合同登记编号：

租赁合同书

（样本）

出租方（甲 方）：开平市国晟产业运营管理有限公司

承租方（乙 方）：

物业编号：

地　　址：开平市三埠区新昌东河路99-101号前座首层、三埠新昌东河路99-101号后座首层

租 赁 合 同 书

甲 方（出租方）：开平市国晟产业运营管理有限公司

法定代表人：张颖虹

地 址：开平市水口镇美华路2号3幢之四

电话：0750-2269852

乙 方（承租方）：

法定代表人：_____

电话：_____ 身份证号码：_____

甲、乙双方经协商，就甲方将位于开平市三埠区新昌东河路99-101号前座首层、三埠新昌东河路99-101号后座首层租赁给乙方使用达成条款如下：

一、租赁物业地址、面积、概况

1.地址：开平市三埠区新昌东河路99-101号前座首层、三埠新昌东河路99-101号后座首层。

2.面积：本租赁物业的编号为/幢（如附图所示），建筑面积 273.70 平方米，主体结构为钢混结构。（以下统称租赁物业）

3.租赁物业通/未通水、通/未通电。

4.乙方向甲方承诺，乙方在租赁期限内保证在该租赁物业的所有活动均能合乎中国的法律及该地方政府的管理规定，不做任何违法之行为。

5.租赁物业用途：非住宅，如有变更用途，须征得甲方书面同意，否则视作乙方严重违约，甲方有权解除本合同，且按本合同6.2.1规定执行。

6.租赁物业一律不得存在消防“三合一场所”，租赁物业内不得设置厨房，使用时符合消防安全规范，否则均视作乙方严重违约，甲方有权解除本合同，且按本合同6.2.1规定执行。

7.乙方需自行承担营业执照、城建、规划、消防和环保等部门相关证件报批手续成功与否的风险。

8.甲方已事前向乙方披露建筑物的产权证办理情况（即产权登记情况），乙方亦已现场察看租赁物业，乙方已完全知道并愿意租赁，知悉租赁物业现状、瑕疵或使用限制，乙方承诺不会以上述原因为由向甲方作出任何主张。

租赁物业

☑已办理产权证，产权证号为粤房地证字第C0141286号、粤房地证字第C0141285号。□未办理产权证。

二、租赁期限及续租事项

1.租赁期限5年，从20　年　月　日起到20　年　月　日止。

2.乙方清楚并同意，租赁物业属于国有资产，本合同到期后，甲方继续出租的，须通过公开方式招租，在同等条件下，乙方享有优先承租权；如不参加竞投的视为放弃优先承租权（同等条件下）。

三、租金、物业管理费和合同履约保证金

1.租金：_____元/月，人民币大写：_____元整（含税）。

2.物业管理费：_____元/月，人民币大写：_____元整（含税）。

3.租金和物业管理费按月缴交，乙方应在当月10日前将当月租金及物业管理费划入甲方的账户。若逾期则按日计收应缴金额5‰的违约金。

4.租金和物业管理费从第3年（即20　年　月　日）起以上一年的月租金、月物业管理费为基数逐年递增3%。

5.自本合同签订当日，乙方须交合同履约保证金_____元，（人民币大写：元整）。租赁期限届满时，满足以下全部条件的，甲方无息退回合同履约保证金：

（1）乙方付清了全部应付的租金、税金、物业管理费及因本租赁行为所产生的一切费用；

（2）乙方依约按时交回租赁物业及其设施、设备，且租赁物业及其设施、设备无毁损、干净整洁，无杂物；

（3）乙方注销了其在租赁物业上注册的全部行政许可、行政备案等登记事项；

（4）乙方不存在其他违约行为的。

6.给予乙方1个月免租期，乙方从_____年_____月_____日开始缴交租金和物业管理费。

租金及管理费信息表:

日　期	租　金 （元/月）	管理费 （元/月）	合　计 （元/月）
第一年 (XXXX年XX月XX日-XXXX年XX月XX日)			
第二年 (XXXX年XX月XX日-XXXX年XX月XX日)			
第三年 (XXXX年XX月XX日-XXXX年XX月XX日)			
第四年 (XXXX年XX月XX日-XXXX年XX月XX日)			
第五年 (XXXX年XX月XX日-XXXX年XX月XX日)			

四、双方权利义务

1.甲方权利义务

（1）甲方有权对租赁物业的使用进行监督管理，乙方应提供相应便利，同意甲方进入租赁物业内检查。

（2）甲方有权对租赁物业进行物业安全及安全生产监督检查，对乙方提出整改要求，乙方应提供相应便利，同意甲方进入租赁物业内检查。

（3）若用水、用电已安装分表的，则每月按表收取乙方上一个月的水、电费，并提供收据。

（4）甲方负责租赁物业原有建筑主体结构的维修，主体结构仅包括：梁、柱、板、墙体（承重墙、剪力墙、原有墙体等）、楼梯间、屋面、基础（乙方需书面提出申请经甲方核准同意后方可维修）。

2.乙方权利义务

（1）乙方必须遵守国家法律，依法经营，按章缴纳经营税费和租金及管理费。

（2）乙方开展生产经营活动，法律、法规规定需要取得行政许可的应当取得政府部门设置的行政许可方可开展生产经营活动，包括但不限于商事登记、特

种设备使用登记、特种作业人员及特种设备操作人员等行政许可证照文件。

（3）制定切实可行的安全生产管理制度，操作规程等，并张贴显眼位置。

（4）乙方在生产、经营中进行物料运输、装卸，应严格执行有关操作规程，避免安全事故的发生。

（5）乙方确保在租赁期内消防设施必须符合消防部门的消防要求并通过验收，务必加强消防、安全生产的管理，若在租赁期内发生火灾、爆炸以及各类安全、环保事故，造成的人员伤亡和财产损失，一切后果和经济损失均由乙方负责赔偿。

（6）乙方务必加强环保管理，排放的排污物应符合国家排放标准，造成环境污染和因污染物侵权等责任由乙方承担。

（7）租赁场所的治安管理由乙方负责并承担责任。

（8）乙方负责租赁物业用电和用水的自行申报、安装使用及维护，以及租用期间的水费、电费、环境卫生清洁费和生产经营所需的其他一切税、费。

（9）除本合同规定由甲方负责维修的主体结构外，乙方负责租赁物业的各种管道线路、门窗、卷闸、消防器材及设施、厕所排水及化粪池、退排水设施和其他设备设施，以及自行添置的装饰装修、自行购置的设备设施的日常维护和维修，并承担维护和维修费用。

（10）不得改变租赁物业的主体结构，并对租赁物业建筑主体结构安全进行日常监察、检查，如发现重大隐患应及时通知甲方，并做好撤离避险措施；不得违建建筑，不得占用通道，不得占用公共空地，不得占用租赁物业天面；如需进行装修装饰、制作广告牌、砌墙、拆墙的，要书面申请，应向属地政府相关部门报批后并征得甲方同意方可施工。

（11）租赁物业内外的加建物不得擅自拆除，合同解除（不论解除原因）或终止的，由乙方添置不能移动或镶嵌入墙体或地面的设施、设备、构筑物无偿归甲方所有，由甲方决定是否保留或是由乙方负责拆除恢复原貌（拆除恢复原貌的费用由乙方承担），且甲方不作任何补偿。

（12）要遵守租赁物业所在地区的管理制度，爱护租赁物业周边绿化及公共设施，保持周边环境卫生整洁，维护遵守公共治安秩序。

(13)租赁物业未经甲方书面同意的情况下不能擅自将租赁物业转租、分租、出质或抵押。

（14）合同期届满日，乙方人员及设备、物品必须全部离场（已续签合同除外）并由乙方清洁租赁物业，如逾期，视为乙方放弃对遗留在租赁物业的物品的所有权，甲方有权自行清理，由此造成的清洁费用和损失均由乙方负责。

合同期届满日，乙方应向甲方交回租赁物业的，并在甲方提供的交接文件上签名确认。乙方在交接文件上签名仅为确认租赁物业已经交回给甲方。若甲方在收回租赁物业后发现租赁物业（含内部设备设施）存在损坏、缺失或未清洁完毕或留有乙方物品的，甲方仍可根据本合同相关约定追究乙方的法律责任。

（15）因乙方逾期交回租赁物业所造成的一切经济损失及赔偿，均由乙方负责，包括但不限于：乙方应按原合同约定的租金和管理费标准的双倍按实际占用的天数向甲方支付占有使用费和管理费，赔偿甲方因乙方逾期交回租赁物业而向第三方支付的费用、赔偿或补偿，支付甲方因向乙方主张权利而支付的诉讼费、律师费、财产保全保险费以及其他合理维权费，不退回合同履约保证金等。

五、租赁特别约定：

1. 乙方清楚并同意，甲方因单方面提前解除本合同的，甲方可以向乙方支付已收租金额（最多不超过本合同约定的前3个月含税租金总额，）作为补偿金，除此之外不再作任何补偿或赔偿。

2. 乙方清楚并同意，租赁物业属于国有资产，拟公开出售的，乙方应参与公开竞投，在同等条件下，乙方享有优先购买权；如不参与竞投的视为放弃优先购买权（同等条件下）。

3. 乙方清楚并同意的，若由于包括但不限于供电、供水的设备、设施、管网等设备故障或损坏的原因造成供电、供水中断或租赁物业维修的，乙方不向甲方主张任何与该停电、停水、租赁物业维修相关的权利，即不向甲方主张任何补偿或赔偿，包括但不限于要求甲方无偿延长相应租赁期限，要求甲方赔偿生产经营损失等。

六、合同解除、合同终止

6.1 合同终止

乙方清楚并同意，租赁物业属于国有资产，有下列情况之一的，本合同终

止，乙方应无条件接受，甲方不需作任何补偿：

（1）甲、乙双方协商一致终止的。

（2）因不可抗力致使租赁合同不能继续履行的。

（3）政府征收、征用、且甲方同意政府收储（由甲方自主决定是否同意政府的收储；若同意政府收储的，甲方不向乙方承担任何法律责任）的；若存在相应的政府补偿款，涉及甲方土地、租赁物业、装饰、装修、设备设施的补偿款归甲方所有，涉及乙方另行添置的装饰、装修、设备设施的补偿款项归乙方所有；停产停业综合补助费和提前搬迁奖励费由甲、乙双方各分得其中一半；若存在本合同没有约定的其他补偿款（含奖励、补贴、补助）也同样归甲方所有；

（4）法律、法规规定的其他情形。

6.2 违约责任及合同解除

6.2.1 乙方存在以下任一违约行为的，甲方有权解除租赁合同，合同履约保证金不予退还，乙方并需承担由此引起的一切法律责任，包括但不限于支付甲方因向乙方主张权利而支付的诉讼费、律师费、财产保全保险费以及其他合理维权费，以及赔偿甲方损失。

（1）乙方擅自改变租赁物业结构的；

（2）未经甲方书面同意的情况下，乙方擅自将租赁物业转租、分租、出质或抵押或改变租赁物业用途的；

（3）乙方逾期缴交租金或管理费或水、电费（若先由甲方代缴）达1个月或以上的；

(4) 乙方对甲方提出的重大安全生产隐患拒不整改的；

（5）乙方故意损坏租赁物业或对于其维护的设备设施经甲方催告后仍不维护的；

（6）乙方利用租赁物业进行违法活动或存在消防“三合一场所”或租赁物业内设置厨房的；

（7）其他违反本合同约定的行为，经甲方催告后仍不改正的。

6.2.2 租赁期间，未经甲方书面同意，乙方提前要求解除本合同的，甲方有权要求乙方继续履行本合同，或以乙方明确表示不履行主要债务为由解除本合同，且不退回乙方合同履约保证金。

七、合同生效方式、争议解决方法及有关事项

1.本合同自甲、乙双方盖章签字起生效，所列条款未经双方同意，任何一方不得擅自更改。

2.若发生争议，应以友好协商方式解决，协商不成的可向租赁物业所在地法院提出诉讼。

3.本合同未尽事宜，双方可协商补充，一经签署，与本合同具有同等法律效力。

4.本合同一式四份，甲方三份，乙方一份。

5.双方确认以下通讯地址为各自文件和诉讼文书收件地址。

（1）甲方确认其有效的送达地址为开平市水口镇美华路2号3幢，收件人：开平市工投房地产开发有限公司，联系电话：0750-2269852。

（2）乙方确认其有效的送达地址为　　，收件人：　　，联系电话：　　。

双方有关本合同履行过程中的书面文件或通知，以及相关司法文书、法律文件等均应按照上述通讯地址或联系方式送达。如有变更应提前30日书面通知其他各方。如一方的送达地址发生变更，应及时通知其他方当事人，否则因此造成邮件退回的，邮件退回之日视为送达日。

租赁费（含租金、物业管理费、水、电费等）汇入以下账户：

户　　名：

开户银行：

账　　号：

（以下无正文）

甲方：（盖章）　　乙方：（盖章）

法人代表或
授权代表人：（签名/盖章）

法人代表或
授权代表人：（签名/盖章）

签约地：开平市　　签字日期：20　年　月　日