

合同编号：HZB20250088

物业租赁合同

出租方：江门市篁庄实业发展总公司（以下简称甲方）

地址：江门市蓬江区环市街篁庄岐山里

法定代表人：欧阳国庆

电话：

承租方：（以下简称乙方）

地址：

法定代表人：

电话：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规，甲乙双方经友好协商一致，现达成如下条款，以共同遵守。

第一条 租赁物位置、面积及用途

1、甲方将坐落在江门市蓬江区建设三路 185 号 12 幢第三层、第四层的物业（以下简称租赁物）租赁给乙方作为工业使用。租赁物面积经甲、乙双方认可为，物业面积：2204 平方米。本物业的外墙不在租赁范围内，如乙方需要使用时，须向甲方书面申请并同意后才能使用，甲方有使用权。地下资源、埋藏物和市政公用设施均不属于本协议租赁范围。

2、本租赁物的用途为工业。如乙方需转变使用功能，须经甲方书面同意，因转变功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

第二条 租赁期限

1、租赁期限为自合同起始之日起至 2032 年 2 月 14 日止。

2、租赁期届满前，如乙方想继续租赁，必须提前 6 个月内书面通知甲方，否则视为乙方放弃续约。甲方收到通知后按照相关法律法规以及“三资”管理规定的有关规定进行招投标，按照价高者得方式确定竞得人。

第三条 免租期及租赁物的交付

1、免租期（包括装修期）：1个月，从____年__月__日起计算租金。

2、从本合同生效之日起，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，乙方同意按租赁物及设施的现状承租，乙方日后不得就租赁物存在瑕疵为由拒付租金或者向甲方主张任何权利。

第四条 租赁费用及支付方式

1、履约保证金

乙方应于本合同签订的同时，向甲方支付相当于两个月的物业租金作为履约保证金，共计人民币¥_____元（大写：_____）；并缴交第一个月的物业租金人民币：¥_____元（大写：_____），方可使用物业。从____年__月__日起在上一年租金的基础上每两年递增 5%。租赁期满，在乙方向甲方交清了全部应付的租金及相关费用（包括管理费、垃圾费及水电费），并按本合同约定履行完毕向甲方交还承租的租赁物、所有设备设施（经甲方验收）等义务后7个工作日内，甲方向乙方退还履约保证金本金。如在租赁期内乙方有违约行为，甲方有权不退还其履约保证金给乙方。

2、物业租金

物业租金每月为¥_____元（大写：_____）。以上租金是含税的（每月由甲方开具发票收取乙方租金）。乙方应于每月 10 日之前以转帐方式向甲方支付当月租金等费用。（详见附件 1）

甲方开户银行：江门农村商业银行股份有限公司皇庄支行

帐 户 名 称：江门市簞庄实业发展总公司

银 行 帐 号：80020000003112769

第五条 租赁物及其附属设施的维修和保养

1、租赁期内，因租赁物主体结构出现问题，如屋面漏水、墙体破裂、基础下沉及室外的自来水管及消防水管自然损坏的由甲方负责维修处理，但乙方发现租赁物出现上述情况后，应及时通知甲方，否则因此所造成的损失与甲方无关。因乙方原因造成租赁物主体损坏的，由乙方负责维修并承担费用。

2、甲方移交租赁物及其附属设施给乙方使用后，由乙方负责维护保养，乙方应负有妥善使用的责任，如造成门窗、大门、电器设备、自来水管及消防设施损坏、排污渠堵塞、化粪池处理及其它渗漏事宜等由乙方负责维修及处理并自行承担费用。

第六条 防火安全和环境保护

1、乙方应按环境保护部门的要求做好环境保护措施，如有违反须承担由此产生的一切责任及损失（包括甲方的所有损失）。

第七条 装修条款

1、租赁期内，如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先征得甲方书面同意，同时须按规定向政府有关部门申报。

2、本合同期满或乙方违约而解除本合同的，乙方在租赁物内所有装修的设施（包括乙方租赁该物业时所添置的附着物、固定的水电设施等）全部无条件、无偿归甲方所有，除甲方要求乙方恢复原状或者拆除外，乙方不得拆除或损毁，否则重建费用或修复费用全部由乙方承担（由甲方现场验收后并经双方签字确定办理移交手续；如乙方没有办理移交手续，乙方所交履约保证金作为违约金不予退回）。

第八条 转租规定

未经甲方同意乙方不得转租或分租，否则视作乙方违约，按本合同第九条的约定处理。

乙方需要转租或分租的必须书面向甲方提出申请，并提交如下资料：1、承租人的主体资格资料；

2、承租人拟经营项目的合法性评估（自评）；

3、承租人拟经营项目的环评意见（自评）；

- 4、转租或分租的合同模板；
- 5、原有债权债务的处理约定；
- 6、原承租人员工的遣散安置方案。

甲方应在收到乙方提交的资料 30 天内作出回复。

第九条 违约责任

1、甲方延期交付物业的，乙方使用物业的时间相应延后。

2、乙方逾期支付租金及其他应付费用，应按欠款额每日万分之六向甲方支付违约金；如乙方欠交租金、水电费等超过约定时间 15 天，甲方有权停止水、电等，由此造成的一切损失由乙方全部承担；乙方欠交租金超过约定时间 30 天，甲方有权提前解除本合同，并追索乙方所欠全部费用，乙方所交履约保证金作为违约金不予退回。同时，甲方有权留置乙方租赁物内的财产；如果乙方在一个月內仍未交清所有款项，甲方有权申请拍卖留置的财产，用于抵偿乙方应支付的因租赁行为所产生的全部费用。

3、如乙方有转租（未经甲方同意）、无证经营、利用租赁物进行非法活动、损坏租赁物主体结构、擅自改变租赁物用途、功能、擅自对租赁物扩建、增添、抵押甲方的租赁物设施等行为之一的，甲方有权立即解除合同，乙方所交履约保证金作为违约金不予退回；造成甲方损失的，乙方须承担全部赔偿及法律责任；严禁在工业区内的公共道路区域或消防通道放置杂物或货物，如乙方有违反管理规定占用公共道路区域堵塞消防通道的，甲方有权处理杂物或货物。

4、非法定和约定的事由，除双方协商一致同意解除外，任何一方单方提前解除合同，须向对方支付相等于履约保证金的款项作为违约金。

5、乙方在协议期满或中途毁约终止协议的，乙方所加建的建筑物装饰及水电设施不得拆除损坏，无偿归甲方所有。

6、任何一方违约，守约方为维护自身权益而产生的一切费用（包括但不限于诉讼费、保全费、律师费、差旅费等由违约方承担。

第十条 免责条款

1、若因政府有关部门的法律法规的修改或政府征用导致甲方无法继续履行本合同时，本合同自动终止，双方互不承担违约责任。

2、乙方所租用的物业，如遇上级政府（包括市、区、街道和甲方发展需要等）征用或城市建设需要拆迁的，甲方应提前三个月书面通知乙方，承租方须在三个月内无条件迁出并完成场地交付，甲方和政府不作任何补偿（逾期未搬（拆）迁的，视为放弃场地内物品、地上搭建物等，并同意交由出租方处理）。

3、凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遭受不可抗力的一方免责，但须在三十日内提供不可抗力的详情及合同不能履行的证明文件（该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具）。

第十一条 特别约定事项

1、乙方在经营生产中所发生的费用，如税务、债权债务、工伤事故、拖欠工人工资、电讯、工商管理等相关费用等，以及租赁场地的物品、设备、设施的保管和安全等，均由乙方负责，与甲方无关。有关物业产权的税费由甲方负责。

2、乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》相关规定，积极配合甲方做好消防工作，并禁止明火煮食，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担，如有违返上述规定甲方有权终止合同，按违约处理。

3、乙方负责依法向有关部门申请及办理工商、税务、环保、消防等因生产经营需要而必须办理的手续及许可证，并自行承担排污费、治安费、卫生费、垃圾费、清理费、水电费及政府行为收取的行政费用。甲方只按租赁物现状出租。

4、根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等，应以书面形式进行；甲方确认的地址为：江门市蓬江区簕庄岐山里办公楼，乙方确认的地址为：_____。各方的信件或传真、挂号邮件以本合同所列的地址为准，如送达地址需要变更须以书面形式通知对

方，否则视为未变更。

5、租赁期间电梯的使用管理、检修维护、年检费等由乙方负责，乙方使用厂房电梯必须与甲方签定《电梯授权使用管理合同》和《电梯使用管理权者安全承诺书》并购买电梯使用保险。

6、协议终止或期满乙方使用的电梯须报质监部门开具安全质量合格书交到甲方。

7、为了提高场地的租赁效率，甲方有权在本合同租赁期满六个月前通过三资平台提前将租赁场地重新招租，甲方应提前 15 天通知乙方参加竞投。如乙方中标，则甲、乙双方重新签订租赁合同，如乙方不中标，则乙方须按本合同的约定移交场地给甲方。

第十二条 注意事项

1、乙方必须按照租赁物的性质以及合同约定的用途使用租赁物，禁止改变租赁物土地性质用途，禁止经营废品回收行业，化工、造纸、玻璃、制革、陶瓷等生产污染行业，禁止经营烧烤行业，禁止生猪等禽畜养殖，不能违规加建、改建建筑物、构筑物，不得经营上级明令禁止的重污染、影响市容环境的项目，否则视为乙方严重违约，甲方有权即时终止合同，没收保证金，并要求乙方支付两个月的租金作为违约金（违约金金额可根据实际情况进行调整），以及要求乙方将租赁物恢复原状，费用全部由乙方承担。

2、如乙方因自身原因或（及）客观原因在合同期限内无法取得租赁物具体使用行政许可（如经营许可、卫生许可、环保许可等）的，甲方有权解除合同，要求乙方无条件退还租赁物、结清费用。

3、双方无论以何种方式解除或终止合同，乙方应在合同解除或终止之日起 30 日内将其以租赁物为注册地址或营业地址的各类证书执照予以注销或变更，并将上述注销或变更之证明提交甲方备案。如因乙方未如期完成上述事项，每

逾期一天，按合同约定的每日租金的两倍支付违约金给甲方，且如因此造成其他承租方经营活动无法进行，由此造成的所有损失由乙方承担。

4、在租赁期间，甲方如将租赁物的所有权转移给第三方，不必征求乙方同意。所有权转移后，租赁物所有权取得方即成为合同的当然出租方，享有原出租方享有的权利，承担原出租方承担的义务。

第十三条 争议解决方式

本合同在履行中发生争议，双方应尽力协商解决；协商不成，通过甲方所在地人民法院诉讼解决。

第十四条 附则

1、本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行补充条款。

2、本合同价是含税价。

3、本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，见证单位一份存档，经甲、乙双方签字盖章、及见证单位盖章、乙方付清履约保证金后生效。

补充条款：1、电梯的维护保养费用按层数共同承担，由首二层租户作为主体签署相关维保文件；2、合同期满后或以何种方式解除及终止合同，乙方在收到甲方的搬迁通知书后十日内须进行场地内物品、地上搭建物等的搬迁，逾期未搬（拆）迁的，视为放弃场地内物品、地上搭建物等，并同意交由出租方处理。

甲方（印章）：江门市篁庄实业发展总公司

授权代表（签字）：_____

联系电话：_____

乙方（印章）：_____

统一社会信用代码/纳税人编码：_____

授权代表（签字）：_____

联系电话：_____

身份证号码：_____

见证单位（印章）：_____

签订时间：_____年____月____日

签订地点：江门市蓬江区环市街篁庄经联社