

商业大厦物业租赁合同

合同编号：

甲方（出租方）：

住所地：

法定代表人：

联系人及电话：

统一社会信用代码：

乙方（承租方）：

【☐身份证】 【☐护照】 【☐户口簿】 【☐出生证】 【☐军官证】 【☐士兵证】 【☐通行证】 【☐企业法人营业执照】 【☐法人登记证书】 【☐组织机构代码证】 【☐社会团体登记证书】 【☐公司注册证】 【☐其他：_____】 号码：_____；

住所地：

法定代表人：

联系人及电话：

统一社会信用代码：

乙方因自身业务发展需要，需租赁甲方的物业（下称“出租物”），为明确双方的权利和义务，根据《中华人民共和国民法典》等法律法规和国有资产管理的有关规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，共同订立本合同。

第一条 出租物权属情况、位置、面积、功能及用途

1、出租物地址：东莞市樟木头镇新兴路 47 号 1 栋。

2、不动产（房地产）权证、建设工程规划许可证： 无 。

3、建筑面积：9793.59 平方米。本合同所有计费面积（包括但不限于使用费及其它相关经营费用等）均以此为计算依据。无论该建筑面积与实际交付面积或与任何人士、组织或机构测量的面积不一致时，甲乙双方同意不对上述计价面积进行调整。

4、出租物类型（使用性质）：商业【☐住宅】【☐商铺】【☐办公】【☐其他：☐】；乙方承租出租物用于：商用。

5、建筑结构：框架，总层数：六层（地上五层、地下一层）。

6、出租物权属全部为甲方所有，无共有情况。

7、该出租物不存在抵押等他项权利情况。

8、该出租物以现状（详情见附件）出租给乙方，乙方已认真查勘和了解出租物的情况，并对出租物的权属情况、消防等现状予以确认。承租后乙方不得以租赁物无相关证件为由主张提前终止合同或要求确认合同无效，也不得向甲方主张相关损失赔偿。

第二条 租赁期限

1、租赁期限为 5 年（60 个月），即从____年__月__日起至____年__月__日止。免租期为三个月即从____年__月__日至____年__月__日，有偿使用租期为____年__月__日至____年__月__日。

2、租赁期满，乙方如需续租，需按照国有资产出租相关规定重新参与竞拍取得。

3、甲方应在收到履约保证金后 7 个工作日内将该出租物移交给乙方使用。

第三条 履约保证金

1、履约保证金：在签订合同后 5 个工作日内，乙方须向甲方

缴纳保证金共人民币大写伍拾万元（¥500000元），以保证乙方按照本合同的约定履行合同义务。

2、合同期满后，履约保证金在乙方按照本合同约定交还出租物且结清费用后无息退还。

3、乙方未能按本条约定向甲方支付履约保证金，甲方有权单方面解除本合同，因此给甲方造成损失的，乙方应当就甲方损失承担全部赔偿责任。

第四条 租赁费用

1、租金金额：

租赁期限为5年（60个月）。第一年至第三年租金无递增，第四年租金以第三年租金为基础上递增3%，具体标准如下：

第一年至第三年（____年__月__日至____年__月__日）每月租金_____元；

第四年至第五年（____年__月__日至____年__月__日）每月租金_____元。

3、本合同约定的租金为租赁物的整租价格，且为含税价款，包含甲方按照现状交付（出租物内空调、仪器设备等详见附件《出租物交付清单》）给乙方使用的全部费用。除政府规费及水电费、物业费及其他乙方生产生活、经营等产生的费用外，甲方不再另行收取任何费用。

4、免租期内甲方不收取租金，但乙方接收出租物后本合同第五条约定的费用由乙方自行承担。

5、租金按照先付后使用的原则进行，按月支付的方式执行，除

首月租金在本合同签订时随履约保证金一并给付外，乙方须于下一个租赁起始日之前 10 日内一次性缴付当月租金予甲方，如最后一天为法定假期，则缴交租金期限顺延至法定假期届满后的第一日。

6、甲方指定收款账号收到即视为甲方收到。任何非向指定收款账号支付的租金甲方均不予承认。

甲方指定的收款账户为：

账户名：广东省樟木头林场（广东宝山森林公园管理处、广东九洞森林公园管理处）；

账号：44293 0010 4003 7834

开户行：农业银行东莞樟木头支行。

第五条 其他费用

1、水电费：电费由乙方自行到当地供电管理部门办理用电结算手续，水费则由甲方代缴。乙方所用水电费按市场规定的供给价加损耗费，按实际用量计费。每月收取，支付时间为_____。

2、物业管理费：租赁期间如需缴纳物业管理费，则乙方应按物业管理规定及时缴纳。

3、因乙方生产生活产生的其他费用，由乙方自行承担，及时缴纳，如特殊情况需甲方代缴的，乙方应当在甲方代缴前向甲方支付。

4、租赁期间，乙方承租范围使用所发生的水、电、煤气、通讯、设备、配套设施安装和维护费用由乙方承担。特殊情况由甲方代缴上述费用的，乙方应当在甲方履行代缴义务前向甲方支付。

5、乙方在经营过程中的一切税、费或结业后遗留的一切债权、债务、经营纠纷均由乙方自行负责，与甲方无关，若造成甲方垫付

费用的，甲方有权向乙方追偿。

第六条 设施、场地的维修、保养

1、乙方应负责出租物内设施（但不限于房屋内墙、用电、变压器、用水、电梯、消防、化粪池、排污管道、玻璃、护栏等）的维护、保养、修复，并保证在本合同终止时设施以可靠运行状态随同出租物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

2、乙方对出租物（含外墙）及其附属物（含楼顶）负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。如造成人员伤亡或财产损害，由乙方承担全部法律责任。

3、乙方在租赁期限内应爱护出租物（含外墙、楼顶），因乙方使用不当造成出租物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。如造成人员伤亡或财产损害，由乙方承担全部法律责任。

第七条 合法经营、安全生产

1、乙方在使用出租物时必须遵守法律法规和有关技术标准的规定，如有违反，应承担相应责任。由于乙方违反法律法规和有关技术标准规定，影响建筑物周围其他用户的正常生产生活的，所造成损失由乙方赔偿。

2、乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》以及安全生产有关制度。租赁期间，甲方有权依法对乙方开展安全生产监督工作，乙方应积极配合，并对存在的安全隐患负责整改到位。因安全生产所产生的一切责任及损失由乙方承担。

3、租赁期间，乙方应在出租物内按有关规定完善承租所需的消防许可，并配置灭火器等消防设施，严禁将出租物内消防设施用作其它用途。若发生消防火灾事故，由乙方承担全部责任。

4、乙方不得有任何危害出租物安全的行为或做法。乙方承租后，系租赁物的管理责任人，任何在租赁物发生的安全或意外事故，均由乙方承担责任，与甲方无关。

第八条 使用物业的交付

1、该使用物业的交付日期暂定为_____年___月___日，以双方确认具体时间为准。若乙方未向甲方支付履约保证金的，甲方无交付义务。

2、在交付日前，甲乙双方已对使用物业进行实地勘察，并对相关的设施进行清点和检验，双方就使用场地物业及配套设备按现状移交，现场确认最终设备交付清单，并办理正式的交付手续。

3、双方交付/接收使用物业时，应签署交接确认文件，交接确认的签署日期为该使用物业的实际交付日。

4、若非因甲方原因，乙方没有办理使用物业的检验手续或未在在约定或甲方通知的交付日期与甲方办理该使用物业的交接手续，则视为使用物业已符合交付条件，本合同约定的交付日期或甲方通知的交付日期届满之日为该使用物业的交付日期，自交付日起计算租金。

第九条 改建装修条款

1、未经甲方书面同意且经政府有关部门审批核准的，乙方不得对出租物进行改建、扩建、重建，否则由乙方承担一切法律责任。

2、在租赁期限内如乙方须对出租物进行改建，须事先向甲方提交改建设计方案，经甲方书面同意后并获得政府有关部门审批核准后方可进行改建。

3、乙方的改建方案必须确保不会对出租物主体结构造成影响，否则甲方有权不同意改建；乙方在收到甲方不同意改建通知后可修改方案，直至获得甲方书面同意，并获得政府有关部门审批核准后方可改建。

4、在不影响房屋结构的前提下，乙方对出租物进行装饰装修需经甲方同意。按规定需报有关部门审批的，乙方还应取得有关部门批准后方可进行装饰装修。租赁期限届满或合同解除后，未形成附合的装饰装修物，由乙方自费负责拆除（甲方同意可不予拆除的除外）；已经形成附合的装饰装修物，应保持现状，无偿归甲方所有。因拆除造成出租物毁损或装饰物已附合于出租物上的，乙方应当恢复原状，因此造成出租物损失的，乙方应当承担赔偿责任。

第十条 免责条款

1、若因有关法律法规修改、政策变更或者规划用途变更等特殊原因而导致本合同无法继续履行时，甲方有权单方解除合同，且无需承担任何赔偿责任，但应提前六十日通知乙方。乙方在接到甲方通知之日起____日内撤离并交还出租物。

2、因供水、供电、电信部门原因及其它非甲方责任因素导致出租物的水、电、空调、通讯不能正常运行或中断，甲方不承担赔偿责任，同时合同所约定乙方应付的租金及其它费用不因此减免。

第十一条 特别条款

1、甲方保证出租物不存在权属争议，有完全的民事权利能力从事本合同项下的出租事宜，若因物业权属、使用瑕疵等问题致使乙方无法使用出租物的，乙方可以解除合同，并有权要求甲方承担违约责任。

2、租赁期内，该出租物所有权发生变动的，不影响本合同的效力。

3、乙方不得以任何形式把出租物作为企业的注册资本出资，不得对出租物设置任何形式的抵押、质押等担保、处分。

4、乙方的招牌、广告等因使用出租物而产生的任何行为，除应符合本合同约定外，还应当服从有关主管部门的管理。

5、乙方可根据实际情况，将物业的部分分租给第三方使用，但必须签订书面合同并经甲方同意。乙方分租给他人使用的条件及相关权利义务，不能超出本合同内容，否则超出部分无效。乙方与第三方签订的分租使用合同，必须完整交甲方备案。禁止乙方将租赁物整体转租给第三方。

第十二条 合同的终止、解除

1、合同履行期间因遭遇不可抗力，如地震、疫情、战争等自然灾害或公共卫生事件，致使本合同不能履行或不能完全履行的，双方互不追究责任，但应妥善进行协商变更或解除合同。

2、合同提前到期事宜：因出租物占用范围内的土地使用权被依法提前收回，或出租物被依法征用、拆迁的，均视为合同提前到期，双方互不追究责任。因此而获得的补偿中，经营、设备（属于甲方

的附属物除外)、内部装修的补偿归乙方所有,其余为甲方所有。
甲方按照合同约定退还乙方已付履约保证金。

3、本合同提前到期或租赁期届满,本合同终止。乙方应于合同终止之日或租赁期限届满之日搬离并返还出租物。乙方逾期不搬离、未搬清其物品或不返还出租物的,乙方同意甲方可以采取断水、断电、锁门等强制措施或径行收回出租物,因此而导致乙方损失由其自行承担。出租物内的物品视为遗弃物,甲方有权自行处置,因此产生的费用由乙方承担。因乙方逾期不搬离租赁物,甲方还有权要求乙方按租金标准支付占有使用费。

4、乙方未按合同支付第四条约定的租金和第五条约定的其他费用的,每逾期一天按逾期所欠金额的 0.2% 缴纳违约金。逾期超过十五天,视为乙方根本违约,甲方有权单方面解除合同收回出租物。乙方已交的履约保证金及租金不予退回,且还应就拖欠的租金部分按天计算逾期违约金直至付清止。若上述违约金不足弥补甲方损失的,有权要求乙方补足。

第十三条 其他违约责任

1、甲方应按合同约定向乙方交付出租物。逾期交付的,按实际交付日期计算租金,逾期超过 15 天的,乙方有权单方面解除合同,甲方退回乙方已交的履约保证金和租金。

2、乙方有以下行为之一者视为根本违约,甲方有权单方面解除合同,并收回出租物,乙方已交的履约保证金及租金不予退回,乙方还应当赔偿甲方因此造成的损失。

(1) 乙方在签订本合同后单方面解除合同(经双方协商同意的

情况除外)；

(2) 乙方违反法律法规的有关规定，影响出租物周围其他用户或给甲方造成负面社会影响的；

(3) 在租赁期内，乙方未事先取得甲方书面同意擅自拆改、加建、装修或改变出租物的用途；

(4) 将出租物抵押、担保和进行买卖；

(5) 在出租物内从事违法经营活动等；

(6) 乙方整体转租的；

3、租赁期内，未经法定或约定，任何一方不得单方面解除合同。单方解除合同的，违约方应当承担违约责任，并赔偿守约方因此造成的实际损失。

4、因乙方违约导致合同解除的，乙方除承担合同约定的违约责任之外，甲方还有权要求乙方补交免租期内的租金。

第十四条 争议解决条款

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。双方协商一致的，应订立补充条款。补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，具有同等效力。

2、双方协商解决不成的，双方同意向出租物所在地人民法院诉讼解决。争议事宜不影响其他条款履行的，双方仍应当继续履行其他条款。

第十五条 双方认为需要约定的其他事项：

1

_____；

_____。

第十六条 其他

1、乙方从业员工工资、社会保险、人身安全等事宜均由乙方全部负责并承担相应责任。2、本合同未尽事宜双方另行协商解决。本合同一式二份，双方各持一份。每份具有同等法律效力。

3、本合同经双方签字盖章后生效。

4、根据本合同需要发出的全部通知、文件往来等，应以书面形式进行。

5、本合同约定的基准货币为人民币。

甲方：

乙方：

授权代表：

授权代表：

签订时间： 年 月 日

设备、物品名称	品牌/质地	型号	数量	物品状态	备注说明
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	
				☐ 正常 ☐ 非正常	

附件：《出租物交付清单》

出租物交付清单

双方当事人对租赁房屋和附属物品、设施设备等情况进行了交验，双方对上述所列的房屋内设备及各项费用基本情况☐无异议/☐附以下说明：_____。

出租人（签章）：

承租人（签章）：

交付日期： 年 月 日

