

厂房租赁合同

合同编号：20260203

甲方（出租方）：江门市蓬江区东风实业发展总公司
统一信用代码：91440703194092168X
联系地址：江门市蓬江区东风路15号101室
联系电话：3234590

乙方（承租方）：黄抗简
证件号码：
联系地址：
联系电话：

甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，根据《中华人民共和国民法典》及其他有关规定，就乙方租用甲方厂房（以下统一简称“租赁物”）等相关事宜，达成以下协议，以供双方共同遵守。

【第一部分 租赁物基本情况】

- 1.1. 租赁物的位置：江门市东风工业区A区17#厂房之二。
- 1.2. 租赁物建筑面积约为：330.00平方米。（含公摊面积）
- 1.3. 甲方作为租赁物的产权人，在租赁期间应当保证租赁物产权清晰，若发生与租赁物有关的产权纠纷或债权债务，由甲方承担，与乙方无关。
- 1.4. 乙方确认，其作为将来实际使用的承租人，已持谨慎、仔细的态度对租赁物的现状（包括但不限于地理位置、环境、建筑结构、安全因素、配套设施现状、是否满足办理乙方所需的行政登记、行政许可手续、消防安全手续等）进行了充分的了解，并已经以此作为双方租赁费用计价依据与甲方开展协商并确定本合同租赁费用数额，甲方不承诺包办任何证照。

【第二部分 租赁期限、租赁物交付】

- 2.1. 租赁物的租赁期限为2年，自2026年02月01日起至2028年01月31日止。
- 2.2. 租赁期限届满时，若乙方需继续租赁的，应在租赁期限届满前90日向甲方提出书面申请并按照甲方“三资”管理的相关规定进行交易。若乙方逾期未提出申请、未参与公开竞价、参与公开竞价而未竞得时，乙方将可能无法继续租赁，由此造成的一切不利后果由乙方自行承担。

【第三部分 租金、费用】

3.1. 甲乙双方约定租赁物首期租金为每月人民币（小写：2640.00元），使用租赁物对应的首期管理费为每月人民币（小写：792.00元），以上共计为每月人民币叁仟肆佰叁拾贰元整（小写：3432.00元），上述租金及管理费不可分割，以下一并简称为“租赁费用”。

3.2. 甲方收取租赁费用及其他相关费用的银行账号信息如下：

户 名：江门市蓬江区东风实业发展总公司；

开户行：江门农商银行东风支行；

账 号：80020000003132004；

若甲方变更收款账号或方式的，将提前书面告知乙方，乙方应当予以配合；甲方未授权任何员工、第三方收款，乙方未向指定账号付款导致损失的，相应损失由乙方自行承担。

3.3. 上述约定的租赁费用金额含税（仅为法律规定出租方应付部分），甲方应于乙方足额支付租赁费用后的 10 个工作日内为乙方开具有效的增值税发票，甲方应确保所开具的发票真实有效。乙方的开票信息如下：

名称：_____；

税号：_____；

地址：_____；

3.4. 因乙方使用租赁物所产生的，包括但不限于物业管理费、水、电、燃气、通讯、网络、消防维护、水电表装设费、设施设备维护维修费用等应向政府部门、事业单位、企业等缴纳的费用由乙方自行缴纳自行承担，与甲方无关。若依法由甲方先行垫付后，甲方有权向乙方追偿，乙方应当在甲方垫付后次月的租赁费用支付日一并向甲方支付。关于电费，若乙方与他方共用同一总电表时，每月除实际用电量外，可能产生损耗电量。该损耗电量所引发的费用，乙方应与相关第三方依据各自所占面积比例进行分摊。若乙方独立使用总电表，则损耗电量费用由乙方自行承担。

3.5. 在租赁期内，因用电超容而产生的费用由乙方承担。乙方必须在甲方提供的电容不能满足用电负荷的情况下才能申请增容，增容费用由乙方承担；增容后，必须优先使用甲方的变压器（如有）。因增容或变压器使用而产生的相应费用（包括但不限于基本费用、空载损耗费用、附加电费、变损电费、维修保养费用等）由乙方自行承担。

3.6. 本合同项下租赁费用先付后用，乙方应当在每月 5 号前向甲方支付当月租赁费用，首月租赁费用乙方应当在本合同签订当日向甲方支付。

【第四部分 合同履约保证金】

4.1. 本合同签订之日，乙方应当一次性支付合同履约保证金人民币 10296.00 元，作为本合同项下乙方义务履行及水电费缴纳的担保。在租赁期限届满或合同经协商终止后若乙方无欠有甲方费用且在合同期内无违约违法行为

且将租赁物返还给甲方并经验收无异的，甲方应将合同履行保证金无息退还给乙方。

- 4.2. 甲方收取乙方合同履行保证金后应当向乙方出具相应的收取凭证。
- 4.3. 租赁期内，若乙方违反本合同的约定而产生违约金支付责任时或乙方对甲方造成损害而承担赔偿责任时，甲方有权从合同履行保证金中直接扣除乙方应当承担的租金、费用、违约金及赔偿金。乙方应当在甲方扣除后的5日内向甲方补足被扣除的合同履行保证金。
- 4.4. 若乙方提前退租或存在违约行为而被甲方单方解除合同的，甲方有权没收合同履行保证金不向乙方退还。
- 4.5. 租赁关系终止时，若乙方未欠甲方租赁费用、水电费，甲方将合同履行保证金无息退还给乙方。若乙方欠甲方租赁费用、水电费，甲方有权在合同履行保证金中先行扣除后再返还给乙方。不足扣除时，甲方有权另行向乙方追讨。
- 4.6. 除另有约定或甲方同意之外，乙方不得主张以合同履行保证金抵顶欠付的租赁费用、水电费。

【第五部分 建筑物的使用要求】

- 5.1. 乙方将租赁标的作厂房用途使用，乙方已自行核实租赁物可合法合规地用于上述用途。乙方必须按照租赁物的性质以及合同约定的用途使用，禁止经营废品回收、生猪等禽畜养殖、重污染、影响市容环境、化工危险品、易燃易爆、损害公众情感、违反公序良信等项目。
- 5.2. 乙方不得随意拆除租赁物及其附属设施，不得违规加建、改建建筑物及构筑物，乙方因实际使用情况需要进行改建、增建、拆除以及添置的设施、设备等改造的，应符合法律法规相关规定，须事先征得甲方书面同意并获得政府相关部门批准后方可实施；进行改建、增建、拆除、添设、装修等改造的，必须提交设计施工图纸或方案供甲方审核通过后方可开始施工。如需办理相关手续，甲方根据实际情况提供协助，所需费用由乙方承担；乙方在进行上述改建、增建、拆除、添置、装修等改造过程中不得对租赁物结构造成不利影响，应确保租赁物的安全，并且不得违反城市建设的相关规定。
- 5.3. 乙方使用租赁物时，不得影响他人（相邻权），不得妨碍四邻通风、透光、堵塞通道、排水和卫生，不得对租赁物周边环境造成污染。
- 5.4. 若乙方未经甲方书面同意或未经相关部门批准私自进行改造的，甲方有权要求乙方将租赁物恢复原状，相应费用由乙方自行承担；如乙方拒绝按要求恢复原状或因其私自改造造成甲方损失的，乙方应进行赔偿。
- 5.5. 乙方应合理使用并爱护租赁物，乙方对租赁物状态是否存在异常有必要的注意义务，乙方应当定期进行检查。若乙方发现租赁物及其附属设施有损坏、故障或存在安全隐患时，应当及时进行维修、修复，相应费用由乙方

自行承担。若乙方进行维修、修复确需甲方协助的，甲方对此应予以协助。乙方拒不维修的，甲方有权自行或聘请第三方代为维修，费用由乙方承担。

5.6. 乙方在租赁期间应严格遵守《广东省安全生产条例》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国环境保护法》及其他安全法律法规的相关规定，落实消防安全及经营安全的预防责任。在乙方使用租赁物过程中所造成的任何乙方自身或甲方、他人的人身或财产损害的，由乙方承担相应全部责任。

5.7. 乙方在使用租赁物期间应当承担“门前三包”义务，具体如下：

- ① 包卫生：包括但不限于清扫地面、清除污迹、维护卫生设施等；
- ② 包绿化：包括但不限于爱护花草树木、清理绿化区域、协助绿化管理等；
- ③ 包秩序：包括但不限于规范停车、管理经营活动、维护公共秩序等。

5.8. 乙方应依法开展生产经营活动，并向有关部门申请及办理生产经营所必须的相关手续和许可，由此所产生的相关费用、税项等由乙方自行承担。若乙方在经营过程中存在违法行为经司法机关、行政部门责令改正的，乙方应当及时改正。

5.9. 乙方未取得甲方书面同意的，不得将租赁物对外出借使用或者进行转租。

【第六部分 租赁物的返还】

6.1. 本合同因期限届满、被解除等原因终止的，乙方应当在合同终止之日起 10 日内腾清并向甲方返还租赁物，期限内按当期租赁费用标准计算占有使用费；逾期返还租赁物的，每逾期一日，乙方应按合同约定日租赁费用标准的 2 倍向甲方支付占有使用费；上述情形下，甲方仍有要求乙方即时腾清与返还租赁物的权利，若乙方拒绝腾清返还的，甲方有权自行腾清收回租赁物（包括但不限于自行剪锁进入租赁物），届时乙方存留在租赁物内的财物视为遗弃物，由甲方自行处理并不承担任何保管及赔偿责任，乙方由此造成的一切损失由其自行承担。

6.2. 本合同因期限届满、被解除等原因终止或被认定无效的，租赁物中由乙方出资建设、改造、添设的，与租赁物形成入墙、附合的部分（包括但不限于装饰装修、水电设施、管道、照明、墙壁、地砖、设施设备、新增变压器或其他增容设施设备），无偿归甲方所有，乙方不得进行拆除否则应向甲方承担赔偿责任，但甲方要求恢复原状的除外。本条独立于本合同发生效力，若本合同被依法认定为无效的，亦不影响本条对甲乙双方进行约束。

6.3. 本合同期限届满、终止或被解除的，若乙方以该租赁物地址办理了包括营业执照在内的相关执照、证件的，应当在解除或终止合同之日起 10 日内办理注销或变更手续，并将注销或变更资料提交甲方留档。若乙方逾期未办理的，每逾期一日，乙方应当按本合同约定日租赁费用标准的 50% 向甲方按日支付登记占用补偿。若因乙方逾期办理注销或变更登记导致甲方无法将租赁物出租的，每逾期一日，乙方应当按本合同约定日租赁费用标准的 200% 向甲方按日支付登记占用补偿。

【第七部分 合同的终止与解除】

7.1. 甲方出现下列情况之一的，乙方有权单方解除合同：

- ① 甲方转让租赁物给第三方并导致乙方无法继续承租的；
- ② 因甲方原因导致租赁房屋被司法机关查封拍卖并导致乙方无法继续承租的；
- ③ 因甲方原因导致租赁房屋权属存在争议并导致乙方无法继续承租的；
- ④ 因甲方原因导致租赁物存在严重安全缺陷且不能修复、危及乙方人身安全及健康的；
- ⑤ 其他按照合同约定或者法律规定，乙方可以获得单方解除权的情况。

7.2. 乙方出现下列情况之一的，甲方有权单方解除合同：

- ① 因乙方原因造成租赁物主体结构损坏或造成租赁物价值显著下降的；
- ② 乙方未经甲方书面同意擅自将租赁物对外出借或进行转租的；
- ③ 未经甲方书面同意，违反合同约定使用租赁物的；
- ④ 乙方未按本合同约定按时足额支付履约保证金超过三日的；
- ⑤ 乙方未依约定按时足额向甲方支付租赁费用或其他乙方应当承担的费用连续超过 30 日或租期内累计超过 120 日的，无论乙方是否在之后补齐租赁费用及其他应付费用；
- ⑥ 乙方使用租赁物开展经营活动的过程中存在违法行为，被有关政府部门或司法机关责令整改而不整改、被行政或刑事处罚的；
- ⑦ 乙方因被人民法院列入失信被执行人、限制高消费、裁定破产或其他原因令甲方有合理理由认为乙方无继续承租房屋之能力的，但乙方可提供充分履约担保的除外；
- ⑧ 乙方未履行本合同约定或法律规定的其他义务，经甲方书面催促履行后未在指定时间内履行改正或履行改正后再次违反的；
- ⑨ 其他按照合同约定或者法律规定，甲方可以获得单方解除权的情况。

7.3. 合同解除权应当以书面的形式行使，书面形式包括微信、短信、邮件、邮寄、租赁物前张贴通知等一切有文字记载，可清晰表达解除合同意思表示的形式。

7.4. 因自然灾害、政府政策变动、政府征收用地、城市更新等不可抗力原因，导致厂房或周围环境发生重大变化，合同不宜继续履行的，则甲、乙双方有权提前终止合同，双方均无需承担任何法律责任和经济赔偿责任；如遇政府征收征用、城市更新而导致搬迁或拆迁时，一切补偿费用归甲方所有。

7.5. 乙方已知悉，租赁物处于甲方拟开展三旧改造的土地范围之内。若在租赁期限之内甲方或相关单位在该范围内启动三旧改造的，甲方有权在提前

180 日通知乙方的前提下行使本合同的单方解除权，届时乙方应当按本合同 6.2 条及其他相关的约定将租赁物返还给甲方。本约定已在甲乙双方协定本合同租赁费用标准时予以考虑，乙方对此应当承担高度注意义务，避免对租赁物进行过高价值的投入，以防止甲方行使上述权利时造成自身不必要的损失。

【第八部分 违约责任】

- 8.1. 租赁期间，非因本合同约定的情况，甲方擅自终止本合同提前收回租赁物或被乙方依本合同约定单方解除合同的，甲方应向乙方无条件退回合同履行保证金。
- 8.2. 非因本合同约定的情况，乙方中途擅自退租或因违约被甲方单方解除合同的，甲方有权没收乙方合同履行保证金不予退还。
- 8.3. 乙方未按照本合同约定向甲方按时足额支付租赁费用及其他应付费用的，甲方有权以乙方应付未付租赁费用或其他应付费用为本金，自应付未付之日起，按照每日千分之一的计算标准向乙方收取补偿性违约金；本条违约责任不因合同履行保证金的没收而减少或免除。
- 8.4. 甲乙双方共同确认，本合同项下关于违约金标准的约定，是双方共同考虑对方的企业性质、经营情况、市场情况、机会成本、租赁费用标准等因素所约定，是一方违约时相对方最低损失的估算，各方保证将来绝不以违约金过高为由向对方提出抗辩。
- 8.5. 若本合同履行过程中，乙方所支付的款项不足以清偿本合同项下全部费用的，相应款项的清偿顺序应当为先清偿实现债权相关费用，再清偿违约金，再清偿其他费用本金，最后清偿租赁费用本金的顺序进行清偿。
- 8.6. 若乙方违反本合同的约定但未达到甲方行使单方解除权之程度，或者已满足甲方行使单方解除权之程度但甲方暂未选择解除的，甲方有权在通知乙方后停止对租赁物的水电、配套设施设备供应，因此造成的一切损失由乙方自行承担。在水电、配套设施设备停止供应期间，租赁物的相应租赁费用及其他乙方应付费用仍继续计算。
- 8.7. 在本合同履行过程中，一方存在违约行为，另一方因此而支出的实现债权相关费用（包括但不限于律师费、诉责险费、邮寄费、公证费、诉讼费、鉴定费、差旅费）由违约方承担。
- 8.8. 除非另有约定，甲乙双方未能行使或迟延行使本合同项下的任何权利，不得被视为其放弃行使该等权利，且任何权利的任何单独或部分行使亦不得妨碍该等权利的进一步行使或其他任何权利的行使。甲乙双方在任何时候暂时未追究对方违反本合同任何条款或法律规定的违约行为，不得被视为放弃追究对方今后的违约行为，且不得被视为放弃其在该等规定项下的权利或其在本合同项下的其他任何权利。

【第九部分 争议解决方式】

9.1. 甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决，协商解决不成的，任何一方有权提起诉讼，诉讼由租赁物所在地人民法院管辖。

【第十部分 通知与送达】

10.1. 为保障本合同的顺利履行，甲乙双方同意以本合同(含附件及补充协议)中列明的联系地址、联系电话作为指定联系方式。

10.2. 通过微信、短信、电子邮箱或其他数据电文方式送达时，发出之日即视为有效送达之日。

10.3. 在甲方向乙方交付租赁物后，任何给予乙方的通知如果载明乙方为收件人并被留置或张贴在租赁物上的，将被视为已经发送给乙方，并视为乙方在留置或张贴后的下一个工作日收到。

10.4. 一方变更联系方式的，应提前 10 日以书面形式通知其他方。否则，本合同列明联系方式仍视为有效，在变更但未通知一方承担由此而引起的相关不利责任。

10.5. 本合同(含附件及补充协议)列明的联系方式同时作为有效的司法送达地址(包括但不限于诉讼、执行、仲裁)。

【第十一部分 其他】

11.1. 本合同未尽事宜，双方应另行协商并签订补充协议。本合同补充协议、附件同为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

11.2. 本合同一式叁份，由甲、乙各持一份，另一份送至东风经联社。各份合同文本具有同等法律效力。

11.3. 本合同自双方签字或盖章后生效。

11.4. 其他补充约定：标的物面积未完全移交前按补充协议计收租金、管理费。当迟延交付期限超过六十日时，出租方及承租方均有权单方解除租赁合同。

【第十二部分 特别确认】

本合同为甲乙双方共同协商制定，非格式版本。甲方在与乙方签订本协议时，已采取合理的方式提请乙方注意免除甲方责任、加重或限制乙方责任的条款，并已按照乙方的要求对相应条款进行详细的说明，乙方已经充分理解并接受本合同的全部内容并确认约定内容为双方协定租赁费用标准的依据，乙方就此不存在任何疑问或异议。

..... (以下为签署区域，无合同正文)

甲方：

乙方：

签订时间：

见证单位：

签订地点：

附件：《物业使用安全责任承诺书》

