

办公室租赁合同

合同编号：

出租人（甲方）：广州市广百物流有限公司

承租人（乙方）：_____

甲、乙双方就乙方承租甲方合法所有的位于广州开发区保盈北路1号广百物流保盈仓西办公楼物业内办公室（以下称“出租物业”），本着平等互利的原则，经充分协商一致，达成如下合同条款：

一、出租物业概况

1、地址：_____。

2、租赁面积：本次出租物业中建筑物为钢筋混凝土结构，本次出租面积_____m²，如出租物业实际面积与合同约定的租赁面积有差异的，租金及其他费用不再进行调整。

3、不属于本合同的出租物业包括物业外墙和物业其他位置广告位等。乙方如需使用前述物业，应提前征得甲方书面同意，具体租赁事项由甲乙双方另行协商。

4、房屋用途及证照：《中华人民共和国不动产权证书》（粤（2017）广州市不动产权第06203193号。（详见附件1）

产权证记载的房屋用途为：办公。乙方已充分知晓并确认房屋证载用途，乙方使用房屋如需依法办理相关证照的，每单元仅限乙方一家主体进行工商注册。乙方不以证载用途与其实际经营需求不符、或因任何行政监管原因导致其无法办理或续期相关证照为由，向甲方主张减免租金、解除合同，或要求甲方承担任何违约、赔偿或补偿责任。

5、交付状态：按现状交付。乙方对现状（包括但不限于该物业的建筑面积、装修情况、设备、设施、用途、证照、相邻情况等）已充分了解及不存在异议。

二、合同履行方式

1、甲方同意乙方承租本合同约定的出租物业，该出租物业作为办公用途使用，乙方应正式向有关政府及其他管理部门办理好相关使用手续。乙方已经知悉物业产权证核准的使用用途，并自行办妥前述证照的申请、办理、变更及续期等全部事宜，所产生的费用及风险均由乙方承担。

2、在乙方按约履行本合同相关条款及符合地方政府有关规定的前提下，经向甲方书面

提交包括部分分租或部分转租方案、业态用途、期限以及其他甲方要求说明的内容的书面申请，并由甲方书面同意后，乙方方可对出租物业进行部分分租或部分转租经营，但乙方不得整体转租。因部分分租及转租产生的有关费用及相关手续以及由此产生的债权债务、消防、安全等法律责任均由乙方承担。乙方须在签订分租、部分转租合同7个工作日内向甲方备案出租物业的转租事宜（包括但不限于向甲方提交次承租人主体信息、经营业态、承租面积、承租期限、初步装修方案等）。关于次承租人及实际经营方进场装修的有关规定按本合同相关条款精神执行。

三、租赁期限

1、乙方的租赁期限为____年，即自____年____月____日至____年____月____日止，共计____个月。签订本合同时间以及甲方实际交付物业时间不影响租赁期限及租赁期的租金缴纳。

2、租赁期满乙方如有续租意向，须不迟于本合同期满三个月前向甲方提出书面申请，由甲方依照上级有关规定执行。

3、租赁期内如因规划变更、拆迁或甲方转型、三旧改造、开发等原因提前终止租赁合同，甲方需在收到正式拆迁文件后起7个工作日内书面告知乙方，乙方应按要求撤离，双方互不承担违约责任。

四、租金和费用

1、租金

租金从____年____月____日起计算租金，租金____元/月，乙方须于合同的履行周期月10日前，向甲方缴交当月租金。如遇节假日，则顺延至下一工作日。如逾期的，每逾期一天，应按应付而未付款项总额的万分之三向甲方支付违约金。首月租金乙方须在合同签订当天缴付。甲方收取乙方租金后7个工作日内应向乙方提供合法有效的租金发票。

2、其他费用

2.1 电费：根据实际使用度数按当地政府供电部门收费标准收取（如遇当地供电部门调整价格而相应调整）。

2.2 水费：____元/月（含税）。

2.3 垃圾处理费：____元/月（含税）。

2.4 乙方在租赁期间使用的电话及网络费、卫生费、装修管理费和电梯维护保养费等其

他费用，由乙方自行承担并向有关部门及单位缴交。

2.5 管理费：元/月（含税）

2.6 出租物业在租赁期内需要缴纳的税费，由甲乙双方按法律规定各自承担。

2.7 在本合同履行过程中，如发生本合同未列明的费用，由甲乙双方另行协商确定。

3、乙方向甲方支付合同所涉款项时，应向甲方以下指定账户支付：

甲方账户名称： 广州市广百物流有限公司

甲方银行账号： 3602003719200752013

开户银行： 工商银行德政中路支行

五、保证金

1、保证金的缴付

本合同保证金（租赁期末年两个月的租金）总计为人民币_____元整（大写： _____），乙方应在合同签订当天将保证金通过银行转账的方式汇入甲方指定的账户。

如乙方在合同履行期内发生违约行为的，甲方有权从保证金中扣除乙方的违约金、赔偿金及逾期租金以及其他包括但不限于水电费用、物业管理费、复原费、财产损失等应由乙方支付的费用，乙方应在甲方扣除后7日内补足履约保证金的金额，否则甲方可依照本合同第十条第三款约定向乙方主张违约责任。

2、保证金的退还

在乙方全部忠实履行本合同各项条款的情况下，合同期满，乙方应结清所有费用、按期交还出租物业，并及时到工商、税务等部门办理相关的歇业或变更手续后向甲方提交合同保证金票据及工商、税务等部门出具的相关证明给甲方，甲方在10个工作日内将保证金的全部或余额无息退还乙方。如乙方出现合同第十条约定违约情形的，保证金不予退回，甲方并有权追究乙方的违约赔偿责任。

六、出租物业返还

1、合同期满或合同提前解除之日，甲方有权收回全部出租物业及固定的附属设施，乙方应如期、完好地交还，甲乙双方共同做好出租物业的交接手续。

2、对于出租物业，如经甲方同意改动的部分，该部分按改动后的状况归还，甲方不予补偿或向乙方支付任何费用。如乙方及次承租人未征得甲方同意擅自改动的，或甲方同意乙

方在租赁期内作改动但约定在退租时需恢复原状的，乙方须恢复原状并承担因此产生的费用，否则甲方可自行聘请第三方进行恢复，相关费用由乙方承担。甲方有权在乙方缴纳的保证金中直接予以扣除。

3、合同期满或乙方提前解除合同，乙方及次承租人不得拆除任何装修（甲方要求拆除的除外），以免造成场地损坏，影响甲方的继续经营，对于乙方及次承租人新增的装修物，甲方不予补偿或支付任何费用。

4、合同期满或提前解除合同，除属于乙方及次承租人所有的货物、家具、办公用品等可移动的物品外，在物业内的一切与供水、供电、消防、空调、电梯等装修有关的设备、设施及相关图纸、资料等将无偿归甲方所有，乙方及次承租人不得拆除及搬走任何固定物品或合同中约定的甲方有权处置的物品。

5、合同期满或提前解除之日，双方应共同检查交接出租物和设备，如发现因乙方及次承租人原因造成的损坏，应由双方商定或公证需赔偿金额后在乙方保证金和履约保函或履约保证金中扣除，不足部分，由乙方负责赔偿。

6、合同期满或提前解除之日，双方应共同检查水、电、电话及网络费、卫生费等各种费用，相关费用由乙方付清，否则在乙方保证金中扣除。

八、双方权利义务

1、甲方权利义务

1.1 按合同约定将房屋物业及相关设施、设备等交付乙方（附带移交场地，设施、设备确认书）。

1.2 对于乙方办理经营所需要的证照等工作给予必要和及时的配合，提供必需的相关资料。但甲方不对乙方最终办理结果做任何承诺，乙方不得以此为由要求提前解除合同、赔偿损失或拒绝支付相关费用等。

1.3 按合同约定收取租金、保证金等费用。

1.4 有权因检查设备设施、卫生清洁、经营管理、救灾、排除危险、维护安全、防火检查等原因进入乙方出租物业范围进行工作，并监督乙方对安全隐患、设备设施破损进行维修整改。若遇到火灾、水灾等其他重大灾害的紧急情况，甲方有权不经乙方同意进入乙方出租物业范围进行处理。对此造成乙方损失的，甲方不予赔偿。

2、乙方权利义务

2.1 必须在合同约定的日期按时支付足额租金、保证金各项费用。如逾期的，每逾期一天，应按应付而未付款项总额的万分之三向甲方支付违约金。

2.2 乙方及次承租人不得擅自改变出租物的主体结构及使用用途，自觉遵守国家有关法律法规使用承租物业，如有违反规定，一切责任自行承担，甲方有权追讨由此造成的损失。

2.3 如将出租物业与他人合作或者联合经营，应事前征得甲方书面同意方可进行并向甲方提交合作/联营方的主体信息资料。

2.4 承担进场经营的各项建设、审批的工作和费用。乙方需向甲方提供物业装修的相关合同复印件以及装修所涉费用的相关票据复印件供甲方备案。

2.5 在合同期内，如乙方需对出租物业进行改造的，经甲方书面同意后，乙方需自行负责投资改造，并负责物业内外的装修和一切设备、设施的维修保养，确保设备设施正常运转。同时按照消防规范要求对消防设备设施进行改造，及办理消防审批手续并承担全部费用，如因出租物业消防问题影响物业使用的由乙方自行整改合法解决。在部分转租时，乙方如约定次承租人及实际经营方负责相应租赁范围内设备维护、消防维保、安全生产等工作时，乙方应同时履行主体监督责任。

2.6 在合同期内，承担物业的一切维修保养（包括但不限于物业的结构、设备、设施、消防设备及器材、屋面、地面、给排水、化粪池、电力燃气等）责任以及由此产生的费用。具体范围主要如下：1）物业用电，出租物业供电电力电缆后（包括内部电气配件、物业的用电设施设备等）。2）物业用水，出租物业计量水表后（包括更换供水管、物业的用水设施设备等）。3）物业排水，出租物业室外排水井前（包括地下管堵塞疏通、更换排水管、清理化粪池等）。

2.7 乙方应爱护属于甲方的房屋及设施，如因使用不当或故意破坏而导致损坏的应负责修复，并赔偿甲方因此而受到的损失。乙方应在接到甲方维修通知之日起10天内完成维修工作，否则甲方有权自行聘请第三方维修，相关维修费用由乙方承担。乙方不支付费用的，甲方有权在保证金中扣除该费用，因乙方未及时维修造成损失扩大的，乙方应赔偿甲方及受影响第三方的损失，包括但不限于装修费、赔偿金、罚款等。

2.8 乙方应自觉接受有关部门及甲方对其经营范围进行必要的安全、综合治理等有关检

查。对于有关部门及甲方提出的整改意见，乙方应根据要求在规定时间内整改完毕。因乙方妨碍检查或不按要求整改或未及时履行维修维护义务或未及时履行主体监督责任、或乙方没有对设备设施定期维修保养等造成人身伤亡、财产遭受损失的，乙方应负责赔偿，甲方因此遭受损失的，有权向乙方追偿。

2.9 乙方在租赁期间，必须遵守有关法规，做好相关的综合治理、安全生产、消防防范等工作，如发生任何纠纷、事故等，一切责任由乙方自行承担，甲方概不承担任何责任；因乙方管理不善导致甲方财产损失的，乙方承担相应的赔偿责任。

2.10 乙方不得将所出租物业内的房屋的承租权为本身的经营活​​动或他人提供任何抵押性质的担保。

2.11 合同期满或提前解除的，乙方应在合同期满或提前解除之日起15天内迁出出租物业，否则，每逾期一天按照期满或提前解除时租金标准的200%支付物业使用费，因乙方逾期交还物业导致甲方遭受损失的，乙方应赔偿甲方损失。

2.12 乙方交还物业时，必须将所有的货物、家具、办公用品等可移动物品搬走以及监督次承租人自行同步搬走自身所有的可移动物品，否则视为乙方及次承租人对余下物品放弃其所有权利，视为乙方同意甲方有权将乙方及次承租人未搬走的物品另行处理，因此产生的费用从乙方的保证金中扣除。并且，乙方必须把杂物及垃圾清理好，清空后将出租物业交还给甲方，否则甲方有权从乙方的合同保证金中扣除清理费。

2.13 物业交付由甲方、乙方共同核实物业设备设施并签订移交场地确认书。

九、装修规定

1、乙方及次承租人在出租物业内进行任何施工，应符合甲方《广州市广百物流有限公司客户租用仓库场地装修管理规定（2020年修订版）》的要求(见附件3)，施工前必须向甲方申请，提交书面的设计与施工方案及图纸（须由专业施工单位盖章），征得甲方书面审批同意，并办理好一切施工手续后方可动工。

2、在租赁期内，出租物业的屋面防水补漏工程由乙方负责维修，在施工前必须向甲方申请，提交书面的设计与施工方案及图纸（须由专业施工单位盖章），征得甲方书面审批同意，并办理好一切施工手续后方可动工，包括涉及动火作业须向甲方申报核准。

3、各项装修施工应在乙方通过甲方施工方案日半年内完成，在按图施工并经政府相关部

门验收合格（验收合格证明须同时提交甲方备案）方能投入使用。

4、乙方及次承租人不得擅自对出租物内原有的房屋主体结构等进行任何改建、增设或拆除，否则，甲方有权要求乙方立即将其恢复原状，并承担因此发生的所有费用，但经甲方书面同意，或甲方同意乙方在租赁期内作改动但约定在退租时需恢复原状的改动除外。

5、合同期满如乙方不再承租、乙方提前解除合同或因乙方违约导致甲方提前解除本合同的，乙方必须将出租物业内的建（构）筑物完整无缺（除正常自然损耗外）无偿交付甲方，原由乙方及次承租人投资的建（构）筑物归甲方所有，甲方无须为此向乙方、次承租人及相关方作出任何经济或其他补偿。

6、如因乙方在合同期内单方提前终止本合同，或因乙方违约导致甲方提前解除本合同的，乙方及次承租人有权移走任何未形成添附的装修物、设施设备，乙方及次承租人拆卸装修物和设施设备时，不得损害物业结构，否则将承担恢复原状责任。已经形成添附的装修物、设施设备、构筑物无偿归甲方所有，甲方不对乙方、次承租人及相关方作出任何经济或其他补偿。

7、由于甲方在合同期内单方提前终止本合同，或因甲方违约导致乙方提前解除本合同的，乙方及次承租人有权移走任何未形成添附的装修物、设施设备，甲方对此不做任何补偿。乙方拆卸装修物和设施设备时，不得损害物业结构，否则将承担恢复原状责任。

十、违约责任

1、终止：任何一方因业务变化，需提前终止合同时，均应提前二个月书面通知对方，违约方应向守约方支付本合同保证金及合同末月一个月租金，合计三个月租金金额： 元整（大写人民币： ）作为违约金。违约金不足以弥补守约方损失的，还需继续承担赔偿责任。

2、如乙方不按时支付租金等费用，每逾期一天，按所欠款项总额的万分之三向甲方支付违约金。拖欠租金超过三十天（含第三十天），甲方有权解除合同并以保证金扣取金额抵租金。

3、如乙方存在以下行为，甲方有权提前解除合同，并要求乙方应向甲方支付本合同保证金及一个月租金，合计三个月租金金额： 元整（大写人民币： ）作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，还需继续承担赔偿责任。

3.1 如乙方在出租物业内从事违法活动或进行违法经营的；

- 3.2 乙方逾期30天未支付租金、保证金等各项费用的；
- 3.3 未经甲方书面同意将出租物业部分分租、部分转租、转借他人或擅自调换使用的；
- 3.4 将出租物业整体转租的；
- 3.5 乙方经营未获得政府相关部门许可，证照不齐全的。如辖区街道以上消防部门验收合格意见、工商登记注册证、临时经营场地证明等；
- 3.6 如乙方将承租物业为他人担保或设定其他权利的；
- 3.7 乙方在经营期间未能遵守有关法规，做好相关的综合治理、安全生产、消防防范等工作，或对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；
- 3.8 将承租的物业擅自拆改结构或改变用途的或故意损坏承租物业的房屋结构、甲方提供的配套设施的。
- 4、乙方没有按时交纳由供水、供电、电讯等部门直接收取的水费、电费、电话及网络费、管理费及其他费用而导致甲方损失的，则乙方负责赔偿。
- 5、违约金、赔偿金应在确定主体责任后，责任主体应在十天内付清。每逾期一天，责任主体按违约金、赔偿金数额的万分之三支付滞纳金。
- 甲乙双方任何一方除上述条款之外，未能履行本合同规定的条款，视为违约，另一方有权解除合同，追究违约责任。
- 6、若出租物业因乙方原因（如涉诉查封、超期转租等）无法按期腾退出租场地的，甲方有权按到期的日租金和管理费的120%的标准向乙方收取场地占用费，自乙方应腾退未腾退出租场地之日起收取相应的场地占用费，直至乙方交还场地之日止。
7. 乙方逾期返还出租物业超过10日的，甲方有权停止对该出租物业的水电、空调等的供应，由此造成的损失由乙方自行承担，甲方不做任何赔偿。如导致甲方被次承租人追责，乙方应向甲方赔偿损失，损失包括但不限于：赔偿金、清洁费、服务费、人工费、诉讼费、律师费等费用。
8. 乙方应在本合同届满或提前解除之日起30天内将其注册登记在租赁房屋地址的各类证书予以注销或变更，并将上述注销、变更登记或备案之证明提交给甲方备案。若乙方拒绝或延迟注销或变更的，每逾期一日，甲方可要求乙方按照本合同届满或解除之时的月租金的万分之三的标准向甲方支付违约金。本条款不因本合同终止或解除而失效。

十一、免责条款

1、由于出现不可抗力的原因（如遭遇地震、台风、龙卷风、洪水、火灾等自然灾害的袭击）、周边施工影响而使场地内任何设施的正常运行或者水电等正常供应中断，甲方概不承担赔偿乙方损失的责任。

2、出租物业如因不可抗力之自然灾害（如遭遇地震、台风、龙卷风、洪水、火灾等自然灾害的袭击）或周边施工影响导致毁损无法修复，以及由于政府行为（如国家法律法规政策变化、征用拆迁、改造建设、城市更新改造）和甲方拆除重建、升级改造等因素影响，导致场地无法继续经营时，双方在结清停止经营前之应付的租金及其他费用后，本合同终止；甲方需在收到正式拆迁文件后起7个工作日内书面告知乙方，乙方应按要求撤离，双方互不承担违约责任。涉及乙方有关经营损失补偿的，乙方可依规获得政府有关部门的经营损失补偿费用，但经营损失补偿费用是否取得不能作为撤离的条件。

3、由于周边施工、地震、台风、龙卷风、水灾、战争及其他未能预料并且对其发生的后果不能防止或避免的不可抗力事故，致使直接影响本合同的履行或不能按约定的条件履行时，遇到不可抗力事故的一方应立即将事故情况通知另一方，并应在十五天内，提供事故详细情况及合同不能履行或需延期履行或部分履行的理由的有效文件。此类文件应由事故发生地区的市一级有关公证机构出具证明，按事故对履行合同所影响的程度，由双方协商是否解除合同，或者部分免除履行合同的责任，或者延期履行合同。一旦不可抗力消失后，受不可抗力事故影响的一方应立即采取措施，继续履行本合同。

十二、争议解决方式

合同履行期间，双方发生争议的，应以协商解决为主。协商不成时，任何一方均可依法向出租物业所在地人民法院提起诉讼。

十三、其他

1、本合同未尽事项，甲乙双方可另行议定，其补充协议书经双方签署后与本合同具有同等效力。

2、招投标或公开招租文件作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。本合同与招投标或公开招租文件不一致的，以本合同为准。

3、本合同载明的联系地址是双方真实有效的送达地址，任何书面函件、文书（包括法院

的诉讼文书)往来按照上述联系地址送达的,均视为有效送达。一方如有变更的,应提前十个工作日书面通知对方,否则自行承担相关责任。

甲方联系地址: _____

甲方联系人: _____

甲方联系电话: _____

乙方联系地址: _____

乙方联系人: _____

乙方联系电话: _____

4、本合同在甲乙双方签字盖章之日起生效。

5、合同文本一式肆份,甲方执贰份,乙方执贰份,均具有同等效力

十四、附件

附件是本合同组成部分,与本合同具有同等法律效力。

附件1:《中华人民共和国不动产权证书》(粤(2017)广州市不动产权第06201393号)

附件2: 安全生产管理协议

附件3: 客户租用仓库场地装修管理规定

甲方(盖章)



乙方(盖章):

签约日期: 年 月 日

附件1: 《中华人民共和国不动产权证书》(粤(2017)广州市不动产权第06203193号)

(2017) 广州市 不动产权第 06203193 号

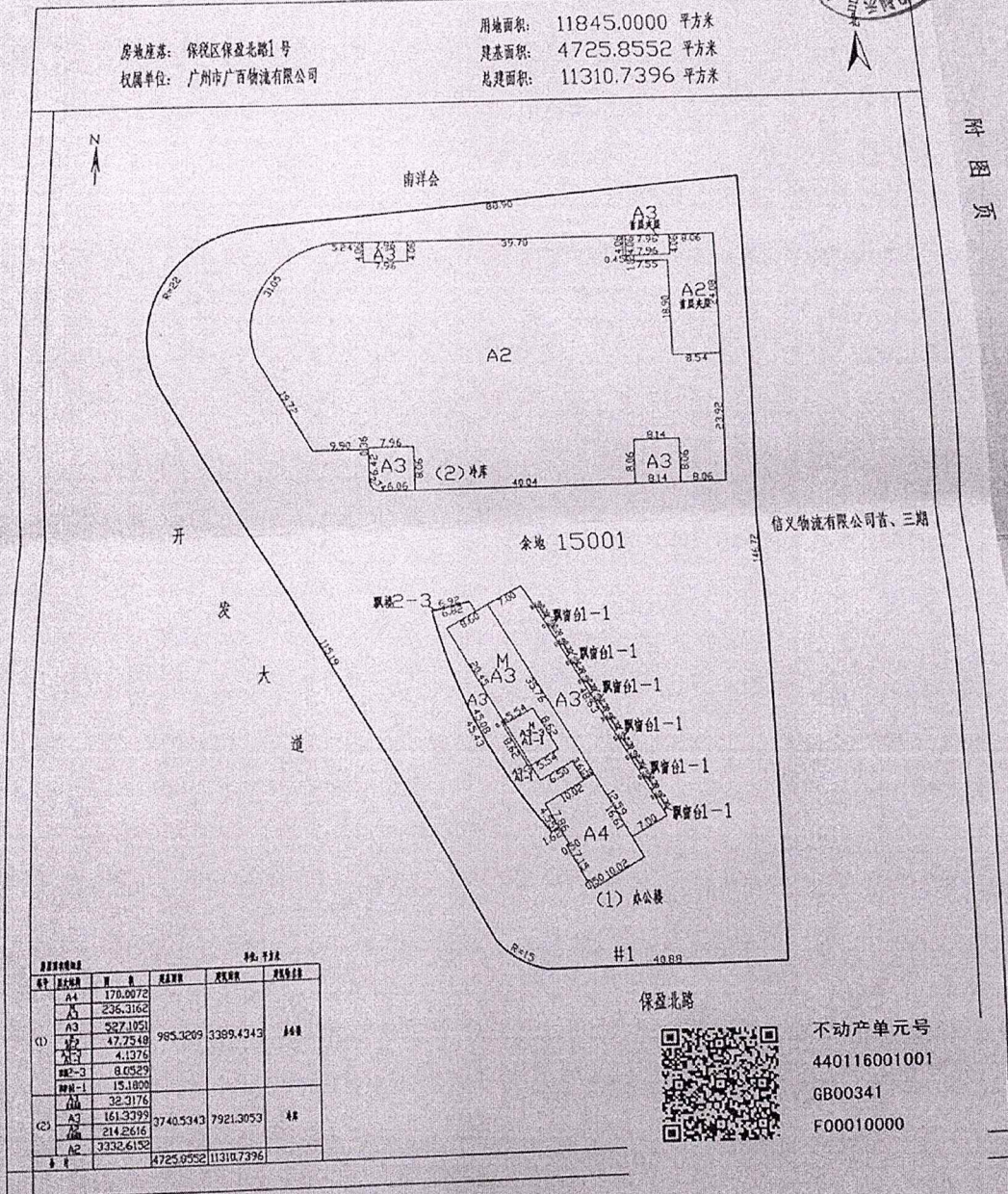
权利人	广州市广百物流有限公司(营业执照:91440101190457388)
共有情况	单独所有
坐落	广州开发区保盈北路1号
不动产单元号	440116001001GB00341F00010000
权利类型	国有建设用地使用权/房屋(构筑物)所有权
权利性质	土地: 出让/房屋: ——
用途	土地: /房屋: 详见附记
面积	房屋(建筑面积): 11310.74平方米
使用期限	(详见附记)
权利其他状况	房屋结构: 钢筋混凝土结构 房屋总层数: 2 房屋所有权取得方式: 购买

房 地 产 平 面 图

测字第 05105

房地座落: 保税保益北路1号
权属单位: 广州市广百物流有限公司

用地面积: 11845.0000 平方米
建筑面积: 4725.8552 平方米
总建筑面积: 11310.7396 平方米



序号	宗地编号	面 积	宗地面积	建筑面积	总建筑面积
(1)	A1	170.0072	985.3209	3389.4343	4725.8552
	A2	236.3162			
	A3	527.1051			
	A4	47.7548			
	A5	4.1376			
	A6	8.0529			
	A7	15.1800			
	A8	32.3176			
	A9	161.3399			
	A10	214.2616			
(2)	A11	3332.6132	3740.5343	7921.3053	11310.7396
	A12	4725.8552			



不动产单元号
440116001001
GB00341
F00010000

附件2：安全生产管理协议

安全生产管理协议

甲方：广州市广百物流有限公司（出租方）

乙方：（承租方）

依照中华人民共和国有关法律法规、规章制度以及各级政府有关租赁房屋、厂房和场所（以下简称：出租物业）安全管理的规定，为预防火灾、治安危害，进一步明确甲、乙双方的责任，确保甲方出租物业及承租人的的人身和财产安全，结合物业的实际情况，双方订立本协议，以共同信守执行。

一、甲乙双方的共同责任：

1. 甲、乙双方共同遵守国家有关安全生产的法律法规和规定，认真执行国家、行业、公司安全生产规章制度。

2. 坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，不得违章指挥和违章作业。各自在开展工作时应当落实安全保护措施，防止事故发生。

3. 抓好各自的安全教育，严肃劳动纪律，规范安全行为，净化作业环境。

4. 发生事故立即采取措施抢救伤员，防止事故扩大，保护好现场，并应分别及时报告上级主管部门组织事故调查小组，查清事故原因，确定事故责任，按照四不放过的原则拟定改进措施，提出对事故责任者的处理意见。

二、甲方的责任：

1. 维护出租物业范围内公共区域（不包含各承租单元内）的消防安全及房屋结构（墙、梁、柱、楼板）损坏问题的修缮，加强消防安全巡查工作。

2. 甲方有权对乙方的承租区域内进行消防安全检查。如发现乙方的承租区域内存有消防安全隐患，有权督促乙方立即进行整改。在任何时候，如遇火灾等紧急情况，甲方有权不经通知而进入乙方承租区域内采取紧急措施排除险情，且不承担因排除险情过程中应急处置而对乙方所造成的损失。

3. 对出租物业安全状况及内部消防设施、设备、器材等进行检查和保养，对消防疏散通道畅通，安全设施是否完整开展检查。

4. 督促乙方建立健全消防和治安安全管理制度和台帐，做好安全隐患的整改。如乙方对违反安全生产的行为拒不整改，甲方可向所在地的应急管理部门、消防部门、公安机关、质量技监部门报告，并且甲方有权终止租赁合同。如出租场地属于人员密集场所，还应明确消

防安全管理人，具备相应的资质。

5. 发生消防事故、治安事件，及时向上级主管部门报告，配合有关部门进行调查和处理。

6. 配合公安机关、消防部门及其他执法机关对消防违法犯罪案件进行调查取证等工作。

三、乙方的责任：

1. 乙方法定代表人为消防及治安安全工作第一责任人，如责任人更换，由继任人承担责任。负责本承租物业的消防、治安安全工作。乙方要确定一名从业人员兼职消防及治安工作，办理各种与本出租物业有关的业务，监督消防和治安制度和责任落实。如发生安全事故，按事故类别如实报告所在地安全生产监管部门、消防部门、质量技监部门，并接受有关部门的调查和处理。

2. 建立安全生产、消防安全、治安安全、特种设备设施安全责任制，制定并严格落实安全管理规章制度，加强对承租人以及物业管理人员安全生产、消防安全、治安安全的日常教育、演练和培训，按有关规定配备安全管理人员，制订突发事件应急救援、疏散和灭火预案。

3. 负责建立健全租赁单元内的消防安全制度和措施，制定消防安全岗位责任制，落实承租区域消防责任，重点部位要确定专人进行管理。

4. 不得在出租物业内存放易燃易爆、有毒有害等危险物品。严禁杜绝物业内存在“三合一”情况出现。严禁电动车在楼内、房屋内停放和充电，违者承担一切法律和经济责任，并解除租赁关系收回物业。

5. 自觉接受甲方的消防安全检查。保护好出租物业内的消防设备、设施，并协助甲方保护好公共区域的消防设备、设施。

6. 安全用电，用气、用油、用火，严禁使用明火，不得擅自敷设电线电路，不使用无证或存在安全隐患的电器及燃具。

7. 按有关规定做好防盗、防汛、防火、防病、值班保卫等工作。

8. 使用的特种设备须经检验、检测、验收合格，从事特种作业人员具备相应的资格，持证上岗，并按规定年检和复审。

9. 按规定配置必要的消防设施、器材、安全警示标志。

10. 做好外来人员的管理，按规定办理有关使用及居住手续。

11. 不经营影响周边环境及安全的项目，不在租赁场所赌博、酗酒。

12. 保持租赁场所整洁卫生，道路畅通，不能在消防通道及公共区域堆放杂物，不能在户外设摊经营。

13. 不得擅自改变房屋结构及用途，以及增加房屋承重。

14. 接受甲方及有关部门的安全检查、协调及管理，按整改意见在限期内做好安全整改。

四、其他：

1. 此协议经双方盖章后生效。

2. 此协议的未尽事宜或因国家及本市有关法规发生变更，甲、乙双方可共同协商修改责任内容。

3. 因履行本协议产生争议的，由出租物业所在地人民法院管辖。

4. 甲、乙双方租赁合约终止，此协议自动解除。

甲方：广州市广百物流有限公司
责任人（签字）：

乙方：
责任人（签字）：

附件 3:

客户租用仓库场地装修管理规定

为解决客户租用甲方仓库、商铺、办公室等场地（以下简称场地）装修(改造)的实际需要，根据《消防法》和安全管理有关要求，结合甲方的实际情况，对客户的装修（改造）特制定如下管理规定。

1 范围

本标准规定了客户租用仓库、场地进行装修的管理规定。

本标准适用于对客户租用本公司仓库、场地，由客户出资并自行组织进行装修的工程的控制。

2 工作程序

2.1 装修需求接洽

2.1.1 甲方与客户商谈合同时，要全面了解客户租用本公司仓库、场地的需求，如客户提出装修仓库、场地时，应准确判断客户的装修要求是否符合本公司相关规定。

2.1.2 客户提出租用仓库、场地装修要求时，应向甲方提交装修申请书面报告，详细说明装修项目内容及理由，并附齐下列附件：

a) 租用仓库、场地的原始平面图；

b) 装修改造后的平面图（较大项目时要提供分解图）及说明；

c) 水电改造分布图（包括照明灯的数量，空调、电器具、电脑、插座等的具体型号、数量及分布位置），并详细说明单项和总项的用电功率、用水数量，使用的电线型号和线径，电器设备的名称和质量技术标准等；

d) 砖、木、混凝土改造的墙体及间隔，天花板使用的材料名称、规格、尺寸等详细资料；

e) 装修施工图

f) 装修工程预算书。

3. 装修押金和管理费办理

3.1 甲方负责通知客户在进场装修前，客户进场施工前应向甲方交付装修（改造）保证金。装修（改造）保证金标准如下： 1000 平方以下的客户（含 1000 平方）——每户每次 3000 元，分公司运营部门收取装修（改造）管理费 150 元；1000---2000 平方的客户——每户每次 5000 元，分公司运营部门收取装修（改造）管理费 250 元；2000 平方以上的客户（含 2000

平方)——每户每次 8000 元,分公司运营部门收取装修(改造)管理费 400 元。装修(改造)保证金在装修(改造)完毕并经分公司运营部门验收合格后十个工作日内无息退还客户。装修(改造)管理费主要为客户提供装修(改造)期间派人进行消防、用电安全防护指导服务等所产生的费用。

3.1.1 客户在租赁期满申请退仓,需按约定恢复仓库原状后退回租赁押金。否则由甲方进行恢复,费用在租赁押金中扣除。恢复费用超出租赁押金的,应要求客户另行支付。

3.2 装修施工过程管理

3.2.1 装修工程施工前,客户应会同施工单位到甲方安监部门办理进场施工手续,填写“进场装修施工登记表”(见表 1),明确施工期限和每天作业的起止时间,留存客户和施工单位负责人姓名和联系方式,同时收取客户和施工单位相关资质证明、进场施工人员照片、身份证等证照,并复印。

3.2.2 将客户和施工队填妥的“进场装修施工登记表”(见表 1)及相关证照、施工人员照片,送甲方安监部门办理出入证。

3.2.3 甲方安监部门应详细查验客户和施工单位资质证明、进场施工人员身份证的有效性,以及是否与“进场装修施工登记表”填写的内容相符。符合要求的,按登记人数核发出入证,每个证保证金 100 元,工本费为 5 元/个,凭证进出仓库,接受门卫检查,施工完后把出入证退还分公司运营部门并无息退还出入证保证金。未办理者严禁进入库区作业,否则每人每次收取违约金 100 元。

3.2.4 施工人员进场时,应出示出入证,并提交相关物料和工具清单,接受门岗护卫的查验,有疑义的,应即报甲方安监部门处理。施工单位携带进场的物料和工具自行负责保管。

3.2.5 施工人员进场作业应遵守施工期限和每天作业的起止时间规定,如确需在施工现场留宿的,客户应会同施工单位向分公司运营部门提交申请,并详细说明理由,须报经甲方安监部门同意,未经批准施工人员不得在库区内留宿。

3.3 装修现场安全、卫生管理

3.3.1 施工单位进场装修施工应与本公司签订安全、卫生责任书。如客户自带施工人员,客户应对施工人员作出担保承诺,如因施工过程造成本公司经济损失的应承担连带赔偿责任。

3.3.2 施工单位和人员有责任做好仓库区安全防范和卫生工作,进入仓库区范围严禁吸烟和乱丢乱吐,需要吸烟的应到指定的吸烟区。如出现吸烟情况,每次将收取 50 元违约金;若由此造成火灾或相关安全事故所引发的赔偿责任,全部由客户承担。

3.3.3 装修施工确需动火的,应向分公司安监综合部门提交动火申请报告,按公司仓库动

火规定办理审批，未经批准不得在仓库区内动火。动火时应采取相应的防范措施，并通知分公司安监综合部门派员到现场监管。动火后应即清理现场，检查确定无火险隐患时才能离场。如违反消防、治安等有关规定，除送交相应职能部门处理，并每人每次收取违约金 200 元外，由此造成的一起损失及赔偿责任均由客户全部承担。

3.3.4 进行水电施工作业，应向分公司安监综合部门提交作业申请报告，同时，须提交作业人员应持有的相应的特种作业资格证正本和复印件，经核准后留存复印件。施工作业时应在分公司电工监督指导下，按水电施工作业规范安全操作。如发现无证上岗的每人每次将收取违约金 300 元外，若造成火灾及相关安全事故的，全部的赔偿责任由客户承担。

3.3.5 装修施工期间，施工人员应自觉维护作业现场及周边环境卫生，砖石、沙料要堆放好，并设置垃圾桶，生产、生活垃圾日产日清。同时，健全卫生保洁制度，做好日常卫生保洁工作。客户有要求时，分公司可提供有偿卫生保洁和垃圾清运服务。如发现占用共同通道或乱丢垃圾的每次收取违约金 200 元。

3.3.6 甲方安监部门应对客户装修施工过程进行安全监督检查，并做好监督检查记录，如发现危及安全的情形，应责令停工整改，直至安全隐患消除止。

3.3.7 施工期间，施工现场客户须有足够的防火设备（如灭火器材），以备发生事故时紧急应用，否则，除每次收取 200 元违约金外，并且由此所致的一切损失及赔偿责任，均由客户承担。

3.3.8 装修工程完工后，甲方安监部门对客户装修工程进行安全检评，并做好安全检评记录，最终通过检评后才能退场及使用。如果没有对房屋结构、消防系统、公共设施及他人财产造成损害，甲方将全额无息退回装修（改造）保证金，否则甲方将视损害程度在保证金中收取违约金，用于恢复原有设施功能及对他方的赔偿责任，如果保证金不够，应由客户承担相应赔偿责任。

3.4 退场管理

3.4.1 装修施工完毕退场时，客户应会同施工单位到甲方办理退场手续：

- a) 装修押金的退还按 3.1.1 条款办理；
- b) 收回出入证，并送甲方安监综合部门注销；
- c) 核查退场剩余物料和工具；
- d) 开具“仓库商品放行条”（见表 2）。

3.4.2 门岗护卫查验“仓库商品放行条”，按进场时提交的物料和工具清单查验施工人员携带出仓的剩余物料和工具，无疑义的予以放行，若有疑义的报甲方安监部门处理。

表1、进场装修施工登记表

进场装修施工登记表							
					NO: 000000000		
施工位置:				施工队名称			
项目负责人		联系电话		项目联系人		联系电话	
施工开始时间				施工截至时间			
进场人员名称	身份证号码			性别	进场时间	退场时间	
进场设施设备名称	型号		单位	数量	进场时间	退场时间	

表 2、仓库商品放行

仓库商品放行条

广州市广百物流有限公司					
XXX分公司			NO: 000000		
仓库商品放行条					
年 月 日					
商品名称		单位		数量	
车牌号					
发货人		提货单位		提货人	