

房屋租赁合同

合同编号: K-2021-01-01

出租方: 淮安市宝亿电子科技有限公司 (以下简称甲方) 签订日期:

承租方: 淮安中大水箱有限公司 (以下简称乙方) 身份证号:

一: 甲方将所属 淮安宝亿科创孵化基地项目 内 K 厂房一层(2520 m²), L 厂房一层(3 轴向西部分不含电梯井)(475 m²), 合计建筑面积约 2995 m² 的房屋租赁给乙方, 从事 水箱及加工设备生产 项目, 该房屋质量及现状符合法定标准, 乙方确认满足自身经营需要。

二、租赁期限: 自 2021 年 4 月 15 日起至 2026 年 4 月 14 日止。

三、费用项目:

(1) 房屋租金(含税): 交款金额:

第一年¥: _____ 元整; 第二年至第五年
¥: _____ 元整。

(2) 履约保证金: _____。

(3) 物业管理费: _____。

(4) 其他: _____/_____。

注: 履约保证金在双方合同期满(或终止), 乙方向甲方交还房屋, 与甲方结清全部费用并注销或变更全部证照, 扣除甲方为乙方改造垫付的费用后无息返还; 若合同期满(或终止)后三个月内未办结证照注销或变更手续, 乙方无权要求退还履约保证金。

四、付款方式:

第一年合同签定时租金、履约保证金与物业费签约时一次性付清; 其余每年租金等费用在每年租期起始前 30 日交清。

五、补充条款: _____/_____。

六、其他: 详见租赁合同标准条款

出租方(章): 淮安市宝亿电子科技有限公司 承租方(章):

地 址: 淮安市淮阴区安庆路 7#

地 址:

法定代表人或代理人(签字):

法定代表人或代理人(签字):

开户银行: 建行淮安市城北支行

帐 号:

行 号: 105308000135

帐号：32050172713600001479 开户银行：

联系电话：18901405001 联系电话：

邮编：223300 邮编：

税号：91320804MA1X365N10 税号：

租赁合同标准条款

依据《中华人民共和国合同法》及其它有关法律、法规，在公平、诚信的基础上，为明确双方在租赁期内的权利和义务，双方本着平等互利、协商一致的原则，达成如下条款，以便共同遵守。

一、租金及相关费用，乙方必须遵循先缴费后使用的原则。

二、承租房屋为现状租赁，甲方只提供合同约定下的房屋供乙方作为使用，但对乙方租赁区域内的财物不负保管责任。

三、乙方有下列情况之一的，甲方有权解除合同，收回房屋，已付租金、管理费、履约保证金等不予退还，对房屋内乙方实施的装修及其他投入，甲方不作任何赔偿：

- 1、在甲方区域内或利用租赁房屋从事违法活动，被甲方发现或被相关部门查处的；
- 2、严重违反有关部门的规定或合同附件的；
- 3、擅自将租赁房屋转租、转借、分割出租，改变用途或超出经营范围开展经营活动的；

4、逾期三十日（含三十日）未缴齐房屋租金及其它应缴费用的；

5、给甲方声誉造成严重不良影响的；

6、使用不当或其他归责于乙方的人为原因而致使租赁房屋损坏的；

7、在租赁房屋内存放危险、化学物品的（因生产需要国家允许的生产资料除外）。

四、其他约定条款：

1、甲方对每个承租房屋基本保障的照明消防货梯产生的水电由甲方挂表核算（注：供电电表为预付费表，乙方应提前足额预存电费，预防停电造成损失），网络接入口在指定位置。乙方若增加负荷容量的，经甲方同意后，增加安装的所有费用由乙方自行承担并自行申请。甲方负责每月水、电抄表，并代理乙方统一收取、缴纳相关费用，电费在1元范围内，水费按市场价格计算。

2、乙方对所租赁房屋内配置的设施设备（以乙方确认的资产清单为准），自交房之日起负有保管维护义务；乙方若需增装设施设备，须经甲方同意，所有费用由乙方

自行承担；

3、乙方需在开业前办妥工商税务、运管、治安、环保等相关部门的手续，并按规定交纳相关费用；并符合创全国文明（卫生）城市、环保、卫生防疫、绿化、安全生产、治安管理的标准要求，由此产生的相关费用由乙方自行解决，

4、乙方不得擅自改变租赁房屋的结构及用途，乙方如需装修，须事先将装修方案报消防等相关政府主管部门审核通过，并经甲方物业管理部门书面批准后方可施工，且装修必须符合甲方有关房屋装修方面的要求，装修费用由乙方自行承担。租赁期间，因乙方改变租赁房屋结构而导致的一切后果由乙方承担。如租赁期满，乙方不再续租需将所租赁房屋除甲方物业管理部门批准同意的装修外恢复原状，否则履约保证金不予退还。所租仓库及房屋内固定装修不得拆除，无偿归甲方所有，甲方无需向乙方就房屋的装修费用给予任何赔偿或者补偿；

5、为规范园区管理，乙方公司标识标牌及广告宣传应服从甲方统一安排，其制作安装等费用由乙方承担，或报方案经甲方同意自行制作，安装费用自行承担。

6、甲方负责对房屋及设施的正常修缮及提供综合服务，乙方必须合法、文明经营，甲方有权对其经营活动进行监督检查；

7、甲方负责对房屋及设施的正常修缮，以保障乙方安全使用，因乙方原因造成的损坏除外。甲方将房屋完整交付乙方后，如因乙方原因造成的损坏所发生的任何维修及费用均有乙方承担；

8、租赁期满，乙方不再续租或本合同中途解除的，租赁期届满应提前3月告知甲方，否则视为乙方违约，乙方提前解除合同视为乙方违约，按合同约定条款执行。乙方必须按时搬出全部物品，让出房屋，交甲方收产。若在应搬迁之日起三日后租赁房屋内仍有遗留物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权处置，且无需向乙方作任何补偿；

9、乙方必须遵守国家法律、法规，合法经营，安全生产，如乙方违规经营，所造成的自身或者第三方的一切损失均由乙方承担赔偿责任及法律责任，与甲方无涉；

10、仓库内存放物品要堆放整齐，单位面积承重不得超出设计要求；

11、在租赁期间，乙方必须按要求配置消防器材（所需费用由乙方承担），按消防管理要求，做好防火防爆工作；

12、双方约定，公共能耗及相关物业维护费的分摊按承租面积结算，

13、甲方根据园区发展和经营需要，进行扩建、调整布局或收回租赁房屋使用权，

甲方应提前两个月书面通知乙方，甲方承担相关搬迁费用并协调乙方调整到园区内其他楼栋楼层地点，乙方应密切配合，做好搬迁工作或解约撤场事宜；

14、租赁期内若发生政府等有关部门征收本合同未列入但与乙方经营活动有关的费用，均由乙方承担。乙方租赁房屋如被迫拆迁与动迁的，则依照法律法规或当地拆迁政策规定，针对后期乙方房屋装修损失（不含原房屋附属装修），使用者生产和经营停业损失、搬迁损失和过渡费用等的赔偿或补偿甲方得 2/3、乙方得 1/3；

15、因不可抗力原因造成经济损失，甲乙双方互不承担赔偿责任；

16、凡涉及本合同履行中一切变更、解除事项，甲乙双方应采用书面形式通知对方，被通知方应在接到通知之日起七日内作出书面答复，否则视为默认；

17、乙方负责为房屋内的财产购买财产险及其他必要的保险（包括责任险），以避免火灾、水灾、爆炸等意外事件造成的损失。因乙方未投保或投保不足造成的损失，由乙方承担。

18、乙方不得乱停乱放、乱占场地、乱搭乱建、乱摆乱卖，不得占道经营，不得在通道上堆放物品而堵塞消防通道和人行通道，K 号厂房北侧可停放物品，但不得影响车辆通行。

五、违约责任

1、乙方因使用不当或其它可归责于乙方的原因造成甲方资产损失的，或未经甲方同意擅自改动房屋结构和设施或在室外搭建其他建筑物的，在甲方书面通知规定时间内未整改的，甲方有权视情节轻重或事故后果收取相应的违约金；对于情节特别严重或造成甲方重大损失的，甲方可单方面解除合同，乙方已交的租金等相关费用概不退还。

2、乙方未按本合同约定按时缴纳租金、管理费等费用的，每逾期一日向甲方支付应付款总额千分之三的滞纳金，逾期三十日（含三十日）不缴纳的，适用本合同第三条第五款的约定。

3、租赁房屋因不可归责于乙方的原因受到损坏的，乙方应当在 7 日内书面通知甲方进行修理，甲方应在收到通知之日起 7 日内组织修缮，否则，乙方应承担修理所产生的费用。

4、乙方在租赁期限内提前终止合同的，向甲方支付本合同总额 10% 的违约金。

5、乙方在本合同期限内如有串线等扰乱经营秩序现象的，一经发现，甲方可随时

解除合同，乙方已交的租金等相关费用概不退还。

6、本合同到期终止或中途解除及其他原因终止的，乙方必须在合同终止后3个工作日内腾空租赁房屋交由甲方收产。若逾期，甲方有权按本合同日租金的2倍标准按日收取房屋占用费。

六、《淮安宝亿科创孵化基地安全生产管理协议》作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

七、租赁合同期届满，乙方若需续租的，应在租赁期满前两个月向甲方提出书面申请，如甲方同意乙方续租，则双方另行签订租赁合同。在同等条件下乙方有优先承租权。

八、因履行本合同发生争议，由双方协商解决，协商不成的，双方都有权提起诉讼，诉讼管辖权归甲方所在地人民法院，所产生的诉讼费、代理费等由败诉方承担。

九、其它事项：

1、甲乙双方租赁相关事宜，乙方全权委托王建华办理乙方与甲方在房屋租赁合同方面的签订、变更、解除等相关事宜。

2、_____ / _____。

十、本合同一式肆份，甲方执叁份、乙方执壹份，合同自甲、乙双方签字盖章后生效，乙方在签字或盖章时，甲方已提示和说明有关合同条款及附件内容，乙方已完全明确领会本合同及其附件所确定的权利义务。本合同未尽事宜，可签订补充协议，该补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方（签章）：

代表签字：

联系电话：

签订日期：



乙方（签章）：

代表签字：

联系电话：

签订日期：



附件一：房屋交接确认书

承租房屋交割清单

房屋附属家具、电器及其他设备设施状况及损赔

名称	品牌	规格	单位	数量	单价	损赔额

装修情况

地面：○木地板 ○地砖 ○水泥地 ○其他_____ ○有损坏_____

墙面：○木墙裙 ○壁纸 ○立邦漆 ○彩喷 ○其他_____ ○有损坏_____

窗：○铝合金 ○塑钢 ○铁窗 ○有损坏_____

门：○防盗门 ○钥匙 ○品牌_____ ○有损坏_____

日常管理费用标准

项目	单位	单价	起计时间	起计底数
水费				
电费				
电话费				
收视费				
供暖费				
燃气费				
物业费				
卫生费				
上网费				
车位费				
租赁税费				

交 房 确 认	对上述情况，乙方经验收，认为符合房屋交验条件，并且双方已对水、电、燃气等费用结算标准加以确认，现同意接收。	
	交房日期: 年 月 日	
	甲方（出租人）签章:	乙方（承租人）签章:
退 房 确 认	甲乙双方已对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担和房屋及其附属物品、设备设施的返还 <input type="checkbox"/> 无纠纷 / <input type="checkbox"/> 附以下说明: _____ _____ _____。	
	退房日期: 年 月 日	
	甲方（出租人）签章:	乙方（承租人）签章:

附件二：淮安宝亿科创孵化基地安全生产管理协议

淮安宝亿科创孵化基地安全生产管理协议

甲方(出租方)：淮安市宝亿电子科技有限公司

乙方(承租方)：淮安中大水箱有限公司

为了切实落实安全生产的责任，确保各商户工作人员在生产过程中的安全与健康，保证作业顺利进行，依据《安全生产法》及地方有关法律、法规，遵循平等、公平和诚实信用的原则，鉴于租赁商户与物流园已经签订租赁合同，双方就作业安全管理协商达成一致，订立本协议。

1、租赁单位(个人)基本情况

1.1 公司租赁或注册个体租赁

营业执照号码(单位或个体)：_____

公司法人：王建华 有效期限：_____

1.2 个人租赁

身份证号码：_____证件有效期限：_____家庭住址：_____

2、责任范围：乙方所承担的租赁场所作业中的人身安全和设施及环境的安全。

3、责任期限：自2021年2月20日起至乙方租赁合同到期之日终止。

4、双方责任

4.1 认真贯彻国家、地方及上级有关安全生产的方针、政策，严格执行安全生产的法律法规、规定、标准。建立健全安全生产责任制度和安全生产教育培训制度，制定安全生产规章制度和操作规程，保证本租赁场所的安全生产条件所需资金的投入和有效使用。

4.2 对从业人员进行安全生产、文明作业教育培训和安全技术教育。

4.3 严禁违章指挥，及时制止违章作业和违反劳动纪律的行为。

4.4 发生事故，应当迅速采取有效措施，组织抢救伤者、保护好现场，并立即向上级有关部门报告。

4.5 所有特种设备操作人员，必须持证上岗。

5、甲方权利和义务

5.1 负责向乙方安全监督检查。

5.2 负责园区安全生产督促实施。

5.3 对特种作业人员的资格进行审查，发现无证人员上岗的，应及时予以制止。

5.4 对违反安全生产标准和规章制度的行为进行纠正，必要时进行内部经济处罚或

要求乙方停工整改。

6、乙方权利和义务

6.1 遵守《安全生产法》的有关管理规定，严格按安全标准进行作业，并随时接受甲方安全检查人员依法实施的监督检查，采取必要的安全防护措施，消除事故隐患。由于乙方安全措施不力造成事故的责任和因此而发生的费用和责任，由乙方全部承担。

6.2 遵守作业现场安全生产管理制度和劳动纪律。组织实施日常消防安全管理工作。服从甲方的安全生产管理，不服从管理导致生产安全事故的，由乙方承担主要责任，甲方有权就事故造成的损失，向乙方索赔。

6.3 人员进场，必须及时如实向甲方填报进场人员的姓名、性别、年龄、工种、本工种工龄、家庭住址、身份证号、教育培训情况、保险购买情况；严禁雇佣童工、未成年工、不适宜从事有关工种的作业人员及身份不明的人员（如违法犯罪人员）。

6.4 操作人员在作业前，必须接受入场安全、文明作业教育和作业前的安全技术培训，并建立安全教育培训档案；未经安全教育培训或安全考核不合格的人员不得安排上岗。

6.5 特种作业人员必须取得《职业资格证书》和《特种作业操作证》，无证人员严禁安排上岗操作。

6.6 对从业人员在操作中的违章作业人员进行督促，及时纠正事故隐患。针对实际工作中的不安全问题，布置交待注意事项，做好班前交底，并做好记录，定期向甲方报送。

6.7 负责为本单位从业人员提供必要的合格的劳动保护用品（如手套、工作服、防滑鞋、安全帽、安全绳等）和劳动防护用品，督促施工、操作人员正确使用劳动防护用品，及时制止违章行为。并当书面告知作业人员危险岗位的操作规程和违章操作的危害。

6.8 对作业范围内本单位的临时作业用电负有管理责任，所有用电必须符合有关用电标准。对自行携带和使用的机械设备负有安全管理和维护保养的责任，并符合有关安全标准。使用大型机械设备时，应向甲方备案并有具体的作业方案。

6.9 接受安全监督检查，对检查提出的问题和隐患，落实人力资源及时整改，不得以任何理由拒绝整改或设置障碍。

6.10 有权拒绝违章指挥和强令冒险作业；发现直接危及人身安全的紧急情况时，有权停止作业或者在采取可能的应急措施后撤离作业场所。

6.11 接受内部管理规定，对违反安全生产管理规定行为的处罚，并承担由此产生

的经济损失。

6.12 负责为本租赁场作业人员办理意外伤害保险，支付保险费。

6.13 贯彻谁作业谁负责安全的原则，对本单位作业、操作人员所发生的造成伤亡、火警、火灾、机械等事故（包括由乙方责任造成甲方人员、他方人员、行人伤亡等）生产安全事故，乙方应立即报告甲方和有关部门，按照国家有关法律、行政法规对事故进行调查处理，并承担相应的民事责任和法律责任；对突发疾病死亡或上下班途中发生交通事故的，乙方承担其工伤保险待遇。

第一条 房屋租赁安全协议

为了加强园区的消防安全管理，明确甲、乙双方在消防工作中的权利义务，根据《中华人民共和国消防法》、《江苏省消防管理条例》及有关规定，制定本消防安全责任书，双方共同遵守：

一、 甲方责任：

1、 甲方负责在乙方承租区域配置相应数量的消防栓，并定期对消防设施进行检查、维护和保养；

2、 甲方有权经常对乙方场所进行消防检查。发现有违章违规现象的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、 乙方责任：

1、 乙方的负责人为消防安全责任人，全面负责承租场所的消防安全工作；有教育自己员工增强消防安全意识的责任；

2、 乙方必须在承租区域配备相应数量的消防灭火器材，并确保所有消防设备设施和器材的完好，严禁私自动用、挪用消防设施、消防器材。

3、 乙方在未经许可的前提下，不得擅自使用电炉、电烫斗、电烙铁、电磁炉、电饭煲等电热器具。严禁乱拉乱接电线；

4、 乙方严禁在承租区域内使用和储存易燃易爆化学物品。禁止使用煤炉、酒精炉、煤气炉等明火设备；

5、 乙方必须保持消防疏散通道的畅通。严禁在走道、楼梯等出口部位堆放杂物；

6、 乙方严禁在园区内动用明火（包括焚烧废纸等可燃物）。确因经营需要，必须填写“动用明火审批表”报园区审核，经批准，在指定地点、时间内并落实防范措施后，方准动火；

7、乙方不得私自改变消防设施设备的用途，造成消防设施设备的遗失、损坏，按照原价赔偿。

三、违约责任

1、凡因甲方未履行本责任书规定的内容，造成乙方损失的，由甲方负责经济赔偿和承担相应的责任；

2、凡因乙方未履行本责任书规定的内容，乙方违反消防法规，给甲方造成损失的，由乙方负责经济赔偿，并承担相应的法律责任。

四、其它未尽事宜，由双方协商解决。

第二条 物业管理协议

为了维护园区广大经营者的共同利益、正常的经营管理秩序和商誉，统一规范经营者的经营行为，根据《物业管理条例》等相关法律、法规的规定，特签订本协议，甲、乙双方共同遵守执行。

一、甲、乙双方权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 甲方享有对园区实施统一经营管理、物业管理的权利，对管理范围的场地、设备、设施、环境卫生、治安消防、经营秩序及各项经营活动等事务全权实施管理，维护其正常运行。
2. 依据有关的法律、法规，制定和修改园区的各项规章制度。
3. 甲方享有依法向乙方收取物业管理费、公共设施维修基金，经营行为保证金、公共能源及相关费用等权利。乙方不按规定交纳相关费用，甲方有权向乙方收取每逾期一天3‰的滞纳金，逾期20天不缴纳的，甲方不再有义务提供各种管理服务，对所欠费用可采取催缴和强制措施，直至诉诸法律。
4. 尊重乙方自主经营的权利，不干涉乙方正当的经营活动。
5. 有权采取各种有效措施制止违反国家法律、政策和经营管理协议之行为。
6. 依法行使政府职能部门委托的权利，接受行政主管部门的监督指导，听取乙方的合理化建议和意见，不断改进工作。
7. 甲方可委托专业物业管理公司从事部分物业管理工作。

(二) 乙方的权利和义务

1. 依法享有在《房屋租赁合同》中约定经营范围内的依法自主经营权，服从甲方统一管理及整体的业态的统一规划、统一布局，维护园区的整体形象。
2. 自觉遵守园区的各项规章制度、办法和规定，按时足额向甲方缴纳物业管理费及各

种相关费用。

3. 严格遵守执行国家有关法律、法规，合法经营，依法纳税。
4. 积极参加消防演练和培训，确保经营区域的消防安全，并承担相应的消防责任。
5. 对乙方违反园区的管理制度所造成的损失、损害等承担赔偿责任。
6. 自觉配合做好日常事务管理工作和宣传教育、文化工作。
7. 承担由乙方行为引起的一切民事责任。

二、各项费用标准及交纳办法

(一) 装修保证金：乙方如需要对承租房屋进行装修，其装修方案除需报消防等政府主管部门审查外，还必须征求得甲方同意，缴纳装修保证金，装修完毕，经甲方验收合格后方可无息退还装修保证金给乙方。

(二) 装修垃圾处理费：乙方装修期间的垃圾，按甲方指定位置堆放，由甲方统一清理，乙方按承租面积 / 元/m² 向甲方交纳垃圾处理费。

(三) 物业管理费：乙方按承租面积 / 元/平方米/月 (按建筑面积收取) 缴纳，每 / 支付一次，按期提前 10 日缴纳。

(四) 水、电费：按计量表抄数，公共能源费及相关物业维护费按实际发生费用，根据经营建筑面积比例据实分摊，水电费按月收交，于次月的 5 日前交清上月的水电费用。

(五) 车位收费标准：

- 1、 / ;
- 2、 / 。

(六) 其他费用按相关规定办理。

三、双方约定遵守的市场管理公约

1. 乙方必须遵守国家的法律、法规和园区的各项管理规定。
2. 乙方承诺接受甲方管理人员的监督、检查，不得扰乱市场秩序。
3. 乙方的电话、手机号及通讯地址等发生变更应及时书面告知甲方，因内容不实或变化后未及时告知甲方而造成的一切损失由乙方自行负责。
4. 乙方从业人员应按规定申报备案。
5. 乙方须严格遵守《中华人民共和国治安管理处罚条例》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国公安部 61 号令》等法规、条例。
6. 不得私藏、携带管制刀具和易燃易爆危险物品 (汽油、鞭炮等) 等违禁物品。禁止打架斗殴、无理取闹、干扰管理人员工作等行为。
7. 乙方有协助国家执法人员履行职权的义务，不得有阻挠国家执法人员执行公务，作

伪证等违法行为。

8、乙方必须做好承租区域内的防火、防盗、防扒、防骗、防恶性案件和自然灾害的自防工作。

9、严禁私自拆卸或损坏园区内的消防设施、设备和各种消防器材。

10、在非火警情况下，未经批准禁止移动和使用园区内所有的消防设施和器材。

11、严禁动用消防用电、及公共照明用电设施，不得私自开关各电源、动力装置以避免造成损坏。

12、照明及其他设施严禁私自拆除、乱拉(接)、更改和增加用电负荷和线路。

第三条 园区经营户市场管理公约

1、园区经营户要依法持照开展经营，积极维护园区形象，不做违法和有损园区形象的事。对故意欺骗客户，损坏园区形象行为，园区视情节处于100元至5000元罚款，情节特别严重或经屡教不改的取消经营资格。

2、各商户之间要互相尊敬，互相关心，互相帮助，和睦相处。

3、各商户要养成讲文明，讲礼貌，讲秩序的良好习惯。

4、不乱扔果壳，废纸，烟头，不随地吐痰和大小便，不乱倒污水，不在公共区域堆放杂物，不占用消防通道，共同维护好的公共环境和卫生。

5、注意防盗，营业期间存放现金应妥善保管，若现金丢失与管理者无关，由此造成的损失自行承担。锁好办公室门窗和车辆门窗，正确使用智能化技防系统。协助安全员维护号安全管理工作，配合安全员查询相关工作。

6、按规定，按要求停放好各种车辆，不得随意阻挡通道。听从保安员指挥，车辆停放指定位置。进出车场出示证件卡，配合保安员做好登记手续。

7、经营过程中应注意采取相关防火措施，在未发生火灾情况下，不得擅自动用园区内消防消防安全设施设备。

8、禁止易燃，易爆等危险品进入园区。

9、业主或经营者不得在园区内收藏凶器，违者没收凶器，情节严重的移交公安部门处理。

10、对侮辱、谩骂、殴打保安员、管理人员、清洁工的经营者，情节严重者移送公安部门处理。

11、严防外来人员混入园区发生暴力事件，业主、租户、使用人一旦发现异常情况，应采取果断措施，及时向保安部门报告。

第四条 消防安全责任书

为保障园区安全，按照消防工作“谁主管，谁负责”的原则，根据市区政府相关部门的要求，园区与各商家签订消防安全责任书。乙方责任如下：

- 1、安全责任目标：确保无消防安全事故；负责消防工作。
- 2、主要职责：法人代表（负责人）要亲自抓，并指定专人负责消防工作。
- 3、遵守用电制度，做到安全、合理用电，人走灯灭。屋内不准使用碘钨灯、水银灯；不准用铜、铝线作保险；不准私拉乱接电线。
- 4、有氧割工的商家必须严格对其管理，做到：
 - 4.1 招聘的氧割工人必须持有上岗证；
 - 4.2 使用的氧割材料必须是合格产品；
 - 4.3 按操作规程作业；
 - 4.4 必须与园区物业管理部门签订入场合同；
 - 4.5 定期组织安全学习，绝不允许无证上岗和不按操作规程作业。
- 5、凡使用燃具、取暖器具的商家，必须严格管理，专人负责，坚决消除一切隐患。
- 6、对违反以上条款的发生火警、火灾的商家，除负有全责外，园区有权停止其经营并收回房屋及场地的使用权。

第五条 特种作业人员管理规定

为了保障园区特种作业人员的生产安全和商家的根本利益，促进园区健康发展，特制定本规定：

- 1、园区特种作业人员是指在园区内从事行吊、司绳、氧割、装卸搬运、电工和各种加工等的劳务人员。
- 2、园区特种作业人员必须完全具备一定条件，才有资格在园区内从事特种劳务活动：
 - 2.1 必须与园区内的商家签订劳务用工合同，同时向园区申报备案方可进行；
 - 2.2 必须由承租方出据劳动用工合同，本人出据身份证、暂住证、健康证、意外保险单（特种行业参保数额不低于 50 万元）、特种设备操作证（指从事搬运装卸，行吊、司绳、氧割、电工等各个行业的）登记备案。
- 3、本着“谁用人、谁负责”的原则，如在经营活动中发生意外事故，承租方应联系相关机构处理索赔事宜，费用由承租方自行承担。
- 4、园区将强化和完善对特种人员的监督和清理。对不具备资格的特种操作人员在园区从事特种操作的，一经发现，立即驱出园区，对承租方做出立即停业整改的处罚，对不配合的个别承租方经报上级相关职能部门批准后，取消在园区内经营的权利。

5、承租方必须制定相应的安全生产责任制度，并安排专人管理好雇佣的特种作业人员，如未达到特种作业人员规范要求的，承租方限期停业整改，整改达到要求后可重新营业。

第六条 园区装卸作业管理规定

1、装卸工安全操作要求

1.1 严禁穿硬底鞋、皮鞋、拖鞋、不扣衣服作业，作业人员必须配戴安全帽并系好绳扣；

1.2 严禁违反装卸规程蛮干；

1.3 严禁将货物乱堆乱放，严禁在通道上横着装卸货物；

1.4 下货完毕后应及时清理草垫、杂物等；

1.5 做到文明、安全装卸搬运，严禁在夜间灯光不明的情况下进行装卸；

1.6 严格落实作息时间、合理安排操作人员的休息时间、严禁空腹及病中作业，装卸工必须身体状况良好；

1.7 夏季注意防暑降温；

1.8 人工作业必须在有安全措施和保障的情况下进行，严禁违规作业；

1.9 工人作业时公司负责人需在现场监督指导操作，特别是雨天操作；

2、行车工安全操作要求

2.1 行车司机上下行车，双手不能拿任何东西，上车后先检查电源和各种制动器，司机离开操作室时，应将各种控制器、电源开关关闭方可离位。

2.2 行车司机与挂吊工操作期间，做到上下配合，看清前后、左后有无障碍物，方可吊物。

2.3 因工作需要上行车的维修人员、检查人员，必须经司机同意，待行车停稳之后方可上下，司机有权禁止无关人员上车。

2.4 司机在工作中要集中精力，不准吃东西、抽烟、看书报或闲谈，身体不适不能勉强操作。

2.5 操作之前司机必须对设备、工具、周围环境进行全面检查，确认安全以后，方可发动操作信号，启动行车。

2.6 操作中钢丝绳要保持垂直，做到轻起、慢放、稳准安全合理。

2.7 严禁超负荷起吊，操作中必须随时注意设备的运行状况，工作环境，以及异常声音等情况，如发现不正常、不安全的情况应及时消除，不能勉强凑合操作。

2.8 司机在起吊重物时，先将货物升到不高于半米处，待货物稳定之后方可上

下货物。

2.9 多人挂吊时，司机对地面人员发出的危险信号，应紧急停车，指挥人员发出的信号与司机意见不同时，司机应该发出讯问信号，确认指挥信号与司机意见一致时，方可动车。

2.10 在操作中如遇制动器发生故障失灵，吊物加速下降时。司机应立即发出紧急信号，通知地面人员迅速离开，因机械、电源故障，应立即断掉电源开关，立即停止作业，待机械检修后再作业。

2.11 在操作期间，任何人不得在黄线以内及轨道上行走、逗留。

3、司绳工安全操作要求

3.1 从事挂吊工作作业人员，必须经过专业培训，了解货场货物及挂吊安全知识和挂吊操作技术。

3.2 上岗之前必须佩戴好安全头盔，做好操作准备，集中精力，身体不适不能勉强作业。

3.3 多人从事挂吊作业，必须有专人指挥，一切精力集中到挂吊业务上。

3.4 指挥吊运时，指挥人员必须站在安全、明显位置，便于行车司机和他人能够看见。

3.5 吊货之间，必须了解物件重量，以免设备钢丝绳超负荷，并检查轨道两侧是否有无杂物，行车是否能安全运行，作业期间不得做有安全隐患的事项（如抽烟、接听电话等）。

3.6 吊物之前，及时通知周围人员离开危险区，注意被吊货物不得伤及他人和设备，指挥人员看道路是否安全指挥起吊。

3.7 起吊货物之后，必须明确货物该往什么地方堆放，人员必须站在货物两头，不准站在货物下面。

3.8 随时检查钢丝绳、挂钩的损伤程度，不能勉强使用，货物上面堆放的工具及废钢铁及时安放到安全位置，以免作业期间影响操作。

3.9 作业时间，不允许穿皮鞋、拖鞋，一律穿布、胶鞋作业。

3.10 凡是在园区内事行吊、司绳、氧割、装卸搬运、电工和各种加工的劳务人员必须持证上岗，严禁无证作业，一经发现园区物业有对其处罚，停止作业，劝其退场的权利。由此所产生的一切后果责任损失均有雇主自行承担。

第七条 门前卫生三包责任制管理制度

为建设文明、整洁、优美的园区环境，加强对园区环境卫生的管理，实行门前“三

包”(包卫生、包秩序、包容貌)责任制,具体要求如下:

一、门前“卫生三包”要求

1、门前卫生

负责门前清扫、保洁、随脏随扫,全天保洁;禁止随地吐痰、乱扔烟头、纸屑、果皮等废弃物;雨后铲泥,雪后扫雪,清除杂物。

2、门前秩序

禁止门前乱堆乱放,乱设摊点、乱停车辆、乱挖乱占、乱搭乱建、乱泼污水等,保持门前秩序井然。

3、门前容貌

保持责任区内建筑物、构筑物的墙壁、门面、橱窗等整洁卫生,维护门前各项公共设施不受损坏禁止乱写乱画、乱贴乱挂等有碍园区风貌的行为,若有需要挂贴的店招及广告标牌等一切内容必须报园区综合管理办核准后按照合同约定执行。

二、门前“三包”的职责

1、按照门前“三包”的具体内容和要求,保质保量完成工作。

2、对违反门前“三包”管理规定的商铺负责人进行批评教育,责令其改正。

3、对拒不接受批评教育的商铺负责人由园区物业科进行处罚。

4、有下列行为之一者,园区物业科除责令其纠正违规行为、采取补救措施外,可并处罚款。

4.1 乱写、乱画、乱贴、乱挂;

4.2 机动车辆乱停乱放;

4.3 擅自在园区主干道及公共场所堆放杂物;

4.4 往下水道内乱扔生活、生产垃圾;

4.5 乱倒污水、垃圾及随地大小便;

5、对违反本办法的行为,除按第四条规定予以处罚外,可责令其进行保洁值勤,协助本园区清理人员从事保洁工作一周,处以罚款,停业整顿处理。 6、本办法由园区负责解释。

7、本公约自发布之日起施行,签约之日起执行。

第八条 园区规范装卸搬运的管理规定

1、目的:为保障园区辖区各经营商户的正常生产经营。

2、适用对象:园区物业办管理人员;园区内有搬运需求的经营商户;为园区内经营户提供搬运业务的搬运队(含劳务公司);园区经营商户自行请的个人搬运工;园区

内直接进行搬运作业的经营商户本人或下属员工。

3、规定依据：根据《中华人民共和国合同法》《安全生产法》《劳动法》《物流园市场管理公约》等相关法律法规。

4、进行搬运作业的准入条件

4.1 园区所有经营户的搬运业务按园区准入要求向外开放，园区经营户有权自由选择装卸搬运公司或个人。进入园区的经营户和搬运队，均需遵守园区相关规章制度，配合园区的管理。必须保证劳务人员的人身、财产安全。园区所有经营户和搬运队（含劳务公司）必须与聘请员工签订《劳动用工合同》，如出现违反相关法律引起的劳动纠纷、法律责任、安全事故等，均有雇佣方全部承担。

4.2 凡进入园区开展经营的商户和劳务人员，必须到园区物业科办理备案手续，搬运公司（服务部）进场需缴纳保证金，同时提供工作人员身份证，劳务合同，购买相关保险凭证（搬运工保险额度必须在50万以上），特种行业操作证等。在园区物业科办理工作牌后方可上岗。

5、园区的管理职责与权力：

5.1 园区有权监督区内经营户员工正确、合理地使用生产工具，如发现违规现象，有权要求停业整改。劳务人员不遵守园区的相关规定的，园区有权对员工按园区相关制度里的规定进行管理处罚并责令换人。

5.2 园区有义务对相关人员进行安全，技能，等知识培训。

6、对搬运作业的管理规定：

6.1 经营商户业主在作业前有义务告知搬运方货物的相关信息（如重量，搬运装卸难度，货物价值，搬运要求等）。困难作业必须先向对方提出，双方友好协商，达成一致签订合同后进行。

6.2 经营商户要按时结算搬运相关费用，保证劳务人员的工作正常进行。

6.3 搬运队在搬运过程中必须给劳务人员配备相应的劳动保障和安全护具，按照相关行业操作规程进行。

6.4 搬运队必须保证人员、装备充足，24小时随喊随到，保证所属人员精力充沛，不饮酒，不带病，不思想麻痹作业。

6.5 生产经营中所产生的一切纠纷，均需告知物流园物业科进行协调，协调不成可通过公安机关或其他法律途径解决，绝不允许在物流园内打架斗殴。

第九条 其他事项

1、双方可对合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与

合同具有同等效力。

2、合同规定的管理期满，合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满三个月前向对方提出书面意见。

3、合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4、合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请园区主管部门调解，调解不成的，提交甲方所在地人民法院。

5、合同之附件均为合同有效组成部分；合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6、附件内容或目录

本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，具有同等法律效力，合同自双方签字盖章之日起生效。

7、协议的生效与终止

本协议书作为租赁合同的附件，同租赁合同同时生效、同时终止。本协议书一式贰份，甲、乙双方各执壹份。

8、补充条款

补充条款以附件形式做补充说明，经甲乙双方签字认可生效，具有同合同正本同等的法律效率。

甲方（签章）：

代表签字：

联系电话：

签订日期：



乙方（签章）：

代表签字：

联系电话：

签订日期：



不动产权证书



根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国自然资源部监制

编号 NO



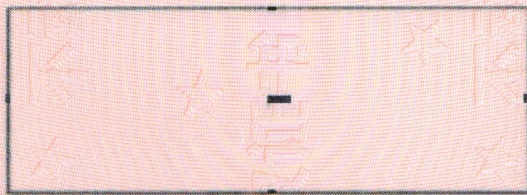
权 利 人	淮安市宝亿电子科技有限公司
共有情况	单独所有
坐 落	淮河路北侧、宁连路西侧（标准化厂房K）
不动产单元号	[]
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让
用 途	工业用地/厂房
面 积	共有宗地面积55787.20m²/房屋建筑面积2524.56m²
使用期限	国有建设用地使用权 2068年12月11日止
权利其他状况	

[]

房屋分户图

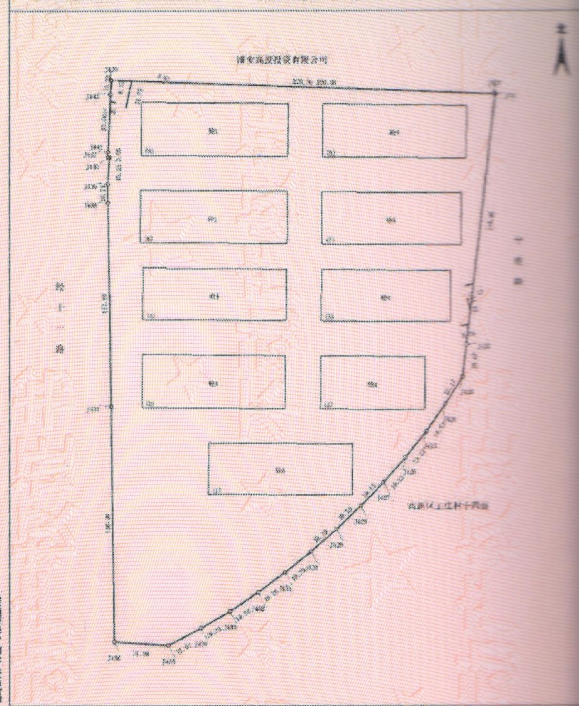
单位:m.m²

宗地代码	01	结构	框架	专有建筑面积	2497.24
编号	01	总层数	1	分摊建筑面积	27.32
户号		所在层次	1	建筑面积	2524.56
坐落	淮河路北侧、宁连路西侧（标准化厂房K）				



宗地图

宗地代码: 320902001001001001001 土地权利人: 淮安市宝亿电子科技有限公司
所在图幅编号: 24.00-05.75 等 宗地面积: 55787.20



审核日期: 2021年08月03日
制图日期: 2021年08月03日

1:1800