物业租赁合同

合同编号：

第一条 合同当事人

出租人（甲方）：广州白云山陈李济药厂有限公司

统一社会信用代码：91440101190459815G

注册地址：广州市海珠区广州大道南 1688 号

法定代表人：刘国伟

联系电话：020- 84218338 (8229)

承租人（乙方）（单一主体，非联合体）：_____

统一社会信用代码：_____

法定代表人：_____

注册地址：_____

联系电话：_____

受托运营方（丙方）：广州广药产业运营管理有限公司

统一社会信用代码：91440103MAK75AGQ9Q

注册地址：广州市荔湾区沙面北街 45 号第 5 层 506 室

法定代表人：卢子建

联系电话：020-66281081

甲方为本合同拟出租物业的权属人，并委托丙方对本物业开展全流程运营管理；乙方作为承租方，已充分了解拟租用物业现状并确认自行投入全部费用对拟租用物业及周边环境进行整治整改，保证拟租用物业依法安全使用。甲、乙、丙三方根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，本着平等自愿、权责清晰、诚实信用的原则，经友好协商，就乙方承租甲方位于广州市越秀区北京路 194

号陈李济大厦 1-5 楼物业的相关事宜达成如下协议，以资共同恪守。丙方系基于甲方单方委托，在甲方与丙方签订的《物业委托运营管理协议》授权范围内为本合同所涉物业租赁事宜提供运营管理服务，并非本租赁合同关系的出租人，不享有出租人权利，亦不承担除《物业委托运营管理协议》中已有约定外的出租人的任何义务与责任。

第二条 物业概况

甲方同意将坐落在 广州市越秀区北京路 194 号陈李济大厦 1-5 楼 的房地产（房地产权证号码 粤（2022）广州市不动产权第 00032604 号）出租给乙方按房屋证载核定的工业用途使用（为支持区经济社会发展的需要，2018 年 10 月，广州市越秀区国土资源和规划局复函同意其继续保留临时商业使用功能；如乙方需要改变房屋用途的，需自行向政府相关部门办理备案登记，并需经甲方、丙方核实和确认），证载建筑面积 8635.1201 平方米，土地使用性质为工业用地，土地使用年限自 1997 年 7 月 11 日至 2047 年 7 月 10 日；另有空地土地面积约 / 平方米一并组成本合同租赁标的（以下简称 “租赁物业”），出租给乙方使用。租赁物业采取整体承租方式，乙方对租赁物业的实际状况已作充分了解，并愿意按本合同约定条件承租租赁物业。

丙方受甲方委托，负责租赁物业的全流程运营管理，包括但不限于资产建档、租赁运营、日常维护、安全管理、瑕疵整改协助等。乙方确认系按租赁物业现状承租；丙方对租赁物业的权属、规划用途（工业用地）、现状瑕疵、消防及经营报批可行性不作任何明示或默示的承诺、保证或担保，乙方不得因上述或其他事项向丙方主张任何权利或索赔。

第三条 租赁期限

租赁期限 10 年，从___年___月___日至___年___月___日止。

第四条 租金及支付方式

租期首年，月租金为人民币_____元，按月支付，租赁期内月租金每两年

递增 3%。免租期按以下两种情形核定：

1、消防验收后，承租方首次装修可申请最长不超过 6 个月的免租期；若承租人提前退租，导致最终已支付租金的租期不足 5 年的，承租方须按实际承租期折算平均每年对应的免租期，如超过实际承租年限对应的免租期，则承租方须补交租金；

2、承租方实际已支付租金的承租年限满 5 年的，承租方可进行二次装修，并可再次申请最长不超过 4 个月的免租期（具体免租期由甲、乙双方结合入驻业态行业特点、装修方案等因素综合评估后予以确定）。

承租方在获准的免租期内仅免除保底租金，其他费用不予减免，使用租赁物业产生的水费、电费、物业管理费等其他费用均由乙方自行承担。

租金递增规则：租金每 2 年递增一次，每次递增比例为 3%，递增基数为当期正在执行的租金标准。乙方在租期内应当支付的具体租金分解如下：

币种：人民币　金额单位：元

租赁期限	每月含税租金金额	
	小写	大写

注：

1）租金自起租日起按月作为一个计租周期，在每个计租周期起始的 10 天

内缴纳；全部租金款项应当直接支付至甲方指定的收款账户；租金及保证金的缴纳以乙方指定账户划转到甲方指定的银行账户为准；丙方作为受托运营方，不直接收取本合同项下乙方缴纳的租金、履约保证金。

①甲方指定接收本合同所有款项的账户如下：

户名：_____

开户行：_____

账号：_____

②乙方指定缴纳本合同所有款项的账户如下：

户名：_____

开户行：_____

账号：_____

2）合同一方发生收付款账户变更的，需要在约定的收付款时间前五个工作日内书面告知另外两方，指定账户发生变更而没有按时书面告知的一方，应承担不能及时办理收付款的责任。

3）租赁期内租赁物业产生的包括但不限于水费、污水处理费、电费、垃圾处理费、治安联防费、物业管理费、电信及网络使用费等所有费用由乙方自行及时向相关收费单位交付。乙方逾期缴纳水、电、污水处理、垃圾处理、物业管理等费用，导致甲方或丙方被任何部门、单位催收、停水停电、连带承担滞纳金、违约金或被第三方索赔的，乙方应在接到甲方或丙方通知后 3 日内全额补偿甲方或丙方因此垫付支出的全部款项（包括但不限于滞纳金、违约金、律师费、公证费、诉讼费等），甲方亦有权直接从乙方的履约保证金中扣划相应款项；乙方逾期不付给丙方垫付费用的，丙方有权书面通知甲方并附垫付费用凭证，甲方在收到通知后 5 个工作日内应从乙方履约保证金中直接划付给丙方；保证金全部或部分被扣划后，乙方应在 5 日内补足，逾期未补足的视为乙方严重违约。

4）丙方有权对乙方租金缴纳情况进行台账登记、租金催缴提醒，定期向甲方报送租赁运营台账；乙方应配合丙方的租金收缴核对工作。

第五条 履约及装修保证金

本合同履约保证金由租赁保证金_____元（按本合同最后一期3个月月租金标准收取），水电周转金、社会责任担当承诺保证金见《安全生产责任三方协议》具体承诺事项）。即本合同签订之日，乙方应向甲方交纳人民币_____元（大写：_____）的履约保证金，甲方收齐履约保证金后给乙方开具相应内容的收款收据。

乙方在租赁期满或合同解除前没有违约行为，并缴清乙方租用或占用租赁物业期内产生的全部费用，完成乙方及分租方在该租赁物业办理的全部工商登记的注销登记，按本合同的约定标准将租赁物业完好交还给甲方，甲方在收回履约保证金收款收据原件后，应在10个工作日内将该保证金（无息）原路退回给乙方。

丙方不参与本合同项下履约保证金、水电周转金、社会责任担当承诺保证金及其他任何保证金的收取、保管、划付与退还，不经手任何保证金资金，亦不对保证金的罚没、不足或退还承担任何连带责任；乙方与甲方之间因保证金发生的任何争议均与丙方无关。

本合同装修保证金于签订之日起10个工作日内，乙方向甲方缴纳相当于首年合同月租金1倍的金额，即人民币_____元（大写：_____），甲方收齐装修保证金后给乙方开具相应内容的收款收据。

第六条 租赁物业的交付

甲、乙、丙三方同意：各方以签署物业移交书的形式将租赁物业交付给乙方使用，物业移交文件由乙方签收。交付日期初定为____年__月__日。如乙方拖延签署移交书，不影响乙方依本合同缴纳租赁费用的义务及租赁期的起算。如甲方逾期签署移交书，视为甲方逾期交付租赁物业，本合同起租日和租期截止日将按实际交付日相应顺延。丙方在物业移交书上的签章仅作为受托运营管理方的见证，不构成丙方对租赁物业现状、质量或适用性的确认或保证；移交书的签署不视为丙方对乙方任何索赔请求的承认。

第七条 甲乙丙三方权责

甲、乙、丙三方应当遵守相关法律法规，并自觉履行出租人、承租人、受托运营方各方当事人的法定义务。

1．乙方享有依照合同的约定时间依法接收、使用租赁物业的权利，甲方享有依约收取租金的权利；丙方享有依据甲方委托开展运营管理、安全监督、台账档案管理的权利。

2．乙方应在租赁物业交付后两个月内按照租赁物业核定的使用性质自行办理租赁登记及依法营业所需的各种前置条件并承担相关费用。无论上述条件或手续是否办妥，乙方仍应履行本合同承租人义务，乙方对本特别条款的约定内容没有异议。

3．甲方为租赁物业提供基础水源、电源，丙方予以配合；乙方用电、用水如超出现有容量的，应自行申办用电、用水增容，费用由乙方承担；乙方为最大限度合法使用需要申请用气、排污、消防安全验收等事务的，应自行办理并承担全部责任和费用，甲方、丙方给予配合。乙方完成该等项目申报审批工作15日内，须提供完整的申请、审核、批复资料原件（无原件请提供加盖乙方公章复印件）送甲方及丙方存档备案。

4．在租赁期间，乙方如需对租赁物业进行加固、装修等，需保留租赁物业主体结构，设计施工方案须报甲方、丙方审批，如需乙方补充资料或作相关说明，乙方应及时提供、配合，甲方在收到审批所需的全部材料后的10个工作日内未作回复的，视为甲方不同意。经甲方书面同意后，乙方应按政府管理部门相关规定自行申报相关手续，费用由乙方承担。加固、装修等项目完成后，须经政府有关主管部门验收合格后才能开始营业，同时乙方应在验收合格后15日内将加固、装修、消防、水电等竣工验收图、审批资料原件及验收合格书原件（无原件请提供加盖乙方公章复印件）送甲方、丙方存档备案。甲方、丙方有权对相关工程的施工和验收所涉实行监督、检查。丙方对装修、加固方案仅作材料形式收件、登记与转报；丙方经办人员未在期限内回复、要求补充材料或提出意见的，不视为丙方同意或追认，亦不产生丙方层面的审批效力；乙方不得以丙方经办人员的口头沟通或邮件往来主张丙方已审批同意。

5．租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得对租赁物业进行改造。乙方私自改造导致的一切后果均由乙方负全责，包括违反相关法律法规、政府规定，导致租赁物业损坏以及受到政府相关部门行政处罚或罚款等，由此所产生的责任和损失均由乙方负责。丙方有权对物业改造情况开展现场巡查，发现私自改造应当

立即向甲方报告并向乙方发出整改提示。

6. 乙方如对租赁物业进行加固、装修等，或拟改变租赁物业使用用途等申请事宜未能获准，不影响本合同的执行效力和租赁时间的计算，同时也不影响按本合同约定交付租赁费用，由此产生的相关风险责任由乙方自行承担。

7. 未经甲方书面同意及政府有关部门批准，乙方不得在租赁物业外墙设立户外广告牌、招牌，否则要承担由此带来的一切责任和经济赔偿。丙方有权对户外广告牌、招牌的设置进行巡查监督、查处。乙方（及其分租户）在租赁物业内开展经营、展示、宣传活动，应当保证其产品、宣传物料不侵犯第三方知识产权；如因前述行为引发第三方知识产权索赔、诉讼，全部责任由乙方承担，赔偿范围包括但不限于赔偿金、诉讼费、律师费、保全费及甲方商誉损失。

8. 乙方须自主经营和管理，如需转变租赁物业用途，在征得甲方同意后，由乙方自行办理相关手续，并承担转变用途所产生的各种费用；乙方承租后不得将其租赁范围内的租赁物业整体转租或改变租赁物业的实际控制权。乙方自行委派的租赁物业经营管理主要负责人，未经甲方和丙方同意，该主要负责人不得更换。

9. 乙方因经营需要将部分租赁物业进行分租的，须自行承担分租事项的法律责任。分租合同不得超出本合同期限、用途以及经营范围等，且在分租合同内应与分租户明确设置甲方、丙方不承担该分租导致的任何法律与经济赔偿责任的条款。乙方应将分租的格式合同文本及分租方案事先交甲方、丙方审核，甲方应在收到后 10 个工作日内作出答复（逾期未答复的视为不同意），甲方同意后方可分租使用。乙方应在分租合同签署之日起 15 天内交甲方、丙方备案。本合同如有变更、解除或终止的，乙方应相应变更、解除或终止分租合同；乙方有义务约束分租户及分租户的雇员以不低于乙方在本合同项下的义务标准使用租赁物业。丙方有权对分租后的实际执行情况进行监督。丙方对分租方案及分租合同的审核、备案仅为受托事务性登记与风险提示，不构成对分租合同效力、分租户履约能力或经营合规性的任何担保或背书；分租项下一切法律与经济责任由乙方独立承担，与丙方无关。

10. 自租赁物业交接之日起，物业使用的一切风险即转移给乙方承担，乙方应履行对租赁物业的维护、保养、安全、消防、环保、治安等管理职责，承担由

此带来的一切责任。租赁物业主体结构及甲方交付时已有的主供水、供电、消防主管道、主设备的自然损坏，由甲方负责维修并承担费用；乙方装修部分、乙方自行添置或改造的设备设施、乙方使用不当或乙方原因造成的损坏，以及分租户、装修施工方造成的损坏等，均由乙方负责维修并承担相关费用。乙方发现应属甲方维修范围的问题应及时书面通知甲方，甲方接到通知并确认属实后合理期限内未维修的，乙方可自行维修并凭有效票据向甲方申办结算，但乙方不得以此为由拒付或迟延支付租金。

11. 乙方必须严格按照本合同约定依法经营使用租赁物业，认真做好消防、防盗、治安、环境卫生等工作，严禁在租赁场所存放、生产、经营易燃、易爆、剧毒危险品，生产经营假冒伪劣商品，或从事黄、赌、毒等违反国家法律法规及政策的活动。丙方有权开展日常检查，如发现有上述违法线索应及时报送甲方及政府主管部门，相关整改指令向乙方下达。

12. 甲、乙、丙三方应当协助、配合政府有关部门做好租赁物业安全、消防安全、治安管理、环卫卫生及生产销售商品的检查或查处工作，由乙方对接政府部门现场检查。

13. 甲方、丙方均有权对上述物业及附属设备、设施进行检查，对乙方是否依法、依约使用租赁物业和落实消防、防盗、治安等安全措施情况进行监督、检查，对发现危及安全或不当、不法使用的现象，有权要求乙方纠正、整改。丙方开展的现场检查、巡查系基于甲方委托的运营管理服务行为，不构成对乙方经营活动合法性或消防安全状况的日常担保；丙方发现问题已及时通知牵头方并报告甲方的，即视为已履行受托义务，不对乙方违法、违规或安全事故后果承担连带责任。乙方应无条件配合甲方、丙方及政府主管部门进入租赁物业进行检查、检测、勘验，不得拒绝、阻挠或拖延；乙方拒不配合的，每发生一次应向甲方支付违约金人民币伍仟元，且该行为视为乙方严重违约。

14. 在租赁合同终止时，如双方没有续约，乙方须在租赁截止日负责根据本合同约定的条件将租赁物业清场，腾退给甲方，并与甲方、丙方共同办理交接手续。租赁物业内属乙方所有的可移动物品，在不损坏租赁物业的前提下由乙方自行处理，对原有固定设备、设施及新添加的附着或已嵌入建筑物墙壁、天面、地面等设备、设施，乙方不得拆除且无偿归甲方所有。丙方参与租赁物业退租交接、

档案归集。乙方应在租期届满或合同解除之日起30日内，按甲方或丙方书面要求将租赁物业恢复至交付时原状（正常损耗及甲方同意保留的装修除外），并完成其及其分租户在租赁物业内所有注册地址的迁出或工商登记注销；并按当期租金标准向甲方缴纳占用租赁物业的使用费。乙方或其分租户逾期完成恢复原状或逾期迁出/注销的，除按当期租金标准双倍交付占用租赁物业的使用费，且每逾期一日还应按月占用费的5%向甲方支付违约金；甲方或丙方可代为恢复或代办迁出/注销，全部费用由乙方承担，并可直接从履约保证金中扣划，不足部分乙方应在接到通知后5日内补足。

15. 本合同期满，乙方如需继续承租，应至少提前半年向丙方书面提出续租意向书，甲方有权按广州市国资委对物业出租相关规定要求执行；甲方配合丙方开展与续租有关的评估工作。

16. 甲方、丙方的审批、备案、巡检等程序并不在任何程度上减轻或降低乙方根据本合同约定应当承担的责任和义务。前述审批、备案、巡检程序亦不构成甲方或丙方对物业适用性、经营可行性的任何承诺或保证；乙方不得以甲方或丙方已进行审批、备案或巡检为由，要求甲方或丙方承担物业不能使用、批办不能或经营损失的赔偿责任。

17. 按照 “谁使用，谁负责” 原则，乙方应按照政府相关要求，对承租物业加强管理，政府对物业使用要求达到相关消防、安全、环保（含雨污分流）、卫生、林木保护、监控等标准的，由乙方按照政府相关规定实施并承担全部费用，因乙方承租后未能达到政府要求标准而被责令暂停或停止使用的，不影响乙方依本合同履行全部（包括全额向甲方支付租金）义务。

18. 安全生产三方协议配套

本合同生效后，甲、乙、丙三方应当同步签署《安全生产经营管理责任三方协议》，进一步细化各方应承担的安全管理责任。

19.租赁物业允许的使用用途及要求

招租用途为商业经营，按物业现状整栋整体出租，可开展文旅文创、珠宝轻奢、汽车展厅、数码科技、医药健康、营养保健、特色餐饮等合规商业业态。

乙方装修方案须提前报送出租方审核，整体装修风格需匹配物业条件及北京路管委会要求，外立面及招牌设置须经出租方内部审核并需满足规划、城管审批

要求；未审核通过，不得进行装修施工。

20. 消防验收及风险提示特别约定

甲方、丙方特向乙方作出如下风险提示：截至本合同签署之日，整栋建筑的一次消防验收（备案）尚未办理完成，具体现状、整改进展及对乙方开业经营可能产生的影响，以本合同披露内容及乙方实地勘查所见为准。

乙方确认已实地查验、知悉消防现状及整改进展，自愿按现状承租，并确认不因上述现状主张本合同无效、撤销、解除、减免租金或要求甲方、丙方赔偿；乙方自行办理在标的物业经营所需消防手续并承担费用，并应配合甲方、丙方推进整栋消防验收工作；无论消防验收进度如何，乙方均不得以此为由拒付租金、要求减免或主张解除。

因消防验收未通过且非因乙方原因，致使乙方被主管部门责令停止使用或无法取得开业许可、实际无法开业经营超过 3 个月的，任一方可解除本合同，双方互不追责，甲方无息退还履约保证金，双方已投入的装修等损失各自承担。

甲方、丙方对乙方办理上述手续予以配合。

第八条 违约责任

1. 甲、乙、丙三方任何一方违反约定的或不完全履行义务的，视为违约。

2. 甲方必须依照本合同约定的时间将租赁物业交付乙方使用。未在约定期限内交付但乙方仍愿意承租的，除租期按实际交付日作相应顺延外，每逾期一日，须按乙方交付的履约保证金本金的 0.05%向乙方支付违约金。

3. 乙方应依时交纳租赁费用和依本合同约定应当缴纳的其他相关费用。逾期交付的，每逾期一日，须按拖欠费用的 0.05％向甲方支付违约金。丙方有权就逾期交付租金向乙方进行催告，但丙方不承担租金代偿责任。乙方逾期支付水、电、污水处理、垃圾处理、物业管理等其他费用的，每逾期一日按逾期金额的

0.05%向甲方支付违约金；因此产生的滞纳金、停水停电损失及甲方或丙方的追偿费用由乙方承担。丙方催告后乙方仍未清偿的，丙方仅负有继续如实向甲方报告的义务，不负有提起诉讼、仲裁、申请保全或采取其他强制追索措施的义务；租金及其他应交费用追索的主张主体为甲方。

4. 因乙方擅自改变租赁物业结构、用途，致使租赁物业或原移交的设备、设施受到损坏的，乙方在丙方整改通知限期内未完成整改的，丙方应及时书面报告甲方；由甲方决定是否委托第三方整改或采取其他措施，整改费用由乙方承担并由甲方与乙方依约结算；丙方不组织实施整改、不垫付整改费用，仅负责现场见证与档案记录。

5. 乙方逾期30天未向甲方交清应交租赁费用及甲方代垫的整改费用的，或有其他严重违约行为的，甲方有权解除合同，没收履约保证金，收回租赁物业，并向乙方追偿因此产生的费用及违约赔偿；丙方有义务就违约事实向甲方提供巡检、催告等相关证据材料。乙方逾期支付租金或其他任何费用超过15日，经甲方或丙方书面催告后5日内仍未付清的，甲方有权暂停对租赁物业的水、电、空调等能源供应，或采取其他合理措施限制乙方使用，直至乙方付清全部欠款；前述期间不视为甲方侵权，乙方仍应按约支付租金并自行承担因此停业导致的损失。

6. 乙方出现拖欠员工薪酬或因乙方原因造成分租户无法正常经营或有本合同约定的其他违约情况，导致严重影响甲方或甲方上级部门生产经营工作秩序的（影响程度对照国家、省、市信访条例、治安管理条例、综治维稳规定的标准），甲方有权解除合同，并没收租赁履约保证金，收回租赁物业；丙方配合办理后续交接、见证工作，丙方不单方行使合同解除权。

7. 乙方如有违反本合同第七条第8款、第9款转租或违约分租行为的，甲方有权单方解除合同，履约保证金不予退还，转为向甲方支付的违约金，由此造成的一切损失，由乙方负责赔偿。

8. 如乙方出现违反本合同约定，造成合同解除的，自甲方或丙方通知解除合同之日起，乙方在实际交还租赁物业前，应按约定租赁费用的双倍向甲方交付占用租赁物业的使用费，并赔偿甲方相关损失。同时，甲方保留依本合同约定继续追究乙方违约责任的权利。如乙方在15天内未配合办理合同解除或终止手续及腾退租赁物业的，视为乙方放弃遗留在租赁物业内全部物品的所有权，遗弃物

品由甲方决定并组织清理、处置，丙方仅在甲方主导下进行现场见证与记录，不承担因乙方遗弃物品处置产生的任何赔偿或侵权责任；所造成的损失概由乙方自负。

9. 租赁期内，如因甲方原因导致本合同提前解除的，甲方应返还全部履约保证金（无息）给乙方；如因乙方原因导致本合同提前解除的，乙方无权要求退还履约保证金。

10. 合同履行期内，租赁物业权属如发生变更，在本合同实质内容没有本质变化情况下，乙方不与新业权人签订租赁合同的，不属于甲方责任。

11. 租赁期届满或者合同提前终止，乙方逾期不交出租赁物业的，甲方除限期乙方迁出外，有权按当期租赁费用的双倍向乙方收取逾期占用期间的使用费，并有权要求乙方赔偿相关损失。

第九条 协议的变更、解除与终止

1. 租赁双方任何一方因以下情形，在书面通知合同另外两方情况下，可以免责提前终止租赁合同；

1.1 相关法规认定的不可抗力，且因该等不可抗力致使租赁物业无法用于租赁目的的；

1.2 租赁物业存在重大安全隐患，可能危及生命安全或导致重大财产损失的（谁提出谁举证）；

1.3 未被法规列为不可抗力，但实际属于双方不可控，但对租赁物业按租赁目的继续使用已产生重大影响（如疫情），致租赁合同难以执行的。

2. 除合同约定因承租人严重违约，出租人可以单方面终止合同并追究承租人责任外，发生：租赁物业因政府征收、出租人交政府相关部门储备、全面改造、自用等情形时，出租人提前 60 天书面向承租人发出收回租赁物业通知，可以单方面提前终止租赁合同，免责收回出租物业；丙方收到甲方通知后同步配合开展合同终止后的交接工作。丙方配合交接系受托事务，交接涉及的费用结算等事项由甲、乙双方自行处理，丙方不参与结算，亦不承担任何连带责任。因前述情形提前收回物业的，甲方除退还履约保证金本金（无息）外，不对乙方的装修残值、搬迁费、停业损失、预期利润承担任何补偿或赔偿责任；乙方不得就装修投入向甲方或丙方主张任何权利。遇政府征收、拆迁或城市更新的，土地、房屋及不可

移动附着物的补偿归甲方所有，乙方可移动的设备、物品由乙方自行搬离。

3. 除合同约定因出租人严重违约，承租人可以单方面终止合同并追究出租人责任外，遇以下情况，承租人提前 60 天书面向出租人提出申请，抄送丙方，可以单方面提前终止租赁合同，按照合同约定状况免责返还承租物业。

3.1 承租人遇到重大变故（承租人为自然人的，包括本人或家庭主要收入来源人员身故、丧失工作能力；承租人为法人或其他非法人组织的，法定代表人及实际控制人身故、丧失工作能力，承租人被第三方强制注销或破产，股东会通过决议解散）等导致无法继续履行合同义务；

3.2 承租人受经济大环境影响，无力持续经营，且合同履约已满一年的；

3.3 承租人受经济大环境影响，无力持续经营，合同履约虽未满一年，但愿意补足扶持期租金差额和合同期内享受的按政策减免的租金的。

4. 本合同解除或终止，不影响甲方与丙方之间《物业委托运营管理协议》效力；丙方仍继续承担租赁物业的受托运营管理义务。

第十条 其他约定

1. 甲、乙、丙三方保证对从另外两方取得且无法自公开渠道获得的商业秘密 (技术信息、经营信息及其他商业秘密) 等予以保密。未经该商业秘密提供方同意，一方不得向任何第三方泄露该商业秘密的全部或部分内容。但法律法规另有规定或合同各方另有约定的除外。保密期限为长期。一方违反上述保密义务的，应承担相应的违约责任并赔偿由此造成的损失。

2. 乙方（及其分租户）在租赁物业内开展经营、展示、宣传活动，应当保证其产品、宣传物料不侵犯第三方知识产权；如因前述行为引发第三方知识产权索赔、诉讼，全部责任由乙方承担，赔偿范围包括但不限于赔偿金、诉讼费、律师费、保全费及甲方商誉损失。

3. 乙方在经营过程中与第三方所发生的一切经济或其他纠纷，均由乙方自行处理，与甲方、丙方无关。如发生由于乙方或其有关人员的故意或过失行为造成甲方、丙方、分租户或其他第三方损失或伤害的，乙方应独立承担相关的法律责任和经济赔偿。因乙方（含其员工、分租户、装修承包商、访客）在租赁物业内的经营、装修、改造、消防、用电用气、动火作业、财物堆放或人员管理等行

为，引发任何安全事故、人身伤亡、财产损失、行政处罚或第三方索赔的，全部法律与经济责任由乙方承担；如甲方或丙方因此被调查、被起诉、被行政处罚或被要求承担任何费用、赔偿的，乙方应在甲方或丙方通知后 10 日内全额赔偿，包括但不限于赔偿金、罚款、滞纳金、律师费、公证费、诉讼费、保全费及合理的商誉损失。

3.1 甲方、丙方对乙方不承担任何间接损失、经营损失、利润损失、停业损失、商誉损失或对第三方的赔偿责任。

3.2 乙方及其工作人员不得向甲方、丙方及其工作人员行贿、回扣、礼金、有价证券或提供其他不正当利益；一经发现，甲方有权立即单方解除本合同、没收全部履约保证金，乙方还应向甲方支付相当于 6 个月租金的违约金。

4. 在租赁期内，如遇法律法规调整、城市规划或 “三旧” 改造或自然灾害等不可抗力情况，致使本合同无法履行时，甲、乙、丙三方可以相互免责提前终止合同，并应按有关法律规定及时协商处理善后工作。

5. 本合同在履行中如发生争议，双方应本着互利原则协商解决，协商不成时，任何一方有权依法向租赁物业所在地有管辖权的人民法院起诉。

6. 本合同自甲、乙双方签字盖章之日起成立，乙方按约定向甲方缴纳足额履约保证金后，合同方可生效。丙方签字盖章仅代表确认知悉并同意本合同项下对丙方约定的权利义务，不改变本合同成立生效条件。丙方在本合同项下的义务以甲丙双方签订的《物业委托运营管理协议》的授权范围为限，且系代甲方履行；本合同任何条款如要求丙方承担连带责任、代偿义务、赔偿责任或超出委托授权范围的，对丙方均不发生法律效力。

7. 本合同未尽事宜，三方可通过补充协议的形式加以完善。甲方与丙方之间的《物业委托运营管理协议》为丙方权责的基础依据；本合同与该委托协议约定发生冲突的，涉及甲、乙双方租赁权利义务以本租赁合同为准；甲方与丙方之间内部权责划分，以《物业委托运营管理协议》为准。

8. 本协议附件为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力。

9.本合同生效后 30 日内，由甲方、乙方、丙方三方共同办理租赁合同备案

手续。

10. 本合同一式柒份，甲方持贰份、乙方持贰份、丙方持贰份，另壹份送街道出租屋管理服务中心备案。（以下无正文，为《物业租赁合同》签字盖章页）

甲方（签章）：广州白云山陈李济药厂有限公司

签约代表人：_____

地址：广州市海珠区广州大道南 1688 号

联系电话：020- 84218338 (8229)

日期：_____年____月____日

乙方（签章）：_____

负责人：_____

地址：_____

联系电话：_____

日期：_____年____月____日

丙方（受托运营方签章）：广州广药产业运营管理有限公司

签约代表人：_____

地址：广州市荔湾区沙面北街 45 号第 5 层 506 室

联系电话：020-66281081

日期：_____年____月____日

附件 1：出租物业平面图（如有）

附件 2：《安全生产经营管理责任三方协议》

附件 3： 房屋交接及设备清单

附件 3 房屋交接及设备清单：

设备、物品名称	品牌	数量	备注

甲、乙、丙三方确认无异议，上述所列的房屋内设备移交乙方使用。

移交日期：　　年　　月　　日

安全生产管理协议

（租赁具体项目）

甲方（产权人）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

联系方式：

乙方（承租方）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

联系方式：

丙方（受托运营方）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

联系方式：

鉴于：

甲方系[　　]（以下简称“租赁物业”）的合法产权人；

乙方系承租租赁物业从事生产经营活动的企业/自然人；

丙方系甲方委托的物业管理人，负责租赁物业的统一招商、租赁及日常运营管理；

甲、乙、丙三方已签订编号为[　　]的《[　　]合同》（以下简称“主合同”）；

为切实落实各方安全生产主体责任，加强主合同履行过程中的安全生产管理，保障人员生命与财产安全，根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国建筑法》《高层民用建筑消防安全管理规定》《广东省安全生产条例》等相关法律法规，经甲、乙、丙三方协商一致签订本协议，以明确三方在租赁物业安全生产管理中的职责和应当采取的安全措施。

第一条 定义与解释

1.1 “租赁物业”指主合同约定的由乙方承租的物业区域及其附属设施。

1.2 “公共区域”指租赁物业所在建筑物或园区内，不属于乙方专用区域、供全体承租方共同使用的区域，包括但不限于公共通道、楼梯间、电梯厅、消防疏散通道、安全出口、设备机房等。

1.3 “专属区域”指乙方依据主合同约定享有专用权的租赁区域。

1.4 “安全生产事故”指在租赁物业生产经营活动中发生的造成人身伤亡或者直接经济损失的事故。

第二条 乙方资质条件

2.1 乙方应当具备有关法律、行政法规和国家标准或者行业标准规定的安全生产条件。

2.2 乙方在签订本协议时，必须向丙方提供并保证符合法律法规及租赁物业需要的以下有效资质材料复印件，并加盖公章（根据项目内容具体确定）：

（1）营业执照；

（2）安全生产许可证或相关行政许可证照（如经营范围涉及）；

（3）安全生产责任制文件、安全生产规章制度、安全操作规程、安全生产管理机构和专职安全生产管理人员等文件（如经营范围涉及）；

（4）特种作业人员（如电工、焊工、高处作业等）资格证书（如经营范围涉及）；

（5）法律法规要求的其他安全生产相关资质。

2.3 丙方有权对乙方提供的上述资质文件进行核验，并有权在租赁期内进行动态核查。凡不具备相应资质条件或资质过期的，丙方有权要求乙方进行整改，乙方拒绝整改或整改后仍不符合相应资质条件的，甲方有权单方解除主合同。乙方承诺对其所提供全部资料的真实性、合法性、有效性承担全部法律责任。

2.4 甲方对乙方资质条件的审核与监督，由丙方代为行使。甲方不因乙方资质问题承担审查不力的责任。

第三条 三方安全生产权责划分

（一）甲方权责

3.1.1 甲方应保证其交付的租赁物业建筑主体结构符合国家安全标准，并严格遵守国家和地方有关安全生产的法律法规。

3.1.2 甲方应确保租赁物业建筑主体结构、公共区域主体承重结构及结构性消防管网、主供电线路等永久性基础设施符合国家安全标准。

3.1.3 甲方有权了解租赁物业的安全生产总体状况，但日常安全生产管理事务由丙方具体负责。

3.1.4 甲方不对乙方在租赁物业内的生产经营活动承担直接安全生产管理责任。

（二）丙方权责

3.2.1 丙方应当督促乙方认真履行安全生产相关法律法规，及时向乙方传达国家及地方有关安全生产的精神；并负责对租赁物业的安全生产工作实施统一协调、管理和监督，将乙方的安全生产工作纳入丙方的统一管理体系。

3.2.2 丙方应对乙方在租赁物业的生产经营过程和隐患排查治理进行监督检查，督促乙方完善安全生产管理体系，并及时整改安全隐患。

3.2.3 丙方应对乙方人员进行安全生产入场教育，督促乙方对其人员进行经常性的安全生产教育。

3.2.4 丙方应对乙方违反安全生产相关规定的行为责令限期整改，对情节严重的有权要求乙方停工停业整顿；乙方拒绝整改或整改后仍不符合安全生产要求的，丙方应及时上报甲方，甲方有权单方解除主合同。

3.2.5 发生险情或事故时，丙方应当积极参与或配合事故的调查和处理。

（三）乙方权责（根据租赁用途具体调整）

3.3.1 甲、丙方基于物业现状招租，乙方租赁物业时应实地查看并充分知晓该物业尚未取得建设工程消防验收合格手续的现状，自愿

按现状承租。乙方自行办理消防验收手续并承担相应费用，在未取得消防验收合格文件前，不得擅自投入使用或营业。

3.3.2 乙方全面负责其租赁物业的安全生产工作，是租赁物业的安全生产责任主体，对其租赁物业、设备设施、人员的安全承担全面的现场管理责任和法律责任。

3.3.3 乙方贯彻落实国家有关安全生产、消防安全、职业健康安全等法律法规，建立健全并落实本单位全员安全生产责任制，按照规定设置安全生产管理机构或者配备安全生产管理人员，落实各项安全生产规章制度和操作规程，及时纠正“三违行为”，杜绝生产安全事故的发生。并接受丙方对其安全生产工作的统一协调、管理和监督检查。

3.3.4 乙方坚持“安全第一、预防为主”的原则，加强安全生产宣传教育，增强全员安全生产意识，有组织有领导地开展租赁物业的安全生产活动。乙方及其人员应主动了解、熟悉租赁物业的生产经营活动中应履行的安全生产职责和应遵守的安全生产规章制度，以及租赁物业生产经营活动中特定的危险源、危险因素、注意事项和防范措施。

3.3.5 乙方负责其租赁物业的安全管控、事故隐患的全面排查与治理，确保租赁物业的安全条件。定期开展安全生产各项检查，检查范围包括租赁物业（含附属设施）和乙方自行改造、装修、增添固

定装置及设备等。对排查发现人的不安全行为、物的不安全状态等方面存在安全隐患的，应及时、彻底地组织整改到位，隐患排查治理情况应当如实记录，对检查结果负责。确认无隐患后方可正常生产经营，并应当做好租赁物业日常维护工作，持续改进安全生产工作。

3.3.6 乙方认真执行丙方组织开展的安全生产入场教育及各类安全活动，并建立本单位安全生产教育和培训档案，积极营造良好安全生产氛围，建立良好的安全文明生产形象。

3.3.7 乙方必须服从丙方及上级单位和属地有关部门的安全监督、检查等，并认真执行相关文件要求、整改指令等，且对执行落实情况负责。

3.3.8 乙方应制定租赁物业的生产安全事故应急救援预案，配备必要的应急救援器材、设备和物资；建立安全风险分级管控制度，按照安全风险分级采取相应的管控措施，及时发现并消除事故隐患，按规定如实报告事故隐患和生产安全事故，组织或者参与租赁物业的事故救援和善后处理工作。

3.3.9 对于易燃易爆的材料除应专门妥善保管之外，还应配备有足够的消防设施，乙方所有人员都应熟悉消防设备的性能和使用方法。

3.3.10 租赁物业的所有生产经营机器设备和高空作业的设备均应定期检查，并有安全员的签字记录，保证其经常处于完好状态；不合格的机具、设备和劳动保护用品严禁使用。

3.3.11 乙方应保证其生产经营活动符合国家规定的消防安全要求，不得擅自改变租赁物业性质及建筑结构、消防分隔及消防设施布局。因乙方原因导致建筑结构或消防安全条件改变的，乙方应承担全部责任。

3.3.12 乙方不得将承租物业用于安全风险较高的生产场所、经营储存危险化学品、经营储存假冒伪劣品、对周边环境产生较大污染及其他违法用途。

3.3.13 乙方应坚决杜绝生产、经营、居住的“二合一”“三合一”等现象。

3.3.14 在公共区域内，乙方应当服从丙方对安全生产工作的统一协调管理。

第四条 人员安全管理

4.1 乙方在租赁物业的所有人员，应纳入丙方安全生产教育培训计划，并建立人员安全生产教育培训记录档案。乙方在租赁物业的所有人员需具备与其生产经营活动相应的安全生产知识及管理能力，接受安全生产培训。从事特种作业的人员应具备相应的资质，持证上岗，使用特种设备必须经检验、检测合格。

4.2 乙方人员在租赁物业必须严格遵守丙方的各项安全管理制度，并纳入丙方的安全考核。乙方在任何时候都应采取各种合理的预防措施，防止在租赁物业的人员发生任何违法、违禁、暴力或妨碍安全生产的行为。

4.3 丙方有权对乙方人员在租赁物业的安全生产行为进行监督与考核。对违反安全生产规定的行为，丙方有权要求乙方立即纠正，并可依据丙方相关规定进行处理，乙方应予以配合执行。

第五条 隐患处置

5.1 丙方采取定期（每 □季度 □月 □周 至少一次）与不定期相结合的方式，对乙方租赁物业进行安全生产检查；乙方应每日进行不少于一次的安全生产检查。

5.2 丙方检查中发现事故隐患，将根据隐患严重程度向乙方发出《事故隐患整改通知书》。隐患等级划分及整改时限约定如下：

（1）一般事故隐患：指危害和整改难度较小，发现后能够立即整改排除的隐患。乙方应在收到通知后 24 小时内完成整改。

（2）重大事故隐患：指危害和整改难度较大，应当全部或者局部停产停业，并经过一定时间整改治理方能排除的隐患，或者因外部因素影响致使乙方自身难以排除的隐患。乙方应在收到通知后立即局部或全部停产，并在 24 小时内制定整改方案，限期完成整改。

5.3 对于丙方指出的隐患，乙方必须按时整改并书面回复结果。若乙方拒不整改、逾期未整改或整改后仍不合格，甲方或丙方有权依据《中华人民共和国安全生产法》等法律法规责令其停产停业整顿，并有权单方解除主合同，并向所在地负有安全生产监督管理职责的部门报告。

第六条 应急联动管理

6.1 乙方应无条件纳入丙方的应急管理体系，服从丙方应急管理的统一协调和调度，其应急救援预案必须与丙方的应急预案有效衔接，确保在紧急情况下能够联动响应。

6.2 乙方应主动做好应急预案与丙方的衔接，并定期参与丙方组织的应急演练，提高协同处置能力。

6.3 在乙方租赁物业发生生产安全事故（包括人身伤害、火灾、爆炸、泄漏等）时，乙方必须立即启动应急预案进行救援，并在 1 小时内书面通报丙方和甲方，同时按相关法律规定报告有关政府部门。乙方必须保护事故现场，配合事故调查，并承担因瞒报、漏报、迟报所引发的一切法律责任。

第七条 建构筑物及消防安全专项要求

（一）建筑物安全管理

7.1.1 乙、丙方若有需要，甲方可应乙、丙方要求进行房屋安全鉴定，并提供安全鉴定报告。

7.1.2 乙方不得擅自改变租赁物业的建筑结构（包括但不限于拆除、破坏承重墙、柱、梁、板等），确因生产经营需要进行的装修、改造，必须事先将施工方案报丙方和甲方审核同意，并办理相关审批手续。

（二）消防安全责任

7.2.1 甲方消防安全责任：

（1）保证其提供的物业建筑主体结构和结构性消防符合消防安全标准；

（2）对建筑主体结构和结构性消防主管网、主供电线路的质量安全承担责任。

7.2.2 丙方消防安全责任：

（1）负责公共消防设施、器材的完好有效；

（2）在公共区域设置明确的消防安全标识、疏散指示图；

（3）定期组织对租赁物业的消防安全检查，统筹管理公共区域的动火作业。

7.2.3 乙方消防安全责任：

（1）负责其租赁区域内的消防安全，根据自身生产经营特点和企业规模，明确消防安全责任人、管理人，履行法律法规规定的消防安全职责；

（2）不得擅自改变建筑结构，不得损坏、挪用或擅自拆除、停用公共消防设施器材；

（3）不得在租赁区域内违规存放、使用易燃易爆危险品。各类生产性废弃物应按国家相关法律法规要求选择有资质的供应商定期清理，禁止随意堆放；

（4）按照国家标准、行业标准配置在其租赁区域内的消防设施、器材，设置消防安全标志，并定期组织检验、维修，确保完好有效；

（5）保障其租赁区域内的疏散通道、安全出口畅通，不得堆放杂物，并按规定设置照明和疏散标志；

（6）定期组织防火检查，及时消除火灾隐患。对其从业人员进行岗前消防安全培训，定期组织消防演练；

（7）维护其租赁区域周边公共区域（如门前通道）的畅通与安全，不得占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和消防车通道；

（8）发生安全事故或发现可能影响相邻承租方的重大隐患时，必须立即采取处置措施，并第一时间报告丙方及相关部门。

第八条 违约责任

8.1 乙方未按相关法律法规及本协议要求履行安全生产管理职责，丙方有权要求乙方承担违约金人民币[　　]元/项/次，并要求乙方限期进行整改。乙方拒绝整改或整改后仍不符合安全生产要求的，甲方有权单方解除主合同。

8.2 因乙方或其承租户原因造成生产安全事故、消防安全事故、食品安全事故、环境污染事故等事故，导致人员伤亡或财产损失的，由乙方承担全部法律责任及相应的经济赔偿，并赔偿因此给甲方和丙方造成的全部损失（包括但不限于直接损失、商誉损失及对第三方的赔偿）。

8.3 因甲方提供的物业建筑主体结构或结构性消防存在缺陷导致事故的，由甲方承担相应责任，丙方不因此承担任何责任。

8.4 丙方在履行本协议约定的统一协调、管理和监督职责过程中，如已尽到合理注意义务和监督职责，因乙方原因导致的安全事故，丙方不承担赔偿责任。

第九条 争议解决

履行本协议过程中发生争议的，三方应友好协商解决；协商不成的，可向租赁物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十条 其他

10.1 本协议自三方签章之日起生效。本协议一式陆份，甲、乙、丙三方各执贰份。

10.2 本协议作为主合同的附件，与主合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页无正文，为《安全生产管理协议》签署页）

甲方（盖章）：

法定代表人或其授权代表（签字）：

签署时间：

乙方（盖章）：

法定代表人或其授权代表（签字）：

签署时间：

丙方（盖章）：

法定代表人或其授权代表（签字）：

签署时间：　年　月　日

承租人（使用人）社会责任担当承诺书

我方作为 广州市越秀区北京路194号陈李济大厦 物业承租人（实际使用人），已充分了解所承租物业现状，按照“谁使用，谁负责”原则，将严格遵守《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国治安管理处罚法》、《中华人民共和国环境保护法》、《广东省安全生产条例》、《广东省消防工作若干规定》、《广州市名城保护条例》等法律、行政法规，坚决落实国务院安委会十五条措施，以及《物业租赁合同》的约定，自觉接受政府有关职能部门和出租方及物业权属人的监督检查，提高安全、消防、生态、维稳、廉洁等意识，承诺做到以下几点：

1. 我方的法定代表人为安全生产、消防、治安、环境保护第一责任人，应严格遵守安全生产法律法规，全面负责承租场所的安全生产、消防、生态、维稳工作，并建立完善的安全生产责任制。

2. 不将承租场地用于安全风险较高的生产场所、经营储存危险化学品、经营储存假冒伪劣品、对周边环境产生较大污染及其他违法用途；不擅自改变建(构)筑物结构，不擅自改变承租房屋(场地)的用途，严禁乱拉乱接电线。

3. 自行处理与分租户（如有）及其他第三方关系，租赁场地内产生的分租户及第三方经济、社会、法律责任与出租方无关。

4. 使用特种设备需经检验、检测、验收合格，从事特种作业的人员应具备相应资质，并按规定进行年检和复审。

5. 不占用公共通道，作业场所和通道必须保持畅通，并按规定设置照明和疏散标志，不堵塞、封闭、占用疏散通道和安全出口。

6. 按规定配置相应灭火器材或设置消防设备，并取得消防部门的消防验收或复查合格证。

7. 需要动用明火、临时用电、受限空间作业的，按照相关规定完成相关审批流程，做好安全防护后实施。

8．坚决杜绝生产、经营、居住的“二合一”、“三合一”等现象。

9．定期组织有关人员学习安全生产、消防安全、环境保护知识，在物业当眼处张贴相关知识挂图，让有关人员掌握安全、消防、环保基本知识。

10．如属三小场所，将严格执行“三小”场所消防安全承诺书的要求。

11．自觉接受政府及职能部门组织的安全生产、消防、环保知识培训。

12．及时向承租场所内聘用的全部人员结算工资，缴纳社保，督促并协助非户籍人员办理居住登记。

13．收到停止使用通知后，立即停止使用所承租的物业。

14．在经营过程中，加强自查自改，一旦发现违反规定或存在安全消防隐患，将立即改正。如消防部门或者第三方房屋安全鉴定机构鉴定承租的房屋不符合消防安全、安全使用的，按租赁合同相关约定承担各自责任；若无约定的，由我方按要求及时整改，整改不达标的，同意即时解除租赁合同，结算款项并在一周内完成将完好场地清空移交给出租方。如有违反，愿承担一切法律责任，按法律法规规定接受处罚。

15．如发生生产安全事故，承担事故报告责任，在按有关规定向有关主管部门报告的同时，立即向出租方报告。

16．不向出租方及工作人员馈送珍贵礼物礼品、不从事影响出租方人员正常管理的事项，不贿赂及宴请出租方工作人员。

我方已认真阅读并理解《承租人（使用人）社会责任担当承诺书》全部内容，在使用承租物业期间将严格履行以上承诺。

承诺人签名（盖章）:

年　月　日