

仓库租赁合同

出租方（甲方）：



合同编号：No

签订时间： 年 月 日

承租方（乙方）：

签订地点：广州

根据《中华人民共和国民法典》和《仓库防火安全管理规则》及有关规定，甲方和乙方就仓库租赁事宜，经协商一致，签订本合同。

一、租赁地点、面积、用途、存储货物品类

1. 租赁地点：广州市海珠区南村路泰山庙前3号之8自编号_____。
2. 计租面积：_____平方米（如本计租面积与实测面积不符的，双方同意按本面积执行，租金不作调整。）
3. 用途： 仓库 。
4. 货物品类： _____。

二、合同履行方式

1. 甲方同意乙方承租本合同约定的出租物业，该出租物业使用期间，乙方应正式向有关政府及其他管理部门办理好相关使用手续。乙方已经知悉物业产权证核准的使用用途，并自行办妥经营所需证照，所产生的费用均由乙方负责，乙方不能以证载用途不满足实际使用用途或乙方自身不具备从事某项行为的资质为由追究甲方责任、拒绝支付租金等或要求解除合同。

2. 整体转租

2.1 本物业不允许乙方整体转租, 整体转租行为视同乙方构成根本性违约, 若乙方需分租所承租物业的, 应当事先征得甲方的书面同意, 并将分租的格式合同文本事前交甲方审核, 取得甲方的书面同意。

2.2 经甲方书面同意分租的, 乙方分租合同期限不得超出本合同期限以及经营范围, 本合同如有变更、解除或终止的, 分租户同意相应变更、解除或终止分租合同等, 且在分租合同内应与分租户明确约定甲方及业主不承担任何法律与经济赔偿责任的条款; 乙方应在分租合同成立后的15日内把分租合同、分租户相关资料交甲方备案, 否则视为乙方自动放弃承租权, 本合同在转租或分租行为发生之日起自动解除, 出租人有权收回出租物业并追究乙方的违约责任。

2.3 乙方未经甲方同意将租赁场地进行转租(分租)的, 甲方有权单方解除租赁合同, 收回租赁场地及建筑物, 乙方已支付的所有费用和保证金不予退还。因部分分租及转租产生的有关费用及相关手续以及由此产生的债权债务、消防、安全等法律责任均由乙方承担。

3. 乙方应按在公开招租中提交针对本物业的经营使用方案开展经营, 如有变动, 应向甲方提交书面申请, 征得甲方书面同意后方可施行。

三、租赁期限

从_____年____月____日至_____年____月____日止。

四、计费项目和收费标准(以下收费项目的币种为人民币)

1. 含税租金: _____元/月, 不含税租金: _____元/月。

2. 管理费: 4.5 元/平方米, 每月共_____元(含公共清理费, 保安联防费, 水电公共分摊费, 电梯维护费等)。

3. 电费: 按政府供电管理部门的收费标准收取。

4. 电梯使用费: 每月 300 元。

五、支付方式和时间

1. 支付方式: 银行转账。

2. 支付时间：乙方在每月第 5 个工作日内向甲方缴纳本月租金、管理费、电梯使用费和上月发生的其它费用，甲方在收到费用后，10 个工作日内向乙方提供合法有效的发票。首月租金与管理费在本合同签订之日缴纳。

3. 甲方账户信息如下：

账户名称：_____

银行账号：_____

开户银行：_____

4. 乙方开票信息如下：

开票抬头：_____

开户行名称：_____

开户行账号：_____

开票地址：_____

联系电话：_____

六、保证金

本合同签订之日，乙方向甲方一次性缴纳合同期末年末月租金标准 2 倍人民币_____元作为租金保证金及_____元水电费保证金，保证金总额共_____元，均为乙方履行本合同项下义务的履约担保，本合同所称“保证金”均为该定义。合同期满或甲乙双方协商一致提前解除后，乙方结清所有费用结算到账、且无其他违约行为或违约行为已经处理完毕，甲方凭乙方交回的保证金收据，在 10 个工作日内无息退还保证金给乙方。乙方必须在贰个月内申请并办理完毕保证金手续，逾期视作乙方放弃保证金，甲方不予退回。

七、仓库管理责任

1. 甲方责任

(1) 提供大厦内 24 小时安保服务以及给排水设施、供电设施、环卫后勤保障服务。交给乙方使用的仓库（以下“仓库”如无特别说明，含义同本条）应配有正常的照明用电，如遇特殊情况，应知会乙方。

(2) 定期或应乙方要求对仓库进行检查，如仓库非乙方原因造成损坏，由甲方负责维修。

(3) 合同期满，会同乙方验收仓库并签字确认。

2. 乙方责任

(1) 仓库仅限存放本合同约定存放的货物品类，严禁存放易燃、易爆、有腐蚀性、有放射性、有毒等危险货物以及易腐、易渗漏、易变质、超限等特殊货物，否则造成甲方或第三方的货物、仓库毁损或人身伤亡，由乙方承担全部的赔偿任。

(2) 堆垛必须符合安全要求，重量不得超过楼面负荷 1.5/吨/平方米，每堆商品面积不宜大于 100 平方米，垛与垛之间间距不少于 1 米，垛与梁、柱距不少于 0.3 米，垛与墙距不少于 0.5 米，灯距 0.5 米，保持库内外道路畅通，库内通道宽 0.8 米以上，主要通道不少于 2 米。

(3) 做好环境卫生清洁，将垃圾清理到甲方指定地点，对大量、大件垃圾杂物则自行负责运出库区。未经甲方同意，不得在库区内、仓库外堆放杂物，否则甲方有权对杂物进行清理，清理费用由乙方承担。

(4) 承担库内货物的保管责任，做好进仓商品检查，并设立商品进仓台帐。如有失窃或遇不可抗力造成货物受损或灭失，责任自负。

(5) 不得将仓库出借或转租给第三方，或改作除仓库外（包括但不限

于在库内进行收购或销售货物的经营性活动)的其他用途。否则甲方有权收回仓库, 保证金不予退还。

(6) 乙方应当守法经营, 不得利用仓库从事违法活动, 并提供营业执照和法定代表人身份证的复印件给甲方备查。退仓时应将仓库清理干净后, 会同甲方办理仓库及有关物件的交接手续, 并交回出入证。如因乙方从事违法活动导致甲方产生经济损失的, 由乙方承担赔偿责任。

(7) 合同期内, 属于乙方所有的财产或由于乙方的经营活动所发生的各种税费依法应由乙方承担的, 均由乙方负责交纳。

(8) 乙方在经营活动中, 必须遵守国家的有关政策、法规, 守法经营、照章纳税; 乙方在仓库范围内进行的生产经营活动应当保证安全性, 由于乙方的行为导致发生安全事故或其他侵权后果, 由乙方自行负责。除不可抗力及仓库自身责任外, 仓库以及乙方控制区内由乙方负责管理的其他物件发生火灾或其他重大事故所致侵权损害赔偿, 由乙方承担。

(9) 乙方不得将仓库抵押, 乙方不得进行任何侵害甲方合法权益的行为, 否则, 造成甲方利益损失的由乙方负责赔偿。

八、安全生产责任

1. 甲方责任

(1) 提供符合用电安全要求的机电设施、电气线路和照明设备, 仓库交接之后由乙方按安全生产责任中的乙方责任执行。

(2) 定期做好设备设施(仅限由甲方提供的)的检查、维护、保养, 确保设备设施的完好。如甲方发现仓库或其他建筑物因乙方原因造成损坏, 及时告知乙方并由乙方负责修复(修理方案及维修质量由甲方审查验收)。

如乙方不修复的，甲方可自行修复，但由此产生的一切费用由乙方承担，乙方接到甲方通知后的3个工作日内必须支付修理费，否则甲方可按修理费总额每天千分之一收取违约金。

(3) 协助乙方做好防火、防盗工作。

(4) 负责大厦消防安全的检查及监督管理，创造良好生产经营环境。

(5) 根据甲方的实际情况，制定适应大厦生产经营环境的安全生产突发事件的应急预案，定期组织演练。

(6) 根据生产经营的需要，协助乙方做好生产安全、消防安全的宣传教育工作。

2. 乙方责任

(1) 按照“谁主管谁负责”、“谁承租谁管理”的原则，要确保承租自管范围的政治、治安、生产、经营秩序的稳定和安全。乙方必须遵守国家的法令、法规及甲方的有关制度，做到按章办事，守法经营。

(2) 完善派驻的自管人员之用工手续，乙方要对劳动部门负责，并接受甲方的安全管理。

(3) 仓库区内严禁乱放杂物、乱接拉电线，不得使用电热器具，不得作为住宿场所、不得明火煮食。发现违反以上规定的，乙方必须按照甲方的要求进行限期整改，若无实施整改的，甲方有权没收违规器具、物品并收取乙方100元违约金。乙方应按规定在库内配足消防器材并要保持完好、有效，指定安全防火负责人，配合甲方、公安消防部门的安全检查，对检查出来的隐患及时整改。若不予以整改的，甲方有权终止本合同，并追究乙方的违约责任。

(4) 乙方要加强用火、用电安全管理。严禁在库区使用明火，不乱堆乱放易燃杂物，确保室内外安全通道畅通。烟火禁区内确需动用明火作业时，必须办理动火证。仓库区内严禁吸烟，违反仓库吸烟规定的，甲方有权对乙方收取每次 50 元以上违约金；若由于乙方相关联人员吸烟造成火灾或其他重大事故所致侵权损害赔偿责任，由乙方承担。

(5) 乙方自建或自带的设备属特种设备的，要符合安全使用要求，设备须经甲方审核备案后，方可进入大厦使用，需要年检的设备，乙方还需将年检后的合格证复印件（加盖公章）交甲方备案。从事机动车、电动设备、装卸机械及电梯操作的作业人员，必须持有相关主管部门颁发的操作资格证，方准上岗作业，资格证交甲方备案；并定期进行安全教育、培训和考试，经考试合格后方准继续上岗作业；若无证上岗的，经核实甲方有权对乙方收取 1000 元/人次的违约金。如乙方人员无证上岗或人员操作不当或其它原因，造成的损失和人员伤亡等安全事故，一切责任由乙方负责。

(6) 乙方在日常进出货、作业结束后或下班前，必须对仓库区域进行检查火种、清除杂物、打扫卫生、切断电源、关好门窗的工作，确认安全后方可离场。若因以上工作无落实造成事故损失，一切责任由乙方负责。

(7) 爱护甲方提供的一切设施，如损坏要及时修复或作价赔偿。确因经营需要改变甲方设施原貌的，须经甲方审批同意后方可动工。施工期间，乙方设安全管理责任人，负责施工现场用火用电的安全监管，违反仓库安全规定，甲方有权责令停工整改。施工完毕负责清理杂物，确保场地安全、卫生整洁。

(8) 乙方要积极配合甲方及主管行政机关的安全检查监督，对安全隐

患要及时整改。对于违反制度的所属人员要作出批评、教育处罚，对严重者要立即清退。由于乙方管理不善，造成承租范围内发生员工安全事故（人身伤害）或违法犯罪问题，乙方要负其经济 and 法律责任。

九、财产货物保险

甲方的财产设备保险由甲方负责投保，库内货物的储存保险由乙方自行办理。

十、装修、改造规定

1. 乙方及次承租人在出租物业进行任何施工及加建前，必须事前向甲方申请，提交书面的设计与施工方案及图纸（须由专业的设计及施工单位盖章），征得甲方书面审批同意，并办理好相关施工手续后方可动工，包括涉及动火作业须向甲方申报核准。有关的施工许可手续由乙方自行负责办理。各项装修施工应在征得甲方书面审批同意后的 1 年内完成（另行约定的除外），在按图施工并经政府相关部门验收合格（验收合格证明须同时提交甲方备案）方能投入使用。甲方对设计方案、施工方案的认可不视为乙方可对项目设计方案、施工方案中的缺陷、瑕疵等的免责，如因此造成甲方损失的，乙方仍应承担损害赔偿赔偿责任。甲方有权在保证金中扣除损失费用或要求乙方另行支付费用。

2. 乙方及次承租人不得擅自对出租物内原有的房屋主体结构等进行任何改建、增设或拆除，否则，甲方有权要求乙方立即将其恢复原状，并承担因此发生的所有费用，但经甲方书面同意，或甲方同意乙方在租赁期内作改动但约定在退租时需恢复原状的改动除外。

3. 如乙方因场地装修造成甲方的损失，由乙方承担，甲方可以在保证金

中予以扣除或要求乙方另行支付损失费用；如导致甲方被其他第三方索赔或政府行政部门等处罚的，产生的责任与费用均由乙方承担，如因此导致甲方损失，甲方有权在保证金中予以扣除或要求乙方另行支付损失费用；如乙方违反甲方装修安全、环保卫生要求的，对此产生的费用与责任由乙方承担，相关费用甲方有权在保证金中予以扣除或要求乙方另行支付费用。

4. 合同期满，如乙方不再承租或乙方提前解除合同的，或因乙方违约导致甲方提前解除本合同的，乙方必须将出租物业内的建（构）筑物完整无缺（除正常自然损耗外）无偿交付甲方，原由乙方及次承租人投资的建（构）筑物归甲方所有，甲方无须为此向乙方、次承租人及相关方作出任何经济或其他补偿。乙方及次承租人有权移走任何未形成添附的装修物、设施设备，但本合同另有约定的情形除外。

5. 由于甲方在合同期内单方提前终止本合同，或因甲方违约导致乙方提前解除本合同的，乙方及次承租人有权移走任何未形成添附的装修物、设施设备，甲方对此不做任何补偿。乙方拆卸装修物和设备设施时，不得损害物业结构，否则应承担恢原状等责任。

十一、违约责任

1. 如乙方没有法定或合同约定理由提前解除合同的，或乙方违反有关合同条款约定导致本合同提前解除的，没收履约保证金 元作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，还需继续承担赔偿责任。

2. 如乙方不按时支付租金等费用，每逾期一天，按所欠款项总额的千分之一向甲方支付违约金。拖欠租金超过三十天（含第三十天），甲方有权解除合同并要求对履约保证金扣取金额抵租金。

3. 如乙方存在以下行为，视为乙方存在严重违反合同约定的情形，甲方有权提前解除合同，没收履约保证金 元作为违约金外，违约金不足以弥补甲方损失的，还需继续承担赔偿责任。乙方应赔偿甲方的损失包括但不限于：罚金、赔偿金、清洁费、服务费、人工费、诉讼费、律师费等费用。本条款不因本合同终止或解除而失效。

3.1 将承租的物业擅自转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；

3.2 将承租的物业擅自拆改结构或改变用途的；

3.3 拖欠租金、保证金等费用超过合同约定的；

3.4 利用承租物业进行违法活动或进行违法经营的；

3.5 故意损坏承租物业的房屋结构、甲方提供的配套设施的；

3.6 对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；

3.7 乙方经营未获得政府相关部门许可，证照不齐全的。包括但不限于辖区街道以上消防部门验收合格意见、工商登记注册证等相关文件；

3.8 乙方将承租物业为他人担保的；

3.9 乙方在经营期间未能遵守有关法规，做好相关的综合治理、安全生产、消防防范等工作，对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；

3.10 法律、法规规定其他可以收回物业的情形。

4. 乙方没有按时交纳由供水、供电、电讯等部门直接收取的水费、电费、电话及网络费、管理费及其他费用而导致甲方损失的，则乙方负责赔偿。

5. 违约金、赔偿金应在确定责任主体后或一方向另一方发出赔偿函件而在十天内未获反对的，十天内付清。每逾期一天，责任主体按违约金、赔偿金数额的千分之一支付滞纳金。

甲乙双方任何一方除上述条款之外，未能履行本合同规定的条款，视为违约，另一方有权解除合同，追究违约责任。

6. 合同期满或提前解除的，乙方应在合同期满或提前解除当天迁出出租物业，否则，每逾期一天按照期满或提前解除时每天租金标准的 120% 支付物业使用费。因乙方逾期交还物业导致甲方遭受损失的，乙方应赔偿甲方损失。在合同终止后 1 个月内，如乙方未能及时将承租场地内的物品清空，视为乙方主动放弃其所有权，甲方有权对该物品进行处置，乙方无权干涉阻扰或索要处置收益/赔偿。甲方有权将处置收益用于支付乙方拖欠的费用以及恢复房屋原状支出的费用，且甲方无须赔偿因此造成乙方或次承租人的一切损失。因此造成次承租人损失或者甲方被次承租人追责产生损失的，乙方应赔偿甲方或者次承租人的损失。

7. 若出租场地因乙方原因（如涉诉查封、超期转租等）无法按期腾退出租场地的，甲方有权按到期的租金和管理费的日租金的 120% 的标准自合同终止之日起收取相应的场地占用费，直至乙方交还场地之日止。

8. 乙方逾期返还租赁物业超过 10 日的，甲方有权停止对该租赁物业的水电、空调等的供应，由此造成的损失由乙方自行承担，甲方不做任何赔偿。如导致甲方被次承租人追责，乙方应向甲方赔偿损失，损失包括但不限于：赔偿金、清洁费、服务费、人工费、诉讼费、律师费等费用。

9. 乙方应在本合同届满或提前解除之日起 30 天内将其注册登记在租赁房屋地址的各类证书予以注销或变更，并将上述注销、变更登记或备案之证明提交给甲方备案。若乙方拒绝或延迟注销或变更的，每逾期一日，甲方可要求乙方按照本合同届满或解除之时的月租金的千分之一的标准向甲方支付违约金。本条款不因本合同终止或解除而失效。

10. 因乙方违反《消防安全、安全生产责任书》的条款，乙方应承担由此产生的经济责任及违约责任，造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿损失，损失范围包括但不限于罚金、赔偿金、清洁费、服务费、人工费、诉讼费、律师费等费用。同时甲方有权在乙方缴纳的履约保证金中直接扣除。

11. 乙方违反《星辉大厦管理规定》的，按该管理细则追究违约方的责任。

十二、其他约定事项

1. 本合同一经签订，表明乙方已清楚了解甲方仓库的相关情况，同意按仓库的现状承租仓库。如乙方在仓库内延伸服务功能或增加设备设施，并且为经营的增值部分，甲方需向乙方收取管理费。管理费的费用另行约定。

2. 本合同一经签订，所有条款成为商业秘密，乙方和甲方均负有保守秘密的义务。如因一方泄密造成对方损失，应承担赔偿责任。

3. 如因不可抗力或城市建设、场地开发改造等原因，甲方可终止合同，但应提前 30 天通知乙方；乙方应在甲方通知的规定天数内撤出场地；双方互不承担任何经济补偿或赔偿责任。

4. 合同期满前 1 个月，双方必须明确是否续签或终止合同。合同终止后，乙方应在合同终止当天内将货物全部搬迁出库。如逾期搬迁，乙方应按合同规定的两倍标准支付租金及其它费用；乙方逾期超过 30 天未能腾空仓库，视作乙方自愿放弃仓库内物品的所有权，同时本条款即作为授权证明，证明乙方授权甲方自行处理仓库内物品，乙方承诺放弃主张任何权利。

5. 乙方未办妥有关手续、或未付清应交款项而撤出仓库的，甲方有权予以制止并行使货物留置权，保证金不予退还。

6. 合同在履行期间库存物品如被公、检、法、工商、海关等部门查封、冻结、扣押等，乙方仍需向甲方交纳租金和其他费用，若查封、冻结、扣押的期间超过合同期限，租金应按年递增 10%。

7. 本合同约定的通讯地址为甲方、乙方认可的有效通讯地址，如有变更，必须及时告知对方。

十三、免责条款

1. 由于出现不可抗力的原因（如遭遇地震、台风、龙卷风、洪水、火灾等自然灾害的袭击）、周边施工影响而使场地内任何设施的正常运行或者水电等正常供应中断，甲方概不承担赔偿乙方损失的责任。

2. 出租物业如因不可抗力之自然灾害（如遭遇地震、台风、龙卷风、洪水、火灾等自然灾害的袭击）或周边施工影响导致毁损无法修复，以及由于政府行为（如国家法律法规政策变化、征用拆迁、改造建设、城市更新改造）和甲方拆除重建、升级改造等因素影响，导致场地无法继续经营时，双方在结清停止经营前之应付的租金及其他费用后，本合同终止；乙方必须无条件按时撤离，涉及乙方有关经营损失补偿的，乙方可依规获得

政府有关部门的经营损失补偿费用，但经营损失补偿费用是否取得不能作为撤离的条件。双方互不承担违约责任。

3. 由于周边施工、地震、台风、龙卷风、水灾、战争及其他未能预料并且对其发生的后果不能防止或避免的不可抗力事故，致使直接影响本合同的履行或不能按约定的条件履行时，遇到不可抗力事故的一方应立即将事故情况通知另一方，并应在十五天内，提供事故详细情况及合同不能履行或需延期履行或部分履行的理由的有效文件。此类文件应由事故发生地区的市一级有关公证机构出具证明，按事故对履行合同所影响的程度，由双方协商是否解除合同，或者部分免除履行合同的责任，或者延期履行合同。不可抗力消失后，受不可抗力事故影响的一方应立即采取措施，继续履行本合同。

十四、其它条款

1. 本合同一经签订，表明乙方已了解清楚租赁场地的现状，同意按现状承租。

2. 本条载明的联系地址是双方真实有效的送达地址，任何书面函件、文书（包括法院的诉讼文书）往来按照上述联系地址送达的，均视为有效送达。一方如有变更的，应提前十个工作日书面通知对方，否则自行承担相关责任。

甲方联系人： 广州市星之光实业有限公司

联系电话： 020-84410251

联系地址： 海珠区南村路泰山庙前3号之8星辉大厦

乙方联系人：_____

联系电话：_____

联系地址：_____

3. 租赁期间，乙方因经营产生的一切债权债务由乙方自行承担，甲方不负任何连带责任。

4. 如若在合同有效期届满时，甲乙双方仍有实际发生未完的租赁行为，且甲乙双方未另行签订合同的，则本合同的约束力自然延续至双方租赁行为交易完成为止，双方的权利义务仍按照本合同之约定执行。

5. 合同期内，因不可抗力或国家征用拆迁等原因，致使本合同不能继续履行，合同自动终止，双方互免违约责任，租金及其他费用按实际发生额结算。乙方须在规定的期限内撤出场地。

6. 本合同如有未尽事宜，双方另行协商签订补充合同。

7. 若合同在履行中发生争议，双方应协商解决。在一方要求协商解决后 30 天内，双方未能达成一致时，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

8. 本合同经甲乙双方盖章（个人为签字）之日起生效。本合同一式三份，甲方执二份，乙方执一份，各自缴纳合同印花税。

十五、附件

附件是本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

附件1：星辉大厦管理规定

附件2：消防安全、安全生产责任书

附件3：物业装修申请与施工管理要求

附件4：廉洁协议

甲方全称：广州市星之光实业有限公司

乙方全称：

(盖章)

(盖章)

附件1：星辉大厦管理规定

星辉大厦管理规定

为保证向乙方提供安全有序的环境，确保各业户的人身财产安全，特制定本管理规定，希望乙方及其从业人员自觉遵守本规定，配合甲方共同营造良好的营商环境。

1. 大厦管理实行开放式和封闭式相结合的管理办法：8:00 时——19:00 时为工作时间，实行开放式管理，我司管理人员有权随时抽检大厦进出人员有关证件；19:00 时——22:00 时为封闭式管理，乙方遇有加班等特殊情况延长加班时间，需在当天下午 4:30 点前以书面型式交物业管理处，须严格遵守我司的规章制度。22:00 时至次日 8:00 时禁止任何人员进入大厦，大厦晚上禁止留宿。

2. 乙方需要在 18:00 时后携带物品进出场，须于 18:00 时前到我司市场管理办公室或门卫处办理晚上携带物品进出场申请手续，凭核准后的《晚上进出场申请表》方可携带物品，并自觉接受门岗检查。

3. 周六、日、节假日全天出入的人员和货物必须登记检查。

4. 乙方须按规定自行配置 ABC 干粉灭火筒和火灾防烟自救面具，放置在大厦内显眼和便于取用处。对配备的灭火器材，乙方从业人员须掌握使用及保养方法，定期更换和添置，保证完好有效，严禁挪作他用。

5. 禁止携带易燃、易爆物品进入大厦，或在我司燃放鞭炮、烟花，禁止明火烧香烛、纸钱、蚊片等易燃物。大厦内严禁煮食，禁止使用电炉、

电饭锅、电热水器等电热器具，违者予以没收。人员离开必须关上电源总开关，大厦严格按广州市有关用电安全规定执行。

6. 乙方应按有关规定做好卫生、计划生育工作。

7. 大厦装修，乙方须事前将装修方案交我司物业部审核同意并报经政府有关部门批准后方可进行。装修禁止使用一切易燃材料，经我司同意安装的电气设备和电气线路必须符合《广州地区电气设备装置规程》和消防安全规定。严禁乱拉乱接电线，禁用花线。严禁擅自改装、加装铺内的电线电路。

8. 乙方装修大厦，严禁擅自使用风、电割焊。如确需使用风、电焊，须填报《重点部位临时动火作业申请表》，取得上级部门核准的《临时动火许可证》后方可动工。作业时，现场必须有我司的防火监督人在场监督。

9. 不得改变用途承租用途，或从事违法犯罪活动，不得用作担保。

10. 乙方如有违反以上规定，我司将发出《整改通知书》，并向违规方计收违约金 500 元。乙方须在三天内自觉接受处理（按时完成整改、缴交违约金），否则，我司有权随即终止合同，不退还保证金，收回大厦由此引起的一切责任由乙方承担。

广州市星之光实业有限公司

年 月 日

附件2：消防安全、安全生产责任书

消防安全、治安安全责任书

甲方（出租方）：广州市星之光实业有限公司

乙方（承租方）：

依照中华人民共和国有关法律、法规、规章制度以及各级政府有关租赁房屋、厂房和场所（以下简称：租赁物业）安全管理的规定，为预防火灾、治安和减少危害，进一步明确甲、乙双方的责任，确保甲方租赁物业及乙方的人身和财产安全，结合物业的实际情况，双方订立租赁物业消防和治安安全责任书，以共同信守执行。

一、甲方的消防和治安安全职责

1. 向乙方传达消防和治安的有关法律法规、规章制度和注意事项。
2. 维护租赁物业范围内公共区域（不包含各承租单元内）的消防安全，加强消防安全巡查工作。
3. 在必要时，经事先通知，可对乙方的承租区域内进行消防安全检查。如发现乙方的承租区域内存有消防安全隐患，有权督促立即进行整改。在任何时候，如遇火灾等紧急情况，有权不经通知而进入乙方承租区域内采取合理的方式进行灭火，且不承担因灭火过程中应急处置而对乙方所造成的损失。
4. 对租赁物业安全状况及内部消防设施、设备、器材等进行检查和保养，对消防疏散通道畅通，安全设施是否完整开展检查。

5. 督促乙方建立健全消防和治安安全管理制度和台帐，做好安全隐患的整改。如乙方对违反安全生产的行为拒不整改，甲方可向所在地的应急管理部门、消防部门、公安机关、质量技监部门报告，甲方有权终止租赁合同。

6. 发生消防事故、治安事件，及时向上级主管部门报告，配合有关部门进行调查和处理。

7. 配合公安机关、消防部门及其他执法机关对消防违法犯罪案件进行调查取证等工作。

二、乙方的消防和治安安全责任

1. 乙方法定代表人为消防及治安安全工作第一责任人，如责任人更换，由继任人承担责任。负责本承租物业物业的消防、治安安全工作。乙方要确定一名从业人员兼职消防及治安工作，办理各种与本租赁物业有关的业务，监督消防和治安制度和责任落实。如发生安全事故，按事故类别如实报告所在地安全生产监管部门、消防部门、质量技监部门，并接受有关部门的调查和处理。

2. 认真学习、贯彻、执行国家、省市有关法律法规。遵守消防、治安等管理规定以及租赁物业内的各项安全制度。

3. 建立安全生产、消防安全、治安安全、特种设备设施安全责任制，制定安全管理规章制度，加强对乙方以及物业管理人员安全生产、消防安全、治安安全的日常教育、演练和培训，按有关规定配备安全管理人员，制订突发事件应急救援、疏散和灭火预案。

4. 负责建立健全租赁单元内的消防安全制度和措施，制定消防安全岗位责任制，落实承租区域消防责任，重点部位要确定专人进行管理。

5. 不得在租赁物业内存放易燃易爆、有毒有害等危险物品。严禁杜绝物业内存在“三合一”情况出现。严禁电动车在楼内、房屋内停放和充电，违者承担一切法律和经济责任，并解除租赁关系收回物业。

6. 自觉接受甲方的消防安全检查。保护好租赁物业内的消防设备、设施，并协助甲方保护好公共区域的消防设备、设施。

7. 安全用电，用气、用油、用火，不得擅自敷设电线电路，不使用无证或存在安全隐患的电器及燃具。

8. 按有关规定做好防盗、防汛、防火、防病、值班保卫等工作。

9. 使用的特种设备须经检验、检测、验收合格，从事特种作业人员具备相应的资格，并按规定年检和复审。

10. 按规定配置必要的消防设施、器材、安全警示标志。

11. 做好外来人员的管理，按规定办理有关使用及居住手续。

12. 不经营影响周边环境及安全的项目，不在租赁场所赌博、酗酒。

13. 保持租赁场所整洁卫生，道路畅通，不能在户外设摊经营。

14. 不得擅自改变房屋结构及用途，以及增加房屋承重。

15. 接受甲方及有关部门的安全检查、协调及管理，按整改意见做好安全整改。

三、其他

1. 此责任书经双方盖章后生效。

2. 此责任书的未尽事宜或因国家及本市有关法规发生变更，甲、乙双方可共同协商修改责任内容。

3. 甲、乙双方租赁合同终止，此责任书自动解除。

4. 此责任书一式三份，甲方执二份，乙方执一份。

甲方：

乙方：

责任人（签字）：

责任人（签字）：

附件 3：物业装修申请与施工管理要求

物业装修申请与施工管理要求

根据政府部门相关法规及甲方《场地装修管理规定》，为强化装修工程审批与管理，现进一步对租赁物业装修施工的要求郑重明确如下：

一、装修申请流程

（一）乙方提出租用场地装修要求时，应向甲方提交装修申请书面报告，详细说明装修项目内容及理由，并附齐下列附件：

1. 设计方工程资质及营业执照复印件；
2. 设计方案、装修改造后的平面图（较大项目时要提供分解图）及说明；
3. 水电改造分布图（包括照明灯的数量，空调、电器具、插座的具体型号、数量及分布位置），并详细说明单项和总项的用电功率、用水数量，使用的电线型号和线径。电器设备的名称和质量技术标准等；
4. 砖、木、混凝土改造的墙体及间隔，天花板使用的材料名称、规格、尺寸等详细资料。
5. 一般装修不能改变出租物业的结构，如涉及改变房屋建筑结构的须提供安全鉴定报告及设计方案，以及住建、规划部门的许可证照或意见。
6. 施工方工程资质及营业执照复印件和合同复印件；
7. 施工负责人身份证复印件；
8. 施工人员身份证、资质复印件（如电工证、焊工证等）；
9. 装修施工图；
10. 甲方认为其它必要的材料。

(二) 甲方在 5 个工作日内，对装修申请报告进行初审，并进行反馈。乙方根据甲方的初审意见对报告进行解释说明或完善，必要时再次提交装修申请报告。甲方对乙方装修申请报告审批同意后，将初审结果回复乙方。

(三) 在甲方初审并同意装修申请报告后，乙方须根据政府部门相关装修管理办法进行备案或申请。有关的施工手续由乙方自行负责办理。其中工程投资额在 100 万元（含 100 万元）以下或者建筑面积在 500 平方米以下（含 500 平方米）的房屋建筑装修，可不申请办理施工许可证，必须在开工前到所在街、镇办理开工信息录入手续，并获由所在街、镇盖章《广州市临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》。乙方将该证明书复印一份交予甲方备案。

(四) 甲方根据政府部门的审批结果出具最终审批意见。

二、乙方与施工方签订施工安全责任书，做好施工现场布置

(一) 经甲方同意的装修施工工程，施工单位进场前需填报《进场装修施工登记表》。

(二) 乙方在施工现场张贴政府部门的审批证明材料。

(三) 施工单位进场装修施工前，应与乙方签订《施工安全责任书》，交一份予甲方备案。

(四) 施工单位将施工安全管理制度上墙，配备足够的灭火器材，张贴“禁止吸烟”、“安全用电”、“禁止停放电动车或充电”等安全标识牌。

(五) 如涉及到动火作业、临时用电作业，须遵守甲方动火作业制度、临时用电作业制度，按规定提前办理动火作业许可证、临时用电作业许可

证，作业人员需持有效资格证，指定相应监护人员。在施工现场张贴动火作业证、临时用电作业证。

三、施工过程安全管理

乙方或施工单位应认真做好装修施工现场安全管理，对现场进行围蔽以及警示标识，特种作业人员须持证上岗。定期参照《限额以下小型工程施工安全质量检查记录表（参考用表）》对施工现场进行安全检查。

甲方安全管理员及物业管理员将对此进行实地巡检。如甲方人员发现装修过程存在安全隐患，将立即通知乙方对接人员，并可视隐患整改情况要求相应部位立即停工，乙方须要求施工方限时整改或督促分租户限时整改。

如因施工过程造成甲方损失的，乙方/次承租方、施工单位应承担赔偿责任。

四、施工完毕验收

装修工程完工后，甲方对装修工程进行安全检评，并做好安全检评记录，最终通过检评后，施工方才能退场。如经检评，存在对房屋结构、消防系统、公共设施及他人财产造成损害的情况，甲方将视损害程度要求乙方承担相应赔偿责任

附件 4：廉洁协议

廉洁协议

为促进双方诚信经营、廉洁从业，防范商业贿赂，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关法律法规和廉政建设的规定，_____（以下称甲方）与_____（以下称乙方），特此订立本协议，并共同遵照执行。

一、甲乙双方的权利和义务

1. 甲乙双方应自觉遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》、《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》、《最高人民法院、最高人民检察院关于办理受贿刑事案件适用法律若干问题的意见》等相关法律、法规，廉洁自律、纪律处分等相关规定，及《甲方合作企业、分包商和个人不诚信行为管理办法》等。

2. 甲乙双方应严格执行本合同约定，自觉履行合同约定的相关义务，在合同的订立、履行过程中廉洁自律。

3. 甲乙双方在业务活动中坚持公开、公正、诚信、透明的原则，不得损害国家、集体利益。

4. 甲乙双方应建立健全廉洁制度，开展廉洁教育，公布受理举报方式，监督并认真查处违法违纪违规行为。

5. 甲乙双方中的任何一方发现另一方在业务活动中有违反廉洁规定的行为，应及时提醒另一方纠正。情节严重的，应向其上级有关部门举报，建议给予处理，并有权要求告知处理结果。但任意一方不得无事实依据投诉。

二、甲方的义务

1. 甲方工作人员及其亲属（包括但不限于父母、配偶、子女、兄弟姐妹和姻亲，下同）、身边工作人员和其他特定关系人不得索要或收受乙方（含乙方工作人员，下同）的礼品、礼金、消费卡和有价证券、股权、其他金融产品等财物，不得在乙方报销任何应由甲方或个人支付的费用等。

2. 甲方工作人员不得接受乙方安排的可能影响公正执行公务的宴请或者旅游、健身、娱乐等活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具等。

3. 甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧喜庆活动、亲属、身边工作人员和其他特定关系人工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

4. 甲方工作人员不得在乙方或与乙方有股权关联的企业兼职，不得向乙方介绍其亲属、身边工作人员和其他特定关系人从事与甲方业务有关的经济活动。

5. 甲方工作人员不得以明显低于市场的价格向乙方购买住房、车辆等物品；不得以明显高于市场的价格向乙方出售住房、车辆等物品；不得借用乙方的钱款、住房、车辆等财物；不得以其他交易形式非法收受乙方或关联方的财物。

6. 甲方工作人员不得利用职务之便收受乙方以回扣、手续费、加班费、咨询费、劳务费、协调费、辛苦费等各种名义给予或赠送的财物。

7. 甲方工作人员不得有法律法规、甲方相关规定的其他不廉洁行为。

三、乙方的义务

1. 乙方不得以任何理由向甲方工作人员及其亲属、身边工作人员和其他特定关系人行贿或赠送礼品、礼金、消费卡和有价证券、股权、其他金融产品等财物。

2. 乙方不得以任何名义为甲方工作人员报销应由甲方单位或个人支付的任何费用。

3. 乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加可能影响公正执行公务的宴请或者旅游、健身、娱乐等活动。

4. 乙方不得安排甲方工作人员在乙方或与乙方有股权关联的企业兼职，乙方不得接受甲方工作人员介绍，安排甲方工作人员亲属、身边工作人员和其他特定关系人从事与甲方业务有关的经济活动。

5. 乙方不得以明显低于市场的价格向甲方工作人员出售住房、车辆等物品；不得以明显高于市场的价格向甲方工作人员买受住房、车辆等物品；不得向甲方工作人员出借钱款、住房、车辆等；乙方或关联方不得以其他交易形式非法向甲方工作人员提供财物。

6. 乙方不得为甲方工作人员购置或提供通讯工具、交通工具等物品。

7. 乙方不得为谋取利益擅自与甲方工作人员就合同中的质量、数量、价格、工程量、验收等条款进行私下商谈或者达成默契。

8. 乙方不得以回扣、手续费、加班费、咨询费、劳务费、协调费、辛苦费等各种名义向甲方工作人员给予或赠送财物。

9. 乙方不得有法律法规等相关规定的其他不廉洁行为。

四、违约责任

1. 甲方及其工作人员违反本协议第一、二条。甲方按管理权限，依据有关规定对相关责任人给予党纪、政务处分、组织处理等；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

甲方举报投诉受理部门：甲方纪委监委办公室；

举报电话：020-83051732；举报邮箱：gbwljj@163.com；举报地址：广州市越秀区大沙头路 33 号 401 室。

2. 乙方及其工作人员违反本协议第一、三条。乙方应按管理权限，对相关责任人依据有关规定给予党纪、政务处分、组织处理等；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

根据具体情节和造成的后果，甲方有权对乙方采取以下一种或多种处理办法：

(1) 对乙方工作人员处理：

① 由甲方对乙方法定代表人或其法定代表授权人、监督部门负责人或项目负责人进行约谈。

② 要求乙方对相关工作人员进行相应党纪、政务处分、组织处理等，该工作人员 2 年内不得继续从事甲方管辖项目工作。

③ 要求乙方更换项目负责人，该项目负责人 2 年内不得参与甲方管辖项目的管理。

④ 依据《甲方合作企业、分包商和个人不诚信行为管理办法》等，限制投标（含比选、招商、直接谈判等）6 个月至 2 年（具体由甲方视情节严重程度确定）。

(2) 乙方或乙方工作人员拒不纠正违反协议约定行为的，或不配合处理的，或在甲方采取处理后，再次出现违反协议约定行为的，应当从重、加重处理。乙方积极配合可从轻处理。

(3) 要求乙方对相关事项进行通报。

(4) 单方解除合同而无须承担任何违约责任。

(5) 追究乙方主合同其他违约责任。

(6) 乙方无条件接受甲方处理意见并承担给甲方造成的损失，并承担相应的法律责任。

(7) 本违约条款仅适用于违反本协议的情形，如乙方出现其他违约行为则按主合同的违约条款执行。

五、本协议由双方或双方上级单位（若有）负责监督。可由甲方或甲方上级单位的纪检监察部门约请乙方或乙方上级单位的相关部门对本协议履行情况进行检查。

六、本协议有效期为甲乙双方盖章之日起至主合同终止之日止。主合同执行过程中及主合同终止后，若发现及查实发生在主合同签订前或合同期内的不廉洁行为，甲乙双方可追溯相关责任。

七、本协议作为主合同的附件，与其具有同等的法律效力。

八、本合同一式三份，甲方执二份，乙方执一份。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

授权代表（签字）：

授权代表（签字）：