

房屋租赁合同

出租人（甲方）：北京朗道商业管理有限公司

承租人（乙方）：首都医科大学附属北京积水潭医院

依据《中华人民共和国民法典》、《北京市住房租赁条例》等有关管理规定，甲、乙双方本着自愿、平等、公平、诚实信用的原则，经协商一致，就首都医科大学附属北京积水潭医院学生公寓租赁项目租赁住房有关事宜达成协议如下：

一、房屋基本情况

1. 甲方出租其位于 北京市昌平区三合庄西路 102 号院 1 号楼、B101 至 B152-1 至 5 层 101 内 5 层 301 的房屋及其设施（以下称“目标房产”），数量 105 套，总建筑面积 3364.45 平米，房源情况、租金明细详见附件 1，供乙方使用。

2. 甲方提供给乙方房屋现有装修及设施情况，由双方在合同附件 2《物业物品交接单》中具体说明。《物业物品交接单》经乙方查验实物签署确认意见后，作为乙方交还甲方房屋时的验收依据。

3. 房屋作为承租人【学生公寓】提供给承租人指定的乙方人员居住使用，由承租人自行为其员工分配房屋，承租人不得将其用于其他用途。承租人应当向出租人提供实际居住人的信息（附件 3），出租人根据信息与实际居住人签署《房屋使用协议》（附件 4），实际居住人在使用房屋期间应遵守各项安全、消防、治安规定，承租人对此承担连带责任。

4. 实际居住人发生变动的，承租人应提前告知出租人并提供变动后的实际居住人员信息，出租人与新居住人签署《房屋使用协议》。

5. 除出租人、承租人双方另有约定外，承租人不得在租赁期内将房屋部分或全部转租、转借，且不得用于违反法律法规强制性规定的其他用途。

二、租赁期限及交付

1. 房屋租赁期（以下简称“租赁期间”）自 2025 年 8 月 20 日（以下简称“租期开始日”）至 2026 年 8 月 19 日（以下简称“租期届满日”）。

2. 出租人、承租人同意：

承租人向出租人足额支付第一个半年度租金及押金后，出租人应于租期开始日前（含当日）将房屋交付给承租人，承租人与出租人办理房屋交接手续时应查验房屋状况，出租人向承租人移交房门钥匙、购电卡、燃气卡等相关物品，出租人及承租人确认无误后签署《物业物品交接单》（见附件2），交房时间以《物业物品交接单》上载明的时间为准。

出租人按照本合同的约定向承租人交付该房屋前，承租人应足额支付第一个半年度租金、押金和本合同约定的其它相关费用。承租人未按约定支付第一个半年度租金、押金或本合同约定的其它相关费用的，出租人可以相应顺延交付房屋，且不承担任何违约责任，但本合同规定的租赁期间不变。

如因承租人未支付第一个半年度租金、押金或本合同约定的其它相关费用，或由于承租人原因致使出租人未在租期开始日前（含当日）向承租人交付租赁房屋，则承租人仍应承担自本合同约定租期开始日起至实际交付日止的租金及其他费用。

租赁期满或合同解除当日，出租人有权收回房屋，承租人应当在租期届满日（或提前终止日）当日或之前按照出租人交房时的原状向出租人交还房屋及其附属物品、设施设备。双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气热等使用情况进行交验，承租人应当结清其应承担的费用，双方当事人应当在《物业物品交接单》（见附件2）中签字或盖章。

三、租金及押金

1. 租金标准

租金标准：人民币【400050】元/月，租金总计：人民币【4800600】元（大写：肆佰捌拾万零陆佰元）。

出租人、承租人一致同意并确认由承租人按租赁半年度向出租人支付租金，除首期租金外，承租人应于每个租赁半年度开始前【3】日内向出租人支付半年度租金。租金明细如附件1所示。

若租赁期限不满半年度或者租赁期限每满半年度后的剩余租赁期限不满半年度的，则应根据承租人在对应半年度内承租租赁房屋的实际天数以及本条约定的各房屋的月租金标准，据实结算对应半年度的租金。

双方当事人选择以下付款方式：

【银行汇款】

出租人账户名称：北京朗道商业管理有限公司

银行账号：11050137360000006410

开户行：中国建设银行股份有限公司北京铁道专业支行

2. 押金

承租人应向出租人支付房屋押金为目标房产全部房屋 1 个月的标准月租金（以下简称“押金”），即人民币 400050 元（大写：肆拾万零伍拾 元整），承租人应将押金随第一个半年度租金一并支付给出租人。

押金不作为承租人预付的租金或其他费用，仅作为承租人履行本合同约定义务的保证。押金除用于抵扣承租人应交而未交的租金、费用以及承租人应当承担的违约金、赔偿金外，剩余部分应在承租人交还房屋之日起 3 个工作日内无息返还承租人。租赁期限内，出租人有权从押金中扣除承租人应承担的费用（包括应付未付租金及相关费用、违约金、赔偿金等），并及时以电话、短信等方式通知承租人于规定期限内补足押金，承租人应自收到出租人书面通知后 30 日内将押金补足。

四、其他相关费用

租赁期限内涉及房屋使用的各项费用中，物业服务费、供暖费、网络费由出租人承担，水费（含自来水费、中水费）、电费、燃气费、电视收视费、电话费、法律法规规定由承租人承担的费用均由承租人指定的每套房屋实际居住人员均摊承担，承租人对本条居住人的缴费义务承担连带责任。

五、甲方权利义务

1. 出租人根据承租人提供的入住人员名单，协助承租人办理入住、退房等手续，并协助承租人开展日常巡查、定期检查和入户走访等日常监督管理工作。

2. 在租赁期限内，甲方不得无故收回房屋，应保证出租房屋及其附属设施使用安全，乙方应爱护并合理使用其所承租的房屋及其附属设施，如因甲方未及时维修房屋、水、电及设备设施，造成影响乙方使用或居住安全等一切责任及经济损失由甲方承担。

3. 出租人或出租人委托机构（包括但不限于物业管理公司等）应定期维护、维修房屋及其附属物品、设备设施，使其处于安全和适用的状态，但对于承租人装修和增设的其他设施设备出租人不承担维修义务。

4. 租赁期内，双方当事人应共同保障该房屋及其附属物品、设施设备处于适用和安全的状态。对于该房屋及其附属物品、设施设备因自然损耗或合理使用等非承租人原因而导致的损毁，承租人有权要求出租人或出租人委托机构及时到场，维修由出租人承担维修义务的房屋及其附属物品、设备设施。

5. 甲方应配合乙方对人员的统一管理动态调整房屋至同层，尽量满足集中管理的需求。

6. 甲方收到乙方书面调整房屋通知后，经甲乙双方友好协商优先配合乙方动态调整并签订补充协议，以满足乙方需求。

7. 甲方可将包括房屋在内的租赁住房项目所有者权益整体转移给第三方，而无需征得承租人的同意，承租人放弃优先购买权。在本合同有效期内，如甲方转移上述租赁住房所有者权益，承租人同意受让人作为行使及履行本合同项下出租人的全部权利及义务一方。

六、乙方义务

1. 乙方租住该房期间，应安全使用并爱护室内设施，不得改变房屋用途、结构、粉刷、钉钉子、贴挂钩等，不得在室内存放易燃易爆危险品，不得养宠物，不得将该房转租、转借、转让、转卖、抵押等。

2. 乙方如需调整房屋数量应提前 30 日书面通知甲方，并经双方友好协商后签订补充协议。

3. 乙方应配合甲方提示入住人员按时缴纳本合同第四条约定的由承租人指定的每套房屋实际居住人员均摊承担的费用。

七、合同变更及解除

（一）在租赁期限内，甲乙双方可基于下列情况变更或解除本合同：

1. 因甲方违反本合同的约定，且经乙方提出后的 10 天内，甲方未予以纠正的；

2. 因不可抗力的因素致使该房屋及其附属设施设备损坏，本合同不能继续履行的；

3. 出租人或出租人委托机构（包括但不限于物业管理公司等）应定期维护、维修房屋及其附属物品、设备设施，使其处于安全和适用的状态，但对于承租人装修和增设的其他设施设备出租人不承担维修义务。

4. 租赁期内，双方当事人应共同保障该房屋及其附属物品、设施设备处于适用和安全的状态。对于该房屋及其附属物品、设施设备因自然损耗或合理使用等非承租人原因而导致的损毁，承租人有权要求出租人或出租人委托机构及时到场，维修由出租人承担维修义务的房屋及其附属物品、设备设施。

5. 甲方应配合乙方对人员的统一管理动态调整房屋至同层，尽量满足集中管理的需求。

6. 甲方收到乙方书面调整房屋通知后，经甲乙双方友好协商优先配合乙方动态调整并签订补充协议，以满足乙方需求。

7. 甲方可将包括房屋在内的租赁住房项目所有者权益整体转移给第三方，而无需征得承租人的同意，承租人放弃优先购买权。在本合同有效期内，如甲方转移上述租赁住房所有者权益，承租人同意受让人作为行使及履行本合同项下出租人的全部权利及义务一方。

六、乙方义务

1. 乙方租住该房期间，应安全使用并爱护室内设施，不得改变房屋用途、结构、粉刷、钉钉子、贴挂钩等，不得在室内存放易燃易爆危险品，不得养宠物，不得将该房转租、转借、转让、转卖、抵押等。

2. 乙方如需调整房屋数量应提前 30 日书面通知甲方，并经双方友好协商后签订补充协议。

3. 乙方应配合甲方提示入住人员按时缴纳本合同第四条约定的由承租人指定的每套房屋实际居住人员均摊承担的费用。

七、合同变更及解除

（一）在租赁期限内，甲乙双方可基于下列情况变更或解除本合同：

1. 因甲方违反本合同的约定，且经乙方提出后的 10 天内，甲方未予以纠正的；

2. 因不可抗力的因素致使该房屋及其附属设施设备损坏，本合同不能继续履行的；

3. 如在租赁期间因政府不准甲方继续出租合同约定房产, 则本合同提前终止, 在此情况下, 甲方应提前 60 日以书面形式告知乙方, 甲方退还乙方提前支付的未到期的剩余房屋租金,

4. 经甲乙双方协商一致。

(二) 承租人出现下列情形之一的, 出租人有权单方解除合同、收回房屋, 并有权要求乙方向甲方支付 400050 元违约金:

1. 承租人累计 3 个月以上拖欠租金或累计 3 次逾期缴纳租金的;

2. 承租人逾期超过 3 个月仍未补足押金或收到缴纳违约金通知超过 3 个月仍未缴纳违约金的;

3. 擅自改变房屋使用性质、居住用途的;

4. 承租人擅自装修房屋、安装防盗门、窗户防护网、改变房屋结构和内部设施或添置对房屋结构有影响的设备设施, 拆改、损坏情节严重或拒绝恢复原状的;

5. 将租赁房屋转让、分租、转租、转借他人等, 擅自调换所承租的租赁住房;

6. 利用房屋从事经营活动的; 利用房屋从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

八、合同续约和提前退租

1. 租期届满日前 30 日, 双方协商续约事宜。租赁期满后, 双方未继续续租的, 本合同应在租赁期限届满之日自动终止, 同时承租人应按照本合同的约定向出租人退还房屋。

2. 乙方因客观情况变化部分房屋提前退租的, 应提前 60 日以书面形式通知甲方, 相关事宜由双方另行协商。乙方因乙方单方原因将全部房屋提前退租的, 应提前 30 天以书面形式通知甲方, 并应向甲方支付 400050 元违约金。甲方因甲方单方原因 (甲方将该房屋全部转让的情形除外) 要求解除本合同, 甲方应当提前 30 天以书面形式通知乙方, 并应向乙方支付 400050 元违约金。

九、违约责任

1. 甲乙双方应谨慎行使和履行在本合同中约定的权利、义务, 除本合同另有约定外, 任何一方因未履行或未完全履行其在本合同的权利、义务, 而给其他方造成损失的, 应负责赔偿。

2. 在租赁期限内,因甲方不及时履行合同约定的维修、养护责任,致使该房屋发生损坏,造成乙方财产损失或人身伤害的,甲方应向乙方支付违约金 400050 元/次,违约金不足以弥补乙方损失的,甲方应承担补足赔偿责任。

3. 若承租人逾期支付租金、押金或其他费用,出租人有权要求承租人补缴并按逾期支付金额每日万分之三的标准收取违约金。若承租人违反本合同约定,未能在租期届满日(或提前终止日)前或当日把租赁房屋及其附属物品、设配设施等恢复至出租人交付时的状态并交还出租人的,则每逾期一日,承租人应按照本合同约定的“标准月租金 $\div$ 30 $\times$ 2”的标准向出租人支付房屋占用费。

4. 出租人知晓承租人违约的事实而又接受租金、押金或其他费用时,并不表示出租人放弃追究承租人违约责任的权利,除非出租人明确以书面方式放弃行使前述权利。承租人缴付租金或其他款项如有不足额的情况,出租人接受该不足额的款项并不表示出租人同意减免,也不影响其追索不足部分的租金或欠款的权利以及按本合同和法律规定采取其他措施的权利。

十、其他条款

1. 本合同自甲、乙双方签字盖章之日起生效。

2. 本合同未尽事宜甲、乙双方可经过友好协商签订补充协议。

3. 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议,应经友好协商解决,如协商不成,可向房屋所在地的人民法院提起诉讼。违约方应当承担守约方为实现债权(权利)而支付的催收费、催告费、诉讼费(或仲裁费)、保全费、公告费、执行费、律师费、差旅费、邮递费、评估费及其它相关费用。诉讼期间,除诉讼事项外,双方均应继续履行本合同项下之义务。

4. 若因承租人的特殊原因,承租人不能按照本合同约定期限支付租金或押金的,承租人可在期限届满日前,书面告知出租人并与出租人就延期事宜进行协商,经出租人同意后,支付租金或押金的期限可以按照出租人同意的期限相应顺延;若因承租人的特殊原因,承租人不能按照本合同定期限向出租人交还房屋的,承租人可在期限届满日前,书面告知出租人并与出租人就延期事宜进行协商,经出租人同意后,交还房屋的期限可以按照出租人同意的期限相应顺延。

5. 本合一式肆份。甲方执贰份、乙方执贰份,具有同等法律效力。

(以下无正文)



甲方（盖章）

法定代表人（签字或盖章）



签订时间：2025年8月15日



乙方（盖章）

法定代表人（签字或盖章）



签订时间：2025年8月15日

附件 1：房源明细、租金明细表

附件 2：《物业物品交接单》

附件 3：实际居住人的信息

附件 4：《房屋使用协议》

首都医科大学附属北京积水潭医院
BEIJING JISHUITAN HOSPITAL, CAPITAL MEDICAL UNIVERSITY

附件 1

房源明细，租金明细表

房间号	面积 (平方米)	朝向	租金 (元/月)
1004	46.56	南	3810
1005	46.56	南	3810
2001	28.09	北	3810
2005	26.76	南	3810
2006	29.55	南	3810
2009	31.23	南	3810
2010	31.67	南	3810
2011	36.21	南	3810
2012	31.29	南	3810
2013	38.71	西	3810
2014	30.73	西	3810
2015	29.36	西	3810
2016	31.88	西	3810
2017	30.73	西	3810
2018	29.4	西	3810
2019	29.4	西	3810
2020	30.73	西	3810
2021	31.84	西	3810
2022	31.84	西	3810
2023	33.47	东	3810
2024	32.31	西	3810
2025	33	东	3810
2026	33	西	3810
2027	32.99	东	3810
2028	29.92	西	3810
2029	33.84	东	3810
2030	32.31	西	3810
2031	31.8	东	3810
2032	31.84	西	3810
2033	23.68	东	3810
2034	31.84	西	3810
2036	32.31	西	3810
2037	22.2	东	3810

2038	29.92	西	3810
2040	29.92	西	3810
2041	32.31	西	3810
2042	31.84	西	3810
2043	31.84	西	3810
2044	30.73	西	3810
2047	30.73	西	3810
2048	39.24	西	3810
2049	33.71	北	3810
2050	39.31	北	3810
2051	31.04	北	3810
2052	33.71	北	3810
2053	34.09	北	3810
2054	34.09	北	3810
2055	32.41	北	3810
2056	26.96	北	3810
2057	36.45	北	3810
2058	28.07	南	3810
2061	26.29	南	3810
3001	28.65	北	3810
3002	27.96	北	3810
3011	31.41	南	3810
3015	33.59	西	3810
3017	32.39	西	3810
3018	31.75	西	3810
3020	32.52	西	3810
3021	30.91	西	3810
3030	25.69	东	3810
3042	25.8	东	3810
3044	27.53	东	3810
3049	31.08	西	3810
3050	32.39	西	3810
3051	33.75	西	3810
3052	33.59	西	3810
3054	39.36	北	3810
3055	31.8	北	3810
3056	36.36	北	3810
3057	34.36	北	3810
3058	35.52	北	3810
3059	33.73	北	3810
3062	32.03	南	3810

3063	26.8	南	3810
3066	29.79	南	3810
4001	28.65	北	3810
4002	27.96	北	3810
4003	31.87	北	3810
4007	28.23	南	3810
4009	33.07	南	3810
4011	31.41	南	3810
4015	33.59	西	3810
4017	32.37	西	3810
4018	31.75	西	3810
4020	32.52	西	3810
4021	30.91	西	3810
4034	25.07	东	3810
4044	27.53	东	3810
4049	31.08	西	3810
4050	32.39	西	3810
4051	33.75	西	3810
4052	33.59	西	3810
4054	39.36	北	3810
4056	36.36	北	3810
4057	34.36	北	3810
4058	35.52	北	3810
4061	37.12	北	3810
4063	26.8	南	3810
5016	33.75	西	3810
5017	32.39	西	3810
5018	31.75	西	3810
5049	31.08	西	3810
5050	32.39	西	3810
5054	39.36	北	3810
共 105 间	3364.45		400050

附件 2

《物业物品交接单》

物品名称	数量	交付时状态	备注
书桌	105	完好	
衣柜	105	完好	
椅子	105	完好	
床 床垫	44	完好	
窗帘	105	完好	
灯具	105	完好	
地板	105	完好	
窗户	105	完好	
墙面	105	完好	
水龙头	210	完好	
橱柜	105	完好	
马桶	105	完好	
淋浴	105	完好	
淋浴软管	105	完好	
花洒混水阀	105	完好	
地漏	105	完好	

台盆下水管	105	完好	
门禁卡	420	完好	
热水器	105	完好	
洗衣机	105	完好	
晾衣杆	105	完好	
鞋柜	105	完好	
穿衣镜	105	完好	
床头柜	105	完好	

附件3

实际居住人信息

由教育处根据实际居住情况补充。

附件 4

房屋使用协议

【与实际居住人（乙方）签订】

一、乙方权利与责任

1. 甲方提供租赁服务的公寓只能用于居住，且最多同时居住【4】人。未经甲方许可，乙方将租住房间转租/转借他人的，由此导致的一切风险和法律责任均由乙方承担。

2. 乙方确保不将其租住房间用于其它任何用途；乙方不得将租住房间短租（日租/时租）他人，亦不得以旅馆、酒店、民宿、“客栈”等名义对外宣传或经营；一旦发生类似上述情况，甲方有权随时解除本协议并要求乙方立即搬离房间，乙方已经支付的所有费用不予退还（包括但不限于保证金、公寓租赁服务费等）。

3. 乙方入住前须及时向甲方报备同住人信息（包括但不限于同住人的姓名、身份证件、联系方式、同住双方关系等）并填写《同住人信息登记表》。甲方有权将乙方及其同住人信息提供、报备至公安、街道办等相关管理部门；若乙方本人或其同住人信息被证实为虚假信息的，甲方有权随时通报相关部门，由此导致的任何责任由乙方承担。

4. 如乙方同住人与乙方在甲方处报备的信息不符，甲方有权要求信息不符的居住人搬离，并单方解除本协议，乙方还应向甲方支付金额相当于【壹】个月公寓租赁服务费的违约金。

5. 乙方承诺，不会在公寓及公共区域进行“黄赌毒”及其他违法或有违社会公序良俗的行为，不存放易燃易爆等危险物品，并承担其租住房间的消防安全责任。甲方或第三方将进行安全监察，一旦发现上述行为，甲方有权立即解除本协议。

6. 乙方应当妥善保管甲方移交的房间钥匙、电子密码或门卡等相关物品，若因乙方原因导致进出公寓及房间的密码、门卡、指纹等权限被破解/修改/复制的，由此导致的一切风险和法律责任由乙方承担。

7. 未经甲方同意，乙方不得擅自将公寓内物品移出公寓，不得擅自更换、增减房间内外电器、家具等配套设施设备，不得改变公寓及租住房间之现状（包括但不限于其中的装修、配备、电线铺设及装饰等），不得对公寓及租住房间的任何结构、窗户、墙壁、天花板、梁或踢脚或任何其他部位做任何结构性改建或表面的改变。

二、公寓修缮与租住房间维修

1. 公寓主体结构、租住房间内及公共区域的水管电线、设备设施、其他固定装置等因质量问题或正常使用损耗出现损坏时，乙方应于发现此类损坏时即刻通知甲方或其授权代表。如遇房间维修，房间内的财物由乙方自行妥善保管。

2. 乙方入住租住房间后，因乙方未及时报修导致的水、电等能耗损失均由乙方自行承担。

3. 服务期限内，甲方对租住房间进行检查、维护、维修时，乙方须无条件予以配合。如因乙方怠于配合或拒绝配合，导致甲方无法及时检查、维护、维修的，由此产生的一切损失均由乙方承担。

三、赔付

4. 因乙方使用所造成的房屋本身的损坏及房间内设施设备的损坏、破损、缺失，乙方均需按入住时的状态进行修复，并承担全部维修及更换费用。

5. 乙方人为损坏、破坏公寓内物品、设施或造成物品、设施丢失的，应按照损坏或灭失的设施/物品原价进行赔偿，乙方未按甲方要求及时足额支付赔偿金的，甲方有权从合同保证金中扣除相应金额。

6. 若在甲方通知后的24小时内，乙方没有采取有效措施进行相应的维修或修复，则甲方可进入乙方租住房间自行维修或修复，并根据损坏部位的维修及折旧费用及由此引起的任何损失对乙方进行追偿，相关费用将在乙方账单中以体现，并与下一期费用一并支付。乙方拒不支付的，甲方有权追究乙方违约责任。

7. 乙方签署本协议前须仔细阅读并知悉《冠寓住户公约》及公寓各项管理规定，妥善保障自身及同住人的人身及财产安全，如发生人身或财产损失（如财产遗失/被盗、房屋/装修及配备毁损、人员伤亡等），除非甲方有过错，均应由加害方/致损方承担责任。

8. 乙方不得在本酒店式公寓内吸烟、酗酒、打闹、斗殴或羞辱他人，不得从事任何违法犯罪活动，如有发生，甲方有权立即解除本协议并追究行为人法律责任。乙方租住公寓期间与他人发生的任何纠纷或因自身原因导致的人身伤害（互殴、自杀、自残等）均与甲方无关，因此产生的一切法律责任和后果由乙方承担；乙方应赔偿由此造成的甲方或第三方损失。