

广州市合益物业管理有限公司 广州市荔湾路小梅大街4号西二楼、荔湾路102 号物业公开租赁招标书

第一章 招标文件 (物业租赁招标文件)

我司根据企业经营需要,对广州市荔湾路小梅大街4号西二楼、荔湾路102号物业面向社会公开招租,欢迎有能力投标的单位和个人前来参加竞租。

一、招租内容

- (一) 物业地址: 荔湾路小梅大街4号西二楼、荔湾路102号;
- (二) 房产权属人: 广州全新针织厂有限公司;
- (三) 证载用途: 工业厂房;
- (四) 建筑面积: 22-350平方米不等, 详见《招租标的明细表》;

招租标的明细表

序号	物业地址	建筑面积 (平方米)	标的保留价		投标保证金 (元)
			保留单价 (元/平方米·月)	月保留价 (元/月)	
1	荔湾路小梅大街4号西二楼	335.00	60.00	20,100.00	60,300.00
2	荔湾路102号首层107铺	22.00	250.00	5,500.00	16,500.00
3	荔湾路102号第2幢3A-1房	40.00	60.00	2,400.00	7,200.00
4	荔湾路102号第2幢3A-2房	40.00	60.00	2,400.00	7,200.00
5	荔湾路102号第2幢3A-5房	80.00	60.00	4,800.00	14,400.00

6	荔湾路 102 号第 2 幢 3A-6 房	40.00	60.00	2,400.00	7,200.00
7	荔湾路 102 号第 2 幢 3A-7 房	40.00	60.00	2,400.00	7,200.00
8	荔湾路 102 号第 2 幢 3A-8 房	50.00	60.00	3,000.00	9,000.00
9	荔湾路 102 号第 2 幢 3B-5 房	60.00	60.00	3,600.00	10,800.00
10	荔湾路 102 号第 2 幢 3B-6 房	60.00	60.00	3,600.00	10,800.00
11	荔湾路 102 号第 2 幢 3B-7 房	60.00	60.00	3,600.00	10,800.00
12	荔湾路 102 号第 2 幢 4A-3 房	40.00	60.00	2,400.00	7,200.00
13	荔湾路 102 号第 2 幢 4A-8 房	40.00	60.00	2,400.00	7,200.00
14	荔湾路 102 号第 2 幢 4B-6 房	60.00	60.00	3,600.00	10,800.00
15	荔湾路 102 号第 2 幢 5A-5 房	60.00	60.00	3,600.00	10,800.00
16	荔湾路 102 号第 2 幢 5A-6 房	40.00	60.00	2,400.00	7,200.00
17	荔湾路 102 号第 2 幢 5A-7 房	40.00	60.00	2,400.00	7,200.00
18	荔湾路 102 号第 2 幢 5B-1 房	40.00	60.00	2,400.00	7,200.00
19	荔湾路 102 号第 2 幢 5B-2 房	60.00	60.00	3,600.00	10,800.00
20	荔湾路 102 号第 2 幢 5B-5 房	40.00	60.00	2,400.00	7,200.00
21	荔湾路 102 号第 2 幢 5B-6 房	60.00	60.00	3,600.00	10,800.00
22	荔湾路 102 号第 2 幢 5B-7 房	60.00	60.00	3,600.00	10,800.00
23	荔湾路 102 号第 2 幢 6A-2 房	60.00	60.00	3,600.00	10,800.00
24	荔湾路 102 号第 2 幢 6A-3 房	40.00	60.00	2,400.00	7,200.00
25	荔湾路 102 号第 2 幢 6A-6 房	40.00	60.00	2,400.00	7,200.00
26	荔湾路 102 号第 2 幢 6A-7 房	40.00	60.00	2,400.00	7,200.00
27	荔湾路 102 号第 2 幢 6A-8 房	40.00	60.00	2,400.00	7,200.00
28	荔湾路 102 号第 2 幢 6B-1 房	40.00	60.00	2,400.00	7,200.00
29	荔湾路 102 号第 2 幢 6B-5 房	100.00	60.00	6,000.00	18,000.00
30	荔湾路 102 号第 2 幢 110 仓	23.00	55.00	1,265.00	3,795.00

31	荔湾路 102 号第 12 幢 302 房	35.00	60.00	2,100.00	6,300.00
32	荔湾路 102 号第 12 幢 307 房	28.00	60.00	1,680.00	5,040.00
33	荔湾路 102 号第 12 幢 308 房	28.00	60.00	1,680.00	5,040.00
34	荔湾路 102 号第 12 幢 309 房	28.00	60.00	1,680.00	5,040.00
35	荔湾路 102 号第 12 幢 401 房	32.00	60.00	1,920.00	5,760.00
36	荔湾路 102 号第 12 幢 402 房	35.00	60.00	2,100.00	6,300.00
37	荔湾路 102 号第 12 幢 403 房	35.00	60.00	2,100.00	6,300.00
38	荔湾路 102 号第 12 幢 404 房	35.00	60.00	2,100.00	6,300.00
39	荔湾路 102 号第 12 幢 408 房	28.00	60.00	1,680.00	5,040.00
40	荔湾路 102 号第 12 幢 409 房	28.00	60.00	1,680.00	5,040.00
41	荔湾路 102 号第 12 幢 410 房	28.00	60.00	1,680.00	5,040.00
42	荔湾路 102 号 12 幢 7 楼	350.00	60.00	21,000.00	63,000.00
43	荔湾路 102 号 12 幢 8 楼	350.00	60.00	21,000.00	63,000.00

(五) 出租标准: 按现状出租;

(六) 租赁期限: 租赁期限不超过三年(含三年), 从第二年起, 总租金在上一年度的基础上递增 5%。

二、投标人资格要求

(一) 投标人须为具有独立承担民事责任能力、在中华人民共和国境内依法注册的法人、其他组织或者自然人。

(二) 投标人为法人或其他组织, 递交投标文件时须提供营业执照(未办理“三证合一”的请提供营业执照、组织机构代码证、税务登记证)、法定代表人身份证明书或法定代表人授权委托书原件、法定代表人身份证或投标人授权代表身份证等复印件并加盖公章, 并在复印件上写上“此件

由本人提供，与原件相符”。

(三) 投标人为自然人，递交投标文件时须持本人身份证原件及复印件，身份证复印件需加盖本人的指模并签名、写上“此件由本人提供，与原件相符”。

三、投标文件提交时间

2017年6月21日下午16:00前将投标文件送至或投递至广州市越秀区东风中路438号广德大厦九楼合益公司经营拓展部收。

投标文件主要包括物业租赁投标确认书、投标保证金缴纳凭证及上述第三条要求提供的投标人资格证明文件。

请在投标文件的信封封条处加盖公章或签字按指模，并在信封封面注明“(物业地址)投标文件”（详见《招租标的明细表》）。

四、投标保证金

投标人参加本次租赁的招标，应于2017年6月21日上午12:00前将投标保证金(详见《招租标的明细表》)缴交到达招标人指定的如下账户：

开户银行：工行东风中路支行

开户名称：广州市合益物业管理有限公司

账 号：3602068719200002732

五、评标原则

(一) 广州市合益物业管理有限公司将组成评标小组，按照公平、公正、公开的原则进行评标。

(二) 投标文件须按要求（见第二章）响应，每份投标文件对应一个

招租标的。投标人参与确认书响应的标的物业竞租。

(三) 我司对招租标的设立保留价，投标人的租金报价须不低于我司保留价。

(四) 本次竞租招标采用密封报价方式进行，投标人应在投标文件规定的截止时间前投递密封的报价文件，在符合投标人资格要求及应标有效的前提下，租金报价高者中标。

(五) 如果开标出现两位或以上最高价者，则以邮件通知他们进行第二次的投标报价（竞租人翌日必须送达），第二次的报价不低于第一次的最高报价。如果第二次的报价再出现两位或以上最高报价，则以该最高报价者中投标保证金先到者为中标人。中标价为最后一次的最高报价。

如果开标出现新客户和原承租人同为最高价者，优先原承租人中标。

(六) 若确定为原与广州市合益物业管理有限公司签订《房屋租赁合同》的承租方，并已将合同约定的租赁保证金缴交到广州市合益物业管理有限公司的，则所应缴交投标保证金是标的月保留价（详见《招租标的明细表》）。

六、我司将于 2017 年 6 月 30 日前通知竞租结果：

(一) 我司发出《中标通知书》3 个工作日内，中标人必须与我司签订《房屋租赁合同》、《出租场所安全、消防管理协议书》，投标人缴纳的投标保证金自动全额无息直接转为租赁保证金；如果投标保证金多于租赁保证金，多出的部分则用作抵减月租金、管理费等费用。如果投标保证金少于租赁保证金的，则在合同签订之日按约定补齐。

(二) 发生以下任何情况时，我司不予返还其投标保证金，并由符合招标条件第二优者受让中标或重新招标：

1. 中标人在收到《中标通知书》后的3个工作日内未按要求与我司签订《房屋租赁合同》、《出租场所安全、消防管理协议书》；

2. 中标人以他人名义报价或以其他方式弄虚作假，骗取成交的，或未提供真实有效的证明材料。

(三) 如果投标人未能竞租成功，我司将于7个工作日内将投标保证金无息退还。

八、其它事项

(一) 投标人必须认真阅读全部招标文件，符合投标人资格要求的，按照要求提供资料原件及复印件并填写、提交投标文件，内容必须详实。投标文件最后的“投标人确认签署”落款处必须加盖公章（法人或其他组织）或签字加盖指模（自然人）。

(二) 投标人应自行对出租物业及周围环境进行现场勘查，勘查现场所发生的费用由投标人承担。

(三) 投标人应自行承担参与竞租过程中所产生的一切费用，不论竞租结果如何，招租人不予承担。

(四) 若投标人未在规定时间内将投标文件送至或投递到招标人指定地方或者未在规定时间内缴纳租赁保证金的，视为投标人失去投标资格。

(五) 投标人应确保其所提供的资料的真实性、有效性及合法性；否则，由此引起的任何责任由其自行承担。

(六) 投标人对租金底价和租金递增比例须无条件响应，否则按无效报价处理。

附件：1. 《房屋租赁合同》；

2. 《出租场所安全、消防管理协议书》。

招标联系人：何嘉欣，电话：83348898-2962

房屋租赁合同

(合同编号：HY-2017-JY-**-***)

出租人（甲方）：广州市合益物业管理有限公司

承租人（乙方）：

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋（下称“租赁物业”）事宜，签订本合同。

第一条 租赁物业基本情况

1.1 租赁物业坐落在**的部位；

1.2 房地产权证号码：**的房地产；

1.3 租赁物业建筑面积：**平方米，以该建筑面积为计租面积；

1.4 权属证明记载用途：**；

1.5 现有装修及设施设备情况，由甲乙双方在本合同附件中列明并确认。除双方另有约定外，该附件作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满交还该租赁物业的验证凭据。

1.6 甲方已将租赁物业的相关情况向乙方作了详细说明，乙方已充分知悉上述租赁房屋的建筑结构、产权情况、房产性质、水电、设备设施等全部现状，并对现场考察后同意承租。

第二条 租赁期限及租金

2.1 租赁期限共**年，自**年**月**日至**年**月**日止。

2.2 月租金标准具体如下：

租赁期限	月租金额（币种：人民币）元
------	---------------

合同编号：HY-2017-JY-**-***

	小写	大写

2.3 支付方式

租金按月结算，乙方应在每月的第 10 日前（含 10 日）转入甲方以下银行账号：

开户名称：广州市合益物业管理有限公司

开户银行：中国工商银行广州东风中路支行

开户账号：3602068719200002732

第三条 租赁保证金

3.1 乙方应于本合同签订之时，向甲方一次性交纳（人民币）**元（¥**元）作为租赁保证金；甲方收取租赁保证金款项后及时向乙方开具发票。

3.1.1 租赁期满或合同解除后，在乙方向甲方缴清全部应付的租金、物业管理服务费和因本租赁行为所产生的一切费用，并按本合同规定向甲方完好交还租赁物业及履行本合同所约定的全部义务后，经甲方验收房屋，且乙方向甲方提交甲方原开具的租赁保证金发票原件的 15 个工作日内，甲方向乙方归还租赁保证金本金。

3.1.2 若乙方在租赁期满或解除合同的1年内，经甲方两次催告仍未向甲方书面申请归还租赁保证金，则视为乙方主动放弃租赁保证金。

第四条 其他费用

4.1 物业管理服务费：

4.1.1 租赁期内，乙方应按以下标准向甲方交纳物业管理服务费：

租赁期限	月物业管理服务费金额（币种：人民币）元	
	小写	大写

4.1.2 物业管理服务费按月结算，乙方应在每月的第5日前（含5日）转入甲方指定的银行账号（支付方式同本合同第2.3款）。

4.2 水、电费用：

4.2.1 乙方应于本合同签订之时，向甲方一次性交纳（人民币）**元（¥**元）作为水电保证金；甲方收取水电保证金款项后及时向乙方开具发票。租赁期满或合同解除后，在乙方符合退还租赁保证金的相关条件下，且乙方向甲方提交甲方原开具的水电保证金发票原件的15个工作日内，甲方向乙方归还水电保证金本金。

4.2.2 租赁期内，乙方按其所使用的水电数额（以甲方抄表及所计算的分摊数额为准）向甲方支付水电费用，电费按本房屋的用电分表实用量加公摊损耗**%，结合供电部门的电费单价计收；水费按本房屋的用水分表实用量加公摊损耗**%，结合供水部门的水费单价计收。乙方接到水电费缴费通知后，应按缴费通知约定的时间内转入甲方指定的银行账户（支付方式同本合同第 2.3 款），每逾期 1 天，甲方有权向乙方收取拖欠金额的 0.5% 的滞纳金。供水、供电方发现因计量装置记录不准确导致少计水量、电量时，可向用水、用电方补收水、电费。若政府部门对水电费有变动时，甲方根据实际情况有权对上述水电费的计算基数作相应调整。

4.2.3 租赁期内，不论何种原因导致水电保证金不足本条约定的数额的，乙方均应在 3 个工作日内补足至本条约定的数额。

4.2.4 乙方不按本条款约定履行，视为乙方严重违约，甲方有权单方终止合同，收回场地，不予退还租赁保证金并向乙方追索损失。

4.3 除上述费用由甲方向乙方计收外，其他所有费用由乙方自行按时全额向有关部门缴交。

第五条 租赁物业的使用

5.1 乙方保证租赁物业用于合法经营，租赁物业乙方作**用途使用。乙方应当自行办理相关工商、税务、消防等相关部门的审批许可并承担费用。如乙方用于非法经营（或使用）活动或违反有关营业、消防等法律法规而被责令停业或吊销营业执照的，经甲方书面整改通知后乙方在 2 个月内仍未改正的，视为乙方构成严重违约，甲方有权书面通知乙方单方解除合同并没收乙方的租赁保证金，因此造成的一切损失及责任由乙方自行承担。

5.2 乙方装修承租物业，必须报经甲方书面同意并自行按规定向有关部门申报经批准方能施工（乙方应提出书面申请，甲方在收到书面申请之日

起 15 个工作日内书面答复是否同意), 甲方在自身范围内协助提供相应资料及签章手续, 配合乙方办理有关报批手续, 施工期间必须明确安全责任人, 负责监督装修工程按安全规范施工, 防止各种事故发生; 因违反施工安全规定, 造成人员或承租物业受损害的, 乙方须承担一切经济 and 法律责任。装修期间, 乙方应安排人员留守值班, 但不准无关人员进入施工现场和留宿。

5.3 乙方在租赁过程中违法经营或因改变租赁物业用途受到周围居民或单位的投诉(包括但不限于环境污染、噪音污染、光源污染等各种投诉)或受到有关政府部门的查处, 由此引发的所有责任由乙方承担。并且, 若经甲方书面整改通知乙方在 2 个月内仍未改正的, 视为乙方单方违约, 甲方有权书面通知乙方单方解除合同并没收乙方的租赁保证金, 因此而造成的一切损失及责任由乙方自行承担。

5.4 乙方不得在租赁物业内经营(或使用)污染(包括噪音、废液、粉尘)项目; 不得违反消防安全规定; 不得在租赁物业内非法存放易燃、易爆危险品或其他违禁品。若因乙方原因导致事故发生, 由乙方承担全部法律责任, 并赔偿甲方损失。

5.5 乙方必须守法经营, 在租赁物业内不得从事任何违反法律、法规规定的行为。此外, 乙方应当加强防范并严格禁止、杜绝一切违法犯罪行为(包括但不限于吸毒、卖淫、嫖娼等)的发生。如有上述情形发生, 甲方有权要求乙方立即停业整顿。若经甲方书面整改通知乙方在 5 日内仍未改正的, 视为乙方单方违约, 甲方有权书面通知乙方单方解除合同并没收乙方的租赁保证金, 因此而造成的一切损失及责任由乙方自行承担。

5.6 乙方不得在租赁物业内搭建阁楼, 不得在租赁物业外搭建辅助用房或临时用房; 不得在房屋外墙上安装与空调设备无关的管线或物件。

5.7 乙方需要在租赁物业外墙挂贴招牌须报经甲方书面同意并自行按规定向有关部门申报，获批准后方可进行。获批准后 5 日内须将批件复印本送交甲方存档，包括报建及消防等批文，特种行业按有关规定加批项目。有关的一切费用由乙方自行承担，并自觉接受甲方对工程的监督管理。

第六条 双方的主要职责

6.1 甲乙双方应当履行《民法通则》、《中华人民共和国合同法》、《广东省城镇房屋租赁条例》、《广州市房屋租赁管理规定》、《广州市房屋安全管理规定》等有关法律法规的规定和义务。

6.2 甲乙双方应当相互协助、配合有关部门做好房屋租赁、房屋安全、消防安全、治安、计划生育及生产销售假冒伪劣商品查处等工作。

6.3 租赁期内，因该房屋租赁产生的税费甲乙双方按国家法律、法规规定各自承担。

第七条 甲方的权利和义务

7.1 保证拥有租赁物业的合法使用权、收益权。

7.2 发现乙方擅自改变房屋结构、用途，甲方有权单方解除合同，收回房屋，并要求乙方赔偿损失。

7.3 租赁期内，乙方对任何第三方的债务（包括员工薪金与补偿），一概与甲方无关。因乙方与第三方的任何纠纷而导致甲方直接损失，则乙方须向甲方赔偿。乙方应当保证实际使用租赁物业的一方，依法为所聘请的员工购买社保、工伤保险并按期足额支付工资报酬。若发生劳资纠纷，甲方有权介入监督解决；甲方有权扣留乙方所有的设备设施，直至乙方妥善解决劳资纠纷。若乙方在出现劳资纠纷之日起 30 日内仍未解决的，视为乙方构成严重违约，甲方有权拍卖乙方的设备及设施，所得价款用于解决乙方的劳资纠纷。

7.4 依照合同约定将租赁物业及设备按现状交付乙方使用。未按约定提供租赁物业的，每逾期1日，须按月租金额的0.5%向乙方支付违约金。

7.5 租赁期间转让或抵押该租赁物业时，须提前1个月书面通知乙方。

7.6 甲方负责租赁物业出租前的房屋建筑结构维修，并承担相应费用。出租时，若房屋经双方确认无房屋结构性问题，在乙方承租期间内出现的房屋建筑结构维修由乙方负责，并承担费用。

7.7 甲方按照现行税法规定，在收款后及时向乙方开具与支付款项等额的增值税普通发票。若乙方为一般纳税人或被税务机关认定为一般纳税人资格的，可向甲方书面申请开具增值税专用发票（需要列明纳税人名称、纳税人识别号、地址及电话、开户行及账号），甲方收到书面申请后的下月向乙方开具增值税专用发票。

第八条 乙方的权利和义务

8.1 按时交纳租金、物业管理服务费及因本租赁行为所产生的全部费用。

8.2 乙方确认已经清楚了解该租赁物业的全部状态和情况，并承诺承租后自行依法办理经营所需的包括但不限于规划、工商、税务、环保、消防等在内的全部审批手续，取得相关全部证照，并承担全部费用；若有任何审批手续未能办理或者证照未能取得，其责任概由乙方承担，甲方对此无需要承担任何责任及无需对乙方进行任何补偿。乙方确认在本合同签订前已经对该物业的具体状况、使用性质及年限等各方面情况清晰了解，并不存在任何误解。

8.3 乙方有责任和义务保养、保护和维护甲方提供的各类设备和设施并应爱护和合理使用房屋及附属设施，不得随意改动；因乙方使用不当或者人为造成损坏的，应负责修复或者赔偿。

8.4 乙方应对承租物业进行日常维护，主动协助甲方检查房屋安全，及

时报告险情，对甲方提出的整改意见应予重视并迅速整改。如因乙方延误而造成人身伤亡或财产损失，乙方应负责赔偿和承担有关责任。

8.5 租赁期内，乙方应当承担租赁物业的修缮义务，包括但不限于电气线路（包括：开关、插座、灯具等）、给排水管道（包括：分水表后水制、水箱、龙头等）、门窗、天花、地板、墙壁、门面装饰、招牌等，并承担费用。

8.6 租赁期内，乙方应当承担租赁物业全部设备设施（包括但不限于中央空调、监控设备、电灯、电线电路及电梯）的检测、维护、维修、维修和保养费用；因上述设备设施损坏而需要维修或更换零部件的，费用由乙方承担。

8.7 乙方需要在租赁物业内安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备，应事前征得甲方同意，并由乙方负责到有关部门办理增容手续，费用由乙方自行承担。

8.8 乙方为上述房屋场地的安全、防火（消防）、治安管理的直接责任人并承担责任，乙方应在签订本合同的同时签署本合同附件《出租场所安全、消防管理协议书》。

8.9 乙方应做好防火、防盗及安全工作，必须按规定配置相应灭火器材和设置消防设备。保证该物业内的消防及其他设施设备的完好状态及正确使用，保证该物业内消防通道的畅通，对发生于该物业内的消防事故承担法律责任。不得在本场地内留宿、使用明火炉具；不得在公共场地、通道、梯间、门口等地方堆放物品，更不得在承租场地内贮存危险、易燃、易爆、违法违禁物品；如发生安全、失火、失窃等事故并因此引起经营场地的损失，均由乙方负责。

8.10 乙方不得高空抛物，租赁期间，因悬挂物或搁置物等坠落导致第

三人损害，由乙方承担一切相关责任。

8.11 在合同签订之日起 30 日内，乙方负责向物业属地的出租屋管理服务中心办理房屋租赁备案手续且同意使用备案中心提供的合同版本；合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，由乙方按规定须在本合同变更、终止之日起 10 内，向原登记机关办理变更、终止登记备案手续。租赁期间，乙方经营所需证照由乙方负责办理，甲方在乙方提出书面要求的 10 个工作日内，向乙方办理证照需要的（涉及甲方应提供的）相关文件，办理证照的相关费用由乙方负责。乙方应于证照领取后 10 个工作日内将复印件送甲方备存，若上述物业无法办理经营所需的证照，乙方自行承担全部责任。

第九条 违约责任

9.1 乙方逾期未按本合同约定时间向甲方足额交纳租金或有关费用（包括但不限于水电费、物业管理服务费等）的，每逾期 1 天，乙方须按拖欠金额的 0.5%向甲方支付滞纳金；若乙方逾期 15 天仍未足额交纳租金或有关费用，视为乙方构成严重违约。

9.2 若乙方逾期未按本合同约定时间向甲方足额交纳租金或有关费用（包括但不限于水电费、物业管理费等）超过 15 天，有权对租赁物业作停止供应水电处理，直至乙方缴清所欠费用；若因此而造成乙方或他方的一切损失，均由乙方负责赔偿。

9.3 因乙方装修或使用房屋而造成他人人身伤亡、财产损失的，由乙方负责赔偿，与甲方无关。因乙方使用租赁物业不当或人为造成租赁物业损坏的，应由乙方负责修复或赔偿；乙方未按本合同履行相应义务的，经甲方书面催告仍未改正或予以赔偿的，视为乙方严重违约，乙方应当根据本条第 7 款承担相应的违约赔偿责任。

9.4 若乙方违反其所签署的《出租场所安全、消防管理协议书》规定，

甲方有权书面通知乙方整改，若经甲方两次书面催告乙方仍未整改的，视为乙方严重违约，乙方应当根据本条第7款承担相应的违约赔偿责任。

9.5 若乙方在租赁期间发生群体性劳资纠纷、债务纠纷或者其他群体性纠纷，乙方应在事件发生后2天内向甲方书面报告，并于15日内解决有关纠纷。否则，视为乙方严重违约，乙方应当根据本条第7款承担相应的违约赔偿责任。

9.6 除本合同特别约定外，任何一方违反本合同规定的，另一方有权按实际损失向违约方追索赔偿金，违约方应予以全额赔偿，实际损失包括但不限于公证费、评估费、律师费、调查费、交通费、搬迁费、装修费等。

9.7 若乙方构成严重违约，甲方有权立即解除本合同，并对租赁物业采取停水停电措施。同时，甲方有权没收乙方所支付租赁保证金、水电保证金、等全部保证金款项，自甲方提出解除租赁合同书面通知送达之日起7日内收回租赁物业而无需给予乙方任何补偿，并自行清点该租赁物业内的一切物品进行变卖，变卖所得优先抵扣乙方所欠缴之费用。同时，甲方有无需给予乙方任何补偿并保留追索用变卖物品所得抵扣后乙方尚欠的相关款项的权利。乙方还应立即履行以下义务：

9.7.1 按首年租金标准向甲方补交免租期内租赁物业的场地占用费；

9.7.2 向甲方补交拖欠的租金、水电费及滞纳金等全部费用；

9.7.3 将租赁物业（包括乙方在租赁期间添置的设备、设施、电器、照明、装修）完整交付给甲方。

第十条合同的解除

10.1 有下列情况之一发生时，甲方有权单方终止合同，收回场地，不予退还租赁保证金并有权向乙方追索损失，实际损失由具备资质的评估机构出具评估报告为准，评估费用由乙方自行承担：

10.1.1 乙方逾期 15 天未足额交纳租金、物业管理服务费、水电费等全部费用，构成严重违约；

10.1.2 乙方擅自将整体场地转租、转借第三人、分租或以承包、联营、合作等理由变相转租的（经甲方书面同意除外）；

10.1.3 乙方擅自改变房屋结构使用性质的；

10.1.4 未经甲方书面同意，乙方擅自改变本租赁物业的约定用途或变更主营项目的；

10.1.5 乙方利用租赁物业从事非法活动、进行无照经营、危害公共安全或违反治安管理规定、违法犯罪活动的；

10.1.6 保管不当或不合理使用导致房屋结构、附属物品、设备设施损坏并拒不赔偿的；

10.1.7 乙方严重违反《出租场所安全、消防管理协议书》构成严重违约的。

10.2 如乙方提前解除合同，需提前 60 日向甲方提出书面申请并征得甲方书面同意。若甲方不同意解除合同的，乙方应当继续履行合同，直至合同期限届满。若甲方同意解除合同，乙方除需结清全部应付租金、水电费及物业管理服务费之外，还应向甲方另行支付相当于解除当月的租金及物业管理服务费总额的违约金，甲方应按本合同第 3.1.1 款约定向乙方退回租赁保证金本金。

10.3 如甲方提前解除合同，需提前 60 日书面通知乙方，乙方有权向甲方收取相当于一个月租金及物业管理服务费总额的违约金。甲方应按本合同第 3.1.1 款约定向乙方归还租赁保证金本金。

10.4 租赁期内，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，本合同自动终止，甲乙双方互不承担责任。

10.5 如遇政府部门或上级主管单位等进行开发、处置或征收等情况的，甲方提前 60 日书面通知乙方，乙方应无条件接受并搬出，双方租赁合同无条件终止，乙方按本合同第 11.6 款约定及时迁出租赁物，双方对此是明确并承诺必须执行的，甲方无需做出任何补偿或赔偿，如由此导致一切损失及责任，乙方自行处理及承担。政府及开发商等主体的任何补偿归甲方所有，与乙方无关。

第十一条 合同终止

11.1 若乙方意向继续续租，应于租赁期满前 3 个月向甲方提出书面申请，否则，视为乙方在本合同期满后不再承租本房屋，乙方应于合同期满日前搬离本房屋，向甲方办理移交手续。

11.2 合同期届满或合同解除时，乙方应将原承租房屋交回甲方。乙方未按本合同约定的时间交出租赁物业的，除限期迁出和补交占用期间租金及物业管理服务费外，每逾期 1 天，甲方有权按占用期间月租金及物业管理服务费总额的 0.5%收取滞纳金，甲方有权在租赁保证金扣除并收回房屋场地，造成甲方其它损失，另行向乙方追索赔偿。

11.3 租赁期满后，甲方按政府有关规定对上述租赁物业，通过企业网站或拍卖机构或产权交易中心等方式进行公开招租（租赁权），确定承租方。若乙方未能中标或不参与投标的，应在收到甲方书面通知的 30 日内将承租物业腾空，向甲方办理移交手续。若因乙方逾期占用租赁物业而造成的一切损失，由乙方承担。

11.4 租赁期满后，甲方公开招租程序未开始或正在进行，租赁双方仍可保持租赁关系，甲方将按广州市房屋租金参考价作为参考依据，或者以周边相同地段、类似功能、用途参照物的物业市场出租价格确定临时租赁定价，原则按就高来确定。

11.5 租赁期满或合同解除后，一切固定在房屋结构或墙体内形成附合的装修装饰物、设备、固着物，乙方一律不得进行破坏和拆卸，均归甲方无偿取得。

11.6 若甲、乙双方所产生的纠纷涉及一方要求解除本合同的，无论任何原因而产生本纠纷，亦无论该纠纷是否已经提交诉讼，单方面解除合同的一方都应当在提出解除本合同的要求后到达对方的 7 天内会同对方对该物业内的物品进行清点、确定，并将该物业先行移交甲方，供甲方另行出租使用，否则，由此造成该物业闲置损失的责任概由拒绝移交该物业的一方承担。

第十二条 其他约定

12.1 本租赁合同的乙方联络资料为约定有效联络资料，如有变动，乙方应在 3 天书面告知甲方，否则甲方原联络资料发出通知视为已经送达，而无论该通知是否被签收、被何人签收以及是否被退回。

12.2 本合同履行过程中或任何情况下解除、终止，甲方若须向乙方支付、返还任何费用（包括但不限于租赁保证金、水电保证金、安全生产保证金等）时，甲方不支付任何形式的现金（若乙方为自然人，则甲方提供现金支票，由乙方到甲方的开户银行兑换现金），因乙方原因造成的后果，甲方不承担任何责任。

12.3 签订的备案中心合同版本仅用于办理租赁备案手续，与租赁相关的一切权利与义务均以本合同为准。

12.4 若乙方遗失租赁保证金、水电保证金等保证金发票类原件的，乙方向甲方出具《发票遗失声明》并将遗失声明登报，必须经过甲方主管税务机关审批通过后无息退还相应款项。

12.5 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，可

向广州市越秀区人民法院提出诉讼。

12.6 本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，其补充协议经双方签字后作为本合同附件，与本合同具有同等法律效力。

12.7 本合同一式伍份，甲方执正本叁份、乙方执正本贰份，具同等法律效力。

12.8 本合同自双方签字盖章之日起生效。

(以下无正文，仅供双方签字盖章)

甲方(签章):

乙方(签章):

法定代表人:

法定代表人:

证件号码:

证件号码:

委托代理人:

委托代理人:

证件号码:

证件号码:

地址: 广州市东风中路 438 号

地址:

联系电话: 83348898-2962

联系电话:

日期:

日期:

附件：

出租场所安全、消防管理协议书

出租人（甲方）：广州市合益物业管理有限公司

承租人（乙方）：

甲方将位于广州市**的物业按现状租赁给乙方使用。租赁期为**年，由**年**月**日起至**年**月**日止。根据《中华人民共和国安全生产法》、《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》、《中华人民共和国治安管理处罚条例》、《广州市企业治安保卫条例》、《广州市房屋租赁管理规定》等法律、法规，本着“谁主管、谁负责”和“管好自己的人，看好自己的门，办好自己的事”综合治理原则，为进一步加强租赁厂房、住宅房屋、经营场所的安全，治安管理，保障公司财产安全，经甲乙双方公平、公正、公开协商后，一致同意签订本协议。

第一条 甲方的安全管理职责

1.1 甲方出租的标的物（含各类结构的建筑物、场地、设施、道路及其附属设备、附属器材），其安全性能按甲方已如实告之并经甲乙双方确认的状态交付乙方使用。乙方承租使用期间，免除甲方对其出租标的物安全性能、安全状态的维护修缮保养责任和由此衍生的其他安全责任。

1.2 依法对乙方的租赁期间安全生产、消防安全、车辆安全、治安（以下简称安全）管理进行监督检查，对场所范围内的承租单位的安全工作统一协调管理。

1.3 对于市、区安全生产监管、消防、质量技监、公安等上级部门以及甲方定期安全检查发现的事故隐患或不安全因素，按照安全管理职责落实整改或督促乙方进行整改。如不按整改通知书规定及时整改甲方有权采取相应措施包括停电、停水、动用安全保证金等必要措施，因此可能造成的

经济损失由乙方自负。

1.4 发现乙方存在安全违法行为或危及人身安全重大隐患，及时发出整改通知书（并做好存档工作）告知乙方停止违法行为或生产经营活动，并及时向所在地的安监、消防、技监、公安等部门报告备案。

1.5 严禁出租给用于国家、省、市政府及有关部门规定淘汰的技术落后、二次污染严重、直接危害人民群众身体健康的生产能力、工艺和产品的生产经营单位。

1.6 对房屋及其附属设施进行定期检查。发现隐患的，及时依照规定进行鉴定和治理。

第二条 乙方的安全管理职责

2.1 乙方承租的标的物（含建筑物、场地、设施、道路及其附属物、附属器件），其安全性能按甲方已如实告之并经甲乙双方确认的状态接收使用。乙方承租使用期间，对甲方出租标的物安全性能、安全状态负有维护修缮保养责任和由此衍生的其他安全责任。严格遵守安全工作的法律、法规和规定，具备相应的安全生产资质和条件，并服从甲方对其安全工作的统一协调，定期检查和督促。

2.2 对承租区域范围内的安全工作全面负责，对事故隐患或不安全因素应立即整改。

2.3 建立安全工作责任制为核心的安全管理规章制度；加强对从业人员安全工作的日常教育和培训；按照有关规定配备安全管理人员，并制订安全应急救援，疏散预案。

2.4 在用的特种设备必须经检验、检测、验收合格；并按广州市技术监督局有关规定对压力容器等进行定期送检，达标才能继续使用。从事特种作业人员必须具备相应的这个，对设备和作业人员按规定进行年检和复审。

2.5 乙方对甲方出租的标的物（含各类结构的建筑物、场地、设施、道路及其附属设备、附属器材等）场所进行装修或者改造，必须先通知甲方，获得同意情况下才能动工，（对建筑物装修要在不损坏结构的原则下进行）。承租户如果需要对设备（含电房设备）进行调整和引进新设备等，必须只会甲方，获得同意后才能继续设备调整和安装。设备安装，须符合有关技术标准和安全生产，消防安全规定，不得破坏，改变建筑结构，凡涉及国家规定需要审查验收的设备和建筑施工，按国家有关规定办理。

2.6 乙方在租赁期间，因需要转租厂房、场所（含宿舍、办公楼、商铺等）、设备（指租赁设备）的，要得到甲方同意前提下才能进行。在乙方再进行转租过程中，对其转租户赋有连带的安全责任。并要与转租户签订相关的安全责任书。

2.7 发生安全、设备、火灾、车辆、治安等各类事故，按事故类别立即如实报告所在地的安监、消防、技监、公安等部门，并配合有关部门进行调查。

第三条 乙方在生产经营中有关安全管理要求

3.1 应自觉遵守甲方制定的各项安全管理制度和规定；要加强从业人的安全教育和劳动纪律、治安教育，不得随意进入未作物业移交的生产经营区域，严禁非生产人员违规进入未作物业移交的生产经营区域。

3.2 高压电房必须配置专用绝缘胶、灭火器材、应急灯等，维护保养必须按国家有关部门规定进行，严禁由无资质公司和个人进行违章作业。低压电房须配置专用绝缘胶、灭火器材、应急灯等，必须按规定进行定期维护和保养，并配备相关作业工具（包括手套、绝缘鞋、棒等，工具必须定期委托专业有资质公司进行检测），对电房线路改装必须得到甲方同意。

3.3 国家规定的特种设备和特种作业人员，须做到凭有效证件使用和持

有效证件上岗，严禁违规操作，并将持证上岗人员资料提供甲方备案。

3.4 生产经营场所（含仓库、写字楼办公室、餐饮业、加工业、商铺、各类服务业等）应配备符合政府有关规定要求的灭火器材，严禁在禁烟区域内吸烟，严禁违章动用明火，如需施工动火的要向甲方提出申请，严格执行动火证制度，严禁携带小孩进入生产车间和现场范围内。

3.5 使用场所进行加工制造、餐饮、商铺、写字楼、各类服务业等经营性项目的，必须按政府有关规定到工商、卫生、安监等职能部门规定办理相关营业执照、经营许可证等，严禁在禁烟场所同时作为居住使用，严禁“三合一”行为。经营场所使用压力容器必须按政府有关规定办理相关许可证和到政府有关部门备案。经营餐饮店使用液化气瓶按相关安全规定合理设置和使用，并将火源与液化气瓶按规定设置安全距离进行使用。

3.6 严禁生产、储存有毒、有害、易燃、易爆物品；如生产确需使用的须经安监、消防、环保、公安等部门批准方可使用，并制订严格的管理制度，实行定点存放，专人负责。

3.7 生产经营场所应当设有符合紧急疏散要求，标志明显，保持出入口的畅通，严禁封闭、堵塞、占用疏散通道和安全出入口，严禁违规在生产、经营的建筑物内设置员工宿舍。

3.8 不得随意破坏建筑物的结构，在铺设、装修水、电、煤、气线路或管道时，不得违反安全规定。

3.9 为确保经营场所道路安全畅通，机动车辆在厂区经营场所行驶不得超过 15 公里/小时；机动车辆临时停放应遵循相关规定（场地的租赁归乙方后，乙方按租赁合同中约定的使用范围内使用场地，经营权及有关责任归乙方）；在装卸货物时，应停放在指定区域，负责做好装卸过程中的现场安全监护工作。

3.10 对承租经营场所必须安装摄像头（根据场所范围全覆盖监视），对贵重物品、现金、有价证券等应自行妥善保管，以防失窃，如有遗失或被盗，甲方不承担任何责任。对使用外来从业人员须向有关部门申领暂住证和务工证，并服从公安部门的检查、管理。

第四条 安全保证金

为使安全、防火工作顺利运作，确保甲方租赁物的安全，有必要建立安全保证金制度。乙方在签订此协议书时向甲方交纳人民币**元（¥**元）安全保证金。如乙方违反有关安全、防火管理规定，出现安全、防火隐患不予整改，甲方有权在保证金中扣减作为整改资金使用，乙方无条件同意甲方对保证金的使用。如没有发生任何安全、防火事故，租赁期满后此笔款项原额不计利息归还乙方。

第五条 其他有关要求

5.1 乙方在承租期内指派具有消防、环保、安全资格的专人负责承租区域内的安全工作，甲方指派负责消防、环保、安全的专人，负责联系乙方的安全工作。

5.2 由于乙方或其他方责任引起的伤亡、火灾、车辆、物损、治安等各类事故，造成自身、甲方或第三方伤亡和财产损失的，应由责任方承担事故责任和经济赔偿，甲方不承担任何责任，甲方对发生的各类事故，尽力协助做好抢救工作，但所需费用由责任方承担。

5.3 如果乙方在租赁期间，因乙方严重违反省、市及我司安全规定或者造成严重安全事故，乙方承诺负全责，并赔偿甲方的损失，如果乙方在租赁期间，因乙方严重违规造成重大安全责任事故，甲方有权提前终止双方租赁合同并追究相关经济赔偿及法律责任。

5.4 乙方安全、防火第一责任人**、直接责任人**、管理人**。联系电

话： **。

5.5 本协议书须与房屋租赁合同同时签订。

5.6 本协议正本一式伍份，甲方执正本叁份、乙方执正本贰份，具同等法律效力。

5.7 本协议自双方签字盖章之日起生效。

(以下无正文，仅供双方签字盖章)

甲方（签章）:

乙方（签章）:

签约人:

签约人:

日期:

日期:

(三) 租赁面积: _____平方米。

(四) 租金价格: 月租金单价____元/平方米。从第二年起, 总租金在上一年度的基础上递增5%, 租赁保证金(含水电周转金、安全生产保证金)为首年月租金(含管理费)的三倍。鉴于该租赁物业中标单价及租赁期限需开标后才能确定, 具体租赁期标的总额以双方签订的合同为准。

(五) 是否原承租人(填是/否): _____。

(六) 交付条件: 以招租单位书面通知日期为准, 按物业现状及产权现状交给中标单位或个人使用, 由中标单位或个人自行负责房屋的维修、维护, 费用自理, 并做好施工期间的消防安全。装修免租期: 招租单位给予中标者 10 天的免租装修期, 如中标者为原承租户, 则没有免租装修期。

(七) 中标者在对该物业装修前, 须把装修方案、图纸及申请报招租单位审核同意, 交纳装修保证金后方可进行装修, 且应达到消防要求和环保标准。

(八) 投资改造: 中标者需对物业的消防设施进行改造, 费用自理, 并达到消防验收标准。租赁期届满, 所投资的固定设施及消防设施、设备不得拆除, 无偿归招租方所有。

(九) 手续办理及费用: 中标方自行负责办理装修报建和消防报建、租赁登记、工商登记及经营等相关手续, 有关费用全部由中标方自理, 招租方只提供现有的资料。

(十) 交付场地后, 该物业装修工程施工、开业后经营过程中的安全施工、安全生产, 社会治安、消防、卫生、税收等方面的全部责任及费用

均由承租方负责,并且遵守国家的用工、计划生育政策,守法经营。

(十一) 确认书其他未尽事宜,以中标后在双方签订的合同为准。

三、其他事项

(一) 招租办法:按照招租单位制定的招租办法执行,参与投标的竞租人不得提出异议。

(二) 合同签订时间:竞租人接到《中标通知书》后 3 个工作日内,中标者必须与招租单位签订租赁合同,否则视为弃权,没收投标保证金。

(三) 招租过程中遇到有关问题,解释权和决定权归招租单位,参与竞租者必须服从,否则视为弃权。

(四) 竞租人联系方式(必填):

手机号码: _____;

邮箱地址: _____。

(五) 投标人对《招标文件》内容无条件响应,不存在异议。

(六) 如果未能中标,请将投标保证金退回如下账户:

开户银行: _____;

开户名称: _____;

账 户: _____。

(投标人确认签署)

广州市合益物业管理有限公司

2017 年 6 月 16 日

