

政府采购房屋租赁合同

项目名称: 北京石油化工学院校外学生公寓租赁服务项目

合同编号: 2026-42

甲 方: 北京石油化工学院

乙 方: 北京市燕房保障性住房建设投资有限公司

签订时间: 2026年8月3日

—

乙方(全称): 北京市燕房保障性住房建设投资有限公司

三

(1)采购项目名称: 北京石油化工学院校外学生公寓租赁服务项目

(2)采购计划编号: /

采购标的及数量(栋/层/套/平方米等):

房屋坐落: 北京市房山区琉璃河镇平各庄村

房屋建筑面积: 56004.13 m²

房屋使用面积: 38023.42 m²

房屋户型: 平层 (含一居室开间、两居室)

附属设施设备： 649 个车位（约 27267.97 平方米，包含水泵房、消防泵房等）

权属证明：该房屋□房屋所有权证/□不动产权证书/☑其他：保障性租赁住房项目认定书，编号为京保租认定〔2023〕29-X1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

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；该房屋口有
☒无设定抵押；口有☒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): 口是 ☒ 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：口是 ☒ 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: 1189.527721 万元/年 (含车位费 67.204956 万元)

人民币大写: 壹仟壹佰捌拾玖万伍仟贰佰柒拾柒元贰角壹分/年

(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):

口 全额付款: (应明确一次性支付合同款项的条件)

☒ 分期付款: 租金按半年支付, 合同有效期内每6个月支付一次。甲方应在完成房屋验收并签署书面验收合格文件后15个工作日内支付首期半年租金。此后各期租金应于对应租期开始后15个工作日内支付。

(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) 租赁期限从 2026 年 8 月 3 日 至 2029 年 8 月 2 日。

(2) 履约地点: 北京市房山区琉璃河镇平各庄村

(3) 履约担保: 是否收取履约保证金: ☒ 是 ☐ 否

中标人在合同签订后 15 日内, 向校方缴纳合同金额 10% 的履约保证金或保函。合同期满且无违约情形时, 保证金无息全额退还。履约保证金在合同期内始终保持不少于合同金额 10% 的水平。因学校从履约保证金中扣除款项导致保证金不足的, 乙方应在收到学校书面通知后 10 个工作日内补足。逾期未补足的, 学校有权从应付租金中直接扣除等额款项作为履约保证金。履约保证金保函应覆盖整个租赁期, 保函到期前 30 日乙方应提供续期保函或置换为现金保证金。

收取履约保证金形式: 保函

收取履约保证金金额: 118.95 万元

履约担保期限: 三年

(4) 租赁房屋的用途: 学生公寓

(5) 乙方维修的范围、时间及费用负担: 乙方承担大修、中修工程的勘察、材料、人工、设备、检测、验收等全部费用, 负责组织施工并达标交付。甲方提交中大修报修申请后, 中大修事项 2 小时内到场勘查, 重大破损、安全隐患类中大修 30 分钟内到场处置。大修工程包括: 房屋主体结构、屋面防水、外墙整体翻新、给排水主管道、强弱电主干线路、消防主系统、电梯整机大修更换、整体管线改造等工程量大、工期长、涉及主体安全的修缮工程。中修工程包括: 局部屋面修补、局部外墙修复、分户管线分段更换、公共区域门窗批量更换、公共卫生浴整体翻新、消防分支设备检修更换、公共地面整体修复等局部大面积修缮工程。乙方未按上述时限响应的, 每次应向甲方支付违约金人民币 5,000 元, 且甲方有权自行或委托第三方进行维修, 所产生费用由乙方承担, 甲方有权从租金或履约保证金中直接扣除。

(6) 甲方维修的范围及费用负担: 甲方承租租赁区域内日常小修养护所需全部材料、人工费用。

小修养护包括: 灯具、水龙头、门锁、冲水阀、墙面局部掉皮、单扇门窗维修、小型开关插座、地漏疏通等零星、单次工程量小、日常零星维修养护事项。对维修类别存在争议的, 学校有权先行委托第三方鉴定机构出具鉴定意见, 鉴定费用由乙方预付, 最终由鉴定结果确定的责任方承

担。因乙方拖延履行中大修义务，导致学校不得不自行或委托第三方进行维修的，所产生的一切费用由乙方承担，学校有权从应付租金或履约保证金中直接扣除。

(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：

乙方允许甲方对租赁房屋进行合理装修改造，包括但不限于：公共区域布置、墙面装饰、照明改造、无障碍设施增设、功能用房调整、值班室及管理用房改造、学生活动空间设置等与学生公寓使用相关的装修改造。甲方进行装修改造前应将方案书面报送乙方备案，乙方不得无理拒绝或拖延。涉及房屋主体结构或消防系统的重大改造，须经乙方书面同意后方可实施，乙方不得无理拒绝。

(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、燃气费，供暖费，宽带、电话、电视费用，卫生、车位、物业服务费。

(10) 乙方负责支付的房屋使用相关费用范围及支付方式： /

(如水、电、燃气费，供冷和采暖费用，宽带、电话、电视费用，卫生、车位、物业服务费用等)

(11) 其他相关服务： /

(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：(消防/结构安全达标承诺及年检义务等) 乙方承诺交付的房屋建筑结构稳固，水、电、燃气及消防设施均符合国家安全标准且处于良好可用状态。租赁期内，乙方应定期对房屋主体结构及大型设施进行安全检查与维护；甲方应按规定使用房屋，发现安全隐患应在 24 小时内书面通知乙方。乙方承诺交付的房屋建筑结构稳固，水、电、燃气及消防设施均符合国家安全标准且处于良好可用状态。乙方应在合同签订后向甲方提供房屋的房屋结构安全鉴定报告、消防验收合格证明、电梯年检合格证明等安全证明文件。因房屋本身结构、设施老化或隐蔽瑕疵导致的安全事故，由乙方承担全部赔偿责任。因甲方擅自改变房屋结构或使用不当导致的安全事故，由甲方承担相应责任。乙方未按时提供上述安全证明文件或证明文件显示房屋存在安全隐患的，甲方有权拒绝接收房屋，并要求乙方限期整改，整改期间不计入租赁期，不计算租金。

☒房屋征收拆迁补偿：(约定补偿方式) 如遇政府征收拆迁，乙方应在知悉后及时书面通知甲方，本合同自通知期限届满或政府要求腾退之日起解除，双方互不承担违约责任。如遇政府征收拆迁，学校有权以自己的名义直接向征收部门主张装修残值补偿、搬迁补助费、停产停业损失补偿等依法应归属于实际使用人的补偿项目，乙方应无条件予以配合并提供必要文件。征收部门将全部补偿款支付给乙方的，乙方应在收到款项后 10 日内将属于甲方的部分划转给甲方，逾期未划转的，每日按应划转金额的 0.5% 向甲方支付违约金。因征收拆迁导致合同解除的，双方按实际使用天数结算租金及各项费用；未实际发生的租金由乙方在合同解除后 10 日内退还甲方，逾期未退还的，每日按应退还金额的 0.5% 向甲方支付违约金。甲方应同时结清截至腾退之日应由甲方承担的水、电、燃气、物业及其他费用。

☒外力致房屋暂时无法使用：(约定租金减免或替代场所) 因不可抗力(如地震、洪水)或市政施工等外力因素导致房屋部分或全部无法正常使用期间，租金按实际停用天数予以减免。若房屋连续停用超过 15 日，甲方有权单方解除合同，乙方应退还剩余租金；或经双方协商一致，乙方提供同等条件的替代场所供甲方过渡使用。

☒ 配套服务中断: (约定水电/网络/物业恢复责任方及停业停产补偿)因乙方未尽维修义务导致断水、断电、断网超过 24 小时的,甲方有权按受影响期间对应租金标准的 200%扣减租金。超过 48 小时仍未修复的,甲方有权自行或委托第三方紧急抢修,所产生的一切费用由乙方承担。超过 72 小时仍未恢复的,甲方有权解除本合同,乙方应退还全部已付未到期租金,并向甲方支付相当于六个月租金的违约金,同时甲方有权要求乙方承担学生临时安置的实际费用。若乙方逾期未修复且经甲方书面催告后仍未在合理期限内修复,严重影响甲方正常使用的,甲方有权按实际受影响期间对应租金标准扣减租金,并有权就超出扣减部分的实际损失依法另行主张;若因市政部门正常检修、第三方原因、甲方原因或不可抗力导致中断,乙方不承担违约及赔偿责任,但应积极协助甲方联系相关部门抢修。

☒ 相邻权纠纷: (约定纠纷解决责任归属/监控设备安装和施工改造监督/事后补偿方式)甲方在租赁期内应妥善处理相邻关系,不得制造噪音、异味等影响周边居民。甲方如需安装监控,需提前征得乙方同意,且不得破坏房屋主体结构或侵犯相邻方隐私。

☒ 查封/抵押等导致无法使用: (约定提前解约补偿和装修索赔)乙方承诺该房屋不存在查封、权属争议或任何形式的权利限制。乙方应在本合同签订后向甲方提供房屋权属证明文件及抵押登记查询证明。租赁期内,因任何原因(包括但不限于乙方债务、担保、第三方追索等)导致房屋被查封、拍卖、强制执行或其他原因导致甲方无法正常使用的,甲方有权立即解除合同,乙方应在收到甲方通知后 3 日内退还全部已付租金,并向甲方支付相当于十二个月租金的违约金(计人民币约 11,895,277.21 元),同时赔偿甲方因此产生的一切损失(包括但不限于学生临时安置费用、搬迁费用、新址租金差价等)。违约金不足以弥补损失的,甲方有权继续追偿。

☐ 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:

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: 乙方完成房屋及附属设施交付并向甲方提交完整的交接资料后,甲方应在 15 个工作日内组织验收并书面反馈验收意见。验收过程中发现的问题,由乙方在 15 日内整改完毕,整改完成后由甲方进行复验。验收和整改期限不计入租赁期,不计算租金。房屋最终验收合格以甲方出具的书面验收合格文件为准。

(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: _____ /

(5) 履约验收内容: (1) 房屋面积是否与合同约定一致; (2) 房屋结构安全,无裂缝、渗漏、沉降等质量问题; (3) 水电设施正常,水压、电压符合使用要求; (4) 消防设施齐全,消防通道畅通; (5) 门窗完好,能够正常开闭和锁闭; (6) 卫生间设施完好,排水通畅; (7) 电梯运行正常(如有); (8) 供暖、空调系统正常(如有)。

(6) 履约验收标准: 按照国家及北京市相关建筑、消防、安全标准和合同约定的交付标准执行。

(7)履约验收其他事项：验收不合格的，甲方有权要求乙方在15日内完成整改，整改后重新组织验收，整改期间不计入租赁期，不计算租金。乙方经两次整改仍无法通过验收的，甲方有权解除本合同，乙方应退还甲方已付全部款项并承担违约责任。

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2026年8月3日生效。

7. 合同份数

- (1)本合同一式六份，甲方执三份，乙方执三份，均具有同等法律效力。
- (2)合同订立时间：2026年8月3日
- (3)合同订立地点：北京

8. 附件

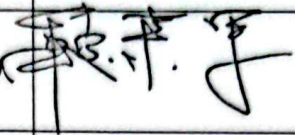
- (1)《房屋交接确认单》。
- (2)具体标的及其技术要求和商务要求、联合协议、分包意向协议等。

9. 附件效力

附件（如有）作为本协议之不可分割组成部分，与本协议具有同等法律效力。

10. 非格式合同

本协议非格式合同，在签署本合同时，买卖双方对合同的所有条款（含附件）已经阅悉，均无异议，并对双方之间的法律关系、有关权利、义务和责任的条款的法律含义有准确无误的理解。

甲方(采购人、受采购人委托签订合同 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)	北京石油化工学院 合同专用章	单位名称(公 章 或合同 章)	北京市燕房保障性住房 建设投资有限公司
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	
住 所	北京市大兴区黄村清源北 路 19 号	住 所	北京市房山区长阳镇燕 保阜盛家园 17 号商业 楼
联 系 人	赵晓玉	联 系 人	王明晨
联系电话	010-81292050	联系电话	010-69388782
通信地址	北京市大兴区黄村清源北 路 19 号	通信地址	北京市房山区长阳镇燕 保阜盛家园 17 号商业 楼
邮政编码	102617	邮政编码	102400
电子邮箱	zhaoxiaoyu@bipt.edu.cn	电子邮箱	
统一社会信用代码	12110000400966488R	统一社会信用代码	91110111MA01F97L0Q
开户名称	北京石油化工学院	开户名称	北京市燕房保障性住房 建设投资有限公司
开户银行	北京银行丰台支行	开户银行	中国建设银行股份有限 公司北京房山支行
银行账号	01090341400120105169971	银行账号	11050169520000002233
注：涉及联合体或其他合同主体的信息应按上表格式加列。			