合同号：2026-3059-JY-0024

合同条款

出租方（甲方）： 北京暖悦丰住房租赁有限公司

承租方（乙方）： 首都医科大学附属北京天坛医院

根据《中华人民共和国民法典》及有关国家法规政策和地方规章的规定，甲、乙双方在平等自愿、诚实信用和公平互利的基础上，经协商一致，就甲方将拥有合法出租权的房屋出租给乙方事宜，订立本合同。

一、出租房屋情况

1.1甲方作为该房屋的所有权人或者合法转租人与乙方建立租赁关系。甲方保证房屋在本合同签订前不负有任何担保物权、债权及其它权属争议且不影响乙方承租权。房屋现状不属违章建筑，符合政府规定的规划、环保、卫生、消防、建筑要求或标准。

1.2 甲方出租给乙方的房屋位于北京市丰台区花乡街道银地西路15号院2号楼，共计86间房屋。

1.3 整栋楼或整层楼的公用或合同部位的使用范围、条件和要求符合京建法【2018】11号《关于发展租赁型职工集体宿舍的意见（试行）》和《租赁型职工集体宿舍建筑消防安全导则（试行）》。

1.4 附属设施、设备状况良好，屋内上下床、衣柜、有线、网络等配套物品全部交由乙方使用。甲、乙双方同意房屋交接单（附件）作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据（自然损坏和折旧完成、合理磨损除外）。

二、租赁用途

2.1 甲乙双方同意，租赁该房屋作为 首都医科大学大学附属北京天坛医院研究生及住院医师居住 使用，甲乙双方遵守国家和房屋所在地有关房屋使用和管理的规定。

2.2 乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不擅自改变上述约定的房屋使用用途。

三、租赁期限

3.1 甲、乙双方约定，该房屋租赁期自2026年9月1日起至2027年8月31日止共计壹年。

3.2 租赁期限届满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需继续承租该房屋的，则应于租赁期限届满前三 个月，向甲方提出续租书面要求，经双方协商一致后重新签订房屋租赁合同。

3.3 租赁期限内，甲、乙双方如因特殊情况，任何一方提出终止本合同需提前三个月，向对方提出终止书面申请，经双方协商终止合同事宜。

3.4 甲方承诺在本合同租赁期满后，在同等条件下乙方享有对该房屋的优先租赁权。

四、租金、支付方式和期限

4.1 房屋租赁费的标准：

租赁费为含税总金额 403.1936 万元/年（人民币大写金额：肆佰零叁万壹仟玖佰叁拾陆元整），租赁单价为 4元/平方米/天。甲方保证在合同有效期限内不以其他任何理由调高租金。

4.2 房屋租赁费用包括但不限于：房租费、保洁费、24小时保安值守巡逻、冷水、气、暖、空

调等设备设施维修维护费。（特殊约定除外）。租赁费用为含税总金额。

4.3 房屋租赁费用的支付：

4.3.1 本合同签订之日起10个工作日内甲方提交租赁费用总金额10%、有效期不早于合同终止日期的履约保函；

4.3.2 甲方应在本合同签订之日起10个工作日内向乙方开具四个月租赁费用增值税发票（金额为1343936元），乙方在收到发票后20个工作日内支付2026年9月1日至2026年12月31日为期四个月的租赁费用，金额为1343936元（大写金额：壹佰叁拾肆万叁仟玖佰叁拾陆元整）。

乙方应在租赁起始之日起180日内支付第二笔租赁费用，金额为2688000（大写金额：贰佰陆拾捌万捌仟元整），甲方应于乙方支付租金前20个工作日前开具等额有效增值税发票。

4.3.3 乙方向甲方支付的各项费用采用银行转帐方式。

甲方确认收取租赁费用的帐户信息如下：

开户名称： 北京暖悦丰住房租赁有限公司

开户银行： 20000095287900168518784

账号：北京银行总行营业部

甲方应当保证付款账户信息真实准确，因甲方账户信息不准确造成乙方无法付款的，甲方自行承担因此产生的全部责任。甲方未按照乙方要求支付发票及履约保函的，乙方有权拒绝付款且不承担任何责任。

五、配套设施及其他相关约定

5.1 租赁期间，需要乙方入住人员单独支付的费用有：热水费0.4元/分钟，热水卡工本费10元/张，电费1.2元/千瓦时（可一人购买房间内住户均摊）。除此之外乙方无需向甲方支付其他任何费用。

5.2 在房屋租赁期间，与房产及土地有关的税费和房屋保险费等由甲方办理和承担费用。

六、履约事项

6.1 乙方每个入住人员需要缴纳个人押金___/___元，用于保障《企业宿舍入住公约》的顺利履约，乙方应于乙方人员入住前，充分告知乙方人员需自行承担的费用以及相关费用的支付要求、乙方入住人员需遵守《企业宿舍入住公约》、甲方公寓管理制度、《公共场所卫生管理条例实施细则》、各城市禁烟管理条例等法律、法规和政策法令，并遵守公寓管理的物业、安全、治安等方面的规定及其他与乙方人员入住有关的重要信息及内容。如乙方人员入住期间未出现违反以上规定的行为，甲方须于乙方人员办理退住手续时全额退还押金。

6.2 乙方有义务协同甲方做好入住人员的管理工作，若因乙方人员未按《企业宿舍入住公约》要求执行的，甲方有权拒绝乙方相关人员入住或者视情况清退违规人员。

6.3 合同期内，乙方应指定专人负责与甲方联系对接。协助进行乙方入住人员的管理，如甲方联系人或乙方联系方式变更的，应提前 5 日书面通知双方知晓。

6.4 本合同所称配套设施包括供电、供水、电讯、雨水排放、污水排放管线的接口及停车场所、区域内道路、电梯、楼梯过道等。乙方入住人员不可以任何方式损坏配套设施；如系乙方入住人员原因造成损坏的，乙方负责修复，并承担全部费用；如乙方未能及时修复，甲方可以自行或者安排他人修复，相关费用由乙方承担。

七、房屋维修责任

7.1 甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，

不得危及人身安全。租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复或更换，甲方应在接到乙方通知后的 3 日进行维修。逾期不维修的，或维护后仍达不到使用标准的，乙方有权代为修复或更换，费用（以发票为准）在乙方支付下一期房屋租赁费用时进行扣除，因此影响乙方住宿所造成的损失由甲方赔偿。

7.2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该出租房屋。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

7.3 在乙方入住期间，涉及与周边居民或相邻各方投诉矛盾的，则甲方应负责协调周边关系，保证乙方租房不因此而蒙受损失。

7.4 甲方办理消防、环保、工商等相关营业手续时，乙方应积极给予配合并提供有关文件资料。

八、房屋返还时的状态

8.1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同租期届满后的 10日内返还该房屋。

8.2 乙方返还房屋应符合租赁期结束后正常使用的状态，返还时，应经甲方验收认可。甲方应当在收到乙方通知后 5 日内进行验收，甲乙双方在验收环节结清各自承担的费用，甲方未在约定期限内验收的，视为验收合格。乙方所添置的可以分离的设施、设备和器具等非附着物，归乙方所有。

九、解除本合同的条件

9.1 甲乙双方同意在租赁期内，因不可抗力导致房屋毁损、灭失致使乙方无法继续承租的，双方均可解除本合同，且互不承担责任。甲方应当于解除合同之日起 5 日内退还乙方未租赁时间段的租金。

9.2 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。如给对方造成损失，而支付的违约金不足补偿该损失的，还应赔偿损失与违约金的差额部分。

9.2.1 甲方未按合同约定的标准按时向乙方交付租赁房屋，且延迟 15 日仍未交付的；

9.2.2 甲方交付的该房屋不能实现租赁目的的或甲方交付的房屋存在质量、权利、手续缺陷，违约金为租赁费用总价的 0.5%；

9.2.3 甲方未按时缴纳本合同约定由甲方缴付的费用，且经乙方书面催告后仍不缴纳，影响乙方正常使用的，违约金为租赁费用总价的1%；

9.2.4 乙方未按照约定擅自整体转租房屋、转让该房屋全部承租权且其转租结果无法挽回的，违约金为租赁费用总价的 0.5%；

9.2.5 除不可抗力因素或受上级拨款迟延影响，乙方逾期支付租金，经甲方书面催款两次后30天内，乙方仍未付款的。

十、违约责任

10.1 因甲方产权纠纷及债务纠纷等情况，造成乙方损失的，甲方应负责全额赔偿（包括装修改造、房屋用品购置、设备购置及配套设施、乙方人员无法使用租赁房屋的临时安置费等所有费

用），如造成乙方无法使用的，乙方有权解除合同，除前款费用外，甲方还应退还合同未履行期间的租赁费，并支付本合同租赁费用总额的 10% 违约金，违约金不足补偿乙方损失的，还应赔偿损失与违约金的差额。

10.2 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修养护责任，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应向乙方赔偿因此给乙方造成的各种损失并承担其他相应责任。乙方有理由相信房屋存在安全隐患影响的，有权单方解除合同，甲方除承担上述赔偿责任外，还应退还合同未履行期间的租赁费用，赔偿乙方支付的装修改造、房屋用品购置、设备购置及配套设施、乙方人员无法使用租赁房屋的临时安置费等所有费用，并支付本合同租赁费用总额的 10% 违约金，违约金不足补偿乙方损失的，还应赔偿损失与违约金的差额。

10.3 甲方未按合同约定时间向乙方交付房屋，每逾期一天甲方应当向乙方支付本合同日租金 200% 的违约金，且租赁期限予以顺延；逾期达到三十日的，乙方有权解除合同，甲方应退还乙方已支付的租金、向乙方支付本合同租赁费用总额的10% 作为违约金、并赔偿由此给乙方造成的损失。

10.4 租赁期间，甲方提前收回房屋，应退还剩余租金、向乙方支付本合同租赁费用总额的10%作为违约金、并赔偿由此给乙方造成的损失。

10.5 乙方应按国家标准使用租赁房屋，做到防火、防盗、防煤气中毒及安全用电管理工作。

十一、其它条款

11.1 本合同所有书面通知均须以书面方式送达到本合同尾部甲乙双方的联系地址，任何一方变更联系地址须以书面方式通知对方。

11.2 甲方和乙方中任何一方法定代表人变更、企业迁址、合并，不影响本合同继续履行。变更、合并后的一方即成为本合同当然执行人，并承担本合同的内容之权利和义务。

11.3 甲、乙双方约定本合同签署后的 30 日内，由甲方负责按规定向房地产交易中心办理登记备案并承担相关费用，领取房屋租赁登记备案证明；本合同经登记备案后，凡变更终止本合同的，由甲方负责在本合同变更终止之日起的 15日内，向原登记机构办理变更终止登记备案手续。

11.4 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件为本合同不可分割的部分。

11.5 甲、乙双方在签署本合同时，已经对合同条款中各自的权利、义务和责任等清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

11.6 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应先通过协商解决；协商解决不成的， 可依法向乙方住所地的人民法院起诉。

11.7 本合同（含附件）一式陆份，甲方执贰份、乙方执肆份，具有同等的法律效力。本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

合同号：2026-3059-JY-0024

出租方（甲方）：北京暖悦丰住房租赁有限公司

法定代表人：

委托代理人：

联系地址：北京市丰台区银地西路15号

邮编： 100160

电话：65888861

签约日期：2026.5.5

签约地点：北京天坛医院

承租方（乙方）：首都医科大学附属北京天坛医院

单位负责人：

项目负责人：

联系地址：北京市丰台区南四环西路119号

邮编：100070

电话：59976611

签约日期：26.5.5

签约地点：北京天坛医院

首都医科大学附属北京天坛医院

首都医科大学附属北京天坛医院