

房屋租赁合同

合同编号：_____

出租方（甲方）：广东省东莞丝绸进出口有限公司

统一社会信用代码：91441900190341702K

地址：东莞市南城区莞太大道 15 号



承租方（乙方）：

统一社会信用代码：

地址：

甲乙双方经友好协商，根据《中华人民共和国民法典》及其他有关规定，本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，以兹共同遵守。

第一条 租赁物业的情况

1. 租赁物业地址：东莞市南城区莞太大道 15 号东莞丝绸大厦整栋；

2. 租赁物业现涉及抵押，抵押权人为东莞农村商业银行股份有限公司中心支行；

3. 租赁面积：_____平方米；

4. 用途：商业、办公、酒店(由承租方办理经营许可)；
5. 租赁物业无产权争议。

第二条 租赁期限

1. 租赁期限为 20 年。

乙方租赁期自 年 月 日至 年 月 日止。

双方同意按房屋现状交付。

甲方给予乙方 18 个月免租期（包含在租赁期限内）用于乙方进行装修改造和试营业。免租期租金按第三条第 3 款免租期的特别约定执行。免租期内乙方仍须按规定缴交水费、电费等。免租期属一次性优惠，不适用于任何续约或延长租期等情况。如甲方逾期将租赁物业交付给乙方，则免租期按实际交付之日起相应顺延。

2. 续租

租赁期满且乙方无违约行为的，乙方在同等条件下对租赁物业享有优先承租权。乙方有意在租赁期满后续租的，应在租赁期满前提前 90 天书面通知甲方，甲方同意续租的，双方应重新签订租赁合同。乙方有违约行为的，是否续租由甲方决定。若甲方在约定时间内未收到乙方续租意向的书面通知，视为乙方无意续租，甲方可另行招租。

第三条 租金、保证金及支付方式

1. 租金：租金按月支付，首年月租金为人民币 元整（¥ .00）（含税），乙方应在当月的10日前向甲方交纳当月租金（遇节假日顺延至节假日后的第一个工作日）。

租金每5年增长5%，即自 年 月 日起，租金变更为人民币 元整（¥ .00）；自 年 月 日起，租金变更为人民币 元整（¥ .00），以此类推。

2. 租赁保证金：乙方在签订本合同之日起5个工作日内，向甲方缴纳相当于3个月租金的租赁保证金人民币 元整（¥ .00），甲方提供租赁保证金收据给乙方。租赁期满且乙方无违约行为，甲方在乙方完成退租手续后10个工作日后无息返还租赁保证金。

3. 免租期的特别约定：双方同意给予乙方18个月的免租期，用于乙方进行装修改造和试营业。免租期约定为：

交付之后的前6个月免交租金；第7个月开始，首月交租，次月免租，按此隔月交租；至合计的18个月免租用完为止。

4. 水电费及其他费用：租赁期间（含免租期）产生的水费、电费、燃气费、通讯费、网络费、垃圾处理费、电梯维护费、政府行政收费（房产税、租赁税和其他法定由甲方承担的税费除外）等所有费用均由乙方承担。

5. 支付方式：乙方按月付款方式缴付租金给甲方。

甲方指定如下账户作为汇款账户：

户名：广东省东莞丝绸进出口有限公司

开户行：东莞农村商业银行股份有限公司

账号：3800 1019 0010 0123 22

第四条 安全及消防

1. 租赁期内乙方为租赁场地及其建筑物和相关设备、设施的安全及消防责任人，负责租赁物业的一切安全及消防工作，并承担相应责任。

2. 乙方应按照国家、广东省及东莞市、南城街道和安全与消防主管部门的规定及要求，做好安全、消防工作并与甲方签订《治安消防安全环保管理协议书》。

3. 租赁期内，在租赁场地及其物业内不能使用明火，所发生的一切安全、消防问题及事故，均由乙方负责处理，并承担相应的行政、经济、法律责任。

第五条 甲方的权利及义务

1. 甲方应依约将租赁物业按现状提供给乙方使用，同时应提供租赁物业的建筑工程规划许可证复印件、房地产权证复印件、土地使用证复印件，并保证交付给乙方的物业在交付时能够安全正常使用。甲方保证提供的全部复印件与原件一致，真实、合法、有效。若因文件不实导致乙方无法办理证照或正常经营，视为甲方违约，乙方有权解除合同并要求

赔偿全部损失。

2. 乙方因经营需要，须自行向有关部门办理审批手续，并承担相关手续所产生的一切费用。需要甲方协助的，甲方应配合乙方提出办理相关手续所需必须的合理、合法的盖章要求。

3. 甲方有权提醒乙方注意安全生产情况及消防安全情况。

4. 甲方无正当理由不得干涉乙方正常合法的经营活动。

第六条 乙方的权利及义务

1. 乙方在租赁期间内，须按本合同的约定按时缴纳租金、租赁保证金及其发生的一切费用，包括但不限于水电费、税费、电话费、网络费等。

2. 乙方确认在双方签订本合同前，已充分考察租赁物业的各方面实际情况，并对实际使用面积、设施设备情况等各方面无异议，并对可用于经营的项目进行了充分的了解和评估。

3. 乙方须按约定用途使用租赁物业，未经甲方书面同意不得擅自变更租赁物的用途。不得利用租赁物进行非法活动，损害公共利益。乙方在租赁期内必须自觉遵守国家有关法律、法规，依法经营。遵守工商、治安、环保等管理，乙方若违反有关法律法规应自行承担相应的行政、法律、经济

责任。

4. 乙方应对租赁物业进行升级改造。乙方所有装修改造方案不得损坏租赁物业的原有安全结构。涉及安全结构的，应经甲方书面同意，且必须符合国家和地方规范标准，通过政府相关部门审核，施工前应取得所有法定审批文件（包括但不限于住建部门、消防部门、自然资源局等）。甲方有权基于物业安全、整体协调性及合规性等因素提出合理意见或要求修改。

5. 乙方所有装修改造方案不得损坏租赁物业的原有安全结构，涉及安全结构的，应经甲方书面同意，且必须符合国家和地方规范标准，通过政府相关部门审核，施工前应取得所有法定审批文件（包括但不限于住建部门、消防部门、自然资源局等）。

6. 所有装修改造工程（包括设计、施工、监理、验收）的费用、安全责任、质量责任、相关行政审批手续的办理（如涉及规划、消防、环保等）及相应费用均由乙方自行承担。

7. 乙方承诺其装修改造工程严格遵守国家及地方相关法律法规、技术规范和安全标准。因装修改造工程引发的任何安全事故、质量纠纷、行政处罚、邻里纠纷或第三方索赔等，均由乙方承担全部责任，若因此导致甲方损失的（包括但不限于直接经济损失、律师费、诉讼费、物业贬值损失、甲方对第三方的赔偿等），乙方应负责在甲方发出通知后 20 日内全额赔偿。若乙方对赔偿金额有异议，应在收到索赔通知后 15 日内书面提出并附证明材料，双方应共同委托有资质的第三方评估机构进行评估，评估费

用由乙方承担。若乙方未按期提出异议或拒绝接受评估结果，视为认可甲方主张的损失金额，甲方有权直接从租赁押金中抵扣，不足部分乙方应在5日内补足。

8. 租赁期内乙方负责租赁场地内配套设备、设施的维修和保养，并承担费用，确保完好无缺（但正常的损耗除外）；若导致财产损失或人员伤亡的，乙方承担有关法律责任。

9. 租赁期限届满、本合同解除或乙方违约时，乙方经甲方同意所做的装修或改造，包括但不限于墙面（含门、窗）、天花、地板等添附物均无偿归甲方，乙方不得擅自拆除或破坏。

10. 租赁期限届满或本合同解除时，乙方应将租赁的房屋或场地清理干净，并保证附属的水电设施、设备等完好，相关费用由乙方承担。乙方逾期不进行清场达30日以上，视为放弃租赁物业中物品的所有权，甲方有权自行处理乙方的滞留物品。

11. 租赁期内乙方不得在租赁场所内存放、堆放、装卸对环境有污染的一切物品以及易燃易爆等危险物品。因乙方存放、堆放、装卸上述物品造成的损失，由乙方自行承担一切法律责任和费用。

12. 乙方应按照政府有关规定加强人员的管理，预防、制止可能发生的各种安全事故或违法事件。因乙方管理不善或其他原因而发生的任何事故、事件，均由乙方承担全部责

任和费用。

第七条 租赁场地的交还

1. 乙方应于合同租赁期限届满或本合同解除之日前日内将租赁物业及甲方提供的配套设备设施以完整良好、适租的状态交还甲方。乙方在结清所欠租金和费用，并在甲方验收合格后才能搬出租赁物业，否则甲方不予放行。

2. 租赁期限届满或本合同解除时，乙方在缴清所有费用后需办理退租手续，甲方收回租赁物业。租赁期限届满或本合同解除时后至乙方搬离租赁物业期间，乙方仍须按合同终止时的租金标准向甲方支付占用租金，按照合同终止时的租金标准的双倍支付实际占用费。

3. 乙方未缴清所欠费用、未办理退租手续、交还物业时附属设施有损坏或未按时交还物业的，甲方有权在租赁保证金中扣除所欠费用、维修费用、赔偿金等，不足部分，甲方有权向乙方追缴。

第八条 合同的解除与终止

- 1、双方可以协商变更或解除本合同。
- 2、租赁期满合同自然终止。
- 3、因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。
- 4、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除

合同，收回出租物业，没收租赁保证金，乙方还应按照解除合同当年租金总额的 20% 向甲方支付违约金，并承担甲方的全部损失。

(1) 未经甲方书面同意，拆改变动房屋主体结构。

(2) 损坏承租房屋，在甲方提出合理期限内仍未修复的。

(3) 利用承租房屋存放危险物品、进行违法活动或未取得合规资质经营的。

(4) 逾期未足额交纳甲方实际代缴水电费达 1 个月以上。

(5) 逾期未足额交纳租金或其他应由乙方交纳的各项费用（水电费除外）达 2 个月以上。

(6) 违反本合同其他约定，经甲方 2 次书面改正通知后仍未改正的。

5、租赁合同履行期间，若甲方无故提前收回物业或无故解约的，导致乙方无法装修改造或正常营业的，视为甲方违约。甲方应按合同约定支付乙方违约金；若该违约金不足以弥补乙方装修改造投资的直接损失，乙方有权继续就差额部分向甲方追偿。
甲乙双方确认：

(1) 甲方违约赔偿总额不低于租赁押金金额；

(2) 赔偿总额不超过经双方书面盖章确认的乙方资产保值增值投入（含大规模维修、装修、改造及其他类似措施）按 8 年直

线法摊销计算的剩余期末摊销余额；满 8 年后，如乙方对资产保值增值二次投入，二次投入部分再按 8 年直线法摊销计算的剩余期末摊销余额赔偿。如乙方再次投入时，距离合同到期不足 8 年的，按租赁合同剩余年限直线法摊销计算的剩余期末摊销余额赔偿。

(3) 乙方资产保值增值投入以第三方评估为准；

(4) 甲方履行赔付义务后，乙方对应的资产保值增值投入权益归甲方所有。

6、乙方须按双方确认的装修改造方案完成施工。若乙方违约、欠租且未按方案完成工程的：

(1) 甲方有权要求乙方在限期内完成施工或在 3 个月内恢复租赁物业原状；

(2) 乙方逾期未执行的，甲方可自行施工，所产生的费用由乙方承担，且整体施工形成的所有资产保值增值投入归甲方所有。

7、如政府征收租赁物业并支付补偿款，其中对应乙方资产保值增值投入的部分，归乙方所有，乙方违约除外；乙方同意不向甲方追讨任何赔偿。

第九条 违约责任

1. 乙方逾期不缴纳租金及所欠费用的则每逾期一日应按未缴租金及费用总额的 0.5 %（千分之五）支付违约金；

2. 租赁期限届满或双方协商一致解除本合同时，乙方不清场又不续租导致逾期归还租赁物业的，则每逾期一日应向甲方支付当年日租金 2 倍的违约金，并承担因逾期归还给甲方造成的损失。

3. 因乙方其他违约行为导致甲方遭受经济损失的，甲方有权按照实际损失向乙方追讨。

4. 乙方要求提前解除本合同，乙方应按照解除合同当年租金总额的 20 % 向甲方支付违约金，并同意甲方没收乙方租赁保证金作为补偿。

第十条 免责条款

1. 因不可抗力或其他不可归责于双方的原因，使场地无法继续经营的，本合同自动解除，甲方无息退还租赁保证金给乙方，双方互不承担违约责任。

2. 因政府部门需要拆除或改造已租赁的房屋，本合同自动解除，双方按第八条第 7 款执行，甲方向乙方无息退还租赁保证金，双方互不承担违约责任。

第十一条 其他约定事项

1. 场地在租赁期限内所有权发生变动的，不影响本合同的效力；

2. 乙方不得擅自转租，如因特殊情况需要转租，须经甲方

书面同意。乙方转租、分租行为所产生的任何责任由乙方承担，均与甲方无关。

(1) 双方同意转租分租仅限于合同约定用途。

(2) 转租分租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；如乙方应在转租分租合同中列明，如乙方向甲方提出提前终止本合同，乙方负责与转租分租承租人随之终止转租分租合同。

(3) 转租分租承租人一切经济、法律、安全责任由乙方负责，与甲方无关。乙方应在与转租分租承租人签订转租分租合同后 10 日内，将合同复印件交甲方备案。

(4) 如因转租分租承租人违反本合同关于安全、装修等条款的约定，视为乙方违约，乙方应承担全部相关责任，并赔偿因此造成甲方的损失。

(5) 如因转租分租承租人拖欠工资致甲方被政府部门责令垫付，甲方有权要求乙方向甲方支付代垫款项并按银行同期贷款利率收取利息。

(6) 本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租分租项改变。

第十二条 附则

1. 本合同在执行过程中若发生争议，双方应协商解决；协商不成的，可通过甲方所在地人民法院解决。

2. 本合同未尽事宜，一律按《中华人民共和国民法典》

等有关规定执行。

第十三条 合同效力及文本

本合同壹式 4 份，甲、乙双方各执 2 份。自双方授权代表签字并加盖公章之日起生效。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

授权代表（签字）：

授权代表（签字）：

地址：广东东莞

签署日期： 年 月 日

治安消防安全环保管理协议书

出租方（甲方）：广东省东莞丝绸进出口有限公司

承租方（乙方）：

为贯彻执行《中华人民共和国消防法》、《消防监督检查规定》、《中华人民共和国治安管理处罚条例》、《中华人民共和国环境保护法》，落实消防安全责任制，加强消防安全工作，预防火灾和减少火灾的危害，保障人身安全和财产安全；保护和改善环境，防治污染和其他公害，保障公众健康，推进生态文明建设，促进经济社会可持续发展。经双方协商一致，订立本《治安消防安全环保管理协议书》，具体条款如下：

一、甲方将坐落东莞市南城区莞太大道 15 号的物业按现状出租给乙方使用，使用期限____年__月__日至__年__月__日。

二、乙方的法定代表人（或负责人）____先生（女士）是乙方的治安、消防、环保责任人，全面负责承租范围内的治安、消防、环保工作。如在承租范围内发生治安、火灾事故以及影响环境的情况，乙方应承担由此引起的全部责任，并承担给甲方造成的一切经济损失。乙方如有变更治安、消防、环保责任人的，须在变更后三个工作日内向甲方提供书面的变更证明。

三、乙方必须根据其营业执照的经营范围，按照治安、消防、环保有关规定，建立健全本单位的治安、消防、环保安全管理制度及贯彻落实体系；甲方有权督促乙方做好消防安全和环保工作。

四、乙方必须遵守东莞市政府、辖区街道办和社区工作站等各级行政单位以及消防安全、环保主管部门的管理规定，并全力配合其执法，执法过程中发现的问题必须在其规定期限内完成整改。

五、乙方必须按照实际经营用途对租赁房屋进行消防设施改造。改造方案需报消防管理部门审核，工程竣工后须经消防部门验收合格。相关审核、验收文件送甲方备案。乙方装修期间必须遵守物业管理处的相关规定，不得扰民。

六、乙方应配合甲方对出租单位进行安全检查，甲方发现安全隐患时，有权要求乙方立即落实整改。乙方发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即落实整改，并通知甲方，同时报告出租屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

七、乙方经营过程中，需按环保法律法规要求，办理相应的环保审批手续等。

八、乙方应定期对本单位的人员进行治安、消防环保知识培训，开展岗前安全培训，需要相关任职资格的岗位，不得安排无证人员担任。

九、乙方应经常开展安全检查工作，自觉纠正违章行为，及

时发现和消除安全隐患。

十、甲方及其上级主管部门有权进入租赁房屋进行治安消防监督检查,乙方应积极协助配合,并根据检查意见进行彻底整改。

十一、本协议书作为租赁合同的附件,与租赁合同具有同等法律效力。

十二、本协议书自双方签字之日起生效。

甲方:

乙方:

签约代表:

签约代表:

年 月 日

