

合同类别：一般物业租赁
合同编号：【10000229-HT-000009】

不动产租赁合同

出租方：北京京能房产租赁经营有限责任公司

与

承租方：首都医科大学附属北京安定医院



目 录

第一章	定义及释义	3
第二章	租赁标的	4
第三章	承租期	4
第四章	租金	4
第五章	物业管理费及其他费用	5
第六章	押金	6
第七章	交付	6
第八章	用途	7
第九章	装修	7
第十章	维护与修理	8
第十一章	损坏	9
第十二章	续约	10
第十三章	征用赔偿	10
第十四章	甲方责任及保证条款	10
第十五章	乙方责任及保证条款	10
第十六章	交还	12
第十七章	责任及免除	13
第十八章	合同终止	14
第十九章	违约责任	14
第二十章	通知	15
第二十一章	争议解决	16
第二十二章	其他规定	16
附件一：租赁详情		
附件二：税收约定		
附件三：承租场所图纸或照片		
附件四：证明材料		
附件五：安全、环保协议书、经济往来廉政责任合同		
附件六：修订及补充条款		



不动产租赁合同

出租方(下称“甲方”)：北京京能房产租赁经营有限责任公司，指“附件一”所述的出租方

承租方(下称“乙方”)：首都医科大学附属北京安定医院，指“附件一”所述的承租方

为指称方便，本合同中所称一方即指甲方或乙方，本合同中所称双方即为甲方及乙方。

鉴于：

甲方有意出租、乙方有意租用租赁场所。双方根据《中华人民共和国民法典》以及其他相关的中国法律、法规的规定，在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方租用租赁场所事宜，特订立此《不动产租赁合同》(下称“本合同”)。

为此，双方达成合同内容如下：

第一章 定义及释义

除双方另有明确约定外，本合同中下列用语所指意义如下：

- 1.1 本合同：指甲、乙双方签署的本《不动产租赁合同》及其附件以及对该合同的任何修订和补充。
- 1.2 租赁场所：指附件一所述的乙方根据本合同租赁的位于租赁场所所在建筑内的房屋或房间或商铺，以及租赁场所配套的场地或院落，包含该租赁场所所指建筑物、构筑物及其附属专用配套设施、设备。
- 1.3 承租区域：指租赁场所的区域范围，即仅供乙方独占使用的部位和区域(本合同另有约定除外)，具体区域详见附件三租赁场所平面图。
- 1.4 计租日：指开始计算租金的起始日，若免租期起始日与起租日相同，则计租日为免租期届满次日。若无免租期或免租期与起租日不同，则计租日为起租日。
- 1.5 交付日：指本合同附件一约定的甲方移交、乙方进入租赁场所之日。为免疑问，《入驻交接清单》的签署日期晚于实际交付日的，以实际交付日为准。
- 1.6 免租期：指甲方同意免除乙方租金支付义务的期限，自附件一约定的免租期起始日起算。
- 1.7 物业管理机构：指甲方所指定的，对包括租赁所在建筑提供统一专项物业管理服务和实施商业运营管理的物业管理机构，若租赁场所由甲方提供物业管理服务，则本合同项下所称物业管理机构指甲方。
- 1.8 物业管理规定：指甲方或物业管理机构就管理租赁场所所制定的规定，包括但不限于物业管理类规定、装修维修类管理规定等。
- 1.9 装修管理规定：指甲方或物业管理机构就乙方在为租赁场所进行装修或装饰时所须遵守的条件及程序所制定的规则。
- 1.10 租赁场所使用人：指乙方的职员和雇员、代理人、被邀人、客人、承包商、来访者和其他占用或使用租赁场所的人士。



- 1.11 法律规定：指包括在中国大陆地区有效实施的法律、行政法规、中央及北京市政府规章、北京市地方性法规、行业规范标准以及相关的政府部门发布的命令或指令等在内的一切法律文件、规范或命令。
- 1.12 政府部门：指包括中华人民共和国中央政府之各部门以及地方各级政府之各部门，该等部门包括但不限于计划、规划、建设、消防、公安、市政、交通、卫生、环境保护等各政府职能部门。同时，政府部门还包括受政府部门委托代为行使政府权力的有关机构或组织。
- 1.13 公用事业机构：指为租赁场所供应水、电、燃气、热力等能源、通讯等并收取相关能源、通讯费用的机构和单位。
- 1.14 公用设施费：指乙方应当承担并支付其实际使用的水、电、燃气、热力等能源、网络、通讯等所产生的全部费用，包括但不限于电费、水费、暖气费、网络费、通讯费、停车费等，收费标准按照物价主管部门公布的公用事业机构收费标准执行。
- 1.15 不可抗力：指本合同签订并生效后，发生了不能预见、不能避免、不能克服的事件，且该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或主要义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、战争、政变、恐怖主义行动、骚乱等。
- 1.16 紧急状态：指承租区域或其相邻的区域或建筑发生火灾、爆炸、疫病、恐怖活动、管道爆破或泄露等危害公共安全的事件或重大突发性事件的情形，或存在发生上述危害公共安全的事件潜在危险的情形。
- 1.17 租约年：指自起租日起至次年当月当日的前一天为第一个租约年，以后每个租约年均按此计算，直至租赁期限届满。若无特别说明，本合同项下表述的年均指租约年。
- 1.18 日：系指包含中国所有法定节假日和公休日的任何一日。
- 1.19 元：系指人民币元。

第二章 租赁标的

- 2.1 甲方同意出租附件一所述的租赁场所，乙方同意租用附件一所述的租赁场所。具体房屋位置及状况见本合同所附之图纸或照片等。
- 2.2 乙方对租赁场所条件、现状、范围、面积等做了充分了解，愿意承租。乙方按照本合同第七章接收租赁场所的，视为对租赁场所条件、现状、范围、面积等没有任何异议。
- 2.3 本合同附件一就租赁场所面积的约定只是为进一步计算乙方需支付物业管理费、装修押金（如有）、装修管理费（如有）和其他相关费用（例如公用设施费）的目的，该计算规则并不影响为其他目的而对租赁场所所作的测量，也不作为租金计算依据。

第三章 承租期

- 3.1 乙方按附件一所述的承租期向甲方租用租赁场所。承租期起始日为起租日。
- 3.2 若本合同附件一约定给予乙方免租期的，免租期内乙方无需向甲方缴付租金，但须缴付合同约定的物业管理费、装修管理押金（如有）、装修管理费（如有）及各项公用设施费等其它费用，并履行和遵守本合同及甲方、物业管理机构制定的有关物业管理、装修维修等的管理规定。
- 3.3 如因本合同生效后出现不可抗力或政府部门行政行为等原因致使租赁场所不能如期交付乙方，甲方不承担延期交付租赁场所的责任。如遇此情况，甲、乙双方将另行商议租赁场所的起租日。
- 3.4 本合同所述承租期均包括初始租期和任何续租期，且包含首尾两日。



第四章 租金

- 4.1 自计租日开始,乙方应当承担租赁场所的租金。除本合同另有约定以外,乙方应于整个承租期内按附件一中所述的租金标准和支付方式缴纳租金。甲方收款账户发生变化的,应提前通知乙方,否则甲方应承担未及时通知产生的责任。
- 4.2 租金中不包含物业管理费、装修押金(如有)、装修管理费(如有)及其它费用。租金中已经包含甲方按照相关税收法规的规定计算缴纳的增值税以及附加税费;但若在承租期内,甲方所适用的增值税或附加税费的税率(或征收率)发生变化,本合同项下的租金金额不变。
- 4.3 除本合同另有约定外,对于本合同项下乙方向甲方支付的租金,甲方应当根据本合同附件二向乙方开具符合法律规定的发票,乙方开票信息发生变化的,应提前通知甲方,否则乙方应承担未及时通知产生的责任。
- 4.4 如果本合同约定的租金或其他款项的付款日(无论甲方还是乙方)遇到法定节假日,则付款日期相应顺延至节假日结束后的第一个工作日。
- 4.5 若乙方未能按合同约定向甲方支付租金,每逾期一日应按逾缴总额的千分之五向甲方支付违约金,直至乙方全数付清其所应付租金(包括违约金)之日为止,由此而引起的一切后果(包括停止相关服务)由乙方自行承担。除此之外,乙方还须全面赔偿甲方通过诉讼或其他方式向乙方追讨租金的一切支出及费用。逾期支付租金超过十四(14)日的,则甲方有权解除本合同。甲方选择解除合同的,乙方除须补足上述所欠费用外,还应当另按照合同第19.3条向甲方承担违约责任。

第五章 物业管理费及其他费用

- 5.1 在承租期内,甲方有权指定或更换具有相应资质的物业管理公司作为物业管理机构,乙方同意并认可甲方的指定或更换。
- 5.2 乙方须按附件一中所述的物业管理费标准和支付方式缴纳物业管理费。物业管理费及其他费用的使用范围参见甲方或物业管理机构制定的有关物业管理的规定。
- 5.3 在承租期内,物业管理机构可因提供管理服务的成本变动以及根据市场和物价情况合理调整物业管理费以维持租赁场所所在建筑之管理水准,但应事先通知乙方,且以不违反政府有关规定为限度。乙方就租赁场所所应付的物业管理费于甲方或物业管理机构的书面通知中指定的日期开始作相应调整。
- 5.4 在承租期内,乙方应承担与使用租赁场所有关的包括但不限于水费、电费、供暖费、煤气费、排污费、电视电话费、网络费等公用设施费,乙方在本合同项下应当支付的公用设施费名目见附件一。前述费用可由甲方或物业管理机构代收代缴。如遇政府部门或公用事业机构颁布前述费用价格调整,甲方亦有权随之作相应调整,乙方有义务根据调整后的标准按时缴付。
- 5.5 若发生甲方代为垫付的相关费用,甲方应将费用凭证复印件交付乙方,乙方在收到甲方通知后七(7)日内支付甲方。每逾期一日应按逾付总额的千分之五向甲方支付违约金。
- 5.6 因乙方在租赁场所内从事经营活动而办理政府审批手续所需费用以及政府部门明确规定由经营单位缴纳的费用由乙方承担。但按照面积计算收费的,则乙方按租赁场所建筑面积承担费用;如收费标准无法对租赁场所单独计费的,则乙方按照租赁场所建筑面积占租赁场所所在建筑总建筑面积的比例承担。
- 5.7 若乙方未能按合同约定支付物业管理费或其他乙方应付的费用,每逾期一日应按逾缴总额的千分之五支付违约金,同时甲方或物业管理机构有权中止向乙方提供相关服务,因此所引起的损失和后果由乙方自行承担,直至乙方全数付清其所应付的物业管理费和其他费用(包括违约金)之日为止。如因乙方拖欠上述费用而引致甲方损失,乙方需负责赔偿。逾期支付物业费或其他费用超过



十四（14）日的，则甲方有权解除本合同，甲方选择解除合同的，乙方除须补足上述所欠费用外，还应当另按照合同第19.3条向甲方承担违约责任。

第六章 押金

- 6.1 乙方须按附件一中所述的押金额度和支付方式缴纳押金，以作为乙方遵守和履行合同所有义务和规定的保障。
- 6.2 承租期届满或者本合同解除或提前终止，甲方在乙方满足押金退还条件且乙方通知甲方退还押金后，将该押金退还乙方，但不支付任何利息或不作出任何补偿。如押金不足以抵扣乙方届时欠付的款项或乙方应付的赔偿（若有）时，甲方有权向乙方追索。在承租期届满或者合同解除或提前终止后六十（60）日内乙方未将租赁场所按本合同约定条件返还甲方及/或未结算相关款项及/或未将营业执照住所地址从租赁场所迁出的，甲方还有权扣除全部押金，不予退还。
- 6.3 甲方向乙方退还押金的条件：
- （1）乙方将符合本合同约定条件的租赁场所返还原甲方；
 - （2）乙方与甲方将有关款项结算完毕；
 - （3）乙方及实际使用人将营业执照住所地址从租赁场所迁出；
 - （4）乙方满足甲方财务付款要求。

乙方需满足以上所有条件。

- 6.4 在承租期内，若乙方违反合同约定或物业管理规定，或拖欠甲方及/或物业管理机构任何费用或根据合同约定应由乙方支付的费用，或因乙方的行为而对甲方及/或物业管理机构造成损失，或由于乙方的原因导致甲方因受到任何第三方的追索、索赔、处罚而遭受损失，甲方除有权按合同约定终止合同外，亦有权在无须预先通知乙方的情况下自押金中扣除等于该欠缴之款项或甲方及/或物业管理机构所蒙受损失的赔偿金，乙方须在甲方提出书面要求后七（7）日内补足本合同约定的押金，每逾期一日应按逾缴总额的千分之五向甲方支付违约金；逾期超过十四（14）日的，甲方有权即时终止合同并收回租赁场所，乙方须赔偿甲方因此所蒙受的一切直接及间接损失。
- 6.5 押金仅作为保证乙方遵守本合同的保证金，除经甲方书面同意以外，乙方不得以押金冲抵其根据本合同的规定到期应付的任何一笔租金、物业管理费或其它任何款项。
- 6.6 若乙方已向甲方交付了租赁意向金，双方同意乙方交付的租赁意向金冲抵同等金额的押金。

第七章 交付

- 7.1 甲方应向乙方交付租赁场所，乙方应对租赁场所进行验收。
- 7.2 如甲方需变更交付日，且实际交付日晚于起租日的，双方协商一致调整合同起租日或承租期相应顺延，前述调整不构成违约。
- 7.3 甲方在交付日前 7 日通知乙方进行验收，乙方应在接到甲方通知后 3 日内开始进行验收。甲方未按照前述约定通知乙方验收的，不影响租赁场所的交付，乙方可在交付日直接前往租赁场所要求甲方配合验收，验收期为交付日当日。如果租赁场所符合进场条件的，乙方应在交付日或之前予以确认，并签署《入驻交接清单》后进场。如果经验收租赁场所不符合进场条件的，则甲方应当及时进行整改，经整改后符合进场条件完成交付的，交付日以验收合格且双方签署《入驻交接清单》之日为准，起租日、免租期（如有）（免租期起始日与起租日不同的除外）、计租日、承租期相应顺延。





2026/4/7 08:42

[一般物业租赁版不动产租赁合同]

- 7.4 甲、乙双方签署《入驻交接清单》并交付钥匙后视为交付完成，视为乙方对进场条件及租赁场所的条件、现状、范围、面积给予无异议的确认。乙方在本合同约定期限内既不签署《入驻交接清单》，也不以书面形式提出充分合理改正意见的，则视为乙方对进场条件及租赁场所的条件、现状、范围、面积给予无异议的确认，甲方有权与物业管理机构一起进行现场勘验，并共同在《入驻交接清单》上对勘验结果予以记录，该《入驻交接清单》对乙方有约束力，视为甲方已履行交付义务。
- 7.5 如果甲方在约定交付日之前满足交付条件，经双方书面确认后，乙方可以提前进场。双方应签署《入驻交接清单》，交付日以乙方实际接收之日为准，起租日、免租期（如有）（免租期起始日与起租日不同的除外）、计租日、承租期相应提前。
- 7.6 乙方应承担自交付日起，租赁场所产生的所有费用和责任。
- 7.7 若甲方交付租赁场所时，乙方要求保留租赁场所内非甲方或非物业管理机构安装或配置的现有装饰装修、设备设施的，视为乙方对于前述装饰装修、设备设施现状予以认可，甲方对此不承担责任。
- 7.8 若本合同附件一约定的乙方支付首期租金及押金的日期早于附件一约定的交付日的，则乙方未及足额支付前述款项时，甲方有权拒绝交付租赁场所，直至乙方支付完前述所有款项。

第八章 用途

- 8.1 乙方须按照附件一所规定的用途使用租赁场所，且在其合法经营范围内，按照使用规范，正常合理地使用租赁场所。乙方须严格遵守国家及租赁场所所在地制定的有关租赁场所及乙方在租赁场所内进行其业务的政策和法规。承租期内，未征得甲方书面同意以及按规定经有关政府部门审核批准（如需要）前，乙方无权改变该租赁场所的租赁用途。否则，甲方有权即时终止合同并收回租赁场所，并按照本合同第19.3条追究乙方违约责任。
- 8.2 乙方不得使用或允许他人将租赁场所及其任何部分作为播音室或用于宗教或其他仪式，或用于赌博或其他非法或不道德的用途；不得使用或允许他人在租赁场所进行政治活动；不得以任何方式使甲方或其他租户或用户感到被骚扰、厌烦、不便或对之造成损害或危险；不得从事任何对甲方租赁场所所在建筑（包括对建筑的使用及其商誉和名誉）造成或可能造成不良影响的活动；不得从事任何明显增加甲方或租赁场所或租赁场所所在建筑危险性的活动。
- 8.3 除甲方或物业管理机构统一设计并提供，或经甲方或物业管理机构书面认可的指示牌及名牌，乙方不得在租赁场所外设置或展示任何能在租赁场所外面看见的广告宣传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜、海报或其他物件。否则，甲方及/或物业管理机构有权要求乙方自行拆除，或由甲方拆除，发生的费用由乙方承担。
- 8.4 未经甲方书面同意，乙方除了用租赁场所所在建筑名称（如有）为其营业地址外，不得在其业务上或其他方面使用建筑名称或其标志或照片或与建筑外貌相似的影像。若乙方经甲方批准在法定名称内使用建筑名称，乙方须在承租期届满或提前终止时向有关政府部门办妥自其法定名称中删除建筑名称的变更登记手续。

第九章 装修

- 9.1 乙方对租赁场所进行装修（装修包括但不限于乙方对租赁场所进行装修、分隔、修建、改建或安装、更换或增加设备、装置），需在装修前将书面装修方案、图纸提交甲方审核，双方协商一致确定最终方案后方可实施。甲方不因审核而承担任何责任。乙方须遵守甲方及物业管理机构所制定的装修管理规定，且乙方应对因租赁场所的装修而导致的施工安全、质量和事故责任承担全部责任。属于以下情况之一的，还必须征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准：（1）拆改房屋结构；（2）其他可能影响房屋整体性、抗震性和结构安全的行为；（3）法律法规或政府



2026/4/7 08:42

[一般物业租赁版不动产租赁合同]

- 务恢复原状，并承担维修费用和赔偿责任，乙方怠于维修，甲方代为维修的，垫付费用由乙方承担。
- 10.3 乙方应以合理方式使用租赁场所，不得放置任何超过租赁场所设计荷载的物品。乙方有义务向物业管理机构告知其在租赁场所内的任何安全系统的位置和特性，以便物业管理机构安全有效地行使本条款下的权利。
- 10.4 乙方应采取所有合理及必要的预防措施以保护租赁场所的内部不受火、水、风暴、大风及雷电等的损害。乙方须对完全或部分因其违反本条款所导致的对租赁场所的任何损害负责并承担维修及修复的费用，但不可抗力导致的除外。
- 10.5 乙方允许甲方或物业管理机构或其授权人士在必要时，无论有否随同维修人员或携带工具，进入租赁场所视察租赁场所的维修状态，盘点租赁场所内的附属物及进行必要的修缮及保养工程，或进行为环保、防盗、防火等目的所需的工程，但甲方或物业管理机构在进行该等视察前应提前通知乙方，并在视察时采取必要措施尽量避免或减少对乙方正常经营造成干扰，处于紧急状态时除外。甲方或物业管理机构不需要对其或其授权人士在紧急状态下行使合同权利而对乙方的财产所造成的损失负责。
- 10.6 甲方及物业管理机构有权在紧急状态下(包括但不限于火灾、水管爆裂等情况)无需事先通知乙方而进入租赁场所进行抢修或相关应急性工作，必要时可自行决定中断对该租赁场所的水、电、燃气、供暖等能源供应或停止空调(如有)、电梯(如有)等设施设备的运行。但事后甲方应尽快通知乙方并作出说明，同时应随时关注事态发展，向乙方传递相关信息。
- 10.7 因紧急状态或者不可抗力或者因任何设施、装置必要的保养及更换或者有关政府部门的要求、命令或者非甲方或物业管理机构责任造成的燃料、材料、供水、电力、空调短缺而导致租赁场所的水、电、燃气供暖等能源供应中断或空调、电梯等设施设备停止运行的，甲方及物业管理机构不承担任何责任。
- 10.8 因处置紧急状态而造成租赁场所及相关设施设备受到损害或其他财产损失的，其中凡属于乙方的财物、商品、设备等，乙方有权向造成危险的责任方追偿，甲方不承担其他赔偿责任。
- 10.9 在由乙方安装的电力装置、导线、导管或管道成为危险或不安全时，或在甲方或物业管理机构或政府或相关的公用事业机构提出合理要求时，乙方应对其进行维修或更换，但仅可使用甲方为此目的而书面指定的专业承包商或施工单位。

第十一章 损坏

- 11.1 承租期内，如因不可抗力或非甲方单方面可控制的原因，租赁场所发生全部或部分损坏以致租赁场所完全不能使用，或损坏严重而不能根本修复的情况，在上述情况发生后九十(90)日内，甲方有权选择：
- (1) 宣布由于上述损坏而终止本合同；
 - (2) 修缮租赁场所并书面通知乙方所需的时间，在修缮期间内乙方不需支付租金及其它费用，直至重建或重修结束之日；
 - (3) 采取更换承租区域等其他补救措施。

如甲方选择修缮租赁场所但租赁所在进行重建或重修后一百八十(180)日(或双方书面同意的其他期限)内仍旧未能修复完毕时，乙方有权经书面通知甲方后终止合同。

因本条原因导致合同终止的，甲方无需向乙方支付任何赔偿或补偿。

- 11.2 如租赁场所因不可抗力或非甲方单方面可控制原因导致轻度损坏，不影响乙方正常业务的运行，甲方应积极修缮，直至租赁场所全面恢复使用条件。在修缮期间，租金可相应按损坏比率予以部分减免，有关的租金减免应依据租赁场所的修缮期计算。有关租赁场所内部的重建或重修，所发生的费用由甲、乙双方分担，甲方负责修缮租赁场所的原建造部分，而乙方负责修缮由其所安置的设施及对租赁场所原建造部分所作出的改装、增建。
- 11.3 为保障乙方工作人员的人身及财产安全，乙方有义务立即向甲方通知租赁场所所遭受或可能遭受的任何损害或关于租赁场所交付时已有的或由甲方所提供水管通道、导气管、电线、装置、附属物、其他设施设备或的任何意外事故、故障、损坏或缺陷。乙方须在租赁场所发生火警或意外时，立即通知甲方和物业管理机构。

第十二章 续约

- 12.1 如乙方有意续租，需在承租到期九十（90）日前以书面形式通知甲方。甲方有权决定是否续租以及新租约的条件。
- 12.2 乙方未在约定期限前提出续租请求的，或甲乙双方在承租到期前两（2）个月内仍未达成续租协议，则甲方或其代表、授权人有权携同租赁场所的潜在租客在承租期结束或提前结束前的所有合理时间内视察租赁场所，但应尽可能避免干扰乙方的正常营业活动，乙方应给予合理配合。

第十三章 征用赔偿

- 13.1 由于政府征用导致本合同无法履行的，双方应进行协商，对本合同作出必要的修改，如果双方未能就修改本合同达成一致合同，则任何一方解除本合同，并无需向另一方赔偿。本合同自解除通知到达对方之日终止，但乙方应支付解除之前的所有租金、物业管理费和其他费用。
- 13.2 政府因征用支付给甲方的一切赔偿及搬迁后剩余物品的所有权应归甲方所有。其中如果政府给甲方的赔偿包括对租赁合同终止及乙方财产的赔偿，甲方应将此部分的赔偿如数交给乙方，除此之外，甲方不须向乙方作出任何赔偿或承担任何责任。

第十四章 甲方责任及保证条款

甲方向乙方声明及保证如下：

- 14.1 合法经营
拥有租赁场所的合法出租经营权。
- 14.2 主体结构
按照本合同及租赁场所所在市政府部门的要求及规定，甲方应促使物业管理机构保持租赁场所主体结构处于正常使用状态，不存在严重危害乙方安全与健康的情形。
- 14.3 安全
甲方履行对租赁场所的安全检查和监督职责，有权对乙方落实《安全、环保协议书》情况进行检查，对乙方的违章违规行为以及隐患等，有权要求乙方进行整改和整顿。
- 14.4 用电
除本合同另有约定外，或不可抗力、公用事业机构等非甲方因素外，甲方应保证乙方在租赁期间正常的用电需求（正常用电需求以租赁场所当时可以承受的最大电力负何为上限）。
- 14.5 不干扰
在乙方按照本合同规定交纳租金、押金及物业管理费用等各项费用，并遵守及履行本合同项下各项规定的前提下，甲方或其代表不得干扰乙方对租赁场所的正常经营和使用。



14.6 宣传

甲方经乙方书面同意方可在相关的传媒途径使用乙方的名称、商标、商号及/或产品照片，具体的使用范围和方式应一并向乙方申请。

第十五章 乙方责任及保证条款

乙方向甲方和物业管理机构声明及保证如下：

15.1 乙方行为

乙方及租赁场所使用人的任何行为、疏忽及不作为均视为乙方的行为。

15.2 遵守法律和规定

遵守并促使其使用人遵守现行有效的法律法规。遵守并促使其使用人遵守甲方及物业管理机构制定的物业管理、装修维修管理规定以及甲方或物业管理机构就租赁场所的管理、使用、保安、保险等所制定的规定。因违反上述规定使甲方遭受经济损失，乙方应负责赔偿，并应立即停止一切违反规定的行为。

15.3 遵守指示

在收到任何政府相关部门发出具有影响或有可能影响租赁场所的通知、命令、指令，乙方应随即向甲方送交该通知、命令或指令的复印件，且（如须由其负责）应尽快遵守及履行该通知、命令或指令并承担有关费用。如因此给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方一切直接及间接损失。

15.4 自行处理

乙方应自行处理经营相关事宜，自行承担使用租赁场所期间相邻关系纠纷、政府部门执法产生的法律责任。

15.5 广告

乙方租赁租赁场所后，所设广告位经甲方书面同意后，自行负责广告的报批（含内容报批）、安装、使用、更换、清理、维护、保养和安全（包括因天气、地震等原因导致的安全问题等）均由乙方自行负责，并承担由此产生的全部责任。租赁场所门头（如有）仅用于设置店铺招牌，且店铺招牌规格、标识应按照甲方或物业服务公司的批准方案规范设置，在不违反法律法规和相关规定的情况下，甲方不予干涉。宣传物品仅可设置于租赁场所内，严禁在租赁场所外设置。乙方所设置广告应遵守法律法规和相关规定，应当真实合法，无夸大或虚假内容，仅限用于乙方商品或服务展示，不得用于与乙方经营无关的用途，不得违背公序良俗，不得对甲方或租赁场所所在建筑造成不良影响。

15.6 安装工程

未经甲方书面同意，乙方不得擅自自在租赁场所及租赁场所所在建筑屋顶、外部（包括外墙）或租赁场所外墙展示、竖立或安装任何文字、标记或广告、天线、接收器、管道、附属物、遮阳物或其他任何类型或性质的安装物和附属物，也不得堵塞任何窗户或玻璃幕墙。乙方若需安装电线、水管或其他垂直升降设备、空调设备或采暖设备、结构物或撤换非承重墙，则在实施之前应书面通知甲方或物业管理机构，并征得书面同意后方得进行。在进行以上活动时，乙方应严格遵守所有的市政规则 and 标准，负责办理所有必需的审批（如有），并符合租赁场所所在建筑的设计标准和要求，未取得甲方事先书面同意不得自行穿透墙壁，不得自行截断或连接电线。

15.7 转让分租

除非得到甲方的书面同意，乙方不得以任何形式或方式（包括但不限于合作经营、承包经营、股权转让、内部招商等任何方式变相转租）将租赁场所及其任何部分进行转让、分租、或以其他方式让予使用权。

15.8 安全合法经营

具备安全经营条件或相应资质并依法经营。同时，乙方在租赁场所内开展经营活动前应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可（如需），包括但不限于营业执照、消防验收（如需）



等。前述执照、批准或许可（如需），如需甲方配合，甲方应给予积极配合，乙方必须确保该等执照、批准或许可在承租期内持续有效，及在各方面均符合有关该等执照、批准或许可的规定。

15.9 消防安全

乙方为租赁场所消防安全责任人，负消防安全主体责任。遵守政府颁布的消防相关法律法规及甲方或物业管理机构所制定的安全规则，为租赁场所配置足够灭火器具，履行与甲方签订的《安全、环保协议书》。

15.10 增大负荷

乙方不得擅自更改、迁移或增大在租赁场所内的用电、用水装置和空调的负荷。

15.11 危险物品

在任何时间不得在租赁场所内存放任何具有放射性的、易燃、易爆、危险的物品及重型设备或超过房屋荷载的物品、设备。

15.12 保险

乙方在此保证，其将不从事或允许他人从事会使租赁场所或租赁场所所在建筑现行有效和随时生效的保险单（无论是由甲方或乙方投保的保险单）成为无效或可能无效，或使保险费的标准被提高的任何行为或事情。否则，乙方应向甲方偿付因乙方违反上述规定导致租赁场所或租赁场所所在建筑保险费金额提高的款项，或导致甲方不能向保险公司取得有关的赔偿金的损失，以及因其违反合同而使甲方必须重新投保有关保险所需支付的所有费用和税费。

建议乙方向中国国内一家信誉优良的保险公司购买公共责任险，并承担保险费用。同时，建议乙方为下列事项购买财产一切险：

（1）租赁场所内乙方完成的装饰装修；

（2）租赁场所内存放的商品、货物；

（3）乙方自行购置的设施设备。

乙方使用租赁场所作为人员密集场所的，应参加火灾保险及公众责任保险并遵守政府部门相关规定。

乙方应当在购买上述保险后，向甲方提供保险单复印件。同时，该等保险应当在承租期限内持续有效。

15.13 赔偿

因不正当的使用或占有租赁场所、对租赁场所进行修改、附加装置或修理，或因乙方的任何违约行为，或因从租赁场所中溢水或漏水而溢湿其他物质或对第三人造成损害或损伤，或因乙方及其使用人的任何其他不正当的行为、疏漏或不作为所导致的或与之相关的所有损失、索赔、要求、诉讼、法律程序、支出和费用，须由乙方承担全部责任。

15.14 优先购买权

乙方放弃对租赁场所的优先购买权。

第十六章 交还

- 16.1 承租期届满或合同解除或提前终止日当日17:00前，乙方应当将租赁场所按照本合同约定的标准交还甲方，经甲、乙双方检查验收租赁场所，结清全部租金及乙方应付相关费用后，以书面形式予以确认无异议，双方代表签字，并将房屋钥匙返还甲方后，视为返还。乙方未按时完成租赁场



所交还的，自应当交还之日次日起，乙方应向甲方支付房屋占用费。

合同解除或提前终止情形下乙方未按时返还租赁场所的，房屋占用费为同期日租金的三倍。日租金为本合同附件一约定的年租金/365或月租金*12/365（以价高者为准）；若本合同特别约定按日租金标准计算租金的，则本款所指日租金即为根据本合同约定的日租金标准计算的租金。

承租期届满情形下乙方未按时返还租赁场所的，房屋占用费为超期期间同期日租金的三倍。超期期间的租金在承租期内租金标准基础上继续按照本合同约定的租金增长规则（如有）计算，日租金为超期期间的年租金/365或月租金*12/365（以价高者为准）；若本合同特别约定按日租金标准计算租金的，则本款所指日租金即为超期期间根据本合同约定的日租金标准计算的租金。

- 16.2 承租期届满或合同非因甲方原因解除或提前终止，乙方向甲方交还租赁场所时，乙方应立即拆除其对租赁场所所进行的任何附加装置或改动，清空其在租赁场所内的物品，将租赁场所恢复至交付乙方时的原始状态（正常折旧、磨损除外，因不可抗力导致房屋损坏的除外），并在良好（因不可抗力导致房屋损坏的除外）、清洁、可租用（因不可抗力导致房屋损坏的除外）、坚固（因不可抗力导致房屋损坏的除外）及维修适宜的状态下将租赁场所交还甲方。否则，甲方可自行收回租赁场所或对租赁场所恢复原状至原始状态，因此发生的一切费用均应由乙方承担，且甲方对乙方所受损失无需承担任何责任。
- 16.3 承租期届满或合同非因甲方原因解除或提前终止时，经甲方书面同意，乙方也可保留租赁场所内由乙方安装的内部装修、装饰、扩建加建部分或附属物，上述内部装修、装饰、扩建加建部分或附属物归甲方所有，甲方无须向乙方支付补偿或赔偿。
- 16.4 若本合同因甲方违约而解除或提前终止时，对于未形成附合的乙方装饰装修归乙方所有，由乙方自行处置；对于已经形成附合的乙方装饰装修，甲方按照经双方认可的第三方评估机构评估的现值向乙方支付补偿或赔偿。经甲方同意的扩建加建部分，归甲方所有。未经甲方同意的扩建加建部分，若甲方同意利用的，甲方向乙方支付剩余租期内未摊销完毕的扩建加建的建设成本。
- 16.5 对于租赁场所内乙方遗留的物品及货品（包括原来的装修、设施、设备等，如有），自乙方根据本合同的规定应返还租赁场所之日起，甲方就该等遗留物对乙方无任何保管或支付义务，并且甲方有权自行决定以任何方式处置该等物品或货品，而无需向乙方承担任何责任，由此产生的合理费用，包括但不限于公证费、提存费、搬运费、仓储费及处置所发生的其他费用等，均由乙方承担。
- 16.6 乙方应于承租期届满或本合同解除或提前终止后三十（30）日内，办理完毕以租赁场所为注册地或营业地址进行工商登记的注销或变更手续和租赁场所的租赁登记备案注销手续。否则，每逾期一日，乙方应向甲方支付违约金，直至办理完毕时为止。

合同解除或提前终止情形下乙方未按时办理完毕前述手续的，违约金为同期日租金的三倍。日租金为本合同附件一约定的年租金/365或月租金*12/365（以价高者为准）；若本合同特别约定按日租金标准计算租金的，则本款所指日租金即为根据本合同约定的日租金标准计算的租金。

承租期届满情形下乙方未按时办理完毕前述手续的，违约金为超期期间同期日租金的三倍。超期期间的租金在承租期内租金标准基础上继续按照本合同约定的租金增长规则（如有）计算，日租金为超期期间的年租金/365或月租金*12/365（以价高者为准）；若本合同特别约定按日租金标准计算租金的，则本款所指日租金即为超期期间根据本合同约定的日租金标准计算的租金。

- 16.7 承租期届满或本合同解除或提前终止后，乙方未在交还期内返还租赁场所，视为乙方违约，押金作为违约金不予返还。经甲方催告仍不返还租赁场所，甲方有权采取停水、停电、锁门、限制乙方人员进入租赁场所、收回租赁场所以及其他措施。



- 16.8 承租期届满或本合同解除或提前终止后，乙方满足押金退还条件且通知甲方后，甲方将乙方已支付的剩余租期内租金（如有）及押金退还乙方，但不支付任何利息或不作出任何补偿。
- 16.9 房屋返还前，乙方继续履行双方签订的《安全、环保协议书》。在此期间，因乙方原因造成甲方损失，由此产生的费用及损失由乙方承担。

第十七章 责任及免除

双方进一步地特此声明，除本合同另有约定外，在法律允许的范围内，除非是由于甲方的重大过失，否则甲方不需就本章所述的下列情况对乙方或其使用人作出赔偿或承担责任：

- 17.1 因相邻关系纠纷、停水停电停气停暖、水电气热管道线路故障、物业管理不善、及自然灾害等不可抗力因素等情况导致乙方经营或者财产损失的，由乙方自行承担或者处理与相关单位纠纷，甲方不承担责任及费用。上述情况导致租赁场所损坏，乙方有过错的，应承担损害赔偿赔偿责任。
- 17.2 因租赁场所所在建筑内的任何地方漏气、漏烟、失火、遗漏、或从租赁场所所在建筑内任何地方溢水、或在租赁场所所在建筑内鼠害或其他害虫所产生或导致的，或以任何方式直接或间接引起的，对乙方或其他任何人的的人身伤害或财产的任何损失(包括直接及间接损失)，或对其所造成的任何破坏或不便。
- 17.3 关于租赁场所及其内任何物件的安全和保护，特别是关于甲方或物业管理机构提供巡察(特别是晚间)及保安的有关条款不应构成甲方或物业管理机构对租赁场所或其内的任何物件在安全或保护方面的任何义务。有关上述物件的安全或保护责任应由乙方自行承担。
- 17.4 刑事案件
租赁场所所在建筑或租赁场所遭受爆炸、盗窃、抢劫或其他刑事案件侵害。
- 17.5 第三方行为
任何第三方或乙方自身的原因导致的任何人身伤害或财产损失或损害。

第十八章 合同终止

- 18.1 除本合同另有约定或双方另行协商并达成书面协议，在承租期届满之前任何一方不得提前终止本合同。
- 18.2 因自然灾害及不可抗力致使房屋毁损、灭失导致乙方无法使用租赁场所（且无其他替代履行手段）或造成其他无法实现本合同目的情形的，本合同终止，双方互不承担责任。但本合同的终止不应影响任何一方对另一方就其在本合同终止之前的任何违约行为按照本合同的规定所应享有的权利及主张。

第十九章 违约责任

- 19.1 任何一方违反合同约定，应根据合同约定承担违约责任并赔偿另外一方因此所蒙受的损失。
- 19.2 本合同签订后，若乙方发生下述任一行为，应被视为乙方严重违约：
（1）乙方逾期支付或补足其根据本合同应支付的任何款项（包括但不限于押金、预付款、租金、物业管理费或其他费用等），且逾期超过十四（14）日的，或乙方未经甲方同意以任何理由抵扣其根据本合同应支付的任何款项；
（2）乙方擅自变更租赁场所的主体结构或对其造成严重损坏的；
（3）未经甲方书面同意，乙方擅自改变租赁场所的用途，或将租赁场所用于非法目的或用于其



营业执照所列经营范围以外之目，或存在重大安全隐患，经甲方或政府安全管理部门通知限期整改而未进行整改的，或从事明显增加甲方或租赁场所所在建筑其他租户、用户或租赁场所或租赁场所所在建筑危险性的行为的：

(4) 未经甲方书面同意，乙方擅自转让、分租或转租租赁场所或其任何部分，或授权或允许他人使用或占用租赁场所或其任何部分，或以股权转让或重组或其它方式变更乙方的实际控制人的；

(5) 乙方未按照相关政府行政主管部门的要求办理其在租赁场所内经营其业务所需的证照、批准或许可，或该等证照、批准或许可因过期而失效或被撤消或收回且未予以更新或重新办理的；

(6) 除本合同另有约定以外，乙方擅自提前终止本合同的；

(7) 乙方破产、解散、进入清算程序；

(8) 因乙方原因导致相关政府部门或司法机关查封、强制执行租赁场所，或以其他形式直接或间接限制甲方行使对租赁场所权利的。

19.3 若乙方出现本合同第19.2条的情形，甲方有权采取下述全部或部分行动：

(1) 不经事先通知乙方而切断租赁场所的所有电力、空调、水、电话、互联网及/或其他设施的服务及/或供应，关闭租赁场所大门和/或其他出入租赁场所的通道，禁止乙方人员进入和使用租赁场所，由此而产生的一切责任和后果（包括重新接驳的费用）由乙方自行承担；

(2) 从押金或乙方预先支付的任何款项（包括但不限于押金、租金、其他费用等）中扣除乙方欠付的任何款项，并要求乙方在七（7）日内补足并继续履行本合同；

(3) 解除本合同，收回租赁场所并另行出租，没收押金，同时甲方还有权要求乙方赔偿甲方的全部损失（为避免歧义，该等损失包括但不限于甲方代乙方对租赁场所恢复原状而产生的费用、甲方代乙方履行其根据本合同的规定本应履行的义务而产生的合理费用和支出（包括聘请第三方履行该等义务而支出的费用）、甲方代乙方处理因乙方经营不善与第三方产生的纠纷而产生的所有费用和支出、租赁场所空置损失以及因向乙方追索欠款而产生的诉讼或仲裁费、保全费、鉴定费、评估费及律师费）；

(4) 乙方应另行向甲方支付相当于解除时适用租金标准的二（2）个月租金之金额作违约金；

(5) 甲方根据法律或本合同的规定可采取的其他法律行动。

19.4 本合同签订后，若甲方发生下述任一行为，应被视为甲方严重违约：

(1) 除本合同另有约定以外，甲方擅自提出提前终止本合同的；

(2) 租赁场所主体结构因甲方原因存在重大安全隐患，严重危及乙方安全的，且经维修后仍无法正常使用、无法采取更换承租范围等补救措施，导致无法实现合同目的的。

19.5 若甲方出现本合同第19.4条的情形，乙方有权解除本合同，交回租赁场所（若乙方已接收租赁场所的），并要求甲方向乙方返还乙方已支付剩余租期租金及押金（扣除甲方根据本合同的规定有



权扣除的金额)，对乙方造成损失的，应赔偿乙方全部直接经济损失，前述赔偿金额以及甲方根据第16.4条向乙方支付的补偿或赔偿之和，不超过解除合同之日当月租金。

- 19.6 如乙方违反本合同第十六章之约定，逾期三（3）日未交还租赁场所，甲方有权清空乙方在租赁场所内的留置物品；因此给甲方造成损失的，乙方并应赔偿甲方直接及间接损失。

第二十章 通知

- 20.1 与本合同有关的通知或要求均须采用书面形式发出，并由挂号、特快专递、专人或电子邮件送至对方的法定地址或对方最后书面通知的营业地点。书面通知或文件的被视为送达日期应按如下方法决定：

（1）以挂号信件发出的书面通知或文件，应在寄出日（以邮戳为凭）后第三（3）日视为有效送达；

（2）以快递发送的书面通知或文件应于交予公认的快递服务发送后第三（3）日视为有效送达；

（3）专人递交的书面通知或文件在专人递交之日视为有效送达；

（4）以电子邮件发出的书面通知或文件，在传送日当日视为有效送达。

若同时采取多种方式的，以较早日为送达日。

- 20.2 甲方对乙方发出的通知可送至租赁场所或乙方在合同中所述的地址。
- 20.3 任何一方在合同中所述地址发生变更的，应提前十五（15）个工作日书面通知对方。一方未发出变更通知或通知到达对方之前，对方所发出的通知或要求仍以变更前的地址为准。

第二十一章 争议解决

- 21.1 本合同的公证费、印花税、登记费及附带手续费用，以及一切与合同的草拟、协商及签署有关的费用（包括律师费及代理人佣金）除本合同另有约定外，由甲乙双方各自承担。
- 21.2 若任何一方有任何违约行为以致另一方需采取法律或其他行动来维护甲方在合同项下的利益或强制执行合同项下的任何条款，一切有关费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、鉴定费、评估费等）应由违约方承担。
- 21.3 双方对本合同及其签订、履行、违反、终止或无效、条款有任何争议或异议时，应尽量通过友好协商解决。
- 21.4 若争议经协商仍无法解决的，按以下第 二 种方式处理。
方式一：仲裁。提交北京仲裁委员会，按照申请仲裁时该仲裁机构有效的仲裁规则仲裁，仲裁语言为中文。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。
方式二：诉讼。向房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。
- 21.5 在解决争议的期间，除正在进行诉讼或仲裁的部分外，双方应继续遵守及履行合同未进行诉讼或仲裁的部分。

第二十二章 其他规定

- 22.1 除非另有规定，任何一方未能或延迟行使其于合同项下的任何权益或求偿权不应构成放弃该权利、权力或求偿权，且任何权利、权力或求偿权的单独或部分行使不应妨碍任何其他权利、权力或求偿权的行使。



- 22.2 本合同各条款的名称仅供参考。双方的权利、义务和责任均以合同内容为准。在对合同内容进行解释时，对条款的名称不应予以考虑。
- 22.3 保密
- 22.3.1 双方同意，任何及一切从本合同产生或与之有关的资料、信息，包括双方之间所进行的讨论本身、任何及一切有关租赁场所的资料、设计及建筑规格、双方之间一切讨论的内容或任何一方提供的尚未为公众所知悉的任何资料为本合同项下之保密资料。除为本合同明确规定的用途外，任何一方不得使用或允许使用上述保密资料，也不得未经另一方书面同意，向除其及其任何关联公司中需要知道上述保密资料的高级职员、雇员、代理人或代表以外的任何人或任何第三方披露或允许披露上述保密资料。
- 22.3.2 任何一方因法律规定或政府部门要求而对外提供上述资料的，不构成违反保密条款的行为。同时，因甲方自身股权对外转让或甲方进行与该租赁场所相关之任何交易行为而对外提供上述资料的，亦不构成违反保密条款的行为。
- 22.3.3 任何一方违反保密条款约定的，均应当赔偿给对方造成的一切直接及间接损失。
- 22.4 本合同构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。对本合同的任何条款包括但不限于甲方、乙方各自或共同的限制或免除责任的条款，甲方和乙方均予以了充分关注。甲方和乙方同意以签署本合同的方式确认本条所述的内容。
- 22.5 本合同签署后，如因政府部门的要求，需对合同格式和内容作出适当调整方能完成本合同的备案手续的，则双方同意积极配合另行签署政府部门要求的格式合同（该合同的基本内容仍应当遵照本合同填写），以完成合同备案手续。但是，双方特别确认，上述备案合同仅作为办理报备手续之用，双方的权利义务责任均应当以本合同为准。
- 22.6 合同的构成、效力、解释、履行、修改、终止、争议解决及任何与之相关的事宜均受中华人民共和国法律管辖。
- 22.7 本合同未尽事宜，双方可签订补充协议。本合同附件六所列的内容为双方就本合同有关事项所作的补充、修正及特别约定，如本合同其他条款与附件六有关内容不一致，以附件六的约定为准。
- 22.8 本合同的附件及双方所签订的补充协议为合同不可分割的组成部分，具有同等法律效力。
- 22.9 合同自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并盖章之日起生效，一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）



附件一：租赁详情

1. 出租方(下称“甲方”)：北京京能房产租赁经营有限责任公司
- 承租方(下称“乙方”)：首都医科大学附属北京安定医院
2. 租赁场所：中国北京市 东城区安内花园胡同2号，建筑面积为676.90平方米（详见“附件三”）。
3. 承租期：三年（3年），自2026年04月07日起至2029年04月06日止（含首尾两日）。
4. 用途：仅作为乙方办公之用途。
5. 租金：支付标准按以下期限执行：
 （1）2026年04月07日至2027年04月06日期间，每月为143299.73元；（大写：人民币壹拾肆万叁仟贰佰玖拾玖元柒角叁分）（不含税月租金为136475.93元，增值税税率为【5.00】%）。
 （2）2027年04月07日至2028年04月06日期间，每月为143299.73元；（大写：人民币壹拾肆万叁仟贰佰玖拾玖元柒角叁分）（不含税月租金为136475.93元，增值税税率为【5.00】%）。
 （3）2028年04月07日至2029年04月06日期间，每月为143299.73元。（大写：人民币壹拾肆万叁仟贰佰玖拾玖元柒角叁分）（不含税月租金为136475.93元，增值税税率为【5.00】%）。
 支付时间见《租金及物业管理费支付明细表》。
6. 物业管理费：每月每平方米为 / 元，即每月为 / 元。（大写：人民币 /）（不含税月物业管理费为 / 元，增值税税率为【/】%），支付时间见《租金及物业管理费支付明细表》。

租金及物业管理费支付明细表

支付时限	月度支付		注：在双方确认的“支付时限”后划“√”，如选择“其他”，详细写明。
	季度支付	√	
	半年度支付		
	年度支付		
	其他		
支付时间	租金 支付金额（元）	物业管理费 支付金额（元）	小计（元）
2026年04月07日前	542968.57	0.00	542968.57
2026年08月01日前	429899.19	0.00	429899.19
2026年11月01日前	429899.19	0.00	429899.19
2027年02月01日前	286599.46	0.00	286599.46
2027年05月01日前	429899.19	0.00	429899.19
2027年08月01日前	429899.19	0.00	429899.19
2027年11月01日前	429899.19	0.00	429899.19
2028年02月01日前	286599.46	0.00	286599.46
2028年05月01日前	429899.19	0.00	429899.19
2028年08月01日前	429899.19	0.00	429899.19
2028年11月01日前	429899.19	0.00	429899.19
2029年02月01日前	173530.08	0.00	173530.08



合同总金额	小写：4728891.09元	大写：肆佰柒拾贰万捌仟捌佰玖拾壹元零玖分
-------	----------------	----------------------

7. 押金：乙方应于2026年04月07日前应向甲方和物业管理机构支付相当于三（3）个月租金及三（3）个月物业管理费额度的押金，其中甲方收取429899.19元的押金（大写：人民币肆拾贰万玖仟捌佰玖拾玖元壹角玖分），物业管理机构收取 / 元的押金（大写：人民币 / ）。
8. 支付方式：（1）乙方租金及各项费用以转账、现金或支票形式结算，币种为人民币。
（2）乙方须于每季度开始的前 一 日内预先向甲方及物业管理机构缴付当期的全额租金及物业管理费。
（3）租金由甲方收取，物业管理费由物业管理机构收取，押金由甲方和物业管理机构按照租金和物业管理费比例分别收取，并分别为乙方开具正式票据。若甲方同时为物业管理机构的，租金及物业管理费均支付给甲方。
9. 账户信息：甲方账户为：
开户行：中国工商银行股份有限公司北京广安门支行
开户名：北京京能房产租赁经营有限责任公司
账 号：0200001909201036766
- 物业管理机构账户为：
开户行：
开户名：
账 号：
10. 免租期： （93天），分3个期限执行：
（1） （1个月），从 2027年03月07日起至 2027年04月06日止（含首尾两日）。
（2） （1个月），从 2028年03月07日起至 2028年04月06日止（含首尾两日）。
（3） （1个月），从 2029年03月07日起至 2029年04月06日止（含首尾两日）。
11. 交付日：甲方应于 2026年04月07日 将租赁场所交付给乙方。
12. 公用设施费及其他费用：
- （1）电费：电费按照电表读数计收（电费： / 元/度），由甲方或甲方指定的物业管理机构代收代缴或乙方自行向公用事业机构缴纳。
- （2）水费：
- （3）供暖费：
- （4）电话及网络服务费：
- （5）停车费：
- （6）其他费用：



在承租期内，一切与乙方有关的费用，均由乙方支付。

13. 通知地址信息：

甲方：北京京能房产租赁经营有限责任公司

联系地址：北京市东城区天坛西里9号

联系电话：67062920

邮箱：-

联系人：冯博

乙方：首都医科大学附属北京安定医院

联系地址：北京市西城区德胜门外安康胡同5号

联系电话：58303024

邮箱：/

联系人：王刚

14. 甲方指定的物业管理机构为：_____ 无 _____



附件二：税收约定

1. 本合同所示租金和物业管理费均为价税合计金额，根据《关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，租金采取简易征收增值税税率为【5.00】%，物业管理费增值税税率为【/】%，如后期国家政策调整，则甲方和物业管理机构有权根据相关政策对税率作出相应调整。
2. 甲方和物业管理机构收取款项后，依据《增值税发票信息》开具发票。乙方是增值税一般纳税人，可开具增值税专用发票。乙方由小规模变更为一般纳税人，或增值税开票信息变更的，需提前向甲方及物业管理机构提供书面变更信息并加盖公章，甲方及物业管理机构依变更信息开具相应发票。如乙方提供信息有误或不及时导致发票开具有误的，有关损失或罚款由乙方承担。
3. 本合同终止时，若已开具发票涉及如红字发票等有关后续问题，乙方有协助办理相关手续的义务。因乙方未协助办理有关手续，导致无法开具红字发票，甲方不予办理有关退租手续，由此引起的有关损失或罚款由乙方承担。



增值税发票信息

请在相应项目上打“√”

开具增值税专用发票 开具增值税普通发票

工商登记名称： 首都医科大学附属北京安定医院

纳税人识别号： 12110000400688465L

地 址： 北京市西城区德胜门外安康胡同5号

电 话： 58303024

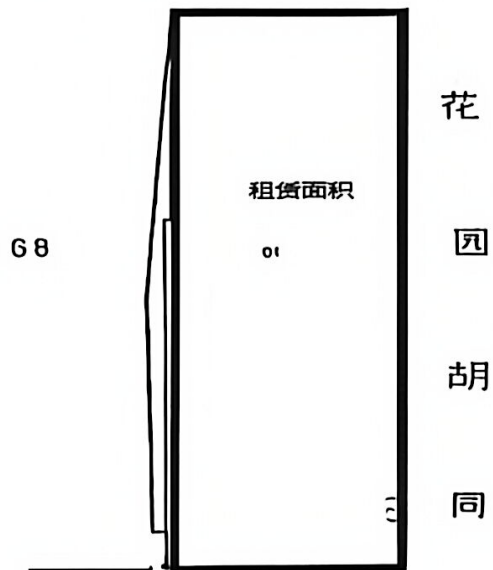
开 户 行： 北京银行清华园支行

银行账号： 0109 0364 7001 2010 2028 134

确认上述信息真实有效，按以上信息开具发票。



附件三：租赁场所图纸或照片



中华人民共和国
事业单位法人证书
(副本)

统一社会信用代码 12110000400688465L



有效期 自2024年10月17日 至2029年10月16日

请于每年3月31日前向登记管理机关报送上一年度的年度报告



名称 首都医科大学附属北京安定医院(北京市
心理卫生中心) 中国药物依赖治疗中心)

宗旨和 为人民群众提供高质量医疗与护理服务。医疗与护理
业务范围 (相关业务按《医疗机构执业许可证》登记范围开展);
医学研究; 新药及医疗器械研发; 成果转化及技术推广;
医学教育、实习; 医学硕士生、博士生培养; 医疗
卫生专业人才培养; 继续教育培训; 学术交流与相关
会议服务; 保健与健康教育、咨询; 互联网医疗。

住所 北京市西城区德胜门外安康胡同5号

法定代表人 王刚

经费来源 差额补贴

开办资金 ¥5397万元

举办单位 北京市医院管理中心

登记管理机关



国家事业单位登记管理局监制



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

2. 法定代表人/负责人身份证明复印件

甲方法定代表人/负责人身份证明复印件



此复印件与原件一致
仅限于租赁合同签订
使用,再次复印无效。



乙方法定代表人/负责人身份证明复印件



3. 授权书（非法定代表人或者负责人签字须提供）

甲方授权书

北京京能房产租赁经营有限责任公司

授权委托书

授权单位：北京京能房产租赁经营有限责任公司

法定代表人：苏伟

被授权人：马道刚

工作单位：北京京能房产租赁经营有限责任公司

授权权限：在授权范围内依法、依规决定经营管理事项（资产处置、投资、融资、担保、法律诉讼事宜除外）。负责签署京能房产公司标的金额在 500 万元（不含）以下的不动产租赁合同，并按照相关制度履行财务支出和合同审批程序。

委托期限：自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日

授权单位



法定代表人（签字）：

2026 年 1 月 1 日





此复印件与原件一致
仅限于租赁合同签订
使用,再次复印无效.



北京京能房产租赁经营有限责任公司

授权委托书

授权单位：北京京能房产租赁经营有限责任公司

法定代表人：苏伟

被授权人：冯博

工作单位：诚信资产经营部

授权权限：在授权范围内依法、依规决定经营管理事项（资产处置、投资、融资、担保、法律诉讼事宜除外）。负责签署管理资产范围内以“北京京能房产租赁经营有限责任公司”为签订主体的不动产租赁合同、非不动产租赁类合同及工程合同的相关附属协议（含安全协议、环保协议、廉政协议、食品安全协议、合规声明、保密协议等），并按照相关制度履行财务支出和合同审批程序。

委托期限：自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日

授权单位



法定代表人（签字）：

2026 年 1 月 1 日



姓名 冯博

性别 男 民族 汉

出生 1981年12月21日

住址 北京市西城区力学胡同14号10门801号



公民身份号码 110102198112210433

仅用于租赁合同。



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 北京市公安局西城分局

有效期限 2022.05.04-2042.05.04



附件五：安全、环保协议书、经济往来廉政责任合同

租赁安全、环保责任书

出租方：北京京能房产租赁经营有限责任公司（以下简称：甲方）

承租方：首都医科大学附属北京安定医院（以下简称：乙方）

租赁房屋地址：北京市东城区安内花园胡同2号

承租房屋用途：办公

根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国职业病防治法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国环境保护法》、《北京市治安管理条例》、《北京市单位消防安全主体规范》、北京市《餐饮业大气污染排放标准》等相关法律法规，经双方协商，进一步明确双方的安全环保责任，在签订《租赁合同》（全称）的同时，签订本安全环保协议。本安全环保协议在房屋租赁合同有效期内有效。

一、甲方安全环保责任

1. 遵守国家及属地政府有关安全环保方面的法律法规及相关行政规章。
2. 甲方出租的房屋及附属的相关设备设施应符合安全环保要求。
3. 有权向乙方传达政府相关主管部门下发的安全环保法律法规、行政规章，根据不同时期和阶段，向乙方宣传安全环保要求。



6. 负责在承租期内对承租房屋及承租范围内的相关设备进行维护保养和更换,确保符合安全环保的要求。乙方自行购

规范。

5. 严禁对承租房屋的任何主体结构进行改动,严禁私自搭建违章建筑。未经甲方书面同意,乙方不得擅自迁移房屋内外的水、电、气等仪器仪表及消防管线等。甲方同意迁移的,双方应当严格遵守国家有关规定及要求,迁移后的仪表及管线应符合安全法律、法规规定。

4. 乙方在承租期内,在承租区域任何活动必须符合安全环保危险物质和其他违法活动,不得损害公共利益。

3. 严禁在承租房屋内及承租区域内从事与合同约定不同的任何业务活动。不得利用租赁房屋从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等

2. 乙方负责承租房屋期间日常经营活动的安全环保管理,同时有义务接受甲方及甲方上级单位和属地公安、消防、安监、环保等相关行政部门的监督检查,并对检查中存在的问题积极进行整改。

1. 遵守国家有关安全生产环保方面的法律、法规和其他要求,以及甲方制定的规章制度和其它要求。

二、乙方安全环保责任

4. 甲方有权对乙方的安全环保工作开展监督检查,对于查出安全问题发生的,甲方有权单方面解除合同,且不予任何赔偿。的安全环保隐患,有权通知乙方进行整改。对于拒不整改或同类



保等行政部门开展的安全、环保检查中存在的问题和安全隐患，

13. 对于甲方、甲方上级单位及属地公安、消防、安监、环

爆等危险品。

12. 不得在承租（占用）区域及房屋内在存放任何易燃、易

）。

业一人监护，“双盯岗”即为作业方与委托方各有一人现场盯岗

业、双盯岗”管控措施，方可作业（注：“双作业”即为一人作

，确需时要向甲方申请，并备案，经甲方批准后严格落实“双作

11. 不得擅自在其承租（占用）区域及房屋内进行危险作业

乙方承担。

此项规定，造成各方人员的人身伤害和财产损失，一切责任均由

10. 不准私自动用、拆卸甲方建筑原有的设施，由于未执行

务消防队员学习防火知识和进行灭火演练。

根据需成立义务消防组织，制定灭火和应急疏散预案，组织义

安全生产管理规章制度和日常的安全管理措施，抓好日常管理。

全工作负责人和具体管理人员。制定本单位的消防、治安保卫、

9. 应当建立健全安全管理组织，落实安全工作责任，明确安

顿的损失和后果，均由乙方承担责任。

8. 因乙方原因造成的被属地相关部门查封、责令停产停业整

故隐患，防止发生各类安全环保事件、事故。

、专项应急处置预案，落实安全环保各项措施，消除安全环保事

7. 从事生产经营活动，必须建立健全安全环保管理规章制度

水、电、气接口及荷载相匹配，

置的电器或其他设备应当合格且符合安全要求，并与甲方提供的



乙方必须按照整改措施及要求时限进行整改。因乙方未及时整改隐患所造成的一切损失均由乙方负责和承担全部责任，因乙方原因造成的被属地相关部门查封、责令停产停业整顿的损失和后果，均由乙方承担责任。

14. 在承租房屋的区域内，必须配备足够数量、符合规定的消防灭火器材，应急疏散设施、标志齐全有效完好。

15. 保证承租区域内疏散通道、安全出口、消防通道畅通；设置明显的安全防火标志及禁烟标志。

16. 如需在承租区域内举办集会等各类大型活动（参与活动200人及以上），必须经甲方同意，同时上报属地公安、消防等相关部门批准后方可实施；并制定安全管控措施及安全疏散应急预案，全过程严格按照要求落实相关安全管控措施。

17. 按照国家法律法规、规范的要求对安全、消防、环保等设施进行维护、维修、保养、检测，确保各类设施完好有效。

18. 严格电气安全管理，不乱拉、乱接电源线路和超负荷使用。

19. 严禁在承租室内存放电动自行车，严禁在室内存放电动自行车电池，严禁在室内为电动车及电动车电池充电，严禁采用飞线为电动自行车充电。

20. 不得在过道、楼梯、出入口等公共区域及存放固体废弃物、可燃物及其他任何物品，不得占用疏散通道和疏散楼梯。

21. 严禁使用电炉子、电褥子、热得快等一切大功率电加热设备，除专用厨房外，不得在其他房屋内做饭。



22. 按主管部门及相关要求应做到定期清理排油烟管道、油烟净化设备设施和空调管道，防止发生火灾事故和卫生安全事故。

23. 不得在租赁区域设置户外的广告、牌匾等宣传设施，确需设置须经甲方及属地管理部门同意，并进行经常性检查和维护，确保安全、牢固；因此类设施造成的人员伤亡和经济损失均由乙方承担全部责任。

24. 自行保护好现金、票证、各类有价证券等贵重物品，防止发生被盗、被抢案件。

25. 汛期应根据实际情况，备齐相应的防汛物资，防止发生水涝灾害。

26. 乙方应加强对现有污染治理设施的管理和维护，严禁随意停运和拆除污染治理设施；排放污染物的，应取得排污许可证；应采取有效措施，防止在经营活动或者其他活动中产生的废气、废水、废渣、粉尘、恶臭气体、有毒有害物质、放射性物质以及噪声振动、电磁波辐射等对环境的污染和危害。

27. 乙方在日常经营过程中，产生污水排放的，应采取有效措施对污水进行处理，符合环保排放要求后方可排放，同时，应定期对污水处理设施进行清理、维护和保养，确保污水处理设施正常运行，不发生水污染事件。

28. 乙方在日常经营过程中，产生废气（油烟）排放的，应采取有效措施对废气（油烟）进行治理，确保符合环保排放标准，并应按要求定期对废气（油烟）治理设施进行清洗、维护，保证设施正常运行，不得发生废气（油烟）排放超标现象。



29. 乙方在日常经营过程中，产生固体废弃物（包含但不限于生活垃圾、厨余垃圾、医疗废物、危险废物、建筑垃圾等）的，应严格按照《北京市生活垃圾管理条例》、《北京市危险废物污染环境防治条例》等相关的环保法律法规及行业相关环保规定，对产生的固体废弃物按照相关的规范要求收集、贮存、利用和处置，不得将上述固体废弃物交由没有相应资质的单位进行处置，应保存收集、贮存、利用和处置相关的协议、转移记录等资料。

30. 乙方在经营过程中，对房屋实行装修、施工等活动时，应严格按照国家、地方法律法规和甲方要求执行，优先使用环保达标材料和绿色节能材料，防治扬尘和噪声污染，空气重污染天气应按照北京市的规定采取停工等措施，同时，加强施工期间的废水、废气（油烟）、建筑垃圾等方面的管理，确保符合环保相关规定。

31. 乙方在经营过程中，应优先先用绿色环保、节能低碳的设备设施，不得安装使用国家明令淘汰、禁止使用的设备设施，在安装使用大功率设备设施时应取得甲方相关人员的许可后方可安装使用。日常经营活动中应积极践行国家、地方有关节能降碳方面的技术、措施。

32. 要严格落实国家、属地政府及甲方有关传染病防治方面的相关规定及要求，负责承租区域所有出入口的日常管理，并积极配合甲方进行人员信息采集、报备等其他有关传染病防治方面方面的各项工作。



33. 负责落实承租区域内传染病防治方面相关的人员管控措施，同时积极配合属地和甲方要求的传染病防治的相关规定和措施。

34. 根据经营业态要求配备微型消防站，保证消防站物资齐全、完好、有效，相关人员能够熟练使用。

35. 整体承租（占用）甲方标的物的，在承租（占用）期间负责对建筑进行消电检，并对不符合项进行整改，确保设施完好，检测合格。

36. 在承租（占用）期间，按照相关文件规定，对承租区域自行开展安全检查，对检查中存在的问题进行整改，并做好相关的记录，切实落实日常的安全管理责任。

37. 乙方使用燃气进行生产经营活动的，负责在承租（占用）期间要按照要求做好燃气及相关设施的保养、维护、检测，所使用的燃气灶具符合相关文件要求，确保完好，使用正常。

38. 负责本单位管理区域内警示标志、安全设备（如灭火器材）的设置；负责将本单位作业场所和工作岗位存在的危险因素、防范措施以及事故应急措施告知本单位员工。

39. 必须组织全体生产、施工人员进行安全和技能教育，使其熟练掌握本岗位安全生产技能。

40. 雇用的劳动者必须持有效身份证件合法公民，并要做好日常的治安管理工作。

41. 乙方接收租赁标的及租赁期间，租赁标的及设施的所有使用、保管、安全等责任和义务，包括但不限于安全、人员、电、水、暖气、燃气、消防、防火、通行、环境、卫生、设施设备



四、安全环保责任执行

等工作。

，应积极配合乙方，做好实施扑救、疏散、保护现场、配合调查，不得私自进入、撤除、清理事故现场。甲方接到事故报告后，接受事故调查并如实提供情况，未经公安、消防等管理部门同意，同时迅速启动安全应急预案，启用消防设施进行扑救，组织扑救和人员疏散，防止事故及损失的扩大。乙方要保护好事故现场，

2. 若发生火灾等安全事故，乙方应及时报警并立即告知甲方

险的措施。

场，甲方有权不经通知而进入乙方承租的房屋内采取紧急排除危

1. 遇火灾、水管爆裂、燃气泄漏等紧急事故，如乙方不在现

三、紧急情况的处置

方承担主要责任，其关联方承担各自相应的责任。

落实整改，未整改或整改不到位导致任何事件、事故发生的，乙

环保责任；针对生产经营活动中存在的安全隐患，均由乙方牵头

安全环保的主体责任，乙方及/或其关联方各自承担相应的安全

44. 乙方采取合作联营（经营）进行生产经营的，乙方承担

留宿住宿以外的任何人员，不得在宿舍内做饭。

宿舍人均不少于5平方米，严禁在宿舍内从事“黄赌毒”，不得

43. 乙方承租的员工宿舍，要做好日常的安全的管理，单间

该标的物内安排人员住宿。

42. 不得在非宿舍性质的标的物内设置员工宿舍，也不得在

故时，乙方承担全部责任。

等，均由乙方负责。若乙方使用不当或未尽安全职责导致责任事



1. 甲方所出租的房屋应符合建筑质量要求，因房屋质量造成垮塌，应经房屋行政主管部门和相关部门出具证明（或法院判决）认定为建筑质量不符合要求的责任后，按责任大小给受害方经济补偿，触犯法律的应依法追究法律责任。

2. 租赁（占用）期间因乙方责任忽视安全、环保管理，导致发生治安、火灾、交通、生产、环保、用电等方面的事故，所造成的一切损失均由乙方负责并承担全部责任；且因事故对甲方或第三方造成人身及财产损失，也由乙方负责赔偿；甲方为防止事故损失扩大而支出的各项合理费用由乙方承担。

3. 乙方未经甲方书面同意而改变、破坏承租房屋结构，破坏、转移、拆除甲方原有各项设施设备，应按甲方要求整改或恢复原样，所产生的费用及造成损失均由乙方承担。

4. 甲方为处理火灾、水管爆裂等紧急情况，所采取排除危险的措施，不承担排除危险过程中对乙方所造成的损失。

5. 乙方在生产经营活动中存在重大安全隐患、重大危险源或污染源，经甲方要求整改而乙方拒不改正，影响到租赁房屋安全、环保时，甲方有权视情况提出中止或解除房屋租赁合同，且不予退还押金等相关费用，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方赔偿经济损失。

6. 甲方因“**甲方安全环保职责**”未落实或落实不到位，承担相应的责任，由此造成的所有损失，均由甲方承担。

7. 乙方因“**乙方安全环保职责**”未落实或落实不到位，承担相应的责任，由此造成的所有损失，均由乙方承担。



8. 本协议未涉及的事项，按照相关的法律、法规、规范、条例等承担各自责任。

五、其他

1. 本责任书有效期自2026年4月7日起至2029年4月6日止。

2. 本责任书一式四份，甲、乙方各执二份。

甲方：（盖章）

法定代表人/负责人：
代理人：
2026年4月7日



乙方附属（盖章）
法定代表人/负责人：
代理人：
2026年4月7日



经济往来廉政责任合同

甲方：北京京能房产租赁经营有限责任公司

乙方：首都医科大学附属北京安定医院

为加强甲方经济往来合同管理，规范经济往来双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护甲方和当事人的合法权益，根据国家、北京市及上级集团有关经济往来的法律法规，严格按照党风廉政建设责任制的要求，特订立本廉政责任合同。

第一条 甲乙双方的责任

(一)应严格遵守国家关于市场准入和市场活动等有关法律、法规，相关政策，以及甲方廉政建设的各项规定。

(二)严格执行双方签订的合同文件，自觉按合同办事。

(三)业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则，甲乙双方不得为获取不正当利益私下达成协议，不得损害上级集团公司、甲方利益，不得违反合同的履行。

(四)发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条 甲方的责任

甲方的领导和从事经济业务的工作人员，在事前、事中、事后应遵守以下规定：

(一)不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。



(二)不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

(三)不准要求、暗示和接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

(四)不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请和健身、娱乐等活动,不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具、高档办公用品等。

(五)不准向乙方介绍或让其配偶、子女、亲属参与同乙方提供的经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐分包合同。

第三条 乙方的责任

乙方应与甲方保持正常的业务交往,按照有关法律法规和程序开展业务工作,并遵守以下规定:

(一)不准以任何理由向甲方赠送礼金、有价证券、贵重物品和回扣、好处费、感谢费等。

(二)不准以任何名义为甲方报销应由对方或个人支付的费用。

(三)不准接受或暗示为甲方装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

(四)不准以任何理由为甲方组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

(五)不准为甲方单位和工作人员购置或提供通讯工具、交通工具、高档办公用品。



第四条 违约责任

(一) 甲方工作人员有违反本责任书第一、二条责任行为的，按照甲方管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

(二) 乙方工作人员有违反本责任书第一、三条责任行为的，给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 本合同作为经济合同的附件，与经济合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。监督部门：房产租赁公司党群工作部。监督电话：010-63553128。

第六条 本合同的有效期为双方签署之日起至经济合同终止之日为止。

第七条 本合同一式四份，甲乙双方各执二份。

甲方：（盖章）

法定代表人：

（委托代理人）



2016年 4月 7 日

乙方：（盖章）

法定代表人：

（委托代理人）



2016年 4月 7 日



附件六：修订及补充条款

甲乙双方同意按本附件的约定修改合同，如下：

15.15 乙方因任何原因提前解除本合同，都需提前三十（30）日以书面形式通知甲方，以降低甲方的损失，但该通知到达甲方不代表甲方放弃追究乙方违约责任。



about:blank



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

(此页无正文, 为《不动产租赁合同》签署页)

甲方(出租方): 北京京能房产租赁经营有限责任公司
(盖章)

法定代表人: 苏伟

地址: 北京市西城区广安门内登莱胡同4号

法定代表人/授权代表签字:

签署日期: 2016年4月7日



乙方(承租方): 首都医科大学附属北京安定医院
(盖章)

法定代表人: 王刚

地址: 北京市西城区德胜门外安泰胡同5号

法定代表人/授权代表签字:

签署日期: 2016年4月7日



Handwritten signature of the representative of the tenant.

