

# 物业租赁合同（范本）

合同编号：



## 合同当事人

出租方（以下简称甲方）：广州市公用公交站场管理服务有限公司

地址：广州市天河区兴华路8号三楼

法定代表人：蔡振辉

承租方（以下简称乙方）：

地址：

法定代表人：

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规，在平等自愿、协商一致的基础上，就乙方租用甲方场地/房屋等有关事宜达成如下协议：

## 第一条 物业基本情况

1.1 甲方同意将位于的广州市天河区马场路24号首层/X层（自编号）物业（以下称“该物业”）按照现状出租给乙方使用，出租面积为XXX平方米，其中房屋部分建筑面积（含公共分摊）XXX平方米，场地面积为/平方米。

1.2 在签订本合同之日，甲方已将该物业存在的瑕疵（包括甲方能提供的该物业现有相关资料等）全部向乙方报露，甲方已完成该物业的瑕疵披露义务，乙方知悉该物业现状（包括水、电，空调使用费、水电费公摊、电梯维保公摊、消防维保公摊等物业管理费用的收费标

准)及存在的瑕疵,同意按照现状接收该物业。该物业平面图见本合同附件。

1.3 该物业为用途为办公、架空层、自行车库(首层的情况),乙方知悉该物业现时使用状况。

1.4 乙方知悉,该标的历史租赁期间,天面建筑存在多次(处)漏水情况,乙方自行处理承租范围内漏水位置的修补、后续维护及相关成本,维修效果以满足乙方租赁期间的使用要求为准。如漏水区域为共用部位,由乙方自行协商维修处理。(6层的情况)

## **第二条 物业用途**

2.1 乙方租用甲方物业用于下列用途:首层物业均为办公、架空层、自行车库,2-6层为办公。

2.2 该房屋规划用途若为非商业,乙方拟将该物业用作商业用途。乙方应按政府主管部门的有关规定自行办理相关许可,自行承担相关费用及风险。

## **第三条 物业租赁期限及免租期**

3.1 租赁期6年,自 年 月 日至 年 月 日止;租赁物业实际交付日与上述起租日期不一致的,租赁期限自物业实际交付日起计。

3.2 免租期:本物业有免租期,免租期为\_\_ / \_\_个月(其他标的无免租期,六层右侧免租期1个月),自物业实际交付日起计,免租期不因任何原因而延长,在租赁期内,如因乙方原因导致本合同无法继续履行的或因乙方违约导致甲方单方解除本合同的,则乙方不享受免

租期的免租金优惠,乙方应按本合同约定的首年租金标准向甲方补缴免租期的全部租金。

#### 第四条 物业租金及有关费用标准

4.1 租金: 本合同所称“租金”, 指房屋的租金。

4.1.1 该物业首年租金单价为¥元/平方米/月(含税, 增值税率9%)。即上述物业合计首年租金为(含税)¥元/月(大写: 人民币 元整), 首年租金为(不含税)¥元/月(大写: 人民币元整), 租金自第二年起每年环比递增4%。具体月租金(含税)详见下表:

租赁期限	月租金(元)

4.1.2 非出租范围的区域部分, 由甲方负责日常安全巡查、卫生保洁、电梯维护、消防、水电、监控等设施设备维护的工作, 乙方按承租面积计算物业管理费, 单价为¥10元/平方米/月(含税, 增值税率6%)。具体详见下表:

租赁期限	月管理费(元)



(装修保证金原则上按装修预算的 10%收取。)

4.3.1 乙方申请装修，经甲方书面同意后，应于三日内一次性向甲方支付装修保证金。

4.3.2 装修完毕，乙方的装修无工程质量问题且未造成物业结构损坏、未发生财产损失和人员伤亡事故及无违反本合同约定的情况并完成二次消防验收后，甲方向乙方无息退还装修保证金。

#### 4.4 其他费用

4.4.1 租赁期间，乙方采取以下第(2)种方式承担水、电，空调使用费、水电费公摊、电梯维保公摊、消防维保公摊等费用：

(1) 由乙方直接向水、电、物业管理部门进行缴付，收费标准按照物业所属水、电、物业管理部门或小区管理方有关规定标准缴付；

(2) 由乙方交付给甲方后，以甲方名义向水、电管理部门缴付，收费标准按照物业所属水、电管理部门或小区管理方有关规定标准缴付，如因政策或所在管理部门规定调整，则应按最新水电收费标准缴付。乙方应在本合同生效后三日内一次性向甲方支付水、电、物业管理等费用周转金¥元（大写：人民币元整），乙方未及时向甲方支付水电费的，甲方有权在周转金中代为缴付，乙方应在甲方代为缴付后3日内予以补足周转金。

4.4.2 物业租赁期限内，如果发生政府有关部门征收本条第（一）款未列出但与使用物业有关的所有费用，均由乙方承担。

4.4.3 物业租赁期限内，乙方使用物业所发生的一切税费（包括但不限于土地使用税）由乙方承担。

## 第五条物业的交付、返还、腾退

### 5.1 物业的交付

5.1.1 本合同签署之后 5 日内，甲方应将本合同第一条约定的物业交付给乙方使用。

5.1.2 甲方应提前 1 日通知乙方接收物业。移交时，双方应指派相关人员到场进行清点，并签署《移交确认书》，如有地上建筑物、设施设备等，双方还需另行签署《移交清单》。双方经交验，在《移交确认书》及《移交清单》（如有）签字并盖章后视为交付完成。

5.1.3 非因甲方原因，乙方未于甲方通知规定的时间内与甲方办理物业使用交接手续，乙方仍需支付自前述通知规定的时间起计的物业租金及有关费用；乙方超过前述通知规定时间 30 个日历天仍未与甲方办理物业使用交接手续的，甲方有权单方解除本合同，不再交付该物业，履约保证金不予退还。

5.1.4 如本合同所涉物业因第三方原因导致不能按时向乙方交付使用的，租赁期限自甲方实际交付之日起算并作相应顺延，超过约定的交付期限 2 个月仍然不能交付的，乙方有权解除合同，双方互不承担违约责任，乙方已经交付的保证金予以无息退还。

### 5.2 物业返还

5.2.1 合同期满或提前解除，乙方应当在收到甲方通知后 3 天内向甲方交回本合同所涉物业。

5.2.2 租赁期间，乙方未进行物业装修、改建、加建或扩建等行

为的，合同期满或提前解除时，乙方应按照原状返还物业并按《移交清单》交还物业附属物品、设备设施。地上建筑物、设施设备因自然损耗而损毁的除外。

5.2.3 租赁期间，经甲方同意，乙方进行了物业装修、改建、加建或扩建等行为的，按以下第(2)种方式处理：

(1) 恢复原状，按《移交清单》返还物业及其附属物品、设备设施。

(2) 按本合同第七条相关约定处理。

5.2.4 返还物业时，甲乙双方应对物业和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行交验，乙方应结清本合同项下所有费用。乙方移交物业钥匙后视为物业腾退完成。

5.2.5 乙方在腾退房屋前应对物业内属于乙方的物品进行处理，乙方腾退物业后，乙方遗留在物业内的物品由甲方处理。

## **第六条 产权变化和转租**

6.1 租赁期限内，如物业的产权发生变化或甲方对物业的产权进行处分，甲方应提前 1 个月通知乙方，乙方在此同意放弃对本合同项下物业的优先购买权，并由新产权人按照本合同的条件与乙方另行签署租赁合同。

6.2 如本合同所涉物业因政府征收、规划用途变更或政策性变化（广州市或甲方上级主管部门）导致不能用于本合同约定用途，新产权人要求终止本合同的，乙方自愿放弃要求新产权人继续履行本合同的权利。

6.3 物业租赁期限内，原则上标的物业不得整体转租，确因特殊情况需要转租的，由乙方向甲方提出书面申请，签署书面转租承诺，并自愿增加不少于一倍履约保证金作为转租保证金，经甲方审批同意后方可转租。乙方所有转租合同应报甲方备案。转租承诺应包括但不限于以下内容：

- (1) 转租功能、用途；
- (2) 转租期限及要求；
- (3) 转租管理要求和有关责任；
- (4) 转租期间涉及的法律纠纷、信访维稳等解决主体和方式；
- (5) 租赁双方约定的其它条款。

6.4 乙方租赁物业用于分租经营且在响应文件已披露说明该用途的，不属于本合同约定的转租。乙方需分租经营的应当向甲方提出书面申请，经甲方同意后方可分租，分租合同应当报甲方备案。

6.5 甲方同意乙方将物业分租转租的，乙方应当确保第三人完全遵守本合同的约定以及甲方和物业属地单位的监督管理。第三人违反本款规定的，甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任。

## **第七条 物业装修和设施设备**

7.1 乙方应合理使用物业，不得损坏原有物业及其附属设施设备，不得违章加建、扩建、改建物业或改变、增设、拆除有关附属设施设备，否则甲方有权立即终止合同并收回物业。因乙方原因造成该物业或由甲方提供的设备设施损坏的，其修缮责任及费用由承租方承担。

7.2 如需对物业进行装修、加建、扩建、改建或改变、增设、拆除有关附属设施设备的，乙方应将相关申请及施工方案书面报甲方或



甲方委托的现场管理单位批准后，方可施工。

7.3 乙方对物业进行装修、加建、扩建、改建或改变、增设、拆除有关附属设施设备的，须符合安全、消防、防火、工程装修、装饰、施工等有关规定及取得相关证照，施工过程中所产生的一切费用和责任（包括财产损失和人身伤亡）由乙方自行承担。

7.4 合同提前解除或期限届满，加建、扩建、改建后的物业和改变、增设的相关设备设施以及报建、验收文件均无偿归甲方所有。物业腾退时，乙方应确保加建、扩建、改建后的物业和改变、增设的相关设备设施在移交时处于完好及可使用状态；如甲方有要求，乙方需无条件按交付时的原状恢复物业后将其交还给甲方。

7.5 乙方在合同租赁期内，标的物业附属的设施设备发生故障、损坏、老化、墙体天面漏水等情况的，由乙方负责维护、修复和保养，并自行承担全部的费用。

7.6 乙方如需改变物业现有消防系统及消防设备，应重新进行消防设计，并向有关政府主管部门申请二次消防验收或备案，并承担所有费用。

## **第八条甲方的权利和义务**

8.1 依照本合同约定将物业移交乙方。

8.2 按本合同约定向乙方收取物业租金、物业管理费、履约保证金、装修保证金及其它费用，并向乙方开具正式发票。

8.3 甲方有权对乙方使用物业过程中所涉及的治安、安全、消防、

综治、卫生、清洁、防疫、环保、计生、门前三包等事项进行监督和检查，如乙方违反前述事项有关规定的，甲方有权制止并书面要求乙方限期整改，如乙方不按要求整改的，甲方有权单方面解除合同，收回物业，履约保证金不予退还。对甲方造成损失的，乙方应同时承担赔偿责任。

8.4 如乙方在物业使用过程中存在违反政府有关规定及本合同约定的行为时，甲方有权制止并要求乙方进行整改，乙方未按要求进行整改的，甲方有权单方面解除本合同，收回物业，乙方所受到的损失由乙方自行承担，由此给甲方及第三方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

8.5 甲方有权对乙方的装修、加建、扩建、改建、改变、增设、拆除的相关设备设施等行为进行批准、监督、管理。乙方未经批准或者未按照甲方批准的方案进行的，甲方有权单方面解除本合同，收回物业，对甲方造成损失的，乙方应同时承担赔偿责任。

8.6 在本合同期限内，如因甲方或甲方上级单位对本合同所涉物业开发需要，需提前终止本合同的，甲方应提前2个月通知乙方，合同终止时间以甲方通知确定的终止日期为准，乙方承诺自行承担因此导致的任何损失。

### **第九条乙方的权利和义务**

9.1 乙方应依法经营，接受甲方监督及甲方上级部门或政府有关部门的检查。在经营期间，须持与所经营范围相符的相关证照。未领

取营业执照等相关经营所需证照前，乙方不得利用物业从事任何经营性活动。

9.2 乙方应按本合同约定的用途使用物业。未经甲方书面同意及取得政府相关部门书面批准，乙方不得改变合同约定的物业用途，或从事任何不符合上述物业约定用途的经营、活动或行为。乙方应依法经营，接受甲方监督及甲方上级部门或政府有关部门的检查。在经营期间，须持与所经营范围相符的相关证照。

9.3 乙方按本合同约定使用和经营所承租物业，独自获取经营收益并承担相关风险。甲方已提供该场地现有相关资料，以方便乙方向政府主管部门申请办理经营所需的相关许可或证照。乙方应在合同签订前了解甲方所能够提供的上述资料是否齐备或是否符合政府主管部门的规定和要求。合同生效后，乙方不得以甲方未能提供足够的资料为由作为拖欠、减少、不交租金或解除本合同的抗辩。

9.4 乙方负责物业日常的治安、安全、消防、综治、卫生、清洁、防疫、环保、计生、门前三包等工作，独自承担相应费用和责任。

甲方已告知乙方该物业相关消防设施设备配置情况，并有权督促乙方定期开展消防培训学习，乙方应在该场地内配备足量有效的消防器材，并应根据经营行业要求办理相关消防报备手续。

9.5 乙方应按时交纳本合同所约定的有关费用。

9.6 乙方租用物业期间，非因甲方原因，乙方要求提前解除合同，必须提前 60 日书面征得甲方同意，缴清所欠租金和水电费、管理费和和其它各项费用，同时乙方所交纳的履约保证金不予退还。

9.7 乙方出于经营需要，需在建筑物外设置招牌广告的，须事先书面征得甲方书面同意，并自行负责办理相关手续，如在设置招牌广

告过程中造成人身财产损失或者经营过程中因招牌广告造成人身财产损失，由乙方承担赔偿责任。

9.8 甲方及其委托的现场管理单位因工作需要，对承租物业的合法经营、安全、消防、卫生、防疫、创文、巩卫等事项开展巡查、检查、宣传、整改等工作的，乙方应无条件予以配合。

9.9 禁止使用明火、禁止经营和存放易燃易爆及有毒有害危险品、超范围经营、有明显危害环境、不符合卫生规定、假冒伪劣以及“三无”商品。

9.10 本物业不能用作经营明火餐饮、娱乐、化工、仓储（商业业态经营配套除外）、造成环境污染等以及有关法律、政策规定不允许的经营项目。

9.11 乙方使用租赁场地期间自行保管好租赁区域内所存放的物品，并购买相关的保险，租赁区域内任何物品的受损与毁坏（包括火灾、水灾等不可抗力的灾害导致的乙方货物的损毁），均由乙方自行负责。自行做好防盗、防火等安全工作，并承担所有责任。

9.12 乙方不得利用租赁的场地从事封建迷信、有害社会公德、文明的行为、危害人体健康、房屋安全，不利于治安、安全、消防、卫生、清洁、防疫、环保、计生管理、引起居民投诉、上访的事件等活动和进行违法犯罪活动；租赁场所经营不得妨碍公交总站的运作、场内车辆的安全和正常通行；不得影响该物业外部整体景观；不得在租赁场所进行对现场环境造成影响的行为；租赁场所不能用于明火餐饮、棋牌、按摩足疗等娱乐场所项目，不得存放易燃易爆及有毒有害危险品及一切危险化工品等。乙方因违反合约规定出现上述行为或因其他经营行为而造成不良社会影响、发生事故的，由乙方承担全部责任并赔偿。

9.13 乙方租赁该房屋不得出现住宿、仓储、经营的“二合一”、“三合一”现象。

9.14 物业使用期间，乙方应正常使用物业或按协议及甲方的规定使用物业，非因甲方原因，给乙方、甲方及第三方造成损失（害）的，由乙方承担损失（害）赔偿责任和相关法律责任。

9.15 营业执照、工商、土地出让金、户外招牌、广告、租赁备案、城管、消防、环保、卫生防疫、排污、排烟、通风等报建验收手续及费用由乙方按生产经营需要自行负责及承担，甲方仅提供该物业目前现有的相关证明文件。甲方不承担乙方的报建、经营证照及有关手续无法被批准或办妥的任何风险、损失和责任。乙方需自行了解物业情况，因经营产生的法律、法规责任由乙方承担。乙方需自行办理所有经营证照，且营业执照主体应与参与竞租时主体保持一致。

9.16 乙方须自行解决停车问题，并承担因此产生的所有费用。

## **第十条合同提前解除和终止**

10.1 乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除合同并收回物业，履约保证金不予返还，造成甲方损失的，乙方应负责赔偿；同时，甲方有权拒绝其参加甲方及甲方关联企业组织开展的物业招租及其他经营活动：

10.1.1 逾期支付租金或其它费用超过 15 个工作日；

10.1.2 租赁期内，乙方擅自改变合同约定物业用途，或从事任何不符合物业约定用途的经营、活动或行为；

10.1.3 乙方未办理消防、安全、环保、卫生、营业执照等许可证照等行为，或利用承租物业存在违法经营，受到有关部门行政处罚、

刑事追责等情况；

10.1.4 擅自将承租物业转让、转租、分租，将承租的物业转借他人或擅自调换使用；

10.1.5 损坏承租物业、擅自装修、擅自拆改承租物业结构（含加建、扩建、改建等）、擅自改变、增设、拆除附属的设施设备或改变物业用途；

10.1.6 无正当理由闲置承租物业达 30 日历天；

10.1.7 在物业内发生重大安全生产事故或其他事故，造成严重人员伤亡、亡或财产损失；

10.1.8 不服从甲方对物业的管理要求，并在收到整改通知书后未按要求整改的；

10.1.9 乙方违反《反商业贿赂协议书》、《维护稳定及社会治安综合治理工作责任书》、《安全生产管理协议》的有关约定，造成不良影响或严重后果。

10.2 出现下列情形时，合同提前终止，任何一方无须向对方承担违约责任：

10.2.1 发生自然灾害或其他等不可抗力事件导致合同无法继续履行；

10.2.2 因政府征地、拆迁、建设、规划调整、场地建设、收储、三旧改造、产权划转、甲方企业改制等原因，需要收回出租物业。

10.3 合同提前解除或终止时财产的处理：

10.3.1 本合同提前解除或终止，按以下第 (1) 项约定处理：

(1) 乙方对物业的装修、增设的设施设备归甲方所有，加建、扩建、改建后的物业无偿归甲方所有，物业内属于乙方的可移动物品由乙方自行处理，与物业相关的报建、验收等文件移交甲方；凡属于物业原有财产或甲方的物品、设施设备乙方不得破坏或占有。乙方须于合同终止之日起3日历天向甲方交还物业，并确保物业及其设施设备处于良好可运作状态。如超过前述期限仍有未搬迁的物品，视为乙方放弃其所有权，由甲方处理，甲方处理乙方未搬迁物品所产生的费用由乙方承担。

(2) 合同终止，乙方按交付时的原状恢复后移交给甲方。

10.3.2 如因物业被政府征收、拆迁的，政府部门对土地及地上建筑物（含乙方加建、扩建、改建、改变、增设的相关设备设施）的补偿归甲方所有。

10.3.3 因物业承租及其经营过程引致附近居民投诉、信访等问题，无法协调解决的，甲方有权单方解除本合同，乙方按照约定无条件向甲方退回租赁物业，并按时结清合同相关款项。

## **第十一条 违约责任**

11.1 乙方不按时或不全额缴交租金或各项费用的，每逾期一天，应按应付费用的万分之五的金额向甲方支付违约金；逾期超过15个工作日，甲方有权解除本合同，收回物业，履约保证金不予退还。

11.2 乙方存在本合同第十条第（一）项下任一情形的，甲方除有权按照该条约定解除合同，收回物业外，乙方所交付的履约保证金、

装修保证金等概不予以退还。同时，对于乙方留存在本合同所涉物业内的一切物品（包括但不限于设施设备、办公设备、存储物品等），在甲方发出清理通知后 10 日内乙方没有清理腾退的，视为乙方放弃所有权，甲方有权将前述物品作为废弃物予以处置，乙方不得向甲方主张任何损失赔偿。

11.3 乙方加建、改建、扩建、装修或者改变、增设、拆除附属的设施设备不符合安全、消防、防火、工程装修、装饰、施工等有关规定，未取得相关证照，或者造成物业结构损坏、财产损失、人身伤亡的，乙方应承担赔偿责任，并且甲方有权解除合同并收回物业，履约保证金和装修保证金不予退还。

11.4 合同期满或提前解除，乙方未在甲方告知的合理期限内向甲方交回本合同所涉房屋及场地的，甲方有权要求乙方按本合同约定租金金额的两倍支付占用期间的场地占用费。

11.5 任何一方给予对方违约行为的任何宽限，均不应视为放弃对对方的追索及赔偿，也不应视为对该违约行为的认可。

## **第十二条 通知与送达**

12.1 双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料均需以书面形式作出。

12.2 双方应按本合同中指定的联系人、地址、电话、传真或电子邮箱送达通知、文件、资料，并以本合同签章页通讯信息为准。任何一方地址有变更时，需在变更前五日以书面形式通知对方。因迟延履行或未通知导致怠于通知一方未收到相关书面文件的，若发出一方



送达至原地址的,视为已送达,由此导致的损失由怠于通知一方承担。  
本合同项下的通知自送达之日发生效力。

12.3 双方确认本合同签章页所载的通讯信息适用于争议解决时  
法律文书送达。

### **第十三条 争议解决方式**

13.1 因履行本合同发生的争议,由双方协商解决,协商不成的,  
由双方选择向物业所在地的人民法院提起诉讼作为争议解决方式。

### **第十四条 合同生效及其他**

14.1 本合同自双方盖章及签约代表签字后生效。

14.2 本合同未尽事宜,由双方另行协商,协商一致的,签订补  
充协议,补充协议为本合同的有效组成部分。

14.3 凡该物业租赁活动中一切口头承诺、解释及商业广告、文  
件往来与本合同产生冲突的,均以本合同为准。

14.4 本合同附件共四份,均为合同的重要组成部分。

14.5 本合同一式叁份,甲方执壹份,乙方执壹份,壹份由乙方  
提供所属街道出租屋管理中心用于租赁备案。均具同等法律效力。

附件: 1.物业出租位置示意图

2.反商业贿赂协议

3.维护稳定及社会治安综合治理工作责任书

4.安全生产管理协议

(以下无正文)

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人（或委托代理人）：

法定代表人（或委托代理人）：

联系人：

联系人：

联系地址：

联系地址：

联系电话：

联系电话：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件 1

物业出租位置示意图（具体以标的图为准）

附件 2

## 反商业贿赂协议

甲方：广州市公用公交站场管理服务有限公司

(以下简称“甲方”)

法定代表人：蔡振辉

乙方：

(以下简称“乙方”)

法定代表人：

项目名称：物业出租项目

项目金额：¥ (大写：人民币)

为规范甲乙双方及其工作人员在双方业务合作中的行为，共同制止商业贿赂行为，共同促进双方业务健康有序发展，根据《中华人民共和国反不正当竞争法》、国家工商行政管理局《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》等有关规定及甲方内部合规管理、廉洁管理等制度，经甲乙双方友好协商，达成如下反商业贿赂协议，以资双方信守履行：

### 一、相关定义

(一) 本协议中的工作人员是指经办双方业务，或参与双方业务，或对经办、参与双方业务有影响力的工作人员。

(二) 本协议中的关联方是指对双方存在直接或间接控制关系或重大影响关系的企业单位或个人。甲方或乙方以关联方名义变相违

反本协议，视同甲方或乙方违反本协议。

(三) 本协议中的特定关系人是指双方工作人员的近亲属以及其他共同利益关系人。甲方工作人员或乙方工作人员以特定关系人名义变相违反本协议，视同甲方或乙方违反本协议。

## 二、甲方权利义务

(一) 认真贯彻执行国家法律法规和党纪党规，严格遵守廉洁从业各项规定。

(二) 不得向乙方及其工作人员、关联方、特定关系人索贿；不收受乙方及其工作人员、关联方、特定关系人的礼金、有价证券、支付凭证、各类产品及礼品等；不通过乙方及其工作人员、关联方、特定关系人报销各种费用；不向乙方及其工作人员、关联方、特定关系人索要、摊派任何形式的赞助、捐赠。

(三) 如甲方及其工作人员、关联方、特定关系人向乙方明示或暗示索贿、要求提供财物或利益等，甲方接到举报应及时处理，保障乙方合法权益。

## 三、乙方权利义务

(一) 坚持依法合规经营和诚实守信原则，如实向甲方提供业务所需全部资料。

(二) 不向甲方及其工作人员、关联方、特定关系人行贿；不向甲方及其工作人员、关联方、特定关系人赠送礼金、有价证券、支付凭证、各类产品及礼品等；不为甲方及其工作人员、关联方、特定关系人报销各种费用；不为甲方及其工作人员、关联方、特定关系人提供任何形式的赞助、捐赠。

(三) 不向甲方及其工作人员、关联方、特定关系人出借或赠予房屋等固定资产、交通工具、通讯设备等；不向甲方及其工作人员、关联方、特定关系人提供违反国家有关规定的宴请；不向甲方工作人员及其特定关系人提供娱乐、旅游、度假等活动。

(四) 不为甲方工作人员及其特定关系人代为理财或允许其参与乙方内部投资入股；不为甲方工作人员及其特定关系人在购买和装

修住房、婚丧嫁娶、关联方或特定关系人工作安排以及出国（境）等方面提供财物和便利。

（五）不与甲方工作人员、关联方、特定关系人发生任何非业务合作需要的借款、投资、集资等资金往来。

（六）不接受甲方及其工作人员、关联方、特定关系人推销、介绍各种商品并使其从中牟利；不接受甲方及其工作人员、关联方、特定关系人参与或承揽乙方生产、投资、工程等经营活动和个人有偿中介服务；不与甲方及其工作人员、关联方、特定关系人合伙或经商办企业；不接受甲方及其工作人员、关联方介绍特定关系人从事乙方经济活动；不接受甲方及其工作人员、关联方、特定关系人违规干预、插手乙方工程建设、招投标及其他经济活动。

（七）不向甲方及其工作人员、关联方、特定关系人打探与双方业务合作无关且不能公开的业务信息；不向甲方提出超出其业务职责的业务请求；不向甲方工作人员透露与双方业务合作无关商业秘密、内部信息。

（八）不干预甲方及其工作人员依法依规履职，积极配合开展业务监督检查工作；不接受甲方及其工作人员提出的不合理要求；不与甲方及其工作人员发生超越正常业务关系的交往行为。

（九）不私下邀请甲方工作人员在乙方及其关联方挂名兼职，不以任何方式向甲方工作人员支付个人报酬；不在甲方工作人员离职或退休后向其赠予财物；不接受甲方工作人员离职或退休后违规到乙方及其关联方任职。

（十）不接受甲方工作人员介绍特定关系人在乙方或其关联方任职；严格遵守国家、行业等有关业务和人员回避制度。

（十一）不得作出其他违反相关法律、法规、规章制度的行为。

#### 四、违约责任

（一）甲方或其工作人员如有违反上述承诺内容的行为，乙方应当向甲方监督渠道或外部监督渠道进行投诉或举报。甲方对乙方的投诉或举报情况予以保密，并按规定将核实、处理情况向乙方进行反馈。

(二) 甲方指定以下联系方式接受乙方情况反映、投诉举报：  
电话：020-87733179，联系部门：纪检工作职能部门

(三) 如发现乙方存在违反本协议的不正当竞争、商业贿赂行为，经甲方纪检工作职能部门或上级纪检监察部门、公安司法机关确认属实的，视为乙方严重违约，甲方有权单方解除双方业务合作合同及本协议，并且乙方应当按以下标准向甲方支付专项廉洁违约金：

1.项目金额 100 万元以下的合同，按项目金额 5%计算违约金，最低不低于 3 万元；

2.项目金额超过 100 万元，不足 1000 万的合同，按项目金额 3%计算违约金，最低不低于 5 万元；

3.项目金额 1000 万元以上的合同，按项目金额 2%计算违约金，最低不低于 30 万元。

双方确认项目金额按照本协议签订时对合作业务期内全部业务发生的预计数额计算，并且，如本协议解除导致业务合作合同解除，视为乙方严重违约解除业务合作合同，该合同相关违约条款仍需执行。

(四) 如乙方存在违反本协议的不正当竞争、商业贿赂行为的，甲方有权将其列入黑名单，三年内不得参加广州市公用公交站场管理服务有限公司的采购活动，并有权向上级有关部门报送乙方违规信息。

(五) 如乙方发现甲方及工作人员存在索要财物等违规行为，并向甲方投诉举报，因甲方怠于处理，导致乙方业务遭受损失，甲方应负责赔偿。

(六) 任何一方工作人员涉嫌违纪违法的，双方均有义务向对方单位、纪检监察机关、司法机关举报。

## 五、其他约定

(一) 本协议由甲乙双方共同监督执行，甲乙双方分别负责其所辖工作人员的监督、教育、管理，及按本协议承诺内容执行本协议。

(二) 甲乙双方可通过召开座谈会、进行互访等形式，定期或不定期通报有关情况，甲方监督部门可采取抽查方式，定期或不定期对乙方进行走访了解，乙方应积极配合，客观如实反映情况，促进本协

议的落实。

(三) 非经甲乙双方协商同意并签署书面修改意见,任何一方不得对本协议进行单方面修改和变更。本协议未尽事宜将由双方另行商定并通过签署书面补充协议的方式解决。

(四) 对于在本协议执行过程中产生的争议,甲乙双方将通过友好协商方式解决。协商不成的,任何一方均有权向有管辖权的法院提起诉讼解决。

(五) 本协议适用于甲乙双方存量和新增的各类业务合同项下的全部业务,系前述业务合同不可分割的组成部分,与前述业务合同具有同等法律效力。

(六) 本协议一式贰份,甲乙双方各执壹份,具有同等法律效力,经双方盖章及签约代表签字后生效,共同遵守执行。

(七) 本协议有效期自双方盖章及签约代表签字之日起,至甲乙双方全部业务合作结束之日止。

(以下无正文)

甲方(盖章):

乙方(盖章):

代表签字:

代表签字:

签约日期:

签约日期:

### 附件 3

## 维护稳定及社会治安综合治理工作责任书

甲方：广州市公用公交站场管理服务有限公司

乙方：

为了加强和规范项目范围内的经营单位、商铺及房屋、施工工地及其他单位的社会治安综合治理管理，认真贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国治安管理处罚法》、《中华人民共和国传染病防治法》、《广东省爱国卫生工作条例》等法律、法规，切实做好消防安全、卫生及社会治安综合治理工作，确保甲方的安全，现双方签订本责任书，以明确责任：

一、 为了加强物业的安全生产管理，防止和减少安全事故，保障人民群众生命和财产安全，乙方必须遵守国家有关法律、法规，坚持“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，加强安全生产管理，建立、健全安全生产管理制度，明确安全工作责任人，确保安全。

二、 提高防火防盗、安全用电意识。乙方所在的房屋、经营场所包括生活区或施工场地内，所有电线都必须入槽，如乙方私设炉器、乱接乱拉电线，一经查实，甲方有权没收设施，并按相关规定予以处理。如因乙方不慎而导致经营场所、施工场地的安全防火、消防用电等安全责任事故，或房屋、经营场所、施工场地的货物、商品、设施的遗失、被盗、被窃等，则一切责任均由乙方负责，与甲方无关。

三、 必须按国家消防安全管理规定将自行配置适量的灭火器材并放在明显易取的位置，并定期进行检验，确保其能正常使用。

四、 乙方不得在非紧急情况下私自使用公共灭火器材和消防栓等消防设施，违反者一律按有关规定处理。如损坏消防设施者，须以双倍价格向甲方赔偿；如导致消防设施在事故发生时不能正常使用，



则移交有关部门处理，甲方有权追究损坏者的法律责任。

五、乙方必须对属下员工进行岗前安全知识培训，合格者方可上岗。并定期进行在岗教育与培训。

六、乙方须提高社会治安安全防范意识。如乙方所在的物业、经营场所、施工工地内制毒、贩毒、吸毒及以任何方式进行赌博、嫖娼、卖淫等犯罪活动，一经发现立即送公安机关处理，同时，甲方有权视作乙方违约，由乙方向甲方赔偿一切因此而造成的经济损失（包括公安机关对甲方的罚款），甲方有权要求乙方退出经营或停止施工。

七、乙方须加强对重要部位（如保险柜）安全防范措施的设置、检查及监控，保证财物的安全。

八、乙方不得储存易燃、易爆、有毒、放射性、腐蚀性危险品（与加气站经营相关的除外）和活禽及野生动物（含国家保护动物），否则，因此而造成火灾、疫情传播、人员伤亡和财产损失的，由乙方责任人承担一切责任。

九、乙方须保证所在的经营场所、物业、施工场地等的安全出口畅通，无杂物堵塞；乙方也不得将杂物乱放，堵塞甲方设施的安全通道。如有违反，甲方有权视作乙方违约，可要求乙方向甲方赔偿一切因此而造成的经济损失（包括有关部门对甲方的罚款），甲方有权要求乙方退出经营或停止施工。

十、如需施工，施工工地必须悬挂安全标志和警示牌，设置必需的安全防范措施，方可进场施工。如有违反者，按相关规定处理。情节严重者，移送有关执法部门处理。

十一、乙方要自觉执行国家及地方政府的有关计划生育的方针政策。

十二、因乙方不慎或被政府相关职能部门查处未能及时整改而造成安全事故，由乙方责任人承担一切责任。同时，甲方有权向乙方索赔并追究其法律责任。

十三、按照国家法律法规及省、市有关规定，乙方不得在租赁范围内使用不符合安全规定的电器设施、设备；若乙方因此违规造成事

故由乙方承担一切责任，与甲方无关。

十四、乙方必须遵守国家有关法律、法规、执行甲方各种管理规定，守法经营，办妥所需的相关证照（如工商营业执照、税务登记证等），依法纳税。如证照不全，甲方有权要求乙方停业并限期整改；整改不合格，甲方有权提前中止合同。

十五、乙方须爱护公共设施，自觉维护公共场所、租赁范围的卫生。

十六、以上甲、乙方责任明确，双方各负所责，凡有违责者必须自行负相应直接或间接的全部责任(包括经济损失及法律责任)。

十七、本责任书与甲、乙双方原签订的各种形式之经营合同或租赁合同、外包合同等，具有同等法律效力，属原合同或协议的补充合同。如原合同与本《社会治安综合治理责任书》有相抵触之条款时，以本责任书为准。

十八、本责任书自双方盖章及责任人签字之日起生效、实施，并与双方所签订的合同（如经营合同、租赁合同、施工合同等）具同等法律效力；如责任人有变动，则继任者为责任人。

十九、本责任书一式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份，均具有同等法律效力。

(以下为签署页)

甲 方 (盖章) :

乙 方 (盖章) :

责任人:

责任人:

签订日期:

## 附件 4

# 安全生产管理协议

甲方：广州市公用公交站场管理服务有限公司

乙方：

为了加强安全生产监督管理，防止和减少生产安全事故，甲乙双方在平等自愿、协商一致的前提下，就乙方于 年月日与甲方签订的《物业租赁合同》（合同编号：）及其补充协议履行期间的安全生产管理事宜达成如下协议。

### 一、安全生产责任

本协议期内，乙方对其 经营管理等活动和合同附件所标明的区域范围内的安全生产负全面责任，如对甲方、第三方造成人身伤害或经济损失的，由乙方承担一切赔偿责任，并负责解决、处理。

### 二、安全生产管理职责

- （一）乙方应建立、健全安全生产责任制；
- （二）乙方应组织制定乙方安全生产规章制度和操作规程；
- （三）乙方应保证安全生产的有效投入；
- （四）乙方应按规定落实安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患；
- （五）乙方应组织制定并实施生产安全事故应急救援预案；
- （六）及时、如实向甲方报告生产安全事故。

### 三、甲乙双方的权利和义务

- （一）甲方的权利和义务
  - 1. 甲方对乙方的安全生产工作进行监督、管理。
  - 2. 甲方有权了解乙方经营、作业场所存在的危险因素、安全生产防范措施及事故应急措施，有权对乙方的安全生产工作进行监督，提出建议和意见。
  - 3. 甲方有权进入乙方经营、作业场所进行安全检查，查阅有关资料，了解有关情况。

甲方有关安全检查工作不影响乙方的正常生产经营活动。

4. 若甲方发现乙方安全生产存在事故隐患或者其他不安全因素，甲方有权当场予以纠正、责令乙方立即排除或者要求乙方限期改正，乙方应马上落实相关工作。如甲方要求乙方限期改正的，乙方应按甲方发出的整改通知要求完成整改并出具书面报告。

5. 若甲方发现乙方安全生产存在直接危及人身安全的紧急情况时，有权立即要求乙方停止经营、作业或者在采取必要的应急措施撤离人员、封闭场地。

待事故隐患完全排除后，乙方方可恢复生产经营和使用。乙方停止经营、作业期间不免除乙方按约定应交纳给甲方的所有费用。

## (二) 乙方的权利和义务

1. 乙方必须遵守有关安全生产的法律、法规，加强安全生产管理，建立、健全安全生产责任制度，完善安全生产条件，确保安全生产。

2. 乙方保证在签订《物业租赁合同》时已具备有关法律、法规和国家标准或者行业标准规定的安全生产、经营条件及要求。

若乙方不具备安全生产、经营条件、要求的，应马上停止生产经营活动，但不免除乙方按约定应交纳给甲方的所有费用。

3. 乙方主要负责人和安全生产管理人员必须具备与所从事的生产经营活动相应的安全生产知识和管理能力。

4. 乙方应当在有较大危险因素的设施、设备上，设置明显的安全警示标志，采取有效的安全防护措施。

5. 乙方须对安全设备按相关标准进行维护、保养，并定期检测，保证其正常运转。维护、保养、检测应当作好记录并存档。

6. 乙方使用的涉及生命安全、危险性较大的特种设备，以及危险物品的容器、运输工具，必须按照国家有关规定，由专业生产单位生产，并经取得专业资质的检测、检验机构检测、检验合格，取得安全使用证或者安全标志，方可投入使用。

7. 乙方不得使用国家明令淘汰、禁止使用的危及生产安全的工艺、设备。

8. 乙方应对重大危险源进行登记建档，并定期检测、评估、监

控，并制定应急预案，从业人员和相关人员在紧急情况下应当能熟练实施应急措施。

有关重大危险源及有关安全措施、应急措施，乙方应在本协议书签订之日起 5 个工作日内报甲方备案。

9. 乙方进行非常规作业的，应提前 5 个工作日通知甲方，并应安排专门人员进行现场安全管理，确保操作规程的遵守和安全措施的落实。

10. 乙方的安全生产管理人员应当根据本单位的生产经营特点，对安全生产状况进行经常性检查；对检查中发现的安全问题，应当立即处理；不能处理的，应当及时报告乙方有关负责人。检查及处理情况应当记录在案并存档。

11. 乙方应当对其从业人员进行安全生产教育和培训，保证从业人员具备必要的安全生产知识，熟悉有关的安全生产规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能。未经安全生产教育和培训合格或未持证上岗的从业人员，不得上岗作业。

12. 乙方应当教育和督促从业人员严格执行安全生产规章制度和安全操作规程；并向从业人员如实告知作业场所和工作岗位存在的危险因素、防范措施以及事故应急措施，提高从业人员的安全生产技能，增强事故预防和应急处理能力。

13. 乙方必须为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品，并监督、教育从业人员按照使用规则佩戴、使用。

14. 如发生生产安全事故时，乙方的主要负责人和管理人员应当立即适当的措施，不得在事故调查处理期间擅离职守、拖延工作或不处理。

15. 乙方应该服从、配合甲方有关安全生产的监督、管理工作，不得拒绝和阻挠。

四、乙方违反本协议规定的，甲方可要求乙方限期恢复或改正，使其符合规定要求；对已造成物业或其他其他承租人损失的，应负责赔偿。如因乙方的过失（如水浸、火灾等）造成对公共利益及他人利益的损害，乙方须承担相应法律责任。

五、本协议为甲乙双方于年月日签订《物业租赁合同》的有效附

件，与《物业租赁合同》同时执行。

六、因履行本合同发生的争议，由双方协商解决，协商不成的，由双方选择以下第二项作为争议解决方式：（一）向广州仲裁委员会申请仲裁；（二）向甲方所在地人民法院提起诉讼。

七、本协议一式贰份，具同等效力，甲方执壹份，乙方执壹份。

八、自甲乙双方代表签字并加盖单位公章之日起生效。

(以下为签署页)

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人（或委托代理人）（签名）：

法定代表人（或委托代理人）（签名）：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日