

租赁合同



承租方：

物业地址：广州市越秀区文德南路 120 号、
122 号

面积： 3,210.33 平方米

合同租金总金额：

租赁年限： 12 年

出租方（甲方）：广州水投城市服务有限公司

法定代表人：梁伟杰

法定地址：广州市越秀区环市东路 416 号-1 供水燃气大厦 601 房

承租方（乙方）：

身份证号码/统一社会信用代码：

法定地址：

联系电话：

依据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规，甲乙双方在平等、自愿和互利基础上，就 广州市越秀区文德南路 120 号、122 号 物业（以下简称：该物业）租赁一事，经甲乙双方协商一致，订立本合同，具体条款如下：

第一条 物业的位置、面积、租赁用途、租赁期限

（一）物业的位置、面积、租赁用途

1. **物业位置：**甲方同意将 广州市越秀区文德南路 120 号、122 号 物业出租给乙方作 证载用途或商业用途 使用，乙方已全面、具体地了解租赁标的物的产权、证载用途、使用状况等全部现状，乙方对此无异议，并愿意承租该物业。

2. **物业面积：**双方同意该物业租赁面积合计 3,210.33 平方米，其中文德南路 120 号建筑面积 284.96 平方米、122 号建筑面积 2,925.37 平方米，并同意以此作为该物业租金及相关费用计算的面积基数。

3. **租赁用途及特别约定：**乙方必须按照该物业约定的用途使用该物业，并严格遵守政府行政主管部门制定的市场管理规范，保证妥善管理、保管该物业，乙方在承租期间应按法律、法规和管理规定合法使用物业。如乙方利用该物业从事任何违法、违规或超出该物业用途的活动，一经发现，甲方有权在履行公民举报义务外，立即单方解除本合同，全额罚扣履约保证金及安全生产保证金。如乙方的行为给甲方造成任何损失的，乙方还应予以赔偿。

乙方自行负责该物业经营所需一切有关批准、备案或登记（包括但不限于：营业执照、装饰装修、消防、卫生、环保、排水许可、特种经营许可（如涉及）等）手续并承担所有费用。依法应由甲方提供有关资料办理的，甲方协助提供。乙方不得以办理经营证照等为由不缴纳租金或向甲方追究有关法律责任和索取

任何补偿。

4. 特别声明：

(1) 甲方按 BsU 级标准完成加固后交付，交付时物业不配备水、电、消防、暖通、电梯等其他基础设施。乙方须自行投入完善上述设施，并提交装修改造方案，装修改造方案，装修改造方案需包含但不限于以下内容：

①建筑外墙改造工程

包括外墙翻新、防水隔热层、泛光照明等。

②室内装修工程

包括室内间隔、装修、门窗更新等。

③水、电、暖通设施改造工程

包括新建或改造水、电、暖通系统及外水、外电增容等。

④消防系统工程

新建消防系统，包括一次消防和二次消防。

⑤新增电梯工程

乙方需新增不少于 1 台电梯，并通达天面。

(2) 乙方具体实施的装修改造方案、经营方案和投资计划还须在退还招租保证金前报甲方，经甲方委托的第三方咨询单位再次审核通过后方可实施，审核后的具体装修改造方案、经营方案和投资计划（投资额不少于人民币 1,000 万元，附工程造价预算书）作为合同的附件之一，乙方须承诺将严格履行提交的方案。

装修改造方案须满足属地规划、街道、住建等政府部门的审批或备案要求，并取得相应的批复文件或备案意见（如有），且须满足《中华人民共和国消防法》等国家法律法规及国家、省、市等有关技术规范要求。

(二) 物业的租赁期限

该物业的租赁期限为 12 年，自甲方将本合同项下物业实际交付给乙方之日（以双方签署的《物业移交确认书》载明日期为准）起算，至该交付日起届满 12 年之日止。甲方未在上述交付日按时交付物业的，租金起计日期以甲方书面确认的实际交付文件载明日期为准。

租赁期满，该物业若无被政府市政征用、甲方或业主单位以及上级单位无建设等需要可以继续出租的，甲方将重新组织本物业的招租。如乙方不参与竞租，或竞租不成功，视为放弃物业的租赁权，乙方不能向甲方要求任何赔偿。

第二条 物业的租金、费用计算及缴纳方式

（一）租金

甲方同意给予乙方 6 个月的免租期，为前三个合同中每年分别减免 2 个月的租金。第一个合同年的第 6 个月至第 7 个月、第二个合同年的第 6 个月至第 7 个月、第三个合同年的第 6 个月至第 7 个月。免租期内，乙方每个免租月减免金额相当于首年月租金标准的金额，此外，乙方仍应按本合同的约定按时交纳该物业除租金外的其他各项费用（包括但不限于物业管理费、水费、电费等），乙方应当向甲方一次性足额支付，否则造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

每两年的租金递增率为 3%，租金明细如下：

 年 月 日起至 年 月 日该物业的月租金为人民币（大写）
（¥ 元/月，¥ 元/平方米/月）；

合同期限累计租金总和为人民币（大写） （¥ 元）。

租 赁 期 限	月租金金额（计至分位）（币种：人民币）元	
	小写	大写

（二）费用

1. 乙方使用自来水产生的水费(含污水费)，乙方应按甲方提供的账单向 **【】** 甲方/相关单位自行缴纳。

2. 乙方使用的电费，乙方应按甲方提供的账单向 **【】** 甲方/相关单位自行缴纳。

3. 税金、电话费、网络费、有线电视费、小区公摊水电费、垃圾费等其他费用由乙方自行向相关单位按时足额缴付。有特别约定除外。

4. 因乙方原因致使物业需要修缮的，物业修缮维修费用由乙方自行承担。

5. 对于其它费用，乙方以实际发生的费用按月支付，除非双方另有书面约定。场地移交后，甲方不再承担与场地使用有关的任何其它费用和开支。

（三）水电周转金

乙方须在签订本合同起 5 个工作日内向甲方交纳水电费周转金共计人民币（大写） （¥ 元）。在合同期满后，该水电周转金将由甲方不计息退还乙方。

（四）租金缴纳方式

租金每月结算一次，乙方应在结算当月 10 日前通过甲方的收款系统（即扫码转账）或汇款一次性向甲方缴清。

（六）甲方结算银行账号

户名：广州水投城市服务有限公司

开户行：广发银行广州猎德大道支行

账号：1213 0151 6010 0098 39

甲方变更结算银行账号的，以甲方书面通知为准。

（七）乙方结算银行账号

户名：

开户行：

账号：

乙方向甲方缴交的所有款项原则上须从乙方结算银行账号支付，非由乙方结算银行账号支付的，乙方须向甲方提交书面说明。乙方变更结算银行账号的，须提前书面通知甲方。

（八）其他

1. 由甲方收取的费用（不含保证金、水电周转金），甲方在收到款项后开具合法有效发票；乙方需要发票的，乙方可自行到甲方通讯地址领取发票或由甲方向乙方推送电子发票。

2. 甲乙双方按法规各自承担因执行合同所发生的银行费用及各项税费，各自承担因银行账号提供错误所发生的全部责任。

第三条 保证金及首月租金

（一）保证金及首月租金的缴交方式

在签订本租赁合同起【】个工作日内，乙方向甲方缴纳履约保证金（相当于租赁合同最后一年租金和物业管理费标准的 2 个月租金和 2 个月物业管理费）为人民币（大写）__（¥__元）、安全生产保证金（相当于租赁合同最后一年租金标准的 1 个月租金）为人民币（大写）__（¥__元）及首月（【】年【】月【】日至【】年【】月【】日）租金人民币（大写）__（¥__元）。

甲方在确认收到乙方缴交的全额保证金及首月租金后，应向乙方开具相应金额的保证金收据及首月租金合法有效（电子）发票，乙方可自行到甲方通讯地址领取收据，并由甲方向乙方推送首月租金合法有效（电子）发票。

（二）保证金的其他约定

1. 在任何情况下，保证金不计算利息。
2. 在租赁期间，因非甲方原因，乙方单方提前终止甲乙双方租赁关系时，甲方不予退还履约保证金，有特别约定的情况除外。
3. 在租赁期间，如乙方出现不按时交纳租金、水电费等费用或被投诉而乙方未妥善处理等行为的情况，甲方有权在书面通知乙方后代为处理，并将相关产生的费用（包括欠缴费用、处理过程中发生的诉讼费、律师费、赔偿金等一切费用）从乙方已向甲方缴交的保证金中先行扣抵（优先抵扣履约保证金，再抵扣安全生产保证金），不足以扣抵部分由甲方向乙方追索。
4. 在租赁期间，因乙方违反本合同约定而产生的违约金、损害赔偿金以及应付租金及相关费用，甲方有权在书面通知乙方后在保证金中扣抵（优先抵扣履约保证金，再抵扣安全生产保证金），不足部分由甲方向乙方追索。
5. 在租赁期间，乙方与其属下雇员发生劳资纠纷或乙方与其经营活动有关的单位或个人发生经济纠纷，导致甲方受到牵连或造成经济损失时，甲方有权延迟或不予退还保证金，并追究乙方经济和法律責任。
6. 在租赁期间，如乙方缴交的保证金减少，乙方应在实际扣减之日起 15 个自然日之内按甲方要求补足保证金（除合同另有约定之外）。若乙方未按期补足且逾期超过 30 个自然日的，甲方有权单方解除本合同，并对保证金的余款不予退还。
7. 在租赁期间，如甲方在消防、治安防范、生产安全检查中向乙方发出整改通知，乙方未在规定期限内整改或乙方多次拒绝配合整改且无正当理由的，甲方有权自行予以整改，产生的安全整改费用从乙方已缴的保证金中先行扣除（优先抵扣安全生产保证金，再抵扣履约保证金），不足以扣除的部分费用由乙方补足，整改完毕验收合格后，乙方需在 90 个自然日内及时补足保证金，如乙方未在 90 个自然日内补足保证金，视为乙方单方违约，甲方有权终止与乙方的租赁关系并收回物业且不承担违约责任，并将乙方已缴的保证金作为违约金不予退还。因乙方的不作为造成甲方受到牵连或蒙受损失的，乙方应承担一切的法律和经济责任。
8. 在本合同依法解除或期满之日后（除合同另有约定之外），若乙方符合以下所列的全部条件，甲方需在乙方提供相关材料并查实核准后的 10 个工作日内将履约保证金及安全生产保证金不计息退还至乙方银行结算账号（如乙方由于特殊原因提出需将保证金退还至其他账户的，乙方须向甲方提交书面通知）。具体条件如下：
 - （1）乙方已向甲方及相关单位缴清所有应缴费用（包括但不限于租金、水

电费、物业管理费等）。

(2) 乙方已向甲方提供保证金合法有效票据原件（即收据原件）及退款申请书，且经甲方查实核准无误。

(3) 乙方没有损坏或破坏物业的结构、物业内原有的设备设施、物业的室内外装饰和公用事业单位配置在物业内的供水、供电、通讯等设备设施。

(4) 乙方已到相关政府行政管理部门完成乙方涉及该物业的所有证照或备案登记事项的变更或注销，并向甲方提供相关资料。

(5) 乙方在租赁期间严格遵守相关消防、安全规定，合法合规开展经营，对于甲方认为需要整改的，乙方均按照甲方发出的整改通知要求，认真落实整改工作，并在规定期限内完成整改，且整改成效经甲方书面验收合格。

(6) 乙方退场时需做好卫生清洁工作，若乙方拒不履行该义务，导致由甲方代为履行的，由此产生的相关清洁费用在乙方的履约保证金和安全生产保证金中抵扣，如履约保证金和安全生产保证金不足以抵扣的，甲方有权通过法律途径追偿，乙方应承担甲方因此产生的全部追偿成本。

(7) 乙方已结清所有应付甲方的款项，包括但不限于租金、物业费、市场推广费、水电费、违约金、赔偿金等。

(8) 乙方已按照甲方要求，拆除所有自行安装的店招、广告位及内部装修，并将物业恢复至甲方交付时的原状（经甲方书面同意保留的装修除外）。

9. 乙方逾期缴纳租金及其他应缴费用的，合同到期后，甲方有权用履约保证金及安全生产保证金抵扣欠缴费用及违约金，抵扣后仍有欠款的，甲方有权继续向乙方追偿；如合同提前终止或解除，甲方有权没收履约保证金，并用安全生产保证金抵扣欠缴费用及违约金，抵扣后仍有欠款的，甲方有权继续向乙方追偿。

第四条 物业基建和设施改动

（一）物业现状

该物业正处于结构加固施工阶段，待加固工程完工后交付乙方使用。

（二）物业设施的改动

乙方为便于使用而修改、拆除物业及其附属设施的或在该物业现有设施、设备基础上增加或改变其他结构或设备、设施，必须由具有相应资质的设计单位设计，具有相应施工资质的施工单位施工，且乙方应把设计单位、施工单位的营业执照、资质证书及建设方案提交甲方审核，甲方审核同意后乙方方可施工。乙方自行办理有关部门的相关手续，甲方负责向乙方提供必要的相关资料，协助乙方按国家及地方有关规定办理相关报建及增容手续，所需费用均由乙方自行承担。

进场施工前，乙方应与甲方签订安全交底表。施工期间乙方必须按相关规定做好消防、安全生产、文明施工的管理，独立承担消防、安全生产、文明施工等责任。

第五条 交付及返还

（一）交付

1. 该物业正处于结构加固施工阶段，待加固工程完工后交付使用，现提前对外招租。

2. 乙方清楚知晓并接受该物业所在市场的整体规划、业态布局、人流动线及公共区域环境，不得以此为由要求减免租金或承担其他责任。

3. 在乙方根据本合同约定向甲方支付物业履约保证金、安全生产保证金和首月租金后，无特别情况下，甲方应及时将物业交付乙方使用；若在签订租赁合同之日起2个月内，因第三方原因出现物业未符合交付条件的情形的，双方可协商书面变更物业交付时间或终止本租赁合同，如需终止合同，则双方办理相关终止手续，且互不追究和承担任何责任。

4. 交付使用时，甲乙双方签订物业移交确认表（一式两份，双方各执一份），且由甲方向乙方提供该物业在案资料，便于乙方办理证照，开展经营。

5. 无法按时交付免责条款

本项目按计划 2026 年年底可完工交付，如在评估报告有效期内无法交付（即 2027 年 1 月 25 日前无法交付），前期如已完成全部招租流程或双方已签订租赁合同，招租工作或租赁合同均自然终止，出租人均不承担任何违约、赔偿责任。如已收取保证金或预付租金，出租人全额无息退还。

（二）返还

1. 合同期满情形：

（1）合同期满前1年，出租人有权在物业现场公告栏或张贴公告处进行张贴公告，或者以派发传单形式，有权向现场所有物业使用人明确表明合同期满后出租人将收回物业（继续出租的情形除外），承租人必须无条件配合，不得以影响经营进行阻挠。

（2）甲方重新组织该物业的招租工作的，甲方应在合同期满前30个自然日书面告知乙方，如乙方参加竞租但未能成交或乙方不参加竞租的，则乙方安排对该物业进行清场，并在合同期满之日将清场后物业返还给甲方。甲方应当及时进场查验物业情况，双方确认结算各项费用，若乙方有未交的租金以及其他费用，甲方可以直接从乙方已缴的保证金中抵扣（优先抵扣履约保证金，再抵扣安全生产保证金），不足以抵扣的部分费用需由乙方补缴；如乙方已缴清全部租金及其它

应缴的费用且无其他违约行为，则甲方应在乙方按第三条第（二）款第 8 项要求落实费用清缴、资料提交等条件之日起 10 个工作日内一次性无息返还履约保证金及安全生产保证金给乙方。

物业返还时，甲乙双方签订物业返还确认表（一式两份，双方各执一份），甲方应于签订当日接收返还的物业，乙方应于签订当日将该物业及其附属设施交还给甲方。

（3）租赁合同期满的，乙方应在合同期满之日向甲方返还该物业。对于乙方仍然继续使用该物业的，按如下情况处理：

①该物业甲方拟公开招租又未完成公开招租手续，乙方需要在公开招租期间继续使用该物业的，乙方应向甲方提交书面占用申请，甲方需对乙方作出书面回复。如甲方同意乙方的占用申请，则乙方需按甲方确定的占用费标准向甲方按时足额缴交占用费。如甲方不同意占用，则按下述第②点执行。

②该物业甲方已完成公开招租手续或甲方不再对该物业进行招租，乙方仍在继续使用该物业的，第一个月至第三个月乙方须按__元/月（相当于租赁合同最后一年租金标准的两个月租金）的标准向甲方支付占用费，超过三个月时乙方除须按第三个月的占用费标准向甲方支付占用费外，还须按实际使用天数向甲方支付违约金。

该占用费与违约金的支付不影响乙方缴清应付未付费用的责任及本合同规定的其他违约责任。不足一个月时，按实际占用天数计算。

（4）若乙方逾期 30 日仍不清场返还的，视为乙方放弃租赁物业内的所有物品（含商品、货架、货柜、收银机、仓储物料、设施设备）及附属设施的所有权，甲方有权自行处置，毋需经仲裁或者诉讼程序，处置所需费用由乙方承担，该处置费用的支付不影响乙方缴清应付未付费用的责任及本合同规定的其他违约责任。甲方自自行处置之日起不再收取乙方占用费。

本条款上述所指违约金计算方式：按以每月延期占用费为本金，自应返还物业之日起，按照每日千分之五计算至返还物业之日止，以不超过当月延期占用费本金为限。

2. 合同提前解除情形：

（1）依照合同第八条第（三）款第 2 项及第九条的情形提前终止本合同的，乙方应于终止之日清场并将该物业返还给甲方，并向甲方或相关单位缴清截至返还之日应缴的相应租金及其他相关费用。

（2）租赁合同提前终止且乙方不按双方书面约定或甲方要求的时间清场并向

甲方返还物业的，自租赁合同终止之日，乙方仍然继续使用该物业的，第一个月至第三个月乙方须按__元/月（租赁合同最后一年租金标准的两个月租金）标准向甲方支付占用费，超过三个月时乙方除须按第三个月的标准向甲方支付延期占用费外，还需支付违约金，违约金的计取以每月延期占用费为本金，自应返还物业之日起，按照每日千分之五计算至返还物业之日止，以不超过当月延期占用费本金为限。该占用费与违约金的支付不影响乙方缴清应付未付费用的责任及本合同规定的其他违约责任。不足一个月时，按实际占用天数计算。

（3）若乙方逾期 30 个自然日仍不清场返还的，视为乙方放弃租赁物业内的所有物品及附属设施的所有权，甲方有权自行处置，毋需经仲裁或者诉讼程序，处置所需费用由乙方承担。该处置费用的支付不影响乙方缴清应付未付费用的责任及本合同规定的其他违约责任。甲方自自行处置之日起不再收取乙方占用费。

（三）新增设施及剩余物品的处置

1. 清场时，乙方不能对出租物业的主体结构安全或外观造成危害或降低其性能，对于可能影响安全的结构或外观的清理，须先征得甲方书面同意。否则，如给甲方造成损害或者损失的，乙方还应予以赔偿。

2. 合同期满终止或按合同约定提前解除时，乙方应及时将该物业及甲方提供的设施设备按完好和正常使用状态交还甲方。乙方在租赁期间办理的各种水电煤气增容设施、各种设施设备及新建不动产均无偿归甲方所有。未经甲方书面同意而弃置于租赁物业及其附属设施现场的乙方物品，甲方有权自行处置，处置所需费用由乙方承担。

3. 若乙方逾期交还的，视为乙方放弃对该物业内物品的所有权，甲方有权在不通知乙方的情况下，直接进入该物业处置该物业内的一切物品并收回该物业，所发生的一切费用由乙方承担，乙方不得向甲方提出包括赔偿损失在内的任何主张。

第六条 日常管理

（一）甲方必须履行下列约定：

1. 甲方应按时将该物业提供乙方使用。

2. 甲方应提供该物业在案资料，便于乙方办理营业执照等证照。

3. 甲方享有该物业供水系统、供电系统、电梯整套设施设备的日常运营管理、巡检维护、安全监督及隐患排查权利。甲方依据法律法规、物业管理制度开展设施巡查、检测检修、故障处置、安全演练等各类相关作业时，乙方应当全面予以配合，包括及时开放作业通道、清空作业区域、配合断电 / 停水 / 电梯停运等

临时管控措施，不得设置障碍、阻挠甲方正常作业；因乙方拒不配合造成设施损坏、安全事故、停运损失的，全部责任由乙方承担。

4. 甲方有权定期或不定期前往该物业开展消防、治安保卫、生产安全和计划生育等项目的检查工作，若甲方发现问题，有权向乙方发出整改通知。

5. 甲方负责建立物业不规范行为的举报渠道，设立纪检举报邮箱 stcsfwgsjjs@126.com 和举报电话 020-85512312，并及时核实举报信息，发现违法违规线索的，及时移交纪检监察部门处理。

（二）乙方必须履行下列约定：

1. 乙方遵守国家法律法规、行政规章制度，履行与甲方达成的协议和承诺。

2. 乙方承担该物业内的消防、治安联防联治责任和公用事业单位配置在该物业内的供水、供电、通讯等设备设施的防护责任。按照要求配备消防器材和消防设备设施，办理因经营使用租赁场地而必备的消防备案或审批手续，采取必要的防火措施；因在租赁标的物内吸烟、私拉乱接电线电器、将明火、易燃易爆物品带进场、装修违规操作等引起的事故，其经济、法律责任由乙方自负，给甲方造成损失的，乙方应当承担赔偿责任。

3. 如因乙方责任发生的失火、失窃等安全事故，由乙方自行承担损失；造成甲方或其它租户或其他经济损失的，乙方应承担赔偿责任。

4. 乙方本租赁合同生效日起三十个自然日内，按照国家规定办理齐备营业必备的证照（证照年审手续），物业装修或修缮等工程的报建手续，及配置相关必备的防险设备设施，并承担一切费用。

5. 乙方在开展生产经营活动前，应具备安全生产条件或者相应资质。

6. 乙方提交如下证照、文件、资料的复印件给甲方备案：包括但不限于法定代表人身份证、公司营业执照副本等。

7. 乙方按照该物业的结构、使用性质、约定用途、消防安全规定使用房屋，不得擅自改变该物业的使用性质，不得施行违法建设行为。如发现该物业有安全隐患，必须及时予以消除。对甲方集团或公司下发的隐患整改通知书和其他行政管理部门下发的整改通知书，乙方必须落实整改。如乙方未在规定期限内整改或乙方多次拒绝配合整改且无正当理由的，甲方有权自行予以整改，产生的安全整改费用从乙方已缴的保证金中先行扣除（优先抵扣安全生产保证金，再抵扣履约保证金），不足以扣除的部分费用由乙方补足，整改完毕验收合格后，乙方需在90个自然日内及时补足保证金，如乙方未在90个自然日内补足保证金，视为乙方单方违约，甲方有权终止与乙方的租赁关系并收回物业且不承担违约责任，并

将乙方已缴的保证金作为违约金不予退还。因乙方的不作为造成甲方受到牵连或蒙受损失的，乙方应承担一切的法律和经济责任。

8. 乙方按照国家规定缴纳税金、费用，向相关部门支付自行负担的费用以及按时足额向甲方交付租金和甲方代收代缴费用。

9. 乙方不得利用该物业进行非法生产、加工、储存、经营各类易燃、易爆、剧毒等危险物品。不得利用该物业进行违法活动，不得容留涉嫌“涉黄、涉赌、涉毒”人员。

10. 乙方经营商品须符合国家质量标准，不得销售假冒伪劣、“三无”产品；因商品质量、售后问题引发投诉或监管处罚，由乙方承担全部责任。

11. 乙方坚决遵守《中华人民共和国安全生产法》，依法经营管理，支持和配合甲方到该物业内，对乙方的经营生产方式进行生产安全检查的工作；建立健全的安全生产、安全操作的规章制度，定员定责，做好系统性安全管理工作；加强自查自纠，特别是用电线路、消防、防雷避雷、环保等设备设施进行经常性检查，发现不符合安全要求、不达安全规范之处，必须及时整改，自觉排除安全隐患；按照公安消防部门的要求和规定，配备适用合格的消防设备设施，不得在逃生通道摆放物品，不得紧锁防火门（逃生门），拆除防盗网或在防盗网上留出能够供人自由逃生的窗口；不得在该物业内随意乱拉电线，必须规范铺设符合用电荷载标准的明线，安全用电；不得出现营业场所、仓库、宿舍综合一起的“三合一”现象。

12. 乙方遵守《广州市平安建设条例》，维护社会安全与稳定，不得利用该物业从事违法犯罪活动；不得雇用“三无人员”及社会背景不明晰的人员；教育员工不参与危害社会治安、社会稳定的非法活动。

13. 乙方必须严格遵守《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国劳动合同法》，招聘雇佣劳动者。

14. 乙方原则不得将该物业转租，因经营业态、行业惯例等特殊情况确需分租的，乙方分租前须向甲方递交书面申请，并在征得甲方书面同意后方可实施。

15. 乙方不得将该物业及有关该物业的承租权作抵押之用，不得将租赁标的物作任何担保，也不能以任何形式变相出卖。任何处分租赁标的物的行为均属无效行为。

16. 乙方不得改变该物业的结构，需要进行室内外装修、扩建、加建、改变间隔、增设广告宣传告示、增设水电、煤气、消防、环保等设备设施或变动这些设备设施位置前，必须向甲方作书面申请并在征得甲方书面同意后，再到相关设

施管理部门办理审批手续，才能施工，并承担上述事项工程的所需费用。在施工过程中，损坏或破坏该物业或毗邻物业的结构、或该物业内原有的设备设施时，乙方负责将受损处修复或向甲方做出经济赔偿。

17. 乙方承担该物业的附属设备设施、仪表、仪器等的日常维护保养及使用期到期更新的责任。更新、增容、改变水电、煤气、消防、环保等设备设施及其使用性质的一切费用由乙方承担。租赁期满后，上述由乙方出资更新、增容、改变的设备设施归甲方所有。

18. 乙方必须承担的的日常维护及维修事项（包括但不限于）：排水管、排污设备、厕所的疏通，环境卫生美化，清理垃圾，更换门窗的玻璃和小五金，更换分电表后连接的电源线、电路线、开关、插座、灯头等配件，更换总水表后的分水表、水管、龙头等配件。

19. 乙方变更公司名称、银行帐号、公司经营者（承租方）联系地址、联系电话号码等重要资料，必须书面通知甲方。

20. 除出现第九条风险约定物业拆迁的情况外，不管是否租赁期满，合同终止时，乙方添置的装饰，以及由乙方出资建设的建筑物、附属物、附着物等归属甲方所有，全部不得迁拆，完好无损地交还甲方。

21. 租赁合同无论以任何理由解除、终止后，对于乙方的装修投入，甲方不作任何补偿或赔偿。

22. 在租赁期内，乙方维护好该物业内及相关的设备设施，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。若该物业遭受损坏，或该物业的水管、电线线路或电器设施、防火装置、窗户及该物业内其他固定装置出现故障及损坏，无论其原因如何（因甲方过错所致除外），乙方应自费更换。乙方不进行更换或维修的，甲方有权直接聘请第三方进行更换或维修，所需费用由乙方自行承担，或甲方直接从履约保证金和安全保证金中予以扣除。

23. 乙方应合理使用并爱护该物业及其附属设施，不得破坏该物业的主体结构。因乙方使用不当或不合理使用致使该物业及其附属设施损坏或故障的，乙方应负责及时维修和赔偿。乙方不进行更换或维修的，甲方有权直接聘请第三方进行更换或维修，所需费用由乙方自行承担，或甲方直接从履约保证金和安全保证金中予以扣除。

24. 乙方承诺，经营或履行本合同过程中，不得实施可能侵犯他人知识产权的行为。若因乙方原因导致甲方遭受第三方指控时，甲方有权单方解除本合同。乙方应当承担甲方应诉等行为或承担其他不利后果而支付的一切费用，甲方因此

而承担赔偿责任等责任的，有权向乙方追偿。

25. 当物业实际使用人与承租方不一致时，承租方有义务配合出租方做好实际使用人的登记工作并向出租方提供实际使用人身份信息及实际使用情况，承租方有义务告知实际使用人配合出租方的物业管理工作。实际使用人违反出租方、物业管理服务机构相关规章制度的责任全部由承租方承担。

26. 广告与店招管理：乙方设置店招、海报、展架等广告设施，其设计、规格、材质、安装位置必须事先报经甲方书面审核批准，符合市场整体形象要求。乙方应定期维护，确保安全、整洁。因乙方广告设施导致任何安全事故的，由乙方承担全部责任。

27. 经营秩序：乙方不得采取噪音扰民、强拉客、诋毁竞争对手等不正当竞争手段扰乱市场经营秩序。乙方与其他商户或顾客发生的纠纷，应首先报由甲方市场管理部门协调处理。乙方不得经营、网吧、卡拉 ok 等娱乐性行业以及危化品等有明显安全隐患的项目，不经营有特殊异味、污染和腐蚀性项目，不从事会产生噪音、废水、废气、污物、烟尘等可能干扰和影响附近及楼上的企业单位（或住户）生产、办公、生活的开发经营，以及不得从事有关政府部门规定允许的经营项目以外的经营之用。

28. 乙方负责该物业的一切投资和建设，并自主经营，自负盈亏，单独承担一切经营风险。乙方在租赁该物业经营期间所产生与任何第三方的债权债务与甲方无关。

29. 乙方应严格按照房屋设计荷载使用物业，不得擅自增加楼面荷载，不得在楼板、梁、柱上钻孔、打洞或安装重型设备。确需安装的，须委托有资质的设计单位进行结构安全验算并报甲方书面同意。

第七条 违约责任

（一）甲方未履行本租赁合同第五条第（一）款有关约定，按时将物业交付乙方使用，乙方有权终止与甲方的租赁关系，并要求甲方返还已缴的保证金及首月租金。

（二）乙方违反本租赁合同第六条第（二）款中任一约定，甲方有权终止与乙方的租赁关系且不承担违约责任，并将乙方已缴的履约保证金和安全生产保证金作为违约金不予退还，造成的一切经济损失和法律责任由乙方承担，并追究乙方的经济和法律责任。

（三）乙方逾期未向甲方交付租金及其他应缴费用，甲方有权从履约保证金中抵扣乙方应缴的租金、其他费用及违约金，违约金按以每月租金为本金，从乙

方逾期之日起，按照每日千分之三计算至返还物业之日止，以不超过当月租金本金为限；当乙方逾期 30 个自然日仍未能向甲方缴清租金、其他费用及违约金时，甲方有权解除租赁合同并收回物业，要求乙方赔偿损失及承担违约责任。

（四）乙方逾期未缴交租金费用且甲方单方解除租赁合同后，甲方有权对物业内的财物进行处置，并将财物处置后所得款项用于弥补部分经济损失，不足部分甲方保留向乙方追索的权利。

（五）乙方不按照甲方在消防、治安防范、生产安全检查中提出的整改措施和通知及时排除安全隐患或乙方多次拒绝配合整改的，且无正当理由的甲方有权自行予以整改，产生的安全整改费用从乙方已缴的保证金中先行扣除（优先抵扣安全生产保证金，再抵扣履约保证金），不足以扣除的部分费用由乙方补足，整改完毕验收合格后，乙方需在 90 个自然日内及时补足保证金，如乙方未在 90 个自然日内补足保证金，视为乙方单方违约，甲方有权终止与乙方的租赁关系并收回物业且不承担违约责任，并将乙方已缴的保证金作为违约金不予退还。因乙方的不作为造成甲方受到牵连或蒙受损失的，乙方应承担一切的法律和经济责任。

（六）任何一方未能依合同条款的规定正确履行合同，对另一方造成损失的，另一方有权要求对损失予以赔偿。

第八条 合同的生效、变更、终止

（一）**合同的生效**：本合同经双方签字盖章后正式生效。

（二）**合同的变更**：一方提出变更合同内容必须征得对方书面同意。

（三）**合同的终止**：

1. 本租赁合同的正常终止时间为该物业租赁期限的最后一天上午十二时止。甲乙双方租赁关系终止时，甲方收回该物业（包括：物业租赁期内，乙方添置的装饰以及由乙方出资建设的建筑物、附属物、附着物等）。

2. 若经双方协商一致，或因以下原因导致合同全部不能履行的，租赁双方可提前终止合同且无须承担违约责任，并由双方共同办理终止合同、返还物业及退还保证金的手续；若部分不能履行不影响其他部分的履行的，其他部分继续履行，对于不能履行的部分双方办理返还相应物业和退还相应履约保证金及安全生产保证金的手续。

（1）因业主单位根据公共利益或政府部门需求需要收回该物业，甲方应提前书面通知乙方，乙方在收到通知 30 个自然日内应无条件返还该物业；

（2）因公共利益或城市规划建设需要，或根据国家法律法规、规章或地方行政主管部门及其授权机构制订的规范性文件，该物业的主体部分或全部被征用、

收回或列入拆迁范围的，致使合同全部或部分无法继续履行，甲方应书面通知乙方，乙方在收到通知 30 个自然日内应无条件返还该物业的整体或部分；

(3) 因法律、法规调整或企业改制情形致使本合同不能继续履行的，甲方应书面通知乙方，乙方在收到通知 30 个自然日内无条件返还该物业；

(4) 相关事项已经合同约定或当事人协商一致但未能履行的，甲方应书面通知乙方，乙方在收到通知 30 个自然日内无条件返还该物业；

(5) 因不可抗力导致物业全部或部分损毁、灭失或发生其他严重后果，致使合同无法继续履行；

(6) 乙方自本合同生效日起 30 个自然日内，如乙方因该物业无产权证而导致无法办理营业执照等证照的，允许乙方向甲方单方提出终止合同，且无须承担违约责任。

3. 乙方有如下违约行为之一的，甲方有权单方提前终止合同，并按照合同第七条的相关约定要求乙方承担违约责任：

(1) 乙方未按本合同约定的支付条件和时间及时足额支付租金，逾期 30 个自然日或收到甲方正式通知后逾期 10 个工作日。

(2) 乙方未经甲方同意擅自改变该物业用途的；或乙方将物业用于违法或侵犯公共利益的；或乙方擅自拆改、变动或损坏物业主体结构，并未在规定期限内恢复原状或支付赔偿金。

(3) 乙方未经甲方书面同意擅自将该物业转租给他人经营。

(4) 乙方未按照甲方在消防、治安防范、生产安全检查中提出的整改措施和通知及时落实整改要求和排除安全隐患。

(5) 乙方违反本合同第六条第（二）款关于统一经营管理、广告管理、货物装卸管理等规定，经甲方累计【3】次书面警告后仍未改正的；或因销售假冒伪劣商品、存在欺诈行为等，被行政或司法机关处罚、认定，对市场整体声誉造成严重损害的。

(6) 乙方经营场所发生重大安全责任事故。

(7) 乙方经营活动中存在‘黄、赌、毒’等违法犯罪行为，被公安机关查处。

4. 在合同期内，符合提前终止合同情形，并按合同第七条约定承担违约责任的，另一方应当共同办理提前终止合同手续以及物业返还、接收的相关手续。

5. 在合同期内，乙方单方提出提前终止合同且非甲方原因所造成的，乙方需提前 30 个自然日书面通知甲方，并于合同终止日清理场地并返还物业给甲方，

双方共同办理终止合同、物业移交手续，甲方对于乙方已缴的履约保证金不予退还，如履约保证金存在抵扣其余费用的，乙方应补足给甲方。

第九条 风险约定

（一）租赁期内，遇该物业被征收拆除，涉及土地、房屋（附着物）、构筑物和物业的配套设备设施的补偿归甲方所有。

（二）租赁期内，遇该物业被征收拆除，涉及乙方出资的增容、增设的配套项目和设施的补偿归甲方所有。

（三）租赁期满，遇该物业被征收拆除，一切补偿包括但不限于涉及土地、房屋（附着物）、构筑物和物业的配套设备设施补偿均归甲方所有。

（四）因甲方或业主单位供排水、治水、防洪应急抢险等建设需要提前终止合同收回该物业时，乙方不得向甲方或业主单位要求任何赔偿、补偿或其他形式的索赔。若涉及征收拆除补偿款的，按上述条款执行。

（五）甲方不承担或不分担乙方经营过程中可预见或不可预见或因乙方行为所引致的风险责任。

（六）双方同意，如物业被征收拆除的，双方均应配合征收工作，按照征收部门通知要求腾退物业，提前终止本合同且互不承担违约责任，并由双方共同办理终止合同、返还物业及退还保证金的相关手续。

第十条 通知

本合同生效后，甲乙双方之间因本合同履行需要发出的任何来往文件、信函、传真等通知或联络，均按本合同约定的法定地址或联系地址作为送达地址。

甲方联系地址为：__。

甲方联系人：__

甲方联系电话：__

乙方联系地址为：__。

乙方联系人：__

乙方联系电话：__

若相关文件以邮寄方式送达的，本合同中所列双方的联系地址为送达的地址，邮件寄出即视为送达。如联系人、联系地址发生变更，应当书面通知对方。在变更通知送达对方之前，对方按原联系地址发出的邮件视为送达。

第十一条 优先续约权与土地回收相关约定

优先续约权：如甲方本合同到期后继续对外出租，租赁土地的承租权通过公开招租方式确定。同等条件下，若乙方在本租赁期内能主动配合甲方日常的安全

检查工作，接到安全隐患整改通知后能自觉、及时整改，并且租赁期内从未出现以下任一情况，乙方对该租赁土地有优先续约权：

1. 无出现超过 3 次（含 3 次）相关费用延迟缴费，“相关费用延迟缴费”次数以甲方发出《费用催缴律师函》为准。
2. 无违约行为，无缴纳违约金记录。

第十二条 免责条件

不可抗力：因不可抗力导致本合同无法继续履行，发生不可抗力一方应在 5 日内书面通知对方，双方免责，协商解除本合同，甲方应将保证金及租金余额退还乙方。

第十三条 争议的解决

双方应就本合同项下发生的争议进行友好协商，协商不果，则依据有关法律法规向物业所在地人民法院诉讼解决。

第十四条 其他条款

（一）本合同在履行期间如遇国家现行法律法规修改或变更，双方应依调整后的国家法律、法规更改有关条款，但不影响其它条款的有效性，双方皆有履行其余条款的义务。

（二）双方应对本合同一切内容加以保密，本合同的保密义务并不因本合同期满、解除或终止而终止。未经对方书面同意，不得以任何方式将合同内容透露给第三方知悉。法律、法规另有规定的除外。若乙方或者乙方工作人员违反本合同的约定，泄露甲方商业秘密，应赔偿甲方因此遭受的损失。

（三）本合同未尽事宜可由双方另行签订书面补充协议书，补充协议书经双方签字盖章后，和本合同的一切附件均作为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

（四）本合同所述的保证金代指履约保证金和安全生产保证金。

（五）其他另行约定：_____ / _____。

（六）本合同正本壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

【提示】甲方已提请乙方对本合同各条款作全面、准确的理解，并应乙方的要求作了相应的条款说明，签约双方对本合同含义认识一致。

- 附件： 1. 物业安全生产责任书
2. 廉政协议书

3. 承租方进场装修指南

(以下无正文，为签署页)

出租方（甲方）：广州水投城市服务有限公司

法定代表人或授权代表（签章）：

联系电话：020-87006449

承租方（乙方）：

联系电话：__

本合同由上述当事人于__年__月__日在广州市越秀区签订。

附件 1

物业安全生产责任书

出租单位（甲方）：

承租方（乙方）：

租赁物业地点：

为了加强和规范安全管理，预防安全事故和避免人员、财产危害，明确物业经营者责任和义务，确保安全生产，特制定安全生产责任书，甲乙双方单位共同遵守执行。

一、总则

1. 乙方应遵守相关安全生产法律、法规、规章，贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”的安全方针，履行物业安全生产职责，保障物业安全生产。

2. 乙方 是物业管理和物业使用的安全生产第一责任人，对使用物业的安全生产工作全面负责。

3. 乙方应当落实逐级安全生产责任制，明确逐级岗位安全职责，确定各级、各岗位的物业安全生产责任人，乙方安全直接责任人是 ，联系电话： 。

二、甲方物业安全生产职责

1. 贯彻执行安全法规，掌握租赁物业的物业安全生产情况，落实乙方物业安全生产责任。

2. 开展定期与不定期物业安全生产检查，发现有物业安全生产隐患的立即向乙方或责任方发出整改通知书进行整改，消除安全隐患。

3. 督促乙方对租赁物业的物业安全生产措施的落实以及安全隐患的整改，及时处理涉及物业安全生产的重大问题。

4. 整理保管好物业安全生产检查相关档案。

三、乙方的物业安全生产责任

电动车自行管理

1. 乙方应严格遵守《广州市电动自行车管理规定》，确保使用的电动自行车符合国家安全标准，并不得私自改装。

2. 必须遵守七个严禁：

- 严禁购买、使用不符合安全标准的电动自行车及配件。
- 严禁擅自改装电动自行车（如改装电池、电机等）。
- 严禁违规停放电动自行车，所有电动自行车必须停放在市场规定的区域内。
- 严禁在非规定区域进行充电，充电地点应符合市场管理要求。
- 严禁“飞线充电”（私拉乱接电线为电动自行车充电）。
- 严禁在易燃物品附近停放或充电。
- 严禁长时间充电，避免电池过热引发火灾。

老旧建筑物安全

1. 不得私自对承租物业进行改建、拆除或增加额外荷载（如私自安装大型设备、增设夹层等），如需装修或改造，须经甲方审批。
2. 发现墙体、地面、天花板出现裂缝、渗水、沉降等异常情况，乙方须立即报告甲方，并配合检查与维修。
3. 不得在老旧建筑墙体上悬挂超重物品，以防加重建筑负担造成安全隐患。

旅业安全（如市场内有旅馆类场所）

1. 乙方必须遵守消防安全规定，配备符合标准的灭火器、烟雾报警器等消防设备，并定期进行检查。
2. 确保旅业场所的安全出口、应急疏散通道保持畅通，不得堆放货物或其他杂物。
3. 加强内部安保，防止治安案件发生，并配合甲方开展安全巡查工作。

燃气安全（瓶装气管理）

1. 乙方必须确保燃气设备的安全使用，做到人走断气，使用后关闭阀门，防止燃气泄漏。
2. 严禁使用破损、过期、非法来源的燃气瓶，必须购买正规燃气经营许可证企业销售的燃气。
3. 燃气软管应定期检查，发现老化、破损应立即更换，不得使用超过国家规定长度的软管（一般不超过2米）。
4. 燃气瓶不得靠近热源、明火或易燃物品，并须固定存放，避免

倾倒。

三防安全（防汛、防暴雨、防台风）

1. 乙方应结合租赁场所实际情况，制定防汛、防暴雨、防台风应急预案，明确人员疏散路线、应急物资存放位置等。

2. 乙方应加强与周边单位的沟通协调，共同做好三防工作，避免因周边问题影响场地安全，乙方密切关注气象部门发布的天气预警，及时掌握台风、暴雨等灾害性天气动态。乙方应根据气象部门及三防部门通知采取停工停产等应对措施。

3. 乙方须定期做好排水设施维护，清理下水道、排水沟，确保无杂物堵塞。确保排水泵、发电机等设备正常运行，防止暴雨导致场所内涝或设备损坏。

3. 台风天气前，乙方须加固门窗、广告牌等悬挂物，防止坠落伤人。

4. 如遇险情，迅速组织人员疏散至安全地带，并及时向相关部门报告。

特种设备管理（电梯安全）

1. 乙方不得超载使用电梯，必须按照规定的载重量和人数乘坐。

2. 乙方发现电梯故障、异常声音或运行不稳定时，应立即停止使用，并报告甲方。

3. 严禁儿童在电梯内玩耍，乙方有责任提醒顾客遵守电梯安全规定。

消防安全管理

1. 乙方应结合租赁场所实际情况，制定火警灾情的应急预案，明确人员疏散路线。

2. 乙方须确保市场内的灭火器、消防栓等设备完好可用，不得随意挪动或遮挡消防器材。

3. 乙方不得在疏散通道、消防通道堆放货物，确保紧急情况下人员可以顺利撤离。

4. 乙方不得使用劣质电器设备，所有电器须符合国家安全标准，并定期检查线路是否老化或短路。

5. 禁止在店铺内使用明火、燃烧垃圾或堆放大量易燃物品。

6. 乙方及其员工应掌握基本的消防安全知识，定期组织消防安全演

练，熟练掌握包括灭火器的使用方法、组织群众火灾逃生路线等。

用电安全管理

1. 乙方不得乱拉乱接电线，必须由专业电工进行电气施工，所有电线须符合国家标准。

2. 乙方不得私自增加大功率电器，避免线路过载引发火灾。

3. 乙方应定期检查电线、插座等电器设施，发现老化或损坏的电线应立即更换，防止短路、触电事故发生。

其他安全管理规定

1. 乙方不得私自改装、破坏物业的安全设施，如消防设备、监控设施、电力系统等。

2. 任何违反安全生产管理规定的行为，甲方有权责令整改，拒不整改的，甲方可采取停业整顿等措施。

四、安全隐患整改

1. 乙方对租赁物业存在的第三条约定的安全隐患，应当及时消除。

2. 甲方对于乙方出现安全隐患应当责成乙方使用人当场改正并督促落实，对违反规定的情况以及改正情况应当有记录并存档备查。

3. 处罚条款

对于物业存在安全隐患，双方同意按照以下约定处理：

(1) 安全隐患的发现与整改

对不能当场改正的安全隐患的，甲方检查人员将当场拍照留影，并及时向乙方安全第一责任人或安全直接责任人报告，发出安全整改通知书，明确整改要求及完成期限。乙方应在3个工作日内提交整改方案，并在规定期限内完成整改。

(2) 逾期未整改的责任及处理

如乙方未在规定期限内整改或乙方累计两次以上拒绝配合整改的，且无正当理由的，乙方对每项安全隐患支付违约金1000元。

甲方有权代为整改，并从乙方缴纳的安全（履约）保证金中扣除相应费用；如保证金不足，乙方应补足差额。整改完成并验收合格后，乙方须在三个月内补足安全（履约）保证金。

若乙方未能在三个月内补足安全（履约）保证金，视为严重违约，甲方有权单方面终止租赁合同并收回物业。同时，甲方有权全部没收安

全（履约）保证金。

（3）重复发生安全隐患的处理

对于乙方重复出现的安全隐患超过三次及以上，甲方有权要求乙方对每项安全隐患支付违约金 2000 元，并在 3 日内提交整改报告。如仍未整改，甲方有权直接终止租赁合同并收回物业，乙方须承担由此造成的全部损失。

（4）因未履行整改义务导致安全事故的责任

若乙方未履行或怠于履行本协议规定的安全管理责任，导致安全生产或消防安全责任事故，处罚如下：

出现人员受伤的，甲方有权终止与乙方的租赁关系并收回物业，乙方自行承担全部赔偿责任，乙方并支付违约金 10 万元/次/人；

若发生人员死亡安全生产和消防安全责任事故的，甲方有权终止与乙方的租赁关系并收回物业，乙方除承担全部赔偿责任外，乙方需支付违约金 20 万元/次/人。

若造成物业损毁，乙方须全额赔偿修复费用，并支付额外违约金 10 万元。

若安全事故影响周边人员、单位或政府监管，乙方须承担全部责任，并支付违约金 10 万元，甲方有权终止租赁合同，并追究乙方法律责任。

若甲方因乙方的安全事故遭受经济、商誉、行政处罚等损失，乙方须全额赔偿，并承担法律责任。

（5）安全隐患未消除前的应急处置

在安全隐患彻底整改前，甲方应督促乙方落实防范措施，确保物业安全生产。

若安全隐患可能随时引发火灾或严重危及人身安全，甲方有权要求乙方立即整改，乙方须无条件执行，由此产生的一切经济损失由乙方承担。

（6）整改完成后的存档与确认

乙方完成整改后，应将整改情况形成书面报告并提交甲方审核，甲方签字确认后存档备查。若乙方拒不提交整改报告，视为未完成整改，按未整改处理。

（7）重大安全隐患的上报及合同解除权

对于乙方确无能力解决的重大安全隐患，乙方应及时向甲方及主管

部门报告，并采取紧急处理措施，乙方须承担所有相关费用。

若重大安全隐患无法有效解决，甲方有权单方面无责任解除租赁合同，并收回物业，乙方须承担由此产生的全部经济损失。

本责任书一式肆份，甲方执贰份、乙方执贰份，有效期限自租赁合同生效之日起至合同期满之日止。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签章）：

法定代表人或授权代表（签章）：

联系电话： 020-83574695

联系电话：

签订时间：20____年____月____日

附件 2

廉政协议书

出租方（甲方）：广州水投城市服务有限公司

承租方（乙方）：

租赁物业地点：

为加强物业招租等项目的廉政建设，规范双方的业务活动，进一步完善监督制约机制，确保物业招租等项目实施的工作质量和预防职务犯罪行为以及各种不正当行为的发生，根据国家有关廉政建设责任制规定，并结合公司实际，特订立本廉政协议书如下：

一、甲乙双方应当自觉遵守国家法律法规以及有关党风廉政建设的各项规定。

二、甲方工作人员应保持与乙方的正常工作交往，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个人支付的费用，不得以任何形式向乙方索要和收受回扣或变相收受贿赂。

三、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐活动。

四、甲方工作人员不得要求或者接收乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

五、甲方工作人员不得向乙方介绍亲属或亲友从事与甲方工作有关的经济活动。

六、乙方应当通过正常途径开展相关业务工作，不得向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

七、乙方不得为谋取私利擅自与甲方工作人员就有关招租工作等问题进行私下商谈或者达成默契。

八、乙方不得以洽谈业务、签订经济合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游和进入营业性高消费娱乐场所。

九、乙方不得为甲方单位或个人购置或者提供通信工具、交通工具、家电、高档办公用品等。

十、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向领导或者甲方上级主管单位举报。甲方不得以任何借口对乙方进行报复。

十一、本项目进行中，如发现甲方工作人员违反上述协议者，视情

况予以批评、通报、警告直至开除；情况严重者将追究其经济与法律责任。

十二、本项目进行中，如发现乙方工作人员违反上述协议，根据管理权限将依据有关法律法规和规定予以党纪政纪处分或组织处理。情况严重者将追究其经济与法律责任。

十三、本协议作为合同的附件，与合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

十四、本协议的有效期为双方签署之日起至与租赁合同履行的法律时效相对应时止。

十五、本协议壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。

出租方（甲方）：广州水投城市服务有限公司

法定代表人或授权代表（签章）：

联系电话：

承租方（乙方）：

联系电话：

签订时间： 年 月 日

附件 3

承租方进场装修指南

一、甲方与乙方签订《租赁物业移交确认表》，明确水、电度数，并将钥匙交付给乙方。

二、乙方如需要对租赁场地进行装修，必须向甲方及相关职能部门提出书面申请，获得甲方及相关职能部门同意后，方可进场装修施工。

三、乙方在装修过程中，乙方不可擅自对租赁场地任何结构（如柱、墙、梁、板等）和外观（如窗台、露台、外墙、屋面）进行改动，以维护结构的安全和外观的整齐，不可侵占公共空间以擅作他用（如安装遮阳、遮雨蓬，展位及在公共通道间杂物堆放等）。

四、乙方擅自改变租赁场地结构、建筑物外观或扩建、拆建，甲方除要求立即停止施工，自费恢复原状外，同时保留索赔的权利。

五、乙方不可损坏租赁场地公共区域的楼梯、电梯等公共设施及租赁场地内由甲方提供的设施，否则由乙方按照原价赔偿。

六、在装修过程中产生的垃圾，乙方必须用塑料编织袋装好后送往垃圾指定堆放点并承担清运费用。

乙方（签章）：

日期：