

东实·塘厦创智园 物业租赁合同

出租方（甲方）：东莞市旗领产业投资有限公司

承租方（乙方）：| |

签约时间：| | 年 | | 月 | | 日 |

物业租赁合同

出租方（甲方）：东莞市旗领产业投资有限公司

联系地址：广东省东莞市塘厦镇龙背岭埔新路3号1栋
102室

法定代表人：刘圣国

统一社会信用代码：91441900MAC4MRW50W

联系电话：0769-2336 6383

承租方（乙方）：|||

联系地址：|||

法定代表人：|||

统一社会信用代码：|||

联系电话：|||

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的相关规定，为明确甲、乙双方的权利义务关系，经双方友好协商，就厂房租赁事宜达成如下合同。

第一条 租赁物业

1.1甲方将东莞市塘厦镇龙背岭社区埔新路3号塘厦龙背岭优质产业空间项目（推广名：东实·塘厦创智园）11栋单元（下称“租赁物业”），建筑面积 平方米，出租予乙方用于商业用途使用。

1.2甲方已经依法选聘东莞市东实产城发展有限公司（下称“运营公司”）为租赁物业的物业管理企业，并与之签署了《前期物业服务合同》《临时管理规约》等文件，物业管理费为2.5元/月·平方米（按本合同约定的建筑面积计算物业管理费）。签订《租赁物业交接清单》后，乙方须通过公对公转账方式，提前预缴3个月物业管理费至运营公司收款账号。

如遇物业管理费调整的，则乙方须按照甲方或运营公司书面通知的时间及标准交费。乙方已阅读并同意运营公司按照上述文件约定的内容对租赁物业进行管理，乙方应遵守运营公司相关管理规定，包括但不限于按时缴纳物业相关费用、遵守装修管理规定等。若后续甲方与运营公司之间的协议发生变更，乙方同意并遵守相关管理规定，甲方不因此造成违约。

1.3乙方对租赁物业及使用性质已充分了解，愿意遵守

园区物业管理相关规定。乙方承租租赁物业仅用于商业用途。乙方不得擅自改变租赁物业使用用途，如需改变用途，须先报甲方审核同意。

第二条 租期及费用

2.1 物业租金、递增及物业管理费

2.1.1 本合同租赁期共5年，自 年 月 日至 年 月 日止（租期从租赁物业实际交付日起算，如交付日调整，则租赁期限相应调整）。免租期3个月，含政策性免租期。免租期内除物业租金以外的其他费用（包括但不限于物业管理费、水电费、税金等应由乙方承担费用），由乙方自行承担。

2.1.2 乙方按照租赁物建筑面积计付租金，租金标准为每月 元/平方米，合计每月租金人民币 元（含税），每月不含税租金为人民币 元。乙方应支付的首月租金及相当于2个月租金的履约保证金，共计人民币 元，（其中， 年 月 日前支付 元的履约保证金和首月租金）。 年 月起每月10日前支付当月租金，将租金存入甲方指定账户，如遇法定节假日则顺延至假期结束后第一个工作日交纳。

2.1.3 租金每三年递增一次，每次递增8%。租金具体明

细参照下表:

计租年	起止日期	共计租赁面积 (平方米)	递增	租金单价 (元/月/平方米)	含税月租金 (元)	不含税月租金 (元)
第1-3年	2025年 月 日至 2028年 月 日		0%			
第4-5年	2028年 月 日至 2030年 月 日		8%			

2.1.4乙方按照租赁物建筑面积计付物业管理费，物业管理费标准为每月 2.5 元/平方米，合计每月物业管理费人民币 元（含税）。 年 月起每月10日前支付当月物业管理费，将费用通过公对公转账方式转账至运营公司指定账户。

2.1.5本合同项下物业租金不包括停车位租赁费、能耗费用、设备设施使用费及乙方因经营活动而产生的其他费用等。

2.2履约保证金

2.2.1乙方应按照本合同2.1.2的约定向甲方足额缴纳履约保证金，甲方收款后开具等额收据给乙方。除有合法的

理由且经甲方书面同意外，乙方向甲方缴纳的履约保证金不得抵销、扣减其应付的租金。如乙方未按约定支付租赁保证金的，自逾期之日起，甲方有权要求乙方每日按未付金额的万分之六向甲方支付违约金，如逾期10日仍未足额支付的，甲方有权解除本合同，且甲方保留向乙方追究由此带来的空置成本及其他经济损失的权利。

2.2.2 合同期间，如果乙方有违反或不履行本合同约定之行为，或给甲方造成损失或者损害，在甲方发出要求乙方纠正该等行为并赔偿甲方损失的书面通知后7天内，乙方拒不纠正该等行为并赔偿甲方损失的，甲方有权直接从乙方向其交纳的租赁保证金中抵扣（不影响甲方对乙方该等行为可行使的任何其他权利或补救方法），以补偿甲方因乙方该等行为而造成的损失或者损害，但甲方应在抵扣行为发生后3日内书面告知乙方。

2.2.3 乙方应在收到前款所述书面抵扣通知的7个工作日内把被甲方扣除部分的租赁保证金重新补足并存放于甲方，否则，甲方有权解除合同，收回租赁物业，剩余的租赁保证金作为违约金赔偿给甲方，甲方损失超过剩余租赁保证金的，仍有权追索。

2.2.4 由于乙方原因导致本合同解除的，乙方无权要求

甲方退还履约保证金；由于甲方或运营公司原因而提前解除合同的，乙方有权要求甲方无息返还履约保证金。

2.2.5 租赁期满或非因乙方原因导致合同解除的，乙方把租赁物业交还给甲方，且双方就租赁物业而产生的一切权利和义务清理完毕后30日内，甲方向乙方退还该租赁保证金（不计利息）。

2.2.6 返还履约保证金时，乙方需向甲方提出书面申请，并向甲方提供银行账号及履约保证金收据原件；所提供账号须为中国大陆境内账号，账户名称须与乙方名称一致；若乙方出现合并、分立、解散、清算等情形的，须提供有关证明文件。如因乙方原因导致甲方未及时返还履约保证金，不视为甲方违约。

2.2.7 合同租赁期满，乙方需提前120天以书面形式向甲方提出续租申请，双方提前协商关于续租的相关事宜。

2.3 水电费

租用物业内的用水/用电按分户独立水/电表的计量方式为每月进行抄表收费，收费标准按东莞市相关部门规定计量收取。除此之外，乙方还需承担园区公共用水分摊、公共设备设施用电分摊、基本电费等费用。具体计算方式，详见如下：

2.3.1 业户水费=业户实际水费+公共用水分摊，其中：

（1）业户实际水费：业户单元水表抄表数值×水费单价（水费单价参照市水务集团收费标准）。

（2）公共用水分摊，包含园区绿化用水、消防用水、物业用房用水、二次供水水池用水等，园区各业户单元按面积分摊。

2.3.2 业户电费=业户实际电费+基本电费+公共设备设施用电分摊+综合损耗，其中：

（1）业户实际电费：业户单元电表抄表数值×电费单价（电费单价参照南方电网每月最新尖峰平谷电价收费标准）。

（2）基本电费：企业承诺计费容量或计费需量×基本电费单价（基本电费单价参照南方电网每月最新收费标准）。

（3）公共设备设施用电分摊：园区各业户单元按面积分摊。

（4）综合损耗费用分摊，包含变损、线损等费用：园区各业户单元按用电量分摊。

2.4 收款账户

2.4.1 租金收款账户

账户名称：东莞市旗领产业投资有限公司

开户行：中国建设银行股份有限公司东莞市分行城区支行

账 号：44050177513900002910

2.4.2 物业费、水电费收款账户

账户名称：东莞市东实产城发展有限公司

开户银行：招商银行东莞分行营业部

银行账号：769911429510888

2.4.3 乙方开票信息

公司名称：

纳税识别号：

地址：

电话：

开户行：

银行账号：| |

第三条 物业移交约定

3.1 甲方在| 年| 月| 日前将租赁物业交付乙方，乙方应当于前述时间前与甲方工作人员办理租赁物业的验收交接手续，并签署《租赁物业交接清单》。

3.2 如租赁物业已附带装修，甲方按现状交付给乙方，交付时乙方应对物业内的水、电、装修等设施是否正常使用进行检查。物业交付后，相关的水、电、装修等设施维修责任及费用由乙方承担。乙方委托甲方代为修复的，费用由乙方承担，乙方未及时支付相关费用时，甲方有权从履约保证金中扣除，乙方应在7日内补足履约保证金数额。

第四条 物业用途

4.1 本合同中的租赁物业用途限于商业，若未经甲方同意，乙方将租赁物业用于其他非商业用途，视为违约，甲方有权依据本合同约定追究乙方相应责任。未经甲方同意，乙方不得转租或分租他人经营。

第五条 违约责任

5.1由于甲方原因导致未能履行租赁物业移交约定，逾期超过30天的，甲方须向乙方支付违约金（违约金计算：延期天数×首月租金×0.05%）；如逾期超过60天的，乙方有权单方面解除合同，乙方已支付的首月租金及履约保证金应同时退还给乙方。

5.2若乙方逾期支付租金，在收到甲方通知后，仍未按通知要求支付租金的，应向甲方支付租金以及逾期违约金（违约金计算：拖欠金额×拖欠天数×0.05%）。若乙方未按期支付物业费、水电费及其他相关费用导致甲方被运营公司或任何第三方追索的，甲方有权直接从履约保证金中扣除对应款项。乙方应在甲方通知后三个工作日内补足本协议约定的履约保证金。否则，甲方有权按照本条关于逾期支付费用的约定要求乙方支付违约金。

5.3合同期内，乙方出现以下情形之一，或其他严重违反本协议约定的情形经甲方催告后拒不整改或整改不合格的，甲方无须退还乙方已交的履约保证金及已付租金，无须补偿给乙方装修折旧等任何费用，并有权单方面解除本合同无条件收回租赁物业，若租赁保证金及已付租金不足赔偿甲方全部损失的（包括但不限于合理的用于调查、抗

辩或争议解决的律师费用和其他支出；仲裁、诉讼导致的损失或承担的费用等），乙方还应负责赔偿：

5.3.1 未经甲方书面同意，擅自将租赁物业分租、转租、转借给他人使用；

5.3.2 未经甲方书面同意，擅自变更租赁物业用途，或用于禁止经营用途；

5.3.3 未经甲方书面同意，乙方擅自装修或擅自变更装修设计；

5.3.4 未经甲方书面同意，擅自变动租赁物业结构，且经甲方交涉，乙方在要求期限内仍未纠正并修复的；

5.3.5 利用租赁物业进行违法活动的；

5.3.6 拖欠租金超过30个日历天的，或拖欠物业管理费、水电费或其他方款项导致甲方被主张权利的；

甲方依据本条单方终止合同的，乙方应当按本合同第九条迁离并交回租赁物业。

5.4 本协议有效期内，如甲方单方终止本协议的，需提前30天通知乙方，乙方接到甲方通知之日起30日内与甲方进行费用结算并返还租赁物业，甲方应返还履约保证金，退还乙方未使用期间的租金，并按履约保证金1倍的标准赔

偿乙方损失；如乙方单方终止本协议的，需提前30天通知甲方，甲方接到乙方终止通知之日起30日内与乙方进行费用结算及接收乙方返还租赁物业，乙方已缴纳的履约保证金以及未使用的租金不予退还，作为对甲方的赔偿。

5.5 本合同所指的损失，指守约方的全部损失（包括直接损失、间接损失、罚款、第三人索赔），以及守约方为主张权利所支出的相关费用（包括但不限于诉讼费、财产保全费、律师费、差旅费、调查费等）。

第六条 物业的装修

6.1 乙方如需对租赁物业进行改造、装修、安装设施设备的，改造及装修工程由乙方自行实施，所发生的一切费用由乙方自行承担。乙方应自行办理有关的政府审批手续（包括但不限于消防等相关手续），并遵守运营公司装修管理规定。乙方的装修应采取文明施工，并遵守国内相应的法律法规，服从管理。

6.3 乙方进行装修工程时不得影响和妨碍第三人的正常生产与经营活动。如因乙方原因导致第三人遭受损失而向甲方索赔的，乙方应立即妥善处理并赔偿由此造成的损失。

6.4 乙方未征得甲方或运营公司书面同意或者超出甲方

或运营公司书面同意的范围，擅自装修租赁物业或者增设附属设施的，经甲方或运营公司通知后应尽快恢复原状，并承担由此造成的经济损失。

6.5 严禁在装修过程中破坏房屋主体、承重结构，否则视为乙方严重违约，乙方应承担由此产生的一切法律责任，并赔偿由此造成的经济损失。

第七条 房屋的修缮与使用

7.1 租赁期内，甲方应保障租赁物业及其附属设施处于适用和安全的状态。乙方发现租赁物业及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复。甲方应在接到乙方通知后的15日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

7.2 对乙方的装修、改善和增设的他物，甲方不承担维修的义务。

7.3 乙方应合理使用并爱护租赁物业及其附属设施。因乙方保管不当或不合理使用，致使租赁物业及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修或购置新物，费用由乙方承担。

7.4 甲方发现乙方对租赁物业及其附属设施使用不当，未尽爱护义务或不符合物业管理有关规定的，有权要求乙方限期整改，逾期不履行的，甲方将按乙方当月日租金收取乙方违约金，直至乙方整改完毕。

7.5 对于租赁物业及其附属设施因自然老化原因导致的损耗，甲方不承担责任。因房屋及附属设施（水电气）等损坏导致乙方财产受损的，乙方自行承担。

第八条 公共区域使用

乙方不得对承租物业内的屋顶、阳台或其他公共区域进行物品堆放及安装设施设备。

第九条 物业的交还

9.1 发生以下情形时，乙方应于10天内无条件向甲方交还租赁物业：

9.1.1 合同期届满，双方未续约；

9.1.2 合同提前终止或解除；

9.1.3 房屋被征收或其他原因导致合同不能履行；

9.2租赁物业交还时，乙方交付的物业还需满足以下条件：

9.2.1 恢复原状：

（1）甲方可以选择要求乙方恢复原状，若甲方通知乙方恢复原状的，则除甲方另行书面确认同意保留的装饰、装修及安装、改造的设施设备外，乙方应于收到甲方通知后10日内将租赁物业及设施、设备恢复原状，以良好整洁、可出租的状况（自然损耗除外）交还甲方；

（2）甲方没有通知乙方恢复原状的，则乙方同意，对已附属于墙、柱、面、屋顶等物品自动归属甲方所有，甲方无须支付补偿或赔偿；甲方对乙方的装修无须作任何补偿或赔偿；乙方应在租赁期满或本合同提前终止之日起的10天内将物业内的可移动物品（指桌、台、凳、电脑、文件等）搬离租赁物业。

9.2.2乙方付清一切应付款项，包括但不限于租金、物业费、水电费、设施设备使用费、物业占用费、各类违约金、损害赔偿金（如有）等；

9.2.3乙方承诺在租赁物业交还后10个工作日内完成注册地变更或注销手续，使租赁物业可重新作为工商注册地供新租户使用；

9.2.4若乙方办理过有关租赁物业的水、电、燃气、通讯、网络等的开户或转户手续的，乙方应完成相应的转出或销户手续。同时，完成租赁物业有关的预付款类卡的退卡以及退费事项，解决被投诉等问题；

9.2.5乙方利用租赁物业的其他经营事务已解决；

9.2.6乙方向甲方交还租赁物业全部钥匙并签署书面交接单。

9.3若乙方未按照本合同约定的时间、条件将租赁物业交还甲方的，在租赁期满或本合同提前终止之日的第11天起，即视为乙方已经搬离租赁物业，甲方有权开启并更换租赁物业门锁，或采取其他措施收回租赁物业；如租赁物业内有留滞的物品，视为乙方已放弃该等物品的所有权，甲方有权将该等物品搬出，腾空并收回租赁物业，甲方对因此造成的租赁物业内设施设备的损失概不负责。对于租赁物业内留滞的物品，甲方有权向乙方收取运输、仓储、保管或其他费用，并有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项或赔偿甲方的任何损失。但不论任何情况，甲方均无任何义务就该等物品向乙方支付或偿付任何款项。

9.4乙方交还租赁物业时，如甲方发现租赁物业/设备设施出租前已有的装修/设备设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方修缮。乙方未于要求期限内进行修缮的，则应依照甲方要求进行赔偿，相关赔偿费用甲方有权从履约保证金中直接扣除。如履约保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方补足差额。

9.5乙方逾期交还租赁物业的，按照以下约定执行：

9.5.1每逾期一日，乙方须向甲方支付相当于租赁期限届满日或合同提前终止日日租金2倍的物业占用费，并应承担本合同约定的能耗费及其相关的一切费用。如因乙方逾期不迁出租赁物业而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任；

9.5.2租赁物业可由甲方自行收回，门、锁损坏的损失由乙方赔偿；

9.5.3租赁物业内如有遗留物品的，视为乙方已抛弃；

9.5.4遗留物品由甲方清除，清除所产生的费用由乙方承担。甲方按照本合同约定清理租赁物业内留滞物品、设施设备的合理期间，视为乙方逾期交还期间。

9.6乙方虽已交还租赁物业，但未满足本条9.2款的全部交还条件的，视为逾期交还，每逾期一日，应按照租赁期

限届满日或合同提前终止日日租金2倍的标准支付违约金。

第十条 其他约定

10.1、乙方根据生产经营需要，应当按照法律法规规定办理相关审批手续，包括但不限于环评、消防等。若乙方未办理，则乙方承担全部责任及由此造成的一切损失。

10.2、该楼宇消防等级为【丙二】类，乙方在使用该物业时应符合国家相关消防法规要求，并自行完成该物业的（二次）消防报批。乙方擅自改动该物业结构、设施、管网设备等，造成消防系统性能受损或不符合消防规范，导致甲方或相邻权人损失的，由乙方承担全部责任及由此造成的一切损失。

10.3甲方应为乙方办理营业执照、工商注册等提供必要协助。乙方须在租赁物业具备工商注册条件起60天内办领以租赁物业为法定地址的工商执照及其他相关证照，并在租赁物业实际交付或视同交付之日起60天内完成室内装修布置，正式进驻经营。

10.4本协议有效期内，如因不可抗力、政策调整等原因（需提交证明文件）影响本合同继续履行的，甲乙双方应

就合同的继续履行进行协商，协商不成的，任何一方可在书面通知对方后解除本合同，本合同自解除合同的通知到达相对方之日起解除。

10.5在同等条件下，乙方对租赁物业有优先续租权。

10.6文中所涉及的天数，除特别标明外，其余均表示为日历日。

10.7合同解除或终止的，乙方应在租赁期满或本合同提前终止之日起的10日内搬离租赁物业并将租赁物业交还给甲方（以交付钥匙为准），退租时恢复原样。交还租赁物业相关事宜，按第九条约定执行。

10.8 若后续租赁物业允许分割销售的，乙方在满足相关购买条件的前提下，对租赁物业拥有优先购买权，购买价格以东莞市发展和改革局批复的本项目物业的销售价格为准。

10.9本合同未尽事宜，经双方共同协商解决。协商不成时，双方均可向租赁物业所在地人民法院起诉。

10.10本合同一式肆份，经双方签字盖章后生效，甲、乙双方各执贰份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）：东莞市旗领产业投资有限公司

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签署日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字或盖章）：

签署日期： 年 月 日