

南海新能源产业园三期厂房物业

竞租文件

项目编号：HNZX（JZ）-2025001

出租人：广东中岩泰科建设有限公司

代理机构：佛山市海纳建设工程咨询有限公司

2025年9月

目 录

第一部分	公开招租公告	3
第二部分	竞租须知	8
第三部分	合同书格式	16

第一部分 公开招租公告

南海新能源产业园三期厂房物业 公开招租公告

佛山市海纳建设工程咨询有限公司受广东中岩泰科建设有限公司委托,拟对南海新能源产业园三期厂房物业进行公开招租,欢迎有意向的竞租人参与竞租。

一、物业基本情况

地址	佛山市南海区丹灶镇利众路 10 号
面积	竞租面积为 68329.10 平方米(厂房建筑面积: 67256.44 平方米,设施公摊面积 1072.66 平方米),最终以房产证数据为准;物业结构:单层厂房 4 栋,钢结构,编号 B1、B2、B3、B4;五层厂房 1 栋,框架结构,编号 B5。
租赁起始价格	每平方米租金为人民币¥ <u>14.60</u> 元/月,每月租金为人民币¥ <u>997,604.86</u> 元(大写:人民币玖拾玖万柒仟陆佰零肆元捌角陆分)
租金递增方式	自双方书面确认厂房交付之日起每三年递增 10%。
租赁期限	租赁期限壹拾贰年。
竞租最低加价幅度	人民币¥ <u>0.3</u> 元/月/平方米/次。
租赁保证金	成交月租金金额的 3 倍。
装修期/免租期	自双方书面确认厂房交付之日起 6 个月。

二、竞租条件

1. 竞租人应具有独立承担民事责任的能力,必须是在中华人民共和国境内注册并合法运作的独立法人机构或中华人民共和国境内具有完全民事行为能力的自然人。(说明:不接受联合体竞租)

2. 竞租人应按竞租文件规定缴纳竞租保证金。

3. 出席竞租会议的竞租人代表,如竞租人为法人,则竞租人代表应为法定代表人或报名时的授权委托人;如竞租人为自然人,则竞租人代表应为本人。如竞租人代表不符合上述规定,则竞租无效。同一个自然人只能代表一个竞租人参加竞租会议。

三、竞租保证金

1. 竞租人须于 2025 年 9 月 23 日下午 17:00 时前, 将竞租保证金采用银行柜台、网上银行转账两种方式之一的方式缴纳到以下指定账户, 以银行到账为准。竞租保证金金额为人民币¥250.00 万元 (大写: 人民币贰佰伍拾万元整)。

(1) 通过银行柜台转账时, 必须在银行进账单或汇款凭证中准确填写收款人和交款人名称、账户, 以及缴纳金额、缴纳人证件号码信息; 银行进账单或汇款凭证的备注/用途/附言等备注信息栏中需准确填写本项目名称简称。

(2) 通过网上银行转账时, 必须在网上银行支付界面准确填写收款人和交款人名称、账户、缴纳金额, 备注/用途/附言等备注信息栏中需准确填写本项目名称简称。

(3) 本项目名称简称: 新能源厂房竞租保证金

收款账户名称: 佛山市海纳建设工程咨询有限公司

开户银行: 广东南海农村商业银行股份有限公司桂城金碧分理处

账号: 80020000014457134

2. 竞租人应一次性转入竞租保证金, 不得将同一物业的竞租保证金拆分为多笔多次转入代理机构账户。

3. 竞租保证金缴款人名称必须与报名人名称一致, 否则不能参加竞租。

A. 以法人名义报名的, 须以企业的银行对公账户转账。

B. 以自然人名义报名的, 须以本人的存折或银行卡账户转账。

4. 若因竞租人不按以上要求缴纳竞租保证金而导致竞租无效或不能参加竞租的, 其后果由竞租人自负。竞租人应充分预计到银行工作的时间和手续问题, 自行考虑并保证竞租保证金在上述截止时间前到达上述账号。

四、报名方式及报名时间、地点

有意参加的竞租人须完成报名登记方能参加竞租。竞租人应在公开招租公告规定的期限内缴纳本项目的竞租保证金, 并到报名地点提交报名资料。已办理报名登记的竞租人, 不代表获得实际竞租资格。竞租会议当天由物业出租人代表负责对报名资料进行审查, 通过竞租资格审查的竞租人才能取得竞租资格。

1. 报名方式: 现场报名。

2. 报名时间: 自 2025 年 9 月 16 日起至 2025 年 9 月 23 日 (北京时间) 止, 工作日每日上午 8 时 30 分至 12 时 00 分 (北京时间), 下午 14 时 30 分至 17 时 00 分 (北京时间)。

3. 报名地点: 佛山市海纳建设工程咨询有限公司 (地址: 佛山市南海区桂城街道南平西路 13 号承业大厦第八层 809 单元)。

4. 竞租人报名时必须提交以下资料(需提供报名代表人的身份证原件供核对,核对后退回):

4.1 竞租人是法人的须提供以下资料(所有复印件、证明书、委托书均需加盖公章):

①有效的营业执照(或事业法人登记证等相关证明)副本复印件1份;

②法定代表人证明书(含法定发代表人有效的身份证复印件)1份;

③法人授权委托书(含受托人有效的身份证复印件)1份(如需受托人办理报名登记手续需提供该项资料,授权委托书上必须详细记载授权事项,包括代为提交报名材料、代为参与竞租、代为签收相关文书等);

④竞租保证金缴款凭证复印件1份。

4.2 竞租人是自然人的须提供以下资料:

①有效的身份证复印件和加其亲笔签字捺印1份;

②竞租保证金缴款凭证复印件1份。

5. 竞租人报名时代理机构需核对竞租人的竞租保证金到账情况,经核实未达账的退回其竞租报名资料。

6. 报名注意事项:

6.1 本项目不接受联合体报名。

6.2 法定代表人为同一人或者存在控股关系的不同单位,不得参加同一项目的竞租。同一标的物一人只能报一次名。

6.3 竞租意向人递交报名资料后,资料不予退回。

6.4 竞租人若为自然人,本人必须亲自到场报名。

五、竞租开始时间、地点

1. 签到时间:符合资格的竞租人请于2025年9月25日上午09:30至10:00(北京时间)到竞租地点签到。

注:竞租会现场只限竞租人代表进场。竞租当天竞租人代表需携带个人有效的身份证原件签到。如报名资料的身份证复印件有效期已过,竞租人如为法人,竞租人代表(法定代表人或报名时的受托人)需在签到时重新提交符合要求的身份证复印件并加盖竞租人公章,竞租人如为自然人,竞租人代表需在签到时重新提交符合要求的身份证复印件亲笔签名并捺印。

2. 竞租开始时间:2025年9月25日上午10时00分(北京时间)。

3. 竞租地点:佛山市海纳建设工程咨询有限公司会议室(地址:佛山市南海区桂城街道南平西路13号承业大厦第八层809单元会议室)。

4. 若竞租人代表携带有通信工具或可移动上网设备（包括但不限于手机、手提电脑、ipad等），请于竞租开始前关闭该设备并放置于指定位置。

5. 如竞租人在竞租环节开始后离开竞租现场，将视为放弃本次竞租。

六、公告媒介和公告期限

公告媒介：佛山市海纳建设工程咨询有限公司网（<http://www.fshnzx.cn/>）、广东中岩泰科建设有限公司微信公众号（中岩泰科）、广东南海控股集团有限公司微信公众号（南控集团）

本公告期限（5个工作日）：自 2025 年 9 月 16 日至 2025 年 9 月 23 日止

七、联系方式

（一） 物业出租人：广东中岩泰科建设有限 地址：佛山市南海区丹灶镇养生路 3
公司 号南海氢能中心 C 栋 3 楼

联系人：黄先生

联系电话：0757-89956973

（二） 代理机构：佛山市海纳建设工程咨询 地址：佛山市南海区桂城街道南平西
有限公司 路 13 号承业大厦第 8 层 809

联系人：肖小姐

联系电话：0757-86329619

传 真： /

邮 编：528200

物业出租人：广东中岩泰科建设有限公司

代理机构：佛山市海纳建设工程咨询有限公司

2025 年 9 月 16 日

第二部分 竞租须知

一、竞租条件：

1. 竞租人应具有独立承担民事责任的能力，必须是在中华人民共和国境内注册并合法运作的独立法人机构或中华人民共和国境内具有完全民事行为能力的自然人。（说明：不接受联合体竞租）

2. 竞租人应按竞租文件规定缴纳竞租保证金。

3. 出席竞租会议的竞租人代表，如竞租人为法人，则竞租人代表应为法定代表人或报名时的授权委托人；如竞租人为自然人，则竞租人代表应为本人。如竞租人代表不符合上述规定，则竞租无效。同一个自然人只能代表一个竞租人参加竞租会议。

二、竞租方式

1. 有意参加的竞租人须完成报名登记方能参加竞租。竞租人应在公开招租公告规定的期限内缴纳本项目的竞租保证金，并到报名地点提交报名资料。法定代表人为同一人或者存在控股关系的不同单位，不得参加同一项目的竞租；如违反上述规定，相关竞租人的竞租无效。已办理报名登记的竞租人，不代表获得实际竞租资格。竞租会议当天由物业出租人代表负责对报名资料进行审查，通过竞租资格审查的竞租人才能取得竞租资格。

2. 如竞租人出现无竞租资格恶意竞租、恐吓或直接影响其他竞租人的行为，物业出租人及竞租主持人有权驱逐其离场，不予退还其竞租保证金并追究其相应的法律责任。

3. 竞租及中标：具有竞租资格的竞租人均可按规定参加竞租。主持人宣布起叫后，竞租人才能举牌报价，提早举牌的，该报价无效。每轮宣布开始起叫后，主持人只接纳第一个举牌的竞租人的报价，其他竞租人的报价不再接纳，并结束本轮叫价。确认报价后，进入下一轮报价，规则同上，如此类推。竞租开始时，竞租主持人从本项目租金（每月每平方米）起算单价竞租起始价人民币 14.60 元 / 月 / 平方米开始报价，并宣布每一次应价递增的幅度，具体的应价递增幅度为价人民币 0.30 元 / 月 / 平方米 / 次。第一轮第一个举牌报价的竞租人，视为以底价进行报价。

4. 竞租时，经物业出租人代表同意，主持人可适当变更递增幅度。竞租人若应价必须举号牌，亦可举号牌口头按人民币 0.30 元 / 月 / 平方米 / 次的整数倍报出高于主持人的递增数额。若竞租人应价比主持人报价更高时，主持人报价自然失效。竞租人一经应价，不得反悔，否则所缴竞租保证金不予返还。主持人重复报出该应价，经三声报价仍无人再应价时，便可确定以该最高应价成交，而该应价的竞租人即为物业成交竞得人。成交后，在竞租现场签订《成交确认书》。最高报价的竞租人放弃签订《成交确认书》的，则出租方有权没收其竞租保证金，同时出租方有权推荐由第二高价有效报价竞租人为中标人；第二高价有效竞租人也弃权的，则出租方有权推荐由第三高价有效报价竞租人为中标人；照此类推。一旦竞租人签订《成交确认书》

后弃权的，出租方有权没收其竞租保证金，所有损失和责任均由竞得人自负。如所有竞租人放弃的，本项目竞租宣布失败，出租方另行组织竞租。

5. 确定竞得人的原则：

(1) 如仅有一位合资格竞租人到场参与竞租的，视为本次交易以底价成交，该竞租人为竞得人。(若该竞租人未能现场签订《成交确认书》的，视为该竞得人反悔，竞租保证金全额不予退还。)

(2) 如有二位或以上合资格竞租人参与竞租，则按照不低于底价、价高者得的原则确定竞得人。若全体竞租人到场均不应价的，采用随机抽取方式在合资格竞租人中确定竞得人，本次交易以交易底价成交。

(3) 若全体竞租人均不到场或无人报名或无符合竞租资格的竞租意向人，另行组织交易。

6. 竞得人须当场签署《成交确认书》。建议竞租人携带公章(如有)参加竞租会议。

7. 竞得人须自收到《成交确认书》之日起10个工作日内与物业出租人签署《租赁合同》、《消防安全管理、环保管理责任书》等相关文件，否则视为自动放弃该物业的租赁权，缴纳的竞租保证金不予退还。

三、竞租保证金的处理

1. 未竞得人的竞租保证金在竞租会议后5个工作日内由代理机构无息退还。代理机构将通过电子汇兑方式直接将竞租人的竞租保证金划转回其汇款账户内，各竞租人请自行查收。

2. 流拍项目的竞租人的竞租保证金，于确定流拍后的5个工作日内通过电子汇兑方式直接将竞租人的竞租保证金划转回其汇款账户内，各竞租人请自行查收。参与流拍项目二次竞租的竞租人，需按二次竞租的竞租文件要求重新划汇竞租保证金。

3. 竞得人在签订《租赁合同》并按时将租赁保证金以及水电押金支付至物业出租人指定账户后，代理机构自收到竞得人提交的《退款证明》(物业出租人出具)和已签订的《租赁合同》之日起5个工作日内无息退还竞租保证金。代理机构通过电子汇兑方式直接将竞得人的竞租保证金划转回其汇款账户内，竞得人请自行查收。

4. 竞租人出现下列情形之一的，物业出租人有权不退还竞租人的竞租保证金，并向竞租人追究其相关法律责任和索赔由此造成的损失：

(1) 竞租人提供虚假、伪造的资料获得竞租资格的；

(2) 竞租人之间相互串通恶意抬价的；

(3) 竞租人应价后反悔的；

(4) 竞租人采用不正当手段竞租，包括恶意竞租、恐吓或做出直接影响其他竞租人的行为的；

(5) 竞租人竞得该项目后反悔，包括放弃该标的成交权、拒绝签署《成交确认书》、拒绝签订《租赁合同》、《消防安全管理、环保管理责任书》等文件、拒绝缴交租赁保证金和水电押金的；

(6) 竞租环节过程中使用通信工具或可移动上网设备（包括但不限于手机、手提电脑、ipad 等）的。

(7) 竞租人在竞租会议开始后结束前未经出租人许可，擅自离开竞租现场并造成本次交易失败的。

(8) 其他法律法规规定的情形。

四、竞租的其他注意事项

1. 本竞租文件所列资料、面积数据仅供参考，竞租人有权自行实地勘察该项目情况，竞租人自缴纳竞租保证金后视为已完全了解和认可该项目的现状。

2. 竞租人在竞租前应认真全面阅读有关竞租文件条款，竞租人到场参加竞租即被视为对本竞租文件的规定和说明的条款无异议并全部接受，并对有关承诺承担法律责任。

3. 竞租人须于竞租前认真审阅本竞租文件中的《租赁合同》、《消防安全管理、环保管理责任书》等文件模板，成交后竞租人必须履行合同文件中的内容及条款。

4. 竞租人名称必须与竞得后签订《租赁合同》的名称一致，不得更名（转让），否则视为竞租违规，缴纳的竞租保证金不予退还。

5. 本竞租文件所有款项按人民币支付。本项目的代理服务费为人民币 10 万元（大写：人民币壹拾万元整），由竞得人在与出租方签订租赁合同前一次性向代理机构缴纳。

6. 本公司不向落选竞租人解释落选原因。竞得人与出租方就本次交易事宜有争议的，由竞得人与出租方自行协商解决，与本公司无关。

7. 本竞租文件最终解释权归物业出租人所有。

附：

- (1) 竞租报名表
- (2) 法定代表人证明书
- (3) 法人授权委托书
- (4) 成交确认书

竞租报名表

项目名称	南海新能源产业园三期厂房物业		
项目编号	HNZX（JZ）-2025001		
报名人名称			
法定代表人 或受托人或自然人 （签名并捺印）		报名日期	

法定代表人证明书

姓名：_____ 性别：_____ 年龄：_____ 职务：_____ 身份证
号码：_____ 系 _____（竞租人名称）
的法定代表人。

特此证明。

竞租人（盖章）：

日期：_____年_____月_____日

法人授权委托书

委 托 人		受 托 人	
姓 名		姓 名	
性 别		性 别	
出生日期		出生日期	
工作单位		工作单位	
职 务		职 务	
证件号码	身份证 ()	证件号码	身份证 ()
	护照 ()		护照 ()
<p>物业出租方：</p> <p>本人授权_____（受托人）代表本人前往参加南海新能源产业园三期厂房物业（项目编号：HNZX（JZ）-2025001）的竞租活动，本人授权_____（受托人）代表本人提交报名材料、参与竞租、签订《成交确认书》等具有法律意义的文件、凭证等，本人对其代理行为承担法律责任。</p> <p style="text-align: right;">委托人（签名）： _____</p> <p style="text-align: right;">_____年____月____日</p>			
备 注	<p style="text-align: center;">兹证明本委托书确系本单位法定代表人_____亲自签署。</p> <p style="text-align: center;">（单位公章）</p> <p style="text-align: right;">_____年____月____日</p>		

编号:HNZX(JZ)-2025001

成交确认书

持_____号牌的竞租人_____（证件号:_____）
于_____年_____月_____日，在南海新能源产业园三期厂房物业（项目编号:HNZX(JZ)-2025001）的物业竞租会上，以人民币_____元/月（_____元/月/平方米）的租金竞得南海新能源产业园三期厂房物业。

请凭此成交确认书在签署之日起10个工作日内，与物业出租方联系并签订物业租赁合同及《消防安全管理、环保管理责任书》等，否则视为自动放弃该物业的租赁权，缴纳的竞租保证金不予退还。

特此确认。

竞得人（个人或单位名称）：

法定代表人或受托人或自然人（签名并捺印）：

身份证号码：

联系方式：

签订日期：2025年 月 日

出租人：广东中岩泰科建设有限公司

联系电话：0757-89956973

代理机构：佛山市海纳建设工程咨询有限公司

联系电话：0757-86329619

第三部分 合同书格式

工业厂房租赁合同

出租方（甲方）：广东中岩泰科建设有限公司

地址：佛山市南海区丹灶镇南海国家生态工业示范园区金福路 3 号
105 室

法定代表人：王欣

电话：0757-89956993

传真：

承租方（乙方）：

地址：

法定代表人：

电话：

传真：

鉴于：

1. 甲方为坐落在广东省佛山市南海区丹灶镇利众路 10 号 B1 至 B5 栋厂房的合法权利人，有权全部或部分出租该工业厂房、写字楼及专属用地；

2. 甲方同意向乙方出租且乙方同意承租本合同所约定的该工业厂房、办公楼及专属用地；

为此，根据中华人民共和国相关法律法规的规定，甲乙双方本着公平、公开、平等互利、自愿等原则，根据竞租结果，签订本厂房租赁合同（下称“本合同”）。

第一条 定义

1. 本合同中使用的下列术语，除非另有所指，具有以下含义：

1) 一方：指甲方、乙方。

2) 双方：指甲方和乙方的统称。

3) 本合同：指本合同及其附件的统称。

4) 租赁厂房：指租赁范围内全部建筑物及附属配套设施。

5) 租赁建筑物面积：指附件 2，详见本合同约定。

6) 公共区域：指该用地内租赁厂房以外的停车场、绿地、市政通道等区域。

7) 停车场：指由甲方建设并提供使用的停车场。

8) 交付标准：指甲方按本合同规定，向乙方交付通过政府联合验收的租赁厂房现状。

9) 交付日：指甲方向乙方交付并经乙方确认满足交付标准的租赁厂房的日期。

10) 移交书：指甲方将租赁厂房交付给乙方时，按本合同规定双方共同签署的移交确认文件。

11) 后期装修：指交付日后乙方对租赁厂房的装修。

12) 计租日：指开始计算租金的日期。

13) 租金：指乙方根据本合同承租租赁厂房应向甲方支付的租金，租金已包括专用厂房、公摊面积、专属用地（如有）的使用费。

14) 月：指日历月。

15) 日：除本合同明确为工作日外，指日历日。

16) 免租期：在签定租赁合同后，为企业装修、前期各项准备工作的时段，免租期内仅免收租金。

第二条 租赁厂房状况

1. 租赁厂房位于广东省佛山市南海区丹灶镇利众路 10 号 B1 至 B5 栋厂房，计租面积为 68329.10 平方米（厂房建筑面积：67256.44 平方米，设施公摊面积 1072.66 平方米），上述数据最终以房产证数据为准。

2. 租赁厂房内属于甲方的设施、设备、装修、装置、活动板房及物品（以下称“附属设施”），经甲、乙双方共同清点后开具清单，并经双方签字确认，作为本合同有效附件（附件 3），租赁期间，附属设施与厂房一并出租给乙方使用。

3. 在签署本合同前，乙方已委派专业人员对租赁厂房及附属设施进行现场查验，对于涉及的专业技术等问题已进行详尽了解，双方均确认租赁厂房及附属设施以现状为准进行出租。

4. 厂房内乙方在不破坏厂房主体结构且符合合同约定用途的前提下自由使用。但乙方不得进行任何超出厂房设计荷载、产生过度振动、噪音、异味、粉尘、腐蚀性或危害性物质，或可能损害厂房安全、使用寿命及价值的行为。同时，乙方需合理使用并维护厂房及其附属设施设备。因乙方使用不当造成的厂房或附属设施设备损坏（无论是否属于主体结构），由乙方负责修复并赔偿损失。

5. 自甲乙双方书面确认厂房交付之日起6个月为装修免租期。

第三条 租赁厂房用途

1. 乙方承租的厂房用途为：工业生产用途，未经甲方许可，乙方不得擅自改变厂房的用途。

2. 甲方同意乙方将租赁厂房作为乙方注册或营业地点使用。

3. 在租赁期间，乙方按照上述用途使用厂房，甲方不予干预。

乙方在使用厂房期间，应严格遵守本合同（包含各合同附件）及中国法律、法规的规定。

第四条 租赁期限

1. 甲方在乙方对租赁厂房及附属设施进行现场查验后交付给乙方使用，厂房租赁期限自甲乙双方书面确认厂房交付之日起计算，甲乙双方应于____年__月__日完成交付，厂房租赁期限为自__

2025 年 月 日起至 2037 年 月 日止，共计 144 个月。

2. 如乙方有意愿在租期届满后续租，需在本租期结束前三十（30）日内向甲方提出书面申请，双方另行签订租赁合同；如在本合同期限届满前乙方未提出续租申请或双方不能就新的租赁合同达成一致，则本合同到期时将自行终止。

3. 本合同租期届满，如甲方继续出租该租赁厂房的，乙方在同等条件下有优先承租权。

4. 本合同期限届满前，乙方应做好腾还租赁厂房的准备，并保证在租赁期满时将租赁厂房移交甲方。

第五条 租金及支付

1. 该厂房的租金前三年不变（即第一期），以后每三年为一个增幅期，每次增幅率为 10%（递增时间以第二期，即合同执行期内的第四年的租赁开始日起计），租金详细如表（附件 5）。

2. 上述租金，已包含所租赁厂房占用的相应土地的土地使用权租赁费用、土地使用税，以及本合同附件 3 附属设施使用费用。

3. 上述租金不包括乙方在租赁厂房期间发生的水电通讯等各种能源通讯费用、垃圾处理费等费用。

4. 租金支付方式：按每月支付一次，乙方以汇款方式进行支付，具体支付时间为：每个月的十五（15）日之前支付当月的租金。甲方在收到乙方的当期租金之日起五（5）个工作日内向乙方提供当期租金的合法有效的增值税专用发票。

5. 前款规定的租金支付日和提供发票日如遇休息日或法定节假日则日期相应顺延至节假日结束后的次日。

第六条 保证金

1. 乙方应当在本合同签订之日起七（7）日内向甲方支付三个月租金作为保证金，合计人民币_____元（大写：人民币_____），乙方逾期交纳保证金的且经甲方催告仍未在合理期限内交纳的，甲方有权解除本合同。

2. 乙方应当在本合同签订之日起七（7）日内向甲方支付水电押金作为租赁期间水电费用支付的保障，合计人民币 300000.00 元（大写：人民币叁拾万元整）。自本合同签订之日起次年开始，水电押金标准为上一年度每月水电费的平均金额，以此类推。每年第一个月的二十（20）日之前甲方应根据乙方上一年度（12个月）水电月平均费用调整该笔水电押金，原则上多退少补。但水电押金最高不超过50万元。

3. 租赁期间，如因乙方违反本合同约定给甲方造成财产损失的或有其他违约行为的，经双方书面确认损失金额或违约金金额后，甲方有权从该保证金中直接扣划乙方应承担的违约金及/或甲方由此遭受的实际损失，甲方扣划前将以书面方式通知乙方。乙方须于收到上述通知后 7 日内，向甲方补足被扣划的保证金。乙方对甲方扣划行为有异议的，可通过磋商或诉讼、仲裁等方式主张权利，但应先行履行补足保证金的义务。

4. 本合同租赁期满后，如乙方不再续约本合同，乙方结清租金及其他费用、无违约行为且交还租赁厂房并经甲方对厂房及附属设施进行全面核查确认无误的，甲方应在合同终止之日起七（7）日内一次性将保证金全额无息退还乙方。

第七条 租赁厂房交接

1. 甲方应于租期开始日（指甲乙双方书面确认厂房交付之日）将租赁厂房交付乙方使用，关于租赁厂房交接甲方不再另行通知乙方，乙方须提前与甲方联系办理租赁厂房交接手续，甲方应当配合办理交接。若甲方逾期交付租赁厂房或者不配合办理交接的，租期开始日相应顺延。乙方不按约定与甲方办理交接手续的，视为双方已于本合同第四条第 1 款约定的应完成交付日完成交接，并开始起算租金。

2. 双方在交接时对租赁厂房（含附属设施）的状况共同进行清点检验，并签署租赁厂房移交书并交付厂房钥匙，交付标准以双方在本合同中确定的租赁厂房状况为准。

第八条 厂房的装修、改造

1. 自甲乙双方书面确认厂房交付之日起，乙方如需对所租厂房主体结构进行改造、装修、安装设施设备的，改造及装修工程由乙方自行实施。乙方应在施工前将改造或装修设计及图纸提交甲方，在征得甲方同意且办理政府有关审批手续后方可按审定后的图纸施工。改造、装修工程所发生的一切费用由乙方自行承担，有关消防验收等手续由乙方自行申报，甲方提供协助。乙方的改造装修应采取文明施工，并遵守国内相应的法律、法规，服从甲方正常管理。

2. 乙方进行后期装修工程时不得影响和妨碍第三人的正常生产与经营活动。如因乙方过错导致第三人遭受损失而向甲方索赔的，乙方应立即妥善处理并承担因此所产生的责任（包括但不限于甲方由此产生的一切损失、应对第三人承担的赔偿责任等）。

3. 在对租赁厂房进行装修工程前，建议乙方自费为租赁厂房就其在装修期间可能遇到的各种风险，向保险公司购买财产保险、人身保险。

4. 如政府任何主管部门对租赁厂房后期装修提出整改要求的，乙方须依法修改其装修，并承担整改装修费用。

5. 乙方未征得甲方书面同意，擅自装修房屋或者增设附属设施的，乙方经甲方通知后应尽快恢复原状，并承担由此给甲方造成的实际损失。

6. 在后期装修期内，乙方可安排员工、顾客对所安装的装修设施、设备及仪器等进行测试、练习及试业，以准备正式营业，但不得妨碍任何第三人的正常生产生活和经营活动或对任何第三人造成损害，否则承担相应的责任。

7. 本合同期满或提前终止时，乙方对厂房实施的改造、装修及安装的设备设施（除光伏、能源设备及充电桩外）等，应在向甲方交还房屋之前恢复原状或承担恢复原状的一切费用。如因拆除前述设施设备给甲方财产造成损失的，乙方应予以赔偿。

第九条 租赁厂房的维修维护

1. 租赁期间，甲方负责租赁厂房房顶、外墙墙体、原状主体结构及给排水管网的维修维护；租赁厂房的其他附属设施等自厂房交付之日起六个月内由甲方负责维修维护，六个月之后由乙方自行负责维修维护，详见《租赁厂房甲方维修维护责任表》（附件4）。在该六个月内，甲方仅对因自然损耗或质量问题导致的维修负责，因乙方使用不当或第三方原因造成的损坏，甲方不承担任何维修责任。

2. 乙方负责其在租赁厂房中自行安装的设施设备以及装修、改善、增设的他物的维修和保养。

3. 在租赁厂房使用过程中，出现应由甲方承担维修责任的事项时，乙方应及时通知甲方，并迅速采取必要措施防止损失的进一步扩大，乙方采取以上合理措施所发生的费用和产生的责任由甲方承担，如因乙方未在合理时间内通知或未采取暂时合理的措施防止损失的扩大，乙方承担因此而扩大的损失。甲方应在接到乙方通知后立即组织维修。因乙方及其雇员、代理人的行为所导致的损坏或故障而引起的维修费用和给甲方造成的实际损失应由乙方承担。在甲方未能及时履行维修责任时，乙方有权在甲方3日内未响应开展维修予维修的情况下自行或委托第三方维修，费用及维修清单需维修前提供给甲方，经甲方确认无误后由甲方承担。若影响乙方正常使用的，甲方需相应减免租金或延长租期。

4. 甲方对租赁厂房及附属设施进行正常的大修、检修等活动或因突发事件对租赁厂房进行抢修的，应提前七（7）日书面通知乙方

（甲方实施抢修的情形除外），乙方应给予配合。在有必要进入租赁厂房时：

1) 营业时间内，甲方或厂房所在园区管理公司人员须在乙方人员陪同下进入租赁厂房非营业区域，乙方应给予协助及配合；

2) 非营业时间内，在甲方采取了联络措施但仍无法联络到乙方人员并且情况紧急的情况下，甲方或厂房所在园区管理公司人员可自行在事先不通知的情况下进入租赁厂房或专用区域，但在过程中应小心安全谨慎行事和采取有效措施减少乙方的损失及保护乙方的财产，并应于事后两天内将情况向乙方予以书面说明。否则，甲方应承担由此给乙方或任何第三方所造成的损失，但甲方是为减少乙方损失而进行抢修的情形除外。

5. 一般情况下，乙方因调整、维修、检查任何相关设施、设备或其他原因进入甲方承担维修责任的设备/机房时，乙方应于事先通知并获甲方同意的情况下方可进入。甲方应给予协助及配合。若遇到紧急事态或无法联络到甲方人员的情况下，可在事先不通知的情况下进入甲方承担维修责任的设备/机房，但在过程中乙方应小心安全谨慎行事和采取有效措施减少甲方的损失及保护甲方的财产，并应于事后两天内将情况向甲方予以书面说明。否则，乙方应承担由此给甲方或任何第三方所造成的损失。

6. 出租厂房包含公用水、气、电、热等市政公用设施，除非甲方在使用及管理过程中存有故意或重大过失，甲方不对因该等供应部门的正常及不当检修、故障等给乙方造成的任何损害承担违约及赔偿

责任，但甲方应对乙方正常使用水、气、电、热等市政公用设施提供积极的协助。

第十条 厂房管理及能源通讯费用

1. 租赁期间，乙方应自行承担因其使用厂房而发生的水、电、燃气、采暖、电话、网络等各项能源通讯费用，并按照有关管理部门的规定按时如数交纳。甲方接受上述单位的委托代收水、电、商业燃气、信息、环卫等费用。

甲方当月发生垫付水、电及其他等相关费用的，乙方须于次月15日前向甲方交清相关费用，甲方应当向乙方提供每月水、电及其他费用的缴费明细。逾期未交纳相关费用的，甲方从逾期之日起每日按欠费总额的万分之六向乙方计收违约金。

2.乙方正式进驻租赁厂房前发生的能源通讯等费用应由甲方结清，乙方应积极配合甲方办理缴费人变更手续(如需)。本合同终止后，在乙方结清其租赁期间的能源通讯费用的情况下，甲方应配合乙方办理缴费人的变更手续，将缴费人变更为甲方或新的承租方。变更的接收方应承担变更能源通讯费用缴费人的手续费用。

3.即便在租赁期间乙方停止使用租赁厂房及附属设施，仍应按相关规定交纳厂房及能源费用。租赁期间乙方单方停止使用厂房及设施，将不作为减免租金、厂房费用及其他费用的理由。

4. 甲方授权乙方寻找能源投资公司投资 13 号地块光伏、储能、充电桩等项目。乙方确定的投资公司需符合国家要求，且经过甲方审核通过，方可对 13 号地块光伏、储能、充电桩项目进行投资。

5. 乙方需与投资公司的明确以下条款，在与投资公司的合作协议等相关文书中进行体现，并将文书提交一份给甲方进行留存，同时乙方应就投资公司的以下履行行为对甲方承担连带责任：

5.1 投资时限最长为十二年，且最长不得超过合同剩余租赁期限，即 2037 年 月 日，合同提前结束（无论乙方违约、双方协商一致或不可抗力因素）或到期后投资公司投资的包括光伏、储能、充电桩等项目的产权、经营权均需无偿移交给甲方，移交时设备应处于可正常使用状态，乙方与投资公司需配合办理产权过户手续（如有），并承担移交前的一切维护、保修责任。

5.2 光伏、储能、充电桩等项目到期时间与租赁合同结束时间一致，如存在未结清费用，甲方均不予承担任何性质的未结算费用，全部费用均由乙方自行支付并承担全部责任。

5.3 投资公司在建设及运营项目的过程中需确保各项安全，甲方有权在建设及运营过程中进行监理监督。如有违规操作，或影响甲方建筑安全的情况出现，甲方有权要求投资公司进行整改，乙方需对投资公司的整改行为进行监督敦促，如投资公司经甲方多次警告无效的，甲方有权要求乙方单方面解除与投资公司的合作，并就甲方产生的损失承担赔偿责任，乙方对此承担连带责任。

5.4 设备的拆除与恢复：本合同终止且乙方不再续签合同时，乙方所安装的相关设备应完整保留，并确保使用功能正常，相关设备所有权无偿归甲方所有，乙方在交还场地时，应一并移交设备的有关配件及纸质文件，如备品备件、使用说明、维修保养记录、发票等。

第十一条 物业管理服务

1. 乙方负责广东省佛山市南海区丹灶镇利众路 10 号新能源三期园区内除宿舍楼所属区域外的全部公共及厂房规划区域内的物业管理（详见附件 1），并有权向次承租人收取物业管理费，但应确保物业管理服务的质量和标准符合甲方及合同要求。

2. 乙方应提供的物业管理服务内容：

1) 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼梯间、走廊通道、门厅等；

2) 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明线路、高压泵房、楼内消防设施设备、电梯、中央监控设备、门禁、建筑物防雷设施等；

3) 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、自行车棚、停车场、建筑小品等；

4) 共用绿地、花木的养护与管理；

5) 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理；

6) 公共环境卫生：包括公共场所、房屋共用部位、屋面平台、地下排污的清洁卫生、垃圾的归集、清运；

7) 交通与车辆停放秩序的管理：本物业管理区域内的业主在本物业管理区域的公共场地停放车辆的，停放人应与乙方签订专项合同，并按该专项合同的约定承担各项责任和义务；

8) 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

3. 具体的物业管理服务要求详见附件八“物业管理服务内容及要求”。

第十二条 出租人的权利

1. 有权定期或不定期对乙方的物业管理活动进行现场检查，包括但不限于消防设施维护、公共区域清洁、设备保养等，以确保承租方履行其物业管理义务。甲方的检查频率每月不少于一次，检查前应提前 48 小时通知乙方，发现不符合合同约定的管理标准时，有权要求乙方提供书面说明并及时进行整改。

2. 有权要求承租方按月提供物业管理服务的相关报告和记录，包括：设备维护保养记录、安保人员排班表、清洁服务验收单、突发事件处理记录，以便评估其管理效果。

3. 对于以下严重违约情形，甲方有权向乙方发出书面整改通知：

- 1) 连续两次检查发现相同问题
- 2) 收到政府监管部门整改通知书
- 3) 发生重大安全事故

整改期限根据问题严重程度设为 3—15 个工作日，逾期未整改的，甲方有权从履约保证金中扣除相应费用代为整改。

4. 甲方有权根据物业管理服务质量进行定期考核，如乙方服务未达标、整改不力或出现重大安全隐患时，随时单方决定接管物业管理，乙方须无条件配合且不得以任何理由阻挠，相关费用（如物业管理费等）由乙方承担。

5. 有权在承租方转（分）租厂房给第三方时，要求承租方提交书面申请，经甲方书面审批同意后方可转（分）租。承租方与分租方需同时和甲方签订《厂房租赁运营管理三方协议》（内容详见附件 9，除征得甲方同意外，《厂房租赁运营管理三方协议》的内容不可更改）。

6. 乙方按月支付租金给甲方，若第三方租户按季度或半年或一年支付租金给乙方的，则租金先打入甲乙双方共管账户，再按月支付给乙方。

7. 在处理特殊事件和紧急、突发事故时，甲方对乙方物业服务人员有直接指挥权。

8. 有权要求乙方按照附件八的标准安排物业服务人员，并对岗位设置、人员数量、人员选用与日常管理具有监督权、协调权、更换权以及特殊情况下的调配权。服务人员必须服从甲方管理和业务指导，满足相关的法规、制度及规范。

9. 乙方进行管理时，不得损害园区其余租户的合法权益，甲方有权对乙方失职行为进行监督，乙方需及时对甲方提出的管理意见进行整改回复。

第十三条 出租人的义务

1. 甲方保证本合同下租赁厂房的基本情况属实，并保证作为房屋出租方，拥有对本合同所涉租赁厂房的使用权、共有权（已征得其他共有人书面同意）或抵押等法律法规规定的其他权利，有权出租该租赁厂房。租赁厂房所有权在租赁期内发生变动的，甲方应在拟进行权属变动时立即书面通知乙方，并保证厂房受让方继续履行本合同。否则，给乙方或任何第三人造成的损失，由甲方承担。

2. 在乙方按时支付租金等本合同项下约定支付的款项及其他义务的前提下，乙方可以不受影响地使用租赁厂房。

3. 在租赁厂房交付乙方前，双方对水表、电表、燃气表等进行确认，甲方承担交付日之前的相关费用。

4. 甲方应保证交付租赁厂房时及租赁期内，租赁厂房处于安全、可正常使用的状态。租赁期限内，按照《租赁厂房维修维护责任表》（附件 4）确定由甲方负责维修部位履行必要的维修维护义务。因甲方未尽维修维护义务致使乙方无法正常使用租赁厂房，甲方应承担违约责任。

第十四条 承租人的义务

1. 乙方在使用租赁厂房期间，乙方应当合理使用租赁厂房及附属设施，做好租赁厂房的日常维护工作，并承担由此产生的相应费用。

凡因乙方使用不当给甲方租赁厂房及附属设施造成损坏的，乙方应当负责恢复原状或赔偿。

2. 乙方应确保其使用租赁厂房所进行的生产项目符合有关环保要求，并应采取有效措施，减少和降低其生产过程中产生的水、汽、尘、噪声、腐蚀、辐射等污染，否则如乙方或关联方生产项目不符合相关环保要求并经甲方或权力机关催告后仍不整改的，甲方有权解除合同并没收履约保证金。租赁期间，因乙方的环境污染行为给任何第三方造成的损害，概由乙方承担责任，同时鉴于环境污染损害后果的潜伏性与滞后性特征，即便损害事实于污染行为实施后经过相当期间方才显现，根据相关法律规定，受害方有权在法定诉讼时效期间内，向乙方行使损害赔偿请求权。

3. 乙方在合同期内如需停止租赁，若已寻得第三方意愿按原合同条款续租，且已缴纳完毕因租赁产生的各项费用，待甲方与新租户签订合同并按约定收取保证金后，乙方终止合同可不作违约处理。

4. 租赁期间内，租赁厂房及附属设施的安全责任概由乙方承担。乙方应根据国家及地方消防、安监、环保等部门的规定，严格落实防火、防电、防盗、防汛等安全管理制度，定期开展隐患排查，并接受甲方及政府部门的监督检查。因安全管理疏漏导致事故的，乙方承担全部责任。

5. 乙方应处理好与相邻单位之间的关系，在公共道路通行、临时用地、临时照明、临时用排水、邻里噪音等方面应相互提供便利，相互合作，减少相互干扰。

6. 在租赁期间，乙方须负责甲方及乙方所有的财产及物品的保管工作，租赁厂房及附属设施及其他财产，甲方在租赁期间因盗窃、第三方侵害等原因遭受的损害全部由乙方承担。乙方在承担上述责任后可向责任人主张。

7. 租赁期间，甲方同意乙方免费使用租赁厂房外墙上可合法发布广告的广告牌位（详细位置及设计须由甲方最终审定）。涉及市容、工商等许可或备案手续及费用由乙方承担。在该等广告牌/指示牌的安装和使用过程中，因乙方过错引致甲方或任何第三人的人身损害或财产损失，由乙方承担相应的法律责任。

8. 租赁期间，甲方对租赁厂房、配套设施及公共设施进行改造，在不影响乙方使用且不降低标准的情况下，乙方不持异议，但甲方应在实施改造前七（7）日向乙方发出书面通知。甲方在租期内实施前述改造不改变租金标准。甲方因进行改造等影响乙方使用的，应相应减免乙方的租金，具体减免标准由双方另行协商。如果甲方的改造致使租赁厂房不能实现乙方的租赁目的，乙方可以提前终止本租赁合同，并向甲方主张损害赔偿。

9. 租赁期间，乙方应当守法经营，必须按当地政府主管部门的要求自行办理经营项目有关的证照并承担相关费用。在本合同有效期内，政府有关安监、环保、消防等部门要求乙方达到的各项要求，乙方应自行遵守并符合相关要求。

10. 租赁期间，乙方经营所发生的一切经营行为和费用、工人工资、债权债务纠纷等均由乙方自行负责，与甲方无关。未经甲方书面同意，乙方无权将本合同项下的全部或部分权利或义务进行转让或转移。

11. 租赁期间，乙方须经甲方书面同意，方可将租赁厂房部分转（分）租给他人或允许第三方使用租赁厂房。

12. 安全管理与第三方责任

12.1 安全责任：乙方应全面负责租赁厂房及附属设施的安全管理，包括但不限于防火、防电、防盗、防汛等安全防范工作。乙方须确保所有安全设施（如消防栓、灭火器、应急照明等）处于有效状态，并定期进行维护、检测及记录，相关费用由乙方承担。

12.2 应急预案：乙方应制定并实施安全事故应急预案，包括火灾、漏电、盗窃等突发事件的处置流程，并每年至少组织一次全员安全演练，相关记录需留存备查。

12.3 第三方损害：因乙方或其雇员、访客的过错导致租赁厂房内发生火灾、漏电、盗窃等事故，造成第三方人身或财产损失的，乙方应承担全部赔偿责任，包括但不限于医疗费用、财产损失、诉讼费用等。甲方因此被卷入纠纷的，乙方应负责处理并赔偿甲方因此产生的合理费用（如律师费、垫付的赔偿费用等）。

12.4 安全检查：甲方有权每季度对乙方的安全管理工作进行抽查，乙方应配合并提供相关记录（如消防检查报告、设备维护日志等）。若发现安全隐患，甲方可书面要求乙方限期整改；逾期未整改的，甲方有权从保证金中扣除整改费用，并视情节追究违约责任。

12.5 乙方有义务对厂房的安全管理负责，包括但不限于防火、防盗及施工安全，确保厂房的安全运营。

12.6 乙方对其管理行为导致的各类事故承担完全责任，包括但不限于：

1) 火灾事故：因电路私接、易燃物违规堆放等过失引发的火情，需承担修复费用及相邻商户损失；

2) 盗窃损失：因安防系统未正常运转导致的财产失窃，按公安机关核损金额全额赔偿；

3) 施工事故：因未履行安全交底程序造成的人员伤亡，除承担民事赔偿外，还需支付监管部门处罚金；

4) 投保义务：应投保不低于 500 万元的责任险，保险凭证须于合同生效后 15 日内备案。

13. 乙方有义务对所录用服务人员进行严格政审，保证录用人员没有违法犯罪记录、持有所从事岗位的上岗资格证、有效健康证，并保持人员稳定，乙方需对所录用人员进行保密培训。

14. 乙方所属的全部工作人员应符合佛山市政府用工标准要求，乙方应与全部人员均签订有效书面劳动合同，并依法缴纳社会保险，按规定发放节假日补助。

15. 乙方需制定完善的定期巡查及监督机制，拥有完善、健全的现代化信息化管理手段，具备完善、专业的后勤物业信息化管理经验（如包含保安人员管理、设备管理、社区安防、统计报表等服务），以保证现场的服务质量。

16. 乙方不得将厂房的经营权和使用权进行抵押或借贷等，否则甲方有权没收其租赁保证金和单方解除租赁合同，并要求其赔偿由此造成的损失。

第十五条 违约及赔偿责任

1. 在本合同有效期内，任何一方不得无故终止合同，若其中一方因双方原因需要终止本合同，需要提前 30 日以书面形式通知另外一方，并获得另一方的书面认可回复。否则违约方应以保证金金额向守约方支付违约金。

2. 在租赁期限内，乙方未经甲方书面同意擅自变更房屋用途，或从事非法活动（包括但不限于违反环保、消防、安全生产等强制性法律法规的行为），或在厂房内隐匿武器、弹药、毒品和其他非法危险物品，或严重违反安全生产规定的，且在甲方书面通知后合理期限内未能恢复原状、依法整改或消极应对的，甲方有权解除本合同并没收全部保证金和水电押金。

3. 乙方延期支付租金或其他能源费用的，按欠付费用的日万分之六向甲方支付违约金；若延期超过三十（30）天的，甲方有权解除本合同并没收全部保证金和水电押金。

4. 在租赁期限内，乙方未经甲方书面同意擅自对租赁厂房主体结构改造的，甲方有权解除本合同并没收全部保证金和水电押金。

5. 在租赁期限内，因乙方原因导致噪声、排污、辐射等环境污染给任何第三人造成侵害，或由此遭受行政机关处罚的，除非乙方能在行政单位允许的期限内得以全部整改，否则甲方有权解除本合同并没收全部保证金和水电押金。

6. 本合同如因乙方上述违约行为或不可抗力导致提前解除，乙方应在收到甲方书面通知之日起六十（60）日内将租赁厂房及附属设施按本合同约定的相关要求移交甲方，并注销或迁移乙方在租赁厂房上注册登记的全部营业执照及相关证照。

7. 若乙方未履行第十四条规定的安全管理义务（包括未整改安全隐患、未承担第三方损害责任等），经甲方书面通知后【15】日内仍未纠正的，甲方有权解除合同并直接扣除保证金金额【50%】作为违约金，同时乙方应向甲方及第三方赔偿因此遭受的全部损失。

8. 合同到期或提前解除的，在乙方将租赁厂房及附属设施交付给甲方前，乙方仍应按本合同的约定向甲方缴纳租金及各项相关费用。乙方逾期移交的，乙方应缴纳逾期期间所产生的租金，并按当月租金的万分之六每日向甲方支付违约金；

9. 发生下列情形之一的，本合同自动解除，任何一方无需向另一方赔偿或履行本合同的义务，但甲方应在七（7）日内一次性向乙方全额无息退还乙方虽已支付但未实际发生的租金和费用：

1) 政府决定征收租赁厂房所在土地而需拆除租赁厂房的；若该征收获得政府补偿，乙方可以按照国家规定获得应由乙方享有的补偿。

2) 租期届满，乙方未行使续租权或乙方行使续租权但未能就续租条件与甲方达成一致的。

3) 非乙方原因发生火灾、爆炸及其他事故导致租赁厂房无法继续租赁且在三（3）个月内无法修复的。

4) 双方达成书面合同，一致同意提前终止本合同的。

10. 甲方不能按期将厂房交付给乙方使用的,按单月租金的日万分之六向乙方支付违约金,并且从下期所支付租金中自行扣除;若逾期超过六十(60)天的,乙方有权解除本合同,甲方应当向乙方支付与保证金相同金额的违约金。但因政府审批、不可抗力等非甲方过错导致的延迟除外,甲方不承担解除责任。

11. 甲方交付的厂房严重不符合合同约定,乙方有权单方解除合同,且甲方应当向乙方支付与保证金相同金额的违约金。

12. 甲方不承担约定的维修义务,致使乙方无法正常使用厂房达30日的,乙方有权单方解除合同,且甲方应当向乙方支付与保证金相同金额的违约金。

13. 乙方未能将物业管理服务落实到位,导致次承租人或其他第三方投诉的,乙方应在接到通知后3日内整改完毕,并赔偿甲方因此遭受的直接损失。

14. 乙方因未全部或部分履行厂房区域内的物业管理服务给甲方或第三方所造成的损失,应承担相应的赔偿责任。

15. 甲方应保证租赁厂房在交付乙方时不存在任何权属瑕疵、纠纷、第三人请求其他争议,租赁厂房所有权在租赁期内发生变动的,甲方应保证厂房受让方继续履行本合同。若因前述原因给乙方造成损失的,或影响乙方在本合同租赁期限内正常使用租赁厂房的,甲方以影响乙方正常使用的租赁期租金总额为标准向乙方支付违约金,违约金不足以弥补乙方因此遭受的直接经济损失的,甲方还应当予以赔偿。

16. 乙方未经甲方书面同意在租赁期间将租赁厂房部分或全部转租给他人或允许第三方使用租赁厂房,包括但不限于以承包经营、合作经营、委托管理等形式变相转移使用权的情形,均视为未经甲方同意的转租,甲方有权解除本合同并没收全部保证金和水电押金。

17. 乙方在收到保证金扣减的通知后 7 日内补足，逾期仍未予以补足的，每延期一日，乙方应按应补足金额的万分之六向甲方支付违约金；若延期超过 30 天的，甲方有权解除本租赁合同并没收全部保证金和水电押金。

18. 任何一方违约，守约方有权要求违约方继续履约并要求违约方承担守约方为纠正该等违约行为而产生的全部费用（包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全保险费、评估费、调查费等），并有权要求对方赔偿因违约行为遭受的实际损失。

19. 任何一方违约，经对方催告在合理期限内仍未能履行至符合合同约定的，守约方有权终止本合同，且有权要求对方赔偿因违约行为遭受的实际损失。

20. 本合同终止不影响合同约定的违约及赔偿责任的承担。

第十六条 保险

甲方建议乙方，在租期内自费购买并维持以下保险：（1）财产一切险，覆盖租赁厂房内乙方资产及附属设施；（2）公众责任险，保额不低于人民币【 】万元，承保因乙方过错导致的第三方人身及财产损害。

甲乙双方明确，无论乙方购买保险与否，租赁厂房及附属设施产生的损失（包括但不限于设施损坏、意外事件：包括盗窃、抢劫、纵火、操作事故等非甲方过错导致的损害、第三方索赔等），均由乙方承担全部责任。

第十七条 不可抗力及政府征收

1. 不可抗力系指一方不能预见、不能避免并且不能克服，妨碍该方履行其在本合同项下的全部或大部分义务的事件，包括但不限于爆炸、火灾、洪水、破坏以及风暴以及大型疫情或任何意外事件。

2. 因不可抗力引致其中一方不能履行其在本合同下的全部或部分义务，该方应在不可抗力发生后十四日内书面通知另一方并提交相关的证据，双方应尽可能利用合理方法在可能的范围内减轻各自的损失，并尽快协商决定变更、延期履行或解除合同。如有不可抗力事件发生，任何一方无需对因此而停止或延迟履行义务致使另一方招致的任何损害、费用增加或损失承担责任。上述停止或延迟履行义务不应被视为违约。主张遭遇不可抗力事件而不能履行义务的一方应采取适当方法减少或消除不可抗力事件的影响，并应努力在尽可能短的时间内恢复履行受不可抗力事件影响的义务。乙方遭遇不可抗力事件无法正常使用租赁厂房的期间内，乙方无须缴付租金。

3. 在租期内非乙方原因造成的火灾、水灾、风暴、爆炸以及破坏等类似事由导致乙方无法营业或不能使用厂房区域，自发生该事情当日起，乙方无须缴付任何租金，直至租赁厂房可以继续正常、安全营业和使用为止。但如果乙方仍在租赁厂房中进行部分营业，乙方应按实际营业面积缴纳租金。

4. 合同期内，如遇到政府因城市规划需要征用场地、开路、土地收储、改变土地用途或改变规划用途整体改造等非甲方原因致使本合同不能执行的，本合同终止履行，双方均应无条件同意和服从，乙方不得以任何理由拒不搬迁，乙方不得因此而拒付或拖欠租金及相关费用。甲乙双方在此基础上协商确定乙方搬迁的时间。甲方对乙方不负任何赔偿责任及不作任何的搬迁补偿或经营补偿，但征收单位给予承租人的补偿归属乙方所有。

5. 合同期内，如遇政府产业政策改变或城市规划道路使用或环保政策等，以及因法规政策调整导致道路或运输或经营要求改变的，甲乙双方均应服从，但甲方应自知悉该等政策起三十（30）日内通知乙方，由此影响乙方正常使用的，甲方应相应减免乙方的租金。

6. 甲方保证该厂房所属土地在租赁期间未被政府规划部门改变土地性质，并且不存在任何遗留案件纠纷。若该厂房所属土地已被政府部门规划作为他用，甲方应负责协调申请，确保在租赁期间乙方对该厂房投入的装修工程能获取施工许可证，并配合乙方办理所需文件。若因甲方原因导致乙方无法获取施工许可证，或因土地性质变更导致乙方无法正常使用厂房的，甲方应向乙方支付相当于保证金金额两倍的违约金，并赔偿乙方因此遭受的全部直接经济损失，包括但不限于装修费用、设备购置费用、停产停业损失等。

第十八条 赔偿限制

除本合同另有约定外，对于由任何原因导致的间接的、偶然的、特殊的或后果性的损失、损害、商誉损失、无法磋商或机会损失，预期收益的损失，数据的任何损失或破坏均不承担任何责任，无论该等损失和损害是否由于违约、疏忽或任何其他侵权行为或与此相关的任何法律权利造成，也不论该方是否意识到或在适用法律允许的最大范围内应合理地意识到可能造成此等损失。

第十九条 租赁登记及税费承担

1. 与本合同有关的登记费、印花税、房屋出租管理费、房产税等税费将按有关政府部门的规定各自负担。如果法律没有规定且双方

无约定的，基于平等互利原则，由双方平均分担。任何一方要求公证合同，则由此而引起的一切费用由该要求方承担。

2. 双方同意因该租赁厂房享有税收优惠或政府补贴而产生的税收返还及政府补贴按相关规定归一方所有的，适用该规定；无明文规定的，由双方协商确定各自归属比例。

第二十条 争议的解决及法律适用

1. 凡与本合同有关而引起的一切争议，双方应首先通过友好协商解决，如经协商后仍不能达成协议时，可提交该厂房所在地法院起诉解决。由上述过程发生的费用（包括但不限于诉讼费、保全费、保全担保费、律师代理费等）皆由败诉方承担。

2. 在争议解决期间，除提交法院审理的事项外，合同仍应继续履行；除依据生效的法律文书或相关法律法规负有法定执行义务外，甲方应保证厂房的基础设施（包括但不限于供水、供电、供气、排水、消防设施等）处于正常运行状态，不得采取停水、停电、封门或其他任何可能导致厂房无法正常使用的行为，双方发生的争议不影响本合同其他约定的履行。

3. 本合同的执行、解释及争议解决，均适用中华人民共和国法律法规。

第二十一条 通知送达

1. 一方当事人可采用直接、微信、邮寄、传真、电子邮件或者其他合法方式通知对方当事人。

通过电子邮件、微信等电子方式发送的通知，发送成功即视为送达，双方应确保所留联系方式畅通有效。因一方未及时更新联系方式导致无法送达的，送达一方已按原约定方式送达的，视为已送达。

2. 因当事人提供或者确认的送达地址不准确、拒不提供送达地址、送达地址变更未及时通知对方当事人或者指定的代收人拒绝签收的，通知被退回之日视为送达日。

3. 一方以本合同下述约定方式发送的任何通知、要求或其他通讯，在以下列方式送达时，即视为另一方已有效收悉：采用专人递送或速递服务的，于送达回执的签收日生效；采用邮件或挂号信方式的，于发送邮件之日后七（7）天生效；采用传真方式的，于文件传输之时生效，但必须另以证明邮件或挂号信方式提供传真件的确认文本；采用其他方式的，于协议各方另行约定的时间生效。

4. 若以上日期并非工作日，或通知是在某个工作日的营业时间结束后送达、收到或进入相关系统的，则该通知生效时间顺延至下一个工作日。

第二十二条 保密

1. 双方均承诺，在签署及履行本合同过程中，任何一方的员工、服务人员、代理人和承包商对文件和交易信息的接触仅限于为了履行本合同约定的必要义务而必须得知该等信息的人员，并且该等信息的披露仅限于履行本合同约定事项之目的。任何一方均承诺促使其所有员工、服务人员、代理人和承包商遵守上述保密条款，防止秘密信息的披露。

2. 如果一方受法院指令、传票或其他法律、管理机构或类似司法程序的要求而披露任何信息，则该接受通知或指令方均应在收到上述通知或指令后立即通知对方，以便对方申请相应的保护。

3. 本条约定在本合同无论何种原因终止后应仍然有效。

第二十三条 其他

1. 如果本合同的任何条款或规定无效或不能履行，本合同其余的内容不应受此影响，而且本合同其余各项条款与规定在法律允许的最大限度内应继续有效并予以执行。

2. 本合同的附件作为与本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。

3. 本合同未尽事宜，双方协商同意后，以书面形式修订或补充；本合同没有约定且双方又没有达成补充协议的，依照中华人民共和国相关法律法规的规定处理。

4. 鉴于乙方公司自行开展上述园区物业运营管理（包括但不限于货物装卸、车辆进出、仓储周转等）的特殊性，双方进一步约定如下：

4.1 安全管理范围：

乙方需对承租场地内的以下安全事项负全责：物流车辆进出管理（如限速、停放区域划分、装卸区秩序维护）；货物堆放安全（禁止超高、超重堆放，确保消防通道畅通）；设备操作规范（叉车、传送带等特种设备须持证使用，定期检修）；人员安全培训（员工须通过消防、急救、设备操作等岗前培训并留存记录）。

4.2 安保措施：

4.2.1 乙方应安装 24 小时监控系统，覆盖装卸区、出入口、仓储区等关键区域，录像保存期不少于 30 日；

4.2.2 安排专职安保人员值守，制定访客登记制度，禁止无关人员进入操作区域；

4.2.3 夜间及非作业时段须锁闭厂房，启用防盗报警装置。

4.3 事故责任承担：

4.3.1 因乙方物流作业导致场地内发生火灾、漏电、车辆碰撞、货物倒塌等事故，造成甲方财产损失或第三方人身、财产损害的，乙方应承担全部赔偿责任；

4.3.2 若事故因乙方未履行安全管理义务（如未定期检修设备、未清理易燃货物等）引发，甲方有权从保证金中直接扣除修复费用，不足部分由乙方补足。

5. 本合同自甲乙双方盖章且法定代表人（授权代表）签字之日生效。本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，均具有同等效力。

（以下无正文）

(本页无正文，为《工业厂房租赁合同》之签署页)

甲方（签章）：

乙方（签章）：

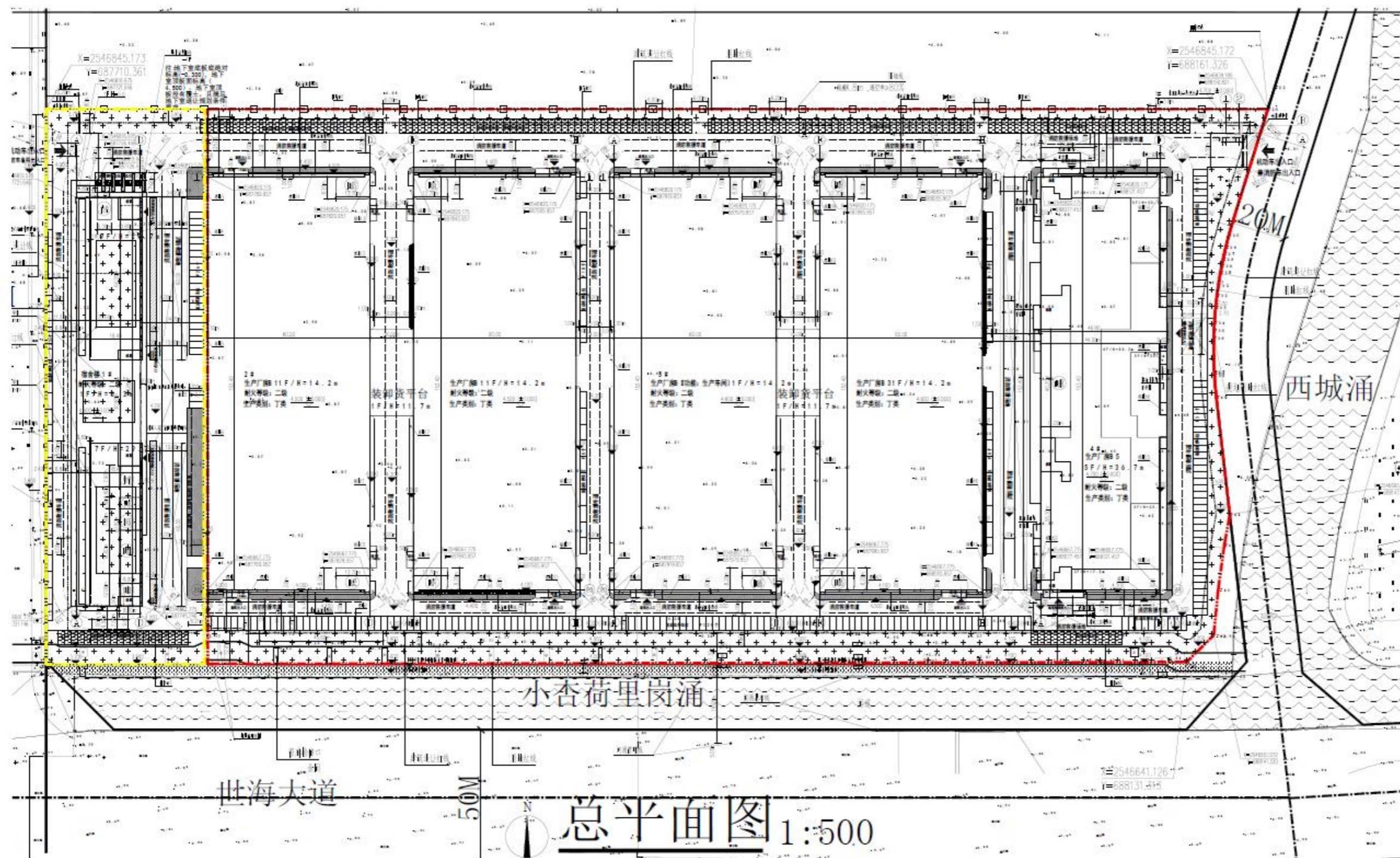
法人代表或授权人：

法人代表或授权人：

签订地点：

签订时间：_____年_____月_____日

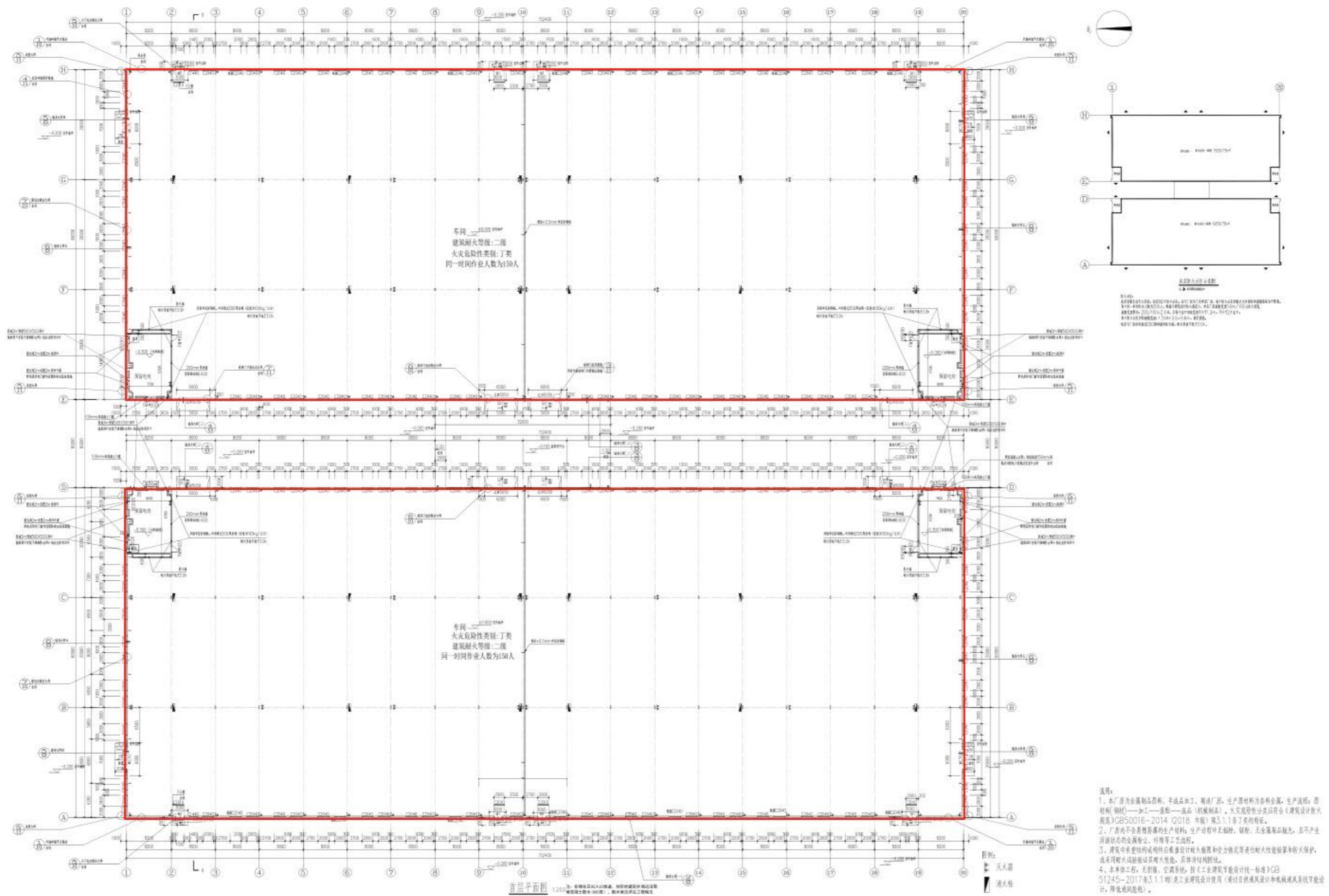
附件 1: 总平图及物业管理范围

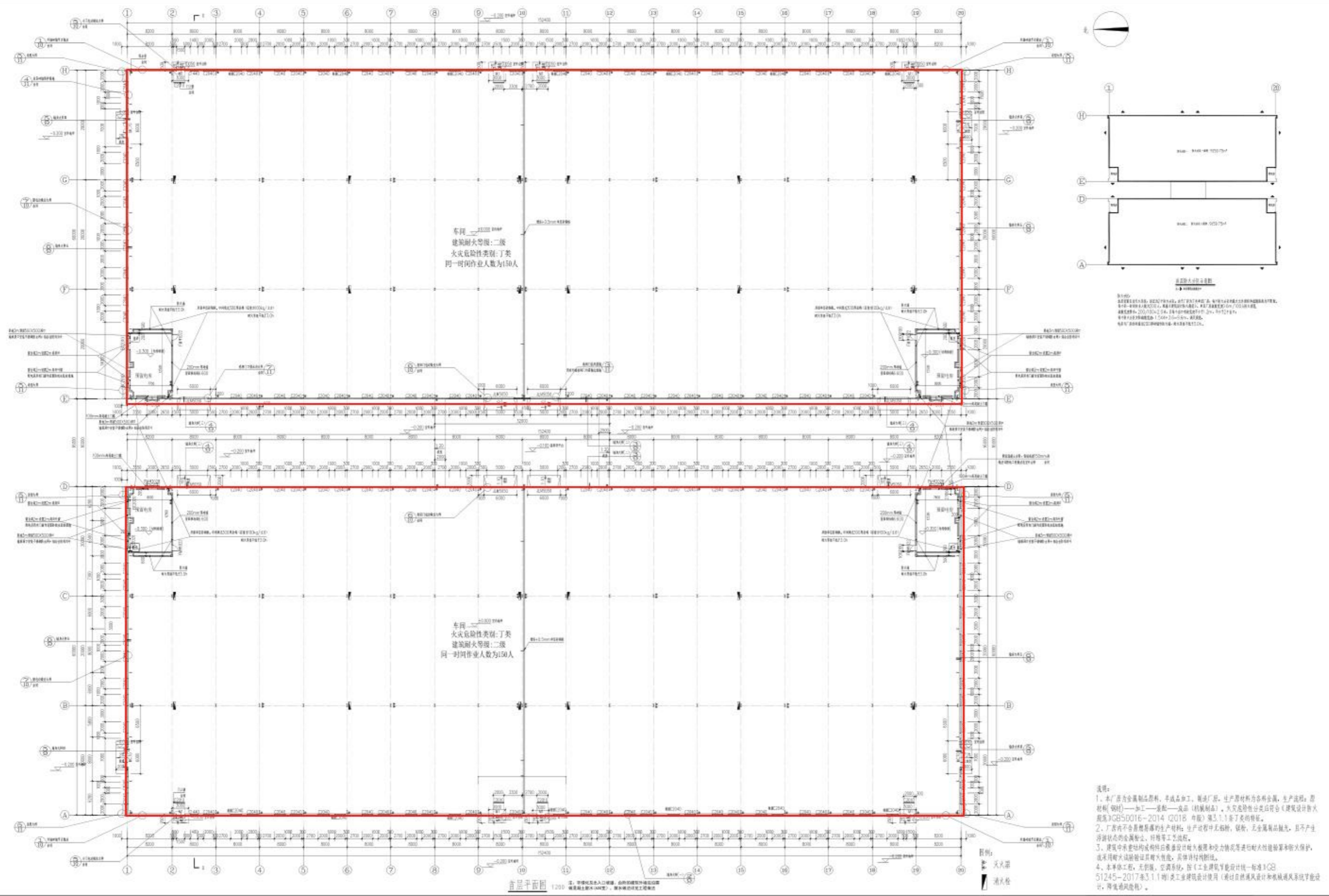


备注：红框为该合同使用范围（红线框内南侧绿化下方部分为箱涵，绿化范围内不得堆放物品）；

同时负责黄框内以下工作内容：公共区域卫生；消防系统及消防用房、生活水泵房的日常维修、养护、运行和管理。

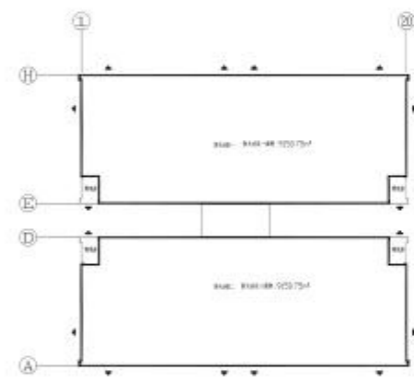
附件 2：租赁厂房平面图





车间一 21000 27000
建筑耐火等级:二级
火灾危险性类别:丁类
同一时间作业人数为150人

车间二 21000 27000
火灾危险性类别:丁类
建筑耐火等级:二级
同一时间作业人数为150人



图例:
▲ 消防栓
■ 灭火器

- 说明:
1. 本厂房为金属制品原料、半成品加工、制造厂房, 生产原料为各种金属, 生产流程: 原料(钢材)——加工——成型——成品(铸钢制品), 火灾危险性类别符合《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)第3.1.1条丁类的特征。
 2. 厂房内不含易燃易爆的生产材料; 生产过程中无物料、轻粉、无金属制品粉尘, 且不产生浮游状态的金属粉尘, 经除尘工艺处理。
 3. 建筑中重要结构构件均按设计耐火极限和受火情况等进行耐火极限验算和防火保护, 或采用耐火试验验证其耐火性能, 具体详专项论证。
 4. 本单体工程, 无附楼、空调系统, 按《工业建筑早期设计统一标准》GB 51245-2017第3.1.1条丁类工业建筑设计使用(通过自然通风设计和机械通风系统设计, 降低火灾风险)。

附件 3:

厂房附属设施清单

附属设施清单	单位	数量	备注
水表	个		
消防栓	个		
卷闸门	个		
消防报警按钮	个		
灭火器（箱）	个		
安全出口标识	个		
应急照明灯	盏		
甲方： 乙方： <div style="text-align: center;">日期：年月日</div>			

(备注：该表中的附属设施种类及数量以现场盘点为准，并按双方签字盖章后的交付确认书为准)

附件 4:

租赁厂房维修维护责任表

附属设施清单	维护维修责任单位
房顶	甲方
厂房墙体（原状）	甲方
主体结构（原状）	甲方
给排水管网（原状）	甲方
附属设施等（包括但不限于附件 3）	交付后六个月内由甲方负责 交付六个月后由乙方负责
防盗监控系统	乙方
应急照明及疏散指示系统	乙方
电气线路及配电设施	乙方
<p>注：如乙方投资实施屋面光伏项目或对屋面进行改造，自乙方开始实施项目或改造起，屋顶的维修责任方由甲方转为乙方。</p> <p>甲方：</p> <p>乙方：</p> <p style="text-align: center;">日期：年月日</p>	

附件 5:

租金递增表（待起始租金明确后填写）

（单位：人民币，元，租金含【9】%增值税）

	年度租金 (元, 含税)
第一年	
第二年	
第三年	
第四年	1
第五年	
第六年	
第七年	
第八年	
第九年	
第十年	
第十一年	
第十二年	

备注：租金每 3 年递增 10%，首年租金计算已包含免租期。

附件 6:

厂房交付标准清单		
序号	内容	备注
1	房产证、排水证、电梯验收合格证	
2	变压器 4500KVA	
3	保安室	验收后开始施工
4	出入口道闸	
5	园区围墙	
*电费价格按照相关能源部门收费标准收取，我司不另外加收		

附件 7:

生产储存经营场所（含整租自管的公寓）消防安全管理、 环保管理责任书

甲方（出租方）：广东中岩泰科建设有限公司

乙方（承租方）：_____

鉴于乙方租用甲方位于_____的_____,
用作_____用途（不得超过租赁合同约定经营范围），为明确出租物业
租赁期间消防安全与环保责任，依据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民
共和国消防法》《中华人民共和国环境保护法》等相关法律法规，结合出租资产
用途，经双方协商，签订本责任书。

一、甲方有权对乙方承租物业进行环保消防安全检查。发现有违章违规现
象和行为以及有火灾隐患的，甲方有权责令乙方进行整改和停业整顿。因此而
产生的一切损失和费用，由乙方自行承担。

二、乙方为所承租物业的环保消防安全责任人，全面负责承租场所的环保
消防安全工作；有义务教育自己的亲属或员工增强环保消防安全意识。

三、乙方具体责任：

（一）消防安全管理

1、生产储存经营场所（含整租自管的公寓及住宅）履行职责

（1）乙方需制定消防安全制度、消防安全操作规程，落实消防安全责任，
单位内部逐级签订消防安全责任状；

（2）乙方需确保所有的疏散通道净宽不小于 1.1 米、安全出口净宽不小于
0.9 米且任何时段不得封闭，不在疏散通道上堆物，安全出口在营业时间内不占
用、不封闭、不上锁；

（3）乙方需自觉学习遵守消防安全法律法规，掌握防火灭火常识。根据本
单位生产经营规范和特点，配备相应消防设施（器材）。防火责任落实到具体岗
位，实行防火检查与生产经营同步管理。新员工上岗前必须经安全培训合格。制
定针对性灭火和应急疏散预案，并定期开展有针对性的消防演练。自行开展消防

安全隐患排查，发现消防安全隐患立即整改。生产储存经营场所（含整租自管的公寓及住宅）的消防安全责任人对本单位（场所）消防安全负主体责任。

（4）乙方需定人、定期、定标准组织开展消防安全自查自纠，主动发现和整改各种火灾隐患，并做好消防安全巡查记录，形成台帐以备检查。甲方有权随时对承租区域的消防、环保状况进行检查，查阅乙方相关自查记录、台账及资料，并有权对发现的隐患或不合规事项要求乙方限期整改。乙方应予以积极配合，不得拒绝、阻挠或拖延。对易发生火灾事故和易造成群死群伤或造成重大损失的部位进行重点监控。积极配合各级消防监督部门、村（居）及甲方、物业开展的消防安全检查，对上述检查中指出的整改问题必须限期完成，具体整改期限不得超过检查部门或甲方书面通知载明的时限。对期限内不能完成的，应停产停业直至整改合格后方可恢复经营。如乙方未按要求整改，甲方有权自行或委托第三方代为整改，所需费用及因此产生的全部责任由乙方承担。

（5）乙方需按国家相关规范和要求，使用合格的消防产品，配备足量的消防器材，安装符合消防技术标准的消防设施，进行定期维护保养，确保各类消防器材和消防设施、标志处于正常使（备）用状态。

（6）乙方严禁违规设置宿舍和违规用火用电。宿舍设置必须以生命安全为第一位，从严要求，从严查处，谁违反谁负责。用火用电必须做到专业安装、专人管理、规范使用、监督到位。

（7）每季度至少组织一次全员消防安全培训，以提高员工的消防安全意识和自防自救能力。

（8）甲方按租赁合同交付的现场消防设施若不满足乙方生产经营需要的，乙方需自行整改至满足相关规定要求，所有消防设施改造工程须提前 10 个工作日向甲方提交施工方案及验收标准，经甲方书面备案后方可实施。改造工程验收须经消防主管部门及甲方双重确认，改造后的消防设施维护责任仍由乙方承担，相关整改责任及费用均由乙方承担。

2、生产储存经营场所（含整租自管的公寓及住宅），乙方需遵守以下的消防安全规定

（1）“三小场所”消防安全标准：A. 严禁存在违规住人；B. 面积不大于 200 平方米的设置 1 个出口，大于 200 平方米的设置 2 个出口；C. 疏散通道、安全出口畅通，无堵塞、占用、锁闭；D. 面积大于 200 平方米的场所，按 100 平方米一

具应急照明灯的标准设置疏散照明、面积大于 200 平方米的场所，在安全出口正上方设置灯光型的“安全出口”标志；E. 建筑面积超过 20 平方米的“三小”场所设置独立式感烟火灾探测报警器，且工作正常；F. 按每 75 平方米配备不少于 2 具 4 公斤 ABC 干粉灭火器，并且定期检查；G. 场所面积大于 200 平方米的设置消防卷盘；H. 电线套管保护，安装漏电开关，且开关、插座不得安装在可燃材料上；I. 员工懂报火警，懂灭火器材使用，懂自救逃生；J. 消防设施、器材设置检查卡并每月定期检查；K. 张贴消防设施及器材使用方法、消防宣传警句及温馨提示。

注：“三小场所”即①小档口：建筑面积不超过 300 平方米，主要经营销售、服务性质的场所，如商店、饮食店、汽车维修店、洗衣店、美容美发店等。②小作坊：建筑高度不超过 24 米，每层建筑面积不超过 250 平方米，主要从事加工、生产、制造活动（含配套仓库、办公或住宿区），且火灾危险性为丙、丁、戊类的场所。③小娱乐场所：建筑面积不超过 200 平方米，提供休闲娱乐服务的场所，如酒吧、茶艺馆、沐足屋、棋牌室、桌球室等。

(2) 厂企消防安全标准：A. 疏散通道、安全出口数量足够，无堵塞、占用、锁闭；B. 车间、仓库内部地面应使用明显的标线划出疏散通道；C. 消防设施符合规定、功能正常、外观干净；D. 每 75 平方米配置 2 个 4 公斤 ABC 干粉灭火器，每组不大于 20 米，灭火器材功能正常，外观干净，摆放整齐，器材定期检查；E. 消防应急照明灯、安全疏散指示标志配置符合要求；F. 严禁搭建占用防火间距及消防车道；G. 严禁违规使用彩钢板；H. 严禁违规住人；I. 电动自行车严禁违规充电和停放；J. 制定本单位消防安全制度，并上墙；K. 每月对消防设施和器材进行检查维护，并登记记录；L. 每月开展防火检查，并登记记录；M. 消防控制室落实双人值班的，值班人员持证上岗，熟悉处置程序，值班记录齐全；N. 建立、悬挂《消防控制室管理制度》、《消防控制室值班人员职责》、《火灾接警处警程序》、《消防控制室管理及应急程序》；P. 制定日常消防巡查、检查及应急疏散演练制度，并悬挂上墙；Q. 电气线路套绝缘阻燃 PVC 电工套管或槽盒保护；R. 非临时用电，严禁使用插线板取电，各类开关插座干净整洁；S. 员工懂报火警，懂灭火器材使用，懂自救逃生；T. 制定火灾事故应急处置预案，并定期组织演练；U. 张贴消防设施及器材使用方法、消防宣传警句及温馨提示。

(3) 整租自管的公寓及住宅消防安全标准：A. 严禁存在“三合一”；B. 除

厨房外，室内严禁使用、存放液化石油气；C. 严禁搭建占用防火间距及消防车道，严禁堵塞消防通道；D. 严禁违规使用彩钢板；E. 只有一条楼梯时，应在公共区域的外窗或阳台上设逃生口，配逃生绳等辅助设施，逃生绳等辅助设施须每季度进行强度检测并留存检测记录备查，楼梯要通天面，严禁上锁，门禁应能从内部手动解锁；F. 设置消防软管卷盘；G. 公共走道和每个居室设置独立式火灾探测报警器，且工作正常；H. 居住总人数超过 30 人的，在每层公共走道出入口处设置手动报警按钮和警铃，且工作正常；I. 每层公共部位设置应急照明灯和疏散指示标志；J. 每层公共区域至少配置 2 具 4kg ABC 手提式干粉灭火器；K. 电缆应当穿绝缘阻燃 PVC 电工套管或槽盒保护；L. 设置集中停放、充电区域，采用实体墙与其他区域进行完全分隔；M. 设置独立式火灾报警装置；N. 设置自动灭火设施(装置)；P. 设立消防安全管理人，并履行相应消防职责；Q. 制定日常消防巡查、检查及应急疏散演练制度，并悬挂上墙；R. 在每个房间门后安装疏散逃生指示图和消防安全提示警句；S. 组织开展日常消防巡查、检查及应急疏散演练；T. 张贴消防设施及器材使用方法、消防宣传警句及温馨提示。

注：“三合一”场所是指住宿与生产、仓储、经营一种或一种以上使用功能违章混合设置在同一空间内的建筑。该同一建筑空间可以是一独立建筑或一建筑中的一部分，且住宿与其他使用功能之间未设置有效的防火分隔。

3、宣传教育

(1) 乙方需积极参与各职能部门组织的消防安全培训和宣传教育，主动提高全体员工消防安全意识，让员工人人知危险、懂常识、守规矩、负责任。同时根据实际情况建立自防自救力量，不断提升检查消除火灾隐患、组织扑救初起火灾、人员疏散逃生以及消防宣传教育培训能力，确保本单位“四个能力”建设全部达标。

(2) 发生火灾事故的，乙方需主动配合消防部门开展火灾原因调查工作，并向甲方提供完整的事故调查报告副本。

4、突发事件处置

发生生产安全和消防安全事故时，乙方须立即采取应急处置措施，第一时间向属地行业主管部门报告，并在事发 30 分钟内通过书面函件、电子邮件或电话等可追溯方式通知甲方，提供完整的事故情况书面说明和处置方案。事故处理期间，乙方须持续、及时向甲方通报事故进展及处理结果。若未按要求通知或通报

视为违约，甲方有权追究责任并要求赔偿因而产生的损失。乙方应积极主动配合相关职能部门及甲方开展事故调查和善后处理。

5、责任追究

对乙方未按规定自查自改或整改不符合规范要求，消防安全责任人管理不到位，不履行消防安全责任，不落实消防安全管理措施，不能及时消除火灾隐患，发生火灾事故导致严重后果的，相关安全由乙方自行负责，包括但不限于行政处罚、民事赔偿及由此导致甲方被牵连承担的法律风险，乙方应负责消除影响，赔偿甲方因乙方行为而遭受的直接及间接损失，包括但不限于商誉损失、信任损失、运营损失以及次生连带责任等，并不得以任何理由拒绝或拖延付款。

(二) 环保管理

乙方须严格遵守《中华人民共和国环境保护法》及地方环保法规，在承租区域内开展生产经营活动前，必须办理环评审批、排污许可等法定手续，并应在租赁前向甲方出示相关批文或书面承诺手续合法有效。甲方有权随时查验乙方环保手续及批文，乙方应予以配合。

1、污染防治要求

生产厂房：禁止排放超标废水、废气、噪声，危险废物须委托有资质单位处置，并向甲方提供处置单位资质证明及危险废物转移联单复印件；建筑垃圾需自行处理。

宿舍、公寓、商铺：生活垃圾需分类投放，餐饮油烟须安装净化装置，且排放口设置应符合 GB18483-2001 标准，每月清洗维护记录须提交甲方备案，禁止随意倾倒污水；厨余垃圾、建筑垃圾需自行处理。

2、日常管理责任

(1) 乙方应建立环保管理制度，定期检查承租区域内的环保设施（如隔音设备、废气及污水处理装置等），确保正常运行。乙方应每月形成设备运行日志，记录纸质版由乙方负责人签字后提交甲方备案，并每季度向甲方提交环保设施运行检测报告。因乙方管理不善导致公共区域污染的，由乙方承担清洁修复费用。

(2) 确保承租物业外墙整体符合城市市容和相关部门环境保护要求；

(3) 做好承租物业及配套设施内部环境卫生管理工作，确保承租物业内部环境整洁、干净；

(4) 定期检查疏通承租物业内下水管道及其他污水排放系统，确保承租物

业内排污畅通；

(5) 其他相关环境卫生国家法律法规及政府规定的义务。

(6) 乙方应严格遵守国家环境卫生保护法律、法规及政府文件规定，否则因此造成的一切损失和后果，由乙方自行承担。

3、突发事件处置

发生环境污染事故时，乙方须立即采取应急处置措施第一时间向属地行业主管部门报告并在事发 30 分钟内通知甲方，积极主动配合相关职能部门开展事故调查。

4、违约处理

若乙方违反环保规定导致行政处罚或第三方索赔，由乙方承担全部责任，且甲方有权要求乙方承担因此产生的全部损失，包括但不限于行政处罚金、第三方索赔、应急处置费用、律师费、诉讼费、调查费、差旅费及名誉损失等。如果乙方严重违反消防、环保法律法规或本责任书约定，或收到累计 3 次及以上环保处罚通知书，或存在多次整改不到位、屡查屡犯、重大潜在风险，或甲方合理认为乙方行为可能严重危及物业安全、合规或甲方利益，甲方有权单方解除合同。同时，甲方行使单方解除权无需承担任何违约责任，有权要求乙方立即腾退物业并承担因此产生的全部费用和损失，甲方并要求赔偿所有因此产生的损失。

四、附则

(一) 因乙方违反消防、环保法律法规或本责任书约定导致的任何损失、行政处罚、第三方索赔、财产损失、人身伤害等，均由乙方自行承担全部责任，甲方不承担任何责任。如甲方因此被追究责任或遭受损失，乙方应全额赔偿甲方全部损失（包括但不限于罚款、赔偿、律师费、调查费、差旅费、停产停业损失、名誉损失等）。

(二) 本责任书约定的乙方义务不因租赁合同终止而当然免除，乙方对其租赁期间产生的安全环保责任仍承担后续处置义务，包括事故后续污染治理、受损第三方持续索赔等。甲方有权在租赁期届满后合理期间内（不少于三年）追究乙方相关责任。在此期间，责任未完全结清前，甲方有权冻结或留置乙方保证金或其他应付款项。

(三) 甲方依本责任书实施的监督、检查行为，不免除乙方应承担的法定及约定责任，亦不视为甲方对乙方履约行为的认可。甲方未能及时发现乙方存在的

违法违规行为，不构成对乙方行为的认可或承担任何责任，乙方不得以此为由主张甲方承担任何责任或损失。

（四）本责任书为租赁主合同的补充文件，与主合同具有同等法律效力。本责任书与主合同条款冲突时，以本责任书约定为准。本责任书一式二份，甲乙双方各执一份，自双方盖章、签字时生效。有效期与甲乙双方签订的租赁主合同一致。

（五）因法律、法规、政策调整或政府部门突击检查、临时要求等导致甲方履行条件发生变化，或乙方违规行为被认定为甲方过失的，甲方不承担任何责任，全部由乙方负责并承担全部损失。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

广东中岩泰科建设有限公司

法定代表人(或授权代理人)：

承租人（法定代表人或授权代理人）：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件 8:

物业管理要求

乙方对本合同约定的物业管理范围自行实施物业管理工作, 并达到或优于以下管理约定:

第一条、物业岗位要求

人员基本要求

岗位设置	岗位细分	工作区域	每岗每班在岗工作人员数	任职要求
项目主管岗	/	约定的乙方管理范围	1 人	1、年龄要求 45 岁以下, 身体健康, 大专或以上学历, 持有物业管理行业相关的专业上岗证或资格证, 具有项目管理 1 年以上相关工作经验 ; 2、爱岗敬业, 责任心强, 有较强的组织能力和协调能力, 能及时处理突发应急事件。 3、统筹、协调、安排电力、消防系统及电梯维护保养工作。
安保岗	巡逻岗	约定的乙方管理范围	2 人	1、年龄要求门岗 45 岁以下、其他安保人员 50 岁以下, 身体健康; 身高要求门岗: 男性, 身高 170cm 以上, 女性, 身高 150cm 以上。(安保人员无身高要求) 2、安保人员一天分为二/三班次, 各岗每班次在岗人员不少于 1 人。 3、品行端正, 无违法犯罪记录, 无违法犯罪记录, 无纹身, 能说普通话, 有较强的组织纪律性。 4、监控岗位人员和保安队长均须具备保安上岗证, 持有建(构)筑物消防员资格证。
	门岗	园区出入口	2 人	
	监控岗	监控室	2 人	
保洁岗	/	约定的乙方管	6 人	1、年龄要求 55 岁以下、身体健康; 身高要求: 男性, 身高 160cm 以上, 女性, 身高 150cm 以上。

岗位设置	岗位细分	工作区域	每岗每班在岗工作人员数	任职要求
	/	理范围		2、保洁人员须具有一定的文化水平，会讲普通话(不能出现不认字、不会写字的情况)。 3、教育经历：有吃苦耐劳的精神，有物业保洁操作规程。 4、能力与素质：熟练运用物业法律法规、条例，消防安全、生产环保知识，有较强服务意识，有坚韧的意志品质。
	/			
	/			
水电工岗	/	约定的乙方管理范围	2人	(1) 年龄 50 岁以下，品行端正，无违法犯罪记录，五官端正，身体健康。 (2) 中专及以上学历、工程、物业管理类相关专业。 (3) 能力与素质：设备安装、使用，维修协调能力和服务意识强，有坚韧的意志品质。 (4) 电工人员须持有与工作岗位相应的有效上岗证(电工证)。
绿化岗	/	约定的乙方管理范围	2人	1、年龄要求 55 岁以下、身体健康；身高要求：男性，身高 160cm 以上，女性，身高 150cm 以上。 2、保洁人员须具有一定的文化水平，会讲普通话(不能出现不认字、不会写字的情况)。 3、教育经历：有吃苦耐劳的精神，有物业保洁操作规程。 4、能力与素质：熟练运用物业法律法规、条例，消防安全、生产环保知识，有较强服务意识，有坚韧的意志品质。

第二条、人员要求

2.1、甲方对岗位设置、人员数量、人员选用与日常管理具有监督权。

2.2、乙方各岗位的人员须在上岗前一周向甲方申报备案，原则上各岗位人员应相对稳定，不得随意更换。如乙方需更换物业管理服务人员，须提前 3 日书面报备甲方并说明更换原因，甲方有权对更换人员进行审核，不符合要求的有权拒

绝其上岗。

2.3、乙方对所录用人员要严格政审，保证录用人员没有违法犯罪记录、持有从事岗位的上岗资格证、有效健康证，并保持人员稳定，乙方需对所录用人员进行培训。

2.4、乙方各类管理人员按岗位着装要求统一，言行规范，要注意仪容仪表，公众形象，一些公众岗位录用人员体形、身高须体现甲方形象之目的。

2.5、乙方所属的全部工作人员应符合佛山市政府用工标准要求，乙方应与全部人员均签订有效书面劳动合同，并依法缴纳社会保险，按规定发放节假日补助。

2.6、乙方需制定完善的定期巡查及监督机制，拥有完善、健全的现代化信息化管理手段，具备完善、专业的后勤物业信息化管理经验（如包含保安人员管理、设备管理、社区安防、统计报表等服务），以保证现场的服务质量。

第三条、岗位要求

3.1、项目主管岗

（1）工作内容

- 1) 专责本项目，负责园区的日常运营和管理。
- 2) 监管本项目园区，确保服务质量达到或超过各项服务标准。
- 3) 管理员工事项，确保团队有高效的表现。
- 4) 实施各服务岗位的持续发展改良计划，包括员工培训、人员配置、工作程序、工作时间表等，确保提供优良服务。

（2）岗位要求

- 1) 年龄要求 45 岁以下，身体健康，大专或以上学历，持有物业管理行业相关的专业上岗证或资格证，具有项目管理 1 年以上相关工作经验；
- 2) 爱岗敬业，责任心强，有较强的组织能力和协调能力，能及时处理突发应急事件。

3.2、安保岗（含队长）

（1）工作范围

- 1) 园区内的安全保卫秩序维护：门岗执勤、人员或车辆进出管制及核查、消防巡查、设施的财产保护、安全监控、巡逻巡查、应急预防、处理及人员支援（如会议等的安保服务支持）、突发事件处置等安全保卫工作。

- 2) 对进入园区内的外来人员实施登记管理，禁止闲杂人员进出。
- 3) 负责园区内的值夜、安全保卫工作。
- 4) 对在园区区域内违反治安管理及相关禁止、限制规定或甲方禁止的行为（如治安案件、民事纠纷、交通纠纷、盗窃事故）进行制止和处理，如不能处理的必须协助上级各方一起处理。
- 5) 做好消防安全工作，制订好火灾、治安等突发事件的应急预案，事发时及时向上级各方和有关部门报告，并积极采取相应措施，维护现场秩序。
- 6) 如在管辖区内出现突发事件，有关工作人员必须马上到达现场协助处理。
- 7) 每月定期检查消防安全设施、设备（如灭火器、消防栓），及时发现其他可能发生的消防隐患并上报。

（2）岗位要求

- 1) 乙方必须针对本项目所需建立完善的各类管理制度，包括服务规范、设备操作规范、安全事故防范方案及紧急情况应急预案,建立资料收集、分类、归档管理制度；在日常管理中建立交接班登记制度等。
- 2) 负责园区内全天候治安保卫工作，实施 24 小时值勤及不定时巡逻（包括各个出入口的门岗及巡逻岗、重点区域及重点部位每 2 小时至少巡查 1 次工作）。安保人员每天上班时间为 0:00 时开始至 24:00 止，一天分为两/三班制；各岗位每班在岗人员不少于 1 人。乙方必须遵守国家的劳动法律，安排好员工的工作时间。
- 3) 保安人员必须着统一制服，着装整齐、端庄；执勤时应当热情、快捷、细致、警觉，树立公众形象。
- 4) 做好防火、防盗、防事故、防破坏等“四防”工作，维持好园区的治安，防止突发事件发生；定期进行各种安全生产的演练，火灾、地震等逃生知识及各种器材使用的讲解；各种消防器材的管理和安全使用。
- 5) 自觉维护园区的各项管理规定，检查落实有关治安管理条例，完善交接班制度、巡查制度，负责门卫通信设备的使用和管理，工作中发现异常情况立即处理并及时报告上级部门或公安部门。
- 6) 园区的消防及安全设施设备，安保人员应进行巡查并妥善维护，发现问题及时上报。

7) 年龄要求: 门岗 45 岁以下、其他安保人员 50 岁以下, 身体健康; 身高要求: 男性, 身高 170cm 以上, 女性, 身高 150cm 以上。

8) 品行端正, 有责任心及团队协作精神, 无违法犯罪记录, 无纹身, 能说普通话, 有较强的组织纪律性。

9) 监控岗安保人员具备消防相关工作经验, 持有消防设施操作员证中级或以上。

10) 所有保安在岗人员必须办理保安证。

(3) 工作内容

依据行业标准, 根据园区管理规定与服务要求, 制定切实可行的秩序维护、消防服务整体方案和应急预案, 保障办公人员财产和人身不受侵害, 维护正常的办公秩序。管理内容如下:

1) 总体要求

A. 制定突发事件应急处理预案, 加强应急处理预案演练, 当遇到发生突发事件时, 及时调配充足人员在规定时间内赶到现场处理, 必要时及时报警并报告上级领导, 防止事态进一步恶化, 协助保护现场。

B. 所有人员掌握各系统(如监控系统、消防系统)的基本工作原理、性能, 熟练掌握各系统的操作。

C. 准确、真实、清晰填写值班记录及报警记录。

D. 做好消防监控工作, 对一般火情火险能及时发现报警, 及时扑灭。做好日常消防防范工作, 能及时发现并消除消防隐患, 熟知消防系统、设备、器材的使用。

E. 负责完成甲方临时分派的其它工作。

F. 其它与安全保卫有关事项。

2) 门岗管理

A. 出入口实行 24 小时门卫管理, 并负责协助园区内公共区域的巡查工作。门岗执勤、登记来访记录、值夜、安全监控、协助巡逻巡查、秩序维护、消防安全、应急预防及处理、突发事件处置等安全保卫工作。

B. 严格管理人员、车辆、物资进出及核查。

(a) 对来访人员实行验证登记制度, 核实访客的姓名和单位, 并做好记录。禁止闲杂人员进入园区内。

(b)禁止外来车辆及载有易燃、易爆、有毒、有害及其他污染物品的车辆进入园区内。

(c)对大件物品进出按规定进行必要的登记和盘查，并做好记录《出入物资登记表》，防止物资流失。核实无误后放行。

C. 出入口处不得有人员聚集，及时掌握出入口内外的特殊情况并报告上级领导相关情况。

D. 按时到岗，礼貌待人，树立良好的窗口形象。对一般来访人员有礼貌热情地接待询问。

E. 按规定做好岗位交接的工作，做好必要的交接手续和相关工作的登记移交，交接班时认真检查监控室内各类设备是否正常运行，了解上一班工作情况，不得出现脱岗现象。

F. 维护责任区域秩序，各个岗位互通信息，值班室无闲杂人员滞留。

3) 监控岗

负责园区内的监控操作、突发事件上报等工作。

A、24 小时值班制，监控岗安保人员按照园区管理要求对监控设备进行操作、保养、维修；

B、当相关消防、监控系统（设备）出现故障时，须立即报告相关设备系统维护员；

C、通过监控对所有当值人员的衣着，礼仪，行为以及项目环境、停车场情况，项目治安状况进行监控，发现有违章，违纪，可疑人员等情况，应及时通知、安排相关人员跟进处理；

D、严格按园区管理要求填写质量记录，做好项目公共用房、设备房钥匙管理和借用登记；

E、妥善处理各类突发事件，做好突发事件的处理、情况记录。发现各类违法犯罪活动或者突发火灾时，须第一时间报警，5 分钟内到达突发事件现场；

4) 治安巡逻岗

A. 根据不同情况，灵活执行相应的巡逻方案。巡视范围为整个园区，巡视内容包括但不限于周边围墙、厂房、公共设施、办公楼、消防通道、设备机房等，发现问题做好记录并及时上报。

巡逻时做到勤走、勤查、勤问，发现可疑人员及时进行盘查；办公楼的工作人员下班后，要检查各区域是否关好窗户、水电、楼梯闸门等。

B. 实行 24 小时巡逻制，每 2 小时至少巡查 1 次，步行巡逻周边情况。

C. 加强对重点区域的安全巡查，巡更踩点不流于形式，保持警惕，对进入场区的可疑人员要盘查询问，不能掉以轻心造成安全隐患，发现隐患要及时处理。夜间保持高度的警惕性和责任心，加强防火和防盗警惕性。

D. 对突发事件要及时报告并采取应急措施，防止事态扩大。

E. 安全防范：加强整个服务区域防火、防盗的安全防范工作，确保财产安全和生产安全。

F. 预防自然灾害：

收到灾害天气通知后 15 分钟内，在园区设备房、配电房等出入口放置防汛沙包等防汛工具，30 分钟内完成防御工作。

灾害天气来临时，积极配合相关部门，服从相关部门的现场指挥，按照应急预案的要求做好本职工作，准备好防汛沙包等应急物资。

G. 组织专业的消防演练，每年不少于 2 次。

4) 夜值管理

A、值班时间不得出现脱岗现象。

B、当遇到发生突发事件时，必要时及时报警并报告上级领导，防止事态进一步恶化，协助保护现场。

3. 保洁岗（含队长）

（1）工作范围

园区内外的卫生保洁：公共区域（包括但不限于公共道路、卫生间、绿化带、停车场、水池、垃圾房等）保洁作业和管理。

（2）岗位要求

1) 负责园区内外保洁工作，保洁人员每天上班时间从 7:30 ~18:30 止。须在园区租户上班前（8:30 时）完成垃圾清运工作；晚上 18:00~18:30，完成道路清扫工作；中午可休息 2 小时，每周工作六天（周一至周日，采用轮休制度，乙方可自行安排轮休但须保证完成基本工作）。乙方必须遵守国家的劳动法律，安排好员工的工作时间。

2) 园区内环境保持干净整洁、无杂物、无污渍、无积尘、无挂网、无白色垃圾、无积水、无异味。

3) 制定和实施清洁工作的规章制度、工作程序和工作标准。

4) 环卫设施的更换维护保养和垃圾清运。

5) 年龄要求 55 岁以下、身体健康；身高要求：男性，身高 160cm 以上，女性，身高 150cm 以上。

6) 保洁人员须具有一定的文化水平，会讲普通话（不能出现不认字、不会写字的情况）。

7) 教育经历：有吃苦耐劳的精神，有物业保洁操作规程。

8) 能力与素质：熟练运用物业法律法规、条例，消防安全、生产环保知识，有较强服务意识，有坚韧的意志品质。

(3) 工作内容

1) 园区公共区域：

A. 公共道路：整洁，道路无垃圾、无污渍、无积水、无堆放杂物现象。

B. 果皮箱、垃圾箱等：外表干净，无虫、蚁等，无异味，垃圾及时清理，桶内垃圾堆积高度不能超过三分之二。

C. 停车场区域：每天清扫，干净整洁，无杂物、油污。

D. 公共卫生间：每日清扫、冲洗 2 次以上。洁具不留脏物、无异味，定期消毒；地面及洗手盆台面需保持干爽，无污渍、无垃圾；便器无积物、无污垢、不堵塞。保证厕纸、洗手液供应。

E. 垃圾房：每天清扫、冲洗、消毒。地面无垃圾、无污渍、无积水、无堆放杂物现象，墙面无污渍、无尘土，垃圾桶内外无残渣、无污渍、无异味，排水沟内外通畅、无杂物、无异味，不定时进行消杀，确保垃圾房区域内无异味、无蟑螂、无飞蝇。

F. 草地养护：

①无石块、纸屑、垃圾等杂物，保洁率达 99%以上；

②注意防风排涝，暴风雨过后 12 小时，草地无 1m² 以上积水。

2) 其他：

A. 其它器材设施：以洁净手指摸去无明显尘迹，无清洁用剂的不良影响。

B. 乙方在保洁工作中，应对重大传染性疾病预防工作，对办公室、卫生间、楼梯间等区域定期消毒；杯具、茶具等用品每次使用后必须清洗消毒。

C. 配合甲方完成突击性保洁工作，包括爱国卫生活动和省、市临时卫生临检等工作。遇到重大接待和重大节日前，应按园区管理要求进行保洁工作。

D. 爱护清洁工具，每次使用后放在指定位置。

E. 打扫卫生时节约用水，发现未关好的水龙头、照明灯及时关好，保证不出现长流水、长明灯现象。

F. 不在上班时间串岗、聊天、睡觉，不做其他与工作无关的事情。

G. 乙方必须针对本项目所需建立完善的垃圾处理制度

①清运工作要迅速及时、全面彻底。每天必须定时定点将各个垃圾桶内的垃圾折合成满桶，集中运送至园区指定位置，不得有遗漏。

②垃圾桶架子上不得有空缺，每运走一桶垃圾须替换上对应的空桶，桶架上的垃圾桶必须配备齐全并按要求摆放。

③保持垃圾桶的清洁卫生，将垃圾桶摆放点散落的垃圾清扫干净，确保周围地面干净整洁。

④对园区内垃圾桶的损坏情况及时检查并做好记录，将损坏情况及时上报。

3) 灾害性天气（雨雪天气）的清洁要求

A. 在灾害天气来临前，及时清理、处置保洁区域内各类废弃物，停止一切高空作业，不违章冒险作业。

B. 在灾害天气来临时，积极配合有关部门，服从有关部门的现场指挥，按照应急预案的要求，做好本职工作，准备好接漏桶、防滑垫等应急物资。

C. 在接到灾害天气通知后 10 分钟内，在园区出入口放置防滑垫，并设置提示标识牌，保持地面干燥；在所有主要通道需加铺防滑垫，确保人员不滑倒。

D. 灾害天气过后，组织人员第一时间清理保洁区域，并配合有关部门进一步维持保洁区域的整洁，以达到上级领导允许使用的标准。

4. 水电工

(1) 工作范围：园区内的给排水管网及其他设施设备维护工作，早班 8:00~17:30。乙方必须遵守国家的劳动法律，安排好员工的工作时间。

(2) 岗位要求：

1) 年龄 50 岁以下，品行端正，无违法犯罪记录，身体健康。

2) 中专及以上学历、工程、物业管理类相关技术专业。

3) 能力与素质：设备安装、使用，维修协调能力和服务意识强，有坚韧的意志品质。

4) 水电工人员须持有与工作岗位相应电工证（持有多种特种作业证尤佳）。

(3) 工作内容：

1) 园区供水、供电、排水、弱电、消防等系统设备、设施的维修、保养、检查和管理，并设立设备维修、保养、更换台账。

2) 定时或不定时对园区供水、供电、中央空调、广播、弱电、消防、管道井、化粪池等重要设施进行巡检，确保各系统正常运转，发现故障及时排除，对处理不了的问题及时上报甲方并提出整改意见及协助处理。

3) 监督安全用电，随时检查用电情况，发现不符合用电规定情况及时提出处理意见及协助处理。

5. 绿化岗

1、工作范围：园区绿化工作包括范围内的剪草、剪枝、施肥、浇水、杀虫、除四害、白蚁、红火蚁防治等工作。做到室外绿化无残枝败叶，无病虫害情况。园林绿化服务所需的人员及设备由乙方自行配备及安排。

2、工作内容：

(1) 草地养护

①无人为破坏，缺损的及时补植，绿化完好率达 99%以上；

②随时人工拨除杂草或周期性进行药剂喷杀，无明显高于 15cm 的杂草，草地纯度达 99%以上；

③剪草：留茬高 4—6 厘米，修剪平整、美观，边缘整齐。生长季每 20 天修剪 1 次，留茬高不超过 60mm；每年开春前重剪 1 次；

④适时适量施肥：每年早春、晚秋各施 1 次全效复合肥；每 2 次草坪修剪后薄施 1 次速效复合肥、氮肥；节庆期间追施叶面肥或草坪增绿剂，肥不伤草，长势优良；

⑤草地嫩绿，无烂草、病感草；

(2) 乔木养护：

①生长健壮、形态整齐、无凌乱枝条和冗长枝叶。

②适时适量浇水、松土、施肥，采用穴施或沟施肥，覆土平整，肥料不露出土面（浇水：生长季（非雨季）每周 2 次；非生长季（非雨季）每半月 1 次；施肥：早春施有机肥或复合肥 1 次；每年 5-6 月追施复合肥 1 次）。

③基部无 30cm 高以上萌蘖枝，无杂草、杂物，土面不板结，透气良好。

④及时修剪，保持造型优美，修剪截口与枝位平齐，主侧枝分布均匀。

⑤病虫害防治，以防为主，精心管理，早发现早处理，无明显病害枝（喷药：每月喷施广谱性杀菌杀虫药 1 次；突发病虫害进行针对性防治。要求利用周末或下班时间喷药，不允许使用刺激性强或中等毒以上农药）。

⑥及时补植，力求苗木、规格等与原有的接近。

（3）花灌木养护

①生长势正常，无枯枝残叶；

②株形整齐、造型植物轮廓清晰，修剪面平直整齐，棱角分明（修剪：每年 12 月修剪一次；每年 2 月剪除徒长枝、树身的萌蘖枝、病虫枝、交叉枝、扭伤枝、枯枝等；生长季非观花类每 25 天修剪 1 次，观花类每次观花后修剪 1 次）。

③适时适量浇水、松土、施肥，采用穴施或沟施肥，覆土平整，肥料不露出土面（浇水：生长季（非雨季）每周 3-4 次；非生长季（非雨季）每半月 1-2 次；施肥：早春或入冬前施有机肥或复合肥 1 次；生长季每 2 个月追施复合肥 1 次）。

④灌木脚部整齐清洁，无过长杂草杂物，无严重黄叶、积尘。

⑤喷药：每月喷施广谱性杀菌杀虫药 1 次；突发病虫害进行针对性防治。要求利用周末或下班时间喷药，不允许使用刺激性强或中等毒以上农药。

（4）对死亡植物的更换：养护服务对植物的死亡应承担有限责任。包括：植保不当导致死亡、防旱排涝等措施不力导致死亡等（对雷击、冰雹等不可抗力导致的死亡除外）。

（5）除四害及红火蚁和白蚁防治的工作要求

A. 使用合格、无危害的消杀药物每周至少一次（每月不能低于 4 次）对全园进行除四害工作，并不定时更换消杀药物及消杀频次。并随时应甲方要求适当增加消杀频次，但每月增加频次不超过（含）2 次。

B. 除四害的工作内容除包含四害（苍蝇、蚊子、老鼠、苍蝇）外，还包含红火蚁和白蚁治理。

3、绿化服务人员要求：技术人员须具有园林绿化相关专业工程师（助理工程师或以上等级），或绿化工、花卉工等园林绿化相关专业的培训证书（或上岗证书）。

第四条、消防系统维护保养要求

乙方应聘请具有相应资质的专业公司对消防设施进行周期性检查维护。具体要求包括但不限于以下内容：

1. 防火分隔设施

1) 防火门

- a) 防火门：外观完好，启闭正常。
- b) 防火门：门口及附近不应有影响其通行的障碍物。
- c) 防火门：防火门的闭门器力度是否充足，是否可以按照顺序关闭。
- d) 防火门：防火门开启方向是否向疏散方向 开启，常闭式防火门是否处于关闭状态。

2) 防火卷帘

- a) 防火卷帘：卷帘上落平稳。
- b) 防火卷帘：卷帘无变形，脱落情况。
- c) 防火卷帘：卷帘下面不应摆放阻碍卷帘下降的杂物。
- d) 防火卷帘：现场手动操作电控箱，防火卷帘亦应自动按要求动作。
- e) 防火卷帘：模拟烟，温感探测器报警后，防火卷帘应自动下降，检查测试半降，全降功能。
- f) 防火卷帘：防火卷帘动作后，信号应反馈到消防值班室的火灾报警控制器。

2. 防排烟系统（事故排风系统）

- 1) 送风口，排烟口无损坏，无堵塞现象。
- 2) 风管无损坏。
- 3) 排风机，送风机电源接线无异常。
- 4) 在电控箱手动启动送风机，排烟风机，运行正常，声音正常。
- 5) 送风口，排烟口联动开启正常。

- 6) 风机负载电流在正常范围。
- 7) 人工模拟实验，双电源切换正常。
- 8) 上列检查，消防值班室信号显示正确。

3. 火灾自动报警系统

- 1) 主机：火灾报警控制器主，备电情况正常，蓄电池电压应在 24~25V 范围。
- 2) 主机：测试“报警”、“故障”、“启泵”、“气启”4个上传信号应正确，探测器，手报按钮报警地点正确。
- 3) 主机：各种指示灯，开关，按钮，无接触不良情况
- 4) 探测器：检查烟，温感探测器，无破损，脱落。
- 5) 探测器：用专业加烟工具检查烟感探测器，探测器确认灯亮，并向报警控制器发出火灾信号（抽检）。
- 6) 探测器：用专业加温工具检查温感探测器，探测器确认灯亮，并向报警控制器发出火灾信号（抽检）。
- 7) 探测器：拆除任一探测器时，火灾报警控制器显示故障（抽检）。
- 8) 手动报警按钮：击破手动报警破玻按钮，报警控制器应报警（抽检）。
- 9) 消火栓按钮：处于“自检”状态，打破消火栓按钮的启泵破玻按钮，消火栓泵应启动加压供水（抽检）。

4. 泡沫灭火系统

- 1) 核对泡沫液有效期及储存量正常
- 2) 手/自动启动及主备泵切换功能，阀门启闭及信号反馈功能正常
- 3) 泡沫管道无漏水现象。
- 4) 各有关阀门无漏水现象。

5. 可燃气体探测器系统

- 1) 探测器：外观检查探测区内的探测器应正常。
- 2) 控制器：主备电情况正常，蓄电池电压在 24-25V 范围，指示灯、开关、按钮无接触不良情况。
- 3) 测试探测器报警情况是否正常。
- 4) 排风扇、排烟风机：启动风机转速正常、指示灯正常。
- 5) 排风扇、排烟风机：转动声音正常。

6. 室内消火栓系统

- 1) 消火栓箱：箱内阀门处于正常状态，不漏水。
- 2) 消火栓箱：卷盘转动灵活，枪嘴及配件齐全。
- 3) 消火栓箱：水带不老化，霉烂。
- 4) 消防水泵接合器：铭牌清晰。转动灵活，配件齐全。

7. 室外消火栓系统

- 1) 室外消火栓：栓口保护盖及阀体螺杆转动灵活。
- 2) 室外消火栓：编号，标牌齐全，清晰。
- 3) 室外消火栓：配齐一栓一扳手。
- 4) 室外消火栓：试水水压正常。

8. 消防水源、消防给水设施

- 1) 消防水池：消防水池进水管的自动补水装置工作正常，水池水位正常。
- 2) 消防水池：水池水位显示装置显示正确。
- 3) 消防水池：水池水面无垃圾或其他污染物。
- 4) 消防水池：水池水质处于允许范围（目测）。
- 5) 双电源自动切换柜：面板的电压表，电流表显示正确，信号灯显示正确。
- 6) 双电源自动切换柜：进行人工手动自动切换，工作正常。
- 7) 水泵控制柜：进入人工手动自动切换，主泵停，备用泵自动投入；备用泵停，主泵自动投入，工作均正常。
- 8) 水泵控制柜：电流表显示正确，信号灯指示正确。
- 9) 稳压泵：查看稳压泵启动计数器，每天启动次数应在正常范围。
- 10) 稳压泵：主泵运行故障，备泵应自动投入。
- 11) 消防泵：水泵空载电流和负载电流在正常范围内。
- 12) 消防泵：水泵运行声音正常，轴承无漏水现象，出水压力表指示值正常。
- 13) 消防泵：无腐蚀现象。
- 14) 阀门：开闭灵活，无卡阻现象。不漏水。无腐蚀。
- 15) 水泵进水管过滤器：应无阻塞情况。

9. 消防建筑灭火器材

- 1) 手提式，悬挂式干粉灭火器：A、每个灭火器的压力应在正常范围（正常值为 1.2MPA）。B、喷嘴，喷枪完好，无龟裂化现象。C、各存放点的存放数量应齐全。D、保险销和铅封应完好。E、查看出厂日期，应在规定的使用期限内。

2) 手推车式干粉灭火器：A、每个灭火器的压力应在正常范围（正常值为 1.2MPA）。B、喷嘴喷枪完好，无龟裂化现象。C、各存放点的存放数量应齐全。D、保险销和铅封应完好。E、查看出厂日期，应在规定的使用限期内。F、脚轮应该灵活，没有锈蚀，歪扭现象。

3) 防毒面具：A、外观检查无破损，油漆无脱落。B、应在其有效期内使用。

4) 正压空气呼吸器：A、外观检查无破损现象，油漆无脱落。B、压力表应有指示。C、每三年进行一次水压试验，检验，应在其有效使用期内。

5) 消防铲：检查消防铲的连接处，应固牢，无脱落，锈蚀。

6) 消防桶：检查桶的底部及挂耳处，应固牢，无脱漆，锈蚀。

10. 消防专用电话

1) 总机与分机：电话总机与分机，插孔电话之间通话质量正常。

2) 外线电话：拨打 119 功能正常。

11. 应急广播系统

1) 扬声器：测试音质、音量正常。

2) 系统测试：A、对火灾事故广播进行消防联动试验。B、检查合用广播系统应急强制切换功能正常。C、测试主、备扩音机切换功能正常。

12. 应急照明及疏散指示标

1) 应急照明灯具：断开供电电源，应急照明灯应点亮。灯具蓄电池连续亮灯供电时间应在 30MIN 以上。

2) 疏散标志：断开供电电源，疏散标志应点亮。灯具蓄电池连续亮灯供电时间应在 30MIN 以上。

13. 消防电源及配电

1) 发电机：每月不少于 1 次启动发电机测试，检查发电机的外观及运行状态，能随时启动保证供电正常。

2) 消防用电共配电箱：检查配电箱外观及运行状态，保证供电正常。

14. 气体灭火系统

1) 气体灭火控制器：检查控制器、喷气指示灯、警示装置、启停按钮外观及其状态。

2) 灭火装置：检查喷头、连接管道、储气瓶、压力表及其装置外观、运行状态。

3) 防护区：检查防护区环境及其状况。

15. 消防控制室值班要求（已包含在监控岗职责）

1) 提供 24 小时双岗消防值班服务，上班时间应符合国家劳动法规定。

2) 24 小时值班服务要求每岗两名值勤人员同时值勤。且消防监控值班人员需持有消防设施操作员证中级或以上。

3) 监控值班员每日对消防系统进行检查，如发现系统运行不正常时，立刻通知抢修组，抢修组赶到现场进行修复。

4) 监控值班员每日以手动、自动及消防中心远程控制三种方式启动一次消防水泵，检查水泵运行及工作信号返回消防中心是否正常。

5) 监控值班员每日对消防水池水位，储备的消防水量进行一次检查，检查消防水池补水设施是否安全及所储存的水量是否满足消防供水量要求。

6) 监控值班员每日检查消火栓等系统管网、消防箱及其他配件、阀门附件是否完好，有无腐蚀和渗漏现象，如发现管道阀门配件腐蚀和渗漏现象，及时汇报上级通知抢修组修复。

7) 监控值班员每日对水泵接合器及其附件进行检查是否损坏或渗漏、闷盖齐全。

8) 监控值班员每日对水泵房设备及环境进行除尘，保持水泵房环境清洁。

9) 监控值班员每日详细填写当日值班记录。

10) 值班要求：维保值班人员上班期间应遵守《消防监控中心管理制度》的值班要求。

11) 消防值班标准要求按照国家相关法规及广东省相关规定执行。

第五条、高压供电设备维保

乙方应聘请具有相应资质的专业公司对变配电设备设施进行周期性检查维护，具体要求包括但不限于以下内容：

1. 工作范围

园区内的电力设备及其他设施设备维护工作，岗位一天分为二班制，24 小时在岗，早班 8：00~17：00，晚班 17：00~次日 8：00。乙方必须遵守国家的劳动法律，安排好员工的工作时间。

2. 高压电工要求

- 1) 年龄 50 岁以下，品行端正，无违法犯罪记录，身体健康。
- 2) 中专及以上学历、电力、电气类相关技术专业。
- 3) 能力与素质:设备安装、使用，维修协调能力和服务意识强，有坚韧的意志品质。
- 4) 电工人员须持有与工作岗位相应的高压电工进网作业操作证。

3. 工作内容

- 1) 园区高压电房、高低压供电、弱电、消防等系统设备、设施的维修、保养、检查和管理，并设立设备维修、保养、更换台账。
- 2) 定时或不定时对园区供电、中央空调、广播、弱电、消防、管道井等重要设施进行巡检，确保各系统正常运转，发现故障及时排除，对处理不了的问题及时上报甲方并提出整改意见及协助处理。
- 3) 监督安全用电，随时检查用电情况，发现不符合用电规定情况及时提出处理意见及协助处理。
- 4) 配合甲方园区电表抄读，并建立抄表台账。
- 5) 为托管的电气设备设施进行每天一次日常巡视、维护，每季度提供一次免费预防性试验，每年对托管的电气设备进行一次全面检修；
- 6) 根据用电需要对低压部分、高压部分进行停电、送电操作；
- 7) 出现故障时，应在 10 分钟内到场，及时进行检修并在 4 小时内处理完毕，维保服务单位应提供全方位技术支持，保证用电连续性；
- 8) 按要求提供经济适用的技术方案或改造方案，对电力主管部门在安全检查中提出的关于托管设备的缺陷进行免费整改；
- 9) 及时反馈在巡视中发现的用电问题和安全隐患问题，并提供用电建议和处理方案，以保证长期安全、经济用电；协助做好各项触电、电气火灾的安全预防工作；
- 10) 提供全天 24 小时电气设备抢修服务和临时用电应急咨询服务，代办各种用电手续，提供最佳用电方案及故障应急方案；
- 11) 更换不清晰的配电房内安健环标识及绝缘工具的年度检测工作；

第六条、电梯设备系统维护管理

1. 电梯准用证、年检合格证、维修保养合同完备，并由乙方负责电梯每年年检及两年一次的电梯限速器校验费用；

2. 电梯运行环境包括机房、井道、轿厢、地坑干净整洁。

3. 电梯出现故障后维修人员应在 5 分钟内到达现场，并及时处理，每台电梯每月有效故障（非维保不当引起的故障）次数少于 4 次，平均修复所需时间少于 12 小时。

4. 电梯内求救电话、警铃工作正常，配备具备电梯困人救援资格 24 小时值班的工作人员。

5. 整体电梯系统设备设施每天不少于一次巡查记录，电梯机房内设备设施每两小时巡查记录一次。乙方应聘请具有相应资质的专业公司对电梯进行周期性检查维护，并对电梯进行半月、季度、半年、年度维保。维保的执行细则和电梯技术参数应符合相关技术规范要求。

6. 维保项目（内容）和要求中对测试、试验有明确规定的，应当按照规定进行测试、试验，没有明确规定，一般为检查、调整、清洁和润滑；

7. 维保基本要求，规定为“符合标准”的，有国家标准应当符合国家标准，没有国家标准的应当符合行业标准、企业标准。

8. 维保基本要求，规定为“制造单位要求”的，按照制造单位的要求，其他没有明确的“要求”，应当为安全技术规范、标准或者制造单位等的要求。

9. 乙方应当按照安装使用维护说明书的规定，并且根据所保养电梯使用的特点，制订合理的保养计划与方案，对电梯进行清洁、润滑、检查、调整，更换不符合要求的易损件，使电梯达到安全要求，保证电梯能够正常运行。

10. 现场维保时，如果发现电梯存在的问题需要通过增加维保项目（内容）予以解决的，应当相应增加并且及时调整维保计划与方案。

11. 电梯维保维修的油料、易耗件更换由乙方负责和承担费用。

1) 油料包括但不限于：机油(含涡轮蜗杆油)、黄油。

2) 易耗件包括但不限于：棉纱团、油毛毡、滑块、主轨通用靴衬、打磨砂纸、减速开关、限位开关、平层永磁开关、开关电源、厅门开门轮（门球）、厅门锁、轿厢导靴胶片、对重导靴胶片、油杯、相序、按钮、应急灯泡、应急照明电源、轿厢照明、急停开关、挂门板偏心轮、轿顶蜂鸣器、轿顶风扇、警铃。

第七条、其他管理要求

1. 乙方须为物业共用部位、共用设施设备及公众责任投保足额保险，并确保保单持续有效，以覆盖租赁期间可能产生的相关风险。保险费用由乙方自行承担，并应在甲方要求时提供有效保单凭证。

2. 乙方在日常管理中要建立交接班、工作情况登记制度，建立对岗位人员量化考核、评分制度及具体计划，同时将规章制度交甲方备案，以便甲方的监督检查。

3. 建立定期安全培训制度，严格按照要求对各类人员进行定期安全业务培训，并保存相关培训记录。

4. 乙方须做好物业管理服务人员的安全教育培训和安全措施，保证员工的安全；保证员工能正确使用消防设备设施，及时发现并处理出现的安全事故。

5. 按甲方要求做好各类传染疫情的各项防疫应急工作，如冠状病毒、登革热、禽流感等。负责防台风、地震等突发事件应急准备工作，应急物资全包。

6. 乙方应建立健全的各项规章制度，针对各个岗位的特点，制定出切实可行的规定及具体操作流程，同时要建立一套完整的预防突发事件的应急措施机制。

7. 建立定期安全培训制度，严格按照要求对各类人员进行定期安全业务培训，并保存相关培训记录。

厂房租赁运营管理三方协议

甲方：广东中岩泰科建设有限公司

乙方：_____

丙方：_____

签约地点：佛山市南海区

签订日期：____年__月__日

甲方（业主方）： 广东中岩泰科建设有限公司

法定代表人：王欣

地址：佛山市南海区丹灶镇养生路 3 号佛山南海氢能中心 C 栋 3 楼

电话：0757-86332931

乙方（运营方）：

法定代表人：

地址：

电话：

丙方（实际使用方）：

法定代表人：

地址：

电话：

鉴于：

甲方作为厂房/物业（以下简称“租赁物”）的合法产权人或授权管理人，将租赁物出租给乙方；乙方经甲方同意后，将租赁物转租给丙方实际使用。为明确各方权责，规范租赁关系，强化物业安全、设施维护及费用结算等事项的管理与监督，甲、乙、丙三方特订立本协议，共同遵守执行。

第一条 租赁范围及用途

1.1 甲方将位于_____厂房/物业（建筑面积：_____）出租给乙方，具体位置及范围详见附件 1。乙方现将其中的_____厂房/物业（建筑面积：_____）转租给丙方实际使用，丙方的实际使用范围需经甲方书面确认并以本协议附件（具体位置及范围详见附件 2）形式载明，不得超过甲方租赁给乙方的范围，超出部分无效。

1.2 丙方未经甲方和乙方书面同意，不得将租赁物转租、分租、转借予任何第三方，亦不得与他人合作经营、变相转让使用权。如有违反，甲方有权责令乙方解除与丙方的合同，否则甲方有权立即收回租赁物且免于承担损失赔偿责任。

1.3 丙方承诺租赁物仅用于_____用途，未经甲方及乙方共同书面同意，不得擅自变更用途。

1.4 丙方如需变更用途，应提前 30 日向甲乙双方分别提交书面申请，须经甲乙双方共同书面同意后方可实施。未经甲乙双方书面同意的，任何用途变更均属无效。丙方擅自变更用途累计达 2 次的，甲方有权责令乙方解除与丙方的合同，否则甲方有权单方解除本协议并要求丙方立即腾退。

第二条 租赁期限

2.1 甲方与乙方的租赁期限为：自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日止。

2.2 乙方与丙方签订的转租合同期限不得超过甲方与乙方的上述租赁期限。若乙方与丙方约定的租赁期限超出甲方与乙方的租赁期限，则超出部分无效。

2.3 租赁期限届满前续约程序：任何续约需经各方重新签订书面协议，乙方或丙方不得以任何形式默示续约。

第三条 租金支付方式

3.1 丙方租金支付方式：按月支付。若丙方提前支付租金，超出对应月份租金的部分应直接转入甲方账户，甲方按月向乙方划转对应的租金。

如乙方以丙方未履行支付义务为由延误或拒绝向甲方支付本应缴纳的租金，甲方有权直接划付应得租金，并保留追究乙方违约及损失赔偿的权利。

甲方账户如下：

3.2 若丙方未按上述约定向甲方账户转入超前支付部分的租金，而是私自向乙方支付，则由此产生的租金纠纷、合同争议等一切责任均由乙方与丙方自行承担，甲方不承担任何责任，且不影响甲方依据主合同享有的权利。

乙方、丙方不得以现金、其他隐蔽方式结算或私下抵扣租金、费用。丙方未按合同约定转入甲方账户的超前支付部分的租金，均视为未支付，甲方不承担由此产生的任何责任。

甲方有权随时向丙方核实租金支付及结算明细，丙方和乙方须予以无条件配合，如有拒绝或阻挠，甲方可采取措施保护其财产权益。乙方如擅自收取丙方应汇入甲方账户的租金，

经甲方书面通知后仍不纠正的，甲方有权直接向丙方追收相关款项并/或有权单方解除与乙方的租赁合同，乙方应向甲方赔偿由此造成的一切经济损失。

第四条 各方权责

4.1 甲方权责

4.1.1 监督乙方对厂区的总体物业管理情况；本协议项下，甲方仅承担基于权益保障和风险防范的监督、督导权利，无实际运营管理与审批职责，亦不承担乙方、丙方合同履行行为或合规运营的法律后果责任。

4.1.2 审核乙方提交的公共设施（电梯、消防、高压等）维护计划；

4.1.3 对乙方或丙方的重大违规行为（如擅自改建、安全隐患不整改等）有权要求限期15日内整改，逾期未整改的甲方可单方终止合作且不承担任何补偿或违约责任；

4.1.4 定期或不定期检查厂区安全管理工作，发现有违章违规现象和行为以及有消防、安全隐患的，甲方有权责令乙方进行整改，并有权确定整改标准和时限；对于存在重大安全隐患可能立即导致事故的，甲方有权要求乙方立即暂停相关区域（包括丙方区域）进行停业整顿。对未配合整改或逾期未改的，甲方有权直接采取必要措施或委托第三方代为整改，相关费用及因此产生一切损失由乙方及丙方承担，甲方有权向乙方、丙方追偿全部费用及损失。

4.1.5 如乙方或丙方欠缴水电、公共分摊等费用，甲方有权优先从丙方转入甲方账户的资金中进行抵扣，直至全部费用结清。乙方、丙方对此无异议。若甲方账户资金被抵扣，丙方仍需按约另行支付租金。

4.2 乙方权责

4.2.1 按照甲乙双方签订的租赁合同要求，开展厂区日常物业管理、公共设施维护及安全巡查工作，并按月度向甲方提交运营报告；

4.2.2 为所承租物业的环保、消防安全责任人，全面负责承租场所的环保消防安全工作，包括但不限于消防、环保、职业健康等合规管理，并依法办理相关许可、备案手续（如有要求）；

4.2.3 制定并实施厂区安全管理规范，包括但不限于消防、设备、人员安全等；

4.2.4 定期组织安全培训和应急演练，确保厂区人员掌握安全操作技能；

4.2.5 三方每季度至少举行一次联检或联席会议，主要检查运营安全、合规、租金结算和物业维修等事项，相关情况应形成会议纪要，全体签字并归甲方存档。

如乙方或丙方无故不配合，甲方可采用任何方式留存证据，并采取后续防范措施。

4.2.6 积极配合各级消防监督部门、村（居）及甲方开展的消防安全检查，对检查中指出的整改问题必须限期完成；

4.2.7 督促丙方遵守消防、环保等法规，因丙方违规导致行政处罚或产生其他法律责任的，乙方无法证明已履行监督义务的，乙方应承担相应的管理责任；若乙方未尽到监督义务，则乙方应承担连带责任或相应赔偿责任；

4.2.8 对厂区内的安全隐患及时排查并整改，重大隐患需立即报告甲方；

4.2.9 发生安全事故时，乙方需立即组织救援并报告甲方；

4.2.10 协调甲方与丙方的争议，并执行甲方的合理整改要求；

4.2.11 依据甲方每月出具的缴费通知书要求，将租金、水电费用（含公摊）等及时足额支付至甲方指定账户；

4.3 丙方权责

4.3.1 按分租合同约定支付租金、物管费（如有）、水电费及公共分摊费用；

4.3.2 不得擅自改变厂房结构或用途，丙方如需装修或改造租赁物，须提前向乙方提交方案（如有需要，装修方案应根据甲方要求提供结构安全评估报告并经甲方指定建筑检测机构审核），未经甲乙双方书面同意不得施工；

4.3.3 为所承租物业的环保消防安全责任人，全面负责承租场所的环保消防安全工作，包括但不限于消防、环保、职业健康等合规管理，并依法办理相关许可、备案手续（如有要求）；

4.3.4 积极配合各级消防监督部门、村（居）及甲方、乙方开展的消防安全检查，对上述检查中指出的整改问题必须限期完成，具体整改期限不得超过检查部门或甲方书面通知载明的时限。对期限内不能完成的，应停产停业直至整改合格后方可恢复经营。停业期间仍应全额支付租金及物业管理费。如丙方未按要求整改，甲乙双方均有权自行或委托第三方代为整改，所需费用及因此产生的全部责任由丙方承担。

4.3.5 严格遵守乙方制定的安全管理规范，确保员工安全操作；

4.3.6 自用设备需符合国家及行业安全标准，定期进行安全检测；

4.3.7 参与乙方组织的安全培训和应急演练，落实安全生产责任；

4.3.8 不得在厂区内堆放易燃易爆物品，如需使用需经乙方书面同意；

第五条 违约责任

5.1 若丙方违约（如拖欠租金、擅自转租、擅自改变厂房结构或用途且不按要求整改、违反安全管理规定、经消防/安监部门认定的重大安全隐患或二级以上安全事故等任一情形），乙方有权解除与丙方的合同，并向丙方追究相应法律责任，与甲方无关。因丙方违约导致乙方对甲方违约的，乙方应直接无条件向甲方承担违约责任，赔偿甲方因此遭受的全部损失。乙方可在履行赔偿义务后向丙方追偿。

5.2 因丙方运营导致的损失或事故，丙方应当承担全部责任，甲方保留追究乙方、丙方法律责任的权利，包括但不限于直接向丙方主张损害赔偿的权利。

5.3 如因乙方未按租赁合同约定支付租金、管理失职、安全责任缺失或合同履行违约导致甲方提前终止与乙方的租赁合同或乙方无故提前结束与甲方的租赁关系，丙方向乙方支付的保证金及已支付但未发生的租金由丙方依法向乙方追讨，与甲方无关。乙方需承担因提前终止合同给甲方、丙方造成的损失。

5.4 如因甲方违约或提前结束与乙方的租赁关系，甲方需为乙方和丙方提供合理的搬离时间（一般不超过 15 日），并承担由此产生的经三方认可且具有资质的第三方评估机构核定的、且不超过丙方最近六个月平均月租金两倍的直接实际损失（如搬迁费、装修损失等）。

5.5 若甲乙双方合同解除，乙方需在终止租赁合同后 5 日内，通知丙方解除其与丙方的分租合同。丙方有权选择：

a. 在甲方同意的前提下，与甲方直接签订新的租赁合同，继续使用原租赁厂房，但甲方有权重新核定租金标准及租赁条款；

b. 终止租赁关系，乙方需退还丙方已支付的未使用期间的租金及保证金；若乙方未按期退还，丙方不得以任何理由向甲方主张权利。

第六条 合同终止与交接

6.1 合同到期不续租或提前终止时，丙方须在合同终止后 15 日内腾空租赁物并恢复原状（正常损耗除外），恢复标准须经甲方验收确认。否则，甲方有权从乙方的履约保证金中扣除恢复费用，并处置滞留物品。

6.2 乙方与丙方之间的结算纠纷不影响甲方向乙方收取租金或追究违约责任。

第七条 其他条款

7.1 本合同未尽事宜，各方协商同意后，以书面形式修订或补充；

7.2 信息报备义务：乙方需按月向甲方提供丙方经营数据（包括但不限于用工人数、设备清单、危险品使用情况）。

7.3 合同变更程序：本协议任何条款修改需经三方加盖公章确认，乙方或丙方单方出具的补充协议对甲方无效。原则上，涉及租赁物范围、租金、用途、租赁期限等核心内容的任何修改或补充，必须经甲方书面确认后方为生效。未经甲方书面确认的变更，无效且不对甲方发生效力。合同没有约定且双方又没有达成补充协议的，依照中华人民共和国相关法律法规的规定处理。

7.4 对因本合同及履行本合同所发生的争议，如调解不成，可向房屋所在地人民法院提出诉讼。

7.5 下述地址、电话、传真、电子邮件等为有效联系方式（详见附件3）。任何书面通知按该地址发送（邮寄以挂号信或快递签收为准，传真/邮件以发送成功记录为准）即视为有效送达。

如因受送达方原因导致通知无法按时送达（包括但不限于住所变更未及时通知、收件人拒收、邮件信箱过期等），应视为送达完成，责任由受送达方自行承担。一方变更联系方式应提前5个工作日书面通知其他方，否则自行承担送达不能的责任。

7.6 如不可抗力持续超过60日的，甲方有权单方解除合同。因地震、台风、洪水、火灾、战争、重大疫情、政府行为等不可抗力因素导致本协议无法履行或部分无法履行的，遭遇不可抗力一方应立即通知其他方，并在15个工作日内提供由政府主管部门或公证机构出具的有效证明文件，主张不可抗力方未能在上述期限内提交证明文件的，不得主张免责。

7.7 不可抗力范围以不可预见、不可避免、不可克服的客观情况为限，且须为导致合同无法继续履行的严重情形。发生不可抗力时，受影响方应立即采取措施减轻损失并同步告知其他方，如未尽减损或未及时通知，则对扩大的损失部分不负责。根据不可抗力的影响，各方可申请部分或全部免除责任，但法律另有规定的除外。

7.8 本合同自甲、乙、丙三方盖章及法定代表人或授权代表签字之日起生效。

7.9 本合同一式陆份，三方各执贰份，具有同等法律效力。

7.10 本合同与甲乙双方签订的租赁合同及乙丙双方签订的租赁合同有冲突的，以本合同为准。

（以下无正文）

<p>甲方（盖章）： 广东中岩泰科建设有限公司</p> <p>法定代表人 或授权代理人：</p> <p>经办人：</p>	<p>乙方（盖章）：</p> <p>法定代表人 或授权代理人：</p> <p>经办人：</p>
<p>签订日期： 年 月 日</p>	<p>签订日期： 年 月 日</p>
<p>丙方（盖章）：</p> <p>法定代表人 或授权代理人：</p> <p>经办人：</p>	
<p>签订日期： 年 月 日</p>	

附件①：乙方租赁范围图

附件②：丙方租赁范围图

附件③：

企业联系方式

甲方	广东中岩泰科建设有限公司		
联系方式 1			
收件地址			
收件人姓名		收件人电话	
联系方式 2			
电子邮箱		传真	
乙方			
联系方式 1			
收件地址			
收件人姓名		收件人电话	
联系方式 2			
电子邮箱		传真	
丙方			
联系方式 1			
收件地址			
收件人姓名		收件人电话	
联系方式 2			
电子邮箱		传真	

注：如有资料变动，请及时通知其余各方。