

物业租赁合同（模板）

合同编号：THZC—【2026】—分租—第【 】号

出租方（甲方 / 二房东） 广州市天河智慧城市服务有限公司

统一社会信用代码：91440106190996944L

法定代表人：王胜盛

联系地址：广州市天河区中山大道西 6 号、8 号第 7-8 层

联系人及电话：020-87568117

收款账户（户名）：广州市天河智慧城市服务有限公司

开户行：中国工商银行股份有限公司广州石牌支行

银行账号：3602098609000363619

承租方（乙方 / 分租租户） 【 】（填写营业执照全称）

统一社会信用代码 / 身份证号：【 】

法定代表人 / 身份证住址：【 】

联系地址：【 】

联系人及电话：【 】

鉴于：

- 一、甲方已与广州景星酒店有限公司（下称“景星公司”）、广州市天河区林和经济实业发展公司（下称“林和公司”）签署相关租赁合同及其他法律文件（以下统称“上层租赁合同”），整体承租坐落于广州市天河区林和西路 89 号之

一及 89、91、93 号的目标物业（下称“目标物业”），并据此享有依法将该物业部分单元转租、分租予乙方的权利。

二、甲方作为二房东将目标物业中部分单元分租予乙方使用。

乙方确认：其签署及履行本合同系基于自身经营需求的独立判断；甲方未向乙方提供、亦无义务向乙方提供其与业主方所签之任何合同文件，乙方不得以未查阅上层租赁合同为由，主张本合同项下义务无效、减免或提出任何抗辩。双方另确认：本合同系甲方通过广州产权交易所公开挂牌交易（项目名称：出租广州市天河区林和西路 89 号 1 层分租区域 A、4 层至 19 层）确定乙方为成交方后，依据挂牌公告及交易文件签署；挂牌公告、交易文件与本合同共同构成本次交易的整体文件，乙方在报名阶段已确认接受本合同全部内容。

三、双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规，在平等、自愿、诚实信用的基础上，就分租事宜协商一致，订立本合同。

第一条 租赁标的、面积与用途

（一）租赁标的：甲方将目标物业中下列单元分租给乙方使用：

1. 物业地址：广州市天河区林和西路【89 号之一 / 89 号 / 91 号 / 93 号】之【 】单元（具体房号、楼层以附件一《物业清单及范围平面图》为准）；（本条按挂牌标的填写为：广州市天河区林和西路 89 号 1 层分租区域 A、4 层至 19 层。）

2. 计租面积：合计 21781.2184 平方米（以建筑面积计，具体口径见附件一，且不得超过甲方自业主处承租的对应份额面积）。双方确认，该面积为本次招租及本合同计租的唯一面积依据，已包含承租范围内公共分摊面积；无论后续实际测绘面积、不动产权证面积或实际使用面积与上述面积是否存在差异，均不作为调整租金、物业服务费及其他相关费用的依据，乙方不得据此主张补退任何款项或变更合同条件。

（二）租赁用途：本单元城市规划房屋用途为综合楼。乙方应按下列用途使用：酒店及配套商业（如商业零售 / 餐饮 / 办公 / 配套服务等）。未经甲方书面同意，乙方不得变更租赁用途；如经甲方同意变更且涉及城市规划房屋用途变更的，由乙方负责办理审批手续并承担全部费用，甲方仅就所持文件出具必要协助证明。因乙方未经审批擅自改变用途产生的一切法律后果由乙方承担，造成甲方损失的应予赔偿。乙方不得将物业用作化工产品、易燃易爆产品的经营和仓储；乙方所从事的经营项目须符合相关法律及省、市消防、环保条例的规定，并按相关要求自行办妥环评、消防及合法经营等手续，如由此致乙方不能按预想方案使用租赁房屋并导致合同不能履约的，所有责任和经济损失由乙方承担。）

第二条 租赁期限、交付与优先续租

（一）租赁期限：自【 】年【 】月【 】日起至 2043 年 11 月 30 日止。本合同约定租期（含免租期）不得超过甲方上层权

利就对应单元剩余的期限；甲方上层权利提前终止的，本合同租期随之终止。

- (二) 免租期：甲方给予乙方免租期 10 个月，免租期包含在租赁期限内，分三年执行，在租赁期内的第 1、2、3、4、5、6、23、24、35、36 个月实施，免租期内乙方无须支付租金，但须承担 3 元 / m² / 月的物业管理费、水电费等实际使用费用，且免租期计入租赁年限。
- (三) 交付：目标物业按现状交付。乙方签署本合同及附件二《物业交接确认书》前已对单元现状（含结构、设施、设备、瑕疵）进行全面查验并予以确认；自本合同生效且双方签署交接确认书之日起，视为甲方已完成交付，乙方不得以现状瑕疵为由拒付租金或主张甲方违约。

第三条 乙方承租安排

- (一) 用途与规划限制：乙方应按本合同约定用途使用单元，不得擅自变更城市规划房屋用途，不得违法建设、加建、搭建；确需变更的，由乙方负责办理审批并承担全部费用，甲方仅就所持真实文件出具必要协助证明。
- (二) 装修改造与主体结构保护：乙方实施装修、改造须自行向政府主管部门报批报建并承担全部费用与责任；装修方案须符合建筑及消防强制性规范，不得破坏单元地基、承重墙、梁柱、屋顶等主体结构；因乙方装修、改造或不当使用致主体结构或甲方原有设施损坏的，由乙方负责修复并承担全部费用及赔偿责任。

- (三) 现状交付与现状返还：单元按现状交付；租赁期满或合同终止（不论因何原因），乙方应按现状返还单元及附属设施设备，不得破坏、拆卸、损毁或降低其价值；不可分割之添附物无偿归甲方所有。
- (四) 维修保养：乙方负责单元内装修、改造部分及全部设施设备的日常维护、保养与维修并承担费用。
- (五) 安全使用：乙方应注意用水、用电、用气及消防安全，不得在单元内从事危及人身、财产安全的活动；因乙方原因致火灾、安全事故造成乙方、甲方或第三人损害的，由乙方承担全部责任。
- (六) 证照办理：乙方须自行办妥经营所需全部证照（营业执照、消防、食品、卫生等），甲方仅就所持真实文件出具场地使用证明等必要协助，不承担证照能否办妥之风险与费用。
- (七) 转租与分租限制：未经出租方书面同意，乙方不得擅自将物业转租、分租或以其他方式转与第三方使用；经出租方书面同意转租、分租的，须同时遵守本合同第十一条约定，且转租、分租期限不得长于本合同及甲方上层权利剩余期限。
- (八) 配合检查、修缮与业主关系：乙方应配合甲方及业主方对单元的检查、巡查、检修、改造及必要的进入；甲方为履行其对业主方义务需进入单元的，乙方应予配合，不得阻挠或索取补偿。
- (九) 租金及费用支付：乙方应按期、足额向甲方支付租金及各项费用，确保甲方得以依约履行其对业主方之付款义务；乙方逾期付款致甲方对业主方违约的，依本条第（十一）款赔偿。

- (十) 征收与处置配合：遇城市更新、征收征用、业主方收回或处置目标物业等情形，乙方应配合腾退、交还，并按本合同第十二条承担相应后果。
- (十一) 追偿：因乙方违反本合同导致甲方对业主方违约、被业主方索赔、被没收保证金、被追索违约金或赔偿金，或导致甲方对次承租人（如有）承担责任的，乙方应全额赔偿甲方因此遭受之一切损失，包括但不限于甲方被业主方没收的保证金、支付的违约金 / 赔偿金、甲方因提前终止对业主方或次承租人承担的补偿，以及甲方为此支出的律师费、诉讼费、保全费等。
- (十二) 效力衔接：本合同与甲方对业主方所负义务就同一事项约定不一致的，以不违反该等强制性义务且更有利于保护甲方权益者为准；甲方与业主方之间的合同终止、变更或被认定无效的，本合同相应终止或调整，甲方不因此向乙方承担违约或赔偿责任（因甲方过错致该等合同无效的除外）。

第四条 物业交付标准与现状确认

- (一) 交付标准：按现状交付，甲方不就单元现状（包括但不限于老旧、破损、设施老化、规划与现状不符等）承担整改或修缮责任。乙方签署本合同及附件二《物业交接确认书》前已对单元现状（含结构、设施、设备、瑕疵）进行全面查验，签约即视为验收合格；乙方不得以现状瑕疵为由拒付租金或主张甲方违约。

- (二) 交接确认：双方签署附件二《物业交接确认书》，载明交付时单元及附属设施、设备状况；该确认书为租金起算、保证金返还及期满返还比对的依据。
- (三) 乙方声明：乙方系在充分查验后签约，放弃就现状瑕疵向甲方主张权利；签约即视为验收合格。

第五条 租金标准、含税 / 不含税机制及支付

- (一) **租金单价**：双方确认，本合同约定之租金均为含税租金。不含税月租金单价固定为人民币【】元 / 平方米（含大物业服务费），含税月租金单价 = 不含税月租金单价 * (1 + 适用增值税税率)，按现行不动产租赁增值税税率【9%】计算为人民币【】元 / 平方米（按前述公式折算填写）。按计租面积_____平方米计算，含税月租金总额为人民币【】元（大写【】）。
- (二) **价格基准与税率调整**：不含税月租金单价为本合同租金的固定基准，除本条第（三）款约定的递增情形外，租赁期内固定不变，不因国家增值税税率调整而变化。租赁期内国家调整增值税税率的，以不含税月租金单价为基准按调整后适用税率重新折算含税月租金单价，即：调整后含税月租金单价 = 不含税月租金单价 × (1 + 调整后税率)，乙方按重新折算后的含税金额支付租金。
- (三) **租金递增**：租金递增以不含税月租金单价为基准计算，递增后的含税月租金单价按本条第（二）款折算。前 6 个租赁年度不递增；第 7 个租赁年度含税月租金单价为人民币【】元

/平方米/月，不含税月租金单价为人民币【】元/平方米；自第8个租赁年度起，每年在上一年度不含税月租金单价基础上递增1%。具体递增表见附件三。

- (四) 支付与发票：租金先付后用，乙方应于每期租金对应的计费起始日之后【】个工作日内，按含税金额向甲方支付当期租金；甲方应于收到乙方当期租金后【】个工作日内，向乙方开具等额、合法的增值税发票。甲方未按时开具或补正发票的，不影响乙方已付款项的效力，乙方无须因此顺延或补付租金。
- (五) 收款账户：租金付至本合同首部甲方指定账户。甲方变更账户的，须提前30日书面通知乙方；否则乙方付至原账户即视为履行完毕，因甲方账户原因致付款失败的乙方不承担责任。
- (六) 逾期违约责任：乙方逾期支付租金的，每逾期一日，按应付未付金额的万分之五向甲方支付违约金，且甲方有权自逾期之日起暂停提供物业管理、暂停供水供电（不视为甲方违约）。乙方逾期支付租金超过30日的，甲方有权单方解除合同并按第十二条、第十三条追究违约责任。

第六条 保证金及装修改造投入

- (一) 履约保证金：乙方于签约前向甲方支付履约保证金，金额不低于4个月租金金额（以首年成交月租金为基数计算）；乙方在交易评审中承诺追加租赁保证金的，按其承诺金额执行。该保证金担保乙方妥善履行本合同（含租金、各项费用及违

约赔偿等)。租赁期满或合同解除后,乙方无违约情形且完成标的交接的,履约保证金无息退还。

- (二) 装修保证金:乙方于签约前向甲方支付装修保证金人民币【 】元(大写:拾 万 仟 佰 拾 元 角 分);乙方在交易评审中承诺追加装修保证金的,按其承诺金额执行。装修保证金专项担保乙方装修合法合规、不损害主体结构、期满按约恢复或留驻;乙方按合同约定完成整个项目升级改造、取得竣工验收且标的酒店取得特种行业许可证后,甲方于【30】日内无息返还或抵扣应付费用。
- (三) 水电费保证金(水电押金):乙方于本合同签订之日起【5】个工作日内向甲方支付水电费保证金(水电押金)人民币200,000元(大写:贰拾万元整),租赁期间该押金不得抵作租金,专项担保租赁期内水费、电费及其他能耗费用的按期支付。乙方欠付水电费及其他能耗费用的,甲方有权直接自本保证金中抵扣,不足部分向乙方追偿;租赁期满或合同解除,乙方结清全部水电费用后,甲方无息退还。
- (四) 保证金的收取、抵扣与返还:上述各项保证金由甲方分别收取、分别管理,互不混同。合同终止且乙方结清全部租金、费用并按约交还物业后,甲方于【30】日内将各项保证金(扣除已抵扣部分)无息返还;任一项保证金不足抵扣的,甲方有权向乙方追偿差额。甲方依本合同没收保证金的,不予返还。乙方支付的任一保证金,甲方均有权不经乙方同意直接用于抵扣乙方在本合同项下任何到期应付款项(含租金、费用、违约金、赔偿金)。

- (五) 整体升级改造投入：乙方须投入不少于人民币 23,000,000 元（大写：贰仟叁佰万元整）用于整个项目（位于广州市天河区林和西路 89 号之一及 89、91、93 号物业，含主楼、附楼及商业中心）的升级改造，改造范围包括但不限于：室内外拆除及清运、消防改造、屋面防水改造、给水排水 / 排污 / 排油 / 雨水管改造、供配电改造、地下室及停车场改造、监控系统及室外园林、院落、围墙、道路改造等，具体改造要求详见附件四《物业工程改造要求》。双方确认：本条项下改造系针对整个项目的打拆及公共区域水电、消防、地下室、外广场等共用部位与共用设施设备的升级改造，与乙方承租范围（本合同标的）内的装修改造相互区分、相互独立，乙方承租范围内的装修改造义务不因本条约定而免除，相关费用亦不计入本条改造投入。其中，室内外拆除及清运工程应自场地交付之日起 90 个日历天内全部完成；逾期未完成的，视为乙方违约，甲方有权依据招租文件及本合同约定追究其违约责任。
- (六) 改造成果归属与移交：本条项下改造工程完成并经竣工验收合格后，所形成的全部改造成果（包括但不限于不可移动的设施、设备、管线、装修装饰及其他添附物）均须无偿移交甲方并归甲方所有，乙方不得拆除、损毁或主张任何补偿、折价；可移动的设备、物品由乙方自行处置，但须恢复原状。乙方应在改造工程实施前，将拟签订的改造工程施工合同、设计合同、主要设备材料采购合同等报甲方备案；施工过程中应同步收集、整理并妥善保管工程变更签证、现场签证、

隐蔽工程验收记录、材料设备进场验收及检测报告、分部分项验收记录、付款凭证及发票等全过程造价资料，建立完整台账备查；改造工程完成后，乙方应向甲方提交完整的竣工资料及上述全过程造价资料并申请验收，确保施工现场清理完毕、设施设备正常安全使用，并通过消防、环保等专项验收。验收合格后，双方签署交付确认文件。乙方对改造工程质量承担自竣工验收合格之日起不低于 24 个月的保修责任。

- (七) 改造投入审核与违约责任：乙方是否满足“投入不少于人民币 23,000,000 元”的条件，由甲方指定的第三方造价咨询单位审核，并以该审核结果为最终依据。乙方应在验收合格后及时向甲方指定的第三方造价咨询单位提交全部结算资料，并配合现场核对、答疑及补充资料，确保造价咨询单位能够依据完整、真实、合规的改造合同及施工过程资料完成审核并出具审核报告。如最终审核确认的改造投入金额低于人民币 23,000,000 元，乙方须在甲方书面通知的期限内将差额补足支付给甲方作为违约金，且甲方有权暂缓退还装修保证金直至审核完成并确认乙方已足额投入；因乙方未按要求提前备案合同、未同步留存施工过程资料或未及时完整提交结算资料，导致第三方造价咨询单位无法按期完成审核或无法出具符合要求的审核报告的，相关不利后果由乙方承担，甲方有权暂缓退还装修保证金直至审核完成。

第七条 物业管理、水电费及其他费用

- (一) 物业管理：本项目实行“大物业+小物业”管理模式。甲方或其指定第三方为大物业服务方，负责项目公共区域的保洁、绿化养护、秩序维护、公共设施设备运行维护及 24 小时安保消防巡查等；本合同租金已包含大物业服务费，乙方无须另行支付大物业服务费；免租期内，乙方须按人民币 3 元 / 平方米 / 月（以计租面积计）向甲方支付大物业服务费。乙方作为其承租范围内的小物业管理责任主体，负责该区域日常物业管理并自行承担相应费用；乙方经营产生的餐厨垃圾、废弃油脂等专项垃圾清运费用由乙方自行承担。
- (二) 水电费：单元用水、用电按独立计量表读数结算，乙方按政府定价或供电 / 供水部门结算价向甲方支付；甲方代收代付，按月出具费用单。公摊能耗、乙方经营产生的餐厨垃圾、废弃油脂等专项垃圾清运由甲方统一管理，甲方根据政府指导价收费标准向乙方收取清运费。
- (三) 其他费用：乙方经营产生的网络、燃气、停车、行政规费及一切因使用单元产生的费用，均由乙方自行承担，甲方不代收。
- (四) 停车位：本合同出租范围及计租范围均不含停车位；所有停车位的使用权、收益权归甲方或甲方指定的第三方所有。乙方每月享有免费停车 16,000 小时，未使用完月底清零；超出免费时长使用车位的，须另行与甲方或甲方指定的第三方协商。
- (五) 上述物业管理费、水电费及其他费用逾期支付的，参照第五条承担逾期违约金；甲方有权暂停相应服务。

第八条 税费承担

- (一) 税费承担：本合同租金为含税价。双方各自依法承担并缴纳各自应负之税费（各赋各税）：甲方承担其作为出租方依法应缴的税费，乙方承担其经营活动产生的税费；因乙方欠税、违规致甲方被牵连的，乙方赔偿甲方全部损失。
- (二) 乙方经营产生的税费由乙方自行申报缴纳；因乙方欠税、违规致甲方被牵连的，乙方赔偿甲方全部损失。

第九条 装修与改造

- (一) 报批与费用：乙方装修、改造须自行向政府主管部门报批报建（含消防、结构、外立面等），自行承担全部费用与手续，依法获许可后方可实施；完成后【1】个月内将申报、批准文件复印件交甲方备案。甲方仅就所持真实文件出具必要协助证明，不因此承担任何审批风险或责任。
- (二) 主体结构保护：乙方不得破坏单元地基、承重墙、承重梁柱、屋顶等主体结构；装修须符合建筑及消防强制性规范。因乙方装修、改造、不当使用导致主体结构或甲方原有物业损坏的，由乙方负责维修并承担费用及赔偿责任。
- (三) 方案报备：作为分租管理需要，乙方装修方案须报甲方备案；涉及外立面、公共部位、消防设施变动的，须另行取得甲方书面同意。
- (四) 第三方责任与保险：因装修、改造引起的人身、财产损失由乙方全额赔偿；造成甲方或第三人损害的，甲方有权向乙方

追偿。乙方须就装修及经营购买足额的公众责任险、财产险，并将甲方列为共同被保险人或附加被保险人。

- (五) 装修保证金：依本合同约定执行；装修违规或造成损害的，甲方有权从装修保证金中扣减，不足部分追偿。

第十条 使用、维护与修缮责任

- (一) 合法经营与证照：乙方须依法经营，自行办妥营业执照、消防、食品（如涉）、卫生等全部证照；甲方仅就所持文件出具场地使用证明等必要协助，不承担证照能否办妥的风险与费用。甲方不保证标的现有消防设施（含消防通道、消防栓、消防用水等）符合现时消防规定，亦不保证能取得该标的消防合格证及营业执照等证照；乙方须自行评估标的现状设施条件的改造可行性，消防设施整改、投入工程及费用等均由乙方负责，乙方须按《中华人民共和国消防法》及相关法律法规完善消防申报手续，并须在取得消防验收合格文件或办妥消防安全相关手续后方可开业；乙方自行承担因此可能造成的包括但不限于无法办理营业执照等相关证照的障碍或风险，不得以此为由主张解除本合同、拒付租金或向甲方主张任何权利。
- (二) 维修保养：单元内装修、改造部分及全部设施设备（含门、窗、锁、灯具、给排水、电气线路、空调末端、非主体添置电器等）的日常维护、保养及维修由乙方负责并承担费用。因乙方使用、管理、保管不当致设施设备损坏的，由乙方负责修复或赔偿。乙方确认在报名前已实地查看物业现状（包

包括但不限于天花、墙面、地面、给排水管道、消防设施、用电系统等），知晓物业存在局部漏水、变压器需更换等问题，自愿承担租赁期内（含主体结构自然老化）的所有维修责任并承担全部费用，不得以此为由拒付租金、要求解除合同或向甲方主张赔偿。

- （三） 安全使用：乙方应注意用水、用电、用气及消防安全，不得在单元内从事危及人身、财产安全的活动；因乙方原因发生火灾、安全事故造成乙方或第三人损害的，由乙方承担全部责任，给甲方造成损失的应予赔偿。
- （四） 甲方免责：除本合同明确约定由甲方承担外，单元及附属设施设备的维修、养护、更新，以及因自然老化、损耗、第三方原因或不可抗力所致的损坏，均非甲方责任；甲方不因提供物业管理服务而对乙方或第三人的任何人身、财产损失承担赔偿责任（甲方故意或重大过失除外）。

第十一条 转租、分租与承包限制

- （一） 原则禁止再转租：未经出租方书面同意，乙方不得擅自将物业转租、分租或以其他方式转与第三方使用。出租方书面同意或附条件同意的，乙方须严格遵守出租方设定的条件。
- （二） 经同意转租的特别要求：出租方书面同意乙方转租的，次承租人须书面承诺与乙方连带承担本合同项下乙方全部义务，且次租赁期限不得长于：①本合同剩余租期；②甲方上层权利就对应单元的剩余期限。乙方应与次承租人签署书面合同并将副本交甲方备案。

- (三) 自动终止联动：甲方上层权利或本合同终止、解除的，乙方与次承租人的转租 / 分租合同随之自动终止，乙方负责清退次承租人、收回单元并自行承担对次承租人的一切赔偿 / 补偿责任，甲方不承担任何义务或责任。
- (四) 责任隔离：甲方不因乙方转租行为对次承租人承担任何义务、辅助义务或责任；乙方对外转租产生的一切纠纷与后果由乙方自行解决并承担全部责任。

第十二条 合同变更、解除与终止

- (一) 协商解除：经双方书面协商一致，可变更或解除本合同，不影响守约方追责权利。
- (二) 甲方单方解除权：有下列情形之一，经甲方书面催告后【15】日仍未纠正的，甲方有权单方解除本合同，没收全部保证金，并追究违约责任：
1. 乙方逾期支付租金、物业管理费或水电费超过【30】日的；
 2. 乙方恶意破坏单元主体或承重结构，经专业鉴定机构认定的；
 3. 乙方擅自转租、分租或改变租赁用途拒不改正的；
 4. 乙方违法经营、被责令停业整顿或吊销执照，严重影响物业或甲方声誉的；
 5. 乙方停业、歇业、失联或进入破产、清算程序，致使合同目的无法实现的。
- (三) 甲方商业解约权：有下列情形之一，甲方可提前【30】日书面通知乙方解除本合同，双方互不承担提前解除的违约赔偿责任（甲方已收保证金、已发生费用按实结算）：

1. 甲方上层权利终止、解除或被认定无效，致甲方丧失出租权的；
 2. 业主收回、处置目标物业，或单元被司法、行政机关查封、扣押致乙方无法使用的；
 3. 因城市更新、片区改造、征收征用、土地使用权到期等政府行为致合同目的无法实现的；
 4. 不可抗力致单元毁损、灭失或合同不能履行的。
- (四) 乙方解除权（限于甲方根本违约）：因甲方未交付单元、权利瑕疵（如甲方无合法出租权、单元被设立居住权影响使用）或因甲方原因致乙方无法整体使用单元持续超过【60】日的，乙方有权单方解除本合同，甲方退还已付未履行期间租金及保证金，并赔偿乙方实际直接损失（不含预期收益、经营利润等间接损失）。
- (五) 解除效力：一方按本合同约定行使解除权的，合同自书面解除通知送达对方之日起解除；除免责情形外，不影响守约方要求违约方承担赔偿责任等责任。

第十三条 违约责任

- (一) 乙方违约后果：乙方违约致甲方解除合同的，甲方有权：①没收履约保证金、装修保证金、水电费保证金（水电押金）；②要求乙方按本合同租金标准赔偿自解除之日起至甲方重新出租单元期间的租金损失（以【9】个月为上限）；③对乙方装修及添附不予任何补偿；④就乙方对次承租人承担的赔偿、对业主方承担的违约赔偿向乙方全额追偿。乙方系经广州产权交易所公开交易程序确定的成交方，未按挂牌公告及交易

文件约定期限签署本合同，或未按承诺足额支付各项保证金、或未按本合同约定足额投入改造资金的，甲方有权按交易文件主张其交纳的交易保证金不予退还，并保留追偿权利。

- (二) 逾期返还：乙方未按期交还单元的，按交还时同地段市场租金标准的【2】倍支付占用费，并承担占用期间全部费用；逾期交还且未付占用费超过【30】日的，甲方有权自行收回单元并处置乙方遗留物品（甲方对遗留物品享有留置权，处置价款优先清偿乙方欠款，余款无主则提存）。
- (三) 甲方违约赔偿限额：甲方违约的，退还已收保证金并赔偿乙方实际直接损失，但赔偿总额不超过乙方已付保证金及已付未履行期间租金之和；除本合同另有约定外，甲方不赔偿乙方预期收益、经营利润、装修残值（乙方违约情形）等间接损失。
- (四) 费用承担：因违约或争议解决产生的诉讼费、仲裁费、律师费、保全费、保全保险费、差旅费等，由违约方 / 败诉方承担。

第十四条 保险

- (一) 乙方须在本合同期内持续投保：①公众责任险（每次事故赔偿限额不低于人民币【 】万元）；②单元财产一切险。保单须将甲方列为共同被保险人或附加被保险人。
- (二) 乙方未投保或保额不足的，致损害无法获赔的，由乙方自行承担；甲方因此被索赔的，有权向乙方追偿。

第十五条 添附物归属与物业返还

- (一) 租赁期满或合同终止（无论因何原因），乙方应按单元及全部不可分割添附物（含装修、加建、扩建及不可移动设施设备，中央空调、机械车位等可移动设备由乙方自行处置但须恢复原状）的届时的现状交还甲方。
- (二) 乙方不得实施任何破坏、损毁、拆卸、换取低值配件或降低物业及设施设备价值的行为；不可分割的添附物无偿归甲方所有，乙方不得拆除或主张补偿（乙方违约致解除的，更无权主张任何补偿）。
- (三) 返还时双方签署《物业交还确认书》；乙方遗留物品按本合同约定处理。

第十六条 通知与送达

- (一) 双方确认本合同首部载明的联系地址、联系人及电话为有效送达地址；任一方变更须提前 15 日书面通知对方，否则原地址送达有效。
- (二) 通知以邮寄发送的，收件人签收之日为送达日；无人签收、拒收退回的，退回之日视为送达；以电子邮件 / 即时通讯发送的，发送成功 24 小时后视为送达；专人递送的，签收之日为送达日。涉及租金、解约、催告等重要事项须采用书面形式。

第十七条 争议解决

- (一) 因本合同发生的争议，双方协商解决；协商不成的，提交租赁物业所在地（广州市天河区）有管辖权的人民法院诉讼解决。
- (二) 诉讼费、律师费、保全费、保全保险费等因争议解决产生的费用，由败诉方承担。

第十八条 保密与信息限制

- (一) 双方对在履约中获悉的对方商业秘密、租金标准及经营信息负有保密义务，未经对方书面同意不得向第三方披露（依法应向政府、司法机关披露的除外）。
- (二) 乙方确认：甲方无义务、亦未向乙方提供其与业主方（景星公司、林和公司）所签署之任何合同文件。乙方不得以未查阅上层租赁合同为由，主张本合同项下义务无效、减免或提出抗辩；乙方不得向业主方、其他租户或任何第三人披露本合同租金标准、甲方与业主方之间的交易条件及商业安排，否则应赔偿甲方因此遭受的全部损失。
- (三) 未经甲方书面同意，乙方不得使用“景星”“天河智城”或其他业主方之名称、商标、标识进行宣传、招商或对外署名。

第十九条 乙方陈述与保证

- (一) 乙方为依法设立并有效存续的主体（或具有完全民事行为能力之自然人），具备经营本合同业务所需之资质与许可。
- (二) 乙方未被列入经营异常名录、严重违法失信名单，无足以影响本合同履行的重大未决诉讼、仲裁或行政处罚；签署及履

行本合同不违反其章程、内部决议或对其有约束力的其他协议。

- (三) 乙方承诺按约定用途合法经营，不从事违法违规、危害公共安全或违背公序良俗之活动。
- (四) 乙方未就单元设定亦不得设定任何抵押、质押、留置或其他权利负担；未经甲方书面同意，不得以单元对外提供担保或融资。
- (五) 注册地承诺：乙方注册地不在广州市天河区的，须自承租本物业之日起3个月内，将注册地变更至本物业，或在本物业所在地新设一家全资子公司并由该子企业在本物业独立经营；乙方未按前述承诺履行的，视为违约，甲方有权依据招租文件及本合同约定追究其违约责任。
- (六) 乙方违反上述陈述与保证致甲方受损的，应全额赔偿，甲方并有权单方解除本合同、没收保证金并追究违约责任。

第二十条 甲方责任限制与免责

- (一) 除本合同另有明确约定外，甲方不对下列情形承担责任：（1）因第三人（含其他租户、业主方、公共区域管理者）行为致乙方或第三人人身、财产损害的；（2）公共设施、能源（水、电、气、网络、通讯）突发性中断或故障（甲方已尽及时抢修义务且无故意、重大过失的除外）；（3）因乙方自身原因、第三方原因或不可抗力致乙方损失的；（4）甲方依本合同行使暂停服务、收回单元、清场等权利致乙方损失的。

- (二) 甲方因履行本合同及物业管理职责承担的责任，以乙方已付保证金及已付未履行期间租金之和为上限。
- (三) 甲方与业主方之间的争议、上层租赁合同之变更或终止，不构成乙方拒付租金、费用或主张甲方违约之理由。

第二十一条 合同权益转让

- (一) 甲方有权将其在本合同项下之权利（含应收租金、各项费用、保证金没收权、违约追偿权）全部或部分转让、让与业主方或第三人，甲方书面通知乙方即生效，乙方应向权利受让方履行本合同义务。
- (二) 乙方不得转让其在本合同项下之权利或义务；未经甲方书面同意，乙方以任何形式转让、转包、概括转移本合同权利义务，对甲方不发生效力，甲方仍得向乙方主张全部责任。

第二十二条 租赁登记与备案

- (一) 双方应按房屋租赁主管部门要求办理租赁合同登记备案；备案相关税费由双方按法律法规规定各自承担（各付各税）。
- (二) 乙方应配合提供备案所需材料；乙方不配合致甲方被行政处罚或承担其他责任的，乙方赔偿甲方全部损失。
- (三) 租赁登记备案与否，不影响本合同效力及乙方义务之履行。

第二十三条 其他约定

- (一) 合同生效：本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章（乙方为自然人的，签字并按手印）之日起成立并生效。

(二) 文本与附件：本合同一式【叁】份，甲方执【贰】份，乙方执【壹】份，具同等效力。附件为本合同不可分割部分：附件一《物业清单及范围平面图》；附件二《物业交接确认书》；附件三《租金及递增表》；附件四《物业工程改造要求》；附件五《安全生产责任书》。

(三) 冲突处理：本合同未尽事宜，双方另签补充协议；本合同与甲方对业主方所负义务就乙方义务约定不一致的，以不违反该等强制性义务且更有利于甲方者为准。

(四) 可分割性：本合同任一条款被认定无效，不影响其余条款效力。

(本页以下无正文，为《商铺 / 物业分租租赁合同（模板）》签署页)

甲方（盖章）：广州市天河智慧城市服务有限公司

法定代表人或授权代表（签字）：_____

日期：____年____月____日

乙方（盖章 / 签字）：_____

法定代表人或授权代表（签字）：_____

日期：____年____月____日

—— 以下为附件目录（签署时一并填制） ——

附件一 物业清单及范围平面图

附件二 物业交接确认书（含交付现状、设施清单、水电表底数）

附件三 租金及递增表（不含税单价、含税计算、递增节点）；

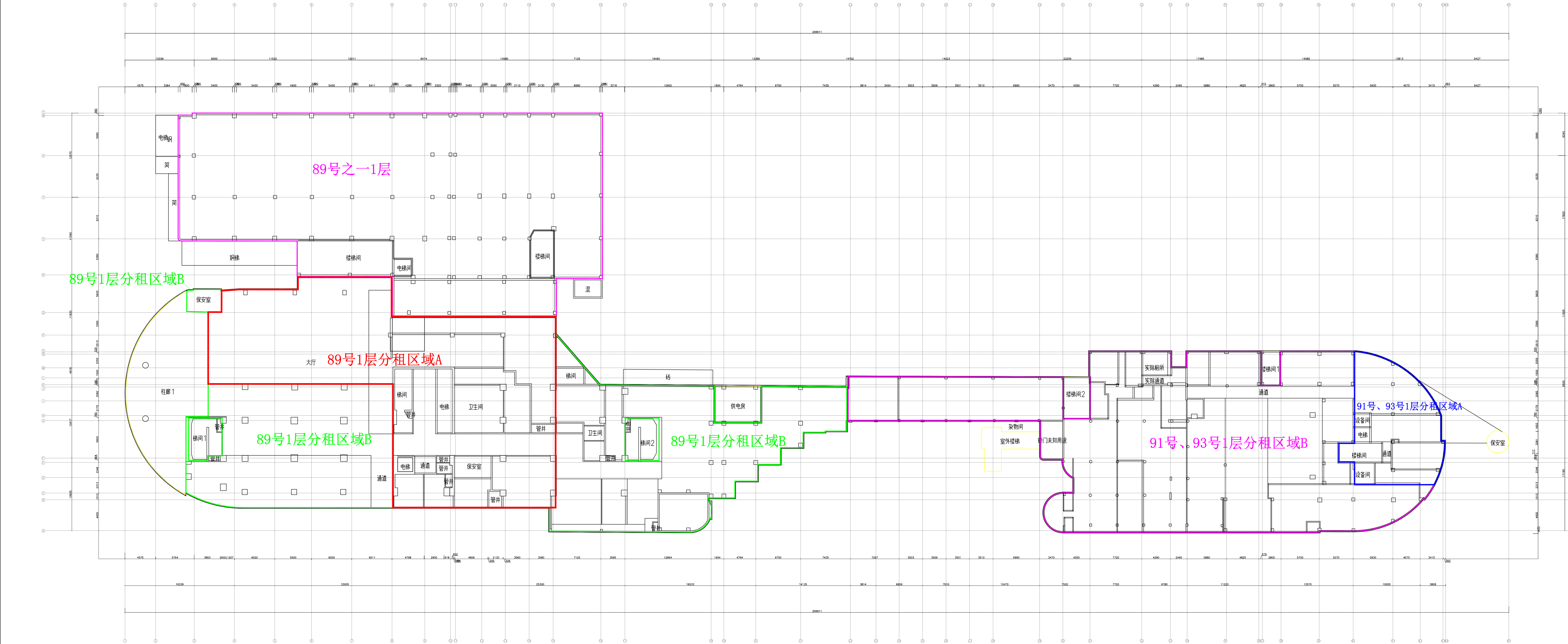
附件四 物业工程改造要求（与挂牌公告附件一致）；

附件五 安全生产责任书

标的1：广州市天河区林和西路89号1层分租区域A、4层至19层物业清单

楼层位置	建筑面积 (m²)	套内面积 (m²)	分摊面积 (m²)	备注
89号1层分租区域A	1370.0586	1099.0775	270.9811	
89号4层	1513.5305	1251.5847	261.9458	
89号5层	1369.9222	1132.8306	237.0916	
89号6层	1369.9222	1132.8306	237.0916	
89号7层	1369.9222	1132.8306	237.0916	
89号8层	1369.9222	1132.8306	237.0916	
89号9层	1369.9222	1132.8306	237.0916	
89号10层	1369.9222	1132.8306	237.0916	
89号11层	1369.9222	1132.8306	237.0916	
89号12层	1369.9222	1132.8306	237.0916	
89号13层	1369.9222	1132.8306	237.0916	
89号14层	1369.9222	1132.8306	237.0916	
89号15层	1369.9222	1132.8306	237.0916	
89号16层	1369.9222	1132.8306	237.0916	
89号17层	943.8318	780.4834	163.3484	
89号18层	794.2035	656.7512	137.4523	
89号19层	720.5277	595.8264	124.7013	
合计	21781.2184	17977.6904	3803.5280	

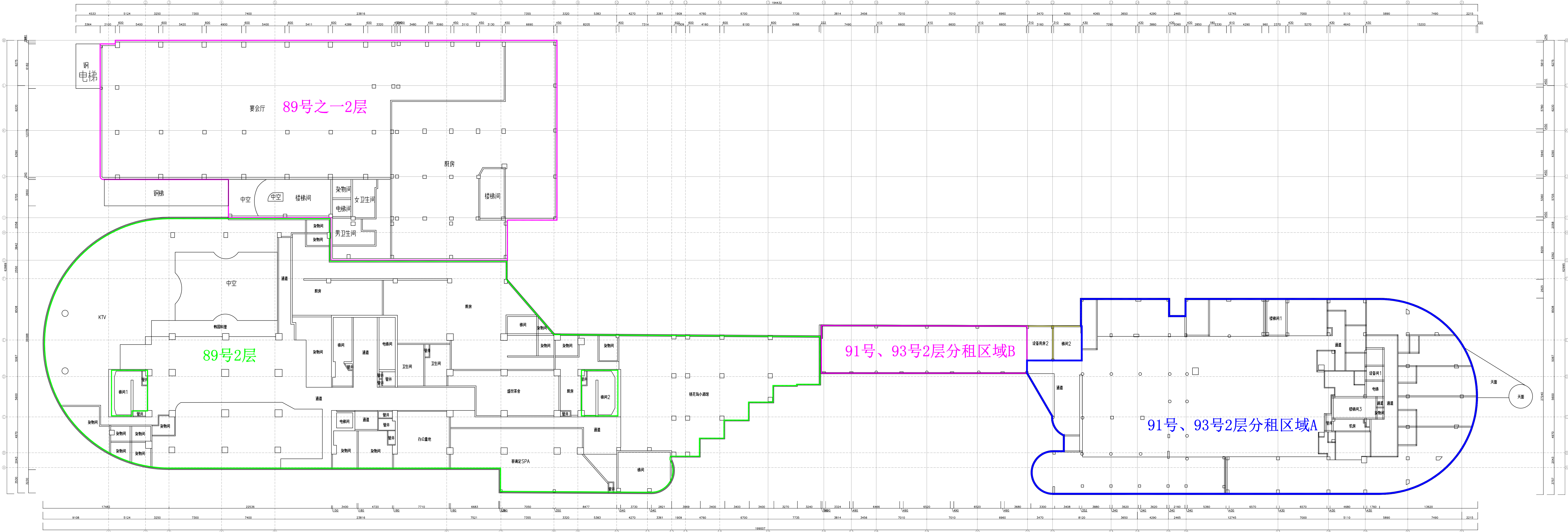
楼层位置	建筑面积（m²）	套内面积（m²）	分摊面积（m²）
89号1层分租区域A	1370.0586	1099.0775	270.9811
89号1层分租区域B	1516.6469	1221.6149	295.0320
89号之一1层	1631.9926	1597.6600	34.3326
91号、93号1层分租区域A	242.1489	227.5014	14.6475
91号、93号1层分租区域B	1497.0846	1406.5262	90.5584



89号、89号之一1、91号、93号一层平面图

项目名称	广州市天河区林和西路89号之一、89、91、93号		
委托单位	广州市天河智慧城市服务有限公司		
测量员	路铭伟	绘图员	黄硕梅
测量单位	广东海纬地恒空间信息技术有限公司		

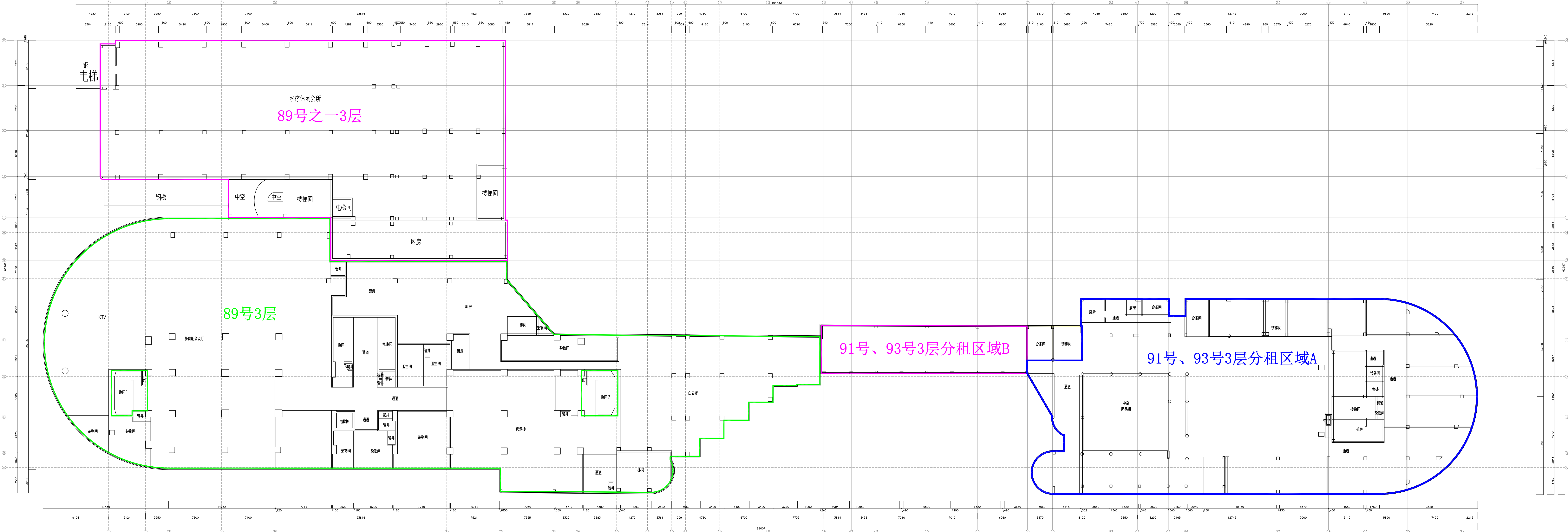
楼层位置	建筑面积（m²）	套内面积（m²）	分摊面积（m²）
89号2层	2660.2226	2506.9494	153.2732
89号之一2层	1643.2085	1608.6400	34.5685
91号、93号2层分租区域A	1594.8637	1498.3907	96.4730
91号、93号2层分租区域B	199.1410	187.0950	12.0460



89号、89号之一1、91号、93号二层层平面图

项目名称	广州市天河区林和西路89号之一、89、91、93号		
委托单位	广州市天河智慧城市服务有限公司		
测量员	路铭伟	绘图员	黄硕梅
测量单位	广东海纬地恒空间信息技术有限公司		

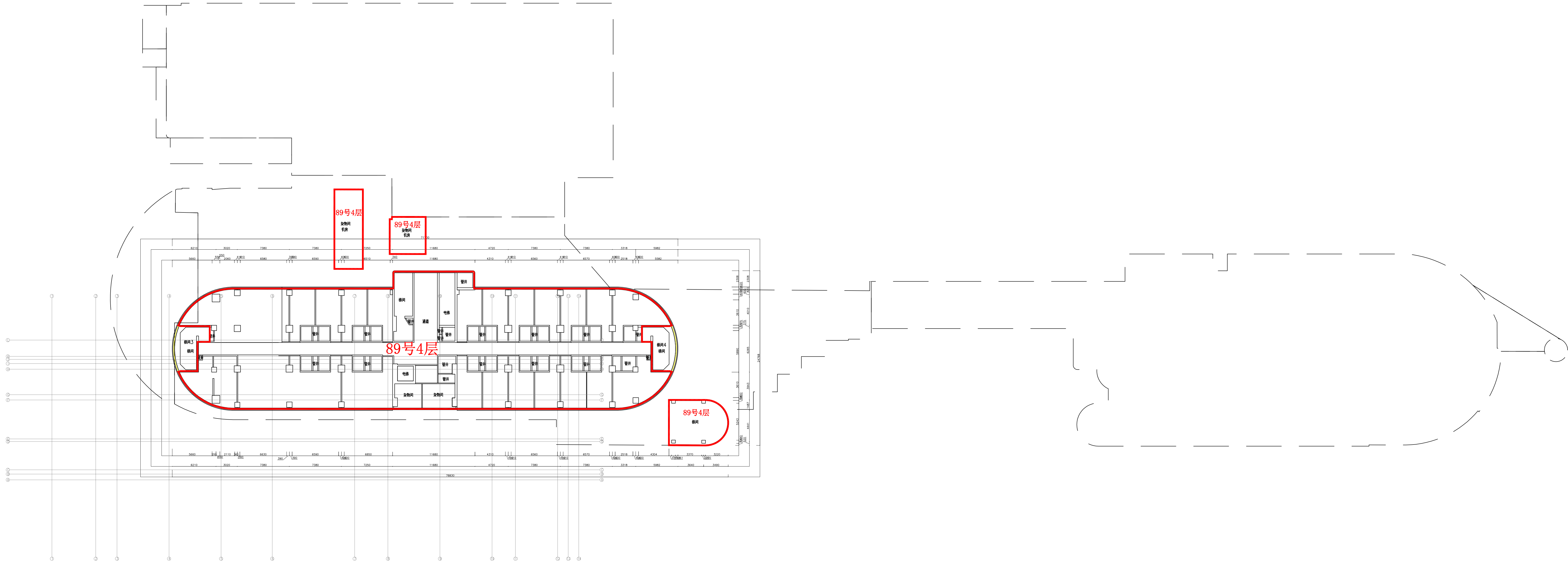
楼层位置	建筑面积（m²）	套内面积（m²）	分摊面积（m²）
89号3层	2795.4034	2634.3415	161.0619
89号之一3层	1461.3937	1430.6500	30.7437
91号、93号3层分租区域A	1460.8513	1372.4847	88.3666
91号、93号3层分租区域B	199.1408	187.0948	12.0460



89号、89号之一1、91号、93号三层层平面图

项目名称	广州市天河区林和西路89号之一、89、91、93号		
委托单位	广州市天河智慧城市服务有限公司		
测量员	路铭伟	绘图员	黄硕梅
测量单位	广东海纬地恒空间信息技术有限公司		

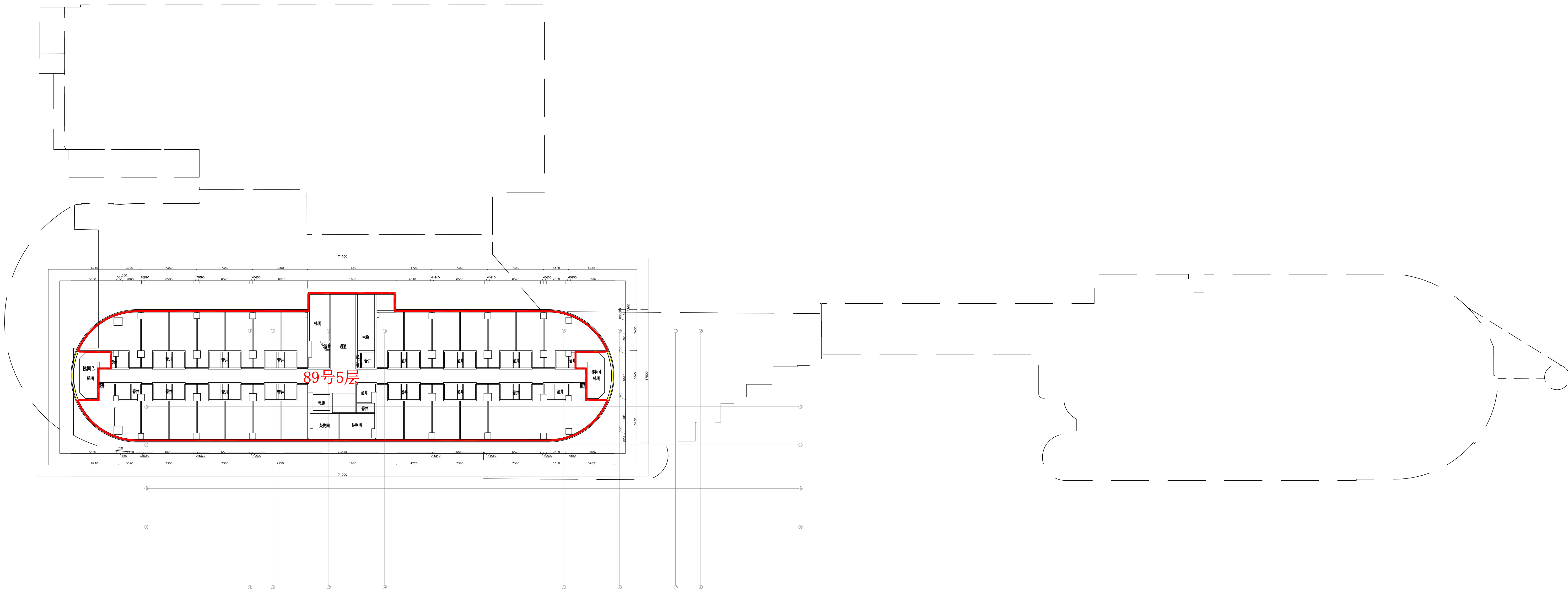
楼层位置	建筑面积（m²）	套内面积（m²）	分摊面积（m²）
89号4层	1513.5305	1251.5847	261.9458



89号四层平面图

项目名称	广州市天河区林和西路89号之一、89、91、93号		
委托单位	广州市天河智慧城市服务有限公司		
测量员	路铭伟	绘图员	黄硕梅
测量单位	广东海纬地恒空间信息技术有限公司		

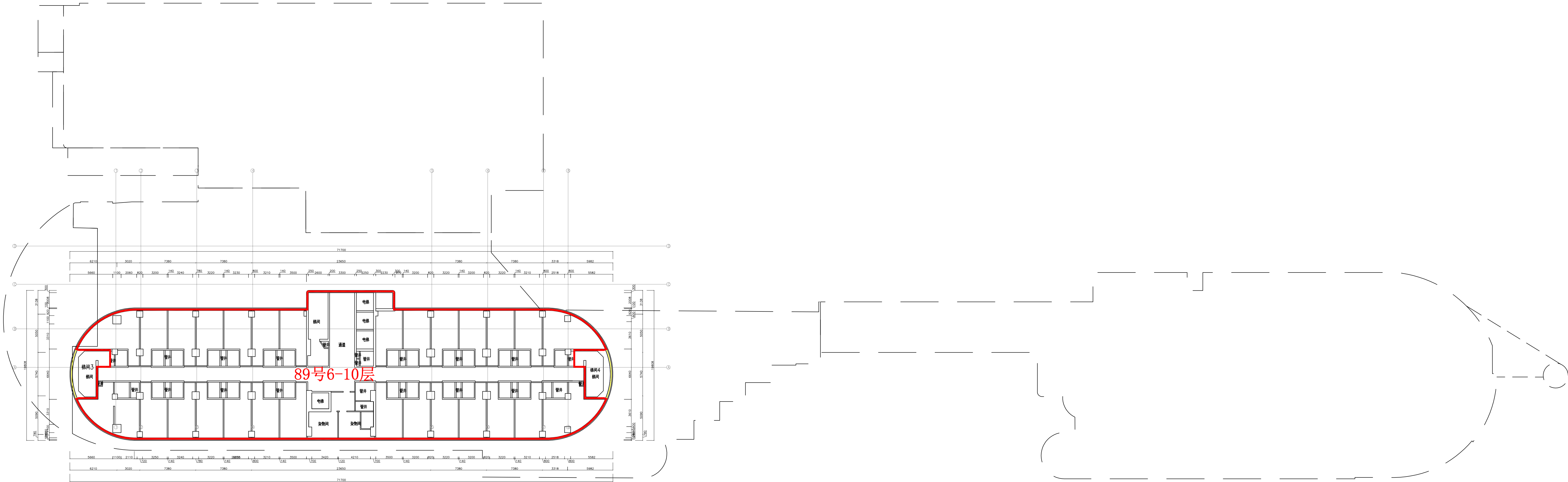
楼层位置	建筑面积（m²）	套内面积（m²）	分摊面积（m²）
89号5层	1369.9222	1132.8306	237.0916



89号五层平面图

项目名称	广州市天河区林和西路89号之一、89、91、93号		
委托单位	广州市天河智慧城市服务有限公司		
测量员	路铭伟	绘图员	黄硕梅
测量单位	广东海纬地恒空间信息技术有限公司		

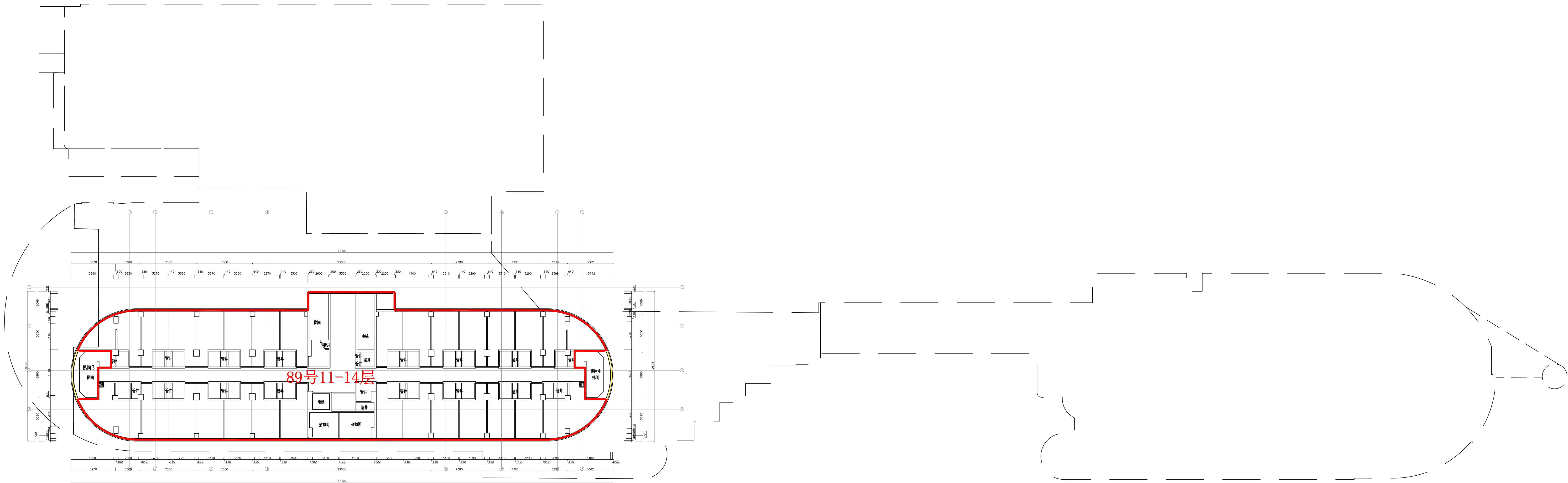
楼层位置	建筑面积（m²）	套内面积（m²）	分摊面积（m²）
89号6层	1369.9222	1132.8306	237.0916
89号7层	1369.9222	1132.8306	237.0916
89号8层	1369.9222	1132.8306	237.0916
89号9层	1369.9222	1132.8306	237.0916
89号10层	1369.9222	1132.8306	237.0916



89号六~十层平面图

项目名称	广州市天河区林和西路89号之一、89、91、93号		
委托单位	广州市天河智慧城市服务有限公司		
测量员	路铭伟	绘图员	黄硕梅
测量单位	广东海纬地恒空间信息技术有限公司		

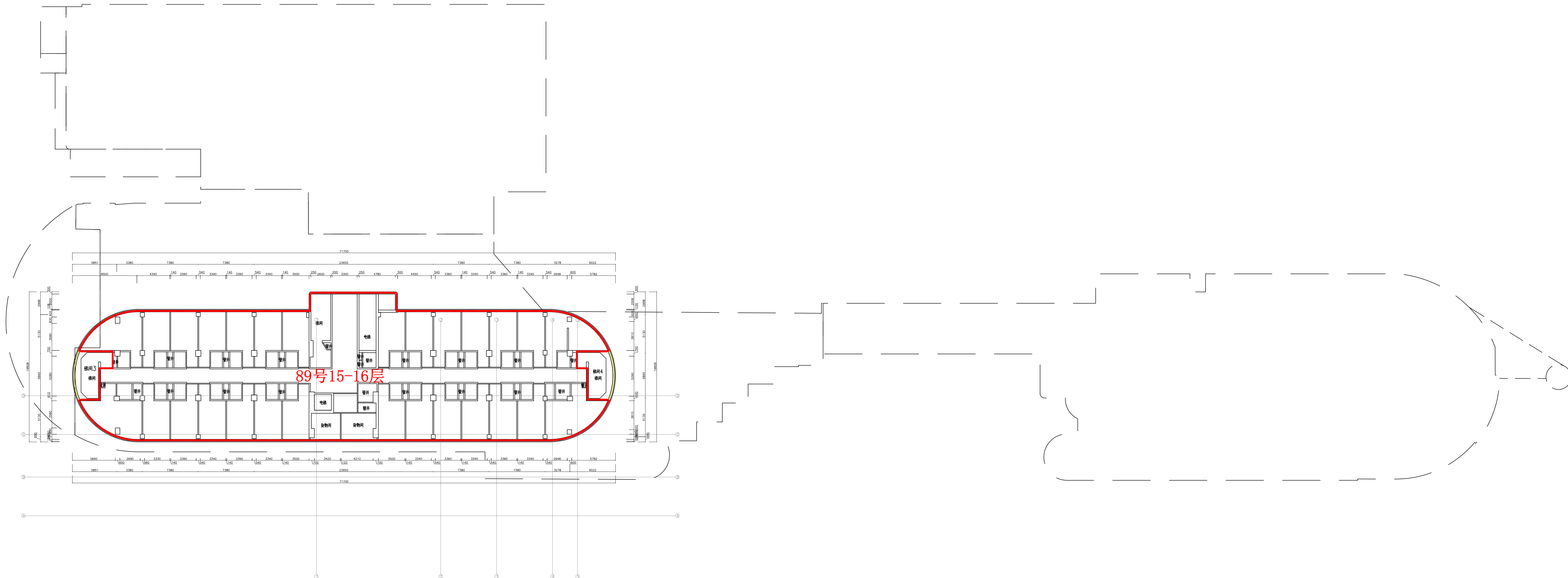
楼层位置	建筑面积（m²）	套内面积（m²）	分摊面积（m²）
89号11层	1369.9222	1132.8306	237.0916
89号12层	1369.9222	1132.8306	237.0916
89号13层	1369.9222	1132.8306	237.0916
89号14层	1369.9222	1132.8306	237.0916



89号十一~十四层平面图

项目名称	广州市天河区林和西路89号之一、89、91、93号		
委托单位	广州市天河智慧城市服务有限公司		
测量员	路铭伟	绘图员	黄硕梅
测量单位	广东海纬地恒空间信息技术有限公司		

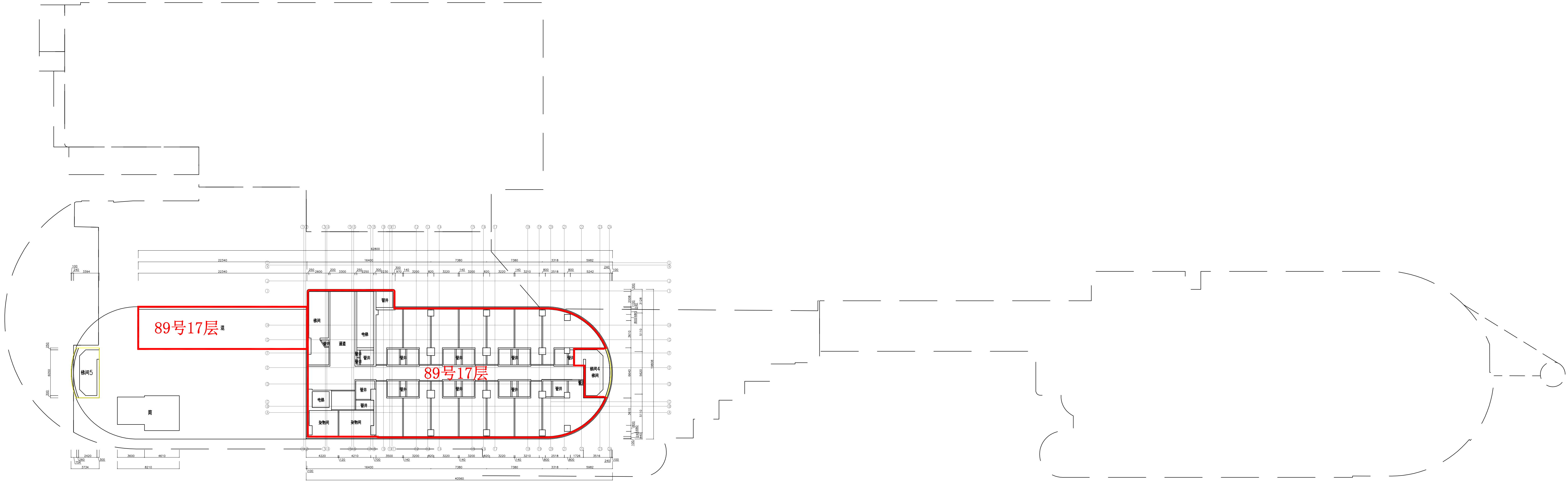
楼层位置	建筑面积（m²）	套内面积（m²）	分摊面积（m²）
89号15层	1369.9222	1132.8306	237.0916
89号16层	1369.9222	1132.8306	237.0916



89号十五~十六层平面图

项目名称	广州市天河区林和西路89号之一、89、91、93号		
委托单位	广州市天河智慧城市服务有限公司		
测量员	路铭伟	绘图员	黄硕梅
测量单位	广东海纬地恒空间信息技术有限公司		

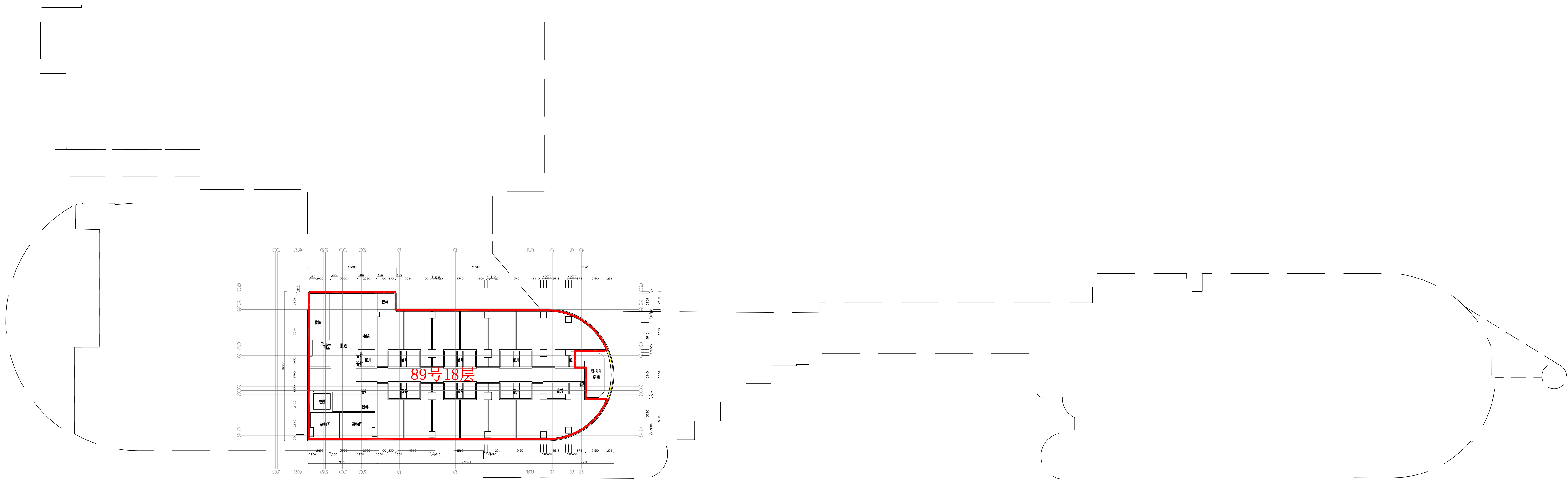
楼层位置	建筑面积（m²）	套内面积（m²）	分摊面积（m²）
89号17层	943.8318	780.4834	163.3484



89号十七层平面图

项目名称	广州市天河区林和西路89号之一、89、91、93号		
委托单位	广州市天河智慧城市服务有限公司		
测量员	路铭伟	绘图员	黄硕梅
测量单位	广东海纬地恒空间信息技术有限公司		

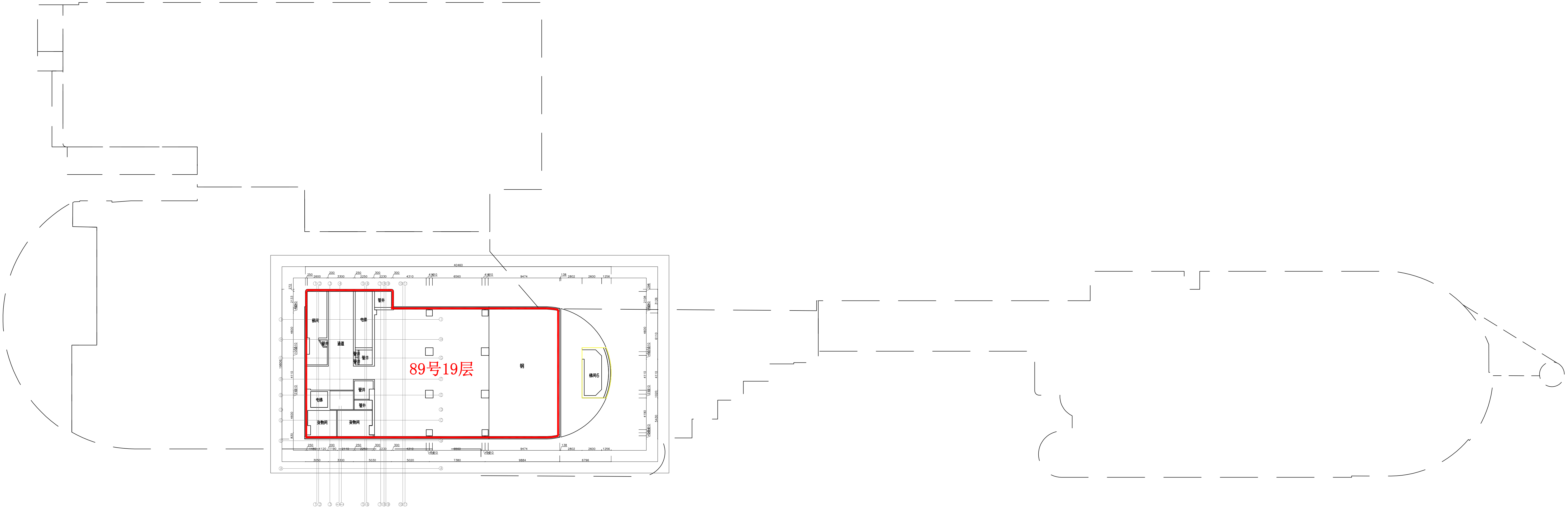
楼层位置	建筑面积（m²）	套内面积（m²）	分摊面积（m²）
89号18层	794.2035	656.7512	137.4523



89号十八层平面图

项目名称	广州市天河区林和西路89号之一、89、91、93号		
委托单位	广州市天河智慧城市服务有限公司		
测量员	路铭伟	绘图员	黄硕梅
测量单位	广东海纬地恒空间信息技术有限公司		

楼层位置	建筑面积（m²）	套内面积（m²）	分摊面积（m²）
89号19层	720.5277	595.8264	124.7013



89号十九层平面图

项目名称	广州市天河区林和西路89号之一、89、91、93号		
委托单位	广州市天河智慧城市服务有限公司		
测量员	路铭伟	绘图员	黄硕梅
测量单位	广东海纬地恒空间信息技术有限公司		

附件二：物业交接确认书

合同编号	(请填写合同编号)
出租方 (甲方)	(请填写甲方全称)
承租方 (乙方)	(请填写乙方全称)
租赁物业	广州市天河区 (请填写具体房号、楼层) (具体房号、楼层以租赁合同附件一《物业清单及范围平面图》为准)
交接日期	年 月 日

根据《物业租赁合同》(合同编号见上,下称“租赁合同”)之约定,甲乙双方于上述交接日期就租赁物业办理交接。乙方确认:其已于签署本确认书前对租赁物业现状(含结构、设施、设备、瑕疵)进行全面查验并予以确认;自双方签署本确认书之日起,视为甲方已完成交付,乙方不得以现状瑕疵为由拒付租金或主张甲方违约。双方对交付时租赁物业及附属设施、设备状况确认如下:

一、交付现状确认

序号	确认项目	状况确认 (点击□内打√)	瑕疵 / 异常情况记录
1	主体结构 (地基、承重墙、梁柱、屋顶等)	☐ 完好 ☐ 有瑕疵	(如无异议请填写“无”)
2	装修装饰 (天花、墙面、地面等)	☐ 完好 ☐ 有瑕疵	(如无异议请填写“无”)
3	门、窗及锁具	☐ 完好 ☐ 有瑕疵	(如无异议请填写“无”)
4	给排水系统	☐ 正常 ☐ 异常	(如无异议请填写“无”)
5	供配电系统	☐ 正常 ☐ 异常	(如无异议请填写“无”)
6	消防设施 (消防通道、消防栓、消防用水等)	☐ 按现状交付 ☐ 异常	(如无异议请填写“无”)
7	电梯、空调	☐ 正常 ☐ 异常 ☐ 不适用	(如无异议请填写“无”)
8	卫生状况	☐ 清洁 ☐ 需清理	(如无异议请填写“无”)
9	附属区域 (地下停车场、外广场、附属建(构)筑物等,如	☐ 按现状交付 ☐ 异常 ☐ 不适用	(如无异议请填写“无”)

	适用)		
10	其他：（请填写其他项目）	☐ 按现状交付 ☐ 异常	（如无异议请填写“无”）

注：乙方确认已知悉租赁物业存在（请填写需更换、维修之情形）等需更换、维修之情形，自愿承担租赁期内（含主体结构自然老化）的维修责任并承担全部费用，与租赁合同相关约定一致。

二、设施设备清单

序号	名称	品牌 / 规格型号	数量	新旧程度	完好状况	备注
1	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）
2	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）
3	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）
4	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）
5	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）
6	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）
7	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）
8	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）
9	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）
10	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）
11	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）	（填写）

12	(填写)	(填写)	(填写)	(填写)	(填写)	(填写)
----	------	------	------	------	------	------

注：1. 本表行数可按实际交付情况增减；2. 无设施设备移交的，于表内注明“无”；3. 未列入本表之可移动物品，视为甲方未移交，乙方不得据此主张任何权利。

三、水电表底数

类别	表号	安装位置	交接当日读数	备注
水表	(填写表号)	(填写位置)	(填写读数)	(选填)
电表	(填写表号)	(填写位置)	(填写读数)	(选填)
燃气表（如涉及）	(填写表号)	(填写位置)	(填写读数)	(选填)

注：上述读数作为租赁期间水费、电费（及燃气费，如涉及）结算的起算底数，与租赁合同相关约定一致。

四、双方确认

1. 本确认书载明之交付时租赁物业及附属设施、设备状况，为租赁合同项下租金起算、保证金返还及期满返还比对的依据。

2. 租赁物业按现状交付，甲方不就租赁物业现状（包括但不限于老旧、破损、设施老化、规划与现状不符等）承担整改或修缮责任；乙方签署本确认书即视为验收合格。

3. 本确认书为租赁合同附件二，系租赁合同不可分割之组成部分，与租赁合同具有同等效力。本确认书一式份数份，甲方执份数份，乙方执份数份。

（以下无正文，为签署栏）

甲方（盖章）：(填写甲方名称)	乙方（盖章/签字）：(填写乙方名称)
法定代表人或授权代表（签字）：(签字)	法定代表人或授权代表（签字）：(签字)
日期：年 年 月 月 日 日	日期：年 年 月 月 日 日



租金及递增明细表

单位：元

期间	计租面积 (㎡)	月租金单价 (含税, 元/㎡/月)	月租金 (含税, 元/月)	月租金单价 (不含税, 元/㎡/月)	月租金 (不含税, 元/月)	期间租金 (含税, 元)	第1个月	第2个月	第3个月	第4个月	第5个月	第6个月	第7个月	第8个月	第9个月	第10个月	第11个月	第12个月
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
.....							-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
含税合计金额						-												
其中：增值税税款 (X%)																		
不含税金额																		

注：上表每月支付金额单位为元。

物业工程改造要求

一、改造范围特别说明

本项目物业建成已逾 30 年，设备设施及建筑外观较为老旧。经双方协商确定，本标的以现状出租，由承租方自行出资对整个项目位于：广州市天河区林和西路 89 号之一及 89、91、93 号物业，含主楼（林和西路 89 号）、附楼（林和西路 89 号之一）及商业中心（林和西路 91、93 号）进行系统性的升级改造。改造工程所涉及的全部费用（包括但不限于设计费、材料费、施工费、设备采购费等）均由承租方承担。其中承租方选择的设计方案及施工方案需要经过出租方书面同意。

关于改造数据的特别说明：

（一）数据性质。本文件中所列示的各项面积、数量、设备台数等数据，均系基于项目现状所做的估算参考值，并非最终施工依据。由于项目尚无完整的施工图纸，上述数据不作为合同计价依据，亦不构成出租方对工程量的承诺。

（二）图纸依据。最终改造范围、工程量、材料选型及施工工艺，以承租方委托具备资质的设计单位深化设计、并经出租方书面审批确认的施工图纸为准。承租方的改造装修图纸及方案须符合现行国家有关建筑设计规范、规程和规定，所用材料必须达到防火要求及消防等相关国家规定，不得损害房屋主体结构，影响房屋使用安全。

（三）风险分配。承租方已知悉并接受，因图纸深化导致的实际工程量与本文件所列参考值之间存在偏差的风险。该等偏差属于商业租赁改造的正常范畴，双方互不因此主张调整租金、免租期或追究对方违约责任。

（四）报批报建。承租方须自费、自行按法律相关规定向有关政府部门办理报备及验收手续。

二、改造范围及要求

（一）拆除工程

工作范围：承租方须整个项目位于：广州市天河区林和西路89号之一及89、91、93号物业，含主楼（林和西路89号）、附楼（林和西路89号之一）及商业中心（林和西路91、93号）室内原有装修、隔断、附着物等进行系统性拆除及清运；参考工程量：拆除面积估算约为45900平方米，最终以施工图深化量为准。

（二）消防改造

工作范围：承租方须按一次消防验收标准对裙楼及塔楼区域进行全面消防系统改造，确保整体通过消防验收并取得相关证照。改造范围包括：

1. 室内喷淋系统；
2. 室内外消火栓系统；
3. 火灾自动报警及消防联动系统；
4. 应急照明及疏散指示系统；

5. 防排烟系统;
6. 防火门, 含甲、乙、丙三类;
7. 消防泵房设备;
8. 消防中控室, 含消防主机、电源监控、电气火灾监控系统;
9. 防火卷闸及其他设备;
10. 消防设计、图审、报审报验取证等全部工作。

参考改造面积: 约 44,743 平方米,最终以施工图深化及消防主管部门审批意见为准。

(三) 屋面防水改造

工作范围: 承租方须对项目各建筑单体的屋面进行系统性防水改造, 含女儿墙上翻、天沟、梁柱及基座侧面等细部处理, 确保防水效果达到国家规范标准。

参考工程量: 裙楼屋面约 2,427 平方米, 塔楼屋面约 4,862 平方米, 最终以施工图深化量为准。

(四) 给水改造

工作范围: 承租方须对项目给水系统进行整体改造(施工完成交付界面为楼层支管及给水竖管)包括:

1. 给水管道改造, 含楼层的支管, 给水竖管, 市政主管对接进入地下室水池;
2. 地下室水池, 天面消防水箱/水池改造;
3. 地下室供水设备改造, 实行分区供水, 含变频供水设备。

参考配置：供水设备预计主楼 3 套、商业中心及中广场 1 套、附楼 1 套，最终以施工图深化设计为准。

（五）排水、排污、排油、雨水管改造

工作范围：承租方须对整个项目的排水排污系统进行整体改造，包括：

1. 室内排水排污管改造，含室内主管；
2. 一至三层商业部分排油管道改造，含室内主管；
3. 雨水管道改造；
4. 院落、停车场雨水管道改造，含室外雨水主管；
5. 化粪池建设；
6. 隔油池建设；
7. 室外排污排水排油主管对接市政主管，管径 300 毫米至 500 毫米。

参考配置：化粪池 5 个、隔油池 4 个，最终以施工图深化设计为准。

（六）供电改造

工作范围：承租方须对项目供电系统进行整体升级改造，包括：

1. 供电系统新增 1 台 2000KVA 的变压器，及其高低压配电柜设备。同时更换现有变压器、高低压配电柜等设备；
2. 楼层线路电箱及线路改造，主线到楼层，含分区电箱、开关、电表；

3. 发电机房建设，新增 500KW 发电机，确保重要设备供电稳定。

最终供电配置方案，以经双方书面确认的深化设计图纸及供电部门审批意见为准。

（七）室外路面及围墙改造

工作范围：承租方须对项目室外路面铺设及围墙翻新进行改造。最终以施工图深化量为准。

（八）地下室及停车场改造

工作范围：承租方须对地下室及停车场区域进行整体改造。

参考面积：约 4,300 平方米，最终以施工图深化量为准。

（九）物业监控系统、广播系统、网络等

工作范围：承租方须在地下室、外广场、天面区域设置物业监控系统、停车场管理系统及网络综合布线等。

参考覆盖面积：约 44,744 平方米，最终以深化设计图纸为准。

（十）标识、导视系统

工作范围：承租方须在地下室、外广场区域及主外立面设置标识导视系统及项目 LOGO。

三、改造管理及验收要求

（一）承租方的改造装修图纸及方案须经出租方书面审批同意后方可施工，不得损害房屋主体结构，影响房屋使用安全。

（二）改造装修所用材料须达到国家规定的防火、环保及消防等相关标准，施工过程须遵守安全生产相关规定。

（三）承租方须自费、自行按法律相关规定向有关政府部门办理报备及验收手续。

（四）租赁合同到期或因承租方原因提前终止合同的，承租方在租赁期间投入的固定设施及装修改造等所有添附物均须无偿归出租方所有，承租方不得拆走或损坏。

（五）承租方在本租赁期内投入的改造及装修成本须在合同租赁期内折旧完毕。

四、最终解释

本文件所列一切数据均为项目可行性研判的阶段性参考，最终以双方书面确认的施工图纸、工程量清单及正式签署的租赁合同附件为准。承租方不得以本文件所列参考数据与实际不符为由，向出租方主张任何权利或调整合同条件。

安全生产责任书

责任方（分租租户 / 乙方）：【 】（填写营业执照全称或自然人姓名）

统一社会信用代码 / 身份证号：【 】

法定代表人 / 负责人：【 】

责任书接收方（出租方 / 甲方）：广州市天河智慧城市服务有限公司

承租场地：广州市天河区林和西路【89号】/【440106】单元 / 区域（具体范围以《商铺 / 物业分租租赁合同》及其附件一《分租物业范围平面图及房号清单》为准，下称“承租场地”）

关联合同：责任方与接收方于【 】年【 】月【 】日签署的《商铺 / 物业分租租赁合同》（合同编号：THWY—【2026】—分租—第【 】号，下称“租赁合同”）

为落实安全生产主体责任，保障承租场地及所在物业整体的人员生命、财产安全，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国特种设备安全法》《广东省安全生产条例》《广东省实施〈中华人民共和国消防法〉办法》及广州市有关规定，结合租赁合同及接收方安全管理制度，责任方在签署租赁合同的同时，单方出具本责任书并作出如下承诺与保证：

第一条 主体责任

1.1 责任方系承租场地安全生产、安全经营的责任主体，对承租场地内（含其装修、改造、使用区域及其实际控制的公共部位）发生的生产安全、消防安全、治安安全、食品安全（如涉及）及人身财产安全承担全部责任。

1.2 责任方的法定代表人、主要负责人或实际经营者系承租场地安全生产第一责任人，对本责任书项下全部义务的履行承担组织、落实责任；责任方应指定专

（兼）职安全管理人员负责日常安全管理，并将人员名单及联系方式书面报接收方备案，人员变动时应于五日内更新报备。

1.3 责任方应建立健全本单位安全生产责任制、安全操作规程和安全管理制度，落实安全投入，保证承租场地安全条件所必需的资金投入。

第二条 法律法规与安全管理制度遵守

2.1 责任方承诺严格遵守下列规范，并确保其从业人员、分包方、装修施工方及进入承租场地的其他人员一体遵守：

- （一）国家及广东省、广州市有关安全生产、消防、治安、环保、食品安全、特种设备等法律、法规、规章及强制性标准；
- （二）政府有关主管部门（应急、消防救援、公安、市场监管、住建、城管、街道等）发布的涉及承租场地的管理规定与整改要求；
- （三）接收方及物业业主方制定、公布并送达责任方的各项安全管理制度、物业管理规约及临时性安全管控通知。

2.2 接收方依据租赁合同及法律法规制定或修订的安全管理制度，经送达责任方后即对本责任方具有约束力；责任方不得以未阅读、不知悉为由抗辩。

第三条 消防安全

3.1 责任方应落实消防安全责任制，履行《中华人民共和国消防法》第十六条规定的各项职责，保障承租场地疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，防火间距不被占用，消防设施、器材和消防安全标志完好有效。

3.2 责任方知晓并确认：接收方不保证承租场地现有消防设施（含消防通道、消防栓、消防用水等）符合现时消防规定，亦不保证能取得消防合格证及相关经营证照。承租场地的消防设施整改、投入工程及费用等均由责任方负责；责任方须按《中华人民共和国消防法》及相关法律法规完善消防设计审查、验收（备案）等申报手续，并须在取得消防验收合格文件或办妥消防安全相关手续后方可开业、投入使用。

3.3 责任方不得损坏、挪用、擅自拆除、停用消防设施、器材，不得埋压、圈占、遮挡消火栓，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道，不得在门窗上设置影响逃生和灭火救援的障碍物。

3.4 涉及电焊、气焊（割）、喷灯、砂轮等动火作业的，责任方须事先向接收方书面报备并履行动火审批手续，作业人员须持有效特种作业操作证，作业时落实现场监护与灭火措施；动火作业期间严禁同时实施易燃易爆作业。

3.5 责任方应自行组织防火巡查、检查，及时消除火灾隐患；按照消防技术标准配置、维护消防器材，并对其从业人员开展消防宣传教育和灭火、应急疏散演练，每年至少组织一次消防演练。

第四条 用电、用气安全

4.1 责任方应安全用电，不得私拉乱接电线、超负荷用电，不得擅自变动、改装供配电设施及计量装置；新增、增容用电设备须书面报接收方同意，并由持证电工按规范施工。

4.2 责任方使用燃气（管道燃气或瓶装液化石油气）的，应遵守燃气安全管理规定，安装并正常使用可燃气体报警装置，使用合格气瓶与燃具，不得违规存放、倒灌、加热气瓶，不得在禁止存放燃气的场所存放燃气。

4.3 责任方应定期对承租场地内电气线路、用电设备进行安全检测、维护；每日营业结束或停止使用时，应切断不必要的电源、气源。

第五条 设备设施与装修施工安全

5.1 责任方对承租场地内其自行安装、使用的设备设施（含电梯、锅炉、压力容器、起重机械等特种设备，如涉及）承担安全主体责任；属于特种设备的，应依法办理使用登记、定期检验，作业人员持证上岗，并建立安全技术档案。

5.2 责任方装修、改造施工应遵守租赁合同关于报批报建、方案审批及主体结构保护的全部约定：不得破坏地基、承重墙、承重梁柱、屋顶等主体结构；装修材料须达到防火、环保及消防等国家强制性标准；施工现场应落实围挡、警示、防尘、防噪声及临时用电安全措施，动火、登高、吊装等危险作业须落实专项防护与专人监护。

5.3 责任方应对其委托的勘察、设计、施工、监理单位的资质进行审查，不得将工程发包给不具备相应资质的单位或个人；施工期间发生的安全事故及造成接收方、业主方、其他租户或第三人损害的，由责任方承担全部责任。

第六条 人员管理

6.1 责任方应对其从业人员进行安全生产教育和培训，未经教育培训合格的人员不得上岗；特种作业人员（电工、焊接与热切割作业、高处作业、制冷与空调作业等）必须持有效特种作业操作证上岗。

6.2 责任方应为其从业人员提供符合国家标准或行业标准的劳动防护用品，并监督、教育其正确佩戴和使用。

6.3 责任方与其从业人员之间的劳动关系、工伤及人身损害责任由责任方依法自行承担；因责任方管理原因致其从业人员、顾客或第三人在承租场地内人身、财产受损的，由责任方承担全部责任，接收方因此对外赔付或被追索的，有权向责任方全额追偿。

第七条 危险物品管理

7.1 未经政府主管部门许可并书面告知接收方，责任方不得在承租场地内生产、经营、储存、使用危险化学品、易燃易爆物品、放射性物品及其他危险物品；不得将承租场地用作化工产品、易燃易爆产品的经营和仓储。

7.2 因正常经营确需少量使用消毒用品、清洁剂、燃气等危险物品的，应按国家有关规定分类、限量、专柜储存，落实专人管理，并建立出入库台账。

7.3 责任方发现承租场地内存在安全隐患、可疑危险物品的，应立即采取防范措施并报告接收方及有关主管部门。

第八条 禁止性行为

责任方承诺不发生下列行为：

- （一）擅自改变承租场地的租赁用途（租赁合同约定用途为：酒店及配套商业）或城市规划房屋用途；
- （二）擅自改变、损坏承租场地主体结构、承重结构及外立面，违法建设、加建、搭建；
- （三）违规装修、未批先建，或在未取得消防验收合格文件、未办妥消防安全相关手续前开业、投入使用；
- （四）从事违法违规经营，包括但不限于无证无照经营、超许可范围经营、从事黄赌毒、非法集会及其他危害公共安全、违背公序良俗的活动；
- （五）在承租场地内违规住人、设置集体宿舍或存在“三合一”（住宿与生产、储存、经营混合设置）情形；

- (六) 占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道，或遮挡、损坏消防设施、器材、标志；
- (七) 擅自停用、拆除消防、安防联动系统，或妨碍接收方、业主方及有关部门实施安全检查、应急处置；
- (八) 其他违反法律法规、租赁合同及接收方安全管理制度的行为。

第九条 应急预案与事故报告

9.1 责任方应根据承租场地的经营特点制定生产安全事故应急救援预案（含消防疏散预案），配备必要的应急救援器材、设备，并定期组织演练；属于消防安全重点单位的，依法建立微型消防站或志愿消防队。

9.2 承租场地发生火灾、爆炸、人员伤亡、设备事故、治安事件、公共卫生事件或其他突发事件的，责任方应立即启动应急预案组织抢救、疏散，防止事态扩大，并在事故发生后一小时内报告接收方；依法应向政府主管部门报告的，由责任方按规定时限报告，不得迟报、漏报、谎报、瞒报。

9.3 事故善后处理、伤亡赔偿、行政处罚及刑事责任等由责任方依法承担；责任方应配合有关部门及接收方开展事故调查，如实提供有关情况。

第十条 安全检查与整改

10.1 责任方应配合接收方、业主方及政府有关部门对承租场地进行的安全检查、巡查、检测和评估，如实提供相关情况和资料，不得拒绝、阻挠、拖延。

10.2 对检查中发现的事故隐患或接收方书面通知的整改事项，责任方应在通知要求的期限内完成整改并书面反馈；对重大事故隐患，应立即采取防范措施，必要时停止使用相关部位、设备或停业整顿，整改完成经复查合格前不得恢复使用。

10.3 责任方对整改事项不按期完成的，接收方有权依据租赁合同采取暂停服务、暂停供水供电（依法允许范围内）等督促措施，由此产生的后果由责任方自行承担，且不视为接收方违约。

第十一条 违约责任

11.1 责任方违反本责任书任一约定的，接收方有权要求责任方立即整改；责任方应在接收方指定期限内完成整改并承担由此发生的全部费用。

11.2 因责任方违反本责任书，造成接收方、业主方、其他租户或任何第三人人身、财产损失的，责任方应承担全部赔偿责任，包括但不限于直接损失、修复费用、停业损失、第三方索赔、行政罚款及接收方为此支出的律师费、诉讼费、保

全费等；责任方并应按租赁合同关于追偿条款的约定，赔偿接收方因责任方违约而被业主方没收的保证金、支付的违约金 / 赔偿金及其他一切损失。

11.3 责任方违反本责任书受到行政处罚、行政强制措施或被追究刑事责任的，由责任方自行承担；造成接收方被牵连处罚、信用受损或商誉损害的，责任方应予全额赔偿。

11.4 责任方有下列情形之一的，属于根本违约，接收方有权单方解除租赁合同，没收租赁合同项下各项保证金，并追究责任方的违约责任：

- （一）存在重大事故隐患，经接收方或有关部门书面催告后十五日内仍未整改或拒不整改的；
- （二）未办妥消防安全相关手续擅自开业，或被责令停止使用、停产停业后仍继续经营的；
- （三）发生较大及以上生产安全事故、火灾事故，或事故后瞒报、谎报的；
- （四）擅自改变租赁用途、破坏主体结构，或违法储存、经营危险化学品、易燃易爆物品，危及物业及人员安全的；
- （五）因安全违法经营被吊销许可证、营业执照或被司法机关追究刑事责任的。

11.5 本责任书项下责任方的赔偿责任不因租赁合同解除、终止或期满而免除。

第十二条 生效、效力及与租赁合同的关系

12.1 本责任书自责任方法定代表人、主要负责人或授权代表签署（自然人签名并按手印，单位加盖公章）之日起生效，有效期与租赁合同期限一致；租赁合同续租的，本责任书效力相应延续，但双方另行签署新的安全责任文件的除外。

12.2 本责任书系租赁合同不可分割的组成部分（附件五），与租赁合同具有同等法律效力；本责任书未尽事宜，适用租赁合同的约定及相关法律法规。本责任书与租赁合同就同一事项约定不一致的，以对责任方安全义务要求更严格者为准。

12.3 本责任书为责任方单方出具之承诺文件，无需接收方签署即对责任方发生约束力；本责任书一式【贰】份，责任方执【壹】份，接收方留存【壹】份，具同等效力。

12.4 因本责任书发生的争议，双方协商解决；协商不成的，按租赁合同争议解决条款处理（提交承租场地所在地有管辖权的人民法院诉讼解决）。

（以下无正文）

责任方（盖章 / 签字）：_____

法定代表人 / 主要负责人 / 授权代表（签字）：_____

签署日期：_____年_____月_____日

责任书接收方（盖章）：

法定代表人 / 主要负责人 / 授权代表（签字）：_____

签署日期：_____年_____月_____日