政府采购房屋租赁合同

项目名称：2026年首都医科大学宣武医院学生宿舍租赁项目

合同编号：JNW-JYYQGY-2026-03

甲　　方：首都医科大学宣武医院

乙　　方：北京金诺威物业管理有限公司

签订时间：2026年11月10日

使 用 说 明

1. 本合同标准文本适用于房屋租赁服务采购项目。

2. 本合同标准文本为政府采购房屋租赁合同编制提供参考，可以结合采购项目具体情况，对文本作必要的调整修订后使用。

3. 本合同标准文本各条款中，如涉及填写多家供应商，多种租赁期、租赁位置、租赁面积、装修要求、维护要求、交房及收房要求、各类费用承担方等信息的，可根据采购项目具体情况添加信息项。

4. 本合同标准文本部分条款中的空白部位可供当事人约定，部分条款中的不同选项可供当事人选择。相关约定和选择应以醒目方式标明。

第一节 政府采购合同协议书

甲方（全称）：首都医科大学宣武医院

乙方（全称）：北京金诺威物业管理有限公司

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规，以及本采购项目的招标/谈判文件等采购文件、乙方的《投标（响应）文件》及《中标（成交）通知书》，甲乙双方同意签订本合同。具体情况及要求如下：

1.项目信息

（1）采购项目名称：2026年首都医科大学宣武医院学生宿舍租赁项目

采购项目编号：11000025210200144137-XM001

（2）采购计划编号：11000025210200144137-XM001

（3）项目内容：

采购标的及数量（栋/层/套/平方米等）：北京市西城区白广路4.6号院10幢，462个床位，4层，2250.8㎡

房屋坐落：北京市西城区白广路4、6号院10幢

房屋建筑面积：2250.8㎡

房屋使用面积：2250.8㎡

房屋户型：南北

附属设施设备：___/___

权属证明：该房屋☑房屋所有权证/☐不动产权证书/☐其他：___/_____，编号为京房权证宣国字第42284号；规划用途为☑住宅/☑办公/☐商业/☐其他：___/_____；房屋☑所有权人/☐其他：___/_____的姓名或名称为北京钢铁设计研究总院有限公司，产权人委托北京金诺威物业管理有限公司经营管理。

房屋权利限制情况：本房屋无查封、设立居住权登记等法规规定禁止出租的情形；该房屋☐有/☑无设定抵押；☐有/☑无权属争议；其他_____/_____

（4）政府采购组织形式：☐政府集中采购 ☐部门集中采购 ☑分散采购

（5）政府采购方式：☑公开招标 ☐邀请招标 ☐竞争性谈判 ☐竞争性磋商 ☐单一来源 ☐其他：___/___

（6）本合同是否为专门面向中小企业的采购合同（中小企业预留合同）：☑是 ☐否

乙方类型： ☐大型企业 ☐中型企业 ☑小微型企业 ☐其他：_____/_____

乙方是否为残疾人福利性单位：☐是 ☑否

（7）合同是否分包：☐是　　☑否

分包主要内容：/

分包供应商名称：/

分包供应商类型：

☐大型企业　☐中型企业　☐小微型企业

☐残疾人福利性单位 ☐其他：/

（8）乙方是否为外商投资企业：☐是　　☑否

外商投资企业类型：☐全部由外国投资者投资　☐部分由外国投资者投资

2. 合同金额

（1）合同金额人民币小写：6638000.00

人民币大写：陆佰陆拾叁万捌仟元整

分包金额（如有）人民币小写：/

人民币大写：/

（注：固定单价合同应填写单价和最高限价）

（2）合同定价方式（采用组合定价方式的，可以勾选多项）：

☑固定总价　☐固定单价　☐其他：

（3）付款方式（按项目实际勾选填写）：

☑全额付款：甲方在本合同签订生效后 15 个工作日内，一次性向乙方支付年租金。

☐分期付款：（应明确分期支付合同款项的各期比例和支付条件，各期支付条件应与分期履约验收情况挂钩），其中涉及预付款的：（应明确预付款的支付比例和支付条件）

（4）乙方（☐是 / ☑否）向甲方收取房屋租赁押金，金额为：

人民币小写：/

人民币大写：/

3. 合同履行

（1）租赁期限合同签订之日起至 2027 年 8 月 14 日。

由于本年度项目支付具备特殊情况，对于自 2026 年 8 月 15 日至合同签署日之间的过渡时期，发生的租赁服务费用应当由乙方支付给过渡时期的房屋出租及管理单位。

（2）履约地点：北京市西城区白广路 4、6 号院 10 幢

（3）履约担保：是否收取履约保证金：☐是　　☑否

收取履约保证金形式：/

收取履约保证金金额：/

履约担保期限：/

（4）租赁房屋的用途：学生宿舍

（5）乙方维修的范围、时间及费用负担：租赁期间，应属于乙方服务的全部事宜，如房间内家具、水龙头维修及公共淋浴间设施、洗衣机房设备维修、水电等维修。

（6）甲方维修的范围及费用负担：/

（7）乙方（□是 / ☑否）允许甲方转租租赁房屋。

（8）乙方（□是 /☑否）允许甲方对租赁房屋进行装修或改善增设他物。装修、改善、增设他物的范围是：/

（9）甲方负责支付的房屋使用相关费用范围及支付方式：费用包含房屋租金及能源费（房间内包含每月300度电费、10吨冷水、每房间内安装300M宽带）。租金支付方式为年付 。

（10）乙方负责支付的房屋使用相关费用范围及支付方式：租赁期间，应属于乙方服务的全部事宜（燃气费、供暖、卫生、消杀、物业服务费用等）。

（11）其他相关服务：每日检查房间内安全，每周入室清洁室内卫生。

（12）租赁合同期满，租赁房屋的装修、改善、增设他物的处理：/

（13）风险处置措施和替代方案：/

☑房屋安全隐患风险：乙方承诺该房屋消防设施（灭火器、烟感器等）、建筑结构完全符合国家及当地现行安全标准，无任何安全隐患；在签约前提供房屋消防验收合格证明、结构安全检测报告（近1年内有效）；乙方每年需委托第三方机构完成安全年检，年检费用由乙方承担，年检结果需在3日内书面告知甲方；发现安全隐患后，乙方需在48小时内启动整改，整改期间甲方有权暂停支付租金；

☑房屋征收拆迁补偿：乙方需在收到征收/拆迁通知后24小时内书面告知甲方，并积极配合甲方寻找同等条件的替代场所；甲方有权在收到通知后30日内选择解除合同，乙方需退还剩余租金；

☑外力致房屋暂时无法使用：因自然灾害、周边施工等外力导致房屋无法正常使用的，自无法使用之日起，乙方需免除甲方对应期间租金（按日折算）或提供同等条件的替代场所；若连续无法使用超15日，甲方可选择解除合同，乙方退还剩余租金，并赔偿甲方1个月租金作为违约金；外力影响消除后，乙方需在3日内恢复房屋正常使用条件；

☑配套服务中断：乙方需保证租赁期内水电、网络、物业等配套服务持续正常供应，因乙方原因（如未缴物业费、设施老化未维修）导致中断的，乙方需在24小时内协调恢复；水电中断超 8 小时、网络中断超 24 小时的，乙方有权按日减免对应租金；因配套中断导

致甲方财产损失，乙方需全额赔偿；

☑相邻权纠纷：因相邻权纠纷（如持续噪音、违规施工、漏水等）导致甲方无法正常使用房屋的，由乙方负责出面协调解决，协调时限不超过 3 日；若相邻方施工影响甲方使用，乙方需监督施工方采取降噪、防护措施，若协调无果导致甲方损失，乙方需承担 50%赔偿责任；纠纷持续超 7 日未解决的，乙方可要求按日减免相应租金，或解除合同；

☑查封/抵押等导致无法使用：乙方承诺签约前房屋无抵押、查封、冻结等权利限制，若存在抵押，需提供抵押权人书面同意出租的证明；租赁期内若房屋被查封、抵押导致甲方无法使用的，乙方需在 3 日内书面告知甲方，甲方有权立即解除合同；乙方需退还剩余租金，并赔偿 1 个月租金作为违约金；若因乙方隐瞒权利限制导致甲方被第三方追责，乙方需承担全部法律责任；

☐其他：____/____

4. 合同验收

（1）验收组织方式：☑自行组织 ☐委托第三方组织

验收主体：首都医科大学宣武医院

是否邀请本项目的其他供应商参加验收：☐是 ☑否

是否邀请专家参加验收：☐是 ☑否

是否邀请服务对象参加验收：☐是 ☑否

是否邀请第三方检测机构参加验收：☐是 ☑否

验收组织的其他事项：____/____

（2）履约验收时间：于乙方提出验收申请之日起 7 日内甲方组织验收

（3）履约验收方式：☑一次性验收

☐分期/分项验收：（应明确分期/分项验收的工作安排）

（4）履约验收程序：按照附件 1《房屋交接确认单》进行承租、退租验收，在服务期届满前，甲乙双方组织验收会

（5）履约验收内容：乙方提供服务内容

（6）履约验收标准：甲方依据《住房租赁条例》、《建筑设计防火规范》、《生活饮用水卫生标准》、《室内空气质量标准》等标准文件，在项目服务期中不定期进行巡查，并征求住宿人员的反馈和建议

（7）履约验收其他事项：/

5. 组成合同的文件

本协议书与下列文件一起构成合同文件，如下述文件之间有任何抵触、矛盾或歧义，应按以下顺序解释：

（1）政府采购合同协议书及其变更、补充协议；

（2）政府采购合同专用条款；

（3）政府采购合同通用条款；

（4）中标（成交）通知书；

（5）投标（响应）文件；

（6）采购文件；

（7）不动产权证书或其他房屋合法来源证明材料、共有人同意出租的证明材料；

（8）有关技术标准、文档、图纸、房屋交接确认单（附件 1）；

（9）国家法律、行政法规和规章制度规定或合同约定的作为合同组成部分的其他文件。

6. 合同生效

本合同自 双方法定代表人（负责人）或其授权代表签字并加盖公章后 生效。

7. 合同份数

（1）本合同一式 肆 份，甲方执 贰 份，乙方执 贰 份，均具有同等法律效力。

（2）合同订立时间：2026 年 11 月 10 日。

（3）合同订立地点：北京市西城区首都医科大学宣武医院

8. 附件

（1）《房屋交接确认单》。

（2）《学生公寓管理委托合同》。

甲方		乙方	
单位名称（公章或合同章）	首都医科大学宣武医院	单位名称（公章或合同章）	北京金诺威物业管理有限公司
法定代表人或其委托代理人（签字）		法定代表人或其委托代理人（签字）	
		拥有者性别	男
住　所	北京市西城区长椿街 45 号	住　所	北京市西城区白广路 6 号 63 号楼一层
联 系 人	刚婷婷	联 系 人	张丽平
联系电话	63037026	联系电话	63576860
通信地址	北京市西城区长椿街 45 号	通信地址	北京市西城区白广路 6 号院
邮政编码	100053	邮政编码	100053
电子邮箱	gtt0506@163.com	电子邮箱	jinnuowei2008@sina.com
统一社会信用代码	121100004006883851	统一社会信用代码	911101027351294113
开户名称	首都医科大学宣武医院	开户名称	北京金诺威物业管理有限公司
开户银行	北京银行总行营业部	开户银行	北京银行报国寺支行
银行账号	01090520500120109034255	银行账号	01090306100120109013817

第二节 政府采购合同通用条款

1.定义

1.1 合同当事人

（1）采购人（以下称甲方）是指使用财政性资金，通过政府采购方式向供应商购买房屋租赁及相关服务的国家机关、事业单位、团体组织。

（2）供应商（以下称乙方）是指参加政府采购活动并且中标（成交），向采购人提供合同约定的房屋租赁及相关服务的法人、非法人组织或者自然人。

（3）其他合同主体是指除采购人和供应商以外，依法参与合同缔结或履行，享有权利、承担义务的合同当事人。

1.2 本合同下列术语应解释为：

（1）“合同”系指合同当事人意思表示达成一致的任何协议，包括签署的政府采购合同协议书及其变更、补充协议，政府采购合同专用条款，政府采购合同通用条款，中标（成交）通知书，投标（响应）文件，采购文件，有关技术文件和图纸，以及国家法律、行政法规和规章制度规定或合同约定的作为合同组成部分的其他文件。

（2）“合同价款”系指根据本合同规定甲方应支付给乙方的价款。

（3）“房屋租赁”系指乙方根据本合同规定须向甲方提供的住宅、办公楼、仓库等房屋租赁服务。

（4）“相关服务”系指根据合同规定，乙方应提供的与房屋租赁有关的服务，包括但不限于：房屋装修、房屋维护与管理、房屋使用配套等服务以及合同中规定乙方应承担的其他义务。

（5）“分包”系指乙方按采购文件、投标（响应）文件的规定，根据分包意向协议，将中标（成交）项目中的部分履约内容，分给具有相应资质条件的供应商履行合同的行为。

（6）“联合体”系指由两个以上的自然人、法人或者非法人组织组成，以一个供应商的身份共同参加政府采购的主体。联合体各方应在签订合同协议书前向甲方提交联合协议，且明确牵头人及各成员单位的工作分工、权利、义务、责任，联合体各方应共同与甲方签订合同，就合同约定的事项对甲方承担连带责任。联合体具体要求见**【政府采购合同专用条款】**。

（7）其他术语解释，见**【政府采购合同专用条款】**。

2.合同标的及金额

2.1 合同标的及金额应与中标（成交）结果一致。乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价款中，甲方不再另行支付其他任何费用。

2.2 若有涉及计算非满月的应付租金情况，日租金=月租金/每月计算租金天数，该房屋每月计算租金天数见**【政府采购合同专用条款】**。

2.3 2.2款所称租金为净租金，即：不涵盖合同金额内非固定周期计费项目。

3. 履行合同的时间、地点和方式

3.1 乙方应当在约定的时间、地点，按照约定方式履行合同。

4. 甲方的权利和义务

4.1 签署合同后，甲方应确定项目负责人（或项目联系人），负责与本合同有关的事务。甲方有权对乙方的履约行为进行检查，并及时确认乙方提交的事项。甲方应当配合乙方完成相关项目实施工作。

4.2 甲方有权要求乙方对缺陷部分予以修复，并按合同约定享有房屋维修及其他合同约定的权利。

4.3 甲方应当按照合同约定及时对交付的房屋进行验收，未在**【政府采购合同专用条款】**约定的期限内对乙方履约提出任何异议或者向乙方作出任何说明的，视为验收通过。

4.4 甲方应当根据合同约定及时向乙方支付合同价款，不得以内部人员变更、履行内部付款流程等为由，拒绝或迟延支付。

4.5 国家法律法规规定及**【政府采购合同专用条款】**约定应由甲方承担的其他义务和责任。

5. 乙方的权利和义务

5.1 签署合同后，乙方应确定项目负责人（或项目联系人），负责与本合同有关的事务。

5.2 乙方应按照合同要求履约，充分合理安排，确保提供的房屋及相关服务符合合同有关要求。接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，配合甲方的履约检查及验收，并负责项目实施过程中的所有协调工作。

5.3 乙方有权根据合同约定向甲方收取合同价款。

5.4 乙方有权监督甲方对房屋的使用情况，发现甲方存在未按约定用途使用房屋，侵犯相邻权或存在其他违约行为时，有权要求甲方限期改正；若甲方拒不改正，乙方有权依照合同约定采取进一步措施，包括但不限于解除合同、收回房屋并追究甲方违约责任。

5.5 乙方应保证所提供的房屋权属清晰，无产权纠纷，因房屋权属问题给甲方造成损失的，应依法承担相应责任。乙方应确保房屋在交付时符合国家安全标准及使用条件，若因房屋本身质量问题或隐蔽瑕疵导致甲方人身、财产损害的，乙方依法承担相应赔偿责任。乙方应保证房屋未涉及相邻权纠纷、投诉或诉讼，若因乙方原有相邻权问题对甲方正常使用房屋造成影响，乙方有责任进行协调解决，并承担因该问题产生的法律责任以及经济损失。

5.6 国家法律法规规定及**【政府采购合同专用条款】**约定应由乙方承担的其他义务和责任。

6. 合同履行

6.1 甲乙双方应当按照【政府采购合同专用条款】约定顺序履行合同义务；如果没有先后顺序的，应当同时履行。

6.2 甲乙双方按照合同约定顺序履行合同义务时，应当先履行一方未履行的，后履行一方有权拒绝其履行请求。先履行一方履行不符合约定的，后履行一方有权拒绝其相应的履行请求。

6.3 乙方所交付房屋应达到的状态要求见【政府采购合同专用条款】。

6.4 乙方所提供的其他服务的标准和要求见【政府采购合同专用条款】。

7. 装修期

7.1 房屋装修期见【政府采购合同专用条款】。

7.2 装修期内租金计取方式及条件见【政府采购合同专用条款】，其他使用房屋而发生的费用，除合同另有约定外，甲方需照常缴纳。

7.3 装修期内，甲方除按本合同约定承担在租赁期内应支付的相关费用外，另需承担的装修相关费用及计费方式见【政府采购合同专用条款】。

7.4 甲方对房屋进行装修前应当征得乙方书面同意，双方应当沟通确认的装修相关文件见【政府采购合同专用条款】。

8. 租赁期限届满（或提前解除、终止）后的处理

8.1 甲方具备优先承租权，但需在租赁期限届满前【政府采购合同专用条款】约定期限内，向乙方书面表达续租意愿。如甲方未及时表达续租意愿，则本合同于租赁期限届满时自行终止，乙方有权处置该房屋。

8.2 租赁期限届满（或提前解除、终止），甲方应在租赁期限届满（或提前解除、终止）之日将该房屋交还乙方，并与乙方共同验收该房屋及附属设施设备。交还房屋状态要求见【政府采购合同专用条款】。

8.3 如甲方未按本合同规定交还租赁房屋，每延迟一日，甲方应按照本合同约定的日租金，向乙方支付房屋占用费。

8.4 租赁期限届满时，对租赁房屋内的装修及附属设施设备处理方式见【政府采购合同专用条款】。

9. 保密义务

9.1 甲、乙双方对采购和合同履行过程中所获悉的国家秘密、工作秘密、商业秘密、个人信息或者其他应当保密的信息，均有保密义务且不受合同有效期所限，直至该信息成为公开信息。泄露、不正当地使用国家秘密、工作秘密、商业秘密、个人信息或者其他应当保密的信息，应当承担相应责任。其他应当保密的信息由双方在【政府采购合同专用条款】中约定。

10. 合同价款支付

10.1 合同价款支付按照国库集中支付制度及财政管理相关规定执行。

10.2 对于满足合同约定支付条件的，甲方原则上应当自收到发票后10个工作日内将合同价款支付到合同约定的乙方账户，不得以机构变动、人员更替、政策调整等为由迟延付款，不得将采购文件和合同中未规定的义务作为向乙方付款的条件。具体合同价款支付时间在**【政府采购合同专用条款】**中约定。

11. 履约保证金

11.1 乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。

11.2 如果乙方出现**【政府采购合同专用条款】**约定情形的，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，且不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

11.3 甲方在项目通过验收后按照**【政府采购合同专用条款】**规定的时间内将履约保证金退还乙方；逾期退还的，乙方可要求甲方支付违约金，违约金按照**【政府采购合同专用条款】**规定支付。

12. 房屋租赁押金

12.1 如本合同约定收取房屋租赁押金，房屋租赁押金应当于**【政府采购合同专用条款】**约定时间内由甲方向乙方支付。房屋租赁押金除用于抵扣甲方应交而未交的租金、费用以及甲方应当承担的违约金、赔偿金外，剩余部分应在自房屋交还之日起**【政府采购合同专用条款】**规定的时间内退还甲方；逾期退还的，甲方可要求乙方支付违约金，违约金按照**【政府采购合同专用条款】**规定支付。

13. 违约责任

13.1 质量瑕疵的违约责任

（1）乙方提供的房屋及附属设施设备不符合合同约定的标准或存在质量缺陷，甲方有权要求乙方根据**【政府采购合同专用条款】**要求及时维修、更换，并承担由此给甲方造成的损失。

（2）乙方未按时或未按要求维修出租房屋造成甲方及其工作人员、其他人员财物毁损或相关人员人身伤害的，应当承担由此给甲方或相关人员造成的损失。

13.2 迟延交付的违约责任

（1）乙方应按照本合同规定的时间、地点交付房屋及附属设施设备并提供相关服务。在履行合同过程中，如果乙方遇到可能影响按时交付和提供服务的情形时，应及时以书面形式将迟延的事实、可能迟延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延长交付时间或延期提供服务。因乙方未及时通知造成甲方损失的，乙方应承担损失费用。

（2）如果乙方没有按照合同规定的时间交付和提供相关服务，甲方有权从合同价款中扣除误期赔偿费同时不影响甲方依照合同约定采取其他补救方法，赔偿费按**【政府采购合同专用条款】**规定执行。如果涉及公共利益，且赔偿金额无法弥补公共利益损失，甲方可要求继续履行或者采取其他补救措施。

13.3 迟延支付的违约责任

（1）甲方存在迟延支付乙方合同款项的，应当承担**【政府采购合同专用条款】**规定的逾期付款利息。

（2）甲乙双方在合同中明确由一方或各方承担的房屋使用相关费用，费用承担方有义务按照合同履行支付义务。如一方垫付了应由对方承担的费用，应付方应当向垫付方支付相关费用，存在延期支付的，应当承担**【政府采购合同专用条款】**规定的逾期付款利息。

13.4 提前收回房屋的违约责任

除本合同约定解除合同情形外，租赁期内乙方需提前收回房屋的，或甲方需提前退租的，应按**【政府采购合同专用条款】**约定期限提前书面通知对方，按**【政府采购合同专用条款】**约定向对方支付违约金。乙方应退还甲方已交纳且未发生的租金及费用。

13.5 房屋及附属设施设备保护的责任

（1）甲方应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋及附属设施设备，不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施，不得损害其他使用人的合法权益。甲方因使用不当等原因造成承租房屋和设施设备损坏的，应当负责修复或者承担赔偿责任。

（2）甲方违反合同约定，擅自将出租房屋转租第三人使用的，乙方可以解除合同、收回房屋并要求甲方赔偿损失。

13.6 其他违约责任根据项目实际需要按**【政府采购合同专用条款】**规定执行。

14.合同变更、中止与终止

14.1 合同的变更

政府采购合同履行中，在不改变合同其他条款的前提下，甲方可以在合同价款10%的范围内追加相同合同标的，并就此与乙方协商一致后签订补充协议。

14.2 合同的中止

（1）合同履行过程中因供应商就采购文件、采购过程或结果提起投诉的，甲方认为有必要的，可以中止合同的履行。

（2）合同履行过程中，如果乙方出现以下情形之一的：1．经营状况严重恶化；2．转移财产、抽逃资金，以逃避债务；3．丧失商业信誉；4．有丧失或者可能丧失履约能力的其他情形，乙方有义务及时告知甲方。甲方有权以书面形式通知乙方中止合同并要求乙方在合理期限内消除相关情形或者提供适当担保。乙方提供适当担保的，合同继续履行；乙方在合理期限内未恢复履约能力且未提供适当担保的，视为拒绝继续履约，甲方有权解除合同并要

求乙方承担由此给甲方造成的损失。

（3）乙方分立、合并或者变更住所的，应当及时以书面形式告知甲方。乙方没有及时告知甲方，致使合同履行发生困难的，甲方可以中止合同履行并要求乙方承担由此给甲方造成的损失。

（4）甲方不得以行政区划调整、政府换届、机构或者职能调整以及相关责任人更替为由中止合同。

14.3 合同的终止

（1）合同因有效期限届满而终止。

（2）乙方未按合同约定履行，构成根本性违约的，甲方有权终止合同，并追究乙方的违约责任。

（3）**【政府采购合同专用条款】**约定的其他合同终止情形。

14.4 涉及国家利益、社会公共利益的情形

政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

15. 合同分包

15.1 乙方不得将合同转包给其他供应商。涉及合同分包的，乙方应根据采购文件和投标（响应）文件规定进行合同分包。

15.2 乙方按照政府采购法律制度规定向中小企业分包的，乙方应当按采购文件和投标（响应）文件签订分包意向协议，分包意向协议属于本合同组成部分。

16. 不可抗力

16.1 不可抗力是指合同双方不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。

16.2 任何一方对由于不可抗力造成的部分或全部不能履行合同不承担违约责任。但迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

16.3 遇有不可抗力的一方，应及时将事件情况以书面形式告知另一方，并在事件发生后及时向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行的详细报告，以及证明不可抗力发生及其持续时间的证据。

17. 解决争议的方法

17.1 因本合同及合同有关事项发生的争议，由甲乙双方友好协商解决。协商不成时，可以向有关组织申请调解。合同一方或双方不愿调解或调解不成的，可以通过仲裁或诉讼的方式解决争议。

17.2 选择仲裁的，应在【政府采购合同专用条款】中明确仲裁机构及仲裁地；通过诉讼方式解决的，可以在【政府采购合同专用条款】中进一步约定选择与争议有实际联系的地点的人民法院管辖，但管辖法院的约定不得违反级别管辖和专属管辖的规定。

17.3 如甲乙双方有争议的事项不影响合同其他部分的履行，在争议解决期间，合同其他部分应当继续履行。

18. 政府采购政策

18.1 本合同应当按照规定执行政府采购政策。

18.2 本合同依法执行政府采购政策的方式和内容，属于合同履约验收的范围。甲乙双方未按规定要求执行政府采购政策造成损失的，有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

18.3 对于为落实中小企业支持政策，通过采购项目整体预留、设置采购包专门预留、要求以联合体形式参加或者合同分包等措施签订的采购合同，应当明确标注本合同为中小企业预留合同。其中，要求以联合体形式参加采购活动或者合同分包的，须将联合协议或者分包意向协议作为采购合同的组成部分。

19. 法律适用

19.1 本合同的订立、生效、解释、履行及与本合同有关的争议解决，均适用中华人民共和国的法律、行政法规。

19.2 本合同条款与法律、行政法规的强制性规定不一致的，双方当事人应按照法律、行政法规的强制性规定修改本合同的相关条款。

20. 通知

20.1 本合同任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本合同所约定的通讯地址、联系人、联系电话或电子邮箱。

20.2 一方当事人变更名称、住所、联系人、联系电话或电子邮箱等信息的，应当在变更后 3 日内及时书面通知对方，对方实际收到变更通知前，向变更前的联系人、联系方式送达仍为有效送达。

20.3 本合同一方给另一方的通知均应采用书面形式，通过传真或快递送达本合同中规定的地址，送达时间以办理签收手续时间为准。

20.4 通知以送达之日或通知书中规定的生效之日起生效，两者中以较迟之日为准。

21. 合同未尽事项

21.1 合同未尽事项见【政府采购合同专用条款】。

21.2 合同附件与合同正文具有同等的法律效力。

第三节 政府采购合同专用条款

第二节 第 1.2（6）项	联合体具体要求	/
第二节 第 1.2（7）项	其他术语解释	/
第二节 第 2.2 款	每月计算租金天数	30 天
第二节 第 4.3 款	履约验收中甲方提出异议或作出说明的期限	乙方在租赁房屋履约验收过程中，对甲方提出的异议，应在 3 个自然日内作出说明；若乙方逾期未说明，视为认可甲方提出的异议内容，需按约定承担维修/整改责任
第二节 第 4.5 款	约定甲方承担的其他义务和责任	参见附件 2：学生公寓管理委托合同
第二节 第 5.4 款	约定乙方承担的其他义务和责任	参见附件 2：学生公寓管理委托合同
第二节 第 6.1 款	履行合同义务的顺序	/
第二节 第 6.3 款	交付房屋应达到的状态要求	符合项目服务所需，由甲方确认
第二节 第 6.4 款	其他服务的标准和要求	/
第二节 第 7.1 款	装修期	/
第二节 第 7.2 款	装修期租金计取方式及条件	/
第二节 第 7.3 款	装修相关费用及计费方式	/
第二节 第 7.4 款	甲乙双方关于装修应沟通确认的相关文件	另行约定，甲乙双方友好协商并达成一致，未尽事宜可参见合同的其他内容（含附件）或另行签订补充。
第二节 第 8.1 款	甲方续租意愿表达期限	/
第二节 第 8.2 款	交还房屋状态要求	以甲乙双方的合理沟通为准
第二节 第 8.4 款	租赁期满，房屋内装修及附属设施设备处理方式	以甲乙双方的合理沟通为准
第二节 第 9.1 款	其他应当保密的信息	/
第二节 第 10.2 款	合同价款支付时间	本合同签订生效后 15 个工作日内

第二节 第 11.2 款	履约保证金不予退还的情形	/
第二节 第 11.3 款	履约保证金退还时间及逾期退还的违约金	/
第二节 第 12.1 款	房屋租赁押金支付及退还时间及逾期退还的违约金	/
第二节 第 13.1（1）项	维修、更换相关具体规定	另行约定，甲乙双方友好协商并达成一致，未尽事宜可参见合同的其他内容（含附件）或另行签订补充。
第二节 第 13.2（2）项	延迟交付赔偿费	另行约定，甲乙双方友好协商并达成一致，未尽事宜可参见合同的其他内容（含附件）或另行签订补充。
第二节 第 13.3（1）项	合同逾期付款利息	受财政资金拨付进度影响造成的逾期支付除外。
第二节 第 13.3（2）项	垫付费用逾期付款利息	另行约定，甲乙双方友好协商并达成一致，未尽事宜可参见合同的其他内容（含附件）或另行签订补充。
第二节 第 13.4 款	提前收回或退租房屋应提前书面通知的期限及提前收回或退租房屋的违约金	另行约定，甲乙双方友好协商并达成一致，未尽事宜可参见合同的其他内容（含附件）或另行签订补充。
第二节 第 13.6 款	其他违约责任	另行约定
第二节 第 14.3（3）项	其他合同终止情形	另行约定
第二节 第 17.2 款	解决争议的方法	因本合同及合同有关事项发生的争议，按下列第（2）种方式解决： （1）向 / 仲裁委员会申请仲裁，仲裁地点为 / ； （2）向 甲方所在地 人民法院起诉。
第二节 第 21.1 款	其他专用条款	1、如遇不可抗力或因市政、院区规划等导致本合同不能继续履约，使甲、乙双方造成损失的双方均不承担违约责任。 2、因不可抗力原因终止合同的，房屋租金按实际使用时间计算，多退少补。 3、由于本年度项目支付具备特殊情况，对于自 2026 年 8 月 15 日至合同签署日之间的过渡时期，发生的租赁服务费用应当由乙方支付给过渡时期的房屋出租单位。合计 1761760 元（大写人民币：壹佰柒拾陆万壹仟柒佰陆拾元整） 4、乙方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。 5、本合同未尽事宜可由双方商定另行补充，一切补充条款均作为本合同的一部分，具有同等法律效力。