合同编号：ZY20260749

学生宿舍租赁服务合同

已审核

甲方（承租方）：首都医科大学附属北京中医医院

法定代表人：刘清泉

地址：北京市东城区美术馆后街 23 号

联系人：张羽翔

联系电话：18610723361

乙方（出租方）：北京多邻安驿物业管理有限公司

统一社会信用代码：91110114MAEL24B119

法定代表人：谢海波

地址：北京市朝阳区广渠东路大郊亭（北京制药机械设备厂）7 号楼 2 层 2011

联系人：谢海波

联系电话：18910392120

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，乙方作为出租方，与甲方在平等、自愿、协商一致的基础上，就房屋租赁及住宿服务的有关事宜达成协议如下：

第一条 房屋情况

1.1 乙方保证甲方承租的房屋拥有完全使用权。乙方保证提供的房屋、所有权人、出租人信息真实、合法。乙方作为本合同签约主体具备签订本合同和持续履行本合同的主体资格。

1.2 乙方房屋权属证明及其他证明其具有合法出租权利的材料为：土地证【房屋所有权证】（权属来源证明复印件见附件）房屋权属证明编号为：朝全字第 08854 号，房屋地址：北京市朝阳区广渠东路大郊亭(北京制药机械设备厂）；房屋所有权人：北京制药机械设备厂（现企业名称为：北京双鹤制药机械设备有限责任公司）；楼栋建筑面积：【5195.6】。

注：如果乙方非房屋所有权人，房屋所有权人与乙方的协议书作为本合同附

件。且取得所有权人对甲方向乙方进行租赁的同意，且租赁期限不超过房屋所有权人与乙方的约定期限。

1.3 房源：共计房屋 62 间；公摊及房屋建筑面积共计【2656】平方米。房屋坐落于：北京市朝阳区广渠东路大郊亭（北京制药机械设备厂）院内东楼 3、4 层。

房间号：3001-3030，4001-4030。

每间房屋户型为：1 室 0 厅 1 卫 0 厨；朝向为东/西；房屋装修情况为：☐毛坯 ☐简装 ☑精装 ☐其他。房屋的附属设施、设备、家具、电器、装修等状况（下文简称“附属设施、物品”），详见附件《附件三：房间内物品清单》。

房屋外公共区域配置：【3/4 层自习室各一间，公共厨房，公共洗衣房，公共就餐区会客厅】

1.4 房屋用途：居住。

第二条 租赁期间

自 2026 年 11 月 15 日 起至 2027 年 11 月 14 日止。

☐是 ☑否 有免租期。

第三条 租赁价格（租金）

房屋建筑面积共计【2656】平方米。租金标准为：442538.64 元（大写：肆拾肆万贰仟伍佰叁拾捌元陆角肆分）/每月。【包含税费、房屋使用费、物业费、取暖费、垃圾处理费、卫生费、保洁费、网络使用费、维修费、管理费等费用】。除双方另有书面约定外，甲方不向乙方支付任何其他任何费用。

乙方为本合同履行改建、扩建、装饰装修、服务人员配备等行为产生的费用，由乙方自行承担。乙方不得因本合同的履行、变更、解除、终止、全部或部分无效而要求甲方承担或调整收费标准。

遇国家或北京市出台租金减免政策，双方遵照执行。

第四条 付款方式

4.1 付款方式、具体支付期限如下：

租金按 ☐月 ☐季度 ☐半年 ☐年 ☐一次性 ☑其他 方式支付。

具体支付期限双方可以约定如下：

1.首期费用支付：本合同生效后，经甲方验收且验收合格，甲方向乙方支付

首款 330 万元。

2.剩余费用支付：2027 年 4 月 30 日前，经甲方完成定期验收且验收合格后，甲方向乙方支付尾款。

因验收不合格或乙方原因造成的延误付款，甲方有权拒绝付款，甲方不构成违约，乙方仍需履行合同义务。

乙方应按照甲方要求和财政付款要求及时提供合法发票。本合同约定的付款时间以甲方获得财政经费审批为准，经费未及时获审批及拨款的，甲方可根据经费批复视情况调整付款时间，且不视为甲方违约。如发生上述情况，乙方承诺仍按本合同约定履行乙方义务。

4.2 乙方应于甲方付款前提供合法、有效的符合甲方要求的（符合税务相关法规要求）增值税普通发票。否则甲方有权拒绝付款，甲方不构成违约，乙方仍需履行合同义务。

4.3 支付方式：对公转账。

4.4 乙方收款账户如下：

公司名称：北京多邻安驿物业管理有限公司

开户银行： 杭州银行北京分行营业部

银行账户：1101041060000241349

4.5 乙方存在违约行为的，甲方有权从应付款中直接扣除应由乙方承担的违约金、赔偿款的等费用。

第五条 押金

5.1 如需缴纳押金，甲方应于合同签订后【 / 】个工作日内向乙方支付【 / 】金额的押金共计￥ / 元整（大写：/ ）。

5.2 乙方收到押金后应当向甲方出具押金收款凭证。

5.3 如本合同服务费期届满或提前解除，除双方另有书面约定外，乙方应当将押金（ □计息 □不计息 ）全额返还甲方。

第六条 房屋入住期限

6.1 乙方保证 2026 年 11 月 15 日甲方人员可以入住房屋，乙方延期提供房屋整体或部分的，每延期一日，除按延期时间扣减相应租金外，还应按照逾期交付房屋或床位部分日租金的 30%向甲方支付违约金。

6.2 如果乙方原因导致甲方人员不能全部入住房屋超过 30 天，乙方应向甲方支付相当于 1 个月租金标准的违约金，且甲方有权以书面的方式立即解除本合同，合同自甲方发出解除通知之日起终止，乙方应立即返还甲方已经支付全部费用。

第七条　房屋的维修与维护

7.1 乙方承担房屋及附属物品、设备设施因老化、自然磨损产生的维护、维修事宜（不含甲方自带物品、设备设施）。乙方有权根据房屋及附属物品、设备设施的实际情况设定维修方案。

7.2 乙方应保障房屋及其附属物品、设备设施处于适用和安全的状态。水、电、设备设施等安全责任由乙方承担。乙方检查水、电、暖气、电梯等设施设备是否正常，发现问题及时修复，不妨碍甲方正常使用。乙方在【24】小时内提供维修服务并应不晚于【48】小时内给出解决方案并实施。

7.3 乙方指派管理人员【姓名：谢海波，联系电话：18910392120】负责代表乙方与甲方对接沟通本合同涉及的包含但不限于保洁及水、电、暖及监控运行管理及维修等全部本合同履行事宜。

7.4 维修范围详见附件，如维护维修项目不在前述及上述范围之内，由甲乙双方另行协商解决。

7.5 乙方人员应定时、定期巡视宿舍检查安全和卫生，有特殊情况，第一时间与甲方相关部门沟通。

7.6 如乙方未能及时响应甲方要求或乙方无维修能力、无法及时修复时，则甲方有权委托其他第三方进行维修，相应费用及责任由乙方承担。

第八条　关于装修和改变结构的约定

如甲方根据具体使用要求需改变房屋内外部结构、设施或放置对房屋结构有影响的设备，须事先由甲方指定人员书面通知乙方并得到乙方书面同意。乙方应在接到甲方的书面通知后 7 个工作日内对甲方的方案给予书面回复，乙方未作出回复的，视为乙方同意甲方的方案。

双方同意，本合同期满或因故终止，甲方可按装修后的使用状态将住宿服务房屋交还乙方（自费的相关配置甲方可拆除，如乙方予以接收的，给予甲方适当补偿）。但本合同另有约定除外。

第九条　合规性检查

9.1　乙方协调所有各级政府层面的沟通联络，并确保符合所有各级政府所提出各项规章制度和法律法规。

9.2　乙方应当确保配电室、中控室等机房以及管理用房要建立相关规章制度，将资质文件和规章制度放置在显眼处公示。

9.3 乙方应当确保监控系统要清晰可靠，存储记录不少于国家规定的【1 个月】。

9.4 如遇有甲方有需要的，乙方应配合提供相关合规性检查凭证。

第十条 关于服务范围的其他有关项目

10.1 在甲方人员使用期间，以下项目包含在费内：房屋使用费、税费、物业费、网络使用费、取暖费、垃圾处理费、卫生费、保洁费、维修费、管理费等费用。

10.2 在甲方人员使用期间，以下项目不含在费用内：

具体项目及收费标准__/__

第十一条　乙方的义务

11.1 乙方安排保洁人员负责甲方所有人员居住区域内公共区域的卫生清扫、消毒及垃圾清扫等保洁工作。

11.2 乙方负责承担房屋的水、电、暖气、电梯等设施设备的维护和所产生的费用。

11.3 乙方应负责做好安全管理事项。由于乙方原因给甲方和/或任意第三方（包括但并不限于甲方人员或访客）造成任何人身、财产损失，所产生的责任与费用由乙方承担。同时乙方同意甲方有权无责提前解除本合同。

11.4 乙方须确保甲方在租期之内对租赁区域的完整使用权，如在租期内乙方或任何第三方就租区向甲方提出任何主张、要求，影响甲方使用权的，属于乙方违约。

11.5 乙方保证房屋没有与任何第三人的转让、抵押、租赁关系，没有被依法采取查封、扣押或监管等限制或禁止租赁的强制措施，不存在任何权属争议，不得影响甲方正常使用。甲方承租期间，承租房屋如所有权变动的，不影响本租赁合同的效力。

11.6 乙方保证房屋土建工程、消防工程等验收合格；保证租赁房屋具备交付使用的各项法定条件，符合甲方使用用途，房屋土建工程、安装工程及相关设备、设施质量符合国家、北京市及行业有关规定的标准。

11.7 乙方保证甲方的正当合法权益，不得干扰甲方居住人员对房屋的正常使用。未经甲方事先同意，乙方不得擅自进入房屋。（甲方委托乙方进入房屋的情况除外）如遇突发情况，乙方有权或乙方有权允许相关政府部门人员在未经甲方同意的情况下进入房屋，但乙方应立即通知甲方，并保证不损害甲方及甲方居住人员的合法权益。

11.8 乙方充分知晓，甲方居住人员为甲方【学生】。乙方在服务中应加强管理，并配合甲方工作管理和安全管理要求，对甲方【学生】日常安全和突发事件制定应急预案等制度性文件并积极落实，保障甲方居住人员的人身安全和身体健康。乙方定期向甲方汇报居住人员住宿情况，遇重大问题或突发事件应立即通报甲方，并按照应急预案及时处置。

第十二条　合同变更

12.1 住宿服务期限内，在符合甲方采购要求和流程的前提下，如甲方需要调整住宿服务房间数量、范围等，变更手续，双方须另行签订合同。

12.2 本合同项下服务范围及服务期间，甲方指定居住人变更的，乙方不另行收取手续费。

第十三条　合同解除

13.1　甲乙双方协商一致，可以解除合同。

13.2 如遇不可抗力或政府政策影响致使本合同无法履行时，乙方需最少提前 60 日通知甲方。上述情况包括但不仅限于：

13.2.1　该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的（不包括甲方房屋违法建设等违法违规需要被拆除、须停止使用情形）；

13.2.2　地震、洪水等自然灾害。

13.3　合同有效期内，乙方不得无正当理由提前解除合同履行。乙方提前解除本合同的，乙方应根据本合同约定向甲方返还其房屋押金及已经预交未到期的住宿服务费，乙方还应向甲方支付相当于【1】个月租金的违约金，并赔偿甲方全部损失。

13.4　合同有效期内，甲方有权提前 1 个月书面通知的方式解除本合同，合同自解除通知送达乙方满 1 个月自动解除。合同解除日，甲方应根据本合同的规定，向乙方返还房屋，并支付到期的租金。乙方应在【10】日内向甲方返还其房屋押金及已经预交未到期的租金费用。

第十四条　合同服务期满

14.1 甲方有权在本合同到期前 1 个月提出延长服务期限的书面申请，如续约的，续约的住宿期限及租金等条款，双方另行协商确定，双方应于本合同期届满日前签订续约合同。

14.2　本合同期限届满后，在同等条件下，甲方享有优先续约权。

14.3　甲方应于合同期限届满的最后一日，将其置于住宿房屋内的全部物品搬走，届时，甲方需将住宿房屋交还给乙方。甲乙双方应对住宿房屋和附属设备设施等情况进行验收，结清各自应当承担的费用。

第十五条　违约责任

15.1 对于乙方根据本合同约定需要向甲方返还押金或预付的服务费或支付任何其他款项的，如乙方未能及时返还或支付该等款项的，每逾期一日，乙方应按应付未付金额的 0.5‰向甲方支付违约金，违约金自应付之日起算，计至全部款项实际支付日。

15.2 遇以下情况发生，甲方有权以书面通知的方式单方解除本合同，合同自解除通知发出之日起解除，乙方应立即返还甲方预付的租金和押金等费用（扣除至甲方无法正常使用之日的费用后），支付相当于 1 个月租金的违约金：

15.2.1 乙方房屋不符合本合同约定或影响甲方正常使用的或影响甲方入住人员的安全或健康的；

15.2.2 因乙方（或产权人、房屋承租人）原因造成甲方无法正常使用房屋超过 30 天的；

15.2.3 因乙方或产权人、房屋承租人原因导致住宿房屋抵押、转让、拍卖或被冻结查封等，造成甲方无法正常使用超过 30 天的；

15.2.4 因乙方不具备提供住宿服务资格导致甲方不能继续使用房屋的；

15.2.5 乙方未尽修缮、维护义务，严重影响使用的；

15.2.6 本合同约定的其他情形。

15.3 租赁期限届满，甲方应将房屋交还乙方。甲方居住人员逾期搬离的，甲方需按本合同约定租金标准支付房屋占用费。

15.4 乙方逾期履行维修、保洁等义务的，每出现一次/日，乙方应向甲方支付月租金标准【1】%的违约金；甲方有权从应付租金中直接予以扣除，违约金累计达月租金标准【30】%的，甲方有权解除合同且乙方应承担甲方全部损失。

15.6 由于乙方怠于履行维修义务或情况紧急，甲方组织维修的，乙方应支付甲方由此产生的全部费用或折抵租金，但甲方应提供有效凭证。因维修影响甲方使用的，相应的租期顺延。

15.7 除本合同另有约定外，乙方如有其他违约行为或虚假陈述，乙方支付【3】个月租金标准作为违约金，且乙方应当赔偿甲方的全部损失，同时甲方还有权要求乙方继续履行合同，也可解除合同并且可选择或决定解除效力的范围、是否溯及既往及时间。

15.8 如乙方的违约行为可以同时适用两条及以上的违约约定，那么甲方有权选择其中任何一条违约条款及其中内容向乙方主张相关权利。

15.9 本合同约定的甲方损失包括但不限于甲方直接损失（包括但不限于违约金、赔偿责任、罚款、搬家费等）、以及诉讼费、鉴定费、保全费、公告费、差旅费、评估费、审计费、律师费等维权费用。

第十六条 登记备案的约定

16.1 自本合同生效之日起30日内，乙方应持本合同及有关证明文件向有关部门申请登记备案，甲方提供配合。备案所需费用由乙方自行承担。

16.2 如乙方未按约定进行备案导致的任何后果和责任，由乙方承担，由此给甲方造成损失的，乙方应当承担赔偿责任。

第十七条 争议的解决

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，双方当事人约定将争议提交租赁房屋所在地有管辖权的人民法院解决。

第十八条 合同生效

本合同自甲乙双方法定代表人签字并加盖公章后生效，本合同及其附件一式四份，乙方执一份，甲方执三份具有同等效力。

第十九条 其他

19.1 本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式。

19.2 因不可抗力导致的房屋毁损或人身伤害、财产损失，双方均无需承担违约责任，由双方友好协商解决。

19.3 下列文件共同构成本合同文件：

19.3.1 本合同（包含全部附件）

19.3.2 中标通知书

19.3.3 投标文件及澄清文件(与招标文件相违背的除外)；

19.3.4 招标文件及澄清文件

上述文件互相补充和解释，如有不明确或不一致之处，以次序在先者为准。

19.4 合同中各方提供的地址及法定代表人和联系人为其送达地址及收件人，如有变化需在更改后 3 日内以书面形式通知对方，如存在一方提供的地址及收件人信息错误、或者地址及收件人变更但未及时通知对方导致无法送达、或者拒绝签收等情况，那么自对方按该方提供的地址及收件人信息邮寄函件次日起的第 3 天即视为已送达该方，并产生相应的法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人（签字）

或委托授权人：

签订日期：2026年 9 月 28日

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

或委托授权人：

签订日期：2026 年 9 月 28日

附件一：安全协议

甲方：首都医科大学附属北京中医医院

乙方：北京多邻安驿物业管理有限公司

房屋地址: 北京市朝阳区广渠东路大郊亭 7 号楼 3、4 层（以下简称公寓）。

房间号： 3001-3030,4001-4030

为了加强公寓安全管理,明确住宿服务双方的责任和义务,按照“安全第一、预防为主”的方针和“谁住宿、谁负责”的原则,特签订安全协议如下：

一、协议期限:

本协议有效期限与双方于_____年___月___日签订《公寓住宿服务合同》约定的住宿的服务期限相同。

二、具体内容:

(一)乙方不参与甲方公寓内的管理，甲方应建立安全管理制度，并落实公寓内的各项管理措施。

(二)乙方发现甲方住宿区域内或相邻区域出现异常情况或火灾报警，有义务及时通知甲方并协助甲方处理所发生的情况。

(三)乙方负责防火等相关工作的部署，督促、检查其落实情况和消防隐患的整改工作。

(四)乙方负责住宿公寓及整个建筑的安全管理及疫情防控措施并承担相关责任。

(五)乙方应根据相关法律的规定配置足量的消防设施设备并保证该设施设备能够正常使用。

(六)甲方应教育其居住人员自觉遵守消防、治安管理相关规定，提高防火，防盗意识。勿超负荷使用电源，如：电瓶，电水壶，电磁炉，电暖灯等类似电器；在房间内无人照看时，应关闭电器设备，如：各类充电器，电脑，空调，室内照明灯等。

(七)甲方应负责自用部位(公寓内部)防火，防盗责任及财产保管责任；除非乙方存在故意或过失，否则，甲方房间内贵重物品的丢失乙方不负有任何责任。

(八)甲方须配合乙方做好入住登记工作；并提供相关资料(相关资料包括：身份证等)。根据中国有关法律规定，流动人口须在抵达住宿地后法律规定的时间内到住宿地所属派出所或流动人口管理服务站办理《居住证》或居住登记。如有少数民族员工入住，请在入住前报备乙方。

(九)甲方应在提供给乙方档案中留下紧急联系方式，并在联系方式发生变更后及

时告知乙方，以便在出现紧急情况时，乙方能及时联系到甲方。如因甲方原因造成无法联系或甲方拒不接听，致使乙方未能及时处理所造成的后果由甲方负责。

(十)甲方应教育其居住人员，不得将易燃、易爆、剧毒、腐蚀性和放射性物品带入生活区。

(十一)未经乙方同意，甲方不得擅自改变公寓主体结构或损坏房屋设施(包括走廊和大门)。

(十二)甲方不得在公寓内私自违法安装任何电线或类似设备。

(十三)甲方应遵守居住人员规则，不允许居住人员在公寓内进行任何违法活动、不合法律规定的损害公寓行为。

(十四)甲方居住人员不得对公共区域/公共设施进行任何有目的的、故意的损坏行为。

(十五)甲方居住人员不得随意进入非甲方住宿范围，公寓楼栋内其他房间及设备间。

(十六)甲方居住人员不得在公共区域放置任何易造成阻碍的物品(包括但不仅限于：自行车，购物车、石头装饰物、装饰品等)；同时，也不允许在公共区域放置任何垃圾或其他闲置物品；甲方居住人员均享有停放自行车的权利，甲方居住人员的自行车需按照乙方规定要求停放在乙方指定自行车存放区域.

(十七)甲方居住人员不得在公寓大门、出入口或者外部可见的窗户悬挂私人的物品及标志。

(十八)甲方居住人员因个人疏忽或故意而导致的个人或他人物品损坏/丢失/人身伤亡(打架斗殴)等，乙方将不负任何法律责任，但乙方对此存在故意或过失的情况除外。

(十九)甲方居住人员不得在公寓内销售或者分发任何小册子。

(二十)甲方居住人员不得以严重妨碍公寓管理的方式在公共通道或者接待服务中心内闲逛或者睡觉。

(二十一)甲方不得在未得到公寓物业办公室书面许可前在公寓内进行商业摄像活动；严禁居住人员在公寓内进行任何商业性质的活动；不允许在公寓任何区域的外部张贴广告或者其他商业标识。

(二十二)甲方严禁在公寓任何区域进行卖淫，吸毒、赌博等任何违法行为.一经发现，移送公安机关处理。乙方对此不负任何法律责任。

(二十三)甲方在房间内聚会，看电视或者听音乐尽量放低音量，任何噪音都有可

能导致其他居住人员向相关部门投诉，乙方有权对制造噪音者予以制止。

(二十四)甲方居住人员禁止在本生活区饲养宠物；为了确保居住环境的卫生和安全，乙方规定房间内不允许饲养任何宠物。如有发现，居住人员必须在三日内将宠物带离公寓.如私下饲养的宠物导致乙方内任何设施的毁损，乙方管理处有权请求赔偿。

(二十五)甲方居住人员无正当理由严禁私自更改或违章搭接电源电线，否则造成一切后果由甲方负责，同时乙方有权拆除，有权拉闸停止供电。必须更改电线线路的，应提交书面申请，得到乙方同意后，在确保安全的情况下方可实施。所用电气设备必须符合国家强制认证要求。

(二十六)甲方居住人员严禁在消防疏散通道和公共区域内堆放杂物，任何由于甲方违反规定所造成的安全事故，甲方需赔偿乙方因此所造成的直接损失，同时乙方有权在甲方整改无果的情况下，在事先 5 日书面告知甲方之后，将堆放在公共区域内杂物进行适当处理，并不承担损坏责任。

(二十七)甲方居住人员不得随意乱扔垃圾，不允许从公寓房间任何区域向外丢弃任何垃圾或其他物品，甲方居住人员自行将垃圾扔到乙方指定区域.

(二十八)除非发生火灾或其他紧急情况，否则，甲方居住人员不得擅自动用消防设施设备，不得占用或堵塞消防通道，不得擅自使用消防用水。

(二十九)乙方有权制止可能引起火灾和安全事故的一切危险行为，甲方应服从乙方关于安全，消防方面的管理，但乙方要求为不合理的除外。

（三十）甲方必须配合乙方每年两次的安全消防演习。

（三十一）如甲方居住人员出现违反安全协议的行为且甲方及甲方居住人员拒不配合乙方整改，乙方有权对居住人员实施清退处理。

(三十二)本协议一式两份,甲乙双方各执一份，由甲、乙双方各自存档备查,并于签订之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人（签字）：

或授权委托人：

签订日期：2016年 9月 28日

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

或授权委托人：

签订日期:2016年 9月 28日

附件二

维修范围

维修类别	维修项目	甲方维修	乙方维修
主体	门及门套	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的 零配件检修、更换	因居住人人为损坏造成的维修及更换
	窗	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包含玻璃更换和隐形纱窗更换 零配件检修、更换	因居住人人为损坏造成的维修及更换，包括大风、暴雨天气未及时关窗导致的损坏，居住人特殊降噪及其他额外加装需求需要更换玻璃或加装窗户或加装防盗窗
	地面	因自然损坏、老化需要整体翻新的或同一房间内地砖或地板整体更换 地板、地砖因自然损坏、老化需局部修补	因居住人人为损坏造成的维修及更换，包括用水不当或未报修导致地板损坏
	墙面	因自然损坏、老化需要整体翻新的或粉刷的，包含厨卫、阳台墙砖的整体更换 墙面、墙砖因自然损坏的、老化需局部修补	因居住人人为损坏造成的维修及更换，包括墙上张贴、粘挂、钉钉、图画、恢复原状费用
	顶棚	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的 局部检修、更换	因居住人人为损坏造成的维修及更换
	防水	卫生间防水、厨房及阳台露台	因居住人人为损坏造成的维修及更换
	管道	墙内外明暗管因自然损坏、老化需整体翻新或更换零部件故障检修	因居住人人为损坏造成的维修及更换，包括下水道因资产使用人使用不当或人为造成堵塞而产生的疏通费用，因居住人长时间离开，未关闭自来水阀总节门导致房内水漏水、爆裂及产生的维修费用及损失
水暖	马桶	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括马桶自身质量问题如沙眼漏水等 零配件检修、更换	因居住人人为损坏造成的维修及更换
	卫浴	因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，零配件检修、更换，含浴霸检测维修、排风扇、喷头、软管、混水阀检修	因居住人人为损坏造成的维修及更换

	地漏	**维修及更换**	因居住人人为损坏造成的维修及更换
	洗手池	**因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的 零配件检修、更换**	因居住人人为损坏造成的维修及更换
	暖气	**因自然损坏、老化需要整体翻新、管路调整、维修、零部件更换，或供暖低于国家标准；故障检测，调压补水**	因居住人人为损坏造成的维修及更换
电路及灯具	**线路**	**因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的，包括暗线短路 局部线路检修、更换**	因居住人人为损坏造成的维修及更换
	开关	**故障检修、更换**	因居住人人为损坏造成的维修及更换
	插座	**故障检修、更换**	因居住人人为损坏造成的维修及更换
	灯具	**非高档灯具的自然损坏维修、更换 故障检修**	因居住人人为损坏造成的维修及更换
电器	**空调**	**柜/挂空调因老化、自然损坏、需整体换机，包括压缩机及主板等核心部件的更换故障检修、零配件更换、含补焊、加氟**	因居住人人为损坏造成的维修及更换
	洗衣机	**因老化、自然损坏、需整体换机，包括电机主板更换、牵引器、水器连动阀、滚筒洗衣机门钩门锁等核心部件更换，零配件更换、检修**	因居住人人为损坏造成的维修及更换
	热水器	**电/燃气热水器因老化、自然损坏、需整体换机，包括水箱、主板等核心部件的更换 故障检修零配件更换 8年以下壁挂炉因老化、自然损坏、需整体换机，包括水箱、水泵、主板等核心部件的更换，零配件更换、检修**	因居住人人为损坏造成的维修及更换，包括因居住人使用未在冬季将热水器水箱及水管中的存水放掉，导致水箱或水管爆裂产生的维修及损失
	电视	**因自然损坏、老化需要整体翻新的或更换的 零配件检修、更换**	因居住人人为损坏造成的维修及更换
锁具	**锁具**	**故障检修、零配件更换**	因居住人人为损坏造成的维修及更换，包括门反锁、忘记带钥匙以及用力过猛将钥匙电子锁等原因导致的开锁换锁费用

附件三：房间内物品清单

序号	物品名称	数量	备注
1	上下铺	3 组	
2	衣帽柜	2 组/6 门	
3	书桌	1 张	
4	椅子	1 把	
5	窗帘	一片	
6	床帘	6 片	
7	空调	1 台	
8	马桶	1 一套	
9	热水器	1 台	
10	灭火器	2 个（1 公斤）	
11	防毒面罩	4 个	
12	门后衣柜	1 组	

北京中医医院

附件四：产权说明

本附件为租赁房屋权属来源及出租授权链路证明文件复印件，包括：（一）授权链路说明函；（二）大郊亭主合同；（三）产权方授权文件；（四）被授权方与多邻安驿合作协议；（五）双鹤药业土地证。

北京中医医院

（一）授权链路说明函

授权链路说明函

致北京中医医院：

北京多邻安驿物业管理有限公司（以下简称"我方"）就北京市朝阳区广渠东路大郊亭（北京制药机械设备厂）园区内东楼二三四层部分场地的合法运营资格，现说明授权链路如下：

一、初始权利来源

1. 2024 年 4 月 29 日，北京双鹤制药装备有限责任公司、华润双鹤药业股份有限公司（产权相关方）与北京青年创富投资管理有限公司（丙方）签订《房屋租赁合同》，将上述场地所属整体租赁物出租给丙方。

2. 丙方依合同约定，在租赁地址注册成立北京瑞景丰诚物业管理有限公司（以下简称"瑞景丰诚公司"）。

二、瑞景丰诚公司的合法权利承接

四方签订《关于<房屋租赁合同>之补充协议》，明确瑞景丰诚公司承接丙方在原租赁合同中的承租人义务（如支付房租、水电等费用），且瑞景丰诚公司对该场地拥有合法使用权或转租权，权利基础无争议。

三、我方的运营资格依据

我方与瑞景丰诚公司签订《合作经营协议》，约定瑞景丰诚公司将案涉场地交由我方运营（用途为住宿/宿舍），合作期限为 2025 年 8 月 1 日至 2034 年 4 月 31 日，协议明确双方权利义务，确保我方合法使用场地。

综上，授权链路完整合法，我方具备该场地的合法运营资格。

特此说明。

北京多邻安驿物业管理有限公司

2025 年 10 月 27 日

（二）大郊亭主合同

房屋租赁合同

出租方（以下简称“甲方”）：
公司名称：北京双鹤制药装备有限责任公司
地址：北京市大兴区工业开发区金苑路33号
法定代表人：李崇　　职务：经理
联系电话：　　邮编：

出租方（以下简称“乙方”）：
公司名称：华润双鹤药业股份有限公司
地址：北京市朝阳区望京利泽东二路1号
法定代表人：陆文超　　职务：董事长
联系电话：　　邮编：

承租方（以下简称“丙方”）：
公司名称：北京青年创富投资管理有限公司
地址：北京市海淀区学院南路15号5号楼一层101
法定代表人：纪建东　　职务：执行董事 经理
联系电话：　　邮编：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其它相关法律、法规的规定，甲、乙、丙三方本着平等互利，诚信守约的原则，经充分协商，就房屋租赁事宜达成如下协议，双方共同遵守。

第一条：房屋基本情况

1.1甲、乙双方同意将甲、乙双方所有的位于北京市朝阳区广渠东路大郊亭东北角（原北京制药机械设备厂）的房屋（以下简称“租赁物”）出租给丙方使用。甲、乙双方在此确认丙方承租该租赁物的用途为 住宿及商业配套设施（以市场监督管理机关依法核定经营范围为准）　使用，不得作为他用。

1.2甲、乙双方同意丙方承租的租赁物为原北京制药机械设备厂的场地厂房，总占地面积6479.5平方米，建筑面积5195.6平方米，丙方已知晓有关其承租的租赁物建筑面积的计算标准和计算方式，并对其承租的租赁物建筑面积不存有任何异议。

第二条：租赁期限及其它

2.1本合同的租赁期限为 拾 年，自 2024 年 4 月 1 日至 2034 年 3 月 31 日止（包括首

华润双鹤公司logo仅作为公司合同防伪使用，合同系双方协商一致下的真实意思表示，非格式文本

2.2丙方负责将市政公用设施（水、电、燃气、供暖等）接入至租赁物外墙并承担此项费用。接入后租赁物内各项基础设施建设及设备（水、电、消防、气、暖等），由丙方自行负责，甲、乙方只配合提供办理相关手续所需的产权单位资料，不承担任何费用。如涉及前往城建档案馆等相关单位进行历史资料调取等情况，所产生的相关费用全部由丙方承担。涉及相关政府单位的检查及整改工作（不含合同签署时已存在的违建），由丙方负责，甲、乙方提供必要协助但不承担任何费用，且整改完成后丙方需保证租赁物及租赁物的使用符合国家相关行业规定。如丙方未履行整改义务导致甲、乙方被追究相关责任，丙方应赔偿甲、乙方所遭受的一切损失。

2.3租赁物以现状进行交接，租赁物内现有物品及占用房屋人员，由丙方自行清退，因此产生的各项费用，由丙方自行承担。甲、乙方仅提供必要配合，不承担相关法律和经济责任。因丙方对租赁物内现有占用房屋人员进行清退，导致租赁物内现有占用房屋人员至甲方或乙方办公地点闹事或发生其他给甲乙双方造成不良社会影响的事宜，将由丙方负责协调解决，甲乙双方不承担任何法律责任。在丙方清退占用房屋人员过程中，如丙方请求甲方和乙方向人民法院提交强制执行申请文件或人民法院要求必须出具的其他法律文件（包括甲方和乙方委托丙方指定的律师担任案件执行程序的代理人之授权委托文件）时，在符合法律规定且不损害甲方和乙方利益的前提下，甲方和乙方同意予以协助和配合，所需的法律费用（如执行费、律师费等）由丙方承担。

2.4 丙方受甲乙方委托配合政府对租赁物内的违章建筑进行拆除，拆除产生的相关费用由丙方承担。在强制拆除违章建筑过程中，如果需要房屋产权人向公安、街道、城管等部门提交必要申请文件的，房屋产权人同意及时予以协助配合。

2.5 自本合同签订之日起12个月内丙方未完成清退及违章建筑拆除的，甲乙双方有权解除本合同，但违章建筑因政府原因未能拆除的除外。但若产权方经评估丙方清退工作取得重大进展的，甲乙双方同意适当延长清退期限。若本合同解除的，甲方和乙方应于合同解除之日起30日内退还丙方已经支付给甲方和乙方的全部款项（包括租金、押金等款项，不含利息），每逾期一天，应按未支付金额的5‰向丙方支付违约金。清退标准为法院完成生效判决中关于腾退租赁物的强制执行工作，出具法律文书将租赁物发还甲乙方，或丙方经法院确认后实际控制租赁物。

2.6 丙方自行办理营业执照、工商注册等相关事宜，甲、乙方只配合提供办理相关手续所需的产权单位资料，如涉及前往城建档案馆等相关单位进行历史资料调取等情况，所产生的相关费用全部由丙方承担。

2.7丙方不得将租赁物整体转租，且丙方之转租行为必须遵守本合同确定的各项要求，并由承租人承担由此产生的所有法律责任及后果。包括但不限于以下内容：

（1）丙方转租或分租期限不得超出本合同的租赁期限。

华润双鹤公司logo仅作为公司合同防伪使用，合同系双方协商一致下的真实意思表示，非格式文本

（2）丙方转租或分租用途必须在本合同规定的范围内。

（3）丙方对次承租人的背景审核和管理要求不得低于本合同中甲、乙方对丙方的要求。

（4）丙方对次承租人的行为，对甲、乙方承担连带责任。

第三条：租金及其缴纳

3.1

北京中医医院

捌

3.4其他约定：

在租赁期间，因日常使用需交纳的供水、供电等除租金外的其他任何费用均由丙方按实际发生额自行承担。

第四条：履约保证金

华润双鹤公司logo仅作为公司合同防伪使用，合同系双方协商一致下的真实意思表示，非格式文本

币，

（注：本合同履约保证金，按中标单位报价的第一年租金标准计算，相当于6个月租金数额。由丙方直接向本合同甲、乙方各支付一半，并由甲、乙方分别向丙方开具收据。）

4.2如在租赁期限内，丙方严重违反本合同的约定，和/或拖欠甲、乙方租金或丙方应缴纳的其他各项费用，甲、乙方有权以书面通知的方式要求丙方予以纠正。丙方收到甲、乙方书面通知后5个工作日内仍不予纠正的，甲、乙方有权即时终止本合同并收回租赁物，甲、乙方有权在履约保证金内扣除丙方的租金和费用及违约金等，丙方还须赔偿甲、乙方由此造成的直接损失。

4.3 如在租赁期限内，如果甲方和/或乙方严重违反本合同的约定，丙方有权以书面通知的方式要求甲方和/或乙方予以纠正。甲方和/或乙方收到丙方书面通知后5个工作日内仍不予纠正的，丙方有权解除合同。甲方和/或乙方应当向丙方赔偿丙方因签订及履行本合同所遭受的全部损失，包括预期可以获得的利益。

第五条：租赁物的用途和相关约定

5.1丙方承诺，丙方承租的租赁物用于 住宿类及商业配套设施（以市场监督管理机关依法核定经营范围为准） 使用，未经甲、乙双方事先书面同意，丙方不得改变租赁物的租赁用途。丙方须严格遵守国家及北京市制定有关租赁物及丙方在租赁物内进行其业务的政策和法规。

5.2丙方如果改变租赁物的用途，必须提前二个月与甲、乙方协商，经甲、乙方书面同意。若丙方违反上述约定，甲、乙方有权立即解除本合同，丙方须向甲、乙方赔偿其因此蒙受的一切损失。

5.3丙方承诺，在租赁有效期内，丙方应保证租赁物的安全，并保持周围环境整洁做好防火防盗工作，如因丙方原因发生事故丙方应负全部责任。

5.4丙方应妥善保管存放在租赁物内的物品，并不得在该租赁物内存放任何易燃易爆及具有腐蚀性的物品，并不得存放枪支、弹药、毒品等违法物品，否则，由此引发的任何经济及法律责任均由丙方自行承担。

5.5丙方不得占用租赁物范围之外的公共位置和公共设施，并必须保证该等公共位置和公共设施的整洁、通畅。

5.6未经甲、乙方书面同意，丙方不得擅自改变租赁物的建筑结构及其附属或配套的设施设备，不得擅自加建房屋及设备设施。甲方和乙方应根据租赁物的现状及丙方的经营需求，合理评估丙方的前述要求。

第六条：招牌及广告牌位

6.1丙方不得在租赁物的内、外设置或展示任何能在租赁物所在楼宇外面看见的广告宣

华润双鹤公司logo仅作为公司合同防伪使用，合同系双方协商一致下的真实意思表示，非格式文本

传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜、海报或其他物件。甲、乙方有权拆除丙方违反本条而设置或展示的广告宣传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜、海报或其他物件，费用由丙方承担。（已由工商管理部门、市政市容管理等相关政府单位正式批准并许可放置或展示的公司名牌除外。）

第七条：甲、乙双方的权利、义务

7.1甲、乙方有权对丙方租赁物及相关区域内的设备设施、消防、安全等进行检查并对丙方租赁物的使用情况进行监督，但应提前通知丙方并不得妨碍丙方的正常经营活动。在接到甲、乙双方的检查通知后，丙方应当予以配合。

7.2甲、乙方应对租赁物拥有合法的房屋产权，并在本合同签订时向丙方提供权属房屋房产证复印件查份（要求加盖产权单位公章）。

第八条：丙方的权利、义务

8.1在租赁期间，对该租赁物只有使用权，不得对该租赁物进行销售、抵押或从事其他任何侵犯租赁物所有权的行为。

8.2在租赁期间，丙方有保管和爱护租赁物的义务，使之保持良好的状态。丙方负责按国家有关规定对租赁物内所有房屋及附属设备、设施进行日常维护，如涉及丙方自行改建部分的大、中、小修事项，维修费用由丙方承担。

8.3丙方不得随意改变租赁物的使用性质；必须遵守国家法律、法规、政策，合法守法经营。丙方在经营活动中出现各种经济纠纷、治安案件等，甲、乙双方不承担任何责任；不得发生扰民等事件，并负责做好消防、安全、卫生、门前三包等工作。

8.4在租赁期间，由于丙方责任造成租赁物损坏或损失时（非正常损耗），应立即通知甲、乙方，并应负责复原或修缮至完全能正常使用的状态，其费用由丙方负担。当租赁物毁损至无法修复程度时，丙方应按损失部分的现价金额赔偿给甲、乙双方。

8.5丙方必须严格遵守国家消防管理条例，做好防火安全工作，不得在租赁屋内放置危险物品和超过规定承重的物品。

8.6丙方负责租赁物的日常管理、安全、消防责任及与管界政府机关的各项事务处理，甲、乙方可根据需要提供一定协助。合同期内所产生的所有安全、消防、环保事故等责任，全部由丙方承担。

8.7丙方须依法经营、证件齐全、按章纳税，无条件服从甲、乙方及相关执法部门的管理、检查和监督，并按时向甲、乙方交纳房租及其他费用。

8.8依照合同约定和法律规定，依法完成租赁物清退工作。

8.9为了对租赁物进行经营管理，丙方需在租赁物所在地出资设立新的公司（下称“新公司”）。为了便于新公司依法经营，甲乙丙三方同意，新公司设立后，另行签署补充协议，由新公司向甲方和乙方支付租金等费用，甲方和乙方同意向新公司开具租金发票。新公司不履行本合同约定（或各方新签署补充协议约定）的或对租赁物经营管理不合规，丙方应承担

华润双鹤公司logo仅作为公司合同防伪使用，合同系双方协商一致下的真实意思表示，非格式文本

连带责任。新公司应在合同终止或解除后注销公司或迁移住所。

8.10丙方保证、陈述并承诺：（a）其将遵守所有国内和外国的适用的反贿赂立法；（b）其未曾，也将不会，直接或间接地支付、承诺或提议支付任何金钱，或转移任何有价物品给（I）任何个人，（II）公司，（III）协会，（Iv）合伙，或（v）公共机构，（包括但不限于任何前述组织的任何官员或雇员），且该等机构或人员通过其官方身份或自愿行为而有能力通过不适当地履行其公共职能或业务活动而为丙方影响，确保或保留任何业务（和/或向甲、乙方提供任何财务或其他利益），且该等支付或转移带有以下目的或产生以下效果：提供贿赂或商业贿赂、接受或默许敲诈勒索、提供回扣或者以其他非法或不正当的方式获取业务。

第九条：租赁物的维修

9.1租赁物的各项大、中、小型维修，由丙方负责并承担相关费用。

9.2丙方应对租赁物内所有装饰、装修部分进行定期维修、保养和更换，保证其正常运行。

9.3丙方对租赁物区域内的设备、设施负责定期进行检查，并将检查结果及时告知甲、乙方。

第十条：合同的终止与解除

10.1 合同的终止包括但不限于以下情形：

10.1.1租赁期届满，三方未续约的；

10.1.2一方根据法律规定或者本合同约定解除本合同的；

10.1.3在租赁期内，丙方股东转让股权，变更实际控制人，将丙方委托他人管理，导致对丙方履行本合同造成重大不利影响的；

10.1.4丙方将其对租赁物的租赁权与他人开展任何形式的合作的，双方另有约定的除外；

10.1.5本合同约定的或者法律规定的其他解除或者终止的情形。

丙方应于合同终止日向甲、乙方返还租赁物，如有转租或分租，必须同时完成所有次承租人的清退。

10.2如果因丙方原因需要腾退租赁物，届时租赁物内所有固定装修和添附物归甲、乙方所有，丙方无需对租赁物进行还原装修，也无权就上述装修和添附物归甲、乙方所有而索要装修补偿。如果因甲乙方原因需要解除本合同腾退租赁物，则三方对腾退事宜进行协商，协商不成时，任何一方可向有管辖权的法院起诉。

10.3无论丙方因何种原因需要腾退租赁物，应于腾退日之前将租赁物内所有动产清空，除与甲、乙方另有书面约定外，否则未于腾退日清空的动产将视为丙方放弃所有权，可由甲、乙方随意处置，丙方不得向甲、乙方索要任何赔偿。

10.4　在本合同约定的租赁期限届满后，如丙方有续租意向，应提前6个月向甲、乙方提供书面说明。在甲方和乙方收到丙方的续租说明后30日内，由甲和/或乙方聘请具有国有资

华润双鹤公司logo仅作为公司合同防伪使用，合同系双方协商一致下的真实意思表示，非格式文本

产评估资质的中介机构就该时段丙方承租租赁物的租金标准（每日每平方米租金单价）出具《资产评估报告》。在评估时，各方应当如实向评估机构说明客观事实，在充分考虑承租方签订本合同之时的房屋界面以及承租方前期消退、对租赁物的装修改造等成本等实际情况的基础上，对丙方承租租赁物的租金标准作出合理评估。

10.5 丙方在收到该报告后十个工作日内，作出是否接受评估报告租金标准的书面意见。若丙方接受评估报告租金标准，甲乙丙三方有义务按照评估结果签署本合同附件《续租协议书》，将租赁期限延长五年。除《续租协议书》约定事项之外，本《房屋租赁合同》的其他条款均不作变更。续约期满后，甲乙方将根据规定开展公开招租工作，届时丙方依法享有优先承租权。

10.6在房屋租赁期间，如果租赁物遇有政府拆迁情形，甲方和乙方应当在知悉该情形出现后立即以书面方式通知丙方，由甲乙丙三方共同与拆迁人协商拆迁补偿方案，各项拆迁补偿按照相关法律规定和拆迁补偿政策执行。

10.7由于甲、乙方不可预见、不能避免亦不能控制的不可抗力的原因导致合同不宜继续履行，则甲、乙方有权提前终止合同而无需承担任何法律责任并各自承担自己的损失。合同如本款所述终止时，甲、乙方与丙方应按实际租用天数，即时结清租金即其他各项费用。若不可抗力未能导致本合同无法履行的，则各方同意按照不可抗力的持续时间顺延免租期及租赁期限。当不可抗力事件发生时，遭受事故的一方应在事故发生后及时书面通知对方有关情况并提供相关部门的有效证明。

10.8丙方有下列情形之一的，甲、乙方有权单方解除合同，扣除履约保证金并要求丙方赔偿损失：

10.8.1未经甲、乙方书面同意，擅自拆改租赁物主体结构、附属或配套设备设施或损坏租赁物或设备设施，或擅自加建房屋、设备设施的。

10.8.2利用租赁物从事非法活动或损害公共利益的。

10.8.3未经甲、乙方书面同意，擅自改变本合同约定的租赁物用途。

10.8.4丙方不按时向甲、乙任何一方缴纳房屋租金和与租赁物有关的其他各项费用超过30天的。

10.8.5丙方违反本合同约定的其他各项义务，并经甲、乙方书面通知后丙方仍不进行整改的。

10.8.6甲、乙方依据上述情形提前终止合同时，应提前10个工作日书面通知丙方。丙方应在收到书面通知后5个工作日内清退所有人员、物品及设备，经甲、乙方验收合格后，丙方将租赁物无条件归还甲、乙方，租金照实结算。

第十一条：违约责任

11.1丙方逾期支付租金时，每逾期一天，按欠付金额5‰支付逾期付款的违约金，如丙方逾期超过15天未交纳，甲、乙方有权采取停水、停电措施，因此造成经济损失的，由丙方负

华润双鹤公司logo仅作为公司合同防伪使用，合同系双方协商一致下的真实意思表示，非格式文本

责全部责任。如丙方逾期超过30天的，甲、乙方有权解除本合同，并收回租赁物。甲、乙方届时选择解除本合同的，丙方应于收到甲、乙方发出的书面通知之日起10日，将租赁物腾空并交还给甲、乙方。丙方逾期腾空交还的，甲、乙方有权不退还丙方已支付的租金，且每逾期一日，丙方还应向甲、乙方支付当期日租金双倍的违约金。如到期拒不腾退，甲、乙方有权断水断电并强制收回房屋，因此造成的一切损失由丙方承担。甲、乙方有权经书面通知丙方后，自履约保证金中就前述丙方应付和应赔款项予以扣除。

（注：此处违约金额计算= 丙方中标单价*2）

11.2丙方应于本合同终止时将租赁物交还至甲、乙方，如丙方不能按照本合同约定的期限将租赁物交还给甲、乙方，或者甲、乙方根据本合同10.2条解除本合同时，丙方不能在解除日或者解除通知上确定的日期将租赁物腾空并交还给甲、乙方，每逾期一日，丙方应向甲、乙方支付当期日租金双倍的违约金。如到期拒不腾退，甲、乙方有权断水断电并强制收回房屋，因此造成的一切损失由丙方承担。甲、乙方有权经书面通知丙方后，自履约保证金中就前述丙方应付和应赔款项予以扣除。

（注：此处房屋租金金额计算= 丙方中标单价*2）

11.3丙方应爱护甲、乙方提供的租赁物内的设备、设施，如因丙方使用不当造成损害或丢失的，丙方应负责修复或按现价赔偿。

11.4丙方于本合同终止将租赁物交还至甲、乙双方时，如有擅自拆改租赁物主体结构、附属或配套设备设施或损坏租赁物或设备设施，或擅自加建房屋、设备设施的，应对拆改、损坏的部分进行修复，对加建的房屋进行拆除后将租赁物交还甲、乙方。若丙方未按本条款要求完成修复或拆除，甲、乙方有权追究丙方责任，扣除履约保证金，自合同终止之日起，每逾期一日，丙方应向甲、乙方支付当期日租金双倍的违约金。因修复或拆除所产生的一切费用及经济损失由丙方承担，且甲、乙方有权经书面通知丙方后，自履约保证金中就前述费用及损失予以扣除。

（注：此处违约金额计算=丙方中标单价*2）

11.5丙方如在本合同租赁期内有转租或分租行为，丙方于本合同终止将租赁物交还至甲、乙双方时，如未能将所有次承租人完成清退，甲、乙方有权追究丙方责任，扣除履约保证金，且因此为甲、乙方造成的一切经济损失由丙方承担，且甲、乙方有权经书面通知丙方后，自履约保证金中就前述费用及损失予以扣除。

第十二条：争议的解决

12.1在合同的履行期间，双方当事人如果发生纠纷，应本着互谅互让的原则协商解决，协商不成的，任何一方均可向租赁物所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，通过法律途径解决。

第十三条：合同的生效及其他

13.1丙方应于本合同签订时，向甲、乙方各提供壹份加盖有其公章的《营业执照（副

华润双鹤公司logo仅作为公司合同防伪使用，合同系双方协商一致下的真实意思表示，非格式文本

本）》复印件和法定代表人身份证复印件，联系人的授权委托书及联系人的身份证复印件和联系电话。

13.2 丙方确认清楚和知悉，由于自2020年7月甲乙方向丙方发出中标通知书，至本合同签署之日，租赁物本身及与本次出租项目相关的事项发生的变化，以及租赁物的目前状况，愿意继续履行中标结果承租租赁物；同时进一步承诺，在收到中标通知书至本合同签署之日的期间内如果产生任何经济损失均不向甲乙方主张。

13.3本合同各方除为办理有关执照、手续及政府机关相关部门查询外，任何一方未经同意,不得向任何传播媒介或公众透露,本合同的内容和因履行本合同而获知的任何一方的商业信息均属于保密信息，各方均应当遵守保密义务。

13.4本合同未尽事宜，合同各方可根据有关法律、法规的规定，共同协商做出补充协议。补充协议与本合同附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。如补充协议与本协议冲突的，以补充协议为准。

13.5本合同经甲、乙、丙三方签字、盖章之日起生效。

13.6本合同正本一式陆份，甲、乙、丙三方各执贰份，陆份合同具有同等法律效力。

附件：1.治安、消防安全责任协议书

2.续租协议书

（以下无正文）

甲方：北京双鹤制药装备有限责任公司

法定代表人（或授权人签字）：

乙方（盖章）：华润双鹤药业股份有限公司

法定代表人（或授权人签字）：

丙方：

法定代表人（或授权人签字）：

华润双鹤公司logo仅作为公司合同防伪使用，合同系双方协商一致下的真实意思表示，非格式文本

（三）产权方授权文件

关于《房屋租赁合同》之补充协议

甲方：

公司名称：北京双鹤制药装备有限责任公司

地　　址：北京市大兴区工业开发区金苑路 33 号

法定代表人：李崇，职务：经理

乙方：

公司名称：华润双鹤药业股份有限公司

地　　址：北京市朝阳区望京利泽东二路 1 号

法定代表人：赵骞，职务：董事

丙方：

公司名称：北京青年创富投资管理有限公司

地　　址：北京市海淀区学院南路 15 [illegible] 号楼二层 101

法定代表人：纪建东

丁方：

公司名称：北京瑞景丰诚物业管理有限公司

地　　址：北京市朝阳区广渠东路大郊亭（北京制药机械设备厂）8 幢平房 8003

法定代表人：贺红伟

鉴于：

1. 2024 年 4 月 29 日，甲、乙、丙三方签订《房屋租赁合同》（以下简称为“主合同”），出租方将其所有的位于北京市朝阳区广渠东路大郊亭东北角（原北京制药机械设备厂）（以下简称为“租赁物”）的房屋出租给丙方使用。
2. 鉴于丙方经营行业的特殊性，按照主协议第 8.9 款丙方在租赁物地址上注册成立了新公司，即丁方北京瑞景丰诚物业管理有限公司。

现甲方、乙方、丙方、丁方经友好协商，达成如下补充协议条款：

第一条 《房屋租赁合同》项下约定的应由丙方直接向甲方、乙方支付的房租等费用，在本补充协议生效后，由丁方向甲方、乙方支付，非由甲方、乙方向

华润双鹤公司logo仅作为公司合同防伪使用，合同系双方协商一致下的真实意思表示，非格式文本

扫描全能

丁方开具相应的发票。

第二条 本补充协议生效前，丙方已向甲方、乙方支付过的费用，由甲方、乙方向丁方出具合法、等额、有效的增值税发票。

第三条 原合同约定的应由丙方直接向有关单位、部门缴纳的供水、供电等其他费用，在本协议生效后，由丁方直接向有关单位、部门支付。

第四条 自本协议生效之日起，丙方在主合同项下有关承租人的履行义务约定，丁方按本补充协议约定加入到主合同有关丙方的合同履行义务之中。同时各方明确，丁方的履行行为，并不免除丙方在主合同项下的各项权利义务，丙方、丁方不履行主合同义务或履行不符合约定的，甲方、乙方可以请求丁方和丙方承担连带责任。

第五条 丙方承诺在主合同约定的租赁期间不减持对丁方的出资，不作出对丁方的股东权、管理权进行转让、出租、委托管理等有损于对丁方直接控制的行为，否则本补充协议在丙方作出前述行为时解除，但是经甲乙方评估继续追认本补充协议有效的除外。

第六条 本补充协议与主合同约定不一致的，以本补充协议约定为准；本补充协议未尽事宜延用主合同约定。

第七条 本补充协议经甲、乙、丙、丁四方签字、盖章之日起生效。

第八条 本补充协议一式捌份，甲、乙、丙、丁四方各执贰份，捌份合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲　　方：北京双鹤制药装备有限责任公司

法定代表人（或授权人签字）：

签约日期：

乙　　方：华润双鹤药业股份有限公司

法定代表人（或授权人签字）：

签约日期：

华润双鹤公司logo仅作为公司合同防伪使用，合同系双方协商一致下的真实意思表示，非格式文本

扫描全能王

丙　　方：北京青华创富投资管理有限公司

法定代表人（或授权人签字）：

签约日期：

丁　　方：北京瑞景千城物业管理有限公司

法定代表人（或授权人签字）：

签约日期：

北京中医医院

（四）被授权方与多邻安驿合作协议

合作经营协议

合作方 1（以下简称甲方）
公司名称：北京瑞泉丰诚物业管理有限公司
合作方 2（以下简称乙方）
公司名称：北京多邻安驿物业管理有限公司

根据《中华人民共和国协议法》及有关规定，为明确甲、乙双方的权利和义务，经双方协商就以下条款达成一致协议。

声明与保证：

甲方声明自己有权签署本协议，并同意将本协议所涉及的房屋场地交给乙方经营使用。

乙方保证自己完全具有履行本协议的能力，同意使用甲方的房屋场地。

第一条：经营标的物

- 甲方将坐落在北京市朝阳区广渠东路大郊亭（北京制药机械设备厂）园区内东楼二三四层部分交给乙方经营使用。

第二条：标的物用途

1、乙方经营甲方房屋场地用于 住宿或宿舍 使用。

2、乙方改变房屋场地用途，必须事先征得甲方书面同意。

3、乙方不得利用经营的房屋场地进行违法活动，不得在房屋场地内存放易燃易爆危险品和有毒有害物质。

第三条：合作期限

1、本协议合作期限的起始时间为 2025 年 8 月 1 日，终止时间为 2034 年 4 月 31 日。

第四条：合作内容及保证金支付

1、合作内容：在协议有效期内，甲方将标的物当做入资交由乙方经营使用，标的物的装修等费用由乙方承担，后期主要由乙方负责经营管理，甲方有监督及知情权，标的物所得净收益的 60%归甲方所有，剩余 40%归乙方所有。

2、结算支付方式为：分红收益按 季 结算（可采用银行转账、支票或现金等方式）。

3、乙方应缴纳 600000 元作为协议履约保证金（该款不计利息），合作协

扫描全能王

议终止时且乙方按规定结清有关费用后退还乙方，否则甲方有权拒还该协议履约保证金。

第五条：甲、乙双方权利与义务

1、甲方确保对该房屋拥有使用权或转租权，确保乙方在经营期内有权使用该房屋。

2、甲方按时交付房屋并保证各项配套设施的完善，确保乙方能正常经营。

3、甲方必须保证经营房屋的消防设施符合规定。

4、甲方必须没有产权等其他纠纷。

5、合作期间乙方使用的卫生费、水费、电费、燃气费、供暖费、网络通信费、税费、电话费等由乙方按实际消耗自行承担（如北京市收费标准改变，则按最新标准执行）。

6、乙方应合理使用房屋，甲方应负责该经营房屋公共区域的日常维修，乙方办公区域内的日常维修由乙方自行负责，甲方可代为维修，但费用由乙方承担。在合作期限内，乙方应爱护并合理使用房屋及附属设施。如因乙方使用不当造成房屋或设施损坏的，乙方应立即负责修复或予以经济赔偿。

7、乙方可对房屋进行装修，但不得破坏楼体的主体结构，装修改造的一切费用由乙方自行承担，与甲方无关。

合作期满后，房屋的装修、改善增设他物的处理：可移动部分归乙方所有，其余不得拆除或破坏，无偿交甲方使用。

8、乙方要爱护甲方提供的设备设施，保护好环境卫生，对损坏的公共设施负责赔偿。合作期满甲方验收合格后退回保证金。如需赔偿由协议履约保证金中扣除，保证金不足时，由乙方出资赔偿。

9、乙方要保证在本协议约定的范围内守法经营，在合作期内所产生的债权债务或由于其他原因发生的治安和刑事案件，一经发现或被有关部门查处乙方承担全部责任，并对由此产生的后果负责，甲方不负任何连带责任。情节严重甲方有权收回使用权单方面解除本协议。

10、甲方整体规划或政府行为需要对楼体外观进行装修改造，在不影响乙方正常经营的情况下，乙方必须配合，不得无理阻挠或提出无理要求。

11、乙方如需做室外标牌、广告，必须经经营人同意并遵守我市有关规定。乙方对所做广告牌匾的安全负责。

第六条：安全约定

为了保证双方的权利与义务，进一步明确安全责任，以消除各种安全隐患确保乙方及全体经营人有一个安全的经验办公环境，在合作期内，乙方要保证经营的房屋及甲方所提供的设备设施的完整好用。乙方在经营过程中，要加强安全保卫及防火防盗工作，对房屋及商品的安全负全部责任，承担由于安全工作管理不

扫描全能王

普造成的一切损失并接受有关安全部门和甲方对安全工作的监督检查，发现问题（下达隐患通知书）必须及时整改，具体明确如下：

1、按照谁经营谁负责安全工作的原则，乙方要有高度的安全防患意思，加强对从业人员的安全培训、安全教育，做到警钟长鸣，有备无患。

2、乙方按消防安全部门及甲方的要求，规范运作，保证消防通道和人行道的畅通，陈设堆放物品不准遮挡消防设施，保证消防设施方便使用。

3、从事商品经营的商户，要制定突发事件应急预案、灭火预案、疏散预案，明确安全负责人名单上报甲方备案。

4、经营场所内，严禁经营、生产、加工、存放易燃易爆易腐蚀有毒有害及各种危险品，一经发现，立即排除，并按有关规定处罚。

5、乙方不得在经营房屋内留宿他人，更不得在房屋内赌博、卖淫、嫖娼等违法违纪活动，否则后果自负。

6、乙方要遵守社会公德，保持良好办公和经营环境，不扰乱他人，对所经营门店负责门前三包。

7、乙方要服从甲方在物业、安全、卫生等方面的管理，凡不遵守上述约定，甲方有权制止，限期整改。不服管理的，甲方有权终止协议，乙方不履行本协议造成财产损失和人身伤亡的责任自负。给甲方和他人造成财产损失和人身伤亡的由乙方负责全部赔偿。触及法律的移交法律部门追究法律责任。

第七条：违约责任

1、甲方因政府行为提前终止协议，需提前两个月通知对方退回乙方履约保证金。

2、甲方如违反约定情形的，甲方应对乙方造成的损失进行赔偿；乙方如违反约定情形的，乙方应对甲方造成的损失进行赔偿。

3、乙方将所合作经营的房屋私自转租他人的，除甲方收回房屋外，乙方需向甲方赔付相当于履约保证金 3 倍的损失。

4、乙方逾期交付分红收益时，除应及时如数补齐外，每日还应支付逾期租金的千分之五的滞纳金。

5、乙方违反协议，擅自将经营房屋转租第三人使用的，因此造成经营房屋毁坏，应负损坏赔偿责任。

第八条：协议解除

有下列情况之一时，甲方有权解除本协议：

- 乙方不分红结算或者不按约定分红结算达三天以上；
- 未经甲方同意及有关部门批准，乙方擅自改变经营房屋用途的；
- 乙方违反本协议约定，不承担因乙方原因造成甲方损失的；
- 乙方在经营房屋经行违法活动的。

扫描全能王

第九条：优先权

1、合作期满同等条件下乙方有继续合作优先权，但须提前一个月与甲方沟通，甲方同意后签订新的合作协议，否则甲方视乙方放弃继续合作。

第十条：不可抗力

1、因不可抗力致本协议不能履行或造成双方损失的，互不承担赔偿责任。此协议自然终止。

2、遭受不可抗力一方应及时向对方提供相关证明，并尽力避免扩大的损失。

第十一条：争议解决

- 因本协议引起之一切争议，双方同意提交协议履行地法院裁决。协议履行地为标的物所在地。

第十二条：生效

1、本协议自双方签字盖章后生效。

2、本协议一式两份，双方各一份，各分文本效力相同。

甲方：

代表人：

日期：2026.8.1

乙方：

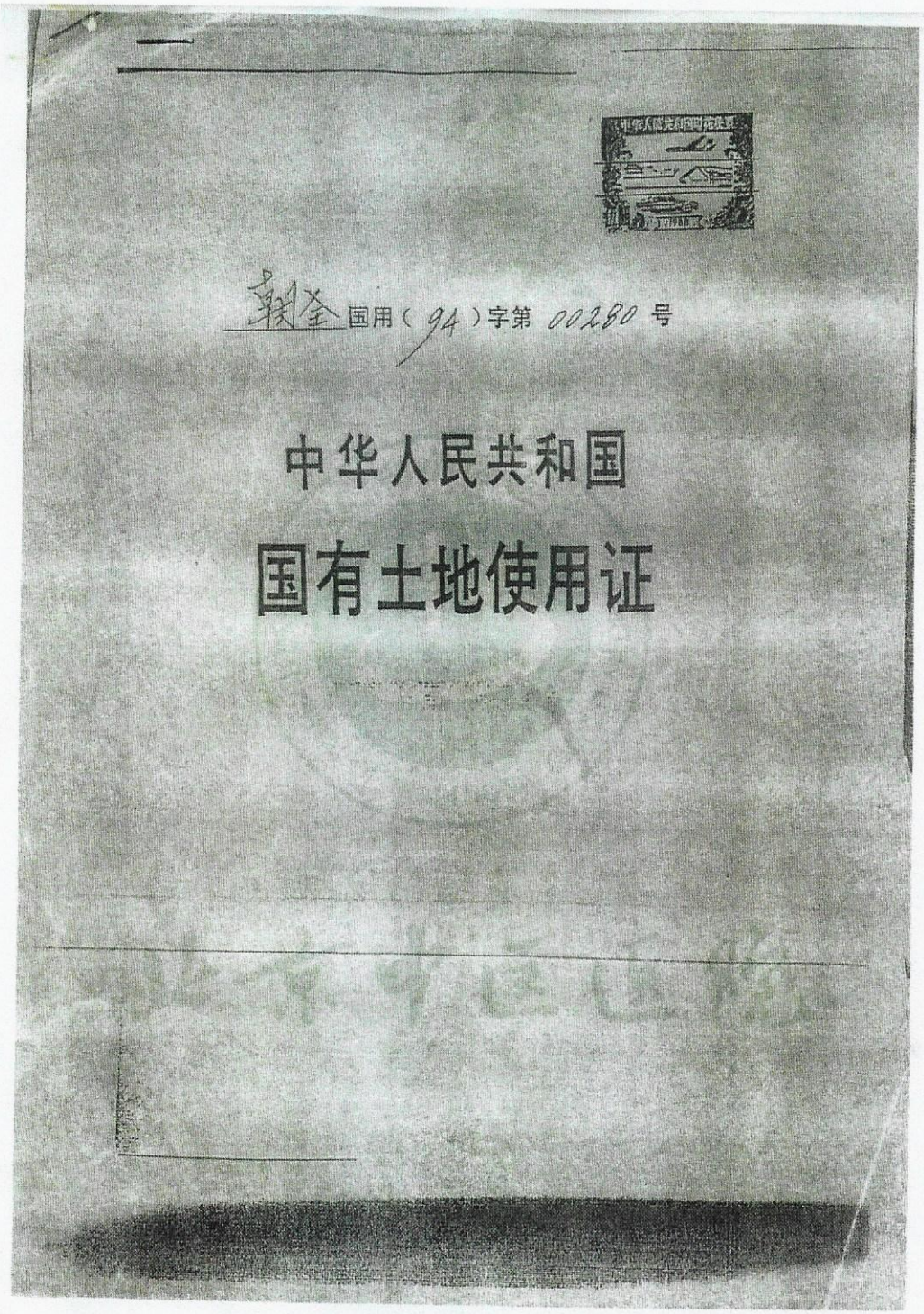
代表人：

日期：2026.8.1

北京中医医院

扫描全能王

（五）双鹤药业土地证



襄垒国用（94）字第 00280 号

中华人民共和国

国有土地使用证

城市的土地属于国家所有。

农村和城市郊区的土地，除由法律规定属于国家所有的以外，属于集体所有；宅基地和自留地、自留山，也属于集体所有。

国家为了公共利益的需要，可以依照法律规定对土地实行征用。

任何组织或者个人不得侵占、买卖或者以其它形式非法转让土地。土地的使用权可以依照法律的规定转让。

一切使用土地的组织和个人必须合理地利用土地。

——摘自《中华人民共和国宪法》第十条

土地的所有权和使用权受法律保护，任何单位和个人不得侵犯。

——摘自《中华人民共和国土地管理法》第十一条

北京中医医院

根据《中华人民共和国土地管理法》规定，为维护社会主义土地公有制，保护土地使用者的合法权益，由土地使用者申请，经调查审定，准予登记，发给此证。

北京市人民政府（印）

一九九五年 二 月

土地使用者	上海制药机械设备厂			
土地座落	真北路近广灵西路大卫亭边(上海制药机械设备厂)			
土地用途	工业			
地号	1—3—1—23(2)		图号	1—3—1—23(2)
土地使用权面积	总面积		6479.5平方米	
	独自使用权	面积	6479.5平方米	
		其中建筑占地	3956.8平方米	
	共有使用权	面积		
		其中分摊	面积	
			建筑占地	
土地等级		使用期限		

面积单位：平方米

四至	东：至北京市第二制药厂 南：至广渠东路 西：至北京市设工程招待所 北：至北京市第二制药厂
填发机关	北京市房地产管理局 一九九五年六月七日

北京市城镇土地使用权登记表

面积单位，m²

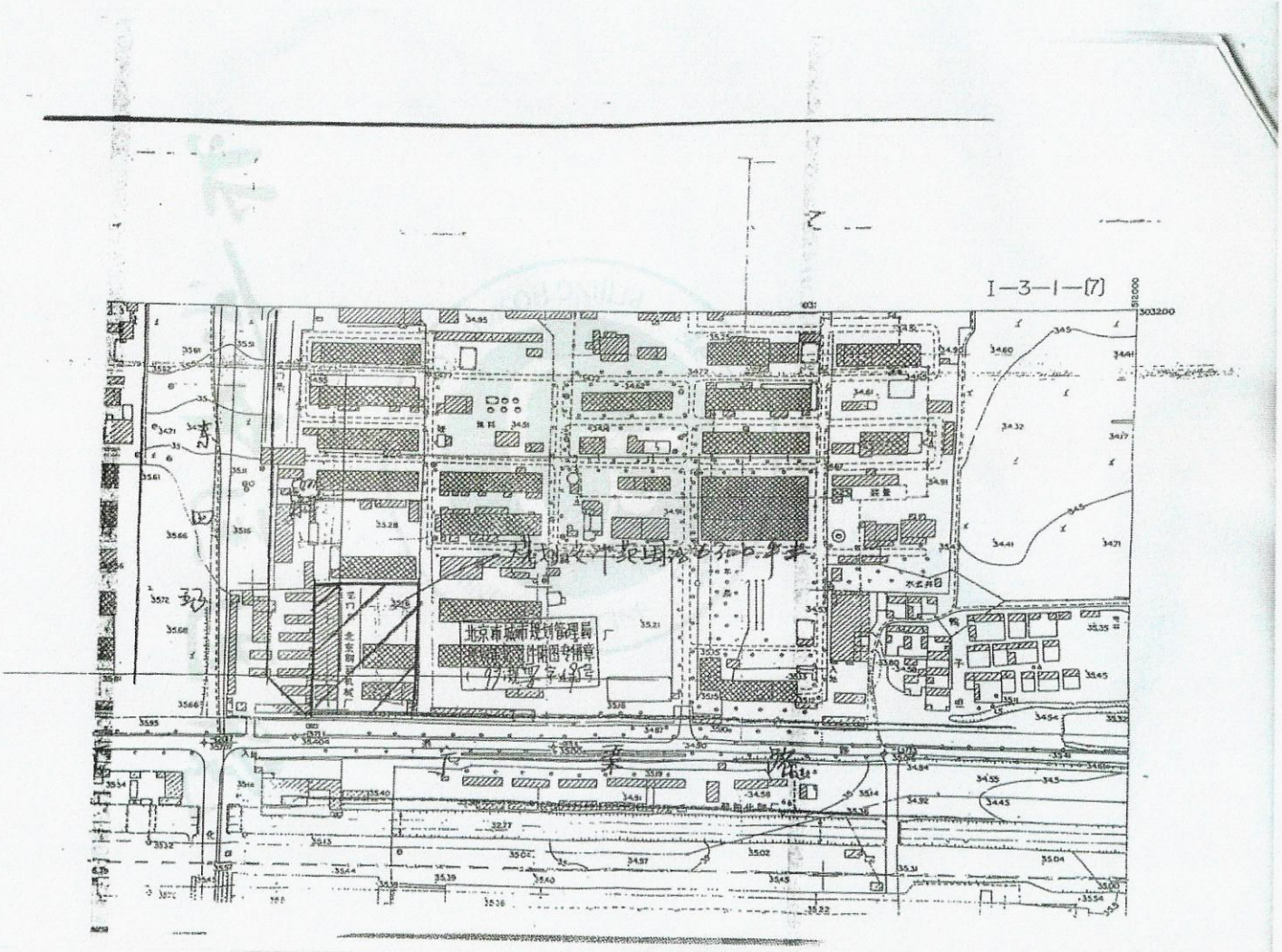
土地座落	朝阳区（县）广渠东路北侧（北京制药机械设备厂）		地号	1-3-1-23 (2)			
土地使用权人	北京制药机械设备厂		土地等级		用途	工业	
全院用地总面积	6479.5	全院需分摊面积		全院建筑面积	5195.6	本户建筑面积	5195.6

本户用地面积						查丈记事
数目 / 类别 / 项目	总计	院落面积	建筑占地面积	其它面积	地类	一、与申请情况相符。✓ 二、附房地平面图 2 份共 2 张。 三、土地登记表 1 页
合计	6479.5	2522.7	3956.8			
独自使用面积	6479.5	2522.7	3956.8			
共有使用权分摊面积						
其中	违章用地面积		临时用地面积			查丈人 吕永健 94年5月17日 复核人 罗运甫 94年8月23日

填表人 [illegible] 审核人 吕永健 94年5月17日

2

I—3—1—(7)





伍拾 5

房屋所有权证

朝房权字第 08854 号

北京市房地产管理局

房屋所有权证

房屋所有权	编号	房号	间数	建筑结构	层数	建筑面积（平方米）	备注
	合计		20间			519.56	

附房产平面图 份共 张，房屋登记表 页。

另有 间，建筑面积 平方米，与第 户共有共用，不在以上房屋数量以内。

填发机关：北京市朝阳区房地产管理局

填发日期：1994年 12月 7日

房屋状况	编号	房号	间数	建筑结构	层数	建筑面积（平方米）	备注

所有权人 北京市制药机械设备厂

共有人

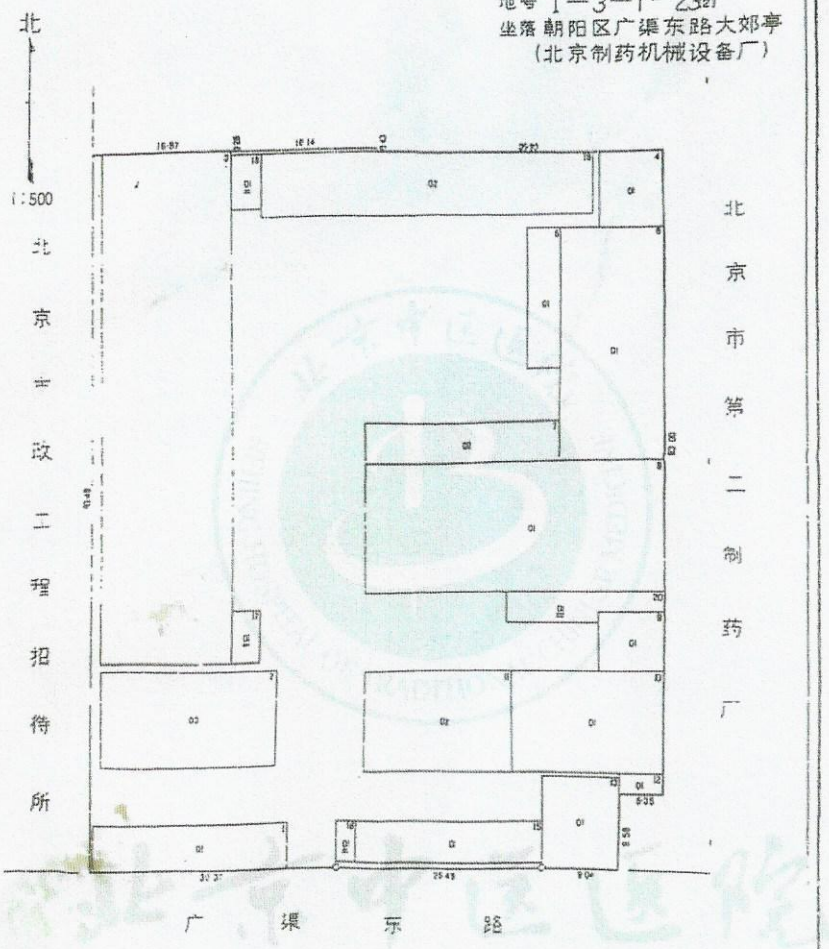
房屋坐落 朝阳区广渠东路大郊亭（北京制药机械设备厂）

编号

详见房屋登记表

房屋权证号
土地使用证号

地号 I—3—1—23(21)
坐落朝阳区广渠东路大郊亭
(北京制药机械设备厂)



附件五：（一）中标通知书

中 标 通 知 书

北京多邻安驿物业管理有限公司：

根据“北京中医医院临床教学学生宿舍租赁”（招标编号：ZXHD26223）的招标文件和你单位于2026年9月9日提交的投标文件，经评标委员会评审，现确定你单位为上述项目的中标人，主要中标条件如下：

项目名称	北京中医医院临床教学学生宿舍租赁
中标金额	小写金额： 5,310,463.68 大写金额： 伍佰叁拾壹万零肆佰陆拾叁元陆角捌分

请中标人在接到本中标通知书后30日内联系采购人签订采购合同，在合同签订完成后2日内将采购合同的扫描件发送至我公司邮箱（zhongxinghengda422@163.com）或将合同复印件送至我公司，并及时告知我公司，以便我公司能在合同签订后5个工作日内办理保证金退还事宜。

北京中兴恒达招标有限公司

2026年9月10日

采购人：首都医科大学附属北京中医医院
地址：北京市东城区美术馆后街23号
电话：010-87806285

采购代理机构：北京中兴恒达招标有限公司
地址：北京市朝阳区裕民路12号元辰鑫大厦E1座424室
电话：010-8225 0125

（二）开标一览表

开标一览表

项目编号：ZXHD26223　　项目名称：北京中医医院临床教学学生宿舍租赁

序号	投标人名称	投标报价（元）	
		大写	小写
1	北京多邻安驿物业管理有限公司	伍佰叁拾壹万零肆佰陆拾叁元陆角捌分	5310463.68

注：1. 此表中的投标报价应和《投标分项报价表》中的总价一致。

2. 如项目划分采购包，则本表必须按包分别填写。

投标人名称（加盖公章）：北京多邻安驿物业管理有限公司

日期：2026 年 09 月 09 日

（三）需求响应偏离表

采购需求偏离表

项目编号：ZXHD26223　　项目名称：北京中医医院临床教学学生宿舍租赁

序号	招标文件条目号（页码）	招标文件要求	投标响应内容	偏离情况	说明
1	（一）项目概况（第40页）	租赁房屋作为学生宿舍使用，满足约215人的住宿需求。	租赁房屋作为学生宿舍使用，可满足约215人的住宿需求。	无偏离	响应招标文件要求
2	（二）基本要求（第40页）	1.本项目需要租赁用房建筑面积不少于2000㎡。	我公司租赁房屋的建筑面积为：3956.8㎡。	无偏离	响应招标文件要求
3	（二）基本要求（第40页）	（1）本项目所涉标的产权清晰、权属合法、无任何争议及权利限制。投标人须在中标通知书发出后30日内、合同签订前向采购人提交有效的产权归属证明文件，逾期未提交或提交资料不符合要求的，视为投标人自动放弃中标资格，采购人有权取消其中标结果，相关责任及损失由投标人自行承担。	本项目所涉标的产权清晰、权属合法、无任何争议及权利限制。投标人须在中标通知书发出后30日内、合同签订前向采购人提交有效的产权归属证明文件，逾期未提交或提交资料不符合要求的，视为投标人自动放弃中标资格，采购人有权取消其中标结果，相关责任及损失由投标人自行承担。	无偏离	响应招标文件要求
4	（二）基本要求（第40页）	租赁期限内，本项目房源不存在任何权属纠纷、使用纠纷及第三方权利主张。租赁期内如因房源相关纠纷产生一切经济损失、法律责任及善后事宜，均由投标人全部承担，采购人不承担任何责任。	响应招标文件需要，租赁期限内，本项目房源不存在任何权属纠纷、使用纠纷及第三方权利主张。租赁期内如因房源相关纠纷产生一切经济损失、法律责任及善后事宜，均由投标人全部承担，采	无偏离	响应招标文件要求

			购人不承担任何责任。在投标文件 12 页提供承诺书		
5	（三）具体要求（第 40 页）	1.住宿标准：人均居住面积（实际使用面积）不少于 6 平方米，房间数量 60 间。	人均居住面积（实际使用面积）9 平方米，房间数量 60 间。	无偏离	响应招标文件要求
6	（三）具体要求（第 41 页）	2.位置要求：房屋位于北京五环以内，距离北京中医医院（北京市东城区美术馆后街 23 号）10 公里以内，交通便捷，出行便利；周边商业、医疗、生活等配套设施齐全，居住舒适度高。	房屋位于北京市朝阳区广渠路 21 号，属于东五环内，距离北京中医医院（北京市东城区美术馆后街 23 号）8.3 公里，交通便捷，出行便利；周边商业、医疗、生活等配套设施齐全，居住舒适度高。	无偏离	响应招标文件要求
7	（三）具体要求（第 41 页）	3.宿舍区需配备单独的门禁系统，楼宇周边有电动自行车免费停放区（可停放不少于 30 辆电动自行车）	宿舍区已配备单独的门禁系统，楼宇周边有电动自行车免费停放区（可停放 50 辆电动自行车）。	无偏离	响应招标文件要求
8	（三）具体要求（第 41 页）	4.需配套外卖柜、快递存取设施。	配备外卖柜 1 部，快递存取设施 2 部。	无偏离	响应招标文件要求
9	（三）具体要求（第 41 页）	5.宿舍如在 3 层或以上楼层，需提供电梯。	宿舍在 3-4 层，提供电梯 1 部（该电梯同时配备了消防迫降功能）。	无偏离	响应招标文件要求
10	（三）具体要求（第 41 页）	6.宿舍区提供免费宽带。	每间房设立的独立的 WI-FI 网络，随机密码，仅供该房间使用。	无偏离	响应招标文件要求
11	（三）具体要求（第 41 页）	7.宿舍区提供学生基本住宿生活条件。硬件包括但不限于宿舍内床、衣柜、学习用桌椅、供水、供电、制冷、供暖设备设施等。	宿舍区提供学生基本住宿生活条件。硬件包括但不限于宿舍内床、衣柜、学习用桌椅、供水、供电、制冷、供暖设备设施	无偏离	响应招标文件要求

			等。提供宿舍内床、布草，窗帘，每个铺位有床头，每人享有专属衣柜（配锁），每人享有独立学习桌椅、24小时冷热水、供电、独立空调制冷、市政供暖设备设施等。		
12	（三）具体要求（第41页）	8.提供安全保卫措施，包含但不限于水电安全、人员安全、电梯安全等。	提供24小时管家服务，配备不定时安保巡逻，水电施工符合国标，定期水电巡检确保安全，电梯与维保公司签订维保合同，定期维保记录。	无偏离	响应招标文件要求
13	（三）具体要求（第41页）	9.提供本项目的人员配备：包括但不限于24小时值守的日常学生管理人员、维修人员、安全保卫人员等	项目配备24小时前台管家并提供服务，专业水电维修人员持证上岗，安保人员不定时巡逻。	无偏离	响应招标文件要求
14	（三）具体要求（第41页）	10.除住宿房间外，需配套提供如下功能区间： 10.1 10-20人自习室2间（每间使用面积不少于20平方米）； 10.2洗衣晾晒间（使用面积不少于70平方米）；配备不少于6台洗衣机，不少于2台烘干机、不少于2台除湿机； 10.3 10-20人餐饮区（含厨房）（使用面积不少于60平方米）；配备饮水机、微波炉、电磁炉、冰箱、冷藏柜等； 10.4仓储库房（使用面积不少于10平方米）	本项目配有自习室2间（每间36平米，每间自习室可满足12人学习）、洗衣晾晒间（独立洗衣晾晒区，面积120平米、配备独立洗衣机8台，烘干机3台，除湿机2台，空调2台），餐饮区（独立厨房25平米，就餐区80平米，配有商业级净化油烟机，冰箱2台，饮水机2台，微波炉2台，电磁炉4台，1台冷藏柜同时设有独立的餐厨具收纳）、仓储库房	无偏离	响应招标文件要求

			（16平米）等		
15	（三）具体要求（第41页）	11.保障房屋符合学生住宿环境要求，提供第三方出具的甲醛等环境监测报告，且符合国家规范要求的（如：GB/T 18883、GB 50325 等）	已提供第三方出具的甲醛等环境监测报告，且符合国家规范要求（GB/T 18883）	无偏离	响应招标文件要求
16	（三）具体要求（第42页）	12.保障水、电设备设施等安全和正常运转，相关附属物品、设施功能完好适用，出现故障及时维修。承担房屋的水、电、暖气、电梯等设施设备的维护所产生的费用	我方保障水电等设备设施的安全与正常运转，相关附属物品、设施功能完好适用，出现故障及时维修。承担房屋的水、电、暖气、电梯等设施设备的维护所产生的费用	无偏离	响应招标文件要求
17	（三）具体要求（第42页）	13.宿舍房间设置独立卫生间且干湿分离	宿舍房间内独立卫浴，干湿分离，且设有双台盆洗漱。	无偏离	响应招标文件要求
18	（三）具体要求（第42页）	14.负责住宿区及整个建筑的安全管理及疫情防控措施并承担相关责任。按照学生管理要求定时、定期进行宿舍安全和卫生检查，及时高效处理学生各类危机事件	负责住宿区及整个建筑的安全管理及疫情防控措施并承担相关责任按照学生管理要求定时、定期进行宿舍安全和卫生检查，及时高效处理学生各类危机事件。	无偏离	响应招标文件要求
19	（三）具体要求（第42页）	15.负责防火等相关工作的部署，督促、检查其落实情况和消防隐患的整改工作，发现住宿区域内或相邻区域出现异常情况或火灾报警，有义务及时通知医院并协助处理所发生的情况。每年春秋季各开展1次学生消防安全培训	我司负责防火等相关工作的部署，督促、检查其落实情况和消防隐患的整改工作，发现住宿区域内或相邻区域出现异常情况或火灾报警，有义务及时通知医院并协助处理所发生的情况。每	无偏离	响应招标文件要求

			年春秋季各开展1次学生消防安全培训，并且不定期与上级消防部门对住户进行消防安全培训。		
20	（三）具体要求（第42页）	16.保洁人员负责所有人员居住区域内公共区域的卫生清扫、消毒及垃圾清扫等保洁工作	我司安排内部保洁人员负责所有人员居住区域内公共区域的卫生清扫，我方与专业的消杀公司签署合同，确保每季度的除四害以及其他害虫的消杀，对离宿的房间二次出租前会进行专业的卫浴消毒，与专业运送垃圾清运公司签署合同，专人专车负责垃圾清扫等保洁工作。	无偏离	响应招标文件要求
21	（三）具体要求（第42页）	17.投标报价应包含房屋使用费、税费、物业费、网络使用费、取暖费、垃圾处理费、卫生费、保洁费、维修费、管理费等费用	我司投标报价包含包含房屋使用费、税费、物业费、网络使用费、取暖费、垃圾处理费、卫生费、保洁费、维修费、管理费等费用	无偏离	响应招标文件要求
22	（三）具体要求（第42页）	18.为了便于管理，租赁房屋需为同层或相连楼层，不得跨层	我司租赁房屋为本建筑物的3、4层，属于相连楼层，不存在跨层	无偏离	响应招标文件要求

注：对招标文件第五章采购需求“三、技术要求”中“（三）具体要求”的内容进行逐条响应，不能空白或仅填写“全部满足”、“全部响应”等，“偏离情况”列应据实填写“无偏离”或“负偏离”，否则将导致其在第四章评标标准“对采购需求的响应情况”部分不得分。

投标人名称（加盖公章）：北京[redacted]管理有限公司

日期：2026 年 09 月 09 日

（四）关于房屋产权承诺书

6-1 关于房屋产权承诺书

致：首都医科大学附属北京中医医院

我单位参与北京中医医院临床教学学生宿舍租赁项目（项目编号：ZXHD26223）投标，按照招标文件要求，作出如下书面承诺：

1、本项目所涉标的产权清晰、权属合法、无任何争议及权利限制。我司将在中标通知书发出后 30 日内、合同签订前向采购人提交有效的产权归属证明文件，逾期未提交或提交资料不符合要求的，视为我司自动放弃中标资格，采购人有权取消其中标结果，相关责任及损失由我司自行承担。

2、租赁期限内，本项目房源不存在任何权属纠纷、使用纠纷及第三方权利主张。租赁期内如因房源相关纠纷产生一切经济损失、法律责任及善后事宜，均由我司全部承担，采购人不承担任何责任。

本承诺书为我方真实承诺，自愿承担本承诺项下全部法律后果。

投标人名称（加盖公章）：北京多驰安泰物业管理有限公司

日期：2026 年 09 月 09 日

（五）服务方案

11-10 服务方案

本服务方案针对首都医科大学附属北京中医医院临床教学学生宿舍租赁项目实际情况编制，服务对象为医院约 215 名临床教学住宿学生。该部分学生主要承担临床轮转、实习、规培工作，轮班、夜班较为普遍，作息时间不固定，夜间归寝频次高，宿舍整体使用强度大，对居住环境安全保障、环境卫生质量、故障维修时效、日常住宿管理均提出较高要求。

我方严格遵照招标文件各项评审要求，结合本项目宿舍场地硬件条件，充分兼顾医学生特殊作息特点，以“安全优先、响应及时、服务到位、管理规范”为总体服务原则，从岗位配置、岗位职责、作业流程、管控要点、响应时效、台账归档、考核管理等方面细化各项工作举措。方案涵盖：公共区域保洁方案、安保方案、房屋及配套设施维修方案、消防管理方案、日常学生管理五大模块，全部内容结合项目实际场景制定，全力保障学生居住安全、环境整洁、生活便利，营造稳定有序的住宿环境，满足采购人的项目服务需求。

1、公共区域保洁方案

1.1 人员配置

我方配置专职保洁人员 2 名，实行错峰分班轮岗作业模式，结合临床医学生倒班、夜班的作息规律，合理排布保洁作业时间，避开学生午休、夜间休息以及集中自习的高峰时段，最大限度降低保洁作业对学生学习和休息造成干扰。所有保洁人员上岗前完成完整岗前培训，培训内容包含学生宿舍保洁作业规范、公共环境消杀实操培训，消毒剂配比、安全防护、服务礼仪、学生沟通注意事项等内容，培训完成并考核合格后方可上岗。 建立保洁岗位完整人员管理台账，记录保洁人员身份信息、上岗培训记录、日常考勤、绩效考核情况。明确两名保洁人员责任分区，划分各人员负责的楼宇区域，做到责任到人。 保洁作业覆盖全部公共区域：宿舍所有楼层楼道、电梯厅、电梯轿厢、两间自习室、洗衣晾晒间、公共走廊、餐饮区（含厨房）、仓储库房、楼宇主出入口、垃圾集中收集点位。

1.2 日常保洁作业标准

楼道、走廊、电梯厅：每日上午非休息时段、下午非休息时段各开展一次全面清扫，每日完成地面拖洗；实时巡检，及时清理地面纸屑、饮料污渍、外卖垃圾等杂物；楼道扶手、墙面开关面板每日擦拭除尘；楼层垃圾桶定时巡检，做到日产日清，桶体内外同步擦拭清洁，垃圾桶周边地面同步清理，杜绝垃圾堆积、异味扩散、垃圾滞留过夜的情况。对于学生夜班结束后遗留的垃圾，增加巡回捡拾频次，维护楼道整洁。

电梯轿厢：每日分早、晚两个时段对轿厢内壁、操作按键、轿厢地面擦拭消毒；及时清理电梯缝隙掉落的纸屑、毛发杂物；重点对按键面板进行消毒处理，保证轿厢内部干净无异味。电梯内如果出现饮料泼洒、垃圾遗留，接到反馈后第一时间到场清理。

自习室（2 间）：每日开展地面清扫，擦拭桌面、座椅，清理废纸、草稿纸、废弃杂物；每日定时开窗通风换气；自习室使用高峰间隙增加巡回保洁；每日自习时段结束后完成场地复位整理，桌椅归位，保证次日学生可以正常开展学习。自习室内严禁堆放私人杂物，保洁人员发现长期遗留物品做好登记并同步宿舍管理人员处理。

洗衣晾晒间：每日清扫地面，清理洗衣机过滤盒掉落毛絮、地面积水；洗衣机、烘干机设备外壳每日擦拭；定期清理设备滤网，避免毛絮堆积造成设备故障与消防隐患；规整晾晒区域，及时清理学生丢弃的废旧衣物杂物。洗衣房潮湿环境重点关注地面防滑，出现积水第一时间处理，降低学生滑倒风险。

餐饮区（含厨房）：学生使用结束之后，及时对台面、地面油污、食物残渣进行清扫擦拭；厨余垃圾做到日产日清，防止夏季高温产生异味滋生蚊虫；微波炉、电磁炉、冰箱、冷藏柜外壳定期擦拭除油，冰箱内部定期除霜清理，避免油污、食物残渣长期堆积变质。对于溅落地面的汤、油，第一时间做除油防滑处理。

仓储库房：保洁人员仅负责库房公共地面清扫，库内存放物资由采购人自行保管，保洁人员不触碰、不挪动库房内部存放物资。

1.3 定期消杀与深度保洁

每周对全部公共区域开展全面消杀作业，重点针对门把手、电梯按键、自习室桌椅、洗衣房操作台、餐饮区台面等高频接触点位进行强化消毒。所有消杀药剂全部选用符合国家环保标准、适合人员居住环境使用的产品，严格按照配比进行稀释调配，消杀作业避开学生密集活动时段，消杀后充分通风，药剂不会对人体皮肤、呼吸道产生伤害。

每季度组织一次全楼宇公共区域深度保洁作业，开展地面除垢、墙角边角缝隙清理、通风排风口除尘、楼梯踢脚线除污等工作，处理日常保洁难以清理的顽固污渍。

雨季空气潮湿、流感及呼吸道疾病高发季节，进一步增加消杀作业频次，延长公共区域开窗通风时间；梅雨季重点对洗衣房、走廊角落做好除湿除霉工作，减少霉菌滋生，降低交叉感染风险。

1.4 问题响应与台账管理

建立多渠道问题反馈途径，学生、采购方管理人员可以通过现场告知、项目对接电话、线上反馈等多种方式反映环境卫生问题。接到环境卫生问题反馈，保洁人员 30 分钟内到达现场处置整改。突发大面积污渍、泼洒垃圾优先处置，降低对学生生活的影响。

建立保洁、消杀作业电子 + 纸质双重台账，如实记录作业时间、作业区域、作业人员。深度保洁、消杀工作额外记录药剂型号配比。台账完整归档留存，定期向采购方报送保洁工作情况汇总，采购方可随时查阅核对。

保洁、消杀物资实行分类封闭存放，设置专门储物点位，远离学生活动的指定位置，做好物资管控，规避学生误触、误食等安全隐患。保洁工具分区域专用，做到分区使用，避免交叉污染。

2、安保方案

2.1 安保人员配置

我方配置安保人员 3 名，实行三班轮换值守模式，实现宿舍区域 24 小时不间断在岗值守。设置安保主管 1 名，统筹宿舍整体安防工作。安保人员全部完成岗前专项培训，培训内容包含学生宿舍安防管理、门禁管控、巡逻要点、突发事件先期处置、与公安部门对接流程、学生沟通方式等内容，熟悉本项目场地布局，考核合格后方可上岗。建立安保人员档案，留存身份信息、培训记录、日常履职考核记录。

2.2 门禁出入管理

宿舍区域设置独立门禁系统，为每一名入住学生配置对应门禁刷卡权限，学生凭门禁卡进出宿舍楼宇。针对学生实习轮转调换、退宿、新增入住的情况，动态调整门禁权限。

外来访客、外卖配送、快递人员、探访人员执行严格登记核实流程，登记身份信息以及来访对象，经被访学生确认之后方可进入楼宇内部；未完成登记核实，禁止进入宿舍内部区域。外卖、快递原则上不允许进入宿舍楼内，引导至楼宇入口外卖快递柜区域。

安保人员定期巡检门禁硬件设备，读卡设备、门锁出现故障第一时间安排维修；门禁系统定期导出出入记录，留存备查。严禁无关人员复制、转借门禁卡片，发现门禁卡遗失第一时间注销权限。

2.3 视频监控管理

在宿舍出入口、各楼层楼道、电梯厅、电梯、自习室、洗衣晾晒间、停车区域等关键点位布设监控摄像头，实现公共区域监控全覆盖。监控点位避开学生房间内部，保护学生个人隐私。

监控录像存储严格执行国家相关规定，保存时长不少于 1 个月；安保主管每日抽查监控设备运行状态，定期巡检摄像头、存储硬盘，保障画面清晰、存储正常；设备出现故障及时开展维修。

监控录像执行保密管理；如采购方因安全事件需要调阅监控录像，我方予以无条件配合，按照流程提供录像资料，不私自拷贝、外传监控视频。

2.4 巡逻防控机制

制定楼宇巡逻工作计划表：白天每 2 小时开展一次巡逻；夜间 22 点至次日早上 6 点加大巡逻力度，每 1 小时巡逻一次。夜班巡逻重点关注楼道、消防通道、停车区域。

巡逻检查重点内容：消防通道是否保持畅通、门窗完好情况、排查可疑人员以及违规物品；重点巡查电动车停放区域，及时制止违规充电行为；每一次巡逻完成后如实填写巡逻台账。

巡逻中发现安全隐患，能够现场处置的立即处置；无法现场处置的，做好记录，同步推送维修人员与采购方对接人跟踪闭环。

2.5 事件处置与联动

出现治安纠纷、无关外来人员闯入、财物丢失等情况，安保人员第一时间抵达现场开展处置，保护学生人身安全，同步电话通知采购方项目对接人员。

事态无法现场处置，第一时间拨打 110 报警，全力配合公安机关开展调查处置。

安保值班记录、巡逻台账、事件处置记录全部留存归档，接受采购方检查查阅。定期组织安保人员复盘过往处置案例，持续提升应急处置能力。

3、房屋及配套设施维修方案

3.1 维修人员配置

配置专职维修技术人员 2 名，具备水电、家具家电综合维修实操能力。设立 7×24 小时报修联系渠道，全天候接收各类报修需求。本项目房屋本体、室内家具家电、给排水、强弱电、供暖制冷、电梯以及全部公共配套设施产生的维修维护工作以及相关费用，全部由我方承担。

3.2 报修受理及分类处置流程

报修来源包含学生直接上报、采购方通知、安保及宿舍管理人员日常巡检发现。

接到报修后，第一时间登记维修台账，记录报修位置、故障现象、报修人信息，区分紧急故障、一般故障。

紧急故障：水管爆裂漏水、全屋断电、电梯困人、供暖制冷系统大面积故障；一般故障：家具破损、灯具损坏、个别插座故障等。

3.3 维修时效承诺

针对紧急故障：维修人员 1 小时之内抵达现场开展应急处置，优先控制险情，再彻底修复。发生跑水、断电险情，优先做断水、断电避险操作，防止故障扩大造成次生损失。

针对一般故障：24 小时内完成响应，48 小时内出具解决方案并落实维修，严格执行招标文件时效要求。需要采购配件的，同步向采购人说明配件采购周期，持续跟进直至故障闭环。

如我方维修力量无法及时完成故障修复，我方同意采购方委托第三方机构实施维修，由此产生的全部费用由我方承担。

3.4 预防性巡检维保

开展月度全覆盖巡检：每月逐间宿舍以及公共区域开展设备巡检，排查家具、水电线路、空调供暖、给排水、洗衣烘干设备隐患，做到问题提前发现、提前处置。巡检过程发现小问题当场处置，重大隐患记录台账跟踪闭环。

电梯严格落实国家强制年检要求，委托具备资质的维保单位开展定期维保，年检报告完整留存备查。

换季专项维保：供暖季、制冷季来临之前，对供暖、空调系统开展全面检修调试；雨季来临前重点对屋面、外墙、排水管道检查，排查漏水渗水风险，保障设备可以稳定运行。

3.5 维修台账管理

建立完整维修、巡检台账，登记报修时间、故障、处置过程、完工时间；台账资料妥善保存，定期向采购方提交维保情况汇总报告，采购方可随时查阅。维修完成之后，对报修人简单回访，确认故障已经彻底解决。

4、消防管理方案

4.1 消防责任体系

明确本项目消防安全责任人和消防安全管理人，落实消防安全岗位责任制，划分各区域消防责任片区，安全责任落实到具体岗位、具体人员。定期组织内部消防岗位工作会议，复盘宿舍消防隐患情况，持续优化宿舍消防管控措施。

4.2 消防硬件设施管控

楼宇内部灭火器、烟感报警器、应急照明灯、疏散指示标识、防火门等消防设施，委托具备相应资质的单位定期检测维保，保证全部消防设施处于有效可用状态。

保证疏散通道、安全出口全程保持畅通，严禁堆放杂物堵塞通道；安保及管理人员日常巡逻，将通道畅通情况列为必查项。

管理人员定期进入宿舍开展隐患排查，禁止学生使用大功率违规电器；发现隐患及时处置，相关情况同步告知采购方。

4.3 消防安全培训落实

每年春季、秋季各组织一次面向入住学生的消防安全专题培训。培训内容包含火灾隐患识别、灭火器实操使用、火场逃生常识、宿舍用电用火安全。培训过程组织现场实操演示，不仅仅做理论宣讲，提升学生实际处置能力。完整留存培训签到表、现场影像资料。结合医学生倒班实际情况，培训合理安排时间，尽量保障更多学生可以到场参加；无法到场学生提供培训资料，做好宣贯。

4.4 火情应急处置

接到火灾报警或者现场发现火情，现场人员第一时间开展初期处置，同步通知采购方对接人员，组织人员疏散；火势扩大立即拨打 119 报警，全力配合消防救援机构开展工作。

4.5 台账归档管理

消防维保记录、隐患排查记录、培训资料全部归档，采购方可随时调取查阅。

5、 日常学生管理方案

5.1 管理人员配置

配置专职宿舍管理人员 1 名，实行 24 小时在岗值守，作为我方项目总对接人，专门对接首都医科大学附属北京中医医院，联系电话保证全天候通讯畅通。

5.2 沟通汇报机制

建立常态化沟通渠道，定期向采购方报送宿舍学生整体住宿情况。发生学生突发事件、人身伤害、矛盾冲突、安全事故等重大事项，第一时间电话向采购方通报，后续提交书面情况说明，杜绝迟报、瞒报、漏报情况。日常建立沟通记录台账，留存沟通信息。

5.3 宿舍定期检查工作

按照学生住宿管理相关要求，结合临床教学学生轮转作息，合理安排宿舍安全、卫生检查，避开夜班学生休息时段。重点排查用电安全、室内卫生、违规物品，做好检查台账记录。发现问题及时督促整改，重大问题同步反馈采购方。检查过程注意尊重学生个人生活隐私，规范检查流程。

5.4 学生诉求处置机制

搭建学生意见反馈渠道，收集学生在住宿过程中的各类诉求。现场可以解决的问题及时处置；不能立即解决的，制定整改计划，明确完成时限；遇到学生群体性诉求，第一时间同步采购方。诉求处置完成后做好回访确认，闭环管理。

5.5 协同采购方开展学生管理

我方充分知悉入住人员为医院临床教学学生，全力配合采购方落实各项学生住宿管理制度。当发生学生矛盾、心理危机、突发疾病等危机事件，宿舍管理人员第一时间到场介入处置，配合医院做好后续相关工作。管理人员日常做好正向住宿宣导，引导学生养成良好住宿习惯。

北京中医医院

附件六：项目廉洁协议书

项目廉洁协议书

甲　　方：首都医科大学附属北京中医医院

乙　　方：北京多邻安驿物业管理有限公司

采购服务名称：北京中医医院临床教学学生宿舍租赁

原始合同编号：_____

为了保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为的发生，保护各方的利益，确保本服务项目（下称项目）正常履行。根据国家廉政建设的各项规定，特订立本协议如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家关于廉政建设的各项规定。

二、甲方工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。

三、甲方工作人员应当保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品等，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

四、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的乙方的宴请和娱乐活动。

五、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

六、甲方工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与本项目有关的经济活动，从而谋取利益。

七、乙方应当通过正常途径展开相关业务工作，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

八、乙方不得为谋取私利擅自与甲方工作人员就本项目范围内的问题处理等进行私下商谈或者达成默契。

九、乙方不得以洽谈业务、签订经济合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高档娱乐场所。

十、乙方不得为甲方单位和个人擅自购置或者提供通讯工具、家电、高档办公用品等物品。

十一、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲方上级领导或者

甲方上级单位举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。

十二、甲方发现乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员，甲方根据具体情节和造成的后果追究乙方本项目总价 5%-10%的违约金。由此给甲方单位造成的损失均由乙方承担，乙方用不正当手段获取的非法所得由甲方予以追缴，并在本项目履行完成后三年内禁止乙方参与甲方任何招标/遴选活动。

十三、乙方应接受甲方的管理和监督。乙方应将所有的不论何种性质的联系及通信送达予甲方。

十四、本廉洁协议作为原始合同的组成部分，与该合同具有同等法律效力。

十五、本协议书一式三份，甲、乙双方各执一份，甲方纪检监察部门执一份，并从签订之日起生效。

甲方(盖章)：

法定代表人：

或授权代表(签名)：

签订日期：2016年9月28日

乙方(盖章)：

法定代表人：

或授权代表(签名)：

签订日期：2016年9月28日