

广州市房屋租赁合同

(2016 年版)

合同编号：珠江建设合〔2026〕__号

第一条 合同当事人

出租人（甲方）：广州珠江建设发展有限公司

承租人（乙方）：

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第二条 甲方同意将坐落在_____的房地产（房地产权证号码：_____）出租给乙方作住宅（公寓）用途使用，建筑（或使用）面积_____m²，分摊共用建筑面积_____/____平方米。

第三条 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下：

租 赁 期 限	月租金额(币种:人民币)元				
	小 写	大 写	其中:		
			不含增值税价	增值税率	增值税额
				5%	
				5%	
				5%	
				5%	
				5%	
				5%	
合同总金额				5%	

注：期限超过 20 年的，超过部分无效。

租金按__月__（月、季、年）结算，由乙方在每__月__（月、季、年）的第__5__日前按__银行转帐或支票__付款方式缴付租金给甲方。

第四条 乙方向甲方交纳__（人民币）__元保证金（可以收取不超过三个月月租金数额），甲方应在租赁期满或解除合同之日将保

证金_____（退回乙方）。

第五条 双方的主要职责：

1. 甲乙双方应当履行《民法典》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《广州市房屋租赁管理规定》等有关法律法规的规定和义务，且不得擅自改变房屋规划用途。

2. 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

第六条 甲方的权利和义务：

1. 依照合同约定将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，须按月租金额的___/___%向乙方支付违约金。

2. 甲方应负的修缮责任：以下空白。

3. 租赁期间转让该房屋时，须提前___3___个月（不少于3个月）书面通知乙方；抵押该房屋须提前___30___日书面通知乙方。

4. 发现乙方擅自改变房屋结构、用途致使租赁物受到损失的，或者乙方拖欠租金6个月以上的，甲方可解除合同，收回房屋，并要求赔偿损失。

第七条 乙方的权利和义务：

1. 依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按当月租金金额的___2___%向甲方支付违约金。

2. 乙方应负的修缮责任：承租物业范围内所有建筑结构、建筑装饰、配

套设施、消防系统、室内外供电系统和给排水系统等设施的维护维修，
包括第三方原因造成的各类维修责任。

3. 租赁期届满，应将原承租房屋交回甲方；如需继续承租房屋，
应提前90日与甲方协商，双方另行签订合同。

第八条 其他约定（1）乙方为个人或小规模纳税人，则甲方向乙方开具
增值税普通发票；乙方为一般纳税人并提出要求，则甲方可向乙方开具增值税
专用发票。（2）如提前解除租约或涉及已收款后再退款，乙方有义务配合甲方
做好已完税租赁合同的相关票务处理事宜，应退回相应金额的发票原件给甲方
做作废处理，或者配合甲方开具红字发票。在乙方协助甲方开具红字发票并完
成退款审批流程后，甲方返还乙方多缴纳的租金或保证金。若乙方拒绝配合，
甲方有权延迟退款，相关责任由乙方承担。（3）本合同未尽事宜由甲乙双方另
行签订补充合同约定。（4）甲方按物业现状和界址向乙方交付出租场地。（5）
本合同项下约定的合同价款，均已含增值税费。合同期内如遇增值税税率调整，
含增值税价在内的月租金总价不变。

第九条 甲乙任何一方未能履行本合同条款或者违反有关法律、
法规，经催告后在合理期限内仍未履行的，造成的损失由责任方承担。

第十条 在租赁期内，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，
甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十一条 本合同一式陆份，甲方持叁份，乙方持贰份，送壹份
给街（镇）流动人员和出租屋管理服务中心备案。

第十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成
时，依法向人民法院起诉，或向 / 仲裁委员会申请仲裁。

第十三条 本合同自双方签字之日起生效。

甲方（签章）

法定代表人：

_____证件号码：

委托代理人：

_____身份证证件号码：

地址：

乙方（签章）

法定代表人：

_____身份证证件号码：

委托代理人：

_____证件号码：

地址：

联系电话：

_____年____月____日

联系电话：

_____年____月____日

温馨提示：

1、租赁当事人须自签订合同之日起3日内，办理房屋租赁合同网上备案手续。2、备案状态查询网址：<http://www.laho.gov.cn/>或 <http://g4c.laho.gov.cn/>

《广州市房屋租赁合同》补充合同

合同编号：珠江建设合（2026）____号-1

广州珠江建设发展有限公司 向_____出租自有物业_____供乙方使用。双方经协商，特订立本补充合同，以便共同遵守。

第一条 订立合同双方

出租方(以下简称甲方): 广州珠江建设发展有限公司

地 址： 广州市越秀区环市东路476号之一10-17层

注册地点: 广州市越秀区环市东路476号之一10-17层

授权代表: _____ /

联系电话: 37818899

承租方(以下简称乙方): _____

地址: _____

注册地点: _____

授权代表: _____ /

联系电话: _____

第二条 承租物、附图和编号、建筑面积等

1.承租物:_____产权性质为非居住用房。

2. 编号: _____ 号 (详见附件《房地产平面附图》中着色位置。(备注: /)

3. 建筑面积: _____

4. 物业抵押情况: 已抵押 ☐; 未抵押 ☒

第三条 租金、管理费、水电周转金

1. 租金：首期每月租金额为_____元（即人民币：_____元整）。

2. 管理费:

物业管理费由乙方直接支付给物管公司:

物业管理费【按建筑面积计收，每平方米每月1.75元，乙方每月应交管理费总额为 元（即人民币： 元整）】。管理费的调整，以管理处公

布为准。由乙方按物业所在的物管公司规定的时间及交纳方式，自行向物管公司交纳。

3. 水电周转金：共_____元（即人民币：_____元整）。乙方在签约时一次性支付给甲方（实际金额发票或收据为准）。在合同期内由甲方保管，租赁期满或合同解除后，乙方全部缴清水电费后，甲方水电周转金无息退还给乙方。

第四条 租金等交纳期限、租金和租赁管理费调幅、首期租金

1. 租金和租赁管理费交纳期限：乙方应于每月五日前向甲方交纳当月租金。逾期视为拖欠，按本合同第十三条第2款执行。

2. 租金：

租 赁 期 限	月租金额(币种:人民币)元				
	小 写	大 写	其中:		
			不含增值税价	增值税率	增值税额
				5%	
				5%	
				5%	
				5%	
				5%	
				5%	
合同总金额				5%	

3. 首期租金：乙方应于签订本合同时，向甲方支付（_____年___月___日起至____年___月___日期间）租金，合计：_____元（人民币：_____元整），作为乙方应交纳的首期租金。

甲方给予乙方装修免租期的，按本合同第五条第（2）项执行。

第五条 租赁期限、装修免租期

1. 租赁期限：租赁期限为6年，即自_____年___月___日起至_____年___月___日止。

2. 双方同意：

（1）甲方不给予乙方装修免租期☐；

（2）甲方给予乙方装修免租期☐；

装修免租期：自 ____/____年__/____月__/____日起至__/____年__/____月__/____日止共__个月；在此期间

内，乙方按约定支付租金金额为___元。装修免租期结束后第一个月的租金，乙方应于___年___月___日前缴纳；自装修免租期结束后第二个月起，乙方应按本合同第四条第2款约定的全额租金进行缴纳。

第六条 履约保证

1. 乙方在签订本合同时应支付按本合同的最后一期的二个月租金、二个月管理费、水电费周转金计算，合计：_____元（即人民币：_____元整）给甲方，作为乙方执行本合同的履约保证金（实际金额以发票或收据为准）。在合同期内履约保证金由甲方保管，租赁期满或合同解除后，乙方全部缴清各项应缴费用后，且未违反本合同有关规定，甲方将履约保证金无息退还给乙方。

2. 如乙方在租赁期内拖欠甲方任何按合同规定应缴的款项或因违反合同规定所需要赔偿的款项时，甲方有权从履约保证金中扣除相应金额作为乙方赔偿款项。履约保证金一旦被扣除一部分或全部款项，乙方应按甲方通知期限按数补足，否则甲方将视该款项为乙方应交甲方的欠款，并按本合同第十三条第2款执行。

第七条 甲方权利与责任

1. 在乙方租赁期内依照合同规定按时交纳租金并遵守合同各项条款的前提下，甲方应提供相关设备设施和场地予乙方使用。

2. 甲方应协助提供乙方向有关部门办理报建、营业执照、税务登记证等事项的相关文件资料，所发生费用由乙方负责。

3. 甲方不承担任何由于乙方不履行或不遵守本合同或乙方在经营方面的原因而使第三方遭受损失的责任。

4. 乙方向甲方反映物业管理方面的问题及合理化建议，甲方有责任与物业管理公司协调解决，并落实其执行情况。

5. 甲方知悉乙方违约而又接受租金时，不应视为甲方放弃追究乙方违约的权利。

6. 甲方对出租物业所做的一切口头承诺、陈述等，如有与本合同冲突或不相符合的情形，应以本合同为准。

7. 租赁期内，甲方享有对租赁物业进行维修、升级、改造的权利。乙方须无条件配合甲方开展相关施工工作；乙方不得以物业维修、改造、升级影响其正常经营为由，向甲方索要经济补偿、申请租金减免或主张其他任何赔偿。

8.物业内原有住户的接收、清场及全部交接事宜均由乙方自行负责完成。甲方仅提供必要协助，不对住户交接工作承担任何义务与责任。

第八条 乙方权利与责任

1. 根据国家有关规定，乙方如需办理房屋租赁登记备案手续，应按规定缴交应由乙方支付的有关费用。

2. 乙方在租赁期内应按本合同规定的标准、交纳方式和期限交纳租金等，并严格执行合同各项条款。

3. 乙方需自行申报环保、消防、卫生、工商等有关经营必备证照，保证合法经营。乙方应遵守国家法律法规，在租赁物内的经营范围及内容不得违反政府有关政策和规定。如有违法违规行为，责任由乙方承担，甲方不负连带责任。

4. 乙方有权按照合同的约定使用租赁物并获取有关经营收益。

5. 租赁期内甲方如将租赁物出售给第三方，则该第三方即成为本合同的当然甲方，享有本合同之甲方的权利，承担本合同中甲方的义务。

6. 乙方收到该物业所在的物业管理公司或者有关部门要求其按规定交付的电费、电话费、管理费等缴费通知后，不得无理拒付或延付，否则由此产生的一切后果及损失均由乙方承担。

7. 乙方对承租房的消防安全负主体责任。在承租期由乙方配置消防器材、设施，对出租房内使用、经营活动消防安全负责。乙方应依法取得相应的经营资格，并具备安全生产条件。如需经消防部门验收的，物业使用前必须取得消防部门的验收合格证书，方可开业或使用。乙方（或合同委托代理人）/乙方的法定代表人（或其委托的合法承办人）是租用该物业的安全防火责任人，要认真做好安全防火工作。租赁物内使用的电器、照明设施等应符合国家安全标准和操作规范，如因乙方及其工作人员失职、疏忽，违反防火安全规定而造成的火灾，乙方应承担相应的经济、法律责任。

8. 乙方应自行购买租赁物内自有财产保险，否则如遇灾害所造成的损失由乙方自行负责。

9. 乙方接受甲方（包括甲方委托的单位）或者街道、公安消防等部门定期进行消防安全检查，经检查认为乙方和租赁物存在消防隐患需要整改的，乙方应积极配合并在合理期限内进行整改；否则，甲方有权解除合同，并按本补充合同第十三条第2款处理。

第九条 关于改变承租物规划性质的约定

本承租物规划性质为“非居住用房”，若乙方承租后改为“住宅或公寓”经营性用房之用，乙方不得违反法律、法规及广州市相关规约的规定且必须自行向规划、建设、消防、环保、卫生、工商等相关管理机关履行必要的报告、批准手续；否则，视为乙方违约，其法律责任等由乙方承担，甲方有权解除合同，并按本补充合同第十三条第2款处理。

第十条 物业管理

1. 乙方同意该租赁物由广州市天际物业管理有限公司（本合同简称物管公司）对物业实施统一管理。

2. 乙方应遵守物管公司制订的管理规定，服从物管公司及甲方管理人员的统一管理。

3. 乙方必须按照甲方书面同意的装修方案进行装修和使用。除甲方同意乙方使用的物业范围除外，乙方不得在物业外墙表面附加物件、涂刷涂料、进行粘贴。

4. 甲方有权在提前书面或口头通知乙方的情况下，进入租赁物内对租赁物进行保养或进行因防盗、防火、防灾等管理需要的检查维护，乙方须配合甲方进行该类工作。

5. 由于乙方故意或过失造成租赁物安全受到影响的紧急情况下，甲方或物业管理公司工作人员有权立即进入或授权有关抢险人员进入租赁物内进行抢修或采取紧急措施，无须提前通知乙方，但需及时告知乙方，由此产生的费用及整体物业内的连带损失由乙方负责。

第十一条 有关费用的约定

1. 物业管理费：乙方须按时按规定向物管公司交纳物业管理费；否则，甲方有权从乙方履约保证金中直接扣除。

2. 电费：乙方应按所属电表使用电量向物业管理公司或者供电部门缴交。

3. 电话费：乙方的直线电话费由乙方自行向电信部门缴交。

4. 乙方可直接向电信局申请直线电话，甲方协助办理。若乙方租用甲方的直线电话，则应交纳租赁保证金。

5. 维修费：乙方在租赁期间负责租赁物内设备设施的维修保养并承担费用。凡租赁物内涉及物业设备设施（包括：消防、保安、空调、通信等系统、中央系统）的维修

保养，由乙方负责，由乙方过失造成承租物设备设施损坏，维修费用和责任由乙方负担。

第十二条 租赁物的装修及维修保养

1. 乙方对租赁物的外部装修与设计应与该物所处大楼建筑设计整体格调和水准相匹配，且内外部装修方案须经甲方核准及物管公司同意后，方可落实施工。乙方施工须严格遵守物管公司制定的各项管理规定并接受物管公司的监管。如该装修方案须报消防规划等相关主管部门审批的，应报主管部门审批。乙方须严格按照报审批的施工方案的施工方案按时完成装修工程，如不能按期完成，乙方应承担甲方因此受到的损失。

2. 租赁期内，乙方如需对租赁物进行任何重新装修或改变现有格局，按本合同第十二条第1款执行。

3. 如乙方在未经甲方和物管公司审批同意前就擅自对租赁物进行装修施工，由此而产生的一切后果由乙方负责；因乙方擅自施工而使甲方及其他租户、物业公共设施受到损失的，乙方应承担赔偿责任。

4. 租赁物内的全部装修工程费用均由乙方负责。乙方的装修工程设计由乙方向政府主管部门申报，甲方协助乙方申报。

5. 租赁物内的装修设计及用料、机电设施，应符合广州市公安、消防、防疫、劳动保护等有关规定。

6. 任何设计和施工不能破坏承租物结构；任何系统设计、设备设施和管线均不能影响相邻楼层的使用，如排水、排气和噪声等。

7. 乙方对承租物及其设施设备负有保管维护责任，因乙方或第三人（包括但不限于次承租人）造成承租物及设施设备损坏的，乙方应负责赔偿。

第十三条 违约责任

1. 本合同签订后，除因不可抗力或双方协商同意或本合同约定及法律规定的情况外甲乙双方均不得中途解除合同，否则视为违约，并按本合同第十三条第4、6款约定执行。

2. 如乙方拖欠租金等，甲方除有权追收乙方应交之金额外，并有权停水、停电；乙方拖欠应缴费用（包括但不限于租金和管理费）逾期三十天，视乙方单方违约，甲方有权立即单方解除合同，收回该租赁物。并按本合同第十三条第4和6款规定执行。

3. 租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物转租或分租给第三方；未经

甲方书面同意不得改变租赁物的用途和经营范围。否则，视乙方违约，甲方有权单方解除合同，并按本合同第十三条第 4 款规定执行，收回该租赁物。因乙方转租或分租行为而产生的一切法律纠纷，责任由乙方承担，甲方不负连带责任，同时甲方有权向乙方追索因乙方违反上述约定而给甲方造成的损失。

乙方承诺放弃在租赁期间对承租房产的优先购买权，且不得就优先购买权等向甲方主张赔偿。乙方的承诺自本协议签署之日起生效，并不得撤销。如乙方经甲方书面同意对租赁物进行转租，则乙方必须保证“次承租人”向甲方作出书面承诺放弃对承租房的优先购买权及因优先购买权而主张赔偿的权利。

4. 租赁期内，如因乙方违约而中途解除合同，乙方的履约保证金全归甲方所有。乙方须在与甲方协议解除本租赁合同后的15天内无息付清各项款项及合同违约金。乙方在未结清各项应缴款项前，甲方对乙方租赁物内的所有物品（包括：货物、天花、地面、墙身、镶嵌在墙上的镜面、机电设施系统等）拥有留置权。乙方在按时清缴上述款项后，甲方同意按本合同第十五条第 3 款规定交接租赁物，并协助乙方办理相关的撤场手续正常搬离租赁物。如乙方逾期十日不缴清上述款项，则该租赁物内的所有物品即时无条件、无偿归甲方所有，甲方拥有该批物品的处置权。

5. 甲方在出售承租物应提前90日通知乙方；抵押承租物应提前30日通知乙方。合同期内，如因承租物所在物业整体经营需要，甲方对物业经营进行调整时，甲方需提前60日书面通知乙方，即可单方解除本租赁合同，不属甲方违约。

6. 因乙方原因导致的合同解除或者本补充合同约定的合同解除条件成就时，甲方发出的解除合同收回租赁物的通知等送达即发生法律效力。

无论任何原因，在合同到期或解除后，乙方或次承租人仍未能将承租物交还甲方的。自合同到期或解除之日起，每逾期一日，乙方应按本补充合同第四条约定的最后一个月约定的日租金标准（按月租金换算）两倍向甲方支付房屋使用费，直至乙方和“次承租人”按要求交还租赁物为止。

因乙方违约导致合同解除后满十日仍未腾空交还承租物的，双方均同意视为乙方放弃对承租物内所有物品的所有权；甲方有权任意处置该等物品，而无需承担任何责任。甲方清理处置该物品产生的费用以及将承租物恢复原状产生的费用均由乙方承担。

第十四条 其他约定

1、根据国家法律、法规及广东省广州市政府所颁布的最新相关政策的要求和承租

物所在地相关管理机构的规章制度，甲方提出补交相关材料等事宜，乙方应及时向甲方和有关单位提供相应的资料。

2. 如甲方书面同意乙方转租或分租租赁物的，乙方不得向次承租方违规加收水电气费或者变相加收水电气费，否则，甲方有权解除合同，并按本补充合同第十三条第 4 和 6 款规定执行。

3. 甲方指定由广州珠江商业经营管理有限公司（下称“珠江商管”）代理甲方对乙方进行物业经营管理工作，包括但不限于：以珠江商管名义对租赁物业进行现场安全检查、物业维修处理、催租管理，及向乙方发送装修复函、入驻通知书、缴租通知书、催租通知书、整改通知书、提前解除合同通知书、退场通知书等物业租赁管理相关通知书。

甲乙双方同意，以珠江商管名义向乙方发出的任何方面的文件均有法律效力。

4. 根据租赁管理相关规定，甲方需对租赁物业进行租赁评估，按不低于评估价出租；现本租赁物业的正式评估报告暂未出具，双方以协商的租赁单价签订本合同。租赁物业的正式评估报告出具后，如本合同租赁单价低于评估结果，甲方有权根据评估结果进行调整，乙方应按照甲方通知的新租金标准及时间支付租金，甲乙双方应另行就新的租金标准另行签订补充协议。

5. 甲乙双方在签订本合同前已对租赁物业的情况进行了充分沟通，乙方已充分知悉本租赁物存在原有住户拒不离场等因素导致物业无法交接给乙方的风险。鉴于以上风险，如发生乙方因原有住户拒不离场等原因导致乙方无法接收场地的情况下，甲乙双方均可提出解除合同并不承担任何违约责任。甲乙双方确认，因前述原因解除合同的，甲方应在30个工作日内向乙方无息全额退还乙方已缴纳的履约保证金，乙方不可撤销的放弃为经营使用该租赁物业所作的投资等一切补偿赔偿要求。

第十五条 租赁期满及合同终止解除

1. 租赁期满甲乙双方不再续约的情况下，且乙方无违反本合同条款的任何违约行为，并清缴本合同之一切应缴费用及按第十五条第 3 款规定与甲方交接租赁场地后，甲方在10个工作日内将履约保证金无息退还给乙方。

2. 租赁期满或合同解除后，乙方在清缴一切合同规定应缴款项后，甲方协助乙方办理搬离租赁物的相关撤场手续。

3. 租赁期满或合同解除后，乙方应按时将租赁物内的设备设施（包括甲方交给乙方使用的设备设施及租赁物内所有不可移动的装修、装饰）在可正常使用的状况按协议时间下无偿交给甲方。甲方有权检查租赁物内设施的完整性与使用性能的完好性。经甲

方同意的装饰装修，固定镶嵌物归甲方所有，乙方不得拆除，否则，乙方应承担赔偿和修复；未经甲方同意的装饰装修，乙方应当恢复原状或赔偿损失。

4. 租赁期满或合同解除后，如乙方超过十日未将租赁物腾空交吉的，甲方有权立即收回该租赁物。该租赁物内的所有物品视为乙方已经放弃，甲方拥有处置权。甲方因此所受到的损失由乙方负责承担，甲方保留向法院提起诉讼的权利。

5. 合同期满，甲乙双方有否续约意向，应在合同期满前3个月提出，提前协商并签订相关协议。

第十六条 提前解除租约

经双方协商一致，可解除《广州市房屋租赁合同》和本《补充合同》，乙方必须在约定的期限内自行迁出完毕并交吉；否则，甲方有权按照第十五条第4款之约定处理，乙方必须承担由此产生的一切费用及后果。

乙方有义务配合甲方做好已完税租金合同的相关票务处理事宜，如退回相应金额的发票给甲方做作废处理，或者配合甲方开具红字发票。甲方将在乙方协助甲方完成红字发票开具，并完成退款审批流程后，返还乙方多缴纳的租金或保证金。

第十七条 免责条款

如遇不可抗力、市政建设需要征收或搬迁、土地被收储和企业改制、甲方因整体经营需要对承租物进行整体经营改造调整等情形，甲方有权终止本合同。

第十八条 有关文件的送达

自本合同生效之日起，甲、乙双方有关文件的送达，可以采用邮寄或直接送达的任何一种方式进行（送达地址：甲方为注册地址，乙方为租赁物的地址），均可视为已送达，双方须对所有资料的真实性承担法律责任，送达文件不得拒收。以特快专递发出的，发出后第2日视为收悉日，以特快专递公司或邮局发送记录为发送凭证。

第十九条 附则

1. 本合同如有未尽事宜，应由双方协商作出补充规定。补充规定与本合同具有同等效力。

2. 本合同及其附件《房地产平面附图》、管理规定等是《广州市房地产租赁合同》不可分割的一部分，与《广州市房地产租赁合同》同时生效，具有同等法律效力。如《广

州市房地产租赁合同》中的条款有与本合同冲突之处，应以本合同为准。

3. 本合同适用中华人民共和国法律，在执行中如发生纠纷，应通过协商解决。协商不成，双方可向承租物所在地的人民法院提起诉讼。

4. 本合同壹式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，均具同等法律效力。

出租方（甲方）：

授权代表：



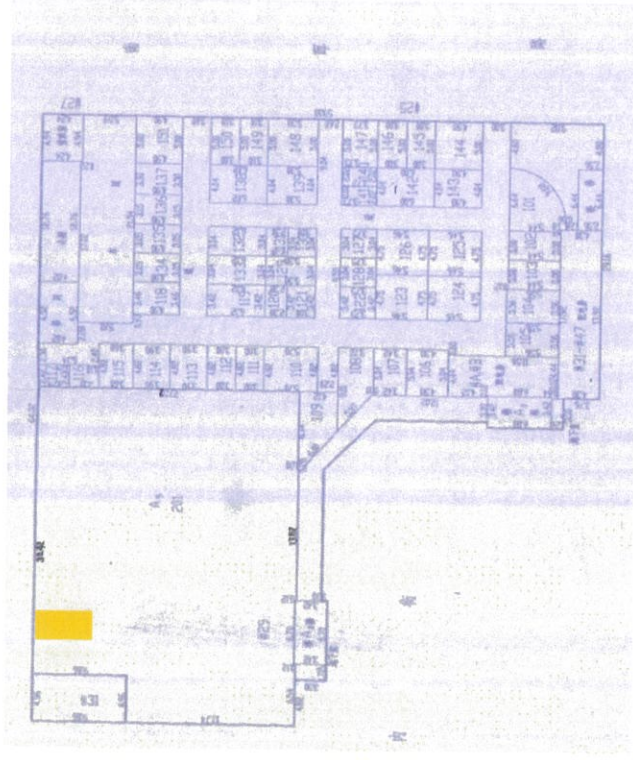
承租方（乙方）：

授权代表：

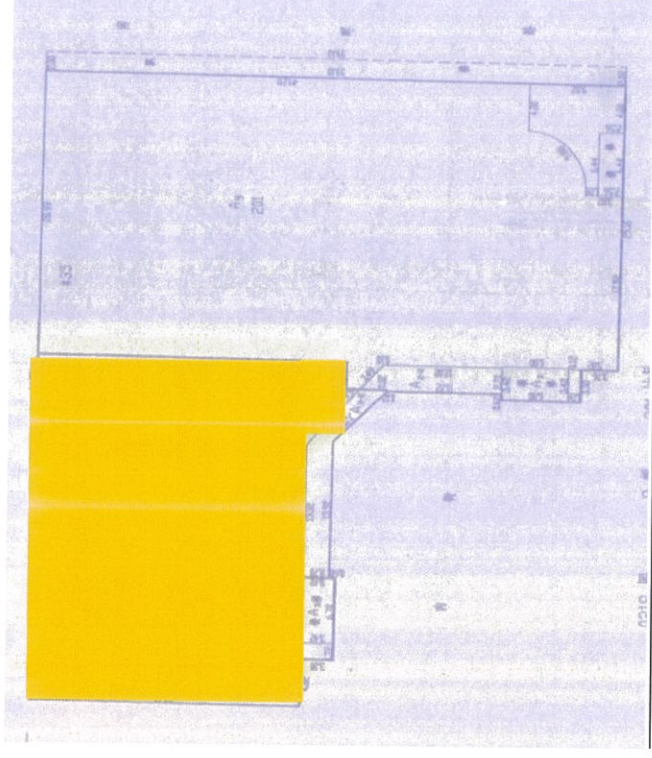
身份证证件号码：

年 月 日

附件 1：租赁物位置示意图（平面图）：



海珠区南晖路 29 首层自编 101



海珠区南晖路 29 二楼

附件 2:

物业出租安全生产管理协议（民用）

出租方（以下简称甲方）：广州珠江建设发展有限公司

承租方（以下简称乙方）：

甲方将位于的物业出租给乙方，租期自年月日至年月日。经甲乙双方协商一致，租赁期内双方共同遵守以下规定：

一、甲方责任

（一）按照安全生产有关法律法规的规定，履行安全职责。

（二）履行对租赁物的安全监督管理职责，有权对租赁物进行定期或不定期安全检查或者按照实际要求进行突击检查，发现安全隐患时提出整改意见，并督促乙方整改。

二、乙方责任

对租赁物，乙方承担除租赁物建筑结构安全以外的所有安全管理责任。包括但不限于以下责任范围：

（一）消防安全责任 乙方应按照法律法规及政府主管部门要求办理相关消防手续。乙方须配置因经营所需要的一切消防设施设备，并定期检查更新，确保消防设施设备符合政府法律法规要求并通过消防检查。禁止在租赁物内堆放易燃易爆等危险物品、严禁租赁物出现“三合一”或“多合一”（即住宿与生产、仓储、经营一种或一种以上使用功能违章混合设置）现象、使用燃气应安装燃气报警装置。乙方工作人员应进行经常性的防火安全教育，做到“四懂四会”（即懂得岗位火灾的危险性，懂得预防火灾的措施，懂得扑救火灾的方法，懂得逃生的方法；会使用消防器材会报火警，会扑救初起火灾，会组织疏散逃生）。乙方应配合消防部门和甲方的监督检查，定期整改完成检查中发现的消防隐患。

（二）用电及施工安全责任如需装修改造，乙方应聘请具备资质的设计单位和施工单位进行，并提交甲方审批通过后施工。乙方应落实装修期间施工人员中电工、焊工、高空作业等特种作业人员持有相关有效证件。乙方负责落实装修施工单位为装修工程以及雇佣人员购置包括人身意外保险以及第三者财产险。经营期间，乙方定时检查电气线路，保证漏电保护开关与短路过载保护开关等完好有效；对电气线路的任何修改，应委托专业持证电工进行，保证所有电线按照规范敷设；经营期间乙方将不超容量用电。

（三）防疫安全管理责任乙方将严格执行政府相关部门的防疫政策要求并承

担相应防疫责任，按要求准备防疫物资，定期消毒灭菌；发现疑似感染者等特殊
情况，及时向相关政府部门报告。

（四）其他安全管理责任乙方应积极落实法律、法规规定的其他安全责任，
如防高空坠物、防汛防风、防燃气泄漏爆炸、防滑摔倒、防撞伤、防他人恶意伤
害及财产安全等，定期开展人员安全培训，每日闭店前做好“三关一闭”（即关
电关水关燃气及关闭店门）检查。

（五）购买安全保险的责任为防范安全风险，建议乙方及时购买安全责任险、
财产一切险、生产经营人员人身意外险等保险。

（六）监控安全保障为保障经营场所安全，建议乙方设置监控系统，保证经
营场所突发情况应对以及事故翻查。

（七）安全物资保障乙方应按法规要求配备灭火器、防毒面具、防汛用品等
物资，必要场所应配备必要急救用品。

三、违约责任

若乙方原因造成火灾、爆炸等事故，人员触电、摔倒等意外伤害及财产损失
等后果，乙方应当承担全部法律责任，并赔偿由此引发的全部经济损失。如给甲
方造成损失或造成甲方承担法律责任的，甲方有权追偿，乙方应无条件予以赔偿。

四、其它条款

（一）一旦发生事故、意外伤害及财产损失，双方均有义务及时报警，并积
极组织抢救。

（二）本协议书一式三份，甲方执贰份，乙方执壹份，具同等法律效力。

五、本协议书自签订之日起生效，租赁物合同到期（包括解除）并腾空交还之日
失效。

附件：出租物业储存物品分类及基本消防设施配置要求

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

签字：

签字：

身份证号码：

身份证号码：

授权代理人：

授权代理人：

2026 年 月 日

2026 年 月 日

附件 3:

出租物业储存物品分类及基本消防设施配置要求

一、禁止存放物品类别

(一) 火灾危险等级甲类物品

1. 油漆、香蕉水（主要成分二甲苯）、爆炸品、汽油、酒精度为 60 度及以上的白酒等。

2. 乙炔、氢、甲烷、水煤气、液化石油气、硫化氢等。

3. 黄磷、钾、钠、锂、钙、氢化锂、氢化钠等。

4. 氯酸钾、氯酸钠，过氧化钾、过氧化钠等。

(二) 火灾危险等级乙类物品

1. 煤油、柴油、樟脑油、溶剂油、松节油等。

2. 氨气、氧气、氟气、液氯。

3. 漂白粉、发烟硫酸、硫磺、镁粉、铝粉、樟脑。

4. 漆布及其制品、油布及其制品、油纸及其制品、油绸及其制品。

二、严格存放物品类别（严格按照物品堆放要求及灭火器材配置要求）

(一) 火灾危险等级丙类物品

1. 动物油、植物油、沥青、蜡、润滑油、机油、重油，闪点大于等于 60℃ 的柴油，白兰地成品。

2. 化学、人造纤维及其织物，纸张，棉、毛、丝、麻及其织物，谷物，面粉，粒径大于等于 2mm 的工业成型硫磺，天然橡胶及其制品，竹、木及其制品，中药材，电视机、收录机等电子产品，计算机磁盘储存间，鱼、肉冷库间。

(二) 火灾危险等级丁类物品

自熄塑料、酚醛塑料、水泥刨花板等。

(三) 火灾危险等级戊类物品

钢材、铝材、玻璃及其制品，搪瓷制品、陶瓷制品，不燃气体，玻璃棉、岩棉、陶瓷棉、硅酸铝纤维、矿棉，石膏及其无纸制品，水泥、石、膨胀珍珠岩。

三、物品堆放要求

(一) 堆距>100cm。

(二) 墙距>50cm。

(三) 顶或梁距>50cm，柱距>30cm。

(四) 灯距>50cm。

(五) 地面>10cm，疏散通道>0.8m 且保持通道畅通。

四、燃气使用安全要求

- (一) 使用燃气的场所应设置燃气报警装置。
- (二) 建议安装与燃气报警装置联动的紧急切断装置。
- (三) 在经营过程中可能存在明火的场所，应配置灭火毯，灭火毯的规格不得小于 1m*1m。

五、餐饮业煤气房配置要求

- (一) 应设置独立的瓶组间。
- (二) 在瓶组间的总出气管道上应设置紧急事故自动切断阀。
- (三) 瓶组间应设置可燃气体浓度报警装置。
- (四) 煤气房配置悬挂式灭火器。

六、灭火器配置要求

- (一) 按 75 平方米/2 具 4KG 灭火器进行配置。
- (二) 灭火器放置点必须成双配置。
- (三) 仓库必须安装应急灯及防爆灯。

七、防烟配置

- (一) 总面积>200m²或单间>20m²的无窗房间，可燃物品较多时设置排烟设施。
- (二) 防烟面具按灭火器数量配置及放置。

八、停车场消防要求

- (一) 停车场内不得设置修车场所及存放易燃易爆危险品(如汽油、柴油等)。
- (二) 停车场内不得违规停放电动自行车。
- (三) 停车数大于 50 辆的汽车库室内消火栓系统用水量不应小于 10L/s，相邻两个消火栓的水枪充实水柱同时到达室内任何部位；停车数小于等于 50 辆汽车库室内消火栓系统用水量不应小于 5L/s，一个消火栓的水枪充实水柱到达室内任何部位。室内消火栓水枪的充实水柱不应小于 10m。
- (四) 相邻室内消火栓间距不应大于 50m，高层汽车库和地下汽车库、半地下汽车库室内消火栓间距不应大于 30m。
- (五) 停车数大于 50 辆的地上汽车库、停车数大于 10 辆的地下半地下汽车库、机械式汽车库、采用汽车专用升降机作汽车疏散出口的汽车库应设置自动灭火系统。
- (六) 除敞开式汽车库、建筑面积小于 1000 m²的地下一层汽车库外，汽车库应设置排烟系统，并应划分防烟分区。

以下空白

附件 4:

廉洁协议

合同编号: 珠江建设合(2026) ____号-2

甲方: 广州珠江建设发展有限公司

乙方: _____

为加强公司经营管理过程中的廉洁工作,规范甲乙双方各项活动,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,根据国家有关工程建设、国有企业人员廉洁从业和廉政建设有关规定,订立本协议。

1. 双方权利和义务

1.1 严格遵守国家有关法律法规、廉洁从业及廉政建设各项规定。

1.2 严格执行一切合同文件,自觉按合同办事。

1.3 双方的业务活动坚持公平、公开、公正和诚信的原则(法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外),不得损害国家利益、集体利益和对方合法权益,不得违反各项管理规章制度。

1.4 建立健全廉政制度,开展廉政教育,设立廉政告示牌,公布举报电话,监督并认真查处违法违纪行为。

1.5 发现对方在业务活动中有违反廉政建设规定的行为,应及时给予提醒和纠正,情节严重的,应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

2. 甲方及其工作人员应遵守以下规定:

2.1 不得索要或接受乙方和有关单位赠送的明显超出正常礼尚往来的礼品、礼金、有价证券等,不得在乙方和有关单位报销任何应由甲方或工作人员个人支付的费用。

2.2 不得参加乙方和有关单位安排的可能影响公正执行公务的宴请(工作餐除外)、健身、娱乐等活动。

2.3 不得要求、暗示或接受乙方和有关单位为个人住房装修、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便。

2.4 个人及其配偶、子女、亲属不得从事与乙方有关的工程材料设备供应、工程分包、劳务作业等经济活动。

2.5 不得以任何理由向乙方和有关单位指定分包单位或材料供应商,不得要求乙方购买合同约定外的材料和设备。(合同另有约定的除外)

2.6 秉公办事,不得营私舞弊,不得利用职权从事各种个人有偿中介活动。

3. 乙方及其工作人员应遵守以下规定:

3.1 不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿、赠送或索要明显超出正常礼尚往来的礼品、礼金、有价证券等。

3.2 不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方或工作人员个人

支付的任何费用。

3.3 不得以任何理由安排甲方工作人员参加可能影响公正执行公务的宴请(工作餐除外)、健身、娱乐等活动。

3.4 不得为甲方工作人员个人住房装修、婚丧嫁娶、配偶子女及亲属的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便。

4. 违约责任

4.1 甲方及其工作人员违反本协议第1条和第2条规定,应按照管理权限,依据有关法律法规和廉洁从业有关规定给予党纪、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;给乙方造成经济损失的,应予以赔偿。

4.2 乙方及其工作人员违反本协议第1条和第3条规定,应按照管理权限,依据有关法律法规和廉洁从业有关规定给予党纪、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;或取消乙方承包资格;给甲方造成经济损失的,应予以赔偿。

5. 双方约定

本协议由双方纪检监察部门负责检查、监督执行,并接受双方上级纪检监察部门的督查指导。

6. 协议生效及法律效力

本协议作为《广州市房屋租赁合同》合同(合同编号:珠江建设合[2026]____号,简称为“主合同”)的附件,与主合同具有同等法律效力,经双方签署后立即生效。本协议的有效期与主合同规定相同。

甲方(公章):

乙方(公章):

法定代表人

法定代表人

或委托代理人(签字):

或委托代理人(签字):

2026 年 月 日

2026 年 月 日

附件 5:

物业转让告知通知书

_____:

因公司经营需要, 我司计划将贵租户承租的我司_____物业整体转让, 若贵租户有购买意向, 敬请关注广州产权交易网站相关信息。

特此通知

广州珠江建设发展有限公司

年 月 日

物业转让告知通知书回执

_____为_____物业的租户, 现已收悉上述《物业转让告知通知书》, 对《物业转让告知通知书》的全部内容已充分了解, _____决定保留 () / 放弃 (☒) 优先购买权。

签收人:

身份证号码:

签收日期: