



北方工业大学 公寓租赁

合 同 书

甲 方：北方工业大学

乙 方：北京首实创业公寓管理有限公司

签订时间：2025 年 09 月 01 日

签订地点：北京市石景山区





公寓租赁合同

甲方：北方工业大学

地址：北京市石景山区晋元庄路 5 号

统一社会信用代码：1211000040086596XB

联系人：白传栋

联系电话：13121450369

电子邮箱：cg@ncut.edu.cn

乙方：北京首实创业公寓管理有限公司

地址：北京市石景山区实兴大街 30 号院 17 号楼 4 层 15 号

统一社会信用代码：91110107MA7FCXJ267

联系人：王旭

联系电话：13656313678

电子邮箱：wangxu@vstartup.cn

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲、乙双方就甲方承租乙方房屋用于甲方学生宿舍租赁服务有关事务达成如下合同内容：

第一条 项目内容

1. 房屋地点：北京市石景山区古城东街 15 号院首实创业 37 度公寓。

2. 房间具体情况 349 间，具体明细为：8 号楼 149 间（含套间 11 间可住 6 人/间），9 号楼 200 间。

第二条 房屋租赁情况

租赁用途：**【居住】** 每个房间居住人数为 **【3】** 人，最多不超过 **【3】** 人（套间不超过 6 人）。

第三条 租赁期限

（一）房屋租赁期共三年，本合同租赁服务期为 2025 年 09 月 01 日至 2028 年 08 月 31 日；合同一年一签，乙方于 **【2025 年 09 月 01 日】** 前将房屋按约定条件交付给甲方。甲方对乙方提供宿舍进行验收（验收标准为数量正确，房屋质量、房屋设施（桌椅、床、水、电及网络设备等运行）良好。《房屋



交割清单》(见附件一)经甲乙双方交验签字盖章视为交付完成。甲乙双方在上年租赁期满 60 天前,签订第二年、第三年续租合同。

(二)租赁期满或合同解除后,乙方有权收回房屋,甲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。

甲方继续承租,应提前 60 日向乙方提出(☑ 书面/□口头)续租要求,征得同意后,甲乙双方重新签订书面公寓租赁合同。若乙方无正当理由拒绝续签,应赔偿甲方因此造成的搬迁、安置等直接损失

第四条 租金

(一)房屋租金单价为: 3198.00 元/月/间, 每年合计为人民币 壹仟叁佰叁拾玖万叁仟贰佰贰拾肆 元整(小写:¥ 13,393,224.00 元)(含税)。

乙方承诺:合同约定的租期届满,若甲方有意续租且同等条件下,甲方享有优先承租权。

(二)租金支付时间:租金按年支付,分别 2025 年 09 月 15 日, 2026 年 09 月 15 日, 2027 年 09 月 15 日, 乙方应于每年 9 月 1 日前向甲方出具合法有效的增值税专用发票,甲方于收到乙方出具的合法有效发票后十日内支付。

(三)乙方指定下列账户为房屋租金的收款账户:

户名:北京首实创业公寓管理有限公司

开户行:中国建设银行股份有限公司北京东四支行

账号: 1105 0160 3600 0000 1629

(四)乙方为甲方开具相关数额的正规增值税发票时,请按如下信息开具发票:

甲方名称:北方工业大学

甲方统一社会信用代码:1211000040086596XB

第五条 其他相关费用的承担方式

租赁期内的下列费用(1)自来水费(20.00 元/月/间免费额内)(2)电费

(130.00 元/月/间免费额内)(3)网络费(4)供暖费(5)物业管理费(包含楼宇内公共区域保安、保洁费用、公摊范围的水电费)(6)房屋租赁税费(7)室内设施非人为损坏维修费(8)每月一次入户保洁(9)热水费 50.00 元/吨(10)人为



损坏维修费(11)满足安全及消防规范要求以外需要增加的安防人员以及安防设备设施(12)电动车充电费用(三小时一元)(13)水电费用超支部分,其中(1)(2)(3)(4)(5)(6)(7)(8)由乙方承担,(9)(10)(11)(12)(13)由甲方或者甲方居住人员承担。

其中(13)水电费超支部分是指公寓房间使用超出第(1)自来水费(20.00元/月/间免费额内)(2)电费(130.00元/月/间免费额内)的部分。超额部分水费为7.50元/立方米,电价为1.35元/千瓦时。

第六条 房屋维护及维修

(一)乙方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件,不得危及人身安全;甲方保证遵守国家、北京市的法律法规规定以及房屋所在小区的物业管理规约。

(二)租赁期内,甲乙双方应共同保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态:

1. 对于房屋及其附属物品、设备设施因自然属性或合理使用而导致的损耗,甲方应及时通知乙方修复。乙方应在接到乙方通知后的自然日24小时内进行维修。逾期不维修的,甲方可代为维修,甲方提供相应费用发票,费用由乙方承担。维修房屋影响甲方使用的,相应减少租金或延长租赁期限。

2. 甲方负责入住人员安全管理,保持房屋及乙方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态(自然损耗、不可抗力除外)。因甲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,以及造成人员伤亡,甲方应负责维修恢复并承担赔偿责任。甲方无法恢复或拒不恢复的,乙方可代为维修恢复,费用由甲方承担。

(三)租赁期限内,乙方保证房屋及其附属设施和设备处于正常的可使用状态。乙方对房屋进行检查、养护,应提前书面通知甲方,出现紧急情况或经甲方同意的情况除外。检查养护时,甲方应予以配合,乙方也应尽量减少对甲方使用房屋的影响。

(四)乙方出于对房屋的维修、保养、卫生、安全、防火等需要时,应事先与甲方联系并取得同意之后,进入房屋进行检查或采取适当措施。但如遇紧急情况(人员救护、发生火灾、有害气体泄露、漏水漏电等),事先无法与甲方及时



取得联系时，乙方及其受雇人员也可不经通知甲方进入房屋内采取必要抢救抢修措施，但事发后 24 小时内以书面形式说明事由告知甲方。

（五）租赁期满双方未重新签订书面续租合同的，或本合同无论因为何种原因解除、终止的，甲方均应在期满之日或本合同解除、终止之日，无条件腾退返还房屋及附属设施设备，并结清房屋租金及其它应交纳的款项费用。其中，租赁协议因故解除或提前终止的，甲方应在本合同解除或终止决定作出后 30 日内腾退，甲方超期无故拒不腾退返还乙方房屋及附属设施的，乙方有权采取停水、电，撬锁或封门的措施，有权自行处置房屋内甲方物品，由此造成双方的损失均由甲方承担，乙方无需承担任何赔偿责任。因甲方特殊情况无法按时腾退房屋时，甲方应提前通知乙方，并经乙方同意后，可适当延长腾退期限，但需按照日租金的一定比例支付延期腾退费用。

第七条 转租

除甲乙双方另有约定以外，甲方不得转租。

第八条 合同解除

（一）经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

（二）因不可抗力导致本合同无法继续履行的，本合同自行解除。

（三）因国家、北京市或区政府或其他规划或建设需收回租赁房屋或对房屋进行拆迁的，乙方应提前 60 日通知甲方，甲方于接到通知之日起 30 日内搬出，并返还房屋及附属设施。乙方应退还甲方已经缴纳但尚未实际发生的租赁费用，因乙方提前解除合同给甲方造成损失的，乙方应给予甲方按照剩余租赁期限的租金一定比例进行补偿。租赁房屋所发生的一切权益与甲方无关，甲方不得就租赁房屋或就甲方改建、增建增设、翻建或装饰装修等要求任何补偿、赔偿或其他权益。

（四）甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同，收回房屋：

1. 无故不按照约定支付租金达 30 日的。
2. 擅自改变房屋用途的。
3. 擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的。
4. 保管不当或不合理使用导致附属物品、设备设施损坏并无故拒不赔偿，造成损害的累计赔偿金额超 100000 元的。
5. 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。



6. 擅自将房屋转租给第三人的。

上述情形发生时，乙方应书面通知甲方，乙方应委托第三方公证机构对甲方租赁房间内的物品进行清点登记保存、确认甲方居住人员造成的损害赔偿金额。

(五) 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，并要求乙方承担赔偿责任：

1. 乙方无故未按照合同约定期限提供规定数量的房屋达 30 日的。

2、乙方未按项目要求或有关规定要求提供规定租赁数量的房屋，或在项目实施过程中出现重大质量问题，经甲方要求拒不整改的。

3、乙方无故拒绝对房屋及附属物品、设备设施维修，影响甲方人员居住达 30 日的。

(六) 其他法定的合同解除情形。

第九条 违约责任

(一) 甲方违约责任

1、甲方逾期支付租金或其他费用的，除应按本合同承担相应责任外，每逾期一天，还应向乙方承担按同期 LPR 的 4 倍计算的滞纳金。

2、租赁期内，甲方需提前退租的，应提前 60 日通知乙方，并对乙方造成的损失予以合理赔偿。双方确认，甲方提前两年退租需要赔偿乙方装修及后续恢复款项 200 万元，甲方提前一年退租需要赔偿乙方装修及后续恢复款项 100 万元，乙方已经收取的租金不予以退还。

3、本合同到期或解除或终止时，甲方延迟返还房屋，乙方除有权按本合同相应条款进行处理外，每延迟一天，乙方有权向甲方收取相当于日租金三倍的违约金。

(二) 乙方违约责任

1、除非双方书面同意延迟，若乙方未能按本合同的约定提供规定租赁数量的房屋或相关服务，甲方有权要求乙方支付违约金。每延迟一日违约金的金额为日租金的三倍。

2、质量索赔：经甲方人员审查发现，乙方未按项目要求或有关规定要求提供规定租赁数量的房屋，或在项目实施过程中出现重大质量问题，甲方有权要求乙方整改。乙方在收到甲方的整改通知后，应在甲方要求的合理期限内完成整改并满足项目要求，乙方在规定期限内未完成整改的，甲方有权按照合同约定的违



约金标准要求乙方支付违约金,或者有权解除合同并要求乙方承担相应的违约责任。

3、不履行合同的违约索赔:未经甲方同意,乙方拒不履行合同或部分不履行合同,导致合同解除或部分解除的,乙方按解除部分月租金的100%向甲方支付违约金。

4、乙方应保证为乙方提供服务时不得侵犯第三人的权利。乙方保证房屋的权属完整,不设及其他物权,保证在成交前无出让、抵押、担保或其他法律纠纷。若乙方在为甲方提供服务时房屋的权属完整涉及其他物权或在成交前有出让、抵押、担保或其他法律纠纷,致使甲方受到索赔或起诉,由此给甲方造成的一切损失由乙方承担,同时甲方有权解除合同,并有权要求乙方支付合同总额的20%的违约金。

第十条 通知及送达

甲、乙双方发给对方的通知均须采用书面形式(信件、电子邮件、短信、传真等),并按本合同所载联系方式发出。一方联系方式发生变更的,应当自变更之日起5个工作日内通知对方,否则,一方按原联系方式发出通知,对方未在合理期限内回复的,视为对方已收到通知并知晓通知内容。

第十一条 合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议,由双方当事人协商解决;协商不成的,依法向北京市石景山区人民法院起诉解决。败诉方承担诉讼费、律师费等。

第十二条 其他约定事项

1. 甲方居住人员应遵守乙方的各项管理制度。
2. 本合同经双方签字盖章后生效。
3. 本合同(及附件)一式陆(6)份,其中甲方执叁(3)份,乙方执贰(2)份。

本合同生效后,双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式,作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。补充附件与合同正文冲突时,以合同正文为准。

(以下无正文)



(以下无正文为合同签署页)

附件一：房屋交割清单

附件二：服务说明一览表

附件三：居住人员管理制度

甲方（盖章）：

北方工业大学

授权代表：

何伟栋

日期：2025 年 09 月 01 日

乙方（盖章）：

北京首实创业公寓管理有限公司

授权代表：

何伟栋

日期：2025 年 09 月 01 日



附件一

入住确认交割单

配置交割

单间房屋附属家具、电器及其他设备（单间）				
名称	数量	单价	是否完好	是否可用
写字桌	3	200	完好	可用
坐便器	1	800	完好	可用
花洒	1	50	完好	可用
洗涤盆	1	300	完好	可用
写字椅	3	150	完好	可用
床	3	1800	完好	可用
洗衣机	1	1800	完好	可用
空调遥控器	1	50	完好	可用
智能门锁	1	600	完好	可用
冰箱	1	600	完好	可用
储物柜	3	500	完好	可用
油烟机	1	800	完好	可用
窗帘	1	500	完好	可用
路由器	1	150	完好	可用

甲方承诺：对上述情况，甲方经验收，认为符合房屋交验条件，同意接收。租赁期间遵守《公寓租赁合同》相关约定条款，如出现违约情况，则按《公寓租赁合同》相关条款执行，甲方承担违约责任。

甲方（盖章）：北方工业大学

乙方（盖章）：北京首实创业公寓管理有限公司

交房日期：2025 年 09 月 01 日



附件二

公寓服务说明

入住要求：

1. 入住本人需年龄小于 40 岁；
2. 不允许饲养宠物；
3. 不允许携带孩童；

入住须知：

1. 请勿擅自收留他人住宿（如有需要请到办公室备案）；
2. 禁止私自调换、转租、外借房屋；
3. 禁止在房间内私自乱改、接、搭线路以及墙壁打孔、乱贴乱画；
4. 9:00-22:00 为公寓运营时间，其余时间请自觉降低活动分贝；
5. 请保持公区卫生，爱护公区设施，随手关闭公区空调及照明灯；
6. 请勿将个人物品占用走廊、公共区，门口垃圾请随手带到楼下垃圾桶；
7. 出门前请检查电热水器、热水壶、空调、照明灯等电器及时断电；
8. 甲方应要求居住人员注意节约用电用水，避免房间无人时，空调仍然运行的情况；乙方为每间房间提供 130 元/月的电费充值，即每年 1560 元/间，额度内电费由乙方承担，超出部分由甲方承担。
9. 严禁在公寓进行卖淫嫖娼、吸毒贩毒、走私贩私、聚众赌博、流氓斗殴等违法犯罪活动；
10. 马桶堵塞楼下服务中心有皮搋子免费自取，如需上门疏通收费 50 元/次；
11. 日常报修或有问题可直接拨打物业电话 53325565；
12. 房间无线名称为房间号，例如 9-301，无线密码全部为 12345678。
13. 大家可以订大桶水 13718433952，可送至房间门口；
14. 禁止楼内给电瓶车电瓶充电、禁止电瓶车入楼；
15. 人脸识别录入：前台位于 8 号楼西侧，需要前台现场录入；
16. 宿舍群里更改群昵称“房号+姓名”；
17. 古城街道办事处电话 68872356，古城路社区居委会电话 68836120；
18. 温馨提示：公寓办公时间 9:00-22:00，服务电话：010-53325565
19. 24 小时紧急联系方式 17701056918



附件三

公寓居住人员管理制度

- 1、严禁携带易燃、易爆等化学物品及压力容器进入；
 - 2、禁止在公寓内使用燃油、酒精或液化气、电磁炉等厨灶具；
 - 3、公寓禁止吸烟；
 - 4、严禁在公寓范围内放烟花、爆竹；
 - 5、不得在房间内安装大功率家用电器；
 - 6、如发生火警及其他意外事件时，请勿惊慌，从安全防火通道迅速撤散；
 - 7、公寓每层消防栓、楼梯间配备灭火器，房间内有烟感报警器、消防喷淋；
 - 8、楼道为消防疏散通道，请勿将个人物品、衣物等堆挂；
 - 9、安全逃生通道禁止堆放任何物品；
 - 10、绝对严禁电动车、以及电瓶在楼内以及房间内充电；
- ※ 如违反以上规定造成钱财损失、人员伤亡等后果，本公寓概不负责；一经发现坚决清退，且造成严重后果者，由司法部门追究其刑事责任
- 温馨提示：公寓办公时间 9:00-22:00，服务电话：010-53325565



廉洁条款

为了维护国家和集体利益，规范市场运作，保障甲乙双方正常、有序、合理、合法地开展经济活动，防止在经济活动中出现不正当交易等不廉洁行为的发生，甲乙双方现签订廉洁条款，并保证双方均将严格履行条款的内容。具体条款如下：

1、甲乙双方应严格遵守国家反不正当竞争法和禁止商业贿赂行为的有关规定以及反腐倡廉工作的有关要求，坚决反对和抵制商业贿赂行为，共同构建正常、有序、合理、合法的合作环境和业务环境，自觉做到依法办事，合作经营，廉洁从业。

2、一方及其工作人员不得账外暗中向另一方索要和收受各种名义的回扣、好处费和手续费等；不得收受另一方赠送的物品、现金、有价证券和支付凭证；不得参加可能影响公务的宴请、娱乐和旅游等活动；不得由对方及其工作人员报销应个人支付的任何费用；不得要求或接受对方为其本人及亲属谋取私利提供方便；不得直接或间接利用他人提供的内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息谋取利益。

3、一方不得账外暗中给予另一方工作人员任何形式的商业回扣、好处费和手续费等；不得为谋取不正当利益向另一方工作人员赠送物品、现金、有价证券和支付凭证或邀请另一方工作人员外出旅游、考察和进入营业性高档娱乐场所；不得为对方及其工作人员报销应个人支付的任何费用；不得为谋取私利擅自与另一方工作人员私下商谈或达成默契；不得为另一方工作人员及其亲属谋取私利提供方便；不得直接或间接向他人提供内幕信息、未公开信息、商业秘密和客户信息，明示或暗示他人从事相关交易活动。

4、一方如发现另一方工作人员有违反本条款的行为，应向另一方领导、上级领导和纪检监察部门举报，或通过反商业贿赂举报邮箱进行举报。

5、一方如发生违反本条款的行为，另一方有权终止合同，并有权要求违反方承担由此给守约方造成的损失。

6、本条款作为合同附件，未约定的内容适用合同约定。

7、本条款自合同签署后发生法律效力，并不随合同的终止、无效而失去效力。

本条款所称亲属，包括配偶、子女及其配偶、本人及配偶的父母、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女。

成 交 通 知 书

项目名称：北方工业大学学生公寓租赁服务采购项目

项目编号：2505-HXTC-IJ1335

北京首实创业公寓管理有限公司：

经评标委员会评审，现确定贵公司为上述项目的成交人：

成交金额（单位：人民币元）：¥13,393,224.00

请贵公司于本通知发出后 30 日内，持通知与北方工业大学签订
采购合同。

北京宏信天诚国际招标有限公司

2025 年 8 月 30 日

北京宏信天诚国际招标有限公司

电话：010-63969957 传真：010-63968553