

花果山超高清视频产业特色小镇 物业租赁合同



甲 方：广州市城投商业经营管理有限公司花果山分公司

乙 方：_____

合同编号：CTZCGL-HGS-营收-2026- 号

物业地址：_____

计租面积：_____

租赁期限：_____

签约地点：广州市

目 录

名词定义	3
一 关于租赁物业	4
二 租期及租金等费用	4
三 物业移交	7
四 物业使用	7
五 物业管理	8
六 权利限制	9
七 违约责任	10
八 合同终止与解除	10
九 争议解决	12
十 文件构成及解释顺序	12
十一 不可抗力	13
十二 其他	14

花果山超高清视频产业特色小镇物业租赁合同

甲 方：广州市城投商业经营管理有限公司花果山分公司
住 所：广州市越秀区环市中路 233 号 1 栋 116 室
负 责 人：李想
通讯地址：广州市越秀区环市中路 233 号 3 栋 2 楼
电 话：020-83706612
邮 箱：hgs@jygs.ntesmail.com

乙 方：
住 所：
法定代表人：
通讯地址：
电 话：
邮 箱：

花果山超高清视频产业特色小镇位于广东省广州市越秀区环市中路 231 号、233 号，总建筑面积约 5.5 万平方米，交通便利，周边配套设施齐全。花果山超高清视频产业特色小镇处于广州越秀区传统 CBD 核心商圈，稳踞广州传统中轴线起点，具有卓越的地缘优势，商业和生活设施配套完善。

就乙方向甲方租赁花果山超高清视频产业特色小镇物业的有关事宜，现为明确双方在租赁使用过程中的权利义务，双方经协商，订立本合同，以兹信守。

花果山超高清视频产业特色小镇的规划、消防、环评、人民防空、卫生等各项竣工验收备案手续目前正在办理，部分建设施工正在完善。

名词定义

在本合同、附件及本合同的履行过程中双方签署的有关补充和修正的文件中，除非另有明确解释，相关名词定义如下：

花果山超高清视频产业特色小镇（以下简称本小镇）位于广东省广州市越秀区环市中路 231 号、233 号，总建筑面积约 5.5 万平方米。

租赁物业：乙方向甲方承租使用的位于广东省广州市越秀区环市中路 231 号 广播大厦 8 楼部分、9 楼 901 室（具体位置及范围请见附图）。

现状：乙方接收租赁物业时，本小镇或租赁物业及设备设施的产权状态、功能状况及实物形态。

移交日：本合同约定的办理租赁物业移交手续的日期。

起租日：装修期后开始计算租赁物业租金的日期。

装修期：本合同约定的，无需缴纳租金的期间，装修期可以一次性或分段实施。

综合管理费：☒含/☐不含中央空调，含公共区域安保、清洁；不含餐厨垃圾清运、油烟处理、下水管道清理；空调供应时间为法定工作日 8：30-18：00，超时空调费用另计；装修期内不含空调。

物业管理人：由甲方指定对本小镇（包括租赁物业）进行物业管理的具有相应资质的物业管理公司，现为广州市城投物业服务服务有限公司越秀分公司。甲方有权变更物业管理人。

不可抗力：本合同生效后出现及妨碍双方中任何一方履行或部分履行本合同的所有事件，而且该事件是双方不能控制，无法预料，不能避免或克服的，上述事件包括政府行为（包括但不限于规划调整、拆迁、征收、征用等）、战争、地震、台风、火灾、水灾或无法预料、不能防止或不能控制的任何其他事件。

一 关于租赁物业

第一条 甲方为租赁物业的出租人，乙方为租赁物业的承租人。根据本小镇使用和管理的需要，甲方可以委托有关单位或部门处理本合同事务。

第二条 租赁物业现有城市规划用途为 / 。

第三条 租赁物业计租面积为 544.07 平方米。该计租面积为双方协议确认，作为双方计算租金、综合管理费及处理本合同相关事务的依据。租赁物业的位置及范围详见附图，图示只作一般识别之用，并不显示租赁物业的面积大小及四至范围。

第四条 其他约定： / 。

二 租期及租金等费用

第五条 乙方承租租赁物业的租期为 年 个月，即租赁期限从 年 月 日开始连续计算至 年 月 日止。无装修期，起租日为 年 月 日。乙方承租租赁物业的租金标准如下：

租期前 8 个月，即 年 月 日至 年 月 日租金标准为 元/月·平方米，月租金为¥ 元(大写：人民币)，租期后 12 个月，即 年 月 日至 年 月 日租金标准为 元/月·平方米，月租金为¥ 元(大写：人民币)。每天租金的标准按照月租金/30 计算。租金已含增值税税额，税额按国家法定税率计算和调整，但含增值税月租金金额不变。

租期内租金标准详见下表（按照当前 9% 增值税税率计算）：

租赁期限	月租金额（币种：人民币）元				
	单价（元/平方米·月）	不含增值税月租金小写	月租金增值税款	含增值税月租金小写	含增值税月租金大写

租金按月支付，乙方应当于每月第 10 日前支付当月租金（按含增值税金额支付）。甲方收到租金后，应当出具等额有效租金增值税发票。甲方向乙方发送的缴款通知单、催款通知单不构成缴纳费用期限的变更、延期。

第六条 乙方自移交日起向甲方缴纳综合管理费，自起租日起费用标准为元/月·平方米，即每月综合管理费的金额合计为¥__元（大写：人民币__）。每天综合管理费的标准按照月综合管理费/30 计算。若乙方在装修期内开业，自开业日起综合管理费按起租日的收费标准收取。综合管理费已含增值税税额，税额按国家法定税率计算和调整，但含增值税月综合管理费金额不变。甲方可根据实际情况调整综合管理费标准，乙方收到甲方的书面通知后须按甲方调整后的标准缴纳综合管理费。

租期内综合管理费标准详见下表（按照当前 6%增值税税率计算）：

租赁期限	月综合管理费额（币种：人民币）元				
	单价（元/平方米·月）	不含增值税月综合管理费	月综合管理费增值税款	含增值税月综合管理费小写	含增值税月综合管理费大写

综合管理费按月支付，乙方应当每月第 10 日前支付当月综合管理费（按含增值税金额支付），甲方收到综合管理费后，应当出具等额有效综合管理费增值税发票。甲方向乙方发送的缴款通知单、催款通知单不构成缴纳费用期限的变更、延期。

第七条 因承租租赁物业产生的水电费由乙方承担，水费、电费及物业管理合同履约保证金应向甲方指定的物业管理人交纳。

第八条 水电费等有关费用：

1. 电费单价按供电单位收费标准计收，实际用电量按照物业管理人的抄表读数计算。

2. 按租赁物业以分挂水表量实际用水量×供水单位收费标准（市水水费+

排污费)计算,支付水费。

3. 乙方按月向甲方指定的物业管理人缴纳所租物业之电费、水费(如有)、煤气费(如有),所租商铺/写字楼之电、水及煤气消耗量以所租物业之独立水、电、煤气表实际显示为依据。

4. 所有本条所述水电费用应于物业管理人向乙方发出缴款通知书之日始计七天内清缴,否则因乙方逾期缴纳费用导致的全部相关责任由乙方自行承担。如因水、电、煤气表的损坏而引致甲方未能录得准确数据,物业管理人可按情况合理估算消耗量作为收费标准,乙方不得异议。乙方使用之独立计量表由甲方统一提供。

5. 物业管理人对乙方收取水电费的税费,根据物业管理人开票当期国家税收政策的调整而调整,由乙方承担。

第九条 自本合同签订之日起7日内,乙方应当向甲方缴纳履约保证金,包括:1.租金保证金¥__元(大写:人民币__)(相当于首年月租金__倍);2.综合管理费保证金¥__元(大写:人民币__)(相当于起租日起首年月综合管理费倍),并预缴第一个月租金¥__元(大写:人民币__)和第一个月综合管理费¥__元(大写:人民币__)。

除履约保证金外,乙方应按照以下第2种方式提交履约担保:1.提交由第三方法人单位出具的《履约保函》,为乙方履行本合同提供履约担保,担保的范围包括但不限于租金和其他合同款项、违约金、赔偿金、实现权利的费用等;2.无需提交由第三方单位出具的《履约保函》。

第十条 甲方有权从履约保证金中扣除乙方的违约金、赔偿金及占用费,乙方应当在甲方扣除后7日内补足履约保证金,否则视为乙方未足额缴纳履约保证金。

在本合同期满终止或提前解除时,由乙方结清租金、综合管理费、水电费、违约金、赔偿金等与物业使用有关的费用后30日内,甲方将履约保证金余额无息退还乙方,本合同另有约定的除外。

第十一条 本合同及相关补充协议履行过程中,除另有约定外,乙方应当支付的租金、综合管理费、违约金(如有)、赔偿金(如有)等均向甲方指定账户支付:

开 户 名:广州市城投商业经营管理有限公司花果山分公司

开户银行:中国银行城北支行

开户账号:636672905787

甲方变更上述账户或要求付至其他账户,应书面通知乙方。

第十二条 双方按政府有关规定各自支付租赁过程中产生的与租赁有关的税费,包括但不限于公证费、合同印花税、登记费及其它有关费用。乙方负责自行

申报及缴纳各种自身经营税项，如出现漏缴、短缴税款的情况，乙方自行承担一切后果，并须对因而造成甲方的所有损失负全部赔偿责任。如因乙方原因导致合同提前解除或终止，乙方应赔偿甲方因解除合同造成的印花税损失，具体按提前解除合同的月数*月租金金额*印花税率（财产租赁合同按租赁金额千分之一）的标准计算，该费用甲方有权从履约保证金中予以扣除。

第十三条 其他约定：_____。

三 物业移交

第十四条 租赁物业的移交日为 2026 年 11 月 1 日。甲方有权推迟移交日，但推迟最多不超过两个月，若推迟移交日，则移交日以移交确认为准，租赁期限相应顺延。乙方应当在移交日前到甲方驻场机构办理租赁物业移交手续，甲方、甲方指定的物业管理人与乙方办理场地交付手续时，须书面明确物业交付现状。移交日前，乙方应当依据本合同的约定向甲方缴纳全部履约保证金、预交租金与综合管理费，否则甲方有权拒绝交付租赁物业于乙方使用。同时，乙方应当与甲方指定的物业管理人签订《花果山超高清视频产业特色小镇物业管理服务合同》，缴纳物业管理合同履约保证金等。

第十五条 乙方在签订本合同前已对租赁物业做了充分了解，知悉和认可租赁物业的现状。乙方愿意承担上述瑕疵或缺陷可能对租赁物业使用和经营造成的风险，并不因此而延迟、拒绝履行其合同约定义务和法定义务。

第十六条 其他约定：_____。

四 物业使用

第十七条 乙方按现状接收物业后，应当在装修期届满前办妥各项经营手续并开门营业。

第十八条 乙方应按以下第 2 种情况使用物业：1. 在租赁期限内，乙方的经营业态为商业，经营品牌为 /。经营品牌若为加盟或特许经营，乙方应于开业前向甲方提供品牌授权证明。未经甲方书面同意，乙方不得变更经营业态及经营品牌。2. 租赁期限内，乙方的经营用途为办公。未经甲方书面同意，乙方不得变更经营用途。

第十九条 乙方接收租赁物业后，应当根据使用需要对租赁物业进行适当装饰装修，装饰装修不得弃置现有设备设施系统或降低现有系统的配置和使用功能。租赁期间，该租赁物业内部由乙方使用的设备设施（包括甲方提供和乙方自行添置的）及内部装修的保养、维修、更新均由乙方自行负责，并承担由此产生的一切费用。由于乙方原因造成的租赁物业设备设施的损坏，乙方应负责修复或更新。

第二十条 乙方使用租赁物业和进行装饰装修，应当符合租赁物业的城市物

业规划用途，如需调整规划，由乙方负责办理相关申报审批手续并承担风险和费用。乙方根据使用需要对租赁物业进行装饰装修，应当将经物业管理人审核同意的方案报甲方，取得甲方书面同意，并办理合法手续后方可实施。甲方应当在收到乙方的装饰装修方案后 7 个工作日内作出审核意见。乙方自行承担相关费用和责任，如造成甲方损失，应当赔偿。乙方装饰装修时甲方出具的书面同意和相应材料不表示甲方承担上述费用和责任。乙方应于接收物业后 20 日内向甲方提交装修方案及施工图纸，并进场装修。

第二十一条 本合同履行过程中，未经甲方书面同意，乙方不得将本合同的权利义务全部或部分转让给第三方。

第二十二条 乙方承租租赁物业仅限自用，未经甲方书面同意，不可转租、分租。

第二十三条 本小镇公共服务时间为上午 8:30 时至晚上 18:00 时，甲方可因季节变化及经营需要变更调整公共服务时间，乙方如需甲方提供额外服务时间，须经甲方书面同意，超时部分费用另计。

第二十四条 有关租赁物业及租赁物业内的人身和物品的安全，乙方自行采取适当的保安措施及向保险公司投保，甲方不负责乙方由此带来的损失。乙方须根据国家标准向有效及合法的保险公司购买租赁场地经营过程中及二次装修必要的保险险种，包括公众责任险、乙方自行投入的资产及乙方经营有关财产的财产保险等，且应保证在租赁期间上述保险持续有效。

第二十五条 乙方应自行妥善处理和承担自身经营过程中产生的纠纷，因乙方经营产生的纠纷对甲方或花果山超高清视频产业特色小镇其他租赁物业造成影响的，甲方有权要求乙方消除影响，造成损失的甲方有权要求乙方进行赔偿。

第二十六条 其他约定：_____。

五 物业管理

第二十七条 本合同有效期内，乙方应当接受甲方委托的物业管理人对租赁物业的管理服务，本合同签订时乙方应当与甲方指定的物业管理人签订《花果山超高清视频产业特色小镇物业管理服务合同》《环境与安全管理协议》《消防责任书》《安全生产责任书》《维稳综治目标管理责任书》。甲方及物业管理人有权就本小镇的使用和管理制定各项规章制度（包括但不限于本合同签订时向乙方出示的《花果山超高清视频产业特色小镇物业管理规约》、《花果山超高清视频产业特色小镇装饰装修手册》等），并根据实际情况进行实时修改和调整，在相关平台公布后实施。乙方承诺遵守物业的使用和管理的各项规章制度及物业管理人实施的各项管理措施。

第二十八条 甲方可委托具有相应资质的物业服务企业行使物业管理职责，由此

产生的物业管理收益归甲方所有。甲方负责本小镇各租赁区域范围外公共的供水、供电、电梯、消防、排水、路灯、泛光照明设备设施的管理和维护维修以及治安秩序、绿化、环境卫生等事项的管理和服务。

第二十九条 本小镇户外广告位置及相关收益归甲方所有。乙方设置户外招牌、广告，应当将设置方案报甲方。未经甲方书面同意，不得擅自设立。如需取得有关行政管理部门审批许可的，还应当在办理相关手续后方可实施，相关手续及费用，由乙方负责。

第三十条 本小镇的供水、供电、电信接入服务等，由物业管理人统筹管理相关服务，乙方不得自行或另行选择或接入。本小镇红线范围内的停车设施及场地由甲方或物业管理人统筹安排使用，收费办法及有关规定由甲方或物业管理人另行确定。

第三十一条 租赁物业区域内，乙方是安全生产第一责任人，负责治安、消防、环卫、卫生防疫、安全生产、廉洁从业等管理责任，配合和协助政府相关职能部门开展区域联防联控和综合整治。

第三十二条 甲方（或甲方许可的第三人）对租赁物业范围内非乙方自用的设备设施、管线进行管理、维护、维修、改造、新增时，乙方应无条件协助和配合，提供穿越、借道等便利。按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、通行、卫生、消防、环保、装修等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法利益。

第三十三条 乙方应合理、合法使用该物业，对其雇员、转承租人、分租人违反物业管理规章制度的行为承担连带责任。物业管理人由于故意或过失所引起的物业管理责任，由物业管理人自行承担，甲方不因此承担责任。

第三十四条 乙方有责任积极配合处理煤气泄漏、漏电、火灾、水灾、水管爆裂、协助公安机关执行任务等涉及公共安全的突发事件，甲方免予承担因采取积极措施而产生的相关责任。

第三十五条 乙方承诺租赁物业内不进行违法违规活动或超越规定的经营范围，所陈列、销售商品或制作不得有任何侵权行为，不得侵犯消费者的权利及损害消费者的其他利益，不得出售假冒伪劣、违禁/违法、过期、变质商品，不得欺骗顾客，商品标识必须符合国家规定，并必须按照中国法律规定承担销售方责任，甲方不因此承担任何责任。

第三十六条 其他约定：_____。

六 权利限制

第三十七条 甲方可以将本合同的权利义务一并进行转让，但应当提前 30 日书面通知乙方。转让后，受让方继承甲方在本合同中的权利、义务。

第三十八条 乙方无权对租赁物业产权进行处置。未经甲方书面同意，乙方不得对租赁物业任何部分的产权以及因承租租赁物业而取得的任何权益进行转让或设置保证、抵押、质押等他项权利，不得转让本合同的权利义务。

第三十九条 乙方使用租赁物业的权利不得超过租赁期限。未经甲方书面同意，乙方在有关租赁物业使用的补充协议、文件中设定权利义务的期限不得超过租赁期限，乙方也不得以任何作为或不作为的方式设定或处分其租赁期限之外的租赁物业的使用权利。乙方取得租赁期限届满（包括本合同提前解除的情形）之后租赁物业的任何经营权益，应当返还甲方。

第四十条 未经甲方书面明确授权，乙方不得以甲方的名义对外签署任何合同、文件或进行任何其他活动，不得实施任何利用甲方信用的行为。

第四十一条 其他约定：_____。

七 违约责任

第四十二条 甲方应保证其对租赁物业的使用权真实、合法、有效。如果因甲方不具备租赁物业使用权导致本合同（全部或部分）不能履行或被人民法院、仲裁机构、有关行政部门依法认定为无效或被撤销，甲方应当赔偿乙方的损失。

甲方无故提前单方面解除本合同，应当全额退还乙方的履约保证金，并按照履约保证金的一倍向乙方支付违约金。

第四十三条 乙方未能按照本合同的约定支付租金、综合管理费，每逾期1日，按照应付而未付的租金、综合管理费的0.03%支付违约金；逾期超过10日，经甲方书面催告，甲方有权采取停止向乙方供电、供水、供冷、供气等强制措施。

第四十四条 乙方未按本合同约定缴纳履约保证金，甲方有权要求乙方足额缴纳，经书面催告后，仍未补足的，甲方有权追究乙方违约责任。

第四十五条 乙方违反本合同第四部分“物业使用”或第五部分“物业管理”的规定，甲方有权书面通知乙方要求限期整改。乙方未能限期整改，甲方将再次书面通知限期整改并要求乙方支付相当于一个月租金的违约金。

第四十六条 乙方违约的，需按照合同约定承担违约责任。且甲方因追究乙方违约责任所支出的全部费用（包括但不限于诉讼费、执行费、律师费、保全担保费）由乙方承担。

第四十七条 其他约定：_____。

八 合同终止与解除

第四十八条 经双方友好协商一致，可解除本合同并签订终止协议。

第四十九条 乙方因自身原因不能继续经营的，可提前30日以上向甲方书面申请解除合同，在乙方交还租赁物业、结清全部费用（包括但不限于租金、综合管理费、印花税损失等）后，甲方同意与乙方解除合同，租赁物业的交还标准及装

装饰装修、设备设施按本合同第五十三条约定执行。双方按照本条约定解除协议，如在解除时乙方足额缴纳租金和综合管理费的期限满一年（含一年）的，甲方全额无息退还乙方的履约保证金；如在解除时乙方足额缴纳租金和综合管理费的期限不满一年的，乙方缴纳的履约保证金作为甲方二次招商等费用的补偿，不予退还。

第五十条 租赁物业因不可归责于乙方的事由部分或者全部毁损、灭失，致使本合同目的不能实现的，乙方有权解除本合同。

第五十一条 有下列情形之一的，甲方可解除本合同，且双方互不承担违约责任：

1. 因法律、法规调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；
2. 因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁的；
3. 因租赁物业规划用途与实际用途不符，而影响乙方继续使用租赁物业的。

第五十二条 乙方在使用租赁物业过程中有下列情况之一，甲方有权单方面解除本合同：

1. 违反本合同第四部分“物业使用”或第五部分“物业管理”的规定，经甲方书面通知限期整改但仍未改正的；
2. 违反本合同第六部分“权利限制”的规定，经甲方书面通知限期整改但未改正的；
3. 逾期缴纳租金或综合管理费、水电费超过 30 天；
4. 未按本合同约定缴纳履约保证金超过 30 天的；
5. 未能按约定进场装修，经甲方书面通知仍未改正的；

第五十三条 本合同期满终止或提前解除时，乙方及物业使用人应在合同期满终止日或提前解除日（本合同另有约定除外）将租赁物业按以下要求移交甲方：

1. 租赁物业清洁。
2. 甲方提供的设备设施外观及功能完好。
3. 未形成添附的设备设施，乙方可自行拆除，因拆除造成物业损毁的由乙方负责恢复原状。
4. 已形成添附的装饰装修及设备设施，甲方有权选择要求乙方全部拆除并恢复原状、部分拆除并恢复该部分原状或无偿移交甲方所有（甲方选择无偿移交甲方，乙方不得拆除、损毁或提出赔偿、补偿要求，装饰装修应保持当时状况，设备设施应当保持功能完好）。
5. 乙方未按前述第 3、4 点拆除的，甲方有权要求乙方拆除，经通知仍不拆除的，甲方有权请第三方拆除，费用由乙方承担。

办理物业退场移交手续时，乙方须按照本合同第十四条、第五十三条约定和甲方要求恢复、移交、退场。恢复标准按甲、乙及甲方委托的物业管理人三方交

付物业时确认的现状。

交还物业时，乙方应与甲方办理书面移交手续，乙方未按照约定移交租赁物业给甲方造成损失的，乙方应当进行赔偿。

第五十四条 本合同期满终止或提前解除后，乙方未按本合同约定要求与返还标准将租赁物业移交的，应按本合同期满终止或提前解除时日租金的两倍和日综合管理费标准向甲方支付租赁物业的占用费和综合管理费。同时，甲方有权采取有效措施（包括但不限于由公证部门见证等）收回租赁物业。租赁物业内乙方未搬离的货物、物品及未形成添附的设施设备等将被视为遗弃物，由甲方统一处理，由此产生的费用由乙方承担。

第五十五条 因乙方违约导致本合同提前解除的，相关事宜处理如下：

1. 乙方已交纳的租金、综合管理费、履约保证金不予退还，本合同解除前欠缴的租金、综合管理费、水电费、违约金等应当补交，给甲方造成损失的，应当赔偿；

2. 乙方应当补缴租赁物业装修期的使用费，该部分费用相当于租赁物业各期装修期所在租赁年度对应的月租金标准*已实际发生的装修期月数。

3. 乙方应当按照本合同的约定交还租赁物业；

4. 乙方就租赁物业的物业使用所签署的全部合同文件终止履行，乙方自行结清有关债权债务，确保甲方收回租赁物业时无任何纠纷遗留。

第五十六条 本合同期满或提前终止之日起15天内，乙方须向有关部门变更、注销任何乙方以该租赁物业作为登记注册地址之用途的手续，办理备案租赁合同的注销，并向甲方出示相关证明。若乙方未能按约定时间完成前述约定，乙方须赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于因延迟将该租赁物业交付予新租客而需承担的违约金、中介费和律师费。甲方有权不向乙方退还各项保证金，直至乙方完成前述之约定。

第五十七条 其他约定：_____。

九 争议解决

第五十八条 在本合同履行过程中如发生争议时，双方应协商解决，协商不成，可依法向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。

第五十九条 双方一致同意，本合同的签订、效力、解释、履行，以及争议的解决等均适用中华人民共和国（不含港澳台地区）法律。

第六十条 其他约定：_____。

十 文件构成及解释顺序

第六十一条 下列文件构成双方之间签订本合同的全部内容，且每一文件都应

作为本合同不可分割的一部分，并互为补充和解释。如各文件之间发生矛盾或冲突，则按下列文件先后排列顺序进行解释：

1. 本合同的补充协议或补充合同；
2. 本合同及附件；
3. 本合同的其他组成部分。

本合同履行过程中，双方按照广州市房管局示范文本签订的《广州市房屋租赁合同》，用于租赁备案，不构成双方权利义务新的约定，其内容与本合同不一致的，以本合同为准。必要时，任何一方都有权在租赁备案时要求对方按照本条约定进行确认。

第六十二条 其他约定：_____。

十一 不可抗力

第六十三条 遇有不可抗力的一方，应立即书面通知对方，并应在 15 天内，提供不可抗力详情及合同不能履行或者部分不能履行或者需要延期履行理由的有效证明文件。双方在不可抗力事故停止后或影响消除后应当立即履行合同义务。因不可抗力造成的各自损失，由双方自行承担。

第六十四条 非因甲方或物业管理人之过失，或因下列甲方无法控制事故，甲方不承担任何赔偿责任。本合同规定乙方缴付租金、综合管理费及其它费用的义务，也不因此受到任何影响：

1. 进行必要的物业维护维修工程，如各项公共设备、设施、装置必要的维修保养，以及非甲方原因致使物业配套设备及/或市政设施(包括但不限于水、电、煤气等)的暂时停止使用；
2. 由于地震、火灾、风灾、水灾等自然灾害或恶劣天气或不可抗拒之外力灾害，以及花果山超高清视频产业特色小镇内外、檐顶、地下、楼内各种管道及设施及其它任何部分的泄煤气、泄电、泄水及潮湿及其中偶发事故等原因而引起的损失；
3. 因失窃或保安或其它类似的原因引起的损失；
4. 因本小镇内其它承租者和人员或任何第三者的原因及施工引起的损失或损坏。
5. 任何部分之损坏或因水满溢流，或沟渠满溢，或甲方在该物业内所设之固定装置与设备之损坏而造成乙方或其他人的人身、财产的伤害及损失。
6. 由于电梯、自动扶梯、防火和安全设置、空调及设备和其它设备停止运作而造成对乙方或其他人的人身或财产的伤害或损失。
7. 由于电、煤气和水供应上的损失、故障、爆炸及停止而造成的伤害或损失。
8. 因特别或突发事件，需控制本小镇客流，对乙方经营造成影响或损失的。

9. 因上级部门进行消防等安全检测造成甲方服务中断。
10. 为提高本小镇的整体形象而进行改造，修缮工程所造成甲方服务中断。
11. 不可抗力因素造成或其他非甲方所能控制因素造成。
12. 非甲方过错导致的行政当局行为和公用事业服务提供者行为。

第六十五条 其他约定：_____。

十二 其他

第六十六条 本合同内容为合同双方机密商业协议，甲、乙双方承诺对全部内容保持最高机密性，不会向任何第三方以任何形式泄露其中任何内容。

第六十七条 合同文件履行中凡涉及各权利、义务和责任的通知、意见、建议等函件，甲方向乙方以邮递、电子邮件、短信或亲自送递等形式送交通知、意见、建议等函件。乙方应当书面形式送达函件文书等资料至甲方。本合同中所列双方的通讯地址为送达的地址，如有任何一方的联系人、地址、电话或传真变更，应当书面通知对方。在变更通知送达对方之前，按原通讯地址发出的邮件视为送达。

甲方联系人：曾先生

通讯地址：广州市越秀区环市中路 233 号 3 栋 2 楼

电话：020-83706612

邮箱：hgs@jygs.ntcsmail.com

乙方联系人：

通讯地址：

电话：

邮箱：

第六十八条 本合同未尽事宜，由双方另行协商并以书面方式约定。

第六十九条 本合同正本一式陆份，自签署之日起生效。甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

附件：1. 租赁物业位置示意图

2. 承租人身份证复印件，或工商营业执照、法人代表身份证等

3. 廉洁协议书

4. 安全与环境管理协议

5. 客户信息备案表

甲方：广州市城投商业经营管理有限公司花果山分公司

负责人或授权代表：

签订日期： 年 月 日

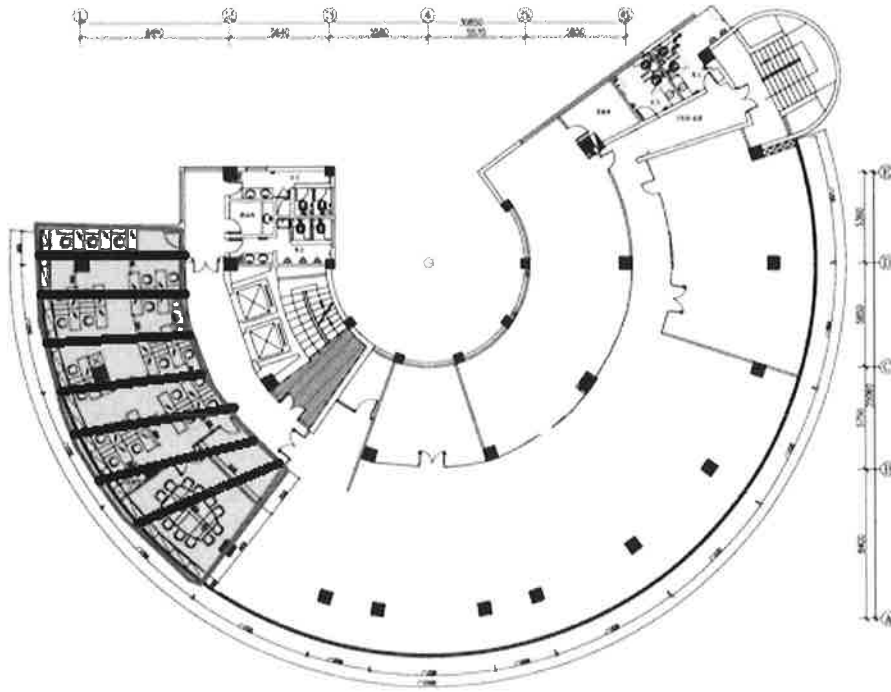
乙方：_____（签字或盖章）

法定代表人或授权代表：

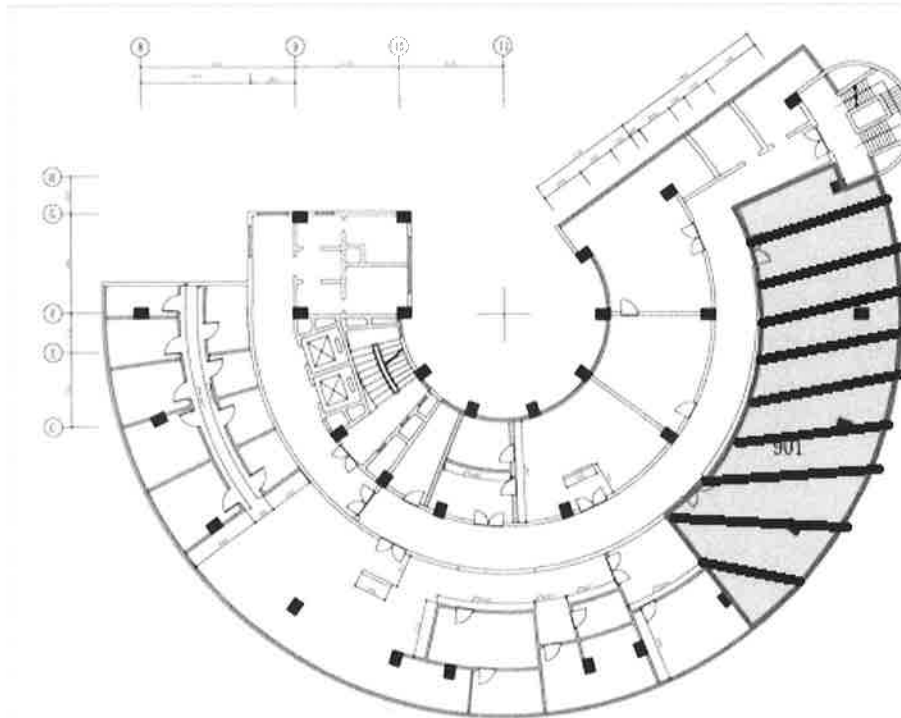
签订日期： 年 月 日

附件 1：

租赁物业位置示意图



环市中路 231 号 8 楼部分（图示阴影区域）



环市中路 231 号 9 楼 901 室（图示阴影区域）

附件 2：

工商营业执照

附件 3:

廉洁协议

甲方：广州市城投商业经营管理有限公司花果山分公司

乙方：

为保障甲方和乙方在业务往来中的合法权益，促进企业党风廉政建设、廉洁从业，预防商业贿赂和不正当竞争，按照《中国共产党纪律处分条例》、《中华人民共和国公职人员政务处分法》、《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》和有关法律法规、廉洁从业的相关规定，经甲乙双方协商一致，自愿签订本协议。甲乙双方一致确认，本协议效力及于乙方与甲方的所有业务往来关系的全过程，包括但不限于招投标、商务谈判等采购环节及合同签订、履行环节等。

第一条 甲乙双方责任

（一）严格遵守国家法律法规和廉洁从业规定以及相关行业行风建设的纪律和规定。

（二）严格执行合同，自觉按合同办事。

（三）双方的业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则（法律法规另有规定或双方约定除外），不得损害国家和企业利益。

（四）发现对方在业务活动中有违反廉洁从业规定或本协议约定的行为，应及时提醒和纠正对方。

（五）发现对方在业务活动中有严重违反廉洁从业规定的行为，有权向对方主管部门或有关部门举报。

第二条 甲方应遵守下列条款

（一）甲方、甲方工作人员及其亲属不得以暗示或任何形式向乙方索要或收受回扣、提成、现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。

（二）甲方及其工作人员不得参加乙方安排的宴请（工作餐除外）、娱乐活动、高档消费；不得接受乙方向甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

（三）甲方及其工作人员不得以任何理由要求、暗示或接受乙方和相关单位为其在度假、出国（出境）旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安

排等方面提供方便。

（四）甲方工作人员不得在乙方报销应由甲方或个人支付的任何费用。

（五）甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人不得以个人借用（包含甲方借给乙方或乙方借给甲方）等名义与乙方或乙方工作人员发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。

（六）如果乙方向甲方工作人员提供第三条第（一）至（五）款所指的内容，甲方工作人员应拒绝对方；对于无法拒绝的，应及时向甲方纪检部门举报。

第三条 乙方应遵守下列条款

（一）乙方不得以任何形式向甲方及其工作人员馈赠现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。

（二）乙方不得以任何理由邀请甲方工作人员参加有可能影响业务活动的宴请及娱乐活动；不得为甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

（三）乙方不得为甲方工作人员在度假、出国（出境）旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供方便。

（四）乙方不得以任何名义为甲方工作人员及其亲属支付应由个人支付的各种费用。

（五）乙方或乙方工作人员不得以借用（包含甲方借给乙方或乙方借给甲方）等名义与甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。

（六）甲方工作人员主动向乙方索要或要求乙方安排和提供第三条（一）至（五）款所指的内容，乙方应予以拒绝，并向甲方纪检部门及时举报（举报电话：26080687-8593，举报邮箱：gzctjygsjjs@163.com）。

第四条 违约责任

甲乙双方工作人员如违反本协议，按照管理权限，依据有关法律法规和相关规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给对方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 如甲乙双方有违反国家法律法规和廉洁从业规定的其他行为，参照本协议约定执行。

第六条 本协议经双方盖章后生效，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

甲 方：广州市城投商业经营管理有限公司花果山分公司（盖章）

负责人：

日期：

乙 方：_____（盖章）

法定代表人或授权代表：

日期：

廉洁自律承诺书

合同名称：花果山超高清视频产业特色小镇物业租赁合同

合同编号：

为加强工程活动及采购项目的廉洁建设，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，根据国家有关法律法规和廉政建设文件精神，我方特作出以下承诺：

一、严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、工程建设、施工安装和市场活动等有关法律、法规、相关政策以及廉政建设的各项规定。

二、严格执行工程比价、采购项目活动中的合同文件，自觉按合同办事。

三、不得以任何理由向项目相关各方、相关单位及其工作人员赠送或索要礼品、礼金、回扣、感谢费等。

四、不得以任何理由为项目相关各方、相关单位及其工作人员报销应由对方或个人支付的费用。

五、不得以任何理由为项目相关各方、相关单位及其工作人员组织有可能影响廉洁公正的娱乐、旅游、食宿等安排。

六、不得以任何其他手段为项目相关各方、相关单位及其工作人员提供其他不正当利益。

七、发现相关利益人在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时通知其所在单位，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察等有关机关举报。

(本页无正文)

承 诺 方（盖章）：

授权代表：

日 期：

附件 4:

消防及安全生产协议

甲方（出租方）：广州市城投商业经营管理有限公司花果山分公司（以下简称甲方）

乙方（承租方）：_____（以下简称乙方）

乙方自愿向甲方租赁位于广州市越秀区环市中路 231 号广播大厦 8 楼部分、9 楼 901 室的物业（以下简称物业或场地）用于办公使用，物业建筑面积为 544.07 平方米。

为严格落实物业消防安全及安全生产主体责任，规范物业安全管理，有效预防和杜绝火灾、触电、爆炸、中毒、机械致害、高处坠落等各类安全事故发生，保障甲乙双方、从业人员及第三方人身、财产安全，明确双方安全管理权利、义务与责任边界。依据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》《广东省安全生产条例》等国家、省、市现行安全生产及消防法律法规、规范标准，甲乙双方本着平等自愿、公平公正、诚实信用、权责统一的原则，就物业消防及安全生产管理事宜，经友好协商，订立本协议。

一、适用范围

本协议适用于乙方物业范围内从事的生产、经营、办公、装修、施工、人员进出、设备使用等全部活动，覆盖乙方全体从业人员、临

时工、施工人员、访客及场地内所有设施设备。本协议为租赁合同附属配套协议，与租赁合同具有同等法律效力。

二、甲方的权利和义务

（一）安全监督检查

甲方有权依据国家及地方安全生产和消防安全法律法规、物业安全管理制度，联合或配合应急管理、消防救援、公安及各行业政府主管部门，对乙方租赁区域的消防安全、安全生产、用电用气、作业施工等工作开展监督检查。对排查发现的安全隐患，甲方有权向乙方出具书面整改通知，责令乙方限期整改。乙方逾期拒不整改、整改不到位或拒不消除隐患达到3次的，视为乙方根本性违约，甲方有权依据租赁合同或本协议约定进行相应处理，并有权采取相应管控措施，督促乙方限期完成问题整改。

（二）装修施工管理

甲方有权对乙方二次装修、改造、设备安装等施工活动进行监督，对乙方选用的施工单位、作业人员资质、施工工艺、装修材料、电气线路敷设、消防改造方案进行审核。乙方应严格按照物业产权方或其授权物业管理单位施工管理流程、租赁合同约定办理二次装修、改造、设备安装等施工活动的报备、审批手续，未经书面审批同意，乙方严禁私自装修、拆改墙体、改动消防设施、变更场地使用功能、私改水电燃气线路。

（三）设备用具核查

甲方有权对乙方自行采购、安装、使用的消防器材、电气设备、生产工具、安全防护用具等进行安全核查，对不符合国家安全标准、存在安全隐患、过期失效、淘汰的设备用具，有权责令乙方立即停用、更换、报废。

（四）应急协助与紧急处置

租赁期内发生火灾、漏水、漏电、爆炸、人员受伤等安全事故及突发事件，甲方需协助乙方疏散人员、维护现场秩序、开展初期应急处置。为防止险情蔓延、消除重大安全隐患，甲方有权紧急关停水电气源，对乙方区域内设施设备、物品采取拆除、搬移等应急处置措施。甲方为妥善处置安全事故及突发事件而采取相应应急措施的，无需对因此产生的财产损失承担赔偿责任，因甲方、乙方故意或重大过失采取明显超过必要限度的应急措施造成的损失除外。

三、乙方的权利和义务

（一）主体责任承担义务

乙方是物业范围内消防安全、安全生产的第一责任主体，全面承担场地内所有安全管理责任，负责全员安全生产、消防安全教育培训及日常管理。乙方所有从业人员、施工人员须按法律法规及规章、国家标准、行业规范具备相应从业资质，持证上岗。乙方应积极加强人员、设备设施管理，防止火灾、触电、爆炸、中毒、人身伤害、财产损毁等安全事故的发生。

（二）健全安全管理制度与预案

乙方必须严格遵守国家及地方安全生产、消防法律法规，建立健全消防安全、安全生产责任制、管理制度、操作规程；定期开展安全自查自纠，及时消除安全隐患；制定火灾、触电、突发事件应急救援预案，定期组织应急演练；发生安全事故、火情、险情时，必须第一时间、如实向政府主管职能部门和甲方上报，不得瞒报、迟报、谎报、漏报。

（三）自有设施设备管护义务

乙方对租赁区域内自有消防设备、燃气设备、电气设备、生产设施、安防设备负有日常维护、保养、检测、更换义务，建立完整的设备维保、检测台账，留存签字记录，确保所有设施设备全程完好、有效、合规，严禁使用过期、破损、失效、淘汰设备。

（四）消防器材配置标准

乙方必须按照规范足额配置合格有效的消防器材，租赁区域每50平方米配置不少于2具4KG灭火器、2个自救逃生面罩，根据场地面积、业态适当增补，所有器材放置在醒目、易取用、无遮挡的位置，定期检查更换，确保随时可用。

（五）装修及消防手续办理义务

乙方进行二次装修、墙体拆改、结构改造、消防设施改动，应先向甲方提交书面申请、施工方案及配套资质材料，经甲方初审通过后，由乙方自行向产权方或其授权物业管理单位申报，取得双方书面审批许可后方可开工。工程依法需办理消防设计审查、消防验收、备案、竣工验收的，全部手续由乙方自行办理并承担所有费用，未办结全部

法定合规手续前，场地不得投入使用。装修材料优先采用不燃、难燃防火材料，严禁使用易燃可燃劣质材料。新增、改装电气设备及线路必须符合国家消防及电气规范，全程接受甲方和物业管理单位监督，严禁私自搭接临时线路、违规改造线路。

（六）严禁各类违法违规行为

乙方应严格遵守消防及安全管理规定，严禁违反以下规定：

1. 严禁挪用、损坏、遮挡、拆卸物业公共消防器材、消防设施、救生设备、消防水源；
2. 严禁占用、堵塞、封闭安全出口、疏散通道、消防车通道，严禁遮挡、损坏疏散指示标志、应急照明设施；
3. 严禁在物业及其所在项目范围内生产、储存、经营、堆放烟花、爆竹、汽油、酒精、香蕉水、油漆、易燃易爆气体、剧毒化学品、管制危险物品等一切违禁危险品；
4. 严禁在场地室内外、江边、公共区域燃放烟花、爆竹、明火祈福等危险行为；
5. 严格遵守安全用电、用气规范，严禁超负荷用电、私拉乱接水电燃气线路、违规接驳临时线路；
6. 实施电气焊、动火、高空、临时用电等特殊作业，需经甲方和物业管理单位书面批准，作业人员必须持证上岗；
7. 所有电气设备、线路安装敷设必须符合国家消防安全及电气安装规范，定期检修、维护、排查隐患；
8. 严禁超经营范围、超核定容纳人数开展经营活动；

9. 严格遵守甲方、物业产权方及其委托的物业管理单位的各项安全生产、消防安全管理制度。

(七) 安全管理人员备案

乙方应指定 1-2 名安全管理人员，负责日常安全巡查、隐患整改、人员培训、应急管理，人员名单及联系方式书面报备甲方和物业管理单位备案，人员变动需及时更新报备。

(八) 常态化消防安全管理义务

1. 落实消防安全管理制度及操作规程，常态化开展消防宣传、全员培训、灭火实操训练；

2. 每日开展防火巡查，定期开展全面防火检查，及时纠正违章行为、消除安全隐患；

3. 专人管理自有消防设施器材，保证完好有效、摆放规范；

4. 全程保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，无遮挡、无占用、无封闭；

5. 发生火情第一时间报警、组织人员疏散、开展初期灭火，不得拖延、隐瞒、谎报；

6. 火灾事故后妥善保护现场，配合消防、应急部门调查取证，如实提供事故情况；

7. 每日下班前执行“断水、断电、断气、关窗、锁门”安全检查制度，留存检查记录；

8. 建议乙方按规定投保火灾公众责任险、安全生产责任险，降低事故风险；

9. 履行法律法规规定的其他消防安全、安全生产义务。

（九）隐患整改义务

乙方收到甲方或物业管理单位，或应急管理、消防救援、公安及各行业政府主管部门出具的安全隐患整改通知书、处罚告知书的，必须严格按照限期要求完成全部整改，整改完成后书面报备相关单位核验。逾期未整改、整改不合格的，甲方有权按规定上报应急管理、消防救援、公安及各行业政府主管部门，并根据租赁合同或本协议约定进行相应处理，采取必要的管控措施，督促乙方限期完成问题整改。

四、其他事项

（一）物业产权方或其委托的物业管理单位负责公共区域消防通道、安全出口、消火栓、公共灭火器、应急照明、疏散指示、应急广播、监控、公共电气主干、给排水、消防水源等公共安全设施的日常维保、检修与统一管理，确保公共设施有效、正常运行。乙方应当妥善爱护、规范使用全部公共安全设施，严禁遮挡、挪用、拆卸、损毁、占用、私自改造公共消防设施、疏散通道及消防车道。

（二）乙方未经甲方书面同意，不得将物业转租、转借、分包给第三方使用。无论甲方是否同意转租、分包，物业发生的所有安全责任、事故风险由乙方与该物业的实际使用人连带承担。

（三）凡因乙方违反本协议约定、违规经营、管理失职、隐患未整改、违法作业等行为，引发火灾、安全生产事故、行政处罚、第三方索赔、财产损失、人身损害的，所有经济损失、赔偿费用、罚款、

诉讼费、律师费、维权成本全部由乙方承担。若甲方因此被追责、先行赔付的，赔付金额及甲方受到的其他损失由乙方承担。

（四）甲方的任何监督、审核及检查等行为不代表甲方同意对乙方施工、经营、管理活动承担费用和责任，不免除或减轻乙方的注意义务及消防、安全生产责任。

（五）因地震、台风、洪水、雷击等不可抗力因素导致的安全事故，双方互不追责，依法妥善处理。

五、协议效力与附则

（一）本协议为甲乙双方租赁合同的附件，与租赁合同具有同等法律效力。

（二）本协议未尽事宜，按照国家、省、市现行消防及安全生产法律法规执行，双方可另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

（三）因本协议产生的争议，双方协商解决；协商不成的，提交物业所在地人民法院诉讼解决。

（四）本协议一式陆份，甲方执肆份，乙方执二份，自双方签字盖章之日起生效。

甲方：

乙方：

负责人：

责任人：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

附件 5：

客户信息备案表

名称（公章）	
纳税人识别号（即税务登记证号）	
公司地址	
公司电话	
联系人	
联系人移动电话	
开户银行	
银行账号	
是否为一般纳税人	☐ 是 ☐ 否
备注： 一般纳税人请另提供：1.营业执照复印件；2.开户许可证复印件；3.一般纳税人证明复印件。以上资料均须加盖企业公章。	

发票类型¹：

☐增值税专用发票

☐增值税电子普通发票

（邮箱：____，手机号码：____）。

以上开票信息及发票类型一旦确认不再变更，如变更需在合同约定交费期前 7 个工作日书面通知我司。

¹ 注：增值税电子普通发票法律效力、基本用途、基本使用规定等与税务机关监制的增值税普通发票相同。

