

广州玫瑰花园 5 号楼房产租赁合同

合同编号: DSIEC-ZH-2026-013

出租方 (以下简称甲方): 大连船舶工业工程公司

地址: 大连市沙河口区花雨街 47 号

法定代表人: 孙洪国



承租方 (以下简称乙方):

地址:

法定代表人:

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律法规, 在平等自愿、协商一致的基础上, 就乙方租用甲方物业资产等有关事项达成如下协议:

第一条 物业基本情况

1.1 甲方同意将租赁物按照现状出租给乙方使用, 房屋出租面积共为 7002.29 平方米。

租赁物为广州市南沙区玫瑰街玫瑰花园 5 号楼 1-8 层, 共 7002.29 平方米房产。

1.2 在签订本合同之日, 甲方已将租赁物存在的瑕疵 (包括甲方能提供的该物业现有相关资料等) 全部向乙方披露, 甲方已完成租赁物的瑕疵披露义务。乙方自愿按现状承租租赁物, 对租赁物的权属、规划用途、建设工程规划许可证、消防设施设备及手续、现无抵押无查封情况、装修及设

施等状况已经明确知晓并予以接受，承诺自担风险并不因此作为拒绝支付租金等费用以及主张合同无效的依据。如需办理相关主管部门的批准、许可手续(包括但不限于消防报批、各类许可、证照等)，乙方应负责自行办理并按照相关主管部门要求对租赁物进行改造、修缮，由此所需费用均由乙方承担。改造及修缮方案需经甲方同意，并将最后的方案在甲方报备。

第二条 物业用途

2. 租赁物已办理产权证，产权规划用途为商业服务和住宅，甲方将租赁物出租给乙方用作商业服务和住宅服务用途。乙方应按政府主管部门的有关规定自行办理相关许可(包括但不限于消防报批、各类许可、租赁物业改建手续、租赁物业用途变更手续、环保手续、证照等)，自行承担相关费用及风险。乙方承诺不因此作为拒绝支付租金等费用以及主张合同无效的依据。

第三条 物业租赁期限及免租期

3.1 租赁期 10 年，自 20__年__月__日至 20__年__月__日止(含免租期)。

3.2 免租期： 10 个月。

第四条 物业租金、保证金及有关费用标准、支付方式

4.1 租金

4.1.1 房屋首年含税租金为_____元(大写：人民币

整)，自第四年起每年环比递增 5%（合同期间如国家税收政策出现调整，按最新要求执行）。具体详见下表：

租赁期限	租金缴纳日期	租金(元,币种:人民币)	
		小写	大写

（注：上表内租金均已含税。）

4.1.2 结算方式：甲乙双方商定，租金按季度结算，由乙方在每季度的第一个月第【5】个自然日以转账付款方式一次性向甲方缴纳当季度的租金，由甲方向乙方开具合法发票。

4.1.3 首季度租金乙方应在签订本合同之日起【5】个自然日内向甲方支付，甲方收到乙方首期租金后，应于【10】个自然日内向乙方开具首期租金发票。

4.2 履约保证金

4.2.1 乙方应于签订本合同之日起【5】个工作日内，通过银行转账方式向甲方一次性缴纳人民币_____元（大写：_____元整），相当于本合同约定的首年首月月租金）作为履约保证金。甲方收到乙方履约保证金后，应于【10】个自然日内向乙方开具履约保证金的收款凭据。

4.2.2 租赁期间，履约保证金未经甲方书面同意不得抵扣租金，本合同期满或解除，乙方无违约并与甲方结清租赁

期内已发生未支付的所有费用（包括应由乙方承担的费用、租金以及乙方应当承担的附属物品、设施设备损毁赔偿和违约赔偿责任等）、办清一切移交手续等要求后，在完成在租赁物办理的经营证照注销或迁移后，甲方应在【15】个工作日内将履约保证金无息退还乙方。办理履约保证金退还手续时，乙方须向甲方提供由甲方开具的关于收取履约保证金的收款凭据原件。

4.2.3 履约保证金担保的范围包括但不限于租金、物业管理费、水电费等乙方应向甲方支付的本合同项下相关费用以及租赁物的损毁赔偿、其他第三人的利益损害赔偿以及因租赁合同纠纷产生的律师费、评估费、诉讼费、仲裁费等。租赁期间，如乙方未按本合同约定付清相关费用，甲方有权将履约保证金用于抵扣相关费用；不足以抵扣的，乙方应按两方要求及时补足。甲方可自行确定履约保证金的冲抵顺序。

4.3 安全保证金

4.3.1 乙方应于签订本合同之日起【5】个工作日内，通过银行转账方式向甲方一次性缴纳首年首月租金人民币_元（大写：_____元整）作为安全保证金。甲方收到乙方安全保证金后，应于【10】个自然日内向乙方开具安全保证金的收款凭据。

4.3.2 安全保证金按照《消防安全、治安管理责任协议书》的约定使用。安全保证金于租赁合同关系终止，乙方无消防安全、治安管理责任违约或有消防安全、治安管理责任违约但已经承担相应的违约责任、并与甲方结清所有费用、

办清一切移交手续之日起【30】个自然日内，甲方应将安全保证金无息退还乙方。办理安全保证金退还手续时，乙方须向甲方提供开具的关于收取安全保证金收款凭据原件。

4.4 其他费用

4.4.1 租赁期间，乙方须承担租赁物的水费、电费、小区物业管理费、清洁卫生、垃圾费和因使用租赁物所产生的有关费用，乙方按照每月产生实际的水费、电费、小区物业管理费、清洁卫生、垃圾费和因使用租赁物所产生的有关费用向甲方支付，由甲方开具收据给乙方。收费标准严格按照政府定价标准缴付，如因政策或所在管理部门规定调整，则应按最新用收费标准缴付。

4.4.2 物业租赁期限内，如果发生政府有关部门征收本条未列出但与使用物业有关的所有费用，均由乙方承担。

4.4.3 物业租赁期限内，房产税、土地使用税由甲方承担。

4.5 收款账号

4.5.1 甲方指定的租金、履约保证金、安全保证金、水、电费 etc 费用收款账号如下：

名 称：大连船舶工业工程公司

纳税人识别号：912102042430114845

地 址、电 话：大连市沙河口区花雨街 47 号

开户行及账号：工商银行大连沙河口支行营业部
3400200719027517397

如甲方变更收款账户，甲方将在 5 个工作日内通知乙方。

4.6 甲方开具租金增值税发票(税率 5%)给乙方,乙方开具发票信息如下:

名称:

纳税人识别号:

地 址、电 话:

开户银行及账号:

第五条 物业的交付、返还、腾退

5.1 物业的交付

5.1.1 本合同签署且乙方向甲方支付履约保证之后【7】个工作日内,甲方应将本合同第一条约定的租赁物按照租赁物现有质量、现有的房屋结构、交付使用时依附于房屋的装饰装修状况交付给乙方使用,不包括租赁物内可移动的设施、设备和物品。乙方接收租赁物时应检查是否符合本合同约定,如存在不符合本合同约定或者其他质量问题,应于接收房屋后【3】个工作日内提出,否则视为租赁物合格交付。

5.1.2 甲方应在本合同约定交付日前【5】个工作日内通知乙方接收租赁物。移交时,甲乙双方应指派相关人员到场进行清点,并签署《移交确认书》,如涉及地上建筑物、设施设备的,甲乙双方还需另行签署《移交清单》。甲乙双方在《移交确认书》及《移交清单》(如有)签字盖章后视为交付完成。甲乙双方应对水、电、燃气等计量数据进行交接确认,交付前产生的费用由甲方承担,签署交接确认单之后产生的费用均由乙方负担。

5.1.3 非因甲方原因,乙方未按甲方通知规定的时间内

与甲方办理租赁物使用交接手续，乙方仍需支付自前述通知规定的时间起计的租赁物租金及有关费用；乙方超过前述通知规定时间【30】个自然日仍未与甲方办理租赁物使用交接手续的，甲方有权单方解除合同，不再交付租赁物，履约保证金不予退还。

5.1.4 甲方因乙方以外的其他因素导致不能按时将租赁物向乙方交付使用的，本合同租赁期限自甲方实际交付之日起算并作相应顺延，超过约定的交付期限【3个月】仍然不能交付的，甲方可保留本次交易直至甲方向乙方交付租赁物，或双方可终止本次交易，互不追究任何违约责任。甲方向乙方全额无息退回本合同第4条保证金，乙方不得向甲方提出本条约定以外的其他赔偿或补偿等要求。

5.2 物业返还

5.2.1 本合同期满或提前解除，乙方应当在合同届满之日或解除之日起【5】个自然日内向甲方交回租赁物。

5.2.2 租赁期间，乙方未进行租赁物装修、改建、加建或扩建等行为的，合同期满或提前解除时，乙方应按照原状返还物业并按《移交清单》交还租赁物附属物品、设备设施。地上建筑物、设施设备因自然损耗而损毁的除外。

5.2.3 租赁期间，经甲方同意，乙方进行了租赁物装修、行为的，按本合同第七条相关约定处理。

本合同被认定为无效、租赁期限届满或因乙方原因导致本合同解除的（不论基于何种原因），乙方不得损坏租赁物的装修，并无偿、完好地按本条约定移交给甲方，并无权就该

租赁物内的装修、设施向甲方提出任何要求、主张、补偿或索赔。

5.2.4 返还租赁物时，甲乙双方应对租赁物和附属物品、设备设施、水、电、燃气使用等情况进行交验，乙方应结清本合同项下所有费用。乙方移交租赁物钥匙后视为租赁物腾退完成。

5.2.5 乙方在腾退房屋前应对租赁物内属于乙方的可移动物品进行处理，乙方腾退租赁物后，乙方遗留在租赁物内的物品视为抛弃物，甲方有权进行处置，若因处置乙方抛弃物产生费用的，该等费用均由乙方承担，甲方有权从履约保证金中予以扣除。

第六条 产权变化和转租

6.1 如甲方在租赁期间转让该物业的，甲方须提前 60 天书面通知乙方，甲乙双方协商物业具体方式。

6.2 在租赁期限内，非经甲方书面同意，乙方不得擅自以任何直接或间接的形式对租赁物进行转让、转包、转借他人、擅自调换使用或以其他方式进行处理，否则甲方有权单方面解除本合同、收回租赁物且履约保证金不予退回，乙方须承担由此造成的一切责任及损失。

如乙方因经营业态、行业惯例等特殊情况确需要转租的，乙方与第三方签订的转租合同，转租合同期限不得超出本合同期限，乙方所收取的一切费用的期限均不得超出本合同期限。转租合同的条款除应符合本合同的各项要求外，期间产生的

安全、消防、治安等一切责任由乙方全权承担，第三方不得再转租。

6.3 乙方将租赁物转租的，乙方应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担连带责任，且次承租人不得再次转租。次承租人违反本款规定的，甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任，并对次承租人造成的损失承担连带责任。

第七条 物业装修和设施设备

7.1 乙方应合理使用租赁物，不得损坏原有租赁物及其附属设施设备，不得违章加建、扩建、改建物业或改变、增设、拆除有关附属设施设备。

7.2 如需对租赁物进行装修、加建、扩建、改建或改变、增设、拆除有关附属设施设备的，乙方应将相关申请及施工方案书面报甲方批准后，方可施工。

7.3 乙方对租赁物进行装修、加建、扩建、改建或改变、增设、拆除有关附属设施设备的，须符合安全、消防、防火、工程装修、装饰、施工等有关规定及取得相关审批及证照，施工过程中所产生的一切费用和责任（包括财产损失和人身伤亡）由乙方自行承担。

7.4 乙方不得改变房屋的内部结构、因使用须进行内外装修（包括天花、墙体、室内照明电路）等，其设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方的书面同意（视情况签订相关协议），并按有关规定向政府有关部门办理合

法手续后方可施工（如需要）。工程完工后，有关部门需对装修作业进行环保、卫生、消防等验收的，乙方应自行负责该等工作及费用，并取得符合有关部门要求的许可或验收合格后方可投入使用；乙方不得以前述许可或验收事宜为由要求赔偿或/及要求解除合同或/及追究甲方有关法律责任。

7.5 乙方应当将装修方案及其他相关材料（包括但不限于装修效果图、工程预算书、消防工程报建图纸资料、给排水系统分布范围图、电器、电路、灯光、照明分布图、线路图、工程验收竣工图等）提交给甲方备案，装修租赁物时，不得采用易燃材料，装饰面板不得将受力构件隐蔽，确需加装饰面板的，必须留检查口，甲方有权对工程进行监督。

7.6 装修改造的工程费用及其他相关费用全部由乙方自行承担，因装修改造导致的相关责任（包括但不限于装修工人或第三方人员的损伤，工程施工纠纷、工程费纠纷等）均由乙方自行承担，与甲方无关，给甲方造成损失的，还应承担赔偿责任。

7.7 因乙方装修造成毗邻房屋漏、破裂或其他损失的，由乙方负责按毗邻房屋使用人要求进行修复并承担赔偿责任。否则，甲方有权自行修复，并有权在本合同履约保证金中等额扣除修复费用，扣除后乙方应立即补足差额。

7.8 租赁期内乙方拆除自己增设的设施、设备时，应通知甲方人员。乙方擅自拆除造成租赁物结构损坏的，乙方应负责修复，并赔偿甲方的损失，由此引起的经济、法律责任由乙方承担。

7.9 乙方铺设的电线及使用的用电设备应符合用电、消防、物业管理安全规范要求。

7.10 乙方如需在租赁物内安装或者使用超过水、电表容量的任何水、电设备，应事前征得甲方的书面同意，并由乙方到有关部门办理增容手续，一切费用由乙方承担。如因乙方疏于履行上述责任造成事故或导致甲方或第三方损失的，乙方应负责赔偿并承担一切经济 and 法律责任。乙方为增容而增设的设施设备无偿归甲方所有，未经甲方书面同意进行拆除的，乙方应赔偿甲方恢复原状的费用。

7.11 租赁期满或本合同因故解除，除本协议另有约定外，乙方在租赁物内增设的一切建筑物、装修物、固定附着设施（包括但不限于消防设备、监控系统、道闸设备）及嵌装在房屋结构或墙体内的设备和装修（包括租赁时甲方原有的及本合同生效后乙方改造新增的部分）无偿归甲方所有，甲方无须作出补偿。如甲方要求乙方拆除的装修物、固定附着设施及嵌装在房屋结构或墙体内的设备和装修的，乙方承担拆除义务并恢复原状，否则甲方有权自行拆除并恢复原状，费用由乙方承担。

7.12 本合同被认定为无效、提前解除或租赁期限届满，乙方加建、扩建、改建、装修后的租赁物和改变、增设的相关设备设施以及报建、验收文件均无偿归甲方所有。租赁物腾退时，乙方应确保加建、扩建、改建、装修后的租赁物和改变、增设的相关设备设施在移交时处于完好及可使用状态；如甲方有要求，乙方需无条件按交付时的原状恢复租赁物后

将其交还给甲方。

7.13 乙方在本合同租赁期内，租赁物附属的设施设备发生故障、损坏、老化等情况的，由乙方负责维护、修复和保养，并自行承担全部的费用。如乙方拒不维修的，甲方可代为维修，全部维修费用由乙方承担；如乙方拒付该费用，甲方有权在履约保证金中扣除，并向乙方追偿其他损失（如有）。

第八条 甲方的权利和义务

8.1 甲方按本合同约定向乙方收取租金向乙方开具正式发票；履约保证金、安全保证金及其他费用，向乙方出具收据。

8.2 甲方按本合同第五条约定将租赁物交付给乙方使用；乙方逾期支付履约保证金的，甲方有权不予交付租赁物并无须承担任何责任。租赁物的实际交付时间以各方签署物业交接清单的时间为准。

8.3 如乙方擅自改变房屋结构、用途，或致使租赁物受到损害的，或者乙方拖欠租金及相关费用达【30】个自然日的，甲方有权免责解除本合同，收回租赁物，不予退还本合同第五条约定的履约保证金，如保证金不足以弥补甲方损失的，乙方还应向甲方赔偿一切经济损失。

8.4 甲方在交付租赁场地前已向乙方告知该场地安全管理现状，乙方清楚知悉租赁场地的安全管理现状，乙方承诺在租赁期间，作为第一责任人，按安全管理要求在租赁物内配备足量有效的消防器材，督促指导乙方人员学会使用消

防器材及疏散逃生知识。

8.5 甲方应于本合同签订时向乙方提供租赁物现有权属相关资料复印件，以方便乙方向政府主管部门办理有关手续。

8.6 甲方有权对乙方使用租赁物过程中所涉及的治安、安全、消防、综治、卫生、清洁、防疫、环保、门前三包等事项进行监督和检查，乙方必须积极配合。如发现乙方存在违反本租赁合同约定的或违反国家法律法规的行为，包括但不限于：

1. 不配合政府有关部门和甲方依照法律和政策规定进行管理的；

2. 将租赁物擅自扩建、加建、改建或转租、转让、转借、调换使用、设定抵押或其他任何形式的担保；

3. 擅自将租赁物拆改结构或改变用途的；

4. 拖欠租金及相关费用超过本合同第四条约定期限的，或其他违约行为；

5. 利用租赁物进行违法活动或违反国资租赁有关法律法规、政策要求的；

6. 故意损坏租赁物及附属设施的；

7. 对存在的安全隐患，经催告后不予整改或整改不合格的；

8. 乙方的经营导致恶性群体事件发生的；

9. 法律法规规定其他可以收回租赁物的。

甲方有权制止并书面要求乙方限期整改，所造成的一切

后果由乙方负责；如乙方甲方通知的时间内拒不整改的，甲方可以解除本合同，收回租赁物且不退回本合同第四条约定的履约保证金，如造成甲方损失的，则乙方应负责赔偿。

8.7 如乙方在租赁物使用过程中存在违反法律法规、政府规章或有关规定及本合同约定的行为时，甲方有权制止并要求乙方进行整改，乙方未按要求进行整改的，甲方有权单方面解除合同，收回租赁物，乙方所受到的损失由乙方自行承担，由此给甲方及其他方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。如由于历史原因形成的或者物业自身条件限制无条件进行整改的乙方不构成违约。

8.8 甲方有权对乙方的装修、加建、扩建、改建、改变、增设、拆除的相关设备设施等行为进行批准、监督、管理。乙方未经批准或者未按照甲方批准的方案进行的，甲方有权单方面解除合同，收回租赁物，对甲方造成损失的，乙方应同时承担赔偿责任。为提高工作效率，乙方日常对归属乙方设备设施的维护、修缮、更新可自行完成，无需甲方批准。

8.9 甲方因乙方违约而提前解除合同的，本合同自甲方书面通知送达乙方之日起解除，如甲方无法联系乙方，则甲方可以在租赁物的显要位置张贴通知或向乙方本合同约定的送达地址发出通知，张贴通知或发出通知的第二日即视为送达，甲方不予退还本合同履约保证金。

8.10 如非因乙方违约，甲方需提前解除合同的，则甲方须提前【90】个自然日书面通知乙方，乙方应无条件归还租赁物。经甲乙双方检查并交接租赁物、结清全部应缴费用后，

甲方应无息退还本合同履约保证金和安全保证金，并由甲方
向乙方赔偿与履约保证金等额的违约金(依本合同第 10.2 条
约定解除合同的除外)。

第九条 乙方的权利和义务

9.1 乙方应按时缴纳本合同所约定的有关费用。本合同
虽未约定，但与使用租赁物其他相关行政、事业收费等一概
由乙方负责。若乙方未按有关部门的规定按期缴纳上述有关
费用，则乙方应承担由此而引起的全部责任。

9.2 乙方应在本合同签订前，及时了解、评估甲方所能
够提供的权属证明资料是否满足其为履行本合同所需向政
府主管部门办理有关手续的全部规定和要求。乙方承诺，其
签署本合同即视为甲方已履行完毕本合同约定的提交权属
证明资料的义务，乙方自愿承担因租赁物现状、历史问题以
及权属证明资料问题可能导致其向政府主管部门办理有关
手续存在障碍的风险，并不得以此为由作为拖欠、减少、不
交租金、车位使用费、管理费或其他应缴费用等或解除合同的
抗辩。

9.3 乙方应依法经营，接受甲方监督及甲方上级部门或
政府有关部门的检查。

9.4 乙方必须依法依规、依约使用租赁物，不得在租赁
物内生产、储存违禁物品及各类化工产品（包括但不限于易
燃、易爆、有毒、危险、有放射性、腐蚀性等物品），及不得
停放电动自行车，不得经营有关法律、政策规定或政府相关

部门不允许的项目，否则甲方有权单方解除合同，且不予退还本合同约定的履约保证金。

9.5 严禁在租赁物内的共用走道、楼梯间、安全出口处等公共区域停放电动自行车或为电动自行车充电，如乙方在租赁物内违规存放、电动自行车停放和充电，或因存放物品、电动自行车引起的安全事故，且因存放物品、电动自行车引起的事故责任及损失一切由乙方承担。

9.6 在租赁期限内，乙方不得擅自以任何直接或间接的形式对租赁物进行转让、转包、转借他人、擅自调换使用或以其他方式进行处理，否则甲方有权单方面解除本合同、收回租赁物且履约保证金不予退回，乙方须承担由此造成的一切责任及损失。

9.7 乙方按本合同约定使用和经营所承租租赁物，独自获取经营收益并承担相关风险。

9.8 乙方须在本合同签订后办理租赁合同备案手续及相关经营证照（包括但不限于营业执照、临商证明、消防设计和消防备案证明等），并向甲方提交经营相关证照复印件，及自行承担费用。乙方在未取得相关经营证照开展经营的，由乙方自行承担相关责任和后果。在租赁期间，应政府要求的包括但不限于建筑、给排水、电等各种需要改造的，由乙方自行承担相关责任及费用。在租赁期内，承担租赁物的维修义务及修缮责任（包括但不限于主体结构自然损坏、墙面及排水与排污管道的漏水、渗水、堵塞等）由乙方负责并承担相关费用。

9.9 乙方应做好防火、防盗、防损工作，自行看管好货物，如有失盗与甲方无关。

9.10 租赁合同期满或提前终止，乙方需保证原有或已更换的设备设施正常使用，否则甲方有权自行恢复，相关费用在乙方的保证金中抵扣，如有不足，甲方有权向乙方追索。

9.11 乙方已清楚明确知道租赁物产权证载规划用途、消防现状情况，并已清楚了解租赁物场地状况和交付标准，如因租赁物前述的问题，导致乙方无法办理相关证照及在日后的使用、经营过程中因租赁物用途问题引起的经济损失和法律责任，由乙方自行解决和承担。乙方不得以任何理由或方式追究甲方任何责任，也不得以此为由拒付租金及其他费用。

9.12 在租赁期内，乙方及其合作方必须与周边邻里商户和睦共处，发生问题及时向甲方反映；乙方及其合作方须妥善处理问题，不得发生过激行为，否则一切后果均由乙方承担（非乙方及其合作方责任除外），情节严重的视为乙方严重违约，甲方有权解除合同，收回租赁物，不退回履约保证金，如保证金不足以弥补甲方损失的，乙方还应向甲方赔偿一切经济损失。

9.13 在租赁期限内，乙方是租赁物的实际管理人，租赁物内发生的所有安全事故（包括但不限于高空抛物、电器安装、水电或燃气的使用不当、摔倒、发病、打斗、机械伤害等情形）给乙方和其合作方或第三人造成的人身伤害或损失，都由相关责任方承担全部责任及赔偿，与甲方无关，甲方不

承担任何责任。情节严重的（如：造成一人及以上九级以上伤残或死亡的）视为乙方严重违约，甲方有权解除合同，收回租赁物，不退回履约保证金，如保证金不足以弥补甲方损失的，乙方还应向甲方赔偿一切经济损失。

9.14 乙方必须配合甲方对租赁物的检查及政府有关部门要求的各项管理，对甲方、政府有关部门、人民法院送达的各类函件、法律文书（包括但不限于起诉状、传票、通知、证据材料、判决书、裁定书、决定书等）要及时签收，如甲方、政府有关部门、人民法院无法联系乙方或乙方拒不签收，则甲方、政府有关部门、人民法院可以在租赁物的显要位置张贴通知或向乙方本合同首部或尾部约定的有效送达地址、电子邮箱或手机号码发出通知，张贴通知或发出通知、电子邮件、手机短信的第二日即视为有效送达的通知。

9.15 在租赁期内，乙方应当遵守执行物业消防安全等有关法律法规规定，需对租赁物设置消防安全责任人、对配有消防控制室的配置持证值班人员（如无消防控制室除外）、设立日常安全管理人员，日常必须配合甲方进行物业消防安全等检查。如物业出租及消防安全相关规定发生变更，乙方需按新规定进行整改及执行。

9.16 乙方负责租赁物日常的治安、安全、消防、综治、卫生、清洁、防疫、环保、门前三包等工作，独自承担相应费用和责任。乙方应当遵守治安、消防安全、卫生、防疫等有关法律法规规定，并承担相应的法律责任，与甲方签订《消防安全、治安管理责任协议书》，并遵守其约定。若乙方违反

前述约定，经甲方书面通知整改后，在甲方要求的时间内仍未整改的，甲方可无责解除本合同，收回租赁物，不退回履约保证金及安全保证金，若前述保证金不足以弥补甲方损失的，甲方还有权向乙方追偿；如因乙方前述违约行为造成第三人人身损害、财产损失的，由乙方承担全部赔偿责任。如由于历史原因形成的或者物业自身条件限制无条件进行整改的乙方不构成违约。

9.17 乙方如涉及到向政府行政管理部门申请变更、注销登记等情形（如乙方单位名称的变更等）的，应及时通知甲方并将相关资料的复印件向甲方备存。

9.18 乙方应按法律法规规定使用和维护消防设施设备，场地内配备足量有效的消防器材，制定物业场地现场应急处置方案，并对所属人员进行全面的培训和应急演练。

9.19 非因甲方原因，乙方要求提前解除合同，必须提前【90】个自然日书面征得甲方同意，乙方与甲方完成设备检查、场地交接，缴清所欠租金和水电费、管理费和其他各项费用后，本合同解除，同时乙方所缴纳的履约保证金不予退还，乙方还应支付6个月的租金作为提前解除合同造成甲方租赁物空置期租金损失的补偿。若因乙方单方要求提前解除合同支付的费用不足以弥补给甲方造成的损失，甲方有权向乙方追偿。

9.20 乙方出于经营需要，需在建筑物外设置招牌广告的，须事先书面征得物业公司书面同意，并报甲方同意，并自行负责办理相关手续，如在设置招牌广告过程中造成人身

财产损失或者经营过程中因招牌广告造成人身财产损失，由乙方承担赔偿责任。

9.21 甲方及其上级公司因工作需要，对租赁物的合法经营、安全、消防、卫生、防疫、创文、巩卫等事项开展巡查、检查、宣传、整改等工作的，乙方应无条件予以配合。

9.22 乙方在租赁期内应确保租赁物场地使用现状的合规性。如有与本合同约定不符的构建物或设备设施（包括但不限于已建、在建和将建），除非能相应提供政府相关部门批准核发的文件或证照、并经甲方审核同意使用，否则，乙方必须在租赁期内无条件予以拆除或移离，并自行承担相应的责任或损失。

9.23 乙方向甲方交还租赁物时，须确保租赁物附属设备设施能正常运转、有效。

第十条 合同提前解除和终止

10.1 乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除合同并收回租赁物，履约保证金不返还，履约保证金不足以弥补甲方损失的，甲方还有权向乙方进行追偿：

10.1.1 逾期支付租金超过【30】个自然日的；

10.1.2 擅自将租赁物转让、转借他人或擅自调换使用；

10.1.3 损坏租赁物并且拒绝修复、擅自装修、擅自拆改租赁物结构（含加建、扩建、改建等）、擅自改变、增设、拆除附属的设施设备；

10.1.4 在租赁物内发生重大安全生产事故，造成严重

人员伤亡、亡或财产损失;

10.1.5 不服从甲方对租赁物的管理要求,并在收到整改通知书后未按要求整改的;

10.1.6 乙方违反《廉洁协议》、《消防安全、治安管理责任协议书》的有关约定,造成不良影响或严重后果的。

10.2 出现下列情形时,本合同提前终止,任何一方无须向对方承担违约责任,具体解决方案由双方友好协商,协商不成的,甲方有权单方面提出变更或终止本合同,乙方应当按照甲方的要求执行,且双方互不追究违约责任,乙方无条件向甲方退回租赁物,并在规定时间内结清本合同相关款项:

10.2.1 发生自然灾害或其他等不可抗力事件导致合同无法继续履行;

10.2.2 因不可抗力以及城市规划建设需要搬迁、“三旧”改造需要拆迁、土地被收储、征用、土地物业综合开发、企业改制、租赁物在租赁期内因不可抗力毁损、灭失等非甲方原因导致本合同无法继续履行的。

10.3 合同提前解除或终止时财产的处理

10.3.1 本合同提前解除或终止,除双方另有约定外,乙方在租赁物内增设的一切建筑物、装修物、固定附着设施(包括但不限于消防设备、监控系统、道闸设备)及嵌装在房屋结构或墙体内的设备和装修(包括租赁时甲方、产权方原有的及本合同生效后乙方改造新增的部分)无偿归甲方所有,租赁物内属于乙方的可移动物品由乙方自行处理,与租赁物相关的报建、验收等文件移交甲方;凡属于租赁物原有财产

或甲方的物品、设施设备乙方不得破坏或占有。

10.3.2 如因租赁物被政府征收、拆迁的，政府部门对土地及地上建筑物（含乙方加建、扩建、改建、改变、增设的相关设备设施）的补偿归甲方所有。

10.3.3 租赁期限届满，乙方在本合同履行期间无发生违约行为，重新招租时乙方享有以同等条件优先承租的权利。此处“同等条件”应理解为重新公开招租程序中所有意向方给出的最佳同等条件下，原承租方享有优先承租权。如乙方租金报价不是现场最高报价时，可按最高报价优先其他竞标方取得承租权。若乙方未参与公开竞价，视为放弃优先承租权。

第十一条 违约责任

11.1 甲乙任何一方违反有关法律法规的规定，经书面催告后在合理期限内仍未履行或未整改的；或未能履行本合同之部分或全部约定的行为（包括但不限于：不履行、迟延履行合同义务，履行合同义务不符合约定等），均视为违约。违约方应赔偿守约方的损失。

11.2 乙方逾期支付租金和其他费用的，每逾期一日，乙方须按拖欠金额的 0.05%向甲方支付违约金（以拖欠本金为限）。如乙方拖欠租金及相关费用达【30】个自然日的，甲方有权免责解除本合同，收回租赁物，不退回履约保证金，并依约定向乙方追索其所欠的租金、其他费用及相应的违约金。

11.3 乙方存在本合同第 10.1 条约定的任一违约情形的，

甲方除有权按照该条约定解除合同，收回租赁物外，乙方所交付的履约保证金等概不予以退还。同时，对于乙方留存在本合同所涉租赁物内的一切物品（包括但不限于设施设备、办公设备、存储物品等），在甲方发出清理通知后【5】个自然日内乙方没有清理腾退的，视为乙方放弃所有权，甲方有权将前述物品作为抛弃物予以处置，乙方不得向甲方主张任何损失赔偿。甲方因处理乙方遗留抛弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

11.4 因乙方装修等行为不符合安全、消防、防火、工程装修、装饰、施工等有关规定，未取得相关证照，或者造成租赁物结构损坏、财产损失、人身伤亡的，乙方应承担全部赔偿责任，如乙方拒不承担赔偿责任甲方有权解除合同并收回租赁物，履约保证金不予退还。

11.5 合同期满或提前解除，乙方未在甲方告知的合理期限内向甲方交回本合同所涉房屋及场地的，甲方有权要求乙方按本合同约定的届满之日或解除之日的租金标准的两倍支付占用期间的场地占用费。

11.6 若乙方违反本合同的约定，达到合同解除条件的，即使乙方支付违约金、赔偿损失或被扣减履约保证金的，甲方仍有决定是否解除本合同。

11.7 本合同项下，甲方所遭受的损失包括但不限于合同磋商期间招租成本、房屋租金损失、提前解除合同导致房屋空置损失、租金差价损失、租赁物服务费、装饰装修拆除费、房屋占用费（如有）、留存物品保管费和处理费、诉讼费、

评估与鉴定费、律师费、保全费、保全担保费等。实际损失超过违约金的，乙方需按实际损失进行赔偿及承担相应法律责任。

第十二条 其他条款

12.1 乙方应在甲方签订本合同后【30】个工作日内负责自行向属地房屋主管部门办理房屋租赁登记备案，逾期备案的，则由乙方自行承担相关法律责任和后果。

12.2 如乙方因经营需要改变租赁物现状，对现有租赁物进行升级改造工程的，乙方须按照当地政府相关部门、第三方物业管理处规定办理相关审批或申报手续，经当地政府相关部门批准同意后方可开展相关工程。

乙方的施工工程应符合消防安全等相关规定，并承担相应的消防安全责任。办理相关报建、审批及投入的一切费用均由乙方自行负责。乙方应将场地装修、改造的设计图纸及审批文件等相关资料报送一份给甲方备案，同时乙方须聘请有资质的设计、施工单位进行工程的设计及施工，做好工程质量、文明施工、安全施工的监管工作，保证工程施工工作安全有序进行。

乙方应对改建的建筑物进行定期维护，确保符合安全使用质量，如因乙方改建的建筑物造成事故或给甲方或第三方损失的，乙方应负责赔偿并承担一切经济 and 法律责任。乙方在运营期间，当地政府相关部门提出对改建的建构筑物进行整治等各类要求的，乙方须无条件全面配合政府有关部门的工作，且在整治工作中所产生的各项手续、费用、责任等，或

对乙方经营所造成的影响的，一律由乙方自行承担。

12.3 乙方已现场了解租赁物现状，并自愿承担下列问题可能导致租赁物不能正常使用等风险，且不得以此为由向甲方追究任何责任或以任何形式索偿，也不得以此为由欠缴、迟缴租金：

(1) 知悉并接受租赁物房屋结构、布局、质量、消防、水电及租赁物现状；

(2) 知悉并接受租赁物内部分区域存在渗漏、漏水状况，如影响乙方使用的，由乙方自行修复及承担相关费用。

(3) 乙方已清楚消防设施设备现状，乙方发生需进行消防改造的情形，需按现行法规、标准规范、政策文件等要求重新进行消防改造并取得合法合规文书后，再使用该物业。否则一切后果由乙方自行承担。

12.4 甲乙双方应当协助、配合政府有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、公共安全、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处等工作。

12.5 租赁物通过广州产权交易所公开招租所约定的出租条件，作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

第十三条 通知与送达

13.1 甲乙双方因履行本合同而相互发出或者提供的所有通知、文件、资料均需以书面形式作出。

13.2 甲乙双方应按本合同中指定的联系人、地址、电话、传真或电子邮箱送达通知，以本合同签章页通讯信息为准。任何一方地址有变更时，需在变更前五日以书面形式通知对

方。因迟延履行或未通知导致怠于通知一方未收到相关书面文件的，若发出一方送达至原地址的，视为已送达，由此导致的损失由怠于通知一方承担。本合同项下的通知自送达之日起发生法律效力。

第十四条 争议解决方式

14.1 因履行本合同发生的争议，由甲、乙双方协商解决，协商不成的，任一方均有权向租赁物所在地的人民法院提起诉讼。

第十五条 合同生效及其他

15.1 本合同自甲、乙双方法定代表人或签约代表签字并加盖双方公章或合同专用章之日起生效。

15.2 本合同未尽事宜，由甲乙双方另行协商，协商一致的，签订补充协议，补充协议为本合同的有效组成部分。

15.3 凡该租赁物租赁活动中一切口头承诺、解释及商业广告、文件往来与本合同产生冲突的，均以本合同为准。

15.4 本合同一式六份，甲、乙双方执两份，均具有同等法律效力。

附件 1：廉洁协议

附件 2：消防安全、治安管理责任协议书

甲方(签章)

乙方(签章)

法定代表人或代理人：

(签名)

法定代表人或代理人：

(签名)

联系电话:

签署日期: 年 月 日

联系电话:

签署日期: 年 月 日

附件 1:

座泵匿认

出租人(甲方): 大连船舶工业工程公司

承租人(乙方):

为贯彻落实党风廉政建设和反对腐败,确保业务正常健康开展,甲乙双方共同营造风清气正的合作氛围,防止各种不正当的行为的发生,根据国家和有关廉政建设的各项规定,特订立本协议如下:

一、本廉洁协议作为《广州玫瑰花园物业租赁合同》的附件,具有同样的法律效力。经协议双方签署后成立。

二、甲乙双方应当自觉遵守国家和政府关于廉政建设的各项规定。

三、甲方工作人员应严格执行廉洁从业、廉洁自律有关规定。

四、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。

五、甲方工作人员应当保持与己方的正常业务交往,不得接受乙方的礼金、有价证券、支付凭证和贵重礼品,不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。

六、甲方工作人员不得参与己方组织的任何宴请和娱乐活动及旅游等。

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

八、甲方工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方工程有关的材料设备供应、工程分包等经济活动。

九、乙方应当通过正常途径开展相关业务工作，不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券、支付凭证和贵重物品等。

十、乙方不得为谋取私利擅自与甲方工作人员就工程承包、工程费用、材料设备供应、工程量变动、工程验收、工程质量问题处理等进行私下商谈或者达成默契。

十一、乙方不得以洽谈业务、签署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档娱乐场所。

十二、乙方不得为甲方单位或个人购置或提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

十三、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应向甲方纪检监察部门或者甲方上级单位举报。甲方不得找任何借口向乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉洁协议的乙方，在同等条件下给予承接后续工程优先承揽权。

十四、甲方发现乙方有违反本协议或者行贿甲方工作人员，甲方有权取消其承揽资格；行贿或变相行贿数额较大的或情节严重的，甲方可通过司法机关追究乙方的刑事责任。

甲方：大连船舶工业工程公司

乙方：

法定代表人或委托代理人：

法定代表人或委托代理人：

签约日期：

签约日期：

附件 2:

浪阕孺免◇沪孺简珞貌仪匿认乖

出租人(甲方): 大连船舶工业工程公司

承租人(乙方):

根据国家、省、市有关法律法规及有关规定,甲、乙双方经协商一致,就明确双方在场地租赁上的消防安全、治安
管理责任,订立本协议书。

一、乙方应严格执行国家、省、市有关消防安全、治安
管理法律法规的规定,遵守租赁场地消防安全、治安管理及
物业管理规定,有义务配合甲方、物业管理方和政府有关部门开展有关工作。

二、乙方对租赁场地进行装修、围间、造柜等工程施工
时,必须事先征得甲方的书面同意,按规定办理相关手续,
并使用国家消防部门检定认可的合格产品、材料(原则上不
允许使用易燃和可燃装修材料),完工经甲方检查合格及政
府主管部门验收合格后方可进场经营。乙方在进行上述施工
时,应遵守租赁场地的物业管理规定,不得对楼层产生震动,
不得产生影响环境的噪音和污染,不得对周围的租户、住户
和租赁场地安全造成其他不良影响。

三、乙方应严格用电安全,不得乱拉、乱接电线、超负
荷使用电器设备;不得贮存和使用易燃、易爆、有毒危险物
品;不得在场地内进行各类化学实验或化学品配制;不得在

场地内进行有危险性的物理实验或存放带高压的容器；不得存放任何武器、弹药及其他违禁物品；不得在租赁场地内生火煮饭、使用明火（明确为餐饮用途场地、住宅物业的除外）；不得发生“三合一”（即住宿、仓库和经营场所合为一体）、“二合一”（如住宿和经营场所合为一体等）的情况。

四、乙方负有租赁场地内的消防安全责任。应落实防火、防盗措施，及时排除火险和治安隐患；有责任教育员工增强防火意识和熟练使用已配备的消防器材。若发生初期火灾时，乙方及时组织扑救报警、及人员疏散。

五、乙方场地经营必须落实消防管理相关要求设置相应设置。

六、乙方不得在出租建筑物或者场所内存在电动自行车、电动摩托车违规停放或者充电、禁止进入电梯等行为；禁止在不符合消防安全条件的室内场所以及疏散通道、安全出口、楼梯间停放电动自行车、电动摩托车；禁止违反用电安全要求私拉电线、插座给电动自行车、电动摩托车充电；禁止在电动自行车、电动摩托车集中充电场所存放易燃、可燃物品。

七、乙方租赁场地从事餐饮服务，建筑面积大于 1000 平方米的，其烹饪操作间的排油烟罩及烹饪部位应当设置自动灭火装置，并在燃气或者燃油管道上设置紧急事故自动切断装置。

八、乙方的人员有义务熟知紧急安全疏散通道和安全出口的位置。乙方应确保消防通道的畅通，不得占用消防通道和其他非租赁场地。

九、乙方须按租赁场地使用面积标准配置相应的消防器材，并保证设施的正常使用。若消防部门对上述标准有新的规定，乙方应无条件按新规定配置。

十、乙方如需在场地外墙安装空调外挂机，必须对其安全负责。安装前要提前报告甲方并按照甲方规定位置安装，安装牢固可靠，且不得任意破坏外墙结构；空调排水要接入管道，防止渗漏，且不得对第三方产生不良影响；应每月定期检查空调外挂机，防锈蚀、防松动脱落；拆走空调外挂机时，应修补外墙孔洞并清理干净，确保外墙的美观。

十一、乙方及其员工应遵守国家法律法规、行业条例等法律法规的规定。

十二、乙方租赁场地内的经营活动不得超出租赁协议约定及自身工商注册经营范围，不得利用租赁场地从事违法活动。若乙方发现租赁场地有违法活动或者犯罪嫌疑人，应及时报告物业管理方和公安部门，并配合公安部门查处；乙方利用租赁场地涉及“黄赌毒”、“邪教”和其他非法传教、涉黑违法活动的，一经查实的，甲方有权提前解除租赁合同，不退回履约保证金及安全保证金，造成的一切损失由乙方承担，甲方不负违约责任。

十三、甲方有义务配合乙方做好消防安全、治安管理和其他安全生产工作。

十四、乙方在租赁场地内设置了监控摄像系统的，甲方有权调用涉及消防、治安等重要部位的监控摄像。

十五、安全管理违约责任

乙方如有违约，甲方有权要求乙方支付相应的违约金；如乙方逾期不支付违约金，甲方有权使用乙方缴纳的安全保证金进行隐患治理，乙方需及时补足安全保证金缺额。

（一）根本违约（甲方可解除合同，不退两类保证金，损失乙方全赔）

1、因乙方原因造成违反国家、省市相关规定的建筑、防火、用电等安全隐患，且相关政府部门下发整改通知书后拒不整改的；

2、乙方擅自对承租建筑物主体结构破坏、或私自装修改变建筑结构，且甲方下发整改通知书后拒不整改的；

3、因乙方原因发生安全、消防、治安等事故，且造成一人及以上重伤或直接经济损失 10 万元及以上或市级及以上媒体报道的；

4、因乙方原因发生安全、消防、治安等事故瞒报、不报的；

5、因乙方原因阻止甲方进入租赁场地开展常规建筑、防火、用电等安全现场检查，且经甲方下发告知函后拒不配合开展现场检查的；

6、乙方在甲方通知时间内拒不补足安全保证金缺额或支付违约金的。

（二）较大违约（限期整改，最高收取 50%安全保证金作为违约金）

1、因乙方违反本《消防安全、治安管理责任协议》约定条款的，且经甲方下发整改通知书拒不整改的；

2、年度内未按省市相关规定开展防火安全培训及应急疏散演练的；

3、未取得相关部门（街道、消防、住建等部门）的许可擅自经营的；

4、违规动火作业、高空作业、密闭空间作业、高空违规搭建附属物的。

5、因乙方原因发生安全、消防、治安等事故，且造成人员重伤或直接经济损失 10 万元以下的。

（三）一般违约（责令整改，违约金 200 元/次）

1、甲方进行安全检查发现消防、治安、建筑安全隐患（包括但不限于：用火安全、用电安全、燃气安全、消防设施设备、消防疏散通道、特种设备、本协议约定等）发出书面安全警告并要求限期整改，乙方在限期内完成，但整改后反复发生类似隐患的；

2、甲方现场安全检查发现电动自行车、电动摩托车违规停放或者充电等行为，整改后反复发生类似隐患的；

3、甲方现场安全检查发现乙方人员不会使用灭火器材、不会应急逃生。

4、甲方现场安全检查发现擅自拆除用电保护装置或用电保护装置故障、违乱拉乱接电线、使用超负荷电气设备，整改后反复发生类似隐患的；

十六、租赁期间，乙方应履行以上消防安全、治安管理工作责任。若乙方造成消防安全、治安管理和其他安全事故的，由乙方承担全部责任（包括相关法律责任）并接受政府有关

部门的处罚；如造成甲方和第三者损失的，由乙方承担赔偿责任。

十七、若本协议发生争议，双方应协商解决；协商不成时，依法向该物业所在地的人民法院起诉。

十八、本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，均具有同等效力。本协议签订须和租赁合同签约期限一致，本协议自双方签字或盖章之日起生效。

甲方：大连船舶工业工程公司 乙方：

法定代表人或委托代理人： 法定代表人或委托代理人：

签约日期：

签约日期：