

广州市房地产租赁合同



号

第一条 合同当事人

出租人（甲方）：广州城市更新集团有限公司

承租人（乙方）：

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守。

第二条 甲方同意将坐落在广州市越秀区东风中路 501、503、505、507 号首层东部房号的房地产（粤房地权证穗字第 0150135329 号）出租给乙方作办公用途使用，建筑面积 526.11 平方米，分摊共用建筑面积 平方米。

第三条 甲乙双方协定的租赁期限、租金情况如下：

租赁期限	月租金额（币种：人民币）元				
	大写	小写	其中		
			不含增值税价	增值税率	增值税额
年 月 日至 年 月 日					
年 月 日至 年 月 日					
以下空白					

（备注：1. 起租日之前甲方已向乙方交付租赁物的，租赁期限自实际交付之日起算；2. 本合同项下约定的合同价款，均已含增值税费。合同期内如遇增值税税率调整，不含增值税价不变；3. 期限

超过 20 年的，超过部分无效。)

本合同总价(含税)为(人民币)¥_____元，其中，不含税增值税总价为(人民币)¥_____元，增值税税额为(人民币)¥_____元，增值税税率为 5%。

租金按月(月、季、年)结算，由乙方在每月(月、季、年)的第五日前按(支票、划账)付款方式缴付当月(月、季、年)租金给甲方，甲方实际收到租金时间及实际收到租金金额最终以甲方实际收到款项的时间及金额为准。甲方应于乙方每次付款后提供对应金额的发票。

第四条 乙方向甲方交纳(人民币)¥_____元保证金，甲方向乙方开具保证金收据；甲方应自租赁期满之日起，待甲方收到该保证金票据原件后，三十个工作日内将保证金无息退回乙方。

第五条 双方的主要职责：

1. 甲乙双方应当履行《中华人民共和国民法典》《广东省城镇房屋租赁条例》《广州市房屋租赁管理规定》等有关法律法规的规定和义务。

2. 甲乙双方应当协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商品的查处工作。

第六条 甲方的权利和义务：

1. 依照合同约定将房屋及设备交付乙方使用。未按约定提供房屋的，每逾期一日，须按月租金额的____/____%向乙方支付违约金。

2. 甲方应负的其他修缮责任：甲方承担房屋主体框架结构自然损坏的维修费用，甲方不负责其他修缮责任。

3. 租赁期间转让该房屋时，须提前3个月书面通知乙方；抵押该房屋须提前____/____日书面通知乙方。

4. 乙方擅自改变房屋结构、用途导致使租赁物受到损失的，或者乙方拖欠租金1个月以上的，甲方可解除合同，收回房屋，没收保证金，并要求乙方赔偿损失。

第七条 乙方的权利和义务：

1. 依时交纳租金。逾期交付租金的，每逾期一日，乙方须按欠付金额的 0.5%向甲方支付违约金。

2. 乙方应负的其他修缮责任：本合同第六条第2项约定以外的修缮责任和维修费用均由乙方负责承担。

3. 租赁期届满，应将原承租房屋交回甲方；如需继续承租房屋，应提前三个月与甲方协商，双方另行签订合同。

第八条 其他约定：

1. 乙方为个人或小规模纳税人，则甲方向乙方开具增值税普通发票；乙方为一般纳税人并提出要求，则甲方可向乙方开具增值税专用发票。

2. 如提前解除租约或涉及已收款后再退款，乙方有义务配合甲方做好已完税租赁合同的相关票务处理事宜，应退回相应金额的发票原件给甲方做作废处理，或者配合甲方开具红字发票。甲方将在乙方协助甲方完成红字发票开具，并完成退款审批流程后，返还乙方多交纳的租金或保证金。若乙方拒绝配合，甲方有权延迟退款，相关责任由乙方承担。

3. 本合同未尽事宜由甲乙双方另行签订补充合同约定。

4. 甲方按现状交楼。

第九条 甲乙双方任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反有关法律、法规，经催告后在合理期限内仍未履行或整改的，造成的实际损失由责任方承担。

第十条 在租赁期内，如遇不可抗力，导致本合同无法履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十一条 本合同一式伍份，甲、乙双方各持贰份，送壹份给街（镇）出租屋管理服务中心备案，具同等法律效力。

第十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向租赁物所在地有管辖权的人民法院起诉，或向___/仲裁委员会申请仲裁。

第十三条 本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

统一社会信用代码：

统一社会信用代码：

法定代表人：

法定代表人：

身份证件号码：

护照证件号码：

委托代理人：

委托代理人：

身份证件号码：

身份证件号码：

地址：

地址：

联系电话：

联系电话：

____年____月____日

____年____月____日

经审查，该合同以穗租备_____予以登记备案。

经办人：_____租赁登记备案机关（签章）_____年 月 日

经审查，该合同以穗租备_____号予以登记备案。

但该房屋具有《广州市房屋租赁管理规定》第_____条第_____项情形，或出租人未履行第_____条_____款义务，予以注记。

经办人：_____租赁登记备案机关（签章）_____年 月 日

经审查，该房屋的出租人已按照《广州市房屋租赁管理规定》规定整改完毕，符合出租条件，注销注记。

经办人：_____租赁登记备案机关（签章）_____年 月 日

经审查，该合同以穗租终_____号予以登记备案。

经办人：_____租赁登记备案机关（签章）_____年 月 日

签约日期：_____年 月 日

广州市房地产租赁合同

写字楼租赁合同补充合同

本补充合同（下称本合同）由甲乙双方于 年 月 日在广州市签订：

甲方（出租方）：广州城市更新集团有限公司

法定代表人：

住所地：

联系人：

乙方（承租方）：

法定代表人：

住所地：

联系人：

联系电话：

甲乙双方经协商，同意就 年 月 日签订的租赁广州市越秀区东风中路 501、503、505、507 号首层东部（以下简称“租赁物”，位置详见附图）的《广州市房屋租赁合同房写字楼租赁合同》（下称“租赁合同”），订立本补充合同（下称“本合同”），共同遵守。

第一条 租金、租赁期限、其他费用及保证金

1.1 本合同项下约定的合同价款，均已含增值税费。

1.2 本合同增值税率为 5%（合同期内如遇增值税税率调整，不含增值税价不变。）

1.3 装修期自 年 月 日至 年 月 日止，装修期乙方仍需支付管理费和其他费用（包括但不限于：管理费、电费、电话费等）。

1.4 租赁合同约定之租金不含物业管理费等其他各项费用。租赁期限和租金标准如下：

租赁期限	月租金额（币种：人民币）元				
	大写	小写	其中		
			不含增值税价	增值税率	增值税额
年 月 日至 年 月 日					
年 月 日至 年 月 日					
以下空白					

签订本合同时，乙方须向甲方缴纳人民币¥_____元。该笔款项为第一期的租金。

1.5 第二期及以后每月的租金，乙方应于当月第5日前向甲方缴纳，甲方实际收到租金时间及实际收到租金金额最终以甲方实际收到款项为准。

甲方开户名称：_____

甲方开户银行：_____

甲方收款账号：_____

1.6 乙方在签订本合同时应支付保证金¥_____元给甲方，作为乙方执行本合同之履约保证金。合约期内上述保证金由甲方保管，租赁期满后，在乙方未违约、已清缴一切租金、管理费、电费、电话费等所有费用并交回相应缴费凭证及清空场地、办妥营业执照注册地址迁出后，甲方在 15 个工作日内将以上保证金无息退还乙方（乙方须凭保证金发票或收据原件退保证金）。如果乙方不能恢复租赁物原状（正常磨损除外），则甲方有权将恢复租赁物原状的费用从上述保证金中抵扣，不足部分，由乙方另行补足。

非因甲方原因，乙方在租赁期内单方提出解约的，上述各类保证金不予退还。

在合同履行过程中，若甲方按照本合同约定在乙方已缴纳的保证金中扣除代垫费用（如管理费、水电费等）、乙方违约金、滞纳金等，乙方须在收到甲方通

知后 3 日内补足保证金。否则，每延迟一日，乙方须按照逾期补足金额的万分之五向甲方缴纳违约金，超过 30 日，甲方有权提前解除合同，并按照本合同第五条第 5.2 款规定执行。

1.7 租金以外的各项费用，乙方按以下标准交纳：

1.7.1 水费缴纳按以下第____点约定执行：

(1) 水费已包括在管理费中。

(2) 水费不包括在管理费中：

①由甲方委托管理方按政府规定标准代收代缴；

②由乙方自行向自来水公司交纳。

1.7.2 电费：乙方根据每月自用电表使用度数，按物业服务方规定的标准按时向物业服务方缴纳。

1.7.3 管理费：按物业服务方规定的标准及时间向物业服务方缴纳，物业服务方有权根据政府有关部门规定调整管理费标准。

1.7.4 电话费：由乙方按时向电信部门缴交。

1.8 乙方为个人或小规模纳税人，则甲方向乙方开具增值税普通发票；乙方为一般纳税人并提出要求，则甲方可向乙方开具增值税专用发票。

1.9 如提前解除租约或涉及已收款后再退款，乙方有义务配合甲方做好已完税租赁合同的相关票务处理事宜，应退回相应金额的发票给甲方做作废处理，或者配合甲方开具红字发票。在乙方协助甲方开具红字发票并完成退款审批流程后，甲方返还乙方多交纳的租金或保证金。若乙方拒绝配合，甲方有权延迟退款，相关责任由乙方承担。

1.10 甲方在收回代乙方垫付的水电费、电信费等费用时，需收回相应的增值税费及相关税费。

第二条 甲方向乙方提供租赁物内的设施及设备如下：

甲方按租赁物现状交付乙方使用。

第三条 甲乙双方权利义务

3.1 甲方享有以下权利并承担相应义务：

3.1.1 租赁期间，租赁物的房产税由甲方负担。

3.1.2 根据政府有关规定，甲方须与乙方到政府有关部门办理房屋租赁登记

手续，并按规定支付应由出租方缴付的有关费用。

3.1.3 物业服务方负责定期对公共设施进行维修保养，做好大厦的安全和管理工作。

3.1.4 甲方有权在事先通知乙方的合理时间内不受阻止地进入租赁物检查维修。

3.1.5 在租赁物所在大楼安全受到影响的紧急情况下，甲方及有关人员无须事先通知乙方，便可进入租赁物进行抢修或采取紧急措施。

3.1.6 租赁期间，甲方如出售租赁物，应提前 15 天书面通知乙方，乙方享有同等条件下的优先购买权。房产所有权转移给第三方后，该第三方即成为本合同的出租方，并于本合同期满前，在遵守本合同规定的条件下，享有出租方的权利，承担出租方的义务。

3.1.7 租赁期内甲方需解除租赁合同并收回租赁物的，应提前 30 日通知乙方，双方同意按本合同第五条第 5.9 款规定执行。

3.1.8 甲方对出租物业所做的一切口头承诺、陈述等，如有与本合同冲突或不相符合的情形，应以本合同为准。

3.2 乙方享有以下权利并承担相应义务：

3.2.1 根据政府有关规定，乙方须与甲方到政府管理部门办理房屋租赁登记手续，并按规定支付应由承租方缴付的有关费用。

3.2.2 租赁期间，租赁物的管理费、电话费、水费、电费等各项费用由乙方负担。

3.2.3 乙方负责租赁物内除建筑本体结构本身固有问题、连接到计费表前供水（如有）、连接到计费表前供电、连接到计费表前供气（如有）以外的所有设备设施维修保养及其费用。

3.2.4 乙方负责修复或赔偿因本身使用不当和保养不善的设施及设备，其中涉及到租赁物所在大楼中央系统的部分（包括消防、保安、空调、通讯、电器等系统），由甲方指定专业人员负责维修，费用仍由乙方承担。

3.2.5 乙方应自行购买租赁物内自有财产保险以及第三者公众责任险，否则如遇灾害所造成之损失由乙方承担。

3.2.6 乙方如需装修租赁物，须事先将装修设计图纸报甲方审核批准，未

经甲方书面同意，乙方不得擅自施工。重新装修费用和装修牵连的费用由乙方承担。乙方装修必须遵守甲方及物业服务方规定的《装修指南》，任何设计和施工不能破坏租赁物及其所在大楼结构，任何系统设计、设备设施和管线（如排水、排气、声光设计等）均不能影响相邻房屋及楼层的使用。

租赁物内的装修设计及用料、机电设施，应符合广州市公安消防、防疫、劳动保护等有关规定。

3.2.7 未经甲方书面同意，乙方不得在租赁物幕墙外及走廊外墙附加任何物件、涂刷任何涂料或做出任何更改。

3.2.8 乙方不得在租赁物内非法存放易燃、易爆、有毒有害及其他危险物品，不得在租赁物内烹煮任何食物，不得允许任何人士在租赁物内留宿。

3.2.9 租赁期满或合同解除，乙方必须按时将租赁物内的全部设备、设施在适宜租用的清洁、良好状况下交给甲方，并签认退房交接记录。乙方在租赁期间对租赁物的重新装修或新增加的设备等物，在迁出时应自行拆除，并按照本合同约定的标准恢复租赁物原状（复原期间的房租租金、管理费及水电费等费用仍由乙方承担）。租赁期满或合同解除后七日内租赁物内如仍有余物，视为乙方放弃所有权，甲方有权处理，所发生的处理费用，甲方有权要求乙方偿付或直接从保证金中扣除。

3.2.10 租赁期届满或者合同解除之日，双方应共同检查交接房屋和设备，如发现有损坏的，则在乙方保证金中扣除修复费用，不足部分，由乙方负责偿付。

3.2.11 租赁期满或合同解除，乙方自愿放弃对租赁物进行装修（如有）之一切费用的索赔。

3.2.12 乙方必须保证遵守甲方及物业服务方制定的大楼管理公约及其他规章制度。

3.2.13 乙方在租赁期间未征得甲方书面同意，不得将租赁物转租或分租。

3.2.14 乙方应向甲方提供相关证明文件的原件与复印件，包括但不限于营业执照、税务登记证、法人代码证书、质检合格证明、法人代表或其授权代表的身份证复印本、法定代表人委托书。乙方应提供以下资料供甲方开具租金发票或收据，乙方提供开票资料中的收票主体名称需与租赁合同签订主体名称保持一致：

（1）公司名称：_____

(2) 纳税人识别号: _____

(3) 开户银行账号: _____

(4) 开户银行名称: _____

(5) 地 址: _____

(6) 联 系 电 话: _____

3.2.15 租赁期内,乙方不得擅自改变租赁物结构、用途。

3.2.16 除甲方原因外,乙方应承担租赁期间所产生的包括但不限于税务、消防、治安、计划生育及生产、销售、储存假冒伪劣商品等一切责任。因乙方原因造成甲方损失的,乙方须承担赔偿责任,甲方有权要求乙方偿付或直接从保证金中扣除。

3.2.17 租赁期间,除不可抗力造成租赁物损失或灭失外,因其他原因造成甲方损失概由乙方承担,甲方有权直接从保证金中扣除。

3.2.18 因乙方经营或使用租赁物导致的信访、纠纷等,由乙方全权负责,如给甲方带来影响,乙方应积极消除。如乙方无法消除由此给甲方带来的影响或无法解决相关问题,甲方有权解除租赁合同,并按本补充合同第 5.2 条之规定执行。

3.2.19 除甲方原因外,乙方不得以任何理由(包括但不限于因办理证照迟延或因政府审批原因,导致开业迟延或导致乙方未能正常承租租赁物等)拒付租金,非因甲方外的任何原因不构成乙方单方解除合同的合理理由。

3.2.20 乙方应于租赁期限届满或本补充合同因任何原因终止之日起 15 日内,向工商登记机构办理乙方商铺注册地址变更手续,不再以租赁物作为其注册地址。如乙方未变更,甲方有权拒绝退还保证金,若由此给甲方或第三方造成损失的,乙方应当赔偿。

3.2.21 乙方应按照收到甲方需提前解除合同及收回租赁物的书面通知规定的截止期限内无条件向甲方交还租赁物。

3.2.22 租赁期内,甲方因为乙方代收代缴的费用而产生的相关税费均由乙方全额承担。

第四条 合同的解除

4.1 若乙方发生以下任一违约情形,视为乙方构成严重违约,甲方有权提前

解除合同，收回租赁物，并按本合同第五条第 5.2 款执行：

4.1.1 乙方拖欠租金达 30 天（含）或累计拖欠租金金额超过一个月的租金数额；

4.1.2 乙方在租赁物内从事违法经营活动；

4.1.3 未经甲方书面同意，乙方擅自将租赁物进行转租、分租的；

4.1.4 未经甲方书面同意，擅自改变租赁物结构、用途；

4.1.5 乙方未按本合同第一条第 1.6 款约定及时向甲方补足保证金，且逾期超过 30 天的；

4.1.6 乙方不履行合同约定，经甲方催告后仍拒不改正的。

4.2 甲乙双方经协商一致，可以解除本合同。

第五条 违约责任

5.1 如任何一方（简称“违约方”）实质性地违反某一交易文件项下所作的任何一项约定，或实质性地未履行或迟延履行某一交易文件项下的任何一项义务，即构成本合同项下的违约，守约方有权要求违约方在合理期限内补正或采取补救措施，并依法要求违约方承担违约责任。

5.2 如乙方发生本合同第四条第 4.1 款约定的违约情形，甲方要求提前解除合同的，甲方有权采取以下多项措施，维护甲方合法权益：

5.2.1 要求乙方立即腾空并退还租赁物，若乙方拒绝迁出的，甲方有权采取各种强制措施收回租赁物，且租赁物内物品作废物弃置，由此造成的损失由乙方自行承担；

5.2.2 要求乙方立即结清未缴纳的房租、管理费、水电费、违约金、滞纳金等，且乙方已缴纳的保证金，甲方不予退还；

5.2.3 若乙方给甲方造成其他损失的，甲方有权要求乙方全额赔偿所受损失。

5.3 乙方逾期交付租金，除应补交租金外，还应从逾期之日起每日按拖欠租金总额的 0.5‰ 向甲方缴纳违约金。

5.4 乙方逾期缴交管理费、电话费、电费、水费等，若甲方代乙方垫付相关费用的，甲方有权从乙方所交保证金中扣除并要求乙方补足，且从甲方垫付相关费用之日起，甲方有权按垫付资金总额每日 0.5‰ 向乙方收取违约金。

5.5 租赁期届满，甲乙双方未续订合同，甲方要求收回租赁物而乙方逾期不

交出租赁物的，甲方除限期乙方迁出并要求乙方补交占用期租金外，还有权每日按占用期内租金总额的 0.5‰ 向乙方收取违约金。

5.6 乙方不履行合同的相关约定，经甲方书面催告仍拒不改正的，甲方有权每次、每项扣除乙方所缴纳保证金 0.5‰，情节严重的，视为乙方严重违约，甲方有权解除合同。

5.7 乙方逾期未能在收到甲方需提前解除租赁合同及收回租赁物之书面通知七日内无条件向甲方交还租赁物的，甲方有权没收乙方租赁保证金，要求乙方补交占用期租金，还有权每日按占用期内租金总额的 0.5‰ 向乙方收取违约金。

5.8 租赁期内，如因乙方违约导致合同解除的，则乙方之履约保证金及乙方在租赁物内的所有固定装饰物品应无条件、无偿归甲方所有。乙方在未结清各项应缴费用前，甲方对乙方租赁场地内之所有物品享有留置权。乙方（含因乙方违约转租、分租的实际承租人或其他实际使用人）未能按甲方要求无条件迁出租赁物的，甲方还有权要求乙方补交占用期租金并每日按占用期内租金总额的 0.5‰ 向乙方收取违约金。

5.9 租赁期内，如因甲方违约而中途解除合同，则甲方需无息退回乙方已付之保证金，除此之外，甲方无须再作出其他补偿或赔偿。

5.10 违约金、赔偿金应在确定责任后 10 日内付清，每逾期一日，违约方应按应付金额的 0.5‰ 向守约方支付滞纳金。

5.11 因乙方原因造成合同解除或乙方在拖欠甲方包括但不限于租金、违约金、补偿金、管理费、电费、水费、电话费等各项费用的期间，乙方不得将任何物品搬离租赁物，甲方保留对该等物品的处置权，处置该等物品所发生费用由乙方承担。

5.12 本合同的罚款、违约金、赔偿均已包含增值税费。

第六条 通知与送达

甲乙双方确认，所有通知、文件、资料均可采用当面交付、挂号邮件、特快专递等方式送达，上述文件送达至甲方或乙方在本条所确认的通讯地址处即为有效送达。当面交付文件的，在交付之时为有效送达；以邮寄方式发出的，挂号寄出或者投邮后第三日视为有效送达。甲、乙任何一方的地址、电话如有变化，应在十日内以书面通知另一方，否则应承担相应的不利后果。发生争议时，甲乙双

方同意司法机关可在无法送达时按本合同约定的通讯地址进行文书送达。

甲方通讯方式：

通讯地址：

联系人：

电话：

传真：

乙方通讯方式：

通讯地址：

联系人：

电话：

传真：

第七条 甲乙双方签订的《广州市房屋租赁合同房写字楼租赁合同》及本合同在履行过程中如发生争议，由甲乙双方协商解决，若协商不成的，任何一方有权向租赁物所在地的法院提起诉讼，并由违约方承担守约方因此产生的诉讼费、鉴定费、公证费、保全费、律师费等。

第八条 甲乙双方签订的《广州市房屋租赁合同房写字楼租赁合同》条款与本本合同有冲突之处，应以本合同为准。

第九条 甲乙双方签订的《广州市房屋租赁合同房写字楼租赁合同》及本合同均适用中华人民共和国法律。

第十条 本合同为甲乙双方签订的《广州市房屋租赁合同房写字楼租赁合同》不可分割部分，均自甲乙双方签字或盖章之日起生效。如有未尽事宜，须经双方协商并做出书面补充约定。

第十一条 根据广州市国资委关于印发《关于规范市属国有企业物业租赁管理的指导意见》的通知（穗国资【2023】27 号），甲方需要对租赁物进行租赁评估，按不低于评估价出租。现正式评估报告未出具，甲乙双方以协商的租赁单价签订本合同。今后租赁物的正式评估报告出具后，甲方有权根据评估结果对租赁物的租赁单价进行相应调整，乙方应按甲方通知的新标准和时间补缴租金差额。

第十二条 本合同一式伍份,甲乙双方各执贰份,租赁登记备案机关执壹份,具同等法律效力。

第十三条 甲方委托广东省丝绸进出口集团金业物业发展有限公司对该租赁房屋进行物业管理。

第十四条 甲方指定由广州珠江商业经营管理有限公司(下称“珠江商管”)代理甲方对乙方进行物业经营管理工作,包括但不限于:以珠江商管名义对租赁物业进行现场安全检查、物业维修处理、催租管理,及向乙方发送装修复函、入驻通知书、缴租通知书、催租通知书、整改通知书、提前解除合同通知书、退场通知书等物业租赁管理相关通知书。

甲乙双方同意,以珠江商管名义向乙方发出的任何方面的文件均有法律效力。

附件: 1. 物业出租安全生产管理协议

2. 出租物业储存物品分类及基本消防设施配置要求

甲方(盖章):

乙方(盖章):

法定代表人:

法定代表人:

委托代理人:

委托代理人:

身份证号码:

身份证号码:

联系方式:

联系方式:

签订日期: ____年____月____日

附件 1:

物业出租安全生产管理协议

出租方（以下简称甲方）：_____

承租方（以下简称乙方）：_____

甲方将位于广州市越秀区东风中路 501、503、505、507 号首层东部的物业出租给乙方，租期自____年____月____日至____年____月____日。经甲乙双方协商一致，租赁期内双方共同遵守以下规定：

一、甲方责任

（一）按照安全生产有关法律法规之规定，宣传安全知识。

（二）履行对租赁物的安全监督管理职责，有权对租赁物进行安全检查或者按照实际要求进行突击检查，对发现的安全隐患，提出整改意见，并督促乙方整改。

二、乙方责任

对使用的租赁物的安全，乙方承担除租赁物建筑结构安全以外的所有安全管理责任。包括但不限于以下责任范围：

（一）**消防安全责任** 乙方须配置因经营所需要的一切消防设施设备，并定期检查更新，确保消防设施设备符合政府法律法规要求并通过消防检查。乙方应按照国家法律法规及政府主管部门要求办理相关消防手续。租赁物内禁止堆放易燃易爆等危险物品、严禁租赁物出现“三合一”或“多合一”（即住宿与生产、仓储、经营一种或一种以上使用功能违章混合设置）现象、使用燃气应安装燃气报警装置；对乙方工作人员进行防火安全教育，做到“四懂四会”（即懂得岗位火灾的危险性，懂得预防火灾的措施，懂得扑救火灾的方法，懂得逃生的方法；会使用消防器材会报火警，会扑救初起火灾，会组织疏散逃生）；服从消防部门和甲方的监督检查，对检查中提出的消防隐患，应在限定时间内完成整改。

（二）**用电及施工安全责任** 严禁在无批核情况下施工，乙方应聘请具备资质的设计单位和施工单位进行装修，装修期间施工人员中电工、焊工、高空作业等特种作业人员需要持相关有效证件，必须要求装修施工单位为装修工程以及雇佣人员购置包括人身意外保险以及第三者财产险以保证出现意外时的赔付。经营期间，应定时检查电气线路，保证漏电保护开关与短路过载保护开关等完好有效；对电气线路的任何修改，应委托专业持证电工进行，应保证所有电线套管且按照

规范敷设；经营期间严禁超容量用电，仓库须按防爆要求设置线路和防爆灯。

（三）防疫安全管理责任 乙方应严格执行政府相关部门最新的防疫政策要求并承担相应防疫责任。乙方应采购并定期更新体温计、口罩、消毒液等防疫物资，在门口显眼位置张贴防疫二维码及宣传物料，对进店顾客进行测温、查验二维码，店内定期消毒灭菌；发现疑似感染者等特殊情况，及时报备甲方、物业服务方及相关政府部门。

（四）其他安全管理责任 包括防招牌，外挂物高空坠物，防汛防风，防燃气泄漏爆炸，防滑摔倒，防撞伤，防他人恶意伤害及财产安全等。乙方应做好相关安全应急预案，采购应急处置物资，定期开展人员安全培训，每日闭店前做好“三关一闭”（即关电、关水、关燃气及关闭店门）检查。

（五）购买安全保险的责任 为防范安全风险，建议乙方及时购买安全责任险、财产一切险、生产经营人员人身意外险等保险。

（六）监控安全保障 为保障经营场所安全，建议乙方设置监控系统，保证经营场所突发情况应对以及事故翻查。

（七）安全物资保障 乙方应按法规要求配备灭火器、防毒面具、防汛用品等物资，必要场所应配备必要急救用品。

三、违约责任

若乙方造成火灾、爆炸等事故，人员触电、摔倒等意外伤害及财产损失等后果，应由乙方负全部责任，并赔偿由此引发的经济损失，承担法律责任。如给甲方造成损失，应赔偿。

四、其它条款

（一）一旦发生事故、意外伤害及财产损失，双方均有义务及时报警，并积极组织抢救。

（二）本协议书一式伍份，甲乙双方各执贰份，送壹份给街（镇）出租屋管理服务中心备案，具同等法律效力。

五、本协议书自签订之日起生效，租赁合同到期（包括解除）并腾空交还之日失效。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

签字：

签字：

身份证号码：

身份证号码：

授权代理人：

授权代理人：

_____年____月____日

_____年____月____日

附件 2:

出租物业储存物品分类及基本消防设施配置要求

一、禁止存放物品类别

(一) 火灾危险等级甲类物品

1. 油漆、香蕉水（主要成分二甲苯）、爆炸品、汽油、精度为 60 度及以上的白酒等。

2. 乙炔、氢、甲烷、水煤气、液化石油气、硫化氢等。

3. 黄磷、钾、钠、锂、钙、氢化锂、氢化钠等。

4. 氯酸钾、氯酸钠，过氧化钾、过氧化钠等。

(二) 火灾危险等级乙类物品

1. 煤油、柴油、樟脑油、溶剂油、松节油等。

2. 氨气、氧气、氟气、液氯。

3. 漂白粉、发烟硫酸、硫磺、镁粉、铝粉、樟脑。

4. 漆布及其制品、油布及其制品、油纸及其制品、油绸及其制品。

二、严格存放物品类别（严格按照物品堆放要求及灭火器材配置要求）

(一) 火灾危险等级丙类物品

1. 动物油、植物油、沥青、蜡、润滑油、机油、重油，闪点大于等于 60℃ 的柴油，白兰地成品。

2. 化学、人造纤维及其织物，纸张，棉、毛、丝、麻及其织物，谷物，面粉，粒径大于等于 2mm 的工业成型硫磺，天然橡胶及其制品，竹、木及其制品，中药材，电视机、收录机等电子产品，计算机磁盘储存间，鱼、肉冷库间。

(二) 火灾危险等级丁类物品

自熄塑料、酚醛塑料、水泥刨花板等。

(三) 火灾危险等级戊类物品

钢材、铝材、玻璃及其制品，搪瓷制品、陶瓷制品，不燃气体，玻璃棉、岩棉、陶瓷棉、硅酸铝纤维、矿棉，石膏及其无纸制品，水泥、石、膨胀珍珠岩。

三、物品堆放要求

(一) 堆距>100cm;

- (二) 墙距>50cm;
- (三) 顶或梁距>50cm, 柱距>30cm;
- (四) 灯距>50cm;
- (五) 地面>10cm, 疏散通道 0.8m 且保持通道畅通。

四、餐饮业煤气房配置要求

- (一) 应设置独立的瓶组间;
- (二) 在瓶组间的总出气管道上应设置紧急事故自动切断阀;
- (三) 瓶组间应设置可燃气体浓度报警装置;
- (四) 煤气房配置悬挂式灭火器。

五、灭火器配置要求

- (一) 按 75 平方米/2 具 4KG 灭火器进行配置;
- (二) 灭火器放置点必须成双配置;
- (三) 仓库必须安装应急灯及防爆灯。

六、防烟配置

- (一) 总面积>200m² 或单间>20m² 的无窗房间, 可燃物品较多时设置排烟设施;
- (二) 防烟面具按灭火器数量配置及放置。

道 行 人



