付租金、租赁房屋的电费、水费、气费及其供乙方使用的其他专门服务费。

2、保持承租房屋内部以及各种不动产附属物（如门窗、电气线路和电气设施等）。因乙方缘故而构成对承租房屋的损坏，以及对乙方或其客人造成的公用场地、设施的损坏，在收到甲方或管理公司书面维修通知书十天内，乙方应按甲方或管理公司之要求进行维修。若乙方未能按要求进行维修，甲方或管理公司有权进入承租房间施工维修，乙方需负担因此而引致的损失及费用。

3、乙方不得在承租房屋内存放，也不允许他人存放武器、弹药、硝石、火药、汽油或其它易爆易燃违法危险物品。不得利用承租房屋进行非法及不道德的活动。

4、本合同终止时，乙方应将承租房屋按原样交还甲方，并保持其完好。乙方经甲方同意后对承租房屋进行了装修、改造的，甲方收房时无须向乙方支付任何补偿。

5、乙方经甲方同意将承租房屋转租给第三人，转租期限不得超过乙方承租剩余租赁期限，否则超期部分不对甲方产生任何法律效力。乙方对第三方行为承担连带责任，因第三方原因导致乙方违约的，甲方有权要求乙方承担违约责任并按本合同相关约定解除合同，因此产生的一切后果由乙方承担，由此给甲方带来的一切损失由乙方负责。

6、乙方承担安全责任，有义务严格遵守与消防安全有关的法律法规，履行国家规定的乙方应承担的其它义务，因违法违规产生的一切不利后果由乙方自行承担。接受甲方的指导、监督和检查，对甲方提出的整改意见迅速改正，否则甲方有权解除合同。

7、乙方经营中发生的一切债权、债务及税务问题均由乙方承担，甲方不负担任何责任。

第七条 房屋的交还

1、本合同期满后，乙方应按甲方通知的日期交还房屋，如因乙方的原因不能按时交还房屋，应按租金标准支付房屋使用费。甲方发现因乙方原因造成房屋及设施损坏时，甲方有权要求乙方对损坏部分修复或赔偿，并保留向乙方追偿由此而受到的其他损失的权利。

2、乙方对自行装修的隔断、门及门锁不能进行任何拆动，与建筑连体的设施也不能拆除，否则由乙方自行拆除区域内全部隔断墙，吊顶按甲方



要求恢复到位。合同期满合同终止的，对于乙方未搬走及不可移动或搬走的装修物等，甲方不给予任何的经济补偿。

第八条 合同终止

1、本合同期满，甲方与乙方的合同关系终止。

2、双方在提前三个月书面通知对方的情况下，经双方协商一致，可提前终止本合同。乙方提前终止合同的，须提前三个月书面通知甲方，并按实际租赁天数进行结算租金及水电费等后，再支付一个月的租金作为违约金。

3、第五条第二款所规定的情形发生时，甲方有权单方面终止本合同，而无须做出任何赔偿。

4、乙方若违反本合同所规定的有关义务或责任，经甲方或物业管理公司通知后十日内仍未全面更正，甲方有权单方面终止本合同，而无须做出任何赔偿。

5、如因无法预见、无法避免、无法控制、无法克服的意外事件(如战争、疫情、政府拆迁等行为)或自然灾害(如地震、海啸、水灾等)，发生致使合同无法继续履行，甲方可单方终止本合同。但乙方仍须缴清截止合同单方终止之日的一切租金及其他有关费用。

6、若由于乙方违约导致本合同提前终止的，乙方除必须向甲方支付其实际使用该承租房间期间根据本合同应付的一切款项外，乙方交纳的租金甲方不予返还，乙方还应向甲方支付相当于该房屋三个月租金的赔偿金。

7、本合同提前终止或有效期届满，乙方应于提前终止之日或租赁期限届满之日迁离在甲方注册的经营地址。乙方逾期不迁离或不返还租赁场地的，应向甲方双倍支付租金，但甲方有权书面通知乙方其不接受双倍租金，并有权收回租赁场地，强行将租赁场地内的物品搬离租赁场地，且不负保管的责任，由此造成的一切后果和损失由乙方承担。

8、因政府拆迁、征用已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。所有拆迁的权利义务归甲方享有，与乙方无关。甲方与乙方据实结算租赁费用，未发生的租金及相关费用，甲方退还给乙方，乙方在规定的时间内腾空该租赁房屋。

9、遇到国家政策需要终止合同的，甲方只需提供给乙方相关证明文件；乙方经营项目不符合当地政府规划及要求，当地政府要求合同终止的；以上两种情况终止合同的，甲方无须承担违约责任，乙方应在甲方规定的时限内腾退该租赁房屋。

10、根据甲方规划，甲方正在对该租赁房屋及所属院落进行转型升级



项目的立项工作，当甲方该项目的立项材料被政府相关部门接收进入审批阶段时，甲方有权单方终止该合同，并书面通知乙方，乙方自接到甲方书面通知之日起一个月内腾空该租赁房屋，甲方不承担任何违约责任。租金及物业费计算至甲方要求腾空之日，乙方已缴纳但未发生的租金及物业费，甲方将在腾空后七日内退还给乙方（不含利息）。如乙方未按照上述约定的规定期限内腾空所租赁的房屋及其乙方所属的附属物，视为乙方自愿放弃该租赁物内的所有资产，且甲方可采取任何措施收回房屋，给甲方造成的各项损失由乙方承担。

第九条 违约责任

1、甲方有迟延交付房屋的，应按本合同总租金的 20%向乙方支付违约金；乙方不按约定支付租金，以及乙方未按约定时间返还房屋或者有第六条约定的情形之一的，应向甲方支付房屋使用费，并按本合同总租金的 20%另向甲方支付违约金，甲方并可要求乙方将房屋恢复原状或赔偿相应损失。

2、非因甲方原因，导致租赁房屋及其附属设施损害，或造成甲乙双方任何一方或其他第三方人身、财产损害的，乙方应按本合同总租金的 20%另向甲方支付违约金，并由乙方就全部损失承担赔偿责任，包括但不限于医药费、护理费、误工费、律师费、诉讼费、差旅费。上述损害因第三方原因产生的，乙方向甲方承担责任后，与第三方另行协商解决。

3、乙方有违法、违规行为，经甲方提出后未在合理期限内改正，或因违法、违规受到行政处罚、刑事处罚的，甲方有权解除合同，并要求乙方按本合同总租金的 20%另向甲方支付违约金。因此造成甲方损失的，乙方就一切损失承担赔偿责任。

第十条 争议的解决方式

本合同在履行期间，如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可向房屋所在地人民法院起诉。法律文书的送达地址及联系方式是合同当事人条款约定的内容或本合同附件所约定的内容。以上地址如有变动，应在三日内以书面表形式通知对方，否则由变动方承担不利的法律后果。甲乙双方邮寄的所有通知、函、法律文件等，均能收到（不可抗力或者邮寄本身原因除外），若一方拒收或者文件因地址有误被退回，即视为成功送达，双方对此充分知悉。

第十一条 合同的生效及其他

1、双方法定代表人或其授权代表签署合同并盖章（公章或合同专用章）后，在甲方确认收到乙方应支付的首期租金费用后，本合同生效。

2、本合同未尽事宜，双方协商解决，可另签补充协议，与本合同具有

多 同



同样法律效力，补充协议与本合同约定不一致的，以补充协议为准。任何修改、变更须经双方书面确认后方可生效。

3、本合同一式陆份，甲方叁份，乙方贰份，物业管理公司（即：北京铜牛鸿达文化发展有限公司）壹份，具有同等法律效力。

4、其他：如本合同须相关管理单位备案，由甲方负责提供。

第十二条 保密条款及其他

1、甲乙双方应对合同的内容、因履行本合同或在本合同期间收到的与本合同相关的信息及内容保守秘密（简称“保密资料”）本合同不得向任何第三方披露。

2、甲乙双方对本合同负有保密义务，违反约定将保密信息披露给第三方，将承担守约方损失负赔偿责任，赔偿金按本合同总租金的 200%另向守约方支付。违约金不足以弥补守约方损失的，违约方应以全部损失为限承担违约责任及赔偿责任，包括但不限于经济损失、成本支出、律师费、诉讼费、差旅费等。

3、房屋交付：甲方按房屋现状交付乙方

双方声明，其均已仔细阅读过本合同，完全了解本合同内容，并自愿签署本合同。

附件 1：乙方营业执照复印件

附件 2：安全生产管理协议书

（以下无正文）

出租方（盖章）：北京铜牛集团有限公司
法定代表人或授权代表：

日期：2025年2月28日

承租方（盖章）：北京铜牛科英针织技术开发有限公司
法定代表人或授权代表：

日期：2025年2月28日



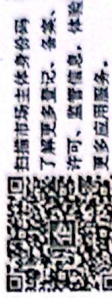


营业执照

(副本)(1-1)

统一社会信用代码

91110105801750282F



名称 北京朝牛科英针织技术开发有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 杨宏伟

经营范围 针织方面的技术开发、技术咨询；销售针织品、日用杂货、五金交电（不含电动自行车）、机械设备、化工产品（不含危险化学品）、建筑材料、仪器仪表；维修仪器仪表；租赁建筑工程机械、建筑工程设备。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 200万元

成立日期 2001年04月25日

住所 北京市通州区张家湾镇中街13号



登记机关

2024年11月28日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

14 月



附件 2:

安全生产管理协议书

为严格落实和执行国家有关安全生产的法律法规，严格执行劳动保护，强化外租过程中的安全管理，落实安全生产责任制，明确合同双方权利和义务，经甲乙双方平等协商、意见一致，自愿签订如下安全生产协议：

甲方：北京铜牛集团有限公司
地址：北京市朝阳区金台里甲 9 号
甲方项目负责人：赵岩

乙方：北京铜牛科英针织技术开发有限公司
地址：北京市通州区张家湾镇中街村 3 幢一层
乙方项目负责人：杨宏伟

第一条 项目外租基本信息

外租区域：北京市通州区张家湾镇牛堡屯中街村 768 号（北京铜牛集团有限公司时尚科技园南办公楼、北办公楼一层西侧库房）

项目期限：2025 年 3 月 1 日至 2026 年 2 月 28 日

第二条 甲方的安全生产权利与义务

（一）贯彻执行国家相关安全生产法律法规要求，甲方要对乙方的安全生产工作统一协调、管理，细化外租准入条件、管理职责和检查重点，对乙方的人员和作业行为进行评估考核，做到安全责任不随外租而外担，切实履行安全管理职责。

（二）甲方负责对乙方安全生产工作进行统一协调和管理，严格履行安全生产管理职责，督查检查乙方落实安全生产管理责任，保证安全责任不随外租而外担，切实履行安全管理职责。

（三）甲方严格审查乙方资质条件，包括但不限于信用记录、安全生产条件、特种作业人员资格等，并对相关资料进行存档。甲方不得将生产经营项目、场所、设备出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或个人。

（四）编制与本企业实际符合且相适应的各项应急预案，制定生产安全事故应急救援预案，组织或督促乙方开展应急培训，并定期开展应急演练



练，持续提升从业人员的应急处置能力；将纳入本单位的应急处置体系，乙方发生突发事件的紧急情况下，协助、配合乙方开展应急处置责任和措施，提供必要的应急资源支持；在甲方发生突发事件的紧急情况下，应将情况和采取的应急措施及时通告乙方。

（五）甲方对乙方定期开展安全检查，发现和制止违章行为，并做好检查记录。发现有安全隐患的，督促乙方采取措施及时消除。安全隐患不能及时消除或者排除过程中无法确保安全的，应当采取措施暂停作业或停止场所、设施设备使用。乙方拒不执行的，及时报告属地政府或行业主管部门。

（六）加强高风险作业管控工作。甲方的出租场所涉及动火、吊装、临时用电、挖掘、有限空间作业、高处作业和建设工程拆除等作业的，甲方应督促乙方对危险作业进行作业审批（乙方自行做好作业票审批，并报甲方备案），制定作业方案，落实安全防范措施，并加强现场安全管理。

（七）甲方应保障出租场所符合国家有关规划、建设和消防安全等规定，具备相应的安全生产条件，符合安全标准；不将违法建（构）筑物或不具备安全生产条件的场所外租给乙方。

（八）甲方应保障出租场所内的消防、配电等设施设备安全可靠，依照职责范围进行日常检查，并根据国家或行业标准聘请有资质的专业机构进行保养维护，保障其正常运转。

（九）甲方应对入场的乙方人员进行安全教育培训，开展安全生产、消防安全等方面的法律法规宣传。

（十）其他属于甲方在出租项目中的安全生产管理的权利和义务。

第三条 乙方的安全生产权利与义务

（一）贯彻执行国家相关安全生产法律法规要求，建立全员安全生产责任制，按规定设置安全生产管理机构或配备专（兼）安全生产管理人员，加强安全投入，结合实际制定本单位的安全生产规章制度、岗位操作规程。

（二）乙方应向甲方提供真实有效的企业资质、特种作业人员操作资格、入场设施设备检验检测资料等相关材料。

（三）乙方保障承租场所建（构）筑物主体结构安全稳定；不得改变场所建筑的主体、承重结构；不得擅自变更规划许可确定的场所使用功能，不得将生产车间、仓库和员工宿舍设置在同一建筑物内。

（四）乙方应杜绝场所出现占用堵塞安全出口和疏散通道，埋压、团占、遮挡消火栓；将车间、仓库和宿舍设置在同一建筑物内的“三合一”“多合一”和违规存放易燃易爆物品、危险化学品、放射性物品等危险物品的



现象。

(五) 乙方进行动火、吊装、临时用电、挖掘、有限空间作业、高处作业和建设工程拆除等作业的，应制定作业方案并进行审批，开展技术交底，配备劳动防护用品、安全警示标志和应急救援设备；特种作业人员持真实有效、符合操作类别的特种作业操作证件上岗作业，作业过程安排专门人员进行现场管理，确保人员遵守操作规程并落实安全防范措施。

(六) 乙方应加强现场作业人员安全教育，重点对安全生产法律法规、安全操作规程、安全风险辨识、事故案例 等开展教育培训，使从业人员具备与其作业内容相适应的安全生产知识。

(七) 乙方对服务人员进行各种安全知识、卫生知识、职业道德进行教育，做到举止文明、行为规范、礼貌待人，杜绝班前喝酒、寻衅闹事。

(八) 乙方应加强风险辨识和管控，督促从业人员遵守安全操作规程；向作业人员告知作业现场和工作岗位存在的危险因素、防范措施以及事故应急措施。在现场配备作业设施设备和劳动防护用品。

(九) 应制定应急预案或现场处置方案，明确事故应急处置的流程、责任、措施及注意事项，定期开展应急培训和演练，保障应急设备完好；督促从业人员掌握火灾、触电、中毒窒息、高处坠落、机械伤害等基本应急处置知识和能力。

(十) 在乙方发生突发事件的紧急情况下，应规范进行现场应急处置并及时报告，严防有限空间、危险物品泄漏等盲目施救，造成群死群伤事故，并将情况和采取的应急措施报警并及时通告甲方，对突发事件给甲方造成的损失，按照损失实际金额予以赔偿。

(十一) 配合甲方开展现场安全检查，纠正违章行为，积极响应甲方提出的安全管理建议，按要求妥善落实安全生产隐患整改，实现隐患“治理责任、措施、资金、期限和应急预案”五落实。

(十二) 乙方要服从甲方关于安全管理的指挥，严格执行甲方制定的各项有关安全生产的规章制度，同时有权拒绝甲方的违章指挥或其他不符合规范标准的行为。

(十三) 乙方应接受甲方的指导、监督、检查、教育和相关的安全、文明活动的部署，参加甲方组织的安全生产会，向甲方通告安全工作情况，落实执行相关安全工作。

第四条 违约责任

1、双方要全面履行各自的职责，如果出现违约，依照谁违约、谁负责的原则处理；因违约造成后果的，由违约方承担损失。



2、双方应全面履行各自的主体责任，在履约期间由于各自主体责任未落实，导致生产安全事故发生的，依照国家法律法规执行。

第五条 事故报告、处理与责任

乙方服务区域内如发生安全事故、紧急事件应当立即报告甲方，按规定配合相关部门以及甲方组织的调查、处理和上报工作，因乙方瞒报、迟报、漏报造成的人身财产损失，由乙方承担责任。

第六条 争议

当双方发生争议时，双方协商调解，若达不成一致意见，双方同意按照合同纠纷处理方式解决；解决争议支出的所有费用由败诉方承担。

第七条 本协议在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）后生效。在安全管理方面本协议与双方签订的其他协议不一致的，以本协议为准。

第八条 本协议一式陆份，甲方叁份，乙方贰份，物业管理公司（即：北京铜牛鸿达文化发展有限公司）壹份，具有同等效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人
或授权代表（签字）

签订日期：2025年2月28日

乙方（盖章）：

法定代表人
或授权代表（签字）

签订日期：2025年2月28日

