

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 9 号 C207 房

电话：020-39058832 传真：020-39058800

承租方（乙方）：

地址：

电话： 传真：

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 甲方将位于广州南沙保税港区物流区 2 号仓库东 1-7 门和西 1-7 门面积合计为 11518.2 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____年__月__日开始计算租金，本租赁物合同有效期至____年__月__日终止。

2.2 租赁期限届满前 3 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，乙方有优先权。

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____元/月计算，共计____元/月；园区运营管理费按元/月计算，共计____元/月，两项合计____元/月；租金和园区运营管理费按月结算，每月 5 号前缴纳当月租金和园区运营管理费，租金和园区运营管理费自合同生效

日起开始计收。

3.2 本租赁物的合同保证金（2 倍租金和园区运营管理费）为_____元。

3.3 本租赁物水电周转保证金为 10000 元（人民币壹万元整）。

3.4 其它应缴费用

乙方按规定在甲方通知缴纳承租物业内的水电费后 3 日内缴付，水费 4.80 元/立方米、污水处理费 0.7 元/立方米、电费 1.50 元/度（含损耗）[水费按政府定价上浮 10% 计算、电费按政府定价上浮 20% 计算（含损耗）]，当政府部门调整水电费价格时，甲方有权单方作相应调整，乙方应按甲方调整后的标准缴付相应费用。

乙方须按月按仓库租赁面积向甲方支付公共水电分摊费用。分摊办法：按乙方实租仓库面积占甲方物流区内所建仓库的建筑面积总和的比例。每月水电部门收费金额落实后由甲方通知乙方支付，乙方须在收到甲方通知之日起 3 日内足额缴付。。

第四条 租赁费用的支付与滞纳金

4.1 租赁保证金和水电周转保证金支付

乙方应在合同生效后的_____年__月__日前，向甲方一次性支付本租赁物租赁保证金和水电周转保证金共计_____元。甲方指定收款帐户信息见 4.2 款。

本合同有效期内，若乙方未支付或未足额支付任何款项(包括但不限于合同约定乙方应付款项、滞纳金、因违约而应当向甲方支付的违约金及补偿费、甲方垫付之费用)，甲方可按实际数额从保证金中扣除抵偿，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、园区运营管理费、水电费及其他乙方应付费用。

4.2 租金、园区运营管理费和其他费用的支付

乙方须于每月 5 号前(含 5 号) 向甲方支付本租赁物租金、园区运营管理费（若遇国家法定假日则顺延），并汇至甲方指定的下列帐号，或按双方书面同意的其它支付方式支

付。

甲方开户银行：中国银行广东自贸试验区南沙分行营业部

开户账号：6730 5774 6387

4.3 乙方逾期支付租金、园区运营管理费、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 5%。

4.4 甲方在收到乙方租金和园区运营管理费等费用后 10 个工作日内向乙方提供相应的发票。

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，在乙方实际使用本租赁物之日起即视为甲方提供的租赁物符合本合同约定，乙方不存在任何异议。

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、园区运营管理费及因本租赁行为所产生的一切费用，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。

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，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。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。乙方应负责本租赁物内附属设施（详见附件1）的维护、保养、年审，并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，附属设施存在损毁、无法正常使用的，乙方应根据甲方要求照价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，还需赔偿甲方因此遭受的损失。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一切损失。

8.4 因乙方使用不当或疏于维护，致使该赁场地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，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，由此产生的一切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 乙方应按消防部门有关规定全面负责本租赁物内的防火安全，甲方有权检查本租赁物的防火安全，但应事先给乙方书面通知，乙方不得拒绝。

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，并赔偿甲方因本租赁物未清理杂物延误二次租赁所遭受的损失，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，乙方须承担所有赔偿责任。

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一切损失。改建、装修以及申报等一切费用由乙方承担。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，由此所产生的一

切费用，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一切损失。

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，并没收乙方的租赁保证金，乙方还需承担甲方因此受到的一切损失。

第十四条 危险货物

乙方在所租仓库及南沙保税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一切损失。

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，由此造成的一切损失（包括但不限于乙方及其客户的损失）由乙方全部承担。若遇乙方欠交租金或其他相关费用超过二个月，甲方有权提前解除本合同，自甲方以传真或信函等书面方式通知乙方（包括乙方客户）之日起，本合同解除。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、园区运营管理费及其它因本合同所产生的一切费用；c. 应向甲方支付相当于解除合同当月租金和园区运营管理费总额两倍的款项作为赔偿。d. 没收乙方的全部保证金。

15.2 未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前2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、园区运营管理费及其它因本合同所产生的一切费用；c. 应于本合同提前终止前一日或之前向甲方支付相等于当月租金和园区运营管理费总额两倍的款项作为赔偿。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。

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、园区运营管理费、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、园区运营管理费、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因本合同产生的一切费用后，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并没收乙方的全部保证金，因此导致甲方产生损失的，乙方仍应赔偿甲方的一切损失。

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，乙方需承担全部赔偿责任。

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，乙方应按照本协议期满前一个月的租金和园区运营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。但甲方有权书面通知乙方不接受双倍租金和园区运营管理费，并有权收回本租赁物，强行将本租赁物场地内的物品搬离本租赁物，且不负保管的责任，由乙方承担因此产生的费用。

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6个月，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。

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 本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份。

第二十三条 合同效力

本合同经双方签字盖章后生效。

（以下无正文）

甲方（盖章）： 广州南沙国际物流有限公司

授权代表/委托代理人（签字）： _____

乙方（盖章）：

授权代表/委托代理人（签字）：_____

签订日期： 年 月 日

附件 3:

仓库附属设施明细

序号	项目	数量	备注
1	消火栓箱	26 个	箱内各配：水带一条，水枪头一个，细水枪一套，正常。
2	3KG 灭火器	52 个	正常
3	快速滑升门	14 扇	正常
4	平台调节板	6 台	正常
5	防火卷帘	3 个	正常
6	动力照明配电箱	6 个	正常
7	照明灯具	264 套	仓内照明 224 套、平台照明 26 套、平台射灯 14 套，正常。
8	消防烟雾探测器	8 套	
9	海关监控摄像头	8 套	
注：1、区域内喷淋系统完好压力正常；2、消防系统运行正常。			