

房屋租赁合同

合同编号: YJSG

出租方（甲方）：扬州宜居商业管理有限公司

承租方（乙方）：

甲方经房屋产权方 江苏省华建建设股份有限公司 授权委托，负责 上海市绿源天地广场 D 座办公楼及东方名城 63 栋 101、102、501、502 室（以下简称：“该房屋”）的对外租赁和经营管理工作（授权委托书见附件 1）。

甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上，就乙方承租该房屋事宜，订立本合同。双方一致同意如下条款：

一、房产基本情况

1.出租房屋地址：上海市绿源天地广场D座办公楼及东方名城63栋101、102、501、502室。

2.出租房屋总建筑面积为 1065.19 m²，住宅房屋位于上海市杨浦区国和路 888 弄东方名城 63 栋 101、102、501、502 室，配备 29、30、31 号三个产权车位。办公房屋位于上海市杨浦区世界路 133 号绿源天地广场 D 座 703、704、705、706 室。

3.房屋交付标准：住宅房屋为钢混结构，简装交付，水电煤气等设施齐全。办公房屋为钢混结构，中装交付，水电等设施齐全。出租房屋外墙、内墙、门窗、消防、水电、装饰装修、周边环境等按本协议签订时现状交付。

4.乙方参与竞租或签署租赁合同，即视为已对租赁房屋现状（包括但不限于房屋结构、楼面荷载、面积、水电设施、管线布局及周边环境等）进行充分现场踏勘并予以完全认可，同意甲方以现状交付房屋，后续不得以房屋现状为由提出任

何异议或要求减免租金。

二、租赁期限

房屋租赁期共 5 年，租赁期限自 _____ 起至 _____ 止。

租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还；如因甲方原因导致不能按时交付房屋的，租赁期限按实际交付日期顺延。

三、租赁用途

乙方承诺：租赁办公房屋用途限定为商业，严禁经营餐饮、KTV、足浴、按摩、歌舞娱乐、夜总会、棋牌等产生噪音、震动或人员复杂化的扰民业态；教培、零售等常规商业业态亦须符合环保及社区管理相关要求。租赁住宅房屋用途仅限居住，须遵守《上海市住房租赁条例》等相关规定，严禁经营“群租房”。违者履约保证金不予退回，并收回房屋。

四、履约保证金及其他费用

1. 履约保证金为 ¥ _____（大写：_____），履约保证金需在正式签订房屋租赁合同时支付，甲方自收到乙方款项后十日内向乙方开具收据。

2. 租期关系终止时，在乙方已结清承租房屋的租金、住宅房屋物业费、水、电、气以及通讯等各种费用、办妥以承租房屋为注册地址或营业地址的工商注销/变更手续、结束所有营业事务，完成交房验收并归还钥匙后，甲方在 30 日内将履约保证金无息退还乙方。

五、租金、支付方式和要求

1. 房屋首年租金含税价为 ¥ _____（大写：_____），房屋租金前两年不变，第三年在第二年的基础上递增 3%，第四年、

第五年租金按照第三年租金标准。

租赁期间，除办公楼物业费外，其他因乙方使用产生的费用，包括但不限于水电燃气费、车位管理费、住宅物业费等，均由乙方与物业公司单独结算。

2.支付方式：银行汇款。

3.支付要求：首笔租金需在正式签订房屋租赁合同时支付；租金每半年支付一次，先付后租。

租金金额及支付时间按下表执行：

租赁期起止时间	租金（元）	支付时间

4.乙方需将租金付至房屋产权方“江苏省华建建设股份有限公司”银行帐户，具体收款账号每次付款前由甲方向产权方确认后提供。

履约保证金付至甲方以下指定帐户：

开户名称：扬州宜居商业管理有限公司

银行账号：3950 6720 0011 0001 73563

开户银行：交通银行广陵支行

5.乙方开票信息：

单位全称：

开户银行：

银行账号：

税 号：

地 址：

电话号码：

6.房屋产权方自收到乙方款项后十日内向乙方开具税率为 5 % 的 发票。

六、装修条款及安全责任

1.甲方以现状交付，乙方须签署《交房清单》（附件2）。乙方在对房屋进行装修及改造时应书面告知房屋所在物业公司，取得物业同意后方可进行装修和改造，同时将装修改造方案、完整装修图纸（包括内装、消防、水暖电）以及物业项目部出具的装修许可证明报甲方备案，因上述事项所产生的所有费用均由乙方自行负责。

2.根据《关于进一步加强城市房屋室内装饰装修安全管理的通知》的要求，乙方装修进场前必须与房屋所在物业公司签订《装修管理协议》并按要求缴纳装修保证金，禁止有影响建筑主体和承重结构的行为且不得擅自改变房屋的主体结构、承重体系及消防分区，否则乙方及其装饰装修企业要承担因违法违规装饰装修造成的整改拆除和恢复工程等相关费用。

3.禁止以下影响建筑主体和承重结构的行为：

(1)未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；

(2)未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，超过设计标准或规范增加楼面荷载；

(3)扩大承重墙上原有的门窗尺寸；

(4)拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

(5)其他影响建筑结构承载和使用安全的行为。

4.在装修及使用过程中，乙方应确保不影响相邻单位的经营和使用。如因乙方经营、装修质量等影响第三方经营或导致第三方损害的，甲方有权采用一切手段（包括但不限于停电、收回房屋等）强制乙方对相邻影响的内容进行整改，直至符合相邻方经营、使用要求，其全部责任由乙方承担，与甲方及产权方无涉。

5.为贯彻“安全第一、预防为主”的方针，进一步做好租赁资产的安全监督管理，依据国家《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国特种设备法》、《中华人民共和国职业病防治法》、《江苏省消防条例》、《单位消防安全管理规范》等各项安全生产法律法规及国家标准行业标准、规范性文件规定，乙方须与甲方签订《安全管理协议》（附件3）。

6.乙方须确保所租赁房屋户外装修装饰效果与四邻单位保持协调一致，所涉城管协调事宜由乙方负责，与甲方及产权方无涉。

7.租赁期间乙方应注意防水、防盗、煤气中毒、触电等一切事故，因前述事故造成的损失由乙方承担。若水、电、

煤气等使用不当或人为造成的人身伤亡和意外事故，与甲方及产权方无关，后果由乙方自负。

租赁期间，因非甲方（或产权方）原因造成乙方或任意第三方损失的，由乙方承担，与甲方及产权方无关。

租赁期间，因非甲方（或产权方）原因造成甲方或产权方损失的，乙方应当足额赔偿甲方或产权方损失，同时甲方有权单方面解除租赁合同。

七、房屋使用及修缮

1.乙方应按本合同约定用途及经营范围使用该房屋，不得利用该房屋经营违反国家法律法规的经营活动；若乙方利用该房屋经营违反国家法律法规的经营活动，一切行为、后果与甲方及产权方无关；因乙方使用原因导致房屋及附属设施发生任何损害的，乙方应负责修复原状或赔偿甲方及产权方所有损失。

2.该房屋主体结构、屋顶、外墙体的维修责任由甲方负责协调产权人或者物业公司（乙方使用不当除外），对乙方的装修装饰部分甲方不负有修缮的义务，甲方对乙方装修费用补偿请求一律不予支持。

3.租赁期间，乙方自行负责租赁范围内所有设备设施（包括装修、门窗、给排水、电气、通风、自增消防设施等）的日常维护、保养、修缮及更换，并承担全部费用。

4.乙方在合理使用承租房屋过程中，因承租房屋主体结构的自然损耗导致甲方交付至乙方的承租房屋本体结构（以签订合同时该房屋现状为准）出现损坏的，甲方收到乙方书面通知后一日内响应维修。因乙方或第三方原因导致前款所述房屋及其内部设施损坏的，由乙方承担责任并负责维修。

5.乙方应当保持承租房屋的外观整洁，未经甲方书面同意不得改变该房屋所在的楼宇结构及任何部分（包括但不限于外墙、橱窗及玻璃等）的外观。

6.乙方应安全合理使用该房屋及附属设施，不得超负荷用电；应配备合格的消防器材，其相关人员能熟练使用；租赁期间的治安、人身安全、消防安全等由乙方负责，所涉及费用由乙方承担。

7.乙方在任何时候不得在该房屋内放置、保管、储存或允许、容忍放置、保管、储存不符合国家规定或行业标准的有危险、毒害的物品及易燃、易爆物品。

八、物业管理

1.乙方须服从租赁房屋所在物业公司的统一管理，自行对接物业办理各项手续，按时、足额向物业公司支付除办公房屋物业费外由乙方产生的全部费用，包括但不限于住宅房屋物业管理费、水费、电费、车位管理费等。因欠费产生的滞纳金、停水停电损失及一切法律责任均由乙方自行承担。甲方不为乙方承担任何与物业管理服务相关的责任。

2.若乙方未按期支付上述任何费用，甲方有权向乙方发出书面催缴通知。若因乙方欠费导致产权方或甲方被物业公司追索、起诉，产权方或甲方有权先行垫付，但垫付后有权向乙方追偿全部损失。追偿范围包括但不限于：垫付的住宅房屋物业管理费、滞纳金、罚款、物业公司起诉产权方或甲方产生的案件受理费、财产保全费、律师代理费、执行费等全部诉讼费用，以及甲方为实现上述追偿权所支出的全部费用。

3.合同终止时的费用结算：租赁关系终止时，乙方须结清本条第1款所列全部费用，否则甲方有权从履约保证金中直接扣除，保证金不足以弥补损失的，甲方保留继续追偿的权利。

九、协商提前终止约定

合同期内除本合同另有约定外，甲方欲解除本合同须提前90日取得乙方的书面同意后方可解除，并将乙方已交租金中对应的余期房租及履约保证金（在按照本合同约定扣除相关费用后）无息退还乙方；乙方欲解除本协议须提前90日取得甲方的书面同意后方可解除，乙方已交租金中对应的余期房租及履约保证金不予退还；乙方在该房屋内的装修和其他不可拆卸物品不予计价，交房时一并无偿移交给甲方。

十、甲方的权利和义务

1.甲方有权依据本合同约定向乙方收取该房屋的租金、履约保证金及相关费用。若乙方逾期不支付包括但不限于租金等费用超过15日或累计达30日，甲方有权要求乙方承担违约责任。

2.甲方应保证交付时出租房屋的使用安全并以现有房屋状况交付。

3.甲方承诺并保证房屋使用期内，依法拥有该房屋资产的合法出租权，保证该房屋资产无产权纠纷，没有对第三方出租等权力瑕疵情况，不存在任何权利负担。

4.甲方应结清该出租房屋在合同签署日前的包括物业费、能源费、滞纳金等相关费用。

5.若房屋的产权方由于（包括但不限于）继承、转让、出售、交换等原因发生变更，以及相关联络方式发生变更，

甲方应保证本合同能继续履行；若因产权方抵押该房屋最终造成该房屋产权发生变更且必须提前终止本合同，产权方承担相应违约责任。

6.乙方承租房屋期间周边道路或设施如遇市政建设、商业开发建设等工程，由此产生的任何影响与甲方及产权方无关。

十一、乙方的权利和义务

1.乙方应按本合同约定及时支付包括但不限于租金、履约保证金等其他相关费用。

2.本合同签订前乙方须明确报名承租主体类型（自然人、法人或非法人组织），并据此遵照以下要求：

（1）以自然人名义报名承租：即视为以自然人个人为责任主体，与甲方签订房屋租赁合同并提供本人有效身份证件（居民身份证或护照）复印件。若后续办理个体工商户营业执照，仅需提供营业执照副本复印件备案即可；若后续成立公司等法人实体，或设立合伙企业、个人独资企业等非法人组织，须与甲方另行办理合同主体变更手续；

（2）以法人名义报名承租：应由法人作为签约主体，直接与甲方签订租赁合同，并提供营业执照副本复印件（加盖公章）、法定代表人身份证明书原件及法定代表人身份证复印件（加盖公章）；

（3）以非法人组织名义报名承租（含合伙企业、个人独资企业、分支机构等）：应由该非法人组织作为签约主体，直接与甲方签订租赁合同，并提供登记证书（如合伙企业营业执照、个人独资企业营业执照、分支机构营业执照等）副本复印件（加盖组织公章）、负责人身份证明书原件及负责

人身份证复印件（加盖组织公章）。

3.乙方应当保持承租房屋的外观整洁，未经甲方书面同意不得改变该房屋所在的楼宇结构及任何部分（包括但不限于外墙、橱窗及玻璃等）的外观。

4.本合同终止或解除后，乙方租赁期内产生的所有债务、赔偿（含产品质量、侵权）及行政处罚等，均由乙方自行承担，与甲方及产权方无关。

5.租赁期间，若该房屋发生抵押，乙方需配合甲方及产权方，办理签订放弃优先权声明，若因此最终造成该房屋产权发生变更且必须提前终止本合同，产权方承担相应违约责任。

6.租赁期间，乙方须配合甲方定期开展的房屋及相关人员安全方面的检查。乙方应协助甲方做好安全管理宣教工作，并有义务做好一切临时检验的接待工作。对甲方日常安全检查中提出的包括不限于现场安全隐患、安全管理问题等整改要求，乙方须按时落实整改并书面回复。

7.房屋存在危险情形或影响公共安全的，涉及到房屋主体结构的，乙方应积极配合甲方维修，不得拒绝、阻挠甲方采取措施排除险情，且不得向甲方及产权方主张任何因此而产生的赔偿；除房屋主体结构外的情形，乙方接到甲方书面通知后需在三日内响应，采取措施排除险情并通知到甲方。

十二、房屋退还、续租、履约终止

1.租赁期限届满或本合同因其他原因而解除后 10 日内，乙方应付清租赁期间产生的所有费用并将承租房屋及附属设施、设备交还甲方。乙方逾期返还该房屋的，每逾期一日，应按合同约定年租金的 5%向甲方支付房屋占用使用费。

甲方有权从已解除租赁关系的房屋中将乙方的物品搬出处置，并不承担保管义务，甲方有权要求乙方赔偿因此而产生的费用。

2.乙方退还房屋时，其在租赁房屋内的装修和其他不可拆卸物品（地板、墙面、卫浴等）交房时一并无偿移交给甲方并签署《交房清单》。该租赁房屋现有装修中由乙方购置的为现状业态提供服务的家具家电、生活用品、机器设备等动产，以及未形成添付的装饰装修(包括可移动的挂画、窗帘、地毯、非嵌入式灯具等未与房屋结构固定的物品)由乙方自行搬出处置。

3.本合同到期前，乙方如需续租应重新参加甲方或房屋产权方在深圳联合产权交易所等交易平台的公开招租，中标后可继续签约承租；在本合同期内，乙方在未违反本合同的前提下，有权优先承租该房屋。

4.租期关系终止时，在乙方已结清承租房屋的租金、住宅房屋物业费、水、电、气以及通讯等各种费用、办妥以承租房屋为注册地址或营业地址的工商注销/变更手续、结束所有营业事务后，经甲方验收合格后交还房屋。同时，双方应对甲方提供的设施进行清点、检查和移交，如有损坏或缺失，乙方应按实际价值或双方协商确定的金额予以赔偿。

十三、甲乙双方另行约定事宜

1.如乙方以公司单位或组织租用房屋，要求住宅房屋仅可作为上海本地企业或外地企业上海分支机构员工的宿舍，不接受劳务派遣人员居住。乙方还须提供固定经营场所地址及宿舍现场管理负责人的联系方式。乙方应保证所提供全部资料的真实性、有效性，如有虚假，乙方应承担相应法律责

任。

2.乙方承租办公房屋应严格遵守国家及地方关于环境保护、城市管理及物业管理等相关法律法规，合法合规开展经营活动。租赁期内，乙方应自行负责办理经营所需的一切证照及行政审批手续，并在取得合法有效证照后方可开展经营活动；因乙方未能及时办理或违反相关行政许可规定所产生的一切法律后果和经济损失，由乙方自行承担。因乙方自身经营活动所引发的一切纠纷、投诉或行政监管事项，包括但不限于周边居民投诉及相关部门的行政检查、行政处罚、整改通知，均由乙方独立负责处理，并自行承担由此产生的全部法律责任、行政罚款、经济赔偿及整改所需的一切费用；因乙方变更经营业态所涉及的全部费用（包括装修改造、设备更换、审批手续办理及相关规费缴纳等）亦由乙方全额承担。若因乙方上述行为导致甲方或产权方遭受损失（包括但不限于行政罚款垫付、第三方赔偿、律师费用及声誉损失等），甲方有权向乙方全额追偿。

3.租赁期间产生的邻里矛盾乙方承诺自行解决，不因邻里纠纷向甲方或产权方主张任何权利或赔偿。如因邻里纠纷对甲方及产权方造成损失，甲方有权在履约保证金中扣除并有权向乙方全额追偿（包括罚款垫付、赔偿金、律师费、声誉损失等）。

4.双方确认，甲方交付租赁房屋时提供的供电容量以现状为准。如乙方实际用电负荷超出现有容量，须自行向供电部门申请增容并承担全部增容费用（包括但不限于线路改造、配电柜更换、施工安装及审批协调等），甲方提供必要的配合（如出具产权证明、签署同意施工文件等）。增容后新增

的电力设施（包括电缆、配电箱等固定设备）归甲方所有，租赁期满或合同解除后乙方不得拆除或破坏。若因乙方增容施工不当造成甲方或第三方财产损失，由乙方全额赔偿。

5.甲方保证在房屋交付时，租赁房屋的主体消防系统（包括消防栓、喷淋、烟感、疏散通道等）已通过消防管理部门的竣工验收备案。乙方进行二次装修前应向物业公司进行申报，在获得物业公司的同意后方可进行装修施工。乙方的二次装修，应自行负责其经营区域的消防设计、施工及申报，并在开业前取得消防救援机构出具的《公众聚集场所投入使用、营业前消防安全检查合格证》或相应法律认可的安全检查意见。因乙方未通过消防检查而擅自营业所引发的一切行政处罚、停业损失及第三方索赔，均由乙方独立承担；甲方应配合乙方提供办理消防手续所需的房屋权属证明、原始消防图纸等文件，但配合产生的合理费用由乙方承担。租赁期间，由物业公司负责公共区域消防设施的维护，乙方负责其租赁区域内消防器材配置到位，并负责消防设施的日常维保，确保疏散通道、安全出口始终畅通。

6.因乙方使用需要增设卫生间、淋浴间等涉水功能区的，乙方自行承担防水处理与日常检修责任；因墙面或地面渗漏造成相邻物业损失的，乙方承担全部维修及赔偿责任。如发生渗漏的，乙方须在24小时内采取紧急措施、7个自然日内完成修复，逾期甲方有权代为维修，费用由乙方承担。

7.如乙方承租办公房屋经营业态属于《中华人民共和国消防法》《公共场所卫生管理条例》等法律法规界定的公众聚集场所或公共场所（包括但不限于健身房、教培机构、游乐场所等），乙方须在开业前购买足额的公众责任险，保险

范围应涵盖因渗漏、噪音、震动及运动伤害等造成第三方人身伤害或财产损失的赔偿责任，保险期限须覆盖整个租赁期，且每次续保不得中断。

十四、合同解除及违约责任

1.乙方逾期向甲方支付租金的，每延迟一天乙方应按当年租金总额 5% 向甲方支付违约金。

2.乙方有下列情形之一时，甲方可即时单方解除本合同，乙方已交租金中对应的余期房租、履约保证金及装修保证金不予退还，乙方在该房屋内的装修和其他不可拆卸物品不予计价，同时乙方按年租金的 10% 的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足以弥补甲方损失，乙方还应负责赔偿直至弥补甲方全部损失为止：

（1）乙方逾期或者不足额支付租金连续超过 15 日或累计达 30 日。

（2）未经甲方同意，乙方中途擅自退租的。

（3）未经甲方书面批准，乙方擅自将承租房屋转让、转租、分租、提供或容许给任何第三人使用，或者以合伙、合资、合作、入股、联营、提供场地等方式变相转租、分租的。

（4）乙方擅自改变承租房屋的租赁用途，或不按照约定用途使用该房屋的。

（5）乙方擅自改变或损坏承租房屋现有的建筑结构、附属设施的。

（6）乙方利用该承租房屋存放危险物品或从事违法违规活动。

（7）乙方在租赁期间，因违法经营或其他违法活动被

执法机关查封并吊销营业执照的。

(8) 乙方在租赁期间，未能妥善处理邻里关系，给甲方及产权方造成不良舆论影响的。

3. 甲方未按本合同约定按时交付该房屋，经乙方书面催告后十日内仍未交付的或者因甲方原因致使本合同失效或无法继续履行的，乙方可即时单方解除本合同，并要求甲方将乙方已交租金、履约保证金及装修保证金无息退还乙方并按年租金的 10% 的标准向乙方支付违约金。

4. 因任何一方违约而产生的维权行为，费用由败诉方承担，包括但不限于差旅费、诉讼费、律师代理费等。

十五、责任免除及不可抗力

1. 甲乙双方同意在租赁期间，有下列情形之一的，本合同自动解除，双方互不承担责任，乙方应无条件搬迁，甲方将乙方已交租金中对应的余期房租、履约保证金及装修保证金（在按照本合同约定扣除相关费用后）无息退还乙方，乙方搬迁所需的费用由乙方自行承担：

(1) 该房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回的。

(2) 该房屋因社会公共利益被依法征用的。

(3) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。

(4) 因不可抗力因素致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的。但是，在一方延迟履行义务之后发生不可抗力的，则该方的违约责任不能免除。

2. 本合同项下的不可抗力包括项目所在地发生的地震、塌方、陷落、洪水、台风等自然灾害和非因甲方或乙方原因

而发生的火灾、爆炸以及战争、社会动乱或动荡和法律、行政法规的变化以及政府征收、征用。

3.如遇不可抗力，各方应立即与对方协商，寻求公平的解决办法，采取一切合理措施将不可抗力所带来的后果减至最低限度。

十六、争议的解决方法

履行本合同所产生的争议，双方应友好协商解决。协商调解不成的，提请原告所在地人民法院诉讼解决。

十七、通知与送达

1.任何一方就本合同发给另一方的任何通知必须以中文书面形式进行。本合同所述各项文件的送达，包括邮寄、传真、电传、专人手递等方式。

2.本合同签章处所列甲方和乙方的地址、电话为双方确定的、有法律效力的地址、电话。一方如指定其他地址、联系方式或地址、联系方式变更的，须及时以书面形式通知另一方，怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

3.甲乙双方确认本合同中所载的地址为双方接收通知、函件、诉讼文书等材料 and 文书的有效地址。合同签订后，如果根据本合同中所载的地址发出通知、函件、诉讼文书等未能被甲乙任何一方实际接收的：直接送达的，以通知、函件、诉讼文书等材料 and 文书留在该地址之日为送达之日；邮寄送达的，以通知、函件、诉讼文书等材料 and 文书被签收之日为送达之日，如被退回和/或拒收的，则以被退回和/或拒收之日为送达之日。

十八、附则

1.本合同构成双方就有关本合同所涉及事项的全部协议。

2.本合同的签订、成立、生效、履行、解除等均适用中华人民共和国法律、法规及相关规定。

3.本合同某一条款或部分条款无效不影响其他条款的效力。

4.本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款均为本合同不可分割的一部分，并具有同等法律效力。

5.本合同共壹式肆份，甲乙双方各执贰份，经双方盖章后生效，具有同等法律效力。

附件 1：授权委托书

附件 2：交房清单

附件 3：安全管理协议

甲方：（盖公章）

乙方：（盖公章）

法定代表人：（签字或盖章）
章）

法定代表人：（签字或盖

（或授权人）

（或授权人）

经办人：（签字）

联系地址：扬州市广陵区文昌东路 10 号 联系地址：

城建广场 3 号楼 929 室

联系电话：0514-82072320

联系电话：

签署日期：

签署日期：

授 权 委 托 书

委托人：江苏省华建建设股份有限公司

法定代表人：王宏

受托人：扬州宜居商业管理有限公司

法定代表人：周舟

现委托上列被委托人对委托人所有的上海市杨浦区世界路 133 号绿源天地广场 D 座 703、704、705、706 室以及上海市杨浦区国和路 888 弄东方名城 63 栋 101、102、501、502 室进行管理。委托管理权限：包括但不限于管理并维护不动产建筑主体和基本设施设备，运营依托该不动产所经营的各类项目，处理因该不动产所产生的各项法律纠纷。

委托单位：(盖章)

2016 年 7 月 28 日



交房清单

房屋坐落	上海市绿源天地广场D座办公楼及东方名城63栋101、102、501、502		
房屋移交装修状况	现场实际情况交付		
移交钥匙数量			
房屋各项表数显示			
水表读数		水表户头信息	
电表读数		电表户头信息	
燃气读数		燃气户头信息	
房屋附属设备设施情况			
名称	数量	位置	使用状况
办公桌椅	18套	办公区	
BOSS音响	1台	会议室	
联想视频设备	1台	会议室	
三星电视	1台	会议室	
床	7张	住宅区	
衣柜	7个	住宅区	
桌椅	7套	住宅区	
空调	15台	住宅区	
热水器	8台	住宅区	

厨房设备	1组	住宅区	
沙发	1套	住宅区	
其他需要说明的情况:			
商管公司 经办人 (签字)		承租单位 (盖章/签字)	

安全管理协议

甲方（以下简称甲方）：扬州宜居商业管理有限公司

乙方（以下简称乙方）：_____

为贯彻“安全第一、预防为主”的方针，进一步做好租赁资产的安全监督管理，依据国家《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国特种设备法》、《中华人民共和国职业病防治法》、《江苏省消防条例》、《单位消防安全管理规范》等各项安全生产法律法规及国家标准行业标准、规范性文件规定，明确甲乙双方安全责任，特签订本安全管理协议。

一、甲方安全管理职责

1.甲方在乙方进场前确认乙方的安全生产基本条件,不具备安全生产条件或相应资质的,不予出租。

2.甲方应确保出租的资产及其附属特种设备符合国家有关法律、法规规定，并具备基本的安全生产条件。

3.甲方应交代出租资产、场所的安全状况以及环境、水、电、暖、消防设施等注意事项，履行水、电、暖、天然气等安全使用和消防安全的告知义务。

4.甲方对乙方的安全生产工作进行统一协调及管理。

5.对安全生产监管、消防、市场监督等部门检查发现的事故隐患，按照安全管理职责，甲方应落实整改工作或督促

乙方进行整改。甲方应将与乙方生产经营有关的安全生产文件精神传达到乙方，由乙方进行自查整改。

6.甲方定期对乙方组织进行安全检查，发现安全问题的，及时督促乙方整改。如发现乙方有安全生产违法行为，立即要求乙方停止违法行为。必要时，及时向应急管理、消防等部门报告。

二、乙方安全管理职责

1.乙方在承租期间作为一级经营法人，应服从安全、消防部门等的工作安排，承担在经营过程中发生的各种安全生产事故全部责任和义务。

2.乙方进场前应对租赁资产和附属设施设备进行安全检查和确定，如有问题及时与甲方联系。未联系的视为确认所租资产及其附属设施设备的安全条件符合要求，相关举证责任由乙方自行承担。

3.乙方因经营需要添置的特种设备经检测、检验（验收）合格后使用，并按规定进行年检复审，电器线路架设应符合相关规定。

4.乙方应严格遵守《安全生产法》等法律、法规，具备相应安全生产资质和条件，并服从甲方及物业公司在安全管理工作中的统一协调及管理。

5.乙方应建立健全安全生产、消防的各项规章制度和安全操作规程，并制定事故防范措施和应急救援预案，落实安

全生产责任及安全管理人员，加强对从业人员的安全生产、消防及正确使用特种设备的日常教育和培训，特种作业人员做到持证上岗。

6.乙方应加强安全检查，及时消除事故隐患。在装修和设备安装时应符合有关技术标准和安全规定；各类电器和机械设备应符合安全规定。

7.未征得甲方书面同意，不得将承租房屋进行转租或分租，不得擅自改变承租房屋使用用途及经营范围。

8.乙方须在装修前与物业公司签订装饰装修管理服务协议，禁止有影响建筑主体和承重结构的行为，否则乙方及其装饰装修企业须承担因违法违规装饰装修造成的整改拆除和恢复工程等全部费用及法律后果。乙方应安全合理使用该房屋及附属设施，不得超负荷用电，严禁私拉、乱接电线和随意加大用电负荷，确保安全用电，并自备合格的安全生产消防器材，设置灭火器、安全通道标志、应急灯等。

8.禁止以下影响建筑主体和承重结构的行为

(1)未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；

(2)未经原设计单位或者具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，超过设计标准或规范增加楼面荷载；

(3)扩大承重墙上原有的门窗尺寸；

(4)拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；



(5)其他影响建筑结构承载和使用安全的行为。

9.乙方在任何时候不得在该房屋内放置、保管、储存或允许、容忍放置、保管、储存甲方认为有危险、毒害的物品及易燃、易爆物品，不得堵塞、封闭、占用疏散通道和安全出口，如发生安全事故，乙方应负经济、法律等全部责任。

10.发生生产安全事故，按照事故类别，乙方须及时、如实报告有关部门。

三、其他事宜

1.本安全管理协议作为租赁合同的附加文件，在租赁双方签订租赁合同时，同时签订。

2.本合同共壹式肆份，甲乙双方各执贰份，经双方盖章后生效，具有同等法律效力。

3.本协议未尽安全事宜，由乙方产生的任何生命、财产安全问题，乙方应负经济、法律等全部责任，与甲方无关。

甲方：(盖公章)

乙方：(盖公章)

法定代表人：(签字或盖章)

法定代表人：(签字或盖章)

(或授权人)

(或授权人)

经办人：(签字)

经办人：(签字)

年 月 日