



玉渊潭物业管理集团

YUYUANTAN PROPERTY MANAGEMENT GROUP



房屋租赁合同

房屋租赁合同

甲方：（出租方）北京玉渊潭物业管理集团有限公司第七分公司

地址：北京市海淀区阜成路81号院

法定代表人、负责人或授权委托人：林风水

联系电话：010 - 88135779

电子邮箱：hxsxmb2023@163.com

乙方：（承租方）北京肿瘤医院

地址：北京市海淀区阜成路52号

法定代表人或授权委托人：李子禹

联系电话：010-88121122

电子邮箱：/

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，甲、乙双方经友好协商，就乙方承租甲方房屋事宜达成一致，为明确双方权利、义务及相关事宜，特签订本合同。

第一条 房屋坐落地点、面积

甲方将坐落于北京市海淀区阜成路81号院1号楼A2-102、A2-103房间的房屋（以下统称“该房屋”）及房屋内附属的设备、设施提供给乙方作为医疗用房使用。

- 1、甲方确保该房屋无抵押或查封等限制物权的情况。
- 2、该房屋建筑面积合计为6641.6平方米。
- 3、甲方向乙方交付该房屋的状态为精装房且符合以下要求（必要时，详细列明房屋交付乙方前内部已有设备设施列清单说明）。

（1）房屋交付时保障房屋交付时租赁区域内各系统运转正常，包括但不限于建筑外墙及外窗、内部吊顶、内部地面、内部墙面、空调系统、通风系统、采暖系统、给水系统、排水系统、消防水电系统、照明系统、配电系统、网络及其他弱电系统等。

（2）租赁区域每层设置有公共卫生间。交付时卫生间至少满足无异味、无蚊蝇、整洁的卫生要求。

（3）配备不少于三部电梯，房屋交付时电梯安装时间不超过10年，保证电梯使用安全及运行状态良好并取得相关部门运行许可。

（4）已有装修及建筑条件应符合消防法律法规及安全要求，配有火灾自动报警灭火系统、

应急照明系统等消防设备、设施。

(5) 房屋面积核对无误，房屋主体建筑及室内工程通过综合验收结论合格，并取得消防验收合格相关资料。

第二条 房屋用途

乙方同意该房屋仅作为 医疗 用房使用，且乙方经勘察已确认本合同所涉该房屋的权属、结构、面积等各类指标、现状完全符合乙方使用要求。

第三条 租期

1、租期：甲、乙双方同意租期为 3 年（1095天），自2024年6月1日起算，如实际交付并经乙方验收合格的日期晚于2024年6月1日的，则以实际验收合格之日起算租期。甲乙双方应共同书面确认乙方实际使用该房屋的日期。

2、装修期：装修期为 / 个月，装修期限第一年内享有，装修期内甲方免收乙方房屋租金。乙方可根据需要，在不影响该房屋主体结构安全情况下，对该房屋进行适当改造。

3、装修期内，甲方不收取该房屋的物业费。

4、如乙方原因导致本合同提前终止，则乙方享有的装修期做同比例削减。乙方应补缴相应的房屋租金。

5、续约：合同期限届满，本合同自动终止。乙方如需要继续使用的，应当在合同期限届满三个月前提出，甲乙双方协商后，重新签订合同，并遵从本合同第九条相关约定。

第四条 房屋租金及合同履行保证金的支付

1、乙方同意该房屋按建筑面积在第一年内以含税金额 14811764.24 元/年（大写：人民币壹仟肆佰捌拾壹万壹仟柒佰陆拾肆元贰角肆分/年），其中不含税房屋租金 14106442.13 元/年（大写：人民币壹仟肆佰壹拾万陆仟肆佰肆拾贰元壹角叁分/年），增值税税金 705322.11 元/年（大写：人民币柒拾万伍仟叁佰贰拾贰元壹角壹分/年），税率 5 % 的标准向甲方支付年房屋租金，房屋租金单价 ¥ 6.11 元/建筑平米·天。

2、本合同租期内，该房屋租金单价不发生环比递增。

3、乙方无需向甲方支付该房屋合同履行保证金。

4、甲方没有发生违约行为和质量问题，乙方对甲方服务满意的，乙方按季度向甲方支付房屋租金。具体支付要求如下：

乙方应在甲乙双方共同对该房屋验收合格，且甲方向乙方实际交付该房屋之日起30日内向甲方支付首期房屋租金，含税金额 3702941.06 元（大写：人民币叁佰柒拾万零贰仟玖佰肆拾壹元零陆分）作为首期预付款，其中不含税房屋租金 3526610.53 元（大写：人民币叁

佰伍拾贰万陆仟陆佰壹拾元伍角叁分)，增值税税金 176330.53 元（大写：人民币壹拾柒万陆仟叁佰叁拾元伍角叁分），税率 5 %。

甲方向乙方实际交付该房屋之日起，每三个月届满前30日内，乙方向甲方支付一个季度的房屋租金，含税金额 3702941.06 元（大写：人民币叁佰柒拾万零贰仟玖佰肆拾壹元零陆分），其中不含税房屋租金 3526610.53 元（大写：人民币叁佰伍拾贰万陆仟陆佰壹拾元伍角叁分），增值税税金 176330.53 元（大写：人民币壹拾柒万陆仟叁佰叁拾元伍角叁分），税率 5 %。

5、乙方每次支付房屋租金及/或物业管理费等相关费用前，甲方应向乙方提供符合乙方要求的增值税普通发票。乙方确认发票内容及金额无误后，在收到甲方发票之日起20个工作日内，向甲方支付款项。甲方未提供发票，或者提供发票的内容或金额有误的，乙方有权拒绝支付相应款项且无需承担任何违约责任。

甲方开具发票信息：

开具发票类型	增值税普通发票		
开票信息			
开票单位全称	北京玉渊潭物业管理集团有限公司第七分公司		
统一社会信用代码	91110108565817624T		
地址、电话	北京市海淀区阜成路 81 号院 88135779		
开户行及帐号	北京农村商业银行股份有限公司玉渊潭支行 0405110103000013489		
电子发票接收邮箱	hxsjygl@163.com	电子发票接收手机号码	13910881626

6、当本合同期满时，乙方应将该房屋按合同期满前现状交还甲方。如有属于甲方设备设施由于乙方使用原因造成不能正常运作的，维修费用由乙方负责。

7、乙方不将该房屋作为其注册地址。

第五条 物业管理费及相关费用

1、自甲乙双方共同验收合格并交付乙方实际使用之日起，乙方向甲方支付物业费。物业费为¥ 0.18 元/建筑平米·天，合计物业费含税金额 1309059.36 元（大写：人民币壹佰叁

拾万玖仟零伍拾玖元叁角陆分)，其中不含税物业费 1234961.66 元（大写：人民币壹佰贰拾叁万肆仟玖佰陆拾壹元陆角陆分），增值税税金 74097.70 元（大写：人民币柒万肆仟零玖拾柒元柒角），税率 6 %。

2、能源费根据乙方实际用量计量，由甲方向乙方代为收取，并随国家政策调整而调整。水费 / 元/立方米，电费 / 元/度，燃气费 / 。其他费用：采暖费按照建筑面积45.00元/平米计算 。

3、其他与该房屋的有偿使用相关费用由乙方按照国家有关部门的要求按时足额缴纳。

4、因该房屋使用而发生的一切税费由甲、乙双方按国家有关部门规定各自承担。乙方置于该房屋内的相关财产的保险事宜由乙方自行决定。

第六条 房屋的交付与交还

1、本合同生效后，甲乙双方应共同对该房屋进行验收，验收合格后，甲方须将该房屋交付乙方使用。甲方应在本合同生效后 当 日内，将该房屋交付乙方使用。

2、租赁期内乙方如实施装修改造，甲方应提供乙方装修的水、电、装修材料进出通道畅通等必需条件，公共区域材料进出通道需甲方确认。装修改造使用租赁区外的水、电能源的，乙方需向甲方支付水、电等能源费用。

3、合同期满后，乙方不再续约，双方应于合同届满日办理交还手续，填写交还清单并确认交付。

第七条 双方的权利与义务

1、甲方的权利与义务

(1) 按本合同第六条第一款约定将该房屋交付乙方使用。

(2) 按照双方的约定收取房屋租金及相关费用，保证该房屋可以正常使用。

(3) 甲方有权随时对房屋及设备设施的使用状况进行检查，乙方应予以配合，如甲方发现乙方在使用房屋过程中存在问题，甲方须书面通知乙方，乙方须在规定时间内改正，逾期不改正时，适用本合同第十条相关约定。

(4) 合同签订时，甲方与乙方签订安全责任书。

(5) 在乙方未书面向甲方要求续约的情况下，甲方可在合同期满以前 3 个月内，在不影响乙方正常经营的情况下，甲方可陪同其他人员进入该房屋参观（经乙方同意）。

(6) 在乙方违反本合同时，经甲方书面提示后7日内乙方仍未纠正，则双方洽谈解决，无法解决的，可走法律途径。

(7) 本合同期满或提前解除后 15 日内，乙方仍未将其自有财物和自置可移动设备搬出

该房屋，则视做乙方放弃该物品所有权。届时甲方有权派人员将乙方的上述财产与物品予以合理处理，并无需给乙方任何补偿。

(8) 在合同期间，甲方若违反本合同的规定给乙方造成经济损失，甲方应补偿乙方由此遭受的直接经济损失。

(9) 如乙方屋内出现紧急情况，甲方如不能联系到乙方或乙方未到场的情况下，甲方有权（破门）进入乙方屋内处理紧急情况。

(10) 房屋交付时，甲方应保证该房屋配电系统能满足乙方正常运营的用电负荷要求：需提供满足租赁区域整体普通负载1830kw，消防负载130kw（与普通负载来自不同变压器）容量的供电电源，甲方需提供满足上述要求的上级开关或具备后期改造开关条件的专用供电变压器。

(11) 保证房屋交付时墙、顶、地面装饰材质处于完整、安全状态，建筑结构及装饰、机电系统应基本满足医疗场所使用及安全需求，包括但不限于建筑外墙、内部吊顶、内部地面、内部墙面、内部基本电气系统、内部中央空调及通风系统、采暖系统、弱电系统、消防系统等，后期租用过程中乙方如需要进行相应施工改造，甲方应无条件积极配合提供相应材料，协助办理相应手续。后期乙方使用过程中，如需办理各类运营、检查相关手续，甲方需无条件提供相应资料并配合协助办理。

(12) 房屋相关水、用电量须进行单独核算。

(13) 甲方应确保租赁区域给水系统、排水系统均运转正常。具备符合基本运行要求的污水处理系统，乙方后期如需升级污水处理设备，甲方应提供符合要求的设备安装空间及其配套空间（不小于40平方米）。

(14) 甲方应确保提供医疗垃圾、生活垃圾相关处置场所并为相应改造提供便利和积极协调。

(15) 甲方应向乙方提供非固定租赁车位不少于40个。

(16) 甲方应确保租赁区域外各主站房及系统的正常合规使用：为租赁区域提供必要运行保障的消防泵房、消防水池及高位水箱、主配电室、变压器、集中供热站、主消防及安防中控室等公用系统及区域，甲方应确保租赁期内可以正常使用且满足规范要求，如各类安全检查要求导致的上述区域的整改、升级工作的实施及费用，应由甲方负责；如后期乙方租赁区域根据安全要求需要对上述系统进行测试、调试工作，甲方应积极配合。

(17) 承租期间内由于房屋建筑结构质量问题造成的损毁，如房屋漏水、墙体破裂、楼体结构部分损坏等，以及上述原因造成的建筑内部的装饰、机电系统损坏的，应由甲方负责维

修，费用由甲方承担，给乙方造成损失的，甲方应承担赔偿责任。

(18) 由甲方负责维修的服务响应时间要求：甲方提供的维修服务应满足下列要求：应提供 365×7×24 小时服务热线，实时响应乙方的服务要求。

对于涉及建筑结构、运行安全的紧急事件，甲方应在 5 分钟内做出实质性响应。紧急事件包括但不限于：建筑结构质量问题出现的险情、火灾应急、电梯有被困人员、防汛应急等事件。

对于一般性事件，甲方应在 10 分钟内做出实质性响应。一般性事件包括但不限于：由于房屋建筑结构质量问题导致的室内装饰、机电系统损坏的。

(19) 甲方应在房屋交付前进行一次性开荒保洁工作。

(20) 甲方须保证合同期内房屋稳定性，如因不可抗力或政府有关部门行政规定等原因确需收回房屋，需提前半年书面通知乙方。

(21) 因甲方原因需对租赁区内各类运行保障系统停止正常供应时，应提前与乙方沟通确定系统运行停止时间。

(22) 甲方应提供的物业管理内容：

保障公共区域照明，网络线路布局完善，采光、通风良好。

提供公用区域的安全巡视，甲方内保人员365天7*24小时有人在岗，定时对园区公用区域进行安全巡视。

提供停车场车辆疏导，在园区停车高峰阶段甲方车场管理人员会进行停车场车辆疏导，车场人员365天7*24小时在岗。

提供公用区域配电的巡视检查，甲方工程配电室人员365天7*24小时在岗，定时对公用区域高压配电系统进行巡视检查。

提供公用区域污水的清理及巡查，甲方工程人员定期对园区公用区域污水进行清理及巡查。

提供公共区域内的卫生保洁服务，甲方保洁人员每天定时对园区公共区域内进行保洁服务。

提供公用区域绿化定期进行养护，甲方工程人员定期对园区公用区域绿化进行养护。

2、乙方的权利与义务

(1) 按约定时间向甲方支付房屋租金及相关费用，并不得将该房屋和相关设备设施进行任何形式的担保或抵押。

(2) 乙方应合法经营，并对消防安全、治安安全、环保卫生承担全部责任。

- (3) 在租赁内，不得转让、转租、转借、互换该房屋，不得擅自改变该房屋的使用用途。
- (4) 乙方经营中产生的所有垃圾等均由乙方自行处理，但必须存放于甲方指定范围内，不得影响本项目部及周边环境。
- (5) 乙方在该房屋范围内的安全保卫工作均由乙方负责。
- (6) 乙方保证合法经营并独自承担在经营过程中的经济及法律责任。
- (7) 乙方须按本合同的附件要求向甲方提供相关证明且有权要求甲方按合同附件要求提供相关证明。
- (8) 乙方需要对该房屋进行装修时，须向甲方呈报书面材料，经甲方书面同意后方可进行装修。乙方应保证装修所用材料完全符合国家质量、消防、环保标准，符合该房屋各技术指标及甲方合理要求等标准；不符合上述要求的材料不能进入现场。乙方可以根据需要在不影响房屋主体结构安全情况下进行适当改造。设计方案应确保不得影响该房屋的主体结构安全。
- (9) 乙方进场装修期间应按有关规定依法施工，确保施工安全。乙方及乙方委托的施工单位必须服从甲方的管理。如乙方不服从管理，甲方有权要求乙方及施工单位停工整顿。乙方承担由停工整顿产生的全部责任。因乙方或其委托施工方施工造成的财产损失及人身伤亡由乙方负全部法律及经济责任。
- (10) 合同期满或合同解除，乙方必须按时搬出全部可移动物件，与房屋不可分离的装修添附无偿归甲方所有，乙方不得向甲方要求补偿，若合同期满后或合同解除之日起 15 日内仍有余物，视为乙方放弃所有权，由甲方处理。
- (11) 合同期满或合同解除，如乙方逾期不搬出，甲方有权自行处置，所需费用由乙方承担并赔偿甲方由此造成的全部损失。
- (12) 由于乙方对该房屋使用、管理、维护不当而导致该房屋受到损坏时，乙方应及时通知甲方，并应承担由此而导致的修缮费用及赔偿费用。
- (13) 乙方不得于该房屋内安置、堆放、悬挂任何物件以致超出该房屋的承重限度。乙方不得使用大容量超负荷的电器、电讯设备，否则出现事故由乙方负责，并负责赔偿一切损失。
- (14) 乙方同意甲方在合理的时间内，进入该房屋巡视、检查该房屋内部状况或处理紧急事项，若属于甲方设施设备及墙体外观被乙方损坏需由乙方负责维修的，乙方需根据甲方的要求立即自行出资予以维修，否则甲方有权代为维修，所需费用由乙方承担。
- (15) 乙方的雇员及第三人在使用、管理、维护该房屋过程中的失责行为、违约行为、侵害行为均视为代表乙方的行为，由乙方承担相应的责任。若以上行为影响了甲方的正常工作或给甲方造成损失，则乙方应赔偿由此造成的相应损失。

(16) 合同期满后，如果乙方不再续约，乙方需于本合同解除15日内将财物搬出该房屋，无须将房屋恢复成房屋租赁交付时的状态，以合同结束时的实际使用状态归还，清洁整齐。若因乙方拆除、搬迁等原因而导致该房屋内、外遭受损失时，乙方应负责修复原状或赔偿相应的损失。

(17) 非租赁区域的广告标识需经相关部门批准后，经甲方同意方可安装。

第八条 合同的变更

- 1、本合同对变更后的新的房产所有者继续有效。
- 2、本合同不因甲乙双方法定代表人或负责人的变更而变更。
- 3、本合同做出的任何变更以双方签订的书面合同为准。

第九条 合同期满终止与续约

1、合同期满后，如乙方仍继续使用房屋，且乙方在本合同期内无重大违约行为，在同等条件下乙方享有优先权；如乙方欲续租，应提前三个月向甲方提出书面申请，未提出申请视为放弃优先权。

2、合同期满终止或提前解除合同，乙方应将使用的房屋现状交还甲方。

第十条 合同的解除

1、有下列情形之一的，甲方有权解除合同，合同解除时乙方预付租金的尚未使用时间的对应租金甲方应返还，甲方过错造成乙方损失的，应予赔偿。对于甲方因此遭受的经济损失由乙方按照实际受损程度进行赔偿：

- (1) 乙方拖欠房屋租金或相关费用超过十五天；
- (2) 将该房屋和相关设备设施转租、转让或转借；
- (3) 将该房屋和相关设备设施进行担保抵押；
- (4) 乙方非法经营的；
- (5) 由于乙方原因，该房屋存在安全隐患，限期改正而未改正时；
- (6) 由于乙方原因，该房屋及设备发生毁损或存在毁损风险时；
- (7) 其他应予解除的情况。

2、甲方无故造成乙方不能正常使用房屋超过十五天的，乙方有权解除合同，合同解除时乙方预付租金的尚未使用时间的对应租金甲方应返还，甲方过错造成乙方损失的，应予赔偿。

第十一条 租赁期间房屋的修缮

合同期间发现如房屋主体结构发现问题属于甲方原因的，由甲方负责及时修缮，费用由甲方承担，由此给乙方造成无法使用时的损失由甲方负责赔偿。但由于乙方使用不当造成的损坏，

不能正常经营的，由乙方自行承担所有费用。对于甲方因此遭受的经济损失由乙方按照实际受损程度进行赔偿。

第十二条 违约责任

1、甲方未按前述条款规定向乙方交付该房屋，每逾期一日，按（年）租金 3 %向乙方支付违约金。

2、乙方未按本协议约定付款达15个工作日的，甲方可书面催告乙方付款，乙方收到甲方的书面催告后15个工作日内仍未付款的，每逾期一日，按应付未付金额的1%支付违约金，逾期达十五日的，甲方可解除本合同。

3、乙方擅自改变房屋使用性质和用途，或将该房屋及其设施设备转租、转让、转借他人或利用其从事非法活动，甲方有权解除合同，乙方赔偿由此给甲方造成的全部经济损失。

4、合同期内，若因乙方责任造成合同终止或受到相关部门处罚时，则乙方支付的合同履行保证金不予退还，且由此给甲方造成的直接经济损失由乙方赔偿。

5、任何一方违反本合同的规定且经对方书面通知后仍未纠正，守约方有权解除本合同，合同解除之日为守约方解除本合同的书面通知书送达违约方之日。

7、如因一方的违约行为导致本合同提前终止的，违约方应向守约方支付违约金，违约金为乙方剩余未支付租金部分的20%。违约方给守约方造成的直接经济损失超过违约金金额的，违约方应补足守约方的损失。

第十三条 不可抗力

由于不可抗力而使本合同中任何一方不能履行本合同时，遇有不可抗力的一方应立即以信函、传真等方式通知对方，并提供不可抗力详情及本合同不能履行、或部分不能履行，或需要延期履行的有效证明文件。否则遭受不可抗力的一方将丧失援引不可抗力的权利。

合同的双方对可以预见的自然灾害应当采取适当的防护措施以避免事故的发生。如果合同一方对可以预见的自然灾害未采取适当的措施，导致事故的发生，将不得援引不可抗力的权利。

第十四条 免责条款

甲方须保证合同期内房屋稳定性，由于国家、市、区政府、甲方上级单位因整体规划决定规划征地用地时，须提前半年书面通知乙方，双方无条件服从，本合同自行终止，乙方不得向甲方及征地、占地、用地单位索要任何经济损失，但征地、占地、用地单位依法或自愿给予乙方的经济补偿除外，甲方不得截留。因征地、占地、用地给甲、乙双方所造成的各种经济损失，由甲、乙双方各自承担，甲、乙双方互不承担任何法律责任。乙方应在甲方指定的期间内

无条件将该房屋内的自行投入可移动物品搬走腾空房屋，并将屋内及其设施设备完好交还甲方，与房屋无法分离的装修添附物无偿归甲方所有。如乙方未能将房屋腾空，视为乙方放弃对未腾空房屋内财物的所有权，甲方有权自行处置。

若因手续等问题，造成各项损失的，甲乙双方各自承担，互不追究责任。

第十五条 争议的解决方式

本合同履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时任何一方均可向该房屋所在地的有管辖权的人民法院起诉。

第十六条 其他

1、由于甲方所管理的设备设施发生不可预见的事件或事故，对乙方造成损失的甲方不予赔偿。乙方应根据需要自行安装不间断电源设备，对停电造成的资料丢失等方面损失甲方不予赔偿。

2、本合同项下通知除另有规定外均须以书面形式为准。

3、甲乙双方发出的通知、函件送达地址为本合同所列地址直至一方书面通知更改时止（甲方至乙方的函件、通知也可传递至该房屋）。

第十七条 附则

1、本合同自双方法定代表人或委托代理人签字并盖章后生效，甲乙双方共同验收合格且甲方向乙方实际交付该房屋之日起算租金，其后30日内乙方支付首期房租，否则本合同自动解除。

2、合同履行过程中，如果乙方的实际控制人发生变更，乙方必须经过甲方书面同意，否则甲方有权单方面解除合同，并不承担违约责任。

3、本合同未尽事宜，经双方协商后签订补充协议，补充协议作为本合同附件，与本合同具有同等效力。任何补充协议均应以书面形式签订。双方对本合同实质性内容形成修改的合同、会议纪要、备忘录等法律文书均需加盖双方单位公章或合同专用章，否则视为无效。

4、下列文件构成本合同的组成部分，应该认为是一个整体，彼此相互解释，相互补充。为便于解释，组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

- a. 本合同
- b. 中标通知书
- c. 招标文件（含招标文件补充通知）
- d. 投标文件（含澄清文件）

5、本合同一式陆份，甲方执贰份，乙方执肆份，每份合同均具备同等法律效力。

(本页为签字页，无正文)

甲方（盖章）：北京玉渊潭物业管理集团有限公司第七分公司

法定代表人或委托代理人（签字）：



签署日期：2024.5.24

乙方：北京肿瘤医院

法定代表人或委托代理人（签字）：



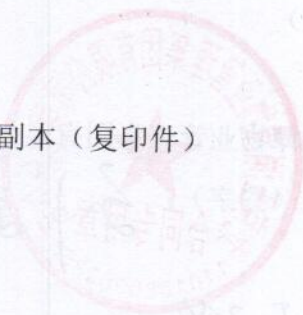
签署日期：2024.5.28

农资管理
指导 监管
统筹 服务

附件：

乙方需提供以下资料：

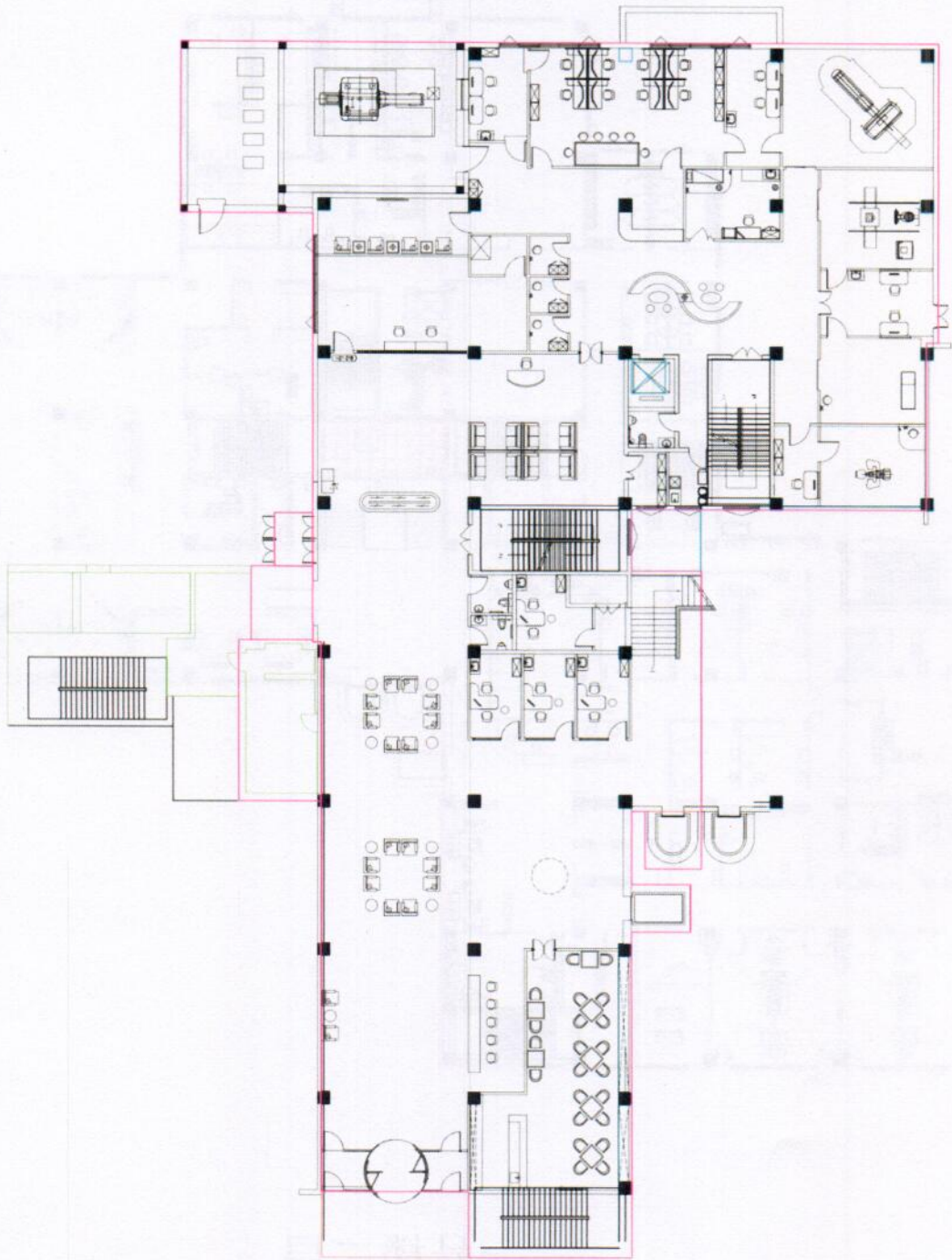
- 1、统一社会信用代码事业单位法人证书副本（复印件）
- 2、企业法定代表人身份证（复印件）



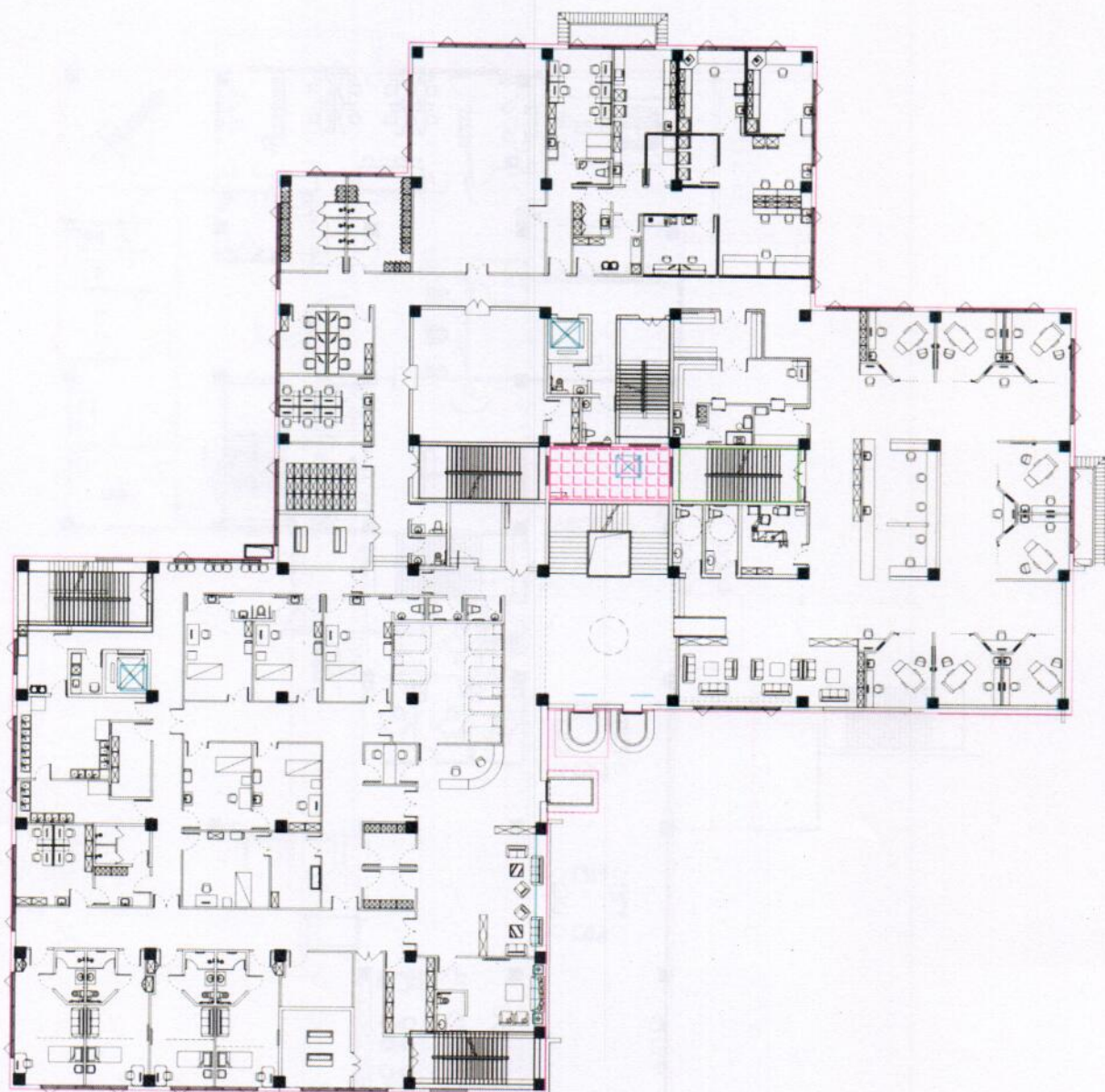
农资管理
指导 监管
统筹 服务

9. 房屋整体状况

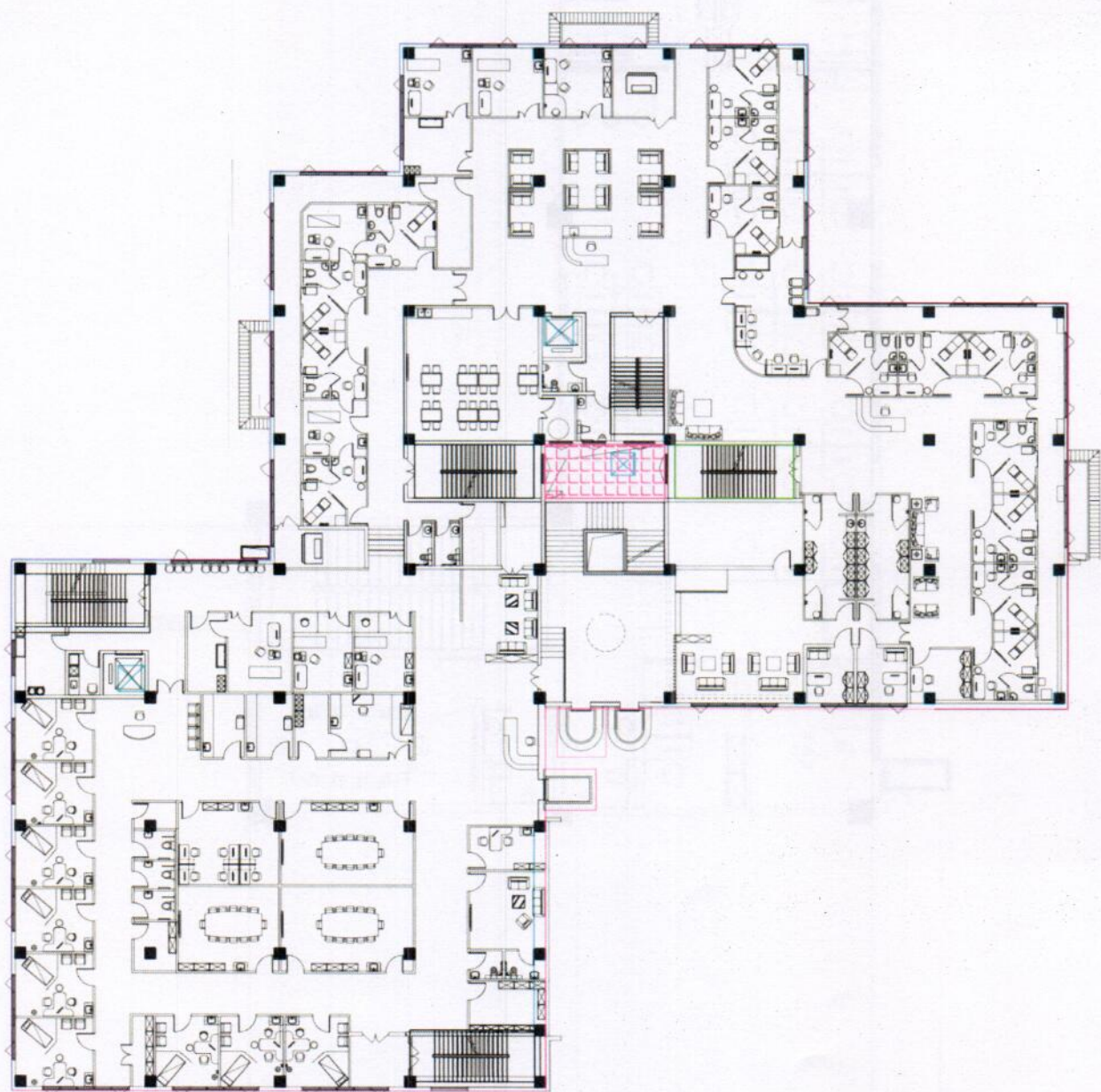
9-1.房屋结构图及面积



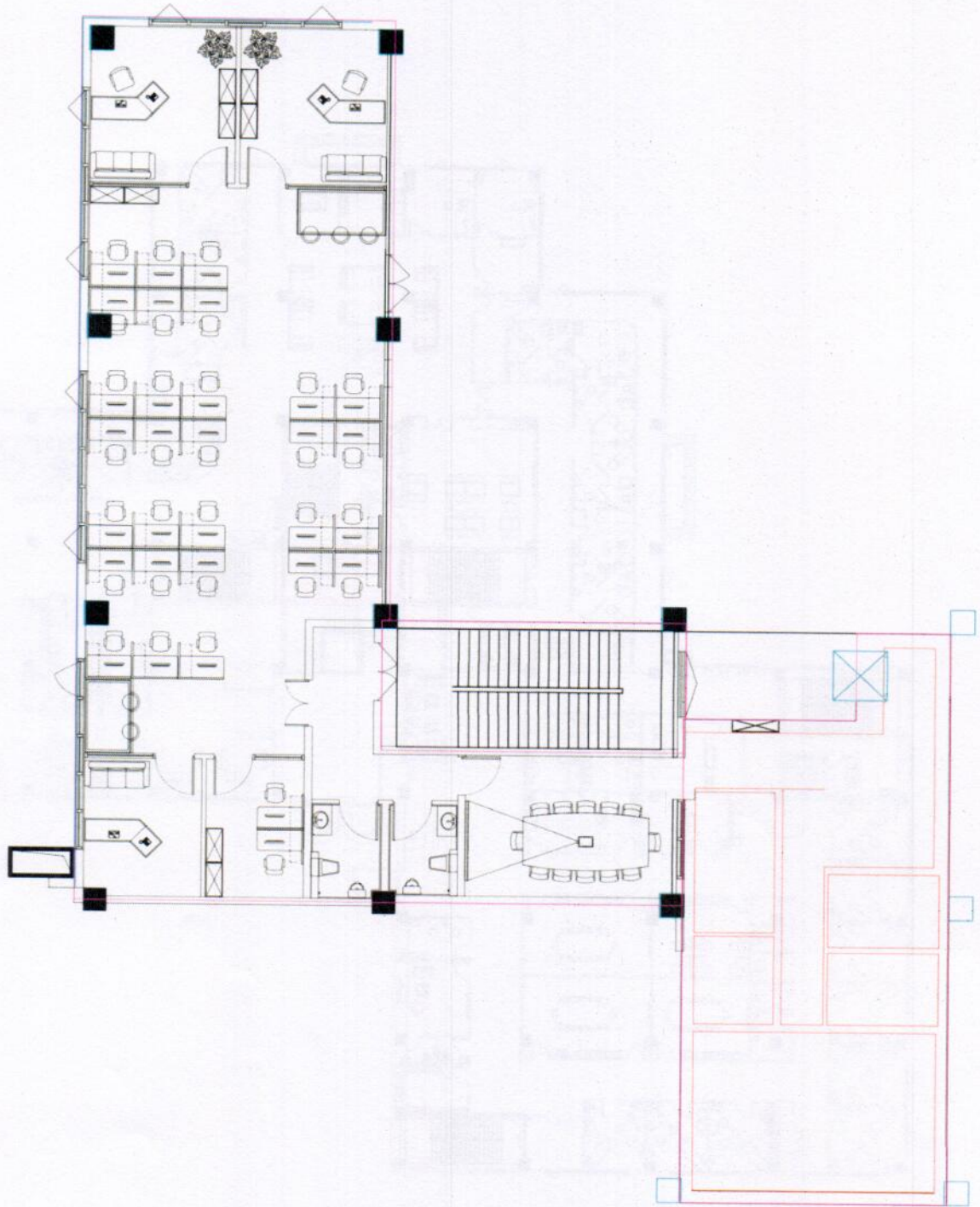
一号楼一层
(1422.14m²)



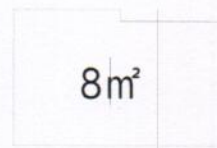
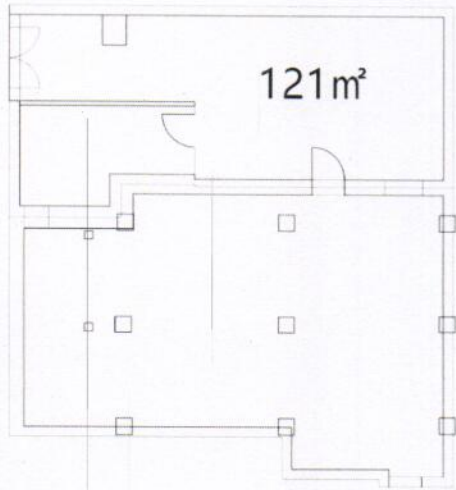
一号楼二层
(2422.33m²)



一号楼三层
(2329.69m²)



一号楼四层
(338.44m²)



车棚

1F

合计: 6641.6m²

田振

2024.5.27

品质 关爱 关注
QUALITY CARING ATTENTION

北京玉渊潭物业管理集团有限公司

Yuyuantan Property Management Group

北京市海淀区北洼路28号

NO. 28 Beiwu Road

Haidian District, Beijing, P. R. China, 100028

电话: Tel: 010-68728280

传真: Fax: 010-68728268