

仓库租赁合同

出租方（甲方）：广州南沙国际物流有限公司

地址：广州市南沙区龙穴大道中 13 号 1801 房

电话：020-39058825

承租方（乙方）：XXXX

地址：XXXX

电话：XXXX

根据有关法律法规的规定，甲乙双方经协商一致达成如下条款，以共同遵守。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1.1 甲方将位于 5 号仓二层 512-522 库、2 号仓西 8-13 门、2 号仓东 8-13 门，面积合计为 35158.63 平方米的仓库区域（以下简称“租赁物”）租赁予乙方使用。

本租赁物的功能为仓储物流业务。乙方不能转变其使用功能。

第二条 租赁期限

2.1 本租赁物自本合同签订之日起生效，从 XXXX 年 XX 月 XX 日 开始计算租金，本租赁合同有效期至 XXXX 年 XX 月 XX 日 终止。

2.2 租赁期限届满前 1 个月，甲方有权对本租赁物进行下一期的公开竞租。在同等承租条件下，乙方享有优先承租权。

第三条 租金、保证金和其它应缴费用

3.1 本租赁物租金按每平方米 XX 元/月计算，共计 XXXX 元/月，其中不含税金额 XXXX 元/月，税额 XXXX 元/月，税率 9%；管理费按每平方米 XX 元/月计算，共计 XXXX 元/

月，其中不含税金额 xxxx 元/月，税额 xxxx 元/月，税率 6%。两项合计 xxxx 元/月；租金和管理费按月结算，每月 5 号前缴纳当月租金和管理费，租金和管理费自租赁起租日起开始计收。

3.2 本租赁物的合同保证金（2 倍租金和管理费）为 xxxx 元（xxxx）。

3.3 其它应缴费用

租赁物业内产生的水费、电费，全部由乙方全额承担。乙方应在甲方发出承租物业水电费缴纳通知之日起 5 个工作日内确认费用，如乙方对费用存在异议的，双方应友好协商解决，同时费用结算时间顺延。经双方确认无误后，甲方应按照结算清单金额开具相应的增值税发票，乙方在收到甲方发票后 15 个工作日内足额缴清对应水电费款项。水电费按当地水务部门、电网部门公布的当期市场价格据实结算，以实际发生用量为核算依据。若政府相关部门依法调整水费、电费收费标准，甲方有权按照调整后的价格同步核算乙方应缴水电费，并及时将调价相关事宜告知乙方，乙方应按调整后的标准履行缴费义务。租赁物业外共用区域产生的水电费，由整个物业所有实际使用人共同承担，公共区域水电分摊按乙方租赁面积占仓库总计租面积的比例计算（计算公式：公共分摊费 = 当期公共区域水电费 × 乙方面积 / 总计租面积），具体分摊金额以甲方书面通知为准，乙方需按通知要求履行对应缴费义务。

第四条 租赁费用的支付与违约金

4.1 合同保证金和水电周转保证金支付

乙方应在合同生效后的 15 个工作日内，向甲方一次性支付本租赁合同保证金共计 xxxx 元（人民币 xxxx）。甲方指定收款账户信息见 4.2 款。

本合同有效期内，若乙方未按合同约定按时足额支付经双方书面确认无争议的到期应付款项，且逾期超过 30 日的，甲方有权按实际数额从保证金（以下所称保证金均包括本租赁合同保证金和水电周转保证金）中扣除抵偿，届时，乙方应在甲方通知

的期限内向甲方补足保证金。

租赁期限内，未经甲方同意，保证金不得抵冲租金、管理费、水电费及其他乙方应付费用的。

4.2 租金、管理费和其他费用的支付

甲方在每月 5 日前（遇节假日顺延）将上月发生的租金、管理费以书面形式提供给乙方，乙方在收到甲方的费用清单后 5 个工作日内给予确认。经双方确认无误后，由甲方开具增值税发票给乙方。乙方应在收到发票后 15 个工作日内付清全部费用至甲方指定账户。水电费等其他费用乙方应在收到甲方缴费通知单 5 个工作日内确认无误后支付，如有异议，应在收到通知单 3 个工作日内提出，争议部分待双方核实一致后按核实结果结算。

甲方开户银行：xxxx

开户账号：xxxx

账户名称：xxxx

4.3 乙方逾期支付租金、管理费、保证金、水电费或其他乙方应付费用等，应向甲方支付滞纳金，滞纳金金额为：拖欠日数乘以欠缴费用总额乘以 0.5%。如双方对费用金额存在书面争议，该部分争议款项不计入本条“欠缴费用总额”，乙方无需就该争议部分支付滞纳金。

第五条 租赁物的交付

从本出租合同生效之日起，甲方将本租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按本租赁物及其设施的现状承租，乙方经核对无误后须签署甲方提交的设施交接清单。乙方确认按交付时现状承租，但该现状确认不免除甲方作为出租人对租赁物主体结构安全、消防设施合规及公共设施正常运行所应承担的法定维修义务。若乙方在接收租赁物后发现存在影响人身安全或无法正常开展仓储业务的隐蔽瑕疵（包括但不限于主

体结构裂缝、大面积渗漏水、供电容量严重不足），甲方仍负有修复义务。甲方在合理期限内无法修复的，乙方有权解除合同且不承担违约责任。

第六条 合同保证金和水电周转保证金退还

6.1 租赁期限届满，在乙方已向甲方交清了全部应付的租金、管理费、水电费及其他乙方应付费用等，并按本合同约定向甲方交还承租的租赁物、履行了本合同的所有约定后10个工作日内，甲方将向乙方无息退还本租赁物合同保证金和水电周转保证金。乙方应在租赁期满后3个月内按甲方要求提供退换保证金的资料（如账户信息、租赁保证金收据原件、退房资料等），若乙方怠于行使该权利，逾期未交相关资料的，视为主动放弃退款权利。

6.2 租赁期限届满，甲方根据实际用水电数，水电周转保证金被扣除水电费用后多退少补，在10个工作日内结算完毕。

第七条 租赁物的转让

在租赁期限内，甲方有权转让本租赁物的部分或全部产权，甲方应在转让本租赁物前30日内通知乙方。在受让人书面承诺继续履行本合同的前提下，甲方有权将保证金转交予该受让人，由受让人向乙方出具新的保证金收据。之后，甲方不再就本合同或保证金承担任何责任。

第八条 租赁物及附属设施的维修、保养

8.1 乙方在租赁期限享有本租赁物所属设施的使用权。乙方保证在本合同终止时附属设施以正常、可靠运行状态随同本租赁物归还甲方，甲方对此有监督检查权，因乙方原因导致附属设施存在损毁、无法正常使用的，乙方应根据过错程度赔偿或承担维修责任。

8.2 乙方对本租赁物的附属设施负有妥善使用及维护之责，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

8.3 乙方在租赁期限内须爱护本租赁物，货物存放的高度应符合有关消防条例，货物的重量须符合本租赁物的设计的地面负荷（每平方米地面承重不超过 3 吨）。因乙方使用不当造成本租赁物损坏的，乙方须负责维修并承担维修费用。如乙方擅自改动或拆除本租赁物的建筑结构、设备等，除必须恢复原状外应赔偿由此造成的直接损失。

8.4 因乙方使用不当或疏于维护，致使本租赁物及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应及时通知甲方并负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担，若乙方不及时支付维修费用，甲方可直接扣除乙方保证金用作维修费用，乙方应在甲方通知的期限内向甲方补足保证金，否则视乙方违约，甲方可根据本协议的违约条款追究乙方的违约责任。

8.5 租赁物及其附属设施因设计、建筑、自然损耗造成，影响正常使用的，甲方负责维修并承担维修费用，乙方应予以积极配合。

第九条 防火安全

9.1 乙方在租赁期间须严格遵守执行《中华人民共和国消防法》以及广州市有关制度，积极配合甲方主管部门做好消防工作，否则，因乙方过错产生的责任及损失由乙方承担。

9.2 如有需要，乙方应在本租赁物内按有关规定配置额外的消防设施，严禁将本租赁物内消防设施用作其它用途。

9.3 本租赁物内确因维修等事务须进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须甲方主管部门批准。

9.4 甲方保证在交付租赁物时，该租赁物及共用消防设施（包括但不限于消防栓系统、喷淋系统、火灾报警系统）已通过消防主管部门的验收或备案，并处于法律法规及消防部门所要求的完好、可用状态。租赁期间，甲方负责租赁物内固有消防设施的维修、更换，并确保其始终符合消防安全标准。甲方定期对租赁物的消防安全状况

进行检查，并对乙方提出的消防安全隐患及时响应并处理。

9.5 乙方应严格遵守国家及地方有关消防安全的法律法规，建立并落实内部的消防安全管理制度。乙方负责租赁物内部自行购置、安装的设施、设备及货物消防安全管理，并承担因其自身管理、使用不当引发的消防事故责任。乙方应配合甲方及消防部门的检查，及时整改属于乙方责任范围内的火灾隐患。

第十条 保险责任

在租赁期限内，乙方应负责购买公众责任险、财产综合险等保险。若乙方未购买上述保险，由此而产生的所有赔偿及责任均由乙方自行承担。

第十一条 物业管理

11.1 乙方在租赁期满或合同提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日起5日内将本租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将本租赁物交还给甲方。如乙方归还本租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方支付，甲方有权直接从乙方所缴纳的保证金中扣除。

11.2 乙方在使用本租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律、广州市法规以及甲方有关租赁物物业管理的有关规定，如有违反，后果由乙方自行承担。若由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作，所造成损失由乙方赔偿。

11.3 租赁期间，由于乙方、乙方员工或其授权进入该仓库的人员的原因，造成甲方、甲方员工或第三人财产损失或人身损害的，乙方须依法承担赔偿责任。

第十二条 装修条款

12.1 乙方在租赁期限内如需对本租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方同意后，向政府有关部门申办必要的手续。如装修、改建方案可能对公用部分及相邻用户产生影响，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改，乙方拒不修改并强行进行装修、改建的，除必须恢复原状外应赔偿由此造成的

直接损失。改建、装修以及申报等费用由乙方承担。乙方在租赁期满或合同提前终止时，应拆除对本租赁物的装修、改建，按仓库交付时状态交付甲方。若乙方拒绝按仓库交付时状态交付甲方，甲方有权自行将仓库恢复至交付时状态，由此所产生的费用，将从乙方合同保证金内扣除，甲方保留向乙方追究由此而产生相关损失的权利。

12.2 如乙方的装修、改建方案可能对本租赁物主体结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位书面同意后方能进行。如乙方擅自改动或拆除本租赁物的建筑结构、装修、设备等，除必须恢复原状外应赔偿由此造成的直接损失。

第十三条 租赁物的转租

本租赁物不得转租。乙方违反本条约的，甲方有权单方解除该租赁合同，并没收乙方的合同保证金，乙方还需承担甲方因此受到的直接损失。

第十四条 危险货物

乙方在所租仓库及南沙综保区物流区内不得存储超越消防级别为丙二类的易燃、易爆、有毒、放射货物、国家禁止进出口货物，以及危害公共安全、公共卫生或者健康、公共道德或者秩序的国家限制进出口货物。如乙方违反该规定而导致甲方本租赁物受损、甲方被第三方索赔、甲方受到其他损失等，乙方需赔偿因此给甲方造成的实际直接损失。

第十五条 违约责任

15.1 在租赁期限内，若遇乙方欠交租金或其他相关费用超过一个月，甲方有权停止乙方使用本租赁物内的有关设施，由此造成的损失（包括但不限于乙方及其客户的损失）由乙方自行承担。乙方应履行下列手续及承担责任：a. 向甲方交回本租赁物；b. 交清实租期的租金、管理费及其它因本合同所产生的应付费费用。

15.2 未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同。本合同期限为 1 年，乙方在合同履行满 6 个月之后，有权提前解除本合同，不视为乙方违约，无需承担违约责任。

如乙方确需提前解约，须提前 1 个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：a. 向甲方交回本租赁物；b. 交清实租期的租金、管理费及其它因本合同所产生的应付费用。若本合同项下存在免租期约定且乙方在合同履行未满 6 个月前提前解除合同的，乙方不再享有免租待遇，乙方应当补足原免租期间对应的全部租金、管理费。甲方在乙方履行完毕上述义务后 10 个工作日内将乙方的合同保证金和水电周转保证金无息退还乙方。除此之外，无需向甲方承担任何违约责任。

15.3 乙方未足额向甲方支付本合同约定的租赁费用（包括但不限于租金、管理费、水电费及乙方应支付的其他费用）及滞纳金、违约金、赔偿金等款项的，甲方有权留置乙方及乙方客户在本租赁物内的货物和财产，并在解除合同的书面通知发出之日起五日后，甲方将申请拍卖留置的货物和财产用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用（包括但不限于租金、管理费、水电费及乙方应支付的其他费用）及滞纳金、违约金、赔偿金等款项。

15.4 甲方有权经提前 1 个月书面通知乙方而终止本合同，甲方依约向乙方返还合同保证金及水电周转保证金，除此之外，无需向乙方承担任何违约责任。

15.5 如因乙方在租赁期内未能取得海关的经营许可，乙方应向甲方提供有关充分的证明文件与书面退租申请，同时清缴实际发生费用及其它因本合同所产生的应付费用后，双方可提前终止合同，甲方在合同终止后 10 日内依约无息退回合同保证金和水电周转保证金予乙方。

15.6 乙方应严格遵守并全面履行本合同约定义务，乙方存在违约行为的，除本合同已有约定的情况外，经甲方书面通知限期内未予整改的，甲方有权单方解除本合同，因此导致甲方产生损失的，乙方仍应赔偿甲方的直接损失。

第十六条 其他事项

乙方须服从甲方的统一管理并遵循甲方制定的管理制度。乙方在物流区内的一切

经营活动必须是合法的。乙方须对自身任何非法行为负责。如因乙方的违法或违约行为造成甲方损失的，乙方需承担直接损失赔偿责任。

第十七条 免责条款

17.1 若因有关租赁行为的法律法规的修改或政府原因导致甲方无法继续履行本合同时，将按本条第 2 款执行，甲方无需因此承担任何违约责任。

17.2 凡因发生严重地震等自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他充分、有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

第十八条 合同的终止

18.1 本合同提前终止或有效期届满，甲、乙双方未达成续租协议的，乙方应于提前终止之日或租赁期限届满之日起 5 日内迁离本租赁物，并将其返还甲方。乙方逾期不迁离或不返还本租赁物，乙方应按照本合同期满前一个月的租金和管理费标准的两倍向甲方支付该租赁物的占用费，此外乙方还需按日支付使用该场地所发生的水、电费及其它费用。乙方逾期返还超过 30 日的，甲方有权书面催告乙方在指定期限内（不少于 5 个工作日）自行搬离。若乙方在催告期满后仍未搬离，甲方有权收回本租赁物，强行将本租赁物场地内的物品搬离本租赁物，对于搬离后的物品，甲方应妥善存放，因此产生的处理、保管费用由乙方承担。

18.2 本合同有效期届满，乙方经书面与甲方确认有续租意向，并参加由甲方组织的公开招租流程，如确认乙方为中标方则租赁合同租期由原租赁期限结束的次日开始计算；如非乙方中标，则乙方需配合新中标方交接仓库内部设备、以及协商仓库交接

时间等事宜，且乙方清空货物、设备等物品进行移交仓库的期限最长不超过 30 天，在撤出期间的产生的租金、水电费等费用，以及相应的各项权利和义务都按原租赁合同执行。

第十九条 广告

19.1 若乙方需在本租赁物建筑物的本体设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

19.2 若乙方需在本租赁物建筑物的周围设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行，乙方如擅自设立广告牌，产生任何争议将由乙方自行负责解决，并赔偿甲方因此产生的损失。

第二十条 有关税费

按国家及广州市有关规定须就本合同缴纳的印花税、登记费、公证费等费用，按该等有关规定应由甲方作为出租人，乙方作为承担人分别承担。有关登记手续由甲方负责办理，乙方有义务配合甲方办理登记手续。如甲乙双方就本合同所涉租赁事项签署的向租赁登记机关报送的相关协议与本合同有不一致或冲突，以本合同的条款为准。

第二十一条 通知

根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行；甲方给予乙方或乙方给予甲方的电传或传真一经发出，挂号邮件以对方本合同第一页所述的地址并以对方为收件人付邮七日后或以专人送至前述地址，均视为已送达。所有联系方式及地址如需变更，须书面通知，否则视为未作变更。

第二十二条 未尽事宜

22.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

22.2 任何因本合同引起之争议，双方应先通过友好协商解决该争议。如未能协商一致，任一方均可向广州市南沙区物业所在地的有管辖权的人民法院起诉解决。争议解决期间，除争议事项外，双方应继续履行本合同未涉争议的其它部分。

22.3 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，均具有同等法律效力。

第二十三条 合同效力

本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章后生效。

（以下无正文）

（签章页）

甲方（盖章）： 广州南沙国际物流有限公司

法定代表人/授权代表（签字）： _____

签订日期： 年 月 日

乙方（盖章）： XXXX

法定代表人/授权代表（签字）： _____

签订日期： 年 月 日

附件 1:

物流园区x号仓xxx仓库租仓附属设施交接单模板

企业名称:

序号	项目	数量/单位	验收状况	记录日期	需要整改情况图片	整改完成图片	备注
1	消火栓柜双层	/	/	/	/	/	/
2	灭火器	/	/	/	/	/	/
3	滑升门	/	/	/	/	/	/
4	装卸平台	/	/	/	/	/	/
5	装卸平台防撞胶	/	/	/	/	/	/
6	库内照明灯具	/	/	/	/	/	/
7	防火门	/	/	/	/	/	/
8	疏散指示灯	/	/	/	/	/	/
9	防火卷帘	/	/	/	/	/	/
10	(玻璃纤维-蓝色)	/	/	/	/	/	/
11	墙体和路面	/	/	/	/	/	/
12	有无破损	/	/	/	/	/	/
13	不锈钢扶手	/	/	/	/	/	/
14	球形摄像头	/	/	/	/	/	/
15	月台吊灯	/	/	/	/	/	/
16	月台射灯	/	/	/	/	/	/
17	月台枪型摄像头	/	/	/	/	/	/
18	月台插座箱	/	/	/	/	/	/
19	钥匙	/	/	/	/	/	/
20	电表读数 (x倍)	/	/	/	/	/	/

移交人及盖章:

交接日期:

接收人:

广州三俊物业管理有限公司

签字:

广州南沙国际物流有限公司

签字: