

物业租赁合同



编号: _____

出租方（以下简称甲方）：广州南站枢纽运营管理有限公司

承租方（以下简称乙方）：

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、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方租用甲方物业等有关事项订立本租赁合同（以下简称“本合同”）：

第一条 物业基本情况

1. 甲方提供物业位于_____的物业按照现状出租给乙方使用，租赁建筑面积合计为_____平方米（含公共分摊）。

2. 在签订本合同之日，甲方已将该物业存在的瑕疵（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，甲方已完成该物业的瑕疵披露义务，乙方知悉该物业现状及存在的瑕疵，同意按照现状接收该物业。该物业平面图见本合同附件。

第二条 物业用途

（一）乙方使用甲方上述物业用于 _____用途（具体以乙方办理的资质为准），乙方应按政府主管部门的有关规定自行办理相关许可，自行承担相关费用及风险。

（二）租赁期内，未经甲方事先书面同意，乙方不得从事任何不符合上述物业约定用途的经营、活动或行为。否则，甲方有权解除本协议。

第三条 租赁期限

(一) 租赁期自____年__月__日至____年__月__日止。

(二) 免租期:

本物业_____免租期,在有免租期的情况下,免租期为_____个月,自上述起租日期首日开始计算,如租赁物业实际交付期限与上述起租日期不一致的,租赁期限自双方签署《移交确认书》确定的物业移交日起计。

第四条 物业租金和有关费用标准

(一) 乙方有偿使用物业期间,按照以下标准支付费用:

1. 物业租金

租赁期限	租金单价 (元/平方米/月)	租金合计 (元/月)
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		
年 月 日至 年 月 日		

2、乙方应在每月10日前向甲方支付当月的物业租金及其他费用。乙方的水费、电费按照当期水、电供应公司水电费计价标准,结合排污费、电梯分摊电费、损耗及分摊费用按实际用量支付。乙方根据缴费通知单按时逐月交纳费用。

3、交纳方式: 乙方到甲方财务部交纳现金或转账、支票支付以下账户:

名 称: 广州南站枢纽运营管理有限公司

开户行：工商银行广州华南支行

账 号：3602024409201108373

4、履约保证金

(1) 乙方应在本协议签订 3 日内一次性向甲方交纳履约保证金，履约保证金金额为____元。履约保证金用于担保乙方按本合同约定履行相关义务，担保的范围包括但不限于租金、水电费等乙方应向甲方支付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。

(2) 乙方出现任何款项欠付时，甲方有权选择要求乙方承担违约责任，或者直接用履约保证金或其他保证金性质的款项清偿乙方欠付款项。乙方欠付多个款项时，甲方可自行决定清偿顺序，乙方须按甲方要求及时补足履约保证金及其他保证金性质的款项。

(3) 租赁期间，未经甲方同意，乙方无权要求以履约保证金冲抵租金及其他乙方应付费用。待合同期满或解除，乙方清缴相关费用（包括应由乙方承担的租金、费用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）并按期搬出，甲方在验收退还的租赁物合格且收到乙方履约保证金退还申请后 15 个工作日内将剩余履约保证金无息退还给乙方。

5、水电周转金

租赁期间，乙方采取以下第 2 种方式承担水、电，水电费公摊、电梯维保公摊、消防维保公摊等物业管理（如有）费用：

(1) 由乙方直接向水、电、物业管理部门进行缴付；

(2) 由乙方交付给甲方后，以甲方名义向水、电、物业管理部门缴付，乙方应在本协议生效后三日内一次性向甲方支付水、电、物业管理等费用周转金____元，乙方未及时交付给甲方的，甲方有权在周转金中代为缴付，乙

方应在甲方代为缴付后 3 日内予以补足。

6、装修保证金：乙方如对物业进行装修的，经甲方书面同意后三日内一次性向甲方支付装修保证金人民币_____元。装修完毕，乙方的装修无工程质量问题且未造成物业结构损坏、未发生财产损失和人员伤亡事故及无违反本协议约定的情况，甲方无息退还装修保证金给乙方。

（二）物业租赁期限内，如果发生政府有关部门征收本条第（一）款未列出但与使用物业有关的所有费用，均由乙方支付。

（三）物业租赁期限内，乙方使用物业所发生的一切税费（包括但不限于土地使用税）由乙方承担。（视情况修正）。

第五条 物业的交付、返还、腾退

（一） 物业的交付

1、乙方已充分了解本合同所列之租赁物现状（包括但不限于租赁物现有装修及设施设备状况）并同意按租赁物现状进行交付。本合同签署之后 5 日内，甲方应将本合同第一条约定的物业交付给乙方使用。

2、甲方应提前 1 日通知乙方接收物业。移交时，双方应指派相关人员到场进行清点，并签署《移交确认书》，如有地上建筑物、设施设备等，双方还需另行签署《移交清单》。双方经交验，在《移交确认书》及《移交清单》（如有）签字盖章后视为交付完成。

3、非因甲方原因，乙方未于甲方通知规定的时间内与甲方办理物业使用交接手续，乙方仍需支付自前述通知规定的时间起计的物业租金及有关费用；乙方超过前述通知规定时间 30 个日历天仍未与甲方办理物业使用交接手续的，甲方有权单方解除合同，不再交付物业，履约保证金不予退还。

4、如本合同所涉物业因第三方原因导致不能按时向乙方交付使用的，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2个月仍然不能交付的，乙方有权解除合同，双方互不承担违约责任，乙方已经交付的保证金予以无息退还。

（二） 物业的返还、腾退

1、合同期满或提前解除，乙方应当在收到甲方通知后3天内向甲方交回本合同所涉房屋及场地。

2、租赁期间，乙方未进行物业装修、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》交还物业附属物品、设备设施。地上建筑物、设施设备因自然损耗而损毁的除外。

3、租赁期间，经甲方同意，乙方进行了物业装修、改建、加建或扩建等行为的，按以下第 种方式处理：

（1）恢复原状，按《移交清单》返还物业及其附属物品、设备设施。

（2）现状返还。租赁物返还时，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。

（3）租赁期间，乙方未经甲方书面同意擅自进行租赁物装修、改建、加建或扩建等行为的，合同期满或提前解除时，甲方有权选择：要求乙方先恢复原状再返还租赁物，并按《移交清单》交还租赁物附属物品、设备设施；或者要求乙方按现状自行清空可移动物品后返还租赁物，对于乙方未经许可擅自投入的装修、改建、加建或扩建部分，乙方不得破坏且无权提出任何要求、主张、补偿或索赔。

4、返还物业时，甲乙双方应对物业和附属物品、设备设施及水电使用等

情况进行交验，乙方应结清本合同项下所有费用。乙方移交物业钥匙后甲方书面确认接收后视为物业腾退完成。

5、乙方在腾退前应对租赁物内属于乙方的物品进行处理，乙方同意在其腾退租赁物后或经甲方通知腾退的合理期限后，仍遗留未处理物品，视为放弃其所有权，可由甲方自行处理。

6、乙方未依据本合同约定办理租赁物返还手续的，则甲方有权向租赁物提供公用事业服务（包括但不限于水、电等，以下简称“公用事业服务”）及其他物业管理服务（包括但不限于空调、电梯）。同时，甲方有权以下方式收回该房屋：

(1) 甲方有权在租期届满日或提前解除日或其后的任何时间进入并收回租赁物，而乙方届时放置于租赁物内的一切财物或其他物品（包括但不限于乙方的任何装饰、家具、装备、物件、物料、设备等）将被视为放弃所有权（以下简称“乙方抛弃物”）。甲方有权自由处置乙方抛弃物（包括但不限于以甲方自行录像拍照、公证或邀请第三方见证的方式将乙方抛弃物转移至其他地点存放、出售、转让、丢弃）、向乙方就乙方抛弃物收取处置和存放费用。届时甲方亦有权选择继续使用该房屋内的乙方抛弃物，无须向乙方支付任何补偿。

(2) 从租期届满日或提前解除日起直至乙方办妥交接手续或甲方依据本合同第五款第二条第6点的约定进入并收回该房屋为止（以下简称“延期返还期间”），乙方应以租期届满日或提前解除日所适用的租金为基数，向甲方2倍支付延期返还期间该房屋的占用费，同时乙方仍需支付管理费、公用事业费等其他费用，如占用费无法弥补甲方实际损失的，差额部分乙方仍应负责支付。本条费用的支付并不构成本合同续租或对该房屋租赁之延续。

第六条 产权变化和转租

（一）产权变化

1. 租赁期限内，如物业的产权发生变化或甲方对物业的产权进行处分，甲方将提前 1 个月通知乙方，乙方同意无条件服从，并由新产权人按照本协议的条件与乙方另行签署租赁协议；

2. 本协议所涉物业因政府征收、规划用途变更或政策性变化（广州市或甲方上级主管部门）导致不能用于本协议约定用途，新产权人要求终止本协议的，乙方自愿放弃要求新产权人继续履行本协议的权利。

3. 租赁物被政府征收、征用或拆迁的，政府部门对租赁物（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。

（二）转租

物业租赁期限内，标的物业不得整体转租，确因特殊情况需要部分转租的，由乙方方向甲方提出书面申请，签署书面转租承诺，并自愿增加不少于一倍履约保证金作为转租保证金，经甲方审批同意后方可转租。乙方所有转租合同应报甲方备案。转租承诺应包括但不限于以下内容：

- 1、转租功能、用途；
- 2、转租期限及要求；
- 3、转租管理要求和有关责任；
- 4、转租期间涉及的法律纠纷、信访维稳等解决主体和方式；
- 5、增加履约保证金的要求；
- 6、次承租人不得再次转租；
- 7、不对水费、电费、气费违规加价或者变相加价收费等承诺；
- 8、租赁双方约定的其他条款。

（三）乙方租赁物业用于转租经营且在甲方公开招租程序中予以确认的，亦需第六条第 2 点提交相关文件。

（四）甲方同意乙方将物业分租转租的，乙方应当确保第三人完全遵守

本合同的约定以及甲方和物业属地单位的监督管理。第三人违反本款规定的，甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任。

第七条 物业装修和设施设备维护、保养、清洁责任

（一）乙方应合理使用物业，不得损坏原有物业及其附属设施设备，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。

（二）如需对物业进行装修、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或甲方委托的现场管理单位批准后，方可施工。

（三）乙方对物业进行装修、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。

（四）乙方充分理解并同意合同提前解除或期限届满，加建、扩建、改建后的物业和改变、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。双方在第五款第二条另有约定的除外。

（五）租赁期内，双方同意按下列第2种方式承担租赁物的维修维护责任：

（1）本合同为租赁物整租合同，乙方负责对租赁物已有装修、设施设备以及其经甲方同意增设的装修、设施设备承担维修维护责任。租赁物附属的设施设备发生故障、损坏、老化等情况，乙方拒不维修的，甲方可代为维修，全数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）。

（2）本合同非整租合同，乙方对其承租部分的已有装修、设施设备以

及其经甲方同意增设的装修、设施设备负责维修维护；甲方负责对租赁物所在楼宇/场地的房屋结构、公共区域及公共区域内的设施设备进行管理和维护。

（六）乙方应保持租赁物及其附属设施、设备及装修（无论是否归乙方所有）处于清洁、良好及可正常使用的状态，如因乙方故意、使用不当或不合理使用造成损坏的，则乙方应就该等损坏承担赔偿责任。

（七）甲方出于维修、保养、保洁、安全、防火、防灾或人员救护等需要，经事先通知乙方后，可进入该房屋进行必要的检查或采取适当处置措施。然而在紧急情况下，甲方有权立即进入该房屋并采取适当的处置措施，但甲方应于事后尽快就此与乙方取得联系。

第八条 甲方的权利和义务

（一）依照本协议约定将物业移交乙方。

（二）按本协议约定向乙方收取物业租金、履约保证金、装修保证金及其它费用。

（三）甲方有权对乙方使用物业过程中所涉及的治安、安全、消防、综治、卫生、清洁、防疫、环保、计生、门前三包等事项进行监督和检查，如乙方违反前述事项有关规定的，甲方有权制止并书面要求乙方限期整改，如乙方不按要求整改的，甲方有权单方面解除协议，收回物业，对甲方造成损失的，乙方应同时承担赔偿责任。

（四）如乙方在物业使用过程中存在违反政府有关规定及本协议约定的行为时，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协议，收回物业，乙方所受到的损失由乙方自行承担，由此给甲方及第三方造成损失的，由乙方承担赔偿责任。

（五）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协议，收回物业，对甲方造成损失的，乙方应同时承担赔偿责任。

（六）在本协议期限内，如因甲方或甲方上级单位对本协议所涉物业开发需要，需提前终止协议的，甲方提前 2 个月通知乙方，具体协议终止时间以通知确定的终止日期为准，乙方承诺自行承担因此导致的任何损失。

第九条 乙方的权利和义务

（一）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。在经营期间，须持与所经营范围相符的相关证照。未领取营业执照等相关经营所需证照前，乙方不得利用物业从事任何经营性活动。

（二）乙方按本合同约定使用和经营承租物业，不得擅自改变本合同约定的使用用途。乙方独自获取经营收益并承担相关风险。甲方配合提供承租物业现有相关资料，以方便乙方向政府主管部门申请办理经营所需的相关许可或证照。乙方应在合同签订前了解甲方所能够提供的上述资料是否齐备或是否符合政府主管部门的规定和要求。合同生效后，乙方不得以甲方未能提供足够的资料为由作为拖欠、减少、不交租金或解除合同的抗辩。

（三）乙方负责物业日常的治安、安全、消防、综治、卫生、清洁、防疫、环保、计生、门前三包等工作，独自承担相应费用和责任。甲方已告知乙方该物业相关消防设施设备配置情况，乙方应在该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。

（四）乙方租用物业期间，非因甲方原因，乙方要求退回物业，必须提

前 60 日书面征得甲方同意，缴清所欠费用，同时乙方所交纳的履约保证金不予退还。

（五）乙方出于经营需要，需在建筑物外设置招牌广告的，须事先书面征得甲方书面同意，并自行负责按规定办理相关审批、备案手续。因设置广告招牌造成人身财产损失，由乙方承担赔偿责任。

（六）甲方及其委托的现场管理单位因工作需要，对承租物业的合法经营、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。

（七）乙方不得在租赁房屋内从事任何可能滋扰甲方、所在楼宇其他承租人或使用人的行为（包括但不限于任何引起、制造、容忍或允许制造任何声响、噪音或振动的行为）。

（八）在不妨碍乙方正常使用租赁物的情况下，甲方有权在租期届满日前 6 个月内进行重新招租的各项准备工作（包括但不限于在预先约定的时间向客户展示租赁物以及对租赁物进行合理和必要的检查等工作），而乙方对于该等准备工作应予以配合。

（九）乙方使用物业期间，如发生治安、安全、消防及其他事故后造成甲方、第三方人员伤亡、经济损失的，乙方负全部赔偿责任。

（十）乙方不得在物业内使用明火、私拉电线、不得超负荷、超功率使用电器等设备，不得在租赁范围内居住，如因前述原因造成安全事故时，乙方须负全部赔偿责任。同时，甲方还追究乙方的违约责任；

（十一）乙方不得利用物业从事封建迷信、有害社会公德、文明等的活动，不得利用房屋进行违法、犯罪活动，或存放危险物品影响公共安全，同时应做好防盗、防火等安全工作，否则，造成不良社会影响或发生事故的，

由乙方承担全部责任并赔偿甲方的所有损失，同时，甲方有权解除协议。

第十条 解除本合同的条件

（一）乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除协议并收回物业，履约保证金不予返还，造成甲方损失的，乙方应负责赔偿，同时，甲方有权拒绝其参加甲方及甲方关联企业组织开展的物业招租及其他经营活动：

1. 逾期支付租金超过 15 个工作日的；
2. 租赁期内，乙方擅自改变协议约定物业用途，或从事任何不符合物业约定用途的经营、活动或行为。
3. 乙方违反《反商业贿赂协议书》、《承租户消防、安全管理计生责任书》、的有关约定，造成不良影响或严重后果的。利用承租物业进行违法活动或违反国资租赁有关法律法规、政策要求的；
4. 乙方未办理消防、安全、环保、卫生、营业执照等许可证照等行为，或利用承租物业进行违法活动或违反国资租赁有关法律法规、政策要求的；
5. 擅自将承租物业转让、转租、分租，将承租的物业转借他人或擅自调换使用；
6. 损坏承租物业、擅自装修、擅自拆改承租物业结构（含加建、扩建、改建等）、擅自改变、增设、拆除附属的设施设备或改变物业用途；
7. 无正当理由闲置承租物业达 30 日历天；
8. 在物业内发生重大安全生产事故或其他事故，造成严重人员伤亡或财产损失；
9. 不服从甲方对物业的管理要求，对存在的安全隐患，不予整改或整改不合格的；

(二) 出现下列任一情形, 本合同任何一方均有权书面通知对方解除本合同, 双方互不承担责任, 乙方无条件向甲方退回租赁物, 并在规定时间内结清合同相关款项:

1、因政府征地、拆迁、建设、规划调整、场地建设、收储、三旧改造、产权划转、甲方企业改制、或因甲方自身发展需要, 甲方上级部门总体规划需要提前收回租赁物业的。

2、租赁物因不可归咎于甲、乙任何一方的原因而毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的;

3、因不可抗力事件致使租赁物及其附属设施遭到严重损坏, 并且双方书面确认本合同无法继续履行的。

虽有上述约定, 但若租赁物遭受的损坏能够在 30 个工作日内修复的, 双方特此同意本合同不得解除, 并且乙方可在租赁物遭受该等损坏的次日起依据租赁物受损坏的程度相应减少支付租金, 直到租赁物完成修复, 具体的租金减少金额可由双方届时另行协商确定。

(三) 因租赁物被政府征收、征用、拆迁或因房屋存在抵押等原因导致租赁物被查封、拍卖、扣押、冻结或第三方主张权利等导致本合同无法继续履行的, 租赁合同解除, 乙方向甲方退回租赁物, 双方在规定时间内结清合同相关款项, 互不承担违约责任。

(四) 本协议解除或终止时, 甲乙双方签订的《广州市房屋租赁协议》同时解除或终止。

第十一条 违约责任

(一) 乙方不按时或不全额缴交租金或各项费用的, 每逾期一天, 应按应付费用的万分之五的金额向甲方支付违约金; 逾期超过 15 个工作日, 甲方有权解除协议, 收回物业, 履约保证金不予退还。

（二）乙方存在本协议第十款第一条下任一情形的，甲方除有权按照该条约定解除协议，收回物业外，乙方所交付的履约保证金、装修保证金等概不予以退还。

（三）乙方加建、改建、扩建、装修或者改变、增设、拆除附属的设施设备不符合安全、消防、防火、工程装修、装饰、施工等有关规定，未取得相关证照，或者造成物业结构损坏、财产损失、人身伤亡的，乙方应承担赔偿责任，并且甲方有权解除协议，收回物业，履约保证金和装修保证金不予退还。

（四）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租金金额的两倍支付占用期间的场地占用费。

（五）乙方拖欠应付款项且在收到甲方发出的书面通知后7日内仍未纠正违约行为的，甲方有权直接从乙方交纳的本合同项下的履约保证金或其他保证金性质的款项中扣除乙方应付费用及赔偿款，债务的清偿抵充顺序、比例等均由甲方决定，且不影响甲方依据本合同其他条款追究乙方违约责任。甲方扣款后须通知乙方，乙方应于收到通知后10日内补足相应保证金被扣除的金额。

（六）乙方支付违约金、赔偿损失或被扣减履约保证金后，若甲方未按合同的约定解除本合同，视为本合同继续履行；乙方被扣减部分或全部履约保证金的，需在扣除后10日内向甲方补足相应保证金。

第十二条 通知与送达

（一）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。

（二）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。因迟延通知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发生效力。

第十三条 免责条款

（一）甲乙双方特此确认，除因甲方故意或重大过失引发下列后果外，甲方无须就下列任何一种情形而向乙方做出任何赔偿或承担任何法律责任：

- 1、任何盗窃、抢劫或其他刑事案件所造成的损失或损害；
- 2、因自然灾害及不可抗力造成的损失或损害；
- 3、乙方因第三方原因而蒙受的损失。

（二）对于因公用事业单位（包括但不限于供水及供电）日常检查、维修或地区性事故所造成的该房屋停水及停电，甲方无须承担任何责任。

（三）甲方向该物业提供的保安人员、管理人员及电子防盗系统不构成甲方有义务对该物业内的财物履行保安及保管责任。乙方在任何时候都应自行对承租物业内财物的安全负责。

（四）若因甲方不能预见及控制的因素引发该物业内任何设施无法正常运作（包括但不限于水、电、空调、电梯等不能正常供应或临时中断）的，则甲方无须就此承担任何责任。

第十四条 争议解决方式

因履行本合同发生的争议，由双方协商解决，协商不成的，由租赁物所在地的人民法院管辖。

第十五条 其他事项

（一）本协议与甲乙双方签订的《广州市房屋租赁协议》中约定事项不一致的，甲乙双方同时按照《补充协议》执行。

（二）本协议未尽事宜，由双方协商一致，签订补充协议，补充协议为本合同的有效组成部分。

（三）凡该物业租赁活动中一切口头承诺、解释及商业广告、文件往来及已签订的《广州市房屋租赁协议》与本协议产生冲突的，均以本协议为准。

（四）本合同履行过程中，如发生争议，双方应尽量协商解决，协商不成，任何一方均可向房屋、场地所在地人民法院提起诉讼。

（五）本协议一式叁份，甲方执一份，乙方执贰份，均具同等法律效力。自双方签字、加盖公章后生效。

（六）乙方在本合同订立后 30 日内向房屋主管部门办理房屋租赁登记备案，并承担办理登记备案所需的一切费用。逾期备案的，由乙方自行承担相关法律责任和后果。租赁期届满或本合同提前解除的，乙方负责在租赁期满或本合同提前解除之日起的 10 日内，向原登记机构办理变更、终止登记备案手续，并由乙方承担所需之一切费用。若乙方不履行该义务，甲方可自行办理，由此产生的一切费用和给甲方造成的损失，由乙方承担。

（七）未经甲方事先书面同意，乙方不得向外公布或向任何第三方以任何形式（包括但不限于口头或书面形式）泄露本合同的任何内容及甲方为本合同的谈判、订立和履行而向乙方提供的任何信息（包括但不限于租赁条件及其他有关销售财务情况资料、重大决策或敏感性的商业秘密资料，以下简称“保密信息”）。

（八）双方确认，在签署本合同之前，已仔细阅读并充分理解了合同的全部条款内容，且无任何误解或歧义。本合同的签订是双方真实意思的表示，

对双方均具有法律约束力。

第十六条 附则

本协议附件：1. 物业平面图

2. 承租户安全生产管理协议和物业消防安全管理责任书

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定代表人（或委托代理人）

法定代表人（或委托代理人）

（签名）：

（签名）：

邮政编码：510375

邮政编码：

电 话： 020-81513904

电 话：

签订日期： 年 月 日

签订日期： 年 月 日

治安管理责任协议

甲方：广州南站枢纽营运管理有限公司

乙方：

为了加强安全生产监督管理，防止和减少生产安全事故，甲乙双方在平等自愿、协商一致的前提下，就乙方于 年 月 日与甲方签订的《广州市房屋租赁合同及补充协议》（合同编号： ）履行期间的安全生产管理和反恐怖防范事宜达成如下协议。

一、安全生产责任

本协议期内，乙方对其经营管理等活动和合同附件所标明的区域范围内的安全生产和反恐怖防范负全面责任，如对甲方、第三方造成人身伤害或经济损失的，由乙方承担一切赔偿责任，并负责解决、处理。

二、安全生产管理职责

- （一）乙方应建立、健全安全生产责任制；
- （二）乙方应组织制定乙方安全生产规章制度和操作规程；
- （三）乙方应保证安全生产的有效投入；
- （四）乙方应按规定落实安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患；
- （五）乙方应组织制定并实施生产安全事故和反恐怖防范应急救援预案；
- （六）及时、如实向甲方报告生产安全事故。

三、甲乙双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

- 1. 甲方对乙方的安全生产工作监督、管理。
- 2. 甲方有权了解乙方经营、作业场所存在的危险因素、安全生产防范措施及事故应急措施，有权对乙方的安全生产工作监督，提出建议和意见。
- 3. 甲方有权进入乙方经营、作业场所进行安全检查，查阅有关资料，了解有关情况。

甲方有关安全检查工作不影响乙方的正常生产经营活动。

- 4. 若甲方发现乙方安全生产存在事故隐患或者其他不安全因素，甲方有权当场予以纠正、责令乙方立即排除或者要求乙方限期改正，乙方应马上落实相关工作。如甲方要求乙方限期改正的，乙方应按甲方发出的整改通知要

求完成整改并出具书面报告。

5. 若甲方发现乙方安全生产存在直接危及人身安全的紧急情况时，有权立即要求乙方停止经营、作业或者在采取必要的应急措施撤离人员、封闭场地。

待事故隐患完全排除后，乙方方可恢复生产经营和使用。乙方停止经营、作业期间不免除乙方按约定应交纳给甲方的所有费用。

（二）乙方的权利和义务

1. 乙方必须遵守有关安全生产和反恐防范的法律、法规，加强安全生产和反恐防范管理，建立、健全安全生产责任制度，完善安全生产条件，确保安全生产。

2. 乙方保证在签订《广州市房屋租赁合同及补充协议》时已具备有关法律、法规和国家标准或者行业标准规定的安全生产、经营条件及要求。

若乙方不具备安全生产、经营条件、要求的，应马上停止生产经营活动，但不免除乙方按约定应交纳给甲方的所有费用。

3. 乙方主要负责人和安全生产管理人员必须具备与所从事的生产经营活动相应的安全生产知识和管理能力。

4. 乙方应当在有较大危险因素的设施、设备上，设置明显的安全警示标志，采取有效的安全防护措施。

5. 乙方须对安全设备按相关标准进行维护、保养，并定期检测，保证其正常运转。维护、保养、检测应当作好记录并存档。

6. 乙方使用的涉及生命安全、危险性较大的特种设备，以及危险物品的容器、运输工具，必须按照国家有关规定，由专业生产单位生产，并经取得专业资质的检测、检验机构检测、检验合格，取得安全使用证或者安全标志，方可投入使用。

7. 乙方不得使用国家明令淘汰、禁止使用的危及生产安全的工艺、设备。

8. 乙方不得有违规行为包括（但不限于）：在承租物业内存放易燃易爆、有毒有害物品，在进出口以及非租用空间等公共区域堆放物品、乱搭乱建，危及房屋、物业安全和他人的的人身财产安全，阻碍消防通道；经营活动超越许可范围的行为；工作人员未持证上岗：“三合一、二合一”违规行为，即住宿、仓库和经营场所合为一体；住宿和营业场所合为一体；售卖、仓储、保管危险品、违禁品，售卖无生产日期、过期、不洁食品的行为；使用淘汰电器设备或大功率电器的行为；未按规定配备有效消防器材的行为；未按规定

安装漏电保护开关，电线未按规定套管，违规停放电动自行车或充电，采用木质材料搭建阁楼，使用彩钢板、聚氨酯泡沫等易燃材料的行为。

9. 乙方人员不得存放、携带、使用国家明令禁止的管制刀具、枪械等物品。如有发现，甲方有权收缴并及时上报公安机关处理。

10. 乙方人员须严格遵守甲方站场管理规定，听从站场管理人员的指挥，按标识标线行车和行人，不得在非吸烟区吸烟，垃圾要分类投放，保持环境卫生安全有序。

11. 乙方属下员工不得让外来人员存放来历不明的物件。

12. 乙方要做好员工的招聘把关工作，做好员工背景审查，对身份不明或有前科劣迹人员，不能聘用；要加强员工的教育管理，定期对员工进行思想品德和法制教育，并形成制度，提高员工政治思想觉悟和遵纪守法的自觉性。

13. 乙方应对重大危险源进行登记建档，并定期检测、评估、监控，并制定应急预案，从业人员和相关人员在紧急情况下应当能熟练实施应急措施。

有关重大危险源及有关安全措施、应急措施，乙方应在本协议书签订之日起5个工作日内报甲方备案。

14. 乙方进行非常规作业的，应提前5个工作日通知甲方，并应安排专门人员进行现场安全管理，确保操作规程的遵守和安全措施的落实。

15. 乙方的安全生产管理人员应当根据本单位的生产经营特点，对安全生产状况进行经常性检查；对检查中发现的安全问题，应当立即处理；不能处理的，应当及时报告乙方有关负责人。检查及处理情况应当记录在案并存档。

16. 乙方应当对其从业人员进行安全生产教育和培训，保证从业人员具备必要的安全生产知识，熟悉有关的安全生产规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能。未经安全生产教育和培训合格或未持证上岗的从业人员，不得上岗作业。

17. 乙方应当教育和督促从业人员严格执行安全生产规章制度和安全操作规程；并向从业人员如实告知作业场所和工作岗位存在的危险因素、防范措施以及事故应急措施，提高从业人员的安全生产技能，增强事故预防和应急处理能力。

18. 乙方必须为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品，并监督、教育从业人员按照使用规则佩戴、使用。

19. 如发生生产安全事故时，乙方的主要负责人和管理人员应当立即采

取适当的措施，不得在事故调查处理期间擅离职守、拖延工作或不予处理。

20. 乙方应该服从、配合甲方有关安全生产的监督、管理工作，不得拒绝和阻挠。

四、乙方违反本协议规定的，甲方可要求乙方限期恢复或改正，使其符合规定要求；如未按甲方整改通知书要求整改的，甲方有权扣除每次 200 元履约保证金；对已造成物业或其他承租人损失的，应负责赔偿。如因乙方的过失（如水浸、火灾等）造成对公共利益及他人利益的损害，乙方须承担相应法律责任。

五、本协议为甲乙双方于 年 月 日签订《广州市房屋租赁合同及补充协议》的有效附件，与《广州市房屋租赁合同及补充协议》同时执行。

六、因履行本合同发生的争议，由双方协商解决，协商不成的，由双方选择以下第二项作为争议解决方式：（一）向广州仲裁委员会申请仲裁；（二）向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。

七、本协议一式贰份，具同等效力，甲乙双方各执壹份。

八、自甲乙双方代表签字并加盖单位公章之日起生效。

甲方：广州南站枢纽运营管理有限公司 乙方：

（公章）：

（公章）：

法定代表人（或委托代理人）

法定代表人（或委托代理人）

（签名）：

（签名）：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日

物业租赁消防安全管理责任书

为了加强广州南站枢纽营运管理有限公司（下称南站枢纽公司）合作（出租物业）项目消防管理工作，预防火灾和减少火灾危害，保护公共财产和合作单位人员、财产安全，根据《中华人民共和国消防法》《广州市消防规定》等法律法规的有关规定，本合作经营方（承租物业方）（ 公司）的负责人（消防安全责任人）应当履行下列消防安全职责：

一、合作经营方（承租物业方）应明确其法定代表人、主要负责人担任本合作（承租物业）项目消防安全责任人，对本合作经营场所的消防安全全面负责。依法确定消防安全管理人，组织实施本场所的消防安全管理工作。消防安全责任人和消防安全管理人，要持证上岗。建立本合作（承租物业）项目完善的组织架构，落实现场各项安全管理。

二、贯彻执行消防法规，掌握本场所的消防安全情况，确保各项消防行政许可手续完备。场所在投入使用、营业前，应当依法取得消防行政许可、营业执照等合法手续。

三、合作经营（承租）场地进行装修前，必须向我公司物业投资部申报（同时也应按政府规定向消防管理部门申报）。选用的装修材料应符合防火要求，并经消防安全检查合格。

（一）未经本公司同意，合作经营方（承租物业方）不得擅自改动、拆除和损坏该物业范围内已建成及已安装的主体结构、设备设施、消防、供电、供水设施。

（二）该物业范围内的消防、供电、供水设施、监控系统等设备、设施均由合作经营方（承租物业方）负责日常维护保养并承担相关费用。

（三）合作经营方（承租物业方）凡在物业范围内开展的任何相建设、装修等工程（需进行消防设计审查、验收的建设工程，建设单位需将消防设

计文件报住房和城乡建设主管部门审查同意)需提前报本公司物业投资部,并递交相关的建设、装修方案,获得批准后方可进行相关的建设、装修等工程活动。未经消防设计审核、备案、验收或消防安全检查擅自施工、投入使用的由此造成的后果由合作经营方(承租物业方)负责。

(四)建设、装修方案中至少需包含设计图纸、面积、使用的建筑材料、用水、用电总容量、消防、排水泄洪方案、消防和安全防护措施、建设、装修工期等相关情况。

(五)施工过程中合作经营方(承租物业方)和施工单位必须加强对施工人员的消防安全教育,提高消防安全意识,督促施工人员遵守消防安全操作规程。

(六)施工现场必须按照要求配置、摆放灭火器消防设备;施工期间消防设备的使用不得受到妨碍,不得移动、挪用消防器材和其他公共设施。

(七)装修、装饰材料必须选用不燃材料或者难燃材料;电线必须安装在镀锌金属线管或者难燃管槽内。

(八)施工过程中要做好围蔽,及时清理所有垃圾、杂物,保持通道的畅通,要尽量控制和减少噪音、灰尘,降低对其它承租户的影响。

(九)物业的外墙、外墙玻璃、钢结构防锈、不锈钢护栏、玻璃门窗等建筑配套设施的日常维护修缮由合作单位负责,如有损坏的要及时书面上报本公司物业投资部,获得书面同意后才可进行日常修缮,有关修缮费用由合作经营方(承租物业方)承担,南站枢纽公司物业管理的主办部门需定期组织进行检查,对存在安全隐患的将要求进行整改,如因合作单位未能及时进行相关修缮而造成的一切责任,由合作单位承担。

四、将消防工作与本场所的经营、管理等活动统筹安排,结合本场所实际情况,制定灭火和应急疏散预案,落实消防安全制度。

五、为本场所的消防安全提供必要的经费投入,确保消防器材配置、设置符合标准。定期对消防器材进行维修、维护,确保消防器材的完好有效,并建立消防器的维护保养和维修记录。

六、定期开展防火检查，每月至少进行一次防火检查，对发现的火灾隐患，立即落实隐患整改。公众聚集场所营业期间至少每两小时组织一次防火巡查，营业结束时应当对营业现场进行检查，消除遗留火种。检查、巡查人员应在检查、巡查记录上签名。

七、对本场所内消防安全有重大影响的部位要确定为消防安全重点部位，设置明显的标志，实行严格管理。在场所内按要求设置消防总平面布局图、楼层消防平面布局图、消防疏散示意图等标识图。

八、加强用火、用电、用气、用油安全管理，杜绝违章操作引起火灾。

（一）明确用火、动火管理的责任部门和责任人，用火、动火的审批范围、程序和要求，电气焊工的岗位资格及其职责要求等内容。

（二）用火、动火安全管理应符合下列要求，禁止在具有火灾、爆炸危险的场所吸烟、使用明火；禁止在室内燃放冷焰火、烟花爆竹等类似物品；不应使用明火照明或取暖，如特殊情况需要时应有专人看护；因特殊情况需要进行电、气焊等明火作业的，实施动火的部门和人员应按照制度规定办理动火审批手续，清除明火或散发火花地点周围及下方的易燃、可燃物，配置消防器材，落实现场监护人，在确认无火灾、爆炸危险后方可动火施工；需要动火施工的区域与使用、营业区之间应进行防火分隔；商店、公共娱乐场所禁止在营业期间进行动火施工。

（三）用电安全管理应符合下列要求，电器产品应选用合格产品，并符合消防安全要求；电器产品的安装使用及其线路的设计、敷设、维护保养、检测，应由专业电工操作；不得随意乱接电线或超负荷用电；定期对电气线路、设备进行检查、检测；电器产品靠近可燃物时，应采取隔热、散热等防火措施；营业结束时，应切断营业场所的非必要电源。

（四）用油、用气安全管理应符合下列要求，使用合格正规的气源、气瓶和燃气、燃油器具；可能散发可燃气体或蒸气的场所，应设置可燃气体探测报警装置；建筑内以及厨房、锅炉房等部位内的燃油、燃气管道及其法兰接头、阀门，应定期检查、检测和保养；营业结束时，应关闭燃油、燃气设

备的供油、供气入户阀门。燃气燃烧器具的安装、使用及其管路的设计、维护、保养、检测，必须符合国家有关标准和管理规定，并由经考核合格的安装、维修人员实施作业。

（五）合作期内，合作经营方（承租物业方）负责作为主体购买财产险和公众责任险。

九、不得违法违规储存、经营、使用易燃易爆危险物品；

十、除旅馆外合作场所不出现“三合一”、“二合一”情况，一律不得住宿。

十一、合作经营方（承租物业方）规范经营场所的管理，严禁占用非许可场地范围经营，每个承租方合同须附图明确范围。

十二、结合单位实际，定期积极组织本场所从业人员参与消防应急疏散演练和全员消防安全培训，制定完善本场所灭火和应急疏散预案，每半年组织至少组织并参与一次全员演练和培训。新员工上岗前必须要经过消防安全培训合格。加强消防安全培训和教育，全体员工做到“一懂四会”，即懂本场所火灾危险性，会报火警（向 119 报警，讲清失火地点、现场情况、是否有人员被困）、会检查火隐患、会扑救初起火灾、会组织疏散逃生。

十三、落实人员加强合作场所的值班值守，加强现场管理，发生突发事件，立即上报所属站场现场值班人员等，并做好现场突发事件处理。

十四、南站枢纽工作人员及上级单位等有权不定期对合作经营场地进行防火安全检查。对检查中发现的问题，合作经营场地应积极落实整改。

十五、合作经营方（承租物业方）应当依法建立本场所的消防档案。

（一）消防档案应包括消防安全基本情况、消防安全管理情况、灭火和应急疏散预案。消防档案内容（包括图表）应详实，全面反映消防工作的基本情况，并根据变化及时更新和完善。

（二）消防安全基本情况应至少包括以下内容：单位基本概况和消防安全重点部位情况；建筑物或者场所消防行政许可、整改通知等法律文书；消

防安全管理组织机构和各级消防安全责任人；消防安全制度和消防安全操作规程；消防设施、器材情况；微型消防站队员及其消防装备配备情况；与消防安全有关的重点工种人员情况；新增消防产品、防火材料的检验或合格证明材料；消防安全疏散图示、灭火和应急疏散预案。

（三）消防安全管理情况应至少包括以下内容：消防设施检查、自动消防设施测试、维修保养记录；火灾隐患及其整改情况记录；防火检查、巡查记录；电气设备检查、检测（包括防雷、防静电）等记录；消防宣传教育、培训记录；灭火和应急疏散预案的演练记录；火灾情况记录；消防奖惩情况记录；消防救援机构填发的各种法律文书。

（四）消防档案应由专人统一管理，按档案管理要求装订成册，并按年度进行分类归档。有条件的可以建立电子档案代替。

十六、合作经营方（承租物业方）在使用该物业或经营过程中违反上述规定，合作经营方（承租物业方）须按本公司整改通知书的要求按期整改；经督促仍整改不到位的或未能按期完成整改的，本公司有权视具体情况扣罚每次 500-5000 元履约保证金，同时保留解除本协议及收回该物业的权利：

十七、消防法律责任。违反《中华人民共和国消防法》规定，由住房和城乡建设主管部门、消防救援机构等相关政府部门按照各自职权依法进行处理。一是依法应当进行消防设计审查、验收的建设工程，未经消防设计审核、验收、和消防安全检查擅自施工、投入使用的，其他建设工程验收后经依法抽查不合格，不停止使用的责令停止施工、停止使用或者停产停业，并处三万元以上三十万元以下罚款。二是消防设施、器材或者消防安全标志未保持完好有效；损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材的；占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道或者有其他妨碍安全疏散行为；人员密集场所在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物；对火灾隐患经消防部门通知后不及时采取措施消除的责令改正，处五千元以上五万元以下罚款。三是违反消防技术标准和管理规定生产、储存、运输、销售、使用、销毁易燃易爆危险品的依照《治安管理处罚法》的规定处罚。四是指使或者强

令他人违反消防安全规定冒险作业，过失引起火灾，擅自拆封或者使用被公安机关消防机构查封的场所、部位尚不构成犯罪的，处十日以上十五日以下拘留，可以并处五百元以下罚款；情节较轻的，处警告或者五百元以下罚款。五是电器产品、燃气用具的安装、使用及其线路、管路的设计、敷设、维护保养、检测不符合消防技术标准和管理规定的，责令限期改正；逾期不改正的，责令停止使用，可以并处一千元以上五千元以下罚款。六是人员密集场所发生火灾，该场所的现场工作人员不履行组织、引导在场人员疏散义务，情节严重，尚不构成犯罪的，处五日以上十日以下拘留。七是在建筑物的公共门厅、疏散通道、安全出口、楼梯间以及不符合消防安全条件的室内场所停放电动自行车、电动摩托车或者为电动自行车、电动摩托车及其电池充电，或者携带电动自行车、电动摩托车及其电池进入电梯轿厢的，由消防救援机构责令立即改正；拒不改正的，对单位处一千元以上五千元以下罚款，对个人处五百元以上一千元以下罚款。八是构成犯罪的，依法追究刑事责任。

十八、本责任书一式贰份，合作经营方（承租物业方）、南站枢纽公司各执壹份。

甲方：广州南站枢纽运营管理有限公司 乙方：

（公章）：

（公章）：

法定代表人（或委托代理人）

法定代表人（或委托代理人）

（签名）：

（签名）：

签约日期： 年 月 日

签约日期： 年 月 日