

附件 1:

租赁场地使用管理规定

一、承租方应当在征得出租方书面同意，并按相关规定完成消防、环评等报批及/或备案手续后方可进行装饰装修及改建等行为。

1. 如需对租赁场地进行装饰装修、改建（含改变间隔）、增添设施设备等，承租方应提交装修方案、设计图纸、施工单位等资料给出租方及/或出租方聘请的第三方初审。如涉及规划调整的，承租方应取得规划部门的批准；涉及结构安全的，必须经有资质的设计单位或原设计单位进行结构复核并出具复核书面意见。承租方应自行承担因前述行为所产生的全部费用（包括但不限于出租方要求的审批费及施工监管费）和责任。

2. 承租方应当对装饰装修、改建等方案的合法性、合理性及后续任何事宜负责并应当自行承担由此产生的纠纷或责任。出租方同意承租方上述方案不代表同意对因上述方案产生的任何纠纷、损害及损失等承担责任。

3. 如需进行改造洗手间、洗漱间、上下水管道、供电线路、楼屋面及墙体防水层、楼板墙体开设孔洞等恢复难度较大或影响较大的装修改建，除其他条款约定的义务外，承租方还应当向出租方缴纳恢复款项（具体金额以出租方提供的工程造价为准）。承租方退租时，出租方无需退还该恢复款项，由出租方直接支付给租赁场地恢复工程的施工单位；如不足以抵扣工程款的，承租方应予以补足。如双方无法就工程恢复款项协议一致的，承租方不得进行前述装修改建行为，不得以此为由要求解除/终止《租赁合同》或主张其他权利。

4. 承租方明确知悉：租赁场地现状楼板地面只是普通楼板地面，没有做防水、保温、隔热等特殊处理，如有特殊使用需求，承租方应负责依据相关规定做好楼板地面的防水、保温、隔热等特殊处理并保证该等处理不对租赁场地质量造成毁损及安全隐患，并应自行承担因特殊使用需求而导致的全部后果和责任（如漏水、楼下租户屋顶结霜、温差过大造成楼板裂缝等）并应赔偿出租方或/及第三方因此造成的损失，出租方对此无需承担任何责任。

5. 如需对租赁场地水电设备及管网重新布局或升级改造等，承租方应当事先征得出租方书面同意，做好楼板防水等特殊处理并应确保不对上下楼层及其他相邻用户造成不良影响；因前述行为产生的全部费用及责任纠纷（如漏水等问题）由承租方自行承担。

6. 租赁场地供电负荷按建筑设计标准配电，承租方用电需求超过租赁场地及其所在楼宇配电标准，应事先征得出租方书面同意，并自行负责前往有关单位、部门完成增容手续和承担全部费用，出租方提供必要的协助。

7. 装修改建作业前及完成后，承租方应当自行负责根据相关主管部门要求办理环保、卫生、消防等验收及其他相应手续，并应当在取得许可或经验收合格后方可将其投入科研、生产、研发等使用。

8. 承租方及施工单位应当按出租方相关管理制度进行装修改建等，并应当遵从出租方（含物业管理公司）及租赁场地所属管理处的指导和管理。出租方（含出租方委托的物业管理公司）有权监督、检查工程建设施工，并责令改正。

9. 承租方装修、改建等应当尽量封闭作业，装修过程中不得产生较大的噪声、粉尘、刺激性气味等，不得占用租赁场地外的公共区域等，不能干扰或影响邻近（/关联）物业的使用。否则，承租方应承担由此产生的全部后果（如赔偿损失、恢复原状等）。

10. 承租方装修作业不得影响租赁场地及其所在房产的整体建筑的框架结构或其安全性，且承租方装修、改造及设施设备的安装及使用等均不得影响其他相关联物业的使用和功能。如因装修、改建等造成租赁场地、建筑结构及其配套设施设备等损坏或影响使用的，承租方应自行承担由此产生的全部后果及责任（如维修及修复、恢复原状、赔偿损失等）；若承租方未按要求履行的，出租方可以委托第三方处理并由承租方承担因此产生的一切费用。

11. 未经出租方事先书面同意，承租方不得擅自对租赁场地进行装修装饰、改建等，不得增设或变动（交换、改装或替换）租赁场地内外的配套设施设备、物品。

12. 装修、改建等过程中发生意外事件、出现人员伤亡或财物损毁等的，承租方应自行承担由此产生的全部后果及责任，并应赔偿出租方因此

造成的损失。

13. 承租方违反本条第 10 款约定，或擅自更改建筑及装修方案，或在施工过程中经出租方或物业管理公司责令其改正却仍不改正其违约行为或违法行为的，或验收不合格且不按出租方或相关主管部门要求整改或恢复的，属承租方违约，承租方应承担整改或恢复原状等产生的全部费用。且，如出租方要求继续履行合同的，出租方可以没收履约保证金、要求承租方按行为发生时年租金总额的 5% 支付违约金并赔偿其因此造成的损失；如出租方要求解除合同的，承租方应按《租赁合同》第九条第 2 款约定承担违约责任。

14. 承租方拆除的原有场地的物品由承租方负责保管。

二、承租方应当正常合理使用租赁场地及其配套设施设备、物品，履行维修维护义务并承担全部费用。

1. 除《租赁合同》另有约定外，承租方负责租赁场地非主体结构（包括但不限于给排水设备，电气设备，煤气，暖通，通讯，闭路，宽带，墙体抹灰，室内防水，喷涂贴砖，门窗玻璃，小五金，消防设备、装修装饰和改造部分）及其设施设备、物品的日常维护保养、检查及维修，并自行承担因此产生的全部费用。

(1) 租赁场地及其配套设施设备、物品出现自然损坏时，承租方应当及时通知出租方，并采取有效措施避免危害和损失的扩大。

(2) 承租方应在造成损失后 2 小时内报出租方查验并确认，逾期申报的视为承租方不存在损失。出租方仅对直接财物损失予以赔偿，对承租方的营业损失、水电、工资、物业管理费等间接损失不承担赔偿责任。

(3) 承租方原因延误维修所造成人身伤亡或财产毁损的，或因承租方没有及时采取有效措施造成的危害和损失的扩大部分，由承租方自行承担全部后果，出租方对此无需承担任何责任。

2. 因承租方使用不当或人为造成租赁场地（含租赁场地主体结构）及/或其配套设施设备、物品毁损的，承租方应当自行承担由此产生的全部后果和责任，并应当按出租方要求进行修复、更换或赔偿。

3. 若承租方怠未能按要求履行前述任一义务的，出租方可以自行或委

托第三方处理，由此产生的全部费用由承租方承担。

三、其他管理规定

1. 承租方应当按照《场地告知书》规定使用租赁场地，严格按照相关法律法规、政策等规定办理完成相关手续后方可开展相关活动。

2. 承租方应当按房屋租赁、消防安全、治安管理等规定及政府部门规章制度规定做好消防安全、治安管理等措施，依法依规开展活动并应积极协助、配合有关部门的查处工作，如：不得从事任何违反房屋租赁、消防安全、治安管理等规定的活动、不得在租赁场地内储藏或容许他人储存易燃、易爆、有毒材料或物品及其他危险物品、违禁品等。如有违反的，承租方还对因承租方（含承租方人员、员工等）原因造成的消防事故、治安管理等后果和责任承担全部责任，且出租方可以解除合同并按照《租赁合同》第九条第2款约定追究承租方违约责任。

3. 承租方不得占用、损坏租赁场地公共部分（走廊、走道、消防通道、管理用房、设备房、花园、露台、大堂、洗手间、外围车库等）及公共设施设备或擅自改变其使用性质。因搬迁、装修等需合理使用时，承租方应征得出租方书面同意，并应同时满足以下条件：（1）征得同一楼层其他用户同意且不得影响前述用户的正常运营；（2）符合消防和环保等相关要求；（3）在约定期内恢复原状；造成损坏的，承租方应予等价赔偿。

4. 未经出租方事先书面同意，承租方及/或其雇员/代理人不得占用租赁场地外公共区域，不得在租赁场地外或小区内任何地方招揽顾客或派发任何小册子或宣传材料，不得在租赁场地外任何部份装贴任何街招、招牌、指引牌、公示栏或任何种类的广告。否则，出租方可以要求承租方限期整改，承租方应自行承担由此产生的后果和责任；承租方未按要求整改或整改后再次违反的，出租方可以解除合同并按《租赁合同》第九条第2款约定追究承租方违约责任。

5. 承租方不得实施或允许他人实施任何违反租赁场地所投保险中列入免赔范围的行为（包括但不限于使用电器时超负荷、超过电压限制、碰触电线、漏电、短路，存储任何自然加热、自燃、供热、干燥的材料），否则，承租方应对因此产生的后果和责任承担全部责任并赔偿出租方因此造

成的全部损失，出租方无需承担任何责任；且，出租方可以解除合同并按《租赁合同》第九条第2款约定追究承租方违约责任。

6. 承租方应当保持租赁场地及配套设施设备（含公共区域）的清洁、卫生和整洁，不得影响出租方及第三人的正常使用。

7. 承租方不得在租赁场地内进行或容许他人进行任何可能造成噪音、烟雾、空气污染，排污管堵塞等影响邻近租户的行为。

8. 承租方应当按《中华人民共和国环境保护法》及污染物排放相关法律法规之规定自行处理或按出租方统一管理方式处理其生产经营产生的液体、固体、气体废弃物。若承租方未按上述约定处理废气、废液、废弃固体污染物或造成污染的，承租方应当自行承担由此产生的全部后果，与出租方无关；若因此导致出租方损失的，承租方还应承担赔偿责任。

9. 若租赁场地用于研发、生产、配套餐饮的，承租方在完成环评工作（包括但不限于环评报告批复、环评竣工验收报告、排污许可证、建设项目环境影响报告表）后应将环评合格的相关文件复印件提交给出租方备案。

（1）若承租方未按法律法规完成环评工作的，出租方（含物业管理公司）可以要求承租方不得进行生产、研发、餐饮服务等并进行整改，由此造成的全部后果均由承租方自行承担。同时，出租方可以解除/终止合同并按《租赁合同》第九条第2款约定追究承租方违约责任；

（2）若承租方据此要求解除或者终止合同的，出租方可以没收履约保证金、要求承租方补缴免租期租金并按合同租金总额的5%支付违约金并赔偿其因此造成的损失。

承租方已阅读并充分理解上述内容，明确知悉并理解上述内容可能涉及承租方对某些重要权利的处分以及可能引起的全部后果与责任，承租方保证严格按照上述规定履行并承担全部责任。

承租方（签章）：