**租赁合同**

 合同编号：

 签订地点：

签订日期：

**出租方（以下简称甲方）：厦门海翼供应链管理有限公司**

**通讯地址： 厦门市海沧保税港区海景路268号101室**

**统一社会信用代码：913502005878534581法定代表人：**

**联系人：李曙萍 联系电话： 0592-6363570 传真：6363577**

**承租方（以下简称乙方）：**

**通讯地址：**

**统一社会信用代码：**

**法定代表人：**

**联系人： 联系电话：**

甲乙双方在平等互利、友好协商的基础上，就乙方承租甲方通用厂房事宜达成如下条款：

一、租赁物：

1.1甲方同意将座落在 （建筑面积 ㎡）厂房/写字楼（以下简称“租赁物”）出租给乙方，乙方经实地考察自愿承租。

1.2 租赁物用途为 ，乙方应按照有关法律法规、规章政策的规定自行办理经营活动所必须的审批手续，在完成相关审批后3日内，将所有批准文件复印一份并加盖公章交予甲方备案；若乙方办理相关审批需要甲方协助的，甲方可予以配合，所发生的费用由乙方承担。未经甲方同意及相关法定程序批准，乙方不得随意变更租赁物用途，否则甲方有权依本合同第八条的相关约定处理，且由乙方承担一切民事法律责任，并与甲方无关，若因此连带给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。乙方不得以无法办理营业资质为由要求解除合同及要求甲方赔偿。

**乙方确认对租赁物及其附属设备设施（包括但不限于供水、供电、消防、空调设备设施等，下同）等租赁物的现状、权属状况等已有充分了解，且无任何异议，同意按租赁物及其附属设备设施等租赁物交付时的现状承租。**

1.3 租赁物交付日期暂定为 年 月 日，厂房/房屋实际交付日期以甲方发出的《交房通知书》载明日期为准），合同期满即行终止。乙方须在《交房通知书》载明的日期前来办妥交接手续，乙方逾期办理交接手续的，截止期限最后一日视为甲方已交付租赁物，由此造成的风险与损失由乙方承担。

1.4 双方同意以租赁物《土地房屋权证》（权证号：厦国土房证第xxxxxx号）的建筑面积作为计算租金及其它款项的依据。本合同“面积”均指建筑面积（含公摊面积）；“元”均指人民币元。

二、租赁期限：

2.1租赁期为 年，自租赁物交付后第二天开始计算,租赁期从 年 月 日起至 年 月 日 止。

如果在本合同约定的租赁物交付日起90日内，非因甲方主观故意未能交付租赁物，则甲方对此不承担任何违约责任。但如果甲方因主观故意未交付租赁物超过90日，则乙方有权终止本合同，甲方除全额退还乙方履约保证金（不计利息）以及预付租金（不计利息）外，不承担任何责任。（选择性条款，适用于：非空置房、非原租户续租合同）

三、租金及费用：

3.1租金：乙方承租期间，前 年租金标准为 元/月（人民币（含税），下同）。第 年起每年租金递增 %。

|  |
| --- |
| **租金计收表** |
| 序号 | 计算租金期限 | 租金（元） |
| （以 年 月 日交付计算） |
| 首期租金 |  年 月 日至 年 月 日 | 　 |
| 序号 | 计算租金期限 | 单价 | 月租金 |
| （以 年 月 日交房计算） | （元/平方米/月） | （元） |
| 1 |  年 月 日至 年 月 日 |   |   |
| 2 |  年 月 日至 年 月 日 |   |   |
| 3 |  年 月 日至 年 月 日 |   |   |
| 4 |  年 月 日至 年 月 日 |   |   |

租金应以每三个月为一期支付，本合同签订后 日内，乙方应交纳首期租金 元（大写: ），从交纳第二期租金开始（ 年 月 日，若实际交付日期与本合同约定的交付日期不一致，以补充协议日期为准）乙方应于每期开始之第一个月的第10 日前（如遇法定节日，则相应顺延至法定节假日结束后的第一个工作日）交清该期租金，以此类推。

3.2 物业管理服务费

租赁关联服务费是由甲方提供租赁关联服务而收取的费用，不含房屋共用部位、共同设备、公共设施的维修、更新、改造的费用及自用部位维修、水电费、车位使用费等。租赁关联服务费每月 元/平方米，按租赁面积 平方米计每季人民币 元整（大写），由乙方与租金同时向甲方缴纳。租赁关联服务费自租赁起始日开始计收。甲方可根据市场及成本变动情况对租赁关联服务费作适时调整。

租赁关联服务的服务项目内容为：（1）公共环境卫生，包括公共的走廊、过道、区内道路、楼梯、电梯（厅）、绿化带，停车场等公共场所的卫生清扫及垃圾清运；（2）房屋共用部位、公共设施、共用设备的日常保养；（3）治安保卫，包括安全、消防的防范、楼宇周围巡视、保安24小时轮流值班；（4）绿化的养护与管理；（5）交通工具停放位置与停放秩序的管理。但甲方的相关责任以善良管理人的合理注意义务与通常标准为限。（选择性条款）

3.3保证金：本合同签订后7天内，乙方支付相当于租期第 年的 1个月的租金物业合计 元整（￥ 元）作为履约保证金，此为本合同生效之必要条件，逾期交纳视为乙方放弃承租，甲方有权将租赁厂房/房屋出租给其他第三方。

合同期满，如乙方无违法违约情形，则甲方应在合同期满后15日内将保证金无息退还给乙方；如乙方存在任何违法违约情形，甲方均有权没收保证金。承租期内，任何情况下，乙方均不得以保证金抵扣其应付的任何款项，即不能免除其应付的任何款项的缴交义务。

3.4 水、电等相关费用：由乙方按规定在收到水、电费缴纳通知 5 日内向甲方缴交。若乙方未及时足额向甲方支付相关的水、电费，甲方有权断水、断电直至乙方交付相关的水、电费及违约金等，并且甲方不承担乙方由此所造成的一切损失，乙方也不得以此为由向甲方索赔。

四、付款方式

4.1 乙方依约定应付的租金、租赁期内其他相关费用、履约保证金及其他与甲方往来的款项以转账或委托银行代扣的方式向甲方履行。

4.2 乙方使用转账的方式支付租金、履约保证金及其他与甲方往来款项的账户如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 开户名称（收款人） |  |
| 开户行 |  |
| 帐 号 |  |

乙方应以自己的名义支付。若乙方需要委托其他单位或个人代交租金，一律应在租金交纳前向甲方出具统一格式的书面代付款声明（此种情况不能推定乙方转租其他单位或个人），否则甲方可以以无法认定所收款项为由，视乙方未支付前述款项。

4.3 在委托扣款期间，如乙方提供的代扣账户发生挂失、销户、冻结、止付等情况，乙方应以书面形式及时向甲方提供新的代扣账户，否则，因不提供新账户或提供不及时导致代扣不成功的，乙方承担相应的责任。

4.4 对于乙方所付款项，乙方同意甲方按“以季度（月度）为单位，先扣抵应缴租金，后扣抵应缴违约金”的方式扣缴。

4.5 开具发票

甲方收到乙方相关款项后，提供正式票据给乙方。

甲方开具的发票为增值税发票，乙方为自然人/小规模纳税人/一般纳税人，小规模纳税人/一般纳税人开票信息如下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 公司全称 |  |
| 税 号 |  |
| 地址电话 |  |
| 开 户 行 |  |
| 银行账号 |  |

五、甲方的义务

5.1 须确保租赁物符合国家和地方政府有关房屋出租的规定、要求。

5.2 须确保租赁物权属明晰，不影响乙方对租赁物的正常使用。

5.3 负责园区范围内的保安、卫生保洁、绿地养护等服务工作。

5.4 负责办理租赁物的财产保险并承担相关费用。

六、乙方的义务：

6.1 须及时足额交纳租金、保证金及租赁关联服务费和水、电费等各项应缴费用。

6.2 须爱护和合理使用租赁物及附属设施，不得擅自拆改、扩建和增添等。确需对租赁物进行装修、拆改、扩建或增扩设备等任何行为的，应征得甲方的事先书面同意，其费用由乙方自理。如乙方未经甲方事先书面同意对租赁物进行装修、拆改或增扩设备等，则乙方应负责恢复原状，并承担恢复原状的所有费用，赔偿由此给甲方造成的损失。因乙方改造、装修和使用租赁物及其附属设备设施造成任何一方人身损害或财产损失的，由乙方承担一切责任；若因此连带给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。为避免上述情况发生，乙方可购买保险，保险费用由乙方承担。

6.3 租赁期内，乙方不得对租赁物实施任何形式的法律处分，包括但不限于抵押、变卖、转借等。

6.4租赁期内，乙方负责办理租赁物内属于乙方的设施、设备等的财产保险并承担相关费用。

6.5乙方在生产经营过程中，必须符合消防、环保、卫生等相关法律法规的要求。若装修设计方案需经消防部门审核的，由乙方自行负责办理。

6.6乙方在承租期间，对租赁物的消防设施负有维护、保养、更新等责任，对租赁物的消防等安全事宜承担全部责任。

6.7 乙方不得利用租赁物进行任何违法活动并遵守环保法规。如有违法活动的，应承担全部法律责任。

6.8 租赁期满，乙方如需续租，应在本合同期限届满前 3个月与甲方协商，若双方同意续租，双方应重新签订租赁合同。同等条件下，乙方有优先承租权。

6.9 在甲方事先书面通知的情况下，乙方应在接到甲方通知之日起 5日内安排甲方进入租赁物检查租赁物的使用状况。

6.10 **租赁期满，乙方应在租赁期满之日无条件将租赁物内乙方物品清空后交还甲方，该租赁物交还时，应当符合正常使用状态。甲方不补偿乙方的装修费用。乙方逾期未能清空物品的，甲方有权在公证员或甲方指定或委托的物业服务公司或属地社区居委会或属地公安民警等第三方人员现场见证下，单方进入租赁物内，自行收回租赁物。**

**并且，乙方的未能清空的物品将视为遗弃物将无偿归甲方所有，甲方有权以封存、变卖、丢弃等任何方式自行处理、处置，所产生的处理、处置费用由乙方承担，乙方对此不得有任何异议，不得向甲方要求任何补偿或主张任何其他费用。**

七、转租：

7.1 未经甲方事先书面同意，乙方不得将租赁物全部或部分转租给第三人。

7.2 经甲方事先书面同意后，乙方可将租赁物全部或部分转租给第三人，但租期不得超过本合同的租赁期。第三人的权利义务与乙方等同。乙方应在与第三人的转租合同中约定，第三人应对本合同项下的乙方义务向甲方承担连带责任；同时，在转租期内，如本租赁合同发生变更、解除或终止，转租合同也随之相应变更、解除或终止。

7.3 未经甲方事先书面同意，乙方不得将租赁物全部或部分与他人合作经营的。

八、违约责任与合同解除：

8.1 乙方如未能按期足额交纳租金、租赁关联服务费及水、电费等，除应补交相应金额外，还应按拖欠款项的日千分之 叁 标准支付违约金给甲方。

8.2 甲方在乙方违约后接受乙方付款的行为，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。甲方接受乙方支付的数额不足的租金或其它款项的行为，不能视为甲方同意乙方少付租金或其它款项，不影响甲方追索欠款及违约责任的权利。

8.3 甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利均不意味着放弃该权利。甲方的任何权利的放弃只能以甲方书面签署为准。

8.4乙方存在下列情形之一的，甲方除按本合同其它条款的规定行使权利以外，还有权立即解除合同；合同解除后，乙方必须按照甲方要求立即无条件搬出所租的租赁物，不得要求甲方补偿装修费、搬迁费等任何费用；甲方有权要求乙方赔偿损失（包括但不限于租金、租赁关联服务费、利息、违约金、诉讼费用、诉讼保全费、诉讼保全担保费、律师费用、预期收益及商誉等），没收乙方的保证金；保证金的没收并不排除甲方要求乙方根据本合同的其它条款承担相关的违约责任：

（1）未经甲方事先书面同意，擅自将租赁物转租、转让或转借或将其作为与他人合资合作的条件的；

（2）拖欠租金或租赁关联服务费或水电费等超过一个月的；

（3）利用租赁物存放危险物品或利用租赁物进行不合法的经营及各种违法活动的；

（4）双方未达成一致，而乙方于租赁期间擅自退租的；

（5）未经甲方书面同意，变更租赁物用途或对周围环境造成气味、噪音污染、污水污染、重油烟等不良影响的；

（6）未经甲方书面同意和有关部门批准，变动或破坏租赁物主体结构或擅自进行装修、改动租赁物内部结构的；

（7）影响租赁场所或其他租户正常营业，侵害商户的权益，或发生其他严重违反物业管理制度行为且未在甲方通知整改限期内予以纠正；

（8）在本合同规定的租赁期限内，乙方发生破产、歇业、被解散、被清算,因严重违法违纪被司法、行政机关处罚且未在规定的整改期限内整改完成的或租赁场所被司法机关查封的；

（9）租赁物存在人员生活居住情况的；

（10）依法律规定或合同约定，其他构成违约的情形。

8.5 租期满一年后，乙方有权提出终止合同，但需提前 3 个月通知甲方，并经甲方同意。乙方如在一年内提出终止合同，则应按一年租期计付租金，同时乙方应赔偿甲方 1个月的租金作为违约金。如在一年后提出提前终止合同，则乙方应赔偿甲方 1个月的租金作为违约金。

8.6 根据厦门市国有资产监督管理委员会和甲方公司的相关规定，国有房产出租应采用公开竞争的方式招租。本合同期限届满后，甲方有权收回租赁物或重新招租。若甲方重新招租，乙方应于接到甲方书面通知后 10日内给予甲方书面答复是否继续承租，逾期视为放弃优先承租权。根据《厦门海翼物流有限公司租户信用评分规则》，若信用评分低于80分，视为甲方自愿放弃优先承租权。

8.7 本合同期满或提前解除、终止后，乙方应按本合同约定返还租赁物及办理完毕租赁物项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续。乙方逾期返还租赁物的，逾期时间未超过30日的，每逾期一日应向甲方支付相当于日租金双倍的占用费；逾期时间超过30日的，从逾期搬离之日计至实际搬离之日，每逾期一日应向甲方支付相当于三倍日租金的占用费。乙方已返还物未办理完毕物项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续的，从搬离之日后的30日始计至登记或备案实际迁移或撤销手续之日，每日应向甲方支付相当于一倍日租金的注册占用费，若逾期返还物给甲方造成的损失超过占用费的，乙方应按实际损失予以赔偿。

九、租赁物修缮：

9.1乙方须对甲方正常的租赁物检查等给予必要和及时的协助。

9.2 乙方应定期检查租赁物，发现问题应立即书面通知甲方进行维修。乙方对租赁租赁物经乙方装修或改造的部分及因乙方使用不当对租赁物房造成的损坏负有修缮义务，承担相应责任。由于租赁物本身的质量问题引起的维护和维修由甲方负责并承担相关费用和责任。厂房老化或因天灾等不可抗力的因素产生的损坏，乙方应该及时书面通知甲方后由甲方负责修缮，如因乙方未及时通知造成租赁物损害或人身损害、财产损失的，由乙方承担一切责任。

 9.3 租赁期满或乙方提前终止合同时，若甲方要求乙方将租赁物恢复原状的，乙方应将租赁物恢复至交付时的原样再归还给甲方（正常磨损和损耗除外），由此产生的费用由乙方自行承担；给甲方造成损失的，乙方并应承担赔偿责任。

十、责任豁免：

10.1 在下述情况下，甲方对所发生的损害不承担责任：

⑴ 因对公共场所、公共部分或租赁物进行必要的维修保养或修复，或因不可归责于甲方的原因，致公共设施或租赁物的水、电、气、电话、传真等各种服务或供应暂时性中断，对乙方或其雇员、代理人、访客造成损失的。

⑵ 因发生地震、火灾、水灾、暴风雨、爆炸、台风、战争、动乱、暴乱、罢工、国家或政府机构征用、征收、征购、没收或收归国有，或者发生任何甲方无法控制的不可抗力事件或事故，致使乙方或其雇员、代理人、访客发生损失的。

⑶由于乙方或第三者的原因造成损失的。

10.2 因不可抗力的原因而使租赁物及其附属物损坏的，乙方不承担赔偿责任。

十一、争议处理：

本合同在履行中如发生争议，双方应采取协商办法解决。如协商不成，则任何一方均可向租赁物所在地有管辖权之人民法院起诉。对于本合同未发生争议的部分，双方仍应继续履行。

十二、通知：

本合同项下告知、通知等正式文书，除另有约定外，均须以书面方式进行。本合同首部所确认的通讯地址、联系方式（含电话、联系人及传真、电子邮箱）为双方确认有效的送达地址、联系方式，在履行本合同中双方有任何争议，任何一方向该地址送达即视为有效送达（即使退件也不例外）。若其中一方地址或联系方式（含电话、联系人及传真）发生变化，应立即书面通知另一方，双方重新确认，否则对方向原地址送达或以原方式送达即视为有效送达（即使退件也不例外）。送达时间以制作文书方按照前述约定地址寄出之日起算三个工作日即视为送达。

十三、其它事项：

13.1 本合同双方仅依本合同缔结租赁法律关系。双方的一切行为均具有完全独立性，任何一方在营业中可能的违法或债务行为，均与对方无关。

13.2若本合同的个别条款效力存在瑕疵，不影响本合同其它条款的合法性与有效性。

13.3 其它未尽事宜一律按《中华人民共和国民法典》等有关规定执行。合同履行中，针对新的情况，经合同双方共同协商，可以做出补充规定。补充规定与本合同具有同等效力。

13.4本合同的附件作为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等的法律效力及拘束力。甲方在本合同签订后，根据实际情况对本合同附件所作的修改，自动替代本合同原相关附件。

13.5 本合同自双方签章之日起生效。

13.6 本合同一式贰份，双方各执壹份，合同附件与本合同均具有同等法律效力。

附件1：《消防安全责任书》

附件2：《“门前三包”责任书》

附件3：《违约处罚管理补充规定》

附件4：《厦门海翼物流有限公司租户信用评分规则》

甲方(盖章): 乙方(盖章)：

授权代表（签字）： 授权代表（签字）：

签订日期： 签订日期：

**附件1:**

**消防安全责任书**

为提高对消防安全工作的高度重视，防止火灾事故的发生，特制定本《消防安全责任书》。

一、自觉接受甲方的管理，落实安全防火工作。

二、法定代表人或负责人对本企业的消防安全工作负全部责任，并应制定相关措施，确保消防安全。

三、每天下班前应有专人检查安全，做到断水、断电、关窗锁门。

四、应教育员工及相关客户严格遵守各项消防安全、生产安全规章制度，严禁在非吸烟区域内吸烟。

五、应保证所租用单元的环境卫生整洁，避免形成火灾易发区域，应建立良好的作业环境，防止火灾的发生。

六、不得自行在房屋内煮饭和住宿，不得出现“二合一”、“三合一”行为。

七、各种用电设备、仪器须保持正常运转，严禁超负荷运行，严禁设备、仪器带病作业。

八、安装和修理用电设备、仪器时，应由电工或专业人员进行操作并认真检验。

九、未经甲方允许，不准使用大功率电器，不准乱拉电力线路，以防火灾。

十、临时有用明火要求的，必须报甲方批准，在一定防范措施的情况下，方可使用。

十一、房屋内严禁存放易燃易爆及其它危险品。

十二、根据消防法有关规定，租户每50平方米必须配备2个4KG重的灭火器，消防器材要安置在指定地点，不准随意移动或作其它使用，不准在消防器材附近堆放任何物品。

十三、组织员工了解并掌握消防器材的性能及使用方法，对房屋内的消防器材应定期进行点检、维护保养，爱护和保护公共区域内的消防设施，因人为损坏的应照价赔偿。

十四、凡违反本规定而引起火灾或其它事故，由肇事单位负责人或肇事人负全部责任及承担全部经济损失。

十五、根据实际需要，甲方可对本《消防安全责任书》做进一步修改或补充。

**附件2:**

**“门前三包”责任书**

为了营造物流房屋“设备完备、秩序井然、卫生整洁、环境温馨”的良好环境，共建文明平安房屋，结合房屋的实际情况，订立本责任书。

**一、签订“门前三包”及周边环境责任书的责任单位及责任范围**

1、责任单位：全体租户

2、责任范围：房屋内、门前站台和公共通道区。

**二、“门前三包”的内容和要求**

**（一）包卫生、整洁**

1、责任区内卫生：地面及建筑结构表面干净，无垃圾废弃物、无痰迹、无乱涂画乱张贴；垃圾置于垃圾桶内，并定时倾倒，垃圾桶清洁、完整，在公共通道可视范围内无垃圾堆积和卫生死角。爱护房屋内的花草树木，不攀折树木、不践踏草坪、不损坏绿化设施。美化承租区和责任区内的环境。

2、责任区内整洁

（1）无乱堆放，乱悬挂、乱停车、乱拉广告；

（2）户外广告、店招完好整洁；

（3）空调、排气设备安放规范。

**（二）包秩序**

房屋内租户要教育本单位及客户的驾驶人员，在区内应当按交通标志、标线行驶，杜绝违反交通法规行为，共同维护责任区域内的良好秩序，不聚众喧哗，无张贴小广告，无乱停车辆，无占道经营和装卸作业，无市政规定的其它违章违规行为。

**（三）包安全**

严格按《房屋租赁合同》、《安全生产管理协议书》及《消防安全责任书》的约定，组织做好各租赁标的范围内及“门前三包”区域内的消防安全、生产安全活动，无用火、用电不安全行为。

**三、周边环境的内容和要求**

1、不在公共道路上乱停放车辆、占道装卸作业。

2、不损坏和污染公共道路路面及其路缘石、公共绿化。

3、不将垃圾、废弃物乱堆放在公共区域。

签订“门前三包”及周边环境责任书，是区内全体租户应尽的义务和责任。对劝说无效、拒不自行整改的租户，由管理者协助清理和恢复，其产生的费用由租户承担。

**附件3:**

**违约处罚管理补充规定**

根据《租赁合同》、《安全生产管理协议书》、《消防安全责任书》、（“门前三包”责任书》等约定，为了进一步促进房屋的生产安全、消防安全，依法履行合同义务，特制订本管理规定。当乙方存在以下违约行为时，甲方有权向乙方收取相应的违约金。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 违约事项 | 违约金 | 备注 |
| 1 | 私自改变租赁标的功能 | 2000元 | 并立即恢复原功能，第2次发生时甲方有权立即解除租赁合同 |
| 2 | 存在开凿，损坏房屋建筑物的任何承重墙、梁、柱、板，不得改变、堵塞任何窗户以及其他破坏房屋建筑物结构强度的行为。 | 1000元 | 严禁，一旦发现立即修复并处违约金 |
| 3 | 非法从事危险化学品的生产、运输、中转、储存、销毁等活动（有易燃、易爆、剧毒等危险化学品标志的） | 500元 | 第一次500元，第2次起1000元，同时有权报相关部门处罚 |
| 4 | 擅自转租、合租、转借或转让他人 | 500元 | 并停止违规行为 |
| 5 | 特种设备和特种作业人员，未做到凭有效证件使用和持有效证件上岗 | 100元 | 每人每次，并有权报安监部门处理 |
| 6 | 提供房屋进行聚众赌博、吸毒、缥宿等违法活动 | 500元 | 并报警交派出所处理 |
| 7 | 在租赁房屋用液化气煮饭 | 200元 | 并没收厨具，第2次起300元 |
| 8 | 私拉电线 | 200元 | 每处 |
| 9 | 未经许可擅自在建筑物外墙悬挂、安装旗帜、广告、招牌、灯箱、防盗栅栏 | 200元 | 每处 |
| 10 | 在停车场随意落架 | 200元 | 每辆每天 |
| 11 | 存在违反合同及相关附件约定，经发出限期整改后，逾期或拒不整改的 | 200元 | 每次，第2次300元，第3次起500元 |
| 12 | 叉车私自超出租赁区域使用的 | 100元 | 每次 |
| 13 | 在建筑物外墙安装任何遮光帘、花架、天线、旗杆或其他伸出物 | 100元 | 每处 |
| 14 | 安装和修理用电设备、仪器时，由非电工或专业人员进行操作，私自变动室内电路 | 100元 | 每处 |
| 15 | 有登高作业的，未配备安全帽也未采取任何安全防护措施的 | 100元 | 每次 |
| 16 | 占用停车位或超出租赁区域放货的 | 100元 | 100元／处．天，按实际占用停车位数计 |
| 17 | 在禁烟区吸烟或发现烟头、违章动用明火 | 50元 | 每次／每处 |
| 18 | 不服从管理人员指挥占道停车 | 50元 | 每次 |

**附件4：**

**厦门海翼物流有限公司租户信用评分规则**

**一、适用范围**

公司所管理的市场性出租房产承租人。

**二、评分办法**

（一）对于延期缴纳租金的承租人：按延迟自然天数给予相应信用扣分(以合同约定租金缴纳日期和我司银行账户租金到账日期为计算延迟时间依据):租金缴纳每次逾期至应收当月的次月1日至15日，扣5分；逾期至应收当月的次月16日至的最后一个自然日内，扣10分；逾期至应收当月起的第三月1日至最后一个自然日内，扣20分。

因经营困难向我司申请按月付款或延期付款的，经我司同意的，该租户当期扣10分。

（二）对于不配合我司整改要求的承租人：

1、按整改完成自然天数给予相应信用扣分（以整改通知书约定的整改期限至整改完成时间为依据）：每项每次整改延迟1-10日内，扣1分:11-20日内，扣2分;延迟21-30日，扣4分:以此类推，每多延迟10日，在前一档扣分的基础上加扣2分。

2、对反复出现的需整改事项，每重复一次，加扣5分。

**三、信用等级评定**

承租人原始分100分，计分周期为合同期。

在一个计分周期内根据租户评分表进行累计扣分，按最终信用得分，将承租户信用等级分为五个等级，具体如下表:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 信用等级 | 信用评分 | 信用风险提示 | 限制性条款 |
| A | 100-80 | 信用优 | 无 |
| B | 79-70 | 信用良 | 视为自动放弃优先承租权 |
| C | 69-60 | 信用一般 | 提高投标押金、租赁押金 |
| D | 59-50 | 存在信用风险 | 提供经我司认可的担保 |
| E | 49及以下 | 较高信用风险 | 取消投标权 |
| 备注：如客户被评级为D，则限制条款累加为BCD项，以此类推。以上限制条款可根据招商情况进行适当调整。 |

**四、禁止参加我司房产招租的情形**

存在以下情形的企业、其他组织（含其关联企业）及其股东或合伙人和自然人（含其新设立的企业）不得参加我司房产招租：

（一）有拖欠国贸控股、海翼集团及各投资企业租金的；

（二）与国贸控股、海翼集团及各投资企业存在恶意违约或违约被起诉的；

（三）在全国企业信用信息公示系统上存在不良信用记录的；

（四）被列入厦门市国有企业或国贸控股、海翼集团承租信用体系负面名单的法人及其他组织（含其关联企业）及其股东或合伙人和自然人（含其新设立的企业）；

（五）被列入失信被执行人员名单；

（六）其他可能影响全面履行资产租赁合同的情形。

（七）其他可能影响按期支付租金的不良情形。

厦门海翼物流有限公司

**安全生产责任书**

出租方： （以下简称甲方）

承租方： （以下简称乙方）

根据《中华人民共和国安全生产法》有关要求，经甲乙双方协商一致，现就乙方承租甲方位于 之安全生产管理工作事宜，签订以下安全生产责任书：

**一、安全目标**

确保乙方向甲方承租的办公场所内不发生责任死亡事故、火灾事故。

**二、职责分工**

按照“谁经营，谁负责，谁使用，谁负责”的原则，乙方为该场地的安全生产责任人，必须做好安全生产管理工作，预防、杜绝各类事故的发生。甲方定期对乙方的安全生产工作进行检查、监督、指导，确保达成安全生产目标。

（一）甲方责任

1、定期对乙方的安全生产管理工作进行检查、监督、指导。

2、及时向乙方企业负责人或安全生产负责人传达上级部门的安全生产工作指示。

3、与乙方签订安全生产责任书，落实安全生产的各项措施。

（二）乙方责任

1、在使用甲方提供的办公场所期间，应对办公场所的安全设施做好保养工作，不得擅自改变，因乙方人为原因造成损坏的，由乙方负责修缮或赔偿。

2、认真贯彻落实国家、省、市、区有关安全生产工作的法律、法规、标准和规范。严格执行新建、改建、扩建工程项目安全设施“三同时”的审查和验收制度。

3、参加甲方召开的有关安全生产方面的会议，并结合实际，认真贯彻落实，并及时完成甲方布置的各项工作。

4、将安全生产工作列入重要议事日程，年度安全目标明确、重点突出，定期召开事故防范工作会议，分析安全生产形势，研究解决安全生产中出现的问题。

5、按规定设置安全生产管理机构并配备专（兼）职安全管理人员，企业主要负责人、安全生产管理人员必须按规定进行培训。

6、建立健全安全生产规章制度和操作规程，建立和完善各类事故应急救援预案，并组织开展应急救援演练。

7、安全生产实行企业法人负责制，做到组织、机构、人员、经费、活动五个落实，根据企业实际签订好各级安全生产责任书，执行各级安全生产考核责任制，落实企业安全生产主体责任。

8、认真组织开展安全生产月和其他安全活动，及时向甲方上报活动总结材料。

9、切实加大安全生产投入，为从业人员配备符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品。依法参加工伤保险，及时足额为全部从业人员缴纳保险费。

10、定期开展隐患排查治理工作，全面排查事故隐患，查出的事故隐患，定人、定责限期整改，确保整改工作到位。安全生产管理工作台账内容齐全，分类科学，整理规范，查阅规范，查阅方便。

11、严禁在承租的办公场所内生产、储存、使用危险化学品。

12、杜绝“三合一”现象，消防通道必须保持畅通，确保消防安全。

13、发生安全事故，必须立即通报，并做好现场保护，事故善后处理及整改工作，确保不发生因安全生产事故而引发造成的各类社会不良影响。

**三、其它**

1、如乙方不落实安全生产主体责任，或甲方提出的隐患不整改落实的，或被安全管理部门下达“隐患整改通知书”且整改不到位的；甲方有权包括但不限于停水、停电及其它服务，甚至解除合同、收回房屋并没收已付履约保证金。

2、由于乙方的原因，导致发生火灾、人员死亡等安全事故的，相关责任均由乙方承担。

3、本责任书一式两份,双方各执一份,具有同等法律效力，作为租赁合同的有效补充。

4、本责任书自双方签字盖章之日起生效。

甲方： 乙方：

甲方代表(签字)： 乙方代表(签字)：

签订日期： 年 月