

【合同编号:_____】

广州市市政集团有限公司

房屋租赁合同

(办公、商业、仓库)



出租人：广州市市政房地产开发有限公司

承租人: _____

合同填写说明

1. 本合同文本适用于房屋（如住宅、写字楼、商铺、仓库等）、土地租赁。

2. 本合同须用黑色、深蓝色墨水笔或签字笔填写，不得涂改，所有横线处不留空，没有则填“无”或“/”。

3. 双方当事人填写的通讯地址、联系电话、电子邮箱等信息应当真实、准确。

4. 本合同的承租人必须是具备独立民事主体资格的自然
人、法人或其他组织。

广州市市政集团有限公司房屋租赁合同

第一条 合同当事人

出租人(甲方):广州市市政房地产开发有限公司

承租人(乙方):

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定,甲乙双方本着平等、自愿的原则,经协商一致订立本合同并共同遵守,接受当地房屋行政管理机关的监督、管理。

第二条 甲方同意将坐落在增城区 增江 街 塔山大道街(巷、里)591号、593号、595号、595号之一、595号之二号的房地产出租给乙方作商业用途使用,计租面积为349.63平方米(以下简称“房屋”)。

第三条 租赁期限及租金标准

1. 租赁期限:5年,自____年____月____日起至____年____月____日止。

2. 免租期:1个月,自____年____月____日起至____年____月____日止。免租期期间乙方无需支付租金,但需支付物业管理费、水电费等其他费用。

3. 租赁期内,租金标准如下:

租 赁 期 限	月租金额(币种:人民币) 元	
	小 写	大 写
年 月 日 至 年 月 日	¥	万 仟 佰 拾 元 整

注：期限超过 20 年的，超过部分无效。

1. 租金按____（年/季/月）结算，乙方在每____的____日前将本____租金按银行转账或支票的付款方式缴付给甲方。乙方不得委托合同外第三方付款，否则，视为乙方未履行支付租金的义务。

2. 甲方收款账户如下：

开户银行：中国建设银行广州东环支行

账 号：44050149120100000414

户 名：广州市市政房地产开发有限公司

3. 乙方使用房屋所发生的一切费用及因本租赁行为所产生的一切费用（包括但不限于物业管理费、水电费、排污费、网络通讯、空调费、垃圾费、治安联防费等），自合同生效之日起至乙方交还房屋之日止均由乙方承担并负责向有关部门或单位缴交。若因乙方迟延缴交前述费用导致甲方垫付的，乙方除向甲方支付垫付的费用外，还需要每日按垫付金额的 3 %向甲方支付违约金。

4. 因履行本租赁合同及其补充合同（如有）产生的相关税金、费用，均按有关法规和政府有关规定，由甲、乙双方各自承担。

第四条 租赁保证金

1. 乙方应于__年__月__日前一次性向甲方交纳人民

币_____元（大写：_____）作为租赁保证金，该保证金不能抵作租金、管理费、水电费、滞纳金、赔偿金和其他欠费。乙方迟延缴交保证金，应按每日千分之三的标准向甲方支付违约金。

2. 租赁期满或因故解除、终止的，乙方在全部清缴本合同约定的各项费用并清理场地撤场，经甲方确认无争议事项后 10 个工作日内，由甲方将保证金无息退回乙方。

第五条 房屋交付与验收

1. 甲方应于____年____月____日前按本合同签订时的现状交付给乙方。乙方应当在上述日期前详细查看房屋现有装修、设施及房屋所在物业的公共部分。双方在房屋移交当日签订《房屋交接及设备清单》后视为交付完成。

2. 若非甲方原因，乙方没有在上述期限内与甲方办理房屋的验收、交接手续，则视为乙方已办理房屋的验收、交接手续，甲方有权要求乙方自合同约定的交付日起支付在正常交付情况下乙方应当支付的费用，如租金、管理费、水电费等。

3. 若非甲方原因，乙方超过30日仍未办理验收、交接手续的，甲方有权解除本合同，合同自通知寄出后第三天解除，甲方有权没收租赁保证金或者收取相当于租赁保证金的违约金；甲方也有权按合同约定的起租日计收租金，并有权追索因乙方所造成的一切损失。

第六条 房屋装修

1. 未经甲方书面同意，乙方不得擅自对房屋进行扩、加、

改建（含改变内间隔）、室内装修或增加设备。

2. 经甲方书面同意，乙方对房屋进行扩、加、改建（含改变内间隔）、室内装修或增加设备的，按以下规定执行：

（1）乙方自行负责房屋装修工程所需的各项报建和验收工作，由此产生的全部费用由乙方承担，合同期满或因故终止、解除时，扩、加、改建部分、室内装修、增设固定设备均无偿归甲方所有，乙方不得拆卸或破坏，且须配合甲方共同验收交接设备设施及办理相关过户手续。

（2）乙方实施房屋室内装饰装修活动应当严格遵守有关法律法规规章规定，接受甲方或物业管理单位的监督管理，必须委托具有相应资质等级设计单位、装饰装修企业。乙方及其委托的装饰装修企业违法违规开展装饰装修活动的，要承担整改拆除和恢复工程等相关费用。

（3）乙方实施房屋室内装饰装修前应告知物业服务企业或者房屋管理机构，办理登记手续。乙方应在施工进场前向甲方提供工程施工方案进行备案，该备案程序仅作为甲方对于房屋管理的措施，并不免除乙方应承担的审慎性、安全性义务。

（4）乙方在施工过程中造成人员伤亡或财产损失的，由乙方自行解决相关纠纷并承担全部赔偿责任；对甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

第七条 双方权利与义务

1. 甲乙双方应当履行有关法律法规的规定和义务。

2. 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房

屋安全、消防安全、治安、卫生及生产销售假冒伪劣商品的查处等相关工作。

3. 甲方权利与义务

(1) 甲方保证对房屋有出租权利，并应按约定时间交付房屋给乙方使用。

(2) 甲方应负的修缮责任：仅限于房屋主体结构自然磨损的维修和费用。

(3) 租赁期间转让该房屋时，甲方须提前 60 日 书面通知乙方。

(4) 乙方在办理（或变更）报建、经营证照及有关手续时，甲方应提供力所能及的、现有的相关资料协助，所需的一切费用由乙方承担。甲方仅承担提供必要的现有资料的义务，不承担乙方的报建、经营证照及有关手续无法办妥带来的任何风险、损失和责任。

(5) 甲方拥有对房屋所在建筑名称及其标志的所有权，甲方有权在任何时间改变、替换或取消该名称及标志的权利，而无需给予乙方任何补偿。

(6) 甲方有权对房屋进行定期安全检查，甲方有权在预先发出通知后进入房屋检查房屋使用情况，乙方应予以配合。

(7) 租赁期间，遇到火灾等紧急事态或突发事件时，甲方或其授权代表可在无通知的情况下强行进入房屋、强行将危房内的居住人员和方便迁移的物品迁出，而无需承担任何责任，甲方有明显过错的除外。由此造成的损失及产生的

费用，或因乙方原因导致不能及时进入房屋造成他人或乙方自身人身伤亡、财产损失的，乙方承担全部责任。

(8) 本合同期满前 3 个月，甲方在事先通知乙方的情况下，有权带其他有意承租者/购房者进入房屋查看，并有权张贴有关出租或出售房屋的告示。

4. 乙方权利与义务

(1) 乙方不得将本合同项下乙方的全部或部分权利义务转让给第三方。

(2) 乙方应依时足额交纳租金，逾期缴纳将按本合同第九条的约定承担违约责任。

(3) 乙方按租赁房屋现时之状况接收(详见交接清单)。租赁期间，乙方应正常使用并爱护房屋内部的各项设施，发现房屋主体结构自然磨损应及时通知甲方，并积极配合甲方检查和维修及提供必要便利。除房屋主体结构自然磨损外的室内原有装修设施、设备的损坏、故障等修缮责任均由乙方承担，如乙方拒不履行修缮义务，甲方可经书面通知乙方后，自行或委托第三方代为维修，维修等有关费用由乙方承担。

(4) 在租赁期内，乙方须负责维修保养该房屋内之设施设备，并负责房屋消耗物件的更换(包括但不限于照明光管和灯泡、风机、排气扇、电器开关、门锁、插座、消防器材等)，乙方在交还房屋时应保证前述消耗物件仍能正常使用，因正常损耗而不能使用的可以除外。乙方应做好房屋白蚁防治工作，如有白蚁出现，由乙方负责灭治。

(5) 乙方须严格按照租赁物业产权证载用途或者合同

约定的使用性质进行租用。除非房屋本身具有相关用途外，乙方不得在房屋进行生产、制造或加工任何产品，不得在房屋内经营明火餐饮；日常使用中应切实注意用电的安全，不准超负荷或违规用电，不得违规使用燃气等设备用具，由此而造成的所有损失及后果，全部由乙方赔偿并承担法律责任。

(6) 租赁期间，乙方任命_____为本房屋的防火安全责任人。乙方必须与甲方签订《安全生产管理协议书》，明确消防安全责任。乙方使用房屋应严格遵守消防、环境保护、公房管理等相关法律、法规和政策，遵守甲方和物业管理单位的制度。

(7) 租赁期间，如因乙方使用不当，或因遭受自然灾害不可抗力事件、或因盗窃、抢劫等刑事犯罪第三人行为，造成的损失或损害由乙方自行承担（若经政府有关部门认定因甲方责任导致的除外）。

(8) 乙方应在国家法律、法规、政策允许的范围及经政府相关行政部门核准登记的经营范围内从事经营活动。乙方不得在房屋内非法使用、生产、存放危险品以及易燃易爆、有毒、违禁物品和进行任何违法、犯罪的活动。如因乙方涉嫌任何违法、犯罪行为被国家行政执法机关立案调查或查处的，本合同自动终止，乙方应立即将房屋交回甲方，结清一切应付款项，并按本合同约定承担违约责任。

乙方应做好防止噪音、气味、油烟等措施，保证其经营活动不影响周边居民的正常生活及其他商户的正常经营。周

边居民反映或投诉上述扰民情况，乙方须第一时间无条件停止侵权，因此造成的行政处罚、经济赔偿等一切责任和费用由乙方承担，对甲方造成影响和损失的，乙方负责赔偿。

(9) 租赁期间，乙方对物业存在的安全隐患应立即整改、消除，不整改或整改不合格的，甲方有权解除合同，收回物业，租赁保证金不予退还，同时乙方应按合同约定承担提前解除合同的违约责任。

(10) 租赁合同期满或解除租赁合同时，乙方需按乙方首次入住或者进行二次装修完毕验收时的状况，将该租赁单元清洁干净交还予甲方。如在退场验收时有任何需要乙方修复之处，乙方对该租赁单元的实际租用日期计至修复后验收完毕之日。若经甲方书面同意，乙方可无须恢复原状。

(11) 租赁期届满，乙方应将房屋按合同约定交回甲方。甲方对房屋进行公开招租，若乙方参与竞租，在同等条件下享有优先承租权。

第八条 合同终止

1. 发生以下情形时，甲方有权解除本合同，乙方已缴纳的保证金不予退还，乙方按合同约定承担违约责任；如因此造成甲方损失，乙方还需承担赔偿责任。

(1) 擅自将房屋转租、转让、转借他人或擅自调换使用的；

(2) 擅自拆改结构或改变用途的；

(3) 拖欠租金超过本合同约定的；

(4) 利用房屋进行违法违规活动的；

- (5) 故意损坏房屋的；
- (6) 对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；
- (7) 法律、法规规定或本合同约定的其他甲方可以解除合同的情形。

乙方有上述行为造成甲方遭受损失的，由乙方负责赔偿，且不得再次承租甲方物业。

2. 合同租赁期限届满，自动终止。

3. 合同终止后的处理

(1) 除本合同另有约定外，租赁期届满或本合同因任何原因终止、解除之日，乙方应在租赁期届满之日起（或本合同终止、解除之日起）10 日内将物业和设备交回给甲方（租金计至实际交还之日）。

(2) 如乙方在租赁期限内存在违反本合同、补充协议（如有）约定或物业管理规定等任何违约情形的，乙方丧失同等条件下优先承租的权利。

第九条 违约责任

1. 甲方逾期提供房屋的，每逾期 1 日，应按首月租金 3‰ 的违约金向乙方支付违约金；逾期超过 30 日的，乙方有权解除合同。若双方未办理交房手续，且超过合同约定甲方交房时间三天以上乙方没有提出异议的，视同甲方已按合同约定的时间完成交房手续。

2. 乙方逾期交付租金的，每逾期 1 日，应按逾期交付租金的 3‰ 向甲方支付违约金；逾期超过 30 日的，甲方有权解除合同。

3. 租赁期内，如乙方违约，甲方提出限期整改，乙方在合理要求期限内仍未整改完成的；或因任何原因提前解除、终止合同，而乙方拒不撤场的，则甲方有权解除合同，租赁保证金不予退还，如上述乙方行为对甲方或第三人造成损失，乙方应负责赔偿。

4. 单方违约，提前终止合同的处理

(1) 甲方违约提前终止本合同的，在乙方完全履行租赁合同义务、无任何违约情形下，甲方若无正当理由提前终止租赁合同，乙方有权通过仲裁程序向甲方主张装修损失。

(3) 乙方违约提前终止本合同的，应当提前 2 个月 通知甲方，并征得甲方的书面同意，甲方没收乙方保证金，乙方还应按照非免租期首月租金标准补交免租期（如有）的租金给甲方。

(4) 乙方违约提前终止本合同的，如未能提前 2 个月 通知甲方，并征得甲方的书面同意，甲方除了没收乙方保证金外，乙方另需支付 2 个月租金作为违约金（按照该情形发生当月租金标准计算）给甲方，乙方还应按照非免租期首月租金标准补交免租期（如有）的租金给甲方。

(5) 乙方向甲方交还租赁房屋之前的租金需按本合同约定的租金标准继续缴交。

(6) 甲方根据本合同第八条第 1 款约定通知乙方解除本租赁合同的，或因上述情形提前终止本合同的，乙方应按通知要求交还房屋，若乙方逾期交还房屋的，则每逾期 1 日，应按上月每日租金标准的 3 倍 向甲方支付违约金，同时还应

向甲方支付正常租金；甲方有权在乙方逾期交还房屋期间采取停水停电等措施。因甲方依法、依约采取停水停电等措施造成的一切损失，由乙方自行承担，甲方不作任何补偿。若乙方逾期 15 日仍未交还房屋，则视为乙方已弃租并丢弃租赁房屋内的物品，甲方有权选择自行处置或等待乙方处置；如甲方选择自行处置的，甲方有权在相关行政部门或物业管理公司的见证下开锁进屋，将乙方物品作为废物丢弃，甲方无需承担任何赔偿责任，乙方应承担因此而对甲方造成的直接损失和间接损失（包括但不限于入屋清理费用、物品保存费用和未能继续租赁的损失），租金及违约金计至甲方实际处置之日；甲方未处置的，租金及违约金计至乙方自行处置之日。如造成其他后果的，由乙方承担全部责任。

第十条 不可抗力

1. 不可抗力是指本合同签署后发生的、签署时不能预见的、其发生与后果是无法避免或克服的、妨碍全部或部分履约的事件。

2. 如果发生不可抗力事件，影响一方履行其在本协议项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行，而不视为违约。宣称发生不可抗力的一方应迅速书面通知另一方，并在其后的 15 日内提供有关证据。双方应协商公平解决办法，可据实解除合同，并且应尽一切合理努力将不可抗力的影响减少到最低限度。

第十一条 争议解决

1. 本合同履行中发生争议，双方应协商解决；协商不成

时，可以通过下列第 种方式解决：

- ①向房屋所在地有管辖权的人民法院起诉；
- ②提交广州仲裁委员会仲裁。

2. 如因一方违约引发诉讼而造成另一方为此支付的诉讼费/仲裁费、调查取证费、律师费、担保费、公证费、评估费、差旅费等合理费用均由违约方承担。

第十二条 凡本房屋在租赁过程中的一切口头承诺、解释、商业广告、文件往来等资料与本合同不一致的，均以本合同约定为准。

第十三条 本合同自双方盖章、签名之日起生效。

第十四条 本合同壹式陆份，甲方、乙方各执贰份，送壹份给街（镇）出租屋管理服务中心备案，送壹份给广州产权交易所留存。

第十五条 双方约定其他事项：

1. 甲方有权制定、修改、废除房屋租赁管理制度。该等文件由甲方向乙方做出书面通知后，乙方即应当遵守并接受甲方管理。但该等规章制度不得专门针对乙方做出，不得侵害乙方合法权益。

2. 甲方为统一宣传房屋所在建筑，在对外宣传品或任何广告中可以使用乙方所经营品牌商标或标志，而不需支付任何费用；如该宣传行为不符合乙方企业管理规定的，经乙方书面通知后，甲方不得继续在该宣传行为中使用乙方所经营品牌商标或标志。

3. 房屋经乙方验收后出现的任何损坏（房屋主体结构自

然磨损的维修除外）由乙方负责修复并承担费用，包括但不限于乙方装修、改善及增设部分。

4. 在租赁期间，乙方自行经营、自负盈亏，自行承担解决承租经营中发生的一切税费、行政罚款、债权债务、经营风险、劳动纠纷、安全事故等事务处理以及所有责任。

5. 乙方不得安排或允许任何人员在房屋内居住，不得在房屋饲养任何动物、宠物。

6. 未经甲方书面同意，乙方不得在房屋所在建筑的公共区域内进行任何兜售、招揽行为（包括不得分发各种宣传性的小册子及广告资料）。

7. 租期届满或合同提前终止，乙方均有义务妥善处理与次承租人的相关合约手续解除、费用结算及退场事宜，确保按照甲方要求及时交付场地。如因上述原因造成甲方损失的，乙方应赔偿甲方因乙方违约导致的所有损失（本条仅适用于经甲方书面同意，乙方发生分租行为的情形）。

8. 租赁期内，如乙方存在违约或有损甲方形象行为，甲方有权提出限期整改合理要求，若乙方在限期内未整改完成的，甲方有权采取停水停电等措施，直至乙方整改至符合甲方要求，因甲方依法、依约采取停水停电等措施造成的一切损失，由乙方自行承担，甲方不作任何补偿。且如上述乙方行为对甲方或第三人造成损失，乙方应负责赔偿。

9. “若承租方为非国有企业性质的有限责任公司，承租方的法定代表人应作为承租方的担保人，对承租方全部债务承担连带担保责任。担保人应为具有完全民事行为能力的自

然人，需具备偿债能力，信用状况良好，无被列入失信被执
行人名单、重大税收违法失信主体等不良信用记录，近三年
内无重大违约或违法违规经营记录。”

第十六条 通知与送达

1. 一方发送给另一方的通知，可采用当面递交、邮寄、短信、微信、电子邮件或于本合同项下租赁房屋外张贴等方式送达。

2. 甲方确认其送达地址为：_____；
收件人：_____；联系电话：_____；微信号：_____；
电子邮箱：_____。

3. 乙方确认其送达地址为：_____；
收件人：_____；联系电话：_____；微信号：_____；
电子邮箱：_____。

4. 双方均确认，任何一方变更上述送达信息的，应在变更之日起3日内以书面形式通知另一方；任何一方接到对方发出的变更通知之前，该相对方的送达信息仍以先前的送达信息为准。

5. 任何一方指定的送达信息有误、变更或拒绝接受造成通知不能实际送达，发送方的通知只要按照接受方最后指定的送达信息发出，该通知即被视为有效送达；因通讯联络方式失效造成的损失和责任由变更方或拒收方承担。

6. 双方确认诉讼文书送达按本条款约定方式执行。

甲方（签章）

法定代表人：

证件号码：

委托代理人：

证件号码：

地址：

联系电话：

日期： 年 月 日

乙方（签章）

法定代表人：

证件号码：

委托代理人：

证件号码：

地址：

联系电话：

日期： 年 月 日

附件一

乙方营业执照或身份证复印件

附件二

房屋交接及设备清单

房屋交付 使用前有 关设备、 物品名称	数量	质量	房屋腾 空移交 后有关 设备、物 品名称	数量	质量

上述所列的房屋内设备在本合同签订之日移交乙方使用。

甲方签名（盖章）： 乙方签名（盖章）：

代理人： 代理人：

年 月 日 年 月 日

本合同租赁期已满，上述所列的房屋内设备移交甲方。

甲方签名（盖章）： 乙方签名（盖章）：

代理人： 代理人：

年 月 日 年 月 日

附件三

火警电话	119
盗警电话	110
急救电话	120
派出所	地址：广东省广州市增城区 增江街道东桥东路 118 号
	电话：020-82750999
增江街象山居民委员会	地址：020-82669383
	电话：广东省广州市增城区 增江街塔山大道 581~595 号
出租屋管理中心	地址：增城区增江街增江大 道南 32 号
	电话：020-82717391

附件 1

安全生产管理协议书

出租方：广州市市政房地产开发有限公司

承租方：

为贯彻“预防为主，防消结合”的方针，切实做好消防安全工作，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《广州市区分所有建筑物消防安全管理规定》和《公共娱乐场所消防安全管理规定》等消防法律法规的要求，以及根据《中华人民共和国大气污染防治法》《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》《中华人民共和国噪声污染防治法》等生态环境保护法律法规的要求，结合实际情况，为确保租赁建筑物和人员的安全，以及周边生态环境健康美丽特制定本协议书。

一、承租方在租赁期内，遵守国家有关消防法律法规、规章和出租方有关消防安全责任的约定（相关要求详见附件 1）；配合物业管理公司的消防安全管理工作，消除火灾隐患；配置足够数量的灭火器材，并做好维护、保养工作，确保其完好、有效。

二、承租方是本租赁物业的消防管理责任主体，必须要明确消防安全责任人和消防安全管理人员，同时要明确消防安全责任人和消防安全管理人员的职责，切实承担承租期间

的消防安全责任，确保人员和财产的安全。

三、承租方要定期对本单位的员工进行消防安全教育，使员工增强消防安全意识、懂得灭火器材的使用，提高员工的灭火技能，同时保护好消防设施和器材，保持疏散通道和安全出口的畅通；不能在承租范围内存放易燃易爆化学危险物品。

四、承租方要进行室内装修的，必须自行进行消防报建，经公安消防部门同意后，方可进行装修，装修完毕后，要经过消防验收合格后方可投入使用。

五、进行室内装修设计和施工时，必须符合国家有关消防法律法规和下列规定：

（一）吊顶应当采用非燃材料；

（二）墙面、地面、隔断应当采用非燃或难燃材料；

（三）窗帘、家具包布应当用阻燃织物或进行阻燃处理；

（四）电气线路的敷设，电器、空调设备的安装，必须严格执行有关施工安装规程，采取防火、隔热措施；

（五）建筑内部装修不得改变消防设施的位置，不得影响消防设施的使用；

（六）装修时需要动火作业的，必须经过管理部门同意，做足防火安全措施，配备足够数量的灭火器材，方可进行。动火作业要做到动火前“八不”，动火中“四要”，动火后“一清”。

六、当发生火灾时，必须立即报“119”和通知物业管理

公司，及时用灭火器材进行扑救，同时做好人员的疏散工作。

七、承租方需配合物业管理公司、出租方及相关政府部门的日常定期不定期的消防检查。对于消防检查中发现的消防隐患或问题，承租方需物业管理公司、出租方或相关政府部门要求的期限内进行整改；若承租方未按要求进行整改的，每违反 1 次需按处罚规定向出租方支付处罚金（处罚规定详见附件 2）。若未按要求整改的次数累计超过 2 次（含 2 次）的，出租人有权解除租赁合同，承租人应限期内搬离租赁场地。

八、若承租方因管理不善、违规操作或违反规程等，造成火灾事故的由承租方承担全部经济责任及法律责任，造成出租方或其他人损失的承租方需负责赔偿。

九、承租方是本租赁物业的环境保护责任主体，必须依法依规做好租赁期间水、噪音、大气、土壤等方面的污染防治工作，切实履行并承担环境保护责任。采取有效措施，做好日常环境保护工作。

十、本协议书一式两份，出租方、承租方各执一份。

出租方：（盖章）

承租方：（盖章）

消防安全责任人：

消防安全责任人：

年 月 日

年 月 日

附件 1

出租物业（经营场所）消防安全管理要求

消防安全责任人、管理人及专职、兼职消防安全管理人员、物业管理人员必须掌握相应的消防知识，具有承担各自职责范围内消防安全管理职责的能力；物业出租方与承租方必须签订消防安全责任协议书，明确和落实各方的消防安全责任。

第一条 用于下列范围的物业是消防安全重点物

业，应当按照本规定的要求，实行严格管理：

一、商场（市场）、宾馆（饭店）、体育场（馆）、公共娱乐场所等公众聚集场所（以下统称公众聚集场所）；

二、医院、养老院和寄宿制的学校、托儿所、幼儿园；

三、国家机关；

四、广播电台、电视台和邮政、通信枢纽；

五、客运车站、码头、民用机场；

六、公共图书馆、展览馆、博物馆、档案馆以及具有火灾危险性的文物保护单位；

七、发电厂（站）和电网经营企业；

八、易燃易爆化学物品的生产、充装、储存、供应、销售单位；

九、服装、制鞋等劳动密集型生产、加工企业；

十、重要的科研单位；

十一、高层办公楼（写字楼）、高层公寓楼等高层公共建筑；

十二、城市地下铁道、地下观光隧道等地下公共建筑和城市重要的交通隧道；

十三、物资集中的大型仓库和堆场。

十四、其他发生火灾可能性较大以及一旦发生火灾可能造成重大人身伤亡或者财产损失的单位。

第二条 出租物业（经营场所）公共消防设施、

消防装备不足或者不使用实际需要的，应当增建、改建、配置或者进行技术改造。

第三条 国务院住房和城乡建设主管部门规定应

当申请消防验收的建设工程竣工，建设单位应当向住房和城乡建设主管部门申请消防验收。其他工程建设单位在验收后应当报住房和城乡建设主管部门备案并做好抽查待检准备。

第四条 公众聚集场所投入使用、营业前消防安全

检查实行告知承诺管理。公共聚集场所在投入使用、营业前，建设单位或者使用单位应当向场所所在地县级以上地方人民政府消防救援机构申请消防安全检查。作出场所符合消防技术标准和管理规定的承诺，提交规定的材料，并对其承诺和材料的真实性负责，相关具体要求如下：

一、依法办理建筑工程消防设计审查、消防验收、备案等手续，严格按照消防技术标准和管理规定作出消防安全承诺；

二、建立健全消防安全组织，明确消防安全责任；

三、建立消防安全管理制度和保障消防安全的操作规程；

四、员工经过消防安全培训；

五、建筑消防设施齐全、完好有效；

六、制定灭火和应急疏散预案。（核实消防法第十五条）

第五条 各在用物业应当对动用明火实行严格的消防安全管理。禁止在具有火灾、爆炸危险的场所使用明火，因特殊情况需要进行电、气焊（割）等明火作业的，动

火部门和人员应当按照单位的用火管理制度办理审批手续，落实现场监护人，在确认无火灾、爆炸危险后方可动火施工。动火施工人员应当遵守消防安全规定，并落实相应的消防安全措施。

公众聚集场所或者两个以上单位共同使用的建筑物局部施工需要使用明火时，施工单位和使用单位应当共同采取措施，将施工区和使用区进行消防分隔，清除动火区域的易燃、可燃物，配置消防器材，专人监护，保证施工及使用范围的消防安全。公共娱乐场所在营业期间禁止动火作业。

第六条 各在用物业应当保障疏散通道、安全出口畅通，并设置符合国家规定的消防安全疏散指示标志和应急照明设施，保持防火门、防火卷帘、消防安全疏散指示标志、应急照明、机械排烟送风、火灾事故广播、自动喷淋系统等设施处于正常状态。

严禁下列行为：

- 一、占用疏散通道；
- 二、在安全出口或者疏散通道上安装栅栏等影响疏散的障碍物；
- 三、在营业、生产、教学、工作等期间将安全出口上锁、遮挡或者将消防安全疏散指示标志遮挡、覆盖；
- 四、其他影响安全疏散的行为。

第七条 各在用物业新能源汽车充电设施的安装、验收、备案手续应齐全，使用、维护、保养记录应完善，配置充足的消防设施；电动自行车存放、充电场所鼓励独立设置，设置在高层建筑内时，应当与建筑其他部分进行防火分隔，充电设施应当具备充满自动断电功能。严禁在高层建筑疏散走道、楼梯间、安全出口停放电动自行车或者为电动自行车充电。

第八条 各在用物业内不得搭建住人阁楼，不得设置宿舍，不得贮存和使用易燃易爆危险物品，不得生火煮饭和使用明火；严格用电管理，应按“户”或单元安装漏电、过载保护装置和空气开关，不得乱拉乱接电线。

第九条 高层办公楼（写字楼）、高层公寓楼等高层公共建筑消防控制室管理等相关要求：

一、高层公共建筑自动消防系统的操作人员，必须持证上岗并遵守消防安全操作规程。

二、消防控制室管理应明确值班人员的职责，制订并落实 24 小时值班制度（每班不应少于 2 人）和交接班的程序、要求以及设备自检、巡检的程序、要求。值班人员应持证上岗。

三、消防控制室不得堆放杂物，应保证其环境满足设备正常运行的要求，应具备各楼层消防设施平面布置图，完整的消防设施设计、施工和验收资料，灭火和应急疏散预案等。

四、严禁对消防控制室报警控制设备的喇叭、蜂鸣器等声光报警器件进行遮蔽、堵塞、断线、旁路等操作，保证警示器件处于正常工作状态。

五、严禁将消防控制室的消防电话、消防应急广播、消防记录打印机等设备挪作他用。消防图形显示装置中专用于报警显示的计算机，严禁安装游戏、办公等其他无关软件。

六、消防控制室内应配置一定数量的灭火器、消防过滤

是自救呼吸器、空气呼吸器、手持扩音器、手电筒、对讲机、消防梯、消防斧、辅助逃生装置等消防紧急备用物品、工具仪表。

七、消防控制室内应配置有关消防设备用房、通往屋顶和地下室等消防设施的通道门锁钥匙、防火卷帘按钮钥匙、手动报警按钮恢复钥匙等，并分类标志悬挂；配置有关消防电源、控制箱（柜）、开关专用钥匙及手提插孔消防电话、安全工作帽等消

防专用工具、器材。

八、消防控制室接到火灾警报后，消防控制室值班人员应立即以最快方式进行确认。确认发送火灾后，应立即确认火灾报警联动控制开关处于自动状态，拨打“119”电话报警，同时向消防安全责任人或消防安全管理人报告，启动单位内部灭火和应急疏散预案。

九、消防控制室的值班人员应每两小时记录一次值班情况，值班记录应完整、字迹清晰、保存完好。

十、设置火灾自动报警系统、消防给水及消防栓系统或自动喷水系统等建筑消防设施的，宜与城市消防远程监控系统联网，传输火灾报警和建筑消防设施运行状态信息。

附件 2

广州市市政集团物业消防安全文明管理违规处罚规定

物 业 消 防 安 全 管 理 违 规 内 容	处罚金额
1. 物业现场消防安全警示标志严重不足。	1000-3000 元
2. 物业现场管理人员对生产安全重大事故隐患不报、谎报或迟报；未对物业真实有效开展隐患排查治理及落实整改措施；物业安全隐患突出，且消防安全管理基础差、隐患较多，拒绝整改或整改不力；大型物业的物业管理方未组织编制应急预案、消防演练方案；未对物业实施监控；物业装修时存在“三违”现象未及时制止并按要求进行上报等未履职尽责行为，对相关人员进行处罚。	500-3000 元
3. 临时用房、装修施工现场、物业场所、经营场所的防火设计、消防通道、消防水源设置不符合相关标准要求；物业内未按要求设置消防设施平面布置图；消防器材布局、配置、设置不合理或消防器材失效；临建区域、永久建筑周边区域未设置电动车集中充电区、停放区；电动车在生活区、办公区违规停放、充电。	2000-5000 元
4. 各类消防报警设施故障未及时排除；未按要求设置消防水源恒压、加压设备，消防栓设置不符合国家现行相关标准要求；伙房、库房、物业经营场所及尚未竣工的建筑物兼作宿舍使用；消防总控系统操作人员未持证上岗；施工物业、物业场所、经营场所日常消防安全管理不符合集团消防安全管理规定的其他行为。	2000-5000 元
5. 配电室的建筑耐火等级低于 3 级，配电室内无有效灭火器材；装修工地在用的移动式发电机未设置防护棚，机架无接地设施，无安全警示；配电室堆放杂物、易燃易爆物品；配电室无防止小动物侵入的措施；配电室未设置警示标志、供电平面图和系统图。	1000-3000 元

附件 2

廉洁协议

甲方：广州市市政房地产开发有限公司

乙方：

证件号码：

在甲乙双方订立、履行本补充协议过程中，为保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为的发生，甲乙双方订立协议如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家、地方法律法规以及本协议的约定，在本补充协议的订立、履行过程中廉洁自律。

二、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。

三、甲方工作人员应当保持与乙方的正常业务交往，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其个人承担的费用。

四、甲方工作人员不得参加可能对公正开展业务有影响的宴请和娱乐活动。如甲方工作人员确因实际情况须参加宴请、进行娱乐活动的，须事先按行政隶属关系上一级批准。

五、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装

修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

六、乙方不得接受甲方工作人员介绍的家属或者亲友从事与本补充协议相关的业务。

七、乙方应当通过正常途径开展相关业务，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等，或给甲方工作人员报销其个人费用，或邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性娱乐场所，或为甲方工作人员住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

八、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲方举报。甲方不得找任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉洁协议的乙方，在同等条件下优先考虑与乙方继续合作。

九、甲方发现乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员等不正当竞争行为的，甲方有权立即终止和解除签订的合同。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

签约代表：