厂 房 租 赁 合 同

莲合厂租字〈2025〉　　号

出租方：广州市莲花山保税区投资管理有限公司　　（下称“甲方”）
地址：广州市番禺区石楼镇港口大道 132 号
法定代表人：杨　柳
电话：（020）84861440

承租方：　　（下称“乙方”）
地址：
法定代表人：
电话：（020）

保证人：　　（下称“丙方”）
职务：主要出资人
身份证号码：
住址：
联系电话：

甲、乙、丙三方现经协商一致，特订立本合同。

1.由甲方将拥有使用权的坐落于广州市番禺区石楼镇莲花山保税区_____（下称“该厂房”）按现状出租给乙方使用。

2.该厂房的基本情况

2.1 根据粤（　　）广州市不动产权第　　号《　》记载，该厂房的产权属甲方所有，该厂房所附着的国有土地使用权用途为工业；该厂房为钢筋混凝土结构，_____建筑面积为_____平方米；该厂房配备生产用电，该用电设施产权属甲方所有（如没有配电必须注明没有配备生产用电设施）；该厂房已配备卫生间的给排水设施、厂房外的高压供电线路，并配套有普通消防等设施；该厂房现状见附件 4。甲方不承诺和不保证该厂房现有的供水设施、供电设施、消防安全设施、排污设施等是否符合法定规范和是否能满足乙方的需要，如不符合和/或不能满足需要的，概由乙方自费和自行向有关部门申请增容以及配置有关设备，甲方将不作任何投入，乙方也不得藉此向甲方提出包括但不限于减免租金、解除本合同等任何要求。在本合同解除或终止后，对于乙方投入的变压器负荷的增容设施无偿属甲方所有，另外，由乙方投入的且在地面、墙身、天面已形成附合的装饰装修物及设施无偿属甲方所有。

2.2 该厂房在本合同签订时【(设有/不设有)】抵押登记。

3.用途

该厂房为工业生产用途且不能用于居住等其他用途。

4.关于改造

4.1 乙方对租用物业需进行拆改结构、改造、装修前，必须报甲方备案并审批通过。

4.2 对该厂房的所有改造，如按规定需要申报审批的，乙方均必须自行向相关部门申报并在取得相关许可后方可施工，乙方并且必须雇请有相应资质的施工单位进场施工，所有费用由乙方负责；

4.3 改造完工后，乙方必须在取得竣工验收合格、环保评估验收合格、消防验收合格等各项验收合格后方可投入使用。

4.4 在改造过程中，如需以新设施替代现有设备的，乙方须向甲方提供将被替代的现有设施以及以何种设施替代的清单以便甲方向政府国资管理机构报告，被替代的设施属乙方所有，而新设施则属甲方所有，如租赁期满或因乙方违约而被提前解除本租赁合同的，乙方均不得拆除，且甲方将不给予任何补偿。

5.租赁期限

5.1 该厂房的租赁期限自_____年__月__日起至_____年__月__日止。

5.2 租赁期满，乙方如计划续租的，必须在租赁期满 90 天前向甲方书面提出，乙方在同等条件下享有优先承租权；但是，如乙方在本合同租赁期内违反契约精神，有拖欠租金、综合服务费等违约行为，或被甲方安全生产约谈两次以上的，则视为乙方自愿放弃该厂房的优先承租权，且将列入甲方不受欢迎名单，不享有甲方名下所有物业的承租资格。(《安全生产约谈制度》详见附件 1)

6.租金交付方式

6.1 租金从_____年__月__日起计收。

6.2 该厂房按套出租，该厂房的租金按每月每平方米_____元人民币计收，即每月租金为_____元(大写：人民币_____元整)；该租金价格第　年不递增，从第　　年起以上一年的价格为基数　年递增　　%。

6.3 乙方必须于每月的 20 号前以转账等方式向甲方支付当月的租金。

7.保证金

7.1 在合同期签订后五天内，乙方须向甲方交纳相当于该厂房三个月租金作为租赁保证金，即人民币_____元(大写：人民币_____元整)；若乙方逾期交纳租赁保证金，导致甲方延迟交付该厂房造成乙方损失的，甲方概不负责，如甲方已交付该厂房给乙方的，则甲方有权立即收回出租物业，

因此造成乙方的损失，甲方概不负责。

在租赁期间，乙方如有欠付水、电费要甲方代为支付的，甲方有权从租赁保证金中直接支付或抵扣而无须征得乙方同意，同时，甲方有权立即停止对其供水、供电，此情形不属甲方违约，且由此造成的损失甲方不负任何责任。甲方有权要求乙方补足相关保证金的不足部分，乙方须于甲方发出相关通知的三天内补足，否则，即属乙方违约。租赁期满且非由乙方续租的，甲乙双方已完成该厂房移交手续且乙方已付清租金、水、电费等费用且商事登记的经营地址迁出之日起10个工作日内将租赁保证金无息全额退回给乙方。

7.2 在租赁期间，如出现以下情形之一，甲方有权提前解除本合同且不属于甲方违约，乙方须无条件服从，除本合同另有约定外，甲方将不向乙方作出任何赔偿或补偿。甲乙双方已完成物业移交手续且乙方已付清租金、水、电费等费用且商事登记的经营地址迁出之日起10个工作日内将租赁保证金无息全额退回给乙方：

7.2.1 由于该厂房所附着的土地被国家依法征用或收储的；

7.2.2 由于城市规划的变化、调整（包含“三旧改造”），政府决定拆除该厂房或对其进行改建或扩建的；

7.2.3 甲方对出租物业所属园区整体开发改造而需收回的；

7.2.4 由于法律法规调整导致本合同无法履行的；

7.2.5 甲方企业改制的；

7.2.6 由于不可抗力的自然灾害、地质变化或具有法律效力地确定非因乙方负有责任的灾害令建筑物塌毁不能继续使用或被有效鉴定成为危房必须拆除的。

当以上情形出现时，甲方应书面通知乙方，并给予乙方三个月的搬迁期，租金收取至物业移交完毕日。乙方必须无条件搬迁，如拒不搬迁的，乙方除应当按本合同第15.4条约定标准向甲方支付占有使用费外，还须承担由此造成的甲方一切损失。当第7.2.1条、第7.2.2条的情形出现时，有关单位所支付的属于该厂房和租金损失的补偿属甲方所有，如有属于补偿乙方的投资损失和搬迁费用的补偿款属乙方所有，甲方不再另作经济损失补偿。

8.房屋的交付

8.1 以本合同生效为前提，甲方须于___年__月___日前将该厂房按现状移交给乙方。

8.2 如果乙方不是该厂房的原承租人，存在原承租人是否按时搬离并交还该厂房给甲方的不确定因素。为此，乙方同意按如下处理：

8.2.1 如甲方在　年　月　日或之前将该厂房交付乙方的，不视为甲方违约，甲方无需对乙方承担任何违约责任。第5.1条约定的租赁期从甲方交付该厂房之日起顺延。

8.2.2 甲方从签订本合同之日起超过3个月仍未能将该厂房交付给乙方

的，乙方有权选择解除本合同，甲方将乙方按第 7.1 条交纳的保证金如数无息退回给乙方，甲方不承担其他违约责任。

8.3 自移交时起，该厂房及其设施即由乙方使用和保管，由于乙方使用不当的原因造成其损、毁、灭、失等责任和风险均全部转由乙方承担。

9.乙方的责任

9.1 不得利用该厂房进行法律、法规、政策所禁止的一切活动。

9.2 对该厂房的消防安全、公众安全、卫生安全及综合治理负全责，且不得故意损坏该厂房。该厂房每层每平方米荷载不得超过 500 公斤。

9.3 在使用该厂房期间不得有污染环境、影响公共卫生的行为。

9.4 负责对所有设施的维修、保养和更新改造并承担一切费用，乙方必须聘请具有资格和良好信誉的单位对所有设施（特别是消防设施）进行维修保养以令设施始终保持可正常运转的状态。

9.5 该厂房的非结构性修缮及费用由乙方负责，如出现结构性变损的，则由甲乙双方共同委托有资质的机构进行鉴定和判断（鉴定费用先由甲乙双方各支付 50%），如鉴定结论认为责任在于乙方的，则由乙方承担修缮责任、修缮费用及鉴定的全部费用，否则，由甲方承担，如甲乙双方均有责任的，则各自按责任的比例承担。

9.6 必须正当使用且确保任何第三方正当使用该厂房，并对所有损坏承担恢复原状或赔偿的责任。

9.7 负责缴交包括但不限于水、电费、营运税项等所有税费及承担在租赁期间对外所发生的一切债务，且乙方必须确保该厂房不因此而被查封或拍卖。

9.8 承担因不正当使用该厂房及其所有设施或管理不善而造成任何事故的法律责任和赔偿责任。

9.9 未经甲方书面同意，乙方不得转租、分租、转借、调换使用该厂房。乙方擅自转租、分租、转借、调换使用，物业发生事故的，一切责任由乙方自行承担。

9.10 不得违法拖欠、克扣员工的工资。

9.11 乙方在签订本合同时已清晰知道并确认该厂房的出租范围、出租面积，乙方在租赁期内不再就出租范围、出租面积提出任何异议。

10.关于保险

10.1 乙方如需向中国境内的保险公司购买财产保险，甲方应协助提供租赁厂房的有关资料。乙方的财产投保费用由乙方负责。

10.2 中国政府征收的房地产税、土地使用税由甲方负责。

11.甲方如因本合同第 7.2 条约定以外的原因提前解除本合同的，除向乙方无息退回租赁保证金本金外，还须赔偿乙方等额的租赁保证金（即：人民币　　元整）。甲方应提前以书面形式通知乙方，乙方在收到通知后

三个月内按第 15 条约定完成全部搬迁及物业移交手续。

12.乙方的违约责任

12.1 逾期支付租金的，须按所欠租金每日万分之五向甲方支付违约金，违约金计收至清缴欠款为止。如逾期 45 天仍未支付的，视为根本违约，甲方有权解除本合同，租赁保证金不予退回。

12.2 乙方提前解除本合同或因破产、注销登记而令本合同提前解除的，租赁保证金不予退回。造成甲方损失的，乙方仍须承担赔偿责任。

12.3 如违反本合同的其他义务，或违反《安全生产管理协议》（见附件 2）的义务，经甲方书面通知仍未纠正或纠正不符合甲方要求，或因此而被执法机关、政府行政机关依法作出处理或处罚，或出现或违反本合同第 3 条、第 4.1 条、第 9.1 条、第 9.2 条、第 9.9 条情形的，甲方有权解除本合同，租赁保证金不予退回，因此造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

13.丙方的担保责任

13.1 就乙方全面履行本合同项下义务和责任等事宜，由丙方承担不可撤销的连带保证责任。

13.2 丙方保证，乙方将全面履行本合同项下的义务和责任，否则，因此产生的包括但不限于欠付的租金、违约金及对甲方造成的其它损失由丙方与乙方承担连带清偿责任。

13.3 丙方保证，租赁物业及乙方在使用该租赁物及所有设施不会因乙方被其他债权人行使权利等情况而出现被处置或查封等情况，否则，因此造成甲方的损失由丙方与乙方承担连带赔偿责任。

14.关于租赁主体的变更

14.1 租赁期间，甲方有可能根据法律、法规的规定或政府的要求变更名称或变更由第三方代替甲方成为本合同的出租方，该情形出现时，甲方将书面通知乙方和丙方，乙方和丙方必须无条件接受，届时将由甲方、新的出租方共同与乙方、丙方签订变更出租方补充合同。此外，甲方也有可能因上述原因而变更提供综合服务的单位，乙方和丙方须无条件同意，且这些情形的出现均不属于甲方违约。

14.2 租赁期间，乙方不得改变其名称，如确须改变的，必须书面向甲方提出申请并在征得甲方书面同意后方可进行变更。

14.3 租赁期间，未经甲方同意乙方不得将本合同的权利和义务转让给第三方。

15.移交

15.1 本合同终止或无论因何种原因被解除，乙方须自费将厂房的所有自有物品搬离该厂房，并将该厂房及原属于甲方的配套设施完好地并可正常使用地移交回甲方。

如果该厂房及配套设施移交时状况不符合前项约定的，甲方有权要求乙方采取措施使该厂房及配套设施状况符合前项约定，由此产生的一切费用和开支由乙方负担。

15.2 对于由乙方投入的且在地面、墙身、天面已形成附合的装饰装修物及设施，如本合同是基于租赁期满或因乙方违约而被提前解除的，均无偿属甲方所有，乙方不得拆除及故意毁坏。

15.3 乙方留置在该厂房内的物品由甲方自行处置，造成损失的，甲方不承担任何赔偿责任且乙方须支付因清理物品而发生的费用。

15.4 本合同的租金收取至该厂房移交完毕日为止，搬迁期间，该厂房租金继续按本合同约定计收。若乙方未能在收到甲方解除租赁通知后三个月内完成全部搬迁及物业移交手续的，从超出时限之次日起，该厂房占有使用费按双倍日租金单价计算至该厂房移交完毕日止，且甲方有权直接收回该厂房。因收回物业产生的一切费用和开支均由乙方承担，造成乙方损失的，由乙方自行承担。甲方于乙方办结物业移交手续，结算所有费用后无息退回该厂房的租赁保证金。

16.合同的补充或变更

租赁期间，对于未尽事宜，甲方、乙方、丙方均可通过协商并签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

17.争议的解决

17.1 在本合同发生争议时，三方应通过友好协商解决。如协商不能解决的，任一方均有权向广州市番禺区人民法院起诉，所需诉讼费用、律师费、保全费（含保险费）均由违约方承担。

17.2 在诉讼期间，对于没有争议的部分，三方仍须继续履行。

18. 通知

所有各方之间的通知和联系均须以书面的形式进行并以公章签收，如一方不予签收的，以发出方通过特快专递的方式寄出文件之日为对方收到日。

19. 地址变更和送达

三方确认，本合同所载地址为有效接收通讯的地址，如任何一方的通讯地址有变更的，应在发生变化后 10 天内以书面形式通知其他合同相对方，否则，以本合同所载地址为准。本合同涉及的有关通知，以书面形式由专人或邮寄方式发出，如专人交付的，以交付当日视为送达；如邮寄方式发出，以实际收件日为送达日，如拒收或非因邮寄方原因造成退件的，则以邮戳记载时间起算第 5 天视为送达日。

20. 本合同各方签署且甲方足额收到租赁保证金之日生效。

21. 其他

21.1 本合同的附件是本合同不可分割的组成部分，具有同等效力。

21.2 本合同签订后，乙方如因包括但不限于申办营业执照等原因而需要签订由相关机构制作的格式化合同的，自该格式化合同签订之日起，本合同即自动成为补充合同，格式化合同与本合同的约定有冲突的，一律以本合同为准。

21.3 本合同未尽事宜，各方同意按《中华人民共和国民法典》的相关规定执行。

21.4 本合同一式肆份，甲方贰份，乙、丙双方各执壹份。

附件 1：《安全生产约谈制度》；

附件 2：《安全生产管理协议》；

附件 3：《廉政协议书》；

附件 4：《物业交付使用确认书》。

附表：递增明细表（计费面积：　　平方米）

租赁时间	租金单价	每月租金

备注：上述表格仅供参考，若登记有误，则严格按照合同约定执行。

甲方：广州市莲花山保税区投资管理有限公司

经办人：　　联系电话：（020）84861440

法定代表人：　　甲方盖章：

或授权代表：

乙方：

经办人：　　联系电话：

法定代表人：　　乙方盖章：

或授权代表：

丙方：

丙方（签字捺印）：

签署日期：　　年　　月　　日

附件 1

广州市莲花山保税区投资管理有限公司

安全生产约谈制度

为进一步加强广州市莲花山保税区投资管理有限公司（以下简称保税区公司）的安全生产管理工作，落实安全生产责任，筑牢安全生产基础，结合公司实际情况，特制定本制度。

第一条 本制度所述安全生产约谈是指对发生在保税区公司园区出租物业内部的安全生产问题及由此引发的安全生产事故所涉及的主要负责人员，由保税区公司的安全生产管理部门人员约见谈话。

第二条 约谈对象

（一）发生安全隐患事故或存在安全问题的物业承租方、分包单位负责人及物业使用方。

（二）有必要参与约谈的人员。

第三条 包含但不限于下列情形之一的实施约谈:

（一）承租方或使用方发生一般等级及以上的安全生产事故;

（二）承租方或使用方频繁出现安全生产问题及发生重大安全生产事故的;

（三）对安全生产隐患问题较多，整改不落实到位的承租方或使用方;

（四）由于承租方或使用方的安全隐患问题对保税区公司物业及公共财物造成严重经济或名誉损失的情况。

第四条 约谈方式及流程

（一）保税区公司向被约谈单位发出约谈通知。被约谈单位按照约谈通知要求准备书面材料，内容包括：约谈事项基本情况、经过、性质、原因分析及安全生产现状，存在的主要问题等。

（二）保税区公司就有关情况提出询问，并提出处理建议。

（三）约谈记录将形成书面记录存档。

第五条 被约谈物业承租方、分包单位负责人及物业使用方应当在约谈后7个工作日内，向保税区公司递交书面报告，报告应包含整改情况、整改的具体措施及今后落实的管理制度等。

第六条 约谈对象应准时参加约谈，不得委托他人。对无故不接受约谈或约谈后仍不采取改进措施的单位或个人，保税区公司将进行通报后,采取相关的制约措施，一切后果由物业承租方、分包单位负责人及物业使用方承担。

第七条 本制度即日生效。一切解释权归保税区公司所有。

广州市莲花保税区投资管理有限公司

2020年5月7日

附件 2

安全生产管理协议

甲方（出租方）：广州市莲花山保税区投资管理有限公司
乙方（物业管理方）：广州市莲港物业管理有限公司
丙方（承租方）：

本协议依据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国民法典》《广东省安全生产条例》和其它相关法律法规、国家标准或行业标准，以及地方政府有关规定，根据甲乙双方的《委托物业管理合同》和甲丙双方的《厂房租赁合同》（合同号：_____；地址：_____），为明确甲、乙、丙三方的安全管理责任，经协商，共同签订本协议。

一、甲、乙、丙三方共同安全责任

认真贯彻执行安全法律法规，接受地方政府及应急、消防等安全监督管理部门对本单位生产经营活动的监督、检查和指导工作。

二、甲方安全管理权利和责任

1. 甲方必须履行对丙方的安全生产条件审查，确保不将生产经营项目、场所、设备发包或者出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人。

2. 甲方在丙方陪同下有权进入丙方承租的经营场所进行安全监督检查，调阅安全生产管理相关资料，向有关单位和人员了解情况。

3. 对安全监督检查中发现的安全隐患（包括现场设备设施隐患、违章作业、冒险作业等）甲方有权要求丙方及时整改，并将整改结果书面告知甲方。

4. 甲方有权对出租场所内的各生产经营单位的安全管理工作进行相关的协调与监督管理。

5. 甲方人员进入租赁场所时必须遵守丙方安全管理规定，配合丙方安全管理人员的工作。

6. 甲方如发现丙方有从事非法生产经营活动时，有权向政府相关部门检举，且有权提前解除上述《厂房租赁合同》。

7. 甲方负责对园区内公共区域消防设施设备的采购、补充及更换工作。

三、乙方安全管理权利和责任

1. 乙方受甲方委托，对工业园区进行物业管理，负责所管理物业区域的安全巡查监督管理工作。

2. 乙方负责所管辖物业园区入园企业的日常安全检查，并将检查结果及时书面告知甲方。

3. 乙方负责定期将园区安全生产状况和日常安全管理工作开展情况向甲方书面汇报。

4. 乙方作为甲方授权代表，有权在丙方陪同下进入丙方承租的经营场所进行安全监督检查，调阅安全生产管理相关资料，向有关单位和人员了解情况。

5. 对安全监督检查中发现的安全隐患（包括现场设备设施隐患、违章作业、冒险作业等）乙方有权代表甲方要求丙方及时整改，并将整改结果书面告知甲方。

6. 乙方负责园区公共区域消防设施设备的管理维护工作。

7. 在甲方指导下，乙方应每半年至少组织一次园区生产安全应急演练，并邀请园区企业参与。

四、丙方安全管理权利和责任

1. 丙方所提供证明材料应真实、合法、有效。

2. 丙方必须贯彻执行国家有关安全生产的法律法规及国家标准或行业标准，严格落实企业全员安全生产主体责任。

3. 丙方应当按规定开展安全生产隐患排查治理工作，及时消除事故隐患，落实安全防范措施，预防各类事故发生。

4. 丙方经营过程中需使用电、水源，应事先与甲方取得联系，不得私拉乱接。中断作业或遇故障应立即切断有关开关。

5. 丙方必须接受甲、乙方的监督、检查，对甲、乙方提出的安全整改意见必须及时整改。

6. 丙方应当依法做好从业人员的安全教育培训工作，提高员工的安全生产意识和自我保护能力，督促员工自觉遵守安全管理制度；从业人员未按规定经过安全培训且考核不合格，一律不得上岗。

7. 丙方使用甲方所提供的房屋、场所、特种设备的，则视为丙方确认甲方提供的房屋、场所、特种设备具备了安全生产条件。国家规定的特种设备和特种作业人员，须做到凭有效证件使用和持有效证件上岗。

8. 丙方应当按照相关规定为本单位从业人员免费提供合格的

劳动防护用品，并督促教育其正确佩戴和使用。

9.丙方应当做好定期和日常的安全检查工作，做好用电安全管理，严禁乱接乱拉电线，保持用电设施的完好。

10.做好防火防汛工作，按规定配备并维护好消防器材和防汛物资。

11.丙方负责承租物业范围消防设施设备的管理维护工作。对于租赁场所现有属于甲方的消防设施，甲方仅负责按现状提供，甲方不承诺也不保证现有消防配套设施能否符合丙方的具体使用功能，丙方承租后，如现有消防配套设施不能满足丙方的使用需要或现有消防配套设施因根据丙方具体的使用功能而不符合有关规范(特别是消防规范)的，经甲方同意，由丙方自行和自费配置，确保符合消防验收规范，并由丙方承担责任，且在租赁期满或因丙方违约被提前解除租赁合同时，丙方所增加的消防配套设施均无偿归甲方所有，甲方有权要求丙方恢复原状。

12.租赁场所装修和安装设备(对楼宇结构产生影响，如震动、超负荷等)应当符合有关技术标准和消防等安全要求，不得破坏建筑结构，且需甲方书面同意后方可作业。凡涉及国家规定需要审查验收后方可使用的，丙方应按国家有关规定处理，及时办妥相关手续。

13.因丙方的原因造成甲方设备损毁或人员伤害事故，丙方应当负责赔偿甲方相应损失。

14.丙方原则上不得将租赁场所用作生产、使用、储存、经营危险化学品场所。如生产确需使用，使用场所及储存场所须按国家有关安全标准执行,并制订严格的管理制度,实行定点存放,专人负责。

15.丙方不得将生产经营项目发包或转租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或个人。

16.丙方租赁场所用作仓库时，应书面告知甲方所存放的物品的危险特性。

17.丙方不得私自对租赁场所进行隔间、隔楼等违章搭建，严禁“三合一”、“多合一”等现象发生。应保持消防通道畅通，禁止锁闭消防出口，不得在消防通道上堆放杂物。

18.丙方有义务全力配合并参加甲方组织开展的与租赁场所有关的安全活动。

19.丙方在租赁场所新增、改建等工程，不得擅自拆除、变更

甲方防护设施及标示，需做好相关安全工作。租赁期满后，丙方有责任复原并交还给甲方。

20.丙方发生安全生产、消防安全、特种设备安全等事故时，及时向甲方和所在地的相关主管部门报告。

21.丙方在承租场所发生的安全事故或造成第三方伤害的，所造成的法律及经济责任均由丙方承担，且甲方有权解除与丙方的租赁关系并按照相关租赁合同的约定追究丙方的违约责任。

五、违约责任

1.由于甲、乙或丙方责任造成的人身伤害、设备损坏等财产损失，由责任方承担相应责任，并赔偿因此造成的全部损失。

2.租赁合同履行中，发现丙方违反本协议约定或甲、乙方制订的安全生产管理制度的，甲方将启动约谈机制，且有权解除租赁合同，并由丙方承担由此造成的一切责任。

六、争议的解决

本协议履行过程中所发生的争议，三方应友好协商解决，协商不成的，可依法向广州市番禺区人民法院提起诉讼，因此产生的包括但不限于律师费、诉讼费、保全费（含保险费）等一切费用由违约方承担。

七、其他事项

本协议自三方签字盖章后生效，本协议一式四份，甲方两份、乙方、丙方各一份，均具有同等法律效力。

甲方：广州市莲花山保税区投资管理有限公司（盖章）

法定代表人：_____

乙方：广州市莲港物业管理有限公司（盖章）

法定代表人：_____

丙方：_____（盖章）

法定代表人：_____

签订日期：_____年_____月_____日

附件 3

廉政协议书

甲方：广州市莲花山保税区投资管理有限公司

乙方：

为贯彻落实勤政奉公、廉洁自律工作精神，切实防范和杜绝业务工作中的各种腐败现象，根据上级部门的有关精神，凡业务标的在 30 万元以上项目（包括对外招租、合作、产权转让、承包、托管及工程发包等）在签订有关合同时必须签订本协议书，就甲、乙双方签订的《厂房租赁合同》（莲合厂房租字<2025>_____号），租赁地点为广州市番禺区石楼镇莲花山保税区_____，经甲、乙双方协商一致特签订本协议，以期共同遵守和自觉接受社会监督。

一、在业务往来中，甲方承诺做到：

（一） 自觉遵守国家法律、法规和党纪、政纪，积极主动协助乙方开展业务并给予有效支持；

（二） 不接受乙方赠送的礼金、有价证券、贵重礼品等钱财，不参与由乙方安排的高档消费娱乐、旅游等活动；

（三） 不索要和接受乙方的财、物等，坚决抵制拒绝任何方式的贿赂，并对行贿人进行严肃批评；

（四） 不利用职权向乙方介绍或指定业务承接单位和个人，不因个人原因而故意刁难乙方；

（五） 不利用职权向乙方推销或指定使用材料、设备等产品，也不利用职权为家属和亲友向乙方推销材料、设备等产品提供各种便利条件；

（六） 不到乙方单位报销应由自己单位或个人支付的各项费用开支发票；

（七） 如发现本单位或本单位有关工作人员有违法、违纪行为，要及时主动的向监督单位报告和举报。

二、在业务往来中，乙方承诺做到：

（一） 自觉遵守国家的法律、法规和党纪、政纪，积极主动地配合甲方开展业务；

（二） 不以任何理由向甲方赠送礼品、礼金和有价证券等，不得为甲方安排高档消费娱乐、旅游等活动；

（三） 不向甲方人员行贿，坚决抵制任何索要钱财的行为；

（四） 如发现本单位或本单位有关人员有违法、违纪行为应及时向监督单位反映和举报。

三、监督单位职责:

为保证上述条款的实施，对甲、乙双方履行协议情况进行监督，其职责是:

（一）严格依据国家法律、法规及党和政府的政策、制度、规定和党纪、政纪条规，对甲、乙双方遵纪守法情况进行监督检查，促进廉政建设与业务建设同步发展;

（二）参与业务全过程活动，包括业务招投标、预算、合同签订、质量检查、竣工验收、决算审核等;

（三）协助和指导甲、乙双方抓好廉政建设的制度、规定、法制教育，对甲、乙双方管理人员有针对性地进行廉政教育;

（四）适时对甲、乙双方的廉洁自律情况进行监督检查。

四、违约处理

甲、乙双方人员如有违反本协议的，本单位应及时给予批评教育。构成违纪的，应依照有关规定给予党纪、政纪处分。触犯刑律的，移送司法机关处理。

五、甲、乙双方自有关合同签订和业务往来期间，监督单位要适时召集双方负责人对业务廉政、廉洁监督、廉政检查，并将情况进行通报，研究和制定有关廉政规定和要求。

六、本协议未尽事项，经甲、乙双方共同协商并征得监督单位同意，可签订补充条款。

七、本协议正本一式四份，甲、乙双方和监督单位各执一份;

甲方: 广州市莲花山保税区投资管理有限公司

甲方代表人签名（盖章）:

乙方:

乙方代表人签名（盖章）:

监督部门: 代表人签名（盖章）:

监督部门: 代表人签名（盖章）:

年 月 日

附件 4

物业交付使用确认书

根据广州市莲花山保税区投资管理有限公司与（承租方）签订《厂房租赁合同》（莲合厂租字<2025>__号）条款的约定，（承租方）租赁租赁地点，建筑物面积　　平方米进一步明确双方的职责，双方代表于____年__月__日对上述厂房在使用前进行全面完善的交付验收。

承租方代表自签名之日开始同意接收该厂房并开始使用。从承租方代表签名之日起，该厂房及其配套设施不论任何原因损坏均由承租方自费保养至使用期满。将来退租时，承租方应按厂房合同条款规定将厂房交回出租方，厂房及配套设施如有破损，承租方须负责修复完好，所需费用全部由承租方支付。

特此立据。

出租交付单位（盖章）:　　承租使用单位（盖章）:

签名:　　签名:

年　　月　　日

附表：物业交付现状表。

物业交付现状表

物业地点:

检查时间:

各项设施	物业情况	检查人员
基建结构		
水电设施		
生活设施		
消防设施		

综合服务合同

（2025）厂综字　　号

甲方：广州市莲港物业管理有限公司

乙方：

丙方（保证人）：

位于_____现正由乙方承租。乙方在使用上述物业时必然会享用莲花山保税加工区域内的公共设施、设备以及由甲方提供的公共管理维护服务，甲、乙、丙三方为此约定如下：

一、物业基本情况

物业类型：工业厂房

坐落位置及租用面积：_____，建筑面积为_____平方米。

二、甲方提供的综合服务项目

1.聘用综合服务工作人员及负责办公场所；

2.负责公共的道路、下水道、排污管道、道路照明、供水（特别是二次供水）以及消防等公用设施设备的运行、维护及场地的日常养护；

3.维持工业区域内的公共秩序；

4.维持工业区域内的公共绿化；

5.负责工业区域内公共环境卫生的清洁。

三、综合服务期限

自____年___月___日起至_____年_____月____日止。

四、综合服务收费标准

1.该物业的综合服务费按套收取，该物业的综合服务费按每月每平方米____元人民币计收，即每月综合服务费为___元（大写：人民币　　元整）。待本合同期满后，各方根据当时的物价情况和成本变化再行确定。

2.递增标准：该综合服务费价格第　年不递增，从第　年起，综合服务费以上一年的综合服务费价格为基数，　年按　%递增。

五、综合服务费支付期限

1.综合服务费从_____年____月_____日起计收。该综合服务费计收至物业移交完毕日为止。

2.乙方须于本合同签订后五天内，向甲方支付____元（大写：人民币元整）作为综合服务保证金。此综合服务费保证金不计利息，合同期内乙方如无违约情形且办结物业移交手续后10个工作日内由甲方退还乙方。若乙方逾期交纳综合服务保证金的，可视乙方违约，甲方有权立即终止本合同并停止提供本合同项下的综合服务，因此造成乙方损失的，甲方概不负责。

在租赁期间，乙方如有欠付水、电费要甲方代为支付的，甲方有权从综合服务保证金中直接支付或抵扣而无须征得乙方同意，同时，甲方有权立即停止对其供水、供电，对此造成的损失甲方不负任何责任且甲方不属违约。甲方有权要求乙方补足相关保证金的不足部分，乙方须于甲方发出相关通知的三天内补足，否则，即属乙方违约。

3.乙方必须于每月20日前向甲方支付当月的综合服务费。

4.乙方逾期支付综合服务费的，甲方视乙方违约，并有权追讨乙方违约金，违约金按乙方欠交综合服务费总额每日万分之五计收，直至清缴完毕为止。如超出45天乙方仍未清缴完应付的综合服务费及违约金的，甲方有权停止本合同第二条约定的各项综合服务，并追收乙方应支付的款项。

六、合同争议的解决

在本合同发生争议时，各方应通过友好协商解决。如协商不能解决的，任一方均有权向广州市番禺区人民法院起诉，所需诉讼费、律师费、保全费（含律师费）均由违约方承担。

七、其他

1.丙方作为乙方的保证人，对本合同项下的义务自愿并不可撤销地同意与乙方承担连带保证责任。

2.甲、乙、丙方就本合同条款如有增删、修改，可另行签订补充协议，补充协议与本合同有同等效力。本合同未尽事项，按照国家有关法律、法

规执行。

3. 租赁期间，乙方不得改变其名称，如确须改变的，必须书面向甲方提出申请并在征得甲方书面同意后方可进行变更。

4. 三方确认，本合同所载地址为有效接收通讯的地址，如任何一方的通讯地址有变更的，应在发生变化后 10 天内以书面形式通知其他合同相对方，否则，以本合同所载地址为准。本合同涉及的有关通知，以书面形式由专人或邮寄方式发出，如专人交付的，以交付当日视为送达；如邮寄方式发出，以实际收件日为送达日，如拒收或非因邮寄方原因造成退件的，则以邮戳记载时间起算第 5 天视为送达日。

5. 本合同自各方签署且甲方足额收到综合服务保证金之日生效。

6. 本合同一式肆份，甲方贰份，乙、丙双方各执一份。

7. 本合同于_____年____月____日在广州市番禺区签订。

甲方：广州市莲港物业管理有限公司

经办人：　　联系电话：（020）84861404

法定代表人：　　甲方盖章：

或授权代表：

地址：

乙方：

经办人：　　联系电话：

法定代表人：　　乙方盖章：

或授权代表：

地址：

丙方（签字）：

地址：