

友谊医院 2026 年房屋租赁服务 采购项目

合 同 文 件

甲方：北京奕姗国际企业管理有限公司

乙方：首都医科大学附属北京友谊医院

2026 年 8 月

仓库租赁合同

出租方（甲方）：北京奕姗国际企业管理有限公司

承租方（乙方）：首都医科大学附属北京友谊医院

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》及有关规定，甲乙双方本着自愿、平等、互利、诚实、信用的原则，就仓库租赁事宜中有关双方的权利义务关系，经协商一致，签订本合同以共同遵守。

一、 仓库的座落、面积

标的名称：友谊医院 2026 年房屋租赁服务采购项目

履行方式：按合同约定履行。

甲方将本单位座落在河北省三河市燕郊高新区思菩兰路 377 号内库房，地上一层，建筑面积 6480 平方米的仓库，出租给乙方使用，甲方应保证房屋具有照明、日常用水等设施条件。

二、租赁用途

该租赁仓库仅用作存放 医疗设备及办公家具 等。在租赁期限内事先未征得甲方的书面同意，乙方不得擅自改变使用用途，否则，甲方有权终止本合同的执行，并按提前终止合同的违约责任条款，向乙方收取违约金。

三、租赁期间及到期处理方式

租赁期从 2026 年 8 月 11 日起至 2027 年 8 月 10 日止，期限 1 年。租赁期届满前的一个月乙方需向甲方提出退租，双方商定退租事宜并办理退租手续，租赁期满后，甲方应免费给予乙方 20 天时间让乙方将存放在甲方处的物品搬离甲方。租赁期间甲方不得单方调整租期、租金。

四、租金及其支付期限和方式

1、本合同单价为每天每平米 1.07 元，库房面积为 6480 平方米，年租金为人民币 2530764 元/年，（大写：人民币贰佰伍拾叁万零柒佰陆拾肆元），此费用为本合同项下

乙方应支付甲方的全部费用，除此费用以外，乙方无需另行支付其他费用。

2、租金分三次结算，乙方在合同生效后预付年度租金的 40%，即人民币 1012305.6 元，（大写：人民币 壹佰零壹万贰仟叁佰零伍元陆角）。租期满半年后，乙方支付年度租金的 40%，即人民币 1012305.6 元，（大写：人民币 壹佰零壹万贰仟叁佰零伍元陆角）。租赁期满后，根据乙方对甲方全年 12 个月服务的考核结果，确定合同后期租赁服务费用的最终结算金额。双方金额确定后，乙方向甲方支付相应款项。

3、考核办法（以全年 12 个月月度考核平均分为依据）：

- （1）月度考核平均分在 90（含）分以上，按年租金的 20% 全额支付尾款。
- （2）月度考核平均分在 80（含）-90（不含）分以上，扣减年度租金总额的 1%。
- （3）月度考核平均分在 70（含）-80（不含）分以上，扣减年度租金总额的 2%。
- （4）月度考核平均分在 70（不含）分以下，扣减年度租金总额的 5%。

4、付款方式为对公汇款。乙方每次付款前，甲方应向乙方提供符合乙方要求的相应金额的发票，否则乙方有权拒绝支付相应租金，且无需承担任何违约责任。

五、甲、乙双方的权利和义务

1、甲方应按照合同约定，按期将仓库交付乙方使用。

2、甲方应履行对租赁仓库的维修、日常维护义务。

3、甲方承担库房及物资的全面安保与保管义务，因任何原因（第三方侵权除外，但甲方须先予赔付）造成乙方物资毁损灭失的，甲方按本合同约定赔付乙方，第三方造成的损失由甲方在赔付后取得代位求偿权并自行向第三方追责，乙方予以协助。甲方须无条件配合乙方任何时间进出库房，不得无故拒绝或拖延。

4、甲方应及时验收乙方返还的到期租赁仓库，如延期接收，乙方无须支付延期租金，延期期间的所有损失均由甲方自行承担。

5、乙方不得擅自对承租仓库进行改装或扩增，不得在库内添建永久建筑物，也不得在库外堆放物品。乙方在征得甲方同意后，可根据需要对用房进行装修或置办相关储物架等，其费用由乙方自行承担，对于乙方装修或者使用不当引起的安全问题，由乙方自行承担责任。

6、乙方负责做好出入库过程中的安全操作，应了解并遵守甲方合理且已向乙方书

面公示的仓库安全管理制度，配合甲方进行必要的安全检查。因乙方人员违反上述制度所导致的损失，由乙方承担相应责任；对于非因乙方原因或超出乙方合理控制能力所造成的损失，乙方不承担责任。甲方不得以本条款为由，免除其作为库房管理方应承担的场地、设施及第三方侵权等安全保障主体责任。

7、乙方应严格按照租赁用途使用租赁库房，并自行为其存入在租赁库房的物资办理相关保险，否则，承担由此造成的不利后果。

8、乙方对所租库房不得转租，否则甲方有权解除本合同，向乙方收取违约金。

9、与本次租赁有关的税费由甲方承担。

10、甲方应保证对所出租的库房具备合法的产权，该库房上无任何权属争议，此外，甲方应保证该库房本身规划及建设无违法违规，并通过消防安全验收。

11、库房区域内甲乙双方应禁止明火吸烟，禁止堆放易燃易爆物品，库房应具备基本的消防设施。甲方应做好库房防涝防潮工作，确保乙方物品安全。对于甲方人为原因引起的安全问题，由甲方承担责任并赔偿乙方损失。

12、甲方负责提供相关资料，协助乙方办理相关证照。

13、甲方负责协调、通知乙方有关房屋所属地政府、街道的相关政策。

14、甲方应保证所出租的房屋（本合同约定的出租面积）均为合法有效，否则，因此导致的纠纷由甲方全部承担，并全额赔偿因此给乙方造成的损失。

15、甲方应确保出租的房屋。在本合同签订前不存在抵押、质押等权利瑕疵，如在合同履行中因此导致乙方无法正常使用出租房屋的，甲方应承担违约责任。

16、如遇政府政策库房拆迁导致乙方需要搬离库房，甲方负责找到能够存储所有货物适合的库房（经乙方同意），并负责搬运现库房存储的所有货物至新库房，甲方负担由此产生的搬运费、租赁费等一切费用，乙方不承担任何费用。

17、甲方应制定完善的库房租赁管理制度，由专人负责库房的日常管理工作，为乙方提供服务保障，配合货物装卸和配送，有完整的出入库记录。

18、甲方保证有权出租本合同项下的房屋，如在合同履行中因此导致乙方无法正常使用出租房屋的，甲方应承担违约责任。

19、甲方完全遵守《中华人民共和国妇女权益保障法》中关于“劳动和社会保障权益”的有关要求。

20、因甲方过错（包括甲方员工或其委托管理人员的失职、安防设施缺失、未履

行安保义务等)导致乙方存储物资毁损或遗失的,甲方应按以下标准向乙方承担赔偿责任:

(1) 医疗设备及固定资产(非报废类):

按照遗失设备的重置成本进行赔偿。重置成本指乙方重新采购同品牌、同型号、同配置(或同等功能替代型号)设备的实际成交价格,包括设备价款、运输费、安装调试费、税费等全部费用。如该型号已停产,则按功能相近的替代型号现行市场价格赔偿。

(2) 待报废物资:

按照遗失物资的账面残值或同类物资当前二手市场均价中的较高者进行赔偿。乙方需提供固定资产登记凭证或采购记录作为依据。

(3) 无法确定型号或市场无参考价的专用物资:

双方可共同委托具备相应资质的第三方评估机构对遗失物资的价值进行评估,评估费用由甲方承担。

(4) 赔偿支付与租金抵扣:

甲方应在遗失事实确认后 15 日内一次性支付赔偿款。逾期未支付的,乙方有权从应付未付甲方的任何款项中直接抵扣相应金额,不足部分乙方保留继续追索的权利。

六、验收

详见附件:库房月度标准化考核表。

七、合同的解除

1、在租赁期内,若甲方需提前解约或因任何原因需要拆除库房,须提前 1 个月书面通知乙方,通知到达乙方后,经双方协商,就租赁期内产生的费用进行结算(多退少补原则),同时甲方应按照乙方要求,为乙方提供其他仓储地点对储存物品进行临时存放,直至乙方找到其他库房妥善安置设备,且搬运费用及给乙方造成的损失由甲方承担,临时存放场所的相关费用由双方协商,但不得高于本合同租金标准。

2、乙方确需提前解约,须提前 1 个月书面通知甲方,且向甲方交回租赁物、交清承租期的租金(多退少补)。

3、如本仓库或所在土地遇政府征收,双方进行费用结算,乙方自行搬离仓库,政府征收有关事宜和补偿与乙方无关。

八、违约责任

1、除本合同另有约定外，合同任何一方在租赁期间无正当理由提出提前终止本合同，应提前一个月通知对方，并承担一个月的租金作为违约金赔偿对方。

2、甲方未按本合同约定向乙方交付该库房，每逾期一日，按（年）租金3%向乙方支付违约金。逾期超过30日的，乙方有权无条件解除本合同，并有权要求甲方支付一个月的租金作为违约金，违约金不足以弥补乙方损失的，甲方还应进行赔偿。

3、因不可抗力（含政府行为等）导致本合同无法继续履行的，应及时通知对方并出具相关证明文件，任何方可解除合同，且不承担违约责任。甲方应在合同解除后5日内退还乙方已支付但尚未使用期间的租金，乙方已在库房内的物资，甲方应给予乙方不少于30日的免费搬运期，并配合乙方完成物资搬离。

4、因以下原因导致乙方无法使用租赁库房的，甲方应向乙方支付一个月的租金作为违约金，并赔偿由此给乙方造成的全部损失；乙方有权立即单方解除本合同，甲方不得拒绝：

（1）甲方不能提供房屋或提供房屋不符合约定或法定条件，影响正常使用的。

（2）租赁期间，租赁房屋发生所有权变动，影响租赁房屋使用。

（3）甲方未尽修缮义务，影响正常使用。

（4）因不可归责于乙方原因，租赁房屋部分或全部毁损，灭失，致使不能实现合同目的。

（5）甲方未向乙方如实披露租赁房屋抵押情况，或抵押权人要求行使抵押权，或甲方抵押租赁房屋未书面通知乙方的。

（6）如遇租赁房屋周边进行市政工程施工，给乙方场所的使用造成障碍，危及乙方场所使用安全，或影响乙方正常使用的。

（7）因甲方自身原因导致乙方无法取得相关部门装修报批手续或取得相关许可，导致乙方无法对租赁房屋进行装修使用的。

（8）租赁房屋的总电容量未能满足乙方各种设备的正常使用的。

（9）租赁房屋存在纠纷、涉及诉讼、或存在司法机关和行政机关依法裁定、查封或者其他形式限制相关权利的，影响到乙方正常使用的。

（10）甲方违反本合同其他约定义务，经乙方书面通知要求改正后，未在合理期限

内（最长不超过 15 日）予以改正的。

5、本合同项下乙方损失包括但不限于重新招投标费用、搬迁费用（含人工、运输、设备拆装及临时仓储等）、物资损坏或遗失所产生的维修及重置费用、重新租赁同类库房的租金差价（按剩余租期计算）、因甲方违约导致乙方无法正常使用库房期间产生的损失、乙方为维权支出的合理费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费等）及其他一切直接和间接损失。

九、争议的解决方式

甲、乙双方对本合同履行情况产生争议，应首先协商解决，协商不成时，任何一方均可向租赁仓库所在地有管辖权的人民法院起诉。

十、其他

1、本合同未尽事宜，一律按《中华人民共和国民法典》的有关规定，经双方共同协商，作出补充规定，补充规定与本合同具有同等效力。

2、本合同一式伍份，甲方执肆份，乙方执壹份。自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

3、本合同之附件、补充协议、招标文件、投标文件均为合同有效组成部分。为便于解释，组成本合同的多个文件的优先支配地位的次序如下：

- （1）本合同
- （2）中标通知书
- （3）招标文件（含招标文件补充通知）
- （4）投标文件（含澄清文件）
- （以下无正文）

(本页为签署页，无正文)

出租方(甲方): 北京奕姗国际企业管理有限公司(盖章)



法定代表人或

授权代表(签字): 张龙

开户行: 中国建设银行股份有限公司北京自由贸易实验区城市副中心运河商务区支行

账号: 11050172850000000387

签订日期: 2026 年 8 月 11 日

承租方(乙方): 首都医科大学附属北京友谊医院(盖章)



法定代表人或

授权代表(签字): [Signature]

开户行: 工商行珠市口支行营业室

账号: 0200003109089210458

签订日期: 2026 年 8 月 11 日

附件:

库房月度标准化考核表

库房地址: 河北省三河市燕郊高新区思菩兰路 377 号

库房面积: 6480 m²

考核人: _____

被考核方 (库房管理/出租运维方): _____

	序号	考核内容	分值	考核标准	实际情况	扣分	得分
一、建筑主体结构管理 (15 分)	1	库房墙体、顶面无开裂、脱落、渗水、返潮痕迹	5	发现一处问题扣 2 分, 严重渗水扣 5 分			
	2	地面平整完好, 无起砂、破损、坑洼、大面积积尘积污	5	局部破损积污一处扣 2 分, 扣完为止			
	3	屋顶、梁柱承重结构完好, 无变形、松动、安全隐患	5	存在安全隐患本项不得分			
二、水电设施运维管理 (15 分)	4	电路规整无私拉乱接、无线路老化、裸露、破损	4	发现一处不规范扣 2 分, 扣完为止			
	5	总闸、分路开关、漏电保护装置完好、灵敏有效	4	设备失效一处扣 4 分, 扣完为止			
	6	库区照明齐全完好、无损坏、无大面积昏暗死角	4	灯具损坏每处扣 1 分, 扣完为止			
	7	排水通畅、无堵塞、无长期积水、排水无倒灌	3	积水、堵塞每次扣 3 分, 扣完为止			
三、消防安全管理 (30 分, 核心否决项)	8	灭火器、消防栓配置齐全、摆放规范、在有效期内	8	过期、缺失一处扣 3 分, 扣完为止			
	9	消防通道、安全出口全程畅通, 无堆放、无封堵占用	8	轻微占用扣 4 分, 封堵本项 0 分			
	10	应急照明、疏散指示标志完好、可正常启用	6	损坏失效每处扣 2 分, 扣完为止			
	11	库区无私存易燃易爆物品、无违规动火、无违规用电	4	发现违规本项 0 分			
	12	防火分区、隔离设施完	4	擅自改动本项 0 分			

		好，无擅自改动破坏					
四、库房环境与仓储条件管理（20分）	13	库区整体干燥通风，无大面积潮湿、发霉、返碱	5	局部潮湿扣2-3分，大面积发霉0分			
	14	库区干净整洁，无堆积垃圾、杂物、废弃物料	5	杂物堆积一处扣2分，扣完为止			
	15	做好防鼠、防虫、防尘措施，无明显虫害鼠患痕迹	5	发现虫害鼠迹扣3-5分			
	16	区规整，无乱堆乱放，不影响医用物资存储标准	5	乱堆乱放扣2-5分			
五、安防、通行及外围运维（12分）	17	库房大门、锁具完好，防盗封闭到位	3	损坏、失效扣3分			
	18	外围围墙、围挡完好，无破损缺口	3	破损一处扣1-3分			
	19	进出道路畅通，满足货车装卸、物资转运需求	3	通行受阻扣3分			
	20	监控设备（如有）正常在线、无大面积失效	3	多处失效酌情扣分，扣完为止			
六、日常维护与问题整改落实（8分）	21	上月问题台账清晰，整改闭环到位、无遗留问题	5	一处未闭环扣3分，扣完为止			
	22	日常巡检到位，设施损坏及时报备、维修及时	3	拖延不报、长期不修扣3分			
本月总得分：							
现场存在的问题：							
限期整改要求：要求于____年____月____日前完成全部问题整改，总务部门将进行复查复验。							
考核时间：				考核结果 ☐ 优秀 ☐ 良好 ☐ 合格 ☐ 不合格			
被考核方签字				总务处签字			

考核说明

1. 本表为月度常态化例行考核，用于医院租赁库房日常运维、安全、环境、设施管理考评；
2. 按实际现场情况据实扣分，扣完本项为止，不负分累加；
3. 考核得分标准：90（含）分及以上为优秀、80（含）-90（不含）分为合格、70（含）-80（不

含)分为基本合格、70(不含)分以下为不合格;

4. 月度不合格项需限期整改,考核结果纳入履约评价。