

国家自然博物馆馆外藏品库房 租赁项目合同

项目名称：国家自然博物馆馆外藏品库房租赁项目

甲 方：国家自然博物馆

乙 方：北京鸿航货运代理有限公司

签署日期：2025 年 8 月 13 日



甲方（承租方）：国家自然博物馆
地址：北京市东城区天桥南大街 126 号
电话：67020809
联系人：史英周

乙方（出租方）：北京鸿航货运代理有限公司
地址：北京市平谷区熊儿寨乡东路 16 号-21142
电话：18073007980
联系人：韩烽



双方依据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》，在平等自愿的基础上，就甲方承租乙方房屋，乙方将房屋出租给甲方使用事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

第一条 合同项目内容

1.1 乙方保证所出租的房屋符合国家对租赁房屋的有关规定，租赁房屋符合合同约定的租赁用途，且乙方为租赁房屋的合法所有权人。

1.2 乙方将位于 北京市大兴区天河北路 9 号百利威物流园 3 号库房首层 的自有房产一处作为甲方库房使用，用房面积经甲乙双方认可确定为：7400 平方米，满足甲方库藏等要求。

1.3 租赁期限：一年，自乙方实际交付租赁房屋并经甲方验收通过之日开始计算。根据常温库房/恒温恒湿库区条件要求，设备设施由乙方出资安装，乙方需在本合同签订之日起 45 日内交付租赁房屋及完成设备设施的投入使用（设备连续 7 天正常运行后方可投入使用），并保证租期开始前设备设施可以正常投入使用，否则租期应相应顺延，且乙方应承担逾期交付房屋的违约责任。

一年合同租用期满且甲方获得预算批复，如双方无异议且完成验收并签订续签手续后，合同顺延一年，各项条款在顺延期继续有效，顺延合同的租赁期限起算时间为上一期合同规定的截止日的下一日。一年合同租用期满但甲方未获得预算批复或需求取消，则经甲方提前书面通知乙方后，合同到期终止，不再顺延。合同顺延次数最多为贰次。

1.4 交付标准：双方均应按照招标文件交付验收标准进行交付验收，在交付过程中，双方共同对房屋及配套设施予以清点确认，经双方交验确认后，签收交

接清单后则视为交付完成。如果房屋实际交付状态不能完全符合合同约定的标准，乙方应负责无条件整改至符合交付标准。如乙方超过约定的交付时间后【10】日内仍未整改完成的，甲方有权解除合同，不予支付任何费用，并追究乙方的违约责任。

第二条 费用

2.1 第一年合同单价为恒温恒湿库房：4.7元/平方米·天（含税）；常温库房：2.9元/平方米·天（含税），费用共计为8752700.00元（人民币：大写捌佰柒拾伍万贰仟柒佰元整）。合同顺延期间，第二年合同单价为恒温恒湿库房：4.65元/平方米·天（含税）；常温库房：2.85元/平方米·天（含税），费用共计为8617650.00元（人民币：大写捌佰陆拾壹万柒仟陆佰伍拾元整）；第三年合同单价为恒温恒湿库房：4.65元/平方米·天（含税）；常温库房：2.85元/平方米·天（含税），费用共计为费用共计为8617650.00元（人民币：大写捌佰陆拾壹万柒仟陆佰伍拾元整）。除此之外，甲方无需再向乙方支付任何费用。

2.2 由甲方承担的费用为：

2.2.1 按合同约定支付的费用。

2.2.2 乙方不得擅自增加本合同未明确由甲方交纳的费用。

2.3 由乙方承担的费用为：

2.3.1 房屋维修费、缓冲区改造费、设备设施采购及安装费、设备设施维修（护）费。

2.3.2 库房内配套的设备设施（包括但不限于温、湿度控制系统、消防、安防、电气等）。乙方应指定专业人员定期进行巡查检测、维护保养、维修更换。

2.3.3 水费、电费、供暖费、物业费、安保费、网络等费用，以及所有为履行本合同约定产生的相关费用。

2.3.4 非甲方原因造成藏品毁损、灭失的，乙方须按价赔偿或承担修复费用及相关损失并承担相关法律责任。甲方可委托第三方机构对藏品毁损、灭失程度及修复费用进行评估，由此产生的第三方检测费用由乙方支付。

第三条 付款方式

3.1 费用支付方式为：

确定中标人后，甲方将与乙方签署第一年租用合同。乙方在合同签署后 10 个工作日内支付第一年租金 3%即人民币 262581.00 元（大写：贰拾陆万贰仟伍佰捌拾壹元整）作为履约保证金（支票、汇款等非现金形式）。在合同签署后 45 日内完成房屋交付（注：遇国家重大节日，原本确定的交付日期可以相应向后推迟，推迟的时间通常与重大节日的停工时间相关。），在双方交验签字确认后 10 个工作日内支付年租金的 50%即人民币 4376350.00 元（大写：肆佰叁拾柒万陆仟叁佰伍拾元整），半年租赁期满后 10 个工作日内支付年租金的 50%即人民币 4376350.00 元（大写：肆佰叁拾柒万陆仟叁佰伍拾元整）；甲乙双方需在合同期满前至少 1 个月办理续签手续，通过验收且完成续签手续后 10 个工作日内向乙方支付年租金的 50%即人民币 4308825.00 元（大写：肆佰叁拾万捌仟捌佰贰拾五元整），半年租赁期满后 10 个工作日内支付年租金的 50%即人民币 4308825.00 元（大写：肆佰叁拾万捌仟捌佰贰拾五元整），以此类推。

如乙方无任何违约行为，履约保证金返还时间为合同期终止后（如续签，则为顺延期满后）2 个月内，甲方向乙方无息返还履约保证金。因乙方原因导致合同提前终止或解除的，甲方有权没收履约保证金。甲方付款时如遇财政国库结算等特殊时期，最终付款按照财政有关规定执行，乙方应予以理解和配合。此时出现付款延迟的情况，不视为甲方违约。

3.2 乙方账户信息如下：

账户名称：北京鸿航货运代理有限公司

账户号码：0200011909200712814

开户银行：中国工商银行股份有限公司北京平谷支行

乙方上述信息变更的，应及时书面通知甲方，否则甲方按照上述银行账户付款的，视为甲方已履行付款义务，由此造成的损失由乙方自行承担。如在合同期限内该账号注销或其他因乙方原因导致甲方无法进行支付的，不视为甲方违约，由此造成的损失由乙方自行承担。

3.3 甲方每次付款前【10】个工作日内，乙方应向甲方出具合法、等额的增值税【普通】发票（税率以合同履行时最新法律规定或国家税务政策规定的税率为准，总价不发生变化），否则甲方有权拒绝付款，且不承担任何责任。乙方不得以此为由拒绝履行本合同项下的义务。如乙方向甲方提供的发票不符合本合同约定或法律规定，除应按照甲方要求予以更换外，因此给甲方造成的一切损失由乙方承担（包括但不限于损害赔偿等）。

甲方开票信息如下：

公司名称：国家自然博物馆

统一社会信用代码：121100004006856357

公司地址：北京市东城区天桥南大街 126 号

第四条 甲方的权利义务

4.1 甲方应在本合同规定时间向乙方支付相应款项。

4.2 租赁期间甲方有权对房屋进行更新改造，更新改造不得破坏房屋原有主体结构承重结构及构件，更新改造费用由甲方承担，乙方应积极协助配合。

4.3 甲方有权查看所租用库房的监控录像，需要时甲方可对指定时段的录像内容进行复制存档。

第五条 乙方的权利义务

5.1 乙方应对甲方工作便利和合理要求提供协助配合。

5.2 乙方向甲方提供的房屋能够满足甲方存放等要求。乙方保证其交付时的房屋处于清洁状态，且相关设施、设备状态完好，可以按房屋约定的用途正常使用。

5.3 该房屋设施设备应满足属地的消防及安防要求，对在属地公安及消防部门安全检查中出现的问题，乙方应承担相应的责任，并按相关要求整改，直至符合要求。

5.4 乙方负责租用物内的水、电、暖、网、空调清洗、空调滤芯更换、通讯、电力线路等设施、设备的正常维护、维修。乙方应对房屋及其提供的设施进行定期维修保养，以保证房屋及设施的安全和正常使用，并达到国家规定的要求。房屋及其附属设施在出现故障需要维修时，甲方应及时通知乙方，乙方应在接到甲方通知后的【0.5】小时内进行维修，紧急情况下应立即进行维修，维修费用由乙方承担，逾期不维修或情况紧急需要马上维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担，甲方可在下期租金中直接扣除。如确因乙方未及时修缮原因给甲方造成损失的，乙方应承担相关的法律责任。因维修房屋影响甲方使用的，乙方应相应减少租金或延长甲方租赁期限。

5.5 在租赁期限内，禁止乙方向第三方转租转借甲方房屋及其构筑物设备。

5.6 乙方应保证所出租房屋无产权纠纷、确权、抵押、查封等争议和限制权

利的情形存在。乙方不论以何种方式将租赁房产的所有权或使用权的全部或部分出售、转让、出让、抵押、用作担保或做其他方式的处理，均保证甲方在本合同项下的权利不受影响；同时保证其受让方或受益方向甲方书面承诺本合同的权利和义务对其具有约束力。乙方因房屋权属瑕疵或非法出租房屋而导致本合同无效时，乙方应赔偿甲方损失。

5.7 乙方在房屋出租前结清水、电、煤气（天然气）、网络、通讯和其它费用。

5.8 恒温恒湿库房应有温湿度控制设备，温、湿度分别控制范围为 18~22℃、40~60%，发现问题能够及时解决，使温湿度长期稳定在要求的范围内，需有完整的温湿度记录/常温库房具有冬季供暖防冻及夏季降温措施，温度控制范围为 16~28℃，发现问题能够及时解决，使温度长期稳定在要求的范围内，需有完整的温度记录。库房需地面平整，且不易扬尘、便于清洁；干燥、清洁，无异味、虫害、霉变、污染等；库房应密封良好、通风良好。屋顶、外墙应坚固、防水、保温、隔热、阻燃、环保。

5.9 库区具备可视监控系统，由乙方派专人 24 小时值守，监控视频保存不低于 90 天，监控视频应通过远程传输至甲方现有监控平台（海康威视 iVMS-4200 客户端）。乙方安保人员的具体执勤岗位、职责范围和勤务安排，应于每月初以书面形式提供给甲方。乙方对库房内甲方存放的物品负有保管义务。

5.10 须提供便利的叉车服务，全年可累计使用【100】小时；提供库房内保洁清扫服务【12】次；配置临时办公附属用房（如有），以上费用全部由乙方支付。

5.11 乙方服务不满足招标文件要求以及中标文件承诺内容，甲方有权解除合同，乙方退还甲方剩余租金并赔偿甲方相应损失。

5.12 乙方应于本合同约定的租期开始前将房屋交付甲方，交付时房屋内的设施、设备包括：温、湿度控制系统、消防、安防、电气等。房屋交接时，甲乙双方应共同签署交接确认单，如乙方交付的房屋不符合签署的交接确认单要求，甲方有权拒绝接收房屋，并要求乙方进行修改完善，造成交付延迟的，房屋租期相应顺延，同时甲方有权要求乙方承担逾期交房的违约责任。

5.13 乙方应每年对空调过滤网及空调风道进行清洗，并出示清洗报告。

5.14 乙方应提供建筑消防和电气消防验收合格的检测报告（如涉及）。

5.15 乙方每年进入汛期前应提供避雷检测报告。

5.16 乙方在进场汛期前应准备好防汛沙袋、抽水泵等相关物品。

5.17 乙方应在园区内配备服务团队：团队人员具有电工证、消防设施操作员四级(中级)(消防设施操作方向)证书。

第六条 房屋返还

本合同履行期满、终止或解除，甲方可以选择：

6.1 将更新改造后的设施设备、改造时未予拆除的原有设施设备随同房屋完整、完好、整洁、可使用地一并移交乙方，乙方应支付甲方折旧费用。

6.2 如甲方将更新改造后的设施设备拆除，则应同时恢复房屋、原有设施设备交付时的状态。

6.3 甲方如需继续租赁该房屋，乙方又具备出租条件的，甲方具有优先租赁的权利。

第七条 违约责任

7.1 乙方延迟提供房屋或设备设施延迟投入使用的，每延迟一日，加付合同每月租金的1%作为违约金。延迟超过【5】日的，乙方应向甲方支付本合同年租金【10】%的违约金，同时，甲方还有权解除合同。

7.2 由于乙方不履行维修义务或对情况紧急反应迟钝，甲方有权组织维修，乙方应支付甲方维修费用或折抵租金，且每发生一次，乙方应向甲方支付本合同年租金【1】%的违约金，由于乙方不承担约定的维修义务，致使甲方无法正常使用该房屋超过【5】日的，甲方有权解除合同。

7.3 乙方违反本合同约定，提前收回房屋的，应按照实际租赁天数计算当月租金，退还甲方多交的租金，乙方还应按照合同年租金的10%向甲方支付违约金，若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应该承担赔偿责任。

7.4 乙方不具有出租权利的或因第三方主张权利等，导致甲方无法正常使用房屋超过【5】日的，乙方应向甲方支付本合同年租金【10】%的违约金，甲方有权解除合同。乙方应承担由此给甲方造成的一切损失。

7.5 乙方交付的房屋不符合合同约定或影响甲方安全、健康以及正常使用的，甲方有权单方解除本合同，同时，乙方应向甲方支付本合同年租金【10】%的违

约金。

7.6 除本合同另有约定外，乙方违反合同其他约定的，乙方应向甲方支付本合同年租金【1】%的违约金，经甲方催告后【5】日内仍拒不改正或改正后仍不符合本合同约定或甲方要求的，甲方有权解除合同。乙方应承担由此给甲方造成的一切损失。

7.7 因违约方违约行为或侵权行为给另一方造成损失的，违约方应退还或支付相应租赁费，并须赔偿另一方为此支付的全部费用和其他损失，包括但不限于搬运费、律师费、鉴定费、公证费、赔偿金、仲裁费用、诉讼费用等。

7.8 本合同因乙方原因解除的，乙方应于合同解除之日起【10】日内退还甲方已支付但未实际使用期间的租金。

第八条 免责条款

凡因发生严重自然灾害、战争、政府行为或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件，遭受不可抗力的一方由此而免责。如不可抗力的影响持续超过【45】天（含本数）的，任何一方均可以书面方式提出终止合同。

第九条 其他

9.1 双方可通过协商签订补充协议，补充协议须以书面形式进行，签署及生效方式与本合同的签署和生效方式相同。下列文件构成本合同组成部分，应该认为是一个整体彼此相互解释，相互补充。组成合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

- A. 补充协议
- B. 承诺书
- C. 中标通知书
- D. 投标文件（含澄清文件）
- E. 招标文件

9.2 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，采取依法向租赁房屋所在地的人民法院起诉的方式解决。

9.3 在合同执行过程中，如有一方提前终止合同，需提前六个月通知对方。
无论合同履行情况如何，甲方均无须对乙方为本项目所做的改造给予任何补偿。

9.3 本合同经双方签字盖章后生效。合同确定的租期为一年，自房屋交付验收通过之日起开始计算。一年合同租赁期满且甲方获得预算批复，如双方无异议且完成验收并签订续签手续后，合同顺延一年，各项条款在顺延期继续有效，顺延合同的租赁期限起算时间为上一期合同规定的截止日的下一日。

9.4 一年合同租赁期满但甲方未获得预算批复或需求取消，则经甲方提前书面通知乙方后，合同到期终止，不再顺延。

9.5 本合同顺延次数最多为贰次。

9.6 本合同一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等效力。

(以下无正文)

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人或

授权代表：

（签字）



日期：2025 年 8 月 13 日

法定代表人或

授权代表：

（签字）



日期：2025 年 8 月 13 日

馆外藏品仓库验收标准 (二包)

验收项目	验收内容	验收方式	验收依据
库房面积及分布	外租库房总面积 7400 平方米, 其中外租恒温恒湿库房 1400 平方米, 常温库房 6000 平方米; 可分布于不少于 2 个建筑体内, 如为 2 个建筑体, 建筑体之间步行距离不超过 200 米	用测距仪或CAD测量面积; 使用测距仪实地测量距离	第一条, 2.3 (1)
临时办公附属用房	配置能够容纳不少于 4 人的临时办公附属用房且具备办公条件	目测房屋规模, 核查是否有办公桌椅、电源等基本办公设施; 确认费用由投标人负责的	2.3 (16)
恒温恒湿库房地面层	地面层, 不能有地下空间	目测库房地面下方是否存在地下空间	3.1 (1)
恒温恒湿库房温湿度控制	恒温恒湿库房应有温湿度控制设备, 温、湿度分别控制范围为 18~22℃、40~60%, 须有完整的温湿度记录	目测是否有温湿度控制设备; 使用温湿度检测仪现场检测, 查看温湿度记录台账。	3.1 (2)
恒温恒湿库房消防器材配备	库房配备水基灭火器不少于 16 个	目测并清点水基灭火器数量	3.1 (3)
恒温恒湿库房消防合规性	库房应符合建筑设计防火规范、消防法律法规及标准要求。投标人还须承诺如中标后涉及改造且需要消防报备的, 中标后提供改造后建筑消防和电气消防验收合格的检测报告。须提供消防工程竣工验收报告复印件和承诺函 (格式自拟) 加盖投标人公章, 否则不予认可	查看消防验收报告复印件和承诺函; 若有改造, 核查改造后的消防验收合格检测报告	3.1 (4)
恒温恒湿库房大门尺寸	库房大门高度和宽度均不少于 3.5 米	使用卷尺测量大门的高度和宽度	3.1 (5)
恒温恒湿库房室内净高	库房室内净高 (最低点) 满足档次要 (详见档次要表)	使用卷尺测量室内净高 (最低点)	3.1 (6)
恒温恒湿库房室内地面承重	库房室内地面承重满足档次要 (详见档次要表)。需提供竣工资料中的结构说明或第三方出具的结构检测报告作为证明材料, 否则不予认可	查看竣工资料中的结构说明或第三方出具的结构检测报告	3.1 (7)
恒温恒湿库房内部缓冲区	库房内部设置缓冲区, 与存放区之间有物理隔离, 应预留 220V 以上电源插座, 面积不小于 50 平方米、不小于 300 平方米	目测是否有物理隔离; 使用插座检测仪检测电源插座是否为 220V 以上; 用卷尺或测距仪测量缓冲区面积。	3.1 (8)

恒温恒湿库房地面高差	库房内地面高于室外地面，高差不低于0.5米，具备防水倒灌的基础条件	使用卷尺测量库房内地面与室外地面的高差，测量位置不少于2处	3.1 (9)
常温库房地面层	地面层，不能有地下空间	目测库房地面下方是否存在地下空间	3.2 (1)
常温库房温度控制	库房具有冬季供暖防冻及夏季降温措施，温度控制范围为16~28℃，须有完整的温度记录	目测是否有供暖和降温设备，使用温湿度检测仪现场检测。	3.2 (2)
常温库房消防器材配备	库房配备干粉灭火器不少于100个	目测并清点干粉灭火器数量	3.2 (3)
常温库房消防合规性	库房应符合建筑设计防火规范、消防法律法规及标准要求。投标人还须承诺如中标后涉及改造且需要消防报备的，中标后提供改造后建筑消防和电气消防验收合格的检测报告。须提供消防工程竣工验收报告复印件和承诺函（格式自拟）加盖公章，否则不予认可	查看消防验收报告复印件和承诺函；必要时邀请消防专业人员现场核查是否符合相关规范；若有改造，核查改造后的消防验收合格检测报告	3.2 (4)
常温库房大门尺寸	库房大门高度不少于3.0米、宽度不少于3.5米	使用卷尺测量大门的高度和宽度	3.2 (5)
常温库房室内净高	库房室内净高满足档次要求	使用卷尺测量室内净高	3.2 (6)
常温库房室内承重	库房室内承重满足档次要求（详见档次要求表）。需提供竣工资料中的结构说明或第三方出具的结构检测报告作为证明材料，否则不予认可	查看竣工资料中的结构说明或第三方出具的结构检测报告	3.2 (7)
常温库房内部缓冲区分	库房内部设置缓冲区分，与存放区之间有物理隔离，应预留220v以上电源插座，面积不小于150平方米、不大于300平方米	目测是否有物理隔离；使用万用表测量电源插座是否为220v以上；用卷尺或测距仪测量缓冲区分面积。	3.2 (8)
常温库房地面高差	库房内地面高于室外地面，高差不低于0.5米，具备防水倒灌的基础条件	使用卷尺测量库房内地面与室外地面的高差，测量位置不少于2处	3.2 (9)
UPS电源配备	库区应配备UPS电源，至少保证应急照明、网络、可视监控系统、门禁系统（入侵报警设备）8小时不间断	目测是否配备UPS电源；进行断电模拟测试，检查设备参数。	3.3 (1)
库房环境及建筑要求	库房需地面平整，且不易扬尘、便于清洁；干燥、清洁，无异味、虫害、霉变、污染等；库房应密封良好、通风良好、防雷。避雷。屋顶、外墙应为实体墙、防水、保温、隔热、阻燃、环保	目测地面平整度、清洁度、有无异味等；检查门窗密封情况、通风设备；检查屋顶和外墙材质及状况。	3.3 (2)



照明设备	室内安装防爆照明灯，照明选用冷光源	目测灯具是否为防爆照明灯；查看灯具说明书确认是否为冷光源	3.3 (3)
库区周边环境	库区周边 500 米内无养殖场、食品加工厂、印刷厂、易燃易爆、重污染生产企业，库房应与居民生活区不少于 1000 米	实地考察周边区域情况	3.3 (4)
库房周边人员及缓冲区域条件	为满足消杀需求，库房周边 5 米范围内无常驻工作人员和生活人员。消杀一般在缓冲区内进行，需要方便空气流通	目测库房周边 5 米范围内是否有常驻人员；检查缓冲区域通风情况	3.3 (5)
库房门前装卸空间	库房门前具有容纳货车装卸货物的空间，满足档次要求（详见档次要求表）	目测空间规模，使用卷尺测量空间的长度、宽度等关键尺寸	3.3 (6)
可视监控系统	库房内具备可视监控系统，配备不少于 80 个监控末端设备，支持 POE 供电方式，支持远程联网，监控视频应通过远程传输至采购人现有监控平台（海康威视 iVMS-4200 客户端），监控视频内容在投标设备保存至少 90 天	目测监控末端设备数量；检查设备是否支持 POE 供电；测试远程联网功能及与采购人监控平台的连接情况；查看视频存储记录，确认存储硬盘参数	3.3 (7)
企业宽带	企业宽带固定 IP 地址，带宽至少不低于 50M，保证采购人接收到的监控图像稳定、清晰、无卡顿、图像质量不低于 1080P	查看网络设置确认是否为固定 IP 地址；使用网络测速工具测试带宽；观察监控图像质量。	3.3 (8)
门禁及入侵报警设备	库房内出入口须安装门禁系统或入侵报警设备，窗户（如有）则需安装入侵报警设备（红外双鉴探测器等），入侵报警主机支持 CID 协议，需支持远程联网	目测设备安装情况；测试门禁系统和入侵报警设备功能；检查主机是否支持 CID 协议及远程联网功能	3.3 (9)

