

# 租赁合同



承租方：【】

场地地址：【广州水博苑西北角停车场部分场地】

面积：【】

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）：【】

【法定代表人】：【】

法定地址：【】

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【广州水博苑西北角停车场部分场地】（以下简称：该场地）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 场地的位置、面积、租赁用途、租赁期限

#### （一）场地的位置、面积、租赁用途

1. **场地位置**：甲方同意将【广州水博苑西北角停车场部分场地】出租给乙方作【新能源汽车储能充换电服务站，含充换电设施、配套服务设施等】用途使用，甲方为该场地现行合法有效的管理权、使用权方，且签订本合同前，该场地未设定抵押、质押或其他限制性的权利。现甲方将该场地出租给乙方按照本合同约定用途使用，乙方根据本合同约定向甲方支付租金及相关费用。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，并愿意承租该场地。

2. **场地面积**：双方同意该场地租赁面积合计【1000】平方米，其中充电设施面积【470】平方米，配套服务设施面积【530】平方米，并同意以此作为该场地租金及相关费用计算的面积基数。

3. **物业管理费标准**：配套服务设施需缴纳物业管理费【15】元/平方米/月，免租期内物业管理费不予减免，承租方须按时足额缴交。

4. **租赁用途**：乙方必须按照本合同约定的用途使用该场地，保证妥善管理、保管该场地，乙方在承租期间应按法律、法规和管理规定合法使用场地。如乙方利用该场地从事与合同约定用途不符的任何违法、违规的活动，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。

#### 5. 特别约定：

（1）乙方确认已充分知晓该场地部分用地性质为公园绿地，了解合规经营所



需证照办理风险，若最终乙方无法在建设期间内依法取得该场地经营所需之全部行政许可、审批文件或证照的，双方互不承担违约责任，如原定经营业态相关证照无法办理，乙方需改变经营业态的，须提交变更申请及新业态经营方案，并得出租方书面同意方能进行业态调整。

如业态无法调整变更的，本租赁合同自承租方或出租方发函解除之日起解除。合同解除后，承租方应在约定期限内将场地恢复至交付时的原状（自然损耗除外），恢复费用由乙方自行承担，双方就该合同项下互不再负其他给付或赔偿义务。

(2) 乙方须在广州水博苑注册设立独立核算项目公司，专项负责项目投资、改造、建设、运营、维保及安全管理，独立承担全部经营与法律风险；甲方享有项目财务收支、成本核算、收益分配的知情权、核查权及联合监管权，具体内容双方另行协商。

乙方应在本合同生效后 30 日内完成项目公司注册；项目公司成立后，承继本合同项下乙方的全部权利义务，乙方对项目公司履行本合同的义务承担连带保证责任。项目公司注册完成后 20 日内，三方签订主体变更补充协议。

(3) 租赁起算之日起 1 年内，乙方对本项目完成不低于 2,500 万元改造投入，投入范围包含充电桩、储能设备采购安装、电力增容、智慧充电系统、光伏设施、配套服务建筑建设、无人机设备采购安装和展示活动等。在按期完成既定投资改造后，合作方需委托具有资质的第三方造价审核公司出具审核报告或会计师事务所出具专项审计报告，证明其投资额不低于 2,500 万元，乙方应在 90 日内补足差额投入，否则甲方有权单方解除合同，并没收乙方履约保证金与安全生产保证金，且乙方须在 90 日内将甲方场地恢复原状。

(4) 乙方原则不得将该场地整体转租，如因经营业态、行业惯例等特殊情况，需引入产业相关及配套生态商业合作的，乙方需在分租前向甲方提交书面申请，列明经营业态、经营范围、分租对象、分租期限及相关资质文件，经甲方书面同意后方可实施。

(5) 承担本项目租赁费用构成的全部经济责任，即固定租金、配套服务设施营收分成（按营业收入的 8% 计提分成）及配套服务设施物业管理费（免租期内物业管理费不减免）三项独立计收，停车收入归甲方所有，承诺不以对费用构成存在认知偏差为由提出任何减免或调整主张。

(6) 乙方在运营充电站期间，一般充电车位不得设置禁止车辆停放标志牌，但可设置新能源车辆优先等相似内涵的标识，须保留车位的基本停车功能，以满足车辆停放需求。



(7) 充电车辆享受 1 小时免费停车优惠，超出部分停车费由甲方按标准收取。

(8) 项目建设及营运期间，因乙方建设行为、经营活动引发的全部行政处罚、整改义务及相关经济损失，均由乙方自行独立承担。甲方不承担任何责任；如甲方因此遭受损失的，乙方须足额予以赔偿。

(9) 乙方作为本项目的投资建设与运营主体，全面负责项目设计、施工、运维全周期的安全生产与合规管理，须严格遵守国家及地方安全生产、消防、电力、防雷等相关法律法规与行业规范标准；施工前须对场地原有建筑结构、地下管线及配套设施进行现场勘查并做好保护，所选用的光伏系统、充电设备及配套电气装置均须符合国家质量安全标准并具备有效合格证明；运营期间须落实定期安全巡检、隐患排查整改、消防器材配置及应急处置演练等管理要求，足额投保财产一切险及公众责任险；因乙方建设质量缺陷、设备故障、违规操作或管理疏漏引发的一切安全事故、人身损害及财产损失，均由乙方自行承担全部法律责任与经济赔偿责任，甲方有权对项目安全状况进行监督检查并责令乙方限期整改安全隐患。

## (二) 场地的租赁期限

该场地的租赁期限为【】年【】月【】日至【】年【】月【】日。甲方未在上起租日前（含当日）实际交付场地的，按甲方实际提供的书面交付文件（场地移交确认表）明确租金计算的起始日期，租赁期限的终止时间相应顺延。

租赁期满，该场地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，甲方将重新组织本场地的招租。如乙方不参与竞租，或竞租不成功，视为放弃场地的租赁权，乙方不能向甲方要求任何赔偿。

## 第二条 场地的租金、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。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场地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），乙方应当按期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。本合同免租期分三期执行，每期各为 2 个完整自然月，具体时段约定如下：

第一期：自 2027 年 X 月 X 日起至 2027 年 X 月 X 日止（第 1 个合同年度最后 2 个完整自然月）；

第二期：自 2028 年 X 月 X 日起至 2028 年 X 月 X 日止（第 2 个合同年度最后 2 个完整自然月）；



第三期：自 2029 年 X 月 X 日起至 2029 年 X 月 X 日止（第 3 个合同年度最后 2 个完整自然月）；

每两年的租金递增率为 4%，租金明细如下：

| 租 赁 期 限 | 月租金金额（计至分位）（币种：人民币）元 |    |
|---------|----------------------|----|
|         | 小写                   | 大写 |
|         |                      |    |
|         |                      |    |
|         |                      |    |
|         |                      |    |

(二) 营收分成

1. 收入归集与收益计提

本协议项下配套服务设施的经营主体为乙方，由乙方独立对外提供服务、承担全部经营责任。配套服务设施产生的全部营业收入由乙方自行收取，乙方须设立专项台账/专用账户，专项管理本项目配套服务设施营收资金。双方以自然月为结算周期，乙方按当期配套服务设施营业收入的 8% 计提甲方合作收益，对应款项专项留存，用于按期支付甲方。若当期发生客户退费、退款情形，对应退款金额在发生当月直接冲减当期营业收入计提基数，按冲减后的净额重新核算甲方合作收益与乙方自留款项。

2. 对账与支付流程

每月【】日前，乙方向甲方出具上月营业收入及成本明细、退费明细及结算金额的月度对账单。双方对账确认无误后，甲方就当期计提的 8% 合作收益向乙方开具合法合规的增值税发票；乙方在对账确认无误后【20】个工作日内，将核算确定的 8% 合作收益足额支付至甲方指定银行账户。配套服务设施扣除应付甲方 8% 合作收益后的剩余营业收入全部归乙方所有。

3. 税费承担

双方依据中华人民共和国税收法律法规，各自独立承担因履行本协议、取得对应收入所产生的全部税费，包括但不限于增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、所得税、印花税等。甲方就其收取的 8% 合作收益履行纳税义务并承担对应税费，向乙方开具对应发票；乙方就其取得的全部营业收入履行纳税义务并承担对应税费，向消费者开具对应发票。双方互不代对方承担任何税费、滞纳金及罚款，亦不负有代扣代缴义务（法律强制规定除外）。如遇国家税

收政策调整导致税费种类、税率发生变化，双方按调整后的政策各自履行纳税义务，本协议约定的分成比例与计提基数不作调整。

### （三）费用

1. 乙方使用自来水产生的水费(含污水费)，乙方【向相关单位自行缴纳】。
2. 乙方使用的电费，乙方【向相关单位自行缴纳】。
3. 税金、电话费、网络费、有线电视费、小区公摊水电费、垃圾费、物业管理费等其他实际发生的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. 物业管理费：乙方同意，由【甲方】向乙方提供场地管理及其他服务，物业管理费按【15】元/平方米/月计算，每【月】结算一次，乙方应在结算当月10日前向【甲方】支付当月物业管理费，该场地每月物业管理费为人民币（大写）【柒仟玖佰伍拾】（¥【7,950.00】元）。如国家或省、市级新政策规定调整物业管理费缴费标准，甲方有义务书面告知乙方，且乙方需严格按照甲方告知的信息按时足额缴交物业管理费。
5. 因乙方原因致使场地需要修缮的，场地修缮维修费用由乙方自行承担。
6. 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。

### （四）租期不足1个月的费用计算方式

租期不足1个月的，租金、物业管理费按天计收（每月按当月实际天数计），水费、电费、网络费、有线电视费、电话费等以实际发生额计收。

### （五）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。

### （六）【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。

### （七）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。



#### （八）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。

#### （九）其他

1. 由甲方收取的费用（不含保证金），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，甲方应在收到款项后十个工作日内开具相应发票。

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

自本租赁合同签订之日起 5 个工作日内，乙方须向甲方一次性缴纳以下款项：

1. 履约保证金：人民币（大写）【叁拾万元整】（¥【300,000.00】元）；
2. 安全生产保证金：人民币（大写）【贰拾万元整】（¥【200,000.00】元）；
3. 首月租金（对应计费周期：【】年【】月【】日至【】年【】月【】日）：人民币（大写）【】整（¥【】元）。

履约保证金可由乙方选择以下任一方式缴纳：一是以现金形式向甲方足额缴交；二是向甲方提供与履约保证金同等金额、符合甲方要求的银行履约保函。安全生产保证金乙方须以现金形式足额缴交。乙方按前述约定完成全部保证金缴交的，视为已履行本合同项下履约保证金及安全生产保证金的缴纳义务。

甲方在确认收到乙方履约保证金（或对应金额的合规银行履约保函）、全额安全生产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。乙方可自行前往甲方通讯地址领取保证金收据，首月租金电子发票由甲方向乙方推送交付。

#### （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场地且不承担违约责任，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，按乙方实际缴纳方式分别办理保证金退还手续：

（1）履约保证金：乙方以现金方式缴纳的，甲方将履约保证金本金（不计息）退还至乙方银行结算账号；乙方以银行履约保函方式缴纳的，甲方将保函原件退还给乙方。

（2）安全生产保证金：甲方将安全生产保证金本金（不计息）退还至乙方银行结算账号。



如乙方因特殊原因提出需将现金类保证金退还至其他账户的，乙方须向甲方提交书面通知，经甲方确认后按指定账户办理退还。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场地的结构、场地内原有的设备设施、场地的室内外装饰和公用事业单位配置在场地内的供水、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场地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。

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；如因逾期缴纳租金及其他应缴费用双方无法达成一致，合同提前终止或解除的，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 场地基建和设施改动**

##### **(一) 场地现状**

场地现为【停车场】，【需乙方自行投入资金建设】。

##### **(二) 场地设施的改动**

乙方为便于使用而修改、拆除场地及其附属设施的或在该场地现有设施、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。

乙方应当聘请具备相应资质的专业监理单位对改造工程实施监理。工程竣工后，乙方须将全套竣工图纸、竣工资料等完整移交甲方留存归档。

## **第五条 交付及返还**

### **(一) 交付**

1. 该场地交付标准为按现状交付。

2. 在乙方根据本合同约定向甲方支付场地履约保证金、安全生产保证金和首月租金后,无特别情况下,甲方应及时将场地交付乙方使用;若在签订租赁合同之日起2个月内,因第三方原因出现场地未符合交付条件的情形的,双方可协商书面变更场地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。

3. 交付使用时,甲乙双方签订场地移交确认表(一式两份,双方各执一份),且由甲方向乙方提供该场地在案资料,便于乙方办理证照,开展经营。

### **(二) 返还**

#### **1. 合同期满情形:**

(1) 甲方重新组织该场地的招租工作的,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,则乙方安排对该场地进行清场,并在合同期满之日将场地返还给甲方。甲方应当及时进场查验场地情况,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,按保证金类型及乙方实际缴纳方式一次性办理返还手续:

① 履约保证金:乙方以现金形式缴纳的,甲方将履约保证金本金无息退还至乙方银行结算账号;乙方以银行履约保函形式缴纳的,甲方将保函原件退还乙方。

② 安全生产保证金:甲方将安全生产保证金本金无息退还至乙方银行结算账号。



场地返还时，甲乙双方签订场地返还确认表（一式两份，双方各执一份），甲方应于签订当日接收返还的场地及归属甲方的固定设施，乙方应于签订当日将该场地、甲方原有附属设施及乙方移交的固定设施完好交还给甲方。

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

①该场地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场地的，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该场地甲方已完成公开招租手续或甲方不再对该场地进行招租，乙方仍在继续使用场地的，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。

（3）若乙方逾期 30 日仍不清场返还的，视为乙方放弃租赁场地内归其所有的全部可移动物品及设施设备的所有权；归属甲方的管理用房、水电基础设施按本合同约定自动归甲方所有。甲方有权自行处置乙方遗留物品，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。

本合同所称管理用房，属于服务配套设施的组成部分，指设置于配套设施用地范围内，用于项目运营管理、物业服务、设备值守等功能的全部房屋建筑物、构筑物、集装箱及同类形式的功能性用房，以及其他固定于土地的地上定着物。

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，自应返还场地之日起，按照每日千分之五计算至返还场地之日止，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场地返还给甲方，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场地的，自租赁合同终止之日，乙方仍然继续使用该场地的，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，自应返还场地之日起，按照每日千分之五计算至返还场地之日止，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，视为乙方放弃租赁场地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) 新增设施权属划分：

1. 通用适用原则：无论本合同因何种原因终止，均按本条约定执行设施处置与场地移交：

- (1) 租赁期限届满且双方不再续租；
- (2) 因乙方原因导致合同提前终止；
- (3) 因不可抗力事件致使合同目的无法实现而终止。

2. 设施权属与移交要求：

(1) 乙方在租赁期间投资新建的管理用房与水电基础设施，乙方应在合同终止后完整移交给甲方，该类设施的所有权、管理权和使用权自移交之日起无偿归甲方所有，乙方不得拆除、损毁，亦不得就建设成本向甲方主张任何补偿、赔偿或抵扣费用。

(2) 乙方出资加装的其他可移动、可拆卸设备设施归乙方所有，由乙方在合同终止后 30 日内自行拆除、清运处置完毕，并将对应场地恢复至租赁交付时的原状（正常使用产生的自然损耗除外），拆除过程不得损坏场地主体结构、地面及甲方原有配套设施。

3. 清场作业规范：清场作业不得对管理用房安全或外观造成危害或降低其性能；对于可能影响结构或外观的清理、拆除作业，须先征得甲方书面同意后方可实施。否则，如给甲方造成损害或者损失的，乙方应予以全额赔偿。

4. 遗留物品处置：合同终止后，未经甲方书面同意而弃置于场地内及其附属设施现场的乙方可移动物品，甲方有权自行处置，处置所需费用由乙方承担。若



乙方逾期完成移交的，视为乙方放弃对场地内自有物品及设施设备的所有权，甲方有权在不通知乙方的情况下，直接进入该场地处置一切遗留物品并收回场地及全部约定归属甲方的设施，所发生的一切费用由乙方承担，乙方不得向甲方提出包括物品损失、设施补偿在内的任何主张。

## 第六条 日常管理

### （一）甲方必须履行下列约定：

1. 甲方应按时将该场地提供乙方使用。
2. 甲方应提供该场地在案资料，便于乙方办理营业执照等证照。
3. 甲方有权定期或不定期前往该场地开展消防、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。
4. 甲方负责建立场地不规范行为的举报渠道，设立纪检举报邮箱【[stcsfwgsjjs@126.com](mailto:stcsfwgsjjs@126.com)】和举报电话【020-85512312】，并及时核实举报信息，发现违法违规行为线索的，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. 乙方承担该场地内的消防、治安联防联治责任和公用事业单位配置在该场地内的供水、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. 乙方应按照项目建设各阶段进度节点要求，按照国家规定办理齐备营业必备的证照（证照年审手续），设施建设、设备安装等工程的报建手续，及配置相关必备的防险设备设施，并承担一切费用。
- 甲方有权对乙方的报建流程、证照办理进度及相关中间工作进行监督核查，乙方应予以充分配合，按甲方要求及时提供相关文件资料、如实反馈办理进展；甲方的监督核查行为不减免乙方应承担的全部办理义务与法律责任。
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. 乙方须严格按照本合同约定的用途、国家和地方安全生产、消防安全相关管理规定使用租赁地块，不得在地块内实施任何违法建设、违规搭建行为。乙方负责地块范围内的日常安全巡查，发现场地沉降、围挡破损、自建设施及配套设备存在安全隐患的，须立即采取有效措施予以消除；涉及重大安全隐患的，应第一时间告知甲方。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场地且不承担违约责任，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. 乙方不得利用该场地进行非法生产、加工、储存、经营各类易燃、易爆、剧毒等危险物品。不得利用该场地进行违法活动，不得容留涉嫌“涉黄、涉赌、涉毒”人员。

10. 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场地内，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，自觉排除不安全隐患；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；不得在该场地内随意乱拉电线，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。

11. 乙方遵守《广州市平安建设条例》，维护社会安全与稳定，不得利用该场地从事违法犯罪活动；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。

12. 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。

13. 乙方不得将该场地及有关该场地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。

14. 乙方不得改变该场地的结构，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，损坏或破坏该场地或毗邻场地的结构、或该场地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。

15. 乙方承担该场地的附属设备设施、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、改变水电基础设施的一切费用由乙方承担，租赁终止后该类水电基础设施无偿归甲方所有；乙方出资加装的其他可移动、可拆卸设备设施归乙方所有，合同终止后由乙方自行处置。

16. 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、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。

17. 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。

18. 除出现第九条风险约定场地征收拆除的情况外，无论合同因何种原因终止，乙方在租赁期间投资新建的管理用房、水电基础设施均无偿归甲方所有；乙方出资加装的其他可移动、可拆卸设备设施归乙方所有，由乙方自行拆除清运并恢复场地原状（自然损耗除外）。未经甲方书面同意而弃置于租赁场地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。

19. 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。

20. 在租赁期内，乙方维护好该场地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。若该场地遭受损坏，或该场地的水管、电线线路或电器设施、防火装置、窗户及该场地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。

21. 乙方应合理使用并爱护该场地及其附属设施，不得破坏该场地的主体结构。因乙方使用不当或不合理使用致使该场地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。

22. 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。

23. 当场地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，承租方有义务告知实际使用人配合出租方的场地管理工作。实际使用人违反出租方、场地管理服务机构相关规章制度的责任全部由承租方承担。

24. 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事故隐患的项目，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。

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

## **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，按时将场地交付乙方使用，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场地之日止，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场地，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，甲方有权对场地内的财物进行处置，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场地且不承担违约责任，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场地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，甲方收回该场地；场地内乙方投资新建的管理用房、水电基础设施无偿归甲方所有，乙方出资加装的其他可移动、可拆卸设备设施归乙方所有，乙方应按本合同第五条第（三）款约定的期限完成清场移交。

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、返还场地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场地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场地，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场地；

（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，该场地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场地的整体或部分；

（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场地；

（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场地；

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

（6）因甲方未能提供符合办理营业执照等经营所需证照的必备文件或场地本身存在法律瑕疵，导致建设期内，如乙方无法办理营业执照等证照的，允许乙方有权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场地用途的；或乙方将场地用于违法或侵犯公共利益的；或乙方擅自拆改、变动或损坏场地主体结构，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场地整体转租给他人经营。

（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。

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场地返还、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因乙方自身原因所造成的，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场地给甲方，双方共同办理终止合同、场地移交手续，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。

6. 在合同期内，场地被征收、因规划或政策调整被政府收回或其他非甲方乙方主观原因致使乙方无法继续使用本协议约定场地的，甲方需向乙方提供证明材料，经双方协商一致可解除本协议。并于约定终止日清理场地并返还场地给甲方，双方共同办理终止合同、场地移交手续，甲方返还乙方已缴的履约保证金，如履



约保证金存在抵扣其余费用的，乙方应补足给甲方。乙方享有政府补偿的，甲方协助乙方向政府或第三方追索（包括但不限于停业损失费、搬迁补助费、机器设备搬迁费、具体以征收补偿政策为准）。

### 第九条 风险约定

（一）租赁期内，遇租赁地块被依法征收拆除的，乙方投资新建的管理用房、水电基础设施对应的征收补偿，按归乙方所有。涉及土地的补偿归甲方所有。

（二）租赁期内，遇租赁地块被依法征收拆除的，涉及乙方出资加装的其他可移动、可拆卸设备设施归乙方所有。

（三）租赁期满且乙方已按约定完成设施移交后，遇租赁地块被征收拆除的，全部征收补偿（包括但不限于土地、建（构）筑物、全部配套设施设备的补偿）均归甲方所有。

（四）因甲方或土地权属单位供排水、治水、防洪应急抢险等公共建设需要提前终止合同收回租赁地块时，乙方不得向甲方或土地权属单位要求任何赔偿、补偿或其他形式的索赔。若事项涉及征收拆除补偿的，按本条前述约定执行。

（五）甲方不承担或不分担乙方经营过程中可预见、不可预见的经营风险，以及因乙方行为所引致的全部风险与法律责任。

（六）双方同意，如租赁地块被征收拆除的，双方均应配合征收工作，按照征收部门通知要求完成腾退；本合同提前终止，双方互不承担违约责任，双方共同办理合同终止、场地返还及保证金或保函退还等相关手续。

### 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：【广州市越秀区环市东路 416 号-1 供水燃气大厦 601 房】。

甲方联系人：【 】

乙方联系地址为：【 】。

乙方联系人：【 】

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。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 优先承租权约定

本合同租赁期限届满后，若甲方拟继续对外出租本物业，将通过公开招租方式确定最终承租权。乙方仅在同时满足以下全部履约条件的前提下，方可在公开

招租的同等承租条件下，对本租赁物业享有优先承租权：

（一）在租赁期内，乙方能主动配合甲方开展的各类日常安全检查工作，在接到甲方发出的安全隐患整改通知书后，能在规定时间内自觉完成整改工作；

（二）租赁期内，乙方无出现超过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；

（三）租赁期内，乙方无任何违反本合同约定的行为，无缴纳违约金记录。

乙方未全部满足上述任意一项条件的，视为乙方主动放弃重新招租的优先承租权，乙方不得主张任何优先承租的权利。

## 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场地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）本合同正本壹式【伍】份，甲方执【贰】份，乙方执【贰】份，【广州产权交易所】执【壹】份备案，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. 场地安全生产责任书  
2. 廉政协议书  
3. 承租方进场装修指南

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：【020-87610901】

承租方（乙方）：【】

【法定代表人或授权代表】（签章）：

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

# 场地安全生产责任书（生产经营单位）

出租单位（甲方）：广州水投城市服务有限公司

承租方（乙方）：

租赁场地地点：广州水博苑西北角停车场部分场地

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，明确场地经营者责任和义务，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. 甲乙双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，履行场地安全生产职责，保障场地安全生产。

2. 甲方法定代表人【梁伟杰】，乙方【 】是场地管理和场地使用的安全生产第一责任人，对使用场地的安全生产工作全面负责。

3. 甲乙双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、各岗位的场地安全生产责任人，乙方安全直接责任人【 】。

### 二、甲方场地安全生产职责

1. 贯彻执行安全法规，掌握租赁场地的场地安全生产情况。

2. 制定场地安全生产制度，落实场地安全生产责任，开展场地安全生产宣传教育。

3. 开展定期与不定期场地安全生产检查，发现有场地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。

4. 督促乙方对租赁场地的场地安全生产措施的落实以及安全隐患的整改，及时处理涉及场地安全生产的重大问题。

5. 整理保管好场地安全生产检查相关档案。

### 三、乙方的场地安全生产责任

#### 场内交通管理

(1) 乙方在区域内行驶的车辆必须遵守限速规定，最高车速不得超过 10 km/h。

(2) 乙方应按指定区域停放车辆，不得随意占用消防通道、应急



疏散通道或其他公共通道。

### **电动自行车管理**

(1) 电动车合规使用：乙方应严格遵守《广州市电动自行车管理规定》，不得使用不符合国家标准的电动自行车。

(2) 七个严禁（乙方必须遵守）：

- 严禁购买、使用不合格电动自行车及配件。
- 严禁擅自改装电动自行车（包括电池、电机等）。
- 严禁在非规定区域停放电动车。
- 严禁在非规定区域进行电动自行车充电。
- 严禁私拉乱接电线（“飞线充电”）。
- 严禁在易燃品附近停放或充电。
- 严禁长时间充电，避免电池过热引发火灾。

### **防雷安全管理**

(1) 乙方应定期检查所处经营场所的防雷接地装置，确保有效性，避免雷击风险。

(2) 禁止雷雨天高空作业：雷雨天气禁止乙方人员进行屋顶、塔架等高空户外作业，防止雷击伤害。

### **空置场地安全管理**

(1) 乙方空置经营场所时，必须关闭燃气及水源，并除必要安防照明外，关停所有其他电源。

(2) 门窗封闭：空置期间，乙方须确保场所门窗完好封闭，并定期巡查，避免安全隐患。

### **老旧建筑物安全管理**

(1) 乙方不得擅自拆改承租建筑的承重结构，如需装修或加装设备，必须事先报甲方审批。

(2) 发现建筑墙体、地面、屋顶裂缝、渗水、沉降等异常情况，乙方应立即上报，并配合管理方检查和维修。

(3) 超载管理：乙方不得在建筑结构上安装超出荷载的设备（如大型空调、机械设备等），避免加重建筑负担。

### **幕墙安全管理**

(1) 乙方发现幕墙玻璃出现裂纹或损坏的，应立即采取安全防护

措施，并通知甲方修复。

(2) 乙方不得擅自拆卸或改动幕墙结构，如发现幕墙胶失效或板块松动，应立即上报甲方。

#### **燃气安全管理（管道燃气）**

(1) 乙方不得随意改动燃气管道，避免因碾压、碰撞等造成燃气泄漏。

(2) 乙方应正确开启、关闭燃气阀门，避免因误操作导致燃气泄漏。

(3) 定期检查燃气管道是否老化、腐蚀、焊接不良等，发现问题立即报修。

#### **燃气安全管理（瓶装燃气）**

(1) 乙方使用瓶装燃气时，应确保使用符合安全标准的气瓶，严禁使用不合格或来源不明的燃气。

(2) 燃气软管应定期更换，防止老化、破裂导致燃气泄漏。

### **三、防安全管理（防汛、防暴雨、防台风）**

1. 如场地面积达到 1000 平方米以上的，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。

4. 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。

5. 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。

#### **施工安全管理**

1. 乙方开工前，应将施工方案报甲方同意。

2. 施工期间，乙方应确保机械设备操作人员持证上岗，采取安全防护措施。



3. 施工临时用电必须符合安全规范，严禁私拉乱接电线。
4. 施工现场应设置明显的安全警示标志和警告牌，明确安全区域和危险区域。
5. 乙方应避免在正常工作或休息时间进行高噪音施工。
6. 施工材料应分类码放整齐，易燃材料需刷防火涂料，严禁在施工现场存放大量易燃易爆物品。

#### **特种设备管理（电梯安全）**

1. 乙方不得擅自拆卸、维修电梯，所有维护、检测须由专业公司定期进行。
2. 乙方不得超载使用电梯，避免电梯超负荷运行。

#### **消防安全管理**

1. 严禁在厂区、仓库、办公区域吸烟、违规使用明火或储存易燃易爆物品。
2. 可燃物清理：施工及日常经营过程中，乙方应及时清理可燃废弃物，避免火灾隐患。
3. 电气防火：定期检查电气线路，严禁私拉乱接电线，避免短路、过载引发火灾。
4. 消防设施管理：  
确保消防设备（灭火器、消防栓、报警系统、紧急逃生通道标志等）完好有效；  
严禁占用、堵塞消防通道或私自拆除消防设施。

#### **用电安全管理**

1. 乙方必须使用合格的电器设备，严禁超负荷用电。
2. 乙方应定期检查电线、电器，发现老化、破损立即更换。
3. 严禁私自改动电力线路或使用非标准插线板。

#### **四、安全隐患整改**

1. 乙方对租赁场地存在的第三款约定的安全隐患，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**

对于场地存在安全隐患，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1500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场地。同时，甲方有权全部或部分没收安全（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3000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场地，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场地，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场地，乙方除承担全部赔偿责任外，乙方需支付违约金30万元/次/人。

若造成场地损毁，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，确保场地安全生产。

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，甲方应及时向主管部门报告，并采取紧急处理措施，乙方须全力配合，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，并收回场地，乙方须承担由此产生的全部经济损失。

本责任书壹式【伍】份，甲方执【贰】份，乙方执【贰】份，【广州产权交易所】执【壹】份备案，有效期限自租赁合同生效之日起至合同期满之日止。

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：020-87610901

承租方（乙方）：

【法定代表人或授权代表】（签章）：

联系电话：

签订时间：【 】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）：租赁场地地点：广州水博苑西北角停车场部分场地

为加强场地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，确保场地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【伍】份，甲方执【贰】份，乙方执【贰】份【广州产权交易所】执【壹】份备案。

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：020-87610901

承租方（乙方）：

【法定代表人或授权代表】（签章）：

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《租赁场地移交确认表》，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、改建，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