

城壹汇北京路店物业租赁竞投须知

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城壹汇北京路店物业进行公开招租，相关招租信息公告如下：

一、 出租方基本信息

广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司。

二、 城壹汇北京路店概况

城壹汇北京路店坐落于广州市越秀区中山四路 395 号。地处市中心繁华地段，坐拥广州北京路商圈，地理位置优越，交通便利，商业面积约 1.4 万平方米，定位为运动零售、时尚生活、休闲娱乐、特色餐饮等于一体的现代商贸综合体。

三、 招租物业基本情况

(一) 招租物业基本信息

位置	铺号	计租面积 (m ²)	经营范围
四层	401-1 号	241.2	商业 (餐饮)

(二) 商业条件

序号	项目	明细
1	招租业态：	商业 (餐饮)
2	物业编号：	四层 401-1 号
3	计租面积 (m ²)：	241.2 m ²
4	租赁期限 (年)：	5 年
5	装修期 (月)：	2 个月
6	租金递增率 (%)：	第二年起，每年在上一年度基础上递增 6%
7	租金标准 (元/m ² ·月)：	首年月租金不低于 100 元/m ² ·月 (含税)
8	综合管理费标准 (元/m ² ·月)：	60 元/m ² ·月 (含税)
9	租金保证金 (元)：	相当于首年月租金 3 倍 (含税)

10	综合管理费保证金（元）：	相当于起租日起首年月综合管理费 3 倍（含税）
11	物管合同履行保证金（元）：	按 60 元/平方米计算（含税）

四、 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）。

五、 承租人选定办法

（一） 本招租项目采用综合评审法确定中选人。

（二） 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。

（三） 开标、评审流程：

1. 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。

2. 综合评审：招租方将按照附件 6 的评审内容对各竞投人递交的竞投文件进行综合评审及评分，综合得分最高者为第一候选人，次高者为第二候选人,按综合得分最高者确定中选人。综合得分相同的，按经济报价由高到低顺序排列：综合得分且经济报价相同的，根据业态、品牌定位及对招商推动作用的评审得分高低确定次序，以此类推（根据所占得分权重比例大小的顺序确定比选依据次序），如各项得分均相同的，由招租方评审人员抽签确定投标人名次。

（四） 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。

（五） 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。

(六) 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《城壹汇北京路店商铺租赁合同》（详见附件 7）和与招租方指定的物业管理公司按照《城壹汇北京路店项目物业管理服务合同》（详见附件 8）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。

六、 竞投保证金

(一) 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。

(二) 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 (m ²)	须提交竞投保证金 (元)
m ² < 100	10,000.00
100 ≤ m ² < 500	30,000.00
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：广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

开户银行：中信银行广州北秀支行

银行账号：8110901013900244078

(三) 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。

(四) 中选人的竞投标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。

(五) 如有下列情况之一的，招租方将没收竞投标保证金：

1. 竞投人在中选公示发出后撤回或修改竞投文件的；
2. 中选人未能按租赁合同约定提交履约保证金的；
3. 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。

(六) 非中选人的竞投标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标保证金收据（或向招租方另行开具竞投标保证金退还的收据）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标保证金无息退还。

七、 竞投文件编制要求

(一) 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。

(二) 竞投文件要求提交的编制内容（包括但不限于以下）：

1. 竞投文件封面（可按附件1格式提供）；
2. 营业执照、税务登记证等公司证照资料或身份证复印件；
3. 竞投承诺（声明）函（按附件2格式提供）；
4. 《竞投标保证金承诺函》（按附件3格式提供）
5. 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）；
6. 竞投报价表（按附件5格式提供）；
7. 竞投方案、企业综合概况说明及综合资信证明材料等；（可参考附件6承租人甄选综合评分表中的评审项目内容提供，保证客观真实）。

8. 《城壹汇北京路店商铺租赁合同》（按附件 7 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）。

9. 《城壹汇北京路店项目物业管理服务合同》（按附件 8 格式提供，以示竞投人同意招租方指定的物业管理公司制订的合同格式和内容等）。

（三） 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。

（四） 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。

（五） 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。

（六） 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。

八、 竞投文件递交地址、截止时间

竞投时间为 2023 年 6 月 2 日上午 11:00 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中山四路 395 号城壹汇北京路店项目部 302 室。

九、 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：郑小姐；

联系方式：020-83707496；

联系地址：广州市越秀区中山四路 395 号城壹汇北京路店项目部 302 室。

十、 其他披露事项

(一) 招租物业产权为广州市城投发展控股有限公司所有,现招租方的出租行为已获得授权,承租人须与招租方签署《城壹汇北京路店商铺租赁合同》和与招租方指定的物业管理公司签署《城壹汇北京路店项目物业管理服务合同》。

(二) 招租物业城市规划用途为商业。详见穗规验证[2011]107号。

(三) 招租方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。

(四) 招租物业的相关信息资料,意向承租人还可到招租方驻场办公场所查询。招租方披露的信息仅是招租方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,各意向承租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,招租方对此不承担任何法律责任。

(五) 意向承租人应确保在签订本合同前对租赁物业做充分了解,知悉和认可租赁物业的现状,并愿意按现状承租租赁物业。现状的瑕疵属于物业本身的缺陷,意向承租人愿意承担上述瑕疵或缺陷可能对租赁物业使用和管理造成的风险,并不因此而延迟、拒绝履行其合同约定义务和法定义务。

(六) 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方因市场变化而做出的该种调整。

(七) 意向承租人根据自身经营业态,按相关规定自行办理符合营业要求的相关证照,招租方仅提供协助。

(八) 电气系统: 1. 该商铺改造后可以提供电量为 70kw。电路接线箱在承租人租赁区, 配备 160A 接入开关一个; 。2. 承租方按合同标示的用电量进行经营活动。

招租方不另行提供其它的电量供给。3. 该物业有独立计量装置。电费标准按合同正文约定为准。

(九) 供水和排水：1. 供水接驳点（管径为 DN50）在承租人租赁区内，以现状交付情况为准。2. 排水接驳点（管径为 $\Phi 110$ ）在承租人租赁区内，以现状交付情况为准，由承租人在接驳点处加设隔油隔渣装置接至项目首层隔油处理设施。3. 本项目共用餐饮隔油池，由餐饮商铺共同承担隔油池维护费用。维护费用标准按合同正文约定为准。4. 该商铺有独立计量装置。水费标准按合同正文约定为准。

(十) 空调：1. 招租方提供该商铺供冷管道开启时间为 10 时至 22 时。如承租人超时经营，商铺内加设的额外供冷设施（如有）应提交实施案报招租方及物业审核批准。2. 该商铺改造后可以提供空调供回水管 DN65。供水温度以空调主机实际供水温度为准。空调盘管风机等设备由承租人自行采购安装。

(十一) 排烟：1. 该物业未设置餐饮排油烟风管。2. 承租人自行增加排烟系统，须提交实施方案报招租方及物业审核，并保证含油烟废气通过三级油烟处理或采取其它等效措施处理后按国标要求排放。处理标准按合同正文约定为准。

(十二) 新风：1. 该物业无专属新风系统。2. 承租人自行增设新风系统，须提交实施方案报招租方及物业审核。厨房区域按不少于 70% 的排油烟量实施补新风，且补风口面积不小于 0.8m²。

(十三) 消防：1. 招租方可提供现有含该商铺位置的《建设工程消防验收意见书》以及招租方已经具备的相关消防专业图纸。2. 该商铺外的消防机械排烟系统、自动喷水灭火系统、室内消火栓系统、火灾自动报警系统、防火分区防火卷帘、消防疏散通道、应急照明系统等已齐备。3. 该商铺内的消防设施已经具备自动喷水灭火系统及火灾自动报警系统，按现状进行交付使用。允许承租人按消防相关法规要求，依据该商铺内布局进行消防改造，并提交改造方案报招租方及物业审核批准。4. 按政府相关法

规要求，如有规定，应依法进行消防设计报审及施工报验，并应取得《公众聚集场所营业前消防安全检查合格证》。

(十四) 弱电：1. 弱电井房有电讯接入点，承租人自行向相关电讯运营商报装。
2. 商场公共 WIFI 按现状允许使用。

(十五) 楼板荷载：1. 本项目楼面均布活荷载标准为 3.5kN/m^2 。2. 招租方有权要求承租人布置重型设备时，应提交均布荷载方案供招租方审核。

(十六) 招租方配合承租人办理装修期间的施工手续。运送施工材料须在非营业时间通过垂直货运电梯运输。

(十七) 承租人需提供履行租赁合同和物业管理服务合同的连带责任保证人。保证人知悉并同意租赁合同的全部条款，自愿为承租人提供连带责任保证担保，并保证按租赁合同约定履行连带清偿义务。保证人保证担保的范围包括：承租人所欠费用的本金、利息、逾期违约利息、罚息、费用、违约金、赔偿金、其他应付款项和招租方实现各项债权所发生的一切费用。保证人所承担的是延续性连带责任保证，自租赁合同签订之日起生效。保证期间直至合同项下的全部债务履行期届满之日起两年，分期履行的，各期债务的保证期间从各期债务履行期届满之日起分别计算。招租方和承租人双方协议变更该合同的，无须经过保证人书面同意，保证人仍对该合同及变更后的内容承担担保责任。

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. 承租人甄选综合评分表

7. 城壹汇北京路店商铺租赁合同

8. 城壹汇北京路店项目物业管理服务合同

广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司



附件 1 竞投文件封面

城壹汇北京路店物业招租

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

广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司：

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综合评审的方式和标准，完全理解和接受招租方公布的评审结果。

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、我方承诺及声明，对于我方拟引入的娱乐、文化等主要业态（如有），其经营业态及经营内容涉及的知识产权、版权等为我方自主产权或已得到有效合法授权，不涉及任何知识产权或版权的诉讼和争议。

五、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

广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司：

我方已阅读《城壹汇北京路店物业租赁竞投须知》及其他相关文件，本承诺函为《竞投文件》的组成部分。我方拟向贵司承租四层 401-1 号商铺，面积为 241.2 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¥ 30,000.00 元（大写人民币：叁万元整），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）

（2023）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

授权委托书

（法人或其他组织及个体工商户用）

（2023）第 号

兹授权 _____ 为我方委托代理人，其权限是：参加城壹汇北京路店四层 401-1 号 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：城壹汇北京路店四层 401-1 号物业

	名称	竞投（报价）	备注
1	拟租赁物业位置	四层 401-1 号物业	
2	租赁期限	6 年	
3	装修期	2 个月	
4	首月租金报价 (元/m ² ·月)	_____元/m ² ·月	首年月租金不低于 100 元/m ² ·月
5	租金递增率	第二年起，每年在上一年度基础上递增 6%	
6	综合管理费	60 元/m ² ·月（含税）	

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

承租人甄选综合评分表

序号	评审项目(100分)	评分标准
1	租金水平 (50分)	最高竞投租金得 50 分，与最高竞投租金相比较，每低 1%扣 1 分。 得分=50-[(最高竞投租金-竞投租金) /最高竞投租金×100]。
2	业态、品牌定位及对招商推动作用 (15分)	根据承租人经营业态及品牌与规划定位相符合情况，最优 (12-15 分)，次优 (9-11 分)，一般 (3-8 分)，不符 (0-2 分)；对招商起推动作用较大的另加 (0-3 分)
3	对商场客流的推动力 (10分)	根据该品牌在商场中的顾客类型以叠加方式进行统计分数： 游客 (2 分)、青少年 (2 分)、中年人 (2 分)、商务人员 (2 分)、家庭 (2 分)。
4	公司背景 (5分)	国际品牌经营企业 (5 分)；国内品牌经营企业 (3 分)；个体品牌产品经营 (1 分)。
5	公司规模 (5分)	根据公司规模情况 (可参考分店数量规模等)，对比最优 (5 分)；次优 (4 分)；一般 (2 分)；较差 (1 分)。
6	现有店面形象或升级形象 (5分)	高端 (5 分)，中端 (3 分)，低端 (1 分)。
7	品牌发展的潜力 (5分)	一线市场 (5 分)，二线市场及繁华商店街 (4 分)，三线市场 (3 分)，普通街铺 (2 分)，小区型店铺 (1 分)
8	产品在市场的受欢迎程度 (5分)	根据该品牌商品在市场上受欢迎程度 (可参考销售额、购买率及人流) 作比较：好 (5 分)，较好 (4 分)，一般 (1-3 分)，差 (0 分)。

附件 7

城壹汇北京路店 商铺租赁合同

(又名广州市房屋租赁合同补充协议)

甲 方：_____

乙 方：_____

丙 方：_____

合 同 编 号：_____

签 订 日 期：_____ 年 月 日

签 约 地 点：_____ 广州市

目 录

名词定义.....	错误！未定义书签。
一 关于租赁物业.....	错误！未定义书签。
二 租期及租金等费用.....	错误！未定义书签。
三 物业移交.....	错误！未定义书签。
四 物业使用.....	错误！未定义书签。
五 物业管理.....	错误！未定义书签。
六 权利限制.....	错误！未定义书签。
七 违约责任.....	错误！未定义书签。
八 合同终止与解除.....	错误！未定义书签。
九 争议解决.....	错误！未定义书签。
十 文件构成及解释顺序.....	错误！未定义书签。
十一 不可抗力.....	错误！未定义书签。
十二 其他.....	错误！未定义书签。

甲 方：广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

住 所：

负 责 人：

授权代表：

通讯地址：

电 话：

邮 箱：

乙 方：

住 所：

法定代表人：

授权代表：

通讯地址：

电 话：

邮 箱：

丙 方：

住 所：

法定代表人：

授权代表：

通讯地址：

电 话：

邮 箱：

城壹汇北京路店位于广州市越秀区中山四路 395 号，总物业商业面积约 1.4 万平方米，交通便利，周边配套设施齐全。处于广州历史上最繁华的商业集聚地—北京路步行街商圈，周边商业气氛浓厚是广州最传统、最成熟也是人气最旺的商圈之一。

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，就乙方向甲方租赁广州城壹汇北京路店商铺的有关事宜，现为明确各方在租赁使用过程中的权利义务，各

方经协商，订立本合同，以兹信守。

名词定义

在本合同、附件及本合同的履行过程中各方签署的有关补充和修正的文件中，除非另有明确解释，相关词语应按如下定义解释和执行：

1. **本合同**：指甲方和乙方订立的本合同，包括本合同主文、所有附件及双方不时就修订本合同而做出的任何书面补充协议。

2. **城壹汇北京路店**：位于广州市越秀区中山四路 395 号，总物业商业面积约 1.4 万平方米。

3. **租赁物业**：乙方向甲方承租使用的位于广东省广州市越秀区中山四路 395 号 _____ 号商铺，即 _____（具体位置及范围请见附图）。

4. **现状**：乙方接收租赁物业时，城壹汇北京路店或租赁物业及设备设施的产权状态、功能状况及实物形态。

5. **移交日**：本合同约定的办理租赁物业移交手续的日期。

6. **起租日**：装修期后开始计算租赁物业租金的日期。

7. **装修期**：从移交日起始日起至起租日的期间。

8. **综合管理费**：含物业管理、中央空调、物业推广、公共区域清洁；不含餐厨垃圾清运、油烟处理、噪声和下水管道清理。空调使用时间：10:00-22:00（装修期内不含空调）。

9. **物业管理人**：由甲方指定对城壹汇北京路店（包括租赁物业）进行物业管理的具有相应资质的物业管理公司，现为广州市建隆物业管理有限公司越秀分公司。甲方有权变更物业管理人。

10. **不可抗力**：本合同生效后出现及妨碍各方中任何一方履行或部分履行本合同的所有事件，而且该事件是各方不能控制，无法预料，不能避免或克服的，上述事件包括政府行为（包括但不限于规划调整、拆迁、征收、征用等）、战争、地震、台风、火灾、水灾或无法预料、不能防止或不能控制的任何其他事件。

一 关于租赁物业

第一条 甲方为租赁物业的出租人，乙方为租赁物业的承租人。根据城壹汇北京路店使用和管理的需要，甲方可以委托有关单位或部门处理本合同事务。

第二条 租赁物业现有城市规划用途为_____。

第三条 租赁物业计租面积为_____平方米。该计租面积为各方协议确认，作为各方计算租金、综合管理费及处理本合同相关事务的依据。租赁物业的位置及范围详见附件，图示只作一般识别之用，并不显示租赁物业的面积大小及四至范围。

第四条 其他约定：_____。

二 租期及租金等费用

第五条 乙方承租租赁物业的租期为_____年，即租赁期限从_____年__月__日开始连续计算至_____年__月__日止。装修期_____个月（含在租赁期限内），从_____年__月__日起至_____年__月__日，起租日为_____年__月__日。乙方承租租赁物业的租金标准如下：

装修期后租期首年，租金标准为_____元/月·平方米，月租金为¥_____元（大写：_____）。每日租金的标准按照月租金/30日计算。租金已含增值税税额，税额按照国家法定税率计算和调整，但含增值税月租金金额不变。

租期内租金标准详见下表（按照当前9%增值税税率计算）：

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

租金按月支付，乙方应当于每月第 10 日前按上述租金标准支付当月租金（按含增值税金额支付）。甲方收到租金后，应当出具等额有效租金增值税发票。若当月 10 日为国家法定节假日，支付时间顺延至节假日的次日。

第六条 乙方自移交日起向甲方缴纳综合管理费，装修期费用标准为_____元/月·平方米，即每月综合管理费的金额合计为¥_____元（大写：_____），自起租日起费用标准为_____元/月·平方米，即每月综合管理费的金额合计为¥_____元（大写：_____）。每日综合管理费的标准按照月综合管理费/30 日计算。若乙方在装修期内开业，自开业日起综合管理费按起租日的收费标准收取。综合管理费已含增值税税额，税额按国家法定税率计算和调整，但含增值税月综合管理费金额不变。

租赁期限	月综合管理费额（币种：人民币）元				
	单价（元/平方米）	不含增值税月综合管理费	月综合管理费增值税款	含增值税月综合管理费小写	含增值税月综合管理费大写

综合管理费按月支付，乙方应当每月第 10 日前按上述管理费标准支付当月综合管理费（按含增值税金额支付），甲方收到综合管理费后，应当出具等额有效综合管理费增值税发票。若当月 10 日为国家法定节假日，支付时间顺延至节假日的次日。

第七条 因承租租赁物业产生的水电费、超时经营管理费、超时空调费、隔油池清洗费（含共用分摊）、排烟管道清洗费（含共用分摊）等费用由乙方承担。水费、电费及物业管理合同履约保证金¥_____元（大写：_____）（按 60 元/平方米计算）应向甲方指定的物业管理人交纳。

第八条 水电费等有关费用：

1. 电费单价按供电单位收费标准计收，计费用电量为实际用电量与损耗电量（含变损和线损）之和。其中，实际用电量按照物业管理人抄表读数计算，损耗电量按实际用电量的 10% 计算。

2. 水费、污水费的价格按供水单位收费标准计算。由物业管理人收取水费的

税费，税费根据开票当期国家税收政策的调整而调整，由乙方自行承担。

3. 乙方按月向物业管理人缴纳所租物业之电费、水费、煤气费(如有)，所租商铺之电、水及煤气消耗量以所租物业铺之独立水、电、煤气表实际显示为依据。

4. 所有本条所述水电费用应于物业管理人向乙方发出缴款通知书之日始计七天内清缴，否则因此引发的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甲方未能录得准确数据，物业管理人可按情况合理估算消耗量作为计量依据，乙方不得异议。乙方使用之独立计量表由甲方统一提供。

第九条 自本合同签订之日起7日内，乙方应当向甲方缴纳履约保证金，包括：

1. 租金保证金¥_____元(大写：_____) (相当于首年月租金_____倍)；2. 综合管理费保证金¥_____元(大写：_____) (相当于起租日起首年月综合管理费_____倍)。

除履约保证金外，乙方应按照以下第_____种方式提交履约担保：

1. 按照附件4的内容格式提交由第三方法人单位出具的《履约保函》，为乙方履行本合同提供履约担保，担保的范围包括但不限于租金和其他合同款项、违约金、赔偿金、实现权利的费用等；

2. 无需提交由第三方法人单位出具的《履约保函》。

第十条 甲方有权从履约保证金中扣除乙方的违约金、赔偿金及占用费，乙方应当在甲方扣除后7日内补足履约保证金，否则视为乙方未足额缴纳履约保证金。

在本合同期满终止或提前解除时，由乙方结清租金、综合管理费、水电费、违约金、赔偿金等与物业使用有关的费用后30日内，甲方将履约保证金余额无息退还乙方，本合同另有约定的除外。

第十一条 本合同及相关补充协议履行过程中，除另有约定外，乙方应当支付的租金、综合管理费、违约金(如有)、赔偿金(如有)等均向甲方指定账户支付：

开户名：广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

开户银行：中信银行广州北秀支行

开户账号：8110901013900244078

甲方变更上述账户或要求付至其他账户，应书面通知乙方。

第十二条 乙方须在签订本合同的同时与甲方签订《广州市房屋租赁合同》以作租赁备案使用，该合同的租赁地址、租赁面积、租赁期限、租金情况与本合同一致。各方知悉甲方缴纳本合同印花税后，无需再就租赁备案合同缴纳印花税。甲乙双方按政府有关规定各自支付租赁过程中产生的与租赁有关的税费，包括但不限于公证费、合同印花税、登记费及其它有关费用。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，并须对因而造成甲方的所有损失负全部赔偿责任。

第十三条 其他约定：乙方经营业态包括但不限于零售、餐饮、休闲娱乐等商业类的，乙方应按照甲方需求配合提供营业额、客流量等相关经营数据，提供的方式包括但不限于书面报告、营业收入报表等形式。

三 物业移交

第十四条 租赁物业的移交日为____年__月__日。甲方有权推迟移交日，但推迟最多不超过三个月，租赁期限相应顺延。乙方应当在移交日前到甲方驻场机构办理租赁物业移交手续。移交日前，乙方应当依据本合同的约定向甲方缴纳履约保证金，并应当与物业管理人签订物业管理合同，缴纳物业管理合同履约保证金等。

第十五条 乙方在签订本合同前已对租赁物业做了充分了解，知悉和认可租赁物业的现状。乙方愿意承担上述瑕疵或缺陷可能对租赁物业使用和经营造成的风险，并不因此而延迟、拒绝履行其合同约定义务和法定义务。

第十六条 其他约定：_____。

四 物业使用

第十七条 乙方按现状接收物业后，应当在装修期届满前办妥各项经营手续并开门营业。如因甲方的障碍导致乙方未能在装修期届满前办妥合法经营手续，起租日顺延至该障碍消除之日后第 30 日，租赁期限相应顺延。

第十八条 在租赁期限内，乙方的经营业态为_____，经营品牌为_____。经营品牌若为加盟或特许经营，乙方应于开业前向甲方提供品牌授权证明。未经甲方书面同意，乙方不得变更经营业态及经营品牌。

第十九条 乙方接收租赁物业后，应当根据使用需要对租赁物业进行适当装饰装修，装饰装修不得弃置现有设备设施系统或降低现有系统的配置和使用功能。租赁期间，该租赁物业内部由乙方使用的设备设施（包括甲方提供和乙方自行添置的）及内部装修的保养、维修、更新均由乙方自行负责，并承担由此产生的一切费用。由于乙方原因造成的租赁物业设备设施的损坏，乙方应负责修复或更新。

第二十条 租赁区域内，甲方提供_____的供电量，提供给水 DN____，排水 DN____，乙方根据实际使用需求需要增容的，经甲方同意增容方案后方可实施，增容的手续、施工及费用和责任均由乙方承担，全部设备设施验收投入使用后无偿归甲方所有，甲方提供的物业工程条件详见附件 6（商铺工程条件汇总表）。乙方使用租赁物业和进行装饰装修，应当符合租赁物业的城市物业规划用途，如需调整规划，由乙方负责办理相关申报审批手续并承担风险和费用。乙方根据使用需要对租赁物业进行装饰装修，应当将经物业管理人审核同意的方案报甲方，取得甲方书面同意，并办理合法手续后方可实施。甲方应当在收到乙方的装饰装修方案后 10 个工作日内作出审核意见。乙方自行承担相关费用和责任，如造成甲方损失，应当赔偿。乙方装饰装修时甲方出具的书面同意和相应材料不表示甲方承担上述费用和责任。乙方应于接收物业后 15 日内向甲方提交装修方案及施工图纸，并进场装修。

如乙方经营业态属于餐饮类别，则乙方在对商铺施工时，按广州市政府 95 号令要求增加相应环保处理措施。餐饮含油污水经隔油隔渣预处理后方能排放。餐饮含油烟废气必须按国标 GB18483-2001 标准经“运水烟罩+静电除油+活性炭吸附”三级油烟处理或采取其它等效措施处理后方能排放。餐厨垃圾、废油脂和油烟废气处理设施更换出来的活性炭应委托有资质的单位处理。

第二十一条 乙方承租租赁物业仅限自用，未经甲方书面同意，不可转租、分租。

第二十二条 本合同履行过程中，未经甲方书面同意，乙方不得将本合同的权利义务全部或部分转让给第三方。

第二十三条 城壹汇北京路店营业时间为每天上午 10:00 时至晚上 10:00 时，甲方可因季节变化及经营需要变更调整营业时间，乙方应当配合遵守该规定时间开门营业。乙方需调整营业时间的，须经甲方书面同意。

第二十四条 有关租赁物业及租赁物业内的人身和物品的安全，乙方自行采取

适当的保安措施及向保险公司投保，甲方不负责乙方由此带来的损失。乙方须根据国家标准向有效及合法的保险公司购买租赁场地经营过程中及二次装修必要的保险险种，包括公众责任险、安全生产责任险、乙方自行投入的资产及乙方经营有关财产的财产保险等，且应保证在租赁期间上述保险持续有效。

第二十五条 乙方应自行妥善处理和承担自身经营过程中产生的纠纷，因乙方经营产生的纠纷对甲方或城壹汇北京路店其他租赁物业造成影响的，甲方有权要求乙方消除影响，造成损失的，甲方有权要求乙方进行赔偿。

第二十六条 乙方应同意并有责任和义务配合甲方指定的施工单位进入乙方所承租的区域进行统一的场馆 WiFi 信号的覆盖施工工作，并有责任和义务对甲方已安装在乙方所承租区域的 WiFi 相关设备、设施和线缆负责保护，不允许任何的随意拆卸或破坏，否则甲方有权要求乙方赔偿相应的损失。

第二十七条 其他约定：本项目共用餐饮隔油池，由餐饮商铺共同承担隔油池维护费用，每年支付一次，乙方应承担的费用为 3,600.00 元/年（大写：叁仟陆佰元整）。乙方在合同签订后三十日内，支付此首年费用至甲方。如有维护成本上升情况，乙方在收到甲方书面通知后在下一个支付周期内支付调整后的费用。

五 物业管理

第二十八条 本合同有效期内，乙方应当接受甲方委托的物业管理人对租赁物业的管理服务，本合同签订时乙方须与甲方指定的物业管理人同时签订《城壹汇北京路店项目物业管理服务合同》、《环境安全管理协议书》、《消防责任书》、《安全生产责任书》、《道路安全责任书》、《维稳综治目标管理责任书》。且甲方及物业管理人有权就城壹汇北京路店物业的使用和管理制定各项规章制度（包括但不限于本合同签订时向乙方出示的《城壹汇北京路店物业管理规约》、《城壹汇北京路店装修手册》等），并根据实际情况进行实时修改和调整，在相关平台公布后实施。乙方承诺遵守物业的使用和管理的各项规章制度及物业管理人实施的各项管理措施。

第二十九条 甲方可委托具有相应资质的物业服务企业行使物业管理职责，由此产生的物业管理收益归甲方所有。甲方负责城壹汇北京路店各租赁区域范围外公共的供水、供电、电梯、消防、排水、路灯、泛光照明设备设施的管理和维护维修以及治安秩序、绿化、环境卫生等事项进行管理和服。

第三十条 城壹汇北京路店户外广告位置及相关收益归甲方所有。乙方设置户外招牌、广告，应当将设置方案报甲方。未经甲方书面同意，不得擅自设立。如需取得有关行政管理部门审批许可的，还应当在办理相关手续后方可实施，相关手续及费用，由乙方负责。

第三十一条 城壹汇北京路店的供水、供电、电信接入服务等，由物业管理人统筹管理相关服务，乙方不得自行或另行选择或接入。城壹汇北京路店红线范围内的停车设施及场地由甲方或物业管理人统筹安排使用，收费办法及有关规定由甲方或物业管理人另行确定。

第三十二条 租赁物业区域内，乙方是安全生产第一责任人，负责治安、消防、环卫、卫生防疫、安全生产、廉洁从业等管理责任，配合和协助政府相关职能部门开展区域联防联控和综合整治。

第三十三条 甲方（或甲方许可的第三人）对租赁物业范围内非乙方自用的设备设施、管线进行管理、维护、维修、改造、新增时，乙方应无条件协助和配合，提供穿越、借道等便利。按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、通行、卫生、消防、环保、装修等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。乙方自用的设备设施（包括但不限于排烟管、隔油池等），日常需自费进行维护管理。因乙方维护管理设备设施过程中产生的纠纷，乙方应自行妥善处理，对甲方或城壹汇北京路店其他租赁物业造成影响的，甲方有权要求乙方消除影响，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方进行赔偿。

第三十四条 乙方应合理、合法使用该物业，对其雇员、转承租人、分租人违反物业管理规章制度的行为承担连带责任。物业管理人由于故意或过失所引起的物业管理责任，由物业管理人自行承担，甲方不因此承担责任。

第三十五条 乙方有责任积极配合处理煤气泄漏、漏电、火灾、水灾、水管爆裂、协助公安机关执行任务等涉及公共安全的突发事件，甲方免于承担因采取积极措施而产生相关责任。

第三十六条 乙方承诺租赁商铺内不进行违法违规活动或超越规定的经营范围，所陈列或销售商品不得有任何侵权行为，不得侵犯消费者的权利及损害消费者的其他利益，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规定承担销售方责任，甲方不因此承担任何责

任。

第三十七条 其他约定：_____。

六 权利限制

第三十八条 租赁物业全部或部分产权转让时，甲方应当提前 3 个月书面通知乙方；租赁物业全部或部分产权抵押时，甲方应确保不影响本合同的履行。租赁物业产权转让时，乙方不主张优先购买权。

第三十九条 甲方可以将本合同的权利义务一并进行转让，但应当提前 30 日书面通知乙方。转让后，受让方继承甲方在本合同中的权利、义务。

第四十条 乙方无权对租赁物业产权进行处置。未经甲方书面同意，乙方不得对租赁物业任何部分的产权以及因承租租赁物业而取得的任何权益进行转让或设置保证、抵押、质押等他项权利，不得转让本合同的权利义务。

第四十一条 乙方使用租赁物业的权利不得超过租赁期限。未经甲方书面同意，乙方在有关租赁物业使用的补充协议、文件中设定权利义务的期限不得超过租赁期限，乙方也不得以任何作为或不作为的方式设定或处分其租赁期限之外的租赁物业的使用权利。乙方取得租赁期限届满（包括本合同提前解除的情形）之后租赁物业的任何经营权益，应当返还甲方。

第四十二条 未经甲方书面明确授权，乙方不得以甲方的名义对外签署任何合同、文件或进行任何其他活动，不得实施任何利用甲方信用的行为。

第四十三条 丙方为乙方履行本合同的连带责任保证人，丙方知悉并同意本合同的全部条款，自愿为本合同的乙方提供连带责任保证担保，并保证按本合同约定履行连带清偿义务。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，分期履行的，各期债务的保证期间从各期债务履行期届满之日起分别计算。甲乙双方协议变更本合同的，无须经过丙方书面同意，丙方仍对本合同及变更后的内容承担担保责任。

第四十四条 其他约定：_____。

七 违约责任

第四十五条 甲方应保证其对租赁物业的使用权真实、合法、有效。如果因甲方不具备租赁物业使用权导致本合同（全部或部分）不能履行或被人民法院、仲裁机构、有关行政部门依法认定为无效或被撤销，甲方应当赔偿乙方的损失。

甲方无故提前单方面解除本合同，应当全额退还乙方的履约保证金，并按照履约保证金的一倍向乙方支付违约金。

第四十六条 乙方违反本合同关于营业时间约定的，每违反一次，应当按当月租金的 10%向甲方支付违约金（如为装修期，则按月综合管理费的 10%计算）。

第四十七条 乙方未能按照本合同的约定支付租金、综合管理费，每逾期 1 日，按照应付而未付的租金、综合管理费的 0.1%支付违约金。逾期超过 30 天，甲方有权采取相关管理措施，由此产生的责任由乙方承担。

第四十八条 乙方未按本合同约定缴纳履约保证金，甲方有权要求乙方足额缴纳，经书面催告后，仍未补足的，乙方应按照履约保证金的 20%支付违约金。

第四十九条 乙方违反本合同第四部分“物业使用”或第五部分“物业管理”的规定，甲方有权书面通知乙方要求限期整改。乙方未能限期整改，甲方将再次书面通知限期整改并要求乙方支付相当于一个月租金的 10%违约金。

第五十条 其他约定：_____。

八 合同终止与解除

第五十一条 经双方友好协商一致，可解除本合同并签订终止协议。

第五十二条 乙方自起租日起未滿 6 个月的，因自身原因不能继续经营的，可提前 15 日以上向甲方书面申请解除合同，在乙方交还租赁物业、结清全部费用（包括但不限于租金、综合管理费、水电费等）并经甲方同意后，乙方可与甲方解除合同，租赁物业的交还标准及装饰装修、设备设施按本合同第五十八条约定执行，乙方已缴纳的履约保证金作为甲方二次招商等费用的补偿，不予退还。乙方还应当补缴租赁物业装修期的使用费，该部分费用相当于租赁物业首年月租金×装修期月份数。乙方需按照提前解除合同的月数*月租金金额*印花稅稅率（租赁合同总金额的 1%）的标准，

计算补缴甲方已缴纳的印花税。

第五十三条 乙方自起租日起已满6个月而未满12个月的,因自身原因不能继续经营的,可提前15日以上向甲方书面申请解除合同,在乙方交还租赁物业、结清全部费用(包括但不限于租金、综合管理费、水电费等)并经甲方同意后,乙方可与甲方解除合同,租赁物业的交还标准及装饰装修、设备设施按本合同第五十八条约定执行,乙方已缴纳的履约保证金作为甲方二次招商等费用的补偿,不予退还。乙方需按照提前解除合同的月数*月租金金额*印花税率(租赁合同总金额的1%)的标准,计算补缴甲方已缴纳的印花税。

第五十四条 乙方自起租日起已满12个月的,因自身原因不能继续经营的,可提前15日以上向甲方书面申请解除合同,在乙方交还租赁物业、结清全部费用(包括但不限于租金、综合管理费、水电费等)并经甲方同意后,乙方可与甲方解除合同,租赁物业的交还标准及装饰装修、设备设施按本合同第五十八条约定执行,甲方按照提前解除合同的月数*月租金金额*印花税率(租赁合同总金额的1%)的标准计算,扣除甲方已缴纳的印花税后,将履约保证金余额退还乙方(无息退还)。

第五十五条 租赁物业因不可归责于乙方的事由部分或者全部毁损、灭失,致使本合同目的不能实现的,乙方有权解除本合同。

第五十六条 有下列情形之一的,甲方可解除本合同,且各方互不承担违约责任:

1. 因法律、法规调整或不可抗力致使租赁合同不能继续履行的;
2. 因城市建设规划或城市更新改造需要拆迁的;
3. 因租赁物业规划用途与实际用途不符,而影响乙方继续使用租赁物业的。

第五十七条 乙方在使用租赁物业过程中有下列情况之一,甲方有权单方面解除本合同:

1. 违反本合同第四部分“物业使用”或第五部分“物业管理”的规定,经甲方两次书面通知限期整改但仍未改正的;
2. 违反本合同第六部分“权利限制”的规定,经甲方书面通知限期整改但未改正的;
3. 逾期缴纳租金或综合管理费、水电费超过30天;

4. 未按本合同约定缴纳履约保证金超过 30 天的；
5. 未能按约定进场装修，经甲方书面通知 2 次仍未改正的；
6. 未能按约定开业的，经甲方书面通知 2 次仍未改正的；
7. 乙方每自然年度内未按甲方指定营业时间营业超过 5 次。

第五十八条 本合同期满终止或提前解除时，乙方及物业使用人应在 10 日内（本合同另有约定除外）将租赁物业移交甲方，租赁物业内的全部装饰装修及设备设施（乙方自行添置用于经营并未形成添附的除外）无偿移交归甲方所有，乙方不得拆除、毁损或提出赔偿、补偿的要求。装饰装修应当保持当时状况，设备设施应当保持功能完好。根据甲方需求，甲方亦有权要求乙方在不影响该租赁物业的结构、安全和功能的前提下，撤去留存于租赁物业的装修，恢复租赁物业原状。交还时租赁物业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租赁物业恢复原状，则甲方有权代其恢复原状，乙方须偿付甲方因还原租赁物业而支出的费用。

乙方应积极配合甲方进行相关的交接及善后工作，不得因本合同期满终止或提前解除而不履行配合义务，如因不配合交接及善后工作，给甲方造成损失的，乙方应当进行赔偿。

第五十九条 本合同期满终止或提前解除后，乙方未按约定将租赁物业移交的，应按本合同期满终止或提前解除时日租金的两倍向甲方支付租赁物业的占用费。同时，甲方有权采取有效措施（包括但不限于由公证部门见证等）收回租赁物业，租赁物业内乙方未搬离的货物、物品及未形成添附的设施设备等将被视为遗弃物，由甲方统一处理，由此产生的费用由乙方承担。

第六十条 因乙方违约导致本合同提前解除的，相关事宜处理如下：

1. 乙方已缴纳的租金、综合管理费、履约保证金不予退还，本合同解除前欠缴的租金、综合管理费、水电费、违约金等应当补交，给甲方造成损失的，应当赔偿；
2. 乙方应当补缴租赁物业装修期的使用费，该部分费用相当于租赁物业首年月租金×装修期月份数；
3. 乙方应当按照本合同的约定交还租赁物业；
4. 乙方就租赁物业的物业使用所签署的全部合同文件终止履行，乙方自行结清有

关债权债务，确保甲方收回租赁物业时无任何纠纷遗留。

第六十一条 其他约定：_____。

九 争议解决

第六十二条 在本合同履行过程中如发生争议时，各方应协商解决，协商不成，可依法向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。

第六十三条 各方一致同意，本合同的签订、效力、解释、履行，以及争议的解决等均适用中华人民共和国（不含港澳台地区）法律。

第六十四条 其他约定：_____。

十 文件构成及解释顺序

第六十五条 下列文件构成各方之间签订本合同的全部内容，且每一文件都应作为本合同不可分割的一部分，并互为补充和解释。如各文件之间发生矛盾或冲突，则按下列文件先后排列顺序进行解释：

1. 本合同的补充协议或补充合同；
2. 本合同及附件；
3. 本合同的其他组成部分。

本合同履行过程中，各方按照广州市房管局示范文本签订的《广州市房屋租赁合同》，用于租赁备案，不构成各方权利义务新的约定，其内容与本合同不一致的，以本合同为准。必要时，任何一方都有权在租赁备案时要求对方按照本条约定进行确认。

第六十六条 其他约定：_____。

十一 不可抗力

第六十七条 遇有不可抗力的一方，应立即书面通知对方，并应在 15 天内，提供不可抗力详情及合同不能履行或者部分不能履行或者需要延期履行理由的有效证

明文件。各方在不可抗力事故停止后或影响消除后应当立即履行合同义务。因不可抗力造成的各自损失，由各方自行承担。

第六十八条 非因甲方或物业管理公司之过失，或因下列甲方无法控制事故，甲方不承担任何赔偿责任。本合同规定乙方缴付租金、综合管理费及其它费用的义务，也不因此受到任何影响：

1. 进行必要的物业维护维修工程，如各项公共设备、设施、装置必要的维修保养，以及非甲方原因致使物业配套设备及/或市政设施(包括但不限于水、电、煤气等)的暂时停止使用；

2. 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，以及城壹汇北京路店内外、檐顶、地下、楼内各种管道及设施及其它任何部分的泄煤气、泄电、泄水及潮湿及其中偶发事故等原因而引起的损失；

3. 因失窃或保安或其它类似的原因引起的损失；

4. 因城壹汇北京路店其它承租者和人员或任何第三者的原因及施工引起的损失或损坏；

5. 任何部分之损坏或因水满溢流，或沟渠满溢，或甲方在该物业内所设之固定装置与设备之损坏而造成乙方或其他人的人身、财产的伤害及损失；

6. 由于电梯、自动扶梯、防火和安全设置、空调及设备和广场其他设备停止运作而造成对乙方或其他人的人身或财产的损害或损失；

7. 由于电、煤气和水供应上的损失、故障、爆炸及停止而造成的损害或损失；

8. 因特别或突发事件，需控制城壹汇北京路店客流，对乙方经营造成影响或损失的；

9. 因上级部门进行消防等安全检测造成甲方服务中断；

10. 为提高城壹汇北京路店的整体形象而进行改造，修缮工程所造成甲方服务中断；

11. 不可抗力因素造成或其他非甲方所能控制因素造成；

12. 非甲方过错导致的行政当局行为和公用事业服务提供者行为。

第六十九条 其他约定：_____。

十二 其他

第七十条 合同文件履行中凡涉及各权利、义务和责任的通知、意见、建议，应当书面形式送达对方。本合同中所列各方的通信地址为送达的地址，如有任何一方的联系人、地址、电话或传真变更，应当书面通知对方。在变更通知送达对方之前，按原通信地址发出的邮件视为送达。

第七十一条 本合同未尽事宜，由各方另行协商并以书面方式约定。

第七十二条 本合同正本一式捌份，自签署之日起生效。甲方执肆份，乙方执贰份，丙方执贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文)

附件：1. 租赁物业位置示意图

2. 承租人身份证复印件，或工商营业执照、法人代表身份证等
3. 保证人身份证复印件，或工商营业执照、法人代表身份证等
4. 履约保函
5. 廉洁协议书
6. 商铺工程条件汇总表
7. 客户信息备案表

甲方（盖章）：广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

负责人或授权代表：

乙方（签字或盖章）：_____

法定代表人或授权代表：

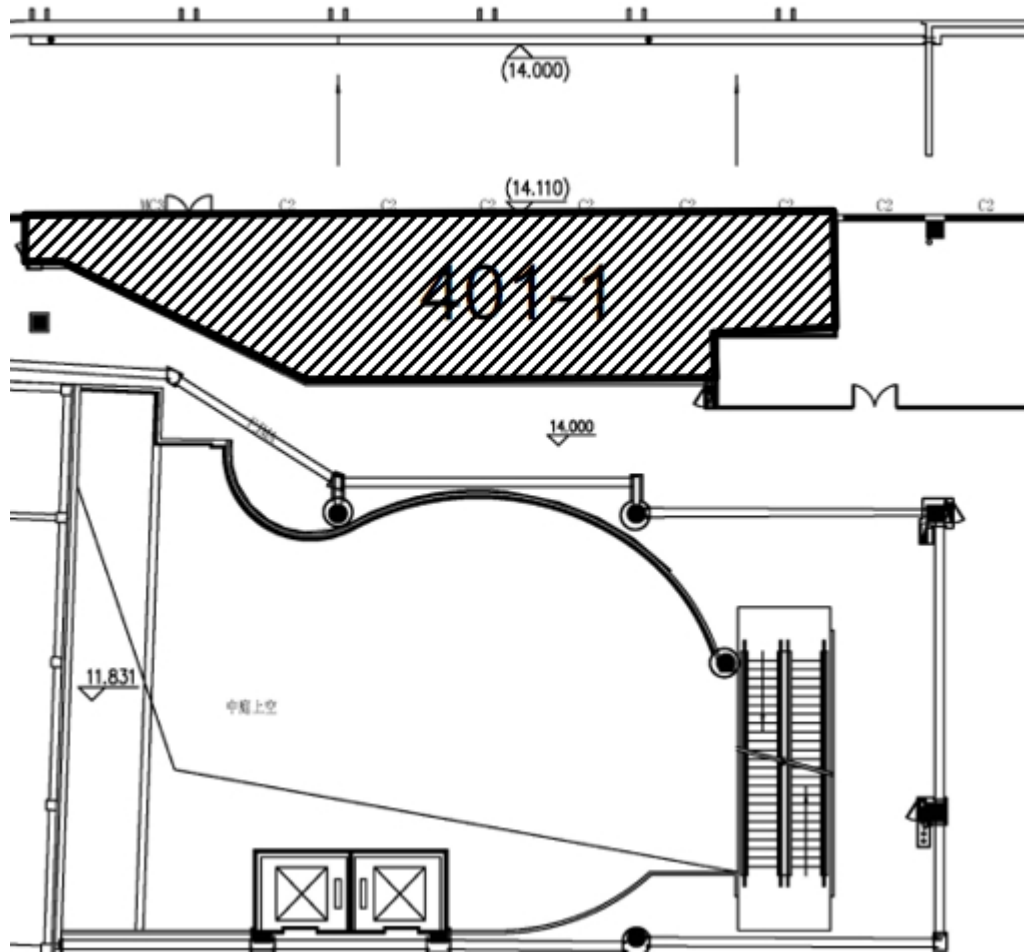
丙方（签字或盖章）： _____

法定代表人或授权代表：

附件 1:

租赁物业位置示意图

(阴影区域为租赁物业范围)



附件 2:

承租人身份证复印件，或工商营业执照、法人代表身份证等

附件 3:

保证人身份证复印件，或工商营业执照、法人代表身份证等

公司股东（大）会或董事会签字盖章的决议

（如丙方为公司，需提供此决议文件，如为个人，则不需要提供）

附件 4:

履约保函

附件 5:

廉洁协议书

甲方：广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

乙方：

丙方：

为保障甲方、乙方和丙方在业务往来中的合法权益，促进企业作风建设、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，经甲乙丙三方协商一致，自愿签订本协议。甲乙丙三方一致确认，本协议效力及于乙方、丙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 甲乙丙三方责任

(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) 三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、丙方索要或收受回扣、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、丙方安排的宴请（工作餐除外）、娱乐活动、高档消费；不得接受乙方、丙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、丙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、丙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、丙方或乙方、丙方借给甲方)等名义与乙方、丙方或乙方、丙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、丙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,应及时向甲方纪检部门举报,电话举报:26080687。

第三条 乙方、丙方应遵守下列条款

(一) 乙方、丙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、丙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、丙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、丙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、丙方或乙方、丙方工作人员不得以借用(包含甲方借给乙方、丙方或乙方、丙方借给甲方)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、丙方索要或要求乙方、丙方安排和提供第三条(一)至(五)款所指的内容,乙方、丙方应予以拒绝,并向甲方纪检部门及时举报。

第四条 违约责任

甲乙丙三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 如甲乙丙三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 本协议经三方盖章后生效。

甲方（盖章）：广州市城投资产经营管理有限公司流花分公司

负责人：

日期：

乙方（签字或盖章）：

法定代表人或授权代表：

日期：

丙方（签字或盖章）：

法定代表人或授权代表：

日期：

附件 6:

商铺工程条件汇总表

城壹汇北京路店四层 401-1 号商铺

序号	系统/物业	物业出租方（甲方）可提供
1	电气系统	<p>1. 该商铺改造后可以提供电量为 70kw。电路接线箱在乙方租赁区，配备 160A 接入开关一个；</p> <p>2. 乙方按合同标示的用电量进行经营活动。经营过程中乙方如需甲方提供合同外的其它的电量供给，按如下处理： <input type="checkbox"/>乙方需向甲方提出申请，共同商讨。 <input type="checkbox"/>甲方不另行提供其它的电量供给。</p> <p>3. 该商铺有独立计量装置。电费标准按合同正文约定为准。</p>
2	供水和排水	<p>1. 供水接驳点（管径为 DN50）在乙方租赁区内，以现状交付情况为准。</p> <p>2. 排水接驳点（管径为 $\phi 110$）在乙方租赁区内，以现状交付情况为准，由乙方在接驳点处加设隔油隔渣装置接至项目首层隔油处理设施。</p> <p>3. 本项目共用餐饮隔油池，由餐饮商铺共同承担隔油池维护费用。维护费用标准按合同正文约定为准。</p> <p>4. 该商铺有独立计量装置。水费标准按合同正文约定为准。</p>
3	空调	<p>1. 甲方提供该商铺供冷管道开启时间为 10 时至 22 时。如乙方超时经营，商铺内加设的额外供冷设施（如有）应提交实施方案报甲方及物业审核批准。</p> <p>2. 该商铺改造后可以提供空调供回水管 DN65。供水温度以空调主机实际供水温度为准。空调盘管风机等设备由乙方自行采购安装。</p>
4	排烟	<p>1. 该商铺未设置餐饮排油烟风管。</p> <p>2. 乙方自行增加排烟系统，须提交实施方案报甲方及物业审核，并保证含油烟废气通过三级油烟处理或采取其它等效措施处理后按国标要求排放。处理标准按合同正文约定为准。</p>
5	新风	<p>1. 该商铺无专属新风系统。</p> <p>2. 乙方自行增设新风系统，须提交实施方案报甲方及物业审核。厨房区域按不少于 70%的排油烟量实施补新风，且补风口面积不小于 0.8m^2。</p>
6	消防	<p>1. 甲方可提供现有含该商铺位置的《建设工程消防验收意见书》以及甲方已经具备的相关消防专业图纸。</p> <p>2. 该商铺外的消防机械排烟系统、自动喷水灭火系统、室内消火栓系统、火灾自动报警系统、防火分区防火卷帘、消防疏散通道、应急照明系统等已齐备。</p>

		<p>3. 该商铺内的消防设施已经具备自动喷水灭火系统及火灾自动报警系统,按现状进行交付使用。允许乙方按消防相关法规要求,依据该商铺内布局进行消防改造,并提交改造方案报甲方及物业审核批准。</p> <p>4. 按政府相关法规要求,如有规定,应依法进行消防设计报审及施工报验,并应取得《公众聚集场所营业前消防安全检查合格证》。</p>
7	弱电	<p>1. 弱电井房有电讯接入点,乙方自行向相关电讯运营商报装。</p> <p>2. 商场公共 WIFI 按现状允许使用。</p>
8	楼板荷载	<p>1. 本项目楼面均布活荷载标准为 3.5kN/m²。</p> <p>2. 甲方有权要求乙方布置重型设备时,应提交均布荷载方案供甲方审核。</p>

附件 7:

客户信息备案表

客户名称（公章）	
纳税人识别号（即税务登记证号）	
公司地址	
公司电话	
联系人	
联系人移动电话	
开户银行	
银行账号	
是否为一般纳税人	<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否
备注：	一般纳税人请另提供:1 营业执照复印件;2. 开户许可证复印件;3. 一般纳税人证明复印件。 以上资料均须加盖企业公章。

发票类型：

增值税专用发票

增值税电子普通发票

(邮箱: _____, 手机号码: _____)。

以上开票信息及发票类型一旦确认不再变更，如变更需在合同约定交费期前 7 个工作日书面通知我司。

附件 8

城壹汇北京路店项目物业管理服务合同
()

合同编号：

合同甲方：

合同乙方：广州市建隆物业管理有限公司越秀分公司

合同丙方：

签订时间： 年 月

甲方：_____

通信地址：_____

邮箱地址：_____

法定代表人：_____ 电话：_____

乙方： 广州市建隆物业管理有限公司越秀分公司

通信地址：_____

法定代表人：_____ 电话： 020-_____

丙方：_____

通信地址：_____

邮箱地址：_____

邮编：_____ 电话：_____

根据_____与甲方签订的《城壹汇北京路店商铺租赁合同》(合同编号：_____)(以下简称“《租赁合同》”)的约定，甲方承租使用_____。在甲方使用租赁物业期间，乙方按照本合同约定向甲方提供物业管理服务。甲乙丙三方在自愿、平等、协商一致的基础上，订立本合同。

一、租赁物业基本情况

甲方租赁使用的物业位于_____物业(以下简称“租赁物业”),
租赁物业计租面积_____平方米。

二、管理服务期限

物业管理服务期限自_____年_____月_____日起至_____年_____月_____

日止；若《租赁合同》终止或变更物业管理人的，则本合同同时解除或终止，双方互不承担违约责任。

三、管理服务内容

1、负责租赁物业所在的物业管理区域内共用部分建筑物及附属设备设施的维护与管理。

2、负责租赁物业所在的物业管理区域内共用部分公共秩序、交通、消防、环卫等事项的管理和服务。

3、甲乙双方确认的工程界面和物管界面，租赁合同有约定的，以租赁合同为准；租赁合同未约定的，以本合同为准。

四、相关费用及支付方式

1、电费单价按供电单位收费标准计收，计费用电量为实际用电量与损耗电量（含变损和线损）之和。其中，实际用电量按照乙方抄表读数计算，损耗电量按实际用电量的10%计算。

2、水费、污水费的价格按供水单位收费标准计收。不含税部分平进平出，乙方不收取差价，因增值税进销税率不同所产生的税费，由甲方承担。

3、中央空调的运行时间以乙方物业服务中心公示的时间为准，甲方在公示的时间外如需使用中央空调，则需按项目统一的收费标准缴交中央空调使用费。

4、有偿服务费用：由乙方另行制订收费标准。

5、所有本条所述电费、水费及其它有偿费用，甲方需于每月10日前（如遇节假日则顺延至首个工作日）向乙方缴交。因甲方逾期缴纳费用导致所租物业被停水、电等，全部相关责任由甲方自行承担。如因水、电表的损坏而引致乙方未能录得准确数据，甲方同意乙方按甲方原有的使用数据情况合理估算消耗量作为计量依据。乙方收到甲方缴纳费用后，应当向甲方出具与缴费金额相符的发票。

6、本合同及相关补充协议履行过程中，除另有约定外，甲方应当支付的水电费、履约保证金、违约金（如有）、赔偿金（如有）等均向乙方指定账户支付：

开户名：广州市建隆物业管理有限公司越秀分公司

开户银行：中国银行股份有限公司广州城北支行

开户账号：727672137664

乙方变更上述账户或要求付至其他账户口，应书面通知甲方。

五、履约担保

1、自本合同签订之日起七日内，甲方应当向乙方缴纳履约保证金¥_____元（按_____元/月·平方米），乙方开具相应的票据，该费用如在首次签订《物管合同》时已支付，续签合同时自动转为新签合同履约保证金，不再重复收取。乙方有权从履约保证金中扣除甲方逾期欠缴的水电费及其它有偿费用，甲方应当在乙方扣除后7天内补足履约保证金，否则视为甲方未足额缴纳履约保证金。

2、在本合同期满或提前终止时，由甲方结清水电费、违约金等费用后，甲方凭乙方开具的履约保证金票据原件向乙方申请无息退还履约保证金余额，本合同另有约定的除外。

六、甲方权利义务

1、遵守乙方制订的《管理规约》、《装修手册》等各项物业管理规章制度及管理服务标准，按时交纳水电费及一切其他应交费用。

2、合理、合法使用租赁物业，对其雇员违反物业管理规章制度的行为承担连带责任。

3、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设备设施或改变其使用功能。如造成损失，负责赔偿。

4、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、通行、卫生、消防、环保、装修等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

5、定期检查清洗排油烟管及净化设备，保障空气环境及公共安全。

6、承担租赁物业内的安全生产、消防安全和治安安全责任。

7、甲方指定(姓名：_____身份证号：_____,姓名：_____身份证号：_____,姓名：_____身份证号：_____)作为履行本合同的代表。

七、乙方权利义务

1、依据本合同约定向甲方收取水电费及其他费用。

2、根据法律、法规的规定及《租赁合同》的要求制订《管理规约》、《装修手册》等各项物业管理规章制度及管理服务标准。

3、按照本合同约定的内容提供共用部分内的物业管理服务。

4、建立健全物业管理机构和物业管理档案资料。

5、向甲方提供房屋自用部位、自用设备设施的维修养护及清洁卫生等有偿

服务。

八、 违约责任

1、任何一方违反本合同的约定，均应承担违约责任。

2、甲方逾期交纳水费、污水费、电费，从逾期之日起每日按应交费的千分之一交纳违约金。

3、甲方未按本合同约定足额缴纳履约保证金，乙方有权要求甲方足额缴纳，经书面催告后，仍未补足的，甲方应按照履约保证金的 20%支付违约金。

4、对甲方违反本合同及物业管理规章制度的行为，乙方有权采取公示、批评、规劝或其他有效方式予以纠正。

九、其他约定

1、甲乙双方均有责任积极配合处理煤气泄漏、漏电、火灾、水灾、水管爆裂、协助公安机关执行任务等涉及公共安全的突发事件，乙方免于承担因采取积极措施而产生相关责任。

2、合同期内甲方使用物业产生的水电费及其他有偿服务结算以乙方服务中心每月出具的《收费通知单》或《催费通知单》为准，在乙方送达甲方之日起两日内，甲方未提出异议，则视为甲方接受该费用，并按此进行缴费扣款。

3、合同履行中凡涉及各权利、义务和责任的通知、意见和建议等，除以书面形式送达甲方外，还可以邮寄或电子邮件形式送达甲方。本合同中所列通信地址和邮箱地址为送达的地址，如有任何一方的通信地址、邮箱地址、电话或履行本合同的代表发生变更，应当书面通知对方。在变更通知送达对方之前，按原通信地址和邮箱地址发出的邮件视为送达。

4、丙方为甲方履行本合同的连带责任保证人，丙方知悉并同意本合同的全部条款，自愿为本合同的甲方提供连带责任保证担保，并保证按本合同约定履行连带清偿义务。丙方保证担保的范围包括：甲方所欠费用的本金、利息、逾期违约利息、罚息、费用、违约金、赔偿金、其他应付款项和乙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。保证期间为本合同项下的全部债务履行期届满之日起两年，分期履行的，各期债

务的保证期间从各期债务履行期届满之日起分别计算。甲乙双方协议变更本合同的，无须经过丙方书面同意，丙方仍对本合同及变更后的内容承担担保责任。

5、本合同未尽事宜，按照甲方与出租人签订的《租赁合同》内的约定执行；如有其他争议，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

6、在本合同执行期间，如遇不可抗力致使合同无法履行，双方按有关法律的规定处理。

7、本合同是双方的真实意思表示，甲方对合同的所有条款已知悉并同意接受。

8、本合同在执行中如发生争议，双方协商解决，协商不成，可向租赁物业所在地人民法院起诉。诉讼期间，除有争议正在提请裁决的条款外，本合同的其他条款应当继续履行。

9、本合同自签署盖章之日生效。

10、本合同一式陆份，甲方执壹份，乙方执肆份，丙方执壹份，具有同等效力。

附件：1. 环境与安全管理协议

2. 廉洁承诺书

3. 甲方及丙方身份证复印件，或工商营业执照、法定代表人身份证等

4. 公司股东（大）会或董事会签字盖章的决议

（以下无正文）

合同盖章签署栏

甲方（签字或盖章）：

乙方（盖章）：广州市建隆物业管理有限公司
越秀分公司

法定代表人或授权代表：

负责人或授权代表：

签约日期：

签约日期：

丙方（签字或盖章）：

法定代表人或授权代表：

签约日期：

附件 1:

环境与安全管理协议

甲方:_____ (以下简称甲方)

乙方: 广州市建隆物业管理有限公司越秀分公司 (以下简称乙方)

甲方租用_____从事_____, 建筑面积为_____平方米。

为了加强本物业的环境、消防安全和安全生产管理工作, 预防火灾、爆炸、中毒等生产安全事故和环境污染事故发生, 保障人员人身财产和国家财产安全, 明确甲、乙双方的环境、安全管理责任和义务, 依据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国环境保护法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《广东省安全生产条例》、《广州市安全生产监督管理规定(试行)》及国家、省、市安全生产法律法规的相关规定, 遵循平等、公平和诚实信用的原则, 双方就环境安全管理协商达成一致, 订立本协议:

一、甲方环境和安全管理的权利和义务:

1. 甲方应合法经营, 遵守有关环境、安全生产的法律法规要求, 贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针。建立、健全本单位安全生产责任制; 制定安全管理制度和操作规程, 督促、检查本单位的环境和安全生产工作, 及时消除环境和安全隐患; 组织制定本单位的环境和生产安全事故应急救援预案并演练, 对聘用人员进行环境和安全教育, 使其自觉遵守各项环境和安全管理规定, 确保安全经营。一旦发生环境和安全事故应及时、如实报告乙方及有关部门。

2. 遵守乙方环境、安全生产管理制度和劳动纪律。服从乙方的环境和安全生产管理, 不服从管理导致的环境和生产安全事故的, 由甲方承担主要责任, 乙方有权就事故造成的损失, 向甲方索赔。

3. 甲方应指定安全管理人员, 负责日常安全管理事务, 并报乙方备案。

4. 接受政府相关职能部门、乙方等单位环境和安全检查人员依法实施监督检查, 对检查发现的安全隐患和环境问题, 落实人员, 及时整改, 不得以任何理由拒绝整改或设置障碍。

5. 由于甲方安全措施不力造成事故的和因此而发生的费用, 由甲方承担。

6. 甲方对乙方发出整改通知书或政府环境和安全生产监督管理职能部门开具的整改通知书或挂牌督办内容，甲方应在限期内进行整改。逾期不整改的，乙方将采取停产、停电、停水等管控措施并上报政府环境、安全生产监督管理部门或主管部门对其处罚。

7. 甲方必须对安全设备进行经常性维护、保养，并定期检测，保证正常运转。维护、保养、检测应当作好记录，并由有关人员签字。

8. 甲方在进行室内装修、装饰前，必须向乙方提出书面申请，经批准后方可动工；面积超过 50 平方米的，还应向政府消防部门提出申请，经审批后方可进行装修。装饰应当采用不燃、难燃等符合国家相关规范及标准的材料。

9. 电气设备、线路安装应符合国家标准或者行业标准。更改、加装、安装电气设备和线路时，必须向乙方提出申请，经批准后，方可进行施工。施工完成后，经甲方验收合格后方可投入使用。

10. 应当对从业人员进行环境法规培训和安全生产教育培训，保证从业人员具备必要的安全生产知识，熟悉有关的安全生产规章制度和安全操作规程，掌握本岗位的安全操作技能，了解事故应急处理措施，知悉自身在安全生产方面的权利和义务。

11. 应当教育和督促从业人员严格执行本单位的安全生产规章制度和安全操作规程；并向从业人员如实告知作业场所和工作岗位存在的危险因素、防范措施以及事故应急措施。

12. 必须依法参加工伤保险，为从业人员缴纳保险费。

13. 必须为从业人员提供符合国家标准或者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，及时制止违章行为。

14. 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。

15. 有权拒绝乙方的违章指挥和强令冒险作业；发现直接危及人身安全的紧急情况时，有权停止作业或者在采取可能的应急措施后撤离作业场所。

16. 除上述规定外还应遵守以下法律、法规所规定的内容：

(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。

(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。

(3) 严禁经营和贮存烟花、爆竹、炸药、雷管、汽油、天那水、油漆、酒精等危险化学品。

(4) 严禁在经营区域内或室内、外、江边等地方燃放烟花、爆竹。

(5) 从事特种作业的人员（如电工作业、电气焊作业的人员等），必须持有相关特种作业证件；从事动火等危险作业时，应到甲方申请，审核同意后方可实施。

(6) 严格遵守营业场所用电、用气的安全管理要求。严禁私自乱拉、乱接用电、用气线路。

(7) 遵守安全用电管理规定，租用场所内禁止使用电取暖器，禁止对电动车充电，禁止超负荷使用电器；充电式的电气设备在充电时应有专人管理，禁止使用各类违反国家有关规定电气设备。

(8) 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安全技术和电气安装技术相关标准、规范。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。

(9) 禁止在约定的场所内使用明火煮食。

(10) 严格控制和纠正租赁区域内人员的不安全行为。

(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。

(12) 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。

(13) 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。

(14) 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。

(15) 按照乙方划定和设置停车泊位停放车辆，不得占有、堵塞消防车通道。

(16) 从事餐饮行业商铺，每季度必须聘请具有相关资质单位至少进行一次油烟管道清洗，并及时提交油烟清洗记录给乙方备案。

(17) 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。不得迟报、谎报火警，或者隐瞒火灾情况。

(18) 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。

(19) 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;

(20) 依照国家有关规定投保火灾险、公众责任险和安全生产责任保险。

(21) 严禁违反广州市建隆物业管理有限公司越秀分公司安全生产管理制度的相关内容。

(22) 遵守国家相关环境法律法规的要求,严格执行乙方在环境体系文件中的各项要求,对曾经是否有过违反环境要给乙方以明确说明。

(23) 认真贯彻国家、地方及上级有关环境的方针、政策,严格执行环境的法律法规、规定、标准。

(24) 减少废物产生,请勿在乙方所辖物业内乱丢垃圾,废弃物应按本公司的要求分类,将其投入到相应的垃圾桶内。为了尽可能的减少对环境的危害,鼓励大量使用可再回收利用且对环境无危害的环保型包装材料,工作完毕应保持地面清洁。

(25) 所有相关方车辆应作好维修保养以控制减少废气和噪音的产生,进入乙方所辖物业装卸货物的过程中请主动关闭引擎,严禁鸣笛,尽可能减少废气和噪音的排放,降低对环境的污染。

(26) 根据环境管理的要求,严格管理化学危险品,要求提供乙方化学危险品的供应商要在危险品容器明显处帖示或标示危险品标示,对使用该化学危险品过程中可能或经常发生的危险要明确告知乙方,对使用中要注意的特别事项要进行明确说明。

(27) 减少污水产生,并适当控制排放污水。

(28) 善用资源(水、电、燃油等)。

(29) 严禁违反法律、法规和规章中的其他规定。

二、乙方的环境和安全管理的权利和义务:

1. 负责在甲方承包、承租期间定期或不定期的安全生产监督检查，包括设备设施、消防器材、环境等。对不符合环境、安全生产管理规定的，应及时发出整改通知书。

2. 向甲方提供本单位的环境、安全生产规章制度，并要求甲方从业人员学习和贯彻执行。

3. 负责对甲方采购的安全、消防用具的材质、使用情况进行监督。

4. 对甲方自带的不符合安全要求的设备、工具、安全用具、安全防护用具，有权禁止甲方使用。

5. 对甲方承租（承包）过程中进行监督检查和管理，对违规、违章、违反劳动纪律的现场进行制止，甲方拒不停止前述行为的，每次扣除甲方押金（或装修保证金）的10%。如甲方逾期不整改的，服务中心将采取停业、停电、停水等措施并上报政府主管部门对其处罚。

6. 乙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。

8. 发生紧急情况时，乙方有权对甲方承租区域的门、窗等设备设施进行强拆和破坏，所产生的费用和损耗的器材由甲方承担。

9. 按照规定，负责督促承包（承租）单位为从业人员办理工伤保险。

10. 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。

三、其他

1. 甲方押金（或装修保证金）被扣除后不足60%时，甲方应在三日内补足乙方押金（或装修保证金）数额，否则乙方有权采取有效措施强行停止对甲方供水、供电、供气，由此引起的一切后果均由甲方承担。

2. 本协议作为承包、承租合同的附件，同承包、承租合同同时生效、同时终止。未尽事宜，另行协商。

3. 本协议一式陆份，甲方执壹份，乙方执肆份，丙方执壹份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）

乙方（盖章）广州市建隆物业管理有
限公司越秀分公司

法定代表人（或授权代表）签字：

负责人（或授权代表）签字：

签署日期：

签署日期：

附件 2；

廉洁承诺书

为保证双方在业务活动中坚持守法、公平和诚信的原则，防止各种违法违纪和不廉洁行为的发生，共同维护双方在业务往来中的合法权益，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规和廉洁方面的有关规定，本单位自愿与广州市建隆物业管理有限公司越秀分公司（以下简称“建隆公司越秀分公司”）在签订合同的同时，作出如下承诺：

（一）严格遵守国家有关工程建设、物资采购、招标投标等市场经济活动的法律法规、政策以及廉洁建设规定。

（二）不以任何形式向建隆公司越秀分公司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。

（三）不以任何理由邀请建隆公司越秀分公司工作人员参加有可能影响业务活动的宴请及娱乐活动以及提供通信工具、交通工具和高档办公用品等物品。

（四）不为建隆公司越秀分公司工作人员在度假、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。

（五）不以任何名义为建隆公司越秀分公司工作人员及其亲属支付应由个人支付的各种费用。

（六）本单位发现建隆公司越秀分公司工作人员明示或暗示要求收受贿赂，将及时向建隆公司纪检室举报。

（七）本单位如有违反本承诺的，建隆公司越秀分公司有权终止合同的履行且不承担违约责任。

承诺单位：

日期：

附件 3:

甲方及丙方身份证复印件，或工商营业执照、法定代表人身份证等

附件 4:

公司股东（大）会或董事会签字盖章的决议