

广东珠三角城际广佛东环大源东路地块

租 赁 协 议

合同编号:



甲 方 单 位: 广东珠三角城际轨道交通有限公司

乙 方 单 位:

广东珠三角城际广佛东环大源东路地块租赁协议

甲方（出租方）：广东珠三角城际轨道交通有限公司

乙方（承租方）：

甲、乙双方在协商一致的基础上，就广东珠三角城际广佛东环大源东路地块租赁项目（以下称“本项目”）达成如下协议：

特殊条款：

乙方确认，经甲方充分披露及乙方实地考察，在甲方招租时，签署本租赁合同前，已充分了解并已经熟知包括但不限于下列情况：本项目所涉规划、建设、验收、消防，本项目结构、配套设施设备情况、项目位置、周边地区的已开展及可能开展的建设、道路、环境、采光、噪音、交通、公共设施等可能将对本项目经营产生影响，以及其他可能影响本项目经营的情况等，不能以欺诈、重大误解、明显不公、自己一方的利益落空或不影响甲方利益等理由作为抗辩。

乙方承诺，不得就本项目本身及周边的已有或可能产生的对乙方不利的情况，向甲方提出任何诉求、主张或作为不履行租赁合同（包括但不限于拒绝交纳租金、请求减免租金、要求解除合同等）的抗辩。

乙方清楚知悉前述以及本合同其他的免责条款可能带来对乙方的风险，乙方如不接受相关免责条款，应当拒绝签署本合同；乙方一旦签署本合同，即视为知悉并接受本合同的相关免责条款。

乙方知悉并接受免责条款的专门签字、盖章：

乙方（签字盖章）：

第一条 租赁范围

本项目位于广州市白云区广佛东环城际大源站大源东路，总用地面积约 10116.47 平方米，净用地面积约 8967 平方米（围墙内面积扣除 3 个冷却塔和 1 个风亭面积）。具体地块范围详见附件《平面示意图》。

第二条 租赁期限及项目面积与勘测定界

（一）租赁期限：共 72 个月，含免租期。自租赁开始起计，实际以合同生效日期或甲方书面通知的实际交付日期（两个日期的后者）为准，至租赁结束止，若合同生效日期或实际交付日期延后则租赁期限顺延至满 72 个月。

（二）免租期：6 个月，其中包含规划报建期 1 个月。

（三）项目面积：

按照净用地面积约 8967 平方米（围墙内面积扣除 3 个冷却塔和 1 个风亭面积）作为租金计算依据。

第三条 履约保证金

（一）履约保证金设置

履约保证金分为合同履约保证金和建设安全履约保证金。

1. 合同履约保证金金额为人民币陆拾万元整（小写：¥600000 元）。该保证金在整个租期内留存，作为乙方履行本合同项下义务的一般担保。乙方必须在本合同生效之日起 30 日内全额提交甲方，甲方收到乙方交纳的保证金后，应向乙方出具等额收据。

2. 建设安全履约保证金金额为人民币叁拾万元整（小写：¥ 300000 元），专项用于保障建设期的施工安全与履约责任。建设安全履约保证金在乙方开始建设前 30 日内交付，建设完成经甲方确认后转为租金。

（二）履约保证金的退还：非乙方违约情形下，本协议解除或终止后，如未发生甲方没收乙方履约保证金的情形，双方在完成本项目用地交接 30 个工作日内进行所有费用总结算（含水、电欠费等），在扣除乙方应支付给甲方的相关费用及违约金（如有）后，甲方将剩余履约保证金无息结清给乙方。在甲方将履约保证金退还乙方时，乙方应将甲方开具的履约保证金收据交还甲方，如乙方无法交还该收据的，则乙方应按照甲方要求向甲方出具说明，并向甲方出具收到退还保证金的收款收据。

（三）履约保证金的补交：在本协议约定的租赁期限内，若因乙方违反本协议约定，被甲方按本协议相关条款没收部分或全部履约保证金后，除甲方解除合同外，乙方在甲方没收履约保证金之日起 10 天内，重新缴齐本协议第三条第（一）款约定的履约保证金

金额，并做好整改后，本协议继续履行。

(四) 履约保证金的担保期限直至乙方履行完本协议项下的所有义务为止（包括但不限于将本项目场地及相关设备设施交还甲方）。

(五) 乙方未按规定的时间缴纳或补齐本项目履约保证金，每逾期 1 天，每天按应付未付或应补齐未补齐履约保证金金额的万分之三向甲方支付违约金；逾期超过 30 天，甲方有权单方面解除本协议，收回本项目。

第四条 租金支付

(一) 租金标准：本合同中标含税首年租金为币【大写租金总额】元（小写为：¥【小写租金总额】元），折合成首年首月含税租金单价为【 】元/月/平方米，合同期内租金每年递增率为 1%。

本协议项下含税租金总额按租赁净用地面积与租赁期限计算确定，其中不含税金额根据实际发生的含税租金总额及适用税率计算，税率为 9%。如遇国家税率调整，不含税金额应相应调整，以保持含税租金总额不变。

(二) 本协议含税租金总额（暂定）共人民币【大写租金总额】元（小写为：¥【小写租金总额】元），其中不含税租金为人民币【大写租金总额】（小写为：¥【小写租金总额】元），税额为人民币【大写租金总额】（小写为：¥【小写租金总额】元），税率为 9%。本合同含税价为固定金额，如遇税率调整需相应调整不含税金额。租金组成如下：

期间	月租金标准（含税）	合计（含税）
第 ____ 月至第 ____ 月		
第 ____ 月至第 ____ 月		
第 ____ 月至第 ____ 月		
第 ____ 月至第 ____ 月		
第 ____ 月至第 ____ 月		
第 ____ 月至第 ____ 月		

(三) 支付方式：

1. 本项目租金以银行转账方式支付。
2. 租金缴纳周期：租金按每 6 个月为一个周期支付。
3. 支付时间：乙方应一次性提前 30 日支付该周期的全部租金。
4. 发票开具：甲方收到相应款项后向乙方开具相等金额的增值税专用发票。

(五) 支付账号：

1. 账户名称：广东珠三角城际轨道交通有限公司

2. 开 户 行：【开户银行信息】

3. 账 号：【收款账号信息】

（六）如本协议提前解除，双方以本项目实际交还甲方日期为准，对租赁期内的租金总额按照第四条第（三）款约定的月租金标准重新核算（若不足一个月的，按当月实际天数结算），如乙方所缴租金及履约保证金多于抵扣应缴租金、违约金及相关费用的，在扣除乙方应支付给甲方的应缴租金、违约金及相关费用后，甲方将剩余多缴交的租金及相关费用无息退还乙方；如乙方所缴租金及履约保证金不足以抵扣应缴租金、违约金及相关费用的，则乙方必须在 10 天内补足相关费用缴交至甲方。

第五条 项目移交

（一）甲方按本项目现状与乙方办理移交接管手续，移交前提是：乙方已按本协议第三条第（一）款约定支付履约保证金。乙方在交齐所有履约保证金前，甲方有权不移交本项目，无论甲方是否已经发出移交本项目的书面通知。乙方验收本项目时，应当谨慎和适当的检查本项目；如果乙方认为本项目存在缺陷，应当于验收当日书面通知甲方，并由甲方负责进行相应的修复或整改。但是需特别明确的是，乙方提出的问题均应当清楚、准确、合理，并符合现行国家和地方有关政府部门要求的相关施工技术规范，对甲方而言具备可行性；否则，视为该问题不存在或相关的标准已经达到；乙方拒不按期交接的，视为乙方违约。上述缺陷不影响乙方按期交接本项目的，乙方应当交接，乙方拒不按期交接，视为乙方违约；如因乙方违约导致未交接本项目的，甲方有权要求乙方自移交本项目场地通知上的移交日期起按合同约定支付租金，并且如乙方逾期达 15 天仍未接收本项目的，甲方有权单方解除合同，没收乙方的履约保证金，并且要求乙方赔偿甲方损失。上述缺陷确实影响乙方交接本项目的，甲方将相关问题进行整改后，将另行通知乙方本项目的交付时间。

（二）若本项目因乙方尚未支付履约保证金及租金而尚未办理移交，乙方应承担因未能完成本项目移交对甲方造成的一切经济损失，该经济损失包括但不限于自本协议生效起至甲方就本项目重新挂牌并与新的经营单位签订租赁合同为止的空置期租金损失（每天空置期租金损失的计算标准按第一年度月租金标准¥【第一年度月租金标准】元/月÷30 天计）。如已移交，乙方除应当按照本条内容承担经济损失外，还应当按照本协议第五条第（三）款约定向甲方交还场地。

（三）在本协议解除之日起或租赁期限届满之日起【10】个工作日内，乙方应将本

项目按甲方书面要求处置后交还，处置费用由乙方全额承担。

（四）若乙方未能按本协议第五条第（三）款约定的期限按交场时原状将本项目交还给甲方，乙方须向甲方支付场地占用费，逾期每天的场地占用费数额按本协议第四条第3款约定的当期（若超出租赁期限则按最后年度）月租金标准折算的日租金的【130%】计算，即该场地占用费计算式为：月租金标准¥【月租金标准】元/月÷30天×逾期占用天数×【130%】。乙方逾期交场超过15天的，甲方有权在乙方已提交的履约保证金中先行抵扣场地占用费、违约金等款项，剩余部分不予退还，不足部分则有权追偿，并收回本项目。除前述违约责任外，乙方未按照甲方要求交还本项目的，甲方有权直接对本项目断水断电，由此造成乙方或第三方的损失（若有）由乙方承担。乙方清楚知悉，即便在甲方对本项目进行停水停电等相关限制措施导致本项目无法正常使用的情况下，只要乙方未按要求交还本项目并办理交接手续，前述场地占用费均持续计算，乙方如果不同意前述约定，则不应签署本协议，一旦签署即视为乙方理解并接受前述约定带来的风险。

（五）双方确认乙方已明晰本项目存在以下瑕疵、潜在风险：

1. 本项目位于广州市白云区广佛东环城际项目用地范围内，用地性质为轨道交通用地，已经取得不动产权证（【粤（2025）广州市不动产权第04068332号】）。

2. 本项目其他瑕疵或潜在风险情况：本地块位于隧道上方，按广佛东环施工图测算隧道地面允许荷载为20KN/ m²，满足机动车停车场荷载要求（室外≥2.5KN/ m²）。根据涉铁管理相关办法，招租文件中明确要求承租方必须履行相关涉铁手续，严格遵守执行现行《铁路安全管理条例》《广东省铁路安全管理条例》《广东城际铁路运营有限公司营业线施工管理办法》《广东珠三角城际轨道交通有限公司城际铁路设施保护管理办法》等相关规定，向广州地铁集团地保办提交报建资料，相关设计方案和施工方案经过广东珠三角城际轨道交通有限公司及广东城际铁路运营有限公司审核批准同意后，方可开展场地建设。

前述的瑕疵、潜在风险是甲方根据已了解的情况做出的适当披露，乙方应当全面履行实地考察的权利，并且应当在承接本项目后的五个工作日内全面检查本项目；如发现任何可能影响乙方经营的潜在隐患或不利因素，乙方应当在承接本项目后十个工作日内向甲方书面报告。因乙方未进行实地考察、全面检查，导致潜在隐患或不利因素未能及时排除的，由此产生的责任及不利后果由乙方承担，乙方不得以欺诈、重大误解、明显不公等理由主张抗辩。

第六条 经营证照的办理

（一）乙方自行办理商事主体登记、经营性停车场备案等经营必须的一切证照，并确保在租赁期限内相关证照的有效性。办理相关批文、手续的费用由乙方承担，乙方承诺在开业经营前办妥全部经营证照。本地块位于白云区大源街道管辖范围，乙方须严格服从属地街道统一规范管理并且乙方的设计和建设方案必须取得政府或政府主管部门的书面意见后方可实施，否则由此造成的损失和责任由乙方全部负责。

（二）乙方办理的营业执照等有效经营证照应交复印件（加盖乙方单位公章）予甲方备案。

（三）乙方对本项目经营涉及物价许可的，应将物价部门批复的收费标准标牌在本项目内予以公示，并必须严格按照政府批复的定价标准收费，不得自行加价。

（四）乙方已知悉本项目存在本协议第五条第（五）款约定的瑕疵、潜在风险，并确认有能力在此基础上办理经营证照和相关的经营手续。乙方保证：若因本项目所存在的本协议第五条第（五）款约定的瑕疵、潜在风险，导致乙方无法办理经营证照等经营手续，相关责任由乙方自行承担，与甲方无关。乙方不得以上述原因为由拒付租金及其他费用，如乙方以上述原因提前解除合同的，则视为乙方违约，乙方需结清提前解除合同之日前的全部租金及各项费用，履约保证金作为违约金，不予退还。

第七条 日常经营管理

（一）甲方有权在本项目内认为合适的地方张贴有关本项目消防、治安、租约等管理方面的公告，乙方必须支持配合，不得阻挠。

（二）甲方有权随时进入本项目内，检查乙方是否违反本协议之规定或违反管理规章，并检查、监督乙方对本项目管理范围内的清洁、消防安全等工作的执行情况，乙方必须支持配合，并不得收取任何费用。

（三）乙方必须无条件遵守甲方制定的关于地块或停车场管理办法的规定，并接受甲方根据双方共同确定的考核标准进行的考核。

（四）乙方对本项目的经营仅限于本协议第二条第（二）款约定的经营范围，不得用于其他经营用途。

（五）乙方不得将本项目转租，也不得在本项目范围内出售、储存易燃易爆危险品及一切非法商品。

（六）乙方在本项目内必须依法经营，不得违反法律法规或政府的有关规定。租赁期间乙方自负盈亏，甲方对此不负任何责任。

（七）场地分租

1. 乙方若需签订分租协议的，应提前征得甲方书面同意，否则视为乙方根本违约，甲方有权单方解除合同，没收履约保证金，并要求乙方赔偿甲方的损失。在提前征得甲方书面同意的前提下，乙方可将本项目进行分租，但单一分租户分租面积不得超过本项目承租总面积的 50%。

2. 所有分租协议均不得违反本协议约定，且约定的分租租赁期也不得超过本协议约定的租赁期，超期部分无效且视为乙方违约，甲方有权责令乙方进行纠正，乙方须立即进行纠正并按照本协议约定承担违约责任；分租协议应包括本协议附件《安全管理协议书》规定的内容。所有分租户在签订分租协议时须同时签订承诺书，内容须包括同意遵守甲方【**及本项目物业管理公司**】的管理，同意在乙方本协议租赁期限届满或解除或终止时按照甲方要求的时限内退场，同意不得再将分租物业分、转租。所有分租协议中违反本协议条款的内容均由乙方承担相关责任，因此给甲方造成损失的，乙方须向甲方赔偿全部损失。

3. 乙方应在分租协议签订之日起 10 个工作日内将分租协议、承诺书提供给甲方备案。

4. 若分租户在分租过程中有违法、违规或违反本协议条款的行为，乙方须承担连带责任，甲方有权对乙方或分租户追究违约责任。

5. 分租户与乙方的一切纠纷由乙方负责处理，且不得对该项目或甲方声誉造成影响，如因分租户与乙方的纠纷造成甲方的利益、声誉或商誉受损的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任。

（八）本项目经营过程中，在未经甲方书面同意的情况下，乙方不得擅自使用城际铁路、地铁的专用标志、名称作为经营之用。

（九）乙方开展装修施工前或日常经营过程中，需自行做好与周边居民、属地街道、城管等利害关系人或相关政府部门的沟通协调工作，如遇到投诉信访、政府部门整改要求等情况，须主动与投诉人、居委及街道等政府单位协商解决相关问题。乙方要积极协调处理好与周边企业园邻里、道路通行等关系，维护好周边厂房通行预留围墙铁门（约 8 米宽），确保周边厂房通行顺畅。

（十）涉铁要求：乙方必须履行相关涉铁手续，严格遵守执行现行《铁路安全管理条例》《广东省铁路安全管理条例》《广东城际铁路运营有限公司营业线施工管理办法》《广东珠三角城际轨道交通有限公司城际铁路设施保护管理办法》等相关规定，向广州地铁集团地保办提交报建资料，相关设计方案和施工方案经过广东珠三角城际轨道交通有限公司及广东城际铁路运营有限公司审核批准同意后，方可开展场地建设。

第八条 保险

(一) 乙方自行购买与本项目经营有关的财产保险与责任保险。

(二) 本项目范围内停放的车辆、放置的物资、行经的行人发生损失的，由乙方承担相关赔偿责任，乙方应主动配合做好相关保险理赔工作。

第九条 消防、维稳、治安责任

(一) 租赁期内，乙方须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及甲方的有关制度，积极配合甲方做好消防工作。否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

(二) 乙方负责本项目区域的消防、维稳、治安、安全生产等方面管理，乙方法定代表人是本项目的消防直接责任人。乙方需按甲方要求做好消防安全及社会治安综合治理的管理制度和措施。乙方必须按照政府有关部门及甲方的检查意见对本项目及其内一切设施存在的卫生、消防、安全等隐患问题进行整改。

(三) 关于消防、维稳等具体要求详见本协议附件《安全管理协议书》。

第十条 相关费用的承担

(一) 甲方应按税法及相关政策法规的规定，依法缴纳在本项目经营期间应由甲方承担的相关税费。

(二) 乙方在双方完成本项目移交接管手续之日起，必须承担本项目租赁期间内的一切债权债务、经营税费和法律责任等。乙方应承担本项目在租赁期间内可能受到的各种行政、司法和经济处罚。

(三) 本协议解除时，乙方保证本项目没有任何关联的债权债务及经营税费等。本项目交回甲方后，如发生水、电及其它费用的追索，及因乙方对本项目的经营而发生的一切费用仍由乙方承担。

第十一条 违约责任

(一) 若乙方在经营过程中存在非法行为或存在非法行为的可能，甲方有权单方面解除本协议，收回本项目，由此造成甲方及第三人的一切损失均由乙方承担，乙方所支付的履约保证金在抵扣欠款、违约金等其他费用后，若有剩余款项也不予退还，若不足以补偿甲方损失则甲方有权予以追偿。

(二) 若因甲方原因，甲方未按书面通知中的实际交付日期提供本项目予乙方进行经营，乙方的计租起始日期相应顺延；如逾期超过 30 天，乙方有权解除本协议，按照本

协议第五条第（三）款约定交回本项目，甲方应退回乙方已支付的履约保证金（不计利息）、租金（不计利息），除此之外甲方无须承担其他补偿或赔偿责任。

（三）乙方在经营本项目过程中出现以下情况，乙方须按甲方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，甲方有权在履约保证金中扣罚一定款项，乙方应按照本协议第三条第（三）款约定补交履约保证金；若乙方未及时补交履约保证金，甲方有权单方面解除本协议并收回本项目，乙方已支付的履约保证金在抵扣欠款、违约金及扣罚款后，剩余部分作为解约违约金不予退回，若不足抵偿甲方损失的，甲方有权予以追索：

1. 未经甲方同意，将本项目整体转租或者以任何形式交予第三方经营，或将本项目及权益作为抵押或担保，则在履约保证金中扣罚 30,000 元。

2. 违反甲方制定的关于地块管理制度或考核制度的规定，经警告一次后仍然未能改善的，则在履约保证金中扣罚 5,000 元。

3. 因经营和管理问题，导致租户、乙方员工和周边单位发生纠纷，则在履约保证金中扣罚 5,000 元。

4. 本项目用地内出现消防安全、治安及综合治理等安全隐患，则在履约保证金中扣罚 5,000 元。

5. 违反本协议附件《安全管理协议书》内容，则按照《安全管理协议书》约定的扣罚标准予以扣罚。

6. 擅自提高收费标准，甲方收到两次投诉并要求乙方整改，但乙方仍未能改善的，则在履约保证金中扣罚 10,000 元。

7. 未能按本协议第七条第（七）款的约定将分租协议清单及分租协议副本提交甲方备案，经甲方警告两次仍未能改善的，则在履约保证金中扣罚 10,000 元。

8. 乙方提交备案的分租协议违反本协议约定的，甲方要求整改而乙方拒不实施整改，则在履约保证金中扣罚 10,000 元。若分租协议的租赁期限超过本协议约定的租赁期限的，则乙方除需按照本条扣罚履约保证金外，还需向甲方支付违约金，超过本协议约定租赁期限的每天违约金标准以分租协议与本协议约定的租金标准中较大者的日租金（日租金按月租金÷30 天计）的【130%】计算。

9. 如上述事项发生时，甲方实际经济损失高于上述扣罚标准的，甲方有权对不足部分予以追索。

（四）乙方出现以下现象，甲方没收乙方全部履约保证金，同时有权单方面解除本协议，收回本项目。因下述原因引起的一切后果，由乙方承担全部责任，甲方不负任何

连带责任。

1. 因乙方违法或无证经营受到政府部门的行政、司法处罚或被追究法律责任；
2. 因乙方的消防安全制度、措施不到位，无应急预案，导致火灾和事故的发生。
3. 因乙方的社会安全综合治理制度、措施不到位，无应急预案，导致生产安全事故、治安案件、上访事件发生。
4. 利用本项目进行违法活动的；或者因违法经营、债权债务等原因致使政府有关部门、法院或仲裁机构责令其停止营业或查封扣押本项目及其内财物的，或被指侵害他人合法权益，使甲方被卷入诉讼或行政查处案件的，或债权人上门追讨债务，或因不正当竞争或虚假宣传等被消费者围堵，影响甲方项目或地铁车站正常运营的或造成甲方名誉、财产受损的。
5. 拖欠员工工资；导致出现欠薪员工在项目内聚集维权、被主流媒体报道发生负面影响、给项目正常经营造成影响、甲方受到劳动行政人事部门的通知等情形的。
6. 除本合同另有约定外，乙方违反本合同有关约定或违反其在本合同项下所作之任何其他承诺、保证、确认的，乙方未按甲方要求限期改正的。
7. 乙方以任何形式将本项目的向他人提供担保、抵押的。
8. 租赁合同约定的其他甲方可以解除租赁合同情形发生的。

（五）本协议受中华人民共和国大陆法律所管辖。如果乙方违反本协议，乙方同意向甲方支付因争取执行其它本协议项下的权利而发生的一切合理费用和开支（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、保全担保保险费、律师费、差旅费、调查费等实现债权的全部费用等。

（六）双方违约的资产处置

1. 租赁期内合同提前终止

（1）租赁期内因乙方违约导致招租方单方解除合同，导致合同提前终止，甲方可提前收回土地。甲方无需对乙方进行任何补偿。

（2）租赁期内甲方因政府收储或轨道建设需要提前解约的，甲方给予乙方相应的补偿。补偿额为：

补偿额按场地内建构筑物的评估价，同时补偿额不得高于收储时的拆迁补偿款。待甲方付款完成后，地块上的一切构筑物及附属设施均归由甲方全权处置，乙方放弃主张权利。

（七）未经甲方书面同意，乙方不得实施以下任一行为：

1. 擅自转让本合同项下的全部或部分债权；

2. 以本合同项下的债权办理质押、保理等业务或进行融资安排;
3. 以本合同项下的债权与甲方及/或甲方关联方进行债务抵销。

乙方有以上任一行为的视为违约,因此给甲方造成的损失(包括但不限于应诉或维权发生的诉讼费/仲裁费、律师费、鉴定/评估费用,另行采购的全部成本,承担重复支付责任、赔偿责任等而支出的费用),由乙方承担,甲方有权从任何一笔应付款项或履约担保中予以扣除。如乙方上述行为已严重影响本合同履行,或导致甲方被第三方起诉/提起仲裁,甲方有权提前终止本合同。

第十二条 协议解除

(一) 租赁期限届满时,本协议自然解除。租赁期满前6个月,乙方应书面告知甲方是否参加甲方后续招租;如乙方不参与后续招租,本合同到期后自然终止,乙方按合同约定退场并移交场地,无需补偿;如乙方参与后续招租,甲乙双方共同委托、双方认可的评估机构对乙方建设的建(构)筑物价值进行评估,评估费用由甲、乙方均摊,乙方须承诺按不低于本合同第6年租金的105%的价格参与竞租;

(1) 甲方以“土地评估值+乙方物业资产评估值”作为合并标的公开招租,甲方重新招租年限不高于6年,其中:土地部分招租底价取土地评估值与本合同第6年租金的105%的较高者。

(2) 若乙方中租,则继续承租并免付乙方物业资产补偿款,双方签订新租赁合同;若第三方中租,由第三方向乙方支付建(构)筑物补偿款,按照甲乙双方共同委托、双方认可的评估机构对乙方建设的建(构)筑物评估价值进行补偿。

(二) 租赁期限内,双方可协议解除本协议。

(三) 若乙方未经甲方书面同意在本项目内增、改建临时设施,而甲方发现后书面提出限期整改要求,乙方应按甲方要求的期限完成整改;若乙方拒不予以整改,则甲方可委托第三方予以强制整改,整改所需费用由乙方承担;若乙方拒不予以整改,也阻挠甲方实施整改,甲方有权单方面解除本协议,合同解除日为甲方书面发出的解除租赁协议通知规定的日期(若乙方拒收视为通知已送达),甲方按本协议第五条第(三)款约定标准收回本项目,乙方交纳的履约保证金不予退还,并不作任何补偿。

(四) 因乙方违约,甲方有权单方面解除本协议,合同解除日为甲方书面发出的解除租赁协议通知规定的日期(若乙方拒收视为通知已送达),甲方按本协议第五条第(三)

款约定标准收回本项目，乙方缴纳的履约保证金不予退还，并不作任何补偿。

（五）在本协议期内，由于不可抗力或政府政策限制的原因，导致本项目不能正常经营时，本协议在政府有关部门或甲方书面通知要求的期限时解除，甲方按本协议第五条第（三）条约定收回本项目。在此情况下的合同解除，甲乙双方均不需承担任何违约责任，任何一方均无需向对方支付任何形式的补偿、赔偿。

（六）本合同履行期内，乙方因自身原因提前解除合同的，应提前三个月书面通知甲方，此行为构成违约，甲方将不返还合同履约保证金。

除上述违约金外，甲方有权就乙方提前解约造成的其他损失（包括但不限于重新招租费用、律师费、诉讼费等）超过合同履约保证金的部分向乙方追偿，并保留依据法律法规及本合同约定进一步追究乙方违约责任的权利。

（七）在本协议期内，若因本项目所在用地进行项目开发，或政府对本项目所在用地全部或部分征收、征用，甲方有权单方解除本协议，合同解除日为甲方书面发出的解除租赁协议通知规定的日期（若乙方拒收视为通知已送达），甲方按本协议第五条第（三）款约定收回本项目。在本条款约定的情况发生时，在乙方无违约、无欠款且按时交还本项目的情况下，甲方退还履约保证金及超期租金，按本协议第十一条第（六）款约定补偿，且甲方不再向乙方支付任何提前解约违约金。

第十一条 其他

（一）履行本合同过程中产生的争议，甲乙双方可协商解决，不同意协商或协商不成的，提请广州仲裁委员会按照该会现行仲裁规则进行仲裁，与本合同有关的所有事宜均适用中华人民共和国法律。

（二）本协议一式陆份，其中正本贰份、副本肆份。甲方执正本壹份、副本叁份，乙方执正本壹份、副本壹份。

（三）本协议自双方法定代表人或授权代表签字且加盖公章或合同专用章之日起生效。

（四）甲乙任何一方给予对方的通知、请求等须采用书面形式。甲方给予乙方的通知、请求等，可以采用邮寄或送递到本条款约定的或双方另行书面约定的乙方通信地址或该物业或加信封粘贴于该物业前或在该物业门口张贴一天的方式视为送达，邮政公司邮戳（即使被退回）或物业公司任何职员的证明均构成送达的有效证据；乙方给予甲方的通知、请求等在邮寄至本协议约定的甲方地址后，视为送达。甲乙双方的通信地址以双方书面确定的通信地址或营业执照所记载的地址为准，如书面确定的通信地址与营业执照记载的地址不一致的，两者均被认为有效，送达至其中一个地址均有效。如有变更，

变更方应在变更之日起 10 天内书面通知对方，该书面通知中载明的新地址或联系方式于该书面通知到达另一方之日即发生效力。若发生变更的一方未履行通知义务，则另一方送至或邮寄至原地址的函件仍视为送达，相关后果由未履行通知义务的一方承担。

（五）涉及项目后续的建设管理，双方另行签订协议约定。

附件：

- 一、【项目名称】项目场地平面示意图
- 二、交付使用通知书（格式）
- 三、项目交接确认书（格式）
- 四、安全管理协议书
- 五、廉洁协议

甲方：

乙方：

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

证件号码：_____

证件号码：_____

地 址：

地 址：

联系电话：

联系电话：

____年____月____日

____年____月____日

附件一：【项目名称】项目场地平面示意图

附件二

交付使用通知书（格式）

尊敬的_____：

贵方承租我司位于广州市_____区轨道交通_____号线_____地铁站附近的项目，贵我双方已在_____年____月____日签订了《_____租赁协议》。

一、请贵方在接到通知后，于____年____月____日前来我司_____办理交接手续。

二、请贵方联系我司项目负责人员，确定物业具体交接时间及联系人，以便我司更好地为贵方提供服务。

三、请贵方尽快启动办理项目经营证照、场地装修等手续，否则造成不能及时开业经营的，由贵方自行承担责任。

四、如贵方无正当理由而未能在规定时间内与我司办理相关手续，则视为我司已自本通知书所载明的期限内将上述物业交予贵方使用，贵方同意按现有状况接收物业和按时缴交相关款项，并不得对此提出异议。

特此通知。

____年____月____日

服务电话：_____

附件三

项目交接确认书（格式）

项目位置			
项目面积			
序号	项目名称	状况说明	备注
1	场地	平整情况： 硬化情况： 围蔽： 大门：	
2	供配电系统	配电箱： 照明： 电表：	
3	给排水系统	消防栓箱： 消防喷淋： 消防水泵： 潜污泵： 水表：	
4	通排风系统	系统控制箱： 风机：	
5	火灾报警控制	消防控制室： 烟感： 温感：	
6	其他设施	管理岗亭： 出入口道闸：	
交接 方确 认	移交单位（盖章）： 经 办 人：		
	接收单位（盖章）： 经 办 人：		
	交接日期： 年 月 日		
备注	1、本交接确认书一式两份，交接双方各一份，均具同等法律效力。 2、自交接之日起，由接收单位负责该项目的使用和管理。		

（具体接管范围详见附图，必要时可附现场实拍照片）

附件四

安全管理协议书

甲方：广东珠三角城际轨道交通有限公司

乙方：

为贯彻“安全第一、预防为主”的安全管理工作指导方针，明确双方的安全管理责任，依据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《铁路安全管理条例》《广东省铁路安全管理条例》等法律、法规以及甲方安全生产管理规章制度，经双方协商，特约定以下条款。

第一条 乙方安全管理的责任目标

自乙方正式接管案涉区域之日起，该区域安全生产主体责任、消防安全管理责任、铁路运营安全保障责任全部由乙方承接并全面履行；乙方须严格遵照《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《铁路安全管理条例》《广东省铁路安全管理条例》法律法规要求，落实各项安全管控措施，完成全部安全生产管理目标，承担管辖范围内一切安全事故、事件的全部责任。

（一）安全生产总体管控目标

1、生产安全事故控制：管辖范围内杜绝发生一般及以上生产安全责任事故；生产安全事故重伤人数全年控制在 1 人以内，杜绝死亡事故。

2、火灾防控目标：（1）办公及管辖全域杜绝责任火灾事故；（2）严禁发生造成人员死亡、1 人及以上重伤，或直接经济损失 100 万元以上的火灾责任事故。

3、铁路运营安全保障：不得因乙方管辖区域安全隐患（如轻飘物等）、违规作业引发影响广东城际正常运营、甲方物业整体安全的各类责任事件；严禁乙方责任行为损毁城际铁路设施设备、甲方权属各类建（构）筑物及配套设施。

4、交通安全管控：管辖范围内杜绝乙方责任导致的道路交通死亡事故。

5、事件隐患治理：乙方持续排查整治安全隐患，最大限度压降安全苗头、一般安全事件及各类责任性险情事件。

（二）维稳综治内保责任目标

1、严禁乙方从业人员发生刑事犯罪、受到公安机关治安行政处罚等违法行为，杜绝此类行为损害甲方企业形象、声誉的各类情形；

2、乙方应压实人员日常管理与劳资保障主体责任，不得因乙方管理疏漏、履职不当，引发管辖区域内群体性上访、聚众怠工、停工罢工、聚众闹事等影响正常办公及城际运营秩序的群体性事件；

3、乙方应健全安防巡查、物资看管、防盗值守机制，杜绝因内部安保履职缺失，造成管辖区域公共财物、铁路配套设施、甲方权属资产被盗，单次财产损失 1 万元及以上的失窃案件；

4、乙方应全面防范各类负面舆情、恶性事件发生，杜绝出现由乙方责任引发、社会影响恶劣，严重败坏甲方及行业声誉的各类事件；

5、乙方应妥善处置内部矛盾纠纷，做到矛盾隐患早排查、早化解，严防小问题升级扩散，筑牢区域维稳底线。

（三）环境管理责任目标

1、乙方在管辖区域内所有生产、办公活动均依法依规开展，杜绝各类环境违法违规行为，不被生态环境主管部门立案查处、通报处罚；

2、乙方应落实扬尘、噪声、污水、固废全过程管控，杜绝发生一般及以上级别环境污染责任事故；

3、乙方应规范分类收集、转运、处置生活垃圾、生产有害废弃物，完善防渗、密闭、围挡防护措施，最大限度削减有害废弃物贮存、流转过程对周边土壤、水体、大气的污染影响；

4、乙方应建立环境隐患日常排查机制，及时整改各类环境风险隐患，持续改善区域环境面貌。

第二条 乙方安全管理责任

（一）认真贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国突发事件应对法》《中华人民共和国职业病防治法》《中华人民共和国环境保护法》《铁路安全管理条例》及国家、省、市有关生产安全、应急管理、消防安全、职业病防治、城际设施保护、交通安全、维稳综治内保、环境管理相关的法律、法规及甲方各项安全管理制度。

（二）结合消防综治实际，规范安全管理各环节，完善各项管理程序，落实专（兼）职安全管理人员设置。

（三）落实乙方主要负责人对安全、消防、防汛、环保工作负总责，_____（姓名、职务）是经营场所安全管理的第一责任人。

（四）根据安全生产工作目标和要求，制订本管辖区域的安全生产工作目标和计划，明确安全生产工作重点和内容，并组织实施。

（五）配合建立安全隐患排查和专项整治工作的长效机制，定期配合甲方或有关单位组织的对本管辖范围内的安全隐患进行排查和专项治理工作，加大安全投入并采取有效措施及时消除或减少安全隐患。

（六）配合甲方或有关单位组织的排查安全风险工作，形成风险管理情况记录，配合参与安全风险宣传培训、消防演练、应急预案演练等工作，落实安全风险管理的各项工作。

（七）加强应急管理工作，落实应急准备措施，配合应急演练工作，提升应急保障能力。根据甲方有关应急信息报送的要求，如实快速做好突发事件的信息报送和应急处置。

(八) 落实对辖下区域的设备、设施管理, 确保符合安全要求, 落实设置足够的防火、防毒、防人员伤害和职业病危害措施, 并定期组织对其维护、保养及检测。

(九) 配合甲方或有关单位建立健全志愿消防队或志愿消防小组, 配合落实消防安全巡查制度, 配合制定管辖区域的灭火和应急疏散预案, 并实施演练。强化管辖区域的防火检查工作, 严禁存在住宿与生产、储存、经营合用的“三合一”场所。

(十) 落实内部的安全考核工作, 将安全管理不力、发生安全事故的责任单位和责任人记入安全生产不良记录, 并按照有关规定进行处理。

(十一) 参加甲方组织的安全管理会议及培训, 落实对乙方全体员工开展安全生产政策法规宣传、教育、培训, 积极开展“安全生产月”、“119”消防宣传月等活动。落实对经营场所内全体员工开展环境管理法律法规及环保措施的宣传、教育、培训。

(十二) 落实三防主体责任, 编制防汛防台风应急预案; 定期巡查排水管网、低洼易涝点; 按需储备编织袋、抽水泵、应急照明等防汛物资; 接到暴雨、台风预警后第一时间落实人员避险、设施加固、排水排涝等防范措施; 汛期值守值班, 险情及时上报并开展抢险处置, 严防洪涝、坍塌等次生灾害, 不得因三防疏漏危及城际铁路运营安全。

(十三) 落实管辖内区域的环境因素识别与评价, 确定重要环境因素及对应的法律法规要求, 按法律法规要求严格执行。

第三条 安全问题整改

甲方将不定期到乙方管辖区域进行安全检查。

(一) 如在检查过程发现乙方场地存在安全隐患, 甲方有权向乙方发送《安全问题整改通知书》, 乙方应在通知书指定的期限内进行整改, 并书面回复甲方, 乙方应对整改落实情况负责。

(二) 如未按甲方整改通知书要求整改的, 甲方有权按国家相关规定, 甲方相关管理办法及双方签署的合同及补充协议条款进行考核处理。

第四条 事故(事件)分类及认定标准

按照生产安全事故(事件)造成的人员伤亡、直接经济损失、中断运营时间对运营生产安全造成的影响和危害程度, 生产安全事故(事件)分为特别重大事故、重大事故、较大事故、一般事故、险性事件、一般事件、事件苗头。

(一) 特别重大事故构成条件

- 1) 30 人以上死亡, 或者 100 人以上重伤(包括急性工业中毒, 下同);
- 2) 直接经济损失 1 亿元以上;
- 3) 一条或多条城际线路全线停运 48 小时以上。

(二) 重大事故构成条件

- 1) 10 人以上 30 人以下死亡, 或 50 人以上 100 人以下重伤;
- 2) 直接经济损失 5000 万元以上 1 亿元以下;
- 3) 一条或多条城际线路全线停运 24 小时以上 48 小时以下。

(三) 较大事故构成条件

- 1) 3 人以上 10 人以下死亡，或 10 人以上 50 人以下重伤；
- 2) 直接经济损失 1000 万元以上 5000 万元以下；
- 3) 一条或多条城际线路全线停运 12 小时以上 24 小时以下。

(四) 一般事故构成条件

- 1) 1 人以上 3 人以下死亡，或 3 人以上 10 人以下重伤；
- 2) 直接经济损失 100 万元以上 1000 万元以下；
- 3) 一条或多条城际线路全线停运 6 小时以上 12 小时以下。

(五) 险性事件构成条件

- 1) 1 人以上 3 人以下重伤；
- 2) 直接经济损失 30 万元以上 100 万元以下；
- 3) 一条或多条城际线路全线停运 2 小时以上 6 小时以下；
- 4) 中断正线（上、下行正线之一）行车 3 小时以上；
- 5) 车辆、设备、机房、办公用房、车站、商铺发生火灾，未能及时自救扑灭，对客运、正常秩序造成影响；
- 6) 其它严重影响生产安全、造成不良影响的行为。

(六) 一般事件构成条件

直接经济损失 10 万元以上 30 万元以下。

(七) 事件苗头构成条件

直接经济损失 1 万元以上 10 万元以下。

本条第一款所称的“以上”包括本数，所称的“以下”不包括本数。

第五条 安全管理扣罚标准

(一) 履行合同期间，发生一起生产安全责任事故（事件）的，根据乙方所承担的责任定性不同，扣罚标准如下：

事件性质		乙方负主体责任	乙方负监管责任
事件	事件苗头	3000 元	1000 元
	一般事件	8000 元	2000 元
	显性事件	15000 元	5000 元
事故	一般事故	30000 元	10000 元
	较大事故以上（含重大事故、特别重大事故）	50000 元	20000 元

(二) 上述扣罚金额甲方从乙方的租赁保证金等合同任何一笔款项中扣除，不足部分乙方应在 10 天内补足，否则视为乙方违约，甲方有权解除合同，同时追究乙方等额于未补足部分的两倍金额作为违约金。

(三) 发生一起一般安全生产责任事件的，甲方对乙方进行通报批评。发生一起一般安全生产责

任事故的，甲方约谈乙方领导，进行安全谈话，形成谈话内容纪要，正式印发给乙方。

（四）在租赁期内，乙方存在以下违反安全管理行为，甲方有权采取以下措施：

1、乙方租赁范围存在违反甲方检查标准要求，经检查（单次抽查）发现隐患与问题达到 10 条及以上的，甲方有权收取违约金 500 元。

2、甲方检查下发的整改通知书、整改通报，乙方未按要求整改、未在整改期限完成整改、未形成闭环管理的且无正当理由的，年度累计达到 3 次及以上的，甲方有权收取违约金 1000 元。

3、乙方租赁范围内安全隐患问题重复出现或未彻底整改的且无正当理由的，年度累计达到 3 次及以上的，甲方有权收取违约金 2000 元。

4、乙方被甲方因安全问题约谈的，年度累计达到 3 次及以上的，甲方有权收取一个月的租赁保证金作为违约金。

第六条 安全专项检查

根据《铁路安全管理条例》《广东省铁路安全管理条例》及相关管理办法，由于该地块位于城际站场范围，安全检查为专项检查，每季度由甲方组织检查。

第七条 本协议自双方法定代表人（或授权代表）签字并加盖公章（或合同专用章）之日起生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：_

法定代表人（负责人）：
或授权代表：

法定代表人（负责人）：
或授权代表：

日期：

日期：

廉 洁 协 议

为促进双方诚信经营、廉洁从业，防范商业贿赂，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关法律法规和广东省、广州市廉政建设的規定，_____（以下称甲方）与（以下称乙方），特此订立本协议共同遵照执行。

第一条 甲乙双方的权利和义务

（一）甲乙双方自觉遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》、国家工商行政管理局《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》、国家最高人民检察院、最高人民法院《关于办理受贿刑事案件适用法律若干问题的意见》及相关法律法规和廉政建设的規定。

（二）严格执行_____合同，自觉履行合同约定的相关义务。

（三）在业务活动中坚持公开、公正、诚信、透明的原则，不得损害国家、集体利益。

（四）建立健全廉政制度，开展廉政教育，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

（五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定的行为，应及时提醒对方纠正。情节严重的，应向其上级有关部门举报，建议给予处理，并有权要求告知处理结果。

第二条 甲方的义务

（一）甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或个人支付的费用

等。

(二)甲方工作人员不得参加乙方安排的可能影响相关业务公开、公正、公平性的宴请和娱乐活动；不得参与任何形式的赌博，并通过赌博方式收受甲方财物；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具（合同约定除外）和高档办公用品等。

(三)甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

(四)甲方工作人员不得在乙方或与乙方有股权关联的企业兼职，不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方业务有关的经济活动。

(五)甲方工作人员不得以明显低于市场的价格向乙方购买房屋、汽车等物品；不得以明显高于市场的价格向乙方出售房屋、汽车等物品；不得使用乙方提供的与工作无关的房屋、汽车等物品；不得以其他交易形式非法收受请托人财物。

(六)甲方工作人员不得利用职务之便收受乙方以回扣、手续费、加班费、咨询费、劳务费、协调费、辛苦费等各种名义给予或赠送的钱物。

(七)甲方工作人员不得接受乙方给予或赠送的干股或红利。

第三条 乙方的义务

(一)乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

(二)乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方

单位或个人支付的任何费用。

(三)乙方不得以任何理由安排甲方工作人员参加可能影响相关业务公开、公正、公平性的宴请及娱乐活动。

(四)乙方不得为甲方单位和个人购置或提供通讯工具和高档办公用品等物品，也不得为甲方提供与工作无关的房屋、汽车等。

(五)乙方不得擅自与甲方工作人员就合同中的质量、数量、价格、工程量、验收等条款进行私下商谈或者达成默契。

(六)乙方不得以回扣、手续费、加班费、咨询费、劳务费、协调费、辛苦费等各种名义向甲方工作人员给予或赠送钱物。

(七)乙方不得向甲方工作人员提供干股或红利。

第四条 违约责任

(一)甲方及其工作人员违反本协议第一、二条。甲方按管理权限，对相关责任人依据有关规定给予党纪、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；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

甲方举报投诉联系部门：

(二)乙方及其工作人员违反本协议第一、三条。根据具体情节和造成的后果，甲方有权对乙方采取以下一种或多种处理办法：

- 1、扣除乙方合同履约保证金；
- 2、终止双方已签订的所有合同；
- 3、追究乙方合同其他违约责任；
- 4、参照《广州地铁集团有限公司合作企业、分包商和个人不

诚信行为管理办法》的相关规定给予乙方一定期限(6个月至2年,具体由我司根据情况而定)不得参与甲方管辖工程项目投标、响应的处罚。

乙方无条件接受甲方处理意见并承担给甲方造成的损失,全额返还用不正当手段获取的非法所得,并承担相应的法律责任。

第五条 本协议由双方或双方上级单位负责监督。可由甲方或甲方上级单位的纪检监察部门约请乙方或乙方上级单位的部门对本协议履行情况进行检查。

第六条 本协议有效期为甲乙双方签署之日起至租赁协议租赁到期终止。

第七条 本协议作为_____合同的附件,并具有同等的法律效力,经合同双方签署立即生效。

第八条 本协议一式两份,由甲乙双方各执一份。

甲方:

乙方(盖章):

法定代表人或授权代表:

法定代表人或授权代表:

日期:

日期: