

编号:

广州足球公园商业物业项目

租赁合同

甲方(出租人): 广州市城毅房地产开发有限公司

统一社会信用代码: 91440101MA9Y9QMUXT

法定代表人: 倪啸

注册地址: 广州市番禺区钟村人民路74号114房

联络人: 刘美姣

联络方式: 13928879667

乙方(承租人):

身份证号/统一社会信用代码:

联络地址:

联络人:

联络方式:

名词定义

在本合同、附件及本合同的履行过程中各方签署的有关补充和修正的文件中，除非另有明确解释，相关名词定义如下：

广州足球公园项目（下称“本项目”）位于广州市番禺区谢村片区。

租赁物业：乙方向甲方承租使用的物业，为广州足球公园自编15栋100套公寓（租赁物业的清单见附件1）。

现状：乙方接收租赁物业时，本项目或租赁物业及设备设施的产权状态、功能状况及实物形态。

移交日：本合同约定的办理租赁物业移交手续的日期。

月租金：本合同所提及的月租金即为含增值税的月租金。

结算币种：人民币。

租赁押金：相当于定金，保证乙方按租赁合同全面履行合同约定。

履约保证金：担保乙方履约，因乙方未按合同约定及时履行义务时，可用于支付相应费用之用。

物业服务企业：由甲方指定具有相应资质的物业管理公司对本项目（包括租赁物业）进行物业管理，现物业管理公司为广州市城投物业服务有限公司，甲方有权在本合同期内变更物业服务企业，乙方应就该变更签署相应法律文件予以确认。

不可抗力：本合同生效后出现及妨碍各方中任何一方履行或部分履行本合同的所有事件，而且该事件是各方不能控制，无法预料，不能避免或克服的，上述事件包括政府行为（包括但不限于规划调整、拆迁、征收、征用、功能改变、强制命令、国有资产划转等）、战争、地震、台风、火灾、水灾或无法预料、不能防止或不能控制的任何其他事件。

一 关于租赁物业

第一条 甲方为租赁物业的出租人，乙方为租赁物业的承租人。根据本项目使用和管理需要，甲方可以委托有关单位或部门处理本合同事务。

第二条 租赁物业现有土地用途为商业；房屋用途为商业。

第三条 本合同签订前，乙方已到租赁物现场实地查勘了解，并已清楚知悉租赁物业现状(包括但不限于租赁物面积、四至、物业产权情况、证载用途、消防手续情况、装修标准及设施等)，且在本合同签署时已对该租赁物状况详细了解，同意按现状承租该租赁物业；除本合同另有约定外，乙方不得以租赁物业存在缺陷为由拖延或拒绝接收租赁物、要求赔偿、要求解除合同、追究甲方有关法律责任。

第四条 甲方将租赁物业按现状出租给乙方，计租建筑面积为 6060.39 平方米(共 100 套租赁物业，详见附件 1)。租赁物业的建筑面积最终以房屋产权证为准，如有不一致，双方同意签订补充协议予以更正，但每月租金总额、物业管理费总额、保证金金额仍按本合同约定执行，不另作调整。

二 租期及租金等费用

第五条 乙方承租租赁物业的租期为 年 个月，即租赁期限从 年 月 日开始连续计算至 年 月 日止。

第六条 乙方承租租赁物业的租金标准如下：

租赁期首年月租金标准为¥ 元/月(大写：人民币)，其中：不含税租金¥ 元，增值税金额为¥ 元。增值税税额按国家法定税率计算和调整，但含增值税月租金金额不变。日租金的标准按照月租金/30 计算。

租金优惠期：在 年 月 日至 年 月 日期间乙方享受租金优惠，优惠期内每月租金为 元。

租赁期内租金标准详见下表(按照当前 9%增值税税率计算)，自第二年起，每年租金在上一年基础上递增 1%：

租金计付年限	年递增率 (%)	每月租金(含税) (人民币:元)	增值税金额 (人民币:元)	不含税月租金 (人民币:元)	全年租金总 额
第一年优惠期 (____年____月____ 日至____年____ 月____日)	/				
第一年正常缴费 期 (____年____月____ 日至____年____月____ 日)	/				
第二年 (____年____月____ 日至____年____月____ 日)	1%				
第三年 (____年____月____ 日至____年____月____ 日)	1%				
第四年 (____年____月____ 日至____年____月____ 日)	1%				

各计租期间的租金标准、金额及支付期限详见附件7《租金及支付安排表》。
乙方应按本条款及附件7的约定按时支付租金。

租金按月支付,乙方应当于每月第7日前向甲方指定银行账户支付当月月租金(转账时摘要请注明“广州足球公园15栋租金”)。甲方收到租金后,应当出具等额有效租金增值税发票。若当月第7日为国家法定节假日,乙方应当于法定节假日后的第一个工作日支付当月月租金。

第七条 租赁期间因使用租赁物业产生的租赁物业内的水、电、煤气(如有)、通讯设备等各项使用费用以及租赁物业的安保工作由乙方自行承担并支付。

第八条 租赁物业的物业管理费由乙方承担，乙方自合同约定或事实移交租赁物业之次日起向物业服务企业交纳（户名：广州市城投物业服务有限公司，账号：9558853602006475718，开户行：中国工商银行广州沙太路支行）。物业管理费标准为（按租赁物业的建筑面积计算）：公寓 4.8 元/月·平方米，商铺 10 元/月·平方米；不包含公摊水电费，具体按乙方与物业服务企业签订的《广州足球公园前期物业服务协议》执行（但乙方是否与物业服务企业签署该协议并不影响乙方按《广州城投·广州足球公园前期物业服务协议》（组团一、二地块）向物业服务企业缴纳物业管理费。）。

第九条 租赁期间产生水、电的公摊费用等按物业服务企业收费标准由物业服务企业直接向乙方收取。

第十条 自本合同签订之日起 7 日内，乙方应当向甲方缴纳履约保证金，同时向物业服务企业支付综合管理费保证金（相当于两个月管理费）及物业管理合同履约保证金（相当于一个月管理费），以保证乙方全面履行本合同。

1. 履约保证金为：¥_____元（相当于一个正常月租金），大写：人民币 X 拾 X 万 X 仟 X 万 X 佰 X 拾 X 元（转账时摘要请注明“广州足球公园 15 栋履约保证金”）。
2. 若乙方发生以下情形，甲方有权扣除部分或全部履约保证金，不足部分有权向乙方追偿：
 - (a) 拖欠租金、物业管理费、水电费等费用超过合同约定；
 - (b) 擅自改变租赁物业用途、擅自拆改建筑结构；因不合理使用或保管不当导致租赁物业结构、附属物品、设施设备损坏；
 - (c) 擅自将租赁物业转租、分租、转借他人或调换使用；
 - (d) 租赁期未满擅自提前解除合同；
 - (e) 在租赁期间违反租赁承诺、或逾期返还租赁物业、或不恢复毛坯状态移交租赁物业的；
 - (f) 租赁物业不按租赁用途使用，或利用租赁物业从事违法或犯罪活动；
 - (g) 在租赁物业内不按规定放置易燃易爆或有毒物品；

(h)故意破坏租赁物业或返还时物业结构、设施设备、附属物品损坏拒不赔偿的。

(i)对存在安全隐患，不予以整改、或整改不合格的。

第十一条 自本合同签订之日起 7 日内，乙方向甲方按第一年正常月租金预缴一个月租金及租赁押金（相当于一个正常月租金），合计¥_____元，大写：人民币 X 拾 X 万 X 仟 X 佰 X 拾 X 元，汇入甲方指定的银行账户（转账时摘要请注明“广州足球公园 15 栋预交租金及押金”）。

第十二条 履约保证金的补足。甲方有权从履约保证金中扣除乙方的违约金、赔偿金、占用费、甲方垫付的费用等及乙方应支付的全部费用，乙方应当在收到甲方扣除通知后 3 个工作日内补足履约保证金，逾期视为根本违约，甲方有权采取暂停物业使用权限、解除合同等措施直至乙方补足履约保证金为止。

在本合同期满终止或提前解除时，乙方应该按甲方交付物业时的状态复原（详见附件 6 租赁物业交付标准）并及时向甲方交还租赁物业，在乙方无违约行为，并注销以租赁物业为地址的商事注册登记、结清租金、物业管理费、水电费、其他与物业使用有关的费用、及违约金、赔偿金等后 90 日内，乙方凭相关收据向甲方申请退还履约保证金或其余额（不计息）及租赁押金（不计息），本合同另有约定的除外。

第十三条 如甲方在本合同期满前转让租赁物业，乙方同意甲方有权将本合同项下履约保证金或其余额及租赁押金转予受让人。受让人向甲方出具的履约保证金或其余额及租赁押金的收据即视为相应款项已被正式转交到受让人的凭证。履约保证金或其余额及租赁押金转让予受让人后，乙方于本合同终止时持甲方（或受让人）开具之收款凭证自行向受让人申请退还，甲方不再对乙方负有返还之责任。

第十四条 本合同及相关补充协议履行过程中，除另有约定外，乙方应当支付的租金、违约金（如有）、赔偿金（如有）等均向甲方指定银行账户支付，账户信息如下：

开 户 名：广州市城毅房地产开发有限公司

开户银行：广州银行白云支行

开户账号：810305088880010143

甲方变更上述账户或要求付至其他账户，应书面通知乙方。

第十五条 甲乙双方按政府有关规定各自支付租赁过程中产生的与租赁有关的税费，包括但不限于公证费、合同印花税、登记费及其它有关费用。乙方负责自行申报及缴纳各种自身经营税项，如出现漏缴、短缴税款的情况，乙方自行承担一切法律后果及经济责任。同时，因此导致甲方遭受任何损失的，乙方应承担全部赔偿责任，包括但不限于因乙方税务问题而产生的罚款、滞纳金、补缴税款以及甲方为处理相关事宜所支出的合理费用（如律师费、差旅费等）。

第十六条 如因乙方原因导致合同提前解除或终止，乙方除应按合同约定承担相应的违约责任外，还应赔偿甲方因解除或终止合同造成的印花税损失，具体按提前解除合同的月数*月租金金额*印花税率（财产租赁合同按租赁金额千分之一）的标准计算，该费用甲方有权从履约保证金中予以扣除。

第十七条 其他费用：乙方自行向甲方指定的电讯部门或物业服务企业申请直拨电话线及数据传输网线，并承担按申请当时设定标准之相关安装费、押金及使用费。还有其他乙方因使用之需而需要开通的设备均由乙方自行向相关管理部门申请，若是甲方或物业服务企业有指定机构或部门的，应当优先向该指定的机构或部门申请，费用由乙方承担。

三 物业移交

第十八条 移交日以甲方发出的书面《物业移交确认书》规定的日期为准。乙方应在甲方发出的《物业移交确认书》指定的移交日期到甲方驻场机构办理租赁物业移交手续，并依据本合同的约定向甲方缴纳履约保证金、预交租金等。预计租赁物业的移交日为____年__月__日，甲方有权根据现场工程建设、验收手续办理情况和出租计划等调整该物业移交日，乙方承诺必须配合在甲方《物业移交确认书》指定的移交日期到所租物业所在地及时接收所租物业，并同意接受该移交日作为所租物业按本合同约定计付费用之起始日。如因乙方原因导致所租物业未能在甲方《物业移交确认书》指定的移交日期被接收，则甲方《物业移交确认书》指定的移交日期即被视为实际租赁起始日及计费起始日。

第十九条 乙方在签订本合同前已对租赁物业做了充分了解，知悉和认可租赁物业的现状，同意按租赁物业的现状接收。乙方愿意承担租赁物业可能存在的

瑕疵或缺陷，并愿意承担对租赁物业使用和经营可能产生的风险，且不因此而延迟、拒绝履行其合同约定义务和法定义务。

四 物业使用

第二十条 乙方必须办妥在租赁物业内按经营业态合法合规经营所需的相关营业证照，包括但不限于营业执照、卫生、排污、消防、餐饮、环境影响等各项许可文件。乙方应具备有效的营业执照，并在经营范围内进行合法合规的经营活动。乙方取得合法合规经营所需的一切手续及证照后，应将全部资料与证照提供给甲方备案，但甲方不对乙方是否享有合法经营权利进行实际性审查，亦不对乙方是否达到合法经营状态承担任何责任。乙方签署本合同时，应向甲方提供有关乙方签署本合同的授权文件。

第二十一条 在租赁期限内，乙方租赁该物业仅用于长租公寓等业态。乙方应保证其在该物业内的一切经营活动均符合中国法律、法规及甲方对该物业的管理规定，不得改变租赁物业的用途，不得在物业范围内从事违法违规活动，否则甲方有权要求乙方限期整改或提前终止合同，由此引起的经济和法律费用由乙方全部负责。

第二十二条 乙方接收租赁物业后，可以根据使用需要对租赁物业进行适当装饰装修，装饰装修不得弃置现有设备设施系统或降低现有系统的配置和使用功能。租赁期间，对租赁物业的装修、及物业内的设施设备（包括甲方提供和乙方自行添置的）的维护、保养、维修、更新均由乙方自行负责，并承担由此产生的一切费用。由于乙方或实际使用人的原因造成设备设施损坏的，乙方应负责立即修复或更换，以达到原设施设备所具备的功能，若不能修复，或所更换的不能达到原设备功能的，应当予以赔偿。若因乙方或实际使用人的原因造成租赁物业结构损坏的，乙方立即维修，并对此承担损害赔偿责任。

第二十三条 乙方负责办理租赁物业二次装修及经营所需的规划、人防、工商、城管、消防、税务、环保和卫生防疫等相关手续并承担因此产生的费用。甲方提供必要协助。

第二十四条 租赁区域内，甲方按现状移交供电量、给水、排水，乙方根据实际使用需求需要增容的，经甲方书面同意增容方案后方可实施，增容的手续、施工及费用和责任均由乙方承担，全部设备设施验收投入使用后无偿归甲方所有。乙

方装修涉及大楼结构、电力、空调、消防、电话、给排水之改造的，乙方须委托甲方或物业服务企业指定或认可之合格承造商负责施工，工程费用由乙方自行负责。煤气配置需由煤气公司认可之承造商负责施工，费用由乙方自行负责。

第二十五条 乙方使用租赁物业和进行装饰装修，应当符合租赁物业的城市物业规划用途，如需调整规划，经甲方及物业产权人同意调整方案后，由乙方负责办理相关申报审批手续并承担风险和费用。

第二十六条 乙方根据使用需要对租赁物业进行装饰装修，应于签定本合同后两周内向物业服务企业提交设计方案、装修方案（须包含装修改造投入费用预算明细，乙方承诺装修改造投入不低于____万元）及施工图纸，经物业服务企业审核同意，并办理合法手续后方可进场装修。如按规定乙方装修方案及图纸应经政府有关部门审批的，则物业服务企业审核通过乙方装修方案及图纸并不免除乙方向政府有关部门报批之责任，乙方仍应按政府有关部门规定履行报批并在审批通过后开展装修工作。乙方自行承担相关费用和责任，如造成甲方损失，应当赔偿。乙方装饰装修时物业服务企业出具的书面同意和相应材料不表示甲方及物业服务企业承担上述费用和责任。

第二十七条 未经甲方书面同意，乙方不得擅自修改已获批准的设计方案、装修施工明细标准和要求。

第二十八条 在进行装修工程时，乙方应遵守有关法律和甲方或物业服务企业投保的保险公司的规定和要求。

第二十九条 装修完毕验收合格后，乙方应在三日内将物业二次装修发生的所有费用明细以书面形式告知甲方，并附上证明相关装修投入费用的合同、发票及付款文件交甲方备案。

第三十条 本合同履行过程中，未经甲方书面同意，乙方不得将本合同的权利义务全部或部分转让给第三方。

第三十一条 乙方承租租赁物业后，未经甲方书面同意，不可转租、分租、转让、转借他人或擅自调换使用。

乙方根据经营需要将租赁物业进行转租的，须事先制作书面转租方案（含次承租人主体资料、合法经营资料、转租合同等）向甲方提出申请，经甲方审核同

意后出具转租同意函方可转租。乙方与次承租人签订转租合同后，须将转租合同及相关营业资料复印件提交给甲方备案。

转租不减免乙方在本合同项下的任何责任和义务。因转租产生的任何纠纷和责任由乙方自行处理和承担，乙方保证次承租人不以任何理由向甲方主张权利，因转租导致甲方或其他任何第三方损失的，由乙方负责赔偿。

乙方保证，无论本合同因何种原因终止，转租合同应同时终止，乙方负责收回转租场地并按本合同约定向甲方交还场地。

第三十二条 本项目公共服务时间为上午_____时至晚上_____时，甲方可因季节变化及经营需要变更调整公共服务时间，乙方如需甲方提供额外服务时间，须经甲方书面同意，超时部分费用另计。

第三十三条 有关租赁物业及租赁物业内的人身和物品的安全，乙方应自行采取适当的保安措施及向保险公司以甲方为受益人投保，甲方不负责乙方由此带来的损失。乙方须根据国家标准向有效及合法的保险公司购买租赁场地经营过程中及二次装修必要的保险险种，包括公众责任险、乙方自行投入的资产及乙方经营有关财产的财产保险等，且应保证在租赁期间上述保险持续有效。

第三十四条 租赁期内，乙方应接受公安、人防、工商、城管、税务、物价、质量技术监督、消防、环保、卫生防疫等相关主管机关的监督检查，承担与之相关的一切责任并支付因此产生的费用。乙方应自行妥善处理和承担自身经营过程中产生的纠纷，因乙方经营产生的纠纷对甲方或本项目其他租赁物业造成影响的，甲方有权要求乙方消除影响，造成损失的甲方有权要求乙方进行赔偿。

第三十五条 乙方承诺不得出现损害国家、社会公众、民族利益、政府形象等违反社会主义核心价值观的行为及舆情事件，否则，甲方有权立即单方解除本合同。

第三十六条 乙方应以其名义对外开展工作。未经甲方书面同意，乙方不得使用甲方及物业产权人品牌（包括但不限于“甲方”“物业产权人”名称或字号、商标、LOGO、企业形象等），不得以甲方、物业产权人名义开展装修改造和招商经营工作。

五 物业管理

第三十七条 本合同有效期内，乙方应当接受甲方委托的物业服务企业对租赁物

业的管理服务。甲方及物业服务企业有权就本项目的使用和管理制定各项规章制度，并根据实际情况进行实时修改和调整。乙方承诺遵守物业的使用和管理的各项规章制度及物业服务企业实施的各项管理措施。

第三十八条 甲方有权委托具有相应资质的物业服务企业行使物业管理职责。由物业服务企业负责本项目各租赁区域范围外公共的供水、供电、电梯、消防、排水、路灯、泛光照明设备设施的管理和维护维修以及治安秩序、绿化、环境卫生等事项的管理和服务，当甲方或物业服务企业对各类设备设施维修时，乙方应予以配合。租赁物业范围内乙方使用的设施设备，由乙方承担保养、维护、维修责任。若因乙方对其使用的设施设备维护维修不及时、不到位，导致公共区域设施设备损坏、其他租户遭受损失或引发安全事故的，乙方应承担由此而产生全部责任并赔偿甲方、第三人的全部经济损失。同时，乙方应负责在最短时间内恢复受损的公共区域设施设备的正常运行状态，以减少各方损失。

第三十九条 本项目外立面、户外广告位置、宣传点位及相关收益归甲方所有。乙方设置户外招牌、广告或宣传点位，应当将设置方案报甲方，具体事宜甲乙双方另行协商一致并签订书面协议。未经甲方书面同意，不得擅自设立。乙方承诺所设置的户外招牌、广告宣传设施均合法合规，如需取得有关行政管理部门审批许可的，乙方应自行负责办理相关审批手续，在未取得全部合法有效的审批文件之前，不得擅自实施设置行为。办理上述手续所涉及的费用，由乙方自行承担。乙方应在成功办理审批手续后的 3 个工作日内，将审批文件的复印件提交给甲方备案留存。

第四十条 本项目的供水、供电、电信接入服务等，由物业服务企业统筹管理相关服务，乙方不得自行或另行选择或接入。本项目红线范围内的停车设施及场地由甲方或物业服务企业统筹安排使用，收费办法及有关规定由甲方或物业服务企业另行确定。

第四十一条 租赁物业区域内，乙方是安全生产第一责任人，负责治安、消防、环卫、卫生防疫、安全生产、廉洁从业等管理责任，配合和协助政府相关职能部门开展区域联防联控和综合整治。

第四十二条 甲方（或甲方许可的第三人）对租赁物业范围内非乙方自用的设施设备、管线进行管理、维护、维修、改造、新增时，乙方应无条件协助和配合，

提供借道、施工等便利。乙方应按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、通行、卫生、消防、环保、装修等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

第四十三条 乙方应合理、合法使用该物业，对其雇员、转租人、分租人违反物业管理规章制度的行为承担连带责任。物业服务企业由于故意或过失所引起的物业管理责任，由物业服务企业承担全部法律后果，因上述行为导致乙方损失的，乙方应直接向物业服务企业主张权利，甲方不因此承担责任。

第四十四条 乙方有责任积极配合处理煤气泄漏、漏电、火灾、水灾、水管爆裂、协助公安机关执行任务等涉及公共安全的突发事件，甲方免于承担因采取积极措施而产生的相关责任。

第四十五条 乙方承诺租赁物业内不进行违法违规活动或超越规定的经营范围，乙方如违反国家有关政策法规，必须按照中国法律规定承担相应责任，甲方不因此承担任何责任，并有权要求乙方赔偿因此造成的损失。

六 权利限制

第四十六条 甲方可以将本合同的权利义务一并进行转让，但应当提前 30 日书面通知乙方。转让后，受让方继承甲方在本合同中的权利、义务。乙方在此明确放弃租赁物业的优先购买权，甲方转让租赁物业时无须再征求乙方意见。

第四十七条 乙方无权对租赁物业产权进行处置。未经甲方书面同意，乙方不得对租赁物业任何部分的产权以及因承租租赁物业而取得的任何权益进行转让或设置保证、抵押、质押等他项权利，不得将本合同的权利义务全部或部分转让或质押给第三方。

第四十八条 乙方使用租赁物业的权利不得超过租赁期限。未经甲方书面同意，乙方在有关租赁物业使用的补充协议、文件中设定权利义务的期限不得超过租赁期限，乙方也不得以任何作为或不作为的方式设定或处分其租赁期限之外的租赁物业的使用权利。乙方取得租赁期限届满（包括本合同提前解除的情形）之后租赁物业的任何经营收益，均应当返还甲方。

第四十九条 未经甲方书面明确授权，乙方不得以甲方的名义对外签署任何合同、文件或进行任何其他活动，不得实施任何利用甲方信用的行为。

七 违约责任

第五十条 甲方应保证其对租赁物业的使用权真实、合法、有效。如果因甲方不具备租赁物业使用权导致本合同（全部或部分）不能履行或被人民法院、仲裁机构、有关行政部门依法认定为无效或被撤销，甲方应当赔偿乙方的损失。

第五十一条 甲方无故提前单方面解除本合同，应当全额无息退还乙方的履约保证金或余额，双倍退还租赁押金。乙方无故提前单方面解除本合同，除了应缴清全部应付的费用外，乙方应按第一年正常月租金标准补缴租赁优惠期的租金差额，且租赁押金不予以退还，若仍不足以弥补甲方损失的，乙方应向甲方承担赔偿责任，履约保证金或其余额优先用于扣除补足款、赔偿金、应缴费用，若仍有余额则无息退还乙方。

第五十二条 乙方未能按照本合同的约定足额支付租金及其他应向甲方支付的费用，每逾期一日，每日须按应付未付费用的0.02%向甲方支付违约金；逾期超过15天的逾期违约金加倍计算。在经甲方书面催告且乙方仍不缴纳，甲方有权采取停止向乙方供电、供水、供冷、供气等强制措施；逾期超过30天且经甲方书面催告且乙方仍不缴纳，甲方有权解除合同，没收乙方的租赁押金并按本合同第65条执行，且乙方须付清所拖欠的款额及违约金，并无条件把租赁物业连同原附属物交回甲方。若未能及时交还租赁物业的，乙方在甲方通知交还租赁物业之日起至实际交还之日止，按月租金的双倍支付占用费。

第五十三条 乙方违反本合同第四部分“物业使用”或第五部分“物业管理”的规定，甲方有权书面通知乙方要求限期整改。乙方未能限期整改，甲方有权解除合同，收回租赁物业，甲方有权没收乙方所交的所有履约保证金，乙方并须赔偿甲方损失。

第五十四条 因乙方原因导致甲方对租赁物业产权人/业主方承担违约责任，或甲方因乙方行为对任何第三方承担侵权责任并进行赔偿的，乙方应承担全额赔偿责任（涵盖甲方已实际支付给产权人/业主方或第三方的全部赔偿金额，以及甲方为处理上述违约或侵权事宜而支出的一切合理费用，包括但不限于律师费、诉讼费、仲裁费、调查费、鉴定费、差旅费等）。同时，甲方因乙方的上述行为被任何单位予以处罚的，乙方应负责采取一切必要措施解决相关处罚事宜，并赔偿甲方因此所受的行政处罚损失及商誉损失，确保甲方免受不利影响。

第五十五条 非因甲方或物业服务企业之过失，或因下列甲方无法控制事故，甲方不承担任何赔偿责任。本合同规定乙方缴付租金、物业管理费及其它费用的义务，也不因此受到任何影响：

1. 进行必要的物业维护维修工程，如各项公共设备、设施、装置必要的维修保养，以及非甲方原因致使物业配套设备及/或市政设施(包括但不限于水、电、煤气等)的暂时停止使用；

2. 由于地震、火灾、风灾、水灾等自然灾害或恶劣天气或不可抗拒之外力灾害，以及本项目内外、檐顶、地下、楼内各种管道及设施及其它任何部分的泄煤气、泄电、泄水及潮湿及其中偶发事故等原因而引起的损失；

3. 因失窃或安保或其它类似的原因引起的损失；

4. 因本项目内其它承租者、人员或任何第三者的原因及施工引起的损失或损坏。

5. 任何部分之损坏或因水满溢流，或沟渠满溢，或甲方在该物业内所设之固定装置与设备之损坏而造成乙方或其他人的人身、财产的伤害及损失。

6. 由于电梯、自动扶梯、防火和安全设置、空调及设备和广场其他设备停止运作而造成对乙方或其他人的人身或财产的损害或损失。

7. 由于电、煤气和水供应上的损失、故障、爆炸及停止而造成的损害或损失。

8. 因特别或突发事件，需控制本项目客流，对乙方经营造成影响或损失的。

9. 因上级部门进行消防等安全检测造成甲方服务中断。

10. 为提高本项目的整体形象而进行改造，修缮工程所造成甲方服务中断。

11. 不可抗力因素造成或其他非甲方所能控制因素造成。

12. 非甲方过错导致的行政当局行为和公用事业服务提供者行为。

八 合同终止与解除

第五十六条 经各方友好协商一致，可解除本合同并签订终止协议。

第五十七条 甲方与产权人/业主方关于租赁物业的合同提前终止的，甲乙双方同意解除或变更本合同，且互不承担违约责任。甲方与产权人/业主方涉及租赁

物业的合同提前终止的甲方应在接到产权人/业主方通知后及时通知乙方，本合同于产权人/业主方确定的合同解除日自动终止，乙方应无条件配合撤出，相关撤场规定见本合同相关条款的具体约定。

第五十八条 乙方因客观条件发生变化，不能继续履行合同的，可提前两个月以上向甲方书面申请解除合同并提交书面证明材料，经甲方认可的，在乙方交还租赁物业（租赁物业的交还标准及装饰装修、设备设施按本合同附件 6 约定执行）、结清全部费用（包括但不限于租金、物业管理费、水电费、其他使用费用、甲方印花税损失、乙方应承担的违约金等）后，各方按照本条约定解除合同，如在解除时乙方足额缴纳租金和物业管理费的期限不满足本合同第五条约定期限的，乙方应在合同解除后五日内按第一年正常月租金标准补缴租赁优惠期的租金差额，补缴租金=首年正常单月租金*【 】个月*未履行的租期月数/合同租期月数（例如乙方仅租 1 年 3 个月，则需要补缴租金=首年正常单月租金（XX 元）*3 个月*未履行的租期月数（24 个月）/合同租期月数（39 个月）=XXX 元）。

第五十九条 租赁物业因不可归责于乙方的事由部分或者全部毁损、灭失，致使本合同目的不能实现的，乙方有权解除本合同。

第六十条 有下列情形之一的，甲方可解除本合同，且各方互不承担违约责任：

1. 因法律、法规调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的；
2. 因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁的；
3. 该物业或有关主体因党委或国家机关的行为，而发生征用、拆迁、规划调整、功能改变、强制命令、国有资产划转等原因，导致无法按照本合同继续履行的；
4. 因租赁物业规划用途与实际用途不符，而影响乙方继续使用租赁物业的。

第六十一条 乙方在使用租赁物业过程中有下列情况之一，甲方有权单方面解除本合同，乙方除了应缴清全部应付的费用外，乙方应按第一年正常月租金标准补缴租赁优惠期的租金差额，租赁押金不予以退还，若仍不足以弥补甲方损失的，乙方应向甲方承担赔偿责任，履约保证金或其余余额优先用于扣除补足款、赔偿金、应缴费用，若仍有余额则无息退还乙方，并乙方应无条件退还租赁物业，甲方无

须就乙方对租赁物投入的资金、装修及其他费用作任何补偿：

1. 违反本合同第四部分“物业使用”或第五部分“物业管理”的规定，经甲方书面通知限期整改但未在规定期限内改正的；

2. 违反本合同第六部分“权利限制”的规定，经甲方书面通知限期整改但未在规定期限内改正的；

3. 逾期缴纳租金或物业管理费、水电费超过三十天；

4. 未按本合同约定缴纳履约保证金超过十四天的；

5. 未能按约定进场装修，经甲方书面通知两次仍未改正的；

6. 因乙方原因导致甲方被租赁物业产权人/业主方要求承担违约责任或导致甲方被任何单位处罚的。

第六十二条 本合同期满终止或提前解除时，乙方及物业使用人应在本合同期满/终止之日（本合同另有约定除外）将租赁物业按以下要求移交甲方：

1. 租赁物业清洁。

2. 甲方提供的设备设施外观及功能完好。

3. 乙方自行添置用于经营的全部设备设施，乙方应自行拆除，并按甲方向乙方交付物业时的状态复原（详见附件 6 租赁物业交付标准），因拆除造成物业损坏的由乙方负责恢复原状并赔偿。

4. 乙方未按前述第 3 点自行拆除的，经甲方通知限期仍不拆除的，甲方有权请第三方拆除，费用由乙方承担。

第六十三条 办理物业退场移交手续时，乙方须按照本合同附件 6 租赁物业交付标准约定和甲方要求恢复、移交、退场。恢复标准按甲、乙及甲方委托的物业服务企业三方交付物业时确认的现状。

乙方应积极配合甲方进行相关的交接及善后工作，不得因本合同期满终止或提前解除而不履行配合义务，如因不配合交接及善后工作，给甲方造成损失的，乙方应当进行赔偿。

第六十四条 本合同期满终止或提前解除后，乙方未按约定的期限将租赁物业移交的，应自本合同期满终止或提前解除之日起每日按本合同期满终止或提前解

除时日租金的两倍向甲方支付租赁物业的占用费，直至甲方实际收回场地之日止，该占用费的收取不影响延期期间占用物业所产生的所有应缴费用、违约金等的支付。同时，甲方有权采取有效措施（包括但不限于由公证部门见证等）收回租赁物业，租赁物业内乙方未搬离的货物、物品及未形成添附的设施设备等将被视为遗弃物，甲方有权在本合同期满终止或提前解除之日起 30 日后自行统一处理，由此产生的费用由乙方承担，乙方不得追究甲方处置遗弃物的任何责任。

第六十五条 因乙方违约导致本合同提前解除的，相关事宜处理如下：

1. 乙方已交纳的租金、物业管理费、租赁押金不予退还，本合同解除前已欠缴的租金、物业管理费、水电费、已产生的违约金等应当立即缴清，给甲方造成损失的，应当赔偿；履约保证金或其余额优先用于扣除补足款、赔偿金、应缴费用，若仍有余额则无息退还乙方。

2. 乙方应当按照本合同的约定或甲方指定时间交还租赁物业；

3. 如在解除时乙方足额缴纳租金和物业管理费的期限不满足本合同第五条约定期限的，乙方应在合同解除后五日内应按第一年正常月租金标准补缴租赁优惠期的租金差额；

4. 乙方就租赁物业的物业使用所签署的全部合同文件终止履行，乙方自行结清有关债权债务，确保甲方收回租赁物业时无任何纠纷遗留，否则甲方有权向乙方追讨因乙方原因造成甲方的所有损失。

第六十六条 本合同期满或提前终止之日起 15 天内，乙方须向有关部门变更、注销任何乙方以该租赁物业作为登记注册地址之用途的工商登记及备案租赁合同注销手续，并向甲方出示相关证明。若乙方未能按约定时间完成前述约定，乙方除应按本合同期满或提前终止当月租金标准（按日平均计算）向甲方支付违约金外，还须赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于因延迟将该租赁物业交付予新租客或购买方而需承担的违约金、中介费和律师费。甲方有权不向乙方退还各项保证金，直至乙方完成前述之约定。

第六十七条 当乙方违反本合同约定时，甲方采取维权措施时所产生的费用，包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、保险费、评估费、担保费、差旅费等相关费用，由乙方承担。

九 争议解决

第六十八条 在本合同履行过程中如发生争议时，各方应协商解决，协商不成，可依法向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。

第六十九条 各方一致同意，本合同的签订、效力、解释、履行，以及争议的解决等均适用中华人民共和国（为本合同之目的，不含港澳台地区）法律。

十 文件构成及解释顺序

第七十条 下列文件构成各方之间签订本合同的全部内容，且每一文件都应作为本合同不可分割的一部分，并互为补充和解释。如各文件之间发生矛盾或冲突，则按下列文件先后排列顺序进行解释：

1. 本合同的补充协议或补充合同；
2. 本合同及附件；
3. 本合同的其他组成部分。

本合同履行过程中，甲乙双方按照广州市房管局示范文本签订的《广州市房屋租赁合同》，用于租赁备案，不构成双方权利义务新的约定，其内容与本合同不一致的，以本合同为准。必要时，任何一方都有权在租赁备案时要求对方按照本条约定进行确认。

十一 不可抗力

第七十一条 遇有不可抗力的一方，应立即书面通知其他方，并应在 15 天内，提供不可抗力详情及合同不能履行或者部分不能履行或者需要延期履行理由的有效证明文件。各方在不可抗力事故停止后或影响消除后应当立即履行合同义务。因不可抗力造成的各自损失，由各方自行承担。

十二 其他

第七十二条 本合同内容为合同各方机密商业协议，甲、乙方承诺对全部内容保持最高机密性，不会向任何第三方以任何形式泄露其中任何内容。

第七十三条 乙方在此承诺，其将依照适用法律规定，配合甲方对其在本合同签订后及履行期间或获知的一切非公开的媒体信息（含从本项目内获知）加以保密。

为本合同之目的，“非公开的媒体信息”是指：依照适用的法律法规，基于本项目包含传媒单位特殊性而由传媒单位或本项目其他使用人占有或实际拥有的各项图纸、内部文件、内部工作流程、非公开的媒体资料、未获授权向公众播发的舆情信息等关乎社会公共利益，且在某一时间段范围内仅限于特定人员知晓或掌握的非公开信息。

保密条款具有独立性，不因本合同的终止或解除而失效。

第七十四条 合同文件履行中凡涉及各权利、义务和责任的通知、意见、建议，应当书面形式送达其他方。本合同中所列各方的通信地址为送达的地址，如有任何一方的联系人、地址、电话或传真变更，应当书面通知其他方。在变更通知送达其他方之前，按原通信地址发出的邮件视为送达。

第七十五条 本合同未尽事宜，由各方另行协商并以书面方式约定。

第七十六条 本合同正本壹式陆份，自甲乙双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

附件：1. 租赁物业房源清单

2. 承租人资料

3. 安全生产责任书

4. 廉洁协议

5. 承租人信息备案表

6. 租赁物业交付标准

7. 租金及支付安排表

(本页为签署页)



甲方：_____公司（盖章）

法定代表人或授权代表：

乙方：_____（签字或盖章）

法定代表人或授权代表：

签署日期：_____年_____月_____日

附件 1：租赁物业房源清单

广州足球公园房源清单（100 套）

序号	分区	楼栋+房号	朝向	户型	类型	实测建筑面积	实测套内面积
1	15 栋	15 栋 3020	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
2	15 栋	15 栋 3019	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.52	41.6
3	15 栋	15 栋 3017	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.55	41.62
4	15 栋	15 栋 3008	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.54	41.62
5	15 栋	15 栋 3006	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.51	41.6
6	15 栋	15 栋 3005	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
7	15 栋	15 栋 2920	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
8	15 栋	15 栋 2919	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.52	41.6
9	15 栋	15 栋 2917	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.55	41.62
10	15 栋	15 栋 2911	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
11	15 栋	15 栋 2908	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.54	41.62
12	15 栋	15 栋 2906	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.51	41.6
13	15 栋	15 栋 2905	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
14	15 栋	15 栋 2904	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
15	15 栋	15 栋 2820	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
16	15 栋	15 栋 2819	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.52	41.6
17	15 栋	15 栋 2817	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.55	41.62
18	15 栋	15 栋 2808	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.54	41.62
19	15 栋	15 栋 2806	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.51	41.6
20	15 栋	15 栋 2805	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
21	15 栋	15 栋 2720	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
22	15 栋	15 栋 2719	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.52	41.6
23	15 栋	15 栋 2717	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.55	41.62
24	15 栋	15 栋 2706	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.51	41.6
25	15 栋	15 栋 2704	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
26	15 栋	15 栋 2620	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
27	15 栋	15 栋 2619	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.52	41.6
28	15 栋	15 栋 2420	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
29	15 栋	15 栋 2419	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.52	41.6
30	15 栋	15 栋 2417	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.55	41.62
31	15 栋	15 栋 2408	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.54	41.62
32	15 栋	15 栋 2406	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.51	41.6
33	15 栋	15 栋 2405	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
34	15 栋	15 栋 1706	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.51	41.6
35	15 栋	15 栋 1620	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
36	15 栋	15 栋 1619	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.52	41.6
37	15 栋	15 栋 1617	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.55	41.62

38	15 栋	15 栋 1611	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
39	15 栋	15 栋 1608	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.54	41.62
40	15 栋	15 栋 1606	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.51	41.6
41	15 栋	15 栋 1605	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
42	15 栋	15 栋 204	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
43	15 栋	15 栋 205	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
44	15 栋	15 栋 206	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.51	41.6
45	15 栋	15 栋 208	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.54	41.62
46	15 栋	15 栋 211	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
47	15 栋	15 栋 1420	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
48	15 栋	15 栋 1419	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.52	41.6
49	15 栋	15 栋 1417	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.55	41.62
50	15 栋	15 栋 1408	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.54	41.62
51	15 栋	15 栋 217	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.55	41.62
52	15 栋	15 栋 1405	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
53	15 栋	15 栋 219	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.52	41.6
54	15 栋	15 栋 220	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
55	15 栋	15 栋 305	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
56	15 栋	15 栋 306	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.51	41.6
57	15 栋	15 栋 1404	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
58	15 栋	15 栋 308	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.54	41.62
59	15 栋	15 栋 311	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
60	15 栋	15 栋 317	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.55	41.62
61	15 栋	15 栋 319	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.52	41.6
62	15 栋	15 栋 320	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
63	15 栋	15 栋 404	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
64	15 栋	15 栋 405	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
65	15 栋	15 栋 406	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.51	41.6
66	15 栋	15 栋 408	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.54	41.62
67	15 栋	15 栋 411	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
68	15 栋	15 栋 417	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.55	41.62
69	15 栋	15 栋 419	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.52	41.6
70	15 栋	15 栋 420	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
71	15 栋	15 栋 504	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
72	15 栋	15 栋 505	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
73	15 栋	15 栋 506	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.51	41.6
74	15 栋	15 栋 508	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.54	41.62
75	15 栋	15 栋 511	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
76	15 栋	15 栋 517	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.55	41.62
77	15 栋	15 栋 519	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.52	41.6
78	15 栋	15 栋 520	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
79	15 栋	15 栋 604	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
80	15 栋	15 栋 611	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31

81	15 栋	15 栋 704	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
82	15 栋	15 栋 705	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
83	15 栋	15 栋 717	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.55	41.62
84	15 栋	15 栋 719	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.52	41.6
85	15 栋	15 栋 720	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
86	15 栋	15 栋 804	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
87	15 栋	15 栋 805	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
88	15 栋	15 栋 806	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.51	41.6
89	15 栋	15 栋 808	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.54	41.62
90	15 栋	15 栋 811	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
91	15 栋	15 栋 817	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.55	41.62
92	15 栋	15 栋 819	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.52	41.6
93	15 栋	15 栋 820	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
94	15 栋	15 栋 904	南向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.95	43.31
95	15 栋	15 栋 905	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
96	15 栋	15 栋 906	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.51	41.6
97	15 栋	15 栋 908	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.54	41.62
98	15 栋	15 栋 920	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	61.81	43.21
99	15 栋	15 栋 917	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.55	41.62
100	15 栋	15 栋 919	北向	1 室 2 厅 1 卫	59、61 方	59.52	41.6
						6060.39	

附件 2:

承租人资料

一、乙方提供附件资料:

1. 乙方身份证复印件/营业执照 (盖章)
2. 乙方法定代表人身份证复印件 (盖章)
3. 乙方相关资料:

联系电话:

地址:

电子邮箱:

银行账号:

户名:

开户行:

附件 3:

安全生产责任书

甲方：广州市城毅房地产开发有限公司

乙方：

乙方向甲方承租广东省广州市番禺区谢村片区广州足球公园项目自编 15 栋 100 套公寓，建筑面积为 6060.39 平方米。

为了加强此场地（以下简称本单位）及本物业的安全生产管理工作，预防火灾、爆炸、中毒等安全生产事故发生，保障游客、客户、员工人身财产和国家财产安全，明确甲、乙双方的安全管理责任和义务，依据《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《中华人民共和国安全生产法》及广东省地方和国家法律法规的相关规定，特签订本责任书：

1. 乙方从业人员应具有相应的资质，并组织安全生产教育，承担安全生产责任，对本单位及雇请人员操作不当引起的火警火灾、爆炸、中毒或其他造成人身财产损失的事故负全面责任。甲方负责公共消防设施、器材、消防安全标志、疏散通道、安全出口、消防车通道等公共安全设备的维护。
2. 乙方应贯彻“安全第一、预防为主”的安全管理工作方针。乙方负责人对本单位的安全生产管理全面负责，负责建立、健全本单位安全管理责任制；制定安全管理制度和操作规程，督促、检查本单位的安全生产工作，及时消除安全事故隐患；组织制定本单位的安全事故应急救援预案并演练，对雇请人员进行安全教育，使其自觉遵守各项安全管理规定，确保安全经营。一旦发生安全事故应及时、如实报告有关部门。
3. 乙方必须对本单位包括消防器材在内的安全设备设施进行经常性维护、保养，并定期检测，保证正常有效。维护、保养、检测应当作好记录，并由有关人员签字。
4. 乙方应加强防火措施，按规定配备足量、有效消防器材（每 50 平方米宜配置 2 个灭火器和 2 个防烟防毒面具），并放置于容易取到的位置。
5. 乙方进行装修前，应向甲方或甲方指定的物业服务企业提出申请，面积超过 50 平方米的，还应向政府消防部门提出申请，并经审批后方可进行装修。
6. 乙方承诺并遵守政府法律、法规所规定的内容，并对不符合以下规定所造成的后果负责，包括：
 - 6.1 严禁擅自挪用、损坏公共区域所配置的消防器材、设备、设施和救生设施；

严禁擅自动用消防水源。

6.2 严禁占用、遮挡安全疏散指示标志、堵塞消火栓、安全出口、消防车通道、疏散通道；不得封闭安全出口，不得遮挡安全疏散指示标志。

6.3 严禁经营和贮存烟花、爆竹、炸药、雷管、汽油、香蕉水等易燃易爆危险物品以及各类剧毒物品。

6.4 严禁在经营区域内或室内、外、江边等地方燃放烟花、爆竹。

6.5 遵守安全用电管理规定，严禁超负荷使用电器，以免发生事故。严禁私自乱拉、乱接用电、用气线路；从事电业、电气焊作业的人员，必须持有“上岗证”；动火作业时，应到服务中心申请审核同意后方可实施。

6.6 严格按营业场所用火、用电、用油的安全管理要求，租用场所内严禁使用明火和超负荷用电。

6.7 电器产品的安装、使用和电气线路设计、敷设，必须符合国家有关的消防安全技术和电气安装技术相关规定。

6.8 定期做好电器产品安全性能维护，按电气使用规定做好定期检修。

6.9 禁止在约定的经营场所内使用明火煮食。

6.10 严格控制和纠正本商铺客人在经营区域的不安全行为。

6.11 禁止在本场所超出经营范围经营或超出场所限制人数经营。

6.12 严禁违反其他物业服务企业安全生产管理的相关内容。

7. 各场所使用人和商户应指定安全管理员，呈报服务中心备案。

8. 乙方应当履行下列消防安全义务：

8.1 制定并落实消防安全管理措施和消防安全操作规程。

8.2 开展消防安全宣传教育和消防知识培训，定期进行灭火技术训练。

8.3 进行经常性的内部防火安全检查，及时制止、纠正违法、违章行为，发现并消除火灾隐患。

8.4 按规定配置消防设施、器材，并指定专人维护管理，保证消防设施、器材的正常、有效使用。

8.5 按规定设置安全疏散指示标志和应急照明设施，保证应急照明等设施处于正常状态。

8.6 保证疏散通道、安全出口的畅通。不得占有疏散通道或者在疏散通道、安全出口上设置影响疏散的障碍物，不得封闭安全出口，不得遮挡安全疏散指示标志。

8.7 按照物业服务中心划定和设置停车泊位停放车辆，不得占有、堵塞消防车通

道。

8.8 火灾发生后,及时报警、迅速组织本场所人员进行扑救和人员疏散。不得不报、迟报、谎报火警,或者隐瞒火灾情况。

8.9 火灾扑灭后,及时保护现场,接受事故调查并如实提供火灾事故情况。未经公安消防机构许可,不得进入、撤除、清理火灾现场。

8.10 每天下班前应有专人检查安全环境,做到下班后,经营场所断水、断电、关窗锁门;

8.11 依照国家有关规定投保火灾险和公众责任险。

8.12 法律、法规和规章规定的其他消防安全义务。

9. 各场所使用人和商户进行室内装修、装饰时,必须向服务中心提出书面申请,经批准后方可动工。室内装修、装饰应当采用不燃、难燃的材料。更改或加装安装电气设备和线路时,必须向服务中心提出申请,经批准后,严格执行有关电气安装标准,符合消防安全要求施工。严禁乱接临时用电线路。

10. 甲方工作人员定期组织或协助政府消防、安全生产主管部门对乙方的经营场所进行安全生产检查。对不符合消防安全和安全生产管理规定,及时发出整改通知书。乙方对服务中心发出整改通知书或政府消防、安全生产主管部门开具的消防及安全生产问题处理意见书的,乙方应在限期内进行整改。逾期不整改的,服务中心有义务上报政府主管部门对其处罚,所产生的后果由乙方自行承担。

11. 凡违反上述条款造成火灾或安全生产事故的损失和责任,由乙方负全责,甲方保留追究乙方法律责任的权利。

12. 本责任书壹式陆份,甲方执肆份,乙方执贰份,自各方签名并盖章之日起生效。

甲方(盖章):

消防安全生产责任人:

签订日期: 年 月 日

乙方(盖章):

消防安全生产责任人:

签订日期: 年 月 日

附件 4:

廉洁协议

甲方: 广州市城毅房地产开发有限公司

乙方:

为保障甲方和乙方在业务往来中的合法权益,促进企业党风廉政建设、廉洁从业,预防商业贿赂和不正当竞争,按照《中国共产党纪律处分条例》、《中华人民共和国公职人员政务处分法》、《国有企业领导人员廉洁从业若干规定》和有关法律法规、廉洁从业的相关规定,经甲乙双方协商一致,自愿签订本协议。甲乙双方一致确认,本协议效力及于乙方与甲方的所有业务往来关系的全过程,包括但不限于招投标、商务谈判等采购环节及合同签订、履行环节等。

第一条 甲乙双方责任

(一) 严格遵守国家法律法规和廉洁从业规定以及相关行业行风建设的纪律和规定。

(二) 严格执行合同,自觉按合同办事。

(三) 双方的业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则(法律法规另有规定或双方约定除外),不得损害国家和企业利益。

(四) 发现对方在业务活动中有违反廉洁从业规定或本协议约定的行为,应及时提醒和纠正对方。

(五) 发现对方在业务活动中有严重违反廉洁从业规定的行为,有权向对方主管部门或有关部门举报。

第二条 甲方应遵守下列条款

(一) 甲方、甲方工作人员及其亲属不得以暗示或任何形式向乙方索要或收受回扣、提成、现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。

(二) 甲方及其工作人员不得参加乙方安排的宴请(工作餐除外)、娱乐活动、高档消费;不得接受乙方向甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

(三) 甲方及其工作人员不得以任何理由要求、暗示或接受乙方和相关单位为其在度假、出国(出境)旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安

排等方面提供方便。

(四) 甲方工作人员不得在乙方报销应由甲方或个人支付的任何费用。

(五) 甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人不得以个人借用(包含甲方借给乙方或乙方借给甲方)等名义与乙方或乙方工作人员发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。

(六) 如果乙方向甲方工作人员提供第三条第(一)至(五)款所指的内容,甲方工作人员应拒绝对方;对于无法拒绝的,应及时向甲方纪检部门举报。

第三条 乙方应遵守下列条款

(一) 乙方不得以任何形式向甲方及其工作人员馈赠现金、有价证券、支付凭证和贵重礼品等财物。

(二) 乙方不得以任何理由邀请甲方工作人员参加有可能影响业务活动的宴请及娱乐活动;不得为甲方及其工作人员提供的通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

(三) 乙方不得为甲方工作人员在度假、出国(出境)旅游、婚丧嫁娶、住房装修、配偶子女等亲属工作安排等方面提供方便。

(四) 乙方不得以任何名义为甲方工作人员及其亲属支付应由个人支付的各种费用。

(五) 乙方或乙方工作人员不得以借用(包含甲方借给乙方或乙方借给甲方)等名义与甲方工作人员及其配偶、子女及其他特定关系人发生现金、房屋、交通工具和贵重物品往来。

(六) 甲方工作人员主动向乙方索要或要求乙方安排和提供第三条(一)至(五)款所指的内容,乙方应予以拒绝,并向甲方纪检部门及时举报(举报电话:26080687-8593, 举报邮箱:jjjcs@gzciyj.net)。

第四条 违约责任

甲乙双方工作人员如违反本协议,按照管理权限,依据有关法律法规和相关规定给予党纪、政纪处分或组织处理;涉嫌犯罪的,移交司法机关追究刑事责任;给对方单位造成经济损失的,应予以赔偿。

第五条 如甲乙双方有违反国家法律法规和廉洁从业规定的其他行为,参照本协议约定执行。

第六条 本协议经双方盖章后生效，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页为签署页）

甲 方（盖章）：

法定代表人或授权代表：

日期：

乙 方（盖章）：

法定代表人或授权代表：

日期：

附件 5:

承租人信息备案表

承租人名称/姓名 (公章/签名)	
纳税人识别号 (即税务登记证号)/ 有效身份证明文件号 码	
地址	
电话	
联系人	
联系人移动电话	
开户银行	
银行账号	
是否为一般纳税人	☐ 是 ☐ 否

备注：

1. 一般纳税人请另提供：（1）营业执照复印件；（2）开户许可证复印件；（3）一般纳税人证明复印件；（4）身份证复印件（承租人为自然人）。以上资料均须加盖企业公章/签名。

发票类型：

增值税专用发票 ☐

增值税电子普通发票 ☐

（邮箱： ，手机号码： ）。

（以上开票信息及发票类型一旦确认不再变更，如变更需在合同约定交费期前 7 个工作日书面通知甲方。）

附件 6:

租赁物业交付标准

装修交楼标准（公寓 13-18 栋 2 层以上）

一、室内装修

【门】

入户门：钢木入户门，配智能门锁。

厨、卫、房门：采用实木复合门及门套，配门锁及五金件。

出阳台门：铝合金门或户内门。

【窗】

采用 Low-E 镀膜玻璃铝合金窗、Low-E 镀膜玻璃铝合金内置中空百叶窗（根据节能要求设置），飘窗台配天然石台面、锌钢栏杆。

【客厅】

天花：乳胶漆，局部天花吊顶。

地面：地砖。

墙身：墙布，局部造型（树脂板和墙砖）。

【过道】

天花：乳胶漆。

地面： 地砖 。

墙身： 墙布 。

【卧室】

天花：乳胶漆，局部天花吊顶。

地面： 实木复合地板 。

墙身： 墙布，主卧床背景（皮革硬包造型）。

【厨房】

天花：硅酸钙板吊顶，乳胶漆。

地面：地砖。

墙身：墙面砖至天花。

橱柜：组合橱柜。

其他：配龙头，抽油烟机、消毒碗柜，以及不锈钢洗菜盆、电磁炉、反渗透直饮水机。

【卫生间】

天花：硅酸钙板吊顶或铝扣板吊顶，乳胶漆。

地面：地砖、石材。

墙身：墙面砖至天花，配浴室柜、镜柜。

其他：配洁具、龙头、淋浴隔断、毛巾架、毛巾环、马桶刷、厕纸架及挂衣钩、暖风机、洗衣干衣机、淋浴间置物架或淋浴间壁龛。

（注：工人房卫生间除外）

【阳台】

天花：乳胶漆。

地面：地砖。

非封闭阳台墙身：同本层建筑外墙材料。

封闭阳台墙身：乳胶漆。

【配套设施】

电话：预留电话线接口。（由用户自行申请开通）

电视：预留有线电视接收接口。（由用户自行申请开通）

宽带网：预留宽带网接口。（由用户自行申请开通）

供电：每户设独立电表，电线暗装，配电箱，开关、插座面板。

给排水：每户设独立水表。

对讲及户内安防：每户安装可视对讲室内机。安防标准为入户门外区域设门铃，客厅设红外探测器一个，主卧设紧急报警按钮一个。

灯饰：客厅、卧室、厨房、卫生间、阳台均配置灯具。

其他：配分体空调、电热水器。

二、公共部分装修

【室内装修】

天花：造型天花吊顶，乳胶漆。

地面：石材，局部地面拼花。

墙身：石材、艺术玻璃、拉丝不锈钢、局部造型。

【配套设施】

大门口设电控锁、开门按钮；入口门外侧设可视对讲室外机；大堂及电梯厅设小型中央空调。

【标准层电梯间】

天花：乳胶漆。

地面：地砖、石材。

墙身：大理石、玻璃。

特别说明：

1. 出售/租方在本项目中展示、陈列样板房的目的在于向买受人提供关于装修、使用房屋的启发性思路，样板房的装修风格、设计、标准只是对房屋装修风格、设计的一种示范性展示，不是本合同的房屋交付标准，且样板房只是部分户型，不包括全部户型结构，本合同的交付标准以本附件的约定为准，买受人不得以房屋与样板房不一致为由向出售方主张任何权利。

2. 以上约定的装饰装修材料、设备的材料、品牌、产地出现出售方采购不能的情况时（包括但不限于生产厂家倒闭、产品停产、产品脱销、质量下降等），出售方有权更换相同质量、规格的其它产品，而无需另行通知买受人。

3. 凡属于示范单位、样板房的销售，买受人购买时已现场确认清点，并同意按现状交付。双方确认在交付之日起出售方不再对室内装修、装饰、家私、家电等物品承担维护、维修、翻修、保修、拆除等义务。具体情况，双方可另行签订协议。

附件 7:

租金及支付安排表

本附件为《广州足球公园商业物业项目租赁合同》的组成部分。该租赁物业各计租期间的租金及支付期限如下；计租期间不足一个自然月的，按实际计租天数计算。

序号	计租期间	租赁面积 (平方米)	租金标准(人 民币元)	人民币大写	支付日
1	第一年优惠期 (____年____月____日 至____年____月____ 日)	6060.39	当期整体租金: _____		____年____ 月 7 日前
2	第一年正常缴费期 (____年____月____ 日至____年____月____ 日)	6060.39	当期月租金: _____		当期每月 7 日前
3	第二年 (____年____月____日 至____年____月____ 日)	6060.39	当期月租金: _____		当期每月 7 日前
4	第三年 (____年____月____日 至____年____月____ 日)	6060.39	当期月租金: _____		当期每月 7 日前
5	第四年 (____年____月____日 至____年____月____ 日)	6060.39	当期月租金: _____		当期每月 7 日前
____年____个月合计租金					