# **租赁合同**

（现库）

甲方（出租方）：

统一社会信用代码：

乙方（承租方）：

统一社会信用代码：

合称时称为“双方”，单独指向时或称为“一方”或称为“甲方”/“乙方”。

鉴于：

甲方对外出租其拥有并可独自行使出租权的租赁物，乙方拟租赁该租赁物；同时双方经过深入沟通，甲方明确知晓乙方租赁用途和使用方式，同时明确知晓乙方如期接收并持续不受干涉的使用租赁物对乙方的日常运营具有极高的价值，同意将租赁物出租于乙方有偿使用，乙方同意承租。

依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国建筑法》等有关法律、法规的规定，双方本着平等互利、诚实守信、友好合作的原则，经双方友好协商，就租赁等事宜达成如下协议：

## **第一部分 基本商业条款**

### ****第1条 租赁物概况****

1.1 租赁物地址位于：        。

1.2 租赁物构成及其面积详见《租赁物明细单》（附件一）。

1.2.1 《租赁物明细单》中“租赁物项目”名称：指为区分具体租赁物，甲方对租赁物所包含的各物业部分的命名。比如1号库、A库、办公室、门卫室等。

1.2.2 乙方可在租赁物项目实际交付乙方之日起满三十日前，单独或会同甲方一同对租赁物项目面积进行测量，如测量面积与《租赁物明细单》中面积不一致的，按如下方式处理：

（1）如该租赁物项目已办理《房屋所有权证》的，则以该证标示面积为准作为计算租金的面积（“计算租金的面积”以下简称为“计租面积”）；

（2）如未办理《房屋所有权证》的，则以实测面积和《租赁物明细单》中面积较低者作为计租面积。如双方对实测面积有争议的，双方一致同意：任一方均可单独聘请有资质的第三方予以测量，以该第三方测量结果作为实测面积。测量费用由甲方独自承担。

（3）如在面积测量前，乙方已缴纳相关费用的，则差额部分双方在最近一期费用中予以结算（多退少补）。

1.3 租赁物用途：乙方有权按照法律法规的规定使用租赁物，可以用于收货、仓储、发货、分拨和电子商务的销售、轻加工、包装、修理乙方储存及经营的物品和商品，以及用于办公、打印、设立数据中心、检测或修理退货及与乙方业务经营有关的其它合法用途（含向第三方开展仓储、配送服务）。乙方应安全、妥善地使用租赁物，存放有毒物品及易燃易爆等危险品货物应遵守相应法律法规规范的强制性要求。

### ****第2条 租赁期限****

2.1 租赁物交付日：甲方应不晚于约定时间（或称“交付日”）按本合同约定及《交付清单》（附件二）将租赁物项目交付乙方。如租赁物项目不符合交付约定，乙方有权拒绝接收，且视同甲方未向乙方交付，如乙方同意甲方先行整改后再行交付的，甲方整改期间计算在延期交付期内。“交付日”详见附件《租赁物明细单》。

2.2 如甲方延期交付，则双方按如下约定执行：

（1）若延期未达15日（十五日）的，起租日、免租期、租金计算首日（或称“计租日”）均相应顺延，顺延期限与交付延期期限相同；

（2）若延期达到15日（十五日）但未达到30日（三十日）的，乙方有权选择继续承租延期租赁物项目，或者，乙方拒绝承租延期交付的租赁物项目。

如乙方选择继续承租的，则起租日、免租期、计租日均相应顺延，顺延期限与延期交付期限相同；同时，甲方应自交付日次日起，每日按延期交付租赁物项目对应的月租金总额的    ‰（大写：        ）向乙方支付延期交付违约金。

（3）若延期达到30日（三十日）的，乙方有权拒绝承租延期交付的租赁物项目且不承担任何责任。

（4）无论是否有前述约定，若甲方延期交付全部或部分租赁物项目导致乙方无法实现合同目的或对乙方预期运营产生重大不利影响的，乙方无论是否已接收部分租赁物项目，乙方均有权单方提前终止本合同，且就已接收租赁物项目的合同终止不视为乙方违约。本合同因此终止的，双方按乙方实际使用计租面积和计租期间予以结算费用。同时，如乙方因此提前终止本合同的，甲方应在合同终止日起    日（大写    日）内全额退还乙方押金，并同时向乙方支付相当于    个月（大写    月）全部租赁物项目计租面积租金金额的违约金，违约金不足以弥补乙方损失的，甲方还应足额赔偿。

2.3 租赁物租赁期限及免租期详见附件《租赁物明细单》。

（1）《租赁物明细单》 起租日：指该租赁物项目拟租赁期限的起始日，此日期晚于“交付日”或与“交付日”为同一日；

（2）《租赁物明细单》期满日：指该租赁物项目拟租赁期限的最后一日，如无相反约定，期满日次日起，本合同自然终止；

（3）自起租日起至期满日止的期间为该租赁物项目的租赁期限。

（4）《租赁物明细单》免租期间：指自交付日起甲方给予乙方免付租金使用租赁物的一段时间，此期间内，乙方仅向甲方支付水费、电费。免租期间最后一日的次日（该日为“计租日”）起开始计算租金。

因甲方原因或不可抗力因素导致乙方提前退租的，无论乙方实际租赁期间长短，乙方均不需就免租期的使用另行向甲方支付免租期对应的租金等水电费以外的费用。

自计租日起，乙方承租租赁物项目满    个月（大写    个月）的，因乙方自身缘由提前退租的，乙方不需就免租期的使用另行向甲方支付免租期对应的租金等水电费以外的费用。

2.4 优先承租权

（1）本合同有效期内，甲方拟对外出租其他物业的，如乙方需要承租，乙方同等商业条件下享有优先承租权。如乙方在本合同有效期内的特定时间段，有临时租赁物业需求的，临时租赁物业的费用标准不得高于本合同约定的同类租赁物项目的费用标准。

（2）期满日前三个月内，双方应就续租事宜进行协商，如甲方继续对外出租租赁物项目的，乙方享有优先续租权。如乙方续租租赁物项目的，则该项目的年度续租租金上涨幅度应不高于上年度租金的    %（大写：        ）。

### ****第3条 费用类型及其支付****

3.1 费用类型

（1）租金及其计费标准详见附件《租赁物明细单》。

（2）水费及其标准：人民币    元/吨或者人民币    元/结算周期；

（3）电费及其标准：人民币    元/度；

（4）其他费用：                。

（5）除本合同所明示的费用外，乙方就租赁租赁物项目无需向甲方支付其他任何费用。

（6）本合同第3.1条所述各费用类型标准均为含税闭口价格，包括但不限于该租赁物项目使用费、国内外所有税负、手续费、规费、物业管理费、保安费、维修保养费、人工费、材料费、损耗、分摊、验收检测费，各种风险费用，还包含甲方应当提供的附随服务（如车辆出入、停放、园区内安全等）等甲方为完成本合同项下义务所需要的全部费用、成本和利润等款项，除本合同另有约定外，任何一方不得擅自调整。

3.2 支付方式

3.2.1 计算方式

（1）租金的计算方式如下：

以日为单位的计算方式：计费标准×计租面积×实际租赁天数；

以月为单位的计算方式：计费标准×计租面积×实际租赁月数，不足一月按当月日历天数折算。

（2）水费计算方式如下：

以吨为计量单位的计算方式：计费标准×计费周期内实际使用吨数；

以周期为计量单位的结算方式：计费标准×实际周期数，不足一个周期按当周期日历天数折算。

（3）电费计算方式：计费标准×计费周期内实际使用度数。

（4）其他费用计算方式如下：                。

3.2.2 费用支付

3.2.2.1 租金支付方式

自计租日起每    个月（大写        个月）为一个租金结算周期。

甲方于本合同生效后    日内（大写        日）或在    年    月    日前向乙方提供首期租金对应的符合当地税务机关要求的有效租金内容的等额地税发票，后续周期甲方于每个支付周期届满前十五日内向乙方提供下一个周期对应的等额有效发票；乙方实际接收租赁物项目后，于每次收到甲方符合要求的发票后进行审核并在审核无误后十五个工作日内向甲方支付租金。

3.2.2.2 水、电费支付方式

甲方为乙方安装独立水、电计量装置，费用由甲方自理。采用下列第    种方式支付：

（1）自交付日起，每    个月（大写    个月）为一个结算周期，由甲方代为收取。甲乙双方于每结算周期开始的    日（大写        日）内共同核对上一结算周期计量表读数并签署《费用确认书》，甲方向乙方开具相应等额有效水电费内容的增值税专用发票。

（2）乙方自行向供水、供电部门支付，按照供水、供电部门的要求索取发票并支付费用。

3.2.2.3 其他费用支付方式：                。

3.2.2.4 甲方未出具发票或出具发票金额不符、类型有误等不合格的，乙方有权不负担任何责任的顺延付款直至甲方提供合格发票并经乙方核验无误后十五个工作日，且甲方仍应按合同约定履行其义务。

3.2.2.5 如付款日遇节假日的，则实际付款日顺延至节假日结束后第一个工作日。

3.2.2.6 乙方以支票或银行转帐（含网上银行）等方式进行款项支付。甲方银行账户信息如下：

指定收款账号：        。

开户行：        。

户名：        。

如甲方银行账户信息发生变更，甲方应在信息变更后并不晚于乙方应付款日前第七个工作日以书面形式通知乙方，否则甲方自行承担因此造成的全部损失和责任。

### ****第4条 租赁押金****

4.1 乙方按如下标准向甲方支付租赁押金：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 租赁物项目名称 | 押金（元） | 备注 |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  |

4.2 押金调整

本合同有效期内，乙方减少承租面积的，如双方无相反约定，则押金依据减少后面积与减少前面积的比值进行计算，差额部分双方于承租面积调整协议签署后    日（大写        日）内进行结算，甲方予以退还。

4.3 押金支付

本合同签署后    日（大写        日）内，甲方向乙方开具与拟交付租赁物项目对应的，加盖甲方财务专用章的合格押金收据，乙方于收到押金收据并核验合格后十五日内向甲方支付。如甲方迟延提供收据或提供收据不符的，乙方有权不负担任何责任的顺延支付直至乙方收到合格收据后的第十五日，且甲方仍应按合同约定履行交付租赁物项目等义务。

甲方收款银行账户信息与第3.2.2.6条约定一致，如需乙方支付至甲方不同账户的，甲方应不晚于收据提供日之后的第三日书面通知乙方。

4.4 本合同另有约定外，本合同终止后，甲方应于合同终止之日起十五日内将押金全额无息退还乙方。

## **第二部分 一般条款**

### ****第5条 租赁物权属、质量等保证****

本合同有效期内，甲方持续的保证：

5.1 甲方保证对租赁物享有所有权或出租权并可实际行使，进而保证租赁物无权属争议，不会因租赁物被抵押、被担保等任何原因招致第三方向乙方主张任何权利/利益，不会导致租赁物被查封、被限制使用，更不会影响乙方按本合同约定方式使用，进一步保证乙方运营管理所需的一切便利条件（包括但不限于营业执照办理、装修/改造备案/审批、广告牌的悬挂和张贴等）。

5.2 甲方应保证所交付的租赁物均符合国家法律、法规和有关主管部门在建筑、公安、消防、环保、卫生、安全生产、城管、人防等方面的要求并取得相关批准/备案文件，进一步保证不会因质量、消防等原因致使乙方无法对租赁物内乙方保管资产投保、办理足额理赔。

5.3 甲方应向乙方提供如下资质文件原件，经核对后乙方留存加盖甲方公章的复印件作为本合同附件，甲方保证提供资质文件的真实、准确、有效，如变更的，应在变更后十五日内向乙方提供变更后文件。

（1）甲方有效合法身份证件（包括但不限于营业执照、法定代表人身份证、税务登记证、组织机构代码证、银行开户证明等）；

（2）租赁物的有效权属证明文件（包括国有土地使用权证、建筑工程施工许可证、建设工程规划许可证、建设用地规划许可证、验收备案表、房屋产权证、与原出租方的服务合同----应明确约定原出租方允许甲方另行对外转租租赁物或单独提供甲方有权转租的证明文件）；

（3）消防备案文件或验收合格证明文件；

（4）租赁物及其附属设施设备的保险合同。

### ****第6条 租赁物的交付****

双方在交付租赁物项目时，除应遵守本合同第2.1条、第2.2条约定外，还应同时遵守以下约定：

6.1 甲方应确保租赁物项目符合以下基本要求：

（1）在交付日（含实际交付日），租赁物项目及其所有建筑系统和设施（包括但不限于电气、机械、防火、通风、供水、上下水管道和照明、供暖等设备设施）以及月台门、月台调整板等（上述设施在本合同中通称为“建筑系统”）具有良好的运行条件并且符合全部有关的法律法规规章和规范的强制性要求；

（2）租赁物项目的外部环境（指租赁物项目坐落地段及其地质条件）和内部环境（指其设计、使用的建筑材料及设备等）符合全部有关的法律法规规章和规范的强制性规定；

（3）甲方已经将租赁物项目完全腾空并使其处于清洁可用状态；

（4）租赁物项目拥有建设阶段所需的国有土地使用证、建设用地规划许可证、项目批复文件、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证；

（5）租赁物项目已完成消防验收备案或取得验收合格意见，并保证租赁物及所属园区消防报验内容与实际交付状况一致；

（6）租赁物项目已申报所有权证或已取得所有权证。

6.2 在租赁物项目满足第6.1条基本要求基础上，还应满足本合同附件《交付清单》。甲方应在交付日前按《交付清单》逐一核对租赁物项目及其配套设施设备等，确保其状态全部符合《交付清单》，对于不符合的，甲方应自负费用予以整改和处理，并保证在交付日前达到《交付清单》，如无法在交付日达到《交付清单》的，甲方应在“交付日”前二日书面通知乙方并预告延期交付期限（该期限的最后一日称为“延期交付日”）。

《交付清单》并非乙方对租赁物项目的定制需求， 而是在租赁洽商过程中，甲方充分了解乙方需求，并充分衡量甲方自身承受能力以及为使租赁物满足《交付清单》可能导致另行对非乙方出租招致的不利影响因素等综合考虑之后，与乙方协商达成的一致意见，甲方自愿并自行承担费用依据《交付清单》对租赁物状态进行调整。无论双方最终是否合作以及如何合作或是否提前终止合作，乙方均无义务承担甲方为此付出的任何费用和损失，甲方也无权向乙方主张因此招致的任何损失和费用。

6.3 甲方未通知乙方更改“交付日”或“延期交付日”的，双方应如期安排人员对租赁物项目及其配套设施设备办理核验清点。对于符合交付约定的，双方授权人员签署《交接单》；对于不符合交付约定，但乙方认为甲方整改不影响乙方接收使用的，双方授权人员在签署《交接单》时同时注明需要甲方整改的内容，甲方应按乙方要求时间进行整改；对于不符合交付约定，且乙方认为甲方整改影响乙方接收使用的，甲方应先行整改并另行交付；对于不符合交付约定且乙方认为无法接受使用的，乙方有权拒绝承租。

### ****第7条 改造及装修****

7.1 乙方为使用租赁物，可自行对租赁物非主体部分（包括消防设备）进行装修或添附相关设施设备或喷涂/黏贴公司标识、广告等，该种操作乙方可通知甲方但不需事先征得甲方同意，甲方负责自行或协助乙方解决相关部门、第三人等对上述操作的干涉/干扰行为。

乙方有权自行承担费用在租赁物项目内安装业务运营所需的多层货架、阁楼式货架、钢结构平台、垃圾箱以及机械等设施设备及其它业务设施（统称为“业务设施”）。本合同到期或提前终止时，乙方有权将业务设施拆除。双方确认前述平台或阁楼式货架等在任何情况下不得计入计租面积。

7.2 如乙方需对租赁物主体结构进行改造，应向甲方提交具体改造方案，待甲方审定同意（甲方应在五日内审定完毕并书面答复乙方，逾期书面答复以及无正当理由拒绝同意的，默认为甲方同意乙方改造方案，对于乙方为生产运营所必须的改造，甲方应予同意）后，方可进行改造。如因甲方原因导致乙方提前退租，对于乙方前期对租赁物主体结构的相关改造，乙方可不予恢复。

7.3 乙方改造装修部分以及配置的相关设施设备归乙方所有。

7.4 乙方不再租用甲方租赁物的，可对损坏、设施设备安装必需的眼孔等非自然损耗进行恢复，并恢复至不影响该租赁物继续对外出租的一般状态。

尽管有前款约定，对于乙方改造装修等构成添附物的，乙方可不予恢复，但是，如因甲方原因导致乙方提前退租的，甲方应赔偿乙方该等损失；如因乙方自身原因导致提前退租且自计租日起已满    个月（大写    个月）的，乙方自行承担该等损失；如因乙方自身原因导致提前退租且自计租日起未满    个月（大写    个月）的，甲方按该等费用的    %（大写：        ）补偿乙方。

7.5 甲方应为乙方的改造及装修提供便利（包括但不限于提供租赁物图纸、配合施工等），如改造或装修需国家机构审批或备案的，甲方应积极协助乙方办理相关手续。

### ****第8条 维修****

8.1 甲方应对租赁物的质量及安全性负责，租赁期内，甲方应保障租赁物内外部除乙方自行改建、装修或添附外的其他全部设施设备随时处于适用和安全的状态，包括但不限于主体结构（包括但不限于房顶、墙体、地基等）、原有消防系统（包括管路及器材）、原有电力系统、外部及内部照明系统（灯泡一年使用期限内出现异常）、租赁物内其他原有设施（包括但不限于卸货台、卸货台的缓冲块、升降板或升降平台、装卸区、租赁物门、管道、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、入口以及供热、通风和空调系统）。如因非乙方人为原因（包括但不限于质量、第三方过错、自然损耗、老化、正常作业等）导致损坏的，由甲方承担维修义务并承担相应费用，如导致乙方或第三方受到损失的，甲方应予以足额赔偿。但如损坏是由乙方人为原因造成的，则合理的维修费用经乙方书面确认后，由乙方承担。

8.2 租赁期内，乙方自行改建、装修或添附的设施设备、乙方故意或重大过失导致的损坏及灯泡使用一年及以上出现异常的由乙方负责维修并负担费用，但如损坏是由甲方原因造成的，则维修费用由甲方承担。

8.3 甲方维修服务标准

（1）甲方提供7×24小时维修服务。

（2）在接到乙方报修电话等通知后    个小时内到达现场并予以维修完毕；如无法在前述时间内维修完毕的，甲方应立即将问题和修复方案等书面通知乙方。

（3）甲方维修时，应采取安全防范措施并制定应急方案，保障人员、财产安全，并为由此导致的伤亡事故、财产损害承担全部的法律责任。

（4）甲方的维修行为应仅限于维修目的，不得未经乙方事先书面许可到乙方承租范围内的维修区域以外活动，更不得对乙方承租范围进行拍照、录影等。

（5）甲方如委托第三方进行维修的，甲方应约束该第三方严格遵守本第8.3条约定，同时为该第三方的行为承担全部的法律后果。

8.4 如甲方未在8.3.2条约定的时间内修复完毕的，乙方可自行或另行委托他人进行维修、更换，由此所产生的全部费用均由甲方承担，因维修导致乙方无法正常使用租赁物的，乙方有权不予支付影响期间相应租金，上述费用乙方从应支付给甲方的任何款项中直接扣除，甲方对此不持异议。如租赁物项目无法正常使用达到         个小时的，视为甲方严重违约，甲方应向乙方支付相当于待维修租赁物项目对应         个月（大写         个月）租金总额的违约金，同时乙方有权单方退租该租赁物项目，或提前终止本合同。

8.5 在乙方承租期限内，如对同一位置、相同或类似原因，甲方维修多次（指达三次的）仍未解决的，乙方可自行或另行委托他人进行维修、更换，由此所产生的全部费用均由甲方承担，因维修导致乙方无法正常使用租赁物的，乙方有权不予支付影响期间相应租金，上述费用乙方从应支付给甲方的任何款项中直接扣除，甲方对此不持异议。如租赁物项目累计无法正常使用达到    个小时的，视为甲方严重违约，甲方应向乙方支付相当于待维修租赁物项目对应    个月（大写        个月）租金总额的违约金，同时乙方有权单方退租该租赁物项目，或提前终止本合同。

8.6 在乙方承租期限内，如果按照有关法律或法规等的强制性规定，需要对租赁物建筑系统或消防设施等加以增建、改进或改动，则甲方应在不影响租赁物基本功能及乙方正常使用的前提下进行此种改建或改动，由此发生的费用由甲方承担。

### ****第9条 日常管理及使用****

9.1 甲方应负责租赁物所在园区的安全管理工作，包括但不限于治安、刑事犯罪、消防、交通等方面的防范与管理。甲方应在园区内24小时不间断的巡逻，且巡逻范围必须覆盖乙方租赁物项目的周边，甲方确保围墙及安全监控设施符合国家法律法规规定且正常无损坏（包括但不限于安装位置、监控范围、监控记录留存时限等），乙方对安全管理工作有异议，有权调取相关监控记录，甲方应及时提供，否则应承担乙方因此造成损失的全部责任。甲方应定期检查及维护租赁物的照明、给排水系统及通风系统，及时消除安全隐患。另外甲方每年应进行租赁物的电气线路检查，并将检查结果复印件发给乙方当地安全负责人。

9.2 甲方负责垃圾废物的清运处理，甲方应保证园区内环境整洁、卫生，无卫生死角及脏乱差情况，垃圾废物有固定堆放地点及封闭容器。定期自行或组织承租方清理园区内老鼠、蟑螂、白蚁、白蛾等害虫，甲方应承担相应清理费用，以确保租赁物符合乙方用途。

9.3 甲方应保证园区内道路以及园区与城市道路对接路段的顺畅，免费为乙方提供充足停车设施并负责车辆停放的安全。如遇园区及周边城市道路因道路施工、市政施工、管线施工等原因影响乙方正常使用事项时，应提前    天通知乙方，如因此造成乙方无法正常运营达到    天的，乙方有权提前解除合同，且不承担违约责任。

9.4 甲方保证乙方、乙方客户、乙方承包商等可每周7天，每天24小时随时出入租赁物项目及园区，不受节假日、甲方、甲方合作商、甲方供应商、甲方维修商等限制，且甲方无权要求乙方提供出入库货物清单。

9.5 租赁期限内，甲方不得在未经乙方许可的情况下擅自在租赁物及装卸作业区搭建、增设任何建筑物、构造物及任何设施、设备。

9.6 甲方保证乙方在租赁期内的水电及网络供应。因国家水电部门、电信部门原因导致水电、网络中断，甲方应在接相关部门通知后2小时内告知乙方并协助解决。在停电的情况下，甲方有义务在10分钟内提供免费发电服务，直至恢复正常供电，或承担乙方自行发电的费用。

9.7 甲方及其员工、合作商、承包人、关联公司、主管部门等不得以因任何原因封门、限制出入租赁物项目、限制出入园区、设置障碍物等任何形式干涉乙方对租赁物项目的正常运营管理，也不得未经乙方事先书面同意进入租赁物项目，否则视为甲方严重违约，甲方应向乙方支付相当于全部租赁物项目    个月（大写        个月）租金和物业服务费总额的违约金，同时乙方亦有权单方提前终止本合同。

9.8 甲方应自行对租赁物及附属设施进行投保并承担租赁物及附属设施导致的一切风险和责任，保险费由甲方承担；发生责任事件、行为等后，甲方不得以未获理赔或未获足额理赔而迟延、拒绝履行其对于乙方的赔偿、违约等责任。

9.9 甲方负责协调租赁物周边相关单位及个人，保证乙方及乙方合作商正常运营。

9.10 甲方可在园区内向乙方员工开放食堂、便利店等相关生活配套并在满足正常需求的前提下保持平价微利原则。

### ****第10条 消防安全****

10.1 甲方确保园区整体及租赁物消防等级不低于丙二类，且能通过消防验收。甲方应负责租赁物所在园区的防火，保证园区内易燃物放置有序，消防器材充足、放置明显。甲方应当定期安排专业人员进行消防设施检查，并按照国家消防法规的规定每年进行消防设施检测，将检测报告复印件发给乙方当地安全负责人。如园区内或租赁物内外涉及消防与安全检查有关的相关事宜，甲方负责与安监局、消防部门等相关部门协调，并保证不会因消防问题致使乙方被要求“限期整改”，如乙方被要求“限期整改”的，甲方应自负费用在该期限内整改到通过消防等部门验收合格，不得因消防问题影响乙方正常运营。

10.2 为配合甲方做好消防工作，乙方在租赁期间须严格遵守执行《中华人民共和国消防条例》以及本协议相关约定。乙方可根据运营安全的具体需要，自行增加相应的消防器材。

10.3 甲方提供消防设施（库内灭火器除外），乙方不得将租赁物项目内消防设施用作其它用途。甲方对其提供的消防设施承担定期检查、维修、更换的责任。

### ****第11条 租赁物的转租****

11.1 本合同有效期内，乙方可将租赁物全部或部分与乙方关联公司共用，但应提前十五日告知甲方，并由甲乙双方以及乙方关联公司另行签署协议以利明确。

11.2 乙方可在承租范围内储存/保管乙方或乙方关联公司的合作商的商品，而不视为乙方转租。

11.3 除1.3、11.1、11.2约定外，乙方将租赁物向非乙方关联公司转租的，应事先与甲方协商并征得甲方同意，转租租金不低于乙方现行标准的，甲方应予以同意。

### ****第12条 租赁物的拆迁或征收****

12.1 在本合同签署时甲方确认未收到相关部门对租赁物及附属土地的拆迁或征收通知。

12.2 租赁期内，如国家有关部门（本条或称为“政府”）依据法律对租赁物进行拆迁或征收的，甲方应自接到政府相应通知之时起24小时内通知乙方，并给予乙方不少于三个月的搬迁期，如政府给予拆迁或征收处理时间少于三个月的，甲方同意乙方在政府给予甲方处理的时间期限内完成搬迁。

如果政府就拆迁或征收不直接补偿乙方，而将补偿给予甲方的，甲方应按照不低于全部租赁物项目一个月租金总金额的标准向乙方进行补偿，以弥补乙方全部损失，该等损失包括但不限于乙方另行寻租的费用、新租同等面积库房与现有库房租金的差价、 搬迁费、装饰装修费以及其他的合理费用。补偿总额以甲方自政府取得的补偿金额为限。

### ****第13条 租赁物的返还****

13.1 因本合同期满、提前终止、租赁物项目严重损毁或不可抗力等原因导致乙方不再、不能、不需承租租赁物项目的，双方应签署终止协议并办理租赁物项目返还交接手续。返还交接手续包括但不限于乙方搬离租赁物项目、返还钥匙、双方一同检查租赁物项目状况并确定是否由乙方予以维修等。

如需乙方承担租赁物项目维修责任的，该等责任不影响双方办理返还交接手续并签署《交接单》。对于维修事项，双方可在终止协议中约定由乙方承担维修责任或向甲方支付合理维修费用；维修期间，不视为乙方承租租赁物项目，乙方无需就维修期间另行向甲方支付租金、物业管理费等相关费用。

13.2 任一方不得无故拖延、拒绝办理返还交接手续，且不得阻挠、干扰另一方办理返还交接手续。终止协议约定的租赁最后一天（该日或称为“终止日”）内，双方未办理完成返还的，按如下约定执行：

（1）如甲方无故迟延接收的，视为乙方已完全履行租赁物项目返还义务，自终止日的次日起，租赁物项目的损毁、灭失、防火防盗等责任由甲方自行承担，乙方不再承担任何法律责任；如乙方派人看护租赁物项目的，仅为乙方道义安排，不视为乙方自愿承担看护义务且不视为承租行为，此看护期间的租赁物项目损毁、灭失、防火防盗等责任仍由甲方自行承担，乙方的看护措施不需向甲方支付任何费用，且甲方应按乙方承租的费用标准向乙方支付看护费用，逾期十日的，乙方将不再安排任何看护措施。同时，如果因甲方原因或第三人原因等非乙方原因导致乙方未如期返还租赁物项目的，自终止日的次日起，乙方不需向甲方支付任何费用。

（2）如乙方迟延返还的，自终止日的次日起，应按第16.3条约定费用标准执行。

13.3 无论何种原因导致租赁物项目返还的，除租赁物项目全部或部分损毁或无法修复或修复不经济外，乙方仅需返还正常使用后满足甲方另行向一般人出租的一般状态的租赁物项目。对于应由乙方负担修复义务的，乙方也可向甲方支付必要且合理的款项由甲方自行安排修复。

13.4 特殊情形下的租赁物返还

（1）不可抗力导致租赁物项目全部或部分损毁的，双方对损毁互不承担法律责任，并按不可抗力发生后的既定状态办理返还；

（2）由于乙方故意或重大过失导致租赁物项目全部或部分损毁的，双方应首先寻求保险公司的理赔，对于无法获赔款项，由乙方负责维修，如难以维修或维修费用高于待修租赁物价值的，由乙方合理补偿甲方该差额；在此情况下双方不需就维修以外的损毁租赁物项目办理返还；

（3）由于甲方故意或重大过失导致租赁物项目全部或部分损毁的，甲方应赔偿乙方由此招致的损失，同时，乙方仅返还未损毁的部分租赁物项目。

### ****第14条 违约责任****

除本合同其他条款已有明确约定外，任一方发生其他违约行为的，还应按照本条以下约定承担相应责任：

14.1 除本合同另有约定的以外，甲方未按本合同约定义务履行，经乙方催告一次后五日内仍未履行的，每逾期一日应按照全部租赁物项目一年租金总额的    %（大写：        ）向乙方支付违约金。如逾期履行超过十日及以上的，则乙方有权终止本合同或解除部分租赁物项目的租赁关系，同时甲方应向乙方支付相当于全部租赁物项目    个月（大写    个月）租金总额的违约金，违约金不足以弥补乙方损失的，甲方还应足额补偿。

14.2 甲方违反本合同第5.1条、第5.2条、第10.1条任一条约定的，视为甲方严重违约，甲方应向乙方支付相当于全部租赁物项目    个月（大写    个月）租金总额的违约金，如该等违约金不足以弥补乙方损失，甲方仍应予以补足，同时，乙方亦有权单方提前终止本合同。

14.3 如因非乙方原因导致乙方因火灾等受到损失的，甲方应予以赔偿，如因此导致乙方无法正常使用租赁物项目的，乙方有权要求甲方免收该期间房租或免费顺延租赁期限，如乙方无法正常使用租赁物项目超过十日及以上的，甲方应向乙方支付相当于全部租赁物项目    个月（大写        个月）租金总额的违约金，如该等违约金不足以弥补乙方损失，甲方仍应予以补足，同时，乙方亦有权单方提前终止本合同。

14.4 甲方认可：乙方作为零售企业，其物资（包括但不限于货架、办公设施设备、运营设施设备、货品/物品等）作为乙方正常经营所需的核心或重要因素，物资的正常流动对乙方具有极高的价值，该物资并非乙方为履行本合同义务的担保物，不论任何理由，甲方均不得①妨碍、阻挠乙方将乙方物资搬出转移；②以任何理由扣押、留置乙方物资（前述①②等类似措施统称为“妨碍措施”），否则，妨碍措施每延续1小时（含一小时以内），甲方应向乙方支付    万元的违约金，违约金不足以弥补乙方损失的，甲方还应当足额赔偿。

14.5 乙方未按本合同约定支付费用的，甲方应书面通知乙方，如乙方在接到甲方书面通知后十五个工作日内仍未支付的，自第十六个工作日起每逾期一日，就应付未付部分款项按照同期中国人民银行活期存款利率向甲方支付违约金，逾期60日的，甲方有权单方终止本合同。

14.6 乙方在本合同中承担的违约及赔偿责任累计不超过全部租赁物项目一年租金和物业服务费总额的10%。

14.7 甲方库房所属地区发生严重恐怖袭击、示威游行等事件，导致乙方不能正常使用租赁物项目的，乙方有权单方解除合同且不承担任何违约责任。

### ****第15条 不可抗力****

15.1 不可抗力是指双方不能预见、对其发生和后果不能避免且不能克服的客观情况，包括但不限于：严重的自然灾害和灾难（如台风、洪水、雷击、地震、非人为原因导致的火灾和爆炸等）、战争（不论是否宣战）、叛乱、动乱等。

15.2 因不可抗力而迟延履行本合同的期限与不可抗力持续的时间相同。受到不可抗力影响的一方应在不可抗力事件发生后，立即以可能的最为快捷的方式通知对方，并在五日内向对方出具有效书面证明文件同时应采取积极有效的措施以尽量减少因不能或延迟履行合同而给对方造成的损失。

15.3 不可抗力持续时间达到十五日的，任一方有权经通知对方提前终止本合同，不视为违约。

### ****第16条 合同终止****

16.1 本合同有效期届满，双方未签署续租协议且无续租意向的，本合同自动终止。

16.2 本合同签订后，除本合同有明确约定外，任何一方不得擅自终止本合同。如甲方拟提前终止本合同，应提前三个月书面通知乙方，且应向乙方支付相当于全部租赁物项目    个月（大写    个月）租金总额的违约金，该等违约金不足以弥补乙方损失的仍应予以赔偿；如乙方拟提前终止本合同的，则应提前三个月通知甲方。本合同自一方发出通知之日起满三个月时终止。

16.3 本合同租赁期限届满或提前终止时，如乙方仍需临时使用全部或部分租赁物项目的，可在合同终止后继续使用租赁物项目，自合同终止日期起30天内按照第三条约定标准的    倍计收，90天内按照第三条约定标准的    倍计收，90天以上按照第三条约定标准的    倍计收。

16.4 合同终止后涉及需甲方退还乙方剩余款项的，甲方应于合同终止后十五日内退还。

16.5 合同终止后，双方尚有未完结的债权债务的仍应继续履行直至履行清结。

### ****第17条 法律适用和争议解决****

17.1 本合同的有效性、解释、执行及履行和争议解决应适用中华人民共和国现行有效的法律和法规。

如果本合同中的任何条款或规定在现行的或将来的法律中是违法的、无效的或不可执行的，则在这种情况下，双方的共识是：本合同的其它部分不应因此受到影响。此合同中的每一个违法的、无效的或不可执行的条款或规定将被与该等条款类似的合法、有效的条款或规定所代替，并成为合同的一部分。

如合同被认定为无效的，则过错方应赔偿由此导致对方的一切损失和费用。本合同第十三条、第十四条、第十七条、第十八条、附件中的《保密协议》和《反商业贿赂协议》独立于合同存在，不因合同无效而无效。

17.2 除本合同另有明确约定外，任一方未行使或迟延行使或未完全行使相关权利，并不意味着该方放弃此种权利，更不意味着相对方可以不履行其义务。

17.3 如双方就合同的履行发生争议的，双方应首先通过友好协商处理，如六十日内双方仍无法协商一致的，任一方均可将争议提请人民法院诉讼解决。

17.4 争议解决期间，除争议事项外，双方仍应继续履行期合同义务。

### ****第18条 通知与送达****

18.1 双方确认如下信息为本合同履行过程中本方有效的联系方式：

|  |
| --- |
| 甲方 |
| 联系人 |
| 联系地址 |
| 联系电话 |
| E-MAIL |

以上信息如发生变化，应于变化后尽快通知另一方，如一方怠于履行通知义务，则另一方不承担责任。

18.2 任一方可以采取专人送达、挂号信、EMS、普通快递、电邮等方式与另一方沟通，并依据18.1的联系方式，发送通知和函件。如采取专人送达、挂号信、EMS、普通快递方式发送的，则签收时视为送达；如采取电邮方式，则发出即视为送达。

如联系信息告知不准确、怠于履行变更通知义务、一方拒收等，则通知或函件被退回之日视为送达日。

### ****第19条 其他****

19.1 本合同内，“元”指人民币币种；“日”和“天”指公历日；“工作日”指国有银行办理对公业务的日子；“月”指周期月，即例如“自本月5日至次月4日止的期间”； “损失”均包括但不限于直接/间接经济损失、律师费、诉讼费、公证费、鉴定费等。

关联公司：本协议所称一方的“关联公司”是指由一方直接控制或间接控制；或直接或间接控制一方；或与一方共同控制同一家公司或能对其施加重大影响；或与一方受同一家公司直接或间接控制的公司。包括但不限于一方的母公司、子 公司；与一方受同一母公司控制的子公司；一方的合营企业、联营企业等。“控制”是指直接或间接地拥有影响所提及公司管理的能力，无论是通过所有权、有投票权的股份、合同或其他被人民法院认定的方式。

19.2 本合同所有需填写数字的空白处，如仅标示“/”或“\”或“-”等方式而未实际填写数字（无论是阿拉伯数字还是大写数字）的，均视为该空白处填写的内容为“0”（大写零）。

19.3 本合同构成双方之间关于合同事项的完整合同，除本第19.3条第二款约定情形外，双方之间做出的任何形式的约定、承诺、商洽或陈述与本合同不一致的，均以本合同约定内容为准执行。

本合同未尽事宜或对本合同的调整事项，双方应签署书面补充协议，补充协议一经双方盖章，即对双方发生法律效力，构成本合同的组成部分，补充协议与本合同约定不一致的，以补充协议约定为准。

19.4 本合同经双方盖章并于签署日生效，有效期至本合同项下权利义务全部履行完结之日止。本合同一式肆份，双方各执贰份，均为原件，具有同等法律效力。

如需到国家机关机构备案的，双方另行提供所需副本予以备案。

### **第20条 附件**

以下附件构成本合同的组成部分：

20.1 租赁物明细单

20.2 交付清单

20.3 双方资质文件

20.4 交接单

20.5 反商业贿赂协议

20.6 保密协议

签署时间：    年    月    日

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

附件一：

## **租赁物明细单**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 租赁物项目 | 面积  （m2） | 交付日 | 起租日 | 期满日 | 免租期 | 租金（元） | 物业服务费（元） | 备注 |
|  |  |  |  |  |  |  |  | 1、租金和物业服务费单位：  □元/日/平方米；  □元/月/平方米  2、面积类型：  □建筑面积  □使用面积；    3、月台或雨篷面积的50%计租 |
| 办公室 |  |  |  |  |  |  |  |
| 宿舍 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

附件二：

## **交付清单**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 大项 | ****分项**** | ****描述**** |
| 园区相关配套 | 给排水 | 供水： |
| 排水： |
| 供电 | 园区及各租赁物项目电力容量： |
| 供暖 |  |
| 卫生间 |  |
| 停车场 |  |
| 其他 |  |
| 建筑结构 | 建筑结构 | 结构形式： |
| 建筑外墙 | 外墙材质，及墙体厚度： |
| 建筑顶面 | 屋顶材质： |
| 多层结构 | 多层地面（多层地面材质及承重）： |
| 其他 |  |
| 租赁物内部空间 | 净高 | 仓库的内部净高（仓库内部最低处高度、主体梁下高度、灯下高度）： |
| 单元面积及分区 |  |
| 柱网 |  |
| 仓库内部办公区 |  |
| 叉车充电区 |  |
| 其他 |  |
| 物物流操作 | 月台 |  |
| 雨篷 |  |
| 装卸平台 |  |
| 库门 |  |
| 通往库内的坡道 |  |
| 租赁物地面 |  |
| 照明系统 |  |
| 采光 |  |
| 其他 |  |
| 运营安全 | 安防系统 | 监控系统预装情况 |
| 门禁机报警系统 |
| 防火性能 | 仓库防火设计等级 |
| 仓库防火门数量及位置 |
| 消防系统 | 消防栓 |
| 喷淋装置 |
| 烟感装置 |
| 消费总控及泵站（位置） |
| 安保系统 | 安保配置 |
| 园区安保岗位设置 |
| 其他 |  |