

物业租赁合同

合同标的：东莞市望牛墩镇太和路 2 号厂房 E 第二层

甲方（出租方）：东莞市国弘投资有限公司



乙方（承租方）：_____

物业租赁合同

甲方（出租方）：东莞市国弘投资有限公司；

乙方（承租方）：_____；

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定。就甲方出租物业给乙方使用事宜，在双方平等、自愿基础上，经协商一致，签定本合同，以共同遵守执行。

第1条 租赁物业信息

1.1 租赁物业位置、标的、面积

1.1.1 甲方出租给乙方的物业名称：东莞市望牛墩太和路2号厂房E第二层

1.1.2 物业租赁地址：东莞市望牛墩镇太和路 2 号厂 E 第二层

1.1.3 物业租赁面积: 2931.875 平方米 (包括分摊面积)

1.1.4 物业的其他描述:

1.2 租赁物业用途

1.2.1 该物业仅供乙方作 工业 使用，不得用作其他用途。

第2条 租赁期限、租金和押金

2.1 租赁期限

2.1.1 本次租赁期限为 个月，即由 年 月 日至 年 月 日止。

2.1.2 租赁期满后，本合同即自然终止。如乙方要求继续租赁，则须按甲方物业出租流程要求，重新签订《物业租赁合同》。

2.2 租金及递增方式

2.2.1 租金

按本合同第一条第 1 款中所指的物业租赁面积以平方米为计算单位，每平方米每月租金为人民币_____（¥____元，含税）。

每月租金总额为人民币_____（¥____元，含税）。

上述租金不包含物业管理费。

2.2.2 租金递增

根据本合同第二条第 1 款的约定租赁期限内，双方同意，本物业的租金每三年递增一次，每次递增幅度为10 %。详细租金见下表：

租金递增表		
租赁时间	租金（元 / 月）	总额（元）
合计		
备注：租金不含物业管理费。实际租金递增时间随实际租赁时间调整。		

2.3 租金缴交时间及方式

2.3.1 租金缴交时间：每个月的 15 日前（含 15 日）缴交本月租金。

2.3.2 租金缴交方式：由乙方每月一次性以银行转账方式交付租金给甲方，甲方确认收款后，开具发票(增值税专用发票)给乙方，发票注明所收款项的用途、金额。该发票视为交租结算凭证。乙方在转账时应备注说明清楚该笔款项为本合同项下物业租金。甲方银行账户如下：

名 称：东莞市国弘投资有限公司

开户行：中国工商银行东莞会展支行

账 号：2010 0452 1920 0001 888

2.4 优惠条件

2.4.1 装修免租期：此栏空白年此栏空白月此栏空白日至此栏空白年此栏空白月此栏空白日，为乙方装修搬迁期，该期间免租，但乙方要按本合同的规定缴交相关费用及履行相关义务和责任。

2.4.2 双方确认，因乙方原因导致租赁期提前终止的，如发生在免租期内，则乙方不享有免租期，乙方应按本合同首期租金标准、实际使用期限向甲方支付租金（实际使用期限不足一个月的，按一个月租金收取）

2.4.3 其他：_____

2.5 押金

2.5.1 自本合同签订之日起七天内，乙方一次性交付__两__个月的租金金额（即人民币_____，¥_____元）给甲方作为租赁物业的押金。待租赁期满或在甲乙双方均无违约的情况下提前终止合同，待双方结清租赁物业的各项费用后的十五天内，甲方将押金无息退回乙方。如因乙方责任而提前终止本合同的，押金不予退还。

2.5.2 合同履行过程中，乙方怠于缴付租金、水电费或其他应缴费用时，甲方有权从押金中抵扣。抵扣完成，乙方接甲方通知____日后有义务及时补齐保证金，以确保双方诚信履约。否则，甲方视乙方单方违约，有权在保证金补缴期限结束日单方解除合同，并按本协议 6.1 条款要求乙方承担违约责任及其他条款约定的损害赔偿责任。

第 3 条 交付条件

3.1 物业交付时间

3.1.1 交付日指该物业交付给乙方使用的日期，即__年__月__。物业实际交付日期以乙方签收甲方发出的书面通知为准。

3.2 甲方原有装修及购置物

3.2.1 甲方有权处置该租赁物内的原有装修和购置物。如乙方提出保留，应经双方协商价值，由乙方向甲方提出书面申请，待甲方同意后方可使用，并支付相关使用费用。

3.3 物业交付状态及设备设施

3.3.1 乙方应在 3.1 条约定的交付日办理完该物业的交接手续。

3.3.2 甲乙双方交付/接收该物业时，应当签署一份《物业交付确认书、交付条件及设备设施清单》，文件应当载明交接日期及该物业之状况；交接凭据一旦签署，则甲乙双方的交付/接收义务视为完成。交接凭证一式两份，甲乙双方各执一份。涉及后续经营所需的所有报备手续均由乙方自行负责申报，并承担相应风险。

3.3.3 乙方清楚了解物业的物理现状以及法律现状，交付条件包含的，按交付条件交付；交付条件不包含的，就按物业现状进行交付。甲方向乙方提供该物业现有容量的用水、用电设施，乙方不得超负荷使用。若需要加大负荷，必须书面向甲方和物业管理处申请，并征得甲方和物业管理处同意，加大负荷产生的费用由乙方自负。

3.3.4 乙方接收该物业后发现该物业存在不符合物业交付条件的地方，应当于接收后 5 日内书面通知甲方。不符合物业交付条件之处甲乙双方应当将该等缺陷书面记录，甲方应及时修复。

3.3.5 因不可归责于甲方的原因，除非另有约定，如乙方超过交付日 30 天后仍未办理验收、交接手续，则甲方有权终止本合同，没收押金，并有权追索因乙方的该等行为所造成的一切损失。

第 4 条 物业管理

4.1 物业管理费用

4.1.1 甲方有权自行管理或委托其它专业公司对全部或部分物业进行专项管理，乙方应接受、服从管理。乙方须从物业交付日起开始向甲方或甲方指定委托公司交纳管理费。

4.1.2 管理费包括对该物业的公共区域执行保安、清洁、维修等工作发生的费用以及公共区域本身的水、电等支出的分摊费。

4.1.3 乙方承租的物业的管理费按物业建筑面积计算，每月每平方米含税人民币¥2.00 元（大写人民币：贰元整），含税合计¥____元/月（大写人民币：_____）。

4.1.4 首月管理费于物业完成交付 5 个工作日内由乙方向甲方支付，其余月份管理费于每月第 15 日前支付；如该日为中华人民共和国法定节假日，则支付日期顺延至假日后的第一个工作日。

4.1.5 甲方有权根据法律法规、规章、运营成本等调整定期修订管理费收费标准，管理费调整应以书面形式提前 一 个月通知乙方后始生效。

4.1.6 如出现法律法规调整、地方政府出台相关规定、园区 (园区/大厦)内半数以上租户动议、甲乙双方协商等情况，从而产生新的管理费用、建设工程费用等，除非另有约定，否则乙方应当按租赁面积分摊相应费用。

4.2 物业管理规定

4.2.1 在租赁期内，甲方有权进入租赁物，进行房屋使用情况、设施完整情况进行检查，乙方必须给予支持配合，乙方也有权派人员陪同。若乙方利用本物业进行非法活动的，甲方有权向公安机关举报，由此产生的一切法律责任由乙方负责，并有权即时终止合同。

4.2.2 在租赁期内，乙方必须严格遵守本物业的物业管理制度，积极配合甲方和物业管理单位做好本物业的物业管理。若因乙方以及其人员违反有关管理制度而造成的一切损失和责任均由乙方负责。若因乙方的使用不当而造成甲方或第三者的权益损失时，因此产生的一切法律、经济责任由乙方负责。

4.2.3 在租赁期内，乙方不得在物业范围内私立广告位。

4.2.4 在租赁期内，甲方若涉及到本物业的产权的转让、变更，或由于甲方企业的改革等原因导致的产权变更时，甲方应提前两个月通知乙方，本合同仍然有效，甲方保证物业的产权变更不得影响乙方对物业的正常使用。

4.2.5 乙方负责租赁期内租赁物的消防、环保、工商、税务等政府部门的年检手续并承担相关费用，对租赁物内的设施设备，无论其所有权人是谁，乙方均有义务负责日常的保管、保养、维修并承担费用。如乙方未能做到，因此而产生的法律责任由乙方承担。

4.2.6 未经甲方书面同意，乙方不得将甲方物业地址用作其关联企业办理营业注册地址及不得以任何方式协助第三方（包括但不限于乙方客户）以甲方物业地址或名称到相关政府部门办理各种登记手续（如到工商部门办理营业地注册登记或到税务局办理税务登记等等），否则，则视为乙方违约。乙方违约的，甲方有权单方解除原合同，乙方已缴的押金不退回，并有权追究乙方的违约责任。

4.2.7 _____（特殊事项）

4.3 公共区域的限定

4.3.1 本合同中提及的公共区域包括但不限于电梯、公共大堂、走廊、建造物外墙、天花、园区空地、园区门口形象墙、企业宣传旗杆、宣传栏、楼顶天面、停车场、设施设备房、公共卫生间等。

4.3.2 除双方另有约定外，乙方经甲方同意后对甲方指定的公共区域有使用的权利，但不得占用（如放置物品、招揽兜售、广告宣传等）或改变原有用途。甲方有权根据实际使用情况，随时收回公共区域的使用权。

4.3.3 如乙方因违反规定使用公共区域造成甲方及或第三方损失的，按物业管理规定承担责任外，甲方有权视情节轻重，采取要求乙方支付违约金或单方解除合同的方式处理。

4.4 其他费用

4.4.1 乙方须自行负担与该物业使用有关的电话费、水费、用户区域电费、燃气费及其他费用；其中水费¥____元/立方米，电费¥____元/度，垃圾处理费____元/月。水费、电费按每单元的总水表和总电表的实际用量按月结算。在租赁期间，水电费标准有调整时，按新标准执行。

4.4.2 在租赁期内，乙方必须承担租赁区域面积比例所附带公共地方清洁费用及公共下水道（含隔油池、化粪池）清通费用。如因乙方原因导致堵塞、损坏等，后果由乙方承担。

4.4.3 乙方在收到甲方发出的交款通知后5个工作日内向甲方支付或自行到相关部门支付所有因使用该物业而产生的水、电、燃气、电话费用及其它费用。因不按时交付费用所造成的后果乙方自行承担。

4.4.4 租赁期内，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与乙方使用该房屋有关且征收主体是乙方的费用，均由乙方承担。

4.5 物业装修

4.5.1 该物业内之建筑、装修及有关机电、消防工程，乙方必须聘用符合资质的施工单位根据本合同的有关规定对该物业进行装修。所有室内设计图、平面间隔、机械及电力需求，以及各装修物料之挑选，乙方应于开工前 10 天报甲方审批，甲方书面同意后才能装修。

4.5.2 装修期间，要求装修公司为施工方人员购买意外保险并提供凭证给甲方。

4.5.3 乙方须获得政府有关部门的批准、执照或许可证。

4.5.4 乙方不得擅自改变物业的房屋结构，及保证该物业内部装修、分隔、修建、安装设备或改进不影响该物业整体的结构安全、外立面效果及其他租户的正常经营活动。

4.5.5 乙方需在该物业交付当日向甲方支付装修押金（ 元/㎡，共计 元）和装修垃圾运输费（ 元），具体费用届时双方协商。如乙方没有违反本合同的规定，于免租装修期届满，且消防部门验收合格后，甲方在收到乙方退还装修押金票据凭证后一个月内向乙方无息返还前款所述的装修押金。如乙方装修期间违反规定，甲方有权责令乙方整改，若由此给甲方或第三方造成损失，乙方应承担所有责任，且甲方有权没收装修押金。

4.5.6 乙方应当按照当地政府部门的要求建设租赁物内的消防、安全生产等设施，费用由乙方承担，通过验收后向甲方备案。

4.5.7 乙方在使用承租的物业时，如发现有漏、裂缝等房屋建筑质量问题时，可立即向甲方提出，甲方应尽快处理，一切处理费用由甲方负责，乙方同意因此造成乙方损失，免除甲方责任。

4.5.8 如乙方在使用承租的物业过程中，因乙方人为因素而造成物业结构和房屋设备损坏的（如：用电、用水、电话、电视、宽带、卫生间下水道、厕所堵塞等），则由乙方负责处理。

4.6 车辆及人员进出

4.6.1 乙方公司车辆和来访车辆需经园区(园区/大厦)物业保安登记后方能进出。

4.6.2 乙方公司人员和来访人员需经园区 (园区/大厦)物业保安登记后方能进出。

4.6.3 租赁期内,甲方配套给予停车位 此栏空白 个,乙方须按照物业规定交纳停车费,不能乱停乱放,不得影响 园区 (园区/大厦)通道畅通。对不听劝阻的视情节每次处于 200 元以上 1000 元以下罚款。若以后政府有关部门进行调整,甲方有权依此对其价格进行调整。

第5条 安全及经营管理责任

5.1 生产安全

5.1.1 乙方应严格按照国家、省、市有关安全生产和消防等法律法规的规定进行生产经营,签订《安全生产责任书》,确保安全生产。否则乙方应承担由此而产生的一切损失。《安全生产责任书》是本合同不可分割的一部分。

5.1.2 在租赁期内,甲方有权进入租赁物,对乙方的生产情况进行安全检查,乙方必须给予支持配合,乙方也有权派人员陪同。如发现乙方在生产过程中,不符合安全要求,甲方有权勒令整改及上报有关部门,由此产生的一切安全责任及法律由乙方负责,并有权即时终止合同。

5.2 消防及人员安全

5.2.1 乙方必须遵守国家、省、市及本地区的一切法律、法规及出租屋的规章制度,不得作违法乱纪的事情。根据甲方和物业管理处的要求做好安全、治安、防火、防事故的工作,不能堆放易燃易爆物品,杜绝各种事故的发生。否则,如因乙方的原因造成的一切损失均由乙方承担,造成甲方有损失的乙方须给甲方做出相关的赔偿。

5.2.2 乙方的装修方案要先报给甲方和物业管理处审核,征得甲方和物业管理处的同意后方可进行。乙方装修所用的材料必须符合卫生标准、防火、安全的要求,一切装修费用由乙方自理。装修过程中要选用合格的人员从事相关工作,并保证施工安全,在施工过程中所产生的任何人身损害事故和财产事故所造成的损失都由乙方承担。若因特殊原因,由甲方先垫付责任赔偿的,甲方有权全额向乙方追回。

5.2.3 租赁期间,如政府相关部门或甲方对乙方提出安全整改要求,乙方应及时整改,消除隐患,否则,由此造成的损失由乙方承担。逾期未整改的,甲方可视情形与乙方解除合同,由此造成的损失由乙方承担。

5.3 公用区域安全

5.3.1 乙方有义务保持 园区 (园区/大厦)公共区域范围内的整洁,不得在公共区域内堆放货物或杂物。

5.4 经营风险

5.4.1 在租赁期内,乙方须依法经营,经营过程中产生的所有债权、债务及相关法律责任一概由乙方自行承担,与甲方无关,甲方不承担任何责任。

5.4.2 乙方需自行承担经营的相关费用和风险，根据国家相关法律法规的要求，必须获得消防、环保、安全生产等政府部门的许可后方可从事经营活动。

5.4.3 在租赁期内，乙方变更了法人主体需在 15 个工作日内通知甲方，并提交变更后相关资料，否则视为乙方违约，甲方有权提前终止合同，由此产生的一切法律责任由乙方负责。

5.5 不可抗力

5.5.1 不可抗力包括但不限于自然灾害（如地震、水灾、风灾、旱灾等）、政府行为（如征收、征用、拆迁等）、社会异常事件（如罢工、骚乱、战争等）。

5.5.2 因不可抗力原因导致该房屋毁损和造成损失的，双方互不承担责任，各自承担自己的损失。

第 6 条 乙方违约责任

6.1 乙方违约责任

6.1.1 租赁期内，租金及有关费用乙方应依时缴交，逾期按欠款额每日 2.5‰（千分之二点五）计收滞纳金；若延误超过 30 天未缴交，甲方有权按欠款额自欠款日起按每日 5‰（千分之五）向乙方收取滞纳金。

6.1.2 乙方有下列情形之一的，甲方可视乙方为违约并收回出租物业，已缴租金和押金不予退还，并按一个月租金金额赔偿给甲方。如造成违约金不足于补偿甲方损失的，由乙方负责继续赔偿，由此终止合同而产生的一切责任全部由乙方负责。本合同约定乙方应承担的其他责任，仍应执行。具体如下：

- （1）擅自将承租物业转租、分租、转让、转借第三方使用；
- （2）擅自拆改承租物业结构或改变承租物业用途；
- （3）拖欠租金或水、电费等有关费用累计达到 30 天；
- （4）利用承租物业进行违法活动；
- （5）故意或重大过失损坏承租物业；
- （6）乙方拖欠员工工资达 30 天或拖欠员工工资总额达 50,000 元；
- （7）因经营不善，导致法院查封；
- （8）未经甲方同意，擅自终止合同的；

6.1.3 因乙方违约，乙方未缴清租金、水电费、物业管理费或其他费用前，甲方有权对物业进行停电、停水、停止货物进出、留置乙方在租赁物业内的物品设备，直至所有费用付清。

6.1.4 如乙方违反本合同约定而引起诉讼或仲裁的，甲方因实现权利而产生的费用乙方须予以承担（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、差旅费、执行费、评估费、

拍卖费等)

6.1.5 本合同中约定的其他违约情形。

第7条 合同解除及物业交还

7.1 解除本合同的条件如下:

7.1.1 租赁期内,若甲方需提前终止本合同的(本合同规定之终止合同情况除外),必须提前书面通知乙方,甲方退还押金,且无权主张免租期租金的补交。

7.1.2 租赁期内,若乙方需提前终止本合同的(本合同规定之终止合同情况除外),必须提前书面通知甲方。乙方在物业中所投入的装修费用等一切损失由乙方自行承担,且合同约定之押金甲方不予退还。

7.1.3 甲方或乙方因有特殊情况,经双方协商一致,同意解除合同的。

7.1.4 乙方违反本合同及其补充条款的约定,且经甲方书面提出后的30天内,乙方未予纠正的,甲方有权提出解除合同并扣留押金。

7.1.5 在租赁期间,政府决定征用该物业所在土地或城市更新需要而需拆除该物业的。

7.1.6 在租赁期间,因甲方原因司法、行政机关依法限制该物业房地产权利,且超过60天,严重影响乙方正常经营使用的。

7.1.7 在租赁期间,因乙方原因司法、行政机关依法限制该物业房地产权利,且超过60天。

7.1.8 本合同中规定的可解除合同的其它情形。

7.2 物业交还的条件如下:

7.2.1 无论任何情况,合同届满或提前解除的,且双方不再续签新租赁合同的,乙方应当在合同终止或解除之日起不超过10日内交还该物业,10日内到有关部门完成办理办公场所迁出手续,并向甲方出示办理回执。

7.2.2 本合同约定的租赁期届满或按合同约定终止合同的,乙方将承租物业及附属设施、设备交还甲方。对于乙方的装修物品或办公设备、设施(如文件柜、空调、电脑等),乙方有权自行处理;对于嵌入墙体如拆除会破坏办公楼墙体或设施的,未经甲方同意,乙方不得拆除。恢复物业原状(已拆除的隔墙无须复原)所产生的费用由乙方承担。届时将由双方共同协商、书面签字确认物业交还状况。

7.2.3 如果该物业交还时之状况不符合前项规定,甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施,使得该物业之状况符合前项规定,由此而产生的一切费用和开支由乙方负担。甲方同意的情形除外。

7.2.4 如果乙方未依照本合同规定时间及要求交还该物业，则甲方有权采取强制搬迁方法收回物业，甲方有权自行打开门锁，将该物业内的一切动产或财物搬离该物业，该物业之装修及所有附属设施/设备属甲方所有，甲方无须给予乙方补偿。无论乙方是否拖欠费用，甲方有权对搬离后的乙方动产或财物行使留置权，宽限期为合同终止之日起1个月，若乙方在宽限期满后仍未清偿欠款并办理领取手续的，则乙方确认抛弃租赁物内所有动产或财物。甲方有权对留置的动产或财物进行变卖或拍卖，以变卖或拍卖所得优先支付乙方对甲方的欠款及动产或财物搬迁与保管的费用；仍不足以清偿的，甲方仍可向乙方追偿；有剩余的，乙方同意赠与甲方。甲方采取强制搬迁方法对乙方造成的一切不利后果（包括但不限于财产损失），由乙方自行承担，乙方放弃向甲方追究责任的权利。

7.2.5 乙方逾期交还物业，除应当依照合同最后一个月标准交付逾期期间的租金、管理费等各项费用外，每天还应按照合同最后一个月月租金的5%向甲方支付违约金，直至乙方交还该物业或甲方依照本合同第7.2.4条的规定收回该物业。乙方确认本合同解除、终止的，不影响本条款的效力。

7.2.6 乙方交还物业之时，须由甲方书面确认，甲方书面确认之后，乙方交还该物业的义务才算完成。

第8条 其他

8.1 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

8.2 本合同空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

8.3 如因履行本合同产生争议，双方应首先友好协商，如协商未果，交由东莞市仲裁委员会按照其仲裁规则进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

8.4 甲方保留对该物业的命名权，甲方有权更改该物业的名称，且无须对乙方做出任何赔偿。如甲方更改该物业名称，应提前一个月书面通知乙方。

8.5 送达地址：下列邮寄地址、收件人、电子邮箱、电话号码等信息（以下统称送达地址）为甲方、人民法院（或仲裁机构）发送各类纸质或电子数据通知、信函、法律文书（以下统称文书）的送达地址：

邮寄地址 _____；

收件人 _____；电话号码 _____；电子邮箱 _____；

乙方确认：上述送达地址均系其真实填写，并明确知晓甲方或人民法院（仲裁机构）按上

述地址送达文书的法律后果，甲方已进行充分的提示和说明。因乙方确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依约告知甲方、乙方本人或指定的接收人拒绝签收等情形，导致法律文书未能被乙方实际接收的，乙方应自行承担有效送达的法律后果。邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日为送达之日。

8.6 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分,与合同正文具有同等法律效力。

8.7 本合同一式 贰 份，由甲执 壹 份，乙方执 壹 份。当双方签字盖章后合同即时生效。

第 9 条 附件

附件一 乙方营业执照复印件

附件二 乙方法定代表人身份证复印件

附件三 租赁区域示意图（可选）

附件四 物业交付确认书、交付条件及设备设施清单

附件五 安全生产责任书

甲方（出租方）：东莞市国弘投资有限公司

地址：东莞市松山湖园区新城路 5 号 1 栋 1201 室

法定代表人（签字）：

委托人（签字）：

电话：

日期：

乙方（承租方）：

地址：

法定代表人（签字）：

委托人（签字）：

电话：

日期：