

编号： 德胜合生财富广场-2022-合同-L1201、L204、L205-写字楼

德胜合生财富广场租赁合同

出租方（以下简称“甲方”）：北京合生兴业房地产开发有限公司

统一社会信用代码：91110000795950949G

注册地址：北京市西城区德胜门外大街 13 号院 1 号楼

法定代表人：隋淼

承租方（以下简称“乙方”）：首都医科大学附属北京安定医院

统一社会信用代码：12110000400688465L

注册地址/住址：北京市西城区德胜门外安康胡同 5 号

法定代表人（负责人）：王刚

S R H C 0 1 0 0 0 5 2 0 2 2 0 6 1 3 1 3 5 8

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就房屋租赁的有关事宜达成协议如下：

第一部分 通用条款

第一条 定义

.1	“本合同”	指甲方和乙方订立的本合同，包括本合同主文、所有附件、附图及双方就修订本合同所做出的任何书面补充协议。
.2	“本项目”	指位于（北京市西城区德胜门外大街13号院1号楼）
.3	“该房屋”	指甲方根据本合同的约定向乙方提供的租赁房屋。
.4	“履约保证金”	指乙方根据本合同向甲方交付的保证金，该保证金不是乙方预付租金、物业服务费或其他费用，仅作为乙方履行合同义务的保证。
.5	“物业服务费”	指甲方或甲方指定的物业公司为维护本项目的正常运作，而对本项目的公共区域执行保安、清洁、维修与项目服务等工作而发生的必要费用以及公共区域本身的水、电与空调冷热水费（如有）等费用。
.6	“交付日”	即甲方将该房屋交付乙方之日。
.7	“计租日”	以该房屋交付日为准。

S R H C 0 1 0 0 0 5 2 0 2 2 0 6 1 3 1 3 5 6

第二条 该房屋基本情况

2.1 该房屋坐落于北京市西城（区）德胜门外大街13号院1号楼。该房屋基本情况详见专用条款。乙方在此认可本项目的楼层序号、房屋序号并非完全按照数字顺序号排列，具体排序方法由甲方自主决定。签订本合同前，乙方已充分了解该房屋的土地性质、规划用途和消防、竣工及产权状况。

2.2 租赁面积：该房屋用于计算租金及其他款项的建筑面积详见专用条款，位置详见附件一该房屋平面图（只作方便鉴别之用）。该建筑面积是指建筑物外墙勒脚以上的结构外围水平面积，包括附属于建筑物的室外阳台、雨篷、檐廊、室外走廊、室外楼梯等。在合同履行过程中，若有关行政主管部门最终测绘的建筑面积与本合同约定的建筑面积不符的，甲方应及时发出租赁面积变更通知，自通知当月起，双方应以最终测绘的建筑面积为准，当期月租金每平方米单价不变，相应调整月租金总额。变更通知前已交付租金的，按照最终测绘面积计租，已收租金差额部分，在下次交纳租金中补交或减额。如该误差不超过±3%，则与租赁面积有关的款项均不作任何调整。

2.3 租赁用途：办公，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，乙方不得擅自改变该房屋使用用途。

2.4 签订本合同前，甲方已告知乙方该房屋已设定抵押。乙方允许在签订本合同时或本合同履行期间，将该房屋抵押给银行等金融机构，并配合办理手续。

S R H C O 1 0 0 0 5 2 0 2 2 0 6 1 3 1 3 5 8

第三条 交付日、租期

3.1 双方暂约定该房屋交付日详见专用条款，甲方将该房屋按附件二（该附件将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）约定标准交给乙方，乙方据此条件接收该房屋。如因甲方原因逾期交付，则交付日、计租日均相应顺延；若超过（含）30日的，乙方可以选择解除本合同，乙方解除合同的，甲方除不计息返还乙方已经预付的款项及已付的履约保证金外，无需再承担违约责任；如乙方选择继续履行本合同，则因甲方原因逾期交付超过（含）90日的，乙方可以选择解除本合同，乙方解除合同的，甲方除不计息返还乙方已经预付的款项及已付的履约保证金外，还需向乙方支付相当于履约保证金金额的违约金。除此之外，甲方无需再为此承担其他违约责任。

3.2 乙方应于交付日前5日内至本项目办理该房屋交付/接收手续与入驻装修手续；若乙方未在本合同第3.1条约定交付日（含）前办理该房屋交付/接收手续与入驻装修手续，则视为乙方按期入住，装修期从交付日起开始计算，乙方应向甲方支付自交付日起的租金、物业服务费、水电费等其他费用（如有）。若超过（含）30日仍未办理，或在该房屋交付日前乙方表示不再承租该房屋，则视为乙方违约，甲方有权解除本合同，履约保证金和乙方已缴纳的款项均作为违约金不予退还。

3.3 租赁期限：租赁期限详见专用条款，该租赁期限自交付日开始起算，至次年当日的前一日为第一个租赁年度届满日，以后每个租赁年度均按此顺延及计算，直至租赁期限届满。

第四条 租金、价外费用和履约保证金

4.1 租金以本合同专用条款约定之建筑面积计算，月租金标准与递增方式详见专用条款，此租金不包含物业服务费及水电费等各项能源费用。租金自交付日起计算。日租金（保留到小数点后两位，四舍五入）=（月租金*12）/365，如该月涉及租金递增的，应根据不同的月租金标准分别计算。

4.2 除非有特别说明，本合同约定的租金、物业服务费等所有款项均为不含税金额，乙方应向甲方支付以下各项费用：

4.2.1 合同价款，包括租金、物业服务费及本合同约定的其他费用；

4.2.2 合同价款依法适用增值税的，乙方须向甲方支付按合同价款之适用税率计算的增值税。

4.3 履约保证金：履约保证金金额详见专用条款。履约保证金由甲方保管直至租赁期满。租赁期期满后，甲方应在乙方按照本合同约定交还该房屋（以办理还房手续为准）且完成其相关注销或变更手续、费用结清并处理好售后及会员服务、储值卡清算（以日期在后者为准）后的六十日内，将乙方已付的履约保证金扣除相应款项后的剩余部分（如有）一次性无息退还乙方。如乙方违反本合同之规定，甲方有权（但并无义务）将履约保证金没收或做相应扣除，乙方应在接到甲方扣除通知后的15日内将甲方扣除的履约保证金补足给甲方，否则视为乙方违约。

第五条 物业服务

乙方同意甲方或甲方指定的物业公司进行物业服务。物业公司主要对

S R H C 0 1 0 0 0 5 2 0 2 2 0 6 1 3 1 3 5 8

本项目公共区域的保安、卫生、绿化、秩序、消防、清洁及水电的供应进行管理，而该房屋内部上述事项由乙方自行负责。乙方须服从甲方或甲方指定的物业公司的管理，遵守甲方或甲方指定的物业公司制定的管理守则和各种管理规章（见附件四），且依据规定交纳物业服务费、水电费、停车费等应缴费用。物业服务费用自交付日起计算，物业服务费应先付后用，具体费用标准和支付方式详见专用条款。

第六条 装修

6.1 甲方出租该房屋的交付标准及设备见附件二。

6.2 乙方对该房屋进行装修，必须遵守国家有关的法律法规对装修管理的要求及甲方或甲方指定的物业公司所制定的有关装修的规则要求，并接受甲方或甲方指定的物业公司的监管，乙方进场前须向甲方或甲方指定的物业管理服务公司支付装修相关费用，具体明细及标准详见附件三。

6.3 经甲方或甲方指定的物业公司书面批准并经政府主管部门批准后，乙方可在上述各方同意的范围内进行装修、附属设施及设备增建增设或改建，否则，甲方可以要求乙方将该房屋恢复原状并赔偿损失。乙方应负责向政府主管部门报批，由此引起的一切费用均由乙方承担。

6.4 乙方应将有关装修之承包商的使用资质副本、设计图纸、资料文件、政策审批文件等提交甲方或甲方指定的物业公司，经书面确认同意后方可施工。但该书面确认并不豁免乙方需要在正式进行内部装修之前自费的向相关政府部门申请批准该已经甲方批准的装修图纸和规格之

义务。

6.5 乙方所有的装修活动均须遵守国家有关的消防安全法律法规及甲方或甲方指定的物业公司制定的各项规章制度和操作规程，否则由此产生的任何后果甲方均不需承担任何责任与任何损失，包括但不限于法律费用。

6.6 乙方装修工程全部竣工后，须报请甲方或甲方指定的物业公司审验，并自行负责向消防等部门报验，取得相关合格证明或许可证后方可使用。

6.7 乙方根据本合同规定进行的装修、增建增设及改建的附属设施设备应由乙方负责维修和保养，而甲方对此无须承担维修和保养责任。

6.8 涉及水、电、消防、通信、排污、空调（如有）等中央系统的接驳、更改或迁移以及其他固定设施的加建、更改，必须取得甲方或甲方指定的物业公司的书面同意，并必须由有资质的工程公司施工，费用由乙方承担。

第七条 该房屋的使用、修缮及维修责任

7.1 租赁期内，甲方负责该房屋主体结构、甲方所有的公共设备及共用基础设施或设备部分的维修、保养及依法大修更新。但如属乙方使用不当或人为原因造成损害的，由此产生的维修、保养及大修更新的费用由乙方承担。

7.2 租赁期间，乙方负责由乙方装修、增建增设及改建的附属设施设备的维修、保养。

S R H C 0 1 0 0 0 5 2 0 2 2 0 6 1 3 1 3 5 8

7.3 乙方如发现该房屋主体结构、公共设备及共用基础设施或设备部分出现损坏或故障，应及时通知甲方前来维修而不得擅自处理，否则由此产生的一切损失由乙方负责。甲方应在接到乙方通知后的合理期间内给予答复并予以解决。

第八条 转租、转让和交换

8.1 租赁期限内，乙方不得对外转租、不得将本合同项下的权利和义务转让给他人，也不得将该房屋与他人承租的房屋进行交换，否则甲方有权解除合同。

8.2 甲乙双方特此明确同意：租赁期内甲方有权完全自主地出售该房屋或房屋所在整个项目、抵押该房屋或房屋所在整个项目，并有权在不违反国家法律法规的前提下完全自主地与抵押权人协议以折价或变卖或其他方式处分该房屋，为此甲方无须事先通知乙方或事先征询乙方的意见。乙方在此明确承诺：乙方不可撤销、无条件的放弃其就甲方按照前述规定出售、抵押和以其他方式处分该房屋而获得任何通知的权利，乙方在此明确放弃对该房屋的任何优先购买权。

第九条 该房屋的交还

9.1 乙方最晚应于租赁期满日或本合同提前终止/解除之日向甲方交还该房屋。乙方逾期不交还该房屋，每逾期一日，乙方应按届时的日租金标准的两倍向甲方支付占用使用费，同时，乙方还应承担该房屋在占用期间的物业服务费和该期间内发生的其他一切费用。如因乙方逾期不迁出该房屋而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。

S R H C 0 1 0 0 0 5 2 0 2 2 0 6 1 3 1 3 5 8

9.2 乙方向甲方交还该房屋前应使该房屋处于完好和可出租状态。乙方应在租赁期满或本合同提前终止前将该房屋恢复至附件二之标准，由此发生的费用由乙方承担；如甲方书面同意乙方无需将该房屋恢复原状，甲方无任何义务就乙方对该房屋和其装修、设备和设施进行的增建或改建做出任何补偿或赔偿。

9.3 如乙方在租赁期满或本合同提前终止/解除之日没有向甲方交还该房屋，则甲方除有权按照本合同第9.1条的约定向乙方收取占用使用费、物业服务费及其他费用以外，还有权选择在租赁期满之日或本合同提前终止/解除之日起次日开启该房屋的门锁并更换门锁，进入该房屋并对该房屋内的物品（包括但不限于家具、装置和其他添置物）进行处理、对装修进行拆除，处理并拆除完毕后将该房屋重新租予其他承租方。甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不负责。乙方不予以处理的装饰、装修、遗留物品视为遗弃物，甲方有权自行处理，而不对乙方承担任何赔偿或补偿责任。甲方执行上述行为而引起的一切开支及费用均由乙方负担，甲方有权就上述费用向乙方追偿或选择直接在乙方支付的履约保证金中予以扣除。

9.4 租赁期满或本合同提前终止乙方交还该房屋时，如甲方发现该房屋和/或本合同附件二所列的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿损失，并可从履约保证金中扣除。如履约保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿差额。

第十条 双方的权利义务

10.1 甲方的权利和义务

10.1.1 甲方应按附件二所列提供基础设施及承租区域内用电、用水等的正常供应，但使用费由乙方承担。

10.1.2 租赁期间，甲方因合理变更、修缮需要，在事先知会乙方后，有权临时封闭本项目公共区域（包括广场）及公用设施或其部分（包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、燃气管道、电梯、电动扶梯、防火、保安设施、空调设施（如有）），但应保留乙方人员及访客主通道的安全畅通。

10.1.3 甲方或甲方指定的物业公司有权在预先发出通知的情况下进入该房屋以检查乙方有否违反本合同之约定或违反物业管理规章，以及检查或修理该房屋的设施和设备。

10.1.4 本合同期满前3个月内，甲方在事先通知且尽量减少对乙方工作影响的情况下，有权带其他有意承租者进入该房屋。

10.1.5 甲方保留对本项目的命名权。

10.1.6 甲方紧急状态下有权进入该房屋，处理突发事件，因此造成的合理损坏甲方不予赔偿。

10.2 乙方的权利和义务

10.2.1 办公时间暂定为周一至周五09:00-18:00（不包括法定节日及公众假日）。乙方如需延长办公时间，应事先知会甲方作出安排。甲方或甲方指定的物业公司有权按实际情况需要适当调整办公时间，乙方租赁的该房屋不容许住宿。

10.2.2 乙方对其承租的该房屋，除本合同约定的限制及本项目相关物业管理规定中约定的事项、法律法规明令禁止之外，享有充分的使用权。甲方对乙方合法守章的使用管理活动不得进行干涉妨碍。

10.2.3 乙方须按时缴交租金及其他应缴之费用。

10.2.4 乙方不得用冠有“合生”或带有“珠江”的名称使用于自身的业务。

10.2.5 乙方须完全承担在该房屋内的所有责任，包括但不限于因盗窃、水灾、火灾和自然灾害等所引起的财产损失、损坏和人身伤害、伤亡责任，甲方可提供必要的协助，但甲方对前述情形不负任何法律责任（如因甲方原因造成的除外）。乙方对其所有的雇员、代理人、顾客和来访者在该物业内的一切行为负有管理义务，如因其雇员、代理人、顾客和来访者的故意或过失导致甲方或第三方损失，由乙方承担全部责任。

10.2.6 乙方不得使用或促使他人或容许他人使用该房屋作任何违法或不道德之用途，或可能对其他用户或租户造成不良干扰等活动。

10.2.7 乙方不得在该房屋内进行或容许他人进行任何造成噪音、空气污染、排污管堵塞或其他违反相邻关系的行为而影响邻近承租方。

10.2.8 未获甲方书面同意，乙方不得在该房屋内安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备，或进行施工改造；如甲方同意的，则由乙方负责到有关部门办理手续，费用由乙方负担。

10.2.9 乙方承租后，自行办理按本合同规定用途使用该房屋所需要的各种政府许可或批文，自负盈亏，一切债权债务均自行负责，与甲方或甲方指定的物业公司均无关。

10.2.10 如该房屋内设有维修总管道，乙方须为甲方或甲方指定的物业公司进入维修提供方便。

10.2.11 乙方须自觉遵守国家及地方性控烟相关法律法规，并责成其雇员、代理人或访客等予以遵守。如有违反，甲方有权要求乙方向甲方支付违约金 2000 元/人次。甲方或甲方指定的物业公司有权采取拍照、摄像等相关证据收集措施，并对吸烟行为进行劝阻，乙方应予以纠正或责成其雇员、代理人或访客等予以纠正，否则甲方有权视情形交由相关政府部门处理。如造成人身伤害或财产损失，甲方有权提前解除本合同并按第 11.4 条之约定追究乙方违约责任。

10.2.12 乙方应完成向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证等（如法律、法规要求）等相关工作。乙方办理证照期间内，甲方应根据实际情况提供应由出租方出具的相关证明文件，与办理证照有关的费用由乙方承担。无论在租赁期间，抑或租赁期限届满后，如乙方仍未向甲方清偿因本合同引发的债务，则乙方应在其接到法律责任主体资格被撤销/吊销的通知/决定或自行做出注销决定，及发生其他乙方法律责任主体资格灭失情形之日起五日内书面通知甲方，并积极优先清偿所欠债务。

10.2.13 乙方应于租赁期满或提前终止后 45 天内办理完毕工商登记注销或变更手续。否则，每逾期一天，乙方应按届时的日租金标准的两倍支付违约金。

第十一条 违约责任

11.1 甲乙双方同意，有下列情形之一的，乙方可书面通知甲方提前解除本合同。甲方应按届时一个月租金及一个月物业服务费之和的三倍向乙方支付违约金；若该等违约金不足抵付乙方直接损失的，乙方有权追偿损失与违约金的差额部分，甲方还应无息退还乙方缴纳的履约保证金（如有）：

(1) 甲方交付的该房屋存在设计、质量缺陷，危及乙方人身财产安全的；

(2) 甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使乙方无法使用该房屋的；

(3) 该房屋因甲方原因被司法机关或者主管行政机关依法查封，致使该房屋不能使用连续超过 30 天的。

11.2 租赁期限尚未届满且乙方无任何违约行为的情况下，若甲方要求提前终止本合同，甲方应提前一个月通知乙方并按相当于届时一个月租金及一个月物业服务费之和的三倍向乙方支付违约金。乙方结清截止本合同提前终止之日的应缴费用并根据本合同约定将该房屋交还甲方并办理完毕工商注销或变更登记后，甲方向乙方退还已付未用租金、物业服务费与履约保证金的剩余部分（如有），并向其支付上述违约金。若该等违约金不足抵付乙方直接损失的，乙方有权追偿损失与违约金的差额部分。

11.3 乙方逾期缴付租金及其他应缴费用的，应按照每日万分之五的标准支付逾期付款违约金。自上述各项费用应付之日起开始计算，直

至乙方付清所有前述费用。乙方逾期缴付超过七天（含）的，甲方或甲方指定的物业公司可在提前二十四小时书面通知乙方的前提下，停止向该房屋提供水、电、空调（如有）等物业管理服务直到乙方支付所有欠款及因此而引起的费用（包括重新接驳水、电、空调等服务供应的费用），甲方或甲方指定的物业公司对乙方因此而蒙受的任何破坏和损失不承担任何责任。

11.4 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方提前解除本合同，乙方所交租金、物业服务费（无论该等费用对应的租赁期间是否届满）、履约保证金均作为违约金不予退还，另外乙方还应向甲方按届时一个月租金及一个月物业服务费之和的三倍支付违约金；若该等违约金不足抵付甲方损失的，甲方有权追偿损失与违约金的差额部分：

(1) 乙方未能按时接收该房屋，经甲方书面催告后的三十日内仍未接收的；

(2) 乙方逾期支付租金或其他应付费用连续超过三十日或累计超过四十五日的；

(3) 乙方提前终止本合同的；

(4) 乙方未征得甲方书面同意改变该房屋用途，或未经相关政府部门批准从事非法经营活动；

(5) 因乙方原因造成该房屋主体结构损坏的，或未征得甲方书面同意改变房屋结构的；

(6) 乙方擅自转租或与他人交换各自承租的房屋；

(7) 乙方违反本合同约定给甲方造成损失，且经甲方书面催告后 5 日内拒不改正违约行为的；

(8) 乙方将该房屋用于任何非法目的或乙方将该房屋用于乙方营业执照所列经营范围以外之目的；

(9) 乙方破产或进入清算程序的，或乙方之财产被强制执行，或乙方被接管人接收的；

(10) 出现其他归因于乙方，法律允许甲方解除合同之情形的。

11.5 租赁期满乙方虽已交还该房屋，但未按约定办理工商登记的注销及变更手续的，应按届时日租金的两倍向甲方支付违约金直至办理完毕注销或变更登记手续，违约金甲方有权从履约保证金中扣除。

11.6 守约方可向违约方要求赔偿因违约行为所遭受的一切损失、费用、开支，包括但不限于：守约方为向违约方追讨欠款所需支付的所有合理的法律费用(包括但不限于诉讼费、律师费等)，不管是否已开始法律程序。

11.7 乙方特此同意，在下述情况下，甲方对所发生的损失没有责任(且本合同项下之租金及其他费用不得减免或中止支付)：

(1) 因对该房屋或其相邻房屋或本项目进行维修保养或因按本合同规定的程序对该房屋或其相邻房屋或本项目进行装修、增建或改建，致使公用设施临时性停止使用，或导致该房屋的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断，从而使乙方或乙方的雇员、代理人或访客发生损失的；

(2) 因发生地震、火灾、水灾、暴风雨、爆炸、台风、战争、动乱、

暴乱、罢工、国家或政府机关征用、征收、征购、没收或收归国有，或发生任何甲方无法控制的其他不可抗力事件或事故，致使乙方或乙方的雇员、代理人或访客发生损失的；

(3) 由于乙方或第三方的原因造成的任何损失和/或伤害；

(4) 任何时间该房屋内的非因甲方原因造成的人身损害或财产损失（甲方或甲方指定的物业公司的保安人员、值班人员对本项目提供的保安服务并不构成甲方或甲方指定的物业公司对该房屋及其内部人员与财产的保卫责任）；

11.8 因乙方违约导致甲方依据本合同约定解除合同时，乙方须协助甲方开具红字发票等事宜。如因此造成甲方损失的（包括但不限于不配合办理开具红字增值税专用发票、无法抵扣增值税、多缴增值税等），乙方须承担赔偿责任。

第十二条 该房屋的销售

12.1 甲方将本项目或该房屋出售给第三人时，乙方应向买受人履行本合同项下的权利义务，为此乙方应按甲方通知中指定的时间和地点与甲方及买受人签订三方协议，以承继本合同项下的权利义务；乙方不按时与甲方及买受人签订三方协议的，本合同项下的权利义务视为当然转移，乙方应向买受人继续履行本合同。

12.2 甲方将本项目或该房屋出售给第三人时，甲方有权（但并无义务）在转让前通知乙方按甲方指定的时间将本合同约定的票据与甲方、买受人三方当面同时确认并进行交换，即甲方将乙方已支付的相应履约

保证金（履约保证金在按照本合同约定作出扣除（如有）后的剩余部分）、已付未用租金、物业服务费转移给买受人，收回相应票据，买受人向乙方重新开具相应票据，而此后甲方对乙方不再就履约保证金等承担任何责任，也不再承担本合同规定的其他义务。

第十三条 保险

13.1 租赁期内，乙方应当为本合同约定之该房屋购买全面的公众责任险和在该房屋内乙方自有财产的足额财产一切险，并保持保险单在租赁期内持续有效，由此产生的一切费用由乙方承担。如遇该房屋内发生意外时，若因乙方未购买前述保险或投保金额不足以弥补所产生的一切损失（包括前述保险单赔偿范围内的损失）及责任均由乙方承担。

13.2 装修期内乙方必须为该房屋的装修投保建筑工程一切险（含第三者责任险），并使之在装修期内持续有效。若因乙方未购买前述保险或投保金额不足以弥补所产生的一切损失（包括前述保险单赔偿范围内的损失）及责任均由乙方承担。

第十四条 不可抗力

14.1 在租赁期内由于不可抗力事件引致该房屋被损毁及不能正常使用时，双方同意可按照该房屋所受损坏之程度视情节减免租金直至该房屋经修复而适合使用时止。但除非甲乙双方另有约定，否则本合同租赁期终止日不因上述情况而后推。

14.2 如出现上述不可抗力事件引致该房屋被损毁且甲方向乙方书

面确认无法修复时，甲乙双方任何一方可向对方发出书面通知，要求解除本合同。在此情况下，本合同立即终止，甲方将履约保证金如数退还给乙方。甲方或乙方均不得向对方主张任何赔偿。

第十五条 合同终止

15.1 甲乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- (1) 该房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；
- (2) 该房屋因社会公共利益被依法征用的；
- (3) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- (4) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的。

15.2 本合同约定租赁期限届满或一方依据本合同约定行使解除权后本合同即行终止。

15.3 甲方应在租赁关系终止后且在乙方办妥以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续、交还该房屋，且结清本合同项下乙方应付的所有款项、处理好售后及会员服务、储值卡清算（以日期在后者为准）后 60 日内，将乙方的履约保证金在扣除乙方欠缴费用及其他费用，或者扣除乙方应付的违约金、赔偿金后，退还乙方。履约保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权向乙方追偿。

15.4 在本合同租赁期满日或本合同提前终止/解除之日前，乙方须将该房屋全部空出，并连同该房屋及其所有钥匙返还甲方，乙方造成该房屋的主体结构或者公共设备及公共基础设施设备损坏的，应予以赔偿。

乙方逾期返还该房屋的，则按照本合同第九条的约定执行。

15.5 本合同终止时，乙方放弃收回该房屋的装修、装饰部分的，则按本合同第九条约定履行。

15.6 因乙方违约甲方解除本合同的，该房屋装修、装饰的损失，由乙方自行承担，甲方不予赔偿；因甲方违约，乙方依据本合同约定解除合同的，甲方应在扣除折旧后合理补偿乙方对该房屋装修、装饰的损失。

15.7 如合同内容变更涉及到增值税发票项目发生变化，需开具红字增值税发票时，双方须履行各自的协助义务；如合同解除时甲方已开具发票并交付给付款方，乙方应协助甲方开具红字增值税发票等事宜。

第十六条 保密条款

16.1 在本合同订立前、履行中、终止后，未经合同其他方书面同意，任何一方对本合同和对方相互提供的资料、信息（包括但不限于商业秘密、技术资料、图纸、数据、以及与业务有关的客户的信息及其他信息等）负保密责任。


16.2 一方违反上述约定的给守约方造成损失的，违约方应当赔偿对方损失。

16.3 保密条款具有独立性，不受本合同效力的影响。

第十七条 通知

双方一致同意：本合同第二十五条所列地址即为双方有效通讯地址。

送达该地址的任何通知或联络，如采用面呈交付，在交付时视为送达；



如通过国内或国际快递邮寄，在快递寄出后第三天视为已送达（无论该信件是否被退回）；如用挂号信邮寄，在寄出后第五天视为已送达（无论该信件是否被退回）。如任何一方更改联系人或联系方式，应提前7个工作日以书面形式通知对方。在乙方接收该房屋后，任何给予乙方的通知如果写明以乙方为收件人并被留在该房屋处将被认为十分确定地发给了乙方，并视为由乙方于下一个工作日收到。

第十八条 争议的解决

本合同适用中华人民共和国法律。在履行本合同过程中发生争议，双方应友好协商解决。协商不成，双方均有权向该房屋所在地人民法院起诉。

第十九条 合同效力

19.1 本合同自双方盖章之日起生效。

19.2 本合同生效后，如双方需对合同内容进行变更或补充，应由双方签订补充协议。补充协议与本合同具有同等的法律效力，补充协议与本合同不一致的，以补充协议的约定为准。

19.3 本合同的附件系本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

19.4 若按照适用法律及/或政府之规定，本合同需办理登记备案，且登记备案后方可取得房屋租赁证的，乙方应负责办理登记备案手续，并承担由此产生的一切（包括证照）费用。若因当地房屋租赁管理部门

之要求，需使用其标准示范文本（简称备案合同）的，则该备案合同仅为房产租赁登记部门方便存档之用途，不论备案合同签订的时间是否晚于本合同签订时间，基于租赁关系项下的甲乙双方最终的权利义务以及租赁合同生效时间、纠纷解决都以本合同约定内容为准，备案合同记载之内容与本合同不一致或有冲突的，以本合同约定为准。

第二部分 专用条款

第二十条 房屋状况

20.1 该房屋编号：L201, L204、L205；交付标准为：现状交付（详见附件二）。

20.2 该房屋租赁面积：建筑面积 1569.10 平方米。

20.3 交付日：暂定于 2022年7月1日，具体交付日以甲方届时发出的书面通知上载明的日期为准。

第二十一条 租赁期限和装修期

21.1、租赁期限：双方商定，乙方的租赁期为 12 个月，自交付日起算，即 2022 年 7 月 1 日至 2023 年 6 月 30 日。如交付日顺延，租赁期限、装修期相应顺延。

21.2 甲方同意给予乙方该房屋 1 个月的装修期，即 2022 年 7 月 1 日至 2022 年 7 月 31 日，装修期仅限于乙方用于该房屋的装修。装修期内乙方须遵守甲方或甲方指定的物业公司关于装修期间的管理规定，且须交纳物业服务费、装修管理费及装修期间的其他费用。若在租赁期间内，因乙方原因导致本合同解除，乙方应补缴租金

361332.35 元；

S R H C 0 1 0 0 0 5 ²¹ 2 0 2 2 0 6 1 3 1 3 5 8

21.3 租赁期满，乙方如愿续租，应于合同期满前三个月书面通知甲方，并得到甲方的书面同意。租金和其他租赁条件以双方重新签订的合同为准。

第二十二条 租金、物业服务费、履约保证金

22.1 自交付日起，该房屋开始计算租金（本合同签订时租金税率为5%，物业费税率为6%）。考虑到装修期因素，甲方同意给予乙方相应租金折扣优惠，即：

第一个租赁年度：2022年7月1日至2022年8月31日为装修优惠期，总租金为人民币361332.35元（即叁拾陆万壹仟叁佰叁拾贰元叁角伍分）。

第一个租赁年度：2022年9月1日至2023年6月30日月租金的计算标准为每平方米人民币230.28元，月租金为人民币361332.35元（即叁拾陆万壹仟叁佰叁拾贰元叁角伍分）。

22.2 自交付日起，开始计算物业服务费及本合同约定的其他一切费用。物业服务费以建筑面积计算，每平方米每月33.02元人民币，乙方承租该房屋每月应支付的物业服务费为51811.68元（即伍万壹仟捌佰壹拾壹元陆角捌分）。甲方将视实际情况适当调整该费用标准。

22.3 乙方必须于本合同交付日之前向甲方支付履约保证金，履约保证金的金额为最后一个租赁期的一个月租金及一个月物业服务费之和的三倍，即人民币1302958.04元（大写：壹佰叁拾万零贰仟玖佰伍拾捌元零肆分）。租赁期限内，若该租赁年度月租金或月物业服务费金额增加，则履约保证金金额相应增加，乙方应于该等调整发生的当月最后一日前

S R H C 0 1 0 0 0 5²² 2 0 2 2 0 6 1 3 1 3 5 8

向甲方补足差额。

22.4 乙方应于本合同交付日之前付清 2022 年 7 月 1 日至 2023 年 1 月 31 日的租金、物业服务费。之后，每六个月为一个支付期。每个支付期最后一个月的 28 日（以到帐日期为准）前，乙方须向甲方付清下一个支付期的租金、物业服务费等费用。若不足一个支付期的，则该等支付期的费用金额应按实际租赁天数比例计算。

22.5 支付方式：乙方应以转账或汇款的方式支付本合同约定的各项费用，相应款项到达甲方指定账户之日为付款日。

甲方收取款项的开户银行和账号如下：

收款人：北京合生兴业房地产开发有限公司

开户银行：中国民生银行股份有限公司北京通州支行

银行账号：650089898

甲方的开户银行或账号如有变更，须于乙方支付下一个月租金前 10 日内书面通知乙方。

甲方在收到租金、物业服务费后 7 个工作日内按照乙方提供的以下信息向其开具合规发票：

(1) 单位名称（营业执照上的全称）：首都医科大学附属北京安定医院

(2) 纳税人识别号：12110000400688465L

(3) 注册地址（企业营业执照上的注册地址）：北京市西城区德外安康胡同 5 号、东城区安定门内北锣鼓巷 38 号

(4) 联系电话：010-58303024

S R H C 0 1 0 0 0 5²³ 2 0 2 2 0 6 1 3 1 3 5 8

(5) 开户银行（开户许可证）：北京银行清华园支行

(6) 银行账号（开户许可证）：01090364700120102028134

第二十三条 其他费用

23.1 乙方应于交付日前向甲方或甲方指定的物业公司支付装修管理费和装修押金等附件三所列费用。装修押金的金额为 25 元/平米，但最低不少于人民币 10000 元（大写：人民币壹万元整）。装修押金（扣除相应费用后的剩余部分（如有））于该房屋之二次装修工程经甲方及消防等政府相关机关验收合格后 60 日内无息退还。

23.2 水费、电费、通讯费、非正常营业时间空调供应（如有）的费用和本合同附件三所列设施和设备的开通和/或使用的费用均应由乙方承担，乙方应按照甲方制定的费用标准及要求予以支付。本条约定的各项费用的支付方式和时间，应以甲方或甲方指定的物业公司书面通知为准。

23.3、本合同租期内包含 11 个地下固定停车位，将另行签订车位协议，客户无需缴纳车位费用。每月免费提供入室保洁服务一次。

第二十四条 其他

本合同附件包括：

附件一该房屋平面图

附件二房屋交付标准

附件三物业收费标准

附件四物业服务条款

附件五廉洁共建责任书

S R H C 0 1 0 0 0 5 2 0 2 2 0 6 1 3 1 3 5 8

第二十五条 联系方式

本合同当事人之间发出的任何通知或联络应以书面形式按下述地址发出：

甲方：北京合生兴业房地产开发有 乙方：首都医科大学附属北京安定
限公司 医院

收件人：总经理

收件人：薛立明

地址：北京市西城区德胜门外大街 13 号院 1 号楼
地址：西城区德外安康胡同 5 号

邮编：100088

邮编：100088

联系电话：010-82279969

联系电话：18911858500

第二十六条 合同份数

本合同壹式 陆 份，甲方执 贰 份，乙方执 肆 份，每份具有同等的法律效力。

甲方：北京合生兴业房地产开发
有限公司

乙方：首都医科大学附属北京安
定医院

法定代表人或授权代表人：周军

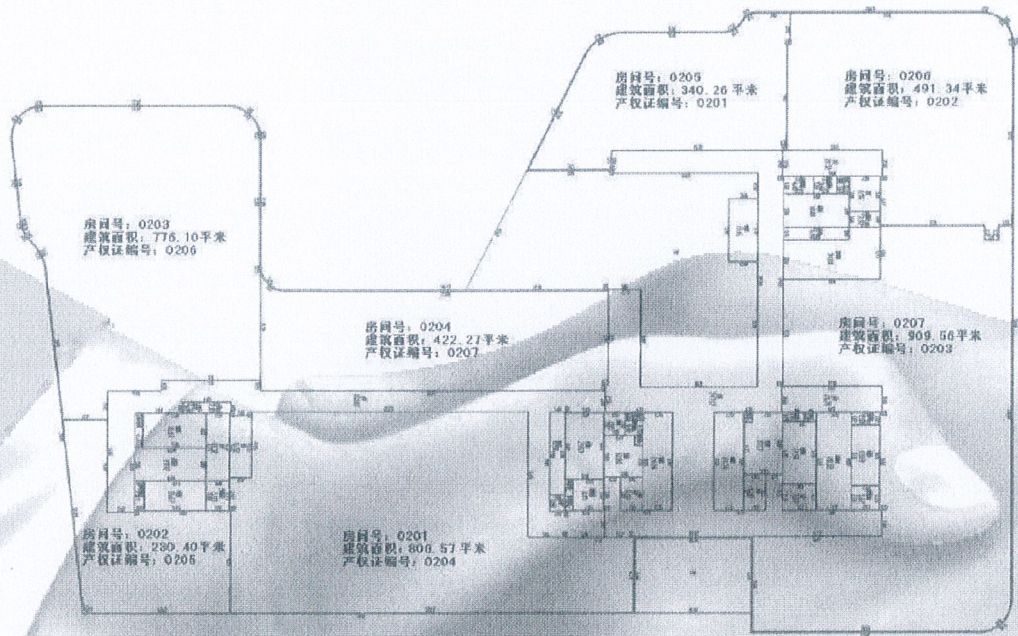
法定代表人或授权代表人：

处室负责人：薛立明

签订日期：年月日 2022年6月23日

S R H C 0 1 0 0 0 5 2 0 2 2 0 6 1 3 1 3 5 8

附件一：该房屋平面图



S R H C 0 1 0 0 0 5 2 0 2 2 0 6 1 3 1 3 5 6

附件二：房屋交付标准

分项明细	工程内容	数据指标
建筑	标的楼层	2层 201、204、205
	房间编号	产权证编号 204、207、201（对应房间编号为：201、204、205）
装修	门	玻璃门、木门
	顶棚	铝扣板吊顶
	柱面和墙面	已刮腻子、粉刷
	地面	网络地板
	隔墙	玻璃隔断、龙骨实墙
	临通道非实墙、非隔断墙体	
空调系统	空调类型	四管制风机盘管加两管制新风系统
	夏季制冷温度	按国家标准供应
	冬季制热温度	按国家标准供应
强电系统	设备分界	租户配电间
	电表	在大厦竖井内
弱点系统	有线电视	需自行报装
	宽带	需自行报装
其他		

S R H C 0 1 0 0 0 5 2 0 2 2 0 6 1 3 1 3 5 8

附件三：物业收费标准

一、以下各项是乙方必须交付的款项：

分类	项目名称	收费标准	备注
装修期	装修管理费	人民币 0.5 元/平方米/月 (按该房屋建筑面积计算)	不可退还, 不包括有关政府机构和管理中心指定顾问所收取的费用。
	装修押金	人民币 25 元/平方米(按该房屋建筑面积计算), 但最低不少于人民币 10000 元	可退还, 该房屋交付前支付;
	电费	按照政府定价峰谷平时收取	按计量表读取数字收取, 由甲方代收代付, 如政府电费调价, 此标准也会随之调整。
	水费	人民币 9.5 元/吨(含基本水价、排水费及损耗)	按计量表读取数字收取, 由甲方代收代付, 如政府水费调价, 此标准也会随之调整。
	临时出入证工本费	人民币 10 元/张	不可退还
	临时出入证保证金	人民币 40 元/张	可退还(若出入证丢失或损坏保证金概不退还)。
	垃圾清运费	人民币 10 元/平方米 (按该房屋建筑面积计算)	不可退还, 由乙方运至甲方或甲方指定的物业公司指定位置。如乙方自行运离, 此费用无须向甲方交纳。

二、以下各项是乙方如有使用时必须支付的款项：

分类	项目名称	收费标准	备注
租赁期 能耗费	加时空调费	每 1000 平米 800 元/小时(不足 1000 平米按 1000 平米计算) 超出 1000 平米 1 元/小时/平米(不足 500 平米按 500 平米计算)	乙方提交申请, 按该房屋建筑面积计算, 将会按照市场价做动态调整。
	电费	按照政府定价峰谷平时收取, 电卡押金: 50 元	由甲方代收代付, 如政府电费调价, 此标准也会随之调整。
	水费:	人民币 9.5 元/吨(含基本水价、排水费及损耗)	由甲方代收代付, 如政府水费调价, 此标准也会随之调整。
电视	电视端口	由电视台收取	一次性收费(不包括从竖井到乙方单元的安装线路费)

电 话	电话号码 开通开户 费	乙方自行向电信公司申请	由乙方向电信公司缴费
乙 方 员 工 出 入 卡	押金	40 元/张	可退还(若出入卡丢失或损坏押金概不 退还)
	制作费	10 元/张	不可退还
电梯卡	押金	20 元/张	可退还(租赁面积每 10 平米可以申请 一张)
	制作费	10 元/张	申请上线内免费, 补卡除外

注:

A) 如乙方要求增加特殊项目如主要机电、建筑方面的更改、改造, 需另行收费。

B) 乙方需自行负责所有装修建筑垃圾的清除和运输工作, 必须运至甲方或甲方指定的物业公司指定地点。

C) 空调正常开放时间为: 周一至周五 (09:00 至 18:00, 9 小时/天)。 超时加班使用空调需提前一天向甲方或甲方指定的物业公司申请, 按照加时收费标准收费。

D) 甲方保留修改及解释此收费表的权利。

E) 如乙方要求增加特殊项目, 需另行收费, 且甲方根据实际运作成本, 保留更改收费标准权利。

附件四物业服务条款

1. 本房屋的空调服务供应时间暂定为 9:00 至 18:00, 在该时段以外, 甲方将不提供公共区域的空调等服务, 如乙方需要甲方在前述时段之外提供空调服务等的, 须提前向甲方提出书面申请, 由此产生的加时空调费由乙方承担。

2. 乙方不得将武器、弹药、硝石、火药、火油或其他易燃易爆类危险品、违禁品、其他违反当地习俗的物品或可能使该房屋保险费用被要求增加的物品带进或存放在该房屋内。

3. 乙方不得在公共通道或其他公用地段放置货物、家具、垃圾, 不得堵塞上述地段的通行, 并不得在公共区域乱丢垃圾。

4. 未经甲方事先书面同意, 乙方不得在该房屋的外部包括公共通道、窗户、外墙或顶部展示、树立、黏贴或悬挂任何标志、文字、标记、海报、旗帜、广告牌、或告示等。

5. 乙方须对其雇员、访客和承包商的行为负责, 保证他们不进行对该房屋有损害的行为及本合同不允许乙方进行的行为。乙方须对其雇员和承包商在该房屋或本项目的任何部位的故意或过失的行为给甲方造成的损失承担赔偿责任。

6. 乙方不得进行或允许、默许他人进行任何可能导致该房屋的保险失效, 或使保险费增加的活动。如因乙方违反上述规定致使甲方增付保险费或发生其他开支或损失, 乙方须及时补偿甲方因此所遭受或可能遭受的所有损失、损害及开支。

7. 乙方未经甲方事先书面同意, 不得将大件笨重机械、设备、货物或

装修材料搬入搬出该房屋。乙方不得在该房屋的地面上或他处放置超过规定负载的物品。在将物品搬进该房屋之前，应通知甲方或甲方指定的物业公司并查询该房屋的最高载重量。甲方或甲方指定的物业公司有权规定保险箱或其他重物的放置位置，以便使负载力分布均衡。搬进该房屋的专业器具或设备须放置在乙方自费置办的适当的承托物上，其安置应符合甲方或甲方指定的物业公司的要求足以防止震动或噪音干扰其他用户。乙方发生违约行为且未纠正前，未经甲方事先书面同意，不得将属于乙方的设备、器具、货物及其他财产搬离该房屋。

8. 乙方必须遵守并使其宾客、访客或被许可使用者遵守甲方或甲方指定的物业公司制定的有关车辆停放的条规、限制，不得使其车辆或允许、默许其他宾客、访客或被许可使用者的车辆随意停放而阻塞本项目的进出通道或其他公共区域。

9. 乙方不得或允许他人搬走属于甲方的室内装置、设备和设施，但甲方书面同意的除外。

10. 除非经甲方事先书面同意，乙方不得将该房屋用于或在该房屋内从事或经营下列生意或事业：任何种类的养殖、工业或生产制造工场、仓库、殡仪馆或殡葬用品销售、佛堂、道堂、其他宗教场所、壁龛、招待所、宾馆、床位出租等。

11. 乙方必须遵守中华人民共和国及地方有关法律、法规和规定。如有有关法律、法规和/或规定因乙方原因而被违反，由此造成甲方的任何损失（包括甲方按照乙方的要求签署本合同而遭受的行政处罚），乙方必须承担一切经济及行政责任。

附件五 廉洁共建责任书

廉 洁 共 建 责 任 书

甲方：北京合生兴业房地产开发有限公司

乙方：首都医科大学附属北京安定医院

在甲、乙双方订立、履行本合同过程中，为保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为的发生，甲、乙双方订立廉洁共建责任书如下：

一、甲、乙双方应自觉遵守国家、地方法律法规以及本责任书之约定，采取并始终应采取适当措施，保证本方或以任何身份代理/代表本方之法律主体在合同的订立、履行过程中的廉洁自律。

二、甲方及其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，不得在乙方处报销任何应由其个人承担的费用。

四、甲方工作人员不得参加可能对公正开展业务有影响的宴请或娱乐活动。

五、甲方工作人员不得要求或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、乙方不得接受甲方工作人员介绍的家属或亲友从事与合同相关的业务。

七、乙方应当通过正常途径开展相关业务，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，或给甲方工作人员报销其个人费用，或邀请甲方工作人员参加宴请或娱乐活动，或为甲方工作人员住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

八、乙方如发现甲方工作人员有上述情形或试图发生上述情形，应实名向甲方举报，举报人应如实提供本人姓名、联系方式，并提供所述事实的证据材料。

举报方式：

- 1、微信公众号（廉洁合商）；
- 2、合生商业官网（<https://www.crehopson.cn/>）进入“廉洁举报”页面；
- 3、举报邮箱（fwsj@cre-hopson.com）。



甲方不得以任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守本责任书的乙方，在同等条件下优先考虑合作。

九、如发现乙方存在任何违反本责任书关于反贿赂、反贪污或反腐

败规定行为的，甲方有权立即解除本合同，乙方应赔偿甲方因合同解除所发生的所有成本、损失、损害和费用等（为避免疑义，以上救济方式并不影响甲方在本合同项下其他方面的其他权利或补救方法），且甲方保留依据法律及本合同约定的其他一切合法权利（包括但不限于诉讼等）。同时，乙方将永久被列入甲方合作商户黑名单。

十、本责任书作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

甲方：北京合生兴业房地产
开发有限公司
法定代表人
(或授权签约人)：
地址：

乙方：首都医科大学附属北京安定
医院
法定代表人
(或授权签约人)：
地址：