



1、仓库基本需求

- 1.1 仓库租赁面积：实用面积约 10000 m²。单层实用面积：介于 3000 m²-6000 m²。租赁区域总实用面积可介于 9000 m²-11000 m²。实用面积不低于建筑面积的 80%，租赁面积按建筑面积（含公摊）计算。租赁仓库须位于同一建筑物内。
- 1.2 仓库地址：拟租赁仓库地址距离“广州白云山医药集团股份有限公司白云山制药总厂”（下简称“总厂”）货车路程不得超过 30 公里，行车时间（单程）不超过 45 分钟（以地图导航为准），所在位置不得处于货车限行区域。“总厂”地址为：广州市白云区同和街云祥路 88 号。
- 1.3 进出仓库所在园区：至少允许“总厂” 5 辆货车（其中至少 2 辆为 17 米以上货车，其余至少为 9 米货车）同时进入园区装卸货物或等待作业。停车：允许货车 24 小时进入园区等待装卸货；车辆进入园区办理仓库业务不收取停车费，进入园区排队时间不超过 15 分钟。
- 1.4 作业时间：全年均可进行出入库作业，包括法定节假日等所有非工作日，作业时间至少为 8:00-23:00。
- 1.5 建筑结构：钢筋混凝土，需具有符合法规标准的防雷设施并提供证明。楼层净高（消防管以下）：不超过 3.0 米。
- 1.6 地面：硬化处理，光滑不起尘。
- 1.7 货梯：至少配备 2 台专用货梯（允许“总厂”专用），每台载重 3 吨，每台货梯可同时放入至少 2 托货物（宽×长×高=1.0 米×1.2 米×2.0 米）。
- 1.8 装卸平台：专用货梯出口附近需配备带液压升降板的装卸平台（适应货厢高度 1.2 米-1.5 米的货车），装卸平台有防雨设施。装卸平台能够满足多台车同时作业。
- 1.9 租赁仓库区域划分及相应温度控制要求：拟划分为两个区域（各占 50%），

两个区域需完全独立，具体要求如下：

区域一（实用面积约 5000 m²）：

- ①20℃以下仓库 1 个，占 60%-65%区域一面积；
- ②30℃以下仓库 1 个，占 35%-40%区域一面积；
- ③办公室（舒适空调）1 个，30 m²-50 m²；

区域二（实用面积约 5000 m²）：

- ①20℃以下仓库 1 个，占 50%-55%区域二面积；
- ②26℃以下仓库 1 个，占 40%-45%区域二面积；
- ③发货区，20℃以下，250-350 m²；
- ④办公室（舒适空调）1 个，30 m²-50 m²。

为满足消防要求，上述仓库区域可按消防法规要求进一步间隔。

1.9.1 仓库间隔：①上述所有布局均需完全间隔，需采用砖墙或防火板间隔；②卫生间（若分布在租赁仓库内）进出口需与仓库完全阻隔；③区域二库房中，还需用铁网分隔出 50 m²、100 m²功能区各一个。

1.9.2 保温与遮光：仓库全部配备遮光及保温措施，所需材料由“总厂”最终确认。

1.9.3 以上仓库布局设计、空调配备等情况需由“总厂”确认，交付使用时需具备上述温度控制要求的配套空调、墙壁天花保温措施、仓库出入口风帘机等温度控制措施、设备。仓库交付时由“总厂”验收，验收合格后开始计算租金。

1.10 消防：建筑主体需通过消防验收，防火等级为丙类，具备自动喷淋系统、消防报警系统。各仓库的防火门、防火墙、安全出口、消防栓、灭火器、防毒面具等，消防设施维保由出租方负责日常维保。

1.11 照明：仓库、收货区、发货区设有足够的灯具满足仓库照明要求，照度 100lux 以上，光线分布均匀。办公室区域需满足办公用光要求。仓库照明应



一
四
十
六
年

在仓库外安装开关箱，使用合格的保险装置。

- 1.12 防虫防鼠：仓库与外界连接的门口内部安装捕杀灭虫灯。仓库各出入口设置挡鼠板。租赁区域内部不能有裸露的排水/排污管道，排水口、排污口需能完全密闭防止虫害入侵。租赁区域需能完全密闭。
- 1.13 安保：园区内有保安人员 24 小时值班巡逻，具有成熟的安保制度，有足够的安保设施（如配备园区道路、公共区域、电梯、楼道及其它仓库外区域的视频监控系统、园区护栏、防盗装置等）。
- 1.14 其它：同一建筑物中其它楼层不能存放影响药品安全的易燃易爆或有异味的物品。
- 1.15 所有仓库设施需由出租方进行日常维护，出现故障时应及时修复，出租方须保障所有设施维护保养不影响“总厂”日常运作。
- 1.16 根据经营情况，“总厂”有权在正常租赁期间将全部或部分承租仓库进行转租，转租对象用于存储药用原辅料、包材、药品或医疗器械。

2、租赁时间期限

- 2.1 仓库交付使用时间不得晚于 2022 年 11 月 30 日（达到前述使用条件交付“总厂”并验收合格）。
- 2.2 租赁期限为三年，三年合同期满视“总厂”需求合同期延长一年。
- 2.3 “总厂”如转租仓库，转租期限不超过本合同的最后租赁期限。

3、租赁费及相关费用

- 3.1 租金报价：按租赁期内每月每平方米建筑面积报价，按国家现行标准包含 9% 增值税，不区分温度区域，不逐年递增。不接受基础租金另加改造费用的报价模式。
- 3.2 租金发票：开具 9% 仓库增值税专用发票，按月收取。押金为一个月含税租金金额。
- 3.3 用电及电费：出租方需保证全年仓库所有空调按设定温度运转时有足够的电

力供应，“总厂”不负责相应的变压器增容费用。租赁期内需由出租方开具电费增值税专用发票（按国家现行标准含 13%税费），电价执行电网峰谷平电价，按月结算电费，不包含在仓库租金中。

3.4 用水及水费：出租方需提供仓库清洁用水源并具有一定的便捷性，报价合理，按月结算，不包含在仓库租金中。

3.5 劳务费用：需提供货物装卸服务（出租方提供装卸、搬运各类设备），协助完成货物的装卸、收发工作，包括单件装卸车、整托装卸车、整托库内转运、货物拣选等，提供各项含税报价。劳务费用不包含在租金中，需单独报价并承诺租赁期内不调价。

3.6 班车服务（如有可提供）：若仓库所在地址距离“总厂”通勤时间（以公交、地铁、步行方式）超过 60 分钟（以地图导航为准），建议提供“总厂”至仓库来回班车，人数 7-9 人。班车费用按天报含税价，不包含在租金中，需单独报价并承诺租赁期内不调价。

3.7 其它费用：“总厂”除支付仓库租金、水电费、劳务费、班车费（如有）外不再另外支付相关税费、物业费、垃圾费、清洁费、管理费、车辆停车费、设备设施维护保养费、电梯维保费、电梯电费等一切费用。双方有其它约定费用的情况除外。

