

河南省肿瘤医院 CRC 和机构办公区房屋租赁项目

租赁合同

甲方（出租方）：河南韩百商贸有限公司

乙方（承租方）：河南省肿瘤医院

地址：河南省金水区纬五路3号

地址：河南省郑州市东明路127号

邮编：450000

邮编：450000

乙方于 2024 年 5 月 8 日对 河南省肿瘤医院 CRC 和机构办公区房屋租赁项目 进行竞争性磋商（项目编号：豫财磋商采购-2024-237），经过评审，确定甲方为本项目的成交单位。根据磋商文件要求和甲方响应文件承诺，并依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方本着平等互利的原则，经过双方友好协商，就租赁事宜达成一致，签署本合同，条款如下：

第一条 房屋基本情况

1、 鉴于以下第 ☐ 1.1 ☒ 1.2 ☐ 1.3 种（三选一）情况，甲方同意将本合同第一条房屋基本情况中第 2 条约定的房屋（以下统称“房屋”）出租给乙方使用：

1.1 甲方作为房屋所有权人；

1.2 甲方作为房屋的转租人：甲方于 2005 年 11 月 3 日与原出租人/房屋所有权人签署了《房屋租赁合同》（以下简称“原租赁合同”），以及甲方于 2006 年 2 月 22 日与原出租人/房屋所有权人签署了《补充协议》，原租赁合同和补充协议项下甲方的承租期限为 22 年。甲方就本合同项下的全部事项已获得原出租人/房屋所有权人同意。

1.3 甲方作为经房屋所有权人授权的管理人（经营人）：甲方接收房屋所有权人的授权（或委托/ 协议约定/行政管理要求），由甲方以自己的名义与乙方签署本合同，房屋所有权人同意本合同约定事项并承担本合同项下全部义务。

2、 甲方向乙方出租的房屋情况如下：

2.1 房屋所有权人为：

☐ 房屋所有权人是甲方；

☒ 房屋所有权人并非甲方，房屋所有权人名称：国家林业局泡桐研究开发中心
（证件种类：中华人民共和国房屋所有权证，证件号码：郑房权证 字第 0601047794 号）。

2.2 房屋所有权类型为：☒ 单独所有 ☐ 共同共有 ☐ 按份共有。

2.3 房屋所占用土地使用权以 ☐ 出让 ☒ 划拨 ☐ 其他：方式取得，土地权证名称：
/ 权证号：/ 房屋权证/不动产权证名称：国家林业局泡桐研究开发中心、权证号： 郑
房权证 字第 0601047794 号。

2.4 房屋坐落位置：金水区纬五路 3 号 1-9 层 B 号，房屋总层数：9 层，乙方承租第
3 层。

2.5 房屋所在建筑物消防验收意见书名称为：关于国家林业局泡桐研究开发中心技
术服务中心楼工程消防验收合格的意见，验收意见为：经现场检查，认为该工程符合审
核意见要求，综合判定该注协大厦工程合格。

第二条 租房面积、价格和期限

1、甲方至少提供 1600 平方米出租给乙方作为办公使用。每年租赁房屋租金为
¥1183000 元/年（大写：每年人民币壹佰壹拾捌万叁仟元整）。

2、租金费用为固定总价，房屋租赁合同期内，甲方不因任何因素调整费用，不得逐
年递增租金。

3. 租赁期限为 3 年，从 2024 年 5 月 29 日起至 2027 年 5 月 28 日止，合同每年一续
签，每满一年进行考核，乙方按考核细则（附件）对其进行考核，如未达到考核标准，
乙方有权对甲方进行量化扣分。如服务过程中量化考核扣分累积高于 40 分，总分低于 60
分，立即约谈并考虑解除合同；如因甲方造成不良影响、重大事故的，乙方直接解除合
同，甲方承担相应法律责任。

4. 本合同期限：从 2024 年 5 月 29 日起至 2025 年 5 月 28 日止，房屋状况以本合同
签订时双方协商要求为准。

第三条 付款方式

1、租赁费：按年度支付合同费用，每年完成正式合同签订后，甲方提供正式合同和
正规发票，乙方审核合格后以银行转账形式支付合同费用。

2、租赁期间产生的水、电费用采取按月支付的方式，依据每月月底实际使用量，据
实结算，甲方提供正规发票和合同，乙方审核合格后进行支付（收费标准：水费单价
按照郑州市自来水收费标准执行最高不超过 5.95 元/吨，电费单价商业用电最高不超
过 0.78 元/千瓦时）。

注：除上述费用外，乙方不再承担其他任何额外费用，默认已包含在上述费用之中。

3、乙方租金支付甲方指定账户。

开 户 行：中信银行郑州农业路支行

账户名称：河南韩百商贸有限公司

账 号：7391310182600034675

第四条 履约保证金

- 1、形式：现金转账或保函
- 2、金额：成交金额的 5%（即 1 年租赁期总金额的 5%）。
- 3、履约保证金递交时间：甲方应当在首次合同签订前向乙方提供。
- 4、履约保证金退还时间：第一年合同到期后无息一次性返还。

第五条 房间配置和其他要求

（一）办公区域房间规格总实用面积不低于 1600 平方米

- 1、机构办、伦理办工作区域：职工工位 25 个，面积 400 平方米
- 2、CRC 办公区：CRC 工位 300 个，CRA 工位 100 个，面积 1200 平方米
- 3、资料柜：目前 1000 余个，需满足使用空间。临床试验资料保存要求：防火、防盗、防水、防尘、防有害生物。

（二）公共区域

公共饮水区、公共卫生间（男女分开，女卫面积大）。需满足如下条件：防水、防火、防潮、防鼠。

（三）维护、保养及检测

- 1、日常维护、保养、维修及时性，甲方提供各项记录。
- 2、甲方提供月维保记录。
- 3、甲方提供建筑自动消防设施年度检测合格证及报告。
- 4、甲方提供日常消防设施巡查方案和记录。

（四）办公环境

- 1、办公区域保持独立。
- 2、不设其他用途房间。
- 3、出租房间在独栋楼层，不得混用，楼层不得有外界人员住宿。
- 4、提供直达电梯，尽量独立使用。
- 5、办公区域可设置内网及门禁。
- 6、提供能连接不低六台电脑外网的接口，网速不低于 100MB。

（五）房间及公共设施

- 1、洗漱间（含洗漱台、卫生间）能提供热水供应。
- 2、门禁钥匙安全系统齐全。
- 3、公共摄像系统齐全，可储存公共摄像系统，随时可调取录像。

4、具有公共饮水设备，保证 24 小时供应。

（六）消防要求：设施设备完整运行情况正常

一、建筑工程消防验收意见书、建筑工程消防设计审核意见书等。

二、消防系统运行正常，包含：

1、火灾自动警系统

2、自动喷水灭火系统

3、室内消火栓系统

4、防排烟系统

5、应急照明疏散指示系统

6、消防广播系统

7、防火卷帘系统（含卷帘控制箱）

8、其他消防设施（消防通道、防火门、灭火器等符合规范及满足现场实际需求）

（七）用电要求满足于日常办公用电

1、满足 450 人办公照明用电。

2、满足 450 人办公使用笔记本电脑及打印机用电。

（七）物业服务要求

1、提供房屋主体修缮，确保房屋主体、主管网以及主供电线路的维修维护服务，出现裂缝漏水停水停电等房屋等问题需由甲方进行维修处理。

2、提供公共区域的日常卫生清洁服务，生活垃圾清运，办公垃圾清运，甲方提供垃圾投放区域，并负责进行垃圾清运。

3、提供房屋公共区域电梯、消防设备、公用设施的日常运行和维护保养服务。

第七条 房屋的修缮

1、租赁期间，甲方对房屋主体结构及其附属设施每隔 3 个月检查、修缮一次，并承担相关的费用。甲方在进行上述检查、维护和修缮时，应提前 10 日通知乙方，不影响乙方使用。

2、房屋主体结构及其附属设施处于非正常、非安全的使用状态时，甲方应立即进行维护、修缮，并在 7 日内恢复至正常使用状态；甲方未尽此义务或未在期限内恢复的，乙方有权自行维护、修缮，由此产生的费用由甲方承担，乙方有权从租金中直接扣减因此产生的费用。

3、本项目技术服务方案：详见甲方磋商响应文件第 71 页-250 页。

第八条 房屋的返还

租期届满乙方不再续租或按约定提前解除本合同时，甲方同意给与乙方 15 天进行搬迁，由此期间不计租金。

第九条 双方的权利与义务

1、甲方的权利与义务

(1) 甲方提供正常的水、电供应，负责整栋建筑的基础设施及附属设施的维护、维修，确保乙方办公人员的正常办公生活。

(2) 甲方有权定期对乙方办公人员所驻区域的设备设施以及消防设施进行检查，并提出整改意见，若因乙方入驻人员人为因素造成的故障或损坏，维修费用由乙方当事人负责赔偿，甲方按成本收取维修费。

(3) 甲方有义务确保乙方租赁区域的公共照明、火警监视、冷暖供应系统、电梯正常运行。

(4) 甲方是乙方办公场所的治安、消防管理的第一责任人，甲方有义务制定并落实各类突发事件的应急预案，定期组织乙方入驻人员进行治安、消防等安全应急的培训和演习，确保乙方入驻人员的人身财产安全。

(5) 租赁期间，如房屋发生非因乙方原因造成的自然损坏，或人为损坏，或屋面漏水等，影响乙方正常运行的，甲方应在接到乙方通知之日起 7 天内予以修缮，超过 7 天，乙方有权自我修缮，甲方应承担对房屋进行的修缮的所有费用。

(6) 甲方保证如实向乙方解释和说明房屋情况和周边概况，应包括房屋权属、房屋维修次数、物业管理、治安、环境等，及如实回答乙方的相关咨询，否则视为欺诈行为。

(7) 甲方出租房屋的建筑物和设备设施应当符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身。租赁期内，甲方应对入驻人员开展安全教育，设专人管理。若因甲方原因发生的安全事故（含人身）以及引起的所有后果，甲方承担全部责任和赔偿因事故发生而产生的经济损失。

(8) 租赁期间，如有政府拆迁行为或甲方的任何原因导致提前终止合同，甲方应退回乙方未履行租期的房租。因房屋问题产生的纠纷，与乙方无关，由甲方全权负责。

(9) 甲方保证房屋不存在任何权利瑕疵，包括但不限于不存在任何未告知乙方的房屋上的抵押、共有、承租或转租、有权机关的强制措施等情形。甲方就房屋及其附属设施、管理服务不拖欠任何税费。

(10) 甲方保证房屋及其附属设施不存在任何质量上的缺陷、瑕疵或安全上的隐患，在租赁期处于正常的、安全的可使用状态。

(11) 甲方保证开展消防维保并出具消防维保公司出具的承诺函。

2、乙方的权利与义务

- (1) 乙方有权使用租赁区域中的各类服务设施，并有义务教育乙方人员爱护公物；
- (2) 乙方有权对房屋服务、治安及消防管理进行监督，并对相关问题提出合理化建议；
- (3) 如遇特殊情况或检查，乙方有权利要求甲方配合卫生保洁；
- (4) 乙方入驻人员必须严格遵守国家法律、法规的相关规章制度；
- (5) 乙方入驻人员在租赁期间禁止进行任何非法活动，包括：赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、非法集会、传销等非法经营活动；
- (6) 如因乙方人员引发的争斗事件或其它事故，甲乙双方协商解决，产生的后果和影响由乙方人员自己解决；
- (7) 乙方不得转让租赁或用此房间提供担保等其他处置行为；不得全部或部分转租第三者；
- (8) 乙方不得在未经甲方同意的情况下改变房屋结构，不得损坏房屋主体；
- (9) 乙方入驻人员事先未经甲方的书面同意：不得在房间内存放易燃、易爆危险品；禁止使用明火。

第十条 违约条款

- 1、如因战争、灾害、政府行政行为以及非甲方或乙方因素导致的不可抗力无法继续履行合作协议时，甲乙双方均有权单方面终止本协议，不承担由此导致的任何责任；
- 2、租赁期间，因房屋主体结构及其附属设施存在缺陷或甲方不及时履行本合同规定的维修、养护义务，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身损害的，甲方应当承担赔偿责任；因此造成第三人财产损失或人身损害导致乙方承担赔偿责任的，乙方有权向甲方追偿；
- 3、甲方违反本合同约定的，乙方有权拒绝支付租金直至甲方纠正违约行为；甲方违反合同约定给乙方造成损失的，甲方应当赔偿损失，乙方有权在租金中扣减相应损失金额。

第十一条 争议解决

本合同执行过程中发生争议或纠纷时，甲乙双方可协商解决，协商不成可向乙方所在地有管辖权人民法院提起公诉，依法解决纠纷。

第十二条 本合同未尽事宜，双方可经协商签署补充协议，有同等的法律效力。

第十三条 本合同一式 6 份，甲方 2 份，乙方 4 份，具有同等法律效力，本合同自甲乙双方法定代表人/负责人或委托代理人签名或盖章并加盖公章/合同专用章生效。

(以下无正文，为合同签署和附件)

甲方(出租方): (盖章) 河南韩百商贸有限公司

法定代表人/负责人:

或委托代理人:

开户银行: 中信银行郑州农业路支行

账号: 7391310182600034675

日期: 年 月 日

乙方(承租方): (盖章) 河南省肿瘤医院

法定代表人/负责人:

或委托代理人:

开户银行: 建行郑州市经七路支行

账号: 4100 1522 0100 5000 3947

日期: 2024年6月5日

附件： 后勤保障部房屋租赁年度量化考核责任书 （具体考核内容以实际考核为准包含但不局限于本表格。）

后勤保障部房屋租赁年度量化考核责任书

类别	考评内容	考评标准
1. 服务要求	生活热水的供应	保证生活热水供应时间，满足办公区域热水。不能满足扣除2分
	饮用热水的供应	保障热水 不按时提供扣除2分
2: 安全管理	根据消防要求，配备必要消防设施，保障安全通道畅通。	消防通道不得堆放杂物，消防通道畅通 出现消防违规情况扣3份
3: 管理要求	协助医院管理人员开展专项检查	协助专项检查，对公共区域发现问题进行整改，一次性扣除3分
	专业工作人员对接医院管理部门	接受医院合理需求，24小时内做出整改及反馈，一次扣2分。
	出现紧急情况不处理，视情扣分，可一次性扣除全部分数	一次性扣除10分
	对接医院管理人员上岗前须经过严格的岗位培训，具有一定的思想品德素质和职业道德。	对不配合医院管理规定的人员一次性扣除2分
备注：此量化考核责任书每年度初始分数为100分，如服务过程中量化考核扣分累积高于40分，总分低于60分，立即约谈并考虑解除合同；如因服务不当或工作失误造成不良影响、重大事故者，直接解除合同，并承担相应法律责任。		