

# 库房租赁合同

出租方（甲方）：北京航济国际物流有限公司

地址：北京市顺义区竺园四街1号1幢三层302-304室（天竺综合保税区）

联系人：杨波

联系方式：13911287886

承租方（乙方）：北京奥运城市发展促进中心

地址：北京市朝阳区天辰东路甲8号

联系人：王骁

联系方式：010-84373228

## 第一条 合同文件

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他相关法律的规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就下列库房租赁达成如下协议，并签订本合同，共同遵守：

## 第二条 合同总价

本合同总价为 4571800 元人民币。

## 第三条 合同期限、租金

(1) 租赁期从 2026 年 5 月 28 日至 2029 年 5 月 27 日，本项目总服务期为三年。

(2) 租金 1523933.34 元/年，租赁期内共计 4571800 元（大写：肆佰伍拾柒万壹仟捌佰元整）。此费用为本合同项下甲方完成全部承办事项乙方应支付甲方的全部租金，除此费用以外，乙方无需另行支付其他租金。

(3) 交付方式：本合同生效后，在市财政专项拨款到账后 20 个工作日内支付当年 50% 租赁费，至当年 12 月 1 日前无违约行为，即支付当年租赁费剩余 50% 尾款。第二年、第三年租期内的租金支付方式同第一年。

(4) 费用的支付需以相应财政资金审批通过并实际拨付至乙方账户为前提，若



因相应财政资金未能审批通过或未及时到账而导致的延期支付，不属于违约行为，乙方不承担违约责任。

(5) 甲方在乙方支付合同款项前【10】个工作日，应向乙方开具正规、合法、等额的发票。

#### 第四条 本合同服务地点及面积

库房位于：北京天竺综合保税区保税功能三区竺园四街1号B1库，租赁面积1776.92平方米。现状交付乙方使用。

#### 第五条 甲方权利和义务

- 1.甲方有权按照合同约定收取租金及其他费用。
- 2.甲方应及时向乙方传达国家、地方有关法规、政策和甲方仓库使用的有关规章制度，并有权检查乙方执行情况，发现问题及时纠正。
- 3.甲方负责库区内道路、围墙、消防设施等配套设施的建设和维护。
- 4.甲方应为所租库房整体建筑物进行投保。
- 5.甲方保证甲方享有租赁物的合法出租权，租赁物上不存在任何权利瑕疵和法律纠纷。
- 6.甲方应该执行乙方关于库房管理的规定，未经乙方允许不得擅自进入乙方管理的库区进行参观、检查等，如有安全、设施设备检修等需要进入库区的，必须提前通知乙方并获得乙方许可方能进入。

7.甲方保证以下基础设施配置用量：水0吨/日；电35kW。

#### 第六条 乙方权利和义务

- 1.乙方在甲方提供的租赁物内只允许储存普通货物，禁止储存易燃、易爆、易渗漏、易腐、放射、有毒等危险货物。对疑似危险品的货物，乙方应当提供有关权威部门开具的“非危险品”的证明。
- 2.乙方应爱护并合理安全使用承租财产和公共设施系统，不得任意改动承租物结构或改变仪器设备功能，如确需改动，应事先向甲方提出书面申请并征得甲方同意。
- 3.乙方应依合同约定按期交纳租金及其他费用。
- 4.在租赁期限内，乙方承租仓库所存货物由乙方自主管理，自担风险；乙方可根

据具体情况决定是否向保险公司进行投保。甲方除依照法规、政策规定及甲方制定的管理规定行使监督权外，不承担仓储管理职责；同时对租赁期内，乙方承租仓库所存货物的毁损、灭失、短少、变质、污染等任何损失亦不承担任何责任。

5.免费提供水电服务，乙方不再另行支付水电费。

6.乙方需要在库房内划线、搭建货架时，由乙方提出要求，甲方负责审核图纸，由乙方具体实施，但须确保其符合防火和仓库管理规定要求。

7.乙方不得改变所租房屋外貌，不得使主体结构发生倾塌危险，并不致影响其他业主和租户的使用安全，不得在租赁物外墙、公共空间、公共设施、走廊楼梯间晾晒衣物或安装任何悬挂物、搁置物、广告牌等，不得堵塞外墙门窗结构。

8.库房内严禁使用明火作业或取暖，严格遵守消防安全制度。

9.合同期满之日起五个工作日内，乙方须交回全部租赁物，腾空房屋，恢复原状，保持租赁物的完好待用状态，并搬出属于乙方的所有货物及办公物品。

10.乙方使用库房外墙设立标记、广告，必须征得甲方同意，并参考甲方建议，统一规划、统一制作、统一管理，具体费用由乙方承担。具体实施双方另行商议。

11.乙方保证工作人员、来访者、其他允许的使用人同样遵守本合同管理规定。

12.乙方应与甲方签订《场所租赁安全管理协议》，作为本合同附件。

13.未经甲方允许乙方不得转租房屋。

14.每年消防管理部门对乙方进行的年度电气设备线路、消防设施检测费用由乙方承担，收费标准执行国家消防管理部门的时价。

15.乙方负责库房内部的清洁工作，也可委托甲方负责，双方可另行商议。

16.乙方负责其库房及相邻公用设施的卫生及管理，公用场合（含楼层配电室），不得堆放物品，不得影响其他客户使用。

17.由于乙方原因，造成库房或公用设施受损，应立即通知甲方，并负责修复和承担由此给甲方和其他客户造成经济损失的赔偿责任。

18.乙方的废水、废气、烟尘、噪声的排放标准必须符合甲方园区的规划标准，不得将有污染的项目建在承租范围内。

19.乙方应向甲方提供本单位的营业执照副本及法定代表人身份证明备查。



## **第七条 库房的改善和设施维护**

1. 租赁期间乙方需要对库房进行改建或装修改造的，必须符合国家相关规定，且须经征得甲方书面同意，经甲方书面同意后，乙方才能对库房进行改建或装修改造；施工过程中不得影响其他客户的正常生产；施工图纸、资料于施工前交甲方备案；乙方可委托甲方负责工程实施，双方另行签订合同。

2. 乙方使用库房外墙或楼顶建立标记、广告，必须征得甲方书面同意，具体费用由乙方承担。双方另行商议具体实施办法。

3. 承租期满后，乙方负责对库房的改建部分恢复原状，并承担有关费用。但甲乙双方另有协议的从其协议。

4. 乙方使用所租库房后，甲方仍有权继续进行整个物业周边环境的建设、公共区域或个别区域的装修、物业宣传广告工作、公共设施建设及其他扫尾工程。在进行其他工程时，不得影响乙方的正常作业，并保证出入人员对于乙方制度的执行。

5. 甲方应该在雨季以及其他恶劣天气情况下，提前安排房屋维护以保证库房的正常运行，保证库区防雨排水以及作业的可执行性。

## **第八条 退租和续租**

1. 如乙方提前退租，应提前 2 个月书面通知甲方，按当年 2 个月租金标准向甲方支付补偿金；前述款项结清 10 日内，甲方对退租库房验收合格后，退还乙方租期内未使用天数的租金。

2. 乙方如愿在租期届满后继续承租，应于租期届满前三个月向甲方提出书面续租请求，经双方协商一致后可续签，乙方有在同等条件下的续租优先权，但乙方须无任何违约记录，或乙方已按合同规定承担了全部违约责任，且该违约行为未影响合同的继续执行。

3. 如果甲方将房产所有权转移给第三方时，甲方有义务及时通知乙方，合同对新的房产所有者继续有效。

4. 租期届满后，乙方明确放弃续租，本合同自租期届满日自行终止。甲方有权在此合同届满前 90 日内在不妨碍乙方正常使用的前提下带客户看房，乙方应予配合。但事前须通知乙方并经乙方许可。

## 第九条 人身、财产损失责任

1.因不可抗力致使所租库房损毁、人员伤亡或其他财产损毁，双方均不承担任何责任。

2.对因乙方人员疏忽或不当行为引致甲方人身、财产损失的，乙方承担全部责任。

3.如乙方知悉所租库房、不动产附属物及设备存在安全隐患或险情，须立即通知甲方，以免发生不必要的人身、财产损害。乙方及时采取必要措施以防止文中所提到的情况出现或损害扩大，乙方为此支付的费用双方可以协商分担。若对乙方能防止而因乙方的疏忽或故意放任，没有采取必要措施而导致损害发生或扩大，乙方承担相应赔偿责任且无权就扩大的损失要求赔偿。

4.如发生保险事故或其他安全事故，双方应相互协助办理保险理赔或调查工作。

## 第十条 违约责任

1.乙方违反本合同关于禁止存储危险品之规定，造成仓库毁坏、人员伤亡以及其他经济损失，乙方承担全部责任。

2.乙方如违反本合同第六条第二款规定，甲方有权要求乙方赔偿损失并终止违约行为，恢复原状。

3.若乙方逾期支付租金及其他费用的，甲方将按四倍 LPR 标准、按日计算收取未付款项的利息；若乙方逾期 30 日未缴付租金，甲方有权提前解除合同。

4.如乙方所欠缴的费用已超出其缴纳的 3 个月租金，甲方有权要求乙方补齐欠缴费用，乙方在甲方通知的合理期限内拒绝补齐欠缴费用的，甲方有权单方终止合同。

5.乙方如违反本合同第六条第六款之规定，乙方承担一切法律责任，甲方有权要求乙方赔偿损失。

6.乙方如违反本合同第六条第九款，超过约定期限（合同期满之日起五个工作日）仍未搬出租赁物内的所有物品，则视为乙方放弃租赁物内所有物品的所有权，并将该放弃的物品赠予甲方，甲方有权对该物品进行处置。

7.乙方如违反本合同第六条第十款之规定，甲方有权要求乙方立即排除妨碍，恢复原状，赔偿损失。

一、展期

流

310

8.乙方如违反本合同第六条第十一款，即乙方工作人员、来访者等未能遵守本合同，未能遵守国家的有关法规、政策、甲方园区相关规定，包括甲方制定的有关仓库的管理规定，给甲方造成损失的，由乙方赔偿。

9.甲方如违反本合同第五条第六款，即甲方应该执行乙方关于库内管理的规定等，未经乙方允许不得擅自进入乙方管理的库区进行参观、核查等，如有其他安全等要求必须进入库区的，必须提前通知乙方并获得乙方许可才能进入，给乙方造成损失的，由甲方赔偿。

10.甲方如违反本合同第七条第四款以及第五款，给乙方造成生产停止，客户投诉或者货物损坏等损失，由甲方赔偿。

11.收回标的物：本合同到期或提前解除时，乙方应在甲方通知的合理期限内将房屋腾空，将标的区域内可移动物品全部自行搬走，将全部房门钥匙及属于甲方之物品交付给甲方。在甲方书面通知乙方腾退租赁物期限届满后乙方未按时腾退的（含诉讼期间），每逾期腾退1日，乙方须按照房屋第一期日租金标准的1.5倍向甲方支付房屋占有使用费，直至实际腾退之日止，同时甲方有权采取包括但不限于停水、停电、自行开锁、换锁、换门或其它方式等自力救济方式（过程中甲方均有权要求公证）收回房屋且无需向乙方承担任何责任；乙方逾期未腾退房屋，甲方有权将室内可移动物品全部处置（包括但不限于拍卖、变卖），处置费用由乙方承担（包括但不限于搬运费、公证费、能源费及其他有关收回房屋的处置费用），处置所得冲抵所欠甲方费用，甲方有权另行将房屋出租，损失由乙方自负。对于乙方不可移动的装修部分甲方可以选择无偿归甲方所有或责令乙方限期拆除，如责令乙方限期拆除，拆除费用由乙方承担；如乙方不履行拆除费用的，甲方自行拆除，费用由乙方承担，同时乙方不得向甲方主张装修剩余现值或残值损失。

### **第十一条 合同的解除**

1.经甲、乙双方协商一致，可以解除本合同。甲方应在合同解除后一个月内向乙方按承租面积的剩余租期退还已收取的租金，乙方应在合同解除后五个工作日内迁出所租库房。

2.乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回所租库房而无须承担任何违约责任：

(1) 不按照约定支付租金及各项费用达到年租金的 20%时或连续或累计拖欠租金达 30 日的；

(2) 存储危险品的；

(3) 未经甲方书面同意，擅自拆改变动或损坏所租库房主体结构的；

(4) 乙方在政府或行业主管部门未能取得相应资质的；

(5) 乙方不按约定使用租赁物或利用承租库房进行非法活动；

(6) 乙方存在其他违约或不当行为导致甲方利益严重受损或有受损风险，经过督促拒不改正的；

(7) 保管不当或不合理使用导致附属设备设施损坏数额较大且乙方拒不承担赔偿责任的。

(8) 乙方弃房不管或去向不明的；

(9) 本合同约定的其他可以提前解除合同的情形。

## 第十二条 合同争议的解决

因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，如双方无法协商解决的，双方均可向有管辖权的法院提请诉讼。违约方须承担诉讼成本和律师费（以代理合同为准）。

## 第十三条 声明和保证

甲、乙双方均保证全面履行合同义务，遵守诚实信用原则。对双方就此合同的谈判内容、合同条款、价格标准及履行情况，双方均负有保密义务。若一方违反了保密义务，则另一方可依本条款对其追究相应的责任，包括要求违约方支付违约金、赔偿金，并要求继续履行保密义务。

## 第十四条 其他约定事项

1.本合同未尽事宜，一律按照《中华人民共和国民法典》有关规定，经双方协商，另行签订补充协议。补充规定与本合同具有同等法律效力。

2.本合同自双方签字盖章之日起生效。

3.本合同一式捌份，甲、乙双方各执肆份，具有同等法律效力。

第十五条其他说明

甲方中标的仓库如不满足乙方在招标文件采购需求中的所有技术要求，乙方保留退租的权利。

以下无正文。

甲方：北京航济国际物流有限公司

乙方：北京奥运城市发展促进中心

名称：(公章)



名称：(公章)



法定代表人或授权代表（签字）：



法定代表人或授权代表（签字）：

2026年5月28日

2026年5月28日