

首都医科大学附属北京安定医院

# 租赁合同

2026年 5 月 18 日



## 首都医科大学附属北京安定医院租赁合同

本《首都医科大学附属北京安定医院租赁合同》（“本合同”）由  
以下双方于 2026 年 5 月 日签订于北京 市 西城 区：

**甲方/出租方：**北京德胜投资有限责任公司

**住址：**【北京市西城区德胜门外大街 83 号 2 层 201】

**法定代表人：**【朱大庆】

**联系人：**【汪春曦】

**通讯地址：**【北京市西城区德胜门外大街 83 号 8 层】

**电话：**【18500482956】

**电子邮件：**【13491724@qq.com】

**乙方/承租方：**首都医科大学附属北京安定医院

**住址：**【北京市西城区德外安康胡同 5 号】

**法定代表人：**【王刚】

**联系人：**【贺小兵】

**通讯地址：**【北京市西城区德外安康胡同 5 号】

**电话：**【58303069】

**电子邮件：**【ad\_yigong@wjw.beijing.gov.cn】

乙方拟承租甲方持有的标的物业，依照《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，双方在平等、自愿的基础上就租赁事宜达成协议如下。

### 1. 定义

1.1. 标的物业/租赁标的：系指甲方持有的产权物业，于本合同项下向乙方租赁之物业，具体如附件一租赁房屋的平面图所示。



- 1.2. 建筑物：指租赁标的所在的楼宇。
- 1.3. 交付日：甲方将乙方所承租之租赁标的交付乙方的日期。
- 1.4. 承租起始日：指本合同约定的租赁期限起始日期，指甲方向乙方收取租金的起始日。
- 1.5. 承租到期日：指本合同约定的租赁期限届满之日。
- 1.6. 承租期间：本合同甲方同意将标的物业租赁给乙方使用的期间，即承租起始日（含该日）至承租到期日（含该日）之间的实际天数。
- 1.7. 第三方物业管理机构：指为标的物业提供物业服务的主体及其继任机构。  
租赁保证金：指乙方承租标的物业按本合同约定向甲方支付的保证金，以用于保证乙方按本合同约定履行承租方义务。

## 2. 租赁标的基本情况

- 2.1. 租赁房屋位于：西城区德胜门外大街 87 号、83 号。租赁房屋的平面图详见附件一。
- 2.2. 房屋租赁面积共计：2244.93平方米，双方同意依据房屋租赁面积为基数计算租金、物业费等承租费用。
- 2.3. 租赁车位由甲、乙双方确认需求后另行签订协议。

## 3. 租赁标的用途

- 3.1. 租赁标的用途为：办公。乙方确认，在承租期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准时，不得擅自改变该房屋租赁用途。

## 4. 承租期限

- 4.1. 租赁期限：

自 2026 年 6 月 1 日起至 2027 年 5 月 31 日止。

- 4.2. 租赁标的交付日：2026 年 6 月 1 日。

## 5. 租赁标的承租费用结算周期及支付

- 5.1. 乙方根据本条应付甲方之租赁标的租金，租金标准为人民币【10.4】元/日



/平方米（包含净租金、物业费、供暖费、夏季供冷费用、保安、垃圾清运、基础设施设施维修费、≥2个固定车位费、满足甲方使用要求的场地改造费、税费等全部费用）。

## 5.2. 标的物业租金标准及支付方式

### 5.2.1 双方同意按照以下租金承租标的物业

标的物业每日租金=租赁标的面积×租金标准。

标的物业每月租金=租赁标的面积×租金标准×365天÷12月

标的物业每月每平米租金=10.4×365÷12=316.33元

### 5.2.2 标的物业租金标准、支付周期暨租金明细

5.2.2.1 标的物自 2026 年 6 月 1 日起至 2027 年 5 月 31 日，承租单价价格为 316.33 元/月/平方米（其中租金单价 288.19 元/月/平方米，物业费单价 28.14 元/月/平方米）。租金为每 6 个月作为一个租金支付周期，具体租金标准、周期、租金明细如下：

缴费期	租赁期间	承租单价 (元/月/平方米)	租金(元)	备注
第1期	2026.6.1-2026.11.30	316.33	3,613,865.86	免租金一个月
第2期	2026.12.1-2027.5.31	316.33	4,260,832.24	

5.2.2.2 乙方应于每期开始的 10 日前向甲方支付当期租金。

甲方收取上述款项的银行账户为：

账户名称：【北京德胜投资有限责任公司】

开户银行：【浙商银行北京北苑支行】

银行账号：【1000 0009 1012 0100 0353 12】

6. 租赁期间物业管理费已包含在房屋租金之中。

7. 租赁保证金

(1) 乙方同意向甲方支付租赁保证金，亦是乙方履行本合同义务的保证。



- (2) 乙方应于本合同签订之日起十日内向甲方支付首个结算周期应付款项的同时支付该租赁保证金：

租赁保证金=标的物业每月租金×3，即人民币【 2,130,416.12 】元

上述承租单价以年为单位的，应当除以 365 换算为以日为单位。

- (3) 租赁保证金不是预付的租金，仅作为乙方忠实履行本合同约定义务的保证。甲方有权按本合同约定扣除乙方支付的租赁保证金并要求乙方补足至本条第(2)款所示租赁保证金金额。
- (4) 如乙方违反本合同规定的条款未能按期向甲方支付租金或违约金，甲方可自行相应扣留全部或部分租赁保证金充抵乙方应付款项。
- (5) 如乙方违反本合同规定的除支付租金或违约金以外的其他条款对甲方造成损失的，经书面通知乙方，甲方可扣留全部或部分租赁保证金以弥补甲方损失。
- (6) 如由于乙方不履行本合同或其他乙方原因致使本合同提前终止时，甲方有权没收乙方的全部租赁保证金，但双方一致同意提前终止本合同的除外。
- (7) 租期届满且在乙方忠实履行本合同各项权利、义务时，包括乙方按本合同约定交还所承租的租赁房屋，并缴清物业承租费用及应付违约金以后，甲方须在收到租赁保证金收据后【5】日内将乙方已付押金的剩余部分无息退还乙方。
- (8) 甲方有权以租赁保证金折抵乙方违约造成的甲方实际损失，如押金不足以补偿甲方实际损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

## 8. 第三方收取的费用

- 8.1. 其他费用：租赁标的在乙方入住期间所发生的水、电、电话费、网络服务费 etc 费用，均由乙方承担。以上费用由乙方直接向第三方物业管理机构或相关运营商等收费部门按时支付。
- 8.2. 如乙方逾期支付上述费用导致甲方垫付的，乙方应全额偿还甲方垫付款项，



并按日万分之五向甲方支付违约金。

## 9. 租赁标的交付

- 9.1. 任一租赁标的的交付日为其对应的承租起始日，即 2026 年 6 月 1 日。双方另有约定的除外。
- 9.2. 于交付日或双方另行同意的其他日期，甲方向乙方交付租赁标的，乙方对租赁标的的管线、墙体等基础设施情况进行验收。乙方当日验收并取得租赁标的的钥匙等后，甲乙双方完成租赁标的的交付。甲方过期交付的，应按日向乙方支付相当于日租金的违约金；过期超过 30 日的，乙方有权解除合同。甲方的赔偿责任仅限于乙方的直接经济损失。

## 10. 租赁标的装修

- 10.1. 乙方保证遵守相关装修管理规定，不得因装修造成租赁标的或建筑物损害，否则甲方有权要求乙方赔偿其由此受到的损失。

## 11. 房屋结构的改动

- 11.1. 乙方应严格遵守甲方或第三方物业管理机构提供的相关装修规定进行租赁标的的装修。
- 11.2. 乙方装修方案不得破坏建筑物之结构和外观，并经政府有关主管部门的批准（如需）、第三方物业管理机构的认可，否则甲方有权要求乙方赔偿其由此受到的损失。
- 11.3. 乙方如使用建筑物外墙及其上壁，需经甲方事先同意。如未经甲方事先书面同意，乙方不得在租赁标的及建筑物顶部展示或树立广告，不得安装凉棚或其他突出物，不得穿凿，不得截断电气线路，未经甲方书面许可不得另外安装和使用烹调、空调和采暖设备，不得在租赁标的的地面上增设漆布或地毯之外的覆盖物。如乙方违反上述约定，应在甲方发出通知后七（7）日内恢复原状。甲方有权在通知乙方的情况下，拆除未经甲方同意改建、增建的设备及装置，所引起的一切风险、损失、索偿、开支、诉讼费用等由乙方承担。
- 11.4. 装修期间第三方物业管理机构有权不定期对装修工作进行检查，如乙方



未能按照经甲方及政府部门审批同意（如有）后的图纸施工或违反有关政府规定，第三方物业管理机构有权要求乙方整改、停工，且甲方有权要求乙方赔偿其由此受到的损失。

- 11.5. 乙方在租赁期内需要额外在公共区域内相关竖井、配电箱、机房另行增设设备设施需向相关部门支付相关费用（如需）并经甲方同意，否则甲方有权要求乙方赔偿其由此受到的损失。
- 11.6. 安全保证：租赁标的交给乙方之后，除因甲方原因外，租赁标的安全保障的全部责任由乙方负责，甲方将不对租赁标的内施工材料、工具及任何物品的丢失负责。
- 11.7. 在租赁标的内，除因甲方原因外，若因乙方改建、加固及装修或其它因乙方的原因造成乙方及/或第三方人身伤害及/或财产损失的，应由乙方承担全部责任。

## 12. 返还

- 12.1. 物业承租期限届满后或本合同终止后，乙方应当在承租期限届满或本合同终止的当天将相应租赁标的及其附属设备设施返还甲方。乙方交还的租赁标的连同当中的所有固定附着物、装置及天花板、喷淋、烟感器、风机盘管、空调温控器、灯盘、送风口、回风口、窗帘盒等状况必须为完整、良好、清洁、适租及经妥善维修的（正常损耗除外），乙方应同时保证交还房屋内部完好、墙面及地面清洁。
- 12.2. 乙方的个人财产（包括所租标的物的门、墙等处的乙方名称）、附加设备，应按甲方要求在租期届满时的情况下移走并承担相应费用。在移走过程中如果有任何因此而引起的甲方或其他第三方的损害，乙方应向甲方或其他第三方赔偿。若乙方交还租赁标的时，仍有物品、固定附着物或装置遗留在租赁标的内，乙方在此声明其已同意放弃该财物的所有权，并同意甲方对该财物自由处置（包括但不限于抛弃、变卖等方式），由此产生的收益归甲方所有（如有），甲方亦无需就该处置或任何其它处理方法造成的任何损失或损毁向乙方或任何其它人士负责。
- 12.3. 如乙方不续约，则在本合同所述任一租赁标的承租期限届满前 3（3）个



月内的任何合理时间内，乙方应允许可能的新承租人勘查、参观租赁标的，并允许甲方在其认为合适的地方展示通知，表示该租赁标的即将空置，可以出租。但甲方带人勘察/参观房屋不得影响乙方正常办公，并应适度。如因甲方原因导致乙方无法正常办公的，经乙方书面通知后，甲方应予以改正。给乙方造成损失的，甲方应当赔偿。

### 13. 租赁标的的维护

13.1. 在本合同有效期内，为乙方提供服务的公用设备、设施（包括但不限于供电设施、消防泵、中控机室、电梯、停车场）和制冷、热力系统的日常维护保养及其费用由甲方或甲方委托的第三方物业管理机构负责，并确保租赁标的的正常使用。如相关设施发生故障，甲方以及甲方委托的第三方物业管理机构应当及时维修并达到正常使用效果，乙方应积极配合第三方物业管理机构做好维护保养工作。

13.2. 在租赁标的内，乙方装修及添置的设备、设施自行负责维护和保养。

### 14. 甲方义务

14.1. 甲方应保证，无论租赁期间内是否发生涉及租赁标的的买卖、转让或类似的权属变动情形，甲方均应确保乙方在租赁期间内按照本租赁合同所享有的承租权不受影响。

14.2. 甲方应保证按本合同约定的时间将租赁标的交付乙方。

14.3. 甲方有义务履行对乙方租赁标的的物业服务义务，并负责督促建筑物第三方物业管理机构为乙方提供物业管理合同规定的各项物业管理服务。

14.4. 甲方在收到乙方支付的租金后须向乙方出具正式发票。

14.5. 甲方应维护租赁标的处于可出租状态，积极履行出租人职责，包括维持租赁标的的合理使用状态，支付应由其承担的相关费用（如应向第三方物业管理机构支付的费用）。

14.6. 甲方应采取一切必要行为确保乙方对租赁标的享有优先承租权。

14.7. 如乙方违反本合同义务，甲方有权要求乙方支付违约金或按本合同约定扣留租赁保证金。



14.8. 甲方保证对租赁标的的出租事宜享有合法权利，甲方或其代理人应在本合同签订前向乙方出示房屋所有权证证书或甲方有权行使房屋出租权的相关证明材料原件，并提供完整复印件。

14.9. 甲方保证租赁标的的管线、墙体、消防等设施及资质等均满足前述使用用途，如乙方发现租赁房屋无法满足用途的，可要求甲方在房屋交付之前调整、补充、修理、取得相关设施及资质，甲方应当配合并自行承担相关费用。

14.10. 对于因租赁房屋主体结构及附带设施存在质量问题等给乙方及其工作人员或其他人员的财产及人身造成伤害的，甲方应当承担相关赔偿责任。

## 15. 乙方义务

15.1. 依照本合同及建筑物物业管理的相关规定缴付物业承租费用、租赁保证金及其他各项费用，在逾期支付物业承租费用时支付违约金，在符合本合同约定情形时同意甲方扣留租赁保证金。

15.2. 乙方有义务按本合同约定承租标的的物业。

15.3. 乙方同意接受甲方委托的第三方物业管理机构对租赁物业所进行的物业管理，并遵守第三方物业管理机构对建筑物所制订的相关制度。

15.4. 在租期内按本合同规定的用途使用租赁标的，未经甲方书面同意不得改变租赁标的的功能和用途。

15.5. 妥善维护租赁标的，保证租赁标的的内部在租期内处于良好使用状态，并对乙方雇员、访客、代理商、承包商给租赁标的及公共部位、公用设备设施造成的损害负赔偿责任。

15.6. 乙方应合理使用并爱护租赁标的及其附属设备设施。因乙方保管不当或不合理使用，致使租赁标的及其附属设备设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修或购置新物，合理费用由乙方承担。租赁期间租赁标的发生的合理损耗不在前述乙方承担赔偿责任的范围内。

15.7. 乙方必须确保租赁单元公共区域的消防畅通。



- 15.8. 乙方承诺随时配合甲方及第三方物业管理机构对上述公共区域内相关竖井、配电箱、机房等进行日常的检修及维护；事先通知乙方后，甲方或建筑物第三方物业管理机构有权通过租赁标的或在租赁标的内安装、使用和维修管道及线路，乙方应予以配合。
- 15.9. 乙方同意并积极配合标的物业内上述公共区域的共有用户在公共区域内进行相关工程的接入工作。
- 15.10. 如乙方违反上述本条任一项约定应承担违约责任，并承担由此给甲方、第三方物业管理机构及其他共有业主造成的一切损失。
- 15.11. 乙方应在租赁期届满或本合同终止时及时搬离租赁标的。
- 15.12. 如乙方知悉建筑物、租赁标的发生火灾或其他紧急事件，或存在其他缺陷或危险，必须立即通知甲方或建筑物第三方物业管理机构，以免发生不必要的人身损害或财产损失。
- 15.13. 因下列原因给租赁房屋造成损害的，乙方不承担任何责任：
- 15.13.1 在本合同约定的用途范围内使用租赁房屋及其设施产生的自然损耗；
- 15.13.2 因遇自然灾害（如地震、火灾、水灾等）、政府行为或其他不能预见或/对其发生和后果不能防止或避免的不可抗力事件导致的租赁房屋损耗；
- 15.13.3 因政府施工给租赁房屋造成的损耗；
- 15.13.4 由于燃料、材料、水等公共资源的供应缺乏而使公共设施中断对房屋造成的损耗；
- 15.13.5 由于非乙方原因导致的火灾、漏水、漏电造成的租赁房屋损耗；
- 15.13.6 由于非乙方原因造成的任何公共设施、服务管道受损、毁坏。

## 16. 违约责任

- 16.1. 除本合同另有约定外，任一方违反本合同约定应当赔偿对方因此而遭受的实际经济损失，并向守约方支付有关费用（包括但不限于诉讼费、仲



裁费、律师费、保全费、差旅费等为实现债权而支付的费用)。

- 16.2. 乙方未按本合同约定按时足额向甲方支付租金及其他应付款项的，每逾期一日按照应付未付款项的日万分之五向甲方支付违约金，直至付清之日止。
- 16.3. 乙方欠付租金、物业综合服务费超过 30 日的，经甲方催促后仍未在通知期限内改正的，甲方有权解除本合同。甲方因此解除合同的，乙方应向甲方支付全部应付未付款项及相应违约金，且乙方缴纳的租赁保证金不予退还。
- 16.4. 租赁期限届满或本合同解除，乙方未按合同约定将租赁房屋及其附属设施返还甲方的，每逾期 1 天，乙方应按双倍日租金向甲方支付房屋占用费。

#### 17. 合同的有效期、变更、终止

- 17.1. 对本合同及所有附件的修改，必须经过甲、乙双方一致同意，并签署书面协议，补充协议作为本合同不可分割的部分与本合同具有同等的法律效力。
- 17.2. 因不可抗力导致本合同无法继续履行的，按照法律规定处理。不可抗力是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，包括但不限于政府行为、战争、暴乱、火灾、爆炸、自然灾害、传染病、检疫限制、石油、电力或其他资源的短缺、停工、怠工、罢工等。
- 17.3. 乙方如有特殊情况需要在租赁期间内单方提前解除本合同的，需经过双方协商书面解除合同。如双方无法达成一致，乙方在提前一个月通知，并按照相当于 3 个月租金赔偿甲方的经济赔偿其经济损失后，可以解除合同。届时乙方留存于甲方处的保证金可冲抵经济赔偿，保证金不足以赔偿的部分由乙方另行赔偿。
- 17.4. 双方可在租赁期间届满前【30】日内协商续租事宜，甲方应当保障乙方届时在同等条件下享有优先承租权。

#### 18. 通知



- 18.1. 依据本租赁合同要求由任何一方发出的通知或其他文件应以中文书写，可经专人递交，或以（预付邮资的）航空挂号信件，或以公认的快递服务，或传真发到双方于本合同中预留之有效通讯地址。
- 18.2. 一方通讯地址或联络方式发生变化，应自发生变化之日起 15 个自然日内以书面形式通知对方。如果通讯地址或联络方式发生变化的一方（简称“变动一方”），未将有关变化及时通知对方，除非法律另有规定，变动一方应对由此而造成的影响和损失承担责任。
- 18.3. 通知被视为送达的日期应按如下方法决定：如通过邮寄方式发送，则以邮戳记载之日视为送达；以传真、电传、电报传送，在收到电码或成功发送确认章的情况下，则以发出后的第 1 个工作日视为送达。

## 19. 保密

- 19.1. 在本合同有效期内，双方应对与本合同及任何一方的有关事宜保密，并不得将另一方在本租赁合同谈判期间任何时候或为该等目的向其透露的任何保密资料泄露给任何第三方或个人，除非该等资料因非合同一方的原因而为公众所知悉。但为满足监管机构要求或应双方股东、投资人要求进行的披露除外。
- 19.2. 双方应促使其本身和其附属公司或关联公司的董事、职员、其他雇员、律师、会计师遵守上述规定的保密义务。

## 20. 法律适用和争议解决

- 20.1. 本合同的签订、履行、解释、争议解决等均适用中华人民共和国法律。
- 20.2. 甲、乙双方因本合同而产生的争议应首先通过协商解决，如协商未成，任何一方均有权向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 21. 其他条款

- 21.1. 根据国家和北京市有关房屋租赁的法律和法规，乙方依法缴纳应当由承租房屋所负担之税项、费用及支出。在甲方合理要求下，乙方应向甲方出示任何上述费用及支出缴纳之收据或其他付款证明。
- 21.2. 在本合同规定的租期内，如遇甲方欲转让租赁标的时，甲方应提前 30



天书面通知乙方。

21.3. 本合同经甲乙双方法定代表人或合法授权代表签字盖章后生效。本合同未尽事宜，由甲、乙双方另行签订补充协议，补充协议是本合同不可分割的一部分，双方签署后，与本合同具有同等法律效力。

21.4. 本合同一式肆（4）份，甲乙双方各执贰（2）份，效力均等。

21.5. 本合同附件：

附件一、标的物业平面示意图

附件二、乙方信息登记表及资质文件

（以下无正文，为《租赁合同》及签字盖章页）



(本页无正文，为《租赁合同》的签字盖章页)

出租方(甲方): 北京德胜投资有限责任公司

法定代表人(或授权代表):



承租方(乙方): 首都医科大学附属北京安定医院

法定代表人(签字或盖章)



处室负责人签字:

亚学松

