合同编号：JSZC-320600-TDGW-D2025-0088001

房 屋 租 赁 合 同

出租方（以下简称甲方）:南通先知投资有限公司

联系电话：51002111/51002333

账号：5378 5820 2968

开户行：中行轻纺城支行

承租方（以下简称乙方）:南通市第六人民医院

联系电话：0513-80886666

一、房屋情况

1.1 甲方出租给乙方的房屋座落在南通市永和路 933 号 10 幢 1-3 层（以下简称该房屋），该建筑面积约为 1600 平方米，结构为框架。另地下室约 130 平方米、1 层西北边约 70 平方米、一层东南角约 20 平方米供承租方免费使用。

1.2 鉴于乙方在本合同签署前对该房屋已作充分了解，本合同一旦签署，乙方不得以房屋性质、瑕疵、面积短少为由向甲方提出任何权利主张。上述瑕疵包括但不限于：位置，朝向，层高，面积，光线，绿化，设施，设备。

1.3 乙方租赁区域外属甲方物业区域。乙方未经甲方书面许可，不得在甲方物业区域内进行任何形式的经营或非经营性活动。

1.4 产权外供乙方使用的面积，在租赁期间如遇甲方调整或政府执能部门要求拆除违章部分，乙方需无条件配合，甲方不予任何赔偿。

二、房屋用途

该房屋性质：厂房。乙方将承租房屋用于血透中心、培训办公等，乙方在租赁期内未征得甲方书面同意，不得擅自改变房屋的约定用途。

三、租赁期限

3.1 租赁期限为 叁 年，为了保障房屋租赁合同的延续性，本轮合同的起始日期自 2026 年 01 月 01 日起至 2028 年 12 月 31 日止。截至 2028 年 12 月 31 日，乙

方有此房产的优先租赁权，在未征得乙方同意的情况下甲方不得将此房屋租赁他人。

3.2 双方同意，合同签订后乙方应按本约定支付租金。否则，甲方有权拒绝交付场地并无条件终止本合同。

3.3 租赁期间，乙方未能按期交付租金并达到逾期 15 日，则甲方可立即断水电、收回房屋。因清理房屋所产生的人工等费用、乙方占有期间所致的甲方损失等，包括但不限于租金、物业等损失，概由乙方承担。甲方应通知乙方在一定时限内搬出所有物品，乙方未在通知时间内搬出的，**甲方清理出的所有财物，视为乙方的丢弃物，甲方有权自主处理且乙方不得提出归还、赔偿、作价等任何权利主张。**

3.4 租赁期满，甲方有权收回场地，乙方应将自有资产拆除、搬离，并于期满的次日将该房屋返还。乙方未及时清退继续占用租赁物的，应当按原租金标准的150%交付占用费。乙方遗留物品未清退的，甲方有权自行处理，处理费用及安置费用由乙方承担。

四、租金与支付方式

4.1 先缴租金后使用为原则，租金按年结算。

4.2 该房屋租金为 667000 元/年（大写：陆拾陆万柒仟元整）。

4.3 合同签订且收到甲方开具的正规发票后 15 天内一次性支付。

五、定金与押金及其他费用

5.1 本合同签订后，乙方支付定金 50000 元。本合同签订且乙方缴纳租金后自动转为租赁押金，如因乙方未按合同约定时间缴纳租金及合同租赁期未满要提前退租或合同订立后乙方违约的，甲方有权解除本合同，押金及保证金归甲方。租赁合同终止或因 11.5 提前解除合同的，乙方无违约情形且返还场地并经甲方验收认可后，押金无息退还乙方。

六、装修事项

6.1 乙方应在改造使用场地前，向甲方提供详细的施工计划、说明和效果图等资料，在甲方批准同意后方可进场施工。上述装修设计方案经甲方批示后，未经甲方同意，乙方不得擅自变更。

如乙方的装修设计根据法律、法规的规定需向政府部门报批的，乙方应自行负责报批，并在得到批复后开始装修。装修完成后，乙方应将装修后全貌拍照交甲方

备案。装修和施工不可改变房屋主体结构。

6.2 乙方需请有资质公司装修，图纸经甲方认可并办理登记缴费手续后方可开工。乙方自行到政府部门办理装修审批手续。装修作业应做到做到不漏、不淹、三通，且**不在梁柱打孔（空调外机整齐装北侧外墙）**。因装修引起事故争议由乙方负责。

6.3 甲方在乙方装修期间，有权派人进入装修处检查装修是否符合国家的法律、法规，以及本合同有关规定。

6.4 乙方对绿化的改造、添置不得影响甲方物业内的总体规划功能。因为乙方的不合理配置，导致甲方物业的安全性、合理性或整体功能受损，甲方有权要求乙方消除安全隐患，及时恢复场地的原有样貌及功能。如乙方拒绝相关整改，甲方可代为整改，费用由乙方双倍承担。乙方在甲方帮助整改完成，向乙方提出付款催告后的 15 日内，仍拒付相关费用，视为乙方自动终止租赁合同，甲方即可展开合同终止的后续操作。

6.5 乙方承租房屋的广场、楼顶、外立面等公共部位所有权、使用权等属于甲方所有。合同解除或终止后，乙方不可向甲方主张任何装修补偿。

七、房屋使用要求和维修责任

7.1 租赁期间，甲方应当履行房屋主体结构的维修义务，以保障乙方的正常使用和安全，但房屋毁损系由乙方故意或使用不当导致的除外。乙方发现该房屋有损坏或故障时，应及时通知甲方修复，否则需承担损坏扩散部分的责任。空调、门、窗户把手、桌椅等易损品由乙方自行维修。

7.2 租赁期间，严禁变更房屋建筑原有石材或门窗等设施设备，严禁任意搭建、破坏、改变房屋建筑，严禁乱排放、不得在外立面做字牌（一楼租户也需由甲方书面批准才能实施）

7.3 租赁期间，因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

7.4 租赁期间，甲方对该房屋进行维修检查、养护时，乙方应予以配合。乙方如阻扰甲方必要的房屋养护（该养护的必要性，由房屋的设计、施工或其它有鉴定资质的机构或政府部门作出），视为乙方违反合同约定，甲方可终止与乙方租赁关

系并不承担任何违约责任。养护期间，如影响到乙方的正常经营，经乙方提出申请后，甲方可免除乙方养护期间（从施工队进入乙方租赁场地日始至施工队撤场日止）的部分租金，但其余可能的损失，包括不限于营业损失等全部损失由乙方自行承担。

7.5 如因市政工程施工等原因致乙方停工、停产等，所有损失由乙方自行承担。

八、双方的权利与义务

8.1 租赁期内，甲方确保房屋及相关设施在一般情况下的正常使用。

8.2 甲方有权允许其他人在该大楼乙方租赁范围外的公共区域出租，举办展览、推广、销售等活动。

8.3 乙方不能以任何形式使用或占用约定范围以外的场地。否则甲方有权终止合同且不承担任何责任。给甲方造成损失的，乙方应照价赔偿。

8.4 乙方同意甲方认定的物业管理公司负责该租赁房屋的物业管理，乙方与物业管理公司产生的纠纷由其自行解决，甲方可依情况进行协调，但乙方不得因此影响本合同的履行。如甲方有必要更换物业管理公司时，乙方应当接受。物业公司的变换，不影响双方对本合同的履行。

8.5 乙方应切实履行本合同及物业合同，不得以任何理由拒付、拖付租金、物业管理费及其他约定应交费用。

8.6 乙方不得从事违反法律法规的一切经营活动。乙方如从事违法活动被政府部门查处或处罚，应自行承担一切责任，包括因此对甲方造成的损失。甲方也可以此终止本合同且不承担任何违约责任。

8.7 乙方应于本合同签订后 1 个月内按规定自行向国家有关机关办理合法装修及经营手续；如因未能办理证件或证件不齐而导致损失概由乙方承担。乙方应将注册登记的营业执照副本（复印件）及法定代表人身份证复印件交甲方备查；非法人单位应提交租户个人身份证复印件交甲方备查。

8.8 乙方对火灾、失窃、设备及人员安全、质量事故、经营纠纷、经济责任自行负责，对其所有的雇员、代理人，顾客在该楼宇的行为承担责任（无论故意或过失），造成甲方或第三人损失的及时赔偿。

8.9 乙方在租赁期间该房屋内的消防烟感、输入输出模块等消防设施需更换的，产生的费用均由乙方自行承担。

8.10 由于电力部门、自来水公司、园区检修或改造等停水停电，甲方应提前通

知乙方，给乙方造成的损失由乙方承担。

8.11 租赁期间因不可抗力如：地震、台风、雷击、暴雨等自然灾害造成建筑物及其他财产的损失，双方互不承担责任。

九、合同的续约，终止，出租

9.1 租赁期满，乙方如果要求续租，应于期满前三个月通知甲方，并得到甲方的书面同意。甲方将根据合作期内乙方的经营表现等考虑是否与乙方续约，如同意另签订租赁合同。如甲方不同意续约，则乙方应如期返还房屋，否则甲方可采取包括但不限于以下措施：

A、强行清场。清理房屋所产生的人工等费用、乙方占有期间所致的甲方损失等，包括但不限于租金、物业等损失，全部由乙方承担。同时甲方在租赁区域内清理出的所有财物，视为乙方的丢弃物，甲方有权自主处理且乙方不得提出任何归还、赔偿、作价等权利主张，处理费用乙方双倍承担。

B、惩罚性收取乙方房屋使用费。甲方可要求乙方按租金标准的三倍向甲方支付房屋使用费，直至完成房屋清退并实际交付给甲方之日止。

9.2 租赁合同期满，如乙方已交清全部租金及其他应交之费用并无违约行为，甲方应在期满二月内凭押金收据（免息）退回乙方。如有欠租及未将各项费用交清等情况，甲方将按有关欠费违约条款的约定进行处理。**合同期满或者合同解除的，乙方应确保按照房屋出租前的原样交付房屋，乙方应当负责拆除并清理其自行装修的部分，甲方不补偿装修费用；如甲方同意保留部分或全部装修，则乙方无须对同意保留的部分进行拆除，但甲方对此亦不予补偿。**

9.3 在合同解除时，乙方须将该租赁房屋全部空出，并将该租赁房屋大门，其他所有钥匙及甲方于其内所设立的固定设施，设备，在完好无缺，可供使用的状况下交回甲方（正常损耗除外）。

9.4 乙方未办理交接即离场，甲方有权立即进入场地完成接收。场地内乙方的遗留物品，视为乙方的丢弃物，甲方有权自主处理且乙方不得提出归还、赔偿、作价等任何权利主张。

9.5 如乙方的遗留物品为有毒、有害的废料或物品，因此而产生的清理费用全部由乙方承担。

9.6 甲方在清理期间对未装修房屋进行恢复的已开支或应开支费用或对已装修

房屋因乙方的故意毁损而致影响外观及使用功能的情况而进行的修复费用，全部由乙方承担。

9.7 合同期满三个月前，甲方有权带其他有意承租者进入该租赁房屋视察，乙方应予以配合。

9.8 在合同租赁期间非工作时间内不得将办公家具等大型物件搬离办公室，如提前退租或合同到期须在结清所有款项的情况下方可搬离所有物品。

十、合同解除的条件

10.1 合同期内，乙方如有下列情况，甲方有权解除合同不作任何赔偿：

①乙方擅自将该房屋转租、分租、转让、转借他人使用；

②乙方擅自改变租赁房屋结构、用途；

③因乙方原因造成房屋或设施损坏的，在甲方提出合理期限内未修复的；

④乙方拖欠租金、物业管理费、广告费、水电费达 15 天的。

⑤乙方出现违法违规、噪音、排污超标，存在重大事故隐患的。

⑥乙方未征得甲方同意改变经营场地用途、经营品牌或经营范围的。

⑦未按甲方及政府部门批准的装修方案进行装修，经甲方通知后十日内仍未整改的。

⑧乙方因存在违法经营活动而受到政府相关部门行政处罚、刑事惩处的。

⑨违反合同的其他条款，且经甲方通知后十日内未整改的。

甲方有权单独解除合同并无条件收回该房屋，包含房屋内的装修及物品等归甲方所有，对乙方产生的所有相关损失不作任何赔偿。

10.2 如遇拆迁或改造，本合同即行终止，甲方应提前 60 天书面通知搬迁，乙方及时将租赁房屋交还甲方。乙方的经济损失甲方不予补偿，所有的拆迁补偿全部归甲方所有。

十一、违约责任

11.1 租赁期间，除本合同约定的解除条件外，双方均不得擅自解除本合同。违约一方应按剩余租期租金的 30%向另一方支付违约金。

11.2 如逾期 15 日未支付的，不管任何理由，甲方均可立即解除合同并追究乙方的违约赔偿责任，乙方所缴纳的押金不予退还。

11.3 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋

或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

11.4 乙方不履行合同约定的乙方义务时，甲方可以通知乙方整改，若超出整改期限，乙方仍未改正，甲方有权采取包括但不限于停止水电供应等服务，责令赔偿损失、直至解除合同，收回租赁房屋等方式追究乙方的违约责任。

11.5 在执行合同期间，因上级部门政策调整或乙方需求变化等原因而不再履行本合同，乙方应提前 1 个月书面通知（如遇特殊情况将在第一时间通知）甲方并付清至终止合同日期前应付的款项，本合同终止，不视为乙方违约。

十二、送达条款

12.1 甲乙双方确认并声明以下送达信息为本单位负责人本人所提供，且为合同项下所涉债务催收、诉讼（仲裁）法律文书送达地址和联系方式：

甲方：南通先知投资有限公司

送达地址：南通市永和路 933 号晶城科创园区 12 幢 7 层

收件人（或代收人）：王尹囡

联系电话：15896298568

乙方：南通市第六人民医院

送达地址：南通市第六人民医院西区行政楼一楼 104 室

收件人（或代收人）：单志勇

联系电话：0513-80886606

12.2 上述所列的本单位地址作为本合同项下合同履行、争议解决方式条款中所涉诉讼/仲裁法律文书的送达地址。

12.3 本协议所称诉讼/仲裁文书包括但不限于商业函件、开庭传票、开庭通知书、证据、判决书、裁定书、裁决书、调解书、执行裁定书等。

12.4 上述送达地址适用于合同履行完毕或争议经过一审（或仲裁）、二审、再审、执行阶段，至案件执行程序终结时止。因签署方提供或者确认的送达地址不正确、地址变更后未及时依程序告知、无人签收、拒绝签收等原因，导致诉讼仲裁文书未能被当事人实际接收，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

12.5 上述送达地址和联系方式如有变更，双方将提前 5 个工作日送交书面变更告知书至对方及有关司法机关（如已涉诉），否则按协议载明的地址进行的送达仍

然有效，双方自行承担由此产生的一切法律后果。

十三、其他条款

13.1 在租赁期内，甲方有权不经通知出卖该房屋，乙方放弃优先购买权。若甲方将房屋出卖给第三人，自甲方与该第三人签订买卖合同之次日起，本合同及本合同项下的权利和义务一并转给第三人。

13.2 若本合同须交有关部门登记、备案、乙方应配合甲方提供有关证件资料，协助甲方办理相关事项。一切有关本合同之登记费及印花税等均按南通市政府规定由甲、乙双方各自承担。

13.3 甲，乙双方发生争议，由甲方所在地人民法院管辖。违约方还应承担守约方包括但不限于律师费、诉讼费、取证费、交通费等全部维权开支。

13.4 租赁期间消防、卫生、环保、城管等由乙方自行负责，如相关部门检查所产生的任何问题均由乙方自行承担。

13.5 租赁期间如遇园区调整或政府执能部门要求拆除违章部分，乙方需无条件配合，甲方不予任何赔偿。

13.6 本合同甲方执壹份，乙方执肆份。签字盖章且首期租金当日到账后生效。补充协议与本协议同等效应。

甲方：南通先知投资有限公司

法定代表人或授权代表：

2026 年 1 月 9 日

乙方：南通市第六人民医院

主要负责人或授权代表：

2026 年 1 月 9 日