

广州市番禺房地产银建有限公司

合

同

书

地址：广州市番禺区沙头街大罗塘银平路 28 号

电话：39992723 39992728

传真：39992898



物 业 租 赁 合 同（厂房）

出租方： (以下简称甲方)

联系地址：

联系电话：

承租方： (以下简称乙方)

联系地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，现经协商一致，特订立本合同。

一、租赁物业概况

1.1 本次出租物业位于_____物业（以下简称该物业），出租建筑面积为_____平方米（如不动产权证证载面积与本合同约定出租面积有差异，以本合同约定出租面积为准，不影响本合同约定的应交租金和设施费数额）。

1.2 乙方已充分了解该物业现状（包括但不限于物业现状设施、物业产权情况、物业规划用途、现有消防状况等）并自愿承租该物业。租赁期间，如因上述情况导致乙方未能办理经营所需的相关证照而导致乙方不能经营的，相关后果和损失均由乙方自行承担，乙方不得以此为由终止（解除）本合同或追究甲方的任何责任。

1.3 对于该物业现有属于甲方的设施，甲方不承诺也不保证这些配套设施能否符合乙方的具体使用功能和不时变化的环保和安全规范。乙方承租后，如这些配套设施不能满足其使用需要或这些配套设施因根据乙方具体的使用功能而不符合有关规范(特别是消防规范和环保规范)的，概由乙方自行和自费配置，且在租赁期满或租赁合同提前解除时，所增加的水、电负荷及增加的配套设施均无偿归甲方所有。

二、用途

2.1 该物业的现状可作工业或符合大罗塘产业的行业，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变或扩大上述用途。

2.2 乙方应当严格按房屋使用性质使用房屋，乙方擅自改变房屋用途的，甲方有权解除本合同，收回租赁物，由此给乙方造成的损失由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。

三、租赁期限

3.1 该物业的租赁期限为自____年__月__日起至____年__月__日止。

3.2 免租期为自____年__月__日起至____年__月__日止。

四、物业的交付

乙方已知悉并确认该物业之现状，以乙方依约足额交纳保证金为前提，甲方于____年__月__日将该物业及设施按现状交付给乙方，双方办理交付手续。如因乙方原因延迟接收该物业的，乙方在甲方正式通知后3个工作日内仍未能办理接收手续的，则视为乙方违约，甲方有权解除合同没收保证金及已交费用(如有);如乙方拒绝接收该物业的行为给甲方造成损失的，应承担赔偿责任。如因甲方原因延迟交

付该物业的，甲方按照实际交付日期收取相关费用。如该物业因任何原因不能交付给乙方超过6个月的，则乙方有权选择继续履行本合同或解除本合同，乙方选择继续履行本合同的，该物业的交付时间和租赁起止日均据实顺延，该情形出现时，均不属于任何一方违约。

五、租金及交付方式

5.1 租金标准：首年首月租金为人民币（大写）_____元整（¥_____）（不含物业服务费、水费、电费、垃圾费、空地费、生产废水处理费及其他费用）。在签订本合同时，乙方须向甲方支付首年首月租金。月租金从承租期第二年起每年在上一年度的基础上递增3%，即各年的每月租金分别为：

租 赁 期 限	月租金额(人民币)（含税）		备注
	小写（元）	大写	
年 月 日 至 年 月 日			
年 月 日 至 年 月 日			
年 月 日 至 年 月 日			
年 月 日 至 年 月 日			
年 月 日 至 年 月 日			
年 月 日 至 年 月 日			
租金含税总金额（大写）：			

租赁期间，如国家法律政策规定调整税率的，甲方按国家规定的税率开具发票，乙方每月应支付的含税月租金不作相应调整。

5.2 租金支付时间与方式：租金按月支付，乙方应在每月25日前

把当月租金存入委托扣缴租金专用账户，或汇入甲方指定账户，甲方在收到租金后向乙方提供合法、有效的租金发票。乙方逾期支付租金的，甲方有权向乙方收取违约金（违约金以欠付的租金为基数，按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的四倍，从逾期支付租金之日起计算至实际清偿租金之日止）。乙方欠交租金达1个月的，甲方有权解除本合同，收回该物业并没收乙方已缴纳的履约保证金，追收全部拖欠的租金和违约金。

甲方收款账户如下：

户 名：

开户行：

账 号：

六、设施费及交付方式

6.1 租赁期间，首年首月设施费为人民币（大写）_____元整（¥_____）。在签订本合同时，乙方须向甲方支付首年首月设施费。设施费从承租期第二年起每年在上一年度的基础上递增 3%，即各年的每月设施费分别为：

租 赁 期 限	月设施费(人民币)(含税)		备注
	小写(元)	大写	
年 月 日至 年 月 日			
年 月 日至 年 月 日			
年 月 日至 年 月 日			
年 月 日至 年 月 日			
年 月 日至 年 月 日			

年 月 日至 年 月 日			
设施费含税总金额（大写）:			

租赁期间，如国家法律政策规定调整税率的，甲方按国家规定的税率开具发票，乙方每月应支付的含税设施费不作相应调整。

6.2 设施费支付时间与方式：设施费按月支付，乙方应在每月 25 日前把当月设施费存入上述 5.2 账户，甲方在收到设施费后向乙方提供合法、有效的设施费发票。乙方逾期支付设施费的，甲方有权向乙方收取违约金（违约金以欠付的设施费为基数，按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的四倍，从逾期支付设施费之日起计算至实际清偿设施费之日止）。乙方欠交设施费达 1 个月的，甲方有权解除本合同，收回该物业并没收乙方已交纳的履约保证金，追收全部拖欠的设施费和违约金。

七、物业服务费、水费、电费、生产废水处理费等其他费用及支付方式

7.1 租赁期间，乙方接受甲方为该物业提供物业管理服务，同时接受有关的物业管理规定。

7.2 物业服务费：

7.2.1 租赁期内，该物业的物业服务费标准为 4 元 / m² / 月。若甲方对物业加装电梯，则乙方须无条件配合甲方开展相关工作。物业加装电梯后，该物业的物业服务费标准变更为 7 元 / m² / 月，从电梯验收合格所在月份的下个月开始以此标准计费。

7.2.2 物业服务费支付时间及支付方式

租赁期内，乙方应当于每月 25 日前，向甲方缴交当月物业服务费。

物业服务费以乙方租赁甲方物业的建筑面积计算。正常情况下无论是否接到甲方发出的缴费通知，乙方都必须按时足额缴交。甲方在收到乙方物业服务费后向乙方提供合法、有效的发票。

注：租赁期间，如国家法律政策规定调整税率的，甲方按国家规定的税率开具发票，乙方每月应支付的含税月物业服务费不作相应调整。

7.3 其他费用

7.3.1 租赁期间，使用该物业所发生的其他一切费用均由乙方自行承担，包括但不限于水费、电费、垃圾费、空地费、通讯费、停车费、生产废水处理费等。

7.3.2 水费、电费：乙方以甲乙双方移交时的水表、电表底数作为基数，按照供水供电部门的收费标准及实际使用量计算水、电费，并与甲方签订《用水协议》《用电协议》。

7.3.3 生产废水处理费：为做好厂区环境保护工作，在本合同租赁期内，乙方应当委托甲方为其生产和经营运作中产生的生产废水（不含氰化物）进行处理服务，并与甲方签订《生产废水处理服务协议》。

7.4 水费、电费、生产废水处理费等其他费用及支付方式：乙方每个月的水费、电费及生产废水处理费等其他费用应于下一个月 25 日前向甲方全部缴清并存入甲方上述 5.2 账户，甲方在收到乙方水费、电费、生产废水处理费等其他费用后向乙方提供合法、有效的发票。

7.5 乙方逾期支付物业服务费、水费、电费、生产废水处理费等其他费用的，甲方有权向乙方收取违约金（按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的四倍，从逾期支付款项

之日起计算至实际清偿款项之日止)。乙方欠交物业服务费、水费、电费、生产废水处理费等其他费用超过 30 天的, 视为乙方违反本合同约定, 甲方有权解除本合同, 收回物业并没收履约保证金, 同时向乙方追收所欠费用。

7.6 乙方须向甲方支付物业服务费、水费、电费、生产废水处理费等其他费用。

7.7 如甲方依法调整物业服务费、水费、电费、生产废水处理费等其他费用, 乙方应按调整后的收费标准向甲方交纳上述费用。如物业服务费、水费、电费、生产废水处理费等其他费用的调整, 乙方不得以此为由向甲方提出解除本合同, 如因此原因提前解除合同视为乙方违约。

八、履约保证金

8.1 在签订本合同时, 乙方必须向甲方交纳首年 3 个月租金和 3 个月设施费作为本合同的履约保证金人民币(大写) 万 仟 佰 拾 元整 (¥)。交纳履约保证金汇款人名称必须与本合同中的乙方名称一致, 否则, 导致履约保证金无法退款或者未能按时退款的责任由乙方自行承担, 与甲方无关。履约保证金不得用以冲抵租金或其它各项应付费用, 也不得将履约保证金作为债权进行转让。如因乙方违约或违反法律法规造成甲方损失的, 甲方有权直接从履约保证金中抵扣违约金或相关损失金额, 抵扣后乙方应在甲方书面通知要求的期限内补足履约保证金。

特别声明: 乙方必须妥善保管履约保证金票据, 如遗失的, 乙方须按相关规定配合甲方办理相关手续, 否则, 甲方有权不予退回履约

保证金。

8.2 合同期满，乙方按甲方要求完成移交手续后，且已付清租金、设施费、物业服务费、水费、电费、垃圾费、空地费、生产废水处理费等全部应缴费用，并将以该物业地址登记的营业执照和相关证照迁出或注销及注销备案，且无其他违约行为，甲方在 30 天内将履约保证金不计利息全额退回给乙方。如本合同因乙方违约的原因解除的，甲方有权没收履约保证金。

九、关于设施设备的装修改造

9.1 租赁期内，乙方如需进行装修，须向甲方提交装修申请，并遵照甲方的有关规定交纳相关费用办理相关手续，经甲方审核批准后方可动工，审核期内乙方不得擅自动工，如因甲方的审核导致乙方不能正常经营的，乙方不能追究甲方责任。

9.2 对现有设施的任何改造，如按规定需要申报审批的，乙方均须向相关部门申报并在取得相关许可后方可施工，乙方并且必须雇请有相应资质的施工单位进场施工，所有费用由乙方负责。

9.3 乙方所实施的更新改造工程完工后，如按规定需要经政府有关部门查验的，均须在查验合格后方可投入使用。

9.4 对该物业及其配套设施和基本经营设施的更新改造和维护保养责任和资金均由乙方承担，并须于整改期满后 30 日内将更新改造情况及有关查验合格证件书面报甲方备案，且须无条件接受甲方不定期的检查。

9.5 在更新改造过程中，乙方如需以新设施替代现有设施的，乙方须向甲方提供将被替代的设施设备清单及设计图纸，经甲方确认后

方可进行施工。被替代的设施属乙方所有，而新设施及入墙入地的固定装修则属甲方所有。如租赁期满或本合同提前解除的，乙方均不得拆除，且甲方将不给予任何补偿。

9.6 乙方在实施更新改造期间，须制定专项安全制度，并采取符合规范的安全措施，防范任何安全事故的发生，甲方有权对施工现场的施工安全进行监督且乙方须确保不拖欠施工单位的工程款。

9.7 乙方如需拆除该物业内甲方的原有设备，须向甲方提出书面申请，经甲方同意后方可按要求进行施工。未经甲方同意乙方擅自处理造成甲方原有设备毁、损、灭、失的，乙方应向甲方赔偿。

9.8 乙方对承租物业进行的任何装修或改造，须向甲方提供具有相应设计资质的设计公司盖章的设计图纸、改造方案给甲方审核、备案，乙方未取得甲方审核同意的不得施工。

十、租赁期内解除合同的解决办法

10.1 租赁期间，如出现以下情形之一，甲方有权单方面无条件解除合同且不属于甲方违约，甲方不承担任何补偿或赔偿责任。甲方基于本合同解除、双方已完成移交手续且乙方已付清租金、设施费、物业服务费、水费、电费、生产废水处理费等全部应缴费用，并将以该物业地址登记的营业执照和相关证照迁出或注销及注销备案，且无其他违约行为的，甲方在 30 天内将履约保证金不计利息全额退回给乙方。

10.1.1 由于房屋或房屋所附着的土地被国家依法征收、征用；

10.1.2 由于城市规划的变化、调整，政府决定拆除房屋或对其进行改建或扩建的；

10.1.3 本合同因出现法律法规调整、市政建设或“三旧”改造需

要进行拆迁、房屋所附着的土地被政府收储、企业改制等情形导致合同无法继续履行的；

（注：上述 10.1.1 至 10.1.3 情形出现时，甲方应在接到政府书面通知后 1 个月内书面通知乙方，乙方必须在通知期限内按有关约定将该物业交回甲方。在甲方正式收回该物业前，乙方在使用期内须正常每月向甲方支付租金、设施费和物业服务费、水费、电费及生产废水处理费等其他费用）。

10.1.4 由于不可抗力的自然灾害、地质变化或具有法律效力地确定非因乙方负有责任的灾害令建筑物塌毁超过租赁总面积的 40%或被有效鉴定成为危房必须拆除的。

10.2 因政府需要收回该物业（含土地）时，甲方在提前 3 个月告知乙方后，乙方须无偿退回该物业（含土地），甲方不再另作经济损失补偿。

10.3 乙方因除自然灾害的不可抗力事件以外的自身原因要求提前解除本合同的，履约保证金不予退回且乙方必须提前两个月以书面形式向甲方提出申请，自提出申请之日起至本合同解除之日止乙方应正常向甲方支付租金和设施费等相关费用，乙方须在约定解除日前将可移动物品全部搬走，将物业腾空归还给甲方且结清物业服务费、水费、电费、生产废水处理费等全部应缴费用，并将以该物业地址登记的营业执照和相关证照迁出或注销及注销备案。甲方有权在乙方提出退租申请后重新公开招租。本合同无论因何种原因终止（包括租赁期满或提前解除的），本合同解除后若乙方仍继续占用该物业的，乙方自愿同意甲方有权对该物业作出停水、停电处理，造成的一切损失由乙方自行

承担，且乙方同意甲方有权不经诉讼程序而直接收回该物业或自本合同解除日次日起按本合同解除时日租金和日设施费的3倍向乙方收取该物业的占有使用费直至乙方归还物业完毕之日止，同时，视为乙方自动放弃该物业内的全部物品的所有权，甲方有权不经诉讼程序而直接自行或委托第三方收回、接管物业并对物业内的物品进行处置，乙方不得以任何理由提出异议或要求赔偿，且须承担甲方由此产生的合理费用。

十一、甲方的权利和义务

11.1 甲方保证其有权出租该物业并与乙方订立本合同。

11.2 甲方不得干涉乙方依法进行的经营管理。

11.3 甲方有权依约向乙方收取租金、设施费、物业服务费、生产废水处理费，有权收取水费、电费，及有权收取因乙方欠缴费用被相关机构停水、停电而甲方为开通而先行支付的水费、电费及其滞纳金和利息及乙方因违反本合同的约定所发生的违约金。

11.4 甲方有权对该物业进行安全检查，但须事前通知乙方并由乙方派员陪同下进行。

11.5 对乙方申办经营证照提供该物业租赁状态证明方面的配合。

11.6 该物业的非结构性修缮以及因更新改造对该物业的结构造成损害的全部修缮及费用由乙方负责。如该物业出现结构性变损的，则由甲乙双方共同委托有资格的机构进行鉴定和判断(鉴定费用由甲乙双方各负责50%，但如责任在乙方的由乙方负责全部鉴定费用)，如鉴定结论认为责任在于乙方的，则由乙方承担修缮责任和费用；否则，由甲方承担；如甲乙双方均有责任的，则各自按责任的比例承担。

11.7 如因乙方与第三方发生任何纠纷而导致第三方直接向甲方进行追索时（包括提起仲裁、诉讼或采取其他法律措施），乙方应承担全部责任；因此造成甲方经济损失的，甲方有权向乙方追偿。

11.8 甲方已获得该物业的竣工验收等相关资料，并未办理该物业的不动产权证书，如因此原因导致乙方不能办理营业执照而不能正常经营的，不属于甲方违约，乙方对此无异议。

11.9 本合同期满，甲方将根据国有企业物业出租管理相关规定对该物业进行公开招租。如乙方有意承租，甲方将根据乙方在承租期间是否遵守合同约定、有否出现拖欠租金和设施费、拖欠费用、不配合甲方安全检查等违约情况决定是否给予乙方在同等条件下的优先承租权，乙方对此不持异议。

十二、乙方权利与义务

12.1 乙方必须按期足额向甲方支付租金、设施费。

12.2 乙方必须服从甲方管理并按期足额向甲方缴纳物业服务费、水费、电费、生产废水处理费等费用。

12.3 乙方必须按国家和相关部门要求，申领营业执照等相关证照，费用投入由乙方承担。不得无证违法经营或利用该物业进行非法活动或从事危险品行业。

12.4 租赁期内，乙方如需对物业进行更新改造，须按国家和相关部门要求，办理与更新改造有关的审批文件。若更新改造过程中，出现不符合国家和相关部门要求，导致更新改造工程停滞，由此造成的一切损失均由乙方承担。乙方不能以此为由拒向甲方缴纳本合同约定的一切费用包括但不限于租金、设施费、物业服务费、水费、电费、生

产废水处理费等。

12.5 租赁期内，乙方必须按政府有关规定完善消防报备、环保、生产废水排放（处理）等相关手续，费用投入由乙方承担（包括但不限于水、电、装修、消防、环保、证照办理等）。

12.6 乙方对该物业的消防安全和公众安全负全责，乙方必须经常检查该物业特别是物业的结构及其配套设施的状况，以便及时发现和消除一切安全隐患，乙方必须及时将有关情况向甲方报告。如在乙方承租的物业内发生火灾或其他安全事故，造成甲方或第三人损害的，由乙方承担全部赔偿责任。

12.7 乙方不得破坏该物业的结构，不得在梁、柱、楼板、墙体等部位随意开凿孔洞，影响房屋安全。如需在混凝土或墙体上开孔，须经甲方同意。

12.8 乙方只能作工业或符合大罗塘产业的行业经营，不能擅自改变用途，并承担所有经营活动产生的费用。

12.9 乙方必须正当使用且确保任何第三者正当使用该物业，并对因不正当使用该物业造成的损坏承担恢复原状或赔偿的责任。

12.10 乙方不得违法拖欠其员工的工资，不得侵犯劳动法律规定的属于员工的合法权益。

12.11 乙方须承担因使用该物业所产生包括但不限于物业服务费、水费、电费、生产废水处理费、营运税项、税费等相关费用，并按规定向相关部门及单位缴纳。如相关费用依法调整，乙方应无条件同意并继续履行缴费义务。

12.12 乙方须配合甲方办理该物业不动产权证的手续及相关工作。

12.13 若乙方有需要将该物业进行转租，必须征得甲方同意，并由甲方收取手续费，手续费收费标准如下表：

转租物业面积	转租手续费（次）
500 m ² 以内	1,000.00 元
501 m ² -1000 m ²	2,000.00 元
1001 m ² 以上	3,000.00 元

同时乙方与次承租方签订的合同应于签订合同之日起 7 日内将合同及附件交于甲方备案。

十三、甲方的违约责任

如甲方非因乙方违约或本合同约定的原因无故单方提前解除本合同的，按《中华人民共和国民法典》的相关规定，对乙方承担违约赔偿责任。

十四、乙方的违约责任

对乙方发生以下违约行为的，甲方有权立即解除合同，收回物业并没收履约保证金，同时向乙方追收所欠费用和违约金。对因乙方违约给甲方造成损失的，乙方还应承担违约赔偿责任。

14.1 逾期支付租金和设施费超过 30 天的；

14.2 逾期支付物业服务费、水费、电费、生产废水处理费等费用超过 30 天的；

14.3 无故单方提前解除本合同或因破产、注销登记而令本合同提前解除的；

14.4 甲方发现乙方在参与竞租时所提交的文件虚假的；

14.5 在未经甲方书面同意的情况下部分或全部转租的；乙方在取

得甲方书面同意部分或全部转租的情况下，如乙方因与次承租方之间的任何纠纷造成甲方损失，经甲方催告后仍未消除对甲方的影响的；

14.6 乙方无证违法经营或利用该物业从事违法犯罪活动的；

14.7 乙方违反本合同约定，未经甲方书面同意，擅自对该物业进行升级改造及装修，经甲方催告后仍未纠正的；

14.8 如甲方发现该物业存在消防安全或其他安全隐患，经两次书面通知，乙方仍未整改消除安全隐患或整改不符合有关监管部门、甲方要求的。同时，因安全隐患所造成的一切财产与人身损害均由乙方承担赔偿责任，与甲方无关。

14.9 如违反本合同的其他义务，经甲方两次书面通知仍未纠正或被执法机关、政府行政机关予以查处或行政处罚的。

14.10 租赁期间，如违反契约精神，出现拖欠租金、拖欠设施费、拖欠物业服务费、水费、电费、生产废水处理费等其他费用，不配合甲方安全检查等违约等情况，同一违约行为在一个租赁年度内出现两次或在租赁期间的违约行为累计达三次的，即视为乙方自愿放弃对该物业的优先承租权，且将列入甲方不受欢迎名单，不享有甲方名下所有物业的承租资格。

14.11 租赁期间，如乙方未能按照本合同约定进行租赁物业的更新改造或不履行更新改造款投入义务超过 40 天的。

十五、合同终止后的移交

15.1 本合同无论因何种原因终止（包括租赁期满或提前解除的），乙方均须将该物业及甲方投入的配套设施完好并可正常使用地移交回甲方，且结清租金、设施费、物业服务费、水费、电费、生产废水处

理费等全部应缴费用，并将以该物业地址登记的营业执照和相关证照迁出或注销及注销备案。

15.2 对于由乙方装修所产生的不可移动的装饰装修物或配备的设备设施，不论本合同是基于租赁期满或因其他原因解除的，均无偿属甲方所有，未经甲方同意，乙方不得拆除及故意毁坏，否则甲方有权要求乙方予以赔偿。其他属于乙方的可移动物品，乙方应按时搬走。

15.3 本合同无论因何种原因终止（包括租赁期满或提前解除的），若本合同解除后乙方仍继续占用该物业的，乙方自愿同意甲方有权对该物业作出停水、停电处理，造成的一切损失由乙方自行承担，且乙方同意甲方有权不经诉讼程序而直接收回该物业或自本合同解除之日起按本合同解除时日租金和日设施费的3倍向乙方收取该物业的占有使用费直至归还物业完毕之日止，同时，视为乙方自动放弃该物业内的全部物品的所有权，甲方有权不经诉讼程序而直接自行或委托第三方收回、接管物业并对物业内的物品进行处置，乙方不得以任何理由提出异议或要求赔偿，且须承担甲方由此产生的合理费用。

十六、租赁主体的变更

租赁期间，甲方有可能根据法律法规的规定或政府的要求变更名称或变更由第三者代替甲方成为本合同的出租方，但本合同的全部条款不变。如果该情形出现时，甲方将书面通知乙方，乙方必须无条件接受且不属甲方违约，届时将由甲方、新的出租方共同与乙方签订变更出租方的补充合同。

十七、合同的补充或变更

17.1 租赁期间，对于未尽事宜，甲方和乙方均可通过协商并签订

补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

17.2 本合同未尽事宜，甲、乙双方同意按《中华人民共和国民法典》的相关规定执行。

十八、争议的解决

本合同在履行期间，如发生争议，甲方和乙方应协商解决；协商不成的，任何一方均可在该物业所在地法院起诉。违约方应承担守约方因处理本合同项下纠纷所产生的包括但不限于诉讼费、律师费等相关费用。

十九、其它

19.1 甲乙双方确认本合同载明的各自联系方式和联系地址为本合同项下各自接收通知、文件的有效联系方式和联系地址，也是发生争议时法院诉讼法律文书或材料的有效送达地址。任何一方变更联系方式或联系地址应当在变更后 5 日内书面通知另一方，否则视为未变更，如因未及时告知另一方而产生的经济、法律责任由过错方承担。

依照本合同要求，任何一方发出的通知或其他以中文书写的文件、材料，可以专人送达，也可以用快递邮件、图文传真等形式送达。专人递交的，以专人交付之日视为送达日；以快递邮件形式发出的，以发出后第四日视为送达。

19.2 本合同签订后，乙方如因包括但不限于申办营业执照等原因而需要签订由相关机构制作的格式化合同的，该格式化合同仅作为甲乙双方办理备案等手续所需，并不实际取代本合同，格式化合同与本合同的约定有冲突的，一律以本合同为准，且因签订有关格式化合同

所发生的包括但不限于鉴证费、登记费和印花税等一切税费均由乙方负责。

19.3 本合同自双方签署《物业租赁合同》《管理公约》《安全生产及消防安全管理责任书》《用水协议》《用电协议》《生产废水处理服务协议》并于甲方收到履约保证金之日起生效。如乙方逾期未付清上述保证金达到7天的，视为乙方自动放弃对该物业的承租，甲方将另行招租。

19.4 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与合同正文具有同等效力。

19.5 本合同一式肆份，甲方执叁份、乙方执壹份。

附件：1. 《管理公约》

2. 《安全生产及消防安全管理责任书》

3. 《用水协议》

4. 《用电协议》

5. 《生产废水处理服务协议》

(本页无正文)

甲方：

签约代表：

联系地址：

乙方：

签约代表：

联系地址：

签署日期： 年 月 日

附件 1

管理公约

甲、乙（经营者）双方为了共同创建一个安全、美观、有序的商业环境，保证物业的保值和升值，提升物业经营环境和服务质量，维护社会效益和经营者的切身利益，特签订本公约：

一、为维护消费者利益，乙方必须遵守国家有关法律法规，合法经营。

二、经营物业必须挂出营业执照，按经营范围经营，不得无牌或借牌经营。

三、乙方必须礼貌待客，文明经商，货真价实，买卖公平。

四、乙方按期向有关部门缴纳税金、治安、环卫、垃圾处理费、水电等费用。

五、乙方自觉维护门前三包，共同维持良好的营商环境。门前不可占道经营，以免影响交通，且不得阻塞或关闭物业公共楼梯（如有）、走火通道并确保走火通道畅通，服从甲方及物业管理公司对物业的管理安排。

六、如发生突发性的事故，乙方有责任及时向主管部门和甲方报告，并作妥善处理。

七、经营物业的装饰装修、店面形象应保持整洁协调。严禁出现脏、乱、差现象。

八、乙方将物业转租他人时，必须将本公约明示其他使用人，在其认可本公约并向甲方承诺遵守本公约后，方可办理转租的相关手续。

九、本公约接受相关部门监督，并与租赁合同具有同等法律效力。

本公约一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，经甲、乙双方签字及盖章后生效。

甲方：

代表：

乙方：

代表：

年 月 日

安全生产及消防安全管理责任书

甲方（出租方）将位于_____的物业出租给乙方（承租方）使用。现根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中共广东省委广东省人民政府关于推进安全生产领域改革发展的实施意见》（粤发〔2017〕16号）等有关法律法规及政策，贯彻落实“管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”和“谁主管谁负责”的原则，甲乙双方特签订本责任书。

一、安全生产、消防安全工作贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”及“预防为主，防消结合”的方针实行责任制，按谁承租谁负责的原则，乙方是该物业的安全生产及消防安全管理的直接责任人，如乙方与实际使用租赁物者不一致的，则乙方有义务督促实际使用租赁者依照本责任管理书履行安全生产及消防安全管理之义务。

二、乙方承租后物业装修前，必须征得甲方书面同意，办好设计、消防、环保等报批手续并须符合有关技术标准和安全生产、消防安全规定，服从甲方物业管理部门的管理，经有关部门及甲方物业管理部门审核批准后方可施工。物业装修不得损坏或影响原物业的消防设施的正常运作。

三、乙方必须对员工进行安全生产、消防安全知识宣传教育以及生产技能的培训和开展防火疏散训练，增强员工的消防安全意识，使全体员工懂得火灾报警、初始火灾扑救、逃生等知识。未经安全教育、培训的员工不得上岗作业。

四、乙方必须制定消防及突发事件（包括地质灾害、恐怖袭击、急性传染病、火灾、风灾、雨灾及安全事故等）应急预案并按预案组

织定期演练。

五、乙方在租赁期内，要设有安全生产、消防管理专责组织或机构并配有专职管理人员，落实安全生产和消防安全责任制、负责物业的日常安全、消防管理工作。乙方为安全生产、消防安全直接责任人，其法定代表人或实际经营者承担安全生产、消防管理的主体法律责任，全面负责物业的安全、消防管理工作。乙方要设有专（兼）职的安全员负责日常的安全、消防管理工作，如乙方从业人员超五十人（含本数）的，必须设置专职安全管理人员，从业人员五十人以下的应至少设置兼职安全管理人员。

六、乙方必须在租赁合同签订之日起十天内向甲方提交安全生产及消防安全责任人员名单、委任状及其他相关资料。

七、乙方各类作业人员必须具备相应的安全技术素质，特种作业人员必须持有有效的特种作业操作证方准上岗，所使用的特种作业设备必须取得有效的特种作业设备强制安全检验合格证，方准现场使用。

八、乙方在经营前，必须领取《营业执照》等相关合法经营的证照，严禁无证经营。

九、所租赁的生产场所严禁“三合一”（即禁止车间、仓库、宿舍在同一场地内混合使用）。

十、乙方应确定安全生产、消防安全重点部位，对要害部位和重点部位制定安全防范措施，责任到人，严格管理。如发生安全生产、消防安全、特种设备安全事故时，应立即向甲方和所在地的安监、消防、质监等相关部门报告。

十一、乙方在使用物业时，必须按照国家有关法律法规的要求、标准配置符合相应质量、数量的消防设施和器材。乙方必须定期检验维修，确保消防设施和器材完好、有效。严禁擅自遮挡、挪用、损坏、

拆除物业原有的消防设施、器材和消防安全标志。

十二、乙方使用物业时要留有足够的安全出口、疏散通道，安全出口、疏散通道应设置符合国家规定的消防安全疏散标志及应急照明设备。必须保障疏散通道、安全出口畅通和应急照明设备的正常运作，消防通道、消防栓及安全出口、楼梯不得堆放杂物，严禁占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和消防车通道。

十三、物业内严禁使用和贮存易燃、易爆、有毒、腐蚀性等危险性物品或化学品，如经营需要使用上述危险性物品或化学品，须严格按照国家《危险化学品登记管理办法》相关规定执行。禁止乱拉乱接用电线路、设备以及使用国家规定已淘汰或已禁止的电器设施、线路等，严禁超负荷用电，严禁携带电动车或电动车电池进入所在建筑物内，确保用电安全和消防安全。同一违约行为在一个租赁年度内，经甲方工作人员发现第一次给予警告，第二次须向甲方支付 1000 元违约金，累计达三次或拒绝整改的，将列入甲方不受欢迎名单，不享有甲方名下所有物业的承租资格。

十四、物业周边范围内，亦应做好电动车相关停放规划，不得出现阻碍通行或不安全用电（如私拉乱接电线、飞线充电等）的情况。电动车集中停放区域应与相邻建筑物保持一定安全距离，并配备必要的消防设施器材，周围不得有可燃物。同一违约行为在一个租赁年度内，经甲方工作人员发现第一次给予警告，第二次须向甲方支付 1000 元违约金，累计达三次或拒绝整改的，将列入甲方不受欢迎名单，不享有甲方名下所有物业的承租资格。

十五、因电动车、新能源车导致失火或其他任何安全事故，所造成物业的任何损失及损害第三人权益的，乙方应承担全部赔偿责任。

十六、物业的电气设备安装，要严格执行《电业安全工作规程》《电

力建设安全工作规程》《电力设备典型消防规程》等国家有关电力及电气设备安装规程，并须经有资质的第三方电力检测公司验收合格方能使用，且每两年须向我司提供第三方电力检测报告。用电物业、生产场地必须按规范要求设置漏电保护开关及必须有持证的专（兼）职电工。

十七、物业内不得改建拆建，不得随意改变物业用途和破坏建筑物结构，不得有任何人员留宿。

十八、经甲方书面同意，乙方将向甲方承租的物业转租他人经营的，转承租人必须签订本责任书，以明确各方的消防及安全责任，转承租人必须服从甲方在安全生产、综治、维稳方面的监督管理并按责任书约定履行义务。转租期间，乙方与转承租人就本责任书规定的安全生产及消防安全等承担连带责任。转承租人未重新签订或拒不签订本责任书的，甲方有权即时拒绝乙方将该物业转承租给第三人。

十九、经营范围中属于非经营餐饮的严禁明火煮食。经营范围中属于可经营餐饮的必须符合国家相关规范要求并须到防火监督部门登记备案，确保炉具和燃气等的安全使用。严禁违章动用明火，严禁在禁烟区域内吸烟。

二十、乙方不得私自改变消防设施设备的用途，因乙方责任原因造成灭火器等消防设施设备遗失、损坏的，乙方及时购置或维修，不能维修的应照价赔偿，如因此而造成其他经济损失或法律责任的，应由乙方负责赔偿。

二十一、乙方举行大型群众性活动应到相关部门办理审批或备案手续，并及时通知甲方。因举办活动造成人员伤亡或财产损失的，由乙方承担一切责任。

二十二、乙方必须自觉接受甲方及上级有关职能部门对安全生产

和消防安全的定期或不定期的检查、巡查、抽查和监督，如发现安全隐患或其他需要整改的情况必须马上排患整改，逾期不整改或拒不整改的作乙方违约处理，甲方有权单方无条件解除租赁合同并应由乙方赔偿一切损失。

二十三、乙方必须严格遵守本责任书及各项消防法律法规、政策，自觉履行义务。如因乙方责任造成火灾或其他安全生产事故的，甲方有权单方无条件解除租赁合同并追究乙方由此产生的一切经济 and 法律责任。将列入甲方不受欢迎名单，不享有甲方名下所有物业的承租资格。

二十四、本责任书一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，自甲乙双方签字或盖章之日起生效。责任书内容为《物业租赁合同》的补充条款，具有同等法律效力。

甲方:

代表:

乙方:

代表:

日期: 年 月 日

用水协议

甲 方：广州市番禺房地产银建有限公司

乙 方：

因经营需要，乙方需使用由甲方所有及管理的水表输送的商业或工业用水。为明确甲乙双方在水力输送与使用中的权利和义务，确保双方安全、经济、环保、合理、有序地输送及用水，和因用水产生的相关费用，甲乙双方经友好协商，达成如下条款：

一、基本情况：乙方用水地址位于_____，用水类别为_____。

二、用水方式：

1、为保证用水安全，乙方应委托有资质的单位安装室内用水设施；用水设施及其他配套设施的安装、使用，应符合国家有关规定；其安装费用由乙方承担；待用水设施安装完毕后，乙方应如实向甲方提供用水负荷数量，包括但不限于用水设备装机数量表。

2、甲方根据乙方提供的用水负荷数，从_____水表向乙方供水，并尽量满足乙方提供的用水负荷数。

3、乙方用水负荷调整时（用水管道变更），必须征得甲方书面同意及核准，否则，造成用水事故的责任及损失由乙方全部负责。

三、用水计量：甲方水表房内的用水计量装置记录作为乙方用水

量（费）计算的依据。

四、用水期限：本协议用水期限与该物业租赁期相同，自____年____月____日起至____年____月____日止。

五、水费收取

1、乙方用水的费用由甲方计收。甲乙双方以移交时的水表底数作为基数，按照供水部门公布的收费标准及实际使用量计算水费，如供水部门调整水费收费标准，则按照调整后的标准计收。

2、乙方每个月的水费应于下一个月 25 日前向甲方全部缴清。

六、违约责任

1、甲方不定期对乙方的用水情况进行核对检查，乙方应予以配合。

2、乙方应在甲方规定期限内（见前述第五点第 2 款约定）全部缴清水费。如乙方不按时缴清水费，甲方有权按规定的日期终止向乙方输送水及按法律程序追收水费、水费违约金，由此造成的一切法律责任及经济责任均与甲方无关，由乙方自行承担所有法律责任和经济责任。

3、乙方不能按时足额向甲方缴清水费的，乙方应承担水费违约金（按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的四倍，从逾期支付款项之日起计算至实际清偿款项之日止）。乙方若拒缴水费及水费违约金，甲方有权终止向乙方输送水并按法律程序追收乙方水费、水费违约金；恢复输送水前，乙方须缴清相关费用。

4、严禁窃水和违章用水。若经甲方发现乙方存在窃水及违章用水的行为，甲方有权终止向乙方输送水。由此造成的违约及一切法律责

任，概由乙方承担。

七、本协议一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，自甲乙双方签字或盖章之日起生效。本协议内容为《物业租赁合同》的补充条款，具有同等法律效力。

甲方：

代表：

乙方：

代表：

日期： 年 月 日

附件 4

用电协议

甲 方：广州市番禺房地产银建有限公司

乙 方：

因经营需要，乙方需使用由甲方所属及管理的配电房输送的电力。为明确甲乙双方在电力输送与使用过程中的权利和义务，确保双方安全、经济、环保、合理、有序地输送和用电，和因用电产生的相关费用，甲乙双方经友好协商，达成如下条款：

一、基本情况：乙方用电地址位于_____。

二、用电方式

1、为保证用电安全，乙方应确保室内用电设施的安装须由有资质的单位施工；用电设施及其他配套设施的安装、使用，应符合国家有关规定，其安装和费用由乙方负责和承担。

2、待用电设施安装完毕后，乙方应如实向甲方提供用电负荷数量，包括但不限于用电设备装机数量表。甲方从_____电房向乙方输送相应电力。

3、乙方用电负荷调整时，必须征得甲方书面同意及核准，否则，造成用电事故的责任及损失由乙方全部负责。

三、用电期限：本协议用电期限与该物业租赁期限相同，自____年____月____日起至____年____月____日止。

四、用电计量：甲方指定给乙方输送电力_____电房内的用电计量装置记录作为乙方用电量（费）计算的依据。

五、电费收取

1、甲方按用电计量装置的记录，每月向乙方收取实际电费，电费以当月供电部门收取甲方电费的平均单价为依据，根据实际抄表数字计算，如供电部门调整电费收费标准，则按照调整后的标准计收。

2、乙方每个月电费应于下一个月 25 日前向甲方全部缴清。

六、违约责任

1、甲方不定期对乙方的用电情况进行核对检查，乙方应予以配合。

2、乙方应在甲方规定期限内（见前述第五点第 2 款约定）全部缴清电费。如乙方不按时缴清电费，甲方有权按规定的日期终止向乙方输送电及按法律程序追收电费、电费违约金，由此造成的一切法律责任及经济责任均与甲方无关，由乙方自行承担所有法律责任和经济责任。

3、乙方不能按时足额向甲方缴清电费的，应承担电费违约金（按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率（LPR）的四倍，从逾期支付款项之日起计算至实际清偿款项之日止）。乙方若拒缴电费及电费违约金，甲方有权终止输送电并按法律程序追收电费、电费违约金；恢复输送电前，乙方须缴清相关费用。

4、严禁窃电和违章用电。若经甲方发现乙方有窃电及违章用电行为，甲方有权终止向乙方输送电，由此造成的违约及一切法律责任，概由乙方承担。

七、本协议一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，自甲乙双方签

字或盖章之日起生效。本协议内容为《物业租赁合同》的补充条款，
具有同等法律效力。

甲方：

代表：

乙方：

代表：

日期： 年 月 日

生产废水处理服务协议

甲方：广州市番禺房地产银建有限公司

乙方：

为了落实番禺区沙头街大罗塘工业区环境提升计划，做好环境保护工作，根据《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国水污染防治法》等有关法律法规的规定，就乙方委托甲方处理乙方在大罗塘银建珠宝加工区____区内产生的综合废水（生产废水和生活污水）事宜，为明确甲乙双方的权利和义务，甲乙双方本着平等、自愿、有偿、诚实信用的原则，经友好协商一致，共同订立本协议，双方共同恪守。

一、服务地址和服务内容：乙方委托甲方对其位于_____，在生产和经营运作中产生的生产废水（不含氰化物）进行处理服务，甲方收取相应的处理费用。

二、服务期限：自____年__月__日至____年__月__日止。在本协议到期前 1 个月内，甲方根据乙方履行本协议的情况，确定是否与乙方续签下一周期协议，并在本协议服务期到期前 30 天书面告知乙方。

三、服务费用：甲方根据乙方每月实际用水量来收取生产废水处理费，收费标准为人民币 3.75 元/立方米 / 月。

四、支付时间：

乙方每个月的生产废水处理费应当于下个月 25 日前向甲方全部缴清。若乙方不按时缴纳的，逾期 1 天，甲方有权向乙方收取违约金

(按同期全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率(LPR)的四倍,从逾期支付款项之日起计算至实际清偿款项之日止);逾期 15 天,甲方有权向乙方停止供水、供电,由此造成的一切损失,由乙方自行负责,概与甲方无关;逾期超过 30 天,甲方即解除本协议,并要求乙方赔偿由此造成的一切损失包括但不限于经济损失。甲方因此主张权利所产生的律师代理费、诉讼费、差旅费、取证费、鉴定费等一切费用由乙方承担。

五、在本协议服务期内遇物价调整或者其他相关因素变动(政府征收的排污费标准和政府强制执行的生产废水排放标准等)而影响甲方生产废水处理成本时,甲方有权对生产废水处理费进行适当调整,甲乙双方就调整的价格另行签订补充协议,并以签署的补充协议约定的价格标准执行。

六、甲方责任

1、甲方负责建设、运营银建工业区生产废水处理一站和二站,并负责从园区生产废水处理站铺设综合废水管至乙方厂房外指定的排污井接入口处,该生产废水处理站及废水管属于甲方公用基础配套设施。同时,甲方负责对乙方按广州市番禺区环境保护局给乙方有关环评批复所约定的生产废水排放量进行处理并依本协议约定向乙方收取相关费用。

2、甲方确保对乙方所排出前述环评批复所约定的生产废水经甲方生产废水处理站处理后达到国家排放标准与地方环境保护主管部门的要求。

3、甲方有权随时对乙方排出的生产废水和生活污水进行抽样检查和监测，并有权对乙方违反本协议约定的排放行为作出处罚。

七、乙方责任

1、排入废水处理池的水质要求：

乙方的生产废水应经过初步处理才允许排入废水处理池，排入前的废水要达到广东省《水污染物排放限值》（DB44/26-2001）第二时段三级标准。

甲方将不定期抽查乙方排入前的生产废水，如发现超过上述环保标准，第一次甲方对乙方警告处理；第二次对乙方收取 1000 元处理，作为乙方向甲方支付的违约金；第三次终止本协议，乙方的生产废水自行向区环保部门申报处理，因此产生的一切责任，包括但不限于经济责任和法律责任概由乙方承担，与甲方无关。

2、根据区环保部门要求，乙方严禁排放氰化物。如发现乙方排放相关违禁物，甲方将立即解除本协议，乙方的生产废水自行向环保部门申报处理，因排放氰化物而产生的一切责任，包括但不限于经济责任和法律责任，概由乙方一方承担，与甲方无关，如因此造成甲方损失的，由乙方承担赔偿责任。

3、乙方必须遵守国家相关法律法规和行业规范，并按甲方排放规定将本协议约定类型的综合废水分别排入接驳甲方铺设的废水管道内。本协议有效期内，如国家对环保、废水排放的法律法规和行业规范更新，乙方应按照最新的法律法规和行业规范执行。乙方不得将本协议约定以外的废水排入废水管道内，以及禁止将腐蚀或阻塞废水管道设施的生产废水、石膏粉、废油、固体废物、垃圾、易于凝集造成管道

堵塞的物质、氧化物、剧毒物质、易燃、易爆物质和有害气体排入甲方铺设的管道内。否则，由此所造成的一切经济损失、环境污染事故责任和其他法律责任全部由乙方承担，如因此造成甲方损失的，由乙方承担赔偿责任。

4、如乙方出现偷排的现象或其他违反本协议约定的排放行为，甲方将解除本协议，有权封堵乙方的废水管排水接口，以避免乙方的排污行为对环保处理池的正常治污处理造成持续影响，乙方的生产废水自行向环保部门申报处理，因偷排而产生的一切责任，包括但不限于经济责任和法律责任，概由乙方一力承担，与甲方无关。因此造成甲方损失的，乙方应承担相应的赔偿责任，甲方因此主张权利所产生的律师代理费、诉讼费、差旅费、取证费、鉴定费等一切费用由乙方承担。

5、乙方必须按国家相关法律法规做好安全措施，确保其位于【】厂房内部生产废水和生活污水处理工艺的完善，保障生活废水不错排、生产废水不溢漏并且不对环境造成污染。如经甲方工作人员发现乙方存在生产废水溢漏，乙方应当立即按环保相关规定对溢漏的位置清洗干净。甲方发现第一次给予警告，第二次收取1000元违约金，累计达三次的，按前述第七点第1款约定终止本协议。如有需要更改废水排放管道须事前书面通知甲方，经甲乙双方同意确定后方可进行。否则因擅自更改废水排放管道系统而造成的一切安全事故责任和由此产生的一切经济损失概由乙方负责。

八、本协议在履行过程中如发生争议，甲乙双方应友好协商解决，如协商不成时，提交广州市番禺区人民法院裁决。

九、本协议一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，自甲乙双方签字或盖章之日起生效。本协议内容为《物业租赁合同》的补充条款，

具有同等法律效力。

(本页无正文)

甲方：广州市番禺房地产银建有限公司

代表：

乙方：

代表：

日期： 年 月 日