

物业租赁合同

本合同适用于充换电场地用途, 其它用途的合同文本另行商议

出租方(以下简称甲方): 广州打捞局

承租方(以下简称乙方):

乙方向甲方租用海珠区南洲路 2440 号部分建筑及附着场地等(以下简称“租赁物业”), 主要用于_____。
甲方场地上的新能源汽车充、换电设施设备是由前承租人(立本教育科技有限公司)出资建设, 乙方已充分知悉上述情况, 并与前承租人办妥全部设施设备的权属或使用权限移交手续。甲方充分尊重历史, 并考虑到乙方意愿, 遵照《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定, 就租赁物业有偿出租给乙方合法使用事宜, 双方协商一致。为明确甲乙双方的权利和义务, 订立本合同。

第一条 租赁物业概况

1.1 租赁物业位于广州市海珠区南洲路 2440 号部分建筑及附着场地(不含配电房, 具体见合同附件 1——租赁物业平面示意图, 图中蓝色标识部分即为本合同约定之租赁物业)。

1.2 租赁物业占地总面积约为 7210 平方米, 其中地上建筑面积约为 345 平方米(其中产权建筑 90 平方米, 历史用房 255 平方米), 空地面积约为 6865 平方米。

1.3 租赁物业现有建筑物、构筑物、配套设施设备情况详见双方签署的《租赁物业交接书》(附件 2)。《租赁物业交接书》为甲乙双方按合同约定进行物业交收的依据。

第二条 乙方租用租赁物业应进行合法的生产经营活动, 应按照国家、广东省及广州市政府的有关规定到有关部门办理相关生产经

营手续，并承担相关费用。

第三条 租赁期限、用途

3.1 租赁期：60 个月，即：20XX 年 XX 月 XX 日至 20XX 年 XX 月 XX 日。

3.2 乙方租用租赁物业主要用于新能源汽车充、换电等相关经营活动。

第四条 租金、管理费及支付方式

4.1 甲乙双方协定的租赁期限、租金及管理费情况如下：

租 赁 期 限	金额（币种：人民币）元				大 写
	小 写				
	房屋月 租金标 准	场地月 租金标 准	月管理 费标准	合计	

当一个月内的租赁时间不足一个月时，当月租金及管理费根据月租金标准及月管理费标准按天计算。

4.2 租金起算日期为租赁物业交付日期，即：20XX 年 XX 月 XX 日。

4.3 租金支付方式如下：

自租赁物业交付之日起，每月的 15 日前，乙方将当月租金及管理费支付到甲方下列指定账号：

开户名称：广州打捞局

账号：3602000109002801011

开户行名称：工商银行广州一支行

4.4 甲方收到乙方支付的租金及管理费后，应向乙方开具相应金额的增值税普通发票。

第五条 租赁期间相关费用及保证金

5.1 租赁期间，乙方承担因其租用租赁物业开展生产经营活动所产生的，以及根据有关政策法规的规定应由乙方缴纳的一切费用。

5.2 甲方按交付租赁物业时可供水电资源现状提供用水、用电接驳点，并负责安装接驳点的水表、电表，所产生的水电费用均由乙方承担。

5.2.1 水费：用水由乙方自行解决，甲方不提供水力资源，相关费用乙方自行向相关部门缴纳。

5.2.2 电费：用电由乙方自行解决，甲方不提供电力资源，相关费用乙方自行向相关部门缴纳。

5.3 押金

5.3.1 乙方在合同签订后5个工作日内，向甲方支付人民币XX万元（大写：人民币XX元整）作为押金。

5.3.2 押金支付方式：乙方应按照合同规定将上述押金汇入甲方指定账号（见本合同第四条第4.3款）。

5.3.3 押金退还：租赁期满或解除合同之日起2日内，甲乙双方对租赁物业进行查验交收；同时满足以下条件时，甲方应将押金无息退还给乙方：

5.3.3.1 乙方未对租赁物业造成损坏或已经将损坏的物业修复；

5.3.3.2 乙方按照本合同约定的方式将租赁物业（包括附属设施）交还给甲方；

5.3.3.3 乙方按照本合同约定结清其应当承担的租金、水电费、物业管理费用以及违约金等所有费用。

5.3.3.4 乙方使用租赁物业地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其它手续。

5.3.4 押金退还时，在同时满足上述5.3.3.1、5.3.3.2、5.3.3.4款所述条件的前提下，甲方有权从押金中扣除乙方应当承担的租金、

水电费、物业管理费用以及违约赔偿金等所有费用后，将剩余部分押金无息退还给乙方。如押金不足以抵扣上述费用时，甲方有权另行追偿。

第六条 租赁物业的修缮与使用

6.1 租赁期间，乙方不得擅自破坏或改变租赁物业原有建筑和设施，并对自建的设施和附属设备的安全负责。乙方确有需要对租赁物业进行修缮时，须向甲方提供完整详细的修缮方案，并经甲方同意后方可进行施工。甲方有权对乙方的修缮施工过程实施监督，乙方应当无条件配合。乙方应负责租赁物业的日常使用损耗、乙方专用部分及乙方所添置的设施设备的维修和保养。

6.2 租赁期间，乙方应保证租赁物业的使用符合有关环境、卫生、安全、消防、治安、环保、水务等方面的规定，由此产生的相关费用由乙方负责；乙方应在租赁物业内配置必要的消防器材；乙方应自觉接受与配合政府部门和甲方对环境、卫生、安全、消防、治安、环保、水务等方面的检查与监督，一旦出现违反有关规定或因乙方责任而造成的直接和间接损失均由乙方负责承担。

6.3 租赁期间，在租赁物业内由于乙方的责任而导致的财产损坏、人员伤亡等生产安全事故时，乙方须及时告知甲方并承担因此造成的所有后果和损失、赔偿，并承担相应的法律责任。

第七条 电房的使用和管理

7.1 本电动汽车充电站（以下简称“充电站项目”）实行专电专用，安装独立电表，由致联新能源产业（广州）有限公司（以下简称“致联公司”）直接向电力部门结算电费。甲方曾配合致联公司并和致联公司联名与供电部门签订了《公用电房协议》（受理编号：08000010000027261533，以下简称“电房协议”）。乙方充分知悉上述情形，并与致联公司达成电房使用和管理共识。甲方是电

房协议所述电房（南洲路 2438 号开关房）的绝对产权人。

7.2 甲方同意乙方及致联公司在约定的租赁期限内继续使用电房，甲方有权对乙方及致联公司使用管理电房提出意见并要求乙方落实。乙方应全面履行电房协议中所称甲方应当履行的一切权利和义务（电房协议第四条所述电房产权人的权利除外），严格按照电房协议的要求及安全管理制度规定，全面履行租赁物业承租人对电房的安全使用、日常维护管理等方面应尽的责任。

7.3 甲方需要撤销电房时，乙方应负责联系供电部门协调电房内设施设备搬迁事宜，办理电房撤销相关报批手续，并承担撤销电房所需相关费用。因甲乙双方约定的租赁期满或因故甲乙双方提前解约时，甲方有权选择保留电房、撤销电房或者将电房迁移至租赁物业内其它位置，乙方应当根据甲方要求办理电房内设施设备移交、拆除、迁移等一切相关手续，并承担所需费用。

第八条 合同的变更、解除、终止和续期

8.1 甲乙双方应当忠实履行合同。确因任何一方特殊原因需要中途解约或变更合同内容时，必须提前 2 个月书面通知对方，甲乙双方应当秉承减少对方损失的原则，友好协商解约或变更事宜。

8.2 租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回租赁物业，无需就乙方修缮投入作出经济补偿，并没收乙方押金，同时保留向乙方追偿的权利：

8.2.1 乙方拖欠租金及管理费 30 日以上，或拖欠租金、管理费及其它费用合计总额超过两个月租金及管理费的；

8.2.2 未经甲方同意，乙方擅自改变租赁物业使用用途的；

8.2.3 乙方出现违反本合同第六条规定之情形的；

8.2.4 乙方利用租赁物业从事非法经营活动，损害公共利益的；

8.2.5 乙方生产、储存、经营易燃、易爆、剧毒等违禁物品或

从事不符合环保、消防、治安、卫生等要求的经营活动的；

8.2.6 乙方在对租赁物业进行修缮施工时，造成甲方物业损毁等重大损失的。

8.3 租赁期间，如遇以下情形，乙方应当交还租赁物业，甲方无需对乙方做出任何赔偿或补偿：

8.3.1 遇不可抗力，合同无法履行时，双方无需承担任何赔偿责任。

8.3.2 遇地方政府部门征收、改造租赁物业时，根据政府部门的相关文件，属于物业承租方的相应补偿归乙方所有。

8.3.3 遇甲方上级主管部门要求收回租赁物业，或者甲方需要对租赁物业实施规划建设及综合开发利用时，甲方应当提前2个月书面通知乙方，乙方应当在收到通知后2个月内将租赁物业返还给甲方并结清相关费用。

第九条 物业的交付及收回

9.1 甲方按物业现状将租赁物业交付给乙方，物业现状以双方签署的《租赁物业交接书》为准。交付和收回租赁物业时，甲乙双方均应共同参与，并签署《租赁物业交接书》。

9.2 乙方表示全面知悉租赁物业状况，包括但不限于：土地性质、建筑结构及权属性质、基础设施情况，以及城市规划、政府征收拆迁及甲方实施规划建设开发利用等因此可能提前解除合同的因素，并自愿承担由此可能发生的一切风险。

9.3 租赁期满且甲乙双方未达成续约协议时，或出现第八条第8.2和8.3款所述情形时，乙方应按照合同约定将租赁物业完整地交还给甲方，不得留存影响租赁物业正常使用的任何物体。对未经甲方同意留存的物品，甲方有权当废弃物处置，若发生清理费用，则由乙方承担。若租赁物业在收回时较交付时有所扩建时，乙方同

意租赁物业扩建部分无偿归甲方所有，包括但不限于新增不可移动建筑物、构筑物，以及消防、绿化、照明等不可移动的配套设施设备，其充换电专用设备设施及可以拆卸的简易构筑物除外。当充换电专用设备设施及可拆卸简易构筑物需要拆卸时，不得损坏甲方物业现状；如有损坏时，乙方应当及时修复或者向甲方支付相应的修复费用。

第十条 违约责任

10.1 合同期内，任何一方未征得另一方同意而单方面解除合同的，视为违约，违约方应当赔偿因此而给守约方造成的损失。

10.2 在租赁期内，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方负担的费用时，每逾期一天，则应按上述费用总额向甲方支付每日 1‰ 的滞纳金，且甲方有权扣留乙方保证金，或处置租赁物业内属于乙方所有的设施设备用来抵扣乙方所欠的相关费用。

10.3 租赁期满且双方未达成续约协议时，或出现第八条第 8.2 和 8.3 款所述情形时，乙方应如期向甲方交还租赁物业。乙方逾期交还时，每逾期一天应向甲方支付本合同约定的月租金和管理费总额的 10% 作为物业占用费，并承担因逾期归还物业给甲方所造成的所有损失（包括但不限于直接损失、间接损失、期待利益损失等）。

10.4 由于乙方原因，导致本合同无法继续履行时，甲方有权选择以下权利中的一种，且无需向乙方支付任何费用：

10.4.1 乙方修缮租赁物业所新建的建筑物、构筑物、配套设施设备及依附于租赁物业上的所有物体归甲方所有。

10.4.2 要求乙方恢复租赁物业交付时的原状。

10.4.3 甲方自行恢复租赁物业正常使用功能，所发生的费用由乙方承担。

10.5 由于甲方原因，未能按时交付物业，或租赁物业出现产权

争议及纠纷，或被相关部门查封，而导致乙方无法正常生产经营时，乙方有权单方面终止本合同，并要求甲方如数退还乙方已付但未实际承租的租金、双倍退还租赁物业押金，并赔偿乙方损失（包括但不限于直接损失、间接损失、期待利益损失等）。

第十一条 免责条件

因不可抗力（不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”）致使本合同无法履行，合同终止，因此造成的损失，甲乙双方互不承担责任。

第十二条 其他约定

12.1 甲乙双方因合同纠纷通过诉讼途径解决时，双方除按法院判决执行外，败诉方还应向胜诉方支付其因起诉或应诉所产生的相关费用；部分胜诉或部分败诉时，败诉方参照法院判决的诉讼费承担比例向胜诉方支付其起诉或应诉的相关费用。起诉或应诉的相关费用包括但不限于诉讼代理费、保全费、鉴定费、差旅费、取证费等。单方起诉或应诉的费用总额在人民币壹拾万元以内（含壹拾万元）的，按实际发生额计算；超过壹拾万元的，按壹拾万元计算。

12.2 乙方负责按甲方提供的施工方案及图纸（附件3）在租赁物业西边和南边分别安装金属隔离防撞路桩，路桩高度不低于1.1米，钢管外径不低于80mm，桩间距不高于3米。所有材料、施工及日常维护费用均由乙方负责。

第十三条 往来信函的送达

甲乙双方确定以第1种或第4种方式（1、当面送达；2、邮箱送达；3、邮寄送达；4、短信/微信通知）作为租赁期间往来文函的送达渠道，如有变更，请及时向对方更新。

协议方	电子邮箱/手机号码	联系地址	联系人
-----	-----------	------	-----

甲方代表 1	DLBZ34062600@163.com	海珠区滨江东路 536 号	吴双红
甲方代表 2	18127805987	海珠区怡乐路新凤凰十六巷 17 号 5 楼物业管理部	刘仲寅
乙方			

第十四条 本合同在履行过程中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向租赁物业所在地人民法院起诉。

第十五条 本合同有五个附件，分别是附件 1--租赁物业平面示意图；附件 2--租赁物业交接书；附件 3--隔离防撞路桩施工方案及图纸；附件 4--物业租赁安全管理协议书；附件 5--廉洁合同。本合同及附件一式肆份，由甲、乙双方各执两份。具有同等法律效力。

第十六条 本合同自甲乙双方签字盖章后生效。

甲方（盖章）

法定代表人：

身份证件号码：

委托代理人：

身份证件号码：

签约日期： 年 月 日

乙方（盖章）

法定代表人：

身份证件号码：

委托代理人：

身份证件号码：

签约日期： 年 月 日

附件 1:

租赁物业平面示意图

测绘单位: 周海航中心
测绘人员: 彭少安 (港航中心) 、刘仲宾和陈华 (保障中心)
测绘时间: 2025年5月10日

标识	面积 (m²)
S1	317.01
S2	26.22
S3	135.20
S4	515.62
S5	511.72
S6	53.87
S7	186.58
S8	28.77
S9	10.48
S10	71.53
S11	36.10
充电桩 S=6992.08	6992.08
S12	87.23
S13	153.85
S14	61.11
S15	214.38
充电桩 S=1162.9	1162.9
S16	24.62
S17	291.05
S18	1464.96
S19	513.39
S20	1497.27
充电桩 S=8567.03	8567.03
S21	5091.41
S22	144.31
S23	189.48
S24	111.46
合计	18888.7

三阳基地总面积	18888.7
公共面积 S=S20	759.98
充电桩面积 S=S10	18128.71
充电桩面积 S=S10	6920
充电桩面积 S=S10	290
充电桩面积 S=S10	7210



附件 2:

租赁物业交接书

移交人: 广州打捞局

接收人: _____

根据交接双方签订的物业租赁合同（合同编号: XXXXX）
的内容, 现就物业现状交接如下:

一、物业地址: 海珠区南洲路 2440 号部分建筑及附着场地等。

二、交接时间: _____ 年 ____ 月 ____ 日。

三、交接内容:

内容	概况	现状描述	备注
其它事项补充:			

四、交接双方确认上述交接内容无误。

五、此交接证明一式两份, 双方各执一份, 签字盖章后则证明租赁物业已交付完毕, 双方按照合同约定各自履行权利和义务。

移交人 (签章)

接收人 (签章)

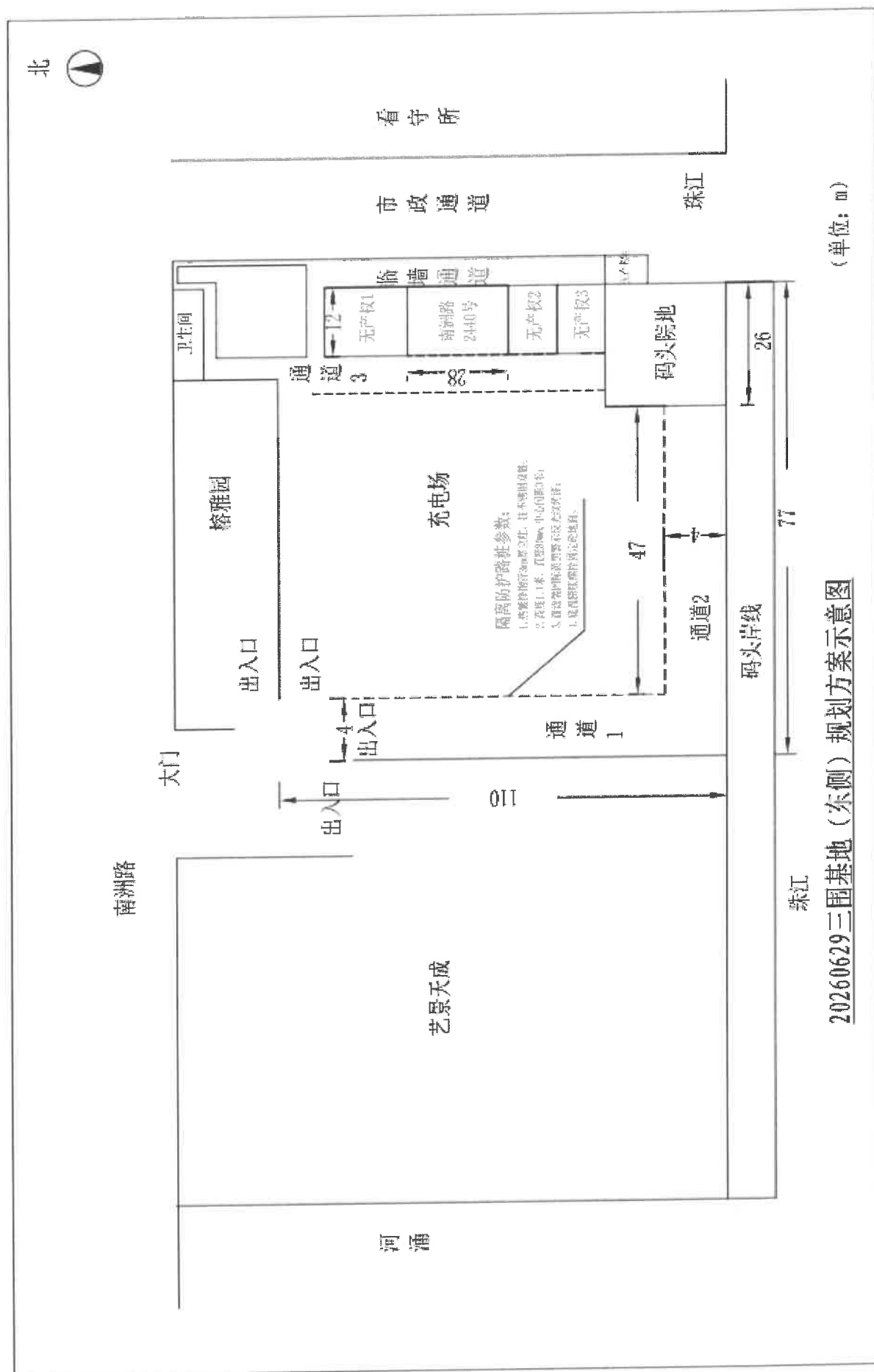
代表:

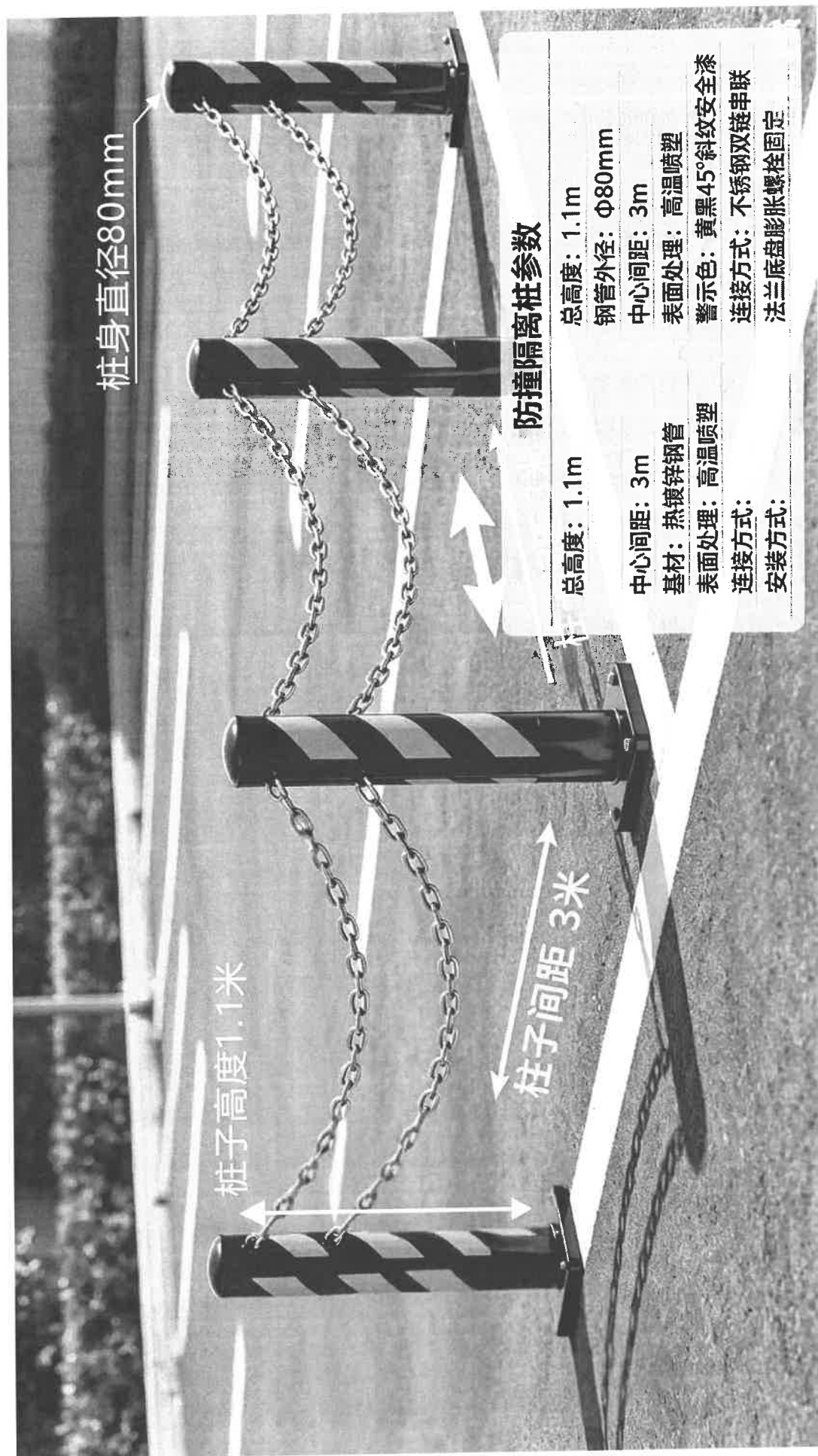
代表:

日期:

日期:

附件 3: 隔离防撞路桩施工方案及图纸





附件 4

物业租赁安全管理协议书

甲方：广州打捞局

乙方：

根据《中华人民共和国安全生产法》和《中华人民共和国消防法》等法律法规规定，以及“安全第一、预防为主、综合治理”的工作方针，为了保障甲乙双方人员和财产安全及合法权益，明确甲乙双方各自应承担的安全管理责任，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经友好协商，达成如下安全管理协议，并共同遵守执行。

1. 双方安全责任

- 1.1 双方应共同遵守国家安全生产、消防安全等法律法规，确保租赁物业的安全使用。
- 1.2 双方应当保证安全生产所需的投入，及时消除安全隐患。
- 1.3 双方应当主动开展安全检查，落实安全防范措施，预防各类事故发生。
- 1.4 发生事故时，应当迅速采取有效措施，组织抢救伤者，防止事态扩大，同时保护好现场，并立即向上级有关部门报告。

2. 甲方权利和义务

- 2.1 甲方作为物业的所有者或管理者，应提供符合安全标准的物业设施，并定期进行安全检查与维护。
- 2.2 甲方有权对乙方承租物业进行安全监督检查，发现事故隐患，责令乙方限期落实整改，排除隐患。
- 2.3 甲方有权要求乙方提供或现场查阅乙方的有关安全资质、安全培训、设备设施维护保养等安全资料。

2.4 向乙方提供必要的安全管理指导和培训，确保乙方了解并遵守相关安全规定。

2.5 在紧急情况下，提供必要的协助和支持，协助乙方进行应急处置。

2.6 指定专职安全管理人员对乙方的生产经营活动进行安全检查与协调。

3. 乙方权利和义务

- 3.1 乙方作为物业的实际使用者，应严格执行安全生产法律法规、规定和标准；严格遵守甲方各项安全管理制度，合理使用物业，防止发生安全事故。

3.2 接受甲方的安全生产监督检查，并积极配合，不得以任何理由拒绝或设置障碍。

- 3.3 不得擅自改变物业结构、消防设施或电气线路，如需改动，必须事先征得甲方同意并符合安全标准。

3.4 在租赁物业内开展活动前，应事先向甲方报备，且确保活动符合安全要求。

- 3.5 乙方依法依规做好从业人员的安全教育培训工作，增强员工的法制观念，提高员工的安全生产意识和自我保护能力，特种作业、特种设备应持证上岗。

- 3.6 规范设置消防应急逃生设备及配置必要的消防灭火器材，定期组织员工进行消防安全培训，确保员工掌握基本的消防知识和技能。

- 3.7 根据承租物业经营范围及性质，按照《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《广东省安全生产条例》相关规定和要求，设立安全生产管理机构、建立安全生产责任制、制定安全管理规章制度、明确专职或者兼职安全生产管理人员、制定相应的应急救援方案，指定专职或兼职安全生产管理人员对租赁区域内的生产经营活动进行安全日常管理、检查、协调并负责日常安全管理事务。

- 3.8 定期对租赁范围内的自用区域进行安全检查并做好记录。若检查时发现安全隐患，应及时进行整改，确保安全隐患有效消除。

3.9 接受属地政府部门监管，承租的物业范围内不得存放易燃、易爆、有毒有害等危险物品。

- 3.10 依据物业经营实际，制定相关设备设施操作规程；严禁违章指挥、违章作业和违反劳动纪律行为。

- 3.11 因乙方责任发生的生产安全事故，导致甲方人员或第三方人员伤亡或财产损失时，由乙方承担事故责任和经济责任，并合理处理善后事宜。

- 3.12 乙方对存放在租用物业内的货物或用品负有完全的保全责任，有需要时应提前做好防霉、防水、防潮和防雨水浸泡的一切措施，必要时安排工作人员留守防护。

4. 协议的生效与终止

- 本协议书作为甲乙双方签订的物业租赁合同（合同编号：XXXXXX）的附件，与之同时生效、同时终止。

甲方：广州打捞局

乙方：

代表签字：

代表签字：

签约时间： 年 月 日

签约时间： 年 月 日

附件 5

廉洁合同

甲方：广州打捞局

乙方：_____

为规范甲乙双方业务往来活动，建立诚信、廉洁的业务关系，维护双方合法权益，双方在开展业务过程中应严格遵守有关法律法规的要求。为此，经双方共同协商，就业务往来中的廉洁事宜达成一致意见，签订如下协议：

1. 双方的权利和义务

1.1 严格遵守党和国家有关法律法规及有关廉洁从业制度规定。

1.2 双方本着公开、公正、诚信的原则，自觉按合同办事，不得损害国家、集体利益以及个人合法权益。

1.3 双方要加强互相监督，对违反合同行为及时提醒并予以纠正，发现违法违纪行为必须及时报告上级主管部门。

1.4 对违反《廉洁合同》约定的行为，甲方人员存在违纪违规行为的，由甲方单位按照有关规定给予责任人党纪、政纪处分，涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；乙方人员存在违约行为的，甲方有权利要求乙方对相关人员进行查处，并保留终止相关合同、将乙方列入合作单位黑名单的权利。

1.5 甲方的管理人员或纪检监察人员在对合同执行情况进行检查或抽查时，乙方必须给予配合。双方人员存在弄虚作假、玩忽职守、包庇纵容等行为的，双方单位均应对责任人进行严厉处罚。

2. 甲方义务

2.1 甲方在业务过程中，应做到公平、公正、公开，禁止暗箱操作，不得泄露应当保密的项目信息。

2.2 甲方人员及其配偶、子女、特定关系人不得与乙方人员发生任何非工作的往来，包括但不限于以下内容：不得收受对方赠送的任何现金、贵重物品、有价证券等；不得要求或接受对方为其住房建修、婚丧嫁娶、出国等提供资助；不得由对方报销应由本人支付的费用等；不得吃、拿、卡、要或变相吃、拿、卡、要。

2.3 甲方人员若违反本《廉洁合同》约定，按照有关规定进行党纪、政纪处理，对于涉嫌犯罪的，按照有关程序移送司法机关。

2.4 甲方人员不得利用计量、结算、支付等职务权力，故意刁难乙方以谋取私利。

2.5 甲方发现乙方人员行贿以及其他违反《廉洁合同》的行为，有义务向纪检监察部门和其他相关部门举报。

3. 乙方义务

3.1 乙方不得有围标、串标，泄露双方机密，排挤其他经营者的公平竞争，在商务活动中弄虚作假或恶意高估冒算等违反商业道德、扰乱正常竞争秩序等行为。

3.2 乙方人员不得为获取合作利益向甲方人员送礼、行贿，不得有向甲方人员提供宴请和娱乐活动及其他违反法律法规和廉洁从业规定、影响公平交易的行为。

3.3 乙方应对其所属机构和人员严格执行《廉洁合同》提出明确的要求，并加强监督和管理。

3.4 乙方应积极配合甲方纪检组织、监察部门开展的各项检查、核实工作，不得提供伪证，不得搪塞甲方纪检监察人员。

3.5 乙方发现甲方人员有索贿行为、受贿行为及其他不廉洁行为时，应向甲方纪检监察部门或其他相关部门举报，并有义务提供记录甲方人员不廉洁行为的文字、音频、视频证据或其他证据。

4. 合同的生效与终止

本合同作为甲方和乙方双方签订的租赁合同（合同编号：XXX）的附件，与之同时生效、同时终止。

甲方：广州打捞局

乙方：

代表签字：

代表签字：

签约时间： 年 月 日

签约时间： 年 月 日

