

政府采购房屋租赁合同

项目名称： 2026 年基础设施改造-学生宿舍租赁

合同编号： 2026-053F

甲 方： 北京印刷学院

乙 方： 北京欣达置业有限公司

签订时间： 2026 年 8 月 2 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) 北京印刷学院 (采购人)

乙方(全称) 北京欣达置业有限公司 (供应商)

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年基础设施改造—学生宿舍租赁

采购项目编号: 11000026210200173863-XM001/01

(2) 采购计划编号: 11000026210200173863-XM001/01

(3) 项目内容:

采购标的及数量(栋/层/套/平方米等): 1个单元108套房

房屋坐落: 北京市大兴区海清巷2号院7号楼二单元

房屋建筑面积: 9132.01平方米

房屋使用面积: /

房屋户型: 二居/三居

附属设施设备: 无

权属证明: 该房屋 ☐ 房屋所有权证 / ☒ 不动产权证书 / ☐ 其他: 京, 编号为 京
央(2019)大不动产权第0024605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欣达置业有限公司

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

若本项目不专门面向中小企业采购,是否给予小微企业评审优惠: ☒ 是 ☐ 否

乙方类型: ☒ 大型企业 ☐ 中型企业 ☐ 小微企业 ☐ 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

(9) 乙方对应 1. 项目信息(6)(7)(8)项企业类型承诺材料详见本合同附件(3),作为本合同不可分割组成部分。

2. 合同金额

(1) 合同含税总金额人民币小写: 8966264.02元(不含税金额: 8225930.29元, 税率9%, 税金金额740,333.73元) 单价为 2.69元/平米/天。

合同含税总金额人民币大写: 捌佰玖拾陆万陆仟贰佰陆拾肆元零角贰分

(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: _____

① 本合同固定总价对应 12 个月完整租赁周期,总租赁面积由 108 套宿舍单间组

成，各单间面积明细详见本合同附件2《7#楼2单元房屋建筑面积明细表》。

②《7#楼2单元房屋建筑面积明细表》，列明每套房屋面积、合计总面积。

(3) 付款方式（按项目实际勾选填写）：

☐ 全额付款：（应明确一次性支付合同款项的条件）

☒ 分期付款：分三次支付，首次租金支付日期为合同签订后10个工作日内支付，支付金额为年租金的30%，即【2689879.21】元，大写：贰佰陆拾捌万玖仟捌佰柒拾玖元贰角壹分。第二次租金支付日期为2026年11月30日前，支付金额为年租金的30%，即【2689879.21】元，大写：贰佰陆拾捌万玖仟捌佰柒拾玖元贰角壹分。第三次租金支付日期为2027年1月30日前，支付剩余租金，即【3586505.60】元，大写：叁佰伍拾捌万陆仟伍佰零伍元陆角，其中涉及预付款的：无

(4) 乙方（☒是/☐否）向甲方收取房屋租赁押金。

① 押金金额与支付时间

乙方向甲方收取房屋租赁押金，人民币小写：1494377.34元（折合两个月租金），人民币大写：壹佰肆拾玖万肆仟叁佰柒拾柒元叁角肆分；甲方须于合同签订后10个工作日内将押金足额支付至乙方指定收款账户。

乙方收取租赁押金后，仅向甲方开具加盖财务专用章的正规往来财务收据；押金属于履约担保款项，不属于增值税应税收入，不提供增值税发票。若租赁期满押金抵扣违约金、房屋损坏赔偿金的，抵扣金额部分乙方另行开具不动产租赁增值税发票。

② 押金法定使用范围（严禁无条件全额没收押金）

本合同租赁押金仅可用于据实抵扣下列款项，乙方无权以任何理由单方全额扣留、没收全部或部分押金：

1) 甲方欠付的租金、水费、电费等依照合同约定应由甲方承担的费用；

2) 因甲方人为不当使用、私自拆改房屋主体结构、消防设施、水电管线、外立面等造成房屋及配套设施损坏所产生的维修、复原、赔偿费用；

3) 甲方单方违约给乙方造成的实际直接经济损失（乙方须提供损失明细、付款凭证、票据等完整佐证材料）。

房屋正常自然损耗、乙方房屋原有隐蔽隐患、公共设施自然老化产生的维修费用，不得从押金中扣除。

③ 租赁期满、合同解除后的押金退还规则见【政府采购合同专用条款】。

(5) 发票与付款前置条件

甲方按本合同约定时间足额支付各期款项前，乙方必须向甲方提供对应付款金额、符合国家财税规定的合规增值税发票，发票项目、税率、抬头、开票信息须完全符合甲方财务报销及入账要求。

若乙方逾期未提供发票、发票开具不合规、发票金额不足、发票存在虚假/异常情形的，甲方有权顺延当期款项支付、暂缓付款，该等暂缓付款行为不构成甲方逾期付款，不视为甲方违约，甲方无需承担任何逾期付款违约金及资金占用责任。

乙方须在甲方书面通知10个工作日内完成发票重开、补开、换开，因此产生的全部税费、滞纳金、整改成本由乙方自行承担；因发票问题导致甲方无法正常入账、税务风险的，乙方须赔偿甲方全部损失。

3. 合同履行

(1) 租赁期限从2026年8月2日至2027年8月1日。

(2) 履约地点：中国铁建理想家

(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：用于学生宿舍

(5) 乙方维修的范围、时间及费用负担：乙方负责房屋主体结构、屋面、墙体、承重构件、公共区域设施、消防系统、主供水电管线、给排水主管路、外立面、公共配套设备设施的维修、养护、年检及隐患整改。乙方接到甲方报修或自查发现问题后，常规故障24小时内响应、48小时内维修完毕；重大故障、结构性隐患、系统性故障需持续抢修的，须不间断处

置并第一时间告知甲方，直至恢复正常使用。

上述维修、整改、维保、检测、年检、隐患治理产生的全部费用由乙方自行承担。因乙方未及时维修、维修不到位、维保缺失造成甲方停业、损失、安全事故的，由乙方承担全部赔偿责任。

- (6) 甲方维修的范围及费用负担：甲方负责租赁房屋室内日常使用过程中，因正常使用、人为操作、日常损耗产生的室内小件、末端设备、附属配件损坏维修及更换。租赁期满或合同解除交还房屋前，甲方负责将房屋整体恢复至入住初始交付标准，承担对应修复、整理、复原、清洁费用。因甲方不当使用、私自改动、人为损坏、保管不善造成房屋结构、设施破损的，全部维修、复原、赔偿费用由甲方自行承担。正常自然损耗、乙方原有遗留隐患除外。
- (7) 乙方（☒是/☐否）不允许甲方转租租赁房屋。
- (8) 乙方（☒是/☐否）允许甲方对租赁房屋改善增设他物。甲方所有改造、增设设施必须提前提交完整装修方案、施工图纸、安全承诺书，经乙方书面审核盖章同意后方可施工；严禁未经审批改动墙体、地面、顶面、水电管线、消防设施、房屋主体结构。
- (9) 甲方负责支付的房屋使用相关费用范围及支付方式：水、电、宽带费用。
水费根据需求在乙方处自行购置用量缴费，电费根据需求用量在国家电网直接购置用量缴费，宽带费用自行报装申请缴费。
- (10) 乙方负责支付的房屋使用相关费用范围及支付方式：物业服务费
(如公共区域的水、电、供冷和采暖费用，宽带、电话、电视费用，卫生、物业服务费用等，不含房间内使用以上费用)
- (11) 其他相关服务：
- ① 公共安保与门禁服务：乙方负责园区门禁系统运维、24小时园区视频监控、安保定时巡逻，保障宿舍区域人身与财产安全；常态化维护大门、楼栋门禁、监控设备，及时处置外来无关人员闯入、治安隐患。
- ② 公共区域保洁与环境养护：乙方负责单元门外公共走廊、楼梯、公共卫生间、园区道路、公共绿化带日常清扫、垃圾清运、消杀防疫，定期开展蚊虫消杀、公共区域消毒，保持园区公共区域整洁卫生。
- ③ 房屋安全与消防管理服务：乙方定期开展房屋主体安全巡检、消防设施月度排查、电气线路隐患检查，建立巡检台账；接到消防隐患、房屋结构隐患报修后及时整改。甲方须配合消防、住建部门检查验收，落实所租赁区域的消防安全主体责任。
- ④ 报修对接与应急保障服务：乙方设立固定报修渠道、对接联系人与服务电话，工作日及紧急时段均可受理甲方报修；暴雨、停水停电、管道爆裂、消防险情等突发情况，乙方第一时间到场应急处置。
- ⑤ 外部协调对接服务：由乙方统一对接物业、街道、社区、市政部门、行政执法单位，处理邻里纠纷、市政施工、政策检查、场地核查等全部外部事务，避免干扰学生正常住宿秩序。
- ⑥ 入住与退租配套协助服务：乙方配合甲方办理批量入住点位确认、交房查验、设施交接；租赁期满协助完成整体退房核验、场地交接，提供房屋现状核验清单、设施损坏核对资料。
- ⑦ 园区基础配套运维：乙方负责园区公共照明、排水管网、化粪池、公共电梯、公共供水主管道等公共配套常年检修维护，保障宿舍整体居住配套稳定运行。
- ⑧ 住宿规范告知服务：乙方提前向甲方公示园区住宿管理公约、安全禁令、装修管控规则、水电缴费规则，租赁期内政策、园区管理规则调整提前书面告知甲方。
- (12) 租赁合同期满，租赁房屋的装修、改善、增设他物的处理：①分类处置原则：租赁期满或合同提前解除，按照可移动设备、半固定增设他物、固定装修三类分别处置；②可移动设备：由甲方自行在退租交接期限内完整拆除、搬离，甲方拆除过程中不得故意损坏房屋墙体、地面、管线、原有装修，但拆除后甲方应当对螺丝孔洞、胶渍进行修补复原，恢复至房屋交付时原貌；③半固定增设他物（空调、壁挂热水器、简易壁挂隔断等）：甲方可自行拆除搬离，但拆除后甲方应当对螺丝孔洞、胶渍进行修补复原，恢复至房屋交付时原貌；若甲方逾期未拆除，乙方可有偿代为拆除，产生的拆除费、墙面复原费由甲方承担；④固定装修：属于与房屋不可分割的不动产附合，甲方不得擅自拆除；如强行拆除造

成房屋结构、墙面、防水、管线损坏的，甲方须承担全额修复及赔偿责任，固定装修无偿归属乙方所有；⑤甲方逾期未自行拆除、搬离自有可移动设备与半固定增设物的，视为甲方自愿放弃所有权，乙方有权自行处置，无需向甲方支付任何补偿；乙方代为拆除产生的全部费用有权从租赁押金中据实扣除。

(13) 风险处置措施和替代方案：

- ☒房屋安全隐患风险：乙方保证租赁房屋消防设施齐全有效、房屋主体结构安全合规，符合国家房屋安全及消防标准，可正常合法使用。租赁期内乙方承担房屋安全检测、年检、维修、整改义务，若因房屋结构、消防不达标、隐蔽安全隐患造成甲方无法正常使用、停业、损失或被行政部门责令整改、关停的，乙方须在 24 小时内响应、限期完成整改，逾期未整改完成的，甲方有权单方解除合同并要求乙方承担违约责任。
- ☒房屋征收拆迁补偿：租赁期内如遇政府征收、拆迁、土地收储、整体规划调整等政策性拆迁行为，本合同自动终止。房屋主体、土地权属对应的征收、土地、产权安置类补偿全部归乙方（产权方）所有；征收产生的搬迁补偿费、停产停业损失、甲方投入装修附着物、新增附属设施对应的补偿权益全部归甲方所有，乙方须无条件配合甲方办理全部补偿申领手续，不得截留、占用、克扣甲方应得补偿款项。若乙方借拆迁名义恶意提前终止合同、隐瞒非政策性拆迁事实擅自收回房屋的，不适用本条政策性解除规则，视为乙方根本性违约，按照本合同第八条第 3 款乙方根本性违约条款承担独立惩罚性违约金及全部赔偿责任。
- ☒外力致房屋暂时无法使用：因自然灾害、市政检修、第三方施工等非甲乙双方过错外力导致房屋停用超过 7 日，乙方无法提供同等户型、同等配套替代住宿场地的，按实际停用天数全额减免租金，直至房屋恢复正常使用。
- ☒配套服务中断：租赁期内如水、电、电梯、空气源热泵、新风设备、物业服务、公共配套设施出现中断、停用、故障的，由权属及管理责任方负责第一时间抢修、恢复供应。乙方负责的公共配套、消防、主体设施故障、维保缺位造成甲方住宿中断、产生实际损失的，除减免停用期间租金外，乙方还应赔偿甲方人员安置、临时住宿、物资搬迁等全部直接损失。
- ☒相邻权纠纷：租赁期间因房屋使用、施工改造、设备运行产生的邻里噪音、通行、采光、排污等相邻权纠纷，由乙方负责统一协调、处理、承担纠纷解决主体责任。
- ☒查封/抵押等导致无法使用：租赁期内因乙方债务、产权纠纷、银行抵押、司法查封、冻结、强制执行、产权受限等乙方原因，导致房屋被限制使用、强制腾退、无法继续履行合同的，甲方有权单方提前解除合同。乙方须全额退还剩余租金、履约保证金，足额赔偿甲方装修残值损失、搬迁费用、经营预期损失，并按合同约定承担违约责任。
- ☒其他：本合同未列明的其他经营风险、房屋使用风险，按照权责对等、过错担责原则处理，由过错方承担全部修复、整改及赔偿责任，保障甲方正常、持续、稳定使用房屋的权益。

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：甲方

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：甲方根据合同约定、交付标准及现场实际情况独立组织验收，验收过程客观、公正、真实，验收结果作为履约结算、费用支付的有效依据。甲方可根据验收需要自行增加参与验收人员及核查项目。验收时间：2026年8月2日。

- (2) 履约验收时间：乙方完成当期交付、整改、维保及全部合同义务并书面提交验收申请后，履约验收时限、异议提出规则统一按照本合同第三节政府采购合同专用条款第 4.3 款约定执行。

- (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：1. 乙方完成合同约定全部履约内容，自查合格后向甲方提交书面验收申请、履约总结、设施设备清单、交付资料及相关佐证材料；

2. 甲方收到验收资料后，在约定时限内组织现场核查、资料审核、功能核验、现状查验；

3. 甲方对照合同条款、交付标准、服务要求逐项核查，形成现场验收记录；
4. 验收合格的，双方签署《履约验收合格确认单》；
5. 验收不合格、存在瑕疵或未达标的，甲方书面告知乙方存在问题、整改要求及整改期限，乙方限期完成整改后重新申请复验；

6. 整改复验合格后方可认定履约完成，作为付款及履约完毕依据。

- (5) 履约验收内容：
1. 房屋交付现状、房屋结构安全、消防合规、场地整洁完整情况；
 2. 水、电、排水、照明、门禁、公共配套设施设备完好及正常使用情况；
 3. 乙方合同义务履行情况、维修维保服务落实情况、隐患整改落实情况；
 4. 配套服务、日常保障、故障抢修、隐患排查等服务落实情况；
 5. 租赁场地权属合规、无纠纷、无查封抵押限制的履约保证情况；
 6. 合同约定的全部服务内容、责任条款、配套义务的整体落实情况；
 7. 履约过程资料、巡检记录、维修台账、对接记录等完整性、规范性。

- (6) 履约验收标准：
1. 严格按照本合同约定条款、交付标准、服务标准、专用条款要求执行；
 2. 房屋结构安全、消防合规、设施完好，满足正常、合法、安全使用要求；
 3. 所有配套设施、设备系统运行正常，无故障、无安全隐患、不影响正常使用；
 4. 乙方全部合同义务、维保责任、配套服务、风险处置责任均完整、合规、按时履行；
 5. 无违约情形、无遗留问题、无未整改隐患、无权属及使用限制问题；
 6. 符合国家、北京市现行房屋租赁、消防安全、建筑安全相关规范标准；
 7. 资料齐全、台账完整、履约过程规范，完全满足甲方使用及结算要求。

- (7) 履约验收其他事项：
1. 自乙方完整提交验收申请及全套履约资料之日起计算，甲方应当在 5 个工作日内组织验收；甲方逾期未组织验收，且在 3 个工作日内未以书面形式列明瑕疵、问题并提出验收异议的，视为乙方当期履约合格、验收自动通过；

2. 本次验收合格仅代表当期交付履约状态达标，不免除乙方在整个租赁期限内的质保、维保、房屋安全、消防保障及合同存续期内的全部责任；

3. 验收过程产生的全部核查、整改、复验费用由责任方承担；

4. 本项目验收结果作为租金支付、保证金结算、合同履行评价的唯一有效依据。

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

本合同自甲乙双方法定代表人或其委托代理人签字或盖章并加盖公章之日起生效。

7. 合同份数

(1) 本合同一式 捌 份，甲方执 陆 份，乙方执 贰 份，均具有同等法律效力。

(2) 合同订立时间：2026 年 8 月 2 日。

(3) 合同订立地点：北京印刷学院

8. 附件

- (1) 《房屋交接确认单》。

(2) 《7#楼2单元房屋建筑面积明细表》

(3) 乙方企业类型及项目无分包转包声明函及承诺书（所有承诺书有效期覆盖整个租赁期限）。

①《中小企业声明函》

②《无分包转包书面承诺书》

③《非外商投资企业情况说明》

④不动产权证书复印件、房屋无司法查封、无产权纠纷承诺书；

⑤企业营业执照、相关资质复印件。

甲方（采购人、受采购人委托签订合同的单位或采购文件约定的合同甲方）		乙方（供应商）	
单位名称（公章或合同章）	北京印刷学院	单位名称（公章或合同章）	北京欣达置业有限公司
法定代表人或其委托代理人（签章）		法定代表人或其委托代理人（签章）	
		拥有者性别	男
住 所	北京市大兴区兴华大街二段1号	住 所	北京市大兴区海清巷2号院
联 系 人	杨毅	联 系 人	郭玲
联系电话	13691338109	联系电话	13501276691
通信地址	北京市大兴区兴华大街二段1号	通信地址	北京市大兴区海清巷2号院
邮政编码	102600	邮政编码	100000
电子邮箱	yangyi@bigc.edu.cn	电子邮箱	Guoling@crccre.cn
统一社会信用代码	12110000400002793R	统一社会信用代码	91110115MA00C16W51
开户名称	北京印刷学院	开户名称	北京欣达置业有限公司
开户银行	中国银行大兴支行	开户银行	交通银行北京西区支行
银行账号	319456009521	银行账号	99610100102806143157

注：涉及联合体或其他合同主体的信息应按上表格式加列。

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（以下简称甲方）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（以下简称乙方）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， $\text{日租金} = \text{月租金} / \text{每月计算租金天数}$ ，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，拒绝或延迟支付。

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 乙方应当按照合同要求履约，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 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 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、政策调整等为由延迟付款，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

本合同不收取履约保证金。

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给第三人使用的, 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, 按【**政府采购合同专用条款**】规定执行。

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, 可以终止合同的履行。

(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) 一方未按合同约定履行, 构成根本性违约的, 另一方有权终止合同, 并追究违约方的违约责任。

(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，属于合同履行验收的范围。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，双方当事人应当按照法律、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，在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	本项目不接受联合体投标及联合体履约。 所有参与投标、中标及合同履约的主体必须为独立法人单位，不得联合其他单位共同投标、挂靠、合作联营、拆分履约。中标后一经发现为联合体合作、挂靠他人资质或变相联合体履约的，甲方有权单方解除合同、没收履约保证金，并追究乙方全部违约责任及损失。
第二节 第1.2（7）项	其他术语解释	1. 工作日：指国家法定正常上班日，不含周六、周日及法定节假日。 2. 实际使用日：指乙方正式交付房屋、满足甲方正常使用条件且甲方实际入驻使用的自然日。 3. 整改期限：合同及书面通知中约定的完成整改、修复、完善服务的最后截止期限。 4. 附属设施设备：包含房屋配套水电管线、门窗、照明、安防、给排水、公共设施、固定装修及配套设备系统。 5. 本合同未列明术语，按照《中华人民共和国民法典》及行业通用释义执行。
第二节 第2.2款	每月计算租金天数	本合同项下租金按照自然月据实结算，统一核算规则如下： 1. 日租金折算标准：以对应租赁年度公历全年自然天数为基数折算日租金；租金结算、剩余租金退费、租金减免、增值税发票开具，全部统一按照公历实际占用、使用天数核算。 2. 租赁周期不足完整自然月的，租金计算公式为：日租金×实际使用天数，实行据实结算、多退少补。
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	1. 乙方完成阶段性交付、整改、维修、服务工作并提交验收申请后，甲方应在5个工作日内完成核查、验收。 2. 若项目、房屋、设施、服务存在瑕疵、缺陷或不符合合同约定的，甲方须在验收核查完毕后3个工作日内书面提出异议、整改要求及问题说明。 3. 甲方逾期未提出书面异议的，视为乙方当期履约、交付、维修、服务工作验收合格、完全符合合同约定。
第二节 第4.5款	约定甲方承担的其他义务和责任	1. 甲方按合同约定按时足额支付租金及合同约定费用，不得无故拖欠、拒付。 2. 甲方合法合规使用租赁房屋及附属设施，不得擅自改变房屋用途、破坏主体结构、从事违法经营活动。 3. 甲方日常合理维护室内设施设备，因甲方不当使用造成损坏的，由甲方承担维修、赔偿责任。 4. 甲方配合乙方开展房屋安全检查、年度检测、消防核查、常规维修工作，提供必要通行及配合条件。 5. 合同终止或解除后，甲方按约定按时完成搬离、结清费用、完好交还房屋及配套设施。 6. 甲方在租赁经营过程中自行办理经营所需证照、合规手续，自行承担经营合规责任及经营风险。
第二节 第5.4款	约定乙方承担的其他义务和责任	1. 乙方保证租赁房屋产权清晰、无权属争议、无查封抵押限制、无权利瑕疵，确保甲方能够持续、稳定、合法使用房屋。 2. 乙方负责房屋主体结构、公共设施、消防系统、主供水电设施的日常维护、检修、年检及合规整改，保证房屋符合安全使用标准。 3. 房屋及配套设施出现故障、隐患的，乙方须及时响应、及时维修，保障甲方正常经营使用。 4. 乙方不得无故干扰、阻碍甲方正常经营、使用、通行，不得擅自停水、停电、停配套服务。 5. 遇政府核查、安全检查、政策变动、产权相关问询的，由乙方

		负责对接、解释、处理，保障甲方正常经营不受影响。 6. 因产权问题、房屋安全问题、乙方管理失职造成甲方停业、损失、被处罚、无法使用房屋的，由乙方承担全部赔偿责任。
第二节 第6.1 款	履行合同义务的顺序	本合同甲乙双方履约遵循先交付保障、后使用履约、先服务维保、后支付对价、相互配合、同步附随的原则，具体履约顺序如下： 1. 乙方优先完成房屋交付、权属保证、设施配套、安全达标、维保保障义务，确保房屋完全具备合法、安全、正常使用条件； 2. 乙方履约达标后，甲方合法占有、使用房屋并依规开展经营、日常管护； 3. 甲方在乙方持续正常履约、房屋无重大停用隐患、配套正常保障的前提下，按合同周期足额支付租金； 4. 合同全过程双方同步履行配合、告知、协助、查验、整改、安全自查等附随义务； 5. 任意一方未履行前置核心义务的，另一方有权顺延、中止对应义务履行，不构成违约。
第二节 第6.3 款	交付房屋应达到的状态要求	1. 房屋权属清晰、无查封、无抵押限制、无权属纠纷，可合法对外出租使用； 2. 房屋主体结构、承重结构安全稳固，消防设施齐全有效、年检合格，符合国家安全、消防、建筑使用标准； 3. 通水、通电、通气、网络、排水排污、门禁、公共配套设施全部正常可用，无故障、无渗漏、无隐患； 4. 房屋地面、墙面、顶面完整完好，门窗、锁具、照明设备齐全可正常使用； 5. 房屋干净整洁、无杂物、无破损、无遗留安全隐患，满足甲方即时入驻、正常经营使用条件； 6. 交付时提供房屋现状清单、设施设备清单，双方现场核验、签字确认交付状态。
第二节 第6.4 款	其他服务的标准和要求	1. 维保服务：乙方建立常态化巡检、报修响应机制，接到甲方报修后24小时内响应，48小时内完成常规维修，重大故障不间断抢修直至恢复正常； 2. 安全服务：乙方定期开展房屋安全排查、消防巡查、隐患整改，配合行政部门检查验收，保障租赁场地长期合规安全； 3. 配套服务：保障水、电、公共设施、物业服务持续稳定，无正当理由不得擅自关停、限供、停水停电； 4. 协调服务：负责邻里纠纷、物业对接、市政施工对接、权属问询对接等全部外部协调工作，保障甲方经营不受干扰； 5. 告知服务：遇政策调整、场地检修、设施改造、风险隐患等可能影响甲方使用的情形，乙方须提前2个工作日书面告知甲方； 6. 所有配套服务、维保服务、协调服务须持续、稳定、合规，达到正常商业租赁服务标准。 7. 适当配备快递柜（架）、外卖存放柜（架）、自行车停放区等便民设施；小区实行24小时门卫值守安保管理。
第二节 第7.1款	甲乙双方关于装修应沟通确认的相关文件	甲乙双方开展装修、改造、增设、翻新工作前，须书面确认以下文件，未经确认不得擅自施工： 1. 装修/改造施工方案、平面布局图、施工图、水电改造图； 2. 施工范围、施工内容、施工工期、施工节点计划表； 3. 安全施工承诺书、结构不破坏承诺书、消防合规承诺书； 4. 施工人员安全管理方案、现场防护方案、噪声及扬尘管控方案； 5. 装修物料清单、新增附属设施设备清单、施工责任划分说明； 6. 施工期间场地使用、临时通行、水电使用、风险承担的书面确认文件；

		7. 涉及外立面、公共区域、主体改动的专项报批、报备及许可文件。 所有装修相关文件经双方签字确认后方可生效，作为合同附件，与本合同具有同等法律效力。
第二节 第8.1款	甲方续租意愿表达期限	租赁期限届满前60日，甲方需以书面形式向乙方明确表达续租或不再续租的意愿。 甲方按期明确续租意愿的，双方可在租期届满前协商签订续租合同；甲方逾期未书面告知续租意愿的，视为甲方自动放弃优先续租权，合同到期自动终止，甲方须按期搬离、交还房屋。
第二节 第8.2款	交还房屋状态要求	1. 房屋主体结构、墙面、地面、顶面无破损、无大面积划痕、无凿改破坏，恢复交付原始状态（正常合理损耗除外）； 2. 原有门窗、锁具、照明、水电管线、固定配套设施、公共附属设备齐全完好、可正常使用； 3. 房屋内部清空所有私人物品、杂物、垃圾，场地干净整洁、无遗留废弃物； 4. 水电、燃气、物业、网络等全部费用结清，无欠费、无滞纳金、无欠费记录； 5. 无私自遗留违章搭建、私自改动管线、私自改造结构等违规情形； 6. 双方现场查验核对《房屋交接清单》《设施设备清单》，签字确认交接完成。
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	1. 甲方租赁期内自行购置、可拆卸、可移动家具、电器等动产可在租期届满或合同解除后自行拆除搬离； 2. 依附墙体、地面、顶面、水电预埋管线的固定装修、固化改造设施不得拆除，拆除造成房屋墙体、结构、原有配套破损的，全部修复、赔偿费用由甲方承担。
第二节 第9.1款	其他应当保密的信息	除通用条款第9条已约定保密范围以外，双方无另行约定的额外专属保密信息；并不免除、不抵消通用条款第9条项下双方对于合同文本、合同价款、租赁方案、招投标响应资料、项目履约资料、双方商业秘密、项目运营信息等法定及通用条款约定的保密义务，双方仍须严格按照通用条款第9条履行永久保密责任。
第二节 第10.2款	合同价款支付时间	按合同约定时间支付。每次支付前，乙方须提供合规足额发票，否则甲方有权拒付，不视为甲方违约。
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	1. 甲方应按本合同约定时间足额向乙方支付租赁押金，押金作为甲方履行本合同义务的担保，不计利息。 2. 本合同租赁期满或依法解除，甲方结清全部应付费用，房屋完好交还、无遗留纠纷及欠费，乙方应在房屋交接完成之日起10个工作日内无息退还全部租赁押金。 3. 核验确认存在符合本条抵扣范围的款项时，乙方需向甲方出具书面扣款明细、费用凭证，经双方核对确认后从押金中据实抵扣；押金抵扣后仍有结余的按期原路退还；押金不足以抵扣甲方应付费用的，乙方可另行向甲方追偿； 4. 若乙方无正当理由逾期退还押金的，每逾期一日，乙方应按租金总额的万分之五向甲方支付逾期违约金，直至押金全额退还完毕。逾期超过30日的，甲方有权追究乙方全部违约责任及维权费用（含律师费、诉讼费、保全费等）。

第二节 第13.1(1)项	维修、更换相关具体规定	房屋甲乙双方维修划分范围、报修响应时效、常规维修费用承担规则,统一按照本合同协议书第3条第(5)项、第(6)项约定执行。 1.单一原因损坏责任 ①房屋主体结构、公共设施、消防系统、主管路等因原始建筑质量、自然老化、乙方维保缺失产生损坏,全部维修、更换、整改费用由乙方承担; ②因甲方人员人为破坏、私自拆改、违规使用、故意损毁造成室内设施、房屋局部损坏的,维修更换费用由甲方承担。 2.混合损坏责任(房屋固有隐患+甲方人为因素共同致损) 甲乙双方须第一时间共同到场勘验,拆解故障诱因,依据各自过错比例分摊维修费用;协商不成的,共同委托具备资质的第三方检测机构进行成因鉴定,鉴定费用由过错方承担,混合过错按责任比例分担。 3.第三方损坏责任 由第三方主体、外部施工、外来事故造成的损坏,由乙方作为房屋产权人牵头对接第三方索赔、组织抢修;第三方无力赔付、无法追责的,维修成本由乙方自行承担。
第二节 第13.2(2)项	延迟交付赔偿费	乙方未按合同约定时间、标准、数量向甲方交付租赁房屋的,属于乙方违约。逾期交付期间,每日按月租金的万分之五向甲方支付延迟交付赔偿费。 逾期交付超过30日的,甲方有权单方解除合同,乙方须全额退还甲方已付款项,并赔偿甲方筹备损失、搬迁损失、预期使用损失等全部费用。
第二节 第13.3(1)项	合同逾期付款利息	甲方未按合同约定日期足额支付租金、押金及其他应付款项的,视为逾期付款。自逾期首日起,甲方须以当期应付未付总额为基数,按日万分之五向乙方支付逾期付款利息,直至款项全部结清。 逾期超过30日的,乙方有权依据本合同约定单方解除合同、收回房屋并追究甲方全部违约责任。
第二节 第13.3(2)项	垫付费用逾期付款利息	租赁期间,因甲方原因造成房屋维修、设施更换、第三方索赔、欠费补缴等情形,由乙方代为垫付相关费用的,甲方须在乙方通知之日起3日内向乙方足额返还全部垫付费用。 甲方逾期返还垫付费用的,自逾期之日起,按未还垫付总额日万分之五计算逾期付款利息,直至全部款项清偿完毕。
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	1.乙方提前收回房屋 租赁期内乙方需提前收回房屋单方解除合同的,应提前60日向甲方出具书面解除通知。乙方应全额退还甲方剩余租金及全部租赁押金,按剩余租期总租金的10%向甲方支付提前解约违约金;违约金不足以弥补甲方搬迁、装修残值、学生安置、实际经营等合理损失的,乙方另行补足赔偿。 2.甲方提前退租 租赁期内甲方需提前退租单方解除合同的,应提前30日向乙方出具书面退租申请。甲方按剩余租期总租金的10%向乙方支付提前退租违约金;租赁押金仅可用于据实抵扣甲方欠缴费用、人为损坏修复费用、乙方房屋空置及招租实际损失,抵扣后剩余押金由乙方按期退还甲方;押金与违约金合计总额不得超过乙方实际损失,超出部分甲方无需承担。
第二节 第13.6款	其他违约责任	1.本合同未列明的其他违约情形,违约方均应依法承担继续履行、采取补救措施、赔偿守约方全部损失的违约责任。 2.守约方为维权产生的律师费、诉讼费、保全费、公告费、公证费、鉴定费、差旅费、空置损失费、房屋修复费等全部合理支出,均由违约方承担。

		3. 本合同约定的违约金不足以弥补守约方实际损失的, 违约方应当差额补足。 4. 双方违约金、利息、赔偿金可叠加适用, 不冲突、不抵扣。
第二节 第 14.1 款	合同变更	1. 本合同履行期间, 双方如需变更合同内容, 须签订书面补充协议, 补充协议与本合同具备同等法律效力; 2. 所有补充协议签订完成后, 乙方须同步将补充协议原件、电子版报送本级财政主管部门完成备案手续, 未完成备案的补充协议, 不产生财政结算效力; 3. 补充协议签订流程: 双方项目负责人初审→单位法务/财务复核→双方授权代表签字加盖公章后方可生效。
第二节 第 14.3 (3) 项	其他合同终止情形	(一) 协商解除 经甲乙双方协商一致, 可以书面形式解除本合同。合同解除后, 双方据实结清全部费用, 按照本合同约定办理房屋交接、租金结算、押金退还及损失赔付事宜。 (二) 不可抗力解除 因地震、台风、洪水、疫情管控等法定不可抗力导致本合同完全无法继续履行的, 本合同自动解除, 双方互不承担违约责任。双方按照实际租赁使用天数据实结算租金、杂费, 互不追责、互不主张违约金及间接损失。 (三) 政府征收、拆迁、规划调整解除 因国家、北京市、辖区政府行政规划调整、城市建设、土地收储、房屋征收、政策性拆迁等政府行为导致案涉房屋无法继续租赁、合同需提前终止的: 1. 乙方须提前 60 日 向甲方出具书面终止通知, 甲方在收到通知后 30 日内完成人员搬离、物资清退、房屋返还。 2. 乙方据实退还甲方已缴纳但未实际发生的剩余租金, 并全额无息退还甲方租赁押金。 3. 政策性提前终止给甲方造成的全部合理直接损失, 由乙方按照剩余租赁期限租金占比予以足额补偿。本合同项下甲方合理损失为穷尽式列明、不得限缩解释, 包括但不限于: ① 甲方整体搬迁、物资拆装、运输、仓储、人工搬运费用; ② 学生临时周转宿舍安置租赁费、过渡期住宿配套支出; ③ 学生安置管理、临时配套、应急服务专项支出; ④ 甲方为适配学生宿舍投入的装修、固定附着物、改造工程剩余残值 (计算公式: 装修总投入 ÷ 合同总租期 × 剩余租期); ⑤ 甲方因本次提前解约对第三方配套服务单位产生的违约赔偿金、已投入不可挽回的前期筹备成本。 4. 装修残值、专项安置损失双方存在争议的, 共同委托具备资质的第三方评估机构核定, 评估费用由乙方全额承担。 5. 征收拆迁权益归属: 房屋本体、土地权属、产权补偿、土地收储补偿全部归乙方所有; 搬迁补偿、安置补偿、停产停业损失、甲方装修附着物补偿、甲方投入设施设备补偿全部归甲方所有。乙方须无条件配合甲方办理全部申领、签字、报备手续, 不得截留、克扣、拖延。 6. 乙方逾期支付上述拆迁补偿款、安置损失、残值补偿的, 每逾期一日按应付未付总额的万分之五向甲方支付违约金, 直至全部款项结清。 (四) 乙方单方解除合同 (甲方违约情形) 甲方出现下列任一严重违约情形的, 乙方有权向甲方发送书面解除通知, 单方解除本合同并追责甲方实际损失:

		1. 甲方无正当理由逾期支付应付租金超过 30 日，经书面催告仍未足额付清的； 2. 擅自变更房屋约定学生宿舍使用用途的； 3. 擅自拆改、破坏房屋主体结构、承重结构、消防主体管线，影响房屋安全的； 4. 不合理使用、保管不当造成房屋及设施损坏，拒不修复、拒不赔付，累计合理赔偿金额超过100000元的； 5. 利用承租房屋从事违法违规活动、损害公共利益、严重干扰周边秩序的； 6. 未经乙方书面同意，擅自转租、转借、整体移交第三方使用的。 合同自甲方收到乙方书面解除通知之日起解除。合同解除后： ① 乙方不得直接全额没收押金及剩余租金； ② 租赁押金仅用于据实抵扣甲方欠付租金、杂费、人为损坏修复费、乙方实际空置损失及维权合理费用； ③ 抵扣后仍有剩余押金的，乙方须按期退还；押金不足抵扣实际损失的，乙方有权就差额部分向甲方追偿。 ④ 乙方因甲方违约产生的房屋修复费、空置损失、公证费、律师费、诉讼费、保全费等全部实际合理支出，由甲方承担。 （五）甲方单方解除合同（乙方违约情形） 乙方出现下列任一严重违约情形的，甲方有权向乙方发送书面解除通知，单方解除本合同，并要求乙方承担全部违约及赔偿责任： 1. 无正当理由未按合同约定足额、完整交付约定租赁房源，逾期达30日，严重影响甲方学生住宿安置的； 2. 交付房屋存在结构性、消防性重大质量瑕疵，经甲方书面催告拒不整改、逾期整改不到位，无法满足安全居住标准的； 3. 拒不履行合同约定的主体维修、公共维保、隐患整改义务，长期设施故障、隐患存续，持续影响甲方正常安全使用达30日的； 4. 因乙方产权纠纷、抵押查封、债务问题导致房屋被限制使用、无法继续履约的。 本合同自乙方收到甲方书面解除通知之日起解除。合同解除后： 乙方须全额退还甲方剩余未使用租金、全额无息退还全部租赁押金，并足额赔偿甲方全部损失，包含但不限于：甲方搬迁费用、学生临时安置费用、装修残值损失、经营及住宿安置损失、第三方违约赔偿、甲方维权产生的律师费、诉讼费、保全费、差旅费等全部直接、合理损失。 （六）合同解除后房屋交接与搬离 1. 合同解除、终止后，甲方按约定时限清空自有物品、清理现场、恢复房屋合理原状（正常自然损耗、乙方原有隐患除外），结清全部水电、宽带、杂费，将房屋及附属设施整洁、完好返还乙方。 2. 甲方逾期拒不搬离、拒不清空遗留物品的，视为甲方自愿放弃遗留物品所有权，乙方有权依规清理、腾空房屋，由此产生的清运、保管、处置费用及全部损失由甲方承担。 3. 房屋返还时，双方共同现场查验、核对设施现状、清点问题，共同签署《房屋交接确认单》，确认交接结果，作为后续结算、退费、追责的唯一有效依据。
--	--	--

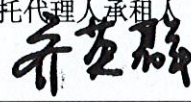
		(七) 合同解除后费用结算与押金退还规则 1. 本合同所有解除、终止场景，均遵循据实结算、损失填补、禁止惩罚性没收原则，严禁任何一方无条件全额没收押金、租金。 2. 合同终止后，双方对租金、杂费、维修费、赔偿款、补偿金进行统一清算，多退少补。 3. 甲方无欠费、无人为损坏、无违约欠费的，乙方在房屋交接验收合格、手续齐全后，按约定无息全额退还租赁押金及剩余租金。 4. 甲方存在欠费、人为损坏、违约情形的，乙方仅可据实、对应抵扣实际损失，抵扣明细、费用凭证须书面告知甲方；抵扣后押金有结余的必须退还；不足部分可依法追偿。 (八) 统一违约赔偿责任 1. 甲方违约导致合同解除：甲方需赔偿乙方全部损失，包括但不限于空置损失、修复费用、维权费用、人工费等，租赁押金以据实抵扣为限，不适用全额没收规则，违约金、赔偿总额不得超过乙方实际损失。 2. 乙方违约导致合同解除：乙方须全额退还剩余租金及押金，并赔偿甲方搬迁安置损失、装修残值损失、学生安置损失、实际经营损失、全部维权合理费用。 3. 任何一方违约金、赔偿金均以守约方实际直接损失为法定上限，超出部分无效。 (九) 合同终止后持续有效义务 本合同解除、终止、期满后，合同项下保密义务、争议解决条款、清算结算条款、追责索赔条款、维修质量兜底责任、押金返还义务、拆迁补偿兜底义务持续有效，永久不因合同终止而失效。
第二节 第17.2 款	解决争议的方法	因本房屋租赁合同引起的一切争议，双方协商不成的，任何一方均有权向租赁房屋所在地北京市大兴区人民法院提起诉讼。
第二节 第 21.1 款	其他专用条款	其他未尽事宜，双方可协商解决，并可另立签订补充协议。

陈永

附件 1

房屋交接确认单

本表适用于房屋出租人和承租人在承租验收和退租验收时使用，双方根据房屋实际状况填写，核对无误后，签字确认。

项目 (勾选)		☒ 承租验收		☐ 退租验收	
分类	名称	表底数		卡情况	
各项费用	水	现底数: 0	已截至2026年8月1日	☐ 已交; ☐ 未交, 现余数__	
	电	现底数: 0	已截至2026年8月1日	☐ 已交; ☐ 未交, 现余数__	
	燃气	现底数: 不涉及	已截至	☐ 已交; ☐ 未交, 现余数__	
	名称	价格	已截止时间	备注	
	卫生费	不涉及 元/月	年 月 日		
	公用电费	不涉及 元/月	年 月 日		
	上网费	不涉及 元/月	年 月 日		
分类	位置	建筑面积	权属证明	编号	状况
房屋和构筑物	北京市大兴区海清巷2号院7号楼二单元	9132.01平方米	大不动产权证	京央(2019)大不动产权第0024605号	正常
分类	名称	品牌/质地	数量	型号	状况
设备	空气源热泵	海信空气源热泵	108	HFR-100/E1FZBp/P	良好
	80升电热水器	my沐阳	106	P-J-F-2-80/1.5/0.6	良好
	40升电热水器	Haier (海尔)	2	EC4001H-KZ3 (1)	良好
	厨房洗菜盆及水龙头	惠达	108		良好
	燃气灶	万和	108	JZT-B8L26Z	良好
	抽油烟机	万和	108		良好
	马桶	Huida	108		良好
	洗手盆、水龙头、镜子、柜子	Huida	108		良好
	沐浴器具	Huida	108		良好
	入户门	SOFU索福门业	108	QFM-1124-dk A1.00 (乙级)	良好
	电子密码锁	Kaadas凯迪仕	108	A03-6	良好
	浴霸	雷士	108		良好
和家具	橱柜	金牌	108		良好
其他	户门钥匙		216	每个房间2把机械钥匙	良好
	水卡		108		正常
报修电话	物业电话: 010-81297998 燃气报修电话: 不涉及		自来水报修电话: 010-81297998 电业部门报修电话: 95598		
乙方法定代表人或其委托代理人 (签章):			甲方法定代表人或其委托代理人承租人 (签章):		
					
交验日: 2026年8月2日			交验日: 2026年8月2日		

附件 2

7#楼 2 单元房屋建筑面积明细表					
序号	房号	建筑面积 (m²)	序号	房号	建筑面积 (m²)
1	101	76.26	56	1404	88.83
2	102	81.90	57	1501	88.44
3	103	81.9	58	1502	81.9
4	104	88.83	59	1503	81.9
5	201	88.44	60	1504	88.83
6	202	81.9	61	1601	88.44
7	203	81.90	62	1602	81.9
8	204	88.83	63	1603	81.9
9	301	88.44	64	1604	88.83
10	302	81.9	65	1701	88.44
11	303	81.9	66	1702	81.9
12	304	88.83	67	1703	81.9
13	401	88.44	68	1704	88.83
14	402	81.9	69	1801	88.44
15	403	81.9	70	1802	81.9
16	404	88.83	71	1803	81.9
17	501	88.44	72	1804	88.83
18	502	81.9	73	1901	88.44
19	503	81.9	74	1902	81.9
20	504	88.83	75	1903	81.9
21	601	88.44	76	1904	88.83
22	602	81.9	77	2001	88.44
23	603	81.9	78	2002	81.9
24	604	88.83	79	2003	81.9
25	701	88.44	80	2004	88.83
26	702	81.9	81	2101	88.44
27	703	81.9	82	2102	81.9
28	704	88.83	83	2103	81.9
29	801	88.44	84	2104	88.83
30	802	81.9	85	2201	88.44
31	803	81.9	86	2202	81.9
32	804	88.83	87	2203	81.9
33	901	88.44	88	2204	88.83
34	902	81.9	89	2301	88.44
35	903	81.9	90	2302	81.9
36	904	88.83	91	2303	81.9
37	1001	88.44	92	2304	88.83
38	1002	81.9	93	2401	88.44
39	1003	81.9	94	2402	81.9
40	1004	88.83	95	2403	81.9
41	1101	88.44	96	2404	88.83
42	1102	81.9	97	2501	88.44
43	1103	81.9	98	2502	81.9
44	1104	88.83	99	2503	81.9
45	1201	88.44	100	2504	88.83
46	1202	81.9	101	2601	88.44
47	1203	81.9	102	2602	81.9
48	1204	88.83	103	2603	81.9
49	1301	88.44	104	2604	88.83
50	1302	81.9	105	2701	88.44
51	1303	81.9	106	2702	49.55
52	1304	88.83	107	2703	49.55
53	1401	88.44	108	2704	88.83
54	1402	81.9	合计		9132.01
55	1403	81.9			

中小企业声明函（工程、服务）格式（本项目不适用）

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号）的规定，本公司（联合体）参加（单位名称）的（项目名称）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1.（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元¹，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

2.（标的名称），属于（采购文件中明确的所属行业）行业；承建（承接）企业为（企业名称），从业人员_____人，营业收入为_____万元，资产总额为_____万元，属于（中型企业、小型企业、微型企业）；

.....

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

企业名称（盖章）：北京欣达置业有限公司

日期：2026年8月2日



拟分包情况说明（本项目不适用）

致：（北京印刷学院）

我单位参加贵单位组织采购的项目编号为 11000026210200173863-XM001/01 的 2026 年基础设施改造—学生宿舍租赁项目 项目（填写采购项目名称）中 01（填写包号）的投标。拟签订分包合同的单位情况如下表所示，我单位承诺一旦在该项目中获得采购合同将按下表所列情况进行分包，同时承诺分包承担主体不再次分包。

序号	分包承担主体名称	分包承担主体类型（选择）	资质等级	拟分包合同内容	拟分包合同金额（人民币元）	占该采购包合同金额的比例（%）
1	无	☐ 中型企业 ☐ 小微企业 ☐ 其他	/	/	/	/
2		☐ 中型企业 ☐ 小微企业 ☐ 其他				
...						
合计：						

说明：本项目我公司不分包。

名称（加盖公章）：北京欣达置业有限公司

日期：2026 年 8 月 2 日



供应商信息采集表

供应商名称	供应商所属性别	外商投资类型
北京欣达置业有限公司	男	内资

注：1. 供应商如为联合体，则应填写联合体各成员信息。

2. 供应商所属性别请填写“男”或“女”，指拥有供应商 51%以上绝对所有权的性别；绝对所有权拥有者可以是一个人，也可以是多人合计计算。

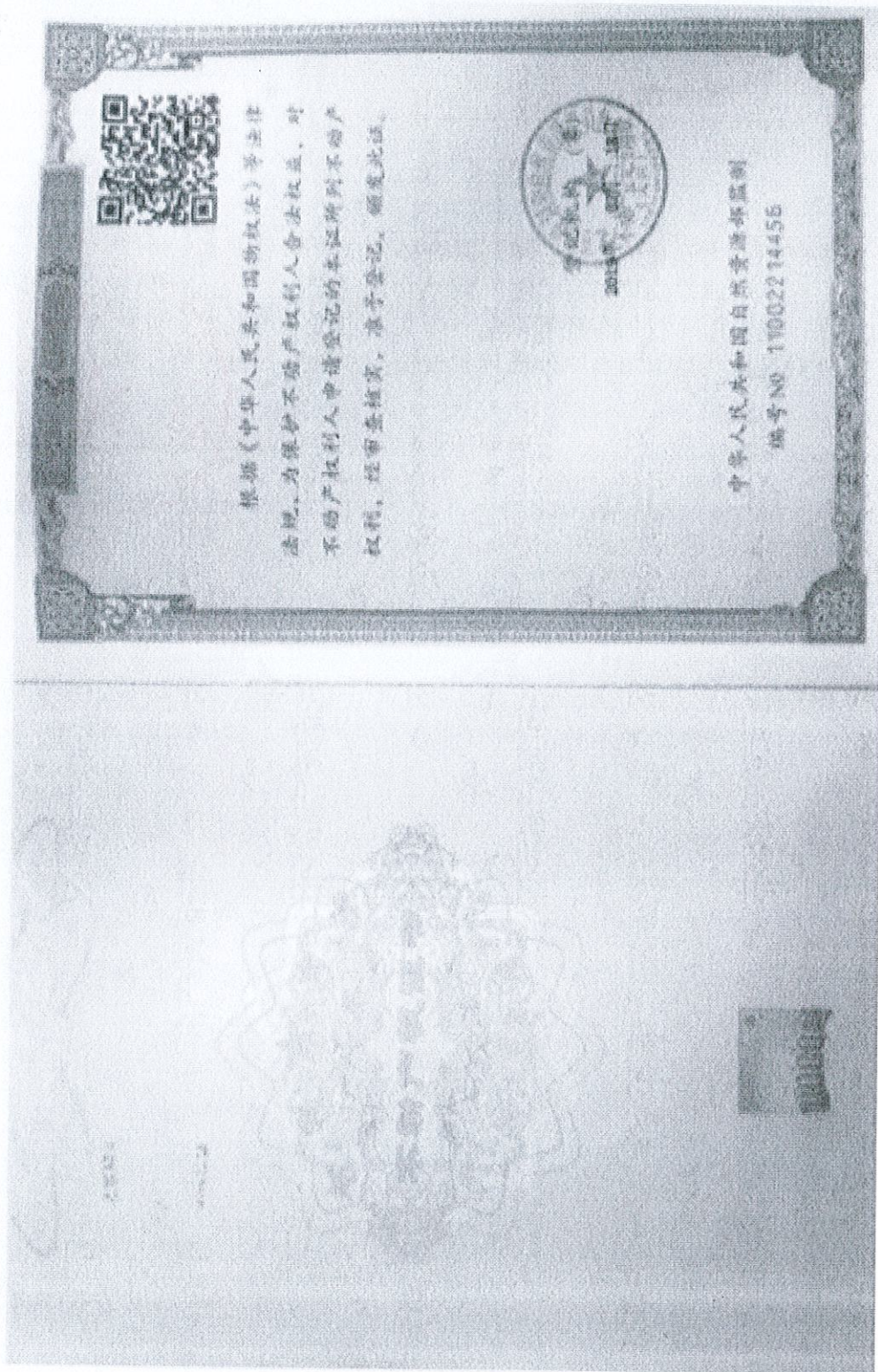
3. 外商投资类型请填写“外商单独投资”、“外商部分投资”或“内资”。

名称（加盖公章）：北京欣达置业有限公司

日期：2026年8月2日

权属证明

我司提供土地不动产权证书，权利人为北京欣达置业有限公司



京地 (2019) 大 不动产第 0024405 号

权利人	北京欣达置业有限公司
共有情况	/
坐落	大兴区黄村镇兴华大街D100-0202-01025地块2-2商居住用地、D100-0202-0303地块A33基础教育资源用地
不动产单元号	1101150010010800411W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	办公 (公共服务设施) 、 地下车库、 地下仓储、 住宅、 商业
面积	45849.19平方米
使用期限	商业: 2017年01月25日起 2067年01月24日止 办公 (公共服务设施) 、 地下车库、 地下仓储: 2017年01月25日起 2067年01月24日止 住宅: 2017年01月25日起 2087年01月24日止
权利其他状况	

附 记

增加出让年限所作土地用途以第六类、项目中涉及商业、办公类项目应严格执行《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》(京规基[2019]第112号)规定。

2019.7.18 土地-规划科、东(1009)不动产证时第0024405号、由土地规划、房屋登记(规划科)不动产登记中心不动产登记

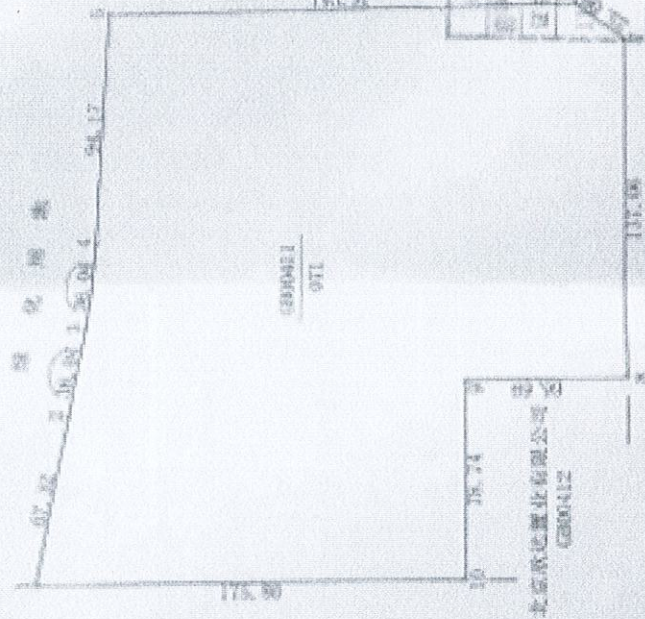


宗地图

宗地代码: 1581150610015000411
所在图幅号: 111-1-4-50 (1)

单位: m
权利人: 北京信达置业有限公司
宗地面积: 4884.19

不动产单元唯一标识码



规划图一

规划图二

宗地名称	北京信达置业有限公司
宗地用途	工业用地
宗地面积	4884.19
宗地位置	北京市昌平区
宗地权利人	北京信达置业有限公司
宗地使用权人	北京信达置业有限公司
宗地使用权期限	2013年12月31日

2013年05月解解宗地使用权证
宗地日期: 2013年05月05日
宗地日期: 2013年05月05日

比例尺 1:1000

宗地日期: 2013年12月31日
宗地日期: 2013年12月31日

北京信达置业有限公司 (盖章)

营业执照及资质

统一社会信用代码 91110115MA00C16W51		北京市市场监督管理局 北京市大兴区市场监督管理局 北京市大兴区市场监督管理局 北京市大兴区市场监督管理局	
名称 北京京达置业有限公司		注册资本 3021.3686 万元	登记机关 北京市大兴区市场监督管理局
类型 其他有限责任公司	成立日期 2017年02月21日	住所 北京市大兴区黄村镇兴华大街(三)2011号51幢1至3层51-1	2025年02月21日
法定代表人 杨文彬	经营范围 房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；经济贸易咨询；技术开发；企业形象策划；承办展览展示；设计、制作、代理、发布广告；施工总承包；专业承包；劳务分包；出租办公用房；出租商业用房；住房租赁经营；（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；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。）		

国家市场监督管理总局监制

中华人民共和国房地产开发企业

资质证书

QUALIFICATION CERTIFICATE

FOR REAL ESTATE DEVELOPMENT ENTERPRISE
IN THE PEOPLE'S REPUBLIC OF CHINA

证书编号: DK-A-XS786



中华人民共和国住房和城乡建设部制

名称 北京欣达置业有限公司

住所 北京市大兴区黄村镇兴华大街(三段)1号S1幢1
至3层51-1

法定代表人 杨克帅

公司类型 其他有限责任公司

资质等级 二级



发证机关: 北京市住房和城乡建设委员会

2026 年 03 月 23 日

本证有效期至 2029年03月23日

名称	北京欣达置业有限公司		
住所	北京市大兴区黄村镇兴华大街(三段)1号51幢1至3层51-1		
法定代表人	杨克坤	公司类型	其他有限责任公司
注册资本	3921.5686万元	实收资本	3921.5686万元
企业法人营业执照注册号	91110115MA00C16W51		
批准从事房地产开发经营业务时间	2017年02月21日		
资质等级	二级		
证书编号	BX-A-X8766		



发证机关：北京市住房和城乡建设委员会
2026年03月20日

本证有效期至 2029年03月23日

备注：