物业租赁合同（非住宅/商业类）

（编号：EQYX-2026-001）

甲方：增城市二轻新塘远新木器厂

乙方：_____

物业租赁合同

出租方：增城市二轻新塘远新木器厂（以下简称甲方）

承租方：_____（以下简称乙方）

甲乙双方本着互利互惠、平等自愿的原则就物业租赁事宜，经协商一致，特签订本合同，以资共同遵守。

第一条　租赁物业位置、面积及用途

1－1　甲方将位于广州市增城区新塘镇西宁路98号的物业（以下简称“该物业”、“租赁物业”）按现状出租给乙方使用，乙方确认在签订本合同前已对租赁物业的坐落、面积、结构、设施、水电容量、消防条件、规划用途等现状进行了充分了解和现场查勘，并确认接受该现状。乙方不得以租赁物业现状与预期不符为由向甲方主张任何权利。

1－2　该物业出租面积为9563.28平方米，其中建筑物面积为5314.45平方米，土地面积为4248.83平方米。

1－3　租赁物业由乙方按照工业用途使用，所涉经营证照，例如：营业执照、卫生许可证、税务登记证及专营许可证、消防审批等经营所需相关证照由乙方自行办理，但甲方就乙方证照办理工作应积极协助乙方办理。办理所需费用及所涉风险由乙方自行承担，无论最终是否办理成功，乙方不得以此为由向甲方要求任何赔偿，亦不得要求甲方退回租赁保证金。

1－4　未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物业整体转让或整体转租、转借或与他人调换使用，如有违反甲方有权单方终止合同，收回物业且没收租赁保证金，乙方不得有异议。

第二条　租赁期限

2－1　本物业约定租赁使用期限为12年，即自　年　月　日起至　年　月　日止。

2－2　因乙方接收该物业后需开展实地勘测、方案设计、施工建设等各项前期改造工作，甲方同意给予乙方6个月免租期，即自　年　月　日起至　年　月　日止。免租期不计租金。

2－3　甲方应于　年　月　日将租赁物业交付给乙方使用（即免租期起始日与交付日为同一天），双方应于交付当日共同签署《物业交付确认书》，确认交付时的物业状况，作为本合同附件。

第三条　租金、租赁保证金及其他费用的收取和支付

3－1　租金按月计费，每月租金为人民币**元。租金每 4 年在上一年基础上递增 5 %，具体如下：

租赁期限	月租金（含税）（单位：人民币元）	
	小写	大写
合同总金额		

3－2　租赁期内，租金按每月结算，乙方应于每月 10 日前向甲方指定账户以现金、支票、银行转账等方式支付当月租金（节假日顺延1个工作日）。甲方指定账户如下：

账户名：广州市增城区远新物业管理有限公司

开户行：中国农业银行广州增城新塘建设路支行

账户号：44090401040008071

3－3　甲方收到乙方当月租金时开具相应：☐收据　☑发票（☑普通发票　☐专用发票），乙方开票信息如下：

3－4　上述租金不包含水电费，以及乙方须向第三方支付的各项费用。

3－5　乙方应自本合同签订之日起 2 个工作日内向甲方交付免租期届满后首月即**年**月租金￥*** 元(人民币大写_****元整)，在收到款项后由甲方向乙方开具发票；交付租赁保证金￥***元(人民币大写 ***元整)，在收到款项后由甲方向乙方开具收据。逾期超 3 天交付则视同乙方违约，本合同自动作废。

3－6　满足下述全部条件的，甲方不计利息向乙方退回租赁保证金：

（1）租赁期满，乙方不再续租，且完成该物业场地清理工作并交付完毕；

（2）租赁期满，乙方没有拖欠租金等应由乙方缴付的费用；

（3）乙方已支付应付的违约金、赔偿金、滞纳金；

（4）乙方需提供甲方开具的租赁保证金的收据原件，若乙方确未能提供原件，应向甲方开具已收到退回租赁保证金的收据。

3－7　乙方如出现下列情况时，甲方不予返还租赁保证金：

（1）租赁期内，乙方擅自单方面解除/终止合同；

（2）乙方在免租期内或免租期届满后 12 个月内擅自退租的，本合同对免租期的约定视为无效，乙方应向甲方补足免租期内的全部租金；乙方擅自退租行为应按照本合同第 6－1 条承担责任；

（3）乙方不具备本合同第 3－6 条约定情形。

3－8　甲乙双方须按国家法律、法规的规定，各自向政府有关部门缴交本合同所涉的登记费和印花税等税费。

第四条　甲方的权利和义务

4－1　甲方有权定期或不定期对物业内部进行安全检查以维护该物业正常的经营秩序。

4－2　甲方负责配备 □无配备则视为无此约定 ☑有 厂区配电房 ，乙方负责上述设备的操作和维护保养，保障设备、设施正常运作，否则造成的损坏或损失产生

费用由乙方承担。

4－3 甲方有权要求任何物业之用户容许其管理人员进入该物业，以检查乙方有否违反本合同之规定或违反管理规章，以及检查该物业的设施和设备。租赁期间发现的安全隐患，甲方可发出安全隐患限期整改通知书，乙方需限期配合整改。

4－4 本合同期满前三个月内，甲方在事先通知乙方的情况下，有权带其他有意承租者进入该物业视察，并协商在合适的地点张贴有关出租该物业的告示。

第五条 乙方的权利和义务

5－1 租期内，乙方有权重新命名该物业和在任何时候改变、替换或取代原有名称的权利。但乙方在行使前述权利时，应在不少于三个月前通知甲方、邮政部门或其他相关机构。

5－2 乙方须按时缴交租金、水电费、及其它应缴交之费用。其中，关于水电费缴纳事宜，明确如下：乙方承租或实际占用租赁物期间的水、电费等费用按相关部门规定计征，甲乙双方约定以下列（2）方式缴纳：

(1)由乙方自行向供水、电部门缴纳；

(2)由乙方直接缴纳给甲方。乙方应按甲方出具的水、电费通知单载明的金额，并在通知单约定的付款期限内足额支付至甲方指定账户，甲方在收取款项后向乙方开具发票。如乙方逾期支付的，按本合同第 7-2 条约定执行逾期付款违约责任。

5－3 除本合同另有约定之外，乙方对该物业享有充分的使用权。甲方对乙方在物业内合法守章的经营管理活动不得进行干涉防碍。

5－4 乙方必须以自身名义在市场监管、税务部门办理营业执照及税务登记等手续，依法持证自主经营。乙方应按照市场监管和税务部门的要求，在经营场所内悬挂营业执照、税务登记证及有关证照。

5－5 乙方承租后，自行办理营业执照，经营过程中自负盈亏，一切债务均自行负责，与甲方无关。

5—6　乙方必须依法经营，关于用火用电用气用水等，应依法依规报装及使用。乙方不得在该物业内安装或使用超出电表容量的用电设备或存储违禁、危险、易燃、易爆物品，否则，造成的一切后果及事故责任均由乙方承担。

5—7 乙方不得在该物业内从事与法律法规相抵触的行为，包括但不限于黄赌毒、打架斗殴、生产销售伪劣产品等违法违规行为。否则，造成的一切后果及事故责任均由乙方承担。

5—8　在租赁期内，乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施设备。乙方因经营需要，在不破坏主体结构安全的前提下，可自主进行装修改造。如因乙方原因出现水电故障、房屋漏水、排污系统堵塞等房屋及其附属设施设备维修问题，应自行按质按量维修，全部费用及责任均由乙方承担。

5—9 乙方必须按照有关消防规定配备消防用品，在租赁期间因此发生的治安事故、安全生产事故和消防安全事故等责任均由乙方承担，一概与甲方无关，乙方不得以此向甲方追究法律责任和索取补偿。

5—10 在租赁期内，乙方应承担物业修缮的全部责任，因物业管理不当产生的一切责任，如搁置物、悬挂物发生倒塌、脱落、坠落致人损害等责任与赔偿，均由乙方承担，概与甲方无关，乙方不得以此向甲方追究法律责任和索取补偿。

5—11 在租赁期间内，如乙方需对物业进行建设、装修、修缮等相关项目，在符合法律法规等前提，在同等条件下，乙方同意将符合条件的专业工程优先委托给甲方系统内具备相关专业建筑工程资质类的公司实施、承建等。

5—12 乙方已知悉本合同项下租赁标的产权登记在 增城市二轻新塘木器厂 名下，但根据相关政府部门的文件或其它合同、文件的约定，现甲方有权以自己的名义与乙方订立本合同，本合同直接约束甲方和乙方。

5—13 如遇汛期、台风、水灾、洪涝等恶劣天气，乙方应提前注意安全防范，自觉加强安全生产检查，严格落实防汛责任制，发生安全事故和紧急情况应按规定及时处置、及时向甲方、有关单位、组织等进行上报，不得虚报、迟报、瞒报和

漏报。此外，加强对空调室外机、室外玻璃幕墙、室外广告牌装饰物、室外花木和在建装修工地等重要部位的检查，及时清理窗台等高空搁置物，避免物体高空坠落。关好门窗，防止暴雨狂风侵袭，同时检查门窗是否有损，并采取相应的防范措施。下班前检查关闭施工现场、经营网点及办公场所电器开关，以防事故发生。加强对应急物资的储备情况进行检查，确保应急物资的数量、种类满足要求，确保应急设备可靠运转。

5－14 如乙方需对租赁物业进行建设、装修、修缮、测绘等相关项目，在符合法律法规的前提下，并且在同等条件下，乙方同意邀请甲方系统内具备相关专业资质的公司（如广州市增城建筑工程有限公司、广州市增城区四汇建筑工程公司、广州荔晟土地开发有限公司等）参与、承接相关项目。

5－15 乙方负责该物业升级改造项目的建设与运营管理并承担项目相关建设、运营成本，负责项目的建设施工和所需要资金的投入，确保项目如期顺利完成，保证根据项目建设需要按时、足额投入不少于800万元开发建设所需资金，且需按照第三方专业机构出具的房屋安全性鉴定报告对物业进行维修加固达到安全使用标准，相关维修加固、鉴定等全部费用由乙方承担，乙方保证按质按量完成项目的开发建设。

5－16 乙方在招商运营中自行承担与相关第三方之间产生的任何法律纠纷和法律责任，如因乙方经营行为或与第三方之间的纠纷导致甲方被起诉、被索赔或被任何第三方主张权利的，乙方应负责处理并承担由此产生的全部费用（包括但不限于诉讼费、律师费、赔偿款等）。因此给甲方造成损失的，乙方应全额赔偿。。

5－17 乙方自行负责经营管理该物业范围内的商户和档位。乙方按相关法律法规负责有关商户、档位的收费管理、摆卖秩序、卫生清理保洁、社会治安、消防安全等管理工作，以及消防系统设施维护、工程维修、水电设备维护维修、排水系统的清理和维修、工商证照办理、食品卫生安全、水电收费等管理工作。

5-18 乙方确认，签订本合同前已充分知悉厂区内已承包区域经营现状，以及可能产生的信访、投诉、举报等争议。租赁期内，乙方不得以已承包区域经营者及其人员信访、投诉、举报或其他争议行为影响其经营为由，主张解除本合同、减免或拒付租金、要求甲方赔偿。

第六条　合同的变更和终止

6－1　乙方在租赁期内确需中途退租的，应提前一个月向甲方发出解除通知，并在乙方结清应缴费用后提前解除本租赁合同，乙方所交租赁保证金不予退回。如乙方未提前一个月向甲方发出解除通知，则甲方有权收取乙方发出解除通知之当月的租金费用后，本租赁合同解除。

6－2　合同期满，如乙方缴清全部租金及其它一切应缴费用并且无其他违约行为，经甲方验收原物业无结构损坏，自乙方迁出物业之日起十个工作日内，甲方将租赁保证金押金无息退回给乙方。

6－3　如乙方在合同履约期内无违约行为，合同期满后甲方重新对外出租该物业时，乙方在同等条件下有优先承租权。

6－4　合同期满，以及非因乙方违约导致本合同提前解除/终止时，对于乙方添附的装修装饰、改造工程、设施设备【包括但不限于：拆卸后无独立使用功能的设施设备（如电梯、消防设备、水电煤气管道、门窗设备等）等】，在不破坏主体结构的前提下乙方有权利搬走、拆走或者由乙方折价售让给甲方新引入的承租方。

6－5　合同期满/提前解除/终止时，甲乙双方须共同检查和交接该物业，如有损坏及其他乙方应付费用未付的，甲方有权从租赁保证金中扣除相关金额，不足部分乙方须另行支付。

6－6　乙方须在合同期满或解除/终止合同之日迁出该物业；逾期不迁出的，视为乙方放弃该物业内财物，甲方有权自行处置；乙方所交的一切款项不予退回，并且每逾期一日应按合同当期月租金标准的千分之二向甲方支付违约金，且应当按照当月的日使用费标准（当月月租金/当月实际天数）向甲方支付占有使用费，直至该物业实际交还之日止。

第七条　违约责任

7－1　除本合同另有约定外，甲方不得无故单方提前终止合同。

7－2　乙方逾期支付租金、水电费等合同约定费用的，每逾期一日应当按照欠缴费用金额的千分之二支付逾期支付违约金；拖欠超过十日，甲方有权采取停止向乙方提供有关服务（包括但不限于水电等）等其他强制措施；拖欠超过三十日（含三十日），甲方有权单方终止合同，乙方所交租赁保证金不予退回，乙方还须付清所拖欠的款项，并无条件把租赁物业连同附属物交回甲方。

7－2　乙方有下列行为之一，视为违约，经劝告拒不改正，甲方有权单方解除合同，收回租赁物业，乙方所交租赁保证金不予退回，乙方还须付清所应缴的款项，并无条件把租赁物业连同附属物交给甲方。

（1）利用该租赁物业进行违法活动；

（2）乙方拖欠租金超过一个月；

7－3　凡因乙方原因导致合同提前解除/终止的，或者由于本合同第八条、第九条约定情形造成合同无法履行的，乙方必须在甲方通知的合理期限内搬出物业，否则按本合同第 6-6 条约定处理。

第八条　征收拆迁相关事宜

8－1　租期内，如租赁物业及其所在的土地使用权遇政府征收、征用，甲乙双方均应无条件服从，本合同及相关补充协议（如有）自征收、征用要求的搬迁期限最后一日自动终止，双方互不补偿或者赔偿。

8－2　乙方应按照政府搬迁政策配合搬迁工作，政府征收、征用所涉赔偿中针对乙方添附的装修装饰、设施设备、改造工程、乙方搬迁补偿等赔偿归乙方所有，针对甲方土地、物业产权拆迁的补偿归甲方所有。

第九条　不可抗力

9－1　由于国家政策、特大地震、战争等不可抗力原因影响本合同履行的，由甲乙双方各自承担损失及责任；若不可抗力原因致使本合同无法履行的，双方结清费用后本合同自动终止，甲方退回乙方租赁保证金（不计利息）。

第十条　争议解决

10－1 本合同在执行期间如发生争议，双方应友好协商解决。如协商不成，任何一方均可向物业所在地人民法院起诉。

第十一条　合同生效

11－1 本合同一式肆份，自甲乙双方签字、签章之日起生效，甲方叁份，乙方壹份，均具有同等法律效力。

11－2 本合同未尽事宜，由双方协商并另行签订补充协议。补充协议与本合同具有同等的法律效力。

11－3 双方的联系人、电话、地址如下列表中所示，如有变更，应及时以书面形式通知对方。一方按照如下信息向对方发出的通知等法律文件，无论对方是否签收均自发出之日起三日届满时视为签收。

甲方联系人		联系电话	
送达地址			
乙方联系人		联系电话	
送达地址			

附件：1.出租物业平面图；

2.出租物业四至图。

甲方（签章）：　　乙方（签章）：

签约代表人：　　签约代表人：

_____年____月____日　　_____年____月____日

签约地点：_____