

广东中烟工业有限责任公司

广州卷烟厂 24 项房屋租赁合同

合同编号: _____
甲 方: 广东中烟工业有限责任公司
乙 方: _____
签约时间: _____ 年 _____ 月 _____ 日



广州卷烟厂 24 项房屋租赁合同

甲方： 广东中烟工业有限责任公司

法人地址： 广州市天河区林和西横路 186 号 8-16 楼

通讯地址： 广州市荔湾区环翠南路 88 号广州卷烟厂

法定代表人：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

乙方（联合体全体承租方，统称乙方）：

乙方 1（联合体牵头方）：

通讯地址：

法定代表人：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

乙方 2

通讯地址：

法定代表人：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

乙方 3（不足可删除）

通讯地址：

法定代表人：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

特别约定：本合同项下“乙方”指上述全部联合体成员，全体成员对本合同全部义务、债务、违约金、损失赔偿、行政罚款承担不可撤销、全额无限连带责任；联合体内部关于租金分摊、权责划分、收益分配、退出约定仅约束成员内部，不得对抗甲方，甲方有权单独或同时向任一、全部联合体成员主张全部债权。

广东中烟工业有限责任公司（下称甲方）与_____（下称乙方），根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，经平等协商，就相关事宜达成以下合同条款：

合同通用条款

本合同中如通用条款与专用条款不一致，以专用条款为准。

第一条 合同效力和解释

下列文件应被认为是组成本合同的一部分，并互为补充和解释，

如各部分存在冲突之处，以如下排列次序在前者优先适用：

1.1 本合同及其补充协议（顺序为补充协议、主合同协议书、专用条款、通用条款）

1.2 成交通知书

1.3 出租标的在产权交易中心发布的挂网公告、报名资料及其附件。

1.4 标准、规范及有关技术文件

1.5 甲方针对本项目而制订的各项管理制度；

1.6 组成合同的其他文件。

上述文件中的表述有冲突之处，以上述文件顺序列前的文件表述为准。上述文件中的表述与本合同有冲突之处，以本合同为准。

第二条 结算与支付

2.1 当国家税收政策调整导致增值税率发生变化时，合同金额以含税金额为准，根据政策规定的适用税率调整情况，调整增值税税率、税额、不含税价格，合同结算含税金额不变。

2.2 甲方开户信息如有变更，或合同所载开户信息与增值税专用发票所载不一致时，甲方应在合同约定的相应付款期限前 10 日内以书面形式通知乙方。如因甲方未及时通知乙方，导致乙方付款至原账号或逾期付款，乙方无需承担任何违约责任。

第三条 相关注意事项

3.1 租赁期间，政府有关部门征收本合同中未列出项目但与该房屋所有权有关费用，应由甲方负担。与乙方承租、使用、运营该房屋相关的一切税费，由乙方承担。

3.2 甲方确认，本合同签订前未收到且不知悉政府、上级行政机关、烟草行业管理部门或其他相关部门发出的收回该房屋、改变用途、禁止进入、土地征收等通知。如发生政府统一规划、征收等事件，甲方应自收到通知后五日内将通知复印件送达乙方，并协同乙方与拆迁人或有关部门协商，按相关政策办理补偿事宜。若甲乙双方不能就补偿事宜达成一致意见，甲方有权单方要求乙方搬离和腾空房屋并交还甲方；补偿事宜由双方继续协商或由司法机关裁判处理。

3.3 乙方使用所承租的房屋，产生的相关费用（如水电费、燃气、物业管理费、有线电视费、网络通讯费等费用）由乙方承担。

3.4 乙方所承租的房屋如尚未安装水电表、燃气表、网络通信设施等，由乙方负责申报安装及承担所需费用，甲方负责协助并提供所需的资料文件，乙方须将安装情况向甲方报备。

3.5 租赁期间，按法律法规及产权比例应由产权人分摊的维修基金支付的费用及房屋电梯更换或加装费用，由甲方承担。

3.6 租赁期间，乙方承租房屋的日常维修、保养、修缮、设备更新、房屋结构安全检测、消防维保、电梯维保、安全维保及因乙方使用产生的一切维修费用，均由乙方承担。

3.7 租赁期内，若承租房屋存在配电房及配电专变设备的，乙方须委托持有《承装（修、试）电力设施许可证管理办法》承试类三级

及以上资质专业机构，对配电房全部设备进行全面检测，确保设备状态满足建筑物整体用电负荷需求。严禁超供电容量负荷安装、增设及使用各类电气设备。

3.8 乙方须严格按照《广东省供用电条例》、《珠海经济特区电力设施保护规定》等或房屋属地现行有效法律、法规、国家标准和烟草行业标准，规范用电，若承租房屋存在配电房及配电专变设备的，还需按《高压电力用户用电安全》（GB/T 31989）、《配电房运维服务规范》（DB44/T2197）及《电力设备预防性试验规程》（DL/T 596）相关标准及规定，落实配电房日常巡检、保养、维修及运行分析等运维管理工作，保障用电安全。

3.9 租赁期内，乙方如因自身经营、居住需要，申请用电增容或更换、改造相关电力设备的，须将实施方案及拟更换设备事先征得甲方书面同意，且须委托具备相应资质的单位进行施工，所产生的全部费用均由乙方自行承担。

3.10 乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方应立即负责修复或经济赔偿。经甲方书面通知后，乙方未在指定期限内完成修复的，甲方有权自行组织维修，所发生的费用由乙方承担。

3.11 乙方如改变房屋的主体结构、外立面或设置对房屋结构有影响的设备，应在不影响租赁标的物的安全及合理的前提下，按房屋属地有关要求报相关部门批准，并须事先征得甲方的书面同意后方可施工。

3.12 租赁期满前，乙方要继续租赁的，应当在租赁期满3个月前书面通知甲方，如甲方在租期届满后仍要对外出租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

3.13 甲方于 合同签订之日 将本合同项下租赁标的物交付给乙方使用，甲乙双方按甲方约定地点进行交接手续，乙方按现状接收并整体承租使用租赁标的。

3.14 租赁期满或本合同因任何原因被解除或终止，乙方须无条件配合甲方办理租赁物返还及移交手续，主动配合甲方或与后续承租方完成场地对接、物品清点、手续移交等相关事宜，不得无故拖延、阻挠交接工作开展，甲乙双方共同到场参与验收。乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。除双方另有约定外，甲方有权全部或部分行使以下权利：

(1) 对未经同意留存的物品，甲方有权处置，依附于物业的装修归甲方所有。

(2) 要求乙方修复或恢复原状。

(3) 甲方自行采取措施予以拆除或恢复，由此产生的费用及给甲方造成的损失由乙方承担。

3.15 租赁期间，若租赁标的物存在不符合房屋租赁相关法律、法规、规章或政策规定的情形（包括但不限于房屋结构、消防安全、卫生防疫、规划用途等方面），乙方应根据甲方或政府相关部门的整改要求，在甲方指定的期限内无条件配合完成整改，整改内容包括但不限于拆除违法搭建、恢复原状、补办相关手续等，并承担因此产生

的全部费用。乙方不得以租赁标的物交付时已存在该等情形或非乙方原因造成等任何理由，拒绝或拖延履行整改义务，亦不得向甲方主张任何补偿或减免租金。

第四条 联合体承租专项约定

4.1 乙方 1（联合体牵头方）权责约定

4.1.1 全体乙方一致推举乙方1为唯一牵头方，全权代表联合体：办理公开招租报名竞价、保证金/租金支付、场地交接、资料报备、接收甲方全部文书、报送台账、维修对接、评估配合等全部履约事项。

4.1.2 本合同项下全部应付款项由乙方1支付给甲方，联合体内部费用分摊、款项结算等由全体联合体成员自行协商处理，与甲方无关。

4.2 联合体连带责任

4.2.1 全体联合体成员就本合同项下全部租金、滞纳金、违约金、维修修复费用、行政罚款、房屋空置损失及甲方实现债权产生的律师费、诉讼费、保全费等全部债务，向甲方承担不可撤销、全额无限连带责任。

4.2.2 联合体内部关于债务、费用分担比例的任何约定，均不得对抗甲方。甲方有权选择单独、部分或同时向任一、多名、全部联合体成员主张全部债权；任一联合体成员足额清偿全部应付债务后，仅可依据联合体内部协议向其他成员追偿，不得以已承担分摊份额为由拒绝、迟延向甲方履行付款义务。

4.3 联合体成员变更、退出

4.3.1 成员主体资格丧失的变更流程

租赁期内，联合体任一成员出现以下任何情形之一的，全体联合体成员须共同向甲方提交书面变更申请及同步提交新版联合承租协议；若发生下列情形的主体为乙方 1，联合体还需同步推举产生新的唯一牵头方。本次变更仅可作丧失资格的联合体成员退出处理，不得新增任何其他企业加入联合体。前述变更事项须经甲方书面同意且双方另行签订合同补充协议后方可生效：

4.3.1.1 该成员进入破产、重整、和解、清算程序的。

4.3.1.2 该成员被市场监督管理部门吊销营业执照、责令关闭或被撤销的。

4.3.1.3 该成员解散、注销或停止经营超过 30 日的。

4.3.1.4 该成员发生其它影响主体资格或经营能力的情形。

4.3.2 除本条 4.3.1 约定的成员主体资格丧失情形，其余任何事由均不得办理联合体任何成员的变更、退出手续。若联合体擅自变更、退出的，甲方有权单方解除本合同，全体联合体成员共同承担本合同约定的全部违约责任，并全额赔偿甲方由此产生的一切经济损失。

4.4 联合体成员之间就成员退出、费用分摊、权责划分、收益分配达成的书面或口头内部约定，仅约束联合体内部各方，不得对抗甲方。联合体主张债权、行使合同解除权、追究违约责任的权利。

第五条 违约责任

5.1 乙方如违反/不履行/瑕疵履行本合同项下的任何义务，应赔

偿甲方因其违约行为遭受的损失，本合同所称甲方损失包括但不限于甲方的直接经济损失、甲方向任何第三方支付赔偿款、甲方为实现索赔/避免损失等而发生的律师费、鉴定费、诉讼费、保全费、保全保险费、差旅费、公证费及被责令支付的行政处罚等一切费用支出。

5.2 若因乙方、乙方工作人员的过错（包括故意和过失）导致甲方或其他任何第三方发生人员伤亡或财产损失，乙方应对受损害的相关方承担损害赔偿赔偿责任，并赔偿甲方因此所遭受的一切损失。

第六条 保密和非竞争

6.1 任何一方均应对其因签署和履行本合同而自另一方获得的任何信息（无论以口头告知或提供书面文件、电子数据或任何其他形式，也无论是否标记为保密性质，下称“保密信息”）承担保密责任，未经另一方事先书面许可，不得未经授权使用、传播或公开保密信息。并且，获得保密信息的一方应且仅可将保密信息并用于履行其在本合同项下的义务，并应采取适当和有效的方式对保密信息进行保护，并严格限制在其为履行本合同必要的技术人员范围内披露。

6.2 甲、乙双方同意，在本合同期限内以及本合同终止后的3年内，其不得使用自另一方获得的保密信息从事与另一方有竞争性的业务，也不得采取任何方式聘用与本合同的签订和履行有关的另一方的技术或管理人员。

6.3 本条所规定的保密义务不适用于以下情况：

6.3.1 获取保密信息的一方在另一方披露之前，已经或可以通过

合法渠道获取该信息；

6.3.2 获取该信息一方从第三人处合法获取且不承担保密义务；

6.3.3 适用法律法规强制披露或根据法院或政府部门的命令进行披露。

6.3.4 在接受方承诺保密的前提下，一方向其法律顾问、注册会计师或其他专业顾问披露；

6.3.5 一方发生改制、重组、收购、兼并或相类似的情形（仅可在接受方承诺保密的前提下披露）。

6.4 任何一方因不履行上述保密义务给对方造成损害的，应按对方实际损失承担赔偿责任。

第七条 不可抗力

7.1 不可抗力是指本合同生效后，发生不能预见并且对其发生和后果不能防止或避免且人力不可抗拒的事件，如地震、灾害性天气、水灾、火灾、战争等，致使直接影响本合同的履行或不能按约定的条件履行。

7.2 发生不可抗力的一方应立即通知对方，并在十五天内提供不可抗力的详情及将有关证明文件送交对方。

7.3 发生不可抗力事件时，甲乙双方应协商以寻找一个合理的解决方法，并尽一切努力减轻不可抗力产生的后果。

7.4 如不可抗力事件持续三十天时，甲乙双方应友好协商解决本合同是否继续履行或终止的问题。

第八条 争议的解决

双方因本合同的签署、解释或履行发生任何争议，应友好协商解决。若协商不能解决，交由甲方所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

第九条 合同的变更与解除

9.1 本合同修改、补充、变更须双方协商一致，并签署书面协议。

9.2 本合同未尽事宜，双方可签订补充合同对有关问题做出补充、说明、解释。本合同的补充合同为本合同不可分割的一部份，与正文具有同等法律效力，适用顺序以本合同通用条款 1.1 条约定为准。

第十条 项目联系人与通知方式

10.1 甲方全部通知、催告、解除文书仅送达联合体乙方 1 预留联系方式、地址、邮箱即视为送达全体乙方，任一成员不得以未单独收到文件抗辩。乙方 1 变更联系方式 10 日内书面告知甲方。

10.2 一方变更项目联系人及本合同所列的通讯地址或通讯方式时，应当在变更后 10 日内以书面形式通知另一方。

第十一条 生效

本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖双方公章后生效。

第十二条 文本

本合同正本一式____份，甲方执贰份，乙方各联合体分别执贰份，具有同等法律效力。

第十三条 其他

乙方不得以此合同或合同所涉交易事项用于任何非本合同约定之其他任何目的，包括但不限于保理业务、担保业务、融资业务等。

合同专用条款

第一条 租赁标的

1.1 甲方出租给乙方共计24项房屋。乙方按现状接收并整体承租使用租赁标的。乙方在签约前对房屋现状及和本合同相关的其它事项进行查勘,确认房屋现状和其它事项均符合乙方对合同内容的预期和要求。如因测绘或不动产登记信息变化导致房屋建筑面积或套内面积发生变化的,租金不作调整。

1.2 该24项房屋详见合同附件一。该附件作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满交还该房屋时的验收依据。

1.3 乙方或者房屋实际使用人的经营活动属于法律、法规规定应当经规划和自然资源、生态环境、消防救援、文化广电旅游、卫生健康、市场监管等有关部门批准的,乙方或者房屋实际使用人须取得许可审批文件后方可开展相关经营活动。房屋实际使用人违反前述规定的,视为乙方对本合同违约。

1.4 该房屋资产按现状出租,乙方须自行办理环评、消防、街道租赁备案、住所(经营场所)使用证明、工商证照、经营用途的资格许可证、建设施工许可证等相关手续。乙方不得因无法办理相关证照或手续为由要求解除合同、拒付租金及其它费用,甲方对此不承担任何责任。

1.5 乙方可按相关行政主管部门批准范围开展经营活动。若相关行政主管部门审批要求变更物业权证登记用途的,乙方须事先取得甲

方书面同意，未经甲方书面同意未取得相关行政主管部门批准文件，乙方不得实施任何改变该房屋权证证载登记用途的行为。乙方擅自改变用途的，乙方应立即恢复原状并赔偿甲方全部损失，同时承担由此产生的行政、民事等全部法律责任。

第二条 租赁期限

2.1 本项目租赁期自 合同签订之日 起至 2036年7月31日 止。

2.2 项目共分两期签订合同，本合同租赁期限自 合同签订之日 起至 2031年7月31日 止；第二期租赁期限自 2031年8月1日 起至 2036年7月31日 止。

2.3 第二期租赁期限的租金标准，须以入选国家烟草专卖局入库名单的资产评估机构出具的租金评估报告作为定价基准，第二期租金 = 评估租金 $\times$ (1+成交溢价率)，其中成交溢价率 = $\frac{\text{首期挂牌成交价格} - \text{挂牌价格}}{\text{挂牌价格}}$ 。

2.4 乙方须在接到甲方通知后20个工作日内配合评估机构完成现场勘查。

2.5 若因乙方原因导致评估无法按时完成，或乙方于2030年12月15日前未书面确认以第二期租金标准续签合同的，甲方有权不与乙方续签第二期合同，甲方不负任何责任，乙方不得提出任何索赔或补偿要求。

第三条 结算与支付

3.1 本合同的月租金为含税_____元（大写：_____），
不含税_____元（大写：_____）。

3.2 乙方应在签订本合同次日起10个工作日内，交纳合同签订之日起至2026年9月30日的租金作为乙方自承租本次租赁房屋之日起的首期租金。首期租金为含税价（人民币）_____元（大写：_____），
不含税价为（人民币）_____元（大写：_____）。

3.3 后续租金按季度缴交，乙方应在每季度首月20日（含当日）前支付当季租金。每季缴纳金额为含税价（人民币）_____元（大写：_____元），不含税价为（人民币）_____元（大写：_____）。甲方在收到乙方租金后10个工作日内（节假日顺延）向乙方提供合法有效的发票，
发票类型为增值税专用发票，发票税率为 %。

本合同项下全部应付款项由乙方1支付。本合同项下所有应付费
用均由乙方1承担支付义务。如乙方1全部账户出现异常，造成款项无法按期足额支付的，经联合体全体乙方共同书面申请并取得甲方同意后，可由乙方2或乙方3（不足可删除）暂代为履行付款责任。对应发票仍开具给乙方1。

乙方1增值税开票信息如下：

纳税人名称：

纳税人识别号：

开户行名称：

银行账号：

地址：

电话：

乙方2增值税开票信息如下：

纳税人名称：

纳税人识别号：

开户行名称：

银行账号：

地址：

电话：

乙方3增值税开票信息如下（不足可删除）：

纳税人名称：

纳税人识别号：

开户行名称：

银行账号：

地址：

电话：

甲方增值税开票信息如下：

纳税人名称：

纳税人识别号：

开户行名称：

银行账号：

地址：

电话：

乙方开票信息如有变更，须至少提前三十日书面告知甲方，否则由此产生的责任由乙方承担，同时乙方支付租金的责任不予减免或延迟。乙方收到甲方发票后应及时检查、核对发票信息是否符合以上开票信息；如发票信息有误，乙方应在收到发票之日起二十个工作日内向甲方提出更换发票的书面申请并交回发票原件；乙方未在前述期限内提出更换发票书面申请的，视为发票信息无误且符合乙方要求，乙方不得再要求甲方更换发票，相应的后果及责任由乙方自行承担。

3.4 乙方 1 应将租金以 转账汇款 方式汇入甲方指定账户，即视为乙方完成支付。甲方的开户信息如下：

甲方的开户信息如下：

账户名称：

开户行：

银行账号：

乙方 1 的开户信息如下：

账户名称：

开户行：

银行账号：

乙方 2 的开户信息如下：

账户名称：

开户行：

银行账号：

乙方 3 的开户信息如下（不足可删除）：

账户名称：

开户行：

银行账号：

3.5 乙方应在合同签订前5日期限内交纳履约保证金，履约保证金金额为（3个月租金）元人民币。

3.6 乙方选择以第____种形式交纳履约保证金。（1. 金融机构开具的履约保函；2. 以现金形式支付履约保证金。）

3.6.1 乙方以金融机构保函形式交纳履约保证金的，保函须是无条件、不可撤销、见索即付的等额金融机构保函，且保证在合同未履行完毕前一直有效，如金融机构保函有效期到期前合同履行尚未结束的，乙方必须在保函到期前延展有效期。保函退还约定：甲方在合同签订各方权利义务履行完毕后，无息退还乙方。

3.6.2 乙方以现金形式交纳履约保证金的，按以下方式执行。

3.6.2.1 履约保证金须从乙方银行账户转账至甲方银行账户：

甲方账户名称：广东中烟工业有限责任公司广州卷烟厂

开户行：工行广东省分行营业部流花支行

银行账号：3602005009200076616；

3.6.2.2 合同到期或履行完毕后，如未发生应扣除乙方履约保证金情形的，甲方在30日内退还保证金本金及银行同期存款利息至上述乙方银行账户。银行同期存款利息，按保证金本金×计息天数×活期存款年利率÷365天计算，其中，计息天数指实际收到保证金次日至保证金达到退还条件当天计算的天数，活期存款年利率指收到保证金

次日适用的人民银行公布的金融机构人民币（活期）存款基准利率。

3.7 如乙方未按约定交纳履约保证金，甲方有权单方解除合同。

3.8 如乙方发生本合同专用条款第6.5条约定的情形，或乙方存在违约情形的，甲方有权在履约保证金中扣除违约金、赔偿金等费用。甲方扣除前述费用导致履约保证金不足额的，乙方应于收到甲方通知之日起3日内补足。

第四条 甲方权利与义务

4.1 租赁期间，甲方如将房屋所有权转移给第三人，须提前一个月通知乙方，乙方应当配合甲方与第三方对房屋进行现场查勘。转移给第三人后，该第三人成为本合同的当然甲方，并拥有原甲方的权利及义务。

4.2 该房屋所有权属甲方所有，乙方租赁期间因需要自行添加的设施不属甲方所有，但乙方退租时未搬出的财物，视为乙方放弃其所有权及其他相关权益。

4.3 甲方有权对房屋进行盘点，督促乙方做好资产标识、台账管理。

4.4 甲方有权督促乙方按消防相关法律、法规和标准完善消防设备设施的配置；有权对违反制度的行为进行制止；发现安全隐患时，甲方有权提出整改措施与预防措施，并由乙方承担相应的整改费用。

4.5 甲方或其授权人有权进入房屋开展检查工作，进入房屋开展检查工作的具体时间需事先与乙方协商确定。

第五条 乙方权利与义务

5.1 未经甲方同意，乙方不能改变该房屋的主体结构，租赁期满后，双方根据合同通用条款3.14款进行移交验收，据实填写、签字确认交接清单作为凭据。

5.2 租赁期内，乙方仅可将房屋转租一层级，严禁层层转租。乙方若将房屋转租、分租、将使用权转交予第三人或委托第三人对该房屋进行经营使用的（前述行为以下简称“转租”），乙方按本条款约定办理转租，同时满足以下全部条件，否则视为擅自转租，构成根本违约，甲方有权单方部分或全部解除本合同，收回部分或全部房屋，并要求乙方承担违约责任：

5.2.1 转租合同须由联合体全体成员共同与实际承租人签订，转租合同期限不得超过本租赁合同剩余租赁期限。

5.2.2 乙方须常态化建立房屋最终实际使用人台账，每季度至少一次向甲方报送全部房屋的实际使用人身份信息、联系方式、房屋实际用途、转租租赁合同等资料，确保台账信息真实、准确、完整、可追溯。

5.2.3 最终实际使用人发生变更的，乙方应在变更之日起15日内更新备案信息。

5.2.4 乙方涉及房屋装修、改造的，相关报建报批文件（如有）须一并报送甲方备案留存。

5.2.5 乙方违反本条第5.2款约定的任何一项义务（包括但不限于擅自超次数转租、超期转租、未按时备案、备案信息不实、拒绝或

阻碍核查等), 每发生一次, 视为违反合同约定, 应按合同专用条款第6.3条的约定承担违约责任。

5.3 乙方对所有转租/分租环节的全部行为承担连带法律责任。若任一承租主体出现违法违规、拖欠各项费用(包括但不限于租金、水电费、物业费、燃气费、维修费等)、引发安全事故及其他违约、侵权情形, 由此产生的全部法律纠纷、经济损失及相关责任, 均由乙方负责处理并全额承担, 甲方有权直接向乙方追索, 乙方不得以非其直接行为为由抗辩。

5.4 租赁期间, 若国家、国资监管部门、属地政府出台房屋租金减免、缓缴、纾困帮扶等相关政策或倡议, 乙方或任何实际使用人须积极配合甲方落实相关要求, 按照甲方通知的时限及要求如实报送资料和执行政策。乙方或任何实际使用人不得无故拖延、拒不落实政策, 亦不得妨碍甲方依规执行相关规定。

5.5 乙方在租赁期间自行负责房屋内的人身、财产及消防安全等, 如由此导致人身、财产事故的, 均由乙方自行处理并承担损失。

5.6 乙方在租赁期间内保证在该租赁房屋内的所有活动均能合乎中国的法律及该地点管理规定, 不作任何违法之行为, 否则所有造成的责任由乙方独自承担, 并赔偿甲方带来的损失。

5.7 租赁期间, 乙方须按照《住房租赁条例》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《广东省租赁房屋治安管理规定》、《珠海经济特区出租屋管理条例》等或房屋属地现行有效法律、法规、国家标准和烟草行业标准, 落实房屋日常管理。

5.8 租赁期间，乙方须遵守房屋所在楼盘的物业管理规定，遵守物业管理公司的统一管理，爱护公共设施，维护公共秩序和环境卫生，不得从事损害其他业主或物业使用人合法权益的行为。

5.9 乙方须按照《珠海市房屋安全管理规定》和房屋所在地的房屋安全管理要求，负责房屋使用安全责任，包括危险房屋治理、应急抢险、白蚁防治和灭治管理、安全鉴定等工作，确保资产安全、完整。

5.10 租赁期间，乙方须根据《中华人民共和国消防法》、《消防安全责任制实施办法》、《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《珠海经济特区消防条例》、《建筑消防设施的维保管理》(GB25201)、《烟草企业安全生产标准化规范》(YC/T384)、《广东省高层建筑消防安全管理规定》等或房屋属地现行有效法律、法规、国家标准和烟草行业标准，对该房屋全部消防设施承担维护管理责任，包括但不限于日常巡查、定期检测、专业维护、保养检修、档案建立与更新等工作，确保所有消防设施完好有效、正常运转、使用功能完整合规。

5.11 乙方为该房屋的消防安全直接责任人，须严格遵守消防、环境保护、城市管理等相关法律法规、规章及政策规定，遵守该房屋所在物业管理区域的管理规约或临时管理规约，配合甲方、街道办事处、消防机构及安监、公安、卫计、城管等有关部门做好安全、消防等工作。不得占用公共通道，不得在房屋内及周边公共部位（场所）生产、储存或使用易腐、易燃、易爆等危险品及违法物品，不得制造严重影响邻居的噪音。乙方应维护邻里关系，确保和谐；发生纠纷的，

由乙方自行协调解决并承担全部责任。

5.12 乙方应允许甲方或其授权人与乙方按事先约定的时间进入房屋，并协助甲方开展安全检查和资产盘点工作。

5.13 乙方向甲方退还租赁标的物时，乙方在租赁期间对租赁标的物进行符合建筑和安全规范的装修、水电安装等，乙方不得拆除，也不得向甲方收取费用或要求赔偿。

第六条 违约责任

6.1 除本合同通用条款第三条 3.2 款、第六条约定情形外，甲方因不能提供本合同约定的房屋而变更或解除合同的，应提前三十日书面通知乙方。甲方有权单方部分或全部解除本合同，收回相应房屋，并按收回房屋面积占租赁总面积的比例折算相应部分的租金，免收或退还未使用期间的租金。若乙方已对房屋进行较大前期投入，双方可另行协商补偿事宜。

6.2 租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方部分或全部解除本合同，收回部分或全部房屋，乙方须按涉及违约房屋对应的 2 个月租金总额向甲方支付违约金（涉及违约房屋租金按照该房屋建筑面积占全部租赁总面积的占比折算确定）。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止：

（1）未经甲方书面同意，拆改变动房屋主体结构。

（2）因违法、违约或其它不当行为，导致甲方被列为被告或第三人参加诉讼或仲裁等情况。

(3) 因不当行为导致甲方被行政处罚的情况。

(4) 乙方或乙方工作人员行为导致发生涉及甲方或标的房屋的聚众维权、信访等维稳事件的情况。

(5) 利用该房屋进行违法活动的。

(6) 逾期支付租金累计满 60 日以上；

(7) 将租赁标的用于抵押、质押、典当、融资等任何担保行为。

(8) 其它严重违反本合同约定或者损害甲方权益的行为。

(9) 未经甲方同意，擅自变更、增减联合体成员。

6.3 除合同另有约定外，乙方违反合同约定，经甲方书面催告后，乙方未在指定期限内完成整改的，每逾期一日，须按涉及违约房屋对应月租金的 1%向甲方支付违约金（涉及违约房屋租金按照该房屋建筑面积占全部租赁总面积的占比折算确定）。逾期超过 30 天未整改的，自逾期满 31 日起，违约金计付标准按涉及违约房屋对应月租金的 2%计算，持续计收至甲方确认乙方整改全部完成之日止。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。甲方有权单方部分或全部解除本合同。

6.4 在租赁期内，乙方逾期交纳本合同约定的租金及其他应由乙方负担的费用的，每逾期 1 天，则应按欠付费用总额的 0.1 %支付甲方滞纳金。乙方逾期 30 天仍不支付全部应付款项的，甲方有权停止向租赁单元供应水、电、中央空调及相关服务，由此给乙方和任何第三人造成的损失由乙方承担。乙方逾期 60 天仍不全部支付应付款项的，甲方有权按照第 6.2 条追究乙方违约责任。

6.5 在租赁期内，乙方未按通用条款第四条 4.3 款约定办理联合体成员变更、退出，联合体任一方，中途擅自退租的（合同专用条款第二条 2.5 款除外），乙方应该本合同项下全部租赁标的的 3 个月租金金额向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

6.6 租赁期满，乙方须按期归还或移交租赁标的物。若乙方出现租赁标的物逾期未归还或移交的情形，自逾期之日起，每日按未移交房屋的月租金除以 30 天所得金额的 2 倍向甲方支付场地逾期占用费。乙方逾期归还或移交房屋期间，除足额支付逾期占用费外，还须支付其占用租赁单元期间产生的一切费用（如水电费、燃气、物业管理费、有线电视费、网络通讯费等费用）。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失须赔偿甲方因此产生的全部损失，包括但不限于甲方因无法及时交租赁物再出租而产生的空置损失、维修费用等。

6.7 合同终止或租赁期满，乙方经甲方催告仍未腾空租赁物的，甲方有权处置滞留在租赁物中的物品，且有权要求乙方支付处置该等物品所支出的费用。乙方逾期腾退期间，还应按本合同第 6.6 条的约定承担场地逾期占用费及一切相关费用。

6.8 若发生任一导致本合同解除的情形，为保障国有资产不空置、平稳过渡，甲方有权（但无义务）与经本合同专用条款第 5.2 款备案的备案主体协商和签订过渡期方案。过渡期内，该备案主体仅作为临时使用人占有、使用租赁物，不具备本合同当事人身份，双方另行签订过渡期协议。具体约定如下：

6.8.1 本条所指备案主体，指已按本合同第 5.2 款完成备案的实际使用人。

6.8.2 过渡期自本合同解除之日起计算，至甲方按照国有资产管理规定完成公开招租并确定新承租方之日止。过渡期届满，临时使用人须无条件腾退房屋或配合甲方及新承租方完成场地交接。

6.8.3 过渡期内，租金按原合同租金标准执行，由临时使用人按季度向甲方支付。水电费、物业费、燃气费等因使用该房屋产生的费用，均由临时使用人自行承担。

6.8.4 过渡期内，临时使用人须全面承接原合同项下乙方对租赁物的使用、管理及安全义务（包括但不限于安全、消防、电梯维保、日常维修、合规经营等），但乙方对甲方的违约金、赔偿等债务不因此免除，甲方仍有权向乙方追索。

6.8.5 过渡期满，临时使用人须按期归还或移交房屋。若临时使用人出现房屋逾期未归还或移交的情形，自逾期之日起，每日按未移交房屋的月租金除以 30 天所得金额的 2 倍向甲方支付场地逾期占用费。临时使用人逾期归还或移交房屋期间，除足额支付逾期占用费外，还须支付其占用租赁单元期间产生的一切费用（如水电费、燃气、物业管理费、有线电视费、网络通讯费等费用）。临时使用人还应承担因逾期归还给甲方造成的损失须赔偿甲方因此产生的全部损失。

6.8.6 若因乙方未按本合同第 5.2 条约定履行转租/分租备案或实际使用人信息报送义务，导致本合同解除时甲方无法与相关实际使用人取得联系或过渡期安排无法实施的，由此产生的一切纠纷、责

任及损失（包括但不限于实际使用人对乙方的索赔）均由乙方承担。

6.8.7 乙方确认，6.8 款为合同清理条款。本合同解除后，如果甲方行使 6.8 款所述权利的，如果实际使用人违反 6.8 款约定要求，由乙方方向甲方承担补救和赔偿等责任。

第七条 合同的变更与解除

7.1 甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

7.1.1 所提供房屋不符合本合同约定条件的。

7.2 房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回出租房屋：

7.2.1 未经甲方书面同意，拆改变动房屋主体结构。

7.2.2 因违法、违约或其它不当行为，导致甲方被列为被告或第三人参加诉讼或仲裁等情况。

7.2.3 因不当行为导致甲方被行政处罚的情况。

7.2.4 乙方或乙方工作人员行为导致发生涉及甲方或标的房屋的聚众维权、信访等维稳事件的情况。

7.2.5 利用承租房屋进行违法活动。

7.2.6 未在合理期限内，对甲方提出的问题进行的整改的。

7.2.7 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，已经给甲方造成严重损害的。

7.2.8 逾期支付租金累计满60日以上。

7.2.9 将租赁标的用于抵押、质押、典当、融资等任何担保行为。

7.2.10 其它严重违反本合同约定或者损害甲方权益的行为。

7.2.11 未能就第二期租金标准协商一致。

7.2.12 未经甲方同意，擅自变更、增减联合体成员。

7.3 租赁期满合同自然终止。

第十一条 合同附件

本合同附件包括：

附件一：租赁房屋明细

附件二：廉政协议

附件三：安全环保协议

本合同附件与正本共同构成完整的合同。

（以下无正文）

（本页无正文，为《广东中烟工业有限责任公司广州卷烟厂 24 项房屋租赁合同》签署页）

甲方：广东中烟工业有限责任公司（盖章）

法定代表人/授权代表：

签订日期： 年 月 日

乙方（联合体全体承租方）：

乙方 1（联合体牵头方）：（盖章）

法定代表人/授权代表：

签订日期： 年 月 日

乙方 2：（盖章）

法定代表人/授权代表：

签订日期： 年 月 日

乙方 3：（盖章）（不足可删除）

法定代表人/授权代表：

签订日期： 年 月 日

附件一

租赁房屋明细

序号	资产编码	不动产权证名称	权证编号	面积 (m²)	用途
1	2044000101010 000036142	珠海市香洲区拱北华平路 129 号 21 栋	粤 (2016) 珠海市不 动产第 0060719 号	1451.24	住宅
2	2044000101010 000036143	珠海市香洲区拱北华平路 129 号 21 栋地下车库	粤 (2016) 珠海市不 动产第 0060704 号	187.58	车库
3	2044000101010 000036144	珠海市香洲区拱北华平路 129 号 22 栋	粤 (2016) 珠海市不 动产第 0060705 号	1735.30	住宅
4	2044000101010 000036145	珠海市香洲区拱北华平路 129 号 22 栋地下车库	粤 (2016) 珠海市不 动产第 0060712 号	238.60	车库
5	2044000101010 000102530	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 6A 房	粤 (2019) 珠海市不 动产第 0010896 号	195.99	住宅
6	2044000101010 000102531	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 6B 房	粤 (2019) 珠海市不 动产第 0016785 号	150.53	住宅
7	2044000101010 000102532	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 6C 房	粤 (2019) 珠海市不 动产第 0010903 号	108.15	住宅
8	2044000101010 000102533	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 6D 房	粤 (2019) 珠海市不 动产第 0010898 号	90.62	住宅
9	2044000101010 000102534	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 6E 房	粤 (2019) 珠海市不 动产第 0010901 号	125.08	住宅
10	2044000101010 000102535	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 6F 房	粤 (2019) 珠海市不 动产第 0010900 号	131.46	住宅
11	2044000101010 000102536	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 6G 房	粤 (2019) 珠海市不 动产第 0010899 号	112.16	住宅
12	2044000101010 000102537	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 6H 房	粤 (2019) 珠海市不 动产第 0010904 号	112.16	住宅
13	2044000101010 000102538	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 6I 房	粤 (2019) 珠海市不 动产第 0010902 号	99.41	住宅
14	2044000101010 000102539	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 6J 房	粤 (2019) 珠海市不 动产第 0010897 号	126.89	住宅
15	2044000101010 000102540	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 14A 房	粤 (2019) 珠海市不 动产第 0010671 号	195.99	住宅
16	2044000101010 000102541	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 14B 房	粤 (2019) 珠海市不 动产第 0010662 号	150.53	住宅
17	2044000101010 000102542	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 14C 房	粤 (2019) 珠海市不 动产第 0010663 号	108.15	住宅
18	2044000101010 000102543	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 14D 房	粤 (2019) 珠海市不 动产第 0010664 号	90.62	住宅
19	2044000101010 000102544	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 14E 房	粤 (2019) 珠海市不 动产第 0010665 号	125.08	住宅

序号	资产编码	不动产权证名称	权证编号	面积 (m²)	用途
20	2044000101010 000102545	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 14F 房	粤(2019)珠海市不动 产权第 0010666 号	131.46	住宅
21	2044000101010 000102546	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 14G 房	粤(2019)珠海市不动 产权第 0010667 号	112.16	住宅
22	2044000101010 000102547	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 14H 房	粤(2019)珠海市不动 产权第 0010668 号	112.16	住宅
23	2044000101010 000102548	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 14I 房	粤(2019)珠海市不动 产权第 0010669 号	99.41	住宅
24	2044000101010 000102549	珠海市香洲区拱北联安路 239 号 14J 房	粤(2019)珠海市不动 产权第 0010670 号	126.89	住宅
合计				6117.62	/

附件二

廉 政 协 议

甲方： 广东中烟工业有限责任公司

通讯地址: 广州市天河区林和西横路 186 号（广州烟草大厦）

乙方：

通讯地址：

为加强采购项目中的廉政建设，规范项目甲乙双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据党和国家有关廉政建设的规定，特订立本廉政协议。

一、 甲乙双方的责任

（一）应严格遵守国家有关法律、法规、相关政策以及廉政建设的各项规定。

（二）严格执行采购项目合同文件的相关约定，自觉按合同办事。

（三）业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（除法律法规另有规定除外），不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益，不得违反有关廉洁自律的规章制度。

（四）发现对方在业务活动中有违规行为的，应及时提醒对方；情节严重或涉嫌违纪违法的，应向其上级主管部门或纪检监察部门举

报。

（五）甲乙双方不得通过第三方进行非业务活动，接受第三方提供的回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

二、甲方的责任

甲方工作人员，在项目合同执行的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位免费或明显低于市场价格为个人装修住房以及在配偶、子女、亲属的工作或生活安排等方面提供方便。

（四）不准参加乙方和相关单位组织或提供的有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐、旅游等活动。

（五）不准向乙方和相关单位介绍配偶、子女、亲属等参与到同甲方项目合同有关的业务活动。

（六）其他与项目有关党风廉政建设和预防腐败的规定。

三、乙方的责任

应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行项目的有关方针、政策，尤其是有关项目的强制性

标准和规范，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向甲方及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

（三）不准为甲方、相关单位或个人免费或明显低于市场价格装修住房以及在配偶、子女、亲属的工作或生活安排等方面提供方便。

（四）不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织或提供有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐、旅游等活动。

（五）不准违规安排甲方有关人员的配偶、子女、亲属等参与到同甲方项目合同有关的业务活动。

（六）其他与项目有关的党风廉政建设和预防腐败的规定。

四、违约责任

（一）甲方工作人员有违反本廉政协议第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌违法犯罪的，移交司法机关追究法律责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方工作人员有违反本廉政协议第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌违法犯罪的，移交司法机关追究法律责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（三）乙方在参加甲方采购活动中，有存在赠送明显超出正常礼尚往来的礼品、礼金等、提供其他不正当利益、提供虚假材料谋取中标、成交等严重不良行为的，甲方将其列入存在严重不良行为供应商名单，实施严格禁入措施，禁止其参加甲方新采购项目；而且有权采取警示约谈、降低考核评价分数、降低供货份额、缩短服务期限、终止或解除合同等处理措施。

（四）在项目履约过程中，乙方不得伪造、擅自制造烟草相关注册商标标识，不得销售伪造、擅自制造的烟草相关注册商标标识；不得为违法分子提供生产、制造侵权产品的主要原材料、辅助材料、半成品、包装材料、机械设备、标签标识、生产技术、配方等便利条件，不得为其提供互联网接入、服务器托管、网络存储空间、通讯传输通道、代收费、费用结算等服务。如乙方有以上行为或被中国烟草总公司认定为涉烟违法供应商的，甲方将其列入存在严重不良行为供应商名单，实施严格禁入措施，禁止其参加甲方新采购项目；而且有权采取警示约谈、降低考核评价分数、降低供货份额、缩短服务期限、终止或解除合同等处理措施。

（五）乙方在参加行业采购活动中，向行业干部职工行贿的，甲方将其列入存在行贿行为供应商名单，实施严格禁入措施，禁止参加新采购项目。乙方如果被中国烟草总公司或行业直属单位列入存在行贿行为供应商名单的，甲方有权针对乙方选取以下措施执行：降低考核评价分数、降低供货份额、缩短服务期限、终止或解除合同。

(六) 乙方在涉及相关案件查办时,有配合提供证据、作证的义务,如果发生拒不配合纪委、监委、公司内设纪检监察机构调查工作的情形,甲方有权采取警示约谈、降低考核评价分数、降低供货份额、缩短服务期限、终止或解除合同等处理措施。

(以下无正文)

附件三

安全环保协议

项目名称： 广州卷烟厂 24 项房屋租赁

甲 方： 广东中烟工业有限责任公司

乙 方： _____

为贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”的方针，保障甲乙双方权益，依据国家、地方、行业安全环保相关法律法规、标准以及广州卷烟厂安全环保管理要求制定本安全环保协议，旨在促进甲乙双方履行安全环保法规义务，全面规范双方服务全过程安全和环保管理，甲、乙双方均应严格遵守和履行本协议规定的内容，确保本项目顺利实施。

双方本着平等、自愿的原则签订本协议，作为甲乙双方于本协议签署之日同时签署的《广州卷烟厂 24 项房屋租赁合同》（合同编号： _____）（下称“主合同”）的附件，双方共同遵守，与合同主体同时生效。

一、安全环保责任与权利

（一）合同有效期内，甲方在服务有效期内具有以下权责：

1. 有权审核乙方保障项目服务过程所需的安全环保相关资质（安全许可资质、环保资质、相应等级的资质证书、作业人员资质等）、安全环保管理制度、操作规程、设备设施安全状况及人员持证情况。

2. 贯彻执行国家相关安全生产与环境保护法律法规要求，将乙

方作业过程纳入甲方安全环保监管范畴，并提出安全环保相关改进建议，以符合甲方安全、环保管理标准或体系的相关要求。

3. 有权对乙方作业过程的安全生产、环保管理工作进行监督检查，制止违章作业、违章指挥、违反劳动纪律和破坏环境等行为，对存在的安全隐患提出整改要求。乙方违规操作、违反规定或造成安全环保事故等的，视为乙方违约，乙方需向甲方承担违约责任。

4. 对乙方人员进行安全告知或交底，并有权要求乙方配合甲方组织开展相关安全环保培训工作。

5. 甲方不得要求乙方从事超出安全环保作业许可范围和违反安全环保法规等的行为。

6. 不负责乙方人员的直接管理和指挥，但有权对乙方违反安全环保有关规定的行为提出检查意见，并根据本协议追究乙方违约责任。

7. 非甲方责任范围内，甲方不负责乙方财产、设备设施及其他有价物品、重要的文件资料等保管保护。

8. 监督乙方对相关安全职责的落实情况，必要时可提出整改或扣减违约金要求。

9. 遵守国家法律法规和企业标准规范的其它安全环保要求。

(二) 合同有效期内，乙方在服务有效期内具有以下权责：

1. 乙方是承包租赁业务安全的责任主体，对所承包业务的安全工作全面负责。

2. 应具备安全服务的条件和相关资质（可能包括但不限于作业人员资质、安全许可资质、环保资质等），满足安全生产和环保规

范要求，并向甲方提供必要的备案资料。

3. 建立健全安全责任制度和安全教育培训制度，制定安全操作规程、风险管控和隐患排查、危险作业管理、应急预案，应符合所承包租赁业务安全管理的相关要求。

4. 按照法规要求建立安全机构或组织，指定承包业务安全环保责任人和安全员，对在甲方作业的承包团队人员进行管理。乙方应向甲方提交单位安全环保负责人、项目安全环保负责人、专（兼）职安全员的身份证、相关资格证书复印件。

5. 对所承担的承包业务进行定期和专项安全环保检查，并做好检查记录。

6. 配备服务和作业过程所需的合格有效的劳动防护用品、安全用具和环保设备，落实服务人员的劳动保护和作业过程环境保护措施，保证服务过程中的设备、设施、器具等符合安全使用要求。

7. 服务和作业过程中使用的设备、设施、器具、原辅材料等符合安全环保使用要求，进场后应配合甲方对其安全性进行检查确认，严禁使用国家或地方法规明令淘汰、禁用的车辆和器具。

8. 落实服务人员作业过程环境保护措施，不得对甲方区域或自然环境造成破坏，不得随意排放废水、废气、固废等，严禁使用国家或地方法规明令淘汰、禁用的车辆和器具，严禁使用不符合环境保护要求的化学试剂、材料和其他物品。

9. 配合甲方的安全交底和监督检查等工作，并按照甲方的管理要求规范员工的培训教育和过程管理。

10. 有权拒绝违章指挥和其他不安全行为,并提出合理的安全建议。

11. 乙方在项目作业前,需进行详细的风险辨识及环境因素辨识,确定风险控制措施,形成风险控制清单,并应落实具体的管控措施。如乙方设备设施和作业活动变更时,应重新进行风险辨识、评价和确定控制措施。

12. 项目涉及的主要危险源及其风险辨识及环境因素辨识作业活动如下,作业前应落实具体的管控措施;可参照《广州卷烟厂外部相关方安全管理细则》附录 D.2 填写相关方常见主要危险源、环境因素和相关控制措施。

作业活动	主要危险源及其风险/环境因素	可能发生的事故/造成的污染	主要管控措施
用电	1. 超荷用电。空调、烤箱等大容量用电设备必须使用专用线路,电线不能乱拉乱接、超负荷运行,许多台电器不能共用插座。 2. 未选用合格电器,使用假冒伪劣电器、电线、线槽(管)、开关、插座、插头等; 3. 聘请无资质的装修及人员铺设电线和接装用电设备; 4. 未按规定做好插座的接地保护,随意将三眼插头改为两眼插头; 5. 用湿手、湿布擦带电的灯头、开关和插座等。	触电 火灾	1. 禁止超负荷用电,勿拉乱接电线; 2. 发现电器设备冒烟或闻到异味时,要迅速切断电源进行检查。
用气	1. 使用国家明令禁止或不合格的液化石油气气瓶及其附件,或从非正规途径购买气瓶。2. 使用国家明令禁止或不合格的燃气设备,或私自接装、改装燃气设备;	火灾 爆炸	1. 勿私自接装、改装燃气设备; 2. 勿在燃气设备间内堆放易燃物品; 3. 定期检查燃气软管、接头;

	3. 燃气设备间或燃气设备旁内堆放易燃物品； 4. 未定期检查燃气管道及附件或未配合燃气公司定期上门检查； 5. 使用燃气时，无保持通风及无人照看； 6. 使用燃气时有明火或温度较高物品靠近。		4. 使用燃气时，必须保持通风及有人照看 5. 使用燃气时，勿有明火或温度较高物品靠近。 6. 当嗅到燃气气味时，应迅速关掉燃气总阀，打开门窗，加强通风；杜绝一切火种，禁止使用一切电器开关，报燃气公司维修；气味散尽方可回屋内；切勿用火柴或打火机点火的方法寻找燃气管的漏气处。
吊装作业	1. 吊装作业人员不符合资质要求，如吊车驾驶员未持有有效证件，指挥人员未持有有效证件，现场未配备指挥人员或出现多头指挥。 2. 作业人员使用的安全帽不符合规范，未规范佩戴安全帽。 3. 吊装作业人员未按规定做好起吊准备，如吊物超过额定载荷，或起吊危险物时，未小高度、短行程试吊； (2) 作业人员起吊物体时，未对吊物棱角做保护措施，导致吊物损伤吊具；(3) 吊装作业区域与高压电线未保持安全距离，导致作业过程中触碰电线；(4) 吊车斜拉起吊货物。 4. 吊装作业过程中，出现以下违规行为：(1) 吊物从人上方经过，或吊物和吊臂下站人；(2) 作业过程中，吊车驾驶员或指挥人员擅自离开现场；(3) 户外作业时，遇到雷雨天及大风天(风量超过 6 级)等极端天气，未停止作业；(4) 吊装结束后未将吊臂收回。 5. 吊车及吊具不符合规范或故障，存在以下缺陷：(1) 吊车为非正规厂家生产的合格产品，或超出使用年限；(2) 吊钩为不合格产品或不符合规范，如防脱钩装置缺失，回位弹簧失效，吊钩磨损超出标准等；(3) 吊索为不合格产品或不符合规范，如吊带磨损，钢索松散等。	起重伤害、物体打击	1. 作业前，检查吊车驾驶员及指挥人员的证件，确保证件有效，明确作业指挥总负责人。 2. 作业前，作业人员应按规范佩(穿)戴及使用安全帽、手套等个人防护用品；现场监护人员应对其规范性进行确认检查。 3. 使用吊车时，在其支脚下铺设木板等面积较大的坚硬物体，降低支脚与接触面的压强，提高车辆的平衡性及稳定性。 4. 起吊前，作业人员对吊具进行检查，验证其厂家及合格证明，检查设备状况及各功能，并按规范做好起吊准备。 5. 作业过程中，各作业人员应履行各自责任，严禁任何人员从吊物下方经过，在吊臂下方站人，吊车驾驶员或指挥人员擅自离开现场。 6. 户外吊装作业时，遇到恶劣天气应立即停止作业。 7. 吊装结束后，作业人员应清理现场，吊车驾驶员应将吊臂复位，作业人员应将吊具收拾好。
高处作业	1. 梯台损坏、腐蚀，紧锢装置缺失或者损坏，栏杆缺失或者损坏，强度不	高处坠	1. 作业前，现场监护责任人员应对作业人员的身体健康

	足等造成人员坠落或工具、物品坠落； 2. 地面不平整、重心不稳、未穿戴劳防用品、未使用合规安全带或绳等造成人员坠落或工具、物品坠落； 3. 未制定登高作业实施方案或安全措施； 4. 未按照危险作业进行监护、监管等，导致高处坠落事故发生。	落、物体打击	情况进行确认。 2. 作业前，作业人员应按规范佩（穿）戴及使用安全帽、安全带、安全绳等个人防护用品；现场监护责任人员应对其规范性进行确认检查。 3. 对作业人员进行培训，要求攀爬时符合“三点接触原则”，需要运输工具时采用背包的方式，需要搬运货物时采用绳索或滑轮起吊，或必要时对工具采用防坠落措施。 4. 户外作业时，遇到雷雨天或大风天等极端天气，立即停止作业。
动火作业	1. 作业人员无证操作，因作业不规范导致火灾事故发生； 2. 未清除作业现场可燃物；未采取隔离措施、未封堵焊星可能进入的区域、缝隙等，因焊星引燃可燃物发生火灾事故； 3. 未按照危险作业进行监护、监管等导致火灾事故发生； 4. 未按照动火方案实施动火； 5. 气瓶及其附件不符合规范要求，气瓶无防倾倒措施、无隔热措施、气瓶放置离动火点距离或气瓶与气瓶之间间距不足、气瓶倒置使用、违规滚动气瓶等，造成火灾、气瓶跌落伤人及气瓶爆炸等事故； 6. 电焊机电源线破损、无漏电保护器、接地线松脱等，导致作业人员触电。	火灾、触电	1. 作业前，检查作业人员的动火证，确保证件有效。 2. 作业前，作业人员应按规范佩（穿）戴及使用防护眼镜、手套等个人防护用品；现场监护人员应对其规范性进行确认检查。 3. 作业前，现场配置至少 2 支以上 4KG 的干粉灭火器，清理干净现场易燃物，做好动火区域隔离。 4. 涉及带有有毒有害和能源介质的设备、容器、管线上动火时，应在作业前对其切断物料来源，或进行可靠的封堵、隔离或拆除，及彻底吹扫、清洁和置换，如对燃气管道进行动火作业前，应进行管道燃气排空。 5. 作业结束后，作业人员应清理现场，确保现场无火种残留，现场监护负责人应在半小时后检查清理情况及确认现场无火种残留。 6. 户外作业时，遇到雷雨天或大风天等极端天气，立即停止作业。
使用	1. 未按照规定周期对电梯进行清洁、	坠	1. 按照《广东省特种设备安

电梯	润滑、检查等保养工作，导致电梯设备性能下降； 2. 维修过程中零部件更换、调试等环节存在质量问题，影响电梯的安全运行； 3. 电梯紧急呼救措施故障或失效，电梯管理人员和操作人员应急处理能力不足。	落、机械伤害	全条例》、《特种设备使用管理规则》（TSG 08-2017）、及《特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督管理规定》（国家市场监督管理总局令第 74 号）的相关要求对电梯落实使用管理安全责任； 2. 聘请具备资质的单位对电梯进行专业的维修和维保，按照规定周期对电梯进行清洁、润滑、检查等保养工作按规定进行年审，确保其安全有效。 3. 对维修保养工作进行监督，确保维修人员按照规范操作，保证更换的零配件及电梯维护的质量； 4. 确保电梯应急响应设施安全有效，电梯值班人员应时刻关注电梯运行状态，接受过应急救援培训，熟悉电梯救援程序和方法。
其它活动	1. 租户未按国家相关规定标准使用电瓶车，如使用不符合国家标准的电瓶车，将电瓶车违规停放在建筑物内公共区域或消防通道，在电梯前、楼梯间、房屋内等室内区域进行充电或私拉乱拉电线进行充电，或携带电瓶车电池进入电梯等； 2. 消防设备设施管理不到位：（1）未按国家相关法律法规要求，定期开展消防设备检查或维保；（2）发现消防设备设施问题未及时整改；（3）在消防通道处堆放杂物，或消防门无法正常开启或关闭；（4）消防器材过期或破损等； 3. 在屋内堆放大量易燃或易爆物品，或在易燃易爆物品旁存在明火。	火灾、爆炸	1. 执行《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国安全生产法》、《建筑消防设施的维护管理》（GB25201-2010）等相关消防相关法律、法规和标准，做好消防设备配置、实施消防器材维护管理，定期对消防器材进行检验检测、维护保养，确保完好使用， 2. 确保消防通道畅通，禁止在房前门前及道路两侧堆放商品、杂物、危险品等。

13. 若租赁过程中如涉及危险作业或其他危险性较大的作业（包括但不限于吊装、拆除、动火、高处、有限空间、临时用电、基坑工程、路面开挖等），作业前乙方必须自行组织进行专项风险辨识评

估，并据此制定详细的作业方案与安全措施，并根据风险评估结果和作业方案，自行配备符合国家标准的安全防护设施、劳动防护用品。乙方应当在危险作业开始前，将作业方案与安全措施向甲方进行备案告知。乙方应对所承包危险作业的安全工作全面负责。

14. 乙方必须在危险作业现场设立专职监护人员进行全过程监督；监护人员须经过专项培训，熟悉作业风险与应急处置措施，且在整个作业过程中不得擅离职守。

15. 可能造成环境污染的作业时，应制定作业方案，落实现场防护措施，并向甲方申请办理有关手续，作业方案交甲方备案。

16. 落实作业过程安全检查，对作业过程涉及的包括工器具、人员和车辆等进行必要的安全检查；做好施工现场的管理，定期清理工具、材料和作业环境，确保作业过程安全、文明、清洁卫生。

17. 应自主做好车辆和物资的防火、防盗、防抢等工作，非甲方责任造成的财产损失、人员伤害或劳动纠纷，甲方不负相关责任，如甲方因此遭受损失，乙方应向甲方赔偿全部责任。

18. 乙方应自主做好履约期间的交通安全、人身安全、财产安全保护工作，在甲方区域外或在甲方区域内非甲方原因发生的任何事故和财产损失均与甲方无关，并由乙方或其他第三方承担相应的责任。

19. 应严格履行主合同有关保密的约定，妥善保管涉及甲方的一切安全相关的资料、文件及数据等，不得外泄。

20. 遵守国家法律法规和企业标准规范的其它安全要求。

二、违约

1. 因乙方人员违章作业、冒险作业、不服从指挥或管理、滋事闹事等行为，或因乙方安全管理不善，违反甲方安全环保、治安保卫管理规定的，造成的损失和后果由乙方承担；根据违约情况的轻重，按照每宗 500 元~2000 元的标准缴纳违约金；情节严重或屡犯不止的，按照每宗 2000 元~5000 元的标准缴纳违约金。

2. 乙方在承包业务实施过程中如果在组织、设施、安全管理、环保管理等方面存在重大隐患，经甲方提出，乙方不予整改或未在限期内完成整改或整改后仍不能达到甲方要求的，根据违约情况的轻重，按照每宗 2000 元~5000 元的标准缴纳违约金；情节严重的，按照每宗 5000 元~10000 元的标准缴纳违约金；甲方有权中止或解除合同及相关附件，因此造成的损失由乙方承担。

3. 因乙方原因发生偷排或乱排废水等环境污染事件的，造成的损失和后果由乙方承担；根据违约情况的轻重，按照每宗 2000 元~5000 元的标准缴纳违约金；对甲方造成不良影响的，按照每宗 10000 元~20000 元的标准缴纳违约金。

4. 因乙方原因造成非伤亡责任事件事故的，造成的损失和后果由乙方承担；根据违约情况的轻重，按照每宗 5000 元~10000 元的标准缴纳违约金；情节严重的，按照每宗 10000 元~20000 元的标准缴纳违约金。

5. 因乙方原因发生火苗、起火、闪燃、闪爆等可能造成重大危害事件事故的，造成的损失和后果由乙方承担；根据违约情况的轻重，

按照每宗 10000 元~50000 元的标准缴纳违约金；发生火灾的，按照每宗 50000 元~100000 元的标准缴纳违约金，并由当地政府部门依法依规进行处理。

6. 未履行法律规定和合同约定的安全环保责任和义务，造成人员（包括但不限于甲方、乙方或其他第三方人员）人身伤害、经济损失、设备设施破坏或环境污染的，由乙方承担相应经济赔偿、设备修复和法律规定的其他责任。

7. 乙方由于管理不善，发生乙方人员违反甲方安全环保、保卫管理规定或出现责任事故的，乙方需将处理材料交甲方备案，且乙方需向甲方承担违约责任。

8. 若合同履行过程发生乙方责任伤亡事故或环境污染事件事故的，乙方除应承担法律法规规定的责任外，还应按以下标准向甲方缴纳违约金：

（1） 发生轻伤责任事故，或国家规定一般环境事件四级以下的甲方区域内环境污染事件，根据违约情况的轻重，按照每宗 10000 元~20000 元的标准缴纳违约金；情节严重的，按照每宗 20000 元~50000 元的标准缴纳违约金。

（2） 发生重伤责任事故，或国家规定一般环境事件四级以下的影响甲方区域周边环境造成不良社会影响的事件，根据违约情况的轻重，按照每宗 20000 元~50000 元的标准缴纳违约金；情节严重的，按照每宗 50000 元~100000 元的标准缴纳违约金。

（3） 发生死亡责任事故的，或国家规定的一般环境事件四级

以上(含四级)的环境污染事件的,或国家规定的一般事故及以上的,根据违约情况的轻重,按照每宗 50000 元~100000 元的标准缴纳违约金;情节严重的,按照 100000 元~200000 元的标准缴纳违约金,并由当地政府部门依法依规进行处理。

9. 在一个合同服务期内,若发现乙方人员(包括但不限于乙方职工、由乙方委托或聘用的第三方人员、因前述人员而进入甲方东沙厂区场所的其它人员)首宗盗窃甲方物品行为的,按盗窃物品市场价值的 10 倍进行一次性收取违约金;发现第二宗盗窃甲方物品行为的,按盗窃物品市场价值的 20 倍进行一次性收取违约金;发现第三宗盗窃甲方物品行为的,按盗窃物品市场价值的 30 倍进行一次性收取违约金;以此类推。情节严重的,交公安部门处理。

10. 在一个合同服务期内,若发现乙方人员(包括但不限于乙方职工、由乙方委托或聘用的第三方人员、因前述人员而进入甲方东沙厂区场所的其它人员)四宗(含)以上盗窃甲方物品行为的,甲方有权针对乙方选取以下措施执行:降低供货份额、缩短服务期限、终止或解除合同。

11. 在执行经济违约处理时,乙方需按甲方出具的违约金收取通知书确定的时间和金额,将违约金按时足额以现金形式交付给甲方。逾期不交的,甲方有权在合同款项中扣除对应的违约金额,甲方同时保留单方面解除合同的权力。甲方除有权要求乙方支付违约金外,还有权按主合同规定要求乙方承担其它的违约责任。

三、未尽事宜,由甲乙双方协商解决。若协商不成,按照主合同

文本争议解决办法约定的程序解决。

四、本协议作为合同签署附件，与合同主体份数一致。

五、安全环保声明

广东中烟工业有限责任公司已建立并运行各项安全和环保管理体系，致力本质安全和清洁生产，通过危险有害及环境风险因素的识别与控制，努力防止伤害、事故和环境污染。与我公司合作的相关方应遵守安全法律法规及本协议相关要求，确保合作项目顺利进行。

我公司的安全方针为：千秋基业，安全为本；关爱至深，喜悦安康；科技驱动，安全环保；诚信自律，和谐发展。