

# 租 赁 合 同



承租方：

物业地址：

面 积：

合同租金总金额：

租赁年限：

## 物业租赁合同

出租方（甲方）：广州水务资产管理有限公司

法定代表人：

法定地址：

承租方（乙方）：

法定代表人：

法定地址：

依据《中华人民共和国合同法》及其他相关法律法规，甲乙双方在平等、自愿和互利基础上，就广州市 物业（以下简称：该物业）租赁一事，经甲乙双方协商一致，订立本合同，具体条款如下：

### 第一条 物业的位置、面积、租赁用途、租赁期限

#### （一）物业的位置、面积、租赁用途：

甲方同意将广州市 物业（以下简称“该物业”）出租给乙方作\_\_\_\_\_使用，乙方已全面、具体地了解租赁标的物的产权、使用状况等全部现状，乙方对此无异议，并愿意承租该物业。

该物业租赁面积合计\_\_\_\_\_平方米，作为该物业租金及相关费用计算的面积基数。

乙方必须按照该物业约定的用途使用该物业，保证妥善管理、保管该物业，乙方在承租期间应按法律、法规和管理规定合法使用物业。如乙方利用该物业从事任何违法、违规或超出该物业用途的活动，一经发现，甲方有权在履行公民举报义务外，立即单方解除本合同，并不返还保证金。如乙方的行为给甲方造成任何损失的，乙方还应予以赔偿。

乙方自行负责该物业经营所需一切有关批准、备案或登记（包括但不限于：营业执照、装饰装修、消防、卫生、环保、排水许可等）手续并承担所有费用。依法应由甲方提供有关资料办理的，甲方协助提供，乙方不得以办理经营证照等为由向甲方追究有关法律责任和索取任何补偿。

(二) 物业的租赁期限：

该物业的租赁期限为\_\_\_\_年，即\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日（或以实际交付场地之日算起，甲方提供书面交付函明确计算的起始日期）。

租赁期满，该物业若无被政府市政征用、甲方或业主单位以及上级单位无建设等需要可以继续出租的，甲方将重新组织本物业的招租。如乙方不参与竞投，视为放弃物业的租赁权，乙方不能向甲方要求任何赔偿。

第二条 物业的租金、费用计算及缴纳方式

(一) 租金：

第一年月租金单价按人民币\_\_\_\_整（¥\_\_\_\_元/平方米）计算，租金自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日开始计算；第二年起，每年的租金递增率\_\_\_\_%，即第二年该物业的月租金单价标准为人民币\_\_\_\_（¥\_\_\_\_元/平方米）计算；第三年该物业的月租金单价标准为人民币\_\_\_\_整（¥\_\_\_\_元/平方米）计算。

甲方同意给予乙方\_\_天的免租期，自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。免租期内，乙方不需缴纳租金，但乙方仍应按本合同的约定按时交纳该物业除租金外的其他各项费用，包括物业管理费、水费、电费、电话费等其他应缴费用，乙方应当向甲方一次性足额支付，否则造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

租金明细如下：

租 赁 期 限	月租金额（取整）（币种：人民币）元		
	单价	小写	大写
年月日至 年月日	¥ 元	¥ 元	
年月日至 年月日	¥ 元	¥ 元	
年月日至 年月日	¥ 元	¥ 元	

三年合同期限累计租金总和：\_\_\_\_\_元。

(二) 费用：

1. 乙方使用自来水产生的水费(含污水费)，水费的收费为每立方米\_\_\_\_元，污水费的收费为每立方米\_\_\_\_元，由乙方向甲方或物业管理处缴纳。甲方将根据公用事业单位的调价规定、通知等相应调整水费和污水费价格。

2. 乙方使用的电费，电费的收费为每度电\_\_\_\_元，由乙方向甲方或物业管

理处缴纳。甲方将根据公用事业单位的调价规定、通知等相应调整电费价格。

3. 乙方须在签订本合同起 5 个工作日内向甲方按\_\_\_\_元/立方米交纳水电费周转金，金额共计人民币大写为\_\_\_\_\_整，小写为\_\_\_\_\_元（合同期满后由收取方退还乙方）。

4. 税金、电话费、网络费、有线电视费、小区公摊水电费、垃圾费、物管费等其他费用由乙方自行向相应单位按时足额缴付。有特别约定除外。

5. 物业管理费：乙方同意，由\_\_\_\_\_向乙方提供物业管理及其他服务，物业管理费以\_\_\_\_元/平方米/月计算，乙方每月应在每月 10 日前向\_\_\_\_\_支付当月物业管理费数额为人民币大写为\_\_\_\_\_整，小写为\_\_\_\_\_元。

6. 物业修缮维修费用由乙方承担。

7. 对于其它费用，乙方以实际发生的费用按月支付。除非双方另有书面约定。场地移交后，甲方不再承担与场地使用有关的任何其它费用和开支。

（三）租期不足 1 个月的，租金、物业管理费按天计收（每月按 30 天数计），水费、电费、网络费、有线电视费、电话费等以实际发生额计收。

#### （四）租金、费用缴纳方式：

租金、管理费每月结算一次，乙方应在当月 10 日前，以交付现金、支票或汇款方式一次性向甲方缴清；乙方以现金缴交租金、管理费的，乙方自行到甲方所在地缴交。水费与电费每两个月结算一次，乙方应在结算月第 20 日前，以交付支票或汇款方式一次性向甲方缴清。甲方收到款项后开具合法有效发票；乙方需要发票的，乙方自行到甲方所在地领取发票。

#### （五）甲方结算银行账号如下：

户名： 广州水务资产管理有限公司

开户行：广发银行广州猎德大道支行

账号： 121301516010009839

甲方变更账户的，以甲方书面通知为准。

（六）甲乙双方按法规各自承担因执行合同所发生的银行费用及各项税费。

### 第三条 保证金

#### （一）保证金与缴纳时间：

在签订本租赁合同起 5 个工作日内，乙方向甲方缴纳履约保证金（相当于租

赁合同最后一年2个月租金和2个月物业管理费)为人民币\_\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_\_元)、  
安全生产保证金(相当于租赁合同最后一年1个月租金)为人民币\_\_\_\_\_元  
(¥\_\_\_\_\_元)及首月租金人民币\_\_\_\_\_元(¥\_\_\_\_\_元)。

(二) 其他:

1. 在任何情况下, 保证金不计算利息。
2. 在租赁期间, 乙方单方提前终止甲乙双方租赁关系时, 甲方不予退还保证金。
3. 乙方租赁期间, 如遇乙方出现不按时交纳租金、水电费等费用、投诉而乙方未妥善处理等行为, 则可由甲方代为处理, 相关费用(包括欠交费用、处理过程中发生的诉讼费、律师费、赔偿金等一切费用)从保证金中先行扣除。
4. 合同期间, 如履约保证金减少, 乙方应在实际扣减之日起15日之内按甲方要求补足保证金。若乙方未按期补足的, 逾期超过30天的, 甲方有权单方解除本合同, 并没收履约保证金余款。
5. 乙方与其属下雇员发生劳资纠纷, 乙方与其经营活动有关的单位或个人发生经济纠纷, 引致甲方受到牵连或造成经济损失时, 甲方有权延迟或不退还保证金, 并追究乙方经济和法律责任。
6. 因乙方违反本合同的规定, 而产生的违约金、损害赔偿金以及应付租金及相关费用, 甲方可在保证金中扣抵, 不足部分甲方可向乙方追索。
7. 在本合同依法解除或期满之日, 除合同另有约定之外, 若乙方符合以下所列条件, 甲方在十天内将保证金无息退还给乙方:
  - (1) 乙方已付清所有租金、费用。
  - (2) 乙方齐备保证金发票、本租赁合同和租赁期内双方签订的所有协议书、退款申请书、法定代表人证明书(加盖公章; 个体工商户可不提供)、法定代表人身份证原件和复印件(个体工商户提供经营者身份证; 复印件加盖公章); 非本人(法定代表人)办理退款, 除了带齐上述要件外, 还必须持有授权委托书(法定代表人签字并加盖公章; 个体工商户经营者签字)和被委托人身份证原件及复印件(复印件加盖公章)。
  - (3) 乙方没有损坏或破坏物业的结构、物业内原有的设备设施、物业的室内外装饰和公用事业单位配置在物业内的供水、供电、通讯等设备设施。
  - (4) 甲乙双方租赁关系结束后三十天内, 乙方到相关的政府行政管理部门注

销乙方涉及该物业的所有证照或备案登记事项。

(5) 租赁期间，乙方均能执行相关消防、安全规定，合法合规进行经营。若需要整改的，按照甲方发出的整改通知的要求，认真落实整改工作，在规定期限内整改，且整改项目经验收合格。如乙方未在规定期限内整改或乙方多次拒绝配合整改的，且无正当理由的，甲方有权自行予以整改，产生的安全整改费用从租户安全生产保证金中扣除，不足以扣除的部分费用由租户补足，整改完毕验收合格后，乙方需在三个月内及时补足安全生产保证金。同时，包括但不限于处罚没收部分或全部履约保证金及安全生产保证金，如三个月内没有补足安全生产保证金，视为违约，甲方有权终止与乙方的租赁关系并收回物业。

#### 第四条 物业基建和对设施的改动

物业现作为\_\_\_\_，可直接利用。

乙方为便于使用而修改、拆除物业及其附属设施的或在该物业(物业)现有设施、设备基础上增加或改变其他结构或设备、设施，必须由具有相应资质的设计单位设计，具有相应施工资质的施工单位施工，且乙方应把设计单位、施工单位的营业执照、资质证书及建设方案提交甲方审核(7天内)同意后方可施工。乙方负责理顺有关部门的关系，甲方提供必要的相关资料，协助乙方按国家及地方有关规定办理相关报建及增容手续，所需费用由乙方承担。进场施工前，乙方应与甲方签订安全文明施工协议。施工期间乙方必须按相关规定做好消防、安全生产、文明施工的管理，独立承担消防、安全生产、文明施工等责任。

乙方负责该物业的一切投资和建设，并自主经营，自负盈亏，单独承担一切经营风险。乙方在租赁该物业经营期间所产生与任何第三方的债权债务与甲方无关。

#### 第五条 交付及返还

##### (一) 交付

1. 该物业交付标准为按现状交付。

2. 在乙方根据本合同约定向甲方支付物业保证金和首月租金后，无特别情况下，甲方应及时将物业交付乙方使用；若在签订租赁合同之日起2个月内，因第三方原因出现物业未符合交付条件的情形的，由甲方提供书面说明，并约定交付使用日期，或

双方可终止本次租赁，互不追究和承担任何责任。交付使用时，甲方提供经甲乙双方确认的物业移交书和该物业在案资料，方便乙方办理营业证照，开展经营。

## （二） 返还

### 1. 合同期满情形：

（1）本合同租赁期限届满前三个月，甲方重新组织招租招标工作，甲方在期满前 30 日书面告知乙方，如乙方参加投标但未能中标或乙方不参与投标的，则乙方安排对该物业进行清场，在合同期满之日将清场后物业返还给甲方。甲方应当及时进场查验物业情况，并按照查验当时的收费价格（以上月付费凭证为据），双方确认结算各项费用，若乙方有未交的租金以及其他费用，甲方可以直接从乙方预付的履约保证金中抵扣；如乙方已缴清全部租金及其它应缴之费用且无其他违约行为，则甲方应于查验之日起 15 天内一次性无息返还履约保证金及安全生产保证金给乙方。完成上述工作后，甲方应及时在收到乙方提交的物业返还申请书（一式 2 份）上签字确认同意接收返还的物业，并将一份申请书的原件交还给乙方。乙方在获得甲方签字确认后，应立即将该物业及其附属设施交还给甲方。

（2）租赁合同期满的，乙方应在合同期满之日向甲方返还该物业。逾期交还该物业的，乙方除应按租赁期最后一个交租月的租金标准向甲方支付物业占用使用费外，还需按逾期实际天数支付违约金（实际应付租金×3%×逾期实际天数）。该物业占用使用费与违约金的支付不影响乙方缴清应付未付费用的责任及本合同规定的其他违约责任。

### 2. 合同提前解除情形：

（1）依照合同第八条（三）款第 2 项的情形提前终止本合同的，甲方提前 30 日书面通知乙方，乙方终止之日清场并将该物业返还给甲方，该期间乙方正常支付租金。

（2）租赁合同提前终止的，乙方不按甲方书面约定的时间清场并返还物业的，自租赁合同终止之日，乙方除应按租赁期最后一个交租月的租金的标准向甲方支付物业占用使用费外，还需按逾期实际天数支付违约金（实际应付租金×3%×逾期实际天数）。该物业占用使用费与违约金的支付不影响乙方缴清应付未付费用的责任及本合同规定的其他违约责任。

（3）若乙方逾期 30 日仍不清场返还的，乙方除按租赁期最后一个交租月的租金的标准向甲方支付物业占用使用费外，应按逾期实际天数向甲方支付违约金（实际应付

租金×3%×逾期实际天数)，且视为乙方放弃租赁物业内的所有物品及附属设施的所有权，甲方有权自行处置，毋需经仲裁或者诉讼程序，所需费用由乙方承担。该物业占用使用费与违约金的支付不影响乙方缴清应付未付费用的责任及本合同规定的其他违约责任。

### （三）新增设施及剩余物品的处置

1. 清场时，乙方不能对出租物业的主体结构安全或外观造成危害或降低其性能，对于可能影响安全的结构或外观的清理，须先征得甲方书面同意。否则，如给甲方造成损害或者损失的，乙方还应予以赔偿。

2. 合同期满终止或按合同约定提前解除时，乙方应及时将该物业及甲方提供的设施设备按完好和正常使用状态交还甲方。乙方自行安装的设施、设备，能拆除的，由乙方自行拆除，因拆除造成该物业毁损的，乙方负责恢复原状。不能拆除的，不得拆除、毁坏，甲方不进行折价补偿。

3. 乙方在租赁期间办理的各种水电煤气增容设施均无偿归甲方所有。未经甲方书面同意而弃置于租赁物业(物业)及其附属设施现场的乙方物品，甲方有权自行处置，所需费用由乙方承担。

4. 若乙方逾期交还的，视为乙方放弃对该物业内物品的所有权，甲方有权在不通知乙方的情况下，直接进入该物业处理该物业内的一切物品并收回该物业，所发生的一切费用由乙方承担，乙方不得向甲方要求任何包括赔偿损失在内的主张。

## 第六条 日常管理

### （一）甲方必须履行下列约定：

1. 按时将该物业提供乙方使用。
2. 提供该物业在案资料，方便乙方办理营业等证照。
3. 定期或不定期到该物业，进行消防、治安保卫、生产安全和计划生育等项目的检查，若发现问题，向乙方发出整改通知书。

### （二）乙方必须履行下列约定：

1. 乙方遵守国家法律法规、行政规章制度，履行与甲方达成的协议和承诺。
2. 乙方承担该物业内的消防、治安联防联治责任和公用事业单位配置在该物业内的供水、供电、通讯等设备设施的防护责任。按照要求配备消防器材和消防



设备设施，办理因经营使用租赁场地而履行的消防备案或审批手续，采取必要的防火措施；因在租赁标的物内吸烟、私拉乱接电线电器、将明火、易燃易爆物品带进场、装修违规操作等引起的事故，其经济、法律责任由乙方自负，给甲方造成损失的，应当承担赔偿责任。

3. 如因乙方责任发生的失火、失窃等安全事故，由乙方自行承担损失；造成甲方或其它租户或其他经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

4. 乙方本租赁合同生效日起三十天内，按照国家规定办理齐备营业必备的证照（证照年审手续），物业装修或修缮等工程的报建手续，及配置相关必备的防险设备设施，并承担一切费用。

5. 乙方提交如下证照、文件、资料的复印件给甲方备案：包括但不限于法定代表人身份证、公司营业执照副本、企业组织代码证副本、税务登记证副本等。

6. 乙方按照该物业的结构、使用性质、消防安全规定使用房屋，不得擅自改变该物业的使用性质，不得施行违法建设行为。如发现该物业有安全隐患，必须及时予以消除。对甲方集团或公司下发的隐患整改通知书和其他行政管理部门下发的整改通知书，乙方必须落实整改。如乙方未在规定期限内整改或乙方多次拒绝配合整改的，且无正当理由的，甲方有权自行予以整改，产生的安全整改费用从租户安全生产保证金中扣除，不足以扣除的部分费用由租户补足，整改完毕验收合格后，乙方需在三个月内及时补足安全生产保证金。同时，包括但不限于处罚没收部分或全部履约保证金及安全生产保证金，如三个月内没有补足安全生产保证金，视为违约，甲方有权终止与乙方的租赁关系并收回物业。

7. 乙方按照国家规定缴纳税金、费用，向相关部门支付自行负担的费用以及按时足额向甲方交付租金和甲方代收代缴费用。

8. 乙方不得利用该物业进行非法生产、加工、储存、经营各类易燃、易爆、剧毒等危险物品。不得利用该物业进行违法活动，不得容留涉嫌“涉黄、涉赌、涉毒”人员。

9. 乙方坚决按照《中华人民共和国人口与计划生育法》、《广东省人口与计划生育条例》、《广州市人口与计划生育管理办法》的有关规定，履行计划生育责任，积极配合和支持甲方，对该物业有直接或间接关系的已婚育龄流动人口计划生育情况的了解和跟踪落实；不容留无计划生育证明或计划外怀孕超生人员在该物业内，切实自觉遵守和执行计划生育的有关规定。

10. 乙方坚决遵守《中华人民共和国安全生产法》，依法经营管理，支持和配合甲方到该物业内，对乙方的经营生产方式进行生产安全检查的工作；建立健全的安全生产、安全操作的规章制度，定员定责，做好系统性安全管理工作；加强自查自纠，特别是用电线路、消防、防雷避雷、环保等设备设施进行经常性检查，发现不符合安全要求、不达安全规范之处，必须及时整改，自觉排除安全隐患；按照公安消防部门的要求和规定，配备适用合格的消防设备设施，不得在逃生通道摆放物品，不得紧锁防火门（逃生门），拆除防盗网或在防盗网上留出能够供人自由逃生的窗口；不得在该物业内随意乱拉电线，必须规范铺设符合用电荷载标准的明线，安全用电；不得出现营业场所、仓库、宿舍综合一起的“三合一”现象。未经同意，不得在该物业内使用明火、电炉、电棒加热或煮食。

11. 乙方遵守《广州市社会治安综合治理条例》，维护社会安全与稳定，不得利用该物业从事违法犯罪活动；不得雇用“三无人员”及社会背景不明晰的人员；教育员工不参与危害社会治安、社会稳定的非法活动。

12. 乙方必须严格遵守《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》，招聘雇佣劳动者。

13. 乙方原则不得将该物业转租、转让、转借、分租。若有以上行为或与他人合作联营时，应事前征得甲方书面同意。

14. 乙方不得将该物业及有关该物业的承租权作抵押之用，不得将租赁标的物作任何担保，也不能以任何形式变相出卖。任何处分租赁标的物的行为均属无效行为。

15. 乙方不得改变该物业的结构，需要进行室内外装修、扩建、加建、改变间隔、增设广告宣传告示、增设水电、煤气、消防、环保等设备设施或变动这些设备设施位置前，必须向甲方作书面申请得到同意后，再到相关设施管理部门办理审批手续，才能施工，并承担上述事项工程的所需费用。在施工过程中，损坏或破坏该物业或毗邻物业的结构、或该物业内原有的设备设施时，乙方负责将受损处修复或向甲方做出经济赔偿。

16. 乙方承担该物业的附属设备设施、仪表、仪器等的日常维护保养及使用到期更新的责任。更新、增容、改变水电、煤气、消防、环保等设备设施及其使用性质的一切费用由乙方承担。租赁期满后，上述由乙方出资更新、增容、改变的设备设施归甲方所有。

17. 乙方必须承担的日常维护及维修事项（包括但不限于）：排水管、厕所的疏通，环境卫生美化，清理垃圾，更换门窗的玻璃和小五金，更换分电表后连接的电源线、电路线、开关、插座、灯头等配件，更换总水表后的分水表、水管、龙头等配件。

18. 乙方变更公司名称、银行帐号、公司经营者（承租人）联系地址、联系电话号码等重要资料，必须书面通知甲方。

19. 不管是否租赁期满，合同终止时，乙方添置的装饰，以及由乙方出资建设的建筑物、附属物、附着物等归属甲方所有，全部不得迁拆，完好无损地交还甲方。

20. 租赁合同无论以任何理由解除、终止后，对于乙方的装修投入，甲方不作任何补偿或赔偿。

21. 在租赁期内，乙方维护好该物业内及相关的设备设施，如因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。若该物业遭受损坏，或该物业的水管、电线线路或电器设施、防火装置、窗户及该物业内其他固定装置出现故障及损坏，无论其原因如何（因甲方过错所致除外），乙方应自费更换。乙方不进行更换或维修的，甲方有权直接聘请第三方进行更换或维修，所需费用由乙方自行承担，或甲方直接从履约保证金中予以扣除。

22. 乙方应合理使用并爱护该物业及其附属设施，不得破坏该物业的主体结构。因乙方使用不当或不合理使用致使该物业及其附属设施损坏或故障的，乙方应负责及时维修和赔偿。乙方不进行更换或维修的，甲方有权直接聘请第三方进行更换或维修，所需费用由乙方自行承担，或甲方直接从履约保证金中予以扣除。

23. 乙方承诺，经营或履行本合同过程中，不得实施可能侵犯他人知识产权的行为。若因乙方原因导致甲方遭受第三方指控时，甲方有权解除本合同。乙方应当承担甲方应诉等行为或承担其他不利义务而支付的一切费用，甲方因此而承担赔偿责任等责任的，有权向乙方追偿。

## 第七条 违约责任

（一）甲方未履行本租赁合同第六条第（一）款有关约定，按时将物业交付乙方使用，乙方有权终止与甲方的租赁关系，并要求甲方返还预缴的保证金。若对乙方造成损失的，乙方有权要求对损失予以赔偿。

(二) 乙方违反本租赁合同第六条第(二)款 1-16 项中任一约定, 甲方有权终止与乙方的租赁关系, 没收履约保证金和安全生产保证金作为违约金, 造成的一切经济损失和法律责任由乙方承担, 并追究乙方的经济 and 法律责任。

(三) 乙方逾期未向甲方交付租金、费用, 甲方有权从履约保证金中抵扣乙方应缴的租金、费用及违约金, 违约金从乙方逾期之日起, 按每日收取月租金的千分之三计算; 当乙方逾期三十日仍未能向甲方缴清租金、费用及违约金时, 甲方有权终止租赁合同并收回物业, 要求乙方赔偿损失及承担违约责任。

(四) 乙方未缴交租金费用而撤离该物业时, 甲方对物业内的财物有留置权; 财物留置后, 乙方在规定的九十天内清偿所欠租金、费用、违约金, 若未如期清偿, 甲方有权变卖留置的财物, 以所得款项弥补部分经济损失, 不足部分甲方保留向乙方追索的权利。

(五) 乙方不按照甲方在消防、治安防范、生产安全检查中提出的整改措施和通知及时排除安全隐患或乙方多次拒绝配合整改的, 且无正当理由的, 甲方有权自行予以整改, 产生的安全整改费用从租户安全生产保证金中扣除, 不足以扣除的部分费用由租户补足, 整改完毕验收合格后, 乙方需在三个月内及时补足安全生产保证金。同时, 包括但不限于处罚没收部分或全部履约保证金及安全生产保证金, 如三个月内没有补足安全生产保证金, 视为违约, 甲方有权终止与乙方的租赁关系并收回物业。乙方的不作为使甲方受到牵连或损失时, 乙方承担一切的法律和经济责任。

(六) 任何一方未能依合同条款的规定正确履行合同, 对另一方造成损失的, 另一方有权要求对损失予以赔偿。

## 第八条 合同的生效、变更、终止

(一) 合同的生效: 本合同经双方签字盖章后正式生效。

(二) 合同的变更: 一方提出变更合同内容必须征得对方书面同意。

(三) 合同的终止:

1. 本租赁合同的正常终止时间为该物业租赁期限的最后一天上午十二时止。甲乙双方租赁关系终止时, 甲方收回该物业(包括: 物业租赁期, 乙方添置的装饰以及由乙方出资建设的建筑物、附属物、附着物等)。

2. 若经双方协商一致, 或因以下原因导致合同全部不能履行的, 租赁双方可

提前终止合同而不须承担违约责任，双方按合同第五条约定分别返还物业和履约保证金及安全生产保证金；若部分不能履行不影响其他部分的履行的，其他部分继续履行，不能履行的部分双方返还相应物业和履约保证金及安全生产保证金。

① 因业主单位需要收回该物业，甲方提前书面通知乙方，乙方在收到通知30天内无条件返还该租赁物业，甲方退回乙方履约保证金及安全生产保证金；

② 因公共利益或城市规划建设需要，或根据国家法律法规、规章或地方行政主管部门及其授权机构制订的规范性文件，该物业的主体部分或全部被征用、收回或列入拆迁范围的，致使合同全部或部分无法继续履行；

③ 因法律、法规调整或企业改制情形致使本合同不能继续履行的；

④ 相关事项已经合同约定或当事人协商一致但未能履行的；

⑤ 因不可抗力导致物业全部或部分损毁、灭失或发生其他严重后果，致使合同无法继续履行。

3. 若甲方未按照约定时间交付物业(物业)逾期达三十天的，乙方可单方提前终止合同，并按照合同第七条的规定追索甲方违约责任。

4、乙方有如下违约行为之一的，甲方可单方提前终止合同，并按照合同第七条的规定要求乙方承担违约责任：

① 未按本合同规定的支付条件和时间及时足额支付租金，逾期三十天或得到甲方正式通知后逾期十个工作日；

② 未经甲方同意擅自改变该物业用途的，或者物业用于违法或侵犯公共利益的；或擅自拆改、变动或损坏物业主体结构，并在规定期限内不能恢复原状或支付赔偿金。

③ 未经甲方书面同意擅自将该物业转租给他人经营。

④ 乙方不按照甲方在消防、治安防范、生产安全检查中提出的整改措施和通知及时排除安全隐患时。

5、在合同期内，符合提前终止合同情形，并按合同第七条规定承担违约责任的，另一方应当共同办理提前终止合同手续以及物业返还、接收的相关手续。

## 第九条 风险约定

(一) 租赁期内，遇该物业被征收拆除，涉及土地、房屋（附着物）和物业内配套设施设施的补偿归甲方所有。

(二) 租赁期内，遇该物业被征收拆除，涉及乙方出资的增容、增设的配套项目和设施的补偿归乙方所有。

(三) 租赁期满，遇该物业被征收拆除，一切补偿归甲方所有。

(四) 因甲方或业主单位供排水建设需要提前终止合同收回该物业时，乙方不得向甲方或业主单位要求任何赔偿、补偿或其他形式的索赔。若涉及征收拆除补偿款的，按上述条款执行。

(五) 甲方不承担或不分担乙方经营过程中可预见或不可预见或因乙方行为所引致的风险责任。

#### 第十条 通知

本合同生效后，甲乙双方之间因本合同履行需要发出的任何来往文件、信函、传真等通知或联络，均按本合同约定的地址作为送达地址。若相关文件由甲方以邮件方式送达的，本合同中所列乙方的联系地址为送达的地址，如有变更，乙方应当书面通知甲方。在变更通知送达甲方之前，甲方按原联系地址发出的邮件视为送达。

#### 第十一 免责条件

不可抗力：因不可抗力导致本合同无法继续履行，发生不可抗力一方应在 5 日内书面通知对方，双方免责，协商解除本合同，甲方应将押金及租金余额退还乙方。

#### 第十二 争议的解决

双方应就本合同项下发生的争议进行友好协商，协商不果，则依据有关法律、法规向广州仲裁委员会申请仲裁。

#### 第十三 其他条款

(一) 本合同在履行期间如遇国家现行法律法规修改或变更，双方应依调整后的国家法律、法规更改有关条款，但不影响其它条款的有效性，双方皆有履行其余条款的义务。

(二) 双方应对本合同一切内容加以保密，本合同的保密义务并不因本合同期满、解除或终止而终止。未经对方书面同意，不得以任何方式将合同内容透露给第三方知悉。法律、法规另有规定的除外。若乙方或者乙方工作人员违反本

合同的约定，泄露甲方商业秘密，应赔偿甲方因此遭受的损失。

(三) 本合同自双方合法授权代表人签字盖章，且乙方向甲方足额支付保证金后生效。

(四) 本合同未尽事宜可由双方另行签订书面补充协议书，补充协议书经双方签字盖章后，和本合同的一切附件均作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(五) 其他另行约定：\_\_\_\_\_。

(六) 本合同正本壹式陆份，甲方执叁份，乙方执贰份，广州产权交易所执壹份备案，具有同等法律效力。

**【提示】** 甲方已提请乙方对本合同各条款作全面、准确的理解，并应乙方的要求作了相应的条款说明，签约双方对本合同含义认识一致。

- 附件：1. 《物业安全生产责任书》  
2. 《廉政协议书》

出租方(甲方)：广州水务资产管理有限公司

法定代表人或授权代表：

联系电话：020-87610171

联系地址：广州环市东路 416 号之一广州燃气供水大厦 6 楼

承租方(乙方)：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

联系地址：

本合同由上述当事人于 20\_\_年\_\_月\_\_日在广州市越秀区签订。

附件 1：

## 物业安全生产责任书

出租单位（甲方）：广州水务资产管理有限公司

承租人（乙方）：

租赁物业地点：

租 赁 期 限：

为了加强和规范安全管理，预防安全事故和避免人员、财产危害，明确物业经营者责任和义务，确保安全生产，特制定安全生产责任书，甲乙双方单位共同遵守执行。

### 一、总则

1. 甲乙双方应遵守相关安全生产法律、法规、规章，贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”的安全方针，履行物业安全生产职责，保障物业安全生产。

2. 甲方法定代表人\_\_\_\_，乙方\_\_\_\_是物业管理和物业使用的安全生产第一责任人，对使用物业的安全生产工作全面负责。

3. 甲乙双方应当落实逐级安全生产责任制，明确逐级岗位安全职责，确定各级、各岗位的物业安全生产责任人，甲方安全直接责任人\_\_\_\_，乙方安全直接责任人\_\_。

### 二、物业安全生产责任

1. 贯彻执行安全法规，保障租赁物业安全生产符合规定，掌握租赁物业的物业安全生产情况。

2. 为租赁物业的物业安全生产提供必要的经费和组织保障。

3. 确定逐级物业安全生产责任，建立安全制度、安全生产的操作规程保障物业安全。

4. 组织安全隐患检查，督促落实隐患整改，及时处理涉及物业安全生产的重大问题。

5. 组织员工开展消防知识、技能和应急预案的宣传教育 and 培训。

### 三、甲方物业安全生产职责

1. 制定物业安全生产制度，落实物业安全生产责任，开展物业安全生产宣传教育。

2. 开展定期与不定期物业安全生产检查，发现有物业安全生产隐患的立即发出



整改通知书进行整改，消除安全隐患。

3. 督促乙方对租赁物业的物业安全生产措施的落实以及安全隐患的整改，及时处理涉及物业安全生产的重大问题。

4. 整理保管好物业安全生产检查相关档案。

#### 四、乙方的物业安全生产责任

1. 乙方应将安全生产责任落实到位，如发生安全责任事故，乙方应自行承担全部赔偿责任。

2. 乙方应配合甲方安全生产检查，如拒不配合超过 2 次的，甲方有权终止合同。

3. 依法办理租赁物业建筑工程消防设施审核手续，并经消防验收合格后方可经营使用。

4. 建立健全物业安全生产组织，物业安全生产责任明确。

5. 建立物业安全生产管理制度和保障物业安全生产的操作规程。

6. 保障租赁物业的疏散通道，安全出口，消防车通道畅通。

7. 保障租赁物业的公共消防设施，器材及物业安全生产标志完好有效。

8. 将租赁物业内容易发生火灾和一旦发生火灾可能严重危及人身和财产安全以及对物业安全生产有重大影响的部位确定为物业安全生产重点部位，设置明显的防火标志，实行严格管理。

9. 必须严格确保物业安全生产设施的完好和制度的落实。须对员工消防知识培训，使员工能不断的增加物业安全生产意识，提高员工对初发火灾的自扑自救能力。特殊工种必须持证上岗，依时年审。

10. 所经营的商品必须符合物业安全生产，商铺内严禁存放煤气、汽油、酒精、雷管、炸药等易爆危险品。

11. 要严格遵守消防制度，对在租赁物业内动用明火实行严格禁止的消防管理。严禁私拉乱用电源，严禁用电炉取暖、做饭等。

12. 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或填充材料。

13. 对物业使用人和物业内员工进行消防知识以及火警发生后逃生、自救技能的学习，使其都能正确使用所配备的消防设施和器材。

14. 物业范围内严格禁止“生产、仓储、住宿”为一体的三合一现象。

15. 遵守安全用电管理规定，严禁超负荷使用电器，以免发生事故。

16. 按照规定用途合法合规使用物业，处理好物业邻里关系，维护社会稳定与安全。

#### 五、安全隐患整改

1. 乙方对租赁物业存在的火灾等安全隐患，应当及时消除。

2. 对下列违反物业安全生产规定的行为，甲方应当责成乙方使用人当场改正并督促落实，对违反规定的情况以及改正情况应当有记录并存档备查。

①严禁在物业范围内使用、储存易燃易爆危险化学品物品。

②违章使用明火作业或者在具有火灾，爆炸危险的场所吸烟、使用明火等违反禁令。

③将安全出口上锁，遮挡或者占用、堆放物品影响疏散通道畅通的。

④消火栓、灭火器材被遮挡影响使用或者被挪作他用的。

⑤消防设施管理，值班人员和防火巡查人员脱岗的。

⑥违章关闭消防设施，切断消防电源的。

⑦乱接乱拉电线，超负荷使用电器的。

⑧其他可以当场改正的行为。

3. 对不能当场改正的安全隐患的，甲方检查人员应及时向乙方安全第一责任人或安全直接责任人报告，发出安全整改通知书，提出整改方案，责令乙方应当在规定的期限内整改完毕。如乙方未在规定期限内整改或乙方多次拒绝配合整改的，且无正当理由的，甲方有权自行予以整改，产生的安全整改费用从租户安全生产保证金中扣除，不足以扣除的部分费用由租户补足，整改完毕验收合格后，乙方需在三个月内及时补足安全生产保证金。同时，包括但不限于处罚没收部分或全部履约保证金及安全生产保证金，如三个月内没有补足安全生产保证金，视为违约，甲方有权终止与乙方的租赁关系并收回物业。

4. 在安全隐患未消除之前，甲方应当督促乙方落实防范措施，保障物业安全生产。不能确保物业安全生产，随时可能引发火灾或者一旦发生火灾将严重危及人身安全的，应当勒令乙方无条件整改，由此带来的一切经济损失由乙方负责承担。

5. 安全隐患整改完毕，乙方应将整改情况记录报送甲方签字确认后存档备查。

6. 对于确无能力解决的重大安全隐患，甲方应当及时向主管部门报告解决。

本责任书一式陆份，甲方执叁份、乙方执贰份，广州产权交易所执壹份，有效期限自租赁合同生效之日起至合同期满之日止。

甲方：广州水务资产管理有限公司

乙方：

法定代表人（签章）：

法定代表人（签章）：

联系电话：020-87610171

联系电话：

联系地址：广州市环市东路416-1号6楼

联系地址：

签订时间：20 年 月 日

签订时间：20 年 月 日

附件 2：

## 廉政协议书

甲方（招租人）：广州水务资产管理有限公司

乙方（承租人）：

项目名称：\_\_\_\_\_ 物业

为加强物业招租等项目的廉政建设，规范双方的业务活动，进一步完善监督制约机制，确保物业招标、招租等项目实施的工作质量和预防职务犯罪行为以及各种不正当行为的发生，根据国家有关廉政建设责任制规定，并结合公司实际，特订立本廉政协议书如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家法律法规以及有关党风廉政建设的各项规定。

二、甲方工作人员应保持与乙方的正常工作交往，不得接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用，不得以任何形式向乙方索要和收受回扣或变相收受贿赂。

三、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

四、甲方工作人员不得要求或者接收乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

五、甲方工作人员不得向乙方介绍亲属或亲友从事与甲方工作有关的经济活动。

六、乙方应当通过正常途径开展相关业务工作，不得向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

七、乙方不得为谋取私利擅自与甲方工作人员就有关招租工作等问题进行私下商谈或者达成默契。

八、乙方不得以洽谈业务、签订经济合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高消费娱乐场所。

九、乙方不得为甲方单位或个人购置或者提供通信工具、交通工具、家电、高档办公用品等。

十、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向领导或者甲方上级主管单位举报。甲方不得以任何借口对乙方进行报复。

十一、本项目进行中，如发现甲方工作人员违反上述协议者，视情况予以批评、通报、警告直至开除；情况严重者将追究其经济与法律责任。

十二、本项目进行中，如发现乙方工作人员违反上述协议，根据管理权限将依据有关法律法规和规定予以党纪政纪处分或组织处理。情况严重者将追究其经济与法律责任。

十三、本协议作为合同的附件，与合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

十四、本协议的有效期为双方签署之日起至与租赁合同履行的法律时效相对应时止。

十五、本协议一式陆份，由甲方执叁份，乙方执贰份，广州产权交易所执壹份。

甲方（盖章）：广州水务资产管理有限公司 乙方（盖章）：

法定代表人（签章）：

法定代表人（签章）：

签订日期：20\_\_年\_\_月\_\_日

签订日期：20\_\_年\_\_月\_\_日

