合同编号：_____

物 业 租 赁 合 同

广州市盈雅资产运营有限公司制

年 月

物 业 租 赁 合 同

出租方：广州市盈雅资产运营有限公司　　（以下简称甲方）

联系地址：广东省广州市番禺区市桥街道桥兴大道11号

联系电话：020-84890331

承租方：　　（以下简称乙方）

证件号码（身份证/护照/营业执照）：

联系地址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，现经协商一致，特订立本合同。

一、租赁物业概况

1.1 本次出租物业位于广州市番禺区南村镇鸿创路68号　　幢房物业（以下简称该物业），出租建筑面积为_____平方米（如不动产权证证载面积与本合同约定出租面积有差异，以本合同约定出租面积为准，不影响本合同约定的应交租金和设施费数额）。

1.2 乙方已充分了解该物业现状（包括但不限于物业现状设施、物业产权情况、物业规划用途、现有消防状况等，下同，详见附件2）和番禺工业经济总部园区产业规划，并自愿按现状承租该物业。

1.3 对于该物业现有属于甲方的设施，甲方不承诺也不保证该些配套设施能否符合乙方的具体使用功能和不时变化的环保和安全规范。乙方承租后，如该些配套设施不能满足其使用需要或这些配套设施因根据乙方具

体的使用功能而不符合有关规范(特别是消防规范和环保规范)的,概由乙方自行和自费配置,且在租赁期满或租赁合同提前解除时,所增加的水、电负荷及增加的配套设施均无偿归甲方所有。

二、用途

2.1 该物业的现状可作工业、研发办公及符合番禺工业经济总部园区产业的行业经营,未经甲方书面同意,乙方不得擅自改变或扩大上述用途。

2.2 乙方应当严格按房屋使用性质使用房屋,乙方擅自改变房屋用途的,甲方有权解除本合同,收回租赁物,由此给乙方造成的损失由乙方自行承担,甲方不承担任何责任。

三、租赁期限

这些物业的租赁期限为____年,其中免租期为____个月,自甲方完成装修并交付之日起算,免租期内除无需支付租金外,因使用该物业所产生的其他费用(包括但不限于物业服务费、水费、电费等费用)仍须正常缴纳。

四、物业的交付

乙方已知悉并确认该物业之现状,以乙方依约足额交纳保证金为前提,甲方完成该物业装修后按现状交付给乙方,双方办理交付手续。如因乙方原因延迟接收该物业的,乙方在甲方正式通知后3个工作日内仍未能办理接收手续的,则视为乙方违约,甲方有权解除合同没收保证金及已交费用(如有);如乙方拒绝接收该物业的行为给甲方造成损失的,应承担赔偿责任。如因甲方原因延迟交付该物业的,甲方按照实际交付日期收取相关费用。如该物业因任何原因不能交付给乙方超过1个月的,则乙方有权选择继续履行本合同或解除本合同,乙方选择继续履行本合同的,该物业的交付时间和租赁起止日均据实顺延,该情形出现时,均不属于任何一

方违约。

五、租金及交付方式

5.1 租金标准：免租期结束后，首年首月租金为人民币（大写）____元整/月（租金包含发票税），租金不含水费、电费、物业管理费等费用。在签订本合同时，乙方须向甲方支付免租期结束后的首年首月租金。月租金从租赁之月起每三年在上一期租金基础上递增__%，租赁期内每月含税租金分别为：

5.1.1 租赁期开始之日起三年内（含免租期），月租金为人民币_____元。

5.1.2 租赁期开始之日起届满三年次日起算的三年内，月租金为人民币_____元。

5.1.3 租赁期开始之日起届满六年次日起算的三年内，月租金为人民币_____元。

5.1.4 租赁期开始之日起届满九年次日起至租赁期届满之日止，月租金为人民币_____元。

租赁期间，如国家法律法规政策规定调整税率的，甲方按国家规定的税率开具发票，乙方每月应支付的含税月租金不做相应调整。

5.2 租金支付时间与方式：租金按月支付，乙方应在每月 15 日前把当月租金存入委托扣缴租金专用账户，或汇入甲方指定账户，甲方在收到租金后向乙方提供合法、有效的租金发票。乙方逾期支付租金的，每天加收所欠租金总额的 1‰作为违约金。乙方欠交租金达 1 个月，经甲方书面催告后仍未能在甲方规定的期限内缴清欠交租金的，甲方有权解除本合同，收回该物业并没收乙方已交纳的履约保证金，追收全部拖欠的租金和违约金。

5.3 经甲方同意后乙方可在该物业室内设置公司 LOGO 牌，但所设置的 LOGO 牌需符合相关设置规范和安全标准，不得违反法律、法规规定，否则产生的一切责任由乙方自行承担。

甲方收款账户如下:

户　名：广州市盈雅资产运营有限公司

开户行：工商银行广州番禺支行

账　号：3602024319202140292

六、物业服务费、水费、电费等其他费用及支付方式

6.1 租赁期间，乙方接受甲方委托的物业管理公司为该物业提供物业管理服务，并由乙方与物业管理公司另行签订物业服务协议约定物业服务费、水费、电费等费用的支付方式及具体事宜。租赁合同履行期间，物业管理公司更换不影响本合同的履行。

6.2 乙方须按照该物业所在的物业管理公司公布的价格向物业管理公司支付包括但不限于物业服务费等其他费用。

6.3 其他费用

6.3.1 租赁期间，使用该物业所发生的各项费用均由乙方自行承担，包括但不限于水费、电费、垃圾费、通讯费、停车费等。

6.3.2 水费、电费：乙方以甲乙双方移交时的水表、电表底数作为基数，按照供水供电部门的收费标准及实际使用量计算水、电费，由乙方按照与物业管理公司另行签订的物业服务协议约定缴纳水、电费用。

6.4 本合同履行期间，乙方欠交物业服务费、水费、电费等其他费用超过 1 个月，经甲方书面催告后仍未能在甲方规定的期限内缴清前述相关费用的，视为乙方违反本合同约定，甲方有权解除本合同，收回物业并没收履约保证金。

6.5 如物业管理公司和供水、供电等部门依法调整物业服务费、水费、电费、生产废水处理费等其他费用，乙方应按调整后的收费标准交纳上述费用。如物业服务费、水费、电费、生产废水处理费等其他费用发生调整，乙方不得以此为由向甲方提出解除本合同，如因此原因提前解除合同视为乙方违约。

七、履约保证金

7.1 在签订本合同时，乙方必须向甲方交纳与首年 3 个月租金等额的款项作为本合同的履约保证金，即人民币（大写）_____元整（¥_____）。交纳履约保证金汇款人名称必须与本合同中的乙方名称一致（由产权交易机构转账到甲方账户除外），否则，导致履约保证金无法退款或者未能按时退款的责任由乙方自行承担，与甲方无关。履约保证金不得用以冲抵租金或其它各项应付费用，也不得将履约保证金作为债权进行转让。如因乙方违约或违反法律法规造成甲方损失的，甲方有权直接从履约保证金中抵扣违约金或相关损失金额，抵扣后乙方应在甲方书面通知要求的期限内补足履约保证金，如乙方未按时补足，甲方有权解除本合同，收回物业并没收履约保证金余款。

特别声明：乙方必须妥善保管履约保证金票据原件，如遗失的，乙方须按相关规定配合甲方办理相关手续，否则，甲方有权不予退回履约保证金。

7.2 合同期满，乙方按甲方要求完成移交手续，且已付清租金、物业服务费、水费、电费、垃圾费等全部应缴费用，并将以该物业地址登记的营业执照和相关证照迁出或注销及注销备案，且无其他违约行为的，甲方在 30 天内将履约保证金不计利息退回给乙方。如本合同因乙方违约的原因解除的，甲方有权没收履约保证金。

八、关于房屋的装修改造

8.1 租赁期内，乙方如需进行装修，须向甲方委托的物业管理公司提交装修书面申请，同时需提交甲方审核、备案。并遵照物业管理公司的有关规定交纳相关费用办理相关手续，经物业管理公司审核批准后方可动工，审核期内乙方不得擅自动工，如因物业管理公司的审核导致乙方不能正常经营的，一切责任和后果与甲方无关。

8.2 对现有设施的任何改造，如按规定需要申报审批的，乙方均须向相关部门申报并在取得相关许可后方可施工，乙方并且必须雇请有相应资质的施工单位进场施工，所有费用由乙方负责。

8.3 乙方所实施的更新改造工程完工后，如按规定需要经政府有关部门查验的，均须在查验合格后方可投入使用。

8.4 对该物业及其配套设施和基本经营设施的更新改造和维护保养责任和资金均由乙方承担，并须于整改期满后 30 日内将更新改造情况及有关查验合格证件书面报甲方备案，且须无条件接受甲方不定期的检查。

8.5 在更新改造过程中，乙方如需以新设施替代现有设施的，乙方须向甲方提供将被替代的设施设备清单及设计图纸，经甲方确认后方可进行施工。被替代的设施属乙方所有，而新设施及入墙入地的固定装修则无偿归甲方所有。如租赁期满或本合同提前解除的，乙方均不得拆除，且甲方将不给予任何补偿。

8.6 乙方在实施更新改造期间，须制定专项安全制度，并采取符合规范的安全措施，防范任何安全事故的发生，否则所发生的一切安全事故、人身伤害及财产损失的经济责任和法律责任均由乙方承担，甲方有权对施工现场的施工安全进行监督且乙方须确保不拖欠施工单位的工程款。

8.7 乙方如需拆除该物业内甲方的原有设备，须向甲方提出书面申

请，经甲方同意后方可按要求进行施工。未经甲方同意乙方擅自处理造成甲方原有设备毁、损、灭、失的，乙方应向甲方赔偿。

8.8 乙方对承租物业进行的任何装修或改造，须向甲方提供具有相应设计资质的设计公司盖章的设计图纸、改造方案给甲方审核、备案，乙方未取得甲方审核同意的不得施工。租赁期满，乙方需对该租赁物业内已装修改动的部分进行复原，待甲方及物业管理公司验收合格后，按本协议第七条第 1 款约定退还履约保证金。若乙方办理退场时不履行复原责任，甲方有权在履约保证金中扣除复原工程费用，抵扣后剩余费用退还乙方，如不足以抵扣的，乙方应补足费用。

九、租赁期内解除合同的处理办法

9.1 租赁期间，如出现以下情形之一，甲方有权单方面无条件解除合同且不属于甲方违约，甲方不承担任何补偿或赔偿责任。甲方基于本合同解除、双方已完成移交手续且乙方已付清租金、物业服务费、水费、电费等全部应缴费用，并将以该物业地址登记的营业执照和相关证照迁出或注销及注销备案，且无其他违约行为的，甲方在 30 天内将履约保证金不计利息退回给乙方。

9.1.1 由于房屋或房屋所附着的土地被国家依法征收、征用；

9.1.2 由于城市规划的变化、调整，政府决定拆除房屋或对其进行改建或扩建的；

9.1.3 本合同因出现法律法规调整、市政建设或“三旧”改造需要进行拆迁、房屋所附着的土地被政府收储、企业改制等情形导致合同无法继续履行的；

（注：上述 9.1.1 至 9.1.3 情形出现时，甲方应在接到政府书面通知后 3 个月内书面通知乙方，乙方必须在通知期限内按有关约定将该物业交

回甲方。在甲方正式收回该物业前，乙方在使用期内须正常每月向甲方支付租金，以及向物业管理服务企业和供水、供电部门缴交物业服务费、水费、电费等其他费用）。

9.2 因政府需要收回该物业（含土地）时，甲方在提前 3 个月告知乙方后，乙方须无偿退回该物业（含土地），甲方不再另作经济损失补偿。

9.3 乙方因除自然灾害的不可抗力事件以外的自身原因要求提前解除本合同的，履约保证金不予退回且乙方必须提前两个月以书面形式向甲方提出申请，自提出申请之日起至本合同解除之日止乙方应正常向甲方支付租金等相关费用，乙方须在约定解除日前将可移动物品全部搬走，将物业腾空归还给甲方且结清物业服务费、水费、电费等全部应缴费用，并将以该物业地址登记的营业执照和相关证照迁出或注销及注销备案。甲方有权在乙方提出退租申请后重新公开招租。

十、甲方的权利和义务

10.1 甲方保证其有权出租该物业并与乙方订立本合同，并保证该物业不存在任何经济纠纷及产权纠纷。

10.2 甲方不得干涉乙方依法进行的经营管理。

10.3 甲方有权依约向乙方收取租金等费用，及有权收取因乙方欠交费用被相关机构停水、停电而甲方为开通而先行支付的水费、电费及其滞纳金和利息及乙方因违反本合同的约定所发生的违约金。

10.4 甲方有权对该物业进行安全检查，但须事前通知乙方并由乙方派员陪同下进行，乙方应予以配合。

10.5 对乙方申办经营证照提供该物业租赁状态证明方面的配合。

10.6 该物业中的非结构性修缮以及因更新改造对该物业的结构造成损害的全部修缮及费用由乙方负责。如该物业出现结构性变损的，则由甲

乙双方共同委托有资格的机构进行鉴定和判断(鉴定费用由甲乙双方各预付50%，全部鉴定费用最终由责任方承担)，如鉴定结论认为责任在于乙方的，则由乙方承担修缮责任和费用；否则，由甲方承担；如甲乙双方均有责任的，则各自按责任的比例承担。

10.7 如因乙方与第三方发生任何纠纷而导致第三方直接向甲方进行追索时（包括提起仲裁、诉讼或采取其他法律措施），乙方应承担全部责任；因此造成甲方经济损失的，甲方有权向乙方追偿。

10.8 本合同期满，甲方将根据国有企业物业出租管理相关规定对该物业进行公开招租。如乙方有意承租，甲方将根据乙方在承租期间是否遵守合同约定、有否出现拖欠租金、拖欠费用、不配合甲方安全检查等违约情况决定是否给予乙方在同等条件下的优先承租权，乙方对此不持异议。

十一、乙方权利与义务

11.1 乙方必须按期足额向甲方支付租金等费用。

11.2 乙方必须服从甲方及甲方委托的物业管理服务企业管理并按期足额缴纳物业服务费、水费、电费等费用。

11.3 乙方必须按国家和相关部门要求，申领营业执照等相关证照，费用投入由乙方承担,不得无证违法经营或利用该物业进行非法活动或从事危险品行业。

11.4 租赁期内，乙方如需对物业进行更新改造，须按国家和相关部门要求，办理与更新改造有关的审批文件。若更新改造过程中，出现不符合国家和相关部门要求，导致更新改造工程停滞，由此造成的一切损失均由乙方承担。乙方不能以此为由拒向甲方及物业管理服务企业、供水、供电部门缴纳本合同约定的一切费用包括但不限于租金、物业服务费、水费、电费等。

11.5 租赁期内，乙方必须按政府有关规定完善消防报备、环保、生产废水排放（处理）等相关手续，费用投入由乙方承担（包括但不限于水、电、装修、消防、环保、证照办理等）。

11.6 乙方对该物业的消防安全和公众安全负全责，乙方必须经常检查该物业特别是物业的结构及其配套设施的状况，以便及时发现和消除一切安全隐患，乙方必须及时将有关情况向甲方报告。如在乙方承租的物业内发生火灾或其他安全事故，造成甲方或第三人损害的，由乙方承担全部赔偿责任。

11.7 乙方不得破坏该物业的结构，不得在梁、柱、楼板、墙体等部位随意开凿孔洞，影响房屋安全，否则造成的一切损失及产生的责任均由乙方承担。

11.8 乙方承租该物业只能作工业、研发办公及符合番禺工业经济总部园区产业的行业经营，不能擅自改变用途，并承担所有经营活动产生的费用。

11.9 乙方不得在该物业内使用和贮存易燃、易爆、有毒、腐蚀性等危险性物品或化学品，如经营需要使用上述危险性物品或化学品，须严格按照国家《危险化学品登记管理办法》相关规定执行。禁止乱拉乱接用电线路、设备以及使用国家规定已淘汰或已禁止的电器设施、线路等，严禁超负荷用电，严禁携带电动车或电动车电池进入所在建筑物内，确保用电安全和消防安全。同一违约行为在一个租赁年度内，经甲方工作人员发现第一次给予警告，第二次须向甲方支付1000元违约金，累计达三次或拒绝整改的，将列入甲方不受欢迎名单，不享有甲方名下所有物业的承租资格。

11.10 乙方必须正当使用且确保任何第三者正当使用该物业，并对因不正当使用该物业造成的损坏承担恢复原状或赔偿的责任。

11.11 乙方自行处理与其员工的劳资关系及与客户经济纠纷，与甲方无关。

11.12 乙方须承担因使用该物业所产生包括但不限于物业服务费、水费、电费、生产废水处理费、营运税项、税费等相关费用，并按规定向相关部门及单位缴纳。如相关费用依法调整，乙方应无条件同意并继续履行缴费义务。

11.13 若乙方有需要将该物业进行转租，必须征得甲方书面同意，经甲方书面同意，乙方在租赁期内可以将该物业部分转(分)租给第三方使用。乙方转(分)租该物业时，须向甲方书面提出申请及转(分)租方案，经甲方书面同意后方可实施转(分)租，乙方与第三方签订转(分)租协议后，须及时将转(分)租协议副本提交给甲方进行备案。

11.13.1 乙方须向甲方支付转(分)租服务费，承租期内首年前___个月免收服务费，剩余租赁期限内服务费收费标准如下表:

转租/分租物业面积	转租/分租服务费(次)
200 ㎡以内	500 元
201 ㎡ ~ 500 ㎡	1,000 元
501 ㎡ ~ 1000 ㎡	2,000 元
1000 ㎡以上	3,000 元

11.13.2 转(分)租由乙方与第三方签订转(分)租协议，且乙方不得以任何名义预收第三方承租方超过 6 个月的租金;不得收取超过 3 个月租金数额的租赁保证金(押金),相关权利义务、债权债务等由乙方与第三方自行处理，与甲方无关，甲乙双方按照本合同约定继续履行。

11.13.3 本合同无论因何种原因终止(包括租赁期满或提前解除),乙方与转租户或分租户签订的租赁合同应同时无条件终止。在租赁期间,如乙方违反转租、分租的约定,甲方有权单方面解除本合同,不予退还乙方已缴纳的履约保证金。

十二、甲方的违约责任

如甲方非因乙方违约或本合同约定的原因无故单方提前解除本合同的,甲方除需不计息退回履约保证金给乙方外,并需对乙方在租赁期间对该物业投入装饰装修所受到损失作出赔偿,具体以届时双方共同委托的第三方具备资质的评估机构对乙方的装饰装修残值进行评估后所出具的评估价格作为赔偿依据。

十三、乙方的违约责任

13.1 对乙方发生以下违约行为的,甲方有权立即解除合同,收回物业并没收履约保证金,同时向乙方追收所欠费用和违约金。对因乙方违约给甲方造成损失的,乙方还应承担违约赔偿责任。

13.1.1 逾期支付租金超过1个月,经甲方书面催告后仍未能在甲方规定的期限内缴清欠交租金的;

13.1.2 逾期向物业管理服务企业、供水、供电等部门支付物业服务费、水费、电费等费用超过1个月,经甲方书面催告后仍未能在甲方规定的期限内缴清前述相关费用的;

13.1.3 无故单方提前解除本合同或因破产、注销登记而令本合同提前解除的;

13.1.4 甲方发现乙方在参与竞租时所提交的文件虚假的;

13.1.5 在未经甲方书面同意的情况下部分或全部转租的;乙方在取得甲方书面同意部分或全部转租的情况下,如乙方因与次承租方之间的任

何纠纷造成甲方损失，经甲方催告后仍未消除对甲方的影响的；

13.1.6 乙方无证违法经营或利用该物业从事违法犯罪活动的；

13.1.7 乙方违反本合同约定，未经甲方书面同意，擅自对该物业进行升级改造及装修，经甲方催告后仍未纠正的；

13.1.8 如甲方发现该物业存在消防安全或其他安全隐患，经两次书面通知，乙方仍未整改消除安全隐患或整改不符合有关监管部门、甲方要求的。同时，因安全隐患所造成的一切财产与人身损害均由乙方承担赔偿责任，与甲方无关。

13.1.9 如违反本合同的其他义务，经甲方两次书面通知仍未纠正或被执法机关、政府行政机关予以查处或行政处罚的。

13.2 租赁期间，如乙方违反契约精神，出现拖欠租金、物业服务费、水费、电费等其他费用，不配合甲方安全检查等违约情况，经甲方书面通知仍不整改，同一违约行为在一个租赁年度内出现两次或在租赁期间的违约行为累计达三次的，即视为乙方自愿放弃对该物业的优先承租权，且将列入甲方不受欢迎名单，不享有甲方名下所有物业的承租资格。

十四、合同终止后的移交

14.1 本合同无论因何种原因终止（包括租赁期满或提前解除的），乙方均须将该物业及甲方投入的配套设施（详见附件的房屋物品交割清单）完好地并可正常使用地移交回甲方，且结清租金、物业服务费、水费、电费等全部应缴费用，并将以该物业地址登记的营业执照和相关证照迁出或注销及注销备案。

14.2 对于由乙方装修所产生的不可移动的装饰装修物、室内墙体或配备的设备设施，不论本合同是基于租赁期满或因其他原因解除的，均无偿属甲方所有。除本合同另有约定外，未经甲方同意，乙方不得拆除及故

意毁坏，否则甲方有权要求乙方予以赔偿。其他属于乙方的可移动物品，乙方应按时搬走。

14.3 本合同无论因何种原因终止（包括租赁期满或提前解除的），若本合同解除后乙方仍继续占用该物业的，乙方自愿同意甲方有权对该物业作出停水、停电处理，造成的一切损失由乙方自行承担，且乙方同意甲方有权不经诉讼程序而直接收回该物业或自本合同解除之次日起按本合同解除时日租金的 3 倍向乙方收取该物业的占有使用费直至归还物业完毕之日止，同时，视为乙方自动放弃该物业内的全部物品的所有权，甲方有权不经诉讼程序而直接自行或委托第三方收回、接管物业并对物业内的物品进行处置，乙方不得以任何理由提出异议或要求赔偿，且须承担甲方由此产生的合理费用。

十五、租赁主体的变更

租赁期间，甲方有可能根据法律、法规的规定或政府的要求变更名称或变更由第三者代替甲方成为本合同的出租方，但本合同的全部条款不变。如果该情形出现时，甲方将书面通知乙方，乙方必须无条件接受且不属甲方违约，届时将由甲方、新的出租方共同与乙方签订变更出租方的补充合同。

十六、合同的补充或变更

16.1 租赁期间，对于未尽事宜，甲方和乙方均可通过协商并签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

16.2 本合同未尽事宜，甲、乙双方同意按《中华人民共和国民法典》的相关规定执行。

十七、争议的解决

本合同在履行期间，如发生争议，甲方和乙方应协商解决；协商不成

的，任何一方均可在该物业所在地法院起诉。违约方应承担守约方因处理本合同项下纠纷所产生的包括但不限于诉讼费、律师费、财产保全费、财产保全担保费、鉴定费、评估费、公证费等相关费用。

十八、其它

18.1 甲乙双方确认本合同载明的各自联系方式和联系地址为本合同项下各自接收通知、文件的有效联系方式和联系地址，也是发生争议时法院诉讼法律文书或材料的有效送达地址。任何一方变更联系方式或联系地址应当在变更后 5 日内书面通知另一方，否则视为未变更，如因未及时告知另一方而产生的经济、法律责任由过错方承担。

依照本合同要求，任何一方发出的通知或其他以中文书写的文件、材料，可以专人送达，也可以用快递邮件、图文传真等形式送达。专人递交的，以专人交付之日视为送达日；以快递邮件形式发出的，以发出后第四日视为送达。

18.2 本合同签订后，乙方如因包括但不限于申办营业执照等原因而需要签订由相关机构制作的格式化租赁合同的，该格式化租赁合同仅作甲乙双方办理备案等手续所需，并不实际取代本合同，格式化租赁合同与本合同的约定有冲突的，一律以本合同为准，且因签订有关格式化租赁合同所发生的包括但不限于鉴证费、登记费用和印花税等一切税费均由乙方负责。

18.3 本合同自双方签署《物业租赁合同》《管理公约》《交付标准》《廉政协议书》《安全生产及消防安全管理责任书》并于甲方收到乙方缴纳的履约保证金之日起生效。如乙方逾期未付清上述保证金达到 7 天的，视为乙方自动放弃对该物业的承租，甲方将另行招租。

18.4 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与合同正文具有同等效力。

18.5 本合同一式肆份，甲方执叁份、乙方执壹份。

附件：1.管理公约

2.交付标准

3.廉政协议书

4.安全生产及消防安全管理责任书

甲方：广州市盈雅资产运营有限公司

签约代表：

乙方：

签约代表：

签署日期：　　年　　月　　日

附件 1

管理公约

甲、乙（经营者）双方为了共同创建一个安全、美观、有序的商业环境，保证物业的保值和升值，提升物业经营环境和服务质量，维护社会效益和经营者的切身利益，特签订本公约：

一、为维护消费者利益，乙方必须遵守国家有关法律法规，合法经营。

二、经营物业必须挂出营业执照，按经营范围经营，不得无牌或借牌经营。

三、乙方必须礼貌待客，文明经商，货真价实，买卖公平。

四、乙方按期向有关部门交纳税金、治安、环卫、垃圾处理费、水电等费用。

五、乙方自觉维护门前三包，共同维持良好的营商环境。门前不可占道经营，以免影响交通，且不得阻塞或关闭物业公共楼梯（如有）、走火通道并确保走火通道畅通，服从甲方及物业管理公司对物业的管理安排。

六、如发生突发性的事故，乙方有责任及时向主管部门和甲方报告，并作妥善处理。

七、经营物业的装饰装修、店面形象应保持整洁协调。严禁出现脏、乱、差现象。

八、本公约接受相关部门监督，并与租赁合同具有同等法律效力。本

公约一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，经甲、乙双方签字及盖章后生效。

甲方： 广州市盈雅资产运营有限公司

签约代表:

乙方:

签约代表:

年 月 日

附件 2

交付标准

部位	配置方案	
	精装修交付标准	毛坯交付标准
入口门	玻璃门	
背景墙	配夹板造型背景墙(如有，按实际户型交付为准)	无
天花、墙身	天花铝扣板	走道外墙乳胶漆简装，室内毛坯
室内房间间墙	成品玻璃隔断	无
地面	铺地毯	水泥磨平
电源	预留至点位接线头	配有总电箱
网络及电话	大办公空间内，覆盖网络与电话预埋布线，总经理与经理办公室均覆盖网线与电话预埋线与面板信息口。(所有办公室内不包含网络运营商的上网及电话月租费用)；房间以外区域预留点位接线头	配有网线总接口
办公家具	无配备	无配备

附件 3

廉政协议书

为加强党风廉政建设，贯彻落实全面从严治党工作要求，切实防范和杜绝业务工作中的各种腐败现象，甲（出租方）乙（承租方）双方在签订有关合同时应当签订本协议书，以期共同遵守和自觉接受监督。

一、在业务往来中，甲方及其相关工作人员承诺做到:

（一）自觉遵守国家法律法规和党纪政纪，积极主动协助乙方开展业务并给予有效支持;

（二）不接受乙方赠送的礼金、有价证券、贵重礼品等钱财，不参与由乙方安排的高档消费娱乐、旅游等活动;

（三）不索要和接受乙方的财物等，坚决抵制拒绝任何方式的贿赂，并对行贿人进行严肃批评;

（四）不利用职权向乙方介绍或指定业务承接单位和个人，不因个人原因而故意刁难乙方;

（五）不利用职权为本人、家属和亲友向乙方推销或指定使用材料、设备等产品;

（六）不到乙方单位报销应由本单位或个人支付的各项费用开支发票;

（七）如发现本单位或本单位有关工作人员有违纪违法行为，要主动向纪检监察部门报告和举报。

二、在业务往来中，乙方及其工作人员承诺做到:

（一）自觉遵守国家的党纪政纪和法律法规，积极主动地配合甲方开展业务;

（二）不以任何理由、任何形式向甲方赠送礼品、礼金的有价证券等，不得为甲方安排高档消费品娱乐、旅游等活动；

（三）不向甲方人员行贿，坚决抵制任何索要钱财的行为；

（四）合同履行期间或履行完毕后，如发现本单位或本单位有关人员存在违纪违法行为应向纪检监察部门反映和举报。

三、为保证上述条款的实施，甲、乙双方的纪检监察部门有权对履行协议的情况进行监督。

（一）严格依据国家法律法规及党和政府的政策、制度、规定和党纪政纪条规，对甲、乙双方遵纪守法情况进行监督检查，促进廉政建设与业务建设同步发展；

（二）协助甲、乙双方抓好党风廉政建设的制度、规定，对甲、乙双方管理人员有针对性地进行廉洁教育；

（三）适时对甲、乙双方的廉洁自律情况进行监督检查。

四、违约处理

甲、乙双方工作人员如有违反本协议的，应按照党规党纪、法律法规和公司规章制度处理。构成违纪的，甲方人员由甲方依照有关规定开展党纪政纪处理；乙方人员报乙方进行处理。触犯法律的，一律移送司法机关处理。

五、甲、乙双方自有关合同签订和业务往来期间，甲、乙双方纪检监察部门要适时召集双方对业务廉政、廉洁监督检查情况进行通报，研究和制定有关廉政规定的要求。

六、本协议未尽事项，经甲、乙双方共同协商并征得甲、乙双方纪检监察部门同意，可签订补充条款。

七、本协议正本一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份。

（本页无正文）

甲方：广州市盈雅资产运营有限公司　　签约代表（盖章）

乙方：　　签约代表（盖章）

日期：　　年　　月　　日

附件 4

安全生产及消防安全管理责任书

甲方（出租方）将位于广州市番禺区南村镇鸿创路 68 号　幢　房的物业出租给乙方（承租方）使用。现根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中共广东省委广东省人民政府关于推进安全生产领域改革发展的实施意见》（粤发〔2017〕16 号）等有关法律法规及政策，贯彻落实“管行业必须管安全、管业务必须管安全、管生产经营必须管安全”和“谁主管谁负责”的原则，甲乙双方特签订本责任书。

一、安全生产、消防安全工作贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”及“预防为主，防消结合”的方针实行责任制，按谁承租谁负责的原则，乙方是该物业的安全生产及消防安全管理的直接责任人，如乙方与实际使用租赁物者不一致的，则乙方有义务督促实际使用租赁者依照本责任管理书履行安全生产及消防安全管理之义务。

二、乙方承租后物业装修前，必须征得甲方书面同意，办好设计、消防、环保等报批手续并须符合有关技术标准和安全生产、消防安全规定，服从甲方物业管理部门的管理，经有关部门及甲方物业管理部门或甲方委托的物业管理公司审核批准后方能施工。物业装修不得损坏或影响原物业的消防设施的正常运作。

三、乙方必须对员工进行安全生产、消防安全知识宣传教育以及生产技能的培训和开展防火疏散训练，增强员工的消防安全意识，使全体员工懂得火灾报警、初始火灾扑救、逃生等知识。未经安全教育、培训的员工不得上岗作业。

四、乙方必须制定消防及突发事件（包括地质灾害、恐怖袭击、急性传染病、火灾、风灾、雨灾及安全事故等）应急预案并按预案组织定期演练。

五、乙方在租赁期内，要设有安全生产、消防管理专责组织或机构并配有专职管理人员，落实安全生产和消防安全责任制、负责物业的日常安全、消防管理工作。乙方为安全生产、消防安全直接责任人，其法定代表人或实际经营者承担安全生产、消防管理的主体法律责任，全面负责物业的安全、消防管理工作。乙方要设有专（兼）职的安全员负责日常的安全、消防管理工作，如乙方从业人员超五十人（含本数）的，必须设置专职安全管理人员，从业人员五十人以下的应至少设置兼职安全管理人员。

六、乙方必须在租赁合同签订之日起十天内向甲方提交安全生产及消防安全责任人员名单、委任状及其他相关资料。

七、乙方各类作业人员必须具备相应的安全技术素质，特种作业人员必须持有有效的特种作业操作证方准上岗，所使用的特种作业设备必须取得有效的特种作业设备强制安全检验合格证，方准现场使用。

八、乙方在经营前，必须领取《营业执照》等相关合法经营的证照，严禁无证经营。

九、所租赁的生产场所严禁“三合一”（即禁止车间、仓库、宿舍在同一场地内混合使用）。

十、乙方应确定安全生产、消防安全重点部位，对要害部位和重点部位制定安全防范措施，责任到人，严格管理。如发生安全生产、消防安全、特种设备安全事故时，应立即向甲方和所在地的安监、消防、质监等相关部门报告。

十一、乙方在使用物业时，必须按照国家有关法律法规的要求、标准

配置符合相应质量、数量的消防设施和器材。乙方必须定期检验维修，确保消防设施和器材完好、有效。严禁擅自遮挡、挪用、损坏、拆除物业原有的消防设施、器材和消防安全标志。

十二、乙方使用物业时要留有足够的安全出口、疏散通道，安全出口、疏散通道应设置符合国家规定的消防安全疏散标志及应急照明设备。必须保障疏散通道、安全出口畅通和应急照明设备的正常运作，消防通道、消防栓及安全出口、楼梯不得堆放杂物，严禁占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口和消防车通道。

十三、物业内严禁使用和贮存易燃、易爆、有毒、腐蚀性等危险性物品或化学品，如经营需要使用上述危险性物品或化学品，须严格按照国家《危险化学品登记管理办法》相关规定执行。禁止乱拉乱接用电线路、设备以及使用国家规定已淘汰或已禁止的电器设施、线路等，严禁超负荷用电，严禁携带电动车或电动车电池进入所在建筑物内，确保用电安全和消防安全。同一违约行为在一个租赁年度内，经甲方工作人员发现第一次给予警告，第二次须向甲方支付1000元违约金，累计达三次或拒绝整改的，将列入甲方不受欢迎名单，不享有甲方名下所有物业的承租资格。

十四、物业周边范围内，亦应做好电动车相关停放规划，不得出现阻碍通行或不安全用电（如私拉乱接电线、飞线充电等）的情况。电动车集中停放区域应与相邻建筑物保持一定安全距离，并配备必要的消防设施器材，周围不得有可燃物。同一违约行为在一个租赁年度内，经甲方工作人员发现第一次给予警告，第二次须向甲方支付1000元违约金，累计达三次或拒绝整改的，将列入甲方不受欢迎名单，不享有甲方名下所有物业的承租资格。

十五、因电动车、新能源车导致失火或其他任何安全事故，所造成物

业的任何损失及损害第三人权益的，乙方应承担全部赔偿责任。

十六、物业的电气设备安装，要严格执行《电业安全工作规程》《电力建设安全工作规程》《电力设备典型消防规程》等国家有关电力及电气设备安装规程，并须经有资质的第三方电力检测公司验收合格方能使用，且每两年须向我司提供第三方电力检测报告。用电物业、生产场地必须按规范要求设置漏电保护开关及必须有持证的专（兼）职电工。

十七、物业内不得改建拆建，不得随意改变物业用途和破坏建筑物结构，不得有任何人员留宿。

十八、经营范围中属于非经营餐饮的严禁明火煮食。经营范围中属于可经营餐饮的必须符合国家相关规范要求并须到防火监督部门登记备案，确保炉具和燃气等的安全使用。严禁违章动用明火，严禁在禁烟区域内吸烟。

十九、乙方不得私自改变消防设施设备的用途，因乙方责任原因造成灭火器等消防设施设备遗失、损坏的，乙方及时购置或维修，不能维修的应照价赔偿，如因此而造成其他经济损失或法律责任的，应由乙方负责赔偿。

二十、乙方举行大型群众性活动应到相关部门办理审批或备案手续，并及时通知甲方。因举办活动造成人员伤亡或财产损失的，由乙方承担一切责任。

二十一、乙方必须自觉接受甲方及上级有关职能部门对安全生产和消防安全的定期或不定期的检查、巡查、抽查和监督，如发现安全隐患或其他需要整改的情况必须马上排患整改，逾期不整改或拒不整改的作乙方违约处理，甲方有权单方无条件解除租赁合同并应由乙方赔偿一切损失。

二十二、乙方必须严格遵守本责任书及各项消防法律法规、政策，自

觉履行义务。如因乙方责任造成火灾或其他安全生产事故的，甲方有权单方无条件解除租赁合同并追究乙方由此产生的一切经济和法律责任。将列入甲方不受欢迎名单，不享有甲方名下所有物业的承租资格。

二十三、本责任书一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，自甲乙双方签字或盖章之日起生效。责任书内容为《物业租赁合同》的补充条款，均有同等法律效力。

甲方：广州市盈雅资产运营有限公司

签约代表：

乙方：

签约代表：

日期：　　年　　月　　日