

物业租赁合同版本

合同编号:

甲方(出租方): 广州市番禺区建筑安装工程公司

地址: 广州市番禺区市桥街大西路62号

联系电话: 84885001



乙方(承租方):

地址:

联系电话:

身份证号:

甲方将座落于广州市番禺区市桥街大西路62号建安大厦第2-10楼物业出租给乙方使用(以下简称“该物业”或“租赁物业”),双方协商一致,订立本合同。

一、物业租赁范围

1.1 该物业的租赁范围: 即位于广州市番禺区市桥街大西路62号建安大厦2至10层楼物业(房地产权证号: 粤房地证字第2777686号), 建筑面积4298.6平方米。

1.2 物业现状: 首层门厅电梯大堂全幢大楼用户共用, 大楼为框剪结构外墙装修、门窗完好, 上落为两台日立电梯及东西有两把消防楼梯, 每层预留冷气机位, 每层设有三个消防栓, 每层设有洗手间、电梯前厅墙身完好。

1.3 对于该物业现有属于甲方的设施, 甲方不承诺也不保证这些配套设施是否符合乙方的具体使用功能和随时变化的环保、消防和安全规范要求, 甲方按现状提供给乙方使用, 并不承担任何质量责任。乙方承租后, 如这些配套设施不能满足其使用需要或这些配套设施因根据乙方具体的使用功能而不符合有关

规范(特别是消防和环保规范)的,概由乙方自行和自费配置,且在租赁期满或因乙方违约被提前解除租赁合同时,所增加的水、电负荷及配套设施均无偿归甲方所有。乙方办理上述配套设施更新改造相关手续的资料需送甲方备案存档。

1.4乙方不能擅自在租赁物业外墙放置广告牌,否则按乙方违约处理,由此产生的经济及法律责任由乙方自行承担。

二、物业租赁用途

2.1该物业的用途为办公,乙方必须按租赁物业的用途依法使用,在未取得甲方同意的情况下该物业的租赁用途不得变更。乙方从事商业活动的,自行办理办公用途转商业手续并承担不能办理的风险。

2.2承租人不得经营危险化工行业,不得储存易燃易爆物品、有毒物品、放射性物品等危险品,不得经营学童午睡托管,不得在经营过程中使用明火,不得使用超负荷电器,不得住宿,不得存放"五类车",不得存放电动车和为电动车充电,不得作工业生产和小作坊生产,不得违反当地政府部门相关规定存放物品或使用物业,不得经营污染大、噪音大的行业,否则一旦发现,出租方有权无条件解除合同并没收承租方的租赁保证金。

三、物业的交付和使用

3.1 签订本合同之日,乙方已知悉并确认该物业之现状。乙方依约足额缴纳租赁保证金之日,即视为甲方将该物业及设施按现状(原承租人拆除相关设施设备后退场之现状)完成交付之日,双方无需另行办理其他交付手续。如因乙方原因延迟接收该物业的,乙方在甲方正式通知后三个工作日内仍未能办理接收手续的,则视为乙方违约,甲方有权解除合同没收保证金及已交费用(如有);如乙方拒绝接收该物业的行为给甲方造成损失的,应承担赔偿责任。如因甲方原因延迟交付该物业的,甲方按照实际交付日期起计收取相关费用;如该物业因任何原因不能交付给乙方超过6个月的,则乙方有权选择继续履行本

合同或解除本合同，乙方选择继续履行本合同的，该物业的交付时间和租赁起止日均据实顺延，该情形出现时，均不属于任何一方违约。

3.2乙方已对租赁物业的状况做了充分了解和调查，并没有异议，同意按租赁物业现状完成交付。

3.3租赁物业一经交付，乙方即承担起本合同约定的相关管理责任。除本合同另有约定外，该物业交付后的损、毁、灭、失等风险均全部转由乙方承担。

四、关于设施改造

4.1对现有设施的任何改造和装修，乙方必须向甲方书面申请，获得批准后才能施工。如按规定需要向相关部门申报审批的，乙方必须向相关部门申报并在取得相关许可后方可施工，乙方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。相关批文资料及改造后竣工图乙方须给甲方存档备案。

4.2 乙方所实施的更新改造工程完工后，如按规定需要经政府有关职能部门检查验收的，均须在检查验收合格后方可投入使用。

4.3 对该物业及其配套设施和基本经营设施的更新改造和维护保养责任及所需资金均由乙方承担，并须于整改期满后30日内将更新改造情况及有关检查验收合格证件书面报甲方备案，且须无条件接受甲方不定期实施的检查。

4.4在更新改造过程中，乙方如需以新设施替代现有设施的，乙方须向甲方提供将被替代的设施以及以何种设施替代的清单以便甲方向上级报告，在甲方同意后乙方才可更新改造，在改造前，乙方必须与甲方一同现场拍照确认，以便日后分割赔偿提供原始资料。被替代的设施属乙方所有，而新设施则属甲方所有。如租赁期满或本合同因乙方违约而被提前解除的，乙方均不得拆除，且甲方将不给予任何补偿。

4.5乙方在实施更新改造期间，须制定专项安全制度，落实专职的安全管理人员，并采取符合规范的安全措施，防范任何安全事故的发生。甲方有权对施工现场的施工安全进行监督且乙方须确保不拖欠施工单位的工程款。

4.6租赁物业内甲方的原有设备(如供电、给排水系统等)如乙方需拆除的，须向甲方提出书面申请，经甲方同意后方可按要求进行施工。未经甲方同意乙方擅自处理造成甲方原有设备毁、损、灭、失的，乙方应向甲方赔偿。

4.7乙方对承租物业进行涉及结构的任何装修或改造，须提前15天通知甲方并提供具有相应设计资质的设计公司盖章的设计图纸、改造方案给甲方审核、备案，乙方未取得甲方审核同意的不得施工。且相关装修或改造如按规定需在向政府有关部门申请审批或许可后才能施工的，乙方必须严格执行相关规定，相关手续及费用均由乙方负责办理和承担，乙方并须将相关批准或许可文件移交给甲方备案后才能施工。乙方所实施的任何装修或改造，如按规定需在通过政府有关部门验收后才能使用的，相关手续及费用均由乙方负责办理和承担，乙方并须将相关验收文件移交给甲方备案后才能使用。

五、物业租赁期限

5.1以本合同生效为前提，该物业的租赁期限六年。具体自 20__年__月__日起至20__年__月__日止。前三年每年给予1个月免租期（租赁期间共3个月免租期，即20__年__月__日至20__年__月__日免租；20__年__月__日至20__年__月__日免租；20__年__月__日至20__年__月__日免租）。合同期满，乙方如在承租期间遵守合同约定无出现拖欠租金、拖欠费用、不配合甲方安全检查及违约等情况，乙方在同等条件下享有优先承租权（但届时按规定要公开招租的除外）。

六、租金及支付方式

6.1具体租金如下(币种：人民币 单位：元)：首年租金每月 元/月，每满两年在上一年度租金基础上递增3%，即各年的每月租金分别为（租金不含物业管理费、水电费、公摊费等其他费用，免租期内乙方仍须向物业管理公司支付物业管理费、水电费、公摊费等其他费用）：

租 赁 期 限	月租金额(人民币) (含税)	
	小写(元)	大写

6.2乙方签订合同当天支付 20 年 月 日起至 20 年 月 日租金 元。以后租金按月结算，乙方必须在每月5号前将当月租金等费用以现金或转帐方式支付到甲方名下。转账的付款人须是乙方名字，如不是乙方名字须写上付款用途。

6.3合同签订时，乙方向甲方支付20 年 月 日至20 年 月 日租金。之后租金按月结算，乙方必须在每月5号前将当月租金等费用以现金或

转帐方式支付到甲方名下，甲方必须在收到款项后3个工作日内开具发票给乙方。

七、物业租赁保证金

7.1 乙方在签订合同时向甲方交纳人民币_____元（大写：元正）的租赁保证金。乙方向广州产权交易所有限公司支付的诚意金，扣除服务费后，余额自动转为本合同的租赁保证金，不足部分由乙方签订合同时交纳给甲方。

乙方在签订合同时向甲方交纳人民币元(大写：20000元) (大写贰万元正)的水电费保证金(水电费保证金必须保证大于两个月的实际水电费用，如不能满足必须追加至大于两个月实际水电费用为止)。

乙方在签订合同时向甲方交纳人民币___/___元（大写：___/___）的员工工资保证金。

7.2特别声明：乙方必须妥善保管保证金票据，如遗失任何保证金票据正本，甲方有权不予退回保证金。若出现需退回乙方保证金情形的，在甲方通知乙方办退手续之日起叁年内乙方仍未能提供保证金票据的，甲方有权不再退回保证金。

7.3租赁期满，乙方无违反本合同的规定，缴清因本租赁行为所产生的租金、水费、电费、物业管理费、公摊费、工人工资、违约金、赔偿金等费用，完成该地址上的工商登记、租赁登记、税务登记注销手续，且甲乙双方已完成物业移交手续，无牵涉本租赁行为的其他纠纷三个月后，甲方将上述保证金不计息退回给乙方。

7.4租赁期间，如出现以下情形之一令本合同被解除的，甲方须于本合同解除、双方已完成移交手续且乙方已付租金、物业管理费、公摊费、水费、

电费、工人工资、违约金、赔偿金等费用之日起30个工作日内，将保证金不计息全额退回给乙方。

7.4.1由于房屋或房屋所附着的土地被国家依法征用或收回的。甲方上级主管部门要求收回的，或出现其他政府需要收回物业（含土地）情形的。

7.4.2由于城市规划的变化、调整，政府决定拆除或改建、扩建房屋“三旧改造”的。

（注：当第7.4.1条和第7.4.2条的情形出现时，甲方应在接到政府书面通知后3个月内书面通知乙方，乙方应按通知要求按时完成搬迁并交回物业，在甲方正式收回该物业前，乙方在使用期内需正常每月向甲方支付租金。）

7.4.3由于不可抗力的自然灾害、地质变化或非因乙方负有责任的灾害令建筑物塌毁或被有效鉴定成为危房必须拆除的。

7.5如乙方违约或侵害甲方合法权益，甲方有权直接从保证金中扣取相应欠款、违约金、赔偿金以及因乙方与第三方纠纷导致甲方对外做出赔付、垫付的费用，且乙方须于甲方规定的期限内补足相关保证金的差额，否则，乙方须按照逾期支付租金的约定向甲方承担违约责任。

八、甲方的权利和义务

8.1甲方保证其有权利与乙方订立本合同。并保证所出租物业不受任何第三人来主张权利。否则，因此造成乙方损失的，属甲方违约，甲方承担违约赔偿责任。

8.2甲方不得干涉乙方依法进行的经营管理。

8.3甲方有权依约向乙方收取租金，收取因乙方欠交费用被相关单位或部门停水、停电而甲方为开通而先行支付的水费、电费及其滞纳金和利息及乙方因违反本合同的约定所发生的违约金。

8.4甲方有权对该物业进行安全检查，但须事前通知乙方并由乙方派员陪同下进行。甲方有权对存在的安全隐患向乙方发整改通知，乙方应即时整改，如乙方在甲方规定的时间内拒不整改的，甲方有权单方终止合同收回该物业，同时视为乙方违约，由乙方承担违约责任。

8.5 对乙方申办经营证照提供协助。办理证照的费用由乙方承担。甲方提供协助后乙方不能办证的，其责任由乙方承担。

8.6依本合同第9.5条约定承担该物业基础和结构的修缮责任。

8.7合同期内，因该物业产权及租赁行为而引起的税费，甲方承担其应缴纳的部分。

8.8合同期内，乙方(含与乙方签订转租合同的第三方)办理经营证照、消防、环保等事项时，甲方应当尽力协助，提供房屋产权证明复印件，若需核对原件的，乙方应提前2个工作日通知甲方，甲方派专人携原件陪同乙方办理。

九、乙方的权利和义务

9.1 不得利用该物业进行法律、法规、政策所禁止的一切活动。不得利用该物业从事危险品(包括但不限于：爆炸品、压缩气体和液化气体、易燃品、自燃物品和遇湿易燃物品、氧化剂和有机过氧化物、毒害品和感染性物品、放射性物品、腐蚀性物品等易燃易爆有毒的危险品)行业的生产经营、存贮及临时堆放。乙方必须取得政府相关部门批准的经营许可证照后才能进行生产经营，且不得超越生产经营范围。

9.2不得擅自改变该物业的租赁用途。

9.3对该物业的消防安全和公众安全负全责，乙方必须经常检查该物业特别是房屋基础和结构及其配套设施的状况，以利及时发现和消除一切安全隐患，乙方并须及时将有关情况向甲方报告。乙方必须积极配合甲方

对该物业进行的安全检查，对甲方检查过程中提出的安全隐患整改通知必须及时整改。

9.4负责大楼租赁部分所有设施的维修、保养和更新改造并承担一切费用，乙方必须聘请具有资质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房屋中的非结构性修缮以及因更新改造对该物业的基础和结构造成损害的全部修缮及费用由乙方负责。如承租部分的物业出现结构性变损的，则由双方共同委托有资质的机构进行鉴定和判断(鉴定费用由双方各负责50%，但如责任在乙方的由乙方负责全部鉴定费用)，如鉴定结论认为责任在于乙方的，则由乙方承担修缮责任和费用；否则，由甲方承担；如双方均有责任的，则各自按责任的比例承担。对于第三方(如相邻物业)原因造成的物业损坏、漏水等，其维修及赔偿责任由第三方承担，乙方因此遭受的损失与甲方无关。对于物业结构原因产生的渗水、漏水导致乙方经济损失的，甲方不承担任何赔偿责任。

9.6必须正当使用且确保任何第三者正当使用该物业，并对因此造成的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电话、网络、物业管理费、公摊费、营运税项等所有税费及承担在更新改造期间对外所发生的一切债权债务，且乙方必须确保该物业不因此而被查封。水费、电费由乙方支付给甲方，由甲方代收代缴。

9.8承担因不正当使用该物业或管理不善而造成任何事故的法律 责任和赔偿责任。

9.9乙方转租(全部或部分转租)的，须先取得甲方的书面同意。未经甲方书面同意，乙方不得将该物业转租给任何第三者。如甲方同意乙方转租的，乙

方须向甲方支付服务费每宗人民币 / 元(大写: /), 转租由乙方与第三方签订转租协议, 转租期限不能超过本合同租赁期限, 相关权利义务、债权债务等由乙方与第三方自行处理, 与甲方无关, 甲乙双方按照本合同约定继续履行。乙方有义务确保第三方服从甲方的监督和管理, 特别是第三方必须服从甲方在安全生产、综治、维稳方面的监督管理。已转租的物业, 次承租人不能再转租。乙方办理分转租时, 需提供与次承租人的分转租合同复印件给甲方存档。

对于乙方已转租的物业, 乙方及其次承租人均不能再转租, 否则按乙方违约处理。乙方确保次承租人及时办理租赁备案及领取营业执照合法经营, 并在转租后30天内将上述营业执照送甲方存档备案, 且转租终止时乙方必须在30天内注销上述工商登记地址、税务登记地址, 否则按乙方违约处理, 造成甲方损失的, 乙方须赔偿。

9.10乙方不得改变、拆除或损害物业主体结构, 对非承重的墙体、原地面等乙方需进行改变或拆建的, 乙方应取得甲方同意并按甲方要求缴纳装修保证金后方可进行, 否则视为乙方违约。

9.11乙方负责办理该物业经营所需的营业执照、许可证及相关政府部门的批准文件并且将有效的营业执照资料复印件提供甲方存档。租赁物业还没办理房地产权证的(如有), 乙方在签订本合同时已充分了解办理有关经营证照的可能性并承担该风险。

9.12合同期满, 甲方有权收回租赁物业, 乙方须如期交回。乙方需继续承租的, 可参与甲方的公开招租竞投。

9.13如遇台风及雷雨等恶劣天气时, 乙方须提高警惕, 确保房屋、设备、构筑物及摆放杂物等安全、牢固。如发生安全事故, 均由乙方负责全部责任。

9.14承租人的经营行业或行为不得影响本大厦其它经营者的正当经营和出入, 如承租人行行业或行为遇本大厦其它经营者投诉上访的, 承租人须积极

整改，承租人不整改或整改后仍无解决上访投诉问题的，出租方有权无条件解除合同。

十、关于保险

/ _____

十一、甲方的违约责任

11.1 甲方如非因乙方违约或本合同约定的原因无故单方提前解除本合同的，按《中华人民共和国民法典》（以下简称“民法典”）的规定，对乙方承担违约赔偿责任。

十二、乙方的违约责任

12.1 逾期支付租金的，每逾期一天，甲方有权按所欠租金总额的0.1%向乙方计收违约金，如逾期25天仍未支付的，甲方有权解除本合同，收回租赁物业，保证金不予退回；如保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权按《中华人民共和国民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

12.2 无故单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，保证金不予退回；如保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权按合同法规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

12.3 违反本合同第9.10条约定的，甲方有权没收保证金，乙方并须按照甲方的要求消除影响或恢复原状并承担所有费用，乙方如损坏该物业结构的，甲方有权解除本合同，保证金不予退回；如保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权按《中华人民共和国民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

12.4 如违反本合同的其他义务，经甲方书面通知三次仍未纠正或因此被执法机关、政府行政机关具有法律效力吊销营业执照的，甲方有权解除本合

同，保证金不予退回；如保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权按《中华人民共和国民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

十三、补偿

13.1 租赁期间，如出现本合同第7.4.1条或第7.4.2条情形的，甲方只需提前3个月书面通知乙方，乙方必须在收到甲方通知之日起3个月内无偿搬迁并退回物业（含土地）给甲方，甲方不再对乙方作任何经济损失补偿。

十四、关于租赁合同的解除或变更

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者代替甲方成为本合同的出租方，但本合同的全部条款不变。如果该情形出现时，甲方将书面通知乙方，乙方必须无条件接受且不属甲方违约，届时将由甲方、新的出租方共同与乙方签订变更出租方的补充合同。

14.2 租赁期间，如乙方因故须提前解除本合同，必须提前30天书面向甲方提出申请并征得甲方同意并收取适当的违约金后方可进行解除。甲方不同意解除的，乙方须继续按合同约定履行。

14.3 任何一方因上述变更而需要对方提供相关配合所发生的公证费、登记费、印花税等一切税费均由提出变更的一方承担。

14.4 合同期内，有下列情形的，甲方有权单方解除合同并收回该物业，同时视为乙方违约，由乙方承担违约责任：

14.4.1 擅自将该物业转租、分租、转借他人或擅自调换使用等其他未约定用途的；

14.4.2 擅自拆改结构或改变用途的；

14.4.3 利用该物业进行违法活动，损害公共利益的；

14.4.4 故意损坏租赁物业的

14.4.5拖欠租金或其他费用（包括但不限于物业管理费、水电费、公摊费等）累计达30天的；

14.4.6对存在的安全隐患不予整改、配合或整改不合格的；

14.4.7违反环保规定，整改不合格，被环保部门责令关停的；

14.4.8从事生产经营危险化学品、储存易燃易爆危险品、有毒物品、放射性物品等危险品行业，经营过程中使用明火等。

14.4.9将租赁物业用作学童午睡托管的；

14.4.10因其他自身原因被政府部门责令关停的。

十五、解除合同后的移交

15.1本合同无论因何种原因被解除，乙方均须将该物业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。若乙方故意拆除及毁坏的，乙方要依价赔偿。

15.2对于由乙方投入的属于新增（而非替代本合同附件所载设施的设备的）入墙、入地、入天花的设施（包括装修、消防系统、供电、供水、网络等相关线路和开关配件），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。其他属于乙方的资产，乙方应按时搬走。

15.3本合同无论因何种原因终止（包括租赁期满或提前解除的），双方物业移交手续必须在合同解除之日起10天内完成，若乙方逾期交还仍继续占用该物业的，乙方自愿同意甲方有权对该物业作出停水、停电处理，造成的一切损失由乙方自行承担，且乙方同意甲方有权不经诉讼程序而直接收回该物业或自合同解除之次日起按本合同解除时日租金单价的3倍向乙方收取该物业的占有使用费直至归还物业完毕之日止，同时，视为乙方自动放弃该物业内的全部物品的所有权，甲方有权不经诉讼程序而直接自行或委托第三方收回、

接管物业并对物业内的物品进行处置，乙方不得以任何理由提出异议或要求赔偿，且须承担甲方由此产生的合理费用。

15.4乙方应于合同期届满前或合同提前解除时拆除其添置的活动装置、设备和搬空物业内杂物并结清应缴的经营费用。乙方逾期不搬的，甲方有权单方进行清场处理，相关清场费用由乙方承担。

15.5乙方及乙方的次承租人（如存在转租情况）工商注册地址为租赁物业地址的，合同解除后七个工作日内，乙方必须办好工商注册地址的变更或注销手续，同时乙方及乙方的分承租人须于合同解除后十五天内结清租赁税务，完成租赁备案注销，否则租赁保证金不予以退还。租赁保证金不足以补偿甲方损失的，甲方有权向乙方追讨赔偿。

十六、合同的补充或变更

16.1租赁期间，对于未尽事宜，甲方和乙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。

16.2租赁期间如出现法律法规调整、市政建设或“三旧”改造需要拆迁、土地被收储、甲方改制等情形的，甲方有权无条件提前解除本合同且不属于甲方违约，甲方无须向乙方承担任何补偿或赔偿责任。

16.3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者代替甲方成为本合同的出租方，但本合同的全部条款不变。如果该情形出现时，甲方将书面通知乙方，乙方必须无条件接受且不属于甲方违约，届时将由甲方、新的出租方共同与乙方签订变更出租方的补充合同。

十七、争议的解决

17.1本合同在履行期间，如发生争议，甲方和乙方应协商解决；协商不成的，任何一方均可在该物业所在地法院起诉。违约方应承担守约方因处理本合同项下纠纷所产生的包括但不限于诉讼费、律师费等相关费用。

17.2在诉讼期间，对于双方没有争议的部分，双方仍须继续履行。

十八、水、电、环保、安全、消防、卫生及综合治理责任

18.1水：甲方按租赁物业移交时的现状向乙方提供自来水水源接入口。甲方安装水表进行计量，相关损耗(总表读数与各分表读数总和的差)及公共用水按乙方独立水表用水量与总表用水量的比例分摊。水费及排污费按建安大楼二次供水价格计算(即在水厂价格基础上加摊分二次供水成本。目前排污费包含在水费内，如日后政府排污费另行收取，则按政府规定执行)。水表后的供水管道、设备由乙方自行安装并承担费用。

18.2电：甲方按租赁物业移交时的现状向乙方提供电源总开关箱接入口。出租人安装独立的电表进行计量，电表后的供电线路、设备由乙方自行安装并承担费用。总表的相关用电变损(总表读数与各分表读数总和的差)及公共用电按乙方独立电表用电量与总表用电量的比例分摊。电费按番禺区供电部门取费标准执行。

18.3有线电视及网络：甲方不提供电视及网络设备，由乙方自行报装，并承担相关费用。所有线管必须走大厦指定管井及按指定位置布局。

18.4环保：乙方从事的行业必须符合环保部门的要求，并按环保部门的要求依法进行整改并承担相关费用。租赁期间乙方必须确保所有排污(包括生产、生活污水)、排放、噪声等均符合环保要求，若乙方违反环保规定，其经济与法律责任(包括政府部门的经济处罚)全部由乙方承担，且乙方一但发生上述情况，甲方有权按乙方违约处理，有权提前解除合同并没收乙方租赁保证金。乙方在签订本合同时已充分了解环保部门对该区域的环保要求，并自行承担因环保原因无法经营的风险和责任，因此，租赁期间如乙方因环保原因无法经营需要提前解除合同的，按乙方违约处理。

18.5消防：甲方按租赁物业移交时的现状向乙方提供每层三个消防栓，乙方须按照消防部门对其的行业要求自行安装消防系统并报消防部门验收批准，相关费用由乙方承担。乙方在签订本合同时已充分了解租赁物业的消防设施情况，并自行承担因消防原因无法经营的风险和责任，因此，租赁期间如乙方因消防原因要求提前解除合同的，按乙方违约处理。

18.6电梯：甲方提供现有的两台日立电梯供乙方使用，乙方及其员工和来访人员应爱护电梯设施，如因乙方原因损坏电梯的，乙方要负责维修及赔偿。甲方不保证电梯全年无故障运行，租赁期内如因电梯机械维修导致电梯无法运行的，乙方因此遭受的损失与甲方无关。

18.7停车场：乙方人员及其来访人员均不能占用甲方停车位及通道停车，一经甲方发现，经甲方三次书面通知乙方仍不整改的，甲方有权按乙方违约处理。乙方保安人员须积极做好车辆进出的管理，防止车辆阻塞通道和外来车辆占用甲方车位。

18.8物业管理：

18.8.1乙方负责建安大楼1楼大堂及2-10层租赁物业的物业及安防管理并承担相关费用，乙方的物业管理必须高于甲方《大厦管理公约》的要求，服从甲方的监督管理，且在不损害甲方利益的前提下进行，具体如下：

18.8.1.1乙方配备足额保安人员、保洁人员、机电人员、管理人员；

18.8.1.2大厦办公人员进出要配合保安人员查问或登记，除保安人员外，所有办公人员不得留宿；

18.8.1.3负责1楼大堂、卫生间及2-10层及公共场所的保洁，办公垃圾的收集和清运（不能把垃圾堆放在建安大厦，需把垃圾清运至附近垃圾点，垃圾点后的清运费，乙方按比例承担）；

18.8.1.4负责1楼大堂、2-10楼、地下停车场、1-10楼消防通道、1-10楼公共场所、地下室停车场及地面停车场的出入交通通道的管理及保安工作；保证地下室及地面停车场出入交通通道的畅通。

18.8.1.5协助甲方对电梯保养维修、公共消防设施（不含乙方增加的消防设施）保养维修、公共水池抽水及清洗、地下室排水、配电房维护等工作。乙方按其租赁面积与2-14楼总面积比例承担电梯维修保养费用（即乙方承担69.18%，甲方承担30.82%）。

18.8.1.6甲方在建安大厦首层设监控室，公共场所安装有监控，但不保证乙方租赁物业的治安与消防安全，乙方根据自身需要增加安保人员或智能监控系统，如租赁期间乙方租赁物业发生治安消防安全事故的，与甲方无关；

18.8.1.7乙方及乙方人员应爱惜建安大厦的公共设施，若乙方人员造成公共设施损坏的，乙方需承担修复或赔偿责任。本合同签订后乙方自己增加的设施，乙方自行增加的设施由乙方承担维修保养费用。

18.8.1.8协助甲方完成每月水、电表的抄表工作。水、电损耗（负荷费）甲、乙方按独立用水、电量与总用水、电量的比例分摊。

18.8.1.9大厦内禁止明火煮食，噪音不能超过55分贝。

18.8.2.0未经甲方同意，乙方人员不得使用地下车库和天台花园。

18.8.2.1乙方不能擅自在租赁物业外墙及门窗内悬挂、放置广告牌及宣传标语。乙方可在首层大堂及外墙（具体位置双方共同确定）设立专门的LED广告牌。由于大厦窗户玻璃内面镀有防辐射膜，乙方不能在窗户玻璃上张贴任何物品，如因此损坏玻璃镀膜层的，乙方要负责赔偿。

18.8.2.2乙方可在首层大堂甲方指定位置设置楼层标识牌，乙方应按租赁情况及时更新。

18.9相邻关系：乙方应自觉处理好租赁物业周边住户或租户的相邻关系，租赁期间乙方不能以邻里投诉原因要求提前解除合同，否则，按乙方违约处理。

18.10装修的补充约定：

18.10.1乙方如因经营需要进行装修改造的必须向甲方提供装修方案和书面申请，甲方同意后才能进行装修。乙方在装修前需向甲方缴交装修押金2万元，如乙方无违反《大厦管理公约》中有关装修管理规定的，在清理现场装修垃圾且外运，经甲方验收合格15天内，甲方无息退还装修押金给乙方。

18.10.2乙方装修期间的装修材料要从西面后楼梯运送，如需通过电梯运送，必须用指定专用电梯，并封好夹板保护好电梯后方可使用，运输的物品根据需要用袋装好，以免散落，使用过程如有损坏电梯的，由乙方负责修复并承担费用。

18.10.3乙方装修改造时如需拆除原有地面砖，须在甲方非工作时间内拆除。间墙只能用轻质材料，各层的卫生间、阳台及每层的电梯前厅东面墙面不能拆改。

18.10.4乙方不能围闭每层电梯前厅、阳台，且阳台外立面不能封闭及改变外貌。乙方空调室外机必须安放在预留的空调机位内。

18.11乙方租赁前已充分了解租赁物业上述配套设施的状况并同意按现状接收。租赁期间，乙方可自行按照自己的行业要求整改及增加水电、消防、环保等配置，对整改及增加的上述设施须符合相关规范、规定，并须经有关政府部门审批及验收，其相关费用及需要办理的手续由乙方负责。租赁期间，上述设施的维修、保养由乙方负责并承担相关的费用。

18.12乙方必须严格按照法律、法规的规定使用租赁物业，不得从事违法经营活动，不得销售、从事侵权、伪劣和“三无”商品，严格做好安全、消防、环保、卫生工作及所属人员的治安、计划生育管理工作，处理好相邻关系。租赁期间，租赁房屋内发生的一切安全、消防、环保、卫生、治安事故与经济法律责任，一律由乙方承担。若非乙方原因造成的由责任方负责。

18.13乙方必须严格执行国家及地方有关工人工资、社保的政策法规，按时支付乙方自请工人的工资、社保，住房公积金(“三保一金”)，如乙方有拖欠工人工资、社保的行为，乙方同意甲方有权随时留置及变卖乙方的相关财产设备，用以支付工人工资、社保等，由此产生的一切损失，全部由乙方承担。

18.14乙方应配合甲方的定期检查工作，对危害该物业安全的装修或设施，甲方有权自行或要求乙方拆除。物业使用过程中发生不符合安全生产、消防、卫生要求或在生产(或经营)过程中存在安全隐患等情况的，甲方有权向乙方提出整改要求，乙方须按甲方要求整改。对于同一问题，甲方发出两次整改通知乙方仍不整改或整改不符合要求的，从第三次甲方发出整改通知起，如乙方出现上述情况，甲方有权每次对乙方处以1000元罚款，如乙方不支付罚款的，甲方有权记录在案，在租赁保证金中扣除。

十九、其它

19.1甲乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料，均以本合同列明的联系地址、电话、传真或电子邮箱送达，一方如果迁址或者变更电话等联系方式，应当及时书面通知对方。

依照本合同要求，任何一方发出的通知或其他以中文书写的文件、材料，可以专人送达，也可以用挂号信件、快递邮件、图文传真等形式送达。

专人递交的，以专人交付之日视为送达；以挂号信件、 快递邮件形式发出的，以发出后第四日视为送达。

19.2 一方变更通讯地址或开户银行、帐户等与相对方履行合同有关事项的，应当在变更后5个工作日内，将新的地址或开户银行、帐号书面通知另一方。因未通知或延迟通知而造成的损失，由过错方承担责任。

附：甲方通讯地址：广州市番禺区市桥街大西路62号

乙方通讯地址：

19.3 招租文件是本合同不可分割的组成部分，具有同等效力，本合同未涉及的，双方仍按招租文件执行。

19.4 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，且因签订有关格式化合同所发生的包括但不限于鉴证费、登记费用和印花税等一切税费均由乙方负责。

19.5 本合同一式肆份，甲方存两份、乙方存两份。本合同经双方签订并于乙方足额付清租赁保证金后生效。如乙方逾期未付清上述保证金达到7天的，视为乙方自动放弃对该物业的承租，甲方将另行招租。

19.6 如无特别说明，本合同所涉货币单位均为人民币。

附件1：《廉政协议书》

附件2：《安全生产及消防责任书》

附件3：《建安大厦管理公约》

附件4：乙方身份证复印件或公司营业执照复印件

甲方： 广州市番禺区建筑安装工程公司

签约代表：

开户银行： 建行番禺支行

账号： 44001531401051649916

乙方：

签约代表：

签署日期： 年 月 日

附件1

合同编号:

廉政协议书

甲方: 广州市番禺区建筑安装工程公司

乙方:

项目名称: 物业租赁合同

合同价款: 实际结算根据主合同约定, 最终以实际支付为准。

为加强党风廉政建设, 贯彻落实全面从严治党工作要求, 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(含30万元)以上的项目(包括但不限于工程发包、对外招租、合作、产权转让、承包、托管等)在签订有关合同时必须签订本协议, 以期共同遵守和自觉接受监督。

一、在业务往来中, 甲方及其相关工作人员承诺做到:

(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, 坚决抵制拒绝任何形式的贿赂, 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) 不利用职权为本人、家属和亲友向乙方推销或指定使用材料、设备等产品;

(六) 不到乙方单位报销应由本单位或个人支付的项费用开支发票;

（七）如发现本单位或本单位有关工作人员有违纪违法行为，要主动向纪检监察部门报告和举报。

二、在业务往来中，乙方及其工作人员承诺做到：

（一）自觉遵守国家的党纪政纪和法律法规，积极主动地配合甲方开展业务；

（二）不得以任何理由、任何形式向甲方赠送礼品、礼金的有价证券等，不得为甲方安排高档消费品娱乐、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）合同履行期间或履行完毕后，如发现本单位或本单位有关人员存在违纪违法行为应向纪检监察部门反映和举报。

三、为保证上述条款的实施，甲、乙双方的纪检监察部门有权对履行协议的情况进行监督。

（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）协助甲、乙双方抓好党风廉政建设的制度、规定，对甲、乙双方管理人员有针对性地进行廉洁教育；

（三）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、乙双方工作人员如有违反本协议的，应按照党规党纪、法律法规和公司规章制度处理。构成违纪的，甲方人员由甲方依照有关规定开展党纪政纪处理；乙方人员报乙方进行处理。触犯法律的，一律移送司法机关处理。

五、甲、乙双方自有关合同签订和业务往来期间，甲、乙双方纪检监察部门要适时召集双方对业务廉政、廉洁监督检查情况进行通报，研究和制定有关廉政规定的要求。

六、本协议未尽事项，经甲、乙双方共同协商并征得甲、乙双方纪检监察部门同意，可签订补充条款。

七、本协议正本一式贰份，甲、乙双方各执一份。

代表人签名（盖章）

甲方：广州市番禺区建
筑安装工程公司

代表人签名（盖章）

乙方：

年 月 日

附件2

安全生产及消防责任书

（安全生产管理协议）

出租方（甲方）：广州市番禺区建筑安装工程公司

承租方（乙方）：

甲方（出租方）将位于广州市番禺区市桥街大西路62号建安大厦2-10层楼物业出租给乙方（承租方）使用。为落实安全生产、消防安全责任制，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等有关法律规定，特签订本安全生产消防责任书。

一、乙方在经营前，必须领取《营业执照》等相关的证照方准经营，严禁无证经营。

二、严禁“三合一”（即禁止车间、仓库、宿舍在同一场地内混合使用）。

三、租赁物的电气设备安装，必须符合国家电气设备的安装规程要求。租赁物内的用电线路、用电设备不得乱拉、乱接及超负荷运行。

四、乙方所使用的租赁物，按其行业要求要设有足够的安全出口，按消防规定安装消防设施及配置足够消防器材。安全出口、通道应设有安全指示标志、应急灯。消防通道、消防栓及安全出口上落楼梯不得堆放杂物。

五、乙方在租赁期内，要落实安全生产（管理）责任制，设有安全、消防管理机构，乙方为安全生产、消防安全直接责任人，其法定代表人全面负责租赁物业的安全、消防管理工作。乙方要设有专（兼）职的安全员负责日常的安全、消防管理工作。

六、乙方要建立完善的突发事件（包括地质灾害、恐怖袭击、急性传染病、火灾及安全事故等）的应急预案。须对员工进行生产安全、消防安全知识宣传教育以及安全技能的培训并定期开展防火疏散演练。未经安全教育、培训的员工不得上岗。

七、乙方必须在租赁合同签订之日起十天内向甲方提交安全生产责任人员名单、委任状及其他相关资料。

八、乙方应确定消防安全重点部位，对要害部位和重点部位制定出安全防范措施，责任到人，严格管理。

九、乙方所经营的物业，必须按照国家有关法律法规的要求、标准配置符合相应质量、数量的消防设施和器材。

十、乙方必须对消防设施和器材定期检验维修，确保消防设施和器材完好、有效。严禁擅自遮挡、挪用、损坏、拆除消防设施、器材和消防安全标志。

十一、乙方必须保障疏散通道、安全出口畅通，并设置符合国家规定的消防安全疏散标志及应急照明设备，严禁占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和消防车通道。

十二、物业内严禁使用和贮存易燃、易爆、有毒、腐蚀性等危险性物品，禁止乱拉乱接电线和使用国家规定淘汰的电器设施、线路等，严禁超负荷用电，确保用电安全。

十三、物业内不得私自改建搭建，不得人员留宿。

十四、乙方不得私自改变消防设施设备的用途，造成灭火器等消防设施设备遗失、损坏的，应照价赔偿。

十五、乙方需对物业进行装修改造的，应当在征得甲方书面同意前提下，报消防、规划、建设等部门审批，装修不得影响消防设施。

十六、经甲方同意，乙方将物业转租他人的，乙方必须与次承租人签订《消防安全责任书》，以明确各方的消防安全责任，次承租人必须服从甲方在安全生产、综治、维稳方面的监督管理。未签订的，一切责任由乙方负责。

十七、在租赁物业内举行大型群众性等活动应到相关部门办理手续，并及时通知甲方。如造成损失的，由乙方承担一切责任。

十八、乙方必须自觉接受甲方及上级有关职能部门的检查和监督，如发现安全隐患必须马上整改，逾期不整改作违约处理，甲方有权单方面解除租赁合同并要求乙方赔偿损失。

十九、乙方必须严格遵守各项消防法律法规，自觉履行职责。如因乙方责任造成火灾或其他安全事故的，甲方有权解除租赁合同并追究由此产生的一切经济 and 法律责任。

二十、责任书内容为《物业租赁合同》的补充条款，均有同等法律效力。

出租方（甲方）：广州市番禺区建筑
安装工程公司

承租方（乙方）：

代表：

安全责任人（签署）：

日期：20 年 月 日

日期：20 年 月 日

附件：3

建安大厦管理公约

为加强建安大厦的管理，维护公共环境秩序，确保物业使用人的合法权益，保障物业的安全与合理使用，特制定建安大厦管理公约(以下简称本公约)，物业使用人和所有出入本大厦的人员必须自觉遵守本公约。

一、安保管理

1. 建安大厦实行24小时视频监控及门卫值班制度。
2. 外来人员来访，须办理登记手续后才能进入办公楼。
3. 安全保卫人员有权对进入本大厦人员进行必要的询问，当发觉有人携带可疑物品进入大厦时，保安员有权进行盘问检查，相关人员应配合检查，否则报警处理。非工作时间，外来人员一般不得进入大楼。
4. 各单位要加强安全教育，提高员工安全意识，采取有效措施确保大厦内部安全，发觉有可疑人员要及时向保安人员或物业管理处和业主报告。
5. 本大厦公共场所的安保及消防安全管理由物业管理处负责。但各租户须负责自己租赁物业范围内的综合治安管理、用电安全、防火安全及人身安全等责任。
6. 离开办公室时，要进行安全自检、原则上要切断电源，关好门窗。
7. 必须按照营业执照合法经营，不得利用本大厦进行黄、赌、毒、传销等违法犯罪活动，严禁在大厦内打架、斗殴、酗酒或寻滋衅事等违反治安管理条例行为。

二、环境卫生管理

1. 大厦内不得随地吐痰，乱扔垃圾等杂物，禁止在大厦公共场所和楼梯间堆放物品、垃圾及废旧物品，严禁堵塞走火通道。
2. 各楼层要做到整洁卫生，并做好垃圾分类，袋装垃圾应放置在指定地点、禁止向窗外抛扔任何物件，禁止在窗台上堆放物品，以免高空坠物伤人、损物。否则造成他人伤害财产损失追究法律与经济责任。
3. 大楼首层大堂、电梯、楼梯、首层卫生间等公共场所的清洁工作由物业管理处清洁工负责，各公司及租户租赁范围内的公共场所清洁由使用者负责。

4. 不得在玻璃窗及租赁物业外墙张贴广告。
5. 办公室内不能住人、不能煮食，只能作办公使用。

三、工程装修管理

1. 租户如因经营需要进行装修改造的必须向业主及物业管理处提供装修方案和书面申请，业主及管理处同意后才能进行装修。租户无违反《建安大厦管理公约》中有关装修规定的，装修完工，在清理完装修垃圾，业主及管理处派员参与验收后，可办理退还装修押金手续。如有违反装修规定应及时整改，否则视违章情节轻重予以扣除押金并限期整改。

2. 室内装修必须按照《建筑内部装修设计防火规范》和有关装修防火规定执行，不得擅自使用易燃材料。

3. 装修期间的装修材料原则上从西面后楼梯运送，如需要通过电梯运送，必须用指定专用电梯，并封好夹板保护好电梯后方可使用。运输的物品根据需要用袋装好，以免散落，每次使用完电梯及时清理干净电梯及周围环境。使用过程如有损坏电梯或楼梯等，由损坏方及时修复及承担责任。

4. 装修改造时，如需拆除原有地面砖，须在非工作时间内拆除。

5. 装修电梯使用时间规定：

星期一至星期五：上午9点至12点，下午2点至6点，两个时间段不能用电梯搬运装修材料。

6. 装修不能破坏大厦框架梁及柱等安全构件(包括钻孔打洞)。空调主机必须放在预留的冷气机位内，空调排水管要插在预留排水管中。

7. 每层电梯前室东面墙面、配电室、卫生间，阳台窗门均不能拆改、变动，阳台不能封闭使用。

8. 共同爱护公共财物，不得损坏大厦内的公共设施。

9. 装修必须遵守施工安全操作规程，按照规定采取必要的安全防护和消防措施，不得擅自用明火和烧焊切割作业，保证作业人员和大厦的生命财产安全。

四、消防安全管理

1. 不得携带易燃易爆、有毒、放射性等危险物品进入大厦。

2. 每层有前、后楼梯及中部三个消防栓提供使用。各租户按照消防部门对其的行业要求自行安装消防系统。

3. 各租户要组织本单位人员进行消防培训，熟悉楼内的安全通道，掌握消防器材的基本使用方法。爱护消防设施，各类器材、设备、设施要按规定要求使用，不得随意挪动及使用。

4. 严禁在楼道、办公室、卫生间及办公楼周围焚烧废纸等物品。

5. 应保持消防通道畅通，严禁在消防通道内停放机动车和非机动车，随意堆放杂物。

6. 发现火情，立即向物业管理处报告和拨打119报警，火灾较小时应迅速使用楼内消防栓内配置的灭火器材即时扑灭，火情危险时应立即组织人员从消防楼梯有序撤离火场。

7. 各楼层单位必须指定一名消防安全责任人，负责检查日常所属楼层的消防安全工作，并配合好业主及物业管理处检查人员进行安全巡查工作。

8. 当发生火灾时，严禁使用电梯逃生，应按照消防指示牌的提示就近从消防通道逃生。

五、水电管理

1. 层间东面三角位电房内严禁堆放任何杂物，第9楼电房由乙方负责管理，非专业工作人员严禁进入电房内。

2. 楼内各单位人员要牢固树立安全用电的意识，不准乱拉乱接电线，并按规定每层总负荷 ≤ 30 千瓦的功率使用用电设备及设施。确因工作需要安装、使用超出用电总负荷时，事先须向管理处申报，管理处根据负荷承受情况确定是否可以安装使用，并向业主方申请备案同意后，方能安装使用。擅自安装的，由此产生的一切后果均由安装及使用方负责。

3. 所有用电设备及线路必须按用电规范要求设计及使用。

4. 公共用水用电要节约使用，不要随意浪费。

六、电梯的使用管理

1. 乘员在上下电梯时，应做到文明礼让，减少拥堵现象的发生。

2. 严格遵守电梯的额定承载规定。当电梯发生超载信号时，最后入梯的人员应耐心等待下一趟电梯。

3. 当电梯运行过程中发生故障时，乘客不要慌张和急躁，要利用电梯内的警铃按钮、对讲装置、通讯电话等器材向外求救，或拨打故障保修电话，并耐心等待救援，以免造成不必要的伤害。

4. 儿童应在成年人监护下乘坐电梯。
5. 乘梯人员应爱护电梯内的一切设施、设备，若有人为损坏，行为人应负责赔偿。
6. 乘梯人员应保持梯内的环境卫生，严禁吸烟、随地吐痰、乱扔杂物、乱涂乱画。
7. 严禁携带易燃易爆的危险品及有碍公共安全的物品乘梯，发生一切后果，均由行为人负责。

七、其他

1. 本大厦停车场及大门外侧停车位为业主专用车位，严禁占用，违者罚款50元/次。严禁在首层大堂及停车场内吸烟、使用明火、放置易燃易爆和其他危险品。
 2. 楼板荷载 $\leq 200\text{kg}/\text{M}^2$ 。
 3. 消防泵、日用泵、电梯等公共设备，公共照明、监控等设施物业管理处要参与日常管理和维护。
 4. 大厦日常管理工作由承租人的物业管理处负责，承租人承担相关管理责任。
 5. 本公约根据日常管理情况需要，可作出完善和修改。在执行过程中遇特殊情况，业主方与承租人协商调整。
- 本公约的最终解释权归业主方所有。

广州市番禺区建筑实装工程公司

承租人签名：

年 月 日