合同编号：京联勤基合同〔2026〕85号

北京联合大学2026年学生公寓租赁服务采购项目

合同书

甲　　方：北京联合大学

乙　　方：北京臻和未来住房租赁有限公司

签订时间：2026年8月20日

签订地点：北京

租赁合同

甲方：北京联合大学

信用代码：12110000400687446Z

法定代表人：霍兴山

地　　址：北京市朝阳区北四环东路97号

乙　　方：北京臻和未来住房租赁有限公司

信用代码：91110101MA01XA3JXX

法定代表人：王文强

地　　址：北京市朝阳区小营北路51号院3号楼一层101室

依据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规，甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的原则下，就甲方承租学生公寓事宜，订立本合同。

一、房屋基本情况

1、甲方租用公寓项目地址：北京市朝阳区小营北路51号臻和公寓

2、房屋数量：94间

3、房屋权属证明：□不动产权证 ☑房屋所有权证 证号：2015朝建字0241号

4、房屋附属设施：设备、家具、家电具体内容另附清单作为附件。

二、租赁用途

甲方承诺，该房屋仅作学生公寓使用，不得擅自改变用途，不得从事违法违规活动，不得擅自转租、转借、分租。

三、租赁期限

1、租赁期限自2026年8月20日起至2027年8月19日止，共计12个月。

2、租赁期满，双方保留第二年续约权。

四、租金及支付方式

1、租金为人民币 5792988 元/年，以上租金为含税租金。

2、房租支付方式：电汇。

开户行：中国建设银行朝内南小街支行

户名：北京臻和未来住房租赁有限公司

账号：11050160930000000234

3、支付时间：合同签订后、正式入住前由采购人支付首付款 290 万元，待 2027 年预算经费下达后，支付剩余尾款。采购人支付前必须取得中标人开具的合法发票。

4、租金递增：无

五、房租押金

1、签订本合同后，甲方支付一个月的房租押金 482749 元。

2、租赁期满或合同依法解除，甲方结清所有费用、房屋及设施完好无损、无违约，乙方在 10 个工作日内将押金无息全额退还甲方。

3、因甲方原因造成房屋损坏、欠费、违约等，乙方有权从押金中抵扣，不足部分甲方另行补足。

六、相关费用承担

1、租赁期间，以下费用由甲方承担：☑水费 ☑电费 ☑燃气费 ☑物业费 ☑网络费 ☑污水处理费 ☑垃圾清运费 ／。

2、以下费用由乙方承担：☑房屋改造装修 ☑房产税及其他与产权相关费用。

3、乙方承担房屋改造所需的所有费用，如改造涉及水、电、排风管道等内容。

4、如甲方委托乙方进行保洁、安保、宿管等管理服务，具体管理费用及内容另行约定签署补充协议。

七、乙方责任与义务：

1、乙方须按照教育用水、教育用电收取费用。

2、乙方应保证房屋及附属设施符合安全使用条件，乙方应提供租赁期内供暖，水、电基础保障。

3、因自然损耗或非甲方原因造成的维修由乙方负责。

4、乙方应保证在合作年限内与房主单位做好延续签约工作，乙方须确保其运营资质持续有效，且在合作期内未因消防、住建、市场监管等主管部门处罚导致项目停摆。

八、甲方责任与义务：

1、根据国家有关部门规定要求配合人员信息公安登记等，甲方应按时缴纳房租，不拖欠水、电、燃气等费用。

2、如在合同期内甲乙双方发生终止合同时，甲方应对入住时房屋改造做房屋恢复或给出赔偿。

3、在租赁期内因甲方使用不当、人为损坏等造成的修缮费用，由甲方负责维修或赔偿。

4、甲方不得擅自拆改房屋结构、改变房屋外观。

<u>九、保密条款</u>：

甲乙双方应对本合作进行保密，不得向无关方透露。

十、违约责任：

1、甲方未按约定履行信息登记、费用缴纳或用途合规义务，经乙方书面催告后十五日内仍未纠正的，乙方有权暂停提供水、电等基础服务；逾期超过三十日的，乙方有权单方解除合同，并扣除相当于当期年租金百分之十的违约金，同时保留追偿因此产生的合理费用（含律师费、鉴定费、诉讼费）的权利。

2、 任何一方违反本合同项下保密义务，导致对方商业秘密或学生个人信息泄露的，应向守约方人民币伍拾万元整（¥500,000.00）违约金；造成实际损失超过该金额的，还应就超出部分承担赔偿责任。

3、合同期内，除不可抗力，任何一方提前终止合同，则违约方向守约方赔偿 3 个月房租。

4、 因不可抗力导致合同部分或全部不能履行的，受影响方应及时通知对方并提供相应证明；双方应根据公平原则协商处理后续事宜，但不免除因迟延履行后发生不可抗力所致的责任。

5、 本合同项下所有通知、催告、解约函等法律文件，应以书面形式通过专人送达、邮政特快专递（EMS）或电子邮件（以发送成功回执为准）方式发出；以 EMS 寄出的，自交寄之日起第三日视为送达；以电子邮件发出的，自系统显示发送成功之时起视为送达。

十一、争议解决：

本合同履行过程中如发生争议，双方应首先通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向本合同签订地（北京市朝阳区）有管辖权的人民法院提起诉讼。

本协议一式陆份，甲方执肆份乙方执贰份，具有同等法律效力。

甲方：北京联合大学

授权人签字：

联系电话：64900615

法定代表人签章：

签订日期：2026.8.20

乙方：北京臻和未来住房租赁有限公司

授权人签字：刘尚硕

联系电话：15901091094

法定代表人签章：

签订日期：2026.8.20

附件 1《房屋内设施清单》

附件 2《乙方营业执照》

附件 3《与产权方的房屋租赁证明》

附件 4《房产证明》

附件 5《室内空气检测报告》

北京中诚天安咨询有限公司

中标通知书

SZYGCG1100002621020018008 3-XM001-130822

北京臻和未来住房租赁有限公司：

北京联合大学2026年学生公寓租赁服务采购项口(标段编号：1100002621020018008 3-XM001-1)评标工作已结束。根据招标文件的规定及评标委员会的评审结果，经北京联合大学确认，贵公司为该项口中标人。

中标金额：人民币5792988.00元。

请贵公司接到通知后，及时与招标人联系办理签订合同等事宜。

按照北京市财政局、中国人民银行营业管理部联合发布《关于推进政府采购合同线上融资有关工作的通知》（京财采购〔2023〕637号），我市已推出政府采购合同线上融资“一站式”服务，有需求的供应商，可访问北京市政府采购网“政采贷”专区，或中征平台（https://www.crcrfsp.org.cn/index.do），查询各金融机构相关融资产品，办理“政采贷”业务。

特此通知。

北京中诚天安咨询有限公司

2026-08-13 16:48:21

附件一《房屋设施清单》

设施类别	具体配置	标准说明
基础装修	墙面乳胶漆、地面防滑地砖	环保材料，符合 GB50325-2020 标准
门窗	防盗电子门锁、塑钢窗（带纱窗）、窗帘	隔音隔热，保障隐私
照明	LED 吸顶灯	节能护眼，分路控制
空调	壁挂式冷暖空调	1.5 匹/间，满足夏季制冷、冬季制热
卫浴	独立卫生间、洗手池、便池、花洒	冷热水供应，防水处理
家具	上下床*2、书桌*2、椅子*2、衣柜*1	符合人体工学，坚固耐用
网络	无线网络 AP 面板	每间带宽不低于 50Mbps
暖气	地暖	符合北京市供暖标准

附件2《乙方营业执照》

统一社会信用代码

91110101MA01XA3JXX

营业执照

(副 本)(1-1)

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名　　称　北京臻和未来住房租赁有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　王文强

经营范围　租房租赁经营；技术推广服务；技术检测；货物进出口；技术进出口；代理进出口；销售医疗器械（限I、II类）、仪器仪表，化工产品（不含危险化学品）、机械设备；经济信息咨询；软件开发；自然科学研究与试验发展；工程和技术研究与试验发展；租赁机械设备；物业管理；企业管理；企业管理咨询；出租办公用房；出租商业用房；机动车公共停车场服务；热力供应。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；以及依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注 册 资 本　500万元

成 立 日 期　2020年11月17日

住　　所　北京市朝阳区小营北路51号院3号楼一层101室

登 记 机 关

2025 年09 月15 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

附件 3《与产权方的房屋租赁证明》

房屋租赁合同

出租方：北京华汇房地产开发中心　　（以下简称甲方）

承租方：臻和未来生物科技（北京）有限公司　（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》及《中华人民共和国城市房地产管理法》的有关规定，为明确出租方和承租方的权利义务关系，经双方友好协商，签订本合同。

一、租赁房屋及面积

甲方将位于北京市朝阳区小营北路 51 号的原京兰床具有限公司生产厂区房屋租赁给臻和未来生物科技（北京）有限公司作为科技园区或创业园区　（酒店、公寓、住宿及园区相关配套）使用，租赁面积 7504.4 平方米，该厂区房屋只有规划许可证没有房屋土地产权证书，厂区内上水、采暖、电气线路完好，整个项目以现状出租。

二、房屋用途

该房屋用途为　科技园区或创业园区（酒店、公寓、住宿及园区相关配套）。除双方另有约定外，乙方不得任意改变租赁房屋用途，乙方因改变房屋使用用途所发生的法律风险与经济风险由乙方自担。

三、租赁期限

本合同租赁期限采用 5+3 模式。

1.五年租期的租赁起止期限为 2020 年 06 月 01 日起至 2025 年 05 月 31 日止。

2.五年租赁期满后乙方可再续租三年，但乙方需提前两个月提出续租书面申请，经甲方同意后租赁合同自动顺延，三年租期的租赁起

止期限为2025年06月01日起至2028年05月31日止。

3.5+3 租期合同到期后甲方有权收回所出租房屋，乙方应如期交还。如乙方仍希望继续租赁该房屋，乙方应于租赁期满前两个月书面通知甲方，续租之租金条款双方另行协商。同等条件下乙方有优先租用权。

四、租金、费用及支付方式

增值税专用发票。

2.甲方收款信息：

收款单位：北京华汇房地产开发中心

开户银行：交通银行股份有限公司北京慧忠北里支行

银行账号：110060878012015001254

3. 租金 半年 支付一次，自合同签订之日起三日内，乙方须向甲方支付 半年 的租金，并以后每半年开始前 15 日内交付下半年租金。同时乙方另需支付 800,000.00 元作为房屋租赁押金，甲方出具押金收据。

五、财产保险

房屋财产保险按双方使用权各自投保。如因乙方未投保而发生事故，给甲乙双方造成的一切损失，由乙方承担。

六、甲方权利和义务

1.甲方保证在交易时该房屋没有产权纠纷。

2.甲方有权按协议规定收取租金及有关费用。如乙方逾期 30 天不能支付租金及其他相关费用，甲方有权解除本合同并收回所出租的房屋。

3.甲方负责提供小区现状的水源、电源，但水费、电费由乙方自付，由甲方每月代收一次。通讯设施由乙方自行申请解决并承担费用，甲方协助办理。

4.本合同解除时，乙方应立即搬离租赁房屋内物品，将租赁物腾空并恢复原状交付甲方。逾期未将租赁房屋腾空交付甲方的，甲方有

做财产抵押。

8.乙方产生的处理垃圾及污水费用，由乙方自行交付。

9.租赁房屋日常管理、维护和修缮等工作由乙方负责，因管理不善造成一切不良后果，由乙方自行负责。

10.乙方在现状基础上进行升级改造，若违反规划规定造成违建被相关行政管理部门或执法部门责令拆除或恢复原状的费用乙方自己承担，甲方因此受到损失的，可向乙方追偿。

11.租赁期满后，乙方在租赁期内对原京兰床具有限公司生产[illegible]区内升级改造形成的固定资产类设备、设施归甲方所有，可移动拆除的设备除外。

12. 乙方已明确知悉并自愿承担租赁房屋地点无法办理营业执照的风险，并同意甲方对此不承担违约责任（甲方可配合提供相关手续）。

八、违约责任

1.乙方如逾期不缴付房屋租金，每逾期一天甲方按当期月租金总额的 0.3%加收违约金。乙方如逾期 30 天不按约定缴纳租金，将视乙方单方违约，乙方除支付甲方所欠租金及违约金外，甲方有权解除本合同并收回所出租的房屋。

2.乙方如不按时交纳水、电费及其他费用，每逾期一天，应向甲方支付所欠费用金额的 1%作为滞纳金。如逾期十天不交，甲方有权停止相关的供应，如逾期 30 天不交，将视乙方单方违约，乙方除支付所欠费用及滞纳金外，甲方有权解除本合同收回所出租的房屋。

3.本合同生效后，如乙方提前终止协议，乙方所付房屋押金及已产生的租金等甲方将不予退还。乙方须另行一次性支付同等于当年一年的租金作为违约金（自违约之日起三十日内付清），已交付但未使用的租金，甲方应退还乙方，但其它费用（如水、电、供暖费等等）应结清。

4.本合同生效后，如甲方违约，甲方负责向乙方退还剩余的房屋租赁租金及押金，并另行一次性支付乙方同等于当年一年的租金作为违约金（自违约之日起三十日内付清）。

九、免责条件

1.如因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成损失的，甲、乙双方互不承担责任。但甲、乙双方应当结清合同失效前实际所发生的费用及租金。

2.因国家政策拆除、改造已租赁的房屋或因甲方主管上级整体征用时，征用单位只需对甲方而不需对乙方，但甲方须提前三个月通知乙方，三个月后本合同自行解除，乙方不得向甲方、征用方或其它方提出任何经济补偿要求，乙方不得提出其它额外要求。

十、其它条款

1.在租用之日内，乙方有下列情况之一时，甲方有权终止本合同并立即收回所出租的房屋：

（1）、擅自将租赁房屋整体转租出卖或变相转让使用权的；

（2）、擅自改变租赁房屋租赁用途的；

（3）、利用房屋进行非法活动损害公共利益的；

（4）、不按协议缴纳房租及相关费用的；

2.在租用期间内，如遇不可抗力的原因导致房屋毁损和造成承租人损失的，双方互不承担责任。

3. 双方在执行本合同过程中所发生的一切争议应通过友好协商解决，如果通过协商不能解决，任一方均可向甲方所在地人民法院起诉。

4.本合同未尽事宜，双方以补充协议形式确定，补充协议与本合同有同等法律效力。

5. 租赁期满，双方须办理以下手续：

（1）检查乙方承租房屋状况，经双方确认，乙方所租房屋及设施（包括装修部分）须保留完好无损（合理磨损及可移动、可拆除的设备除外）；否则，乙方须予以恢复原貌。

（2）乙方付清租金及各项有关费用。

（3）如以上两条均无问题，甲方无息退还乙方所交房屋押金。

6. 本合同一式贰份，双方各执壹份。签订合同时，乙方应向甲方提供《营业执照》和法定代表人身份证明，法定代表人授权委托书，并将影印备案，合同自签署当日生效。

甲方：　　乙方：

法定代表人（委托代理人）：　　法定代表人（委托代理人）：

签订日期：2020 年 05 月 28 日

《续租申请函》回函

北京臻和未来住房租赁有限公司：

贵司于2025年3月5日向我司提交的朝阳区小营北路51号院（原京美床具有限公司生产厂区）租赁事项的《续租申请函》我司已收悉。我司高度认可贵司在租赁期间的良好履约表现，包括支付租金、维护房产设施、营造和谐经营环境等。基于贵我双方的合作基础，经我公司研究决定，同意贵司续租申请，按《房屋租赁合同》约定条款续租期限至2028年5月31日。《房屋租赁合同》约定条款继续有效，双方权利义务保持不变。

望贵司在后续承租期内加强日常经营活动安全管理，配合我公司的消防系统工作，提升门前三包管理水平。

特此回复。

北京华汇房地产开发中心

2025年04月07日

名称变更通知

臻和未来生物科技（北京）有限公司：

臻和未来生物科技（北京）有限公司于2021年9月30日经我局批准，名称变更为北京臻和未来住房租赁有限公司。

特此通知

2021年09月30日

北京市建设工程开工证

申报单位：（章）　　建设地点：玉南路北侧　　建设单位联系人：刘保林　电话：9111

工程项目名称	面积(m²)	结构种类	层数	任务批准文号	许可证号	出图日期
综合楼	9300	框架	2-5	91-1025	2582	93.12
工房	1002.7	框架	1-2	91-1025	2582	93.12

申报日期：93年12月　日

备注：综合楼为商业设施同为第二批建设项目，以前批准。

东地投计字(0150)9321号

施工现场三通一平情况：

[illegible]

市政配套部门意见：（上水、下水、煤气、供电、煤气、天然气、邮电）

业务专用章　北京市小营煤气厂　处长签字　北京市东北热力公司

市质量监督总站（章）　市统计局（章）

登记专用　统计局

施工单位主管上级部门意见：

北京市东城区田义建筑公司第二工程公司　北京市东城区田义建筑公司

市（区）招标办公室意见（章）

招标投标办公室

市建委审批意见（章）

经办人：[illegible]

一式三份，市批机关、建设单位、施工单位各一份、复印二份交西城区（县）建委

北京集团 未来

北京市城市建设档案馆

查询城市建设工程管理档案证明

编号：2019 — 6

大屯乡农工商公司 ：

经查北京市规划委员会（原市规划局）于 1993 年 12 月 21 日

以 （93）市规建字2582 号文批准 大屯乡农工商公司 单位

在 朝阳 区 大屯 的下

列建设工程：

工程项目（用途）	建筑面积（㎡）	层数		高度（m）	栋数	结构种类	备注
		地上	地下				
1=综合楼	9300	3~5		24.45	1	框架	
2=制造车间	4546	2		9.65	1	框架	
3=印刷厂	3504	2		10.55	1	框架	
4=五金车间	2654.4	1		10.33	1	框架	

（95）规建字119号文撤销1#综合楼、（96）规建字315号文撤销5#、6#

特此证明

查证日期 2019 年 [illegible] 日 2

地址：北京市西城区南礼士路60号北京市规划委员会北楼104房间

电话：88073294 68024993

中华人民共和国

建设用地规划许可证

编号 京规地字[2011]0113

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十一条规定，经审核，本用地项目符合城市规划要求，准予办理征用划拨土地手续。

特发此证

发证机关

日　期　2011年7月6日

用地单位	北京华汇房地产开发中心
用地项目名称	城住、公用及工业用地
用地位置	密[illegible]大[illegible]乡
用地面积	[illegible]

附图及附件名称

本工程应使用地规划许可证附件一份

本工程用地范围 一

遵守事项：

一、本证是城市规划区内，经城市规划行政主管部门审核，许可用地的法律凭证。

二、凡未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，批准文件无效。

三、未经发证机关审核同意，本证的有关规定不得变更。

四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

北京华汇房地产开发中心

此件复印无效

北京华汇房地产开发中心用章

建设用地规划许可证附件

建设工程

用地单位: 北京华汇房地产开发中心　　97-规地字0113

用地位置: 朝阳区大屯乡　　图幅号: 114/124

用地单位联系人: 许志红　　电话: 64936033　　发件日期: 1997年6月19日

用地项目名称		用地面积(平方米)	备注
建设用地	居住、公建及工业用地		其中
代征用地	城市道路用地	61.63	粮田: 180.87 平方米
代征用地	城市绿化用地	152.1	菜地: 15.2 平方米
其它用地	代征国家级公建、体育、地铁车辆段用地		其它: 233.46 平方米
合计			

抄送单位: 朝阳 区(县)规划局、房屋土地管理局

说明:

1、本附件与《建设用地规划许可证》具有同等法律效力.

2、遵守事项详见《建设用地规划许可证》.

注意事项:

1、概略范围见附图，准确位置及坐标由北京市测绘院钉桩后另行通知.

2、请洽当地区(县)人民政府土地或房管部门按有关规定办理用地手续.

3、用地时如涉及房屋、绿化、文物古迹、测量标志、军事设施、市政、交通等地上、地下设施要注意保护，并应事先与有关主管部门联系妥善办理.

4、建设项目需施工时，应按有关规定，另行办理《建设工程规划许可证》.

5、当建设任务撤销或部分任务撤销后，本《建设用地规划许可证》及附件相应撤销. 用地单位应主动向所在区(县)主管部门交回土地，不得私自转让，荒废或作其它用途.

补充注意事项: 国家级公建预留地、奥体预留地、地铁车辆段用地均为代征，不得进行建设.

附件 5《室内空气检测报告》

ZHZS-CX28-ZJ-01

中环政盛环境监测（北京）有限公司

ZHZS Environmental Monitoring(Beijing) Co., Ltd

检 测 报 告

TEST REPORT

（K 检）字（2021）第 0914-25 号　　第 1页 共 3 页

委托单位	璟和公寓		
检测地址	朝阳小营北路璟和公寓		
检测项目	甲醛、苯、甲苯、二甲苯、TVOC		
样品名称	室内空气		
检测类别	委托检测	封闭条件	12h（客户自述）
采样日期	2021 年 09 月 14 日	分析日期	2021 年 09 月 15 日～2021 年 09 月 17 日
判定依据	GB/T 18883-2002		
检测方法	GB/T 18204.2-2014 《公共场所 卫生检验方法 第 2 部分：化学污染物》（酚试剂分光光度法） GB 11737-1989 《居住区大气中苯、甲苯和二甲苯卫生检验标准方法 气相色谱法》 GB 50325-2020《民用建筑工程室内环境污染控制标准》附录 E		
检测仪器	1、（QCS-6000 肆气路、QCS-3000 贰气路、QCS-3S 型、QC-2 型）大气采样器 2、722 分光光度计 3、（GC-7806 型、GC-8600 型）气相色谱仪		
检测结论	见检测结果列表中结论		
签发日期	2021 年 09 月 17 日		

批准：　　审核：夏晨阳　　编制：李银霞

地址：北京市朝阳区朝阳北路 11 号楼 8 层 2 单元 811　电话：010-56212280

中环政盛™

中环政盛环境监测（北京）有限公司
ZHZS Environmental Monitoring(Beijing) Co., Ltd
检 测 报 告
TEST REPORT

检 测 结 果					
采样条件	温度：24.6-25.9℃　　湿度：63.0-68.2%RH　　大气压力：100.9kPa				
标准依据	GB/T 18883-2002《室内空气质量标准》				
检测项目	标准值	单位	采样点位置	结果	本项结论
甲醛	≤0.10	（mg/m³）	1205	0.07	合格
			1208	0.07	合格
			1211	0.06	合格
			2101	0.08	合格
			2102	0.09	合格
			2103	0.09	合格
苯	≤0.11	（mg/m³）	1205	<0.01	合格
			1208	<0.01	合格
			1211	<0.01	合格
			2101	<0.01	合格
			2102	<0.01	合格
			2103	<0.01	合格
甲苯	≤0.20	（mg/m³）	1205	<0.01	合格
			1208	<0.01	合格
			1211	<0.01	合格
			2101	<0.01	合格
			2102	<0.01	合格
			2103	<0.01	合格

中环政盛环境监测（北京）有限公司
ZHZS Environmental Monitoring(Beijing) Co., Ltd

检 测 报 告
TEST REPORT

检 测 结 果

检测项目	标准值	单位	采样点位置	结果	本项结论
二甲苯	≤0.20	（mg/m³）	1205	<0.01	合格
			1208	<0.01	合格
			1211	<0.01	合格
			2101	<0.01	合格
			2102	<0.01	合格
			2103	<0.01	合格
TVOC	≤0.60	（mg/m³）	1205	0.21	合格
			1208	0.18	合格
			1211	0.25	合格
			2101	0.26	合格
			2102	0.28	合格
			2103	0.32	合格

以下空白