# 租赁合同

出租方：江门市江海区外海街道麻一村集体经济组织（以下称甲方）

承租方：　　（以下称乙方）

甲、乙双方因商铺租赁一事，经充分协商一致，本着自愿、平等、互利的原则，根据《中华人民共和国合同法》，订立厂房租赁合同如下：

一、租赁商铺的坐落、面积。

1、租赁的厂房坐落于江门市江海区外海街道麻一工业区邓坑土地 18 号(无房产证)，厂房占地面积 1634.92 平方米，厂房面积 1032.92 平方米，空地面积 602 平方米，由乙方经营使用。

二、租赁的期限。

2、租赁期限为 10 年， 即由 2026 年 11 月 1 日起至 2036 年 10 月 31 日止。

三、租金计算及租金的交付。

3、厂房每月每平方米租金为 8 元。

空地每月每平方米租金为 2.5 元。

4、合计每月租金　　元，年租金总额为　元。租金每 3 年起递增 3 %。甲方同意给予 3 个月免租期（关于免租期约定，如乙方在租赁期未届满 1 年前提出解除租赁合同或发生违反本合同其他约定的，则该免租期约定取消，乙方应立即补缴该免租期租金给甲方）。即：

即：2027 年 2 月 1 日至 2029 年 10 月 31 日每月租金 元，

2029 年 11 月 1 日至 2032 年 10 月 31 日每月租金 元，

2032 年 11 月 1 日至 2035 年 10 月 31 日每月租金 元，

2035 年 11 月 1 日至 2036 年 10 月 31 日每月租金 元。

5、租金先交租后使用，每月交纳租金一次。乙方于每月的 5 日前向甲方交清当月的租金。

6、上述约定的租金标准为不含税价。如因乙方要求或国家职能部门

要求补开租赁发票或补缴任何税费的，相应的税费应由乙方承担，即以上租金标准为税后甲方应收取的金额；如甲方垫付该税费的有权要求乙方补偿，乙方拒付的属违约，按本合同第 19 条处理，乙方使用租赁物和经营产生的其他税费也由乙方承担，否则相关责任或造成甲方损失的，由乙方承担。

7、租赁期间，乙方使用该租赁物所产生的水、电、煤气、电话等费用由乙方承担，并自行缴付。租赁物业仍不得用于再生资源回收、聚乙烯发泡胶（泡沫等易燃品）生产或存储等行业；经营项目不得属于《江门市投资准入负面清单》禁止类；租赁期间不得占道经营，不得堆放商品及杂物，违者集体组织有权单方面终止合同并没收合同履约保证金。

8、上述款项若有逾期支付的，乙方应据欠费金额按每日千分之一支付违约金，直至缴清所有费用为止。

四、**保证金。**

9、乙方缴交的三资交易保证金 4 万元签订协议书时自动转为租赁保证金（无息）。租赁期满后，扣除应由乙方承担费用后，甲方将保证金余额无息退回给乙方。保证金不能抵扣应付租金或违约金，乙方违反本合同任何约定或提前解除合同的，甲方有权没收保证金。

**五、 租赁物的交付、使用要求、维修责任及其他约定**

10、乙方确认签订本协议前已了解租赁物现状、确认租赁物现状能满足所有租赁使用需求（包括且不限于构筑物现状和水电供应情况），本合同签订之日起，甲方即将房产按现状交付给乙方使用。交付使用之日起，因使用租赁物所产生的债权债务均有乙方承担。

11、租赁期内，乙方不得转租。

12、未经甲方同意及有关建设部门批准，乙方不得损坏租赁物及构筑物的主结构及墙体梁柱结构，不得将租赁物用于违反国家规定的

事情，否则甲方有权要求乙方整改修复原状及赔偿甲方因此造成的损失。乙方如需对厂房实施改造工程，改造完成后厂房檐口高度不得低于 5.5 米，改造方案须一并提交甲方审核。如改造后檐口高度不足 5.5 米，甲方有权要求乙方返工直至达标，相关费用由乙方承担。若乙方进行装修或改建需改变房产结构或承重的，则应事先征得甲方同意。甲方有权对乙方的装修、改建现场进行检查。租赁期届满或租赁合同终止、解除的，固定的装修、设施设备和附着物归甲方所有（不需另行支付乙方费用），乙方不得损毁、搬离。

13、租赁期内，乙方必须严格按照国家有关政策、法律生产和经营，承担相应税、费，配合当地部门的各项检查，自觉接受甲方的管理和监督。乙方自行办理开设、经营所需的工商、环保、消防等各项审批、登记及办证手续，并负担一切费用，乙方已知当地现时办理开厂税收等各项政府规定和要求，如乙方因税收等各项不能达到政府规定的要求，而导致不能正常办理证照的风险由乙方承担、乙方不能以此要求解除租赁合同或拒交租金。

14、租赁物交付及水、电、配置其他约定:

甲方提供租赁物及现有设备、设施给乙方使用。乙方使用时所需的其它设备、设施及其水、电装置的安装和一切费用均由乙方自行负责。此外，甲方提供一套 80KW 的电力，1 个 DN50 口径用水给乙方使用，如乙方超负荷使用所引起的一切法律责任由乙方承担，造成甲方损失的，应承担赔偿责任。

15、厂房维修责任划分：租赁期间，厂房因天灾、不可抗力及自然损耗所产生的维修工程，均由甲方负责修缮；因乙方在使用过程中操作不当、人为使用、擅自改动结构等行为造成厂房损毁、破损的，相关维修责任及全部费用由乙方自行承担。

## 六、安全责任

16、乙方租赁期间内是租赁物的实际管理人。甲方租赁物及提供的设施在租赁期间由乙方负责维护、保养即承担相关费用。若因乙方原因，发生火灾等各类事故引致甲方的租赁物或设施出现损坏或发生故障，乙方负责及时维修或赔偿，否则甲方有权终止合同。

17、在租赁期内，乙方必须按照消防、环保规定要求经营，配合相关部门检查及整改。

18、乙方需要时刻注意防火、防盗、防触电、不做危及自身人身安全的活动，并且乙方在租赁物内发生的一切安全事故都由乙方自己承担，与甲方无关（包括但不限于火灾、高空抛物、水电煤气使用不当、在房屋内摔倒等造成的人员伤亡和财产损害）。

## 七、违约责任

19、乙方有下列情况之一的，甲方有权选择提前解除本合同，并没收保证金，除此之外，造成甲方租赁物空置的，乙方应按本合同约定的租金标准乘以空置时间承担赔偿责任：

（1）乙方逾期不支付租金达 1 个月；

（2）未经甲方同意转租；

（3）损毁租赁物或未经甲方同意擅自改变租赁物主要结构的；

（4）乙方在租赁物从事违法或犯罪行为。

（5）乙方不按时支付乙方员工工资造成劳动争议的；

（6）发生火灾或其他重大安全生产事故的；

（7）乙方单方提前要求终止租赁合同的；

（8）拒不偿还甲方为乙方垫付的税款或其他债务的；

（9）没有按约定适用租赁物的。

## 八、合同的变更和解除

20、合同主体非进行实质性变更的，可由甲乙双方盖章签字确认：原租赁合同条款不变，继续执行到合同期满。合同内容及其未尽事宜，双方另行协商签订补充合同约定。

21、合同提前终止或租赁期届满未达成续租的，乙方应于甲方出具解除合同通知书或租赁期届满之日起7天内迁离租赁物，乙方逾期离场或逾期支付租金的，乙方同意甲方可停水停电和锁门处理和收回租赁物，乙方因此产生的损失由乙方自行承担，乙方在租赁物内的物品设备逾期没有搬离的视为放弃处理。

22、合同期内，若遇国家、上级政府部门征用或村集体自行开发租赁物，乙方必须绝对服从。合同自甲方通知解除之日解除，乙方接到通知后，要在通知期限内搬离，自行清理设备物品。租金支付至交回租赁物之日。此过程中，因征用或开发租赁物获得的补偿归甲方，搬迁费归乙方。双方互不补偿，不追究经济责任。

**九、其它条款**

23、租赁期内，乙方与第三方所发生的一切纠纷均与甲方无关，相关责任由乙方自行承担。若造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。如因政府部门或司法机关要求甲方垫付原应由乙方支付的债务或任何款项的，乙方应立即向甲方偿付，甲方有权没收保证金。

24、租赁期满，乙方如需续租或变更承租人，按照外海三资管理中心规定进行交易。

25、租赁期满，如乙方不租赁，固定装修（含水、电、办公装饰等）不能拆迁，其它可移动的设备乙方可以自行搬走，甲方不作任何补偿。

26、本合同一式五份，甲方两份、乙方一份，外海集体资产交易中心存一份，江门公共资源交易控股集团有限公司存一份，自甲乙双

方签字盖章后即时生效。

27、本合同在江门市江海区履行，在履行过程中若发生争议的，应友好协商解决，协商不成的，任何一方可向有管辖权的法院提起诉讼，违约方应承担守约方为诉讼支付的诉讼费、律师费。双方在本合同所留联系方式可以用于本合同履行中有关通知送达和诉讼中法律文书送达，本合同载明的各方联系方式和送达地址若有变更的，应书面通知合同对方，否则送达的文书即使退件也视为送达成功。

28、本合同未尽事宜，由双方另行协商，协商不成的提交租赁物所在法院管辖处理。

甲 方(出租方)：

法人代表：

联系电话：0750-3803939

送达地址：江门市江海区外海街道麻一复兴里 2 路 63 号

乙 方(承租方)：

联系电话：

送达地址：　　签订日期：　2026 年　月　日