**荔湾区东漖镇海南村赤岗东约住宅**

**物业租赁竞投须知**

根据有关物业出租法律、法规及相关规定，本着公平、公正、公开原则，我司作为招租方拟对荔湾区东漖镇海南村赤岗东约住宅物业进行公开招租，相关招租信息公告如下：

1. 出租方基本信息

广州市穗城发展有限公司

1. 荔湾区东漖镇海南村赤岗东约住宅概况

住宅物业座落于广州市荔湾区东漖镇海南村赤岗东约，出租用途为住宅，房屋目前空置，不存在加建和改建的情况。

1. 招租物业基本情况
2. 招租物业基本信息

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **位置** | **房号** | **计租面积（㎡）** | **经营范围** |
| 1 | 广州市荔湾区芳村东漖镇海南村赤岗东约 | 海南赤岗东约675 | 278.36 | 住宅 |
| 2 | 海南赤岗东约676 | 278.36 | 住宅 |
| 3 | 海南赤岗东约677 | 278.36 | 住宅 |
| 4 | 海南赤岗东约681 | 278.36 | 住宅 |
| 5 | 海南赤岗东约682 | 278.36 | 住宅 |
| 6 | 海南赤岗东约683 | 278.36 | 住宅 |
| 7 | 海南赤岗东约686 | 278.36 | 住宅 |

1. 商业条件

1.租赁期限：6年；

2.装修期：2个月；

3.租金标准：首年月租金不低于9.1元/㎡•月（含增值税税款）；

4.租金递增率：第二年起每年递增2%；

5.物管费标准：自起租日起100元/套·月，由中选单位直接向小区物业管理方支付；中选单位需承担自2021年10月1日始至租赁合同期限终止之日止的物管费。

6.履约保证金:相当于首年月租金的三倍；

7.中选单位需自行投入房屋内所需的水电设备设施，按月向小区物业管理方缴纳所租房屋之电费、水费（如有）、煤气费(如有)，所租房屋之电、水及煤气消耗量以所租房屋之独立水、电、煤气表实际显示为依据。

8.租赁物业仅限承租方自用，未经我司书面同意，不可转租、分租。

1. 承租人基本条件

承租人必须为中华人民共和国境内注册成立、具备独立承担民事责任、合法存续的法人、其他组织或具有完全民事行为能力的自然人（含个体工商户）。

1. 承租人选定办法
2. 本招租项目采用一次性现场报价确定中选人。
3. 意向承租人在公告期内根据招租方发布的招租信息，选定意向承租的物业，制作并提交密封的竞投文件。
4. 开标、评审流程：
5. 开标：根据开标告示，由招租方组织竞投人到场对竞投文件进行确认、开标工作，并形成相关记录；如竞投人无法到场，可授权他人参加，且须接受招租方评审结果。
6. 一次性现场报价：招租方将根据附件5的经济报价对各竞投人递交的竞投文件由高到低顺序排列，经济报价最高者为第一候选人，次高者为第二候选人,以此类推，按经济报价最高者确定中选人。如经济报价相同的，由招租人评审人员抽签确定投标人名次。
7. 经公开招租只有一个符合条件的报名者，经公示5个工作日无异议后，以不低于招租底价确定租赁价格。
8. 竞投人租金报价不得低于招租方预期的租金水平，否则，招租方有权终止及宣布该次招租行为失败而重新组织再次招租。
9. 招租方根据评审结果确定第一候选人为中选人并发出《中选通知书》。《中选通知书》发出后7日内，中选人须与招租方按照《广州市荔湾区东漖镇海南村房屋租赁合同》（详见附件6）条款签订合同。如中选人未能按期按照上述合同条款签订合同，招租方有权取消中选人中选资格，并将第二候选人列为新中选人或重新组织招租。

（七） 招租方自发布招租信息之日起，可能会根据项目周边市场租赁价格水平或其他因素，对租赁年限、租金、综合管理费、递增率、装修期等招租条件作出调整或终止该物业的招租，各意向竞投人须完全理解和接受招租方因市场变化而作出的该种调整。

1. 竞投保证金
2. 各意向竞投人须于递交竞投文件前一天，向招租方提交竞投保证金，如未能按要求提交竞投保证金的，招租方将视为不响应招租文件要求而拒绝其竞投文件。
3. 竞投人按以下标准，以银行转账形式向招租方提交竞投保证金：

|  |  |
| --- | --- |
| 拟承租面积（㎡） | 须提交竞投保证金（元） |
| ㎡＜100 | 5,000.00 |
| 100≤㎡＜500 | 10,000.00 |
| 备注：如有特殊情况，以招租方公布的单次竞投保证金金额为准。 |

收款单位：广州市穗城发展有限公司

开户银行：平安银行股份有限公司广州越秀支行

银行账户：11000862398801

1. 竞投人在提交竞投保证金后，凭银行开具的有效凭证到招租方处领取竞投保证金收据，并将此收据复印件附在竞投文件中，由第三方代为提交竞投保证金的，须在转账时注明，并在领取收据时出具由竞投人签署的有效授权委托书。
2. 中选人的竞投保证金在签署正式租赁合同后自动转为合同租金履约保证金，超出租金履约保证金部分，则相应抵扣租期首月部分租金；未达租金履约保证金要求，则按合同约定补齐余额。
3. 如有下列情况之一的，招租方将没收竞投保证金：
4. 竞投人在中选公示发出后撤回或修改竞投文件的；
5. 中选人未能按租赁合同约定提交履约保证金的；
6. 中选人未能在规定期限内（《中选通知书》发出后7日内）与招租方签署正式租赁合同的。
7. 非中选人的竞投保证金在拟招租物业的《中选通知书》发出后7个工作日内，或拟招租物业当次招选失败（即当次无中选人）后7个工作日内，凭非中选人向招租方退回原竞投保证金收据（或向招租方另行开具竞投保证金退还的收据）及身份证明等文件，招租方以银行转账方式将非中选人提交的竞投保证金无息退还。
8. 竞投文件编制要求
9. 竞投人递交的竞投文件应使用中文，除另有规定外，所使用的度量衡单位，均采用中华人民共和国法定计量单位。
10. 竞投文件要求提交的编制内容（包含但不限于以下）：
11. 竞投文件封面（可按附件1格式提供）；
12. 营业执照、税务登记证等公司证照资料或身份证复印件；
13. 竞投承诺（声明）函（按附件2格式提供）；
14. 《竞投保证金承诺函》（按附件3 格式提供）
15. 法定代表人（负责人）证明书及委托授权书（按附件4格式提供）；
16. 竞投报价表（按附件5格式提供）；
17. 竞投方案、企业综合概况说明及综合资信证明材料等（需保证客观真实）。
18. 《广州市荔湾区东漖镇海南村房屋租赁合同》（按附件6格式提供，以示竞投人同意招租方制订的合同格式和内容等）。
19. 竞投人以单位为主体的，封面须加盖单位公章，内页须盖骑缝章；以个人为主体的，封面须签名，内页需签骑缝名。
20. 竞投文件按上述各项要求如实填报并盖章/签字确认，且密封后（竞投人自行在封口处加密封章）按规定递交。
21. 竞投人应提交一正一副的竞投文件，并于竞投文件封面的右上角明确标明“正本”和“副本”。竞投文件“正本”与“副本”有不一致处，以“正本”为准。
22. 竞投人应按照本竞投须知及附件的相关要求编制竞投文件，填写附件格式文件的相关内容，竞投报价等商业条件应不附任何条件，不得增加、变更招租方合同条款。否则，招租方视为竞选人未按照要求竞投，竞投文件作废。
23. 竞投文件递交地址、截止时间

竞投时间为2022年 月 日上午10: 时，请竞投人密切关注且按时将密封的竞投文件递交至广州市越秀区流花路117号7号馆5楼502室。

1. 联系方式

有意向承租本项目招租物业的，可到我司咨询、了解、查勘及领取有关物业出租详细资料、图册。

联 系 人：陈小姐；

联系方式：020-83717961；

联系地址：广州市越秀区流花路117号7号馆5楼502室。

1. 其他披露事项
2. 招租物业的出租权为广州市穗城发展有限公司（以下简称“穗城公司”）所有，具备物业出租资格。
3. 租赁物业现有城市规划用途为 村镇宅基地住宅 。
4. 招租人按出租标的现有质量、房屋结构、验收情况、交付使用时的依附于房屋的装修装饰状况和指定用途出租，不包括出租标的内可移动的设施、设备和物品。
5. 招租物业的相关信息资料，意向承租人还可到招租人驻场办公场所查询。招租人披露的信息仅是招租人在发布信息公告阶段掌握的、认为有助于各意向承租人参与竞投工作所提供参考的信息，该些信息表达或会不完善或不完整，各意向租赁人须自行对项目的相关情况进行必要的尽职调查和充分了解，对是否承租项目及承租项目后可能发生的费用和存在的风险自行做出充分评估，并独立承担所有风险，招租单位对此不承担任何法律责任。
6. 本意向招租项目自发布招租信息之日起，可能会根据项目周边市场租赁价格水平、业态规划调整、意向承租人报名竞争情况、商业条件变化或其他因素影响情况，对租金标准、商业条件等做出调整或终止该项目的招租，各意向竞投人须完全理解和接受招租人因市场变化而做出的该种调整。
7. 意向承租人按相关规定自行办理符合房屋租赁要求的相关证照文件，招租人仅提供协助。

附件：1.竞投文件封面

2.竞投承诺（声明）函

3.竞投保证金承诺函

4.法定代表人（负责人）证明书及委托授权书

5.竞投报价表

6.广州市荔湾区东漖镇海南村房屋租赁合同

广州市穗城发展有限公司

2022年 月 日**附件1： 竞投文件封面**

**荔湾区东漖镇海南村赤岗东约住宅物业招租**

**竞投文件**

竞 投 人： （盖章/签字）

竞投日期： 年 月 日

**附件2：**

**竞投承诺（声明）函**

广州市穗城发展有限公司：

根据贵司发出的竞投须知及其他相关文件，我方已经详细地阅读并清晰理解了全部物业租赁竞投须知及附件内容，并在此声明并承诺：

一、我方已经详细地阅读并清晰理解了全部竞投须知及附件内容，我方完全理解并同意遵守竞投须知附件内容的各项规定和要求。

二、我方同意招租方对竞投人一次性现场报价的方式和标准，完全理解和接受招租方公布的结果。

三、我方承诺及声明，我方于本次招租项目递交的竞投文件所有内容及资料客观真实有效。我方提供的竞投方案对我方有约束力，我方不会反悔。

四、我方完全承诺和同意，如成为中选人，将按竞投文件所列内容及条件按招租方制订的租赁合同的格式和内容与招租方签署订立合同。

竞 投 人： （盖章/签字）

法定代表人或授权代表： （签章/签字）

年 月 日

**附件3：**

**竞投保证金承诺函**

广州市穗城发展有限公司：

我方已阅读《荔湾区东漖镇海南村赤岗东约住宅物业租赁竞投须知》及其他相关文件，本承诺函为《竞投文件》的组成部分。我方拟向贵司承租海南赤岗东约 物业，面积为278.36平方米，现我方愿根据竞投保证金有关规定，向贵司提交竞投保证金¥10,000.00元（大写：壹万元整），并对以下情况知悉并表示遵守：

一、我方为中选人的，竞投保证金在签署正式租赁合同后自动转为租金履约保证金，超出租金履约保证金部分，则相应抵扣租期首月部分租金；未达租金保证金要求，则按合同约定的补齐余额。我方携《租赁合同》、身份证（个人）或营业执照（单位）及贵司开具的竞投保证金收据原件，贵司向我方开具租金履约保证金发票。

二、如有下列情况之一的，将没收竞投保证金：

（一）我方在中选公示发出后撤回或修改竞投文件的；

（二）如贵我双方签订《租赁合同》后，我方未能按合同约定的期限内按要求提交履约保证金的；

（三）如我方中选，未能在规定期限内（《中选通知书》发出后7个工作日内）与贵司签署正式租赁合同的。

三、我方不中选的，竞投保证金应在在拟招租物业的《中选通知书》发出后7个工作日内，或拟招租物业当次招选失败（即当次无中选人）后7个工作日内，凭我方向贵司退回原竞投保证金收据或另行开具的退回竞投保证金收据及身份证明等文件，贵司以银行转账方式将我方提交的竞投保证金无息退还。我方指定账户：

开 户 名： （开户名须与竞投人一致）

开户银行： （XXXXX银行XXXXX支行）

开户账号：

竞 投 人： （盖章/签字）

法定代表人或授权代表： （签章/签字）

年 月 日

**附件4：**

**法定代表人（负责人）证明书**

（法人或其他组织及个体工商户用）

（2022）第 号

|  |
| --- |
|  现任我单位 职务，为法定代表人（负责人），特此证明。有效期限： 30日历天 附：代表人性别： 年龄： 身份证号码： 注册号码： 企业类型： 经营范围：  单位： （盖章）  年 月 日 |

广州市工商行政管理局监制

**授权委托证明书**

（法人或其他组织及个体工商户用）

（2022）第 号

|  |
| --- |
| 兹授权 为我方委托代表人，其权限是：参加荔湾区东漖镇海南村赤岗东约住宅 物业竞投工作相关事宜。有效期限： 30日历天 附：代理人性别： 年龄： ，身份证号码： 注册号码： 企业类型： 经营范围： 法定代表人（负责人）： （签字）授权单位（盖章）：  年 月 日 |

广州市工商行政管理局监制

**附件5：**

**竞投报价表**

项目名称：荔湾区东漖镇海南村赤岗东约 675 住宅物业

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **名称** | **竞投（报价）** | **备注** |
| 1 | 拟租赁物业位置 | 海南赤岗东约675物业 |  |
| 2 | 租赁期限 | 6年 |  |
| 3 | 装修期 | 2个月 |  |
| 4 | 首月租金报价（元/㎡.月） |  元/㎡·月 | 首年月租金不低于9.1元/㎡•月 |
| 5 | 租金递增率 | 每年递增 % | 不低于2% |

备注：各报价人严格根据招租方提供的上述清单格式进行报价。以上报价已包含增值税税款。

竞投人： （盖章/签字）

法定代表人或授权代表：

日 期： 年 月 日

**竞投报价表**

项目名称：荔湾区东漖镇海南村赤岗东约 676 住宅物业

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **名称** | **竞投（报价）** | **备注** |
| 1 | 拟租赁物业位置 | 海南赤岗东约676物业 |  |
| 2 | 租赁期限 | 6年 |  |
| 3 | 装修期 | 2个月 |  |
| 4 | 首月租金报价（元/㎡.月） |  元/㎡·月 | 首年月租金不低于9.1元/㎡•月 |
| 5 | 租金递增率 | 每年递增 % | 不低于2% |

备注：各报价人严格根据招租方提供的上述清单格式进行报价。以上报价已包含增值税税款。

竞投人： （盖章/签字）

法定代表人或授权代表：

日 期： 年 月 日

**竞投报价表**

项目名称：荔湾区东漖镇海南村赤岗东约 677 住宅物业

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **名称** | **竞投（报价）** | **备注** |
| 1 | 拟租赁物业位置 | 海南赤岗东约677物业 |  |
| 2 | 租赁期限 | 6年 |  |
| 3 | 装修期 | 2个月 |  |
| 4 | 首月租金报价（元/㎡.月） |  元/㎡·月 | 首年月租金不低于9.1元/㎡•月 |
| 5 | 租金递增率 | 每年递增 % | 不低于2% |

备注：各报价人严格根据招租方提供的上述清单格式进行报价。以上报价已包含增值税税款。

竞投人： （盖章/签字）

法定代表人或授权代表：

日 期： 年 月 日

**竞投报价表**

项目名称：荔湾区东漖镇海南村赤岗东约 681 住宅物业

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **名称** | **竞投（报价）** | **备注** |
| 1 | 拟租赁物业位置 | 海南赤岗东约681物业 |  |
| 2 | 租赁期限 | 6年 |  |
| 3 | 装修期 | 2个月 |  |
| 4 | 首月租金报价（元/㎡.月） |  元/㎡·月 | 首年月租金不低于9.1元/㎡•月 |
| 5 | 租金递增率 | 每年递增 % | 不低于2% |

备注：各报价人严格根据招租方提供的上述清单格式进行报价。以上报价已包含增值税税款。

竞投人： （盖章/签字）

法定代表人或授权代表：

日 期： 年 月 日

**竞投报价表**

项目名称：荔湾区东漖镇海南村赤岗东约 682 住宅物业

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **名称** | **竞投（报价）** | **备注** |
| 1 | 拟租赁物业位置 | 海南赤岗东约682物业 |  |
| 2 | 租赁期限 | 6年 |  |
| 3 | 装修期 | 2个月 |  |
| 4 | 首月租金报价（元/㎡.月） |  元/㎡·月 | 首年月租金不低于9.1元/㎡•月 |
| 5 | 租金递增率 | 每年递增 % | 不低于2% |

备注：各报价人严格根据招租方提供的上述清单格式进行报价。以上报价已包含增值税税款。

竞投人： （盖章/签字）

法定代表人或授权代表：

日 期： 年 月 日

**竞投报价表**

项目名称：荔湾区东漖镇海南村赤岗东约 683 住宅物业

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **名称** | **竞投（报价）** | **备注** |
| 1 | 拟租赁物业位置 | 海南赤岗东约683物业 |  |
| 2 | 租赁期限 | 6年 |  |
| 3 | 装修期 | 2个月 |  |
| 4 | 首月租金报价（元/㎡.月） |  元/㎡·月 | 首年月租金不低于9.1元/㎡•月 |
| 5 | 租金递增率 | 每年递增 % | 不低于2% |

备注：各报价人严格根据招租方提供的上述清单格式进行报价。以上报价已包含增值税税款。

竞投人： （盖章/签字）

法定代表人或授权代表：

日 期： 年 月 日

**竞投报价表**

项目名称：荔湾区东漖镇海南村赤岗东约 686 住宅物业

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **名称** | **竞投（报价）** | **备注** |
| 1 | 拟租赁物业位置 | 海南赤岗东约686物业 |  |
| 2 | 租赁期限 | 6年 |  |
| 3 | 装修期 | 2个月 |  |
| 4 | 首月租金报价（元/㎡.月） |  元/㎡·月 | 首年月租金不低于9.1元/㎡•月 |
| 5 | 租金递增率 | 每年递增 % | 不低于2% |

备注：各报价人严格根据招租方提供的上述清单格式进行报价。以上报价已包含增值税税款。

竞投人： （盖章/签字）

法定代表人或授权代表：

日 期： 年 月 日

**附件6：**

**广州市荔湾区芳村东漖镇海南村房屋租赁合同**

**甲方**（出租人）： **广州市穗城发展有限公司**

负责人： 韦韬

注册地址： 广州市越秀区流花路117号自编22号（15号楼5楼）

**乙方**（承租人）**：**

营业执照/身份证号：

地址：

电话：

**丙方（保证人）：**

营业执照/身份证号：

地址：

电话：

根据国家相关法律、法规，按照平等互利的原则，甲、乙、丙三方经友好协商，甲方同意将位于芳村东漖镇海南村的房屋按现状提供给乙方作住宿使用。为明确双方权利和义务，特制定如下协议：

1. **定义**

本租赁合同（以下简称“本合同”）内有定义如下：

**1.1** “ 甲方” : 包含本合同所列甲方及其委托人。

1. **租赁房屋位置、面积、用途**

**2.1** 甲方将位于广州市荔湾区芳村东漖镇海南村赤岗东约 号，计租面积 278.36 平方米（以下称“ 房屋”），按现状出租给乙方。

 乙方经实地考察，对房屋交付时的状况已充分了解，甲方已将房屋的状况向乙方充分披露，乙方愿意按现状承租该房屋。

无论该约定面积与实际面积是否存在差异，双方均同意按此面积计租。

**2.2** 乙方经营范围：住宅  **。**

所租房屋之经营范围以所列之物品类别为限。乙方不得在未征得甲方书面同意之前变更所租房屋用途。

1. **租赁期限**

**3.1** 租赁期限自交付之日起连续计 个月，即 年 月 日起至 年 月 日止。

**3.2**交付日期为 年 月 日，甲方有权根据出租计划调整交付日，乙方承诺必须配合该日期于所租房屋所在地及时接收所租房屋。若乙方未于本合同约定的交付日办理该房屋的验收、交接手续，则该房屋仍将被视为已于交付日合格地交付予乙方。甲方有权要求乙方支付自交付日起乙方应向甲方支付的租金、综合管理费、其他费用基本合同规定的滞纳金（如有）。

**3.3**乙方签定本合同后，乙方自主负责房屋的装修及日常维护维修、物业管理等工作，承担房屋完好全部责任。

**3.4首租装修期： 个月，**即从 年 月 日起至 年 月 日止。首租装修期内，乙方免交租金，但需按约定缴纳综合管理费及水电费。如果乙方实际交足租金和管理费的租赁期不足一年的，首租装修期内甲方给予乙方的租金免租条件取消，乙方应向甲方按第一年（租赁年）基本租金的标准补交全部首期装修期的租金及其他相关费用，并按合同的约定承担相应的违约责任。

**第四条 租金及其他费用**

**4.1**租金计算方式:

首年每月租金（含税）为人民币 （￥ 元）；其中。每月增值税税额人民币为 （￥ 元），（税率5%），每月租金（不含税）人民币为 （￥ 元）。税额按国家法定税率计算和调整，但含增值税的月租金总额不变。

 每个租赁年均按以下约定进行租金缴交,租金年递增率不低于每年递增2%（不满一年租期按一年租期递增2%计算），详见下表:

|  |  |
| --- | --- |
| **租赁期限** | **月租金额（币种：人民币）元** |
| **单价（元/平方米）** | **不含增值税月租金小写** | **月租金****增值税款** | **含增值税****月租金小写** | **含增值税****月租金大写** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

**4.2**租金按月计算，乙方在每月的第7日前到甲方指定地点或按甲方指定账号缴交当月定额租金给甲方（户名：广州市穗城发展有限公司，账号：11000862398801 ，开户行：平安银行股份有限公司广州越秀支行，转账时摘要请注明“芳村东漖镇海南村 号住宅物业房屋租金”）。

**4.3管理费、水电费、公用设施费用及其他费用**

**4.3.1管理费**

双方同意管理费按每月 100 元/套.月标准，即管理费每月金额为人民币 壹佰元整（￥ 100 元）。乙方须每月向小区物业管理方约定的缴纳时间支付房屋的管理费，包括但不限于房屋公用设施的运作管理和日常维护等费用。小区物业管理方有权按照广州市有关主管部门对物业管理费用进行的指导价的等级基准价和浮动幅度（如有）调整该房屋的管理费。小区物业管理方对适当增加收费的估算应是最终的，并对乙方具有约束力。

**4.3.2水电费**

乙方按月向小区物业管理方缴纳所租房屋之电费、水费（如有）、煤气费(如有)，所租房屋之电、水及煤气消耗量以所租房屋之独立水、电、煤气表实际显示为依据。所有本条所述水电费用乙方应向小区物业管理方于约定的时间期限内清缴，否则因乙方逾期清缴费用导致所租房屋被停水、电、煤气(如有)等，全部相关责任由乙方自行承担。如因水﹑电﹑煤气表的损坏而引致未能录得准确数据, 小区物业管理方可按情况合理估算消耗量作为收费标准, 乙方不得异议。

**4.3.3公用设施费用及其他费用**

乙方须承租房屋发生的通讯费用、网络费、水费、电费、有线电视费用及煤气费等的公用设施费用（下称“公用设施费用”）和在本合同应承担的费用包括其他增值、有偿服务的实际金额、乙方根据本合同的规定应支付的所有款项及有关国家、地方规定应由承租方缴纳的其他费用（下称“其他费用”）承担该房屋内发生的一切相关费用。如甲方或小区物业管理方有规定的，乙方须向甲方或小区物业管理方缴交公用设施费用的保证金。

**第五条 履约保证金**

**5.1** 甲乙双方协商同意在房屋交付之日，乙方须向甲方支付履约保证金，以保证乙方全面履行本合同。

履约保证金为第一年首月应交的租金3倍，即人民币 ￥ 元，汇入甲方指定的银行账户（户名：广州市穗城发展有限公司，账号：11000862398801，开户行：平安银行股份有限公司广州越秀支行，转账时摘要请注明“芳村东漖镇海南村住宅物业履约保证金”）。

**5.2** 如乙方违反本合同任何条款（包括但不限于按时缴付租金），甲方可以使用或扣留全部或部分履约保证金，作为弥补乙方欠缴款项或因乙方违反本合同规定而导致甲方产生的开支或蒙受的损失。甲方按本合同规定扣除履约保证金后，所持履约保证金的总额少于 5.1条约定的款额时，乙方须在五天内补足履约保证金。

**5.3** 在乙方忠实全面履行本合同前提下，或本合同提前终止，于乙方妥善交还所租房屋，按本合同[第十二条第12.10款](#_注销该房屋登记)约定注销登记及甲方确定乙方对其不再构成任何可能的经济责任后三十天内，乙方凭相关的收据向甲方申请退还履约保证金或其余额（不计息）。

**5.4** 如甲方在本合同期满前处置所租房屋，乙方同意甲方有权将本合同项下履约保证金转予受让人。受让人向甲方发出的该履约保证金或其余额的收据将被视为履约保证金或履约保证金余额已被正当转交的凭证。履约保证金转让予受让人后，乙方于本合同终止时持甲方(或受让人)开具之收款凭证向受让人申请退还履约保证金或其余额，甲方不再对乙方负有返还该履约保证金之责任。

**5.5** 乙方承租的房屋在租赁期间内，按国家规定需要交纳的税费等，由甲乙双方按规定各自承担并缴纳。

**第六条 经营管理方面的约定**

**6.1**  乙方对所租房屋进行的任何装修方案须报甲方审核后方可实施。

**6.2** 房屋经营不可违反政府有关规定和不得影响他人。

**第七条 房屋的装修**

**7.1**乙方倘对该房屋进行任何装修工程（包括但不限于乙方对该房屋进行的内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置、在办公区增加给排水），应遵守物业管理的规定并缴付装修保证金，其设计与图纸必须取得甲方或小区物业管理方的事先书面同意，并征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准。因向政府部门报批而引起的一切费用均由乙方承担。乙方不得安装、允许安装或容忍安装任何超出该小区电力设备荷载的，超出电力总线或电线，或者所耗费电力不经过乙方独立记录表的设备、设施或机械。

**7.2**乙方保证该等装修工程不应影响该小区内其他租客和使用者的正常住宿，不应对其他租客及使用者造成任何侵权或损失，不应对该小区内或为该小区服务的水、电或其他设施或服务造成不利影响。

**7.3**乙方倘对该房屋的消防系统、空调系统及主电源系统的工程进行任何修改、改造、重做、维修、装置，由此而引起的一切费用由乙方承担。除本条款前述工程以外，经小区物业管理方事先书面同意并征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准后，乙方可自行聘用有资质的承建商负责进行其他装修、改建工程。乙方聘请的承建商必须遵守小区物业管理方制订的有关装修规定和标准及其不时的修订。乙方明白并同意，在装修过程中，对于因乙方或其聘请之承建商的任何违反前述规定和标准及其修订的行为，乙方应当向小区物业管理方承担全部责任，包括但不限于赔偿小区物业管理方由此而遭受的一切损失。乙方必须立即按照甲方或/及小区物业管理方的要求拆除该等装修和改建工程及将该等工程及装修物搬离该房屋及该小区。

**7.4**乙方保证其装修时不随意拆除楼层的防火隔墙、防火门、挡烟垂壁、烟感、喷淋、消防栓等消防设施，如需拆除，需报政府相关消防部门审核同意后，并征得小区物业管理方同意。

**7.5**乙方倘对该房屋进行任何装修工程，装修时不得随意拆除天花上的各种机电管线，如需拆除，需征得小区物业管理方同意，并在拆除后对该部位进行防火涂料施工处理。装修时不得凿除、破坏钢梁、钢柱上的防火涂料层，如需与钢梁及钢柱有任何连接，除需征得小区物业管理方同意外，还需对连接部位进行防火涂料施工处理。

**7.6**乙方倘对该房屋进行任何装修工程，装修时如需拆除铝扣板天花，需提前书面通知小区物业管理方进行天花以及灯盘等机电末端设备回收。

**7.7**若于租赁期内的任何时间，政府任何主管部门对该房屋的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门不时的要求自费修改其装修。若因此需影响相邻单元的其他承租人或使用人，乙方应独自负责修复对相邻单元造成的任何损坏并独自承担由此而引起的一切费用，包括但不限于对相邻承租人或使用人的补偿。同时，甲方并不因此而承担任何责任。

**7.8**若于租赁期内的任何时间，政府任何主管部门对该房屋相邻单元的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方必须根据小区物业管理方的要求提供所有必须的协助及配合，以符合该整改要求。若届时乙方因此遭受非乙方自身引起的经济损失，乙方应自行与相邻单元的承租人或使用人进行协商。乙方不得以尚未与相邻单元的承租人或使用人达成一致意见为由拒绝或延迟提供上述协助或配合，且乙方因此而遭受之一切损失应由乙方自行解决，甲方在其能力范围内提供协助但不必为此而承担任何责任及赔偿要求。

**7.9**在进行装修工程前，乙方应保证对该房屋进行该等装修工程前自费为该房屋及公共地方就其各种在装修期间可能遇到的风险向保险公司购买保险及第三者保险，同时，必须符合[附件](#_附表五)六所列的保险要求。保险条款必须指定甲方为第一受益人。

**7.10**甲方或甲方的代理人或小区物业管理方对乙方工程的平面图、技术规格、计算数据或其它事项的批准不得视为甲方暗示、声明或证明乙方遵守和遵循上述法律、法规和要求。

**7.11**乙方在完成装修后必须报广州市相关部门进行消防验收，验收合格才能投入使用。若乙方在未通过消防验收的情况下擅自使用该房屋，由此引致的任何后果概由乙方承担，且乙方应承担由此造成甲方的一切损失。

**第八条 甲方的权利和义务**

**8.1** 甲方有权自行或委托其它公司在租赁期内对乙方进行统一管理，监督乙方遵守管理规章制度，守法经营。

**8.2** 乙方违约而甲方仍然接纳其租金，不能视为甲方对乙方放弃追究违约的权利。甲方只会以正式书面盖章形式放弃本合同任何权利。甲方接受不足额的租金或其它款项时，也不被视为甲方同意乙方少缴款额。

**8.3** 甲方因乙方违约而采取追究行动或禁止乙方的违约行为，将不受时间性的限制。

**8.4** 非因甲方之过失，或因下列甲方无法控制之事故，甲方不承担任何赔偿责任。本合同规定乙方缴付租金其它费用的义务，也不因此受到任何影响：

（1）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，以及房屋内外泄电、泄水及潮湿及其中偶发事故等原因而引起的损失；

（2）因失窃或保安或其它类似的原因引起的损失；

**第九条 乙方的权利和义务**

**9.1**  乙方对其承租的房屋，除本合同规定的限制外，享有充分的使用权。甲方对乙方在房屋内合法守章的活动不得进行干涉妨碍。

**9.2** 乙方须按时缴付本合同项下的租金及其他应缴之费用。甲方以房屋现状出租给乙方，乙方不能以规划、消防、环保等任何理由迟交、少交、不交租金及相关费用。

**9.3** 乙方必须完成办妥在所租房屋合法经营的一切手续，合法经营其业务，乙方应具备有效的营业执照，并在执照上规定的经营范围内进行合法的经营活动。

**9.4** 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,乙方自行承担一切后果, 并须对因而构成甲方的任何损失负全部赔偿责任。

**9.5** 甲方因需长期收回使用或政府对该项目使用功能进行调整的，甲方有权终止本合同，由甲方提前一个月通知乙方，乙方应无条件于通知期满撤出并确保房屋及相关设施的完好。

**9.6** 如甲方需要对房屋进行检查，乙方需要全面配合，并允许甲方或小区物业管理方提前通知乙方后，在乙方工作人员陪同或乙方特别授权的情况下，无论有否随同工匠或携带工具，在所有合理的时间内进入该房屋视察该房屋的维修状态，盘点该房屋内的附属物及进行必要的修缮及保养工程，或进行为环保、防盗、防火目的所需的工程。

**9.7** 租赁期内乙方负责房屋及设备设施的维修维护、物业管理等工作，并保证房屋之安全使用。乙方须保持该房屋内部、楼面、内墙、其它装饰材料、墙体、地面和屋顶的涂饰、附属设施（包括但不限于房屋内的设备及设施、乙方在该房屋上或内增设的设施、设备或/及其他财产、物品、中央空调设备或机器、门、窗、风机盘管机组、电或燃气设备、照明、电、水的管线和装置，包括店面）处于整洁、可租赁和良好修缮状态，经不时要求自费进行适当保护和油漆并遵照甲方或/及小区物业管理方的规定自费对该房屋及其内部进行不时的维修保养、粉饰（惟其标准不低于恢复原状）。乙方须在租赁期限届满或提前终止时依良好修缮和保养状况，并按本补充协议[第7.1款](#_该房屋的复原)约定交还甲方。

**9.8**  乙方负责所租房屋内外部的清洁卫生工作（包含公共厕所的卫生清洁、配套设施维护），并接受小区物业管理方的统一管理。

**9.9** 保持所租房屋及其附属物清洁完好。如乙方或其雇员、代理人、受委托人等被许可人（以下简称“乙方及其被许可人”）损害所租房屋及其附属物，由乙方负责承担相关维修费用，恢复原状。如乙方在甲方限制的期限内，未能及时维修，甲方有权代乙方维修，因此产生的费用及甲方等的损失概由乙方承担, 必要时可从保证金中扣除。

**9.10**乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障或有遭受损毁的可能，或任何人士在该房屋受伤，或该房屋发生火警或意外，或该房屋内的水管通道、导气管、电线、装置、附属物或其他设施出现或可能出现损坏、破裂或缺陷时，立即以口头及书面通知小区物业管理方。

**9.11** 未经甲方事先书面同意，不得将超过设计负荷重量的任何物品安置于所租房屋内。

**9.12**  不得在所租房屋内存放，也不允许他人存放武器、弹药、硝、火药、火油或其它易爆易燃违法危险物品。

**9.13** 未经甲方书面同意，不得占用房屋公共区域或外围区域作展示、派发、摊卖任何商品、宣传品、进行经营或任何类似活动。

**9.14** 所租房屋不得产生臭味、异味，及其它令人厌恶的味道。

**9.15**所租房屋仅供乙方及其被许可人作指定用途，不得用作其它用途，亦不得利用所租房屋进行非法或不道德的活动。

**9.16**  不得在所租房屋以外放置杂物或任何物品，不得妨碍房屋公共区域的通行。甲方、房屋营运方有绝对权利处理任何放置在房屋公共区域的物品, 而无须向任何人赔偿任何损失。乙方因违反本条规定而致使甲方产生额外之费用概由乙方承担付还。

**9.17** 遇到紧急事态时（包括但不限于火灾、水灾、抢劫、人员伤亡、意外事件的发生等），甲方或/及小区物业管理方或其授权代表可在无须事先通知的情况下进入该房屋,并甲方不需因此承担任何责任或赔偿损坏。

**9.18** 乙方的作为或/及不作为致使小区物业管理方不能及时维修、养护该房屋，造成甲方或/及小区物业管理方或/及任何其他人士财产损失、损害或人身伤害、死亡的，乙方应承担由此引起的一切责任。

**9.19** 如因乙方或与乙方有关的人士而造成该小区及公共地方和公共设施和设备损坏或故障的，小区物业管理方可代乙方维修，但乙方须承担一切费用。乙方于本款项下的责任包括但不限于任何修理、维修、更换费用，以及任何其他人士因前述情形向甲方或/及小区物业管理方索赔或主张其权益而导致甲方或/及小区物业管理方支出的任何款项，和甲方或/及小区物业管理方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用。

**9.20** 未经甲方书面同意，乙方不得在所租房屋范围外张贴或展示宣传品、海报、标语、横额、图案﹑文字或装置任何媒介物。所有有关媒介物必须事先提交甲方或相关政府职能部门书面批准方可张贴或派发，并遵照甲方对相关材料的管理办理。

**9.21** 未经甲方书面同意不得实施下列行为：

（1）将本合同赋予乙方的部分或全部权利转让给他人，或以之作为抵押。

（2）将所租房屋全部或部分转租给第三者。

（3）与第三者共同使用所租房屋或以乙方以外的他人名义，向外展示或销售任何本合同规定以外之其它商品。

**9.22**  出现下列行为和事件时，乙方应事先知会甲方, 并应就下列第（3）项取得甲方的书面同意。否则甲方可视有关行为和事件为乙方转租所租房屋，并按本合同违约条款规定处理。

（1）当乙方乃以合伙关系组成时，在原合伙人死亡或退休后，加入任何新合伙人时；

（2）当乙方是有限公司时，公司被收购、改组、联合、合并、自愿清算或拥有公司多数投票权股份的股东或其它拥有有效控制权的人的改变；

（3）乙方以任何形式委托或授权第三方使用所租房屋;

（4）乙方改变其公司名称。

**9.23**  乙方承诺不会因其所承担的产品质量或经营业务责任对甲方构成任何不良影响或损失。

**9.24** 不得将所租房屋用于储存大量物品之用。

**9.25** 所租房屋内陈列或销售商品不得有任何侵权行为，并不得出售假冒伪劣、违禁/违法、过期、变质商品，不得欺骗顾客，商品标识必须符合国家规定，并必须按照中国法律实行销售方责任。

**9.26** 未事先征得甲方书面同意，不得对所租房屋进行任何改建、增建或改装。

**9.27** 不得以任何方式毁坏所租房屋或房屋任何部分的外观。

**9.28** 除已获甲方书面同意之外，乙方无权使用房屋外观及房屋范围以外作任何装置。

**9.29** 所租房屋的一切改装﹑改建或增建部分，除甲方同意之外，乙方须于本合同届满或提前终止时按甲方指引自费拆除及全部或局部还原。

**9.30** 乙方必须严守政府部门或单位对所租房屋及／或甲方的行为、经营活动发出的指示/指引。如果乙方没有执行有关指示/指引及／或违反国家及当地法律，而导致甲方蒙受任何损失，乙方对甲方负上赔偿责任。

**9.31** 租赁期内，乙方应付之租金、管理费等相关费用将不会因乙方或其被许可人停止使用所租房屋而减收或免收。

**9.32**  在决定乙方是否违约时，乙方之雇员或获准使用人之任何过失或违约行为即构成乙方本身之过失或违约行为。

**9.33** 乙方应采取一切预防措施保护该房屋免遭因火、水、暴风、强风和台风引起的损害。乙方须对甲方或/及小区物业管理方承担因乙方违反本条（不管是部分还是全部违反）而导致的对该房屋内部的任何损害（包括装潢和一切内部永久性装置、固定设备和容纳物的损害）进行维护和修理的费用。

**9.34** 倘乙方未能遵守本合同规定的修缮或工程，甲方或/及小区物业管理方或其雇员、劳务人员、代理人有权进入该房屋进行该等修缮或工程。乙方须承担所有因该等修缮或工程而引起的费用。

**第十条 不可抗力**

**10.1** 在租赁期内由于火灾、水灾、风暴或其他任何不可抗力事件（因乙方的故意或过失除外）引致该房屋被损毁及不能正常使用时，甲乙双方同意可按照该房屋所受损坏之程度酌情减免租金直至该房屋经修复而适合使用时为止。

**10.2** 如上述不可抗力事件引致该房屋被损毁及不能使用时，甲乙双方任何一方可向对方发出书面通知，要求终止本合同。在此情况下，租赁关系将告结束，甲方将各项保证金如数退还给乙方。甲方或乙方均不可向对方要求任何其他赔偿。

**10.3** 租赁期内如因城市建设、征地拆迁、征收、征用、土地被收储、出租方企业改制、国家或地方政策变化等不可抗力的因素导致本合同无法履行的，本合同自动终止，双方互不作补偿。在乙方缴清拖欠费用及清空租赁单位给甲方后，甲方退还履约保证金给乙方，甲方退还的款项不计付利息。

**第十一条 合同的变更**

**11.1** 各方在履行本合同期间，有关协议内容的增加、减少或修改，均须取得各方协商一致，达成书面协议。

**11.2** 在租赁期间，甲方如有意将财产所有权转移给第三方，不必征求乙方的同意，但应在转让协议书生效后书面通知乙方新的业主名称。所有权转移后新的业主即继承本合同的权利和义务。

**第十二条 违约及合同的终止**

**12.1** 乙方未按本合同第四条、第五条的约定缴交费用的，每逾期一日，每日须按应付费用的0.1%向甲方支付违约金；逾期超过十四天，甲方有权解除合同，乙方所交的所有的履约保证金不予退还，乙方还须付清所拖欠的款额及违约金，并无条件把租赁房屋连同原附属物交回甲方。甲方有权留置承租人租赁物内的动产，并有权处置该动产并优先受偿，并且有权但无义务将上述租赁单位清理或处置，该租赁单位内属乙方所有的物品因此而发生损毁或灭失的后果由乙方承担。

**12.2**租赁期届满或提前终止，所有入墙入地的固定装修和水电设施（包括但不限于乙方承租期间嵌入墙体、地板、天花板的空调、灯具等添附物）属甲方所有，乙方如有损坏需负责维修，但甲方亦有权要求乙方在不影响该租赁标的物的结构、安全和功能的前提下，撤去留存于租赁单位的装修，恢复租赁单位原状。交还时所租房屋应处于清洁完好及甲方可即时出租之状态。如乙方在指定时间内未能将所租房屋恢复原状，则甲方有权代其恢复原状，乙方须偿付甲方因还原所租房屋而支出的费用。

**12.2.1**乙方须在租赁期结束或提前结束前至少三十(30)日之前，与甲方有关部门（包括但不限于小区物业管理方）联系交回该房屋事宜。如乙方对该房屋进行过任何变更工程或安装过任何固定装置或附着物（不论是否得到甲方的同意），甲方可自行斟酌要求乙方对该房屋进行复原、移除或拆除该等变更工程、固定装置或附着物或该等变更工程、固定装置和附着物的任何部件或部分，并以专业工艺对该房屋和其中甲方的固定装置和装修造成的任何损害进行适当修理和修复,使该房屋恢复至交付日状态。

**12.2.2**如甲方没有上述**12.2.1条的**要求，乙方应在本合同终止的当日内，移除乙方的所有装修、分隔、设计、改建、安装和附加物，并把该房屋连同其所有的附属物、装置、设备、设施，按本合同规定，恢复与原状一致或者甲方书面认可的标准及可租用并良好的使用状态下，交还甲方。

**12.2.3**若该房屋及其任何设备、设施、附属物、装置、附加物等因乙方在上述约定情形的过程中造成的损害或损坏，乙方须对该损害或损坏予以补偿或修理。

**12.2.4**甲、乙双方应对该房屋进行验收，并就该房屋的返还情况签署一份交接表格。同时，乙方须将通向该小区及该房屋各部份的锁匙（如有）交还甲方。

**12.3**租赁期届满甲乙双方未续订合同或本合同提前终止，甲方要求收回房屋及设备，乙方逾期不交还承租房屋及设备的，甲方有权采取加锁封存房屋内物资等强制措施，并且视为乙方放弃租赁房屋内物品的所有权。甲方除要求乙方限期迁出和补交占用期租金并没收所有的履约保证金外，并有权按占用期内租金额的100% 收取违约金。

**12.4**租赁期内乙方无法定或约定理由而单方面解除合同的，甲方有权没收乙方缴纳的履约保证金；如甲方按本合同的约定单方面提出解除合同的，乙方须按甲方要求退场日期交还房屋并恢复原状，双方互不承担责任。

**12.5**违约金、赔偿金应在确定责任后十日内付清。

**12.6**乙方有下列行为之一，经劝告拒不改正，甲方有权解除合同，收回租赁房屋，甲方有权没收乙方所交的所有履约保证金不予退还，乙方并须赔偿甲方损失：

**12.6.1**不按合同约定用途使用租赁房屋；

**12.6.2**不按合同约定爱护原有设施；

**12.6.3**擅自转租、分租或转让该房屋使用权给他人使用；

**12.6.4**利用承租场地进行非法活动或有悖公共秩序和良俗的行为，损害公共利益的；

**12.6.5**违反公安、消防、文化、工商、卫生、环保、供电部门的有关规定，危及房屋安全的；

**12.6.6**违反本合同及管理制度、管理资料的其他行为。

**12.7**由于乙方管理不善或使用不当发生安全事故，导致甲方或第三人的财产及人身损害，引起诉讼及处罚，均与甲方无关，所造成的经济损失和法律责任由乙方承担。

**12.8**乙方因违反合同内有关规定，甲方有权停止所租房屋的市政设施服务，甲方无需因此而向乙方作任何赔偿。乙方须支付违约金、赔偿金的，甲方有权直接从乙方履约保证金中扣除，并书面通知乙方违约事项及所扣除的违约金或赔偿金的数额。当履约保证金不足合同规定数额时，乙方必须在 5天内补齐，否则，甲方有权解除本合同，收回房屋，所收款项不予退还。当履约保证金不足以支付违约金、赔偿金时，甲方有权继续要求乙方支付并有索赔的权利。

**12.9** 乙方应承担因还原所租房屋而损害所租房屋的修葺开支。

**第十三条 其它事项**

**13.1 保证人**

丙方作为乙方履行本合同的保证人，保证乙方按时适当地履行合同约定的义务和责任，并愿意向甲方承担连带责任。丙方保证担保的范围包括：乙方所欠费用的本金、利息、逾期违约利息、罚息、费用、违约金、赔偿金、其他应付款项和甲方实现各项债权所发生的一切费用。丙方所承担的是延续性连带责任保证，自本合同签订之日起生效。保证期间直至本合同项下的全部债务履行期届满之日起两年，但在债务履行期满后两年内甲方曾要求丙方承担保证责任而丙方没有承担或没有完全承担的，即使甲方未对乙方或丙方提起诉讼或申请仲裁，丙方的担保责任不得因保证期间届满而免除或减损，其保证责任直至本合同规定应付的全部款项被完全付清为止。

**13.2 转让所租房屋**

（1） 租赁期间，所租房屋的产权发生转变者，甲方应提前60天通知乙方，则所租房屋产权受让方即按产权持有生效日期取代本合同甲方，并享有甲方的权利及承担甲乙方的责任义务。

（2）甲方承诺于本合同期满前转让所租房屋时，甲方应通知受让人本合同之存在。

（3）甲方有权要求乙方而乙方必须配合与所租房屋产权受让人签订与本合同条款相等之变更租赁合同，以取代本合同。

**13.3 本合同效力**

本合同乃规范甲乙丙三方权利及义务的具有法律约束力的文件，任何其它先前所作的口头或书面协议一概由本合同全面取代。本合同的附件和本合同同时生效并构成本合同的一部分。

在签订本合同的同时，乙方应与小区物业管理方签订相关管理协议、与甲方签订《安全生产责任书》、《廉洁协议》。

**13.4 送递通知**

甲方、乙方或丙方向对方以挂号邮递、速递或亲自送递形式送交通知往对方注册地址或本合同所列联络地址或对方以书面通知更改的地址, 则该通知已被视为充分递交。当通过挂号邮递、速递时, 自寄出之日始计第三天即被视为已正式送达通知。

**13.5 适用法律**

本合同适用中华人民共和国法律，受中华人民共和国法律的管辖，并按中国法律进行解释。

**13.6 争议的解决**

甲乙丙三方在履行本合同时如发生纠纷，应首先以友好协商解决。协商不成的，任何一方均可将争议提交房屋所在地的人民法院诉讼解决。

**13.7 保密条款**

本合同内容为甲乙丙三方商业协议，甲乙丙三方承诺对全部内容保持保密，不会向任何其它方以任何形式泄露其中任何内容。

**13.8 合同生效**

本合同一式肆份，具有同等效力。甲方执贰份，乙方及丙方各执壹份。甲方、乙方及丙方或其授权代表在本合同上分别签署生效。

**附件**

**附件1 乙方资料**

**附件2 所租房屋之楼层平面图**

**附件3 安全生产责任书**

**附件4 廉洁协议**

**[以下无正文]**

**甲方(出租人)：广州市穗城发展有限公司**

法定代表人/授权代表：

签订日期：

**乙方(承租人)：**

签署：

签订日期：

**丙方（保证人）：**

签署：

签订日期：

**合同附件1**

乙方资料

营业执照复印件（盖章）

组织机构代码证复印件（盖章）

公司注册地址 :

公司联络地址 :

法律文件送达地址（中国境内） :

联系人 :

联络电话 :

联络传真 :

电邮地址 :

丙方资料

保证人：

保证人身份证复印件（签名）

保证人身份证号码：

联系人：

联系地址：

联系电话：**附件2 所租房屋之楼层平面图**

**合同附件3 安全生产责任书**

**安全生产责任书**

**甲方：广州市穗城发展有限公司**

**乙方：**

乙方租用广州市荔湾区芳村东漖镇海南村赤岗东约 号作住宿使用，使用面积为278.36平方米。

为了加强此房屋（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、检查本单位的安全管理工作，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小区物业管理方提出申请，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严禁违反其他小区物业管理方安全生产管理的相关内容。

7.乙方应指定安全管理员，呈报物业服务中心备案。

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.乙方进行室内装修、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.本责任书一式四份，甲、乙双方各执两份，自双方负责人签名并盖章之日起生效。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

负责人： 消防安全责任人和安全生产责任人：

签定日期： 年 月 日

**合同附件4 廉洁协议**

**廉洁协议**

甲方：广州市穗城发展有限公司

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，应及时向甲方纪检监察部门举报。

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，并向甲方纪检监察部门及时举报。

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，一式四份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

甲方： 乙方：

日期： 日期：