

花果山超高清视频产业特色小镇 物业招租公告

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花果山超高清视频产业特色小镇物业进行公开招租，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花果山分公司。

二、 花果山超高清视频产业特色小镇概况

花果山超高清视频产业特色小镇位于广东省广州市越秀区环市中路 231 号、233 号，总建筑面积约 5.5 万平方米。花果山超高清视频产业特色小镇处于广州越秀区传统 CBD 核心商圈，稳踞广州传统中轴线起点，具有卓越的地缘优势，商业和生活设施配套完善。该项目将被打造成集超高清视频/5G 技术研发、内容制作、产业应用、演示展示、品牌孵化、配套服务于一身的多业态超高清视频产业园区。

三、 招租物业基本情况

(一) 招租物业基本信息

拟招租物业为广州市越秀区环市中路 233 号 3 栋 702 室物业，基本信息如下：

序号	单元	计租面积（平方米）	经营业态
1	3 栋 702 室	43.69	办公

(二) 商业条件

1. 租赁期限：1 年；
2. 装修期：无；
3. 租金标准：首年月租金不低于 80 元/平方米·月（含增值税税款）；
4. 综合管理费标准：自起租日起按照 20 元/平方米·月 标准收取（含公共区域的安保、保洁、中央空调，不含餐厨垃圾清运、油烟处理、下水管道清理）；

5. 履约保证金：相当于首年月租金和月综合管理费的 2 倍；

6. 物业管理合同履约保证金向我司指定的物业管理人交纳；

7. 水电费等有关费用：电费单价按供电单位收费标准计收，实际用电量按照物业管理人的抄表读数计算。水费按租赁物业以分挂水表量实际用水量×供水单位收费标准（市水水费+排污费），支付水费。物业管理人对承租人收取水电费的税费，根据物业管理人开票当期国家税收政策的调整而调整，由承租人承担。

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，根据经营业务匹配度及对打造超高清产业园区的效果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，由招租人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 3 个日历天无异议后，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) 竞投人需要签署《承租物业承诺书》确保无违法犯罪记录。

(七) 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 个工作日内，中选人须与招租方按照《花果山超高清视频产业特色小镇物业租赁合同》（详见附件 7）条款签订合同，并与物业管理方按照《花果山超高清视频产业特色小镇物业管理服务合同》（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。

(八) 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。

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) 竞投人须以银行转账形式向招租方提交竞投保证金¥13107 元，收款账户如下：

收款单位：广州市城投资产经营管理有限公司花果山分公司

开户银行：中国银行城北支行

银行账号：636672905787

(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，则相应抵扣租期半年租金、综合管理费；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个工作日内）与招租方签署正式租赁合同的。

(六) 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。

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. 《花果山超高清视频产业特色小镇物业租赁合同》（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. 《花果山超高清视频产业特色小镇物业管理服务合同》（按附件 8 格式提供，以示竞投人同意物业管理方制订的合同格式和内容等）。
10. 《承租物业承诺书》按附件 9 格式提供，以示竞投人同意承租物业的条件。

(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 2026 年 7 月 3 日上午 9: 30 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环市中路 233 号 3 栋 2 层。

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：曾先生 020-83706612

联系地址：广州市越秀区环市中路 233 号 3 栋 2 层

十、 其他披露事项

(一) 招租物业土地使用权为广州市广播电视台所有，现招租人所属广州市城投资产经营管理有限公司已承租该物业，并委托招租人进行经营管理，招租人具备物业出租资格。

(二) 招租物业城市规划用途为 / 。

(三) 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。

(四) 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。

(五) 花果山超高清视频产业特色小镇的规划、消防、环评、人民防空、卫生等各项竣工验收备案手续目前正在办理。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) 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. 承租人甄选综合评分表
 7. 花果山超高清视频产业特色小镇物业租赁合同（范本）
 8. 花果山超高清视频产业特色小镇物业管理服务合同（范本）

广州市城投资产经营管理有限公司花果山分公司

2026年6月18日

附件 1 竞投文件封面

花果山超高清视频产业特色小镇
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花果山分公司：

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 & 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花果山分公司：

我方已阅读《花果山超高清视频产业特色小镇物业租赁竞投须知》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_____物业，面积为____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¥_____元（大写：_____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、我方未中选的，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：_____（XXXXXX 银行 XXXXXX 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）

_____ 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

授权委托书

（法人或其他组织及个体工商户用）

兹授权 _____ 为我方委托代理人，其权限是：参加 _____。	
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

附件 5

竞投报价表

项目名称：广州市越秀区环市中路 233 号 3 栋 702 室物业

	名称	竞投（报价）	备注
1	拟租赁物业位置	广州市越秀区环市中路 233 号 3 栋 702 室	
2	租赁期限		1 年
3	装修期		无
4	月租金报价 (元/m ² ·月)	_____元/平方米·月	首年不低于 80 元/平方米·月
5	租金递增率		无
6	综合管理费	自起租日起：20 元/m ² ·月	含公共区域的安保、保洁、 <u>中央空调</u> ，不含餐厨垃圾清运、油烟处理、下水管道清理。

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)	根据报价的首年月租金为基准，最高竞投租金得 50 分，与最高竞投租金相比较，每低 1%扣 0.5 分，最低得 0 分。 得分=50-[(最高竞投租金-竞投租金) /最高竞投租金×100×0.5]。
2	经营业务 匹配程度 (30分)	根据承租人经营业务与本项目规划定位相匹配情况，预期对打造超高清产业园区的贡献及效果等；对比最优（23-30分），较好（16-22分），一般（8-15分），不符（0-7分）。
3	承租人 综合实力 (10分)	根据企业性质、公司注册资本金、公司实缴注册资本金（如承租人能提供或公开信息能查询到）；对比最优（8-10分），较好（5-7分），一般（2-4分），差（0-1分）。
4	承租人 资信情况 (10分)	根据国家企业信用信息公示，法院被执行人信息，银行资信情况等；对比最优（8-10分），较好（5-7分），一般（2-4分），差（0-1分）。

注：如综合评分表分数一致的，以现场再次竞价得分高者为第一候选人。

目 录

名词定义	16
一 关于租赁物业	17
二 租期及租金等费用	17
三 物业移交	20
四 物业使用	20
五 物业管理	21
六 权利限制	23
七 违约责任	23
八 合同终止与解除	24
九 争议解决	25
十 文件构成及解释顺序	26
十一 不可抗力	26
十二 其他	27

花果山超高清视频产业特色小镇物业租赁合同

甲方：广州市城投资产经营管理有限公司花果山分公司
住所：广州市越秀区环市中路 233 号 1 栋 116 室
负责人：李想
通讯地址：广州市越秀区环市中路 233 号 3 栋二层
电话：020-83706612
邮箱：hgs@jygs.ntesmail.com

乙方（承租人）：
住所：
法定代表人：
通讯地址：
电话：
邮箱：

花果山超高清视频产业特色小镇位于广东省广州市越秀区环市中路 231 号、233 号，总建筑面积约 5.5 万平方米，交通便利，周边配套设施齐全。花果山超高清视频产业特色小镇处于广州越秀区传统 CBD 核心商圈，稳踞广州传统中轴线起点，具有卓越的地缘优势，商业和生活设施配套完善。

就乙方向甲方租赁花果山超高清视频产业特色小镇物业的有关事宜，现为明确双方在租赁使用过程中的权利义务，双方经协商，订立本合同，以兹信守。

花果山超高清视频产业特色小镇的规划、消防、环评、人民防空、卫生等各项竣工验收备案手续目前正在办理，部分建设施工正在完善。

名词定义

在本合同、附件及本合同的履行过程中双方签署的有关补充和修正的文件中，除非另有明确解释，相关名词定义如下：

花果山超高清视频产业特色小镇（以下简称本小镇）位于广东省广州市越秀区环市中路 231 号、233 号，总建筑面积约 5.5 万平方米。

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环市中路 231 号、233 号_____（具体位置及范围请见附图）。

现状：乙方接收租赁物业时，本小镇或租赁物业及设备设施的产权状态、功能状况及实物形态。

移交日：本合同约定的办理租赁物业移交手续的日期。

起租日：装修期后开始计算租赁物业租金的日期。

装修期：从租赁期限起始日起至起租日的期间。

综合管理费：含/不含中央空调，含公共区域安保、清洁；不含餐厨垃圾清运、油烟处理、下水管道清理；空调供应时间为法定工作日 8：30-18：00，超时空调费用另计；装修期内不含空调。

物业管理人：由甲方指定对本小镇（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，现为广州市城投物业服务服务有限公司越秀分公司。甲方有权变更物业管理人。

不可抗力：本合同生效后出现及妨碍双方中任何一方履行或部分履行本合同的所有事件，而且该事件是双方不能控制，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。根据本小镇使用和管理的需要，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。该计租面积为双方协议确认，作为双方计算租金、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图，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：人民币_____）。每天租金的标准按照月租金/30 计算。租金已含增值税税

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·月）	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
					人民币

租金按半年支付，乙方应当于签订本合同之日起7日内支付本合同前半年（__年__月__日至__年__月__日）租金（按含增值税金额支付），__年__月__日至__年__月__日所有租金于__年__月__日前一次性支付。甲方收到租金后，应当出具等额有效租金增值税发票。甲方向乙方发送的缴款通知单、催款通知单不构成缴纳费用期限的变更、延期。

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：人民币__），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：人民币__）。每天综合管理费的标准按照月综合管理费/30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。甲方可根据实际情况调整综合管理费标准，乙方收到甲方的书面通知后须按甲方调整后的标准缴纳综合管理费。

租期内综合管理费标准详见下表（按照当前6%增值税税率计算）：

租赁期限	月综合管理费额（币种：人民币）元				
	单价（元/平方米·月）	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
					人民币

综合管理费按半年支付，乙方应当于签订本合同之日起7日内支付本合同前半年（__年__月__日至__年__月__日）综合管理费（按含增值税金额支付），__年__月__日至__年__月__日所有租金于__年__月__日前一次性支付。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。甲方向乙方发送的缴款通知单、催款通知单不构成缴纳费用期限的变更、延期。

第七条 因承租租赁物业产生的水电费由乙方承担，水费、电费及物业管理合同履约保证金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，实际用电量按照物业管理人的抄表读数计算。

2. 按租赁物业以分挂水表量实际用水量×供水单位收费标准（市水水费+排污费）计算，支付水费。

3. 乙方按月向甲方指定的物业管理人缴纳所租物业之电费、水费（如有）、煤气费（如有），所租商铺/写字楼之电、水及煤气消耗量以所租物业之独立水、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起七天内清缴，否则因乙方逾期缴纳费用导致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收费标准，乙方不得异议。乙方使用之独立计量表由甲方统一提供。

5. 物业管理人对乙方收取水电费的税费，根据物业管理人开票当期国家税收政策的调整而调整，由乙方承担。

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：人民币____）（相当于首年月租金__倍）；2. 综合管理费保证金¥____元（大写：人民币____）（相当于起租日起首年月综合管理费__倍），并预缴半年租金¥____元（大写：人民币____）和半年综合管理费¥____元（大写：人民币____）。

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. 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花果山分公司

开户银行：中国银行城北支行

开户账号：636672905787

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 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。如因乙方原因导致合同提前解除或终止，乙方应赔偿甲方因解除合同造成的印花税损失，具体按提前解除合同的月数*月租金金额*印花税率（财产租赁合同按租赁金额千分之一）的标准计算，该费用甲方有权从履约保证金中予以扣除。

第十三条 其他约定：_____ / _____。

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，但推迟最多不超过两个月，若推迟移交日，则移交日以移交确认书为准，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，甲方、甲方指定的物业管理人与乙方办理场地交付手续时，须书面明确物业交付现状。移交日前，乙方应当依据本合同的约定向甲方缴纳全部履约保证金、预交租金与综合管理费，否则甲方有权拒绝交付租赁物业于乙方使用。同时，乙方应当与甲方指定的物业管理人签订《花果山超高清视频产业特色小镇物业管理服务合同》，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。

第十八条 乙方应按以下第__种情况使用物业：1. 在租赁期限内，乙方的经营业态为商业，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。2. 租赁期限内，乙方的经营用途为_____。未经甲方书面同意，乙方不得变更经营用途。

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。

装饰装修手册》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。

第二十八条 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。甲方负责本小镇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、环境卫生等事项的管理和服务。

第二十九条 本小镇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。

第三十条 本小镇的供水、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。本小镇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。

第三十一条 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。

第三十二条 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利益。

第三十三条 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。

第三十四条 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的相关责任。

第三十五条 乙方承诺租赁物业内不进行违法违规活动或超越规定的经营范围,所陈列、销售商品或制作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。

第三十六条 其他约定: _____ / _____ 。

六 权利限制

第三十七条 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。

第三十八条 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。

第三十九条 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。

第四十一条 其他约定：_____ / _____。

七 违约责任

第四十二条 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。

第四十三条 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 0.03% 支付违约金；逾期超过 10 日，经甲方书面催告，甲方有权采取停止向乙方供电、供水、供冷、供气等强制措施。

第四十四条 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，甲方有权追究乙方违约责任。

第四十五条 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违约金。

第四十六条 乙方违约的，需按照合同约定承担违约责任。且甲方因追究乙方违约责任所支出的全部费用（包括但不限于诉讼费、执行费、律师费、保全担保费）由乙方承担。

第四十七条 其他约定：_____ / _____。

八 合同终止与解除

第四十八条 经双方友好协商一致，可解除本合同并签订终止协议。

第四十九条 乙方因自身原因不能继续经营的，可提前 30 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、印花税损失等）后，甲方同意与乙方解除合同，租赁物业的交还标准及装饰装修、设备设施按本合同第五十三条约定执行。双方按照本条约定解除协议，如在解除时乙方足额缴纳租金和综合管理费的期限满一年（含一年）的，甲方全额无息退还乙方的履约保证金；如在解除时乙方足额缴纳租金和综合管理费的期限不满一年的，乙方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。

第五十条 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。

第五十一条 有下列情形之一的，甲方可解除本合同，且双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。

第五十二条 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，经甲方书面通知仍未改正的；

第五十三条 本合同期满终止或提前解除时，乙方及物业使用人应在合同期满终止日或提前解除日（本合同另有约定除外）将租赁物业按以下要求移交甲方：

1. 租赁物业清洁。
2. 甲方提供的设备设施外观及功能完好。
3. 未形成添附的设备设施，乙方可自行拆除，因拆除造成物业损毁的由乙方负责恢复原状。
4. 已形成添附的装饰装修及设备设施，甲方有权选择要求乙方全部拆除并恢复原状、部分拆除并恢复该部分原状或无偿移交甲方所有（甲方选择无偿移交甲方，乙方不得拆除、损毁或提出赔偿、补偿要求，装饰装修应保持当时状况，设

备设施应当保持功能完好)。

5. 乙方未按前述第 3、4 点拆除的, 甲方有权要求乙方拆除, 经通知仍不拆除的, 甲方有权请第三方拆除, 费用由乙方承担。

办理物业退场移交手续时, 乙方须按照本合同第十四条、第五十三条约定和甲方要求恢复、移交、退场。恢复标准按甲、乙及甲方委托的物业管理人三方交付物业时确认的现状。

交还物业时, 乙方应与甲方办理书面移交手续, 乙方未按照约定移交租赁物业给甲方造成损失的, 乙方应当进行赔偿。

第五十四条 本合同期满终止或提前解除后, 乙方未按本合同约定要求与返还标准将租赁物业移交的, 应按本合同期满终止或提前解除时日租金的两倍和日综合管理费标准向甲方支付租赁物业的占用费和综合管理费。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。

第五十五条 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各期装修期所在租赁年度对应的月租金标准*已实际发生的装修期月数。

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。

第五十六条 本合同期满或提前终止之日起 15 天内, 乙方须向有关部门变更、注销任何乙方以该租赁物业作为登记注册地址之用途的手续, 办理备案租赁合同的注销, 并向甲方出示相关证明。若乙方未能按约定时间完成前述约定, 乙方须赔偿甲方因此而遭受的一切损失, 包括但不限于因延迟将该租赁物业交付予新租客而需承担的违约金、中介费和律师费。甲方有权不向乙方退还各项保证金, 直至乙方完成前述之约定。

第五十七条 其他约定: _____/_____。

九 争议解决

第五十八条 在本合同履行过程中如发生争议时, 双方应协商解决, 协商不成, 可依法向租赁物业所在地人民法院提起诉讼。

第五十九条 双方一致同意, 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。

第六十条 其他约定：_____。

十 文件构成及解释顺序

第六十一条 下列文件构成双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，双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，不构成双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。

第六十二条 其他约定：_____。

十一 不可抗力

第六十三条 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。双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，由双方自行承担。

第六十四条 非因甲方或物业管理人之过失，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，以及花果山超高清视频产业特色小镇内外、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. 因本小镇内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失或损失。

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，需控制本小镇客流，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. 为提高本小镇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。

第六十五条 其他约定：_____ / _____。

十二 其他

第六十六条 本合同内容为合同双方机密商业协议，甲、乙双方承诺对全部内容保持最高机密性，不会向任何第三方以任何形式泄露其中任何内容。

第六十七条 合同文件履行中凡涉及各权利、义务和责任的通知、意见、建议等函件，甲方向乙方以邮递、电子邮件、短信或亲自送递等形式送交通知、意见、建议等函件。乙方应当书面形式送达函件文书等资料至甲方。本合同中所列双方的通讯地址为送达的地址，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，按原通讯地址发出的邮件视为送达。

甲方联系人：

通讯地址：

电话：

邮箱：

乙方联系人：

通讯地址：

电话：

邮箱：

第六十八条 本合同未尽事宜，由双方另行协商并以书面方式约定。

第六十九条 本合同正本一式陆份，自签署之日起生效。甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

- 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. 廉洁协议书
4. 客户信息备案表

甲方：广州市城投资产经营管理有限公司花果山分公司（盖章）

负责人或授权代表：

签订日期： 年 月 日

乙方： _____（签字或盖章）

法定代表人或授权代表：

签订日期： 年 月 日

附件 1:

租赁物业位置示意图

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:

廉洁协议

甲方：广州市城投资产经营管理有限公司花果山分公司

乙方：

为保障甲方和乙方在业务往来中的合法权益，促进企业党风廉政建设、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,并向甲方纪检部门及时举报(举报电话:26080687-8593, 举报邮箱:gzctjygsjjs@163.com)。

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，一式陆份，甲方执肆份，乙方执贰份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

（本页为签署页）

甲 方（盖章）：广州市城投资产经营管理有限公司花果山分公司

法定代表人或授权代表：

日期：

乙 方（盖章）：

法定代表人或授权代表：

日期：

附件 4:

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¹:

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。

¹ 注: 增值税电子普通发票法律效力、基本用途、基本使用规定等与税务机关监制的增值税普通发票相同。

附件 8

花果山超高清视频产业特色小镇
物业管理服务合同
()

合同编号：CTWY-[]-物管-() 号

合同甲方：

合同乙方：广州市城投物业服务有限公司越秀分公司

签订时间：二〇 年 月

甲方： _____

通信地址： _____

邮箱地址： _____

法定代表人： _____ 电话： _____

乙方： 广州市城投物业服务有限公司越秀分公司

通信地址： _____

负责人： _____ 电话： 020- _____

根据广州市城投资产经营管理有限公司花果山分公司与甲方签订的《花果山超高清视频产业特色小镇物业租赁合同》（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。甲乙双方在自愿、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花果山超高清视频产业特色小镇 _____楼 _____层第 _____号（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，计用电量实际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）等均向乙方指定帐户支付：

开户名：广州市城投物业服务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

乙方变更上述帐户或要求付至其他帐户口，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。

3、除履约保证金外，甲方应按照以下第____种方式提交履约担保：1.按照附件3的内容格式提交由第三方出具的《承诺函》，承诺为甲方履行本合同提供连带责任，范围包括但不限于水电费和其他合同款项、违约金、赔偿金、实现权利的费用等；2.无需提交由第三方出具的《承诺函》。

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、共用设施设备或改变其使用功能。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保养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、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。

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

6、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。

7、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。

8、本合同自签署盖章之日生效。

9、本合同一式陆份，甲方执贰份，乙方执肆份，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. 承诺函

4. 甲方及承诺人身份证复印件，或工商营业执照、法定代表人身份证等（如与城投集团内部的系统单位签订物管合同时可以删除此项）

5. 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：

乙方：广州市城投物业服务有限公司

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：

附件 1:

环境与安全管理协议

甲方: _____ (以下简称甲方)

乙方: 广州市城投物业服务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) 严格控制和纠正在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。不得不报、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) 严禁违反广州市城投物业服务有限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。

7. 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。

8. 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。

9. 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，甲方执贰份，乙方执肆份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）

乙方（盖章）广州市城投物业服务有
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，本供应商自愿与广州市城投物业服务有限责任公司越秀分公司（以下简称“城投物业越秀分公司”）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）不以任何形式向城投物业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）不以任何理由邀请城投物业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）不为城投物业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）不以任何名义为城投物业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）本供应商发现城投物业越秀分公司工作人员明示或暗示要求收受贿赂，将及时向城投物业纪检室举报。

（七）本供应商如有违反本承诺的，城投物业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:

承 诺 函

承 诺 人:

身份证号/营业执照号:

住所 (身份证地址或营业执照注册地):

法定代表人:

授权代表:

通讯地址:

电 话:

邮 箱:

致广州市城投物业服务有限公司越秀分公司

我方自愿为_____ (以下简称“甲方”)与贵司签订的《花果山超高清视频产业特色小镇物业管理服务合同()》(编号:CTWY-[]-物管-()-号)的履行承担连带责任,我方知悉并同意该合同的全部条款,自愿为甲方履行该合同提供连带责任,并保证按本承诺履行连带清偿义务。承诺人已完成签署本承诺所需的所有内部授权、审批和决议事项。我方承担的连带责任范围包括:甲方所欠费用的本金、利息、逾期违约利息、罚息、违约金、赔偿金、其他应付款项和贵司实现各项债权所发生的一切费用。我方所承担的是延续性连带责任,自该合同生效之日起生效。责任期间为该合同项下的全部债务履行期届满之日起两年,分期履行的,各期债务的责任期间从各期债务履行期届满之日起分别计算。甲方与贵司双方协议变更该合同的,无须经过我方书面同意,我方仍对该合同及变更后的内容承担连带责任。

承诺人 (盖章):

法定代表人或授权代表 (签字):

年 月 日

附件 4.

甲方及承诺人身份证复印件，或工商营业执照、法定代表人身份证等

附件 5:

公司股东（大）会或董事会签字盖章的决议

