

合同编号: SYZHWLG- -



Shenzhen International
深 國 際

深国际 · 综合物流港

Shenzhen International Integrated Logistics Hub

租 赁 合 同

()

出租方（甲方）： 沈阳深国际综合物流港置业有限公司，本合同项下用于接收通知的联系方式为：

地址：沈阳市于洪区马三家镇陆港大街深国际综合物流港

电话：024-23988888

公司邮箱：

法定代表人：孙法山

承租方（乙方）： _____，本合同项下用于接收通知的联系方式为：

地址：

电话：

公司邮箱：

法定代表人：

就本合同项下“房屋”租赁事宜，出租方和承租方经友好协商达成协议如下：

第一部分

基本商务条款

1. 协议

1.1 建筑物和地块

建筑物和地块为位于中国 辽宁 省 沈阳 市 于洪区 区（县） 陆港大街 街道的【深国际·沈阳现代综合物流港】，楼栋编号为【 】

1.2 租赁房屋

租赁房屋(详见附件一租赁房屋平面图)区域，租赁房屋计费面积预估为【 】平方米（“预估面积”），包括：

【 】号 区域，预估建筑面积为【 】平方米；

【 】号 区域，预估建筑面积为【 】平方米；

【 】号 区域，预估建筑面积为【 】平方米；

1.3 租赁期

【 】

租赁期起始日：【 】年【 】月【 】日。

租赁期届满日：【 】年【 】月【 】日。

实际租赁期起始日：出租方依照本《租赁合同》的有关规定向承租方发出附件五《租赁期起始日期通知》中所载的日期。

实际租赁期届满日：租赁期起始日期的【/】年期限最后一日。

上述日期均含当日，若承租方希望在租赁期届满日后继续承租房屋，需在租赁期届满日前至少提前【3】个月书面通知出租方，相关商务条件由双方根据实际情况另行协商。逾期未提出申请或在提出申请日起【30】日内双方未签署书面续租协议的，在该等情形下承租人应视为放弃在同等条件下对该房屋之优先承租权。

1.4 租金及管理费

1.4.1 赁期内租赁 第一年（首十二个月）的租金（含税）按照每月每平方米人民币【 】元计，每月应付租金 = 租赁房屋的计费面积（ 平方米）*每月每平方米人民币【 】元，总费用为：【 】元（大写： ）。

赁期内租赁 第一年（首十二个月）的租金（含税）按照每月每平方米人民币【 】元计，每月应付租金 = 租赁房屋的计费面积（ 平方米）*每月每平方米人民币【 】元，总费用为：【 】元（大写： ）。

赁期内租赁 第一年（首十二个月）的租金（含税）按照每月每平方米人民币【 】元计，每月应付租金 = 租赁房屋的计费面积（ 平方米）*每月每平方米人民币【 】元，总费用为：【 】元（大写： ）。

1.4.2 租赁期内租赁房屋第一年（首十二个月）的管理费（含税）按照每月每平方米人民币【1】元计，每月应付管理费 = 租赁房屋的计费面积（ 平方米）*每月每平方米人民币【1】元，总费用为：【 】元（大写： ）。

1.4.3 租赁期限内，货运商铺、雨棚及货运仓储每一个租赁年度的租金（含税）在前一个租赁年度的基础上上涨【 】%（连续12个月为一个租赁年度）。

1.4.4 在租赁期限内，出租方有权对每月的管理费与租金之间的比例进行合理调整，该等调整可在租赁期内的任何时候作出，但应提前【30】个工作日书面通知承租方。因该等调整所产生的税务风险由出租方自行承担。

1.4.5 合同租赁期内，承租方享有总计【 】的安装装修期，期限为 年 月 日至 年 月 日。安装装修期为租赁期起始日开始后的前【 】。若出租方延期交付，则安装装修期应同步顺延。

1.4.6 安装装修期间免收租金，管理费需按照每月每平方米【1】元收取（因出租方顺延装修期的除外），即每月应付管理费 = 租赁房屋的计费面积 /平方米）*每月每平方米人民币【 】元（大写： ）。

装修期内承租方仍须就租赁房屋支付公共事业费、适用的政府费用和其它应付费用，并遵守在本合同项下所有其它义务。

在计费面积最终确定前，双方同意暂按预估计费面积计算并支付租金和管理费，待计费面积最终确定后，再就承租方之前已经支付的租金和管理费在之后应付的租金和管理费中予以多退少补。

租赁期内承租方每月应付租金和管理费总额见下表：

租赁年度	预计时间段		房屋租金 (元/平方米/月)	管理费 (元/平方米/月)	每月应付租金及管理费总额 (元/月)，含税
	自（含当日）	至（含当日）	平方米	平方米	
第一租赁年度 ()	年 月 日	年 月 日		1	
第二租赁年度					
第三租赁年度					
第四租赁年度					
第五租赁年度					
备注					

1.5 公共事业费

1.5.1 承租方应支付与其使用“租赁房屋”有关的所有水、煤气、天然气、电、热、电信、垃圾收集以及其它类似的公用事业设施费用，以及由于承租方的原因而由任何政府实体或公用事业设施提供者收取的任何税款、罚款、附加费和其它费用等。

1.5.2 承租方承诺按照附件四《公共事业费计费通知》所规定的金额按时缴纳相关费用。

1.5.3 在租赁期内，出租方将自主根据政府不时调整的电费、水费、燃气费单价情况

而进行进一步调整，但需提前【10】个工作日通知承租方。

柴油发电机作为备用电源，仅供消防设施设备、公共照明等重要负荷在市政断电情况下的应急使用，承租方应承担柴油发电机燃油费等相关费用。

- 1.5:4 承租方同意，就公共事业费的收取，如承租方需要，出租方将向承租方开具当地税务机关认可的对应金额的正规发票，开具发票所产生的税费由承租方自行承担。

1.6 租金、物业管理费和公共事业费支付：

承租方应根据下列条款向出租方支付下列款项：

- 1.6:1 租金和物业管理费（依照出租方根据条款 1.4 约定向承租方发出的通知进行调整）应按 支付，先付后租。以每租赁 的起始日为准，出租方应至少提前【 / 】日向承租方开具当地税务机关认定的合法发票并交至承租方并由承租方签收，承租方每租赁 的租金和管理费应在每租赁 的起始日前（不含当日）予以支付。

- 1.6:2 承租方应根据条款 1.5 约定支付水费、电费、燃气费等公用事业设施费。承租方的水费、电费、燃气费等公用事业设施费应于办理入住当日预存进水电充值卡中，预存费用使用完毕后，出租方可根据承租方提供的收据为其开具当地税务机关认定的合法发票并交至承租方并由承租方签收（水费不开具发票），承租方的水费、电费充值金额用完后应主动到客服中心办理充值业务。

- 1.6:3 出租方确保承租方在租赁期内支付的各项公用事业设施费与实际发生额一致，并在租赁期结束时结清。开具发票所产生的税费由承租方自行承担。第一个租赁月为自租赁起始日开始计算，至次月当日的前一天为第一个租赁月。其余租赁月以此类推。

- 1.6:4 除租金、管理费及公共事业费外，其他任何费用、违约金、赔偿金、补偿金等所有款项的支付均不以收款方开具发票为前提，支付方不得以任何理由拒绝、迟延或者减少支付前述任何款项。

出租方收款账户信息：

公司名称：沈阳深国际综合物流港置业有限公司

开户行名称：哈尔滨银行沈阳分行

开户行账号：1213013692048583

联系电话：024-23899999

公司地址：沈阳市于洪区马三家镇陆港大街深国际综合物流港

公司名称：沈阳深国际综合物流港管理有限公司

开户行名称：招商银行沈阳分行营业部

开户行账号：124907136710201

联系电话：024-23899999

公司地址：沈阳市于洪区马三家镇陆港大街深国际综合物流港

承租方开票信息：

公司/客户名称：

营业执照/身份证号：232101198605032615

开户行名称：

开户行账号：

联系电话：

公司地址：

双方需确认以上信息的真实性，如上述信息有变动，应提前【15】个工作日书面通知对方，否则因此而造成的任何损失，均由各方自行承担。

1.7 承租方保证金

承租方将以现金保证金的形式提供合计为人民币_____元；大写：_____人民币的承租方担保，并在本合同签署后的【10】个工作日内向出租方支付。

承租方保证金应根据第6条进行调整。

1.8 附件

本合同的下列附件作为本合同的组成部分，与本合同具有同等的法律效力，本合同双方

均受其约束。

附件一：租赁房屋平面图（红线范围内）

附件二：承诺函

附件三：最终计费面积通知

附件四：公共事业费计费通知

附件五：租赁期起始日期通知

附件六：物业验收交接书

如本合同第一部分基本商务条款与第二部分合同一般条款的规定有任何冲突，应以第一部分的规定为准。

在出租方将房屋交付承租方之前，本合同应视为双方之间的房屋预留合同；在房屋交付承租方后，本合同应自动转为双方之间的房屋预租合同；在出租方取得房屋产权证后，本合同即从房屋预租合同自动转为房屋租赁合同。

本租赁合同由出租方及承租方于【 】年【 】月【 】日签署，本合同一式【肆】份，出租方【叁】份，承租方【壹】份。每份合同均有相同的法律效力。

2. 对本合同第二部分合同一般条款的补充和修改

本部分是对本合同第二部分合同一般条款（下称“一般条款”）的补充和修改，如与一般条款有冲突，以本部分的相关内容为准。

2.1 一般条款第【 / 】条第【 / 】款全文删除，并替换为“【 / 】”。

2.2 一般条款第【 / 】条增加【 / 】款如下：“【 / 】”。

第二部分

合同一般条款

3. 定义和解释

- 3.1 本合同是指本租赁合同及其任何补充或附属文件，或根据本租赁合同订立的文件；
- 3.2 管理方是指由出租方不时指定的并通知承租方的管理建筑物的建筑物管理者；
- 3.3 法令是指由主管当局发布的对租赁房屋、建筑物或地块实施拆除、关闭、重新安置、复原或主管当局发布的类似的任何命令；
- 3.4 人士是指任何自然人、有限责任公司、合资公司、合营企业、合伙、企业、信托、非法人团体或任何其它实体或组织；
- 3.5 服务设施是指下水道、排水沟、水槽、管道、喷头、输送管、电线、电缆和地块上的为建筑物提供服务的其它设施，包括所有相关器材、固定装置、控制器、中继设备、导管、扩散器、通风调节装置、护栅和其它封盖；
- 3.6 本条租赁房屋的计费面积将以租赁房屋实际交付时或之后第三方出具的测绘报告（“测绘报告”）中所记载的面积为准。

尽管本合同可能含有任何相反的内容，双方特此同意，如果前述测绘报告上没有清楚注明相应分摊的建筑面积的，则该等区域的面积将由(i)测绘报告中所载的租赁房屋中仓库（含库内办公室）区域的建筑面积（即剔除附着于仓储空间雨棚面积以及分摊的相应比例的公建、辅助设施和警卫房的面积）与(ii)地块上所建的所有仓库（含库内办公室）的总建筑面积两者间比例厘定。

出租方将向承租方发出一份格式如附件三的《最终计费面积通知》，书面告知租赁房屋的最终计费面积（“计费面积”）。

计费面积为最终的，并对双方均具有约束力，在租赁期内，任何一方不得对计费面积的任何部分主张任何更改或要求进行重新测量。

在计算租金、管理费和承租方担保的金额时，如果计费面积和有关部门核发的建筑物的相关房地产权证上所载的面积，或者有关部门为制作房地产权证之目的所作的官方测绘报告上所载的面积不一致的，就该等不一致之处，以计费面积为准。

计费面积内的分摊面积仅为确定本合同项下租金和管理费之目的。尽管有前述规定，分

摊面积等辅助设施构成建筑物的公共区域的一部分，且仅由出租方统一使用和管理。承租方不得以任何理由主张使用或占用分摊面积和/或辅助设施。

4. 交付及起租

- 4.1 在租赁期起始日或之前，出租方应将租赁房屋“按现状”交付给承租方。如房屋无重大缺陷，不影响承租方运营，承租方应接收“房屋”，但对于需要整改的缺陷，出租方应对此进行整改。
- 4.2 为本条款之目的，承租方确认租赁房屋在交付之前已达到下述标准：
 - 4.2:1 租赁房屋通过出租方、设计方、施工方和监理方组织的工程验收；
 - 4.2:2 租赁房屋通过相关公安消防部门组织的消防验收或通过消防验收备案。
- 4.3 在租赁期起始日之前，出租方向承租方移交房屋时，双方应按本合同的相关规定办理移交手续。承租方（或承租方申请并经出租方书面许可的使用人或授权人士）使用租赁房屋或其任何部分，或者承租方或其授权代表签署如附件六所示的《物业验收交接书》，均视作承租方接收租赁房屋，且对租赁房屋不存在异议。
- 4.4 租赁房屋一经交付，出租方无义务为承租方使用或占有租赁房屋或使用服务对租赁房屋、建筑物或地块进行任何的改善或改动（除非本合同另有约定）。尽管有前述规定，在整个租赁期内，承租方应允许出租方及/或其承包商及其各自的雇员、代理人进入租赁房屋，对租赁房屋的任何缺陷或瑕疵进行维修整改，或依照政府的要求或指令，对租赁房屋的任何部分实施检查、勘察、维修、整改、改良和维护，或进行本合同下允许的其它活动。
- 4.5 出租方向承租方交付租赁房屋的义务的前提是承租方遵守其在本合同项下的所有义务，如果承租方不遵守本合同的任何规定，出租方应有权延迟或不予交付租赁房屋，在该等情况下，租赁期仍将在租赁期起始日开始，从租赁期起始日起，承租方应履行其在本合同项下的所有义务，包括但不限于承租方支付租金、管理费以及本合同项下其它所有应付款项义务。
- 4.6 双方确认租赁期起始日以附件五《租赁期起始日期通知》中所述的双方确认的日期为准。承租方应在收到出租方发出的《租赁期起始日期通知》之日起【3】个工作日内确认并签收，否则视为同意按《租赁期起始日期通知》载明日期开始计算。
- 4.7 如遇异常恶劣的气候条件及不可抗力情况造成租赁物业交付延误，出租方无须承担违约责任，租赁物业交付顺延。

5. 服务

- 5.1 出租方提供租赁房屋的仓储空间以及外部公共区域的相关使用，并提供仓储空间的公共部分房屋管理（包括公共区域的一般性清洁不含装卸货物和二次装修所产生的废料、建筑垃圾及异常货物清洁处理和安保服务）。
- 5.2 除非本合同另有规定，公共区域包括车道、楼梯、消防车道、围墙、旗杆、警卫房、管理办公室、步行道、电梯、道路、前院、一般盥洗设施、辅助设施（包括发电机室、配电室和泵房）以及建筑物范围内或地块上随时由出租方指定，供建筑物的承租方和占用方及出租方明示或默示授权的人士公共使用的任何其它区域。
- 5.3 服务不包括维护、保护或保管承租方或任何其他人士在租赁房屋内的任何货物、动产、存货或其它财物，该等财物应当始终由承租方自行管理并自担风险。

6. 承租方保证金

- 6.1 本合同签署之日或之前，承租方应根据本合同第 1.7 条所述的形式和金额提供保证金，作为对本合同项下承租方义务的担保，以保证出租方的绝对利益和使用。出租方不是以信托的名义收取承租方的任何作为承租方担保的保证金，亦不支付任何相关保证金的利息。在租赁房屋计费面积根据本合同确认以后，出租方将发出《最终计费面积通知》，承租方将根据该通知对保证金金额进行多退少补。
- 6.2 承租方未履行其在本合同项下或法律规定的任何义务或责任的，出租方可使用全部或部分保证金以支付承租方于本合同项下应付的任何款项、滞纳金、违约金或承租方应承担的给出租方造成的任何损害、支出或债务。出租方扣减保证金不影响其根据本合同及法律规定行使任何其它权利和救济。
- 6.3 在出租方按上述第 6.2 条对“保证金”作扣付后，承租方应在收到出租方发出书面通知后【10】个工作日内向出租方支付相应差额，以使“保证金”回复至本合同项下规定的金额。
- 6.4 在承租方履行完毕其在本合同项下的全部义务和责任后【5】个工作日内，出租方应将“保证金”全额或按本合同的规定扣付后的余额无息退还给承租方。

7. 税金

出租方按照合同收取的租金、物业管理费等费用均已含税（开具租金为【5】%增值税专用发票和物业管理费为【3】%的普通发票），承租方按照中国税法的相关法规政策承担纳税义务人为承租方的税款以及费用，出租方按照法律规定承担自身的纳税义务。即使税率发生调整，每个周期的租金和管理费的开票税率仍以 1.4 条约定的租金和管理费为基准，每个周期内的租金和管理费不依税率的改变而发生变化。

8. 利息

如果承租方拖欠任何租金、物业管理费或其他应付款项，承租方应在还清所有拖欠款项的【15】日内（含当日）向出租方支付滞纳金。该等滞纳金应根据承租方欠交的款项按每日万分之五计算，从应付款项应交之日（包括应交日）起计算，直至承租方还清所有拖欠款项的当日为止。此条款不影响出租方的其他任何补偿。

9. 保险

9.1 承租方应购买下述保险，并在合同起始日开始时以及该等保险每次续展后【10】日向出租方提供所有保险单复印件或保险证书。

9.1:1 承租方应在“合同起始日”起至“合同届满日”止的期间内自费保有以下保险并维持其持续有效：财产一切险（该保险责任范围应包括承租方在“房屋”内放置的所有财产、货物及安装的改善设施的全部重置成本）、工伤险（其保险额应不低于法律规定的最低限额）、以及第三方责任险或公众责任险。出租方可根据承租方的操作方式和业务的风险程度合理要求承租方承保其它额外保险责任范围和/或要求合理提高任何该等最低保险额。第三方责任险或公共责任保险单应将出租方列作为一名额外的被保险人，以发生保险事故而不是索赔为基础投保，且每次就任何单一事件的单项索赔的承保金额不应低于【100】万元。任何保险应由出租方可合理接受的保险公司签发。无论承租方的保险单因任何原因被取消，承租方都应保证于保险单被取消前【30】日书面通知出租方。

9.1:2 出租方和承租方分别投保的财产一切险应表明保险公司已同意放弃其代位求偿权以及所有基于被保险人的让与而产生的权利。任何一方或其董事、雇员、代理人、受邀请人或承包商均无须为财产一切险的保险责任范围内的风险所造成的损失或损害向另一方承担责任，且各方均放弃向另一方及其董事、雇员、代理人、受邀请人以及承包商就该等损失或损害提起索赔主张的权利。即使一方未按本条的要求投保其应投保的财产一切险或未保持其有效，也不应导致前述弃权无效。出租方及其代理人、雇员以及承包商不对因在该“房屋”或“项目”中发生的任何事故而导致的承租方或承租方的相关人士的业务中断或由于该业务中断而遭受的损失（包括但不限于，由出租方或其代理人、雇员或承包商的疏忽直接或间接，全部或部分造成的损害）负责，且承租方在此放弃

所有向出租方及其代理人、雇员以及承包商提起该等索赔的权利。

- 9.1:3 如果投保的财产是由第三方（简称“第三方所有权人”）所有而不是本合同项下有义务办理该财产一切险的一方（简称“投保方”）所有，如果损失是由本合同另一方造成的或损失是由任何第三方造成的，在第三方所有权人对本合同另一方提出索赔时，即使第三方所有权人未对投保方提出索赔，投保方也应促使其保险公司直接对第三方所有权人进行赔偿。在投保方的保险公司已经对第三方所有权人赔偿后，投保方不得（并促使其保险公司不得）对本合同的另一方主张代位求偿权或所有基于投保方让与的其他权利。如果本合同另一方已向第三方所有权人先行做出了赔偿，投保方应促使其保险公司对本合同另一方做出补偿（包括诉讼或仲裁费用和律师费用）。为本条款之目的，本条所指的第三方所有权人提出索赔也同时包括第三方所有权人的保险公司基于代位求偿权及第三方所有权人让与所产生的权利提出的权利主张。

- 9.2 出租方应自付费用投保租赁房屋的财产保险，并保证该等保险在上述期间一直有效。

10. 租赁房屋的使用

10.1 根据房地产权证所载的允许的用途

房屋应仅用于仓储、分拨等属于《建筑设计防火规范》规定的储存物品类别丙(2)类的物品之用途，且承租方应在签署本合同之前已经对房屋是否适合承租方开展业务进行独立判断。承租方保证其对房屋的使用不违反相关法律法规的规定。承租方应在承租期间保持其营业执照有效。承租方不得在房屋内从事任何拍卖、零售（如清仓或甩卖活动等）或发出有关前述活动的通知。承租方应以一种审慎、安全和恰当的方式使用房屋，不得从事任何可能会对房屋和“土地”使用权的价值产生不利影响、使房屋的楼面或结构超负荷或从事任何可能会损害房屋的活动。承租方在使用房屋时不得从事可能会对它人造成妨害的行为。非经出租方的事先书面同意，禁止承租方于室外贮存物品，包括但不限于在非停车场停放车辆。承租方应遵守与房屋的使用和占有有关的法律、命令、判决、条例、法规、法典、指令、许可、执照、规定和限制，包括消防规范（合称“政府相关部门法定要求”）。

10.2 承租方应遵守

- 10.2:1 政府部门不时要求的与租赁房屋、建筑物或地块的使用或占有以及本

合同就卫生、环境和安全、建筑和规划赋予的权利相关的所有法律、法规和要求。

- 10.2:2 在租赁期内出租方或管理方以书面形式通知的关于租赁房屋、建筑物或地块的所有规则 and 规定（包括但不限于由出租方和 / 或管理方不时制定的并不时修改后通知给承租方的《装修指南》、《客户手册》和《园区管理规定》等）。如果任何该等规则 and 规定与本合同条款冲突，则在冲突范围内以本合同条款为准。出租方制定、修改关于租赁房屋、建筑物或地块的所有规则 and 规定，需提前【5】个工作日通知承租方，但无需征得承租方同意。
- 10.2:3 消防部门的所有指示和命令，且如果这些指示或命令要求承租方采取消防措施或安装消防器材（除出租方配备的消防设施外），则承租方应自付费用采取该等消防措施或安装（或促使安装）器材，并根据法律法规强制性规定对该等设备进行维护，但根据法律法规强制性规定要求出租方应承担的改进义务除外；为免生疑义，若因承租方就租赁物业的任何使用、改建、装修或其他行为导致出租方依据法律法规的强制性规定须履行相应的改进义务的，则由此产生的费用和开支应由承租方承担。
- 10.2:4 出租方和管理方不时制定并不时修改的与使用建筑物为租赁房屋提供的装卸区相关的规定，并服从出租方和管理方的指导，只可在建筑物为租赁房屋提供的装卸区进行装卸工作。

10.3 承租方不得

- 10.3:1 使用租赁房屋、建筑物或地块进行任何危险、非法、不适当或不道德的活动；
- 10.3:2 及其相关人员不得从事可能会对出租方、建筑物、地块及其他任何第三方造成妨害或损害的作为或不作为；
- 10.3:3 超载使用租赁房屋、电梯或其它固定装置，或超载使用、妨碍或损坏服务设施、公共区域，除非相应位置和安装方法预先得到出租方的批准，放置沉重设备或材料；
- 货运商铺地坪最大承载力为【 】吨/平方米；
- 货运仓储最大承载力为【 】吨/平方米；
- 物流管理用房最大承载力为【 】吨/平方米；
- _____最大承载力为【 】吨/平方米；

_____最大承载力为【 】吨/平方米；

电梯最大承载力为【 】吨；

10.3:5 除了出租方与承租方书面同意的且经有管辖权的政府部门批准的地块上用作安排承租方员工、代理或承包商住宿的宿舍区域以外（仅在法律法规允许的出租方在租赁期内以书面通知的该等宿舍区域有关的范围内），允许任何其他人员在租赁房屋、建筑物或地块上的任何部分住宿或制作食物（如有食堂需求，双方另行约定）；

10.3:6 对租赁房屋的权益上设立任何权利负担、担保或任何类似权益；

10.4 房屋之其他用途（如有）

10.4:1 若在租赁期内承租方将租赁房屋用作工业厂房，并在租赁房屋从事工业生产活动的，承租方须自付费用并先行向有关部门（包括但不限于环保部门和消防部门）申请在租赁房屋从事工业生产所需要的全部证照和批准（包括但不限于消防部门就租赁房屋的装修和改建进行的二次消防验收，环保部门就承租方的建设项目环境影响报告书或环境影响报告表所作的审批或同意，就承租方的试生产申请所作的同意或试生产环境保护备案以及对承租方的环境保护设施进行的竣工验收，安全生产监管部门对安全生产设施和建设的验收等）。

10.4:2 租赁期内，若承租方未获得前段所述相关证照擅自生产经营的，或超越上述证照规定的范围从事相关生产经营的，有关部门（包括但不限于环保部门、消防部门和安全生产监管部门）就承租方在该部分租赁房屋从事工业生产活动提出质疑，要求其责令停产，或者进行整改的，承租方应自行且无条件遵照有关部门的意见立即进行整改直至符合有关部门的要求。

10.4:3 如果由于承租方违反本条前款的规定，从而导致出租方遭受任何成本、费用、开支、损失、损害和其它责任的（包括有关部门据此向出租方处以任何行政处罚或者罚款的），承租方应立即无条件足额赔偿出租方。承租方未立即足额赔偿的，应以未赔偿的金额为基数，以每日千分之一的利率标准向出租方支付逾期利息。逾期利息计息时间按照承租方实际逾期天数计算，此条款不影响出租方的其它任何权利或救济。

10.4:4 在整改期间，出租方同意提供必要的配合和协助。若在有关部门规定的整改期届满时，相关问题仍未以令有关部门满意的方式得以纠正的，存此情形下，出租方有权单方面终止本合同，并且无须就此向承租方承担

园区内严禁赌博、酗酒，传播淫秽物品和打架斗殴。

- (f) 严格执行安全生产许可证制度，按照有关市场准入条件组织生产经营活动。
- (g) 园区库房严禁烟火，必须有禁火标记，并制订切合实际的安全生产和消防管理制度。
- (h) 自觉接受安全生产监督部门和公安消防机构及园区管理部门的安全消防工作检查，对查出的安全隐患，要按照整改意见及时认真落实整改，消除隐患。
- (i) 在生产期间安全通道应保持畅通无阻，不得占用、堵塞疏散通道。
- (j) 不得私自接电线，因工作需要必须架设电器线路的，应由使用单位提前向物业管理处提出申请，经审查批准后方可安装，安装必须符合电器安装规范的有关规定，保证安全用电。
- (k) 严禁经营、储运易燃、易爆等危险物品。不得使用大功率电器、不得超负荷用电和不得使用液化气、管道煤气等燃气具。
- (l) 将现场治安保卫责任分解到人，措施落实到位，严防盗窃、破坏等治安案件的发生。
- (m) 无违章装修及违章作业的现象。
- (n) 对造成环境污染的垃圾（建筑垃圾、工业垃圾）自行承担 responsibility。

10.6:2 承租方应承担与生产责任相关的、令出租方遭受的所有成本、费用、开支、损失和其它责任，包括但不限于：

- (a) 在生产、经营、储存过程中发生火灾和事故，造成园区内其他入驻企业或园区公共区域财产损失、人身安全损害的，应承担相关的民事责任或刑事责任，并赔偿一切经济损失。
- (b) 责任严重、构成犯罪的，报当地公安、消防、城管等政府部门依法追究 responsibility。
- (c) 承租方原因造成其租赁物业建筑本体、设施设备等损坏，以及发生的人身与财产损失，由承租方负责赔偿。
- (d) 因承租方生产经营等问题而导致政府部门处罚出租方，由此给出租方造成的名誉与经济损失，由承租方承担相关责任并赔偿经济损失。

10.6:3 对承租方未依法履行消防安全职责或违反园区消防安全制度的行为，出租方按照有关规定对责任单位和人员予以警告并要求限期整改，如

出租方就限期整改向承租方发出的整改通知累计超过三次（含三次），但承租方仍未按要求限期完成整改或造成安全事故的，出租方有权解除租赁合同，同时要求承租方赔偿相应损失，并有权没收承租方之前缴付的全部保证金，承租方应支付出租方已经发生的装修期对应月份的租金及管理费（按照届时正常月的租金及管理费价格计算），承租方应赔偿出租方【3】个月的月租金及管理费（以本《租赁合同》终止适用的租赁物业租金及管理费作为计算依据），并在限期内搬离园区。

11. 新能源发电

本合同双方在此确认，出租方为环保之目的及根据自身业务发展的需要可随时决定在房屋的屋顶之上安装太阳能电池板或其他类似的发电装置，但上述发电装置的安装和使用将不得影响承租方对房屋的正常使用。承租方在此同意，当出租方决定在房屋屋顶安装相关发电装置时，承租方同意将无偿提供必要的配合并提供必要的便利，包括但不限于允许出租方人员及出租方聘请的相关工程人员进入房屋进行相关装置的安装和调试，允许相关装置的相关管线在需要时通过房屋内墙、地板或其他部位。但上述配合、进入、安装或调试对承租方正常的操作或使用造成较大的影响，承租方有权拒绝。

承租方在此进一步同意，如出租方在房屋屋顶之上安装的相关发电装置出现故障、毁损等情况而需要维修或更换或因其他原因需要更换或升级、改造时，承租方同意出租方人员或出租方届时聘请的相关工程人员可进入房屋对上述发电装置进行维修、更换、升级或改造。如因出租方设置、使用和维修上述发电装置的行为给承租方造成任何直接损失，出租方应承担赔偿责任。

12. 停车

12.1 承租方有权与出租方园区中的其他承租方一样在非预留车位的指定区域停车。若出租方认为停车设施已变得拥挤，则出租方可在承租方与园区的其他承租方之间临时分配停车位。出租方不负责针对任何第三方维护承租方的停车权利，除非承租方和出租方另行书面约定。

12.2 出租方有权根据政府相关法律法规制定相关的园区停车管理制度（包含停车费用的收取），且出租方有权自主根据园区生产经营情况及承租方停车使用情况对园区停车管理制度不时调整，出租方对园区停车管理制度进行调整时应向承租方书面通知。

13. 标识

- 13.1 出租方保留在房屋外墙、屋顶及房屋以外的公共场地及空间设置标识及装修的权利，但该等行为将不得影响承租方对房屋的正常使用。出租方在安装上述标识及进行装修或修缮时，承租方同意为出租方无偿提供必要的配合和便利，包括但不限于允许出租方人员或出租方聘请的相关工程人员进入房屋，但上述配合不能影响承租方正常的操作或使用。
- 13.2 如承租方需在“房屋”外安装任何标识，则该等标识能否安装、标识大小及安装位置等皆需出租方事先书面同意，承租方仍应按照法律法规的规定为标识及外部装修获得必要的政府批准和许可，并对其进行维护使其保持美观及安全，若因标识安装不牢固或其他因标识引起的人身或财产损失，将由承租方承担全部责任。未经出租方事先同意，承租方不得设立或安装任何标记、在窗或门上的字母图案、标语牌、装饰或任何形式的广告。
- 13.3 若承租方的标识及其安装等侵犯出租方或任何第三方的权益，出租方得以全部免责且因此而产生的全部损失及赔偿责任由承租方全额承担并立即予以纠正。若根据相关法律法规及其他现实情形，由出租方先行赔偿的，承租方经出租方书面通知应及时支付出租方已赔付的金额并加计利息及其他费用支出。
- 13.4 在返还或腾空“房屋”时，承租方应移除所有标识并且对标识附着的建筑物表面进行修补、油漆和/或替换。并承担由此所产生的全部费用。

14. 出租方的权利及义务

- 14.1 出租方应在租赁期内拥有对租赁房屋合法的所有权，并根据本合同向承租方提供与租赁房屋有关的服务。
- 14.2 受制于任何不可抗力或法令以及承租方遵守本合同中其应尽的义务、本合同中赋予出租方的各项权利，但出租方应允许承租方正常的持有和使用租赁房屋及使用服务，不受出租方的打扰。
- 14.3 出租方负责修缮其发现的，或者承租方或其他经授权人士书面通知的其租赁房屋内的全部结构性瑕疵，并对房屋结构进行维养，但前提是出租方应有权获得合理期限以便勘验和评估该等瑕疵并进行维修。出租方负责修缮范围如下：
- 14.3.1 租赁房屋的主体结构（包括租赁房屋的屋顶、桩基以及外部承重墙，但不应包括变配电系统、消防系统、给排水系统、弱电系统、标牌标识、园区道路、停车场、窗、玻璃或玻璃窗、门或天窗、卷帘、月台防撞缓冲垫、升降平台、卸货平台或者办公区域的出入口以及供热、通风、空调系统及所有承租方自行安装的设施设备等）使用过程中的损坏修复；
- 14.3.2 出租方在租赁房屋内安装的主要电力系统和接线总机（直至租赁房屋

内的内部配电箱的上桩头)；以及出租方在租赁房屋内安装的中央消防系统，包括消防泵（但不包括任何灭火器）。

- 14.3.3 尽管存在前述规定，如果承租方或其雇员、代理、承包商、受邀请方、被许可方或顾客的任何作为、不作为、过错或过失，造成任何一项结构性物件或构件的损坏或不能正常运作，由于上述引起的或者与之有关的全部维修或更换成本和费用以及由此产生的所有其它损失和损害均应由承租方自行承担。

- 14.4 若发生本合同规定由出租方负责的修缮，承租方应及时书面通知出租方，并为出租方履行修缮义务提供必要的便利及协助。出租方应于收到修缮书面通知之日起【3】个工作日内给予回复，并根据需要履行修缮义务。如出租方未在合理时间内履行修缮义务的，承租方有权在书面通知出租方后聘请有相应资质的第三方进行该等修缮，因此产生的实际合理修缮费用由出租方承担。

- 14.5 在预先通知承租方的情况下，出租方及出租方授权的所有其他人员可以在合理时间，携带或不携带工人、工具和材料进入租赁房屋并停留（如遇紧急情况，出租方可在不发出通知的情况下在任何时间强行（如需）进入），以便检查租赁房屋的状况、清查出租方的固定设备和任何需要维护和修缮的事项、为任何目的（包括根据第 20.1 条）参观或测量租赁房屋（但不得严重影响承租方的正常经营）以及根据本合同的条款进行维修或开展其它工作（包括承租方有责任实施但未能实施的修缮和工程）。

- 14.6 出租方有权利对承租方的安全生产、消防安全、特种设备安全管理等进行监督检查，并登记存档备查。发现承租方存在安全生产、消防安全、特种设备安全等隐患时，及时督促承租方整改；对安监、消防、质监等相关部门检查发现的事故隐患或不安全因素，按照安全管理职责落实整改或督促承租方进行整改；对不遵守园区安全管理规定的人员，应进行劝阻、制止，情节严重者移交有关部门处理。

- 14.7 履行本合同和适用法律规定的出租方的义务或行使出租方的权利。

15. 承租方的义务

- 15.1 如果承租方未能遵守本合同项下的任何义务，包括与修缮、维护或复原或投保任何要求的保单相关的义务，出租方可以代表承租方先行履行相关的义务，承租方应承担因此产生的所有开支和费用，并在收到出租方要求补偿的通知及证明文件之日起【5】个工作日内向出租方支付。

- 15.2 因承租方未履行本合同规定的义务，或承租方及其相关方（承租方员工、承包

商、代理、顾客、被许可方、或受邀请方)的任何其它行为或过错而造成出租方产生的所有损失、损坏、行为、程序、费用、索赔和要求,承租方应向出租方进行赔偿,并向出租方支付所有与之相关的金额、成本和费用;除非该等损失、损坏、行为、程序、费用、索赔和要求仅是由出租方违反其在本合同项下的任何重大义务而引起的。承租方承担的成本和费用也应包括与出租方在行使本合同项下所有与执行或调查有关、或与出租方为同意或批准承租方所提出的任何申请(无论是否给予同意或批准,或申请是否被撤销)有关的全部成本和费用。

15.3 承租方确认:除非本合同另有约定,出租方、管理方及其各自的员工和代理,对因有关本合同的以下原因或事项产生的损失、损坏、责任、行为、程序、费用、索赔或要求需被承租方免除责任,包括:

15.3:1 承租方或其他人士在租赁房屋内或建筑物或地块的任何部分上的任何货物、动产、存货或其他财产。

15.3:2 任何服务设施或供水或供电其它能源或燃料来源的任何缺陷、中断或不稳定;和除非完全由出租方、管理方、其雇员或未经授权的代理人的重大疏忽所造成的除外。

15.4 一旦承租方发现租赁房屋存在任何损坏或缺陷时,或任何可能对出租方就租赁房屋、建筑物或地块的利益产生不利影响的事件、通知或事项时,应尽其最大努力减少由此产生的损坏和损失;

15.5 承租方应通知出租方可能涉及与承租方有关的任何直接或间接控制权变更的提议或交易。“控制权变更”发生于在本合同签署之日对承租方拥有直接或间接控制权的人士停止控制承租方;且“控制”是指指挥公司管理或政策的能力,或控制公司董事会成员(或类似)的能力。如果将要发生控制权变更,承租方必须在实际可行情况下尽快(在承租方不违反对其有约束力的保密和不得披露义务的情况下)提供令出租方满意的证据证明:如果控制权变更确实发生,不会对承租方履行本合同项下义务的能力产生实质性的不利影响。

16. 承租方装修

16.1 承租方应遵守出租方在租赁期内通知承租方的建筑物的《装修指南》、《客户手册》和《园区管理规定》的适用条款;

16.2 承租方自行承担费用从出租方指定的配电室将承租方使用租赁房屋所需的所有电线和设备引出至租赁房屋,并确保该等电线和设备符合相关政府机构设定的质量及标准且其使用不得超过建筑物的电力负荷;

- 16.3 承租方自行承担费用投保足额的建筑和安装工程一切险和第三方责任险，并保证该等保险在开展承租方改动期间一直有效；
- 16.4 自付费用且独自负责维护和修缮承租方改动或其任何部分并对所改动部分负有安全监管责任，确保改动部分的安全性及可靠性；
- 16.5 未经出租方事先书面批准，不得在租赁房屋或建筑物内的任何门上另行安装任何锁、栓或其它安全装置，并且承租方应告知出租方所有进入租赁房屋的方式；
- 16.6 经出租方书面通知，复原或修缮任何违反本第 16 条及第 17 条的承租方改动相关的租赁房屋或建筑物或地块的任何其它部分，因自然使用正常损耗除外，该等修复费用由承租方承担，具体以双方确认的项目为准。
- 16.7 出租方有权监督承租方的装修工程施工过程，并随时对不符合装修管理制度的行为加以制止并要求其改正。如果承租方拒绝改正，则出租方有权立即停止承租方的装修或改造，由此产生的全部损失均由承租方承担。

17. 承租方改建

- 17.1 承租方对租赁房屋、建筑物、地块或服务设施进行任何结构性的或其它改动或增建的方案、设计图、说明书、主要建筑材料及施工方都必须经出租方事先书面同意，出租方可对该等改建的施工进行监督，但无义务确保该等设计图和说明书或者施工符合相关法律法规之规定。该等装修工程、改动或增建（由出租方合理决定并根据出租方所要求的方式进行）应当先行获得所有必须获得的主管部门的同意和批准，且该等同意和批准所产生的费用应由承租方自行承担。若本条项下的承租方改建，对任何第三方造成财产或人身损害的，出租方得以全部免责且由承租方全额承担全部损失及赔偿责任；对出租方造成损失的，承租方须予以全额赔偿并不得以出租方的同意或监督作为免于赔偿责任的抗辩理由。
- 17.2 若出租方就承租方改建向第三方支付了审查设计图或说明书或监督施工的费用，则承租方应向出租方作全额补偿。
- 17.3 承租方须为该等改建的施工购买工伤险、工程险；且一经出租方要求，承租方应提供保单复印件，以保护出租方免于承担施工期间的人身损害赔偿或者财产损失赔偿。
- 17.4 承租方应自付费用进行改建，并及时向该等改建的承包商及分包商支付所有费用。
- 17.5 除出租方另有书面承诺外，承租方应于返还房屋时，移除所有承租方改建及商业设施装置；出租方书面同意承租方不作上述移除的，则承租方应保持该等改建及商业设施装置的状况良好并保存于房屋内，且无权要求出租方给予任何补

偿；承租方对前述移除所造成的任何损坏应加以修复。若出现承租方无力修复的情况，承租方应承担使其恢复原貌的相关费用。

18. 承租方维修和条件

- 18.1 承租方应自付费用保持和维持租赁房屋处于良好修缮状态、装修整齐、干净整洁、没有垃圾，但是不可抗力造成的损害或正常磨损除外。
- 18.2 承租方应自付费用修缮、替换和维护“房屋”的所有其他部分区域（包括但不限于灯泡、灭火器和消防指示灯）、改善设施和专供“房屋”使用的系统（包括但不限于卸货台、卸货台的缓冲块、升降板或开降平台、装卸区、仓库门、卷帘、各类管道、水槽、排水沟、水管及污水管直至公共连接口的部分，入口，门或升降门，天花板，窗，内墙，隔离墙内侧、玻璃或平板玻璃、标牌标识或办公区入口以及供热、通风、电力系统和空调系统及所有承租方自行安装的设施设备），使其状况良好。前述由承租方修缮和替换的部分的正常使用功能应延续至“租赁期限”届满。
- 18.3 承租方对安装在公共区域的自有使用设施、设备，应自行安装保护措施。
- 18.4 就由于承租方或其任何员工、代理、承包商、受邀请方、被许可方或顾客的任何作为、不作为或违反本合同或其过失造成的租赁房屋、建筑物或地块任何部分的缺陷或损坏进行修缮或开展所有其它必要的工程。在不限前述条款的前提下，如果承租方未在出租方提出的合理期限内进行适当的维修或开展工程，出租方可以自行确认维修费用并以承租方的名义进行维修或开展工程，由此产生的所有费用应在出租方发出偿还该等修缮费用要求后【10】日内由承租方向出租方进行补偿。
- 18.5 承租方应采取一切合理的预防措施，使租赁房屋免受暴雨、狂风、台风或其它可合理预见的自然灾害或事件的损害。

19. 合同终止

- 19.1 下列任何一种情况均构成承租方在本合同项下的终止事件（“承租方终止事件”），出租方均有权立即终止本合同：
 - 19.1:1 利用房屋从事违法违规活动的。
 - 19.1:2 未经出租方许可擅自改变房屋的用途。
 - 19.1:3 因承租方原因造成房屋主体结构损坏的。
 - 19.1:4 未按照合同规定的方式擅自将房屋或其部分转让、转租或交予未经许可的第三者使用或与第三者共同使用。

- 19.1.5 承租方违反本合同 10.6:3 条或违反物业管理公司制定的物业管理制度的任何规定，且在物业管理公司发出的书面警告达【3】次仍不予改正的。
- 19.1.6 承租方未能在本合同项下应付款项到期日后的【15】个工作日内支付任何到期款项（无论出租方是否正式催缴）。
- 19.1.7 承租方未能遵守其在本合同中的任何义务，并在接到出租方指出其未能遵守事项并要求补救之通知之日起的【15】个工作日内未对此进行补救。
- 19.1.8 承租方停业或书面宣布其将停业、歇业、清算、资不抵债、申请破产或被申请破产、被接管人接收的。
- 19.1.9 本合同明确约定出租方有权提前终止合同的其他情形。
- 19.2 除非本《租赁合同》另有规定，承租方应无权在租赁期届满前单方终止本《租赁合同》。在遵循前述条款的前提下，如果本《租赁合同》在租赁期届满前被承租方单方面终止，或者因为承租方的原因被终止，承租方之前缴付出租方的全部保证金应被出租方没收。此外，承租方应支付出租方已经发生的装修期对应月份的租金及管理费（按照届时正常月的租金及管理费价格计算），承租方还应赔偿出租方【3】个月的月租金及管理费（以本《租赁合同》终止日适用的租赁物业租金及管理费作为计算依据）。
- 19.3 在承租方全面履行其在本《租赁合同》项下的所有义务的前提下，出租方无权无故单方终止本《租赁合同》，如出租方无故单方终止本《租赁合同》，出租方须双倍返还承租方保证金（无利息）并赔偿承租方【3】个月的月租金及管理费（以本《租赁合同》终止日适用的租赁物业租金及管理费作为计算依据）。
- 19.4 承租方拟提前解除本合同，应提前【3】个月书面通知出租方。

20. 房屋交还

- 20.1 在租赁期届满日之前（或根据本合同规定的更早日期），承租方应允许出租方进入租赁房屋，以便出租方检查租赁房屋的状况，并制作与承租方交还义务有关的修缮和维修工程清单。
- 20.2 承租方须按照双方约定的返还标准将房屋交还，并通过出租方的验收后方可退场。
- 20.3 在租赁期届满日，承租方须腾空租赁房屋并将租赁房屋复原至第 4.1 条交付时一致的最初状态，尤其是应与附件六所示的完整的《物业验收交接书》所述的

状态一致，该等复原工作应采取的措施包括（但不限于）：

- 20.3.1 开展出租方指定的修缮和维修工程；
- 20.3.2 移除所有的设施、承租方改建、商业设施装置及承租方存放的所有财产和物品，承租方于本合同期限届满前及提前终止时未移除的所有财物均由出租方享有所有权且不需要向承租方支付任何对价或补偿，除非出租方另有规定（这种情况下，例外的改动或增建在本条款内称为“遗留改动”）；
- 20.3.3 通过特定方式（例如，洗涤、喷漆、着色和 / 或抛光）清洁并处理租赁房屋、服务设施 and 任何遗留改动，确保该等内部表面恢复为与承租方当初接收租赁房屋时的最初状态接近的状态；
- 20.3.4 修缮和维修租赁房屋的任何损坏，包括由有关承租方在本条款 20.3:1 或 20.3:2 款项下的义务而引起的损坏。
- 20.3.5 承租方于房屋交还前应交还有关租赁房屋的所有钥匙和门卡，并告知出租方出入租赁房屋的所有其它方法。
- 20.4 如果承租方未能遵守第 20.3 条，出租方可以开展所有必要的工程以确保租赁房屋符合第 20.3 条所要求的状态，且承租方应承担该等工程所产生的所有开支和费用。
- 20.5 合同终止后，出租方可收回和取回租赁房屋的任何部分，并停止或阻断进入租赁房屋、建筑物、地块的全部或任何部分、或获得服务和公用设施或与租赁房屋相关的其它服务（并明确有权切断水、电、电讯、电话服务和 / 或其它服务），出租方对该等行为导致的任何损失或损坏不承担任何责任，且承租方应自行承担因重新连接租赁房屋的该等公用设施或服务所产生的费用。
- 20.6 承租方应在本合同终止或提前终止后及时注销或变更以该房屋为注册地址的工商、税务等各类注册登记证，付清该房屋的相关公用事业费用并办理相关帐户的注销手续，如承租方在本合同终止或提前终止后的【10】个工作日内仍未能办理前述注销或变更手续的，则承租方同意授权出租方代为办理相关的注销手续，由此产生的所有费用由承租方承担。如承租方未能在本合同终止或提前终止后的【10】个工作日内办理完毕相关注销或变更手续的，则每逾期一日，承租方应向出租方支付合同终止当日所适用的租金和管理费总和的【0.5】倍滞纳金。

21. 延期占用

- 21.1 除双方另有书面约定外，承租方不得在租赁期限届满后或本合同提前终止后对

房屋延期占有。

- 21.2 承租方在该延期占有期间仍应按本合同项下的规定履行其义务和责任；且承租方须按照本合同项下租赁费用标准（租赁期届满日或合同提前终止日所适用的租金和管理费标准）的【1.5】倍支付延期占有期间每日的租赁费用（占用费），并应于房屋返还前或出租方另行书面通知日起【2】个工作日内付清，该等租赁费用不足以弥补出租方损失的，承租方应另行予以补足。
- 21.3 除双方另有书面约定外，出租方对该延期占有的作为或不作为均不应视作其同意续展本合同或同意该延期占有。

22. 处分建筑物或地块

- 22.1 出租方可在任何时候，在未经承租方同意的情况下，向任何第三方转让、出售或以其它方式处置或处分建筑物或地块的全部或任何部分，而无需得到承租方的同意，但如上述处置或处分涉及租赁房屋的，则出租方应事先通知承租方。
- 22.2 承租方在本合同项下的权利和义务将不受房屋产权转让的影响。在签署本合同时，承租方同意放弃对本合同项下租赁房屋的优先购买权。
- 22.3 如果出租方确实根据第 22.1 条转让、出售或以其它方式处置或处分建筑物或地块的全部或任何部分，出租方会将转让、出售、处置或处分之时的保证金或扣除后余额（如有）转让给受让方，出租方确保受让方向承租方重新开具担保金收据，承租方须同时将出租方向承租方开具的担保金收据交还给出租方。且承租方应被视为已经放弃了就该等保证金或部分余额要求出租方予以偿还或返还的权利主张。
- 22.4 出租方可以在任何时候，在未经承租方同意的情况下，在建筑物或地块的任何部分或本合同项下其享有的任何权利之上设立任何形式的担保权益，或者设立与上述建筑物或地块或其部分或者出租方的权利有关的任何形式的担保权益。出租人可要求转承租人、抵押权人、质权人或者其他“房屋”占有人直接履行义务。
- 22.5 经出租方要求，承租方应向该等担保权益的持有人或受益人出具一份格式实质上如附件二所述的适当完整的承诺函，或租赁期内出租方合理要求的有关该等担保权益的其它确认或保证。

23. 不可抗力

- 23.1 除本合同项下的金钱支付义务外，如果任何一方迟延履行其在本合同下的义务是由停工、自然灾害（例如洪水、火灾、风暴、闪电、台风）、无法获得劳动力

或材料或合理替代物、政府限制、政府管制、政府控制、延迟发放许可或批准、敌意或敌视的政府行为、市民暴动、火灾或其它灾祸，或其它在该受影响方合理控制之外的原因（以下简称“不可抗力”）造成的，则该受影响方不对此迟延履行承担责任。

- 23.2 如发生不可抗力事件，双方应在【10】日内对不可抗力造成的损坏程度进行评估，评估后如租赁房屋不能继续提供租赁服务的，则双方需在【5】日内予以书面确认，提前解除本合同。双方均无须对因不可抗力造成的损害承担任何赔偿责任，但本合同任何一方因在本合同提前解除前所发生的违约行为而应承担的相应违约责任不能免除。

24. 通知

本合同项下的任何通讯应为书面形式，并通过挂号信、中国邮政特快专递（EMS）或电子邮件的方式向对方在本合同中规定的地址或电子邮件信箱或被提前【5】日书面告知的其他地址、其他电子邮件信箱送出，专人递送的通知在交付时视为送达，EMS发送的通知在寄出后（以邮政局寄出邮戳为准）【48】小时后视为送达（如以航空寄往异地地址，在【72】小时后视为送达），电子邮件进入对方以下指定电子邮件信箱的视为送达。

25. 适用法律和争议解决

- 25.1 本合同受中华人民共和国法律管辖。
- 25.2 双方应通过友好协商的方式解决任何因本合同引起或与本合同有关的争议或索赔。任何一方可以书面通知另一方其愿意进行协商以解决该等争议或索赔。
- 25.3 如果双方不能在根据第 26.2 条发出通知之日起【10】日内解决任何因本合同引起的或与本合同有关的争议或索赔，任何一方可以向租赁房屋所在地人民法院就该等争议或索赔提起诉讼。
- 25.4 除非相关法院另有判决，败诉方应承担诉讼的所有费用（包括但不限于诉讼费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费、公证费、送达费、公告费、律师费等）。
- 25.5 无论是否存在正在进行友好协商或者诉讼的争议，除争议事项外，双方均必须履行其各自在本合同项下的其它义务。

26. 其它

- 26.1 承租方同意：由出租方或其任何控股公司或关联方在任何时间获取、收集或以其它方式掌握的（公开渠道获取）与承租方或本合同相关的任何承租方相关信

息，可向以下各方透露、传递或用于商业用途（用于商业用途前需征得承租方许可），并可由以下各方掌握或使用：(a)出租方的任何控股公司或关联方；(b)出租方或其任何控股公司或关联方的全部或部分业务、资产或权益的实际或潜在受让方、购买人、投资人或认购人；(c)出租方或其控股公司或关联方的任何贷款方；(d) (a)至(c)款(包括(a)和(c)款)中提及的任何一方的任何代理、顾问、审计师或其它服务提供商；或(e)可能不时提出要求的任何法院、仲裁机构、监管机构或证券交易所。

26.2 本合同自双方签字并盖章之日起生效。

26.3 本合同所有附件与本合同具有同等法律效力。

（本页以下无正文）

附件一：租赁房屋平面图（红线范围内）

附件二：承诺函

致：【抵押权人】

抄送：【出租方】

自：【承租方】

【日期】

敬启者：

我方谨提及由我方与【出租方】于【 】年【 】月【 】日就【 】（“租赁房屋”）所签订的房屋租赁合同（“租赁合同”），合同编号：SYZHWLG-_____。

我方特此确认如下：

1. 出租方已向我方告知，租赁房屋已经抵押给贵司，贵司对于租赁房屋享有抵押权；
2. 在抵押权实现之后，我方承诺将继续根据租赁合同使用租赁房屋，并应继续履行租赁合同项下各项义务。

本函适用中华人民共和国法律管辖并依据其进行解释。

顺颂

商祺

（授权签字人）

_____公司

附件三： 最终计费面积通知

致： _____

地址： _____

传真： _____

收件人： _____

敬启者：

根据_____（“贵公司”）作为承租方与 沈阳深国际综合物流港置业有限公司（“本公司”）作为出租方就位于的房屋（“租赁房屋”）签署的日期为_____年____月____日的《租赁合同》（“租赁合同”），合同编号： SYZHWLG-_____。

本公司特此通知贵公司如下：

根据贵司所租赁物业的测绘结果，租赁合同项下租赁房屋的计费面积为_____平方米，与预估的租赁房屋的总的计费面积相比[增加 / 减少]了_____0_____平方米。相应地，租赁合同项下的租赁房屋月度租金调整为人民币_____0_____元，租赁房屋月度管理费调整为人民币_____0_____元，承租方担保金额调整为人民币_____0_____元。

基于前述调整，贵公司在租赁期内剩余期限应付的月度租金和管理费见下表（包括补足之前月度少缴的租金和管理费 / 包括扣减之前月度多缴的租金和管理费）。

租赁年度	预计时间段		房屋租金 (元/平方米/月)	管理费 (元/平方米/月)	每月应付租金及管理费总额 (元/月)，含税
	自（含当日）	至（含当日）	平方米	平方米	
第一租赁年度 ()	年 月 日	年 月 日		1	
第二租赁年度					
第三租赁年度					
第四租赁年度					
第五租赁年度					
备注					

尽管有前述表述，但是租赁期内，本公司可以根据租赁合同第 1.4 条对租金和管理费进行调整。

沈阳深国际综合物流港置业有限公司
 授权代表签署：

日期： 年 月 日

附件四：公共事业费计费通知

致：_____

地址：

传真：

收件人：

敬启者：

根据_____（“贵公司”）与本公司沈阳深国际综合物流港置业有限公司（“本公司”）签署的日期为_____年____月____日的《租赁合同》（称为“租赁合同”），合同编号：SYZHWLG-____-____。本公司特此通知贵公司，该租赁合同项下的公共事业费（包含电费、水费、燃气费等）的计费标准如下：

电费计费标准：1.3 元/度（含税）

水费计费标准：5.25 元/吨（含税）

燃气费计费标准：无

其它：采暖费：32 元/平

沈阳深国际综合物流港置业有限公司

授权代表签署：

日期：_____年____月____日

附件五： 租赁期起始日期通知

致： _____

地址：
传真：
收件人：

敬启者：

根据_____（“贵公司”）与本公司沈阳深国际综合物流港置业有限公司（“本公司”）签署的日期为_____年____月____日的《租赁合同》（称为“租赁合同”），合同编号：SYZHWLG-_____。本公司特此通知贵公司，该租赁合同项下的租赁期起始日期为_____年____月____日，相应地，租赁合同项下的租赁期为_____年____月____日起至_____年____月____日止。

本公司将于_____年____月____日将该租赁合同项下的租赁房屋交付给贵公司，请贵公司派遣代表到场办理交接手续。

沈阳深国际综合物流港置业有限公司

授权代表签署：

日期：_____年____月____日

租赁期起始日期通知确认回执

沈阳深国际综合物流港置业有限公司：

已确认收妥贵公司发于我处的租赁期起始日通知，特此回复。

（注：请用正楷字填写）

签收人：

年____月____日
联系电话：

附件六： 物业验收交接书

客户名称：			物业位置：		面积： 平方米
移交日电表 抄见读数			(大写) _____ 万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ Kwh ()		
移交日水表 抄见度数			(大写) _____ 万 _____ 千 _____ 百 _____ 拾 _____ M ² ()		
序号	交接验收项目	数量	现状	整改要求	备注
1	配电柜				
2	照明灯具				
3	照明开关				
4	顶棚				
5	墙面				
6	地面				
7	烟感				
8	喷淋设备				
9	广播喇叭				
10	消火栓箱				
11	灭火器 及灭火箱				
12	升降平台				
13	滑升门				
14	消防 卷帘门				
15	疏散 逃生门				
16	窗户及 玻璃				
17	卫生设备				
18	排风设备				
19	钥匙				
20	其他				
21					
移交方代表签名					
接收方代表签名					
年 月 日					

备注：以上交接验收项目仅为部分示意，具体以实际交接书为准。

【本页为沈阳深国际综合物流港置业有限公司（出租方名称）和_____（承租方名称）
《租赁合同（仓储/集运）》（合同编号：SYZHWLG-_____）之签署页，无正文】

本合同已于卷首所述日期签署，立此为证。

出租方（甲方）：沈阳深国际综合物流港置业有限公司

签署_____
法定代表人（或授权代理人）

加盖公章

承租方（乙方）：

签署_____
法定代表人（或授权代理人）

加盖公章

物业管理服务协议

甲方：沈阳深国际综合物流港管理有限公司

乙方：

丙方：沈阳深国际综合物流港置业有限公司

经三方友好协商，乙方与丙方签订的租赁合同中所涉及房源的物业管理服务由甲方承接，相对应的物业管理费、能源费等与物业管理相关的费用由甲方收取，各项费用收取标准以与丙方签订的合同（合同编号 SYZHWLG- ）中约定数额为准。物业管理服务标准及相应的权利义务、服务条款甲乙双方应遵照执行，乙方对此无异议。

本物业管理服务协议签署原件陆份。其中甲方两份、乙方叁份、丙方壹份，均具有同等法律效力，待双方签字盖章后立即生效。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

法定代表人

法定代表人

或其授权人：（签字）

或其授权人：（签字）

签署日期： 年 月 日 签署日期： 年 月 日

丙方：（盖章）

法定代表人或其授权人：

签署日期： 年 月 日

消防、安全生产管理协议书

甲方: 沈阳深国际综合物流港置业有限公司

地址: 沈阳市于洪区马三家镇陆港大街深国际综合物流港 B12 号楼

联系电话: 024-23299999

乙方:

地址:

联系电话:

为贯彻落实《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国治安管理处罚条例》、《中华人民共和国特种设备安全法》等法律法规,明确甲乙双方安全生产责任,保障入驻园区企业及客户的人身、财产安全,经甲乙双方协商一致同意签订本协议。

一、乙方租赁的生产经营场所位于_____,租赁住宿场所位于_____,租赁的办公场所位于_____,租赁的商铺位于_____,从事符合与甲方签订的租赁合同中约定的仓储、分拨、住宿、办公等活动,禁止在园区内从事生产、经营储存危险物品等活动,合同期限为_____。

二、甲方的权利

(一) 有权进入乙方租赁的场所进行安全生产检查,调阅有关安全生产资料,向相关单位和人员了解情况。

(二) 有权对检查中发现的乙方违反安全生产、消防、治安保卫等法律、法规、规章制度、园区规约的行为,要求乙方当场予以纠正或者要求限期改正。

(三) 有权对检查中发现的事故隐患，责令乙方立即排除或者限期整改。

(四) 有权拒绝乙方不符合安全生产条件的设备、设施、车辆及危险物品等进入园区。

三、乙方的权利

(一) 依法自主行使安全生产管理工作，承担安全生产主体责任。

(二) 有权要求甲方统一协调双方的重大安全生产问题。

四、甲方承担的责任和义务

(一) 为乙方提供符合国家有关安全生产、消防等法律、法规规定的生产经营场所和设备设施。

(二) 按照《中华人民共和国安全生产法》的规定，对乙方的安全生产工作统一协调、管理。

(三) 甲方应及时将安全生产规章制度、操作规程、园区规约和物业安全管理制度向乙方发放和传达。

(四) 甲方负责园区公共区域的消防、安全等设备设施日常管理工作。

五、乙方承担的责任和义务

(一) 依法依规进行自主管理，全面落实和承担安全生产主体责任；对其所租赁的场所、人员和设备等安全管理全面负责。

(二) 具备《中华人民共和国安全生产法》等有关法律、行政法规和国家或行业标准规定的安全生产条件。

(三) 自觉接受国家和地方政府有关部门的监督和管理，按照《安全生产法》等法律法规的规定，主动配合、支持甲方对安全生产工作进行统一协调、管理，主动配合、支持甲方及其物业管理方的安全监督管理。

(四) 乙方应自行承担因乙方及其相关方或人员的责任造成工伤、消防、治安保卫等事件或其他安全生产违法行为导致的后果，因乙方责任导致甲方或

甲方物业管理单位被政府等上级单位处罚，乙方应全额赔偿，当月单项结算，并承担其他相关责任。

(五) 主要负责人应当履行《安全生产法》第十八条规定的七条职责。

(六) 应当保障安全生产条件所必需的资金投入，包括用于安全设施、消除隐患、治理有害作业环境、配备劳动防护用品、进行安全生产培训的经费等，应予以保证，并对由于安全生产所必需的资金投入不足导致的后果承担责任。

(七) 应当按照《安全生产法》规定设置安全生产管理机构或者配备专(兼)职安全生产管理人员，主要负责人和安全生产管理人员必须具备与本单位所从事的生产经营活动相应的安全生产知识和管理能力。**乙方应指定专人作为消防安全管理人员与甲方对接园区消防、安全生产相关工作。**

(八) 应当对从业人员进行安全生产教育和培训，保证从业人员具备必要的安全生产知识，熟悉有关的安全生产规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能。未经安全生产教育和培训合格的从业人员，不得上岗作业。

(九) 应当教育和督促从业人员严格执行甲方和乙方的安全生产规章制度和安全操作规程；并向从业人员如实告知作业场所和工作岗位存在的危险因素、防范措施、事故应急措施，工作过程可能产生的职业病危害及其后果、职业病防护措施和相关待遇。

(十) 特种作业人员必须按照国家有关规定经专门的安全作业培训，取得特种作业操作资格证书，方可上岗作业。

(十一) 特种设备投入使用前必须依法进行登记备案，并按照《特种设备安全法》的相关要求进行定期检验；应配备特种设备安全管理人员和特种设备作业人员，特种设备安全管理人员和特种设备作业人员必须持证上岗。

(十二) 严格执行甲方《严禁储运危险物品管理规定》，严禁乙方园区内从事生产、加工、储存、经营和运输危险物品等违法活动，自愿接受甲方的监

督、检查和按规定处置危险物品。若因乙方违规生产、加工、储存、经营和运输危险物品而造成的任何后果，由乙方自行承担；造成甲方损失或被处罚的，所有损失，由乙方全额赔偿。

（十三）甲方的安全生产规章制度、操作规程、园区规约、物业安全管理制度等为本协议的补充条款，乙方应遵守并执行。

（十四）遵守《安全生产法》、《消防法》、《特种设备安全法》及《仓储场所消防安全管理通则》等相关法律、法规和国家、行业标准。

（十五）乙方负责其租赁区域范围内的消防、安全等设备设施的日常管理和保管工作，并及时对损坏的消防、安全等设备设施进行修复，确保其完好有效。

六、违约责任

（一）因乙方原因，在生产、经营、储存过程中发生火灾和事故，造成园区内其他入驻企业或园区公共区域财产损失、人身安全损害的，乙方应承担相关的民事责任和刑事责任，并赔偿一切损失。

（二）对未依法履行安全生产、消防职责或违反园区安全管理规章制度的行为，甲方有权按照有关规定对责任单位和人员予以警告并要求限期整改，如乙方多次违反园区安全制度或造成安全事故的，甲方有权采取停水、停电、直至解除租赁合同等措施，同时按照双方签署的《租赁合同》的相关条款约定执行。

（三）若乙方未履行安全生产相关法律法规要求，甲方有权报当地公安、消防、城管等政府部门依法追究责任的。

（四）若因乙方原因造成甲方公共区域和其租赁物业建筑本体、设施设备等损坏，以及发生的人身与财产损失，由乙方负责在规定期限内修复、赔偿。

（五）若因乙方生产经营等问题而导致甲方被政府部门处罚，由此给甲方

造成的名誉与经济损失，由乙方承担相关责任并赔偿经济损失。

(六) 甲方《园区安全生产记分与奖惩管理办法》为本协议的重要补充条款，与本协议具有同等效力，甲乙双方应按照条款要求主张权利和履行义务。

七、约束条件

甲方根据安全生产监督管理情况，按照《园区安全生产记分与奖惩管理办法》、园区规约等相关制度、约定对乙方安全生产履约情况进行考核。

八、附则

(一) 本协议作为编号为【/】的房屋租赁合同的补充，与房屋租赁合同具有同等效力，本协议书中内容中未尽事宜，依照相关的法律、法规和规范性文件之规定执行。

(二) 本协议一式【肆】份，甲方执【叁】份，乙方执【壹】份。

(三) 本协议是房屋租赁合同的附件，协议有效期等同房屋租赁合同。

(四) 乙方经营期内不服从甲方安全生产统一管理，对安全隐患拒不整改的，甲方有权终止双方的业务合同。

甲方(印章): _____

乙方(印章): _____

法定代表人

法定代表人

或授权委托人: _____

或授权委托人: _____

电 话: _____

电 话: _____

年 月 日

年 月 日

《反商业贿赂协议》

甲方：沈阳深国际综合物流港置业有限公司

乙方：

为维护甲方、乙方共同利益，确保双方商务行为的合法及公平环境，反对商业贿赂行为，甲、乙双方一致确认并同意本协议的共同承诺、保证和约定，且同意将本协议项下所有条款作为甲方与乙方任何一份商务合同/协议/约定的必备条款，并共同遵照执行。

一、甲方人员不得以任何形式向乙方索贿、受贿。乙方不得采用行贿手段销售商品。

二、本协议所称行贿，是指乙方为销售商品而采用财物或者其他手段贿赂甲方人员的行为；本协议所称索贿、受贿是指甲方人员向乙方单位或个人收受财物或通过其他形式收受利益。

三、本协议所称财物是指现金和实物，包括乙方为销售商品采用红包、礼金、有价证券（包括债券、股票等）、实物（包括各种高档生活用品、奢侈消费品、工艺品、收藏品及烟酒等）以及房屋、车辆等大宗商品，或者以报销各种费用等方式，给付甲方人员财物，其他形式是指免费旅游、免费娱乐、减免债务等财产性利益，以及特殊待遇，介绍亲人到乙方工作等非财产性利益。

四、甲方、乙方知道且理解商业贿赂行为是违反公平交易环境并严重触犯国家法律的行为。甲、乙双方承诺并保证严格遵守《中华人民共和国反不正当竞争》、《中华人民共和国刑法》等关于禁止商业贿赂行为的规定，并坚决拒绝商

业贿赂、行贿及其他不正当之商业行为的馈赠。

五、甲方不同意且严格禁止甲方任何职员、机构在任何商务往来中出现商业贿赂行为。甲方职员、机构存在本协议项下商业贿赂行为的，将严重违反甲方的规章制度，并将受到甲方公司和国家法律的严惩。甲方同意并鼓励乙方就甲方任何职员、机构的任何商业贿赂行为进行控告或举报。对于乙方的控告或举报，经甲方核实，甲方将视乙方为诚信的合作伙伴，并基于信赖和同等条件下给予乙方更多的商业机会。

六、乙方人员采用商业贿赂手段为乙方单位销售商品的行为，应当认为乙方单位的行为。双方一致同意双方工作人员如下行为是应当禁止的商业贿赂或营私舞弊行为。

1. 甲方的员工于任何方式向乙方索要或收受回扣、佣金、有价证券、礼品、实物等一切经济利益；

2. 乙方及其人员向甲方员工提供回扣、佣金、有价证券、礼品、实物等一切经济利益，包括但不限于本条以下条款。

- ①在乙方报销私人费用；
- ②参加乙方宴请或娱乐活动；
- ③提出或事实上在乙方参股或参与乙方经营活动；
- ④本人或亲友参加或收受乙方组织或提供的旅游等代偿活动利益；
- ⑤向甲方的员工提供借款；
- ⑥其他违反国家法律法规或商业道德准则的行为；
- ⑦其他影响公正交易行为。

七、甲方反对乙方或乙方任何相关人员、机构对甲方或甲方任何职员、机构或其他第三方，为不正当之商业目的，

从事本协议第三条界定的商业贿赂行为,如同乙方反对商业贿赂的承诺和保证一样。甲方为此保留控告和举报的权利。

八、甲方、乙方同意因任何一方违反本协议的约定导致相对方或其他第三人的损失的,将由违约方承担全部赔偿责任,包括但不限于商誉、商业机会和经济损失。相对方有权单方终止一切与违约方的商务合作。若乙方违反本协议规定,甲方有权停止与乙方一切合作,并依法对乙方采取诸如冻结所有应付账款的措施,或扣留总货款的 10%作为乙方违约金。

九、本协议项下“相关人员”、“职员”包括且不限于该等人员的亲友或与该等人员有利害关系的人。

十、本协议一式陆份,自甲、乙双方授权代表签章之日起生效,且持续有效。

(以下无正文)

甲方:

乙方:

签字代表:

签字代表:

(本协议签订于 年 月 日)