房屋租赁合同

出租方（甲方）：

地址：

法定代表人：

联系人：

联系电话：020-34663302

承租方（乙方）：

地址：

法定代表人：

联系人：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》合同编及有关规定，为明确双方的权利义务，经双方协商一致，签订本合同。

第一条 租赁房屋地址、面积、附属设施及设备情况

1.1、房屋地址：_

1.2、房屋面积：____ 平方米。

第二条 合同租赁用途及期限

2.1、租赁房屋用途：____ 。

2.2、租赁合同期限：___年，具体时间从_____年__月___日起至____年__月日止（如合同约定交付时间与实际交付时间不一致时，按实际交付时间计算）。

第三条 租赁及其他费用标准、调整时间及幅度

3.1、根据甲乙双方约定的租金调整机制，租期内每1年（以起租日为起点，每12个自然月为1年）为1个阶段，共分为六个阶段,租金标准（含税发票）如下：

3.1.1 年 月 日起至 年 月 日，人民币 元/月

3.1.2 年 月 日起至 年 月 日，人民币 元/月

3.1.3 年 月 日起至 年 月 日，人民币 元/月

3.1.4 年 月 日起至 年 月 日，人民币 元/月

3.1.5 年 月 日起至 年 月 日，人民币 元/月

3.1.6 年 月 日起至 年 月 日，人民币 元/月

3.2、上述每年的租金按上一年度租金的_____的比例递增，如此类推。

3.3、上述租金并不包括乙方需交付的物业费，因乙方经营活动而产生的政府税费及其他应由乙方支付的租金以外的费用（如代收代缴的水、电、公共用电分摊费）。乙方还需向甲方指定该租赁物业的物业管理服务公司支付物业费，具体的收费标准及支付方式见乙方与该物业管理公司所签订《物业管理合同》。

第四条 租赁及其他费用的支付

4.1、合同履约保证金在双方签订合同时 ，乙方应同时向甲方一次性支付合同履约保证金人民币_____元（不低于最高月租金三个月）；租赁合同期满，在乙方将租赁房屋交还甲方，并向甲方付清全部应付的租金和费用，及按租赁合同履行完所规定义务后15个工作日内，甲方应将合同履约保证金退还乙方（不计利息）。若乙方发生欠付租金或其他应付款项的情形，乙方应在收到甲方书面通知之日起三个工作日内将履约保证金补足至不低于欠付费用总额与三个月租金两者中的较高者；乙方未按期补足的，除按第 4.3 条计收违约金外，甲方有权解除本合同。在乙方补足履约保证金前，甲方有权视同乙方一直拖欠租金。

4.2、乙方应于每月10 日（遇法定节假日则顺延为假期后第一个工作日）前向甲方缴纳当月租金，甲方在收到租金后开具发票给乙方。(收款单位：广州

造纸集团有限公司，开户银行：中国建设银行股份有限公司广州金广纸支行，账户：44001430412053000063 ）。

4.3、乙方逾期支付租金的，应向甲方支付滞纳金，滞纳金按应付费用金额的每天 2‰计算。

4.4、乙方提供的开票信息

公司名称（全称）：_____

纳税人识别号：_____

开户银行：_____

地址：_____

电话：_____

第五条 租赁房屋的使用、维修、保养

5.1、乙方已实地勘查，充分、全面了解所租赁房屋的相关情况，包括但不限于产权状况、规划用途、建筑面积、平面间隔、交付标准、房屋原有消防设施状况、场地结构、附属设施和设备状况等，愿意以现状承租，如因该房屋状况或因乙方改造、使用、管理不当影响乙方日后经营使用或办理有关营业所须证照，甲方不承担任何责任。本合同签署后，乙方不得以不了解该场地的相关情况为由，向甲方主张任何索赔、退费或违约责任。

5.2、租赁期间，租赁房屋日常维护、修缮工作及全部相关费用由乙方承担。

第六条 安全责任

6.1、乙方在租赁期间必须严格遵守国家和属地现行规章制度（包括但不限于消防、安全、经营、卫生、环保、治安等，积极做好相关工作并确保房屋及其设备、设施和经营行为等符合规范。在租期内乙方发生任何法律和经济风险（包括但不限于人身、财务、设备、治安、安全防火和环境污染等）均与甲方无关，由此产生的一切责任及损失由乙方自行承担。

6.2、乙方须常态化开展安全隐患自查自纠，对甲方检查发现以及乙方自查发现的安全隐患，乙方须在甲方规定期限内完成整改，确保符合安全规范及行业标准。重大安全隐患甲方有权要求乙方立即停止作业、停止使用相关区域，直至隐患整改复查合格。

6.3 发生火灾、生产安全事故、人员伤亡事件，乙方第一时间报警施救，同时采取电话等方式及时告知甲方，1 小时内书面通知甲方，并按事故等级要求上报属地监管部门，保护事故现场，配合政府应急、消防部门及甲方开展事故调查。

6.4 甲方有权对租赁场地开展定期或不定期安全、消防监督检查，有权向乙方出具安全隐患整改通知书；乙方应当接受甲方安全监督检查，不得拒绝阻挠。

第七条 修建条款

7.1、租赁期间，乙方不得对租赁房屋进行扩建、加建。如需开展内部装修、改建、局部调整等，不得影响房屋主体结构安全、设施安全，否则甲方有权要求乙方立即停工、限期整改、恢复原状，由此产生的修复费用、损失赔偿等全部费用及责任由乙方承担。

7.2、所有装修、改建施工必须符合国家及属地现行法律法规、规范标准，按规定向政府主管部门办理审批、施工许可手续，施工方案及施工许可须报送甲方备案后方可开工。乙方发包给第三方施工单位的，施工单位必须具备相应施工、消防施工资质，严格落实施工作业安全法规要求。装修、施工全过程的安全、消防、卫生等全部法律责任、经济风险均由乙方承担。工程竣工后，乙方须向甲方提交设计资料、竣工资料，政府部门相关验收及备案等全套资料归档（详见清单）。

7.3、装修期间必须符合国家和地方的要求、按规范配齐、维保消防设施器材，确保消防达标，全部费用由乙方承担。施工产生的安全风险、施工事故、违规处罚、第三方损失等，均由乙方全权承担。

第八条 违约责任

8.1、甲方在房屋租赁前所发生的债权债务与乙方无关。甲方保证租赁的房屋没有产权争议，如在租赁期间由于房屋权属等问题发生任何经济纠纷，导致本合同不能履行，对乙方造成的任何的直接经济损失，甲方应承担赔偿责任。但乙方未依约向甲方书面披露装修方案、未提供投入凭证，或损失系乙方自身经营决

策所致的部分，甲方不予赔偿。双方确认，本条为甲方就权属瑕疵所承担的唯一责任，乙方不得另行主张可得利益损失、商誉损失等其他赔偿。

8.2、租赁期间，如甲方非因本合同终止和解除事由，未经乙方书面同意擅自收回房屋或终止合同履行的，甲方应将合同履约保证金双倍返还给乙方。

8.3、租赁期间，乙方不得将租赁房屋全部或部分转租、分租、转借，或以任何形式允许第三方实际使用租赁房屋。乙方确因经营需要引入合作方的，须提前三十日提交书面申请并附第三方主体资料及拟签合同文本，并由乙方与拟分租第三方共同向甲方出具承诺书（详见合同附件），经甲方书面同意后方可实施分租，乙方就第三方在租赁房屋内的一切行为向甲方承担连带赔偿责任。若因乙方原因导致合同提前解除，乙方转租户继续使用分租租赁物业，该第三方需按其与乙方签订的分租合同约定标准，向甲方缴纳场地占用费。

8.4、乙方有下列情形之一的，甲方有权立即解除本合同、收回房屋、没收履约保证金，并要求乙方赔偿由此造成的全部损失：

（一）擅自将房屋转租、分租、转借或改变房屋用途、结构的；

（二）擅自拆改房屋主体结构或消防、特种设备等公共设施，经甲方书面通知后仍不恢复原状的；

（三）拖欠租金或其他应缴费用超过 30 日的；

（四）因乙方原因导致房屋被查封、扣押或受到行政处罚，影响甲方权益的；

（五）因乙方经营行为引发重大消防、安全事故，或被主管部门责令停业整顿的。”）

8.5、租赁期间，乙方对存在的安全隐患，经甲方书面通知后在甲方指定的合理期限内（不超过十五日）仍未完成整改，或经两次整改仍不符合安全规范及行业标准的，甲方有权解除本合同、收回房屋并没收履约保证金。

第九条　合同的终止和解除

9.1、在合同期限内，若乙方拖欠水电费超过 15 天的，在甲方发出书面催缴通知后，乙方仍未缴清的，甲方有权停止乙方使用房屋内的有关设备、设施（包括但不限于停止水、电供应），由此造成的一切损失由乙方承担。停供水、电期间产生的相关费用及损失由乙方承担，乙方不得以停供为由拒付租金或主张甲方违约。

9.2、若乙方拖欠租金及其他应缴费用超过 30 天的，甲方有权解除合同，并没收乙方所交的合同履约保证金。合同自甲方发出书面通知乙方之日起解除；乙方应在接到甲方书面通知之日起 15 天内交还房屋，逾期则视为乙方放弃对租赁房屋的交付，对此甲方有权自行收回房屋及处置乙方租赁房屋内的所有财产，若因此造成乙方的损失，甲方不承担任何赔偿责任。

9.3、未经甲方书面同意，乙方不得提前解除或终止本合同。如乙方确需提前解除合同的，须提前 30 天书面通知甲方，经甲方同意，签订相关补充协议。

9.4、若甲方需提前解除合同的，须提前 30 天书面通知乙方，且履行完毕以下手续，方可解除合同：a.给予乙方不少于 7 天撤场搬迁期；b.给乙方双倍返还合同履约保证金的补偿。甲方按本条解除合同的，乙方投入的装修、添附物按第 13.2 条处理，乙方不得就其经营损失、装修投入向甲方另行主张赔偿，双方互不追究其他违约责任。

第十条 不可抗力

10.1、本次租赁房屋所在的位置已纳入广州市规划局公示的广纸地块改造片区范围内，在租赁期内，如因城市规划发展需要对该租赁房屋进行拆迁征收导致甲方确有需要收回租赁房产的，甲方有权单方通知乙方解除本合同，乙方收到甲方书面通知之日起双方在结清实际已发生的各项费用后合同无条件解除，甲方及甲方委托的物业管理单位无须向乙方支付任何经济损失及承担相关法律责任；因

政府征收行为等获得的所有补偿均归甲方所有，与乙方无关，甲方无需因此向乙方给予任何补偿或赔偿。

10.2、凡因发生严重自然灾害、战争、政府政策改变或其他不能预见的、不能防止或避免的不可抗力事件，致使双方不能履行合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即以书面方式（包括但不限于快递、电子邮件、短信）通知对方，并应在 15 日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能全部履行，或需延期履行理由的相关证明文件。

10.3、因上述不可抗力导致合同不能履行时，双方均有权提出解除合同，双方互不追究对方的违约责任。

第十一条　合同期满

合同期满后，乙方应无条件将房屋交还甲方；在乙方缴清应付的所有费用，并按合同将房屋交还甲方后 15 天内，甲方应将合同履保证金全部退还乙方（不计利息）。乙方逾期不交还的，甲方有权按合同终止前上一月租金标准的二倍按日计收房屋占用费，直至乙方交还房屋之日止；占用期间乙方仍应按本合同约定承担安全责任及各项费用。

第十二条 纠纷解决

12.1、本合同未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》 合同编及有关规定，经双方协商一致后，可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

12.2、因履行合同发生争议，应由双方协商解决；协商不成的，任何一方可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

第十三条 其它约定

13.1、在租赁期间，乙方应自行办理或具备因依法经营需要的各项证照和相关证书（包括但不限于营业执照、临商证明、消防设计和消防备案证明等），所需的相关费用均由乙方自行承担，并向甲方提交经营相关证照复印件。如需甲方协助，乙方应书面提出，甲方对乙方办理有关经营证照有给予配合的义务。如因租赁房屋用途等问题，导致乙方办理相关证照或日后使用、经营过程中产生的经济损失和法律责任，由乙方自行解决和承担，乙方不得以任何方式追究甲方任何责任。若乙方未能办理经营证明及相关手续，相关责任由乙方自行承担，不得以此追究甲方责任。

13.2、合同期满，如乙方有装修或搭建的，除活动的设备及器具（即可进行螺丝拆卸的）可自行拆走外，所有入墙入地的固定装修归甲方所有，甲方无须给予乙方任何补偿。乙方拆除可移动设备器具时，应保证房屋结构及原有设施完好；造成损坏的，乙方应负责修复或按修复费用赔偿，甲方有权从履约保证金中直接扣除。

13.3、在合同签订时，乙方已清楚并了解租赁房屋的现状、范围及附属财产设备的现状，对可能存在的不确定性或不利后果已作充分的预判，并愿意承担相应的责任。

13.4、合同期满或终止，乙方应按合同约定将租赁房屋交还甲方，否则甲方有权按合期满或终止前上一月租金标准的 2 倍向乙方收取房屋占用费用直至乙方将租赁房屋交还甲方为止。

13.5、任何一方如变更合同载明的联系方式和通讯地址，须在发生变更后 3 日内通知另一方，否则要承担不能送达的后果。任何一方向对方发出涉及本合同规定的任何书面通知，都应以快递的邮件发出，并以快递公司的签收回执予以确认。按本合同规定发出的书面通知，以信件交给快递公司后第 3 天被视为收件日期。一切通知和通讯均应发往本合同约定的地址、电话、传真和联系人，直到向另一方发出书面通知更改为止。

13.6 本合同附件《安全管理协议》《租赁物业安全使用交底确认书》为本合同不可分割组成部分，与本合同具备同等法律效力。 乙方经甲方书面同意实施分租转租，或将装修、改造、经营相关工程发包分包给第三方的，执行如下安全管理要求：

（1）乙方必须与分租承租方、分包施工单位单独签订安全生产消防安全协议，明确各方安全职责，安全协议副本报送甲方备案；未签署安全管理协议的第三方不得进场开展作业或使用场地；

（2）乙方对分租、分包进场人员落实安全交底、消防安全教育；特种作业人员必须持证上岗；乙方监督分租、分包单位隐患自查整改；甲方有权直接对分租、分包单位开展安全抽查，向乙方下达隐患整改通知书，由乙方督促落实整改；

（3）分租承租方、分包单位发生火灾、生产安全事故，由乙方先行对外承担责任；乙方与第三方之间责任划分由乙方自行追偿；

（4）分租、分包第三方存在严重安全违法违规，甲方有权指令乙方责令第三方停工、清退出场，全部损失由乙方承担；

（5）乙方不得将消防工程、特种作业发包给不具备对应资质的单位。

第十四条 保证人条款

本人（本公司）：____， 身份证号码（或统一社会信用代码）：_____，是承租人（乙方）的公司法定代表人或股东、实际控股人，为确保合同的履行自愿作为承租人的保证人，并提供固定资产作为抵押担保物，且向交易部门办理抵押他项权利登记，作为本合同履约责任的担保。如承租人不履行本合同约定的义务，保证人_____对承租人债务承担连带责任。

第十五条　双方需要补充的说明

1、以下空白_____。

2、_____。

3、_____。

第十六条　本合同经双方签字盖章并收到乙方支付的合同履约保证金后生效；本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，，具有同等法律效力。

甲方（印章）：_____　　乙方（印章）：_____

法定代表人或授权人签章：　　法定代表人或授权人签章：

担保人：

签订时间：　　年　　月　　日　　签订时间：　　年　　月　　日

物业管理合同

甲方：广州市广纸银页物业管理有限公司

地址：广州市海珠区南箕路 30 号大院 2 栋之一

联系人：陈楷华

联系电话：84356618-2909

承租方（乙方）：

地址：

统一社会信用代码：

联系电话：

甲方是广州市海珠区北一路 4 号首层（以下简称“本物业”）物业管理方，乙方是本物业的承租方。根据相关法律法规的规定以及乙方与广州造纸集团有限公司签订的《租赁合同》的约定，甲、乙双方在自愿平等的基础上，就甲方为乙方所租赁的本物业提供物业管理服务协商达成一致，签订本合同。

一、物业管理期限

1.1、自 20　年　月　日起至 20　年　月　日止，与《租赁合同》期限一致。

1.2、乙方明白并同意，若出租方给予乙方减免期，并不同时免除乙方依据本合同应交纳给甲方的物业费，双方另有约定除外。

二、费用及支付

2.1、物业费按租赁面积计算，每月每平方米人民币 6 元（大写：陆元整），本物业租赁面积 194.23 平方米，每月物业费合计人民币 1166 元（大写：壹仟壹佰陆拾陆元整）。

2.2、甲方同意为乙方供应用水、用电，提供的电源属于商业用电性质，水源属于（商业/特种）用水性质。

2.3、乙方用水、电量按抄表水、电量+合理公共分摊用量（以甲方出具收费通知单为准，乙方如有异议应在收到收费通知单 5 天内以书面提出，逾期视为同意甲方抄表读

数）进行计量结算，向甲方支付水、电费。电费单价为：按南方电网价格为准；水费单价为¥5.8 元/m³（含污水处理费），特种用水单价为¥ 27 元/m³。在租赁期限内若供水、电部门对用水、电价格作出新的调整，甲方有权按照新的价格标准进行调整。

2.4、用水、电费、物业费等其他费用按每月结算，乙方应于每月 15 日（遇法定节假日则顺延）前向甲方缴纳当月物业费。乙方应于每月 25 日（遇法定节假日则顺延）前向甲方缴纳上月水、电费等相关费用。甲方提供发票给乙方。（收款单位：广州市广纸银页物业管理有限公司，开户银行：中国建设银行股份有限公司广州金广纸支行，账户：44001430412053000429）。如甲方合理调整物业费收费标准，乙方应无条件接受。甲方根据修订后的物业费标准，以书面形式通知乙方缴纳，该书面通知应当说明调整后的管理费收费标准及生效日期。

2.5、在双方签订合同后_5_日内，乙方应向甲方一次性支付合同履约保证金合计为人民币_____元（大写：　　元整）；待《租赁合同》期满或终止时，乙方应按合同条款缴清租赁物业所有费用并将租赁物业交还甲方及按合同履行完所规定义务后10日内，甲方应将合同履约保证金退还乙方（不计利息）。

2.6、 乙方不得以履行《租赁合同》有争议而拒绝缴纳水电费、物业费或拒绝履行本合同的任何条款。

2.7、 乙方逾期支付水电费、物业费的，应向甲方支付滞纳金，滞纳金按应付费用金额的每天 1‰计算。

三、甲方权利和义务

3.1、甲方将向乙方提供如下管理与服务；

3.1.1、甲方每月将会不定期对乙方经营场所范围进行消防安全巡检，并提出整改要求。

3.1.2 、在租赁期间，乙方应自行办理或具备因依法经营需要的各项证照和相关证书，甲方对乙方办理有关经营证照有给予配合的义务。

3.1.3、甲方有权按照国家计量法规的规定，对乙方的用水、用电计量装置进行周期性检定，乙方不能以任何理由拒绝；若发现计量装置失准需要更改的，乙方应支付检定费用及更换计量装置的费用。

3.1.4、甲方负责定期对片区公共的供电、供水系统进行维护，维护期间造成暂停

供电供水的，甲方应提前通知乙方。维护期间，乙方因停电、停水所造成的任何损失，甲方无须向乙方作任何赔偿。

3.1.5、非甲方能及的情况（如政府或电力管理部门干预、供电设备及线路的突发故障），造成本协议所涉及地段停水、停电的，乙方因停电、停水所造成的任何损失，甲方无须向乙方作任何赔偿。

3.2 、有权要求乙方配合甲方的物业管理行为。

3.3 、协助工商、城管、公安等部门对乙方的经营活动进行监督。对乙方违反相关法律法规的经营行为，甲方有权予以制止并要求乙方限期整改。

3.4 、监督乙方合法、合理设置、使用、管理户外招牌、广告。配合工商、城管、公安等部门对乙方户外招牌、广告的外观尺寸、张挂位置、广告内容等予以初审。协助工商、城管、公安等部门依据相关法律法规，对乙方户外招牌、广告设置、使用进行管理，甲方有权制止乙方的违章行为并要求乙方限期整改。

3.5、 若乙方在执行《租赁合同》时出现违约行为，甲方有权按照该租赁合同相关约定追究乙方的违约责任。

四、 乙方的权利和义务

4.1、 在合同存续期内，乙方需接受甲方的管理，严格遵守甲方制定的相关管理制度，积极配合甲方对本物业的日常管理事项。

4.2 、自觉遵守政府及小区物业管理有关规定，自觉维护租赁物业内正常的经营秩序和管理秩序；除非确保房屋的安全，否则不得擅自改变房屋、配套设施的用途、结构、外观，不损毁设施、设备，不危及房屋安全。

4.3 、经营前自觉到政府有关部门办理经营手续，并到甲方办理备案。在未取得政府有关部门批准并办理备案的前提下，不得在租赁物业内进行经营活动或超越经营范围开展经营活动。

4.4 、保证不经营及摆放如下项目：（1）对租赁物环境、楼体、空气、水质等造成污染的项目；（2）易燃、易爆、有毒、有害等影响租赁物安全的物品。

乙方必须严格根据消防规范，配备足够的灭火器材，并按要求购买足够承租物业的保险险种和保险保额。

4.5 、保持门前三包区域内的环境卫生，同时做好户内防火、防盗工作；不在公共区域私搭、乱摆放任何物品和桌椅。

4.6 、正确处理相邻物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。因渗水、漏水、噪音、采光、排水等原因乙方与相邻物业住户、商户引发的侵权行为由乙方自行承担全部责任。

4.7、 负责租赁区域内设施设备的日常维修、养护和管理；负责租赁区域的绿化养护与管理；负责租赁区域内环境卫生、消杀。

4.8、 自觉遵守《广州市燃气使用管理规定》的有关规定和约定，未经供燃气单位批准不得擅自改变、拆卸或移动供燃气设施。

4.9 、乙方每月须按照本合同第二条约定，及时足额缴付相关费用，拖欠造成的损失由乙方自行承担。

4.10、租赁期间，乙方自行负责租赁房屋外附属花园及周边的清洁卫生。外广场如乙方使用自行协调政府部门、相关方使用方负责活动期间的人身、财产安全，用水、用电等问题，负责活动后的场地整理、清洁等工作，负责并处理一切因活动引起纠纷、争议。

4.11、乙方用水用电安全责任：

4.11.1、乙方不得以任何方式，任何理由拒付水电费、物业费。乙方对用水用电计量、水电费有异议时，应先交清水电费，然后凭水电费收据到甲方所在地供水供电部门查询，如确属有误，按多退少补的原则办理。

4.11.2、乙方在经营过程中须严格按照相关规范及所配给的指定用电容量使用电器设备、设施。如需增加用电容量，须提前向甲方提出书面申请并递交增容改造的方案及相关图纸，甲方经审核后认为符合要求的，应协助乙方办理增容手续，所需费用均由乙方负责。

4.11.3、属乙方产权的用水供电设施，应由乙方负责维护，并由乙方承担因用水用电引起的所有安全责任；

4.11.4、乙方不得向外转供水电，否则甲方有权终止对乙方供水供电，因此造成的一切后果由乙方自行承担。

4.11.5、乙方不得以任何方式窃电、窃水，不得擅自更动用电、用水计量装置及其检定签封、检定标识。甲方一经发现乙方存在窃水窃电及违章用水用电行为的，甲方有权按照其事态的严重性对乙方采取包括但不限于追缴盗用的电量和水量所产生的费用、收取盗用的电量和水量按本合同单价乘以3倍的罚款、停止供水供电的措施，并保留按相关规定向乙方追究法律责任的权利。

五、违约责任

5.1 、乙方违约，甲方有权要求乙方在合理期限内解决，逾期未解决导致严重违约的，甲方有权解除合同，没收乙方的履约保证金，并有权追究乙方的违约责任；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

5.2 、乙方未按本合同约定的收费标准和时间缴付相关费用的，逾期超过20天(含20天)以上的，甲方有权采取如下措施：

（1）发催收函或委托律师发律师函进行催收；

（2）甲方有采取上锁的措施控制乙方在本物业的人员或货物的进出；

（3）若因乙方原因导致租赁合同提前解除或终止，则甲方有权提前解除合同，并没收乙方的履约保证金。

5.3 、乙方逾期缴交水电费、物业费超过30天(含30天)以上的，甲方有权解除合同，没收乙方的履约保证金，并有权向乙方追讨所欠费用，因此造成的一切后果由乙方自行承担。

六、免责条款

因下列事项而导致的一切损害，甲方均不承担责任:

6.1 、因天灾、地震等不可抗力因素及非甲方能控制的其他事由，包括但不限于政府行为或政策法规变动等所致的损害。

6.2、 在本物业内发生治安或刑事案件（包括但不限于暴动、抢劫、盗窃、破坏、爆炸、故意纵火等事项）所导致的损害。

6.3、因本物业内设备或相关设施，本身固有瑕疵所致的一切相关损害。

七、争议处理方式

7.1、 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，任意一方有权向广州市海珠区人民法院提起诉讼。

7.2、 乙方拖欠本合同相关费用，甲方可以直接向广州市海珠区人民法院申请支付令，执行费用由乙方承担。

八、 其他

8.1 、本合同签订的依据是双方签订的《租赁合同》，本合同与《租赁合同》不一致的，以《租赁合同》为准。

8.2 、本合同期限与《租赁合同》一致，其后续的补充协议的变更不得违反《房租赁合同》的约定。

8.3 、本合同未尽事宜由双方协商解决，形成的补充协议与本合同具有同等法律效力。

8.4 、任何一方如变更合同载明的联系方式和通讯地址，须在发生变更后 3 日内通知另一方，否则要承担不能送达的后果。任何一方向对方发出涉及本合同规定的任何书面通知，都应以快递的邮件发出，并以快递公司的签收回执予以确认。按本合同规定发出的书面通知，以信件交给快递公司后第 3 天被视为收件日期。一切通知和通讯均应发往本合同约定的地址、电话、传真和联系人，直到向另一方发出书面通知更改为止。

8.5 、本合同自甲、乙双方签字盖章且甲方收到乙方履约保证金之日起生效；本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：　　乙方（盖章）：

签约代表：　　签约代表：

签约时间：　　签约时间：

安全管理协议

甲方：_____

乙方：_____

为了贯彻“安全第一、预防为主”的方针，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等相关规定，确保甲、乙双方的各自利益免遭损失。经甲、乙双方协商一致，签订本协议，共同遵守。

第一条 本协议是《房屋租赁合同》的附件

第二条、物业位置（安全责任区域）

1、租赁/使用场地：。

2、合同期限：　　年　　月　　日至　　年　　月　　日

第三条 甲方安全责任：

1、向乙方负责人及安全管理人员就有关安全事项进行交底。内容包括：甲方的《消防安全管理规定》、《相关方安全管理规定》、《临时动火作业管理规定》、《特种作业人员管理制度》及相关占道经营管理规定等，以及与项目相关的安全文明生产的注意事项和管理制度，并与乙方一起做好交底过程的相关记录。

2、指定专人负责与乙方对接相关安全工作，为乙方协调解决因甲方导致可能影响项目安全生产、经营的问题。

3、督促乙方在进行各种危险作业前，制订并落实相应的安全技术措施及应急预案。

4、指导乙方办理安全资质审核、备案或办理相关事项的手续。

5、不定期对乙方进行安全知识宣传与培训，组织进行有针对性的消防演练，对经营使用的场地进行安全检查，并对存在的安全隐患和问题提出安全整改通知书，如不按期整改或整改不彻底，向己方收取违约金。

6、有权督促乙方遵守国家有关生产安全、消防安全及其他相关的规章制度。

第四条 乙方安全责任：

1、对经营场地的安全负主体责任，结合实际建立安全生产管理架构、完善安全生产管理体系，指定专门安全责任人与甲方对接安全工作（姓名：_____；联系方式：　　）。

2、严格遵守国家、地方法律法规，认真履行本协议，遵守甲方的安全管理规章制度，配合甲方的安全检查工作，参加甲方组织的安全教育培训。不得拒绝、阻挠安全检查工作。

3、开工（开业）前应制定各级管理人员的安全责任制，落实安全管理制度，将相关资料送甲方审核、备案，审批通过后方可开工（开业）。

4、对员工进行安全教育，提高安全意识，保证员工在发生紧急突发事故时有处置能力和自救能力，能正确使用消防器材。不安排未经安全教育的人员进入施工或工作现场。

5、收到甲方出具的安全隐患整改通知书，应当在通知书规定期限内完成隐患整改并报送整改回复；重大安全隐患应当立即停止作业、

停止相关区域使用，整改复查合格后方可恢复使用。

6、乙方须办理相关消防安全、卫生等全部行政许可、严格按照许可范围开展经营活动。

7、严禁堵塞、占用消防通道、安全出口；严禁在承租场地及周边公共部位生产、储存、使用有毒有害、易燃易爆危险物品；不得产生超标噪声影响周边。严禁出现生产、经营、居住“三合一”违规现象。

8、乙方使用用于经营的场地（50平方米以下）必须配备有效的4Kg灭火器2具，50平方米以上的按广州市（市级）消防部门的规定配备灭火器材。

9、乙方经营餐饮业时，房屋内的各种其抽油烟机、排风扇等电源线路必须采取有效的安全防范措施。

10、乙方经营窗帘、布匹、成衣的商铺、与窗帘布等易燃物品，须相距30厘米以上，同时，布与灯管之间应安装隔热板。

11、乙方需要对使用（场地）进行装修或改装时，必须严格按照广州市政府报建审批，必须符合消防安全规范，并向甲方报备。

12、乙方使用的场地严禁居住人员，以防安全事故发生。

13、涉及临时用电、动火、有限空间等危险作业时，乙方应提前向甲方报备，并严格监护。严禁违章指挥、违章作业。

14、根据法律法规和标准的要求，在经营（作业）场所设置相应的安全标识，为员工提供符合国家标准或行业标准的劳动防护用品，并监督、教育从业人员按照使用规则佩戴、使用。

15、做好自查自纠工作，保证安全投入，保障人员和设备设施安全可靠，保证安全管理和技术措施落实到位。

16、注意安全用电，严禁使用任何超负荷的电器设备，不准乱拉乱接电线及私自改动原有电路，不得使用不合格电拖板。空调机应从电表接专线供电。防止超负荷造成火灾。

17、发现火警及时处理，发生火灾、生产安全事故、人员伤亡事件，乙方第一时间报警施救，同时采取电话等方式及时告知甲方，1 小时内书面通知甲方，并按事故等级要求上报属地监管部门，保护事故现场，协助甲方及消防部门调查事故原因。

18、从事特种作业的人员须持有效的《特种作业操作证》。

19、协助配合甲方的安全检查和管理

20、对场内所发生的安全事故承担相应法律责任，发生事故时，除按规定上报外，还应及时通知甲方。

21、如经业主书面同意开展分租转租、工程分包，乙方落实以下：与分租 / 分包第三方签订安全协议并报甲方备案；对第三方统一安全管理；特种作业单位及人员资质审查；发生安全事故由乙方先行承担对外责任。

第五条 有下列情形，乙方需向甲方支付违约金

（一）甲方提出的安全整改建议，乙方在规定期限内未予整改的，或出现重复性的安全隐患，视情节向甲方支付 50-500 元/宗的违约金。

（二）属乙方区域内的消防设备、设施由乙方负责配置和维保，使用后应恢复原位，损坏或过期失效的应及时补充。经甲方书面提醒

后三天内未补充的，由甲方代补，乙方应支付相关费用；同时乙方应向甲方支付500元/宗的违约金。

（三）乙方人员擅自动用甲方消防设备、设施或器材，物资、设备、车辆阻塞甲方消火栓、消防器材或消防通道的，向甲方支付500-1000元/宗的违约金；偷盗、损坏消防器材、设施及盗用消防水，除照价赔偿外应向甲方支付1000-5000元/宗的违约金；因上述行为或乙方责任延误了灭火时机给甲方造成经济损失或人员伤亡的，由乙方承担相应法律责任，赔偿甲方经济损失。

（四）对乙方使用的消防设备 、设施或器材重复出现不符合消防安全要求的，或存在重大的消防安全隐患的，甲方有权对乙方开具100—1000元的违约金。

（五）乙方未按要求制定好安全应急预案，或未对员工进行上岗前的危险预知和安全培训（无记录视作未培训）的，及对存在的安全隐患逾期未整改的，甲方有权要求乙方停止对外经营，并按1000—5000元/宗（次）向甲方支付违约金。因上述原因造成的一切损失和责任由乙方负责。因上述原因造成的停工损失和责任由乙方负责。若乙方因上述原因而发生重伤、工亡事故的，甲方在上报政府安监部门的同时，有权终止本租赁合同及本安全管理协议，由此造成的一切损失和责任由乙方负责。

（六）乙方在租赁区域内从事黄、赌、毒、打架斗殴等违法违规行为的，社情节按5000—10000元/人（次）向甲方支付违约金并报公安机关处理。

（七）乙方未履行本协议第四条所约定的安全责任，或相关人员不服从甲方的管理，或不配合甲方安全管理人员工作、出言挑衅、威胁打击报复的，在甲方安全管理员未受到人身伤害的情况下，甲方视情节向乙方收取2000-5000元违约金，对重复违反此款约定或造成甲方人员人身伤害的，除加倍向甲方支付上述违约金、赔偿受害人员各种损失（不低于5000元）并承担相应的法律责任外，甲方有权视情节提前解除相关合同，因此造成的损失由乙方承担。

（八）乙方在使用的场地内违规、违章作业视情节向甲方支付100-500元/宗的违约金。

（九）本协议约定的违约金不足以弥补甲方实际经济损失（包括财产损失、行政处罚罚款、第三方赔偿、处置费用等），甲方有权就差额部分继续向乙方追偿，可直接从租赁合同履约保证金中抵扣。

第六条 其他约定条款：

乙方应指派安全管理负责人参加甲方召集的各类安全会议。

第七条 本协议经双方签字盖章后生效，一式肆份，甲、乙双方各执两份，同具法律效力。

甲方：（盖章）　　乙方：（盖章）

安全责任人：　　安全责任人：

年　月　日　　年　月　日

租赁物业安全使用交底确认书

交底方	广州市广纸银页物业管理有限公司	承租方	
交底日期		承租地址	

消防安全：1、承租人不得随意拆除、改动租赁物业内的任何消防设施；2、必须按规定配置必要的防火消防设施和灭火器材，并保证其完好能正常使用，被损坏或者挪用的应及时补充；3、不得占用消防通道；4、不得在场内及周边部位（场所）生产、储存或使用有毒有害、易腐易燃易爆等危险品，不得制造严重影响邻居的噪音；5、严禁发生生产、经营和居住“三合一”的现象；6、注意防火，未经我司同意，不得在出租场地（房屋）内使用明火。

用电安全：1、严禁使用任何超负荷的电器设备，不准乱拉乱接电器及私自改动原有电路，不得使用不合格电拖板；2、不得在租赁物业内为电动自行车充电，电动自行车不得堵塞消防通道、不得乱停乱放和违规充电；3、从事特种作业的人员须持有效的《特种作业操作证》，严禁无证操作上岗；4、电工在施工过程中必须严格按照《施工现场临时用电安全技术规范》（JHJ46-2005）规定，确保施工用电安全；5、在施工中一定要按用电安全操作规程施工，用电设备须经过漏电保护器后方可使用，按照各设备的容量进行计算，选择合适电线的截面积，确保用电安全。

危险作业：严格按照危险作业的规范进行施工和办理相关的作业证；施工方应做好施工人员的安全教育培训；作业人员必须持有相

应工作的资格证；动火作业前要指派现场安全员负责动火过程的消防监管，严格执行动火前、动火中、动火后的“八不”、“四要”、“一清”作业规程；进行高处作业时，应编制施工方案，落实各项安全技术措施，并要尽量采取地面作业，减少各种高处作业。

其他方面：1、承租人不可随意改动租赁物业外立面、间隔及使用功能，如需对租赁物业做任何装修施工，必须事前向业主方递交装修申请，经业主方书面同意且办理好装修手续后方可进行；2、施工前必须详细了解燃气管道、电路、排水等管线的走向，并做好必要的保护措施，严格保护各种管线，不得损坏；3.承租人必须守法经营，经营前须自行到政府部门办理开业所须的各项申请手续，取得相关证照后方可经营；4. 所有安全责任、管理责任、环保、防火、防盗、环境卫生等均由承租人负责，承租人须自行按规范做好相关管理工作。5.乙方如实施分租、分包，必须将本交底向所有分租承租方、分包施工单位再次交底并留存记录。

交底方	广州市广纸银页物业管理有限公司	交底人	
承租方	本方已对承租物业情况了解清楚。签名：		

场地移交确认书

出租方（甲方）：广州市广纸银页物业管理有限公司

承租方（乙方）：

甲方将位于广州市海珠区_____物业场地，总面积约　　㎡，水源、电源容量如下：1、电源——最大功率4kW、电压220V、单相；2、水源——DN15管径水表、水压0.1Mpa。按现状移交给乙方，乙方同意按现状接收。

经甲、乙双方确认，水表读数_____，电表读数_____，水电表使用状态正常，安全设施完好，从移交之日起，场地的安全、使用管理责任由乙方负责。

本确认书一式两份，甲、乙双方各执一份。

甲方：广州市广纸银页物业管理有限公司

授权代表：

日期：　　年　　月　　日

乙方：

授权代表：

日期：　　年　　月　　日

附件：

廉洁协议

甲方:广州市广纸银页物业管理有限公司

乙方:

鉴于协议双方已签订_____（以下简称“业务合同”），根据中华人民共和国法律法规及廉洁从业有关规定要求，做好业务合同履行中的廉洁建设，保证业务合同履行质量，提高资金的有效使用和投资效益，双方就廉洁建设相关事宜订立廉洁协议，以供遵照执行。本协议不受双方业务合同变更、解除或终止无效的影响，始终有效。

一、适用范围与定义

1.本协议适用于甲方（含甲方聘请的与业务合同履行相关的其他单位）所有工作人员(包括但不限于其配偶、子女、亲属及特定关系人员，下称“甲方人员”)，以及乙方(和/或其代理人)及其所有工作人员、分包单位、协作单位、材料供应商及其工作人员(包括但不限于其配偶、子女、亲属及特定关系人员，下称“乙方人员”)。

2.本协议所称“涉及金额”是指经甲方调查核实的，乙方及其相关人员向甲方输送的不正当利益，包括但不限于礼金、礼品折价、消费支出等的总额。

二、双方共同责任

1.双方应严格遵守国家、省、所在地区有关廉洁从业方面法律法规的规定。

2.加强对各方有关人员的管理和教育，自觉抵制违反廉洁从业规定的行为。

3.发现对方人员在业务活动中有违反廉洁从业规定的行为，应当要求对方及时纠正，并向纪检监察机关（机构）或司法机关举报。

三、甲方权利义务

1.甲方人员不得索取或接受乙方的礼金、礼品、有价证券、贵重物品及购物卡券等，不得利用业务之便向乙方索要或接受乙方的贿赂、好处费、感谢费，收受回扣等。

2.甲方人员不得在乙方及其相关单位报销任何应由甲方或甲方人员个人支付的费用，不得以借钱、借物、装修房屋、买卖汽车等任何名义与乙方人员发生非公开私人经济往来。

3. 甲方人员不得参加乙方及其相关单位安排的娱乐、健身、旅游、宴请等活动，不得接受、借用乙方及其相关单位及人员提供的通讯、交通工具和办公用品等物品。

4. 甲方人员不得要求或者接受乙方及其相关单位及人员为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女工作升学安排以及出国出境、旅游等提供方便。

5. 甲方人员不得以任何理由私自向乙方及其相关单位及人员推荐材料、设备及劳务，不得要求乙方及其相关单位及人员购买业务合同以外的材料和设备。

6. 甲方人员应秉公办事，不准弄虚作假、以次充好、虚结虚算及套取合同费用等。

7. 甲方人员不得从事与业务合同项目有关的材料和设备供应、分包、劳务等经济活动。

8. 甲方有权根据乙方对廉洁协议的执行情况，决定是否同意乙方参与甲方后续项目合作等。

四、乙方权利义务

1. 乙方及乙方人员不得以任何理由和形式，向甲方人员提供回扣、行贿、馈赠或出借金钱、有价证券、贵重物品等。

2. 乙方及乙方人员不得以任何名义为甲方人员报销应由甲方或甲方人员个人支付的任何费用，不得以任何名义与甲方人员发生非公开私人经济往来。

3. 乙方及乙方人员不得安排甲方人员参加娱乐、健身、旅游、宴请等活动。

4. 乙方及乙方人员不得为甲方人员个人购置或提供通讯、交通工具和高档办公用品等物品。

5. 乙方及乙方人员不得为甲方人员的住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女工作升学安排以及出国出境、旅游等提供方便。

6. 乙方及乙方人员不得就合同签订或履行向任何第三方索取或接受礼金、有价证券、贵重物品。

7. 乙方及乙方人员与甲方业务往来过程中，不得有弄虚作假、以次充好、虚结虚算等违反诚信原则的行为。

8. 甲方对涉嫌与甲方人员有关的不廉洁行为进行调查时，乙方及乙方人员有配合提供证据、作证等义务。

9. 甲方人员违反廉洁协议约定，乙方应及时采取措施，积极有效地制止不廉

洁行为的发生，并应在知悉后的3个工作日内向甲方廉洁监督部门举报，并提供初步线索。

五、违约责任

1.业务合同履行过程中，如发现乙方人员涉嫌违反本协议约定的廉洁要求需进行调查的，甲方有权中止业务合同的履行，且无需承担违约责任或赔偿乙方的任何损失。待调查完成后，甲方有权根据调查结果及本协议约定确定解除或恢复履行业务合同。

2.甲方人员有违反本协议第二条双方责任、第三条甲方义务约定的，由甲方按照管理权限，依据有关规定给予有关人员处分、处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

3.乙方及其人员有违反本协议第二条双方责任、第四条乙方义务约定，但未造成甲方人员犯罪的，甲方有权根据违约情形、造成后果、涉及金额及情节作出如下处理:

要求乙方支付核实的涉及金额2倍的廉洁违约金，并在乙方的评价及甲方下一年度的采购评审时对乙方做相应扣分。

4.乙方及其人员有违反本协议第二条双方责任、第四条乙方义务约定，造成甲方如下任一损失的，甲方除有权要求乙方支付核实的涉及金额2倍的廉洁违约金外，还有权解除与乙方的所有业务合同且不承担任何违约责任，并将乙方加入到甲方供应商黑名单，廉洁违约金不足以弥补给甲方所造成的损失的，甲方还有权向乙方进一步追偿：

1）造成甲方人员犯罪的；

2） 乙方违反廉洁要求的行为导致业务合同的价格偏离市场价而造成甲方损失的；

3） 乙方违反廉洁要求的行为导致甲方在业务合同履行中额外支出费用（如修理、重做的费用以及向第三方承担的违约金、赔偿金等）的；

4） 因业务合同解除导致甲方须另行委托其他供应商而额外增加费用的；

5）乙方违反廉洁要求的行为给甲方造成其他损失的。

六、监督与举报方式

1.廉洁协议由合同双方当事人或相关主管部门负责监督执行。合同双方当事人或相关主管部门可以相互约请对廉洁协议执行情况进行检查。

2. 甲方人员违反廉洁协议相关约定的，可向甲方廉洁监督部门举报。举报电话：020-34663368 ；邮箱：gzjwb@yuexiu.com 。

3. 乙方人员违反廉洁协议相关约定的，可向乙方有关主管部门举报，并告知甲方。举报电话：_____。

七、其他

1. 廉洁协议如作为业务合同的附件，与业务合同具有同等法律效力。

2. 业务合同终止后，发现任一方及其人员有违反本协议约定行为的，甲方有权按本协议约定追诉。

3. 廉洁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。

4. 廉洁协议一式贰份，双方各执壹份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：（盖章）　　乙方：(盖章)

法定代表人/授权代表(签字)：　　法定代表人/授权代表(签字)：

签约日期：

反商业贿赂行为声明

商业贿赂行为违背市场经济的基本原则，破坏市场秩序，妨碍公平竞争，败坏社会风气，腐蚀从业人员，成为滋生腐败行为和经济犯罪的温床，增加企业经营成本，损害合作双方的良好关系。本公司特声明如下：

1、 我们鼓励在商业交往中的礼貌行为，但坚决反对企图通过馈赠礼物、给予佣金或其他形式的私人好处而对相互关系施加不当影响的商业贿赂行为。

2、公司双方在履行共同的商业行为过程中，应坚决遵守并督促本公司员工遵守双方有关反商业贿赂的有关规定制度，其中包含且不限于国家的相关法规；保证双方合作过程的公正、公平、透明，无任何歧视或欺骗行为；员工不能从中接受或索取个人利益，或利用职位影响双方的选择与评估，使特定合作方得到“特殊待遇”；公司双方有责任抵制、反对并举报不符合本声明规定行为的公司员工。

3、双方严厉打击商业贿赂行为，对违反本声明相关规定的员工，将立即解聘，并永不录用；对违反本声明相关规定的合作方，一经查证，将立即解除商务合作关系，并保留按有关反商业贿赂法律法规追究相关责任的权利。

公司愿意在公开透明、公平竞争、公正平等及诚实信用

的合作机制下，与所有相关方伙伴共创共赢美好的明天。

谢谢贵司的大力支持！

广州市广纸银页物业管理有限公司　　相关方

声明人：　　承诺人：

（签章）　　（签章）

日期：　　日期：

担　保　书

致：广州造纸集团有限公司/广州市广纸银页物业管理有限公司

担保人：_____ 住址：_____

身份证号（代码）：_____ 联系电话：_____

我/我司_____（自然人身份证号码：_____/法人统一社会信用代码：_____）自愿为承租贵司_____（地址）的承租人_____做保证人，为租赁合同履行期限内所发生的债务提供连带担保责任。担保范围包括租赁期间的租金、水电费、物业管理费及违约金等费用。如承租人违约，我同意在收到贵司的书面通知书后10天内支付承租人因违约所产生的一切费用并承担相应的责任。

本担保书一式三份，担保人一份、被担保人一份、广州造纸集团有限公司/广州市广纸银页物业管理有限公司一份。担保人签字生效。

担保人（个人签字或盖章）：

年　　月　　日

承诺书

致：广州市广纸银页物业管理有限公司

依据广州公有物业出租平台发布出租_____物业（以下简称“出租标的”）挂牌公告（项目编号：　　）的规定和要求，做出如下承诺：

1. 我方如被确认为承租方，同意按照出租方提交的《商铺租赁合同》、《安全管理协议》或《房产抵押证明》、《担保书》等文件版本签署。

2. 我方承诺如被确认为承租方，我方愿意提供以下方式　　担保：

方式一：在签订合同前我方或第三方的_____房产作为抵押物，并向房地产交易部门办理抵押他项权利登记，作为本标的的租赁履约责任的担保（政府部门、事业单位、广纸集团内部关联企业或越秀集团及其下属企业除外）。

方式二：签订合同前由年收入不少于年租金的_____提供保证担保，并出具担保函、近一年银行流水，担保函应面签并现场拍照；

3. 我方承诺历史与现状没有与出租方、出租方上级主管单位或出租方同一集团属下其他关联企业存在民事或经济纠纷或有未清理的应收账款。

注：本承诺书第 2 条须提交附件：

1. 我方或第三方的房产证复印件。

2. 第三方的身份证复印件及关系证明文件（如抵押人为第三方则提供）。

3. 第三方签名并加盖手指印（如抵押人为第三方则提供）。

抵押人/担保人签字：

意向方（签名、手印）：

日期：