场地租赁合同（北京站西侧停车场）

合同编号:京服商〔2026〕京站 1 号

甲　　方（出租方）：北京京站商业服务有限公司
法定代表人（负责人）：陈志伟
住　　所：北京市东城区北京站东行李房 2 楼

乙　　方（承租方）：北京市重点站区管理委员会
法定代表人（负责人）：刘海涛
住　　所：北京市西城区莲花池东路 102 号

签订地点：北京京站商业服务有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方就甲方将场地出租给乙方使用，乙方承租甲方场地事宜，经协商达成一致签订本合同。

第一部分 总则

第一条 场地基本情况

（一）甲方同意出租且乙方同意承租位于北京站【地址】名为西侧停车场 的场地（附件及其附图中标注的所有部分，不包括墙壁、窗框和玻璃的外表面）。

（二）场地面积：建筑面积 5060 ㎡，使用面积 5060 ㎡，租赁面积以实际面积为准；乙方应接受甲方指定人员测量的场地面积为最终和结论性的结算面积。

（三）场地权属：该场地产权所有人（或合法使用人）为甲方，场地产权无任何争议。

第二条 租赁期限、用途

（一）该场地租赁期自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止，共 12 个月。

（二）乙方向甲方承诺，租赁该场地仅作为 北京站地区出租车调度站 使用，除双方另有书面约定外，乙方不得任意改变租赁用途，乙方不得从事超过本合同约定用途的经营活动。

（三）为保障车站场地安全，方便旅客，保障运输组织通畅，乙方同意铁路部门和车站对商业布局所涉及的租赁面积的增减、变更等调整，同意甲方对租赁期限的变更调整，直至提前终止合同。对此，不视为甲方违约。

第三条 租金、租赁保证金及支付方式

（一）租金：乙方按以下方式向甲方支付租金。

1.租金（含增值税）共计为大写：人民币叁佰捌拾玖万元整（小写：¥3,890,000.00 元）。其中，不含税价¥3,704,761.90 元，税率 5 %，增值税¥185,238.10 元（☑年/☐半年/☐季度/☐月/☐次）。

2.租金结算日期

计费期限	付款期限	含税金额（元）	备注
2026 年 1 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日	2026 年 5 月 31 日前	¥1,620,000.00	场地租赁费
2026 年 6 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日	2026 年 12 月 1 日前	¥2,270,000.00	场地租赁费
费用合计		¥3,890,000.00	

（二）乙方应在 2026 年 5 月 31 日前支付第一次费用¥1,620,000.00 元（含税金）；2026 年 12 月 1 日前支付第二次费用¥2,270,000.00 元（含税金）。甲方收款前，应向乙方开具相应的发票。

（三）乙方承诺对出租场地状态、周边环境、客流变化、设施设备等已进行充分了解，自行承担相关风险，不以任何理由拒付或少付租金。

（四）账户信息

甲方银行账户信息如下：

单位名称：北京京站商业服务有限公司

开户银行：中国建设银行北京建国支行

银行账号：11050176360000000076

乙方增值税发票开票信息如下：

发票单位名称：北京市重点站区管理委员会

统一社会信用代码：11110000MB1K1447XF

开户银行：建行铁道专业支行

银行账号：11001028300053002298

单位地址：北京市西城区莲花池东路 102 号

电　　话：65260912

任何一方如需改变上述账户信息，应提前 10 日以书面形式通知另一方。如一方未按本合同规定通知而遭受损失的自行承担，若使另外一方遭受损失的，应赔偿相应损失。

第四条　租赁期间相关费用

（一）甲方应承担的费用：

1．甲方基于场地出租行为应缴纳的税费。

2．其他（如有）_____/_____。

（二）乙方交纳以下费用：

1．乙方基于场地承租行为应缴纳的税费。

2．乙方基于场地使用过程应承担的费用，包括但不限于水、电、气、暖、电话、有线电视、宽带、物业、垃圾清运、鼠虫防治等费用。

3．增值税一般条款：本合同项下涉及但不限于租金、物业管理费等各项收费，以及手续费、违约金、滞纳金、延期付款利息、赔偿金、代收款项、代垫款项等各种性质的价外费用（如有），甲方有权在收取该等费用的同时收取基于该等费用和适用增值税税率计算的增值税。

4．其他_____/_____ 。

第五条　场地的转让、转租及购买限制

（一）未经甲方事先书面同意，乙方不得以任何形式将承租场地的全部或部分转租、转借、承包或授权给第三方使用、与第三方合作经营或共同经营或联营、与第三方共用、允许第三方使用的其他情形等，不得擅自指定第三方实际使用承租场地或在承租场地内从事经营活动，也不得以任何形式建“店中店”。本条所述第三方包括乙方下属、附属公司等乙方关联公司在内。未经甲方事先书面同意的上述行为，甲方有权单方认定乙方行为构成转租，并有权按照本合同约定追究乙方违约责任。

（二）甲方提前收回场地，须提前3个月书面通知乙方。

（三）鉴于本合同约定的出租场地为铁路场地，基于铁路场地的特殊性（如福利房、房改房等），国家、相关部委及省市对铁路场地产权转移存在限制性规定，若甲方将承租场地进行出售，乙方承诺放弃并不得以其享有优先承租权或优先购买权为由提出任何形式的权利主张。

第六条　违约责任

（一）甲方违约责任

1．甲方因不能提供本合同约定的场地而解除合同的，应支付乙方当年租金额 10 %的违约金。

2．由于甲方怠于履行维修义务或情况紧急，乙方组织维修的，甲方应支付乙方费用或折抵租金，但乙方应提供有效凭证。

3．甲方违反本合同约定，无正当理由提前收回场地的，应按照合同当年租金额的 10 %向乙方支付违约金。

（二）乙方违约责任

1．租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回该场地，乙方应按照合同当年租金额的 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，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

（1）有本合同第七条第（三）款行为之一的。

（2）违反本合同附则相关内容的。

（3）乙方在经营过程中，违反国家相关法律法规、标准，造成舆情影响的，受到行政处罚的，被国铁集团或地方相关部门通报的。

（4）无证无照经营的。

（5）提供的营业额数据有隐瞒或虚假的。

2．在租赁期内，乙方应在本合同第三条中约定的交付期限前，交纳本合同约定应由乙方负担的费用（包括但不限于场地租金、物业管理费、电费等费用），如交付期限最后一天乙方未交纳相关费用的，甲方以书面

形式催交一次，自甲方发出催款函10日后乙方仍未交纳相关费用，视为乙方违约，则应按上述逾期交纳费用总额的0.3‰支付甲方违约金。如因财政资金拨付未到位、资金审批、年底封账等因素导致乙方不能按时付款的，不视为乙方违约。

3．在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方已支付的租赁保证金和租金，甲方不予退还；同时乙方应该按合同当年租金额10%的额度向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失，乙方还应承担赔偿责任。

4．租赁期满，乙方应如期腾退并归还场地。乙方逾期归还，每逾期一日应向甲方支付原每日租金作为违约金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

（三）乙方发生违约情形时，甲方主张权利所支出的费用均由乙方承担，该等费用包括但不限于诉讼费、律师费、交通费等费用。

（四）因乙方原因造成第三人人身、财产损失的，乙方应立即妥善解决并独立对外承担法律责任；给甲方造成损失的（含名誉损失），还应向甲方承担责任。

第七条　合同的变更、解除和终止

（一）双方经协商可变更或终止本合同。

（二）甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

1．不能提供场地或所提供场地不符合约定条件，严重影响使用。

2．甲方未尽场地修缮义务，严重影响使用的。

（三）场地租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租场地：

1．未经甲方书面同意，转租、转借、空置承租场地，以及私自准许非经甲方书面同意或未按甲方要求进行备案的其他第三方使用场地或乙方未尽到相应的监督责任，致使场地被上述其他第三方实际使用的。

2．未经甲方书面同意，拆改变动场地结构、损坏承租场地或增加建筑物、构筑物及其他设施的。

3．未经甲方书面同意，改变本合同约定的场地租赁用途。

4．利用承租场地非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或传染病病原体等危险、违禁物品或进行违法活动。

5．租赁期间，乙方收到公安机关或甲方及其上级主管部门发出的安全隐患整改处罚通知书后，未在限期内进行整改的。

6.逾期未交纳租金、服务费、管理费、场地租赁保证金等费用达30

日以上或已经给甲方造成损失的。

7. 拖欠维修费、物业费、制冷费、供暖费、水电费、垃圾清运费等本合同约定应由乙方承担的费用达30日以上的。

8. 未提供真实信息，采取欺骗手段获得场地承租权的。

9. 以甲方或者其他铁路单位名义开展经营活动，误导消费者的。

10. 乙方拒绝按甲方要求接入和使用甲方统一收银系统，并拒绝提供其在场地内经营的各种有关数据和报表的。

11. 乙方拒绝接受甲方配送产品或擅自经营未经甲方同意其经营的项目（产品），且拒绝停止该经营行为的。

12. 违反“同城同质同价”承诺的。

13. 拒绝接受甲方依法、依约监督检查的。

14. 未按铁路要求，落实相关突发公共卫生事件防控措施的。

15. 因发生本合同附件2所列情形被铁路局集团公司责令解除租赁合同或一年内累计发生三次及以上的。

16. 在一年内累计被投诉，且被查证属实两次及以上的。

17. 利用承租场地损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活的。

18. 因乙方原因，导致本合同约定的自助设备发生质量或安全问题、造成他人人身、财产损失、不合理收费等，乙方未能妥善解决造成不良影响的。

19. 因违反《食品安全法》等法律法规要求、标准，受到行政处罚两次/年、约谈两次/年、考核两次/年。

（四）租赁期满后，如甲方继续出租此场地，则甲方在租赁期满前三个月书面通知乙方，乙方可报名参加甲方公开租赁招商，在同等条件下乙方享有优先承租权。若乙方中商，双方签订新的租赁合同。若乙方不参加，则视为放弃优先承租权，租赁期满本合同自然终止。

（五）在合同履行过程中，如遇国家税率政策变更，对于合同未履行完毕的部分，在原标的不含税（单）价不变的基础上，按照新税率重新计算标的含税（单）价/合同总价，并且继续履行，后续不再另行签订补充协议。

（六）乙方承诺使用本合同商铺办理的营业执照等行政许可在本合同到期时（含解除、终止、换址等情形）迁出。

第八条　通知

（一）甲方有权使用本方于本合同留下的手机号、电子邮箱，按照乙方于本合同留下的手机号、电子邮箱和地址，选择其一向乙方以发送手机

短信（含微信）或电子邮件的方式履行通知义务，甲方发送手机短信（含微信）或电子邮件成功即视为送达（即视为乙方已知晓通知内容）；若甲方选择按照乙方于本合同留下的地址，采用邮政特快专递或其他快递履行通知义务时，邮件寄至本合同记载之乙方地址时，即视为送达（即视为乙方已知晓通知内容）。合同履行期间，若甲乙双方于本合同留下的手机号、电子邮箱和地址发生变更，变更方应于3个工作日内以纸质书面的形式及时通知对方，并作为本合同附件，未书面通知并影响本合同履行或造成损失的，应承担相应的责任。

（二）双方确认以下地址为相关通知、法律文书等的送达地址：

甲方确认的送达地址：北京市东城区毛家湾胡同甲 13 号

邮政编码：100005

收件人：王诺思　　手机号码：13501242496

电子邮箱：289104357@qq.com

乙方确认的送达地址：北京市东城区北京站街 18 号

邮政编码：100005

收件人：张翼鹏　　手机号码：010-65260912

电子邮箱：/

双方上述送达地址适用范围包括本合同履行期间各类通知、合同等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书、诉讼仲裁文件的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序的一审、二审、再审和执行程序的法律文件的送达。

（三）乙方承租门店为有效送达地址，乙方店员为有效收件人，门店停业期间甲方将送达文书留置于门店视为已送达。

第九条 争议解决

（一）所有因本合同引起的或与本合同有关的任何争议将通过双方友好协商解决。如果双方不能协商达成一致的，双方约定采取下述第〔2〕种争议解决方式：

1．向 / 仲裁委员会申请仲裁，按照届时该仲裁委员会有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

2．向租赁场地所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

3．按照中国国家铁路集团有限公司相关规定调解解决。

（二）仲裁、诉讼或调解进行过程中，双方需继续履行本合同未涉争议的其他部分。

（三）因争议产生的所有费用，包括但不限于诉讼或者仲裁费用、律师费、交通费、采取财产保全的费用、公证费等，均由违约方承担。

第十条　合同生效条件及文本数量

（一）本合同经双方法定代表人（负责人）或委托代理人签名并盖章后生效。有效期追溯至 2026 年 1 月 1 日。

（二）本合同文本一式 陆 份，甲方执 叁 份，乙方执 叁 份。

第十一条　其他事项

（一）本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充协议。补充协议及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（二）双方应各自按政府规定承担因准备和签署本合同而发生的任何律师费和其他相关费用。

（三）乙方自行承担租赁期间因使用商铺和经营活动而产生的各种法律责任和经营管理责任，包括但不限于治安消防、公共卫生、公共安全等。乙方在签订本合同时，同时与甲方约定安全责任和义务，并独立处理其经营活动产生的法律纠纷。

1．乙方应认真履行双方约定的安全责任和义务。

2．乙方租赁商铺期间，承担商铺使用的安全注意义务，商铺或者其他设施及其搁置物、悬挂物等造成他人人身、财产损失的由乙方承担。乙方因管理不善，如发生火灾、食物中毒或其他各项安全事故时，由乙方承担全部责任，并负责全部赔偿。

3．甲方及其主管部门在不影响乙方正常经营情况下有权对出租商铺进行安全检查。

（五）本合同产生的债权，任何一方不能向第三方转让和质押（包括但不限于向银行保理、应收账款质押等）。

（六）本合同任何条款被禁止或被认定无效或被撤销，该禁止、无效或撤销不得影响合同任何其他条款的有效性和继续实施。

（七）双方应遵守有关防止贿赂的法律法规，不得与其他方人员发生不正当的利益关系。

（八）其他约定：_____/_____。

（以下无正文）

本页无正文，为北京京站商业服务有限公司（甲方名称）与北京市重点站区管理委员会（乙方名称）场地租赁合同（合同编号：京服商〔2026〕京站1号）签署页。

甲方：（盖章）

法定代表人（负责人）
或委托代理人：
（签名）

2025年12月31日

乙方：（盖章）

法定代表人（负责人）
或委托代理人：顾大强
（签名）

2025年12月31日

第二部分 附则

第十二条 场地及附属设施的修缮与使用

（一）在租赁期内，甲方应保证出租场地的结构安全。

（二）因甲方原因提出对场地进行维修时，乙方应积极协助配合。

（三）乙方应合理使用其所承租的场地及其附属设施。如因使用不当造成场地及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。甲方也可代为维修或购置新物，费用由乙方承担。

（四）乙方不得改变场地的内部主体结构。

（五）乙方不得擅自对出租场地装修、添附设施设备。

（六）乙方不得在承租范围内修建任何形式的建筑物或构筑物。

（七）除按甲方规定正确悬挂门头店招外，乙方不得擅自占用、使用出租商铺外墙面铺设广告或进行推广宣传。

（八）装修或设置对场地结构有影响的设备，以及在承租场地周围及院落搭建任何形式的场地或建筑物的设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意后施工。

（九）在确定租赁价格时乙方已进行了充分考虑且对地方政府征收或铁路企业拆除、使用、改造有预期。乙方需要对场地进行装修时必须征得甲方书面同意，费用由乙方承担。如合同到期后不再续租，乙方不得追索各种损失。如乙方违反约定擅自扩大装修范围，一切后果由乙方自负，乙方须按甲方要求恢复原貌，并赔偿甲方损失。

（十）合同期满或提前终止时，除甲方另有要求或双方另有约定外，乙方应在返还场地前恢复原状；乙方改善或增添的可移动设备、设施由乙方自行拆除搬出，因拆除设施、设备造成场地毁损的，乙方应负责修复或承担修复费用。

（十一）乙方改善或增添设备、设施及附属物时，不得损坏场地主体结构，必须符合消防、安全、环保和治安管理等规定且甲方对于乙方改善或增添设备、设施及附属物，不承担维修的义务。需要地方政府及铁路相关部门审批的，由乙方自行负责办理并承担所有费用，经有关部门验收合格后方可使用。

（十二）春运、暑运或特殊时期，如铁路部门需在车站商业网点加装围栏、护栏等保障安全运输的设施或有其他保安措施的，由此对乙方经营造成影响的，甲方不承担责任。

（十三）甲方保留对消防工程等设施的所有权及建设的权利，乙方应无条件遵守。甲方建设的，由甲方负责办理报建手续，费用由乙方承担，

如系两个以上承租人为受益人的，按承租面积比例分摊，若为电力增容的，则按电量分配比例分摊。

（十四）乙方无条件遵守有关消防规定，按规定配备消防器材，不得在场地内吸烟、不得占用消防通道、不得在场地内堆放易燃易爆物品，遵守用电安全规定，电器设备容量应小于供电容量的76%，电线老化需及时更换，小心谨慎地排除一切可能的火灾隐患。因乙方原因导致火灾，乙方除依法承担刑事法律责任外，还应承担因火灾造成的人员伤亡损失及各项财产损失。若甲方代为先行承担赔偿责任后，可向乙方追偿。

（十五）鉴于车站属于人员密集型场所，为降低电器设备安全隐患风险，乙方在甲方租赁场地内使用的商用电器设备自出厂日期不得超过六年。乙方应定期巡查电器设备，落实设备在超期前一个月安排更换事宜，确保在电器设备超期前完成更换或者移除，乙方超出前述使用时长使用商用电器的，一经发现，甲方有权对乙方处以10日内停业整顿的违约处理，直至乙方更换符合标准的电器设备或者移除不符合约定的设备。

第十三条　场地交付及收回的验收

（一）甲方应保证交付的租赁场地本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

（二）验收时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于 3 日内向对方主张。

（三）租赁前验收时双方共同参与，验收时的照片、图纸、影像等资料作为本合同附件留存，租赁期满后或合同终止时双方应对场地进行再次验收，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出，并与租赁时留存的资料进行对比，当场难以检测判断的，应于 3 日内向对方主张。

（四）租赁期满，甲方有权收回出租场地，乙方应连同场地中所有固定装置、设备和附加物归还甲方，需搬离场地并清空场地内属于乙方的一切物品和场地内的装修装饰使场地恢复至甲方规定的状况（“腾空并恢复原状”），将处于良好、清洁且适租状态的场地交还甲方，除非甲方另有要求或本合同双方另有约定。甲方要求乙方保留场地内装饰装修或乙方改善或增添的不可移动附属物的，乙方不得拆除，无偿归甲方所有，甲方不予补偿。

（五）乙方交还甲方场地应当保持场地及设施、设备符合正常使用要求的完好状态，不得留存物品或影响场地的正常使用。对未经同意留存的物品，甲方有权自行处置，产生的费用由乙方承担。

第十四条　免责条件

（一）因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲乙双方互不承担责任。

（二）有下列情形之一，需提前终止合同的，乙方应无条件腾退场地，致使双方损失的，互不承担责任。

1．合同履行期间，因国家政策、地方政府、甲方上级单位要求、市政或铁路建设原因，需征收或收回、征用、拆除（搬迁）或改造租赁场地或附属土地等非甲方原因导致乙方不能继续使用场地的；

2．铁路局集团公司对租赁场地有铁路运输业务用途的；

3．铁路局集团公司为保障运输组织安全，要求对商业布局进行调整，致使场地资源被整合、调整，不能用于本合同约定的使用用途的。

（三）因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，多退少补。

第十五条　保密条款

（一）甲乙双方同意，任何一方为履行本合同而提供给对方的任何商业信息或技术信息，以及一方在履约过程所知悉的对方的商业秘密、缔约条件、谈判内容等，包括本合同的内容，除非提供方书面明确说明为公知信息的以外，均可能构成其“保密信息”。信息获取一方保证应采取合理的保密措施保护该等保密信息免受公开，不向任何第三方公开该等保密信息，并且除为履行本合同目的外非经对方事先书面同意不得使用任何保密信息。前述保密措施应合理并不得低于知悉一方对自己的保密信息所采取的保护效果。因一方泄露或者不正当使用该等保密信息而给对方造成损失的，应当赔偿对方的所有损失。

（二）未经对方同意，任何一方不得对对方的保密信息进行复制或以其他方式保存。并且在对方要求或在双方的业务关系终止时，应立即向对方归还所有保密信息及其副本、以及所有包含该保密信息或其部分的所有文件、资料和其他物品。

（三）任何一方对于保密信息的义务应延续至该等信息因合法的原因而成为公开信息。

（四）上述保密规定不应当适用于以下信息：收到信息的一方有书面记录可以证明其在披露方向其披露该等信息之前已经知晓该信息；收到信息的一方没有违反本合同的保密义务即从其他渠道获得的公开信息；或者收到信息的一方从对该等信息不负有保密义务的第三方获得的信息。

第十六条　不可抗力

（一）在合同履行结束之前任何时候，如果发生任何合同签订时双方

不可预见、不可避免并且不能克服的客观情况，包括地震、水灾等自然灾害，重大传染性疾病等突发公共卫生事件，以及战争等不可抗力情形及不可预期的突发性社会事件，双方协商一致后可决定暂缓履行或终止履行本合同。

（二）如果上述不可抗力事件的发生影响一方履行其在本合同项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行不视为违约。

（三）本合同任何一方因不可抗力不能履行或不能完全履行本合同义务时，应当在不可抗力发生之日起15日内通知另一方，并在其后的30日内提供证明不可抗力事件发生及其持续的充分证据。

（四）如果发生不可抗力事件，双方应协商，以找到公平的解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力事件的影响减小到最低限度，否则，未采取合理努力方应就扩大的损失承担相应的赔偿责任。

第十七条　安全责任

为明确治安、消防安全责任，确保租赁场地及承租方的人身和财产安全，根据国家及地方有关法律法规的规定，双方约定：

（一）甲方以现状将租赁场地出租给乙方使用。除主体结构外，乙方在租用期间对建筑物及其及附属设备设施出现的安全隐患负有维修、保护责任。未妥善维修、保护造成安全责任事故的，乙方承担经济与法律责任。

（二）乙方应严格执行本合同的约定，建筑物及其附属设备设施不得随意改建，禁止埋、压、圈、占。乙方进行租赁场地的装修、改建时，应先行向公安消防机构申请报批，经消防机构批准后方可实施，未经验收合格不准使用。

乙方的装修改建方案、相关图纸以及向管理部门的报批验收手续，需同时报甲方审核备存，未经甲方书面确认，不得擅自施工和使用。

乙方承担改建改造过程中和投入使用后的安全责任。

（三）乙方聘请的设计、施工单位必须具备相应的资质，施工材料选用国家批准生产经营的合格阻燃材料，施工程序必须符合国家相关的规范要求。接受甲方对施工安全的监督和管理。

（四）依照“谁使用，谁负责”的原则，乙方应对租赁场地发生以下案件与事故依法承担相应的经济与法律责任。

1. 各种治安事件、刑事案件。
2. 火灾事故。
3. 安全生产责任事故。
4. 交通事故。

5. 各种人身伤亡和财产损失等案件事件。

6. 噪音、废气、污染、扰民等环境保护事故。

7. 食品安全、传染病防控等公共卫生事件。

8. 其它可能的责任事故。

（五）乙方负责做好租赁场地各项安全管理工作的具体组织与实施。

1. 消防安全管理

（1）严格执行国家《消防法》和属地《消防条例》等法律法规和相关政策规定，根据自身的经营特点，提出有效的防火安全措施，经常检查各项防火安全措施的落实情况，做好日常防火工作。结合本场地实际情况制定《防火安全管理制度》，经甲方同意后实施。

（2）建立逐级防火安全责任制，做到责任到人、任务到人，加强对本单位员工的防火安全教育，使员工明确防火责任，重视消防安全。

（3）对员工进行消防知识培训，使员工掌握防火知识和一般的灭火方法，使其具有扑灭和控制初始火灾、组织疏散人员的能力。

（4）按消防安全管理规定的要求配备足够的消防器材，保护好消防设施，并按照规范定期检查、维护，确保完好有效。灭火器应按规定每年检修一次。对消防设施要定期做试验，发现故障立即检修，确保完好。紧急疏散通道标志要清晰、醒目，随时保持畅通。

（5）为防止火灾，严禁使用明火（如特种行业，有关部门批准除外）和电炉、“热得快”、“小太阳”等高危险性的器具。严禁室内存放汽油、烯料、酒精及其它易燃易爆危险化学物品和有毒有害物品。

（6）接受甲方对防火工作的监督管理，接受消防监督检查。对甲方发出的“火灾隐患通知书”中指出的问题，应在限定期限内解决，并确保期限内外的安全。

（7）租赁使用场地期间因管理问题引起的火灾，造成的损失及法律责任均由乙方全部承担。

2. 治安防范

（1）做好治安防范和治安管理工作，积极参与地区组织的社会治安综合治理工作。结合租赁场地实际情况制定《治安防范管理制度》。

（2）建立治安保卫责任制，制定和落实各项治安防范措施。对员工进行安全防范工作的宣传教育，提高法制观念和治安防范意识，防止发生治安刑事案件。

（3）加强对财务金融部门的安全管理，按照公安部门的要求采取技术防范措施。

（4）保证保安人员的数量和质量；建立保安工作管理制度。

（5）接受甲方对治安管理的监督，接受治安监督检查。对甲方发出的“治安隐患通知书”中指出的问题，应在限定期限内解决。

（6）因治安责任所造成的损失、罚款及法律责任均由乙方承担。

3.保证安全生产，防止发生人身伤亡事故

（1）遵守国家《安全生产法》《劳动法》和属地《安全生产条例》等有关法律法规及相关政策规定，做好安全生产经营工作。

（2）制定有效的安全生产管理制度和完善的安全保证措施，对员工进行经常性的安全教育，提高自我保护意识。

（3）特殊工种岗位应符合国家和地方法律法规的规定，按规定定岗定编，持证上岗，进行操作证的复审，对操作人员进行培训。

（4）对压力容器及其它特种设备必须按照国家有关规定及标准定期检验，保证设备运行完好，防护措施齐全，防护功能灵敏有效。

（5）接受甲方对安全工作的监督，接受监督检查。

（6）在租赁场地发生的安全责任事故，由乙方承担全部经济与法律责任。

4.维稳工作

（1）乙方应避免因自身及第三方的经济与法律纠纷或社会组织及人员之间的矛盾纠纷等造成的在该租赁场地区发生的群体事件，及时研究并解决发现的不稳定问题和维稳隐患。

（2）接受甲方对维稳事项的监督，对甲方发现并提醒、提出的维稳隐患应及时进行解决。

（六） 乙方应制定“突发事件紧急救援预案”，明确发生火灾或突发事件时人员疏散方法。

（七） 乙方应建立安全检查制度，及时发现和消除安全隐患。对暂时不能解决的隐患应采取有效措施，确保安全。

（八） 乙方如工作需要使用有毒、有害和易燃、易爆等危险物品，应依法办理相关手续，按规定管理使用，并报甲方备案。

（九） 如因乙方原因（包括故意、过失等）引发火灾险情或严重治安问题，甲方将按照本合同约定的违约责任处理。

因乙方管理不善而发生各种案件、事故，所造成的经济损失以及相应的法律责任，均由乙方承担。

第十八条 食品安全管理责任

如果本合同约定的自助设备涉及到食品经营的，则乙方应当承担相应

的食品安全管理责任：

（一）乙方负责遵照国家相关法律法规、标准和行业规范要求，建立全方位的食品安全管理体系，对食品原料采购、存储、加工、销售各环节进行安全管理，做好场地租赁期间食品安全管理工作的具体组织与实施。

1.进货索证索票管理

（1）严格按照《食品安全法》要求，履行进货查验义务，审验供货商（包括销售商或者直接供货的生产者）的相关许可证和食品合格证明等资料。

（2）对购入的食品，索取并仔细查验供货商的营业执照、生产许可证或者流通许可证、标注通过有关质量认证食品的相关质量认证证书、进口食品的有效商检证明、国家规定应当经过检验检疫食品的检验检疫合格证明。上述相关证明文件应当在有效期内首次购入该种食品时索验。

（3）购入食品时，索取供货商出具的正式销售发票；或者按照国家相关规定索取有供货商盖章或者签名的销售凭证，并留具真实地址和联系方式；销售凭证应当记明食品名称、规格、数量、单价、金额、销货日期等内容。

（4）索取和查验的营业执照（身份证明）、生产许可证、流通许可证、质量认证证书、商检证明、检验检疫合格证明、质量检验合格报告和销售发票（凭证）应当按供货商名称或者食品种类整理建档备查，相关档案应当妥善保管，保管期限自该种食品购入之日起不少于2年。

2.食品进货查验记录管理

（1）每次购入食品，如实记录食品的名称、规格、数量、生产批号、保质期、供货者名称及联系方式、进货日期等内容。

（2）采取账簿登记、单据粘贴建档等多种方式建立进货台账。食品进货台账应当妥善保存，保存期限自该种食品购入之日起不少于2年。

（3）食品安全管理人员定期查阅进货台账和检查食品的保存与质量状况，对即将到保质期的食品，应当在进货台账中作出醒目标注，并将食品集中陈列或者向消费者作出醒目提示；对超过保质期或者腐败、变质、质量不合格等食品，应当立即停止销售，撤下柜台销毁，食品的处理情况应当在进货台账中如实记录。

3.库房管理

（1）食品与非食品应分库存放，不得与洗化用品、日杂用品等混放。

（2）食品仓库实行专用并设有防鼠、防蝇、防潮、防霉、通风的设施及措施，并运转正常。

（3）食品应分类，分架，隔墙隔地存放。各类食品有明显标志，有异味或易吸潮的食品应密封保存或分库存放，易腐食品要及时冷藏、冷冻保存。

（4）贮存散装食品的，应在散装食品的容器、外包装上标明食品的名称、生产日期、保质期、生产经营者名称及联系方式等内容。

（5）建立仓库进出库专人验收登记制度，做到勤进勤出，先进先出，定期清仓检查，防止食品过期、变质、霉变、生虫， 及时清理不符合食品安全要求的食品。

（6）食品仓库应常开窗通风，定期清扫，保持干燥和整洁。

（7）工作人员应穿戴整洁的工作衣帽，保持个人卫生。

4.食品销售卫生管理

（1）食品销售工作人员必须穿戴整洁的工作衣帽，洗手消毒后上岗，销售过程中禁止挠头、咳嗽，打喷嚏用纸巾捂口。

（2）销售直接入口的食品必须有完整的包装或防尘容器盛放，使用无毒、清洁的售货工具。

（3）食品销售应有专柜，要有防尘、防蝇、防污染设施。

（4）销售的预包装及散装食品应标明厂名、厂址、品名、生产日期和保存期限（或保质期）等。

5.食品展示卫生管理

（1）展示食品的货架必须在展示食品前进行清洁消毒。

（2）展示食品必须生、熟分离，避免食品交叉感染。

（3）展示直接入口食品必须使用无毒、清洁的容器，保持食品新鲜卫生，不得超出保质期。

（4）展示柜的玻璃、销售用具、架子、灯罩、价格牌不得直接接触食品，展示的食品不得直接散放在货架上。

（5）展示食品的销售人员必须持有有效健康证明上岗，穿戴整洁的工作衣帽。

6.从业人员健康检查管理

（1）食品经营人员必须每年进行健康检查，在政府认可的医疗体检单位取得健康证明后方可参加工作，不得超期使用健康证明。

（2）食品安全管理人员负责组织本单位从业人员的健康检查晨检工作，建立从业人员卫生档案。

（3）患有痢疾、伤寒、病毒性肝炎等消化道传染病的人员，以及患有活动性肺结核、化脓性或者渗出性皮肤病等有碍食品安全的疾病的人员，

不得从事接触直接入口食品的工作。

7.从业人员食品安全知识培训管理

（1）认真制定培训计划，定期组织管理人员、从业人员参加食品安全知识、职业道德和法律、法规培训以及操作技能培训。

（2）新参加工作的人员必须经过培训、考试合格后方可上岗。培训档案，将培训时间、培训内容、考核结果记录归档，以备查验。

8.食品用具清洗消毒管理

（1）食品用具、容器、包装材料应当安全、无害，保持清洁，防止食品污染，并符合保证食品安全所需的温度等特殊要求。

（2）食品用具要定期清洗、消毒。

（3）食品用具要有专人保管、不混用不乱用。

（4）食品冷藏、冷冻工具应定期保洁、洗刷、消毒，专人负责、专人管理。

（5）食品用具清洗、消毒应定期检查、不定期抽查，对不符合食品安全标准要求的用具及时更换。

（二）乙方应建立食品安全“日管控、周排查、月调度”的检查制度，有明确的食品安全管理人员，及时发现和消除安全隐患。

（三）因乙方管理不善而发生各种食品安全事件，对甲方造成严重影响的，甲方将按照本合同约定的违约责任处理。

（四）因乙方管理不善而发生各种食品安全事件，所造成的经济损失以及相应的法律责任，均由乙方承担。

（五）不得从事违反《食品安全法》等法律法规标准的食品生产经营活动。

第十九条　网络及相关设备安全

（一）乙方承诺遵守《中华人民共和国国家安全法》、《中华人民共和国计算机信息系统安全保护条例》、《中华人民共和国网络安全法》等国家有关法律、法规和属地政府、相关部门以及中铁世纪传媒广告有限公司关于网络与信息安全的各类相关规定要求。

（二）乙方承诺不利用网络危害国家安全、泄露国家秘密，不侵犯国家、社的、集体利益，不从事违法犯罪活动。

（三）乙方承诺严格按照国家相关法律法规及中铁世纪传媒广告有限公司相关规定要求，做好辖内的网络及相关设备安全管理工作。

（四）乙方承诺按照本单位各项网络安全管理制度和办法落实各项安全保护技术措施。

（五）乙方承诺接受相关单位的监督和检查，如实主动提供有关安全保护的信息、资料及数据文件，积极协助查处网络信息安全违规问题等。

第二十条　商业环境与服务管理

为提升铁路客站商业品质，进一步规范客站商业经营行为，建立精细化管理长效模式，树立和维护良好的社会形象，营造良好的经营和消费环境，双方约定具体条款如下：

（一）甲方的权利义务

甲方管理人员有权利检查、监督管辖范围内的乙方经营网点落实场地面形象、经营环境、日常保洁维护、人员管理等方面工作。具体承担以下职责：

1．负责贯彻落实上级有关命令、规章、标准、制度，建立健全各项客站商业管理制度，明确界定各级管理人员管理责任、检查定量和责任追究标准，并严格组织落实。

2．负责检查监督管辖内的乙方自助设备外观、环境、人员着装、服务质量等各方面的工作落实。

3．负责监督乙方经营行为，达到规范经营效果。

4．负责纠正乙方违规行为，组织整改，并追究乙方违约责任，乙方承诺根据甲方要求追究相关管理人员责任。

5．负责协调督促乙方，根据要求对其场地面形象、内部布局进行优化。

6．负责制定培训计划，定期对乙方进行服务质量培训。

（二）乙方的权利义务

乙方对所属经营网点的经营区域、经营许可、经营标准、场地形象及经营环境、人员管理服务质量、垃圾及排污、质量及品质等事宜负主要管理责任，同时接受甲方对上述经营管理事宜进行日常检查、管理、督导及考核。

1.经营区域

（1）乙方经营活动及相关宣传展示只能在其承租场地内进行。

（2）乙方的经营活动只能由自助设备完成，相关宣传展示只能在其所布放自助设备上的显示屏和主体架构设施上进行本品牌和业务产品宣传，宣传内容及方式须经甲方书面同意。

（3）乙方应严格执行“门前三包”要求，不得在公共区域及场地的楼梯口等通道区域堆放任何物品，不得在本合同约定的租赁区域以外的任何地方堆放任何物品。

（4）乙方不得在承租区域内存放易燃易爆、有毒有害危险品。

（5）乙方租赁场地如涉及到毗邻商户需通过穿越的通道，应本着有利生产、方便生活、团结互助的精神互相提供方便。

2.经营许可

（1）乙方所布放的自助设备必须具备国家有关部门认定的安全、质量、环保等相关合格证明或证书，其质量和安全标准符合国家及相关行业标准。

（2）乙方从事经营活动须于营业前取得行政许可，包括但不限于营业执照、消防许可、环评报告等，同时将相关复印件加盖公章后交甲方核备。

（3）乙方要严格遵守租赁场地用途所列的经营范围，不得擅自变更，扩大，转换，增加经营内容，不得以本合同中约束其它企业经营的条款作为其变更，扩大，转换，增加的理由。

（4）乙方保证其在租赁场地内布放的自助设备不侵犯第三方知识产权及其他相关合法权益，否则甲方有权对乙方自助设备采取断电、遮挡、撤机等措施。

（5）乙方经营的项目为品牌授权经营、特许经营或经营产品为专利产品的，必须提供有关授权书或特许经营协议等合法证明，并将上述证明文件的复印件加盖公章后报甲方备案。

乙方经营项目为集成商经营的，必须提供多品牌授权、特许经营协议等合法证明及商业系统化解决方案，并将上述证明文件的复印件加盖公章后报甲方备案。

乙方经营项目为品牌授权经营、特许经营、集成商经营的，乙方应保证与其品牌方的经营受本合同所有条款及铁路企业管理规定约束。乙方或其品牌方对旅客、其他方造成损害的，应当独立对外承担责任，与甲方无关。违反本合同约定或铁路企业管理规定的，还应向甲方承担连带责任。乙方与其品牌方之间的法律纠纷由乙方自行解决，与甲方无关。

（6）乙方对所提供的自助设备负有安全责任和义务，且已制定完整全面的安全保障措施并严格执行。其提供的国家有强制性渠道和资质规定的商品与服务必须严格遵守相关法律规定。

3.经营标准

（1）乙方提供的所有商品及服务均应明码标价，且乙方经营品种、品牌与价格目录于提供服务前报甲方备案。

（2）乙方自助设备营业时间一般情况为24小时不间断营业，如调整

营业时间、停业或不能按甲方要求时间开（复）业的，需报甲方审批。遇春运、暑运、军运等特殊时期，乙方应遵守甲方关于特殊时期的规定。因上述非甲方控制的原因导致营业时间的减少，甲方不承担责任。

（3）乙方负责自助设备的日常运营维护工作。始终保持自助设备处于正常使用的状态，及时维护。在营业时间内，当自助设备损坏或发生故障导致不能正常运行时，乙方应于接报之日起一个工作日内张贴暂停服务公告，尽快排除故障、恢复正常运行如遇自助设备无法修复时，乙方应在15日内重新更换相同功能的自助设备。

（4）乙方因软件升级或账务核算等原因需要暂时中止自助设备服务时，应提前在现场张贴停业公告，明示暂停服务的原因和恢复时间。

（5）遇特殊情况，甲方有权要求乙方暂时停业（暂停工作）活动，但应按实际暂停天数退还乙方已缴纳的该期间租金或相应延长租赁期限。

4.场地形象及经营环境

（1）乙方不得利用场地内、外墙以及场地内的设施为其他企业或品牌进行推广及宣传。

（2）为统一管理，乙方需配合甲方要求对场地形象、内部布局进行优化。乙方在场地内的自助设备设计、展示方案及其他宣传活动须经甲方同意后方可实施，甲方有权根据整体规划需要，要求乙方整改招牌，相关费用由乙方自行承担。

（3）乙方需在场地外立面设置自助设备招牌或宣传牌等揭示揭挂的，应向甲方提出书面申请和设计制作方案，取得甲方书面同意，并应符合甲方整体规范要求。租赁期内，遇铁路局集团公司（含上级单位）及政府部门对上述揭示揭挂等进行统一规范的，乙方应无条件接受，由此造成的损失和所需的全部费用均由乙方承担。

（4）乙方的自助设备招牌或宣传牌等揭示揭挂不能对第三人形成侵权，造成侵权的，由乙方承担侵权责任。

（5）乙方自助设备招牌或宣传牌等内外的揭示揭牌一律不得冠以“铁路”、“车站”等涉及铁路权益的字样。

（6）乙方场地内的商业信息公示栏、水牌样式及公示内容须按照甲方统一要求制作和安装，禁止擅自更换信息板块内容。

（7）保持场地内各处墙面、地面平整、收银台各项设施摆放有序，确保整齐美观。凡上墙的装饰画需经美化设计，选用优良材料制作，不得悬挂纸质装饰画，不得随意张贴广告或宣传物。节日期间，乙方若需进行节日气氛装饰提前向甲方报备，甲方书面批准后方可实施。

（8）禁止在过道陈列货品、放置废品或其他阻碍通道的物品，否则，甲方有权将货品移除且对货品遗失概不负责，并将收取因此而产生的一切费用。

（9）场地内消防器材按照甲方要求定位摆放，不得随意挪动或更换位置。老旧变形的灭火器箱需及时更换，确保设备标识清楚，无遮挡。

（10）乙方场地内粘贴的各类标识样式应文字清晰无破损，并按甲方要求进行制作，规范粘贴。

（11）场地内灯饰干净整洁、无脱落、无塌陷，禁止使用裸露的白炽灯或荧光灯，禁止拉明线、吊挂影响视线装饰物件等，灯饰符合设计要求。

（12）库房内物品摆放整齐，禁止存放垃圾及易燃物，不得遮挡消防设施，控制柜、箱等。库房在场地内的，应保持库房货物整齐摆放，且保证库房门随走随关。

（13）乙方配合甲方要求对现场检查中提出的要求进行整改。

5.人员管理及服务质量

（1）乙方经营行为应以人为本、以情为重、尊重顾客、诚实守信、热情服务、文明经商。

（2）乙方负责自助设备现场维护工作人员必须佩戴由甲方确认并经甲方、车站方盖章后配发的工作证件，甲方有权拒绝未持工作证件的人员进行的自助设备的日常运营维护工作。

（3）乙方指定一名负责人全权代表乙方负责承担租赁区域内的安全管理和经营业务的正常运作，保证与甲方及时联系。乙方更换负责人应书面通知甲方。

（4）甲方或其上级单位管理人员有权进入租赁场地和区域进行服务质量检查，并有权要求乙方对不符合服务规范的行为进行整改。

（5）应遵守国家法律法规和铁路有关规定，维护国家及铁路声誉，维护顾客合法权益。

（6）甲方根据工作实际定期更新各类管理规范细则，乙方有义务做好培训并遵照执行。

6.质量及品质

（1）乙方所布放的自助设备必须具备国家有关部门认定的安全、质量、环保等相关合格证明或证书，其质量和安全标准符合国家及相关行业标准，供电需求符合铁路客站基础设施标准。

（2）乙方所布放的自助设备不得含有违法违规或对第三人构成侵权的软件或信息。

（3）因乙方原因或乙方自助设备问题造成消费者人身、财产受损等情况的，由乙方承担责任，与甲方无关。

（4）乙方承诺，提供24小时在线服务为消费者答疑解惑及指导帮助，负责及时解决消费者投诉及相关一切纠纷。

（5）乙方保证无条件执行铁路企业现有客运及相关方面的各项规章制度和管理规定。

（三）质量考核及违约责任

1．乙方要将自身发生的商业环境与服务质量方面的问题及时上报甲方。凡发生问题隐瞒不报或弄虚作假的，一经查实，将从严处理。

2．因乙方管理失职等，员工与顾客发生冲突时由乙方负责解决；如造成顾客人身伤害或财物损失，由乙方负责处理和赔偿。如果给甲方造成损失，乙方需赔偿甲方损失，损失包括但不限于所产生的诉讼费用、合理的律师费用、调查费用、和解金额或生效法律文书中规定的赔偿/处罚金额。

3．甲方对发生的顾客投诉及其他服务质量问题，应及时与乙方进行沟通确认，核实后进行相应考核。乙方在接受甲方处罚的同时还应接受甲方上级对问题提出的整改要求及考核决定。所有由此引发的任何法律、赔偿责任均由乙方承担。

4.如乙方违反本条款约定，需要向甲方承担相应赔偿责任。

第二十一条　重大传染病防控责任

根据《中华人民共和国传染病防治法》以及国家对各类重大传染病防控相关要求，双方约定如下：

（一）乙方应当严格执行《中华人民共和国传染病防治法》和国家、地方政府对重大传染病防控相关规定，落实属地、部门、单位、个人“四方责任”，履行如实报告、接受防疫控制措施、积极配合防疫等义务。

（二）乙方应当严格落实甲方的各项具体防疫管理要求规定，严格执行甲方及租赁场地属地相关部门、单位提出的各项防疫措施。

（三）乙方违反本条款规定，给甲方造成的生产、经营等方面一切经济损失及法律责任，均由乙方全部承担。

（四）乙方因执行租赁场地属地政府及甲方对重大传染病防控相关要求，产生的自身生产、经营、生活等方面一切损失及责任，均由乙方全部自行承担。

（五）乙方违反重大传染病防控规定，造成严重后果或其他严重不良影响的，甲方有权单方终止本合同。由此造成的损失，均由乙方自行承担。

第二十二条 同城同质同价

乙方应保证在承租场地经营商品或产品按照甲方要求执行“同城同质同价”的标准。

附件：场地交接验收记录（附后）

附件

场地交接验收记录

<table>
<tr><td>场地（建筑物/场地）地址</td><td colspan="5">北京站西侧停车场
（东镇江胡同进口起，北至燃气调压站及现有第一落客区出口位置</td></tr>
<tr><td>合同编号</td><td colspan="2">京服商〔2026〕京站1号</td><td>租赁面积（m^2/H m^2）</td><td colspan="2">5060 m^2</td></tr>
<tr><td>经营项目</td><td colspan="5">北京站地区出租车调度站</td></tr>
<tr><td>租赁起止时间</td><td colspan="5">2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日</td></tr>
<tr><td colspan="6">结构状况</td></tr>
<tr><td>主体结构</td><td>/</td><td>屋　面</td><td>/</td><td>室外墙体</td><td>/</td></tr>
<tr><td>室内顶棚</td><td>/</td><td>室内墙体</td><td>/</td><td>室内地面</td><td>/</td></tr>
<tr><td>房门材料</td><td>/</td><td>窗户材料</td><td>/</td><td>间　数</td><td>/</td></tr>
<tr><td colspan="6">附属设备设施</td></tr>
<tr><td rowspan="2">消防设施</td><td colspan="2">消火栓（含水龙带、水枪）</td><td>/</td><td>灭火器</td><td>/</td></tr>
<tr><td colspan="2">烟感探头</td><td>/</td><td>喷淋头</td><td>/</td></tr>
<tr><td>电源</td><td>220V/380V</td><td>电表读数</td><td>/</td><td>照明灯具</td><td>/</td></tr>
<tr><td>水表读数</td><td>/</td><td>煤气表读数</td><td>/</td><td></td><td>/</td></tr>
<tr><td>其他事项</td><td colspan="5">/</td></tr>
<tr><td colspan="3">出租方（盖章）：
经办人：

联系电话：
交接时间：　　年　　月　　日</td><td colspan="3">承租方（盖章）：
经办人：

联系电话：
交接时间：　　年　　月　　日</td></tr>
</table>