房屋租赁合同

出租方(以下简称甲方):江苏金恒商业物业管理有限公司
统一信用代码：91320114MA25QJXQ17
法定代表人：黄晓宁
地址：南京市雨花台区单家村街 7-23-9 号
联系电话：13305151616

承租人(以下简称乙方):南京市医疗保险管理中心
统一信用代码：12320100MB1W02576J
地址：南京市建邺区水西门大街 61 号
联系人：韦祁昊
联系电话：18061473718

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第一条租赁位置和面积

1.1 甲方保证所出租的房屋符合国家对租赁房屋的有关规定。

1.2 甲方同意将坐落在南京市建邺区水西门大街 223 号 2 楼部分、3 楼整层(下称“租赁房屋”)出租给乙方，建筑面积 1800 平方米。本物业的具体状况乙方已充分了解并同意以现状承租。

1.3 甲方应提供房产证(或具有出租权的有效证明)、身份证明(营业执照)等文件，乙方应提供身份证明(营业执照)文件。甲方确保租赁区域是合法登记的不动产，并持续具有租赁该房产给乙方的权限，否则乙方有权单方书面解除本合同，因此对乙方造成损失的甲方应赔偿。

第二条租赁期限和用途

2.1 租赁期限：2026 年 9 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日。

2.2 用途：本物业只能作为办公使用。入住单位为南京市医疗保险管

扫描全能王 创建

理中心，后期相关单位入住，需提前报备至甲方并经甲方备案同意方可入住。除双方另有书面约定外，乙方不得擅自改变本物业用途，否则甲方有权单方解除本合同。

第三条乙方应交费用及支付方式

3.1 租金及支付方式

3.1.1 租金：租赁单价为含税 3.298 元/㎡/天。

3.1.2 租金缴纳明细：

2026 年 9 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日，1800 平方×365 天×3.298 元÷12×7=1263958.5 元

2027 年 4 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日，1800 平方×365 天×3.298 元÷12×3=541696.5 元

2027 年 7 月 1 日至 2027 年 8 月 31 日，1800 平方×365 天×3.298 元÷12×2=361131 元

3.1.3 出租方名称：江苏金恒商业物业管理有限公司

税号：91320114MA25QJXQ17

开户行及账号：中国工商银行南京虹桥支行，4301016409100206380

3.2 首期租金及租赁期相关费用：

签定本合同后首期租金于 2026 年 9 月 15 日前（含 9 月 15 日）支付，二期租金于 2027 年 3 月 30 日前支付当年 4 月 1 日至 6 月 30 日租金，三期租金于 2027 年 6 月 1 日前支付当年 7 月 1 日至 8 月 31 日租金。

具体支付费用如下：

(1)首期租金：1263958.5 元(大写：壹佰贰拾陆万叁仟玖佰伍拾捌元伍角)

(2)水电费：半年度计费支付，以实际计量表读数数据为准，甲方提供合法的发票。

(3)物业费付款时间与租金同日，详见物业合同。

(4)租赁期满或合同解除、终止时，乙方不存在任何违约行为，并已付清租金、水电费等全部应付费用，将本物业恢复原状完好移交甲方验收合格，并办妥注册地址迁离本物业的工商变更手续(若乙方是以本

扫描全能王 创建

物业地址进行营业执照注册登记)的，乙方如存在欠费或因结算周期滞后存在应缴未缴的费用时，甲方自收回租赁之日起 60 日内按上述约定有权书面通知乙方按额补足所有应缴未缴费用，包括但不限于租金、水电费、停车费、违约金、滞纳金等。乙方应在接到书面通知后五日内将费用缴纳完毕。

3.3 违约责任

乙方在租赁期间须依时向甲方支付租金、水电费及其他相关费用。合同期内如乙方未按时缴纳租金，逾期 10 日内补缴的，甲方可不予计收迟延履行违约金。如逾期 10 日未缴纳租金的，第 11 日甲方将从一个月租金中扣取应缴租金，并按当期应交租金为基数每日 0.5‰的标准扣除前 10 日的迟延履行违约金。本合同履行过程中，甲方有权从预付租金中直接扣除乙方拖欠的应付费用及违约金、赔偿款，但应在扣除前书面通知乙方。如一个月租金不足抵付的，乙方应支付租金抵付后的剩余费用。

3.4 甲方免费提供不少于 10 个停车位，总共提供不少于 12 个停车位额度，另外 2 个车位根据停车场收费标准收费。

3.5 其他费用

乙方同意承担水电、电话、宽带、有线电视、二次装修、燃气、室内环保、室内卫生防疫、消防二次申报、停车位租赁费用等(如有)一切因使用本物业产生的费用。上述有偿服务费用(如有)及车位管理费(如有)等收费项目按照甲方相关管理规定执行。

第四条甲方的权利与义务

4.1 甲方保证对本物业拥有所有权及出租权并有权将本物业出租予乙方，有责任保证本物业租予乙方正常使用。

4.2 甲方负责定期对房屋检查，承担房屋主体结构的维修费用，但该等主体结构系因乙方过错损坏除外。

4.3 甲方授权产权方委托的物业管理公司负责本物业的物业管理，对本物业共用部分、共用设备设施、公共绿化等项目进行日常维护、保养、服务与管理、物业公司服务范围内的安全保卫。

4.4 甲方有权变更物业管理公司。物业管理公司的变更，不影响本合

扫描全能王 创建

同履行。

4.5 甲方有权许可他人在本项目的公共区域举办展览、推广、销售等活动，不得对乙方正常开展业务和单位声誉造成不良影响。

4.6 甲方享有进行或同意任何其他人在本物业所在建筑物或在相邻建筑物上从事重建、拆除、改建、翻新、更改通道等权利，但应提前书面通知乙方并尽量降低对乙方的影响。如上述权利的实施将直接导致物业不适于使用时，甲方应提前六个月书面通知乙方协商终止本合同，如将给乙方造成损失，由双方协商补偿事宜。

4.7 甲方委托或指定的物业管理公司制定的任何关于租赁场地的管理规定与本合同的内容相冲突时，以本合同的约定为准。

4.8 甲方应配合乙方办理相关手续、开展相关工作，提供甲方掌握的材料、证件、图纸等复印件，其中包括房屋结构图、强电线路走向图、网络布线图、房屋现状装修设计施工图；对于甲方不掌握但依法或根据实际情况应当知道的，甲方应当向乙方告知可以获得的方式。对于甲方与产权方都没有掌握的材料图纸，甲方配合乙方排查，确保乙方对租赁房屋的正常使用。

第五条乙方的权利与义务

5.1 乙方需遵守甲方和物业管理公司有关管理规定，由于乙方过错造成设备设施的损坏或故障(包括引致室外设施发生损坏或故障)的，乙方应在收到甲方或物业管理公司发出的维修通知后按要求进行修缮或赔偿经济损失，并承担由此而发生的一切费用及责任。

5.2 乙方应对本物业在使用过程中的安全负责。因乙方过错造成本物业和物业内设备设施的损毁，乙方应恢复原状或赔偿经济损失。同时，乙方应严格遵守国家、甲方及物业管理公司在消防、安全、保卫、卫生、动力、电力等方面的规定。由乙方过错造成消防、卫生、电力等安全事故，乙方应承担由此造成的全部损失及相关法律责任，同时，甲方有权单方解除本合同及没收租金，且乙方不得主张装修费的补偿。

5.3 乙方须接受甲方指定的物业管理公司的统一管理，遵守物业管理公司制定的相关物业管理规章制度，遵守物业管理公司为本物业公共

扫描全能王 创建

地方及设施制定的日常管理规定。如甲方认为有必要更换物业管理公司，乙方应切实履行物业公司管理制度，不得因物业管理合同履行过程中产生的争议或者物业管理公司的更换而拒绝履行本合同中任何义务。

5.4 乙方应合理使用门、窗、电器设施及电线，并保证将该场地于合同期满或终止、解除合同时，由乙方自行负责打扫、清理后，将场地完好地交还给甲方。

5.5 乙方必须依法取得政府有关部门核发的所经营行业必须的各种证照、文件等方能开业，不得无证经营。乙方在本合同签署时须向甲方提交事业单位法人证书原件供甲方核对，并提供上述证照复印件供甲方和物业管理公司备案，并自行办理该场地的经营执照及有关专营许可证。否则，甲方有权单方解除本合同，没收一个月租金，并要求乙方承担违约责任，乙方不得主张装修费的补偿。

5.6 乙方应确保各种证照、批文在租赁期内合法有效，当出现注销、吊销营业执照的情况，或证照、批文超过有效期的情况，且在该情况出现后 30 日内未能重新取得持续经营必须的证照的，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方承担违约责任，如甲方解除合同时租赁期限未到期，甲方有权没收预付租金作为合同提前结束的补偿，乙方不得主张装修费的补偿。

5.7 乙方不得利用本物业进行违法活动，或从事任何损害本物业公共秩序或公共利益的行为。如因乙方违反法律、法规和政府规定经营的行为导致甲方经济损失的，甲方有权单方解除本合同，没收一个月租金并要求乙方承担赔偿责任，乙方不得主张装修费的补偿。

5.8 乙方不得擅自改变本物业的建筑结构和外立面。装修期间应遵守物业管理等相关规定。如因乙方未经甲方事先书面同意改变本物业建筑结构或因乙方的装修行为导致对甲方或其他租户造成经济损失，应由乙方负赔偿责任，且甲方有权单方解除本合同，没收预付月租金并要求乙方承担赔偿责任，乙方不得主张装修费的补偿。

5.9 租赁期间，属乙方自行投入的资产及乙方经营有关财产的各保险由乙方自行投保并承担保险费用。

扫描全能王 创建

5.10 未经甲方事先允许，乙方不得在公共区域设置任何广告招牌、标识、标记、旗帜等物品。乙方在本物业内的装饰、装修、广告、招牌、标识、标记等不能影响本办公场所外观，否则甲方有权要求乙方拆除。乙方在本物业内设置的广告招牌、标识、标记、旗帜等物品应符合法律法规的规定，如乙方设置的广告招牌、标识、标记、旗帜等物品内容违法，视为乙方违反本合同第 5.7 款的约定，乙方应依第 5.7 款承担违约责任。

合同租赁期届满或合同解除之日起五日内，乙方应移除竖立、涂画或陈列、粘贴或展示在本物业内外、本物业外墙的任何标识、标记等物品，且应修复由此造成的损坏或外观的毁损，未修复或无法修复的，乙方应向甲方承担赔偿责任。

5.11 未经甲方事先书面同意，乙方不得将本物业的全部或部分，以转租、分租、无偿或以任何其他方式提供予第三方使用，若出现此类情况，甲方有权单方面解除本合同，不予退还预付租金，且有权要求乙方赔偿因此导致的甲方损失。因乙方转租、分租造成第三方人身、财产损害、或造成行政处罚以及给甲方造成损害，均由乙方与次承租人及相关责任人承担连带责任。

5.12 在甲方事先通知的情况下，乙方应协助、配合甲方或物业管理公司进入本物业对涉及影响本物业或相邻物业的维修工程进行施工，维修时间由双方协商安排。但遇到紧急突发情况时，乙方同意甲方未经事先通知可进入本物业。

5.13 乙方对其所有雇员、代理人、顾客在本物业内的行为(无论故意或过失)承担全部责任。乙方需要的特殊保安措施、费用、人员，由乙方自行负责，甲方对此产生的后果无须向乙方或任何第三方负责。

第六条关于交房的约定

6.1 甲乙双方签订合同之日起合同生效，乙方租金到账，甲方交房。但乙方逾期交纳本合同第三条约定的有关款项的，或者未履行本物业交付使用前乙方应履行的其他义务的，甲方有权顺延本物业的交付时间，且不承担任何责任。

若甲方逾期未能交付本物业的，乙方同意按具体交付时间顺延交

扫描全能王 创建

付本物业，届时双方再签署书面文件确定具体的租赁起始日期。甲方超过 10 日还未能交付本物业的，乙方有权解除合同，并要求甲方无息退回已支付的首期租金。因此造成乙方向第三方(如装饰装修单位、网络接入单位等)承担违约责任的，甲方应予以赔偿。

6.2 乙方须按甲方向乙方发出的收房通知书指定的时间内前往甲方指定的地点办理本物业的有关接收手续。乙方未按时收房的，自收房通知书指定的收房日期视为本物业已交付，甲方可按前述日期开始计算租赁期限和租金，物业管理公司可按前述日期开始计算管理费。双方同意，本物业目前状况已符合交付条件，乙方不得以任何理由拒绝接收本物业。乙方未按时收房的，自收房通知书指定的收楼日期视为本物业已交付。自交付日起，乙方应当承担因使用、管理、维护本物业而发生的一切费用。乙方逾期超过 30 日不收楼的，甲方有权单方解除本合同及其补充协议，并没收一个月租金作为违约金，由此给甲方造成的损失由乙方负责赔偿。

6.3 若物业存在不符合交付装修标准的情况，乙方应在 6.1 条约定的物业交付日或者甲方书面通知指定的验收日期之日起 3 个工作日内一次性向甲方出书面通知，逾期不提出，视为同意接收本物业。

第七条关于装修的约定

7.1 乙方有权对本物业进行装修，但是不能改变其主体结构及外立面等甲方规定项目。

7.2 乙方装修方案必须报甲方或物业管理公司审批，甲方应在收到乙方提交的装修方案及图纸后 3 日内提出审批意见。经甲方书面审批同意后才能进场装修。如果本物业承租面积按国家规定应当到消防安全部门进行消防报建的，乙方应按国家相关规定进行消防报建。

7.3 乙方在装修过程中应当遵守国家有关规定和物业管理公司管理的规定，服从物业管理公司的监督和管理，装修过程中产生的公共安全、消防安全等责任由乙方承担，若造成甲方或他人损失的，由乙方负赔偿责任。对于乙方装修中损坏的公共设施设备及装饰，包括消防系统、空调系统等，乙方须及时予以复建及复原，未能及时复建及复原的，应向物业管理公司承担赔偿责任。

扫描全能王 创建

7.4 装修完成后，乙方报甲方或物业管理公司、国家消防部门(如有)验收。在乙方取得国家消防部门颁发的验收合格证后，方能进场使用本物业。

7.5 若乙方未经甲方及物业管理公司事先书面同意对房屋进行扩、加、改建、室内装修或增加设备等，造成本物业发生安全隐患或事故的，甲方除可单方解除本合同、收回物业，并有权没收租赁一个月租金外，还有权要求乙方恢复原状或赔偿损失，乙方不得主张装修费的补偿。

7.6 在租赁期间发生事故而造成乙方财产损失，或在乙方承租物业范围内发生乙方人员或第三方人身伤害、财产损失均由乙方自行承担，甲方不承担任何赔偿责任，但甲方有过错的，由甲方承担相应责任。

第八条续租

8.1 本合同的租赁期限到期后，在同等承租条件情况下，乙方有优先承租权。

8.2 租赁期限届满前，乙方如不提前三个月预先通知甲方续租意向，租赁期满前三个月内，甲方有权带领新租户或意向租户进入本物业看房，但须提前通知乙方。

第九条关于退租、撤场

9.1 租赁期满或本合同解除时，乙方应按照本物业交付使用时的物业设施检验记录将本物业恢复检验记录标准后交付给甲方，如果乙方装修时改动了消防系统、空调系统等公共设施设备，应将消防系统、空调系统等公共设施设备按本物业交付使用时的原状恢复原状后再交付给甲方。乙方拆除装修并恢复原状所产生的一切费用由乙方自行承担。镶嵌在本物业墙壁、吊顶、地板内的管线、灯具、地毯、窗帘、天花板及其他固定装修，在甲方同意后可免拆除，并无偿归甲方所有。如乙方拒绝将物业恢复原状交还，视为乙方违约，甲方有权直接拆除装修、恢复原状。当预付租金不足以支付拆除装修、恢复原状产生的费用时，甲方有权继续要求乙方支付租金抵付后的剩余费用。

9.2 租赁期届满，甲乙各方未续订合同且甲方要求收回本物业或本合同解除的，乙方应交回本物业给甲方。乙方逾期不交回本物业的，乙

扫描全能王 创建

方应自租期届满或本合同解除之日起按当时的日租金标准【日租金=月租金÷30(日)】的双倍按日向甲方计付物业使用费，直至乙方将本物业交回甲方之日为止。若逾期租金不足以覆盖逾期归还给甲方造成的损失，乙方还应予以赔偿。

9.3 若乙方以本物业地址进行营业执照注册登记的，乙方应在租期届满日前或本合同解除之日起五个工作日内申办注册地址迁离本物业的工商变更手续。乙方未按时将营业执照注册地址迁出的，乙方应自租期届满或本合同解除之日起按当时的日租金标准【日租金=月租金÷30(日)】的双倍按日向甲方计付物业使用费，直至乙方完成注册地址迁离本物业手续之日为止。

第十条合同提前终止、解除或租期届满的处理

10.1 甲乙双方经协商一致签署《解除协议》可提前解除本合同。

10.2 发现乙方擅自改变房屋结构、用途致使租赁物受到损失的，或者乙方拖欠租金 3 个月以上的，甲方可解除合同，收回房屋，并要求赔偿损失。

10.3 租赁期内若乙方单方提前解除本合同，视为乙方违约，乙方应该按当年总租金 20%的额度向甲方支付违约金，违约金从一个月租金中扣除，如一个月租金不足支付违约金的需另外支付且直至付清为止。乙方不得主张装修费的补偿。

10.4 本合同提前终止、解除或租期届满，乙方须清缴所有应付款项。

10.5 本合同终止或解除之日，乙方需腾空物业交还甲方。如乙方逾期 5 个工作日仍未交还本物业的，甲方有权更换本物业锁具、自行腾空本物业，并将本物业重新出租。乙方同意，本物业内遗留物品视为乙方的废弃品由甲方处置，乙方不得追究甲方任何责任。

10.6 乙方单方解除权：因政策变化或行政机关工作安排，乙方合并、撤销、改组、变更职能等无需继续租赁本物业的，乙方提前 2 个月书面通知甲方后，可以单方书面通知解除，经双方协商一致终止本合同。

第十一条不可抗力

11.1 不可抗力是指任何一方不能预见、不能避免并不能克服的客观情况。

扫描全能王 创建

11.2 在本合同的履行过程中，如发生不可抗力的事件，任何一方有义务及时通知另一方，并在发生不可抗力之日起 15 日内将有关政府部门签署的证明文件送达另一方。由双方按不可抗力对本合同的影响程度进行协商，确定是否变更或解除合同。

11.3 因上述原因而终止合同使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。不可抗力期间免除违约责任。

11.4 因不可归责于甲、乙双方的原因造成的乙方不能按照约定用途使用物业的，乙方有权单方书面通知解除、终止本合同。双方互不承担违约责任。

第十二条争议的解决及法律适用

任何因本合同而起或与本合同相关的争议，可由双方协商解决，协商不成的，任何一方均可依法向本物业所在地人民法院起诉。

第十三条其他

13.1 凡本物业租赁活动中一切口头承诺、解释以及商业广告等一切与本合同不一致的，均以本合同为准。

13.2 若甲方在楼体外观安装标牌标识或电视屏等户外广告宣传物品，且并不影响乙方正常使用本物业的，乙方需无条件接受。

13.3 甲乙双方均承诺，双方及本合同相关人员均应遵守廉洁自律的相关规定，不会因促成本合同签订或履行而向任何公职人员、本合同双方、任何相关第三方直接或间接提供礼金、礼品或其他任何有价物品、服务或者其他输送不正当利益的行为。

13.4 本合同项下的各项通知、补充协议、诉讼文书等均应采用书面方式送达对方本合同首部指定的地址及联系方式，如果相关信息发生变动，变动的一方应当在变动发生之日起十(10)日内书面通知其他各方。若送达一方指定地址的文件被拒收或因该方信息变更导致无法送达的，邮寄送达的，以邮件退回之日为送达之日；法院或仲裁机构直接送达(诉讼或仲裁文书)的，以送达人认定的送达之日为送达之日。

13.5 本合同是双方的真实意思表示，乙方对本合同的所有条款已知悉并同意接受。

扫描全能王 创建

13.6 甲乙双方应严格遵守本合同约定事项，否则视为违约，违约方应于守约方书面通知之日起 10 日内予以改正，否则，除另有约定外，守约方有权解除本合同，违约方应自违约之日起每日按照租期第一年 3 个月租金的 0.5‰向守约方支付违约金，直至违约方改正或者本合同解除之日止。

13.7 本合同自甲、乙双方法定代表人签字并加盖单位公章之日起生效。

13.8 本合同壹式陆份，甲方持叁份，乙方持叁份，均具有同等法律效力。

第十四条补充条款

14.1 租赁楼层应配备合格的消防设施（包括消防栓、灭火器等）、（一次消防设施），乙方接收物业时需查验。灭火器到期后由乙方自行负责更换。

甲方(签章)：

法定代表人签字：

电话：

日期：2026.9.1

乙方(签章)：

法定代表人签字：

电话：

日期：2026.9.1

扫描全能王 创建