

客户基本信息登记表



客户名称	长春光华荣昌汽车零部件有限公司.				
公司注册地址	镇(乡、街道) 常德路		弄 1800 号	室	
公司通讯地址	镇(乡、街道) 富奥大路		弄 1952 号	室	
本园区租赁物业的地址	幢 号	租赁面积 (M ²)	4875.32		
法定代表人	赵月强		本园区项目负责人	左平	
常规员工数量	人	是否全天候作业	是 <input checked="" type="checkbox"/>	否	<input type="checkbox"/>
是否在普洛斯其他园区有合作	是 <input type="checkbox"/> 否 <input checked="" type="checkbox"/>				
是否为消防部门认定的重点单位及等级	否 <input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/>		(____ 级)		
代表客户公司全权处理物业管理事务代表					
序号	代表人姓名	签名式样留底	职务	电话/手机	电子邮箱地址
1	左平	左平		1996950 7240	
2					
开户银行及账号:					
传真:					
备用电子邮箱地址:					
其它联系方式:					
备注:					
1、本表应由客户加盖印章, 以示确认所载信息的准确性 2、如上述信息有变更的, 应及时通知物业管理处予以更新					
			经办人	左平	年 月 日

消防安全三方协议

本协议由以下三方于【 】年【 】月【 】日签署。

出租人（“甲方”）：长春普开仓储有限公司
通信地址：吉林省长春市汽车产业开发区自主大路 1951 号
联系人：张强
电子邮件：
手机：18004438736

承租人（“乙方”）：
通信地址：
联系人：
电子邮件：
手机：

物业管理服务方（“丙方”）：普洛斯企业发展（上海）有限公司
通信地址：上海市张杨路 2389 弄普洛斯大厦 15 层
联系人：管玉滨
电子邮件：ybguan@glp.com
手机：13844809760

（甲方、乙方、丙方可被单独称为“一方”，可被共同称为“三方”或“各方”）

鉴于：

- 1、甲乙双方于【2024】年【10】月【1】日签署了《房屋预留/预租/租赁合同》及其后相关的补充协议（如有，合称“租赁合同”），乙方向甲方承租位于【吉林省长春市汽车产业开发区自主大路 1951 号】（“项目”）的【普洛斯长春汽开产业园】（“房屋”）；
- 2、根据租赁合同以及甲方与丙方之间的相关安排，丙方是房屋的物业管理服务方，承担物业管理服务的职能。

根据《中华人民共和国消防法》、《租赁厂房和仓库消防安全管理办法（试行）》等法律、法规、规章，就消防安全相关事宜，经友好协商，三方约定如下：

一、 总则

1. 乙方丙方清楚了解，房屋的消防等级为【戊类】。
2. 三方应全面、自觉遵守《中华人民共和国消防法》、《租赁厂房和仓库消防安全管理办法（试行）》等法律、法规、规章。
3. 对于法律、法规、规章中已经明确的各方责任，各方应依法承担。
4. 对于法律、法规、规章中所指的，可为各方通过约定自行分配的责任，各方应按本协议约定承担。
5. 本协议未尽事宜，适用租赁合同等其他文件中的约定。如就消防相关事宜，租赁合同等文件中的约定与本协议相冲突，应以本协议为准。

二、 合法使用

乙方应确保其对于房屋的使用，符合相关法律、法规、规章的规定，依法需要审批的，还应当报有关行政主管部门批准。如乙方需要改变房屋使用性质、使用功能、布局、物品火灾危险性类别或核定的最大储存量，应当书面征得甲方同意；依法需要审批的，还应当报有关行政主管部门批准。

三、 甲方的消防安全责任

1. 告知乙方、丙方相关的消防安全要求。
2. 定期了解承租区域的消防安全情况、定期进行安全检查，及时制止乙方、丙方危害消防安全的行为。
3. 督促乙方、丙方加强消防安全管理，及时整改火灾隐患，必要时可向有关行政主管部门报告并协助处理。
4. 及时向乙方、丙方传达有关行政主管部门的消防工作要求。
5. 保障消防安全所必需的资金投入，督促配合乙方、丙方及时解决处理消防安全隐患问题。
6. 在不豁免或减少乙方责任的情况下，甲方可以对于房屋、项目的消防安全行使监督、检查等权力。甲方可以自费委托具备相关资质的消防技术服务机构等专业服务单位提供消防安全服务。
7. 授权丙方对园区的日常消防安全进行管理，授权丙方依据租赁合同对乙方房屋使用行为进行管理。
8. 其他适用的法律、法规、规章规定的甲方应履行的其他责任。

四、 乙方的消防安全责任

1. 乙方对房屋的消防安全事宜单独、自费负责。
2. 乙方应自负费用并始终保持房屋及专用于乙方的非共用区域（“共用”指与项目的其他承租人共用）的消防安全设施、器材处于完好、有效和可使用状态。
3. 乙方对房屋内涉及消防安全生产工作应负责如下内容，包括但不限于：
 - 1) 落实逐级消防安全责任制和岗位消防安全责任制，明确逐级和岗位消防安全职责，指定消防安全负责人和消防安全管理人员，确定各级、各岗位的消防安全责任人员，还应当制定消防安全制度、消防安全操作规程；
 - 2) 对于疏散通道、安全出口、消防车通道进行管理，保证防火防烟分区、防火间距不被破坏、占用；
 - 3) 做好房屋内消防设施、器材的日常管理，配合甲方、丙方的定期检验和维修，确保消防设施、器材完好有效；
 - 4) 定期开展消防安全筛查，及时整改消除火灾隐患；
 - 5) 开展经常性的消防安全宣传教育；
 - 6) 制定灭火和应急疏散预案，组织进行有针对性的消防演练。
4. 如经甲方同意，乙方将房屋全部或者部分转租给次承租人的，乙方应当以书面形式明确乙方与次承租人各自的消防安全责任。但在本协议三方之间，仍然由乙方承担消防安全责任。
5. 乙方清楚了解房屋的消防安全等级，承诺其生产、储存物品的火灾危险性与房屋的建筑消防安全设防水平相符。
6. 乙方应当向甲方、丙方如实提供其生产的火灾危险性类别、主要工艺环节和储存物品的名称、火灾危险性类别、数量等信息。

7. 如甲方同意乙方在房屋内设置办公室、休息室,乙方应确保其符合国家工程建设消防技术标准。严禁在房屋内设置员工宿舍。
8. 房屋内存放的丙类物品,有可能存在发生化学反应或灭火方法不同的,必须分间、分库储存,并在醒目处标明储存物品的名称、性质和灭火方法,严禁违规存放超出丙类存储介质的物品。
9. 如甲方同意乙方分拣、加工、包装等作业,乙方应当采用符合规定的防火分隔措施,不得减少疏散通道、安全出口的数量和宽度。严禁采用易燃可燃材料分隔房屋。
10. 对于消防设施、器材,乙方应派专人管理,负责检查、维修、保养和更换,保证完好有效,不得损坏、挪用或者擅自拆除、停用。消防设施因改造或者检修需要停用时,应事先告知甲方、丙方,或许批准后办理消防停用许可审批手续,采取有效的应对措施并在建筑内显著位置进行公告。
11. 如房屋设置消防控制室,乙方应当指定依法持证上岗的专人负责。
12. 乙方不得使用明火,不得违法生产、储存易燃易爆危险品。房屋周围五十米内,严禁燃放烟花爆竹。
13. 如乙方需要进行电焊、气焊等具有火灾危险作业的,动火部门和人员应当按照用火安全管理制度事先办理审批手续。动火审批手续应当经消防安全责任人或者消防安全管理人批准,并落实相应的消防安全措施,在确认无火灾、爆炸危险后方可动火施工。动火审批手续应当注明动火地点、时间、动火作业人、现场监护人、批准人和消防安全措施等事项。进行电焊、气焊等具有火灾危险作业的,乙方的消防安全责任人或者消防安全管理人应当查验电焊、气焊等具有火灾危险作业的人员是否依法持证上岗。
14. 乙方应当建立用电安全管理制度。电器产品的安装、使用及其线路的敷设、维护保养、检测,必须符合消防技术标准和管理规定。严禁在房屋内为电动自行车、电驱动车辆充电。
15. 如使用燃油燃气设备的,乙方应当建立用油用气安全管理制度,制定用油用气事故应急处置预案,在明显位置设置用油用气安全标识;燃油燃气管道敷设、燃油燃气设备安装、防火防爆设施设置必须符合消防技术标准和管理规定。
16. 乙方对房屋进行施工作业前,应当向甲方了解可能引发火灾事故的周边设施、隐蔽工程、易燃易爆危险品等情况。
17. 乙方如在房屋内设置或使用冷库,应当由具备相应工程设计、施工资质的单位进行建设及维护,保温材料燃烧性能、防火分隔、安全疏散、消防设施设置、制冷机房的安全防护、电气线路敷设等应当符合国家工程建设消防技术标准。严禁冷库使用易燃、可燃保温隔热材料,严禁私搭乱接电气线路。
18. 乙方应当按照规定或者根据需要建立专职消防队、志愿消防队等多种形式的消防组织,配备消防装备、器材,制定灭火和应急疏散预案,定期组织开展消防演练,加强联动。
19. 适用的法律、法规、规章等规定的乙方应履行的其他责任。

五、 丙方的消防安全责任

1. 根据与甲方之前的管理协议及甲方授权,对园区的乙方及公共消防安全进行管理。
2. 房屋范围之外的项目共用的消防设施、器材(包括但不限于疏散通道、安全出口、建筑消防设施、消防车通道等)的管理和维护保养责任,由丙方承担。定期检查应由乙方进行管理和维护的消防设施、器材。
3. 对乙方未能妥善管理和维护的消防设施、器材,丙方有权在书面告知乙方后,代为维修,相应费用由乙方承担。

4. 丙方发现违反消防法律、法规、规章的行为，应当及时采取合理措施制止、纠正其违规行为，并督促其整改，并向甲方报告，必要时可向有关行政主管部门报告并协助处理。
5. 丙方对在防火巡查、检查以及消防救援机构消防监督检查中发现的火灾隐患，应当立即采取措施整改隐患；对于不能及时整改的，应当采取必要的防范措施，并向甲方进行申报，甲方应协助配合隐患整改；属于出租人管理责任范围的火灾隐患应当书面告知出租人整改，并督促跟踪落实。适用的法律、法规、规章规定的丙方应履行的其他责任。

六、 本协议自三方加盖公章之日起生效。本协议一式三份，三方各执一份，具有同等的法律效力。如就本协议产生争议，应提交甲方所在地有管辖权的法院诉讼。

（以下无正文）

甲方：长春普开仓储有限公司

法定/授权代表：

乙方：

法定/授权代表：

丙方：普洛斯企业发展（上海）有限公司

法定/授权代表：

消防安全责任书

根据《中华人民共和国消防法》(下称《消防法》)和《仓库防火安全管理规则》(下称《管理规定》)的规定。为确保园区不发生火险和消除火险隐患,特制定园区租户消防安全责任书,并确定租户负责人_____为房屋_____的第一防火责任人,其责任如下:

1. 建立以防火责任人为领导,房屋使用人员共同参与的消防安全小组,认真贯彻执行《消防法》和《管理规定》等消防法规及条款。
2. 防火责任人应经常教育房屋使用人员树立防火意识。
3. 配备必需的消防设备器材,定期检查维修,并在有效期结束前或使用后及时更换需更换的材料。
4. 经常对房屋使用人员进行消防知识以及火警发生后逃生、自救技能的学习,使房屋使用人员都能掌握和使用所配备的消防设施和器材。
5. 定期对房屋内部消防工作进行检查、总结,同时并主动配合有关消防监督机关和出租方对房屋消防工作的检查、监督。
6. 有义务参加和发动房屋使用人员参与消防主管部门和园区物业管理部门组织的消防演习及宣传活动。
7. 组织制定紧急状态下的疏散方案,在紧急情况下组织扑救初起火灾和指导安全疏散,火灾发生时应服从现场指挥员的统一指挥。
8. 有责任保护火灾事故现场,协助公安消防机关调查火灾原因。
9. 具有国家规定的有关防火安全责任人所应有的权力、义务和承担相应的法律责任。

为保证本责任书的有效执行,对发现有违上述条款造成火险或存在火险隐患等情况,出租方和园区物业管理部门有权追究责任人责任或按相关予以处理和处罚;本责任书自签字之日起生效,租户中间更换责任人则另行签订消防安全责任书,更换责任人未重新签定责任书的,其前任物业负责人承担第一防火责任人责任。

本责任书一式两份,双方各执一份,每份具有同等法律效力。

承租方(责任单位):

责任人:

24 小时联系电话:

日期:

安全生产经营管理协议

出租人：长春普开仓储有限公司

承租人：

根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国职业病防治法》、《危险化学品安全管理条例》、《工作场所职业卫生监督管理规定》等法律、法规、规章、规范性文件的规定，出租人和承租人签署本协议，以明确双方的权利和义务。：

1. 出租人的安全管理责任
 - 1.1 建立安全生产责任制，制定并完善安全与消防管理制度，落实各类安全应急预案。保证出租的“房屋”符合国家有关法律、法规的规定，并具备出租时合同约定的租赁用途的安全生产条件。
 - 1.2 出租人有权对承租人的安全生产、消防安全、特种设备安全管理等进行监督检查，对“房屋”所在的“项目”内的承租人的安全管理工作进行统一协调；出租人有权根据租赁合同的约定进入承租人的生产作业场所检查安全生产工作，向有关单位和人员了解情况；有权对检查中发现的违章、冒险作业等违反安全生产的行为，要求当场予以纠正或者要求限期整改。
 - 1.3 出租人在检查时发现承租人存在安全生产、消防安全、特种设备安全等重大隐患时，有权督促承租人及时整改，并向所在地的安监、消防、质监等相关部门报告。
 - 1.4 对安监、消防、质监等相关部门检查发现的承租人存在的安全生产事故隐患或不安全因素，出租人有权根据相关部门的要求督促承租人进行整改。
2. 承租人的安全管理责任
 - 2.1 严格遵守国家关于安全生产的相关法律法规规章和行业标准，自觉遵守出租人制定的各项安全管理制度和规定，对“房屋”内的安全生产工作全面负责。
 - 2.2 建立安全生产责任体系。企业的主要负责人（指企业法定代表人、实际控制人等企业生产经营主要负责人）是企业安全生产的第一责任人，对安全生产工作负总责，并对安全生产情况进行考核。明确企业主要负责人、分管负责人、各职能部门、各级管理人员、工程技术人员和岗位操作人员的安全生产责任范围和考核标准，具有相应的安全生产知识和管理能力并与相应的职务、业务和岗位匹配。
 - 2.3 设立安全生产管理机构和人员。承租人应当设置安全生产管理机构或者配备专职安全生产管理人员，安全生产管理机构及安全生产管理人员应恪尽职守，依法履职。
 - 2.4 建立健全安全生产管理制度和操作规程。严格作业许可管理，加强作业过程监督、及时排查治理安全隐患，规范各工作岗位安全操作标准，建立健全应急救援体系，及时修订和完善各类事故应急救援

预案，成立救援队伍，定期组织演练。特别针对安全事件或工伤事件，应在第一时间采取现场管控措施，控制事态发展，最小化对园区运营的影响，避免造成社会影响。

- 2.5 加强安全生产和职业卫生教育培训。企业的主要负责人、安全管理人员和特种作业人员必须定期参加法定培训，持证上岗。规范组织从业人员参加法定的岗前安全教育、调整工作岗位或者重新上岗前安全教育及定期的安全生产培训。教育和督促从业人员严格执行本单位的安全生产规章制度和安全操作规范、提高自我保护意识。
- 2.6 遵守作业场所安全生产条件。作业场所按照国家标准、行业标准设置相应的防爆、泄压、防雷、防静电、灭火、防毒、通风、降噪、降温、防渗漏、防潮防腐、防护围堤或者隔离操作等安全实施、设备，并按规范要求进行维护、保养、检测并记录完备，保证符合安全运行要求。制定设施设备安全管理制度，包括但不限于叉车安全，车辆安全，装卸安全，公用设备安全等；并定期检查审核，确保设施设备安全运行。特别针对叉车行驶，车辆行驶管控，装卸货区的工人操作安全，制定安全制度和采取技术防范措施，消除安全风险。
- 2.7 安全生产危险告知。承租人应将生产过程和作业场所中可能生产的危险因素、防护措施和事故应急措施如实告知从业人员。承租人应当在有较大危险因素的生产经营场所和有关设施、设备上，设置明显的安全警示标志。
- 2.8 生产安全事故处理。发生伤亡事故时，承租人应立即启动事故应急预案或采取有效措施，组织抢救，防止事故危害扩大，减少人员伤亡和财产损失。按照《生产安全事故报告和调查处理条例》等法规的规定，及时向出租人、事故发生所在地安全生产监督管理部门和相关政府职能部门报告；妥善保护事故现场以及相关证据，主动配合相关部门进行事故调查处理。
- 2.9 隐患排查治理。承租人应根据法律法规和国务院、省市等各级部门的相关要求开展隐患排查治理工作，承租人应采取技术、管理措施，及时发现并消除事故隐患。对事故隐患排查治理情况应当根据国家和地方要求如实记录、通报和上报。
- 2.10 保障从业人员劳动安全。承租人对从业人员进行安全生产教育和培训，提供安全生产所需设施、设备及用具，不得违章指挥、强令冒险作业。履行国家劳动法律法规和《职业病防治法》的要求。
- 2.11 加强供应商安全监管。承租人应对其人员和自管车辆、供应商车辆（包括但不限于货运车辆、叉车、小汽车等）进行安全管理，并与其供应商签订安全管理协议，搭建完善的安全管理网络，明确各方安全管理职责及义务，并定期对其供应商人员进行安全教育和安全告知、考核，定期核查车辆驾驶人技能、资质，确保符合交通法律法规要求，保证车辆性能状况良好，无带病行驶，并对其承租区域的装卸货码头、月台的所有车辆和人员的安全作业情况进行管理，在承租作业区域加装辅助安全设施（包括但不限于：安全警示标识、安全告知标牌，红外辅助倒车、停车安全设施设备和划定安全可视化指引地标线等），提高其承租区域的运营安全。

- 2.12 建立危险品管理制度。与危险物品相关的作业，承租人必须执行有关法律、法规和国家标准或者行业标准，建立专门的安全管理制度，采取可靠的安全措施，接受有关主管部门依法实施的监督管理。登记建档，进行定期检测、评估、监控，并制定应急预案，告知从业人员和相关人员在紧急情况下应当采取的应急措施。根据《危险化学品安全管理条例》、国家及地方法律法规、规定的要求及时向安全生产监督管理部门及相关政府职能部门进行申报和备案。
- 2.13 承租人不得变更“房屋”的用途和破坏建筑物的结构，在铺设、装修水、电、煤、气、线路或管道时，不得违反安全规定。不得使用国家和地方明令淘汰的生产工艺、设备和危险物品；不得违法制造、安装、改造特种设备，违法使用特种设备。

出租人：

(章)

法定/授权代表：

签字：_____

承租人：

(章)

法定/授权代表：

签字：_____

普洛斯_____物流园_____库_____单元
房屋移交和恢复缺陷统计



序号	统计区域	检查项目	移交数量	移交单位	现状/缺陷状态描述 (各区域图片作为附件)	恢复标准
1	库内建筑物结构、墙体	库内空间无悬挂物（除原配属物）、无黏贴、无沾污、无涂鸦等				
		钢构墙无变形、无孔洞、无破损				
		库内立柱防火泥无脱落				
		其它（租户自建构筑物）				
2	库外建筑物结构、墙体	外墙无沾污、涂鸦、黏贴、悬挂物				
		钢构无变形、孔洞、破损				
		其它				
3	地面、栏杆、防撞杆	地面无附着物、涂鸦、嵌入物、孔洞、无脏污				
		台阶栏杆（断裂、生锈、缺损等）				
		防撞柱（生锈、歪斜、缺损等）		根		
		货架移除后是否存在遗留的膨胀螺栓				
		其它				
4	门 窗	是否变形、油漆脱落				
		门窗使用功能是否存在故障、缺失等				
5	电气设备、设施	配电箱箱体无变形、脱漆		只		
		附件是否齐全				
		租户自行增加设施是否拆除				
		配套设施控制是否正常				
		排风扇是否正常		个		
		升降平台是否正常		台		
		升降门/卷帘门是否正常		扇		
		库内照明是否正常		盏		
		雨棚照明是否正常		盏		
		电源插座是否完整好用		个		
其它						
6	消防设施	声光报警是否完整（功能、外观等）		个		
		手动按钮是否正常（功能、外观等）		个		
		电话插孔是否正常（功能、外观等）		个		
		空气采样及其模块是否正常（功能、外观等）		套		
		室内箱式消火栓以及附件（消防水龙带、消防卷盘）是否完整（功能、外观等）		套		
		湿式报警阀及其组件）功能、外观等）		组		
		灭火器是否符合要求（外观、有效期等）		只		

		消防疏散指示灯/安全出口指示灯是否正常 (缺损等)		只		
		消防应急照明灯是否正常(缺损等)		只		
		消防喷淋是否正常, 有无缺损		个		
		其它				
7	给排水设施	给水设施是否完整好用(功能、外观等)				
		排水是否畅通				
		女厕座便器是否正常		套		
		男厕座便器是否正常		套		
		拖把池(含水龙头)是否正常		套		
		面盆(含台面板、水龙头)是否正常		只		
8	办公室	照明灯具		盏		
		电源插座是否完整好用		个		
		钥匙(有需要, 钥匙交接清单可作为附件)		把		
9	能源统计	移交日电表抄见读数 (电表读数作为附件)		Kwh	移交日水表抄见读数 (水表读数作为附件)	M3

承租人(代表)确认:
日期:

项目公司确认:
日期:

园区经理签字:
日期:

自行承担管理责任和恢复原样承诺书

编号: EZ-FY-2024-001

谨致: _____

本公司就_____作如下承诺:

在普洛斯要求我司对二次装修改造恢复原样时, 我司将无任何条件、无任何理由服从普洛斯的要求, 在收到通知后____日内对位于_____的二次装修改造内容, 恢复原样并至普洛斯验收合格为止。

无论是否曾经过普洛斯审批同意, 我们愿意自行承担所有费用和损失。

特此承诺, 并予遵守。

承诺人(章) _____

____年__月__日

GLP园区仓库退库复原标准

编号: RZTK-FY-2024-001

恢复项目		描述	恢复要求
地标线	地标胶带		<ol style="list-style-type: none"> 1、胶带清除; 2、地面胶痕清除,无粘性,可以允许新旧色差,但是不能残留胶。
地标线	油漆冷涂划线		<ol style="list-style-type: none"> 1、使用稀料清除; 2、需使用100目以上砂纸湿磨,不得使用角磨机刨除,不得干磨破坏金刚砂地坪,不影响整体外观; 3、如地标线无法清除,则需要把面层抹掉重新使用高强度树脂混凝土进行面层修复
库内地坪	膨胀螺栓及地面孔洞修复		<ol style="list-style-type: none"> 1、高位货架拆除后,使用水钻将膨胀螺栓螺杆及其套管,连带少量混凝土一并取出; 2、后续地面残留圆柱形孔洞的修复,首先用一字改锥等工具清理孔洞内泥水,并使用小型气泵将空洞内灰土吹净; 3、使用专用JR-3混凝土修补剂将洞内灌满,待修补胶融入混凝土内部后,再用 GT28 混凝土修补膏将孔洞填满; 4、待GT28修补膏固化后,会少量收缩,表面形成塌陷,然后第二次填充修补膏; 5、待第二次修补膏干后,表面会再次收缩,形成少量塌陷,裂缝等。此时填充第三次修补膏,并使修补剂高出地面1-2mm。同时刷JR-3修补剂; 6、待修补剂和修补胶全部固化干透,使用角磨机安装树脂磨片对高出地面部分进行打磨抛光,尽量清除修补痕迹,完成后清理地面灰土。
库内地坪	环氧/树脂地坪		<ol style="list-style-type: none"> 1、使用稀料清除; 2、需使用100目以上砂纸湿磨,不得使用角磨机刨除,不得干磨破坏金刚砂地坪,不影响整体外观; 3、如地坪无法清除,则需要把面层抹掉重新使用高强度树脂混凝土进行面层修复。
库内地坪	地面伸缩缝铁板开裂松脱		<ol style="list-style-type: none"> 1、伸缩缝铁板开裂变形翘起无法和地面贴合,需要进行修复; 2、伸缩缝铁板损坏无法进行修复,需进行更换换新; 3、开裂处混凝土地坪采用螺栓孔洞修复工艺进行修复。
库内地坪	地面破损、有坑洞		<ol style="list-style-type: none"> 1、地坪破损严重、或者坑洼较严重,需将地坪打掉,按原地面工法重新修补,色差不得过大,平整度一致; 2、地坪破损不严重,地坪坑洼破损未超过3cm,可采用地脚螺栓修复工艺进行修复。
办公室内地坪	有地标线、脏污、一般性刮痕,但瓷砖无破损		<ol style="list-style-type: none"> 1、地标线等清除,残胶清理干净; 2、地面污渍使用清洁剂彻底清理,地坪不允许有污渍残留; 3、彻底清洗地面,不得损失地砖(地面清洁程度需与交付时一致)。

地坪地面

办公室室内地坪	瓷砖损坏、开裂	1、拆除损坏的瓷砖，并清理干净； 2、采用同样式及样色的瓷砖进行更换，保证整体平整度一致。
办公室室内地坪	隔墙拆除痕迹	1、清理隔墙与地面交界处痕迹，清理完成后不允许有痕迹； 2、如痕迹无法清除或者地面瓷砖上有空洞需将瓷砖换掉。
办公室室外地坪	台阶、瓷砖破损	1、破损面积超过1cm ² 或存在裂缝，须整片更换地砖； 2、如小于1cm ² ，可用环氧砂浆等材料修补（因库区沉降导致的瓷砖损坏除外）。
内墙面	墙面脏污，墙面无破损	1、墙面小面积脏污（小于5%），污染部位进行清洁为主，如无法清洁干净，可小面积补漆处理，选用同色号的涂料横平竖直； 2、墙面小面积脏污（小于5%），如脏污区域集中于同一区域，则区域内需整体粉刷； 3、墙面污渍超过要求，脏污高度以下整体粉刷，不得局部修补，工法如下： 1) 石膏找平 2) 上腻子砂平 3) 整体重新刷内墙乳胶漆两遍。
内墙面	库区防火隔墙损坏	1、防火墙为混凝土或ALC板墙体破损，采用混凝土修复，并刷涂防火涂料； 2、防火墙为防火板材质，需更换防火板并刷涂防火涂料； 3、石膏找平，上腻子砂平，喷涂防火涂料； 4、如防火墙为彩钢板材质，Ø20以下空洞采用相同颜色耐候胶填补处理，较大孔、洞需要更换板材，坑洼部分未破损可以进行钣金修复。
内墙面	海报和Logo张贴	1、海报须清理，残胶应清理干净； 2、残胶无法清除干净或导致墙面面层破损，参照墙面脏污复原标准执行。
内墙面	墙面上膨胀螺丝及塑料螺栓	1、膨胀螺丝的螺栓和外壳移除，用B30工程结构胶填补空洞，硬化后再用墙面漆粉刷； 2、污染部位需要重新刷内墙漆。
内墙面	波纹板变形或破损	1、波纹板未破损，只有局部坑洼可钣金修复； 2、波纹板破损或者坑洼区域较多无法钣金修复，须单板整体更换。
外立面	波纹板变形或破损	1、波纹板未破损，只有局部坑洼可钣金修复； 2、波纹板破损或者坑洼区域较多无法钣金修复，须单板整体更换。
外立面	波纹板空洞	1、一般不允许客户在外墙板打孔，如固定螺丝需将原有固定外墙板螺丝拆卸做为固定点，修复时需将原有设施拆除并采用原有螺丝类型重新紧固复原并填充下防水胶； 2、波纹板空洞破损，须单板整体更换，型材选型及外观保持原有一致。

外立面	外墙混凝土墙面破损	1、墙面破损面积（小于5cmX5cm），对破损位置进行混凝土修补、刷外墙漆，外墙涂料选用同色号的涂料横平竖直； 2、破损区域集中于同一区域，则区域内需整体进行修补和外墙漆粉刷。 参照外立面修复标准
	月台上外墙	1、月台下外墙如为混凝土立面，需要清除混凝土面污渍，破损区域需进行抹灰修复； 2、月台下外墙如为刷漆面层，需将破损漆面铲除至基层整体进行粉刷。
办公区	月台下外墙	1、海报、看板等全部清理，残胶全部清理干净； 2、内墙墙面小面积脏污（小于5%），且未集中在一面墙上，如清理可完成污渍去除，可直接进行清理，如无法清理需进行单面墙体整体粉刷； 3、脏污面积超过要求，办公室所有墙面需进行整体粉刷，需要将腻子层铲除，重新批腻子刷漆处理。
	内墙面	1、线路故障需进行线路更换，预埋电线禁止直接短接，需要更换整根线缆，架空线缆禁止直接短接，可以采用接线端子盒或者更换整根电线； 2、灯具损坏，如果灯具带镇流器，灯泡和镇流器需一并更换，更换原品牌原功率型号的灯具。
电气设备	照明	1. 自行改造的照明灯具拆除，更换为入住交接时灯具规格型号，并将照明点位恢复至原库区照明位置； 2. 复原过程中，线路长度不足不允许直接短接，预埋线路更换整根电线，架空线路可采用接线端子盒或更换整根线路。
	插座/开关	清洁干净，外观无大色差及外观影响
	插座/开关 配电箱	原品牌和型号插座/开关更换或重新维修 客户租赁期间增加的开关和电源线，客户退租后需要拆除恢复原样
	消火栓	1、将缺失的水枪水带补齐； 2、将使用过的水带更换新的； 3、将破损的玻璃或箱体修复或更换
	灭火器	1、将损坏的或缺失的灭火器更换； 2、将缺少压力的灭火器填充； 3、将破损的玻璃或箱体修复或更换
	防火涂料	1、按照原有防火涂料刷涂厚度和标准进行修复； 2、如库内柱子防火涂料污渍过多，所有柱子统一刷涂防火涂料，刷涂高度以污染点最高点为标准

消防设施	防火门	1、门体、门框变形严重，密封受严重影响	1、更换门体或门框，或全部更换； 2、重新焊接后补漆； 3、更换配件
		2、门片开裂	
	防火门	3、锁具、门吸或闭门器等损坏	脏污如无法清洁干净，须整体刷漆或腰线部位加装不锈钢板，厚度1mm以上（含）
		1、门体和门框有局部凹陷或局部掉漆，但门体、门框未变形	
	卫生间	2、密封性未受影响正常，开关正常，锁具正常	更换新消防指牌/应急灯 维修（更换）新卷帘 更换排风设备 清洁 维修或更换 清洁，并修补裂纹 更换台面 清洁，污渍清理并擦拭干净 按原型号和规格更换镜面 内外须清洁干净清洁，更换损坏的五金件 1、疏通马桶，如地面漏水须重新安装马桶，并更换密封垫； 2、更换大小便冲水阀及排水管 1、清洁涂鸦，可参考使用酒精等有机溶剂清洁； 2、用原色材料修补孔洞 重新固定或更换隔板 脏污进行清洁，表面刮痕考虑补漆 依据损坏情况按原规格型号更换门体、门框或五金件 脏污进行清洁，掉漆部位重新补漆 整体更换、或更换玻璃及五金件 如无法清洁，须更换单片吊顶，型号规格须一致 大面积修复、补缺和更换，如影响整体效果，需要整体更换 整体更换、或更换玻璃及五金件 刷漆翻新，固定螺母
		消防指牌/应急灯等	
		破裂及不亮	
		防火卷帘帘严重变形，不能正常使用	
		不能正常使用	
		一般脏污	
		无法使用、风机损坏、叶片卡阻	
		一般脏污和刮痕	
		因非正常使用造成裂缝长度明显裂纹或有残缺	
		脏污	
因非正常使用破损或开裂			
脏污，五金件漏水			
马桶堵塞、马桶地面漏水、大小便冲水阀损坏、排水管损坏			
1.脏污 2.广告钉眼 破裂、倒塌			
卫生间隔板	一般性脏污、表面有刮痕，但无明显破洞或裂痕		
	破损严重，门体门框变形，门面破损，五金件损坏，影响新客户入驻		
一般门（玻璃门、木质门）	一般性脏污、表面有刮痕，但无明显破洞或裂痕		
一般门（玻璃门、木质门）	破损严重，门体门框变形，门面破损，五金件损坏，影响新客户入驻		
门窗顶	窗	一般性脏污、表面有刮痕，但无明显破洞或裂痕	
	窗	玻璃、五金件等存在人为破损	
	吊顶	单片吊顶存在脏污、水渍	
	吊顶	大面积破损、缺失或水渍	
	五金件	玻璃、五金件等存在人为破损	
防撞柱	无明显变形，不影响使用，固定螺丝无脱落		

其他	防撞桩	变形严重，影响使用，螺杆脱落，整体脱落	按原规格型号更换，固定
	落水管保护罩	无明显变形，不影响使用	进行敲补，刷漆翻新，
	落水管保护罩	变形严重，影响使用，整体脱落	按原规格型号更换，固定
客户二装设施	隔墙、隔间	因客户需要自行增加或委托普洛斯增加的设施、隔间、管路、线路、盘柜内开关等，须要进行全部拆除，包含不限于隔墙、隔间、空调、冷却塔、供水管路、开关、线路、管路、Logo、摄像机等	1、所有项目均需拆除，含设备、线缆及其附件设施； 2、拆除后需根据原标准恢复原状，修补地面、墙面、吊顶，颜色和材质须保持一致； 3、如涉及地坪拆除其绿化带、路牙石等均需恢复原状
	租赁合同内所有区域，含复原过程中对园区的污染	复原施工结束前最后一步需完成工作	1、清除杂物（含复原施工废料） 2、吸尘 3、湿拖1次，或用自动洗地机（用水和清洁剂）彻底清洗一次（地面清洁程度需与交付时一致）
	门板	1. 一般撞痕，未整体变形，不影响使用，无新客户要求更换风险； 2. 维保专业厂商检查后确认不需要发生费用	局部补漆，打磨—>擦拭—>底漆—>面漆
	门板	1. 门体严重变形，影响使用； 2. 维保专业厂商检查确认后需要发生费用	专业厂商维修方案修复 原厂原品牌维修方案修复
	控制箱(机械限位)	损坏，需换新	原品牌原规格替换
	控制箱(电子限位)	损坏，需换新	原品牌原规格替换
	滑升门电机(机械限位)	损坏，需换新	原品牌原规格替换
	滑升门电机(电子限位)	损坏，需换新	原品牌原规格替换
	电源开关	损坏，需换新	原品牌原规格替换
	操作按钮	损坏，需换新	原品牌原规格替换
急停开关	损坏，需换新	原品牌原规格替换	
安全气囊装置	损坏，需换新	原品牌原规格替换	
安全气囊开关	损坏，需换新	原品牌原规格替换	
气囊线	损坏，需换新	原品牌原规格替换	
气囊线支架	损坏，需换新	原品牌原规格替换	
底部铝合金封边和密封胶	损坏，需换新	原品牌原规格替换	
直轨道	损坏，需换新	原品牌原规格替换	
盒子拉手	损坏，需换新	原品牌原规格替换	
钢丝绳	损坏，需换新	原品牌原规格替换	
滑轮	损坏，需换新	原品牌原规格替换	
滑升门扭簧	损坏，需换新	原品牌原规格替换	
提升门			

合页	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
滑页	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
轮支架	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
视窗	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
滑升门门轴	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
塔轮	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
轨道密封条	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
手动装置	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
手动拉绳/链条	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
扭簧防断	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
钢丝绳防断装置	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
插销锁	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
滑轮座	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
缓冲器	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
光电线路板	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
联轴器	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
外置光电(VL2)	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
光电盒白色	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
底部光电保护	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
开关面板控制板	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
底部光电盒	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
液压油	缺失, 需补充液压油	原品牌	原规格	替换
平台控制箱	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
急停开关	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
操作按钮	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
电源开关	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
电磁阀	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
平台线路板	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
液压马达	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
舌板液压缸	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
主液压缸	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
油箱	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
主油管	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
舌板油管	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
护脚板	损坏, 需换新	原品牌	原规格	替换
控制箱外盒	变形、损坏	原品牌	原规格	替换
舌板	变形、损坏	原品牌	原规格	替换
小舌板基座	变形、损坏	原品牌	原规格	替换
平台底部前横梁	损坏	原品牌	原规格	替换
平台密封毛刷	变形、损坏	原品牌	原规格	替换
	损坏、缺失	原品牌	原规格	替换

卸货平台

防撞胶固定钢板	变形无损坏	修复至原位
防撞胶固定钢板	变形损坏, 无法维修	原规格替换
防撞胶块	无明显坏点, 不影响使用, 无新客户要求 更换风险	垫片采用原品牌维修
防撞胶块	破损严重或存在明显坏点, 影响下一家客 户使用	按原品牌及规格型号更换

客户签名:

年 月 日

能源计量方式确认表

能源费用每月计费方式确认

出租方：长春普开仓储有限公司

承租方：

1. 电费计费确认

承租方租用出租方位于吉林省长春市汽车产业开发区自主大路 1951 号(地址)普洛斯汽开园区 ____ 库 ____ 单元，由此承租方产生和分摊的电费费用应按时支付给出租方，由出租方支付给电力部门，计费方法按以下方式计算：

由于贵司 _____ 所租赁的仓库 _____，面积共计 _____ 平方米（ _____ W/平方米），因园区为 35KV/10KV 接入园区有基本电费（MD 供电部门按实际需量收取，每月电费单价也会上下浮动具体费用以当月电费账单为准进行计算）

每月租户支付电费金额=租户实际用电费用+租户分摊电费。

- 基本电费单价=峰谷平电价
- 租户实际用电费用=表数计量
- 租户分摊电费=电损*使用电量百分比

说明：

- 1) 公共区域电费包含：每月园区消防、公共照明、日常损耗等；
- 2) 在日常运营中，未经批准，租户不得私自使用公共区域部分设施。如：消防电源等。一经现场物业查证核实，由此产生的费用由该租户全权承担。

2. 水费计费确认

每月租户支付水费金额=租户实际用水费用+租户分摊水费。

- 租户实际用水费用= 表数计量
- 租户分摊水费= /

说明：

- 1) 公共区域水费包含：每月公共卫生间、绿化、日常损耗等；
- 2) 在日常运营中，未经批准，租户不得私自使用公共区域部分设施。如：绿化用水等。一经现场物业查证核实，由此产生的费用由该租户全权承担。

租户确认（盖章）：

日期：

白名单车辆登记表



租户名称:

序号	车辆号码	车辆类别 (轿车/货车)	货车类型 (厢式/栏板式)	货车长度	货车吨位数
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					

共 辆 车队管理人:

电话:

备注:

本表应由客户加盖印章, 以示确认所载信息的准确性

经办人
年 月 日

园区控烟管理规约

尊敬的租户：

您好！

近 5 年来，全国因吸烟引发的火灾事故高达 10.1 万余起，且已造成 800 多人的死亡及过亿元的经济损失。

为确保园区现场运营环境的安全，加强园区消防安全及生产安全的管控，避免园区租户生命及财产损失，园区特倡议与各租户建立控烟联控机制，相关控烟管理规定如下：

1. 园区内除指定吸烟区外，其它区域实行全天 24 小时禁烟管理，严禁吸烟。
2. 园区内所有租户协助配合控烟工作，并负责对所属员工、供应商及来访人员传达吸烟管理规定和吸烟管制，约束其严格遵守园区内吸烟管理规定，吸烟必须在指定地点吸烟，烟头熄灭后集中丢放在烟灰桶内，并确保烟蒂熄灭后，方可离开。
3. 所有吸烟人员必须自觉维护吸烟区内的清洁卫生，不得随地吐痰，乱扔烟蒂及乱弹烟灰等。
4. 任何人员不得破坏、拆除吸烟区的各项标志及设施。
5. 园区内所有人员均有义务监督举报、制止违规吸烟人员的权力。

如在现场管理中发现租户单位员工、供应商及来访人员违规吸烟的，园区将采取如下措施：

1. 初次违规吸烟，未造成不良影响的，将要求违规吸烟人员签署保证书，并对其违规行为进行记录，上报园区经理。
2. 第二次违规吸烟或有以下行为的：
 - 阻碍园区秩序人员巡视检查，违规吸烟不听劝阻的，威胁辱骂物业巡视检查人员；
 - 破坏吸烟区设备设施，影响吸烟区环境卫生。

园区物业将通知违规人员所属租户负责人，并向违规人员所属租户单位开具安全整改通知书，要求租户单位对违规人员采取处罚措施（处罚措施包括但不限于：罚款、扣除奖金/绩效工资、开除等处罚措施），并将处罚结果反馈园区物业进行核查、备案。

3. 如累计发现第三次违规吸烟，屡教不改或有以下行为的：
 - 打击报复园区吸烟巡视检查人员，造成巡视检查人员人身受到伤害的；

- 因违规吸烟而侵犯他人人身权利的；
- 因违规吸烟造成安全事故，损害园区公共财产或其他租户财产的；
- 因违规吸烟而发生火灾事故或造成人员生命财产损失的。

园区物业将立即通知违规人员所属租户负责人，并将违规人员立即驱逐出园区，且该名违规人员及其车辆（如有）将列入园区黑名单，限制其在全国园区入园。同时，园区有权依照国家法律法规、园区相关规定及合同约定对租户单位采取扣除押金、追究其相关责任及赔偿等措施，如因违规吸烟造成园区人员生命财产损失构成犯罪的，还将依法追究其法律责任。

以上事宜，特此约定，以期通过园区物业及租户单位的共同努力营造一个安全、舒适的运营环境，确保园区租户生命及财产安全。

履约人：

日期：

ASP-TR-OP-客户信息授权书 20220920



客户信息授权书

现我司派代表_____（先生/女士）于_____年_____月_____日起，凭本表及（本人身份证件、公司营业执照（复印件+盖公章）等）前往园区管理服务办公室，代表我公司全权处理物业管理事务。

如上述信息发生变更或其他业务对接联络人，将及时通知现场园区管理服务办公室予以更新。

代表人姓名	签名式样留底	职务	联系方式及邮箱地址	备注说明
-------	--------	----	-----------	------

承租单位（章）：

承租人代表确认：

日期：

普洛斯汽开物流园 租户手册

普洛斯 长春汽开 园区管理服务办公室

目录

一、前言	3
二、园区信息	4
三、资产管理服务说明	5
四、反馈和联络	6
五、结束语	7
附件1:园区管理规约	8
附件2:装修管理规约	13
附件3:普洛斯可持续管理理念	16
声 明	17
普洛斯绿色租户倡议书	18

一、前言

普洛斯全体同仁在此竭诚欢迎您入驻 长春普开仓储有限公司 (填写租赁合同上的园区名称), 顺祝商祺。

本手册旨在帮助您更有效、更便利地使用您所租赁的园区物业, 了解您在本园区所享有的权利义务, 并充分享受普洛斯资产运营服务ASP【以下简称普洛斯ASP】为您提供的各项服务, 敬请阁下仔细阅读。

本手册内容包含园区的管理运作资料、管理制度, 以供阁下知晓及理解。烦请贵司妥善保存本《租户手册》, 以便阁下之雇员能够快速查阅到所需资料。

为使本手册内容更趋合理完备, 普洛斯将根据现实情况在服务实施过程中, 对本手册内容进行必要的修订增减并保留对本手册内容的解释权, 以便能适当适时地配合政府政策、法规及园区运营方针之改变。对于本手册的任何修订, 园区管理服务办公室将会以书面形式告知全体租户。

普洛斯ASP将为您提供全面优质的管理服务, 共同创造安全、整洁、舒适、文明的园区工作环境。衷心希望能得到阁下的支持和配合, 以使我们的服务不断臻于完善。如若阁下对本手册的内容有任何疑问, 敬请随时与普洛斯ASP园区服务中心联系。

二、园区信息

1. 园区介绍

园区地址: 吉林省 长春市 汽车产业开发区自
主大路1951号 园区类型: 物流仓储

园区面积: 120314m² 消防等级: 戊类

2. 设施与配置

园区内标配月台、雨棚、公共区域、消防设施及安保设施等。

仓库类型: 坡道库 高台库 楼库

仓库用途: 普通库 冷库

装卸面: 单面 双面

3. 园区周边(温馨提示)

物流园周边有长春绕城、长深高速公路, 主要干道/环线, 距离机场45KM, 距离火车站15KM。

三、资产管理服务说明

1. 基础资产运营管理服务

普洛斯资产运营服务ASP是普洛斯旗下中国领先的基础设施管理服务企业, 围绕园区场景, 实践“科技运营”理念, 提供标准化、全生命周期资产管理服务。从规划设计、建设工程、运营管理、招商租赁到产品与增值服务, 运用物联网、人工智能、机器人和大数据技术, 不断提升运营效率和服务水准, 对资产进行一系列数字化、智能化升级, 持续为客户和投资人创造价值。

2. 园区增值服务

普洛斯资产运营服务ASP围绕仓库场景, 提供多元、便利、一站式库内解决方案, 包括: 货架租赁、托盘租赁、移动组合冷柜租售、智慧仓库解决方案、包装解决方案等一系列园区增值服务, 不断沿着“找仓-用仓-退仓”的仓储供应链全周期环节向外延伸服务能力, 旨在让仓储变得更高效。

如需了解更多信息, 请参阅《普洛斯ASP“一站式”库内解决方案》手册。

3. 绿色增值服务

服务项目		服务项目
A. 绿电服务	1. 分布式光伏安装	采用“自发自用、余电上网”模式, 为企业提供绿色电力, 满足企业的绿色清洁能源需求。
	2. 绿色权益证明	提供中国或国际可再生能源电力的绿色电力属性证明。
B. 节能设施	1. 新能源充电桩	提供新能源充电桩安装服务, 为企业提供便利的车辆电能补给, 助力绿色出行。
	2. 电动重卡及充换电设施	为企业提供定制化的绿色物流运输车辆新能源转型解决方案
C. 碳资产管理	1. 新能源充电桩	基于国际通用碳核算标准ISO 14064和GHG Protocol, 为企业提供碳排放与减排核算服务。
	2. 系统化管理	实现智能化碳配额管理、碳汇管理、碳价格预测、碳交易预测和对冲机制建立。帮助提升企业从碳排放到碳需求全周期的碳资产管理和运营能力。

四、反馈和联络

园区管理服务办公室和普洛斯资产运营服务ASP服务中心,为您提供咨询、报修、投诉、增值服务。

同时,普洛斯ASP一站式租户服务小程序—G通办,为您提供日常工作生活中综合多元服务,一键触达您的需求。(详情参见《普洛斯ASP“一站式”库内解决方案》手册)

■ 园区管理服务办公室:

服务时间: (周一至周五) 8 : 30 — 17 :00
-- -- -- --
(周六至周日) 8 : 30 — 17 :00

现场联系人: 管玉滨 联系方式: 13844809760

晚上如遇紧急情况,可拨打24小时值班电话: 18946794622

■ 普洛斯资产运营服务ASP服务中心:

服务热线:400-169-3900 服务时间: 周一-周五 9:00-18:00

电子邮箱: asp-servicecenter@glp.com;

企业微信公众号:普洛斯资产运营服务ASP-服务-在线客服

五、结束语

本《租户手册》仅适用于本园区租户。租户手册中的规定是为了确保 长春普开仓储有限公司 (填写租赁合同上的园区名称) 有效运作及全体租户权益。

普洛斯根据国家/行业/地方发布的政策/法规等管理要求对本手册中的管理规约进行修改, 修改条款进行公布。普洛斯保留修改本手册内容的权利。

我们乐于接受及采纳任何能够改善园区运作的建议。如租户需要任何协助, 请随时与园区管理服务中心联络。

附件1:园区管理规约

1. 责任权限

1.1. 普洛斯ASP权利义务:

- 1 负责园区内的公共物业管理事务;
- 2 负责对各租户租金、物业管理服务费、公用事业费(水、电(包括电力增容)、煤气/燃气、电信、垃圾(除办公室垃圾外) 以及其它服务费(如有) 进行开票催缴;
- 3 协助各租户对接政府行政管理部门, 协助落实相关政府机构交办的社会任务;
- 4 在合同和管理规约范围内制定和更新具体管理规定, 以加强物流园区物业管理的实施, 确保园区良好的工作运营状态。
- 5 当租户或各租户的关联供应商在园区内出现违反合同和管理规约行为时, 有权给予整改通知及适当处罚。
- 6 承担普洛斯园区如下公用设施设备的日常维护保养, 包括:
配电系统:配电房电力供应维护至租户租赁单元仓库动力柜、应急电源箱
消防系统:物业内、房屋外的公共区域室外消火栓;房屋内消防设施(仅限于:消防喷淋系统、消火栓系统、警报器、消防广播、警铃、空气采样器)
- 7 承担物业内房屋外公共区域的公共秩序维护、保洁及绿化养护工作, 并承担公共区域设备设施的日常维护
- 8 承担物业建筑主体结构日常维护工作
- 9 房屋租赁合同中所规定之由出租方承担的维修责任部分
- 10 为租户、施工单位办理装修手续;对租户装修过程进行检查、监督, 对违反安全施工要求的行为提出整改建议;对涉及主体结构、设施设备, 重大“租户改建”或可能影响或涉及房屋及系统的改建的验收支持。

1.2.承租方权利义务

- 1 按《预租/租赁合同》约定的支付时间, 支付租金、物业管理服务费、公用事业费(水、电(包括电力增容)、煤气/燃气、电信、垃圾(除办公室垃圾外) 以及其它服务费(如有)。
- 2 遵守安全生产经营管理要求和规定, 履行企业安全生产主体责任, 落实企业安全生产管理。
- 3 负责修缮、替换和维护“房屋”的所有区域和专供“房屋”使用的系统(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、仓库门、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、玻璃或平板玻璃、办公室入口、供热、通风和空调系统等) 的状况良好。租户将修缮、替换和维护工作委托给第三方承包商, 则该第三方承包商及其服务范围应经普洛斯批准。

4 对“房屋”做出的任何变动、添附或者改良,应递交装修资料申请,经普洛斯事先书面同意,并做到文明、安全施工。所用主要材料必须经普洛斯确认,所有的重大“租户改建”的设计图和说明书应呈交普洛斯审批,对提出的装修整改建议进行限期整改。

5 应确保所有的租户改建符合保险要求以及法定要求,并承担由此发生的所有费用。

6 运营过程中,产生或释放的废弃物(废水、废气)或被列为或定义为有害或有毒的物质,承租方需自行承担处理费用,符合环境要求后排放。

7 自行负责租赁区域内的保洁、工程和保安工作。

8 共同维护公共区域的环境和设施设备的良好状态,创造安全、整洁、舒适、文明的园区工作环境。

2.安全管理

1 物流园区内严禁烟火(指定吸烟区除外),由于违规吸烟导致的损失,由责任方全权承担

2 严格作业许可管理,在园区内如需动火、登高、临时用电等特种作业,应提前向园区管理服务办公室提出书面申请(包括但不限于:指定专人进行监护,安全防范措施(如:配备灭火设施)等),经园区管理服务办公室批准后方可施工,不得私自进行作业。加强作业过程监督、及时排查治理安全隐患,建立健全应急救援体系。

3 加强安全生产和职业卫生教育培训。严格执行安全生产规章制度和安全操作规范、提高自我保护意识。

4 保持库房走道、楼梯安全门等消防通道畅通,确保消防设施设备不被遮挡、损坏,不得以任何形式占用公用部位,以确保紧急情况下的人员疏散。

5 不得携带有毒、有害及危险品入园。园区内不得存放超过防火等级(非丙二类)的物品。

6 为了能够在园区出现应急事件时,够迅速有效控制处理、最大限度地减少人身伤害、降低造成的经济损失、提高协调配合能力,园区管理服务办公室制定园区应急演练计划,邀请租户及第三方供应商参与演练。

7 园区应急演练流程包含但不限于:火灾应急处理、意外事故人员疏散、触电应急处理、防汛及暴风寒潮应急处理、人员突发疾病和意外伤害事故处理、台风应急处理、突发疫情应急处理、治安刑事突发事件、园区化学品泄漏应急处理等。

8 参与演练时,需熟悉各自参演的任务和角色,确认演练所需的工具、设备设施等,并按照设定的演练情景,实施相应的应急响应行动,直至完成全部演练工作。

3.设备设施管理

1 承租方应爱护房屋结构、房屋交付时提供的设施设备(如:应急疏散指示灯、室内消火栓等)和公区的设施设备(如:智能道闸系统、路沿石等)。如发现损坏,应及时报告园区管理方;如查实是人为损坏的,园区管理方有权要求租户进行修复或赔偿。

2 承租方应根据租赁仓库配电系统能够支撑的额定负载配置设备,如有需求可申请增容,但不可私自通过临时电缆接入设备,如违规操作导致仓库跳闸或产生电气故障、火灾,应由相关租户和责任人承担。

3 经事先通知,园区管理服务办公室及指定承包商(消防、电力等)可在合理的时间进入“房屋”,对“房屋”进行安全检查、进行相关修缮和提出风险告知(但在紧急情况下,包括但不限于自然灾害、火灾等,园区管理服务办公室及承包商可不经通知随时进入“房屋”)。

4 房屋交付后,在承租方负责的维护维修范围内,若需园区管理工程人员维修,可参考《物业零星维修服务价目表》,租户需自行提供维修材料。

4.公共秩序管理

园区管理服务办公室有权对进入园区的车辆和人员进行通行管理,包括但不限于登记、安全检查等。疫情期间,进入园区的车辆和人员还应遵守当地防疫政策和园区防疫管理要求,自觉佩戴口罩,并提供有效健康证明。所有车辆、人员均需服从园区管理服务办公室的现场指引和安排。

4.1.人员出入管理

1 租户员工出入园区时,需出示租户工牌,或穿着租户工装等,以便身份识别。若无法辨别身份时,请配合问询、身份核实、现场登记后,予以放行/拒绝入园处理。

2 禁止衣衫不整人员、小商小贩、推销人员、无明确入园理由人员、外卖人员、未成年人进入园区

3 禁止携带宠物进入园区。

4 拒绝醉酒、身体或精神异常、携带易燃易爆或危险品的人员进入园区。一经发现,立即通知租户或当地公安机关进行处理。

5 禁止在园区内乱丢垃圾、非吸烟区吸烟、随地吐痰。

6 禁止践踏/破坏/占用绿化,禁止损坏标识标牌、路面及其他公用设施。

7 疫情期间,遵守当地政府和园区防疫政策要求,自觉佩戴口罩、入园预约、提供有效核酸证明、测量体温、完成抗原测试等。

8 如发生紧急情况,按照园区突发事件应急预案,听从园区管理服务办公室现场安排。

4.2.车辆出入管理

1 租户负责人提供其白名单车辆信息,至园区管理服务办公室进行备案,(领取固定通行证(如适用)/录入智能道闸系统),以便车辆通行或查验。

2 机动车出入园区大门限速5km/h, 园区内主要道路限速15km/h, 严禁超速行驶;应按照行驶路线行驶, 严禁逆行;礼让非机动车和行人

3 驾驶员必须遵守安全防火规定, 严禁载有易燃易爆、剧毒等危险品进入园区;

4 进入园区的车辆须具备有效证件, 通过公众号或人工登记后方可入园。

5 机动车应停放在园区规划的停车区域, 按标线规范停放, 禁止停放在禁停区域。机动车不得占用消防通道、公共通道、专用车位, 不得越车位停车。机动车停放应避让消防设施、公共设施、障碍物和其他车辆, 防止意外事故发生。

6 货车车辆只可以在所属租户的专用月台装卸区域进行装卸作业。货车装卸货物时, 应拉好手刹, 并放置止停块, 保证车辆停放安全不溜车。载货车辆应自行采取加固, 防盗, 防雨, 防潮等措施

7 园区内禁止非白名单车辆停车过夜, 对于在园区内长时间停放的车辆进行核实, 联系驾驶员驶离园区或按照停车收费标准进行停车计费。

8 驾驶员离开车辆时需妥善保管好个人财物, 车内不放置贵重物品, 离开时应锁好车门车窗。

9 有重大活动或临时管控时, 驾驶员应听从园区管理服务办公室调度, 有序出入园、按规定行驶和停放车辆;

10 停车收费园区参照政府备案和公司标准对停放园区车辆进行收费, 并提供发票。若驾驶员出园时, 对缴费有异议, 将车辆靠边停放, 告知车辆进场时间, 不得影响他人通行。

11 禁止在车位上搭建、安装原有设施以外的设施;不得未经批准无故占用或改变公共车位的用途;

12 禁止在园区内修车、洗车、试刹车、学习驾驶车辆、加油(有撬装加油业务除外);

13 疫情期间, 遵守当地政府和园区防疫政策要求, 自觉佩戴口罩、入园预约、提供有效核酸证明、测量体温、完成抗原测试, 装卸完成后, 及时离开园区不得逗留等。

14 如发生紧急情况, 按照园区突发事件应急预案, 听从园区管理服务办公室现场安排。

5.废弃物处理和虫害消杀

5.1.废弃物处理

· 日常办公垃圾:指在园区正常经营生产中产生的日常固体废弃物, 如:办公纸张等。需租户自行分类后, 投放到指定垃圾桶内, 由园区服务中心统一处置。

· 以下垃圾需由租户自行处置(自行承担费用)。不可堆放在库外公共区域或月台装卸区域, 影响园区安全和环境。

■ 餐厨垃圾:指园区配套设施租赁给租户经营产生的餐厨垃圾;

■ 生产垃圾: 专指租户在园区经营生产过程中产生且需要自行处理的批量废弃物;如编织袋、托盘、木架等;

- 建筑垃圾: 专指园区内拆除各类建筑物、构筑物、管网、道路施工, 二次装饰装修房屋等所产生的渣土、弃料及其他废弃物。装修期间, 租户须自行把所有建筑垃圾堆放在指定垃圾收集点, 公共区域不得与生活垃圾混放, 装修垃圾的清运及费用由租户负责。

- 危废物: 需要特殊安全处理的垃圾, 包括但不限于废电池、废荧光灯管, 废温度计, 废药品及其包装物, 废油漆、溶剂及其包装物, 废杀虫剂、消毒剂及其包装物, 废胶片等。

5.2. 园区消杀:

为了防止园区内虫蝇滋生, 园区管理服务办公室在公共区域设置鼠药投放点、喷洒消毒试剂等。租户及其员工未经允许不得触碰和挪动消杀药剂或装置、避开试剂喷洒区域等。

附件2:装修管理规约

1.二次装修

施工承包商:承担或受租户委托办理二次装修手续、特种作业申请、政府相关部门审批手续(经批准后,方可施工)等。

租户和施工承包商在装修施工期间的注意事项和禁止行为,具体细则详见下文第三部分《3.施工活动禁止行为和注意事项》。

租户如有二次装修,申请及报备事宜可另参考《租户装修指南》。

2.违反园区管理规定处置告知

租户员工、相关供应商或第三方人员或车辆若违反园区管理规定,或租户在装修或施工期间发生违规情况,且劝导不予理睬,或不配合园区管理服务办公室工作的,园区管理服务办公室有权采取限制措施或收取违约金。

发生第一次违规情况,园区管理服务办公室对违规人员进行制止、劝导和违规情况说明;

发生第二次违规情况,园区管理服务办公室对违规人员采取限制措施,并再次对违规情况进行说明;

发生第三次违规情况,园区管理服务办公室按照下文第四部分《物业违约金明细表》或第五部分《装修违规处理》内条款相应收取违约金或采取限制措施;

发生第四次违规情况,园区管理服务办公室将其列入园区出入黑名单,限制其入园。

3.施工活动禁止行为和注意事项

1) 禁止行为:

- 任何未经许可的改变库房结构(含承重墙、柱、梁)和库房外貌等的行为;公共部位、自有租赁部位搭建、加建建筑物或建筑附着物的行为;私拉乱接水管、电线的行为。

- 后加设备/物件等在未得到园区管理服务办公室事先报批、业主批准之前,租户不得安装任何于公共区域有关的设施设备在园区公共区域和外墙及屋顶上。如:水管、空调机、天线或雨篷等。

- 其他法律、法规和业主方禁止的行为;

2) 更改/还原工程

园区管理服务办公室保留权利要求租户对影响到园区设施、建筑结构的装修工程进行更改或还原。园区管理服务办公室发出整改通知,租户须在指定时间内完成整改并负责一切之费用。

3) 园区设施加装

租户的装修工程及加装的设施设备,须保证园区内所有设施设备都可以正常维修或检查。所有检查活门、渠盖、门、百叶等前后都不能安装或放置任何物品以影响正常开启。租户如需铺设管线(含水、电)建议聘请有专业资质的公司、人员进行施工,以保证安全。

4) 垃圾/废料清运

装修期间, 租户须自行把所有建筑垃圾堆放在指定垃圾收集点, 公共区域不得与生活垃圾混放, 装修垃圾的清运及费用由租户承担。

5) 标识设立

租户的标识或企业商标应安装在指定位置, 向园区管理服务办公室提出申请并获得批准后予以安装。租户应自行承担所有安装费用、定期维护、检查其安全性。

6) 绿色装修

■ 应尽最大可能, 来对表面装饰材料的安装进行排序, 以便在安装室内装饰材料之前, 预先安装和清洁任何具有VOC含量的材料, 特别是对那些具有编织性、纤维性和渗透性的软性材料(可能会随时间吸收和释放污染物)

■ 避免使用具有显著毒性、可燃性、腐蚀性或致癌性的材料和产品, 他们有着潜在的有害化学挥发物。

■ 当拆除工作和施工靠近已占用区域时, 出租人应树立恰当的阻隔设施(噪音、尘土、气味等), 并采取必要措施来最小化对入住者的影响。包括在窗户的拆除、替换和相类似工作时对占用区域进行维护, 以保持可接受的温度、湿度和通风。

4. 物业违约金明细表

违规行为	违规金额
未经批准, 在园区内占用、移动共用设施设备和场地。 如: 楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚) 等	1000元/次
在园区内违章搭建、私设摊点	1000元/次
未经许可或恶意在公共区域/其他租户区域堆放/丢弃货物、杂物或废弃物, 不听劝阻的。	500元/次, 并要求责任方限期整改。
机动车或非机动车停放在禁停区域, 阻挡他人正常作业、通行	200元/次
未在园区指定吸烟区吸烟, 不听从园区劝阻, 态度恶劣	50元/次
衣衫不整、拳养宠物、随地吐痰、乱扔垃圾、践踏/占用绿化、随地大小便、擅自留宿过夜(非值守)、施工人员擅自进入其他租户运营区域或物业设施设备房等不文明现象	200元/次

5. 装修违规处理

违规行为	限制措施
未经许可将有毒有害废弃物直接排放丢弃	园区管理服务办公室勒令停工,并要求限时整改。不听从劝阻或拒不整改,则上报政府管理部门处理
装修/施工期间,违反安全文明施工规定(例如:未至物业管理处办理/报备动火/登高等特种作业等)	园区管理服务办公室勒令停工,并要求限时整改。不听从劝阻或拒不整改,则上报政府管理部门处理
装修/施工期间,产生较大噪音、震动、杂味等各类施工未采取有效防护措施,造成其他租户投诉或影响到园区公用设施设备的	园区管理服务办公室勒令停工,并要求限时整改。
装修/施工期间,阻碍公共道路或影响到其他租户车辆通行,不听从劝阻的	园区管理服务办公室要求施工单位立即整改。
未取得施工资质进行现场施工	园区管理服务办公室勒令停工,并要求限时整改。不听从劝阻或拒不整改,则上报政府管理部门处理
未经许可或恶意在公共区域/其他租户区域堆放/丢弃货物、杂物或废弃物,不听从劝阻的。	园区管理服务办公室按违反园区管理规定,收取违约金500元/次,并要求责任单位限期整改。

附件3:普洛斯可持续管理理念

园区管理服务办公室秉持“可持续运营”管理理念,还可为租户还提供以下设施和服务:

1.能源节约

园区管理服务办公室建立能源节约管理程序(水、电),并布设了相关节水节电设施设备,如节水型龙头,感应和时间控制照明,并倡议租户参照要求进行相应管控,积极参与,在日常使用过程中主动节约用水用电。园区管理服务办公室通过各种形式提高员工节能意识,并组织公司节能宣传与教育。提高节约用电意识,养成“随用随开,用后关闭,人走灯灭”等节约用电的良好习惯。节能设备/产品的选用:严格执行国家有关节约能源法规,禁止使用国家明文淘汰的耗电产品,采用国家推广使用的节电型产品,如节电型照明灯、风机、水泵等。普通插座严禁使用功率大于2kw的电器。确定节电管理重点设施,组织共同分析节电潜力。

2.共享设施与额外保障

园区管理服务办公室为租户提供各类便捷的公共设施,方便租户日常生活,如指定的公共吸烟亭、自助电动车充电棚等。同时,也考虑了在进入办公区域除楼梯外部分增设置了坡道,为行动不便或需要额外支持的用户提供了便捷的进入办公区域的功能。

3.到访信息须知

园区管理服务办公室为租户提供了安全和紧急信息或说明。例如应急集合点,库区风险告知卡等信息。

4.建筑可持续运营

园区管理服务办公室制定库内建筑年度易损区域维修保养清单与计划,租户参照计划制定适用于自身使用过程中的维护计划。园区管理服务办公室制定照明管理方案,各租户指定人员控制照明控制柜,负责照明灯具的开启和关闭。节电管理人员或其他指定人员根据季节(冬季、夏季)、天气情况适时调整库区照明。园区管理服务办公室负责夜间巡逻时关闭不必要的灯源。这样可以减少照明时间,节约电能。公共区域(会议室、走廊、卫生间等)由园区管理服务办公室员工负责关闭。租户加班时,应根据工作人员分布情况,合理调整照明灯具开启区域,关闭不必要的照明。当办公室、仓库无人工作时,请随手关闭照明。

声明

自____年____月____日,本公司_____,租赁普洛斯____园
区____库____单元(合同租赁面积____平方米),为维护本物业管理区域内业
主、承租人的共同利益。本公司声明如下:

确认已仔细阅读普洛斯制定的《租户手册》,同意遵守有关规定。

如有违反,需承担违反本规约的相应责任。

承租单位租户代表确认:

日期: 年 月 日