

房屋租赁合同

出租方（甲方）：北京阿尔味企业管理有限公司

通信地址：北京市丰台区百强大道10号楼6层2单元611-347

邮 编：100071 联系电话：15810020427

社会信用代码或有效证件号码：91110106MADLW7CT7H

承租方（乙方）：首都经济贸易大学

通讯地址：北京市丰台区花乡张家路口121号

邮 编：100070 联系电话：

社会信用代码或有效证件号码：121100004006894760

依据《中华人民共和国民法典》、《北京市房屋租赁管理若干规定》等国家法规政策和地方规章的有关规定，经甲、乙双方协商一致，订立本合同。

第一条 房屋租赁情况

1. 甲方将位于（楼栋编码：丰台区芳菲路60号院1号商业楼南侧三层、四层房间；北侧一层、二层房间）的房屋（以下简称租赁房屋）出租给乙方使用。在本合同期限内，乙方可使用的范围包括上述房屋和公寓中的公共部位。

2. 租赁形式：☐整租/☐部分出租/☒房间数量，租赁房屋共计212间（实际以房屋平面图为准），产权人或合法使用人为北京蓝天庆云物业管理有限公司；房地产权利证书或者证明其产权（使用权）的其他有效证件名称及号码：房产证附后。

3. 租赁房屋用途：学生公寓，未经甲方书面同意乙方不得将租赁房屋用于其他用途的。

4. 乙方租用租赁房屋的期限自 2025 年 8 月 26 日起至 2028 年 8 月 25 日止。承租期内甲方为乙方提供可用于实现本合同目的的承租场所，同时，甲方对租赁房屋的运行维修负责。

第二条 租赁房屋租金、计费标准及支付方式如下：

1. 房屋三年租金合计金额为¥ 53455005（含税），（大写：人民币伍仟叁佰肆拾伍万伍仟零伍元整）。

2. 首次支付租金时间为甲方交付房屋且乙方验收合格后 10 日内, 后续租金每半年支付一次。

3. 每次付款时先支付半年应付租金的 70%, 剩余 30% 依据半年内月考核结果 10 日内支付相应费用。(具体考核标准详见合同附件)

注: 租金包含税费、物业费、电梯维护维保费(如有电梯)、取暖费、维修费(包含水、电、气、暖、建筑物)、绿化费、化粪池清掏、空调维护维保费、垃圾分类及清运费、污水管道的维修和清掏费、设备设施检验检测费(供水、供电等)等。采购人仅另承担水电费、楼宇内及公共区域保洁费。

4. 租赁期间, 因乙方使用租赁房屋所产生的水电费, 由乙方承担。按实际抄表用度收取。

5. 甲方收取租金时, 应向乙方开具对应等额发票。

第三条 租赁房屋交付及使用

1. 甲方应于 2025 年 8 月 26 日前将租赁房屋交付乙方使用, 同时提供采购需求中提到的相关证明、验收等文件 (如未提交则视为未正式交付房屋)。如甲方迟于前款约定时间交付租赁房屋, 需按照违约条款支付违约金。

2. 交付租赁房屋时, 双方应就租赁房屋及其附属设施的当时状况、附属财产等有关情况进行确认, 并办理交接手续。

第四条 双方权利义务

(一) 甲方权利义务

1. 甲方应确保交付的租赁房屋及其附属设施的安全性符合有关法律、法规或规章的规定。因甲方房屋质量及附属设施问题造成安全事故的由甲方负责。

2. 甲方负责租赁房屋及相关设备设施的维修, 房屋内及公共区域的水管电线、设备设施、其他固定装置等在正常使用范围内出现的损坏由甲方负责维修并确保乙方报修 24 小时内修复至正常状态。

3. 在租赁期内, 因甲方不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成乙方或者第三方人身损害、财产损失的, 应当由甲方承担赔偿责任。

4. 对乙方正常使用租赁房屋, 甲方不得干扰或者妨碍。

5. 本合同有效期内, 甲方不得转让租赁房屋的部分或全部产权。

6. 甲方确保该房屋不存在抵押、出租、拍卖及其他权属纠纷。

7. 甲方租赁期内应配合乙方进行相关检查工作。

(二) 乙方权利义务

1. 乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施,并不得利用租赁房屋从事违法活动。
2. 乙方如改变租赁房屋的内部结构、装修或加装对租赁房屋结构有影响的设备,规模、范围、工艺、用料等方案均需事先征得甲方书面同意后方可施工。租赁期满后或因乙方责任导致退租的,依附于租赁房屋的装修归甲方所有。
3. 乙方在使用租赁房屋过程中,租赁房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时,乙方及时通知甲方维修。乙方无法通知甲方或甲方接到通知后未在上述约定的时间内履行维修义务的,乙方可代为维修,相关维修费用由甲方支付。
4. 租赁期间,乙方不得将租赁房屋全部或部分转租予第三方。

第五条 双方的违约责任

(一) 出现下列情形之一时,甲方可就因此造成的损失,向乙方请求损害赔偿,最高不得超过合同总价 10%:

1. 乙方无正当理由并经甲方催告后仍拖欠租金达 30 日以上;
2. 乙方利用租赁房屋进行非法活动,损害公共利益或者他人利益的;
3. 未经甲方同意,乙方擅自改变租赁房屋用途的;
4. 未经甲方同意及有关部门批准,乙方擅自将租赁房屋进行装修;
5. 乙方无正当理由单方要求提前解除(终止)合同的,乙方向甲方支付合同总价 10%的违约金。

(二) 出现下列情形之一时,甲方向乙方支付违约金,最高不得超过合同总价 10%:

1. 甲方未按合同约定时间交付房屋,甲方向乙方支付合同总价 10%的违约金;
2. 甲方提供租赁房屋的安全性不符合相关法律、法规或规章的规定,甲方向乙方支付合同总价 10%的违约金;
3. 因甲方房屋质量造成安全事故的,甲方承担相应赔偿责任;
4. 未经乙方同意,甲方对交付后的租赁房屋进行改建、扩建,甲方向乙方支付合同总价 10%的违约金;
5. 甲方无正当理由单方要求提前解除(终止)合同的,甲方向乙方支付合同总价 10%的违约金。

第六条 协议的变更、解除

1. 合同期内甲乙双方因自身原因决定提前退租的,需提前六个月以书面方式通知对方并取得书面同意后,方可解除合同。甲方提出提前解除合同的,除需要取得

乙方书面同意外，还需要满足以下前提条件：

- 1) 支付相当于两个月的租金的违约金；
- 2) 支付搬迁补偿款、具体数额另行协商确定。

2. 若乙方迟交或不交租金逾期达 60 日，经催告仍不支付的，甲方有权单方解除租赁合同，乙方应在租赁合同解除或者终止之日起 10 天内，无条件退出并将房屋交还甲方，乙方同时搬出所有属于乙方及实际使用人的家具物品等不动产，否则视为乙方及实际使用人放弃其所有权，并同意甲方可以单方面自行处理。甲方无需向乙方及实际使用人支付经济补偿。

3. 因地震、疫情等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用，使本合同无法履行，双方互不承担法律责任。

4. 甲、乙双方协商一致。

5. 本合同终止后，乙方应于 10 日内迁离并返还租赁房屋，并保证租赁房屋及附属设施的正常使用（属正常损耗的除外），同时结清应当由乙方承担的各项费用并办理有关移交手续。乙方返还房屋时，甲方不得以设备设施损坏等理由要求乙方赔偿。同时，甲方应当在收到乙方交接通知后及时配合办理交接手续，否则因此造成损失甲方自行承担。

6. 乙方对甲方考核，月综合评分为“不合格”（70 分以下〈含〉），乙方有权终止合同，并不承担违约责任。

第七条 争议解决

甲乙双方就本合同发生的纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可提请房屋租赁主管机关调解；调解不成的，可向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

第八条 其他

1. 联系信息

甲乙双方约定以下通信地址为双方通知或文件的送达地址：

甲方送达地址：丰台区芳菲路 60 号院 1 号楼

乙方送达地址：北京市丰台区花乡张家路口 121 号

如上述地址未能约定的，以双方当事人签署合同的通信地址作为送达地址。

送达地址未经书面变更通知，一直有效。一方给另一方的通知或文件按送达地址邮寄视为送达。

如按上述地址邮寄文件被邮政部门退回的，退回之日视为送达之日。

2. 账户信息

甲方收取租赁房屋租金帐户详情如下：

户 名：北京阿尔味企业管理有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司北京南中轴路支行

账 号：0200000909200332639

以上帐户若发生变更，甲方需提前 15 个工作日以书面形式通知乙方，否则因此造成的损失由甲方自行承担。

发票信息：

开户行：中国工商银行股份有限公司北京万年花城支行

户 名：首都经济贸易大学

账 号：0200244919200013407

3. 保密

1) 双方应当对租赁合同及本协议的内容、因履行合同或在租赁期间，收到的对方的商务、财务、技术、产品的信息、用户资料或其他标明保密的文件或信息的内容(简称“保密资料”)保守秘密，未经信息披露方书面事先同意，不得向本协议以外的任何第三方披露。资料接受方可仅为本协议目的向其确有知悉必要的雇员披露对方提供的保密资料，但同时须指示其雇员遵守本条规定的保密及不披露义务。双方应仅为本协议目的而复制和使用保密资料。

2) 除非得到另一方的书面许可，甲乙双方均不得将本合同中的内容及在本合同执行过程中获得的对方的商业信息向任何第三方泄露。

3) 本保密义务应在合同期满、解除或终止后仍然有效。

4) 如违反上述保密义务条款，非违反方有权向违反方追究因此造成的经济损失及法律责任。

5) 若守约方委托律师通过法律途径向违约方催讨租金、及水电费等费用，律师费等产生费用由违约方承担。

第九条 甲、乙双方可就本合同未尽事宜在补充协议中另行约定；补充协议之内容作为本合同的一部分，经双方签字盖章后与本合同具有同等效力。

第十条 本合同以中文文本为正本，本协议经双方盖章并经有权代表签字后生效。

第十一条 本合同一式 陆 份，甲方执 贰 份、乙方执 肆 份。

(以下无正文)

下列附件与合同履行过程中形成的与合同有关的文件均构成合同文件组成部分：

附件一：《房屋平面图》、《竣工图》或图片

附件二：采购需求

附件三：考核标准表

甲方（签章）：

法定代表人（盖章或签字）：

联系电话：15810020427

银行帐号：0200000909200332639

委托代理人（签字）：

日期：2025年5月26日



乙方（签章）：

法定代表人（盖章或签字）：

联系电话：

银行帐号：0200244919200013407

委托代理人（签字）：

日期：2025年5月26日



附件一：《房屋平面图》、《竣工图》或图片

附件二：采购需求

（详见招标文件采购需求）

附件三：考核标准表

序号	服务名称	单项 分值	优	良	中	差	单 项 得 分
1	垃圾分类及垃圾清运（厨余、其他垃圾、可回收垃圾）	10	10	7-9	4-6	1-3	
2	宿舍内设施设备维修维护	10	10	7-9	4-6	1-3	
3	公共区域设施设备维修维护	5	5	4	3	1-2	
4	人员值守服务	10	10	7-9	4-6	1-3	
5	人员态度服务	5	5	4	3	1-2	
6	绿化养护（含绿化垃圾清运）	10	10	7-9	4-6	1-3	
7	检验检测	5	5	4	3	1-2	
8	行政辅助服务保障	5	5	4	3	1-2	
9	其他物业服务	10	10	7-9	4-6	1-3	
10	学校满意度	10	10	7-9	4-6	1-3	
11	学生公寓满意度	10	10	7-9	4-6	1-3	
12	在住学生满意度	10	10	7-9	4-6	1-3	
13	民意测评，根据师生反映物业管理中存在的问题进行扣分。每出现一次问题扣1分；态度恶劣或拒不整改的，每出现一次问题扣3分；出现安全隐患且整改不力，每项或每次扣3分。						
14	出现重大事故或重大舆情，当月考核不合格。						
汇总得分							

综合评分达到“优”（90分以上＜含＞），全额支付月租金；

综合评分为“良”（90分以下，80分以上＜含＞），当月租金扣款2%；

综合评分为“合格”（80分以下，70分以上＜不含＞），当月租金扣款5%；

综合评分为“不合格”（70分以下＜含＞），当月租金扣减10%。乙方有权终止