

广州市房屋租赁合同



第一条 合同当事人

出租人（甲方）：广州领秀物业管理有限公司

承租人（乙方）：_____

根据国家、省、市有关法律、法规及有关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。

第二条 甲方同意将坐落于广州市白云区太和镇朝亮北路128-150(双号)

号建筑物及地块的房地产(房地产权证码粤(2016)广州市不动产权第00211766号、粤(2016)广州市不动产权第00211767号、粤(2016)广州市不动产权第00211768号、粤(2016)广州市不动产权第00211769号)出租给乙方作设施农用地用途使用，建筑面积47151.6547平方米，土地面积118687.3753平方米。

第三条 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下(币种：人民币：元)：

租 赁 期 限	月租金额 小写(含税)	月租金额 大写(含税)
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		

注：期限超过20年的，超过部分无效。

租金按季 结算，由乙方在每季首月的第10日前按一次性付款方式缴付当季租金给甲方。

上述租金为含税价，遇到国家税率调整时总金额不变。

甲方（签章）

法定代表人：

身份 证件号码：

委托代理人：

身份 证件号码：

通讯地址：

联系电话：

20 年 月 日

乙 方（签章）

法定代表人：

身份 证件号码：

委托代理人：

身份 证件号码：

通讯地址：

联系电话：

20 年 月 日

经审查，该合同以穗租备 号予以登记备案。

经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

经审查，该合同以穗租备 号予以登记备案，

但该房屋具有《广州市房屋租赁管理规定》第 条第 项情形，或出租人未履行第 条 款义务，予以注记。

经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

经审查，该房屋的出租人已按照《广州市房屋租赁管理规定》规定整改完毕，符合出租条件，注销注记。

经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

经审查，该合同以穗租终 号予以注销登记备案。

经办人： 租赁登记备案机关（签章） 年 月 日

第四条 乙方向甲方交纳（人民币）_____元保证金，甲方应在租赁期满或解除合同之日将保证金无息退回乙方。

甲方租金账户信息如下：

账户名称：

账号：

开户行：

第五条 双方的主要职责：

1. 甲乙双方应当履行《中华人民共和国民法典》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《广州市房屋租赁管理规定》等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、食品安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商品等的查处工作。

第六条 甲方的权利和义务：

1. 依照合同约定将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，须按月租金的 $\frac{\quad}{\quad}\%$ 向乙方支付违约金。
2. 甲方应负的修缮责任：_____ / _____。
3. 租赁期间转让该房屋时，须提前 1 个月（不少于 1 个月）书面通知乙方；抵押该房屋须提前 $\frac{\quad}{\quad}$ 日书面通知乙方。

第七条 乙方的权利和义务：

1. 依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当月租金的 $\frac{\quad}{\quad}\%$ 向甲方支付违约金。
2. 乙方应负的修缮责任： $\frac{\quad}{\quad}$ 。

第八条 其他约定：

1. 未经甲方书面同意，乙方不能将该房屋转租、分租或转借他人使用。
2. 乙方在本合同签订后 90 日内办妥工商营业执照及相关证照（若有），未按要求办妥工商营业执照及相关证照，不得对外经营；否则，甲方可解除合同，收回房屋，保证金不予退回。
3. 若甲方依相关政府部门的要求或规划调整，需对房屋进行维（装）修、改造或布局调整的，甲乙双方协商临时安置事宜；如协商不成，本合同自甲方

的解除通知送达乙方之日自动解除，乙方自行迁出，甲方无息退回租赁保证金且不承担任何责任。

4. 如因政府相关部门依法收回租赁物以及所在土地，甲方将提前三个月通知乙方，乙方应在通知规定的期限内无条件退出租赁房屋，乙方所交的保证金，甲方按约定无息退还乙方。

5. 双方通讯地址已约定在本合同内，双方有关租赁的往来函件应以约定地址为依据，租赁往来函件送达方式可选择当面送达、邮寄送达或留置送达（即将信函置于该房产适当位置后满 7 日）等方式之一，均视为有效送达。任何一方变更地址应立即以快递方式知会对方，否则因此而引至任何邮递错误责任，概由责任方承担。

第九条 甲乙任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

第十条 在租赁期内，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十一条 本合同一式_____份，甲方_____份，乙方_____份，送_____份给街（镇）出租屋管理服务中心备案。

第十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向人民法院起诉，或向 $\frac{\quad}{\quad}$ 仲裁委员会申请仲裁。

第十三条 本合同自双方签字盖章之日起订立，生效条件以补充协议约定为准，补充协议条款与本合同条款有矛盾的，应以补充协议为准。

（以下无合同正文）

广州市房屋租赁合同补充协议

出租人（甲方）： 广州领秀物业管理有限公司

电子邮箱地址： _____

承租人（乙方）： _____

电子邮箱地址： _____



甲、乙双方在平等、自愿的基础上协商一致，就双方签署的《广州市房屋租赁合同》（以下简称“合同”）的基础上达成本补充协议，以资共同遵守。

一、租赁物概况及用途

1.1 甲方对租赁物享有管理权利，并保证乙方承租的物业能正常使用。

1.2 甲方有权对租赁物自行编排房号，并将调整后的房号书面告知乙方。

1.3 乙方已查阅租赁物产权资料、知悉租赁物的产权情况、物业用途、土地现状及排灌情况等，乙方无异议并同意承租，乙方不得以物业权属情况及物业用途、土地现状及排灌情况为由不履行合同及补充约定的各项义务。

1.4 乙方承租租赁物作设施农用地使用，乙方在未取得政府部门批准文件及甲方同意的情况下不得擅自改变租赁用途，否则，由此而引起的一切经济损失及法律责任由乙方单方承担。乙方在签订合同后至租赁物投入使用（营业）前，应自行办妥包括但不限于经营所需的临时经营场地许可证、工商、租赁登记备案、税务、消防等与经营相关的审批手续及证照，并在有效营业执照规定范围内合法经营。乙方需按《消防法》及相关法律法规完善租赁物的消防申报验收手续。乙方确认签署合同前已通过甲方及相关政府部门查阅租赁物的权属情况及瑕疵（含“土地未办有偿使用手续”的情况），甲方不保证租赁物现有资料符合乙方办理营业执照等与经营相关的审批手续及证照的要求，乙方不得因此向甲方追讨任何赔偿或补偿、不履行合同义务或者主张解除合同或者追究甲方的

责任，否则视为乙方违约，甲方有权解除合同且无需向乙方退回租赁保证金。

1.5 甲方按出租标的现状（包括但不限于现有质量、消防状况、房屋结构、交付使用时依附于出租标的装修装饰状况）和指定用途出租，不包括出租标的内可移动的设施、设备和物品，并承诺出租标的不存在共有、抵押、查封情况。租赁物证载用途为厂房(其它)，厂房/厕所/住宅/厨房(其它)，办公室/厂房/电房/住宅(其它)，办公室/厂房/住宅/车库(其它)，土地性质为设施农用地。本次出租用途为设施农用地，因本协议租赁物业出租存在需取得相关部门报备报批的前置性手续，故本协议附生效条件，具体生效条件详见本协议第 2.6 条，乙方可按设施农用地中的高密度养殖、种植高附加值作物、农业产品、蔬菜存储、分拣及配送基地方向进行报备报批，最终以相关部门报备报批同意为准。乙方一旦参与公开招租或签署本租赁合同，即视为已确认出租标的基本情况并己对物业进行实地考察（包括场地现状、水电设施设备、消防设施设备及消防相关设计或验收资料及存在的缺陷、风险。其中，有倒罐水、浸水、山体滑坡等风险，乙方须充分了解并接受该风险，自行出资改造排水系统、加固现场等工程，若使用期间发生倒罐水、浸水、山体滑坡等现象，所造成一切损失及责任由乙方承担，与甲方无关）。

1.6 另有电房 110.20 平方米供乙方配套使用，就电房使用及权利义务仍执行合同及本补充协议约定。监控电缆以及电信电缆，甲方委托由乙方进行管理，如乙方需利用监控电缆以及电信电缆的，应负责完善及办妥一切行政审批手续，并向甲方报备；否则，因此造成甲方损失的，由乙方进行赔偿。乙方对于监控电缆以及电信电缆的管理，承担安全、消防、环保、综治、卫生等管理责任。

1.7 本协议生效条件达成前，租赁标的不交付。出租标的物业租赁起算时间

以甲乙双方共同签署的《交付使用确认书》日期为准，如《交付使用确认书》载明的实际交付日与合同租赁期限开始日不一致的，以实际交付日为租赁期限开始日，实际交付日晚于合同租赁期限开始日的且有免租期的，则免租期顺延。

1.8 乙方此前已针对租赁物业的产权情况进行详尽了解，清楚且明确知道现有建（构）筑物为历史形成的建筑以及历史成因，乙方需自行评估及自行承担该部分历史形成建筑面积对部分或整体物业的租赁备案、装修、改造及报建审批、物业使用等的相关风险，乙方已充分知悉上述物业的全部现状并对物业进行实地考察，不得以此为由主张解除租赁合同或向甲方主张任何权利，也不得以此为由拒付、扣减租金及其他费用，由此产生的一切后果均由乙方自行承担。乙方已经充分评估及审慎考虑后签订本租赁合同和补充协议，乙方确认乙方对物业的装饰装修、改扩建等（无论是否征得甲方同意，以及无论是否形成附和），甲方均无补偿或者赔偿的责任及义务，乙方自行承担一切责任及风险。若在租赁期间，相关建筑如被有关部门认定为违法/违章建筑的，乙方应立即无条件停止使用，租金金额双方不作扣减。若该部分被拆除或整改时，乙方也无权要求任何赔偿、补偿或租金减免，包括但不限于乙方的装修、装饰或其他投入、可预期收益等。

二、租金、其他费用及承担方式

2.1 乙方可通过银行转账、现金、支票等方式向甲方支付含税租金及相关费用（见附表1），遇到国家税率调整时含税金额不变。

2.2 乙方应及时向甲方提供准确的名称、纳税人识别号、银行账户等开票信息，若因乙方提供的开票信息不准确导致甲方不能开具发票或开具的发票错误的，乙方应承担由此产生的责任。

2.3 租赁期间，乙方须负担与租赁物使用有关的水电费、物业管理费（如

有）等费用，费用的缴纳标准按本协议表2《收费一览表》执行。乙方应于每月15日前缴纳水电费、物业管理费等其他费用。

2.4 关于租赁物用水用电用气费用的结算，甲乙双方应当严格执行政府定价及相关价格政策，不得擅自加价或者变相加价收费。如乙方经甲方同意分转租的，则乙方不得向其次承租人或实际使用人对用水用电用气违规加价或者变相违规加价。甲方有权督促乙方及时落实好政府定价及相关价格政策，如乙方拒不整改的，甲方有权向有关公共管理职能部门反映，如甲方因此遭受任何损失的，由乙方承担赔偿责任，甲方有权予以解除合同，收回租赁物，不予退还保证金。

2.5 租赁物业办理租赁登记的费用及租赁合同印花税由甲乙双方各自承担50%；如因合同一方原因（包括但不限于合同一方自身原因引起租赁合同变更）所产生的印花税等其他税费均由该方全额承担；其他因租赁合同产生的税费由双方根据法律法规的规定各付各税。

2.6 本协议自双方签字盖章之日起订立，因本协议租赁物业出租存在需取得相关政府部门报备报批的前置性手续，故本协议附生效条件，具体生效条件为：乙方如作为设施农用地使用，乙方应按照《广州市设施农业用地管理镇（街）备案操作指南》《广州市设施农业经营参考手册》《广州市设施农业用地正负面管理清单》等要求，在无土栽培、有土栽培、畜禽养殖、水产养殖范围内使用良种猪场物业，并获得属地农业农村部门的审批同意，审批同意后本协议生效。乙方如作为非农用地使用，乙方将办理“农转用”手续，取得包括但不限于省级以上地方政府部门同意的合法建设用地手续（包括但不限于农业农村部门、规划和自然资源部门等），以及包括但不限于规划、施工许可文件、消防改造备案、环保备案等相关手续，完成该等手续后本协议生效，双方就非农用地使用签订补充协议。乙方自签订本协议之日起三个月内未达成上述生效条件，则除本条约定及争议解决条款生效外，本协议其余条款不生效，租赁终止，双方互不追究违约责任，甲方有权没收乙方意向金/保证金人民币400,000.00元（大

写：肆拾万元整），以弥补甲方的空置损失与协助办证费用。其他未尽事宜，由双方另行协商确定。

乙方装修免租期共 6 个月，自本协议生效后（即乙方提供获得政府相关部门批准的书面资料后），另行签订补充协议约定。

三、保证金

3.1 乙方须在本协议生效之日或甲方要求的日期向甲方缴纳保证金，甲方在收取保证金后开具等额有效的票据。未按合同约定缴交保证金的承租人，不得进场使用物业。

3.2 乙方向甲方缴纳的保证金不是乙方预付的租金，仅是乙方履行合同约定义务的担保。租赁期间，乙方提前解除合同或违反合同约定，甲方有权没收保证金。乙方向甲方缴纳的保证金未经甲方书面同意，不得用于抵扣租金、水电费和物业管理费等，否则，甲方有权解除合同，收回租赁物，并且保证金不予以退还乙方。保证金不足以弥补甲方损失的，由乙方承担赔偿责任。

3.3 本合同提前解除或期满终止之日，乙方结清费用并按要求交还租赁物业，甲方在确认乙方无违约行为后，应及时无息退还保证金。

3.4 乙方须按合同约定缴纳相当于三倍末年月租金的租赁保证金，未按合同约定缴交上述费用的，乙方不得进场使用物业。

3.5 乙方在签订合同时，需向甲方缴纳 500 万元（大写：伍佰万元整）作为装修保证金，待甲方确认后，方可进场装修改造，改造竣工且经过验收合格的，改造保证金其中的 200 万元转为乙方物业经营风险保证金，保证期与租赁期一致，物业经营风险保证金用于保证乙方在出租标的内合法合规使用租赁物业经营，否则甲方有权解除租赁合同，没收物业经营风险保证金。另外 300 万元转为乙方预付租金。

双方正式签署《广州市房屋租赁合同》时，承租人的法定代表人或主要股

东或实际控制人在《广州市房屋租赁合同补充协议》的附件《担保函》落款签署作为保证人。担保函具体保证条款如下：“保证人接受本合同约定，并对乙方在《广州市房屋租赁合同》及相关文件项下所有义务及乙方未能履行合同义务产生的违约责任/债务，向乙方承担连带保证责任，保证期间为债务履行期满后 2 年。若发生法律法规规定或交易合同约定的事项，出租人解除本合同主张提前收回出租标的物的，保证期间为出租人向承租人或保证人发出指明的合同解除日期之次日起 2 年。保证人承担保证担保的范围包括：本合同项下出租人债权的本金、违约金、损害赔偿金、出租人实现债权的费用以及所有其他应付费用，包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费、评估费、担保服务费/担保保险费、拍卖费、执行费、代理费等。

四、修缮责任、装修、使用及安全管理规定

4.1 修缮责任

4.1.1 乙方签署房屋租赁合同及本协议，即视为乙方已确认甲方交付的租赁物符合安全使用条件及乙方的交付要求。

4.1.2 公共道路改造维修责任：乙方全额出资，负责完成租赁场地范围内公共道路的改造及维修养护工作，确保道路符合安全通行及使用标准。

4.1.3 雨污分流工程建设责任：乙方全额出资，严格按照国家及地方政府的现行规范标准，组织进场实施雨污分流工程施工。施工完成后，乙方应负责取得并向甲方出示由政府相关主管部门核发的排水单元达标验收合格证书等相关证明文件。

4.1.3 给排水系统维护责任：物业以现状移交。租赁期间，场地内现有给排水系统的日常维修、升级改造及相关费用，均由乙方自行承担全部责任及支出。

4.1.4 绿化养护与处理责任：租赁期间，场地内树木的修剪、养护，以及枯树、危树的依法砍伐等工作，均由乙方全权负责，并承担相应全部费用及合规办理手续。

4.1.5 承租物维修维护责任：租赁期间，乙方应负责承租标的物的日常维修与维护工作，并承担所有相关费用。维修范围包括但不限于建筑物主体结构渗漏修补、外立面维护等，确保租赁标的物始终处于正常、安全、可使用的状态。

4.1.6 乙方应妥善使用租赁物，地上建筑物乙方仅可按现状使用，并在租赁期间承担以下修缮责任：

(1) 因乙方没有妥善使用租赁物导致的租赁物内非主体结构部位的维修，包括但不限于漏水、墙面开裂、天花下陷、地面及墙身瓷砖空鼓、开裂、水电和消防设施设备损坏；

(2) 租赁物内乙方的装修装饰及因乙方装饰装修增设、改建的设施设备。

4.2 租赁物的装修

4.2.1 乙方对租赁物进行装修的，必须是为实现或维护土地农业用途而实施的必要装修，除应遵守本协议的约定外，还应遵守装修期间甲方提出的其他合理要求。

4.2.2 乙方在装修前应向甲方提供装修设计文件及施工方案供甲方审查，经在获得甲方书面同意并向甲方支付约定的装修保证金后，由乙方聘请具有相应资质的施工单位对租赁物进行装修，装修设计文件和装修施工方案未经甲方书面同意的，乙方不得擅自变更。乙方应承担的责任不因甲方同意乙方的装修方案、施工图纸而减轻或免除，如乙方装修及相关建设行为被政府相关部门认定为违法需拆除等及产生的一切经济法律责任，概由乙方自行承担，乙方不得向甲方主张赔偿。

4.2.3 装修期间甲方有权对乙方的装修行为进行日常管理，包括对乙方施工

人员的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行管理，避免因乙方的行为给甲方或出租区域的其他使用人造成不良影响。

4.2.4 如乙方的装修工程损坏了租赁物的任何部分，或装修过程中存在安全隐患、违法违规违约行为的，甲方有权要求乙方立即停工并进行整改（包括但不限于恢复原状、修理、拆除、改建、赔偿损失等）并承担相关费用。

4.2.5 装修开始前，乙方应根据甲方的要求采取在租赁物外围做好围板、张贴公告等措施，甲方有权规定围板规格、审查公告内容，获取甲方审批后乙方可自行制作安装。装修工程完成后应及时通知甲方进行验收。

4.2.6 如甲方因乙方装修租赁物遭受任何损失，甲方有权从装修保证金中扣除款项以赔偿因此遭受的损失，不足部分甲方有权向乙方追偿。甲方在乙方依约履行合同的情况下，装修保证金于乙方装修项目完毕并经甲方验收合格后，在扣除乙方应支付甲方的赔偿（如有）的前提下无息退还乙方。

4.2.7 乙方明确知晓承租物地理地貌结构，承诺承租期间对各薄弱区域进行加固、排除隐患，严防山体滑坡等安全隐患，所产生的费用由乙方自行承担，承租期间安全生产责任由乙方承担；

4.2.8 乙方可按自身经营需要自行对租赁物进行改造、装修（包括但不限于建筑物翻新、供电设施设备翻新改造、消防设施改造和疏散通道设置等）。本次出租范围水表、电表容量按现状交付。本次出租按现状移交，内场未通市政用水，乙方须以甲方名义自行报装，电表容量按现状交付，如乙方按现状容量不能满足使用需要，由乙方考虑自行自费向相关部门办理增容。乙方所实际的改造、装修、报装市政用水、用电增容等事宜所涉及的费用由乙方承担。

4.2.9 乙方应当同时满足以下条件方可进行租赁物装修改造（包括但不限于结构改造、消防设施改造或其他可能影响整体结构及机电系统的工程）：（1）乙

方在装修改造前，应将装修方案报甲方初步审核；经甲方书面同意后，应向政府职能部门审核的，乙方应向政府有关职能部门报建并获得书面批准，并将获批的报建资料的复印件（包括但不限于经有资质的设计公司出具的装修图纸、政府相关职能部门的批复等）交甲方备案，原件用以展示核对；无需政府职能部门审核的装修改造项目，乙方须将报建材料提交甲方审核及备案，甲方的审核均不减轻或免除乙方对装修改造承担所有责任；（2）乙方已按甲方要求缴纳装修保证金；（3）乙方应聘请具有相应资质的设计、施工单位在符合政策法规的前提下对租赁物进行装修改造；（4）乙方负责自行了解工程施工许可相关法律法规并应当依法取得施工许可证方可开工。设计文件和施工方案一经甲方同意或备案的，乙方不得擅自变更。乙方应承担的责任不因甲方同意乙方的装修、改造的方案、施工图纸而减轻或免除。

4.3 使用及安全管理规定

4.3.1 甲方有权对乙方于租赁物所立招牌的位置、式样、大小及用料进行审核，并有权监督乙方进行规范制作。

4.3.2 未经甲方书面同意，乙方不得在租赁物外墙、玻璃窗附加任何物品、装贴任何街招、招牌或任何种类之广告，否则甲方有权拆除，费用由乙方负责，同时视为乙方违约，甲方有权按本协议第六条向乙方追究违约责任。

4.3.3 乙方应自行办妥包括但不限于经营所需的临时经营场地许可证、工商、租赁登记备案、税务、消防等与经营相关的审批手续及证照，并在有效营业执照规定范围内合法经营，按政府规定配置经营所需设备设施并做好相关环境保护工作，若因乙方未取得营业执照而开业经营的，责任自负，因此造成甲方损失的应予赔偿。

4.3.4 乙方必须服从甲方的农田标准化改造规划和安排，配合甲方对所租

赁物业进行农田标准化建设。否则，甲方有权单方解除合同，没收保证金，无条件收回租赁物业，并追究乙方的违约责任。

4.3.5 （1）乙方在生产活动中不得使用违禁农药；（2）乙方必须自行维护好租赁范围内的基路、田埂、排灌设施等；自行做好排、放水工作，合理掌握和控制排灌水位，避免影响周边耕户或群众，因乙方原因造成周边耕户或群众的经济损失，由乙方自行负责赔偿；（3）乙方必须服从甲方的统一管理，在同周边耕户或群众发生矛盾纠纷时，应积极主动配合甲方处理好矛盾纠纷。乙方违反以上第（1）、（2）、（3）项的，甲方有权将乙方的保证金的部分或全部用于处理相关事宜，如果情节严重造成不良影响的，甲方有权单方解除合同，没收保证金，无条件收回租赁物业，并追究乙方的违约责任。

4.3.6 乙方提供的商品或服务不得违反国家和广东省、广州市人民政府有关法律、法规及规章的规定，不得销售假冒伪劣产品。

4.3.7 乙方不得利用或容许他人使用租赁物作居住或留宿用途。

4.3.8 租赁期限内，甲方有权自行组织或根据物业管理需要委托第三方进行安全生产标准化现场安全隐患排查，对于甲方或第三方出具的排查报告中指出的安全隐患，乙方应按要求整改，乙方未在要求期限进行整改的，甲方有权解除合同，没收保证金，造成甲方其他损失的，乙方应当予以赔偿。

4.3.9 就租赁物的安全使用事项，甲乙双方另行签署《安全、消防、综治、环保管理协议》作为合同的补充。

4.3.10 租赁期间，如甲方或政府相关部门对租赁物的外立面、内部以及周边公共区域进行装修改造、消防改造、道路改造等工程作业的，乙方应予以积极配合并做好租赁物内外自有物品的保管工作，乙方不得以甲方装修、改造施工影响其使用租赁物或自有物品损坏丢失等等为由拒付租金、要求退还或减免租金、提前解约、要求赔偿或补偿等，否则甲方有权没收保证金。

五、抵押、转租、转让及优先购买权

5.1 未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式对租赁物进行转租、分租、放弃、出让或交换租赁物或将其任何权益予以第三方。

5.2 租赁期届满前，乙方若有意重新签订合同，应提前三个月向甲方提出重新签订合同意向，并承诺会按照现行法律法规的参与甲方公开招租事宜，乙方在同等条件下享有优先承租权。

5.3 在租赁期结束前 3 个月内的所有合理时间内，在预先通知乙方的前提下，甲方有权带领潜在租户考察租赁物，乙方不得阻挠，但甲方的该等行为不得干扰乙方的正常经营活动。

5.4 乙方同意甲方或产权方可在本合同签订后为租赁物设定抵押权，但甲方或产权方应在设定抵押权后 15 天内书面通知乙方，乙方应当为租赁物抵押权的设置提供合理协助，包括但不限于提供书面的同意甲方或产权方在租赁物上设定抵押权的书面声明。

5.5 甲方或产权方依法出售租赁物的，应提前 30 天通知乙方。如乙方未能在甲方或产权方发出行使优先购买权的通知之日起 30 天内与甲方或产权方签订书面买卖合同的，视为乙方放弃租赁物的优先购买权，甲方或产权方有权依法另行出售租赁物。

六、违约责任

6.1 甲方违约责任

甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除本合同，要求甲方支付一个月的当期租金作为违约金：

- (1) 经乙方书面催告，逾期交付租赁物超过 60 天。
- (2) 因甲方原因致使租赁物被查封导致乙方无法正常使用的。

6.2 乙方违约责任

6.2.1

- (1) 乙方逾期支付租金、水电费、物业管理费及其他费用超过两个月的，

甲方有权没收保证金，并按欠款金额的万分之五，每日计付违约金。

(3) 因乙方原因，导致租赁物业被查封，查封期间，乙方应当按本合同支付租金，给甲方造成其他损失的，应当予以赔偿。

(4) 由于乙方违约或违反法律规定，造成租赁物业损毁，由乙方承担修复租赁物业的费用，给甲方造成其他损失的，由乙方承担。

6.2.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同，切断水电，不予退还保证金，并要求乙方承担违约责任。

- (1) 逾期支付租金及其他费用超过两个月的；
- (2) 擅自转租、转让、转借或调换使用租赁物业；
- (3) 擅自在租赁物上搭建永久性建筑、拆改变动租赁物结构、擅自扩建、改建、装修或损坏租赁物，乙方应自行拆除违法建筑，甲方有权要求乙方支付相当于本合同总价款 10% 的违约金，同时乙方应自行承担由此产生的行政责任；
- (4) 擅自改变租赁用途，进行非农建设或非农经营性活动的，乙方应将租赁物恢复原状，甲方有权要求乙方支付相当于本合同总价款 10% 的违约金，同时乙方应自行承担由此产生的行政责任；
- (5) 乙方利用租用的场地从事非法经营活动或出现侵害知识产权、生产和销售假冒伪劣产品、聚赌、出售违禁品等违法行为；
- (6) 因乙方原因导致租赁物被查封；
- (7) 存在违反消防法规的行为或乙方的行为对租赁物及周边租户的安全构成威胁，经甲方书面催告后仍未按规定期限纠正或整改达不到甲方的安全要求的；
- (8) 乙方破产或进入清算程序，或被吊销营业执照；
- (9) 因为乙方经营不善引起群体事件，对甲方造成严重影响的；
- (10) 乙方违反合同及本协议的约定，经甲方两次书面发函未予纠正的；
- (11) 乙方违约，甲方没收保证金，乙方收到甲方缴纳保证金书面通知仍

未重新足额缴纳的；

(12) 实施损毁租赁物或导致周边植物、土壤、水源等污染环境行为的，甲方有权立即向行政部门举报，并要求乙方支付相当于本合同总价款 10%的违约金，由此产生的土地修复费用及法律责任由乙方承担；

(13) 法律、法规规定其他可以收回租赁物业的情形。

七、合同终止和免责事项

7.1 下列情况甲方不承担乙方或相关第三人的损失及任何补偿：

(1) 非因甲方原因导致的水电公司停止供水、供电导致通讯系统或者其它设施关闭而造成的财产损失或人身伤害等。

(2) 因火灾、洪水、台风、地震或遭到第三人的破坏等不可抗力事件导致租赁物损毁的，租赁合同解除，双方无须向对方承担任何违约责任，但乙方应采取必要措施防止租赁物损失扩大，否则甲方有权要求乙方就损失扩大部分予以赔偿。

(3) 如市政建设需要搬迁、土地被收储和企业改制等政策情形，甲方有权提前解除合同且不承担违约责任。

(4) 乙方了解且接受租赁物业的物权状态，由于政府收回或相关部门责令拆除租赁物业，乙方无条件予以配合，在通知时间内搬离物品，交还物业，此不视为违约，甲乙双方各自承担损失，不得向对方主张违约责任或经济补偿。

(5) 如由于租赁物业的物权问题，导致合同目的不能实现的情形（包括但不限于相关部门不予供水、供电、供气、提供网络），不视为甲方违约，双方均有随时解除权，乙方在交还房屋之日结清租金等费用，乙方不得据此向甲方主张违约责任或经济补偿。

7.2 租赁合同及本补充协议约定由乙方承担的所有费用，均系乙方清楚知悉物业及场地性质及情况的前提下，自身基于经营需求所办理的手续或改造产生的费用，乙方自愿承担所有损失及后果。无论合同是否生效、有效与提前解

除，乙方均不得要求甲方补偿或赔偿。

7.3 租赁期限内如遇政府相关部门、市政建设或第三方自主改造需要搬迁、国家建设、城市更新改造等征收（用），甲、乙双方互不承担违约责任，乙方不得以此为由向甲方主张任何补偿或赔偿。乙方应在征收（用）机关规定的期限内无条件腾空房屋并返还予甲方或第三人。相关主体给予土地补偿款、房屋所有权人的补偿均归甲方所有，乙方承租后合法添附的构筑物、附属物、装修、装饰、设施设备属于使用权人或实际经营者或承租人的补偿归乙方所有。

7.4 出现本合同第 7.1，7.3 条的情况，若乙方对租赁物进行了转租或分租的，乙方应自行妥善处理与次承租人和实际使用人的关系。因上述情形引发的任何纠纷、索赔或损失，由乙方自行承担，与甲方无关。乙方应确保次承租人和实际使用人按甲方或相关部门要求及时搬离、腾空并交还租赁物业，不得因此要求甲方承担任何赔偿或法律责任。如甲方因此遭受到损失的，乙方应予赔偿。

八、租赁物的交还

8.1 乙方应当在合同提前解除或期满终止的当天向甲方交还租赁物业，并按时结清相关费用。乙方应在合同提前解除或期满终止之日起 5 日内办妥注销或迁出、不再以该租赁物作为经营场所的工商和税务登记的手续。甲方有权暂不予退还保证金直至乙方完成本条约定手续。

8.2 合同提前解除或期满终止，乙方应当自费将租赁物内的乙方权属动产搬离租赁物，确保按照本协议的约定将租赁物完整完好地移交给甲方，交还的租赁物业的状况应当符合甲方的要求；合同期内乙方的装饰装修物（包括已形成及未形成附合的，下同）及乙方申报装修备案所包含附属设施设备的产权归属甲方，甲方无须给予乙方补偿。

8.3 如果租赁物交还时之状况不符合甲方要求的，甲方有权要求乙方采取

措施或自行采取措施，使得租赁物之状况符合交还应有之状态，由此产生的一切费用和开支由乙方负担，甲方有权从保证金扣除，不足部分甲方有权追索。

8.4 逾期交还的责任

8.4.1 合同提前解除或期满终止后，乙方应依约按时交还租赁物业的，经甲方发函催告后，仍不搬离的，甲方有权采取包括停水停电停气、换锁、清空物品、出租出售等必要措施收回租赁物业，乙方同意放弃该租赁物业内一切物品的所有权及其他权益，交由甲方处置，包括但不限于搬离、变卖等措施；乙方自行承担因停水停电停气所造成的任何损失及后果；租赁物业内的装修装饰物及所有附属设施设备归甲方所有；甲方清理、处理该等物品产生的费用以及将租赁物业恢复原状产生的费用均由乙方承担。

8.4.2 乙方逾期交还租赁物的，甲方有权要求乙方按照合同最后一期日租金单价标准的两倍每日向甲方支付场地占用费，计算至乙方实际把租赁物交还甲方为止。

九、争议解决

9.1 双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，依法向租赁物所在地人民法院起诉。

9.2 因合同任何一方违约，守约方为了维护自身权益所支付的维权费用（包括但不限于律师费、公证费、评估费、鉴定费、诉讼费、保全费、财产保全担保费、执行费等），均由责任方承担。

9.3 本合同所列双方的地址、电话、传真、邮箱地址为双方确认有法律效力的送达地址，双方有关租赁的往来函件应以约定联系方式送达。任何一方变更地址应立即以书面方式知会对方，否则因此而引致任何邮递错误责任，概由责任方承担。以特快专递发出的，发出后第2日视为收悉日，以特快专递公司或邮局发送记录为发送凭证；以电子邮件或短信形式发出的，发出日期为收悉日，以发送成功的电子邮件或短信记录为发送凭证；以在租赁物业门口黏贴通知书

的形式送达的，黏贴当天视为送达。

十、合同效力

10.1 本协议一式____份，甲方持____份，乙方持____份，自双方签字盖章之日起订立，本协议生效条件以本补充协议第2.6条约定为准。

10.2 如本补充协议的约定与合同内容相抵触的，以本补充协议约定为准。

10.3 本合同适用中华人民共和国法律。

(以下无正文)

甲方（签章）：

乙方（签章）：

法定代表人：

法定代表人：

日期： 年 月 日

日期： 年 月 日

附表 1：甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下（币种：**人民币**：元）：

租 赁 期 限	月租金额 小写（含税）	月租金额 小写（不含税）	税金
年 月 日至 年 月 日			
年 月 日至 年 月 日			
年 月 日至 年 月 日			
年 月 日至 年 月 日			
年 月 日至 年 月 日			

附表 2：收费一览表

编号	收费项目	单价	收费时期	说明	计算方式
1	电费	按第三方收费标准足额缴纳	每月收一次	1. 租户自用电，有表单独计量 2. 自行向供电部门足额缴纳	按实际用电量计收
2	共用分摊电费	按第三方收费标准足额缴纳	每月收一次	1. 因共用电及损耗等产生的分摊费用	按每户实际用电量所占比例计收

				2. 自行向供电部门足额缴纳	
3	水费	按供水部门当月实际收取的水费(用水费、污水费)单价计算	每月收一次	1. 租户自用水 2. 自行向供电部门足额缴纳	按实际用量计收
4	共用分摊水费	按供水部门当月实际收取的水费(用水费、污水费)单价计算	每月收一次	1. 因共用水及损耗等产生的分摊费用 2. 自行向供电部门足额缴纳	按每户承租面积所占比例计收
6	垃圾费	按环卫部门当月实际收取垃圾费单价计算	每月收一次	向环卫部门收取	按固定标准收取
6	月保卡工本费	___元/张	一次性收取	首次办理或损坏补办均收取	按实际办卡数计收
7	装修保证金	___元/次	按次收取	装修完成经验收合格后无息退回	按固定标准收取
8	物业管理费	___元/平方	每月收一次	_____收取	按承租面积计收
9	装修恢复金	___元/次	按事项收取	按甲方要求	按照恢复事项计收

担保函

致：广州领秀物业管理有限公司

保证人接受广州领秀物业管理有限公司（下称“出租人”）与【】公司（下称“承租人”）签署的《广州市房屋租赁合同》（合同编号：_____）及相关文件（以下统称“本合同”）约定，并对承租人在本合同项下所有义务及承租人未能履行合同义务产生的违约责任/债务，向出租人承担连带保证责任，保证期间为债务履行期满后 2 年。若发生法律法规规定或交易合同约定的事项，出租人解除本合同提前收回出租标的的，保证期间为出租人向承租人或保证人发出指明的合同解除日期之次日起 2 年。保证人承担保证担保的范围包括：本合同项下出租人债权的本金、违约金、损害赔偿金、出租人实现债权的费用以及所有其他应付费用，包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费、评估费、担保服务费/担保保险费、拍卖费、执行费、代理费等。

保证人（签字及印模）：

身份证号码：

联系电话：

日期：

出租物业安全管理一揽子协议

- 一、《安全、消防、综治、环保管理协议》
- 二、《承租物业安全交底》
- 三、《承租物业安全风险告知书》



出租方甲方（甲方）：
甲方（盖章）：
法定代表人：

日期： 年 月 日

承租方乙方（乙方）：
乙方（盖章）：
法定代表人：

日期： 年 月 日

一、安全、消防、综治、环保管理协议

为贯彻执行《安全生产法》、《治安管理处罚法》、《中华人民共和国环境保护法》及《消防法》等法规，确保承租期内或乙方实际使用租赁场所期间均应（以下统称“实际使用场所期间”）切实做好租赁场所安全、消防、综治、环保等各项工作，并落实上述各项工作的相关责任，甲、乙双方经协商一致，特签订本协议：

一、出租方甲方责任

- 1、甲方应按《消防法》规定监督租赁场所的消防安全，督促相关责任方配置合规的消防器材、消防设施并定期保养。
- 2、甲方负责督促乙方落实安全生产、消防、治安、用电安全等责任，发现租赁场所存在安全隐患的，及时督促承租人处理。
- 3、甲方应每年至少组织一次租户安全知识培训。
- 4、对下述各项工作，甲方有权定期检查、监督并调阅乙方有权安全资料，乙方不得无故阻拦。甲方在对乙方安全、消防、综治、环保等检查过程中发现违法、违规或违约行为的，将即时向乙方发出整改通知书，乙方在接到通知书后，须在通知要求的期限内按要求落实整改并承担所有费用。逾期不整改的，视为乙方违约，甲方有权追究乙方的违约责任（包括但不限于警告、诚信扣分、扣减保证金等），甲方将追究乙方的违约责任，并有权终止双方签订的租赁合同。
- 5、如乙方在经营过程发生生产安全事故，甲方应在接到事故报告后启动应急响应和报告程序，做好事故现场的警戒围闭，按程序开展事故调查。
- 6、甲方有权根据监督检查记录，定期对乙方进行安全履约评价和建立完善诚信管理档案，安全履约评价结果将作为续租的重要参考依据之一。

二、承租方乙方责任

- 1、乙方为自身生产经营活动的安全管理主体，切实履行安全管理主体责任。乙方在实际使用场所期间承担安全、综合治理、防火、环境卫生责任，乙方必须遵守有关安全、综合治理、防火、环境卫生的各项法律、法规及相关规章制度，并接受甲方的监督及检查，力保实现如下各项工作指标：不发生人员死亡、重伤事故及中毒事故；不发生刑事、治安等违法案件，无重大维稳事件发生；无火灾事故，无重大交通事故，无重大工伤事故发生；环保卫生工作达标，不发生违反环保卫生规定的情况。
- 2、乙方应配合甲方开展安全资质及安全生产条件复核工作，提交相关资质证件等复印件给甲方备案。
- 3、乙方应结合自身生产经营实际，组织制定并实施本单位安全生产规章制度和操作规程，保证本单位安全生产投入的有效实施，组织建立并落实安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制，督促、检查本单位的安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患。
- 4、乙方应按国家规定并结合自身实际建立应急预案体系，编制相应的应急预案，按照《生产安全事故应急预案管理办法》的演练频次要求组织员工开展演练并记录存档。
- 5、安全、消防、综治工作：
 - （1）乙方签约者（法定代表人/负责人）为安全、防火、治安、环保第一责任人，对本单位安全、防火、治安维稳及环保工作负全面领导责任，乙方应自行选定生产安全、防火、治安、环保工作的直接责任人，并建立相应的安全机构或设立专（兼）职人员负责组织、管理、实施本单位的安全、消防、治安维稳及环保等工作，同时将上述人员报甲方备案。
 - （2）乙方应当承担租赁场所消防安全责任。乙方应本着“预防为主，防治结合”的原则，加强对安全、防火、治安维稳及环保工作的管理，建立、健全各项规章制度和安全防范措施。抓好层级责任制的落实工作，将安全、防火、治安、维护稳定及环保的责任落实到各部门岗位。定期对安全、防火、治安防范和环保工作进行检查（每月不少于一次），对查出的安全隐

患应及时消除、整改。

(3)乙方组织制定并实施本单位安全生产教育和培训计划,乙方应做好员工的遵纪守法、安全防火、治安防范、劳动卫生等内容的教育和岗前培训等各项工作,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,了解事故应急处理措施,知悉自身在安全生产方面的权利和义务。员工须经考核合格后上岗,建立安全档案,提高员工的法制观念,安全消防意识,防止各类事故的发生。

(4)对特种作业人员,如:电工、焊工、机动车驾驶员等,必须经国家相关部门技术培训并考试合格后,持证上岗。

(5)严格遵守甲方的二次装修管理规定。乙方若进行动火、吊装、高处、受限空间等危险作业时,必须按危险作业管理相关规定进行审批,经审核不满足安全条件的,乙方不可动工。乙方应在动工前告知甲方,甲方有权派员现场监督。

(6)电气设备、设施必须符合国家标准要求并依照用电安全规定安装及运行,不得擅自拉、接电线,电气设备等维修安装应由持证电工操作;施工及装修、维修作业使用明火要获得许可,办理“动火作业证”。

(7)各危险部位,如各机械装置的危险部位,各升降口、工作平台、走台,必须有围栏、防护罩等安全防护装置和措施。

(8)乙方要严格按租赁合同中明确的用途使用物业,不得在场内使用、堆放易燃易爆、有毒物品或其他危险化学品。在租赁场所内各工作或功能区域必须按相关要求设置与区分,不能存在“三合一”或“二合一”的场所与现象。

(9)乙方在租赁场所内必须按《消防法》规定配置足够、合规的灭火器材、消防设施;乙方应对自行配置或甲方移交管理的消防设施(消火栓、灭火器、自动报警装置、自动灭火装置等)进行维护保养,确保正常有效;所有设备、货物堆放严格遵守《仓库防火安全管理规则》有关要求,不准以任何形式堵塞、占用消防通道(门),不准堵塞、遮掩、损坏、挪动或在非紧急情况下启用消防设施(标志),同时保证消防设施应急使用并正常保养。未经甲方书面同意,乙方不得改变原有消防设施。

(10)乙方按照要求设置便于操作的独立电源开关箱,按甲方工程部核定的用电容量使用电气设备,不得私自增加大功率用电设备,除经甲方书面批准使用燃气加热设备的餐饮和住宅物业外,其他物业一律不得使用明火,使用燃气的餐饮物业应严格遵守《城镇燃气管理规定》中对燃气管路和气瓶的使用要求。

(11)乙方严禁在租赁场所建筑范围内(包括公共走廊通道及楼梯间、安全出口)停放电动自行车或对电动自行车电池进行充电,不得将电动自行车电池带入建筑物内。

(12)加强对外来工的管理,凡招收外来工,必须严格执行政府制定的有关录用外来务工人员规定,查验三证,按时发放工资,维护好员工的合法权益。

(13)按照《企业事业单位内部治安保卫条例》(国务院令第421号)的要求,乙方要加强治安防范工作,采取各种防范措施,消除不安定因素和不安全隐患,杜绝各种违法犯罪活动,维护社会治安秩序。

(14)乙方使用的消防设施、电气线路和电器设备等安全条件应满足《承租物业安全条件承诺书》和有关法律法规和标准规范的要求。

6、环保工作:

(1)乙方要控制和消除“三废”对周边环境的影响,营造租赁场所良好的经营环境。
(2)乙方必须保持租赁场所卫生整洁,不得在租赁场所乱悬挂和张贴广告纸、广告牌。杂物、垃圾等按指定的场地堆放,严禁随地乱丢乱弃,保持租用范围内的环境清新、工整。

7、乙方在实际使用场所期间内应守法经营,认真负责地做好上述各项工作。在实际使用场所期间和租赁场所内所发生的任何事故和违规违法行为,均由乙方自行承担一切的经济和法律责任,发生事故后乙方应立即采取自救措施,并向甲方报告。乙方交还租赁场所时,不

得遗留或产生安全隐患。

8、乙方对租赁物业进行转租、分租的,无论该行为是否得到甲方书面许可,乙方应严格按照本协议要求履行对次承租人的安全监督工作,乙方都必须承担由乙方、次承租人等引起的一切经济、法律责任。

9、乙方存在下列违约行为的,甲方有权从租赁保证金中直接扣减,乙方应当在收到甲方补足保证金的书面通知7日内足额重新补足保证金:

违约行为	危害程度	扣减标准
1. 电动自行车违规停放的; 2. 燃气设施不符合安全要求的; 3. 违规使用大功率电器设备; 4. 未按时完成安全隐患整改并及时回复。	一般	500 元/项
1. 未经甲方同意,擅自装修、施工的; 2. 消火栓系统、消防自动喷淋系统、火灾报警系统等消防系统不能正常工作的; 3. 电动自行车电池在室内摆放或充电的;	较严重	1000 元/项
1. 违规使用、储存、经营危险化学品、易燃易爆物品; 2. 其他达到国家重大事故隐患判定标准的。	严重	2000 元/项

三、乙方拒绝接受甲方的安全生产管理或者乙方发生安全责任事故或者乙方未履行本协议责任或者乙方有违反本协议行为且拒不改正的,甲方有权立即单方解除《广州市房屋租赁合同》,没收租赁保证金并要求乙方赔偿甲方所有损失(包括但不限于直接损失、间接损失、律师费、公证费、评估费、鉴定费、诉讼费、执行费等)。如因此给第三方造成人身损害、财产损失的,由乙方承担一切法律责任(包括应当依法承担侵权责任)并承担赔偿责任,与甲方无关。

四、本协议作为双方签订的《广州市房屋租赁合同》的附件,构成《广州市房屋租赁合同》的一部分,与该合同同时实施,至乙方根据《广州市房屋租赁合同》约定完整完好地交还租赁场所之日终止。

五、本协议一式 份,甲方执 份,乙方执 份,具有同等法律效力。

六、其它约定: _____

二、承租物业安全交底

由于承租方乙方（“贵司/贵单位”）已承租出租方甲方（“我司”）的物业，
为了物业安全，出租方甲方向承租方乙方进行安全交底，交底内容如下：

序号	类型	分项	交底内容
1	装修管理	装修审批	装修审批：未经我司审批不得擅自装修施工；不得改变建筑结构和布局，确需改变建筑布局的应经我司审批。
2		装修现场	装修现场:按要求配置灭火器，至少 2 具；现场使用临时电箱设漏电保护器，严禁私拉乱接、使用不规范电线，规范用电；涉及到吊装、高空、动火、临时用电、有限空间等危险作业时，必须由有资质的单位和人员作业，办理危险作业审批手续，落实现场安全防护措施。
3	结构安全	结构安全	结构安全：严禁破坏梁、柱、承重墙等承重结构;楼梯、护栏、门窗完好；天面、墙面、地面合理承载；无裂缝或渗水情况；楼板支撑牢固，结构稳定;外墙面、附属管线设施无松脱现象；
4	防雷设施	防雷设施	防雷设施齐全、完好，每年检测。
5	消防系统	火灾自动报警系统	火灾自动报警系统：设置在 24 小时有人值班的场所，主机无未处理的火警、故障，烟感、温感、手动报警按钮正常报警，系统主机能收到报警信号并显示报警位置。
6		喷淋系统	喷淋系统：供水正常，在不放水或启泵时，喷淋系统最不利点的静压不低于 0.1Mpa（有稳压泵的应不低于 0.15Mpa）或设计值。末端放水自动启泵功能正常，喷淋系统最不利点的洒水喷头的工作压力不低于 0.05Mpa 或设计值。喷淋头不得被遮挡、覆盖、0.5 米内不得有遮挡物。
7		消火栓系统	消火栓系统：水压正常，天面试验消火栓压力表不低于 0.07Mpa 或设计值，消火栓箱体完好、无杂物遮挡，配置水带、水枪，水带卷好，消防软管卷盘无漏水、打结等情况，每月开水测试，闸阀无锈蚀、渗漏，设置月度点检表。
8		防排烟	防排烟：确保防烟风机、排烟风机处于自动状态，防排烟系统正常。
9		消防水池	消防水池：消防水池设置就地水位显示和高低水位报警装置，消防水池水量正常。
10		消防维保	消防维保：有专业的消防维保单位，对消防系统进行维保、检测出具月度维保报告，维保报告所提出的问题完成整改闭环。
11		消防控制室	消防控制室：值守人员需持消防设施操作员或建（构）筑物消防员资格证，值守人员应掌握报警控制器操作及应急处置流程；设“消防控制室值班记录”、“防火巡查记录”、“建筑消防设施故障维修记录”记录消防设备设施运行、巡查、维护维修等情况。
12		消防水泵	消防水泵：消防水泵控制柜处于自动启泵状态，手动、自动启动消防主泵、备用泵正常；消防泵出水管阀门常开。
13		消防标识	消防标识：消防管阀门设置启闭状态标识，有水流方向指示标识。消火栓、消防水泵接合器设置有明显的标识。
14	消防	灭火器	灭火器：灭火器压力正常，设置在灭火器箱体内便于取用，0.5 米范

	器材		围内无杂物堆放，在不显眼处设置醒目指示，设置月度点检表。灭火器报废年限：水基型灭火器 6 年、干粉灭火器 10 年、二氧化碳灭火器 12 年。报废条件：筒体变形、锈蚀严重（超过三分之一）、表面有凹坑、器头有裂纹；铭牌脱落、模糊不清、出厂时间钢印无法识别等。
15		防烟面罩	防烟面罩：在有效期内，包装完好。
16	消防疏散	安全出口	安全出口：每个防火分区或一个防火分区的每个楼层的安全出口不应少于 2 个且保持畅通。
17		应急照明	应急照明：楼梯间、前室、疏散走道等位置的消防应急照明能正常工作。
18		疏散指示	疏散指示：安全出口、疏散门的正上方、疏散走道的灯光疏散指示标识齐全、正常，处于常亮状态。
19		疏散通道	疏散通道：消防通道、楼梯间、前室不得被占用、堵塞、锁闭、堆放杂物；疏散门能从任何一侧手动开启，门禁系统断电后疏散门能正常打开；门、窗不得设置影响逃生和灭火救援的铁栅栏、铁丝网、广告牌等障碍物。
20	物品存放	物品存放	小型或微型储物间内保持 0.5 米以上宽度的疏散通道。货物上货架，不超线摆放。货物堆放稳固、规范摆放，距离照明灯具距离不小于 0.5m。
21	危险物品	危险物品	不得违规使用、储存、经营危险物品、易燃易爆物品，甲类、乙类危险化学品禁止存放在物业范围内，特殊情况必须采取有限安全措施经甲方同意。
22	应急救援	应急预案	应急预案：制定应急预案，每半年不少于 1 次应急演练并保存演练记录。
23		消防车道	消防车：消防车道、消防车登高操作场地不得被占用和堵塞。
24	电动自行车管理	停放、充电	停放、充电：电动自行车及其电池严禁在建筑物内、公共门厅、疏散通道、楼梯间、安全出口等公共区域违规摆放、充电；充电要远离易燃可燃材料；严禁私拉电线充电。
25		集中点	集中点：设置电动自行车集中停放及安全充电场所或地点，符合消防要求，配置消防灭火器材，严禁放置易燃、易爆物品和杂物。
26	用电安全管理	功率核定	功率核定：用电设备总功率不能超过所在建筑的供电负荷或不得大于核定的用电负荷。
27		配电箱（柜）	配电箱（柜）：密闭严实、外壳接地保护，附有电路简图，内部无杂物，外部无阻挡，张贴警示标识。
28		开关箱	开关箱：电源总开关、插座开关、照明开关、空调开关、可移动的电器设备、每个房间的开关箱等设置有漏电保护器；开关箱内有标签说明，设置在易于操作的地方，张贴“当心触电”标识，外部没有被遮挡。
29		电气线路	电气线路：不得使用双绞线（花线）；设有接地线且穿墙、楼板等处设套管并采取防火封堵措施；线路绝缘层良好；无破损、放电、过载、异常发热的情况。
30		电气安	电气安装：电气设备、开关、插座不得安装在可燃材料上；电气开

		装	关和线路排列整齐，安装、连接牢固；安装在室外或潮湿场所时，其接口线或接线盒要采取防水防潮措施。
31		用电设备	用电设备：符合产品要求（有产品合格证或 3C 认证），超过 1KW 的大功率电器需有外壳接地保护，不使用时，断开电源；照明灯等电器设备与可燃物品之间的距离不小于 0.5 m。
32		插座	插座：固定式插座无破损；延长线插座均采用新国标产品、严禁“拖上拖”使用。
33	视频监控	视频监控	监控系统主机时间偏差不超过 60 秒以上；显示屏正常显示、图像清晰；监控视频文件记录保存不少于 30 天。
34	电梯管理	上墙文件	上墙文件：在电梯内显著位置张贴电梯的《使用登记证》、《检验合格标志》、安全使用说明、安全注意事项、安全警示标志、应急电话等。
35		电梯运行	电梯运行：设置电梯安全管理人员和特种设备作业人员且应持证上岗；电梯维保至少每 15 天进行一次且有检查、维修和维护保养记录；电梯内应急通话装置可正常通话。
36	厨房及燃气安全管理	报警装置	报警装置：用气场所配置可燃气体报警装置并具备燃气泄漏报警和自动切断等功能，保障其正常使用。
37		燃器具	燃器具：使用合格的燃气具，燃器具有熄火保护功能。连接管：使用燃气专用金属波纹管。
38		液化气瓶	液化气瓶：不在地下、半地下场所使用液化石油气，气瓶存放量不超过 100kg；减压阀不可调节；气瓶应具有可追溯的标识、警示标签和充装标签，并在检测有效期内。
39		灭火器材	灭火器材：用气场所配备干粉灭火器、灭火毯，按 3 个炉头配置一张灭火毯标准且配置不少于 2 张，摆放在易取用位置。
40		燃气处置	燃气处置：不使用燃气设施时，关闭燃气总阀、角阀；厨房员工应懂得操作使用灭火器、灭火毯、厨房自动灭火系统（如有）等消防设施器材，懂得紧急切断电源、气源。
41		厨房烟道	厨房烟道应至少每季度清洗一次。
42	应急处置	应急处置	1. 发生触电事故，应按照“先断电，后救援”的原则实施救援，未采取绝缘措施前，救护人不得直接触及触电者。 2. 初期小型火灾，可自行组织人员利用干粉灭火器，拉出保险销，将喷嘴对准火源根部，按下压把，喷粉灭火。 3. 如果被困火灾中，应当利用周围一切可利用的条件逃生，可以利用消防电梯、室内楼梯进行逃生，普通电梯千万不能乘坐。 4. 学会利用现场一切可以利用的条件逃生，如将毛巾、口罩用水浇湿当成防烟工具捂住口、鼻，把被褥、窗帘用水浇湿后堵住门口阻止火势蔓延。 5. 发生火灾后，会产生浓烟，遇到浓烟时要马上停下来，千万不要试图从烟火中出，在浓烟中采取低姿势爬行。 6. 电梯发生故障被关在轿厢内时，应按下紧急呼叫按钮，等待专业人员处理，切勿强行撬开电梯轿门逃生，以免坠落。
43	制度、	安全制度	按国家规定组织制定安全生产规章制度和安全操作规程，组织从业人员掌握本岗位的安全操作技能。

	培训	安全培训	组织制定并实施本单位安全生产教育和培训计划，定期开展安全培训，保证从业人员具备必要的安全生产知识。	
44	协调沟通	协调沟通	甲乙双方每月协调沟通，解决现场存在的安全问题，处理突发事件。	
45	其他	其他	遵守安全生产法律、法规和国家标准或者行业标准。	
甲方已进行安全交底,要求乙方在租赁过程中严格遵守、落实安全措施和规定。			乙方已接受安全交底，在租赁过程中严格遵守、落实安全措施和规定。	

三、承租物业安全风险告知书

由于承租方乙方（“贵司/贵单位”）已承租出租方甲方（“我司”）的物业，为了使贵司/贵单位更好地了解租赁过程中所存在的安全风险及正确的防范措施、应急处置措施，我司特编制本安全风险告知书，请贵司/贵单位认真阅知，如有困难或疑惑，请向及时提出，我司将会耐心解释。

序号	风险	可能引发事故的原因	防范措施
1	火灾	1、在装修过程中，焊接、切割作业人员违规作业，防火措施不落实。 2、违规堆放易燃易爆危险品，遇到明火或点火源可能引发火灾事故。 3、违规使用大功率电器，电气线路未定期维护，导致电气线路短路引发火灾事故。	1、物业新装修必须聘请有资质的人员开展装修工程，在装修过程中加强安全监管，落实好安全防护措施，完工后根据工程大小按照《消防法》要求进行工程消防验收备案。 2、不准违规堆放易燃易爆危险品。 3、不准违规使用大功率电器（严禁室内电动车充电），电气线路要定期维护，做到人走电断。 4、定期维护保养物业内的消防设施，确保有效。
2	触电	1、电气设备接地设施失效、线路短路。 2、违规乱拉乱接电气线路。	1、定期对电气设备和电气线路进行维护保养。 2、严禁物业内乱拉乱接电气线路。
3	高处坠落	违规由非持证人员开展高空作业，未落实安全防护措施。	高处作业必须有持有效资质的人员开展，并落实安全防护措施。
4	坍塌	违规私自改变建构筑物的结构	严禁私自改变建构筑物的结构和布局。

		和布局。	
5	其它伤害	1、违规存放和生产易燃易爆危险化学品，可能引发爆炸事故。 2、不按照规范要求使用液化石油汽，可能引发爆炸事故。	1、加强自身日常消防巡查，及时落实我司提出的隐患整改建议。 2、强化安全意识教育，遵守国家安全生产法律法规和标准规范，杜绝违章作业、违章操作、违章指挥。

廉洁合同

甲方：广州领秀物业管理有限公司
地址：
乙方：
地址：



甲乙双方就乙方承租甲方位于_____事宜签署
《_____》及相关附件，（以下统称“主合同”，编号为：_____ [202] _____），为
为了更好地维护甲乙双方的合作关系，强化对经营活动的纪律约束，甲乙双方承诺共同遵守廉
洁交易有关约定，共同协作、互相监督执行。具体内容如下：

一、甲乙双方的权利和义务

1、甲乙双方的业务活动应坚持公平、公开、公正和诚信的原则（法律认定的商业秘
密和合同文件另有规定除外），自觉按主合同约定办事，不得损害国家、集体利益以及个
人合法权益，禁止暗箱操作，不得泄露应当保密的商业信息。

2、严禁甲乙双方工作人员（及其近亲属，下同）之间行贿、变相行贿以及报销本应
由个人支付的费用，严禁甲乙双方工作人员之间赠送礼品、礼金、各种有价证券及其他
有价凭证，严禁甲乙双方工作人员之间提供任何方式的高消费娱乐活动。

3、甲方工作人员在业务活动中有违反廉洁建设法律规定、廉洁合同约定的行为，乙
方应及时给予提醒和纠正，并向甲方或其上级部门举报，乙方有义务提供记录甲方工作
人员不廉洁行为的文字、音频、视频证据或其他证据。

4、乙方应建立健全廉洁制度，开展廉洁教育，设立廉洁告示牌，公布举报电话，监
督并认真查处违法违纪行为，乙方及其工作人员在业务活动中如有违反廉洁建设法律规
定、廉洁合同约定的行为，甲方有权要求乙方给予处理并书面告知处理结果。

二、违约责任

乙方在签署本合同时已清晰了解甲方及其上级部门有关租赁、采购管理及廉洁的相
关制度，对乙方及其工作人员违反甲方制度及本《廉洁合同》约定的行为，甲方有权解
除主合同及相关附件、没收保证金（如有）、甲方尚未支付的费用（如有）无需支付，造
成甲方经济损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

三、其他约定

1、本合同作为甲乙双方签订的主合同的附件，与该主合同同时实施，至乙方根据主
合同约定权利义务履行完毕之日终止。

2、合同一式__份，甲方执__份，乙方执__份，具有同等法律效力。

3、甲方举报电话：（020）35641006；乙方举报电话：_____。

甲方(盖章):
法定代表人/授权人:
日期: 年 月 日

乙方(盖章):
法定代表人/授权人:
日期: 年 月 日

交付使用确认书

交付方（出租人/甲方）：广州领秀物业管理有限公司



接收方（承租人/乙方）：

现双方共同对《_____》（合同编号：_____，下称“合同”）项下租
赁物进行了查验、交接，并共同确认：

1、合同项下租赁物地址：_____，面积：_____。

2、物品、文件清单

序号	物品/文件名称	数 量	序号	物品/文件名称	数 量
1			2		
3			4		
5			6		
其它	水表读数： 电表读数：				

3、乙方确认甲方交付的租赁物业，场内配套的设备设施（包括但不限于消防
设施）均处于可正常使用的状态。

4、乙方已了解租赁物业的物权状况并认真查勘租赁物业，对租赁物业的现状
及瑕疵无异议，确认房屋结构完整安全，乙方已确认租赁物业现状可实现乙方合
同目的。

5、自本确认书签署之日起，视为甲方已将符合约定的租赁物交付给乙方使用。

6、确认书一式__份，甲方执__份，乙方执__份，具有同等法律效力。

交付方（盖章）：

接收方（盖章）：

日期：

日期：