

《新光大厦底层商铺租赁合同》

出租人:深圳新光实业有限公司(以下简称:甲方)

地址: 福田区新沙路 10 号

承租人:XXXX(以下简称:乙方)

公司注册地址或自然人身份证号: XXXX

甲、乙双方经友好协商一致,就下述商铺租赁事项达成如下协议:

一、租赁场地

甲方拥有福田区新沙路新光大厦一层商铺的合法使用权,并同意将该房产(以下简称商铺)出租给乙方作商业用途。该商铺位于深圳市福田区新沙路 10 号新光大厦一层 4 号-5,建筑面积约为 470 平方米,乙方同意承租。

二、租赁期限

租赁期限为三年,由 202X 年 X 月 X 日至 202X 年 X 月 X 日。租金自 202X 年 X 月 X 日起交。租赁期满前三个月,双方应协商是否续租及续租的条件。在同等条件下,乙方有续租的优先权。

三、租金

租期内本商铺租金为人民币 XXXX 元/月,全年合计 XXXX 元。第 X 年月租金按上一年度月租金的 X% 递增,即 202X 年 X 月 X 日起,每月租金为 X 元。

四、缴付方式

乙方须每月 25 日前向甲方缴纳下一个月度租金至甲方指定账户。乙方逾期交付租金的,则每天按未缴纳金额的 0.1% 向甲方支付违约金。乙方逾期超过一个月的,甲方有权单方解除合同,并不退还乙方保证金。

五、保证金

双方签署正式合同后七日内,乙方向甲方交付一个月租金作为租赁保证金,该保证金于租约期满或终止时,在乙方无违约并缴清应付款项后,甲方在十日内无息返还乙方。押金 XXXX 元。

六、双方的声明及保证

1. 甲方对乙方的声明及保证如下:

- (1) 甲方拥有商铺的合法所有权及处置权,有权将场地按本合同条款租赁给乙方。
- (2) 甲方保证按本合同承租的场地乙方可作合法使用。
- (3) 在本合同生效后,乙方有权按其经营范围独自合法使用场地。
- (4) 在不损害原有建筑结构的原则下,乙方有权对场地进行间隔、布局,甲方不得在该门口摆放物品阻碍乙方经营。
- (5) 在本合同期内,因出租此场地而产生的政府或其它部门所征收的税项及费用由乙

方按国家规定自行承担。

(6)除本合同规定的租金，乙方经营场地内使用的包括但不限于电费、水费、物业费
等运营费用均由乙方自行承担。

(7)甲方应保证场地于合同期内供乙方依约依法使用。如因场地权属问题导致乙方无
法正常经营，甲方应于收回场地后七天内退还乙方预先缴付的保证金及已收而未到
租赁期的租金。

2. 乙方对甲方的声明如下：

(1)按时缴付合同约定的租金及有关费用。

(2)不非法使用场地或在场地内堆放危险物品影响公共安全。

(3)以合理防范措施，保护该物业内固定设施和其它设备的无损，在租赁期内所有甲
方所投的设备维护费用均由乙方自行承担，同时乙方的故意或过失造成该物业毁损
的责任均由乙方承担。

(4)租赁场地有改装设施的必要时，要以不损害原有建筑结构安全为原则，改装设计
需征得甲方书面同意，同时应取得政府监管部门的审批同意并验收合格，避免出现
安全风险。经审批后由乙方自行设计装设，改装的费用由乙方负责。场地内由乙方
装设的设施和装置由乙方自行维修保养。

(5)因使用场地而产生的水电费、电话费及其它因乙方经营产生的有关税费均由乙方
支付，乙方在使用该租期内所发生的一切费用均由乙方自行支付。

(6)租期届满或合同终止时，乙方应于合同终止后 10 天内将场地在不损坏或不影响
甲方建筑完整的情况下，拆除自行安装的货架及附设物后交还甲方(自然损耗及经甲
方同意保留下来的部分除外)。

(7)在本合同期内，乙方有权按其经营范围独立使用场地，但未征得甲方书面同意，
乙方不得转租。但乙方为经营其业务而设立专柜或将场地部分或全部空间分租除外。

(8)本合同正式生效后，如乙方出现违约或不缴纳租金情形，甲方有权没收乙方保证
金。

(8)甲方仅将经营场地租赁给乙方经营。乙方应对经营场所尽到安全生产责任。由于
乙方经营、管理不当发生的任何安全责任事故，一切法律责任和经济损失均由乙方
自行承担，给甲方造成的损失由乙方负责赔偿。

七 租赁期间房屋的转让与承租方权利

1. 出租方的通知义务：在租赁期限内，若甲方将租赁场地全部或部分所有权转让给
第三方，应当提前【30】日书面通知乙方。通知内容应包括转让意向、拟转让的大
致价格区间及支付方式等基本信息。

2. 乙方的优先购买权及放弃声明

(1) 优先购买权行使：乙方在收到上述通知后，有权在同等条件下主张优先购买该
房产。

(2) 行权期限：承租方应在收到书面通知之日起【15】日内书面回复出租方是否
行使优先购买权。

(3) 视为放弃：若乙方在上述期限内未作出书面回复，或明确表示放弃购买，均视
为承租方自愿、无条件放弃该房产的优先购买权，甲方有权在不通知乙方的情况
下将该房产出售给第三方，且无需向乙方承担任何赔偿责任。

3. 乙方的配合义务



在房产转让过程中，若潜在买家需要实地查看房屋或对房屋进行评估，承租方应予以配合，但出租方应提前通知并尽量避免影响承租方的正常经营活动。

八、不可抗力

在本场地房屋租赁合同期内如发生地震、非甲乙双方责任引致的火灾、水灾、政府禁止或其它本场地房屋租赁合同双方不能合理控制或无法预料的不可抗力事件，双方在本场地房屋租赁合同的义务可在不可抗力发生期内暂时终止履行，双方不必为此承担任何责任。在不可抗力事件之后，双方可就场地的具体状况商讨是否继续履行本合同。

九、其它约定

1. 甲方同意免费提供店铺外、大堂入口处、大厦外墙的适当位置，让乙方设置广告招牌挂旗、指示牌等，其设置地点、大小及设计由乙方建议并符合甲方之审批标准，但甲方不应无理拒绝，有关登记费用、建造、发布、审批等费用及责任与广告牌日常用电费用均由乙方负责。
2. 因场地用途出现问题(不可抗力除外)包括但不限于政府征用、城市更新、拆迁等致使乙方无法依此合同承租场地或正常营业或蒙受其它损失时，本合同自动失效，双方互不追究责任。甲方可以将乙方保证金无息退还乙方，但已收到的租金不再退还。
3. 任何一方不遵守或违反本合同约定及《民法典》等法律、法规规定的权利义务而给另一方造成的直接损失，应当承担违约责任，赔偿守约方因此而受到的直接损失。

十、提前终止

若发生以下事件之一，任何一方有权书面通知另一方提前终止本场地租赁合同(终止可立即生效)：

1. 不可抗力事件持续一个月以上，而且双方都不能找到公平的解决办法。
2. 一方被法院宣布破产，未能清偿其债务。

十一、本场地租赁合同及合同的有效性、解释和履行应受已公布的中国法律法规管辖。

十二、争议的解决

因本场地房屋租赁合同及合同产生的一切争议由双方友好解决，如争议不可能解决，任一方可立即将争议提交场地所在地有管辖权的人民法院进行诉讼。

十三、本合同签署中文正本一式二份，甲、乙双方各执一份。

十四、本租赁合同应在双方授权代表签字、盖章后生效。

甲方(公章)：
法定代表人(签字)：
____年__月__日



乙方(公章)：
法定代表人(签字)：
____年__月__日

