

房屋租赁合同

甲方（出租人）：京珠盛世服饰有限公司

统一社会信用代码：91110302786850495T

法定代表人：周玉燕

住所：北京经济技术开发区地盛北路 5 号 邮编：100176

电话：010-67855588 传真：010-87918882

E-Mail: jzssgroup@163.com

乙方（承租人）：北京京创曙光科技有限公司

统一社会信用代码：91110116596005418Y

法定代表人：郑光平

住所：北京市北京经济技术开发区地盛北路 5 号 4 幢 5 层 5031 室

邮编：100176

电话：15620259859 传真：010-*****

E-Mail: jcsg@allooo.com

鉴于：

1、甲方是按照中华人民共和国的法律规定，拥有北京经济技术开发区地盛北路 5 号的土地使用权及房屋所有权，有权按照法律法规的规定和自己的意愿，将以上房屋出租给他人使用并取得相应的收益。

2、乙方是按照中华人民共和国的法律规定，经国家市场监督管理总局注册登记且具有合法经营权的独立法人，按本合同项下的约定向甲方支付应缴的租金和费用后，有独立自主地在承租房屋内从事合法经营活动的权利。

现甲、乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，就乙方承租甲方房屋的有关事宜达成如下条款，以资共同遵守。

第一条 租赁房屋的基本情况

1.1 甲方同意按照本合同的约定向乙方出租，乙方同意按照本合同的约定向甲方承租位于北京经济技术开发区地盛北路 5 号 4 幢 3 层 305 室的房屋。

1.2 该房屋土地用途：工业，房屋性质：制样车间及研发楼。

1.3 签订本合同时，乙方已明确知悉租赁房屋的权属情况，并不持异议。

1.4 租赁房屋的建筑面积为 61.93 平方米。为避免发生争议，若租赁房屋的建筑面积与任何人士、组织或机构测量的建筑面积、租用面积或其它算法的面积有出入，双方同意不对租赁房屋的各种面积的算法进行比较，仍以本合同列明的租赁建筑面积为准。

第二条 租赁房屋的用途

2.1 乙方向甲方承诺，本合同项下租赁房屋将用于 办公及库房。

2.2 乙方进行经营活动必须遵守国家法律、法规、政府相关政策和甲方对租赁房屋及园区管理的有关规定。非经甲方书面同意，以及按规定须经政府有关部门履行审批手续尚未完全核准前，乙方不得擅自改变本合同约定的使用用途或从事与本合同约定的使用用途不一致的经营活动。

2.3 乙方在租赁房屋内外的所有布置，包括广告宣传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜、海报、橱窗和货架的陈列应符合甲方的要求和规定，且不得违反法律、法规及相关部门的管理规定。

2.4 非经甲方书面同意，乙方不得使用甲方的名称或其公开的任何标识。

第三条 租赁期限

3.1 房屋租赁期限自 2024 年 05 月 11 日起至 2026 年 05 月 10 日止，共计 2 年。

3.2 甲方给予乙方自 2024 年 04 月 11 日起至 2024 年 05 月 10 日止，共计 30 日的期限作为乙方租赁房屋的装修期，该期间用于租赁房屋的装修及搬迁。装修期内乙方无需支付租金，但乙方应交纳除租金外的本合同约定的与使用租赁房屋有关的其他费用，若本合同因乙方原因提前解除或终止的（包括双方协商解除本合同等情形），装修期作为乙方实际承租期限，其应按本合同约定的租金标准向甲方全额交纳装修期租金。

3.3 租赁期满，乙方如需继续租赁该房屋，同等条件下享有优先承租权，但乙方应在租赁期限届满前 3 个月向甲方提出续租的书面申请，经甲方同意后，甲、乙双方根据届时市场情况签订《房屋续租合同》或新的《房屋租赁合同》。若乙方未能在前述期限内向甲方提出书面续租要求并且双方在本合同期满前 1 个月

内未能签订《房屋续租合同》或新的《房屋租赁合同》，乙方的续租权将被视为放弃。在此情况下，甲方有权在本合同期届满后将本合同项下约定的租赁房屋出租给任何第三方。

3.4 甲方在本合同约定的承租期届满前 3 个月内，除非甲、乙双方已签订《房屋续租合同》或新的《房屋租赁合同》，否则在甲方提前 24 小时通知乙方后，甲方有权在不影响乙方的情况下带领有意承租租赁房屋的人员在乙方人员的陪同下进入租赁房屋观看。

第四条 租金、保证金、其他费用与支付方式

4.1 租金标准：

(1) 本合同的租赁房屋首年租金标准为：2.60 元/平方米/日；

(2) 本合同租金包括：房屋租赁费、物业服务费、空调制冷采暖费及相应的税费；

(3) 本合同租金以年为单位递增，每次在上一个年度租金标准的基础上递增 0%；

(4) 本合同租赁期内，房屋租金明细详见附件一：《房屋租金清单》。

4.2 甲、乙双方约定，本合同租金支付方式为：按每 3 个月为一期，先行支付。

其中，首期租金为人民币（大写壹万肆仟陆佰玖拾贰元捌角玖分，小写¥14692.89）。乙方应于本合同签订之日起 3 个工作日内支付给甲方，下一期租金应在租金到期日提前 15 日支付给甲方。

所述日期恰逢法定节假日的，则应相应提前。逾期支付的，每逾期一日，则乙方需按当期逾期支付租金总额的万分之五（0.5%）支付违约金。乙方支付租金的日期以甲方指定银行实际收款之日为准。

4.3 租赁保证金：甲、乙双方约定，本合同签订之日起 3 个工作日内，乙方应向甲方按首年月租金标准的 3 倍共计人民币（大写壹万肆仟陆佰玖拾贰元捌角玖分，小写¥14692.89）支付房屋租赁保证金，以确保乙方遵守在本合同项下其必须遵守的一切条款规定。

如果乙方违反本合同约定，导致本合同解除或终止的，甲方有权将租赁保证金作为违约金全额扣除，并不得用于抵扣乙方拖欠甲方的任何费用。在整个租赁

期内保证金由甲方保管，甲方无须向乙方支付保证金的利息，甲方收取租赁保证金后向乙方开具收款凭证。

4.4 在不影响本合同项下甲方其它权利的前提下，甲方须于本合同终止或解除后，且乙方同时满足以下全部条件后 10 个工作日内，将租赁保证金无息退还给乙方：

- (1) 乙方不存在违反本合同约定的任何违约行为；
- (2) 乙方按照本合同第八条的约定将租赁房屋返还甲方，并得到甲方确认；
- (3) 乙方结清本合同项下应付的所有款项；
- (4) 乙方出具对应金额的收款凭证。

4.5 其他费用说明：租赁房屋所需的其他费用，包括水费、电费、燃气费、电话费、宽带费等费用，由乙方自行承担。上述相关项目乙方应先依照对应数额支付足额费用后使用，因乙方欠付相关费用导致租赁房屋无法正常使用的，甲方不承担任何责任。水费、电费由甲方代扣或代缴，甲方可开具相应发票。

4.6 本合同中所涉租金、保证金和其他费用均以人民币为报价及支付单位。乙方可以汇款、支票、现金或刷卡等方式支付至甲方指定账户，并全额承担汇款所发生的银行费用。具体收款信息如下：

开户名称：京珠盛世服饰有限公司

开 户 行：宁波银行北京望京支行营业部

银行账号：7706 0122 0001 56974

第五条 租赁房屋的交付

5.1 乙方缴清首期租金和保证金后，甲方应于 7 日内以书面或乙方可以收到的其他方式通知乙方，乙方应在收到甲方通知之日起 7 日内与甲方办理租赁房屋的交付手续，交付手续办理后视为甲方已履行将租赁房屋依约交付给乙方的义务。自交付日起，由于使用租赁房屋而产生的一切法律责任由乙方承担。乙方租赁房屋如需由甲方装修后交付的，或者交付日期或期限双方另有约定的，按约定执行。

5.2 若乙方在甲方通知之日起 7 日内仍未与甲方办理租赁房屋的交付手续，每逾期一日，乙方需按首期租金总额的万分之五（0.5%）向甲方支付违约金，装修期及起租日期不予顺延。逾期超过 15 日的，乙方除了应按照前述约定支付

违约金外，甲方有权单方面解除本合同，乙方已交付的租赁保证金不予退还，且甲方有权将租赁房屋另租他人。

5.3 若甲方未能按照本合同第 5.1 项约定的时间及方式通知乙方接收符合本合同约定条件的租赁房屋，则本合同约定的装修期及起租日期均相应顺延。并且每逾期交付一日，甲方需按首期租金的万分之五（0.5%）向乙方支付违约金。逾期超过 15 日的，乙方有权以书面形式通知甲方解除本合同，同时甲方需返还乙方已交纳的租赁保证金。

5.4 租赁房屋交付时，甲方应保证租赁房屋内处于腾空和清洁状态。甲、乙双方应对租赁房屋及现有装修、附属设备设施的正常运行状态进行确认并签署《房屋移交确认书》。

5.5 甲、乙双方委派代表对租赁房屋进行交接，需约定的有关事宜，由甲、乙双方分别于交付日在《房屋移交确认书》上加以记录。甲、乙双方同意以本合同约定的《房屋移交确认书》和其他交接记录（如有）为甲方向乙方交付租赁房屋和本合同终止或提前解除时乙方向甲方返还租赁房屋之验收依据。

第六条 租赁房屋的维修保养

6.1 甲方负责租赁房屋建筑、结构及附属设备设施的日常维修保养，乙方应予以配合。乙方自行改造或装修后的房屋及设备设施需自费维修，甲方不承担任何责任。

6.2 上述维修保养过程中，若由于一方（包括其雇员、访客及授权人士）的过失或过错行为对租赁房屋造成损坏，则由过失方承担有关的维修费用及赔偿费用。

6.3 租赁房屋区域内乙方自行进行装修及改造的设备设施需按国家规定及甲方园区要求按时定期检测及维修保养，上述工作由乙方自行进行并承担费用；检测合格证明文件需定期交甲方进行备案。乙方须保持上述装修及其设备设施处于良好运行状况，并须承担因未检测、失修或损毁等原因造成的人身伤害或财产损失的赔偿责任。

6.4 乙方应保持租赁房屋正常使用状态。即使乙方按本合同的规定取得甲方事先书面同意，乙方仍须保持该房屋及其内部（除自然损耗外）的可租用及正常使用状态。甲方如发现租赁房屋的任何部分存在损坏（除自然损耗外）时，应

向乙方发出书面通知。在甲方书面通知发出后的 7 日内（在特殊情况下，双方可协商另一时限），乙方应完成上述修缮。如乙方在规定期限内没有进行该项工作，甲方有权在提前 24 小时通知乙方后自行进行修缮和维护工作，乙方应予以配合，由此发生的费用由乙方承担。

6.5 租赁房屋区域内的中央空调设备及其它机电设备装置，乙方应合理使用及调节该等设备装置，甲方负责对该设备装置提供定期的及乙方合理要求的维修服务。但因乙方使用不当或疏忽所造成的损坏，维修费用由乙方承担。

6.6 因乙方过错造成对租赁房屋的门窗或玻璃损坏、毁坏的，乙方必须向甲方支付因甲方更换该租赁房屋所有破损的窗户和玻璃而产生的所有费用或者经甲方事先同意由乙方自行负责修复至原状，并由甲方验收认可。

6.7 租赁期间，因任何一方原因导致租赁房屋失修、失火、漏水或者电器故障等事故，并造成双方或第三方损失的，应当由过错方承担全部赔偿责任。

6.8 甲方有权在发出通知 24 小时后且乙方未立刻清理的情形下，以甲方认为妥当的方法，清理及处置乙方留下或未处理好的包装箱、纸盒、垃圾或其它任何种类或性质的障碍物。甲方并不因此向乙方或第三人承担任何责任。乙方须向甲方支付因其执行本条规定而发生的所有费用。

6.9 乙方须自费更换租赁房屋内损毁的照明光源或其他易耗设备，或由甲方代为更换，但乙方须向甲方支付该费用。

6.10 甲方保证租赁房屋及其设施设备处于正常的可使用和安全的状态。甲方对租赁房屋进行检查、养护，应提前 24 小时通知乙方（紧急情况除外）。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应尽量减少对乙方使用租赁房屋的影响。

6.11 遇到紧急情况时，若在办公或营业时间内，甲方由乙方人员陪同进入租赁房屋，但在非办公或营业时间内且无法联络到乙方的情况下，甲方或其授权的代表可进入租赁房屋进行抢修，甲方应尽力保证乙方财产的安全，但因必要措施或其他客观不可规避的原因造成乙方的财产损失，甲方无须承担任何赔偿责任。

6.12 乙方在发生以下情形时，应立即通知甲方，甲、乙双方按本合同约定的维修责任及时进行修复及应对，如因乙方未及时通知而致使损失扩大的，该损失扩大部分相应责任由乙方承担：

- (1) 任何第三人在租赁房屋受伤的；
- (2) 租赁房屋发生火警或其他意外的；
- (3) 租赁房屋的水管、煤气管道、电线、装置等设备设施出现损坏、破裂或缺陷的；
- (4) 租赁房屋遭受到其他严重损毁的。

6.13 乙方在承租期内对租赁房屋进行的任何装修工程，其设计与图纸必须取得甲方的事先书面同意。乙方在征得所有必要的政府部门的书面同意和批准后方可进行施工，有关报批费用由乙方自行承担。

6.14 在承租期内，若乙方自行装修该房屋的，政府主管部门对租赁房屋的装修、改造（包括消防设备、安全系统等）提出书面整改要求的，乙方均须按政府主管部门的要求进行整改，且相应的整改费用由乙方自行承担；若甲方装修该房屋的，相应的整改及费用由甲方承担。

6.15 租赁房屋的所有附着物及其它改造成果，均应是租赁房屋的组成部分（乙方自行安装的设备设施除外），亦应视为是甲方的财产。除非与甲方达成书面协议，乙方不得将其移除。经书面达成协议的，甲方可移除某些自有的附着物，并可允许乙方安装其附着物，乙方同意就其作为或不作为所引起的甲方附着物的损失、费用、支出和损害，向甲方做出补偿。由乙方自费安装的任何附着物或其改造，只要不是甲方要求进行的，均可由乙方在本合同承租期满前从租赁房屋中移除，而且在甲方提出要求时，必须移除。乙方应支付移除的费用以及因移除而需进行的修缮租赁房屋的费用。

第七条 租赁房屋的转让和转租

7.1 甲方有权将本合同项下租赁房屋转让给第三方，但甲方承诺将以租赁房屋的新所有者接受本合同条款作为租赁房屋转让的先决条件。

7.2 本合同期内，甲方不得就租赁房屋与任何第三方单独签订租赁合同或协议。

7.3 本合同期内，乙方不得将租赁房屋转租给任何第三方，除非得到甲方的书面同意。

第八条 租赁房屋的返还

8.1 乙方应在本合同租赁期届满前 7 日内，将租赁房屋及其设施设备恢复至

交付使用时的原貌（经双方同意保留的内部装修、装饰或附属物除外），结清其应当承担的一切费用，并应经甲方验收认可。同时将有关锁匙交还甲方。若返还时不符合本合同要求的，甲方可代为修缮，但所需的费用由乙方承担。

8.2 若乙方未按约定的时间将租赁房屋返还甲方，则乙方应赔偿甲方因此而遭受的一切损失。续占时间超过 30 日的，甲方有权即时封闭租赁房屋，且甲方有权处理乙方遗留的物品，乙方或任何第三人不得提出异议或追讨。同时每逾期一日，乙方须按照当年日租金总额标准的 3 倍向甲方交纳房屋租金以及其他费用，直至乙方按合同约定返还租赁房屋或甲方清理完毕租赁房屋时止。

8.3 租赁期满或提前终止时，乙方将租赁房屋交还给甲方后，如租赁房屋内乙方遗留下任何装饰、家具、装备、物件或其他任何物品，均视为乙方放弃前述物品，甲方有权处理前述物品。乙方或任何第三人不得提出异议及追讨。因清除、处理前述物品所产生的所有费用由乙方承担。

8.4 乙方交还租赁房屋时，不得以任何理由向甲方提出补偿因装修而支出的各种费用，不得要求甲方收购租赁房屋内的装修和乙方自己增附的各种设备设施，亦不得要求甲方支付搬运费、撤离费或拆除费等费用。

第九条 保险

9.1 租赁房屋建筑物本身的财产保险由甲方负责投保，乙方在租赁房屋内属于乙方所有的机器、设备设施、产品等财产的意外保险由乙方根据自身的需要或情况自行负责投保。如一方未按规定进行投保，产生的相关责任和损失自行承担。

第十条 甲、乙双方权利和义务

10.1 甲方的权利和义务

- (1) 甲方保证租赁房屋的质量、安全状况均符合国家及北京市的有关规定；
- (2) 甲方应按本合同的约定按时提供租赁房屋给乙方使用，乙方需办理相关证照的，甲方予以协助办理；
- (3) 在本合同期内，甲方应承担根据法律、法规应由甲方承担的各种税费；
- (4) 甲方可依据改善租赁房屋管理的实际需要，制定、修改、取消有关租赁房屋的管理规则及其它必要的规章制度，但甲方须在新规则执行前不少于 10 日书面通知乙方，且新规则不应对乙方使用租赁房屋产生负面影响或增加乙方的费用支出；

（5）甲方有权在不影响乙方正常经营办公的情况下派工作人员进入租赁房屋进行有关检查和维修；

（6）本合同期内，甲方负责保证租赁房屋及园区的相关设施、设备等处于正常运行状态，乙方自行装修改造部分及增加的设施、设备等除外；

（7）在本合同期内，甲方有权向任何第三方转让租赁房屋（或其任何部分），转让租赁房屋时，甲方须以书面形式，保证要求购买方不能撤销及更改本合同的履行；

（8）在本合同期内，如甲方抵押、转让租赁房屋，该项抵押、转让应以不影响乙方使用为前提。如因该项抵押、转让影响乙方的正常经营，甲方应赔偿乙方的实际损失；

（9）甲方接受乙方的租金和其它费用，不得视为甲方放弃向乙方追究因其违反本合同约定而产生的任何责任的权力；

（10）甲方一次或多次追究乙方在本合同项下的违约责任，不得构成甲方放弃追究乙方任何持续、将来的违约责任的依据，甲方做出或没有做出任何事项均不得构成甲方对乙方违约责任放弃追究，除非甲方明确以书面形式表示放弃对乙方违约责任的追究。

10.2 乙方的权利和义务

（1）乙方在按照本合同规定交纳租金及遵守和履行本合同其他约定的前提下，有权使用租赁房屋及其配套的设备设施，且不受甲方干预或干扰；

（2）乙方有权要求甲方按照本合同的约定提供和保证本合同期内租赁房屋的正常使用；

（3）乙方应遵守甲方关于园区管理的规章制度，并促使其雇员、顾客、访客遵守及履行本合同项下应由乙方遵守或履行的全部条款。因上述人士违反本合同的行为给甲方或第三人造成的损失，由乙方负责赔偿；

（4）乙方同意按照已安装的分表计量，向甲方缴清一切与租赁房屋有关的设备设施使用费用及其他费用，同时须按时支付其应承担的一切税费；

（5）乙方在租赁房屋进行的经营或一切其他行为，须遵守相应的法律、法规。在租赁房屋区域开展的经营业务，乙方应向政府有关部门取得必要的执照、批准或许可（如有规定），同时乙方应保证上述证照在本合同期内完全有效。若

因乙方的违法行为，而给甲方或第三人造成经济损失，乙方应承担赔偿责任。若甲方在名誉等方面因乙方的违法行为受到影响，则甲方有权保留对其在名誉等方面所受损失向乙方追索的权利；

（6）乙方有责任确保租赁房屋的自行装修部分符合消防、环保、建筑规范或其他有关法律法规的要求，乙方进行的房屋装修行为应自行取得相关主管部门的审批或批准；

（7）乙方不得在该房屋的地面上放置超过设计荷载的物品；不得在租赁房屋内存放易燃易爆危险品及发出强烈气味的物品，不得在租赁房屋内制造或渗漏任何具有强烈异味或对环境造成污染的气体或其它物品。若乙方确需存放上述物品，需事先征得甲方书面同意，并办理相关政府审批手续，并对由此产生的一切不良事项承担责任；

（8）乙方在使用租赁房屋的过程中出现的任何噪音如影响周边其他租户的，则应立即积极配合整改并承担相应的费用；

（9）乙方不得在租赁房屋进行任何非法或不道德的活动或宗教活动；

（10）乙方不得擅自占用或损害园区内的物业共用部分、移动园区物业公用设施设备，不得在园区内违章搭建或在非指定位置倾倒或抛弃垃圾、杂物；

（11）乙方应遵守国家有关消防安全规定，若因违反规定而发生的一切意外，乙方需承担所有责任和赔偿甲方因此而产生的一切损失；

（12）乙方的代理人、雇员、经乙方许可使用租赁房屋的任何人的行为均被视为乙方本身的行为，由乙方对其行为承担全部责任；

（13）乙方在租赁期间产生的意外、诉讼等一切行为及行为后果，全部由乙方自行负责。因有关事件令甲方产生的经济损失，乙方须向甲方赔偿；

（14）乙方如需在租赁房屋外墙或外侧展示、树立广告、招牌等凸出物的，须与甲方进行协商，经甲方书面同意后方可进行；

（15）乙方自行负责租赁房屋区域内其财产的安全。

第十一条 解除本合同的条件及违约责任

11.1 甲、乙双方同意在本合同期内，双方可协商解除本合同。

11.2 租赁期间，有下列情形之一的，本合同终止：

（1）非甲、乙双方或其雇员的原因而导致租赁房屋损毁、灭失或者被鉴定

为危房的；

（2）因不可抗力致使租赁房屋及其附属设施遭到严重损坏无法继续正常使用的。双方在此确认前述的不可抗力是指包括地震、台风、水灾和其他自然灾害；战争或战争威胁、暴动和类似的军事行动、封锁、恐怖活动、民间骚动以及非本合同双方员工的罢工和其他工人运动、能源短缺或政府的禁运令、禁止令。

11.3 甲、乙双方应谨慎行使和履行本合同中约定的权利和义务，任何一方因未履行或未完全履行本合同中的权利、义务，而给对方造成损失的，应承担相应的赔偿责任。

11.4 甲方有权在下列情形发生后立即解除本合同，并要求乙方按照本合同约定承担全部违约及赔偿责任（包括但不限于乙方已交纳的保证金不予退还、补交装修期租金、支付逾期付款违约金、逾期返还租赁房屋期间的租金以及对甲方或第三人的赔偿等）：

（1）乙方擅自改变本合同约定的使用用途或从事与本合同约定的使用用途不一致的经营活动；

（2）乙方违反国家法律、法规、政府相关政策和甲方对租赁房屋及园区管理的有关规定。

（3）乙方设立的广告宣传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜、海报、橱窗和货架的陈列不符合甲方的要求和规定，且违反法律、法规及相关部门的管理规定。

（4）乙方未按照本合同约定的期限足额交纳首期租金和保证金，并逾期支付超过 3 日，或未按期足额交纳下一期租金及其它费用逾期支付超过 15 日的；

（5）乙方违反本合同中所约定的其他义务性条款，并在甲方发出书面通知后 15 日内未予纠正；

（6）乙方破产或进行清算程序，或第三方向法院申请对乙方进行清算且法院受理该申请的；

（7）乙方擅自中断、停止其业务经营或放弃承租租赁房屋的；

（8）乙方在未征得甲方同意下擅自转租租赁房屋的。

当发生上述情况时，本合同自甲方将解除合同通知书按本合同约定的方式送达乙方之日即行解除。本合同依本条解除时，乙方应按甲方规定的合理时限交还租赁房屋，如乙方不按甲方规定的时限内交还租赁房屋，甲方有权依本合同的规

定自行收回租赁房屋或任何部分。

11.5 如果乙方违反本合同的任何约定或条款，拖欠支付本合同规定的任何款项包括但不限于租金及其它费用等，在不影响甲方其它权利或补救的前提下，甲方有权以租赁保证金抵付任何欠款或甲方因乙方违约而根据本合同规定可以要求其承担的任何其它款项。在甲方以此方式使用该保证金的情形下，乙方应在 7 日内补足该保证金，且并不影响甲方要求乙方按本合同约定支付租金、其他费用、承担违约及赔偿责任的权利。乙方逾期补足保证金超过 15 日，甲方可单方解除合同，乙方除承担补足保证金责任外，还应按本合同约定承担相应责任。

11.6 甲方或乙方的原因造成租赁房屋结构损坏导致房屋无法继续使用的一方可书面通知另一方解除本合同，违反合同的一方，应向另一方支付当年月租金总额三倍的违约金；给对方造成损失的，支付的违约金不足以抵付一方损失的，还应赔偿与违约金的差额部分的损失。

11.7 除法律另有规定或本合同另有约定外，甲、乙任何一方均不得擅自终止本合同，否则应向另一方支付当年月租金总额三倍的违约金，并赔偿另一方因本合同提前终止而导致的直接经济损失。

11.8 若乙方违约的，甲方无论是否继续收取租金不影响甲方向乙方追究违约责任的权利。乙方未按本合同规定足额支付租金或其他费用，不影响甲方对这些租金及任何费用不足部分的追索权，亦不影响甲方按本合同及有关法律规定采取其他索赔措施的权利。

11.9 本合同期内，如租赁房屋被政府征收、征用的，本合同自政府征收、征用决定发布之日起解除，乙方应当按照本合同第八条的约定将租赁房屋返还甲方，并不得要求甲方支付任何补偿及其他一切费用（包括但不限于装修费、搬迁费、设备拆除费等）。

第十二条 法律适用及争议解决

12.1 本合同的订立、效力、解释、履行、争议的解决均受中国法律的管辖。

12.2 甲、乙双方因履行本合同而发生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决，如果协商不成的，由租赁房屋所在地的人民法院进行管辖。

第十三条 其他

13.1 签订本合同时，甲方需提供营业执照复印件，乙方需提供营业执照复

印件、法定代表人身份证复印件、或授权书及签署本合同的受托人身份证复印件等，所有复印件均需盖公章，自然人签署的须按指印。

13.2 签订本合同时，甲、乙双方须同时签订本合同所有附件等相关必要文件，并承诺遵守文件中的有关要求。

13.3 乙方如需对租赁房屋进行二次装修的，应向甲方物业服务管理部门领取相应的文件，并严格按此文件的要求填写提交有关表单和办理相关手续，并应与甲方签订《装修安全协议》、《装修管理承诺书》等相关文件。

13.4 租赁房屋若需要由甲方负责装修的，甲乙双方应当另行签订《基础装修交付协议》，该协议作为本合同的补充协议，与本合同具有同等法律效力，由于对租赁房屋装修而产生的维修与保养责任，双方按照本合同约定的方式处理。

第十四条 附则

14.1 本合同的部分条款根据法律规定成为无效或不能执行的，不影响本合同其他条款的有效性、合法性和可执行性，任何一方不得以此为理由拒绝履行本合同其他的条款。

14.2 凡有关本合同的通知、请求或其他通讯往来，需以中文书面形式进行，并采用邮寄、专人送达、传真、电子邮件或微信等任一方式传递至本合同之首所列双方地址或联系方式，致乙方的函件可传递至乙方租赁房屋（含张贴于乙方租赁房屋）。该书面信函以上述方式传递的接收成功时间，以寄出、签收、接收传真、电子邮件发送成功或微信发送成功等形式的在先之日为准，该日即视为对方已收到函件。如任何一方的名称、地址、法定代表人及联系方式发生变更时，该方必须在变更后的七日内以书面形式通知另一方，否则仍以本合同列明的地址及联系方式为准。

14.3 本合同未尽事宜，甲、乙双方可约定补充条款，或另行签订补充协议，补充条款及补充协议（如有）是本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

14.4 本合同附件包括《房屋租金清单》、《安全管理协议》、《房屋移交确认书》、《送达地址确认书》（如有）、《基础装修交付协议》（如有）等双方签订的与本合同有关的所有文件，附件与本合同具有同等法律效力。

14.5 双方在此确认本合同以上内容为双方经充分协商讨论后达成的一致的

意思表示，双方已完全理解并接受本合同内容，不存在胁迫、欺诈、重大误解、显失公平的情形。

14.6 本合同经甲、乙双方法定代表人或其授权代表签字盖章后生效，并于租赁期满或被提前终止时，且双方债务结算完毕之日起失效。

14.7 本合同正本一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

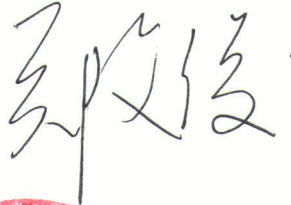
（本页为签字、盖章页）

甲方：京珠盛世服饰有限公司（盖章）



法定代表人（签字）：

或授权代表（签字）：



乙方：北京京创曙光科技有限公司（盖章）



法定代表人（签字）：



或授权代表（签字）：

签约日期：2024 年 03 月 20 日

附件一

《房屋租金清单》

租赁房屋 地址	面积	租赁期限	租金单价	租金合计
	(m²)		元/m²/日	元/年
4 幢 3 层 305 室	61.93	2024 年 05 月 11 日起	2.60	58771.57
		至 2025 年 05 月 10 日		
		2025 年 05 月 11 日起	2.60	58771.57
		至 2026 年 05 月 10 日		
合计	61.93	——	——	——