

富源科技园物业租赁合同

合同编号:

出租方：东莞市富源投资实业有限公司
统一社会信用代码：914419007385786506
法定代表人：
联系地址：东莞市黄江镇公常路 845 号富源工业区
联系人及联系电话：



承租方：
统一社会信用代码：
法定代表人：
联系地址：
联系人及联系电话：

出租方（下称“甲方”）和承租方（下称“乙方”）以下各称为“一方”，统称为“双方”。

鉴于：

1、东莞市富源投资实业有限公司（下称“甲方”）为位于东莞市黄江镇公常路 845 号富源工业区 C 栋厂房（产权证编号：粤房地产证 莞 字第 ）的产权所有人，从而有权对该房屋进行出租并收取租金。2、乙方生产所需有意承租上述厂房，甲方同意向乙方出租该厂房用于仓储、生产用途，并应遵守国家和房屋所在地有关房屋使用和管理的规定，不得从事违法犯罪活动。

甲乙双方本着平等、互利、诚实、信用的原则，根据相关法律法规的规定，在双方友好协商的基础上签订本《富源科技园物业临时租赁合同》（下称“本合同”），以资信守。

1. 租赁物及租期

- 1.1 租赁厂房是指位于东莞市黄江镇公常路 845 号富源科技园区 C 栋钢构厂房（以下统称“该厂房”或“租赁厂房”），乙方对租赁厂房的现状及其权属已有充分了解，自愿承租该厂房。
- 1.2 租赁厂房的租赁面积为【9000】平方米，双方同意，租赁厂房租金和其他根据租赁厂房面积计算的款项均以本款约定的租赁面积为基数。
- 1.3 甲方按照本合同的约定，将该厂房出租给乙方，仅作为生产组装使用，而不得作为与生产没有关联的其他经营场所使用；该厂房不得作为危险化学品行业、群租、夜总会等易滋生黄赌毒的租赁用途；乙方不得开展黄赌毒等违法犯罪活动；租赁厂房仅限整租，不得转租或分租。乙方同意承租该厂房，并承诺、仅将该厂房用于生产使用，不进行任何形式的转租、分租，不得以任何形式擅自使用甲方或业主的名称或标识。

若乙方书面向甲方提出申请，并书面说明合理原因及理由，经甲方书面同意后方可转租第三方，但乙方要为第三方提供费用（含第三方拖欠工资）及相关事务另行向甲方提供连带担保责任并出具担保函，同时乙方保证第三方生产的合法性及厂房使用之合理性。

- 1.4 本合同的起租日（下称“起租日”）为 年 月 日，租期内不设免租期。

该物业租赁期： 年，起租日至 年 月 日至 年 月 日。如固定租期内甲方如有变故，该物业拆除等，需要乙方搬迁时，甲方减免 2 个月的租金或补偿 2 个月租金金额作为对乙方的补偿和补贴，再无其他任何补偿（含厂房装修等）但乙方必须结清租赁 C 栋厂房租赁期间产生的其他任何费用。

2. 该厂房租金、物业管理费、租赁保证金、其他费用及其支付

- 2.1 租赁期间，租金为人民币【 】元/平方米/月（含税），物业管理费与其他费用不含在租金内，即乙方应于每月【10】日前支付当月的租金。

自2026年 月 日之日起至 年 月 日之日止，该房屋租金为【 】元/平方米/月（含税），月租金为人民币【 】元。

- 2.2 该厂房的租赁保证金标准为：等于该厂房2个月的租金，租金标准递增的，租赁保证金的金额相应调整并在支付当年度首月租金时补足。乙方应在本合同签订之日当日或签订之前向甲方支付租赁保证金人民币【 】元。

- 2.3 双方确认，乙方应在本合同签订之日当日或签订之前同时缴纳一个月的租金【 】元，租金甲方开等额发票给乙方。租赁保证金甲方开等额收据给乙方，租赁保证金收据作为合同到期符合退保证金条件退还保证金的凭据。

- 2.4 其他费用

(1). 该厂房的租金和租赁保证金中不包括承租人使用的物业管理费、专项物业维修资金、水费、电费、燃气费、空调费、排污费、垃圾费、建筑垃圾费、停车费、电话费、网络费及相应的管理费、物品租赁保证金等，相应费用均由乙方按照甲方规定的标准和方式支付给甲方。

其中，①. 乙方应于每月 号前交付当月的租金、水电费、热水费。收费按照水厂及供电局的统一标准执行。供电变压器甲方提供，供电免收基本电费，电费每度电 元。厂房内线路由乙方承担。逾期不交每天按照租金、水电费、热水费总额千分之三收取滞纳金，每月30日后未足额交付的停止供水供电（注：电价和基本电费，供电部门如有变化甲方即时进行相应的调整）。逾期30天乙方未付上述费用的，甲方有权解除合同，不退还保证金，并保留使用其他合法的追缴权利，由此造成的经济

损失由乙方负责。甲方收取租金及电费后，给乙方开具合法发票，水费、热水费用开具收款收据。

②. 甲方协助乙方做好与当地工商备案等关系，并协助处理有关问题，甲方免收乙方租赁厂房期间的生活垃圾处理费，园区内的保安费、卫生费等，工业垃圾乙方自行处理，电梯年检费、维修费配件费等，由使用电梯的工厂，甲方按比例分摊承担给各租户。消防设施维保费/年由甲方按比例分摊给各租户。

(2). 就乙方承租该厂房从事经营活动所应依法或依有关规定缴纳的相关税费，由乙方自行负责缴纳。

2.5 本合同项下乙方应向甲方支付的包括租金、租赁保证金等相关费用在内的全部款项均应当以人民币形式付至甲方如下指定账户：

开户名：东莞市富源投资实业有限公司
开户行：中国建设银行东莞黄江支行
账 号：44001778408053004104

3. 入住手续及其相关工作

3.1 乙方应在起租日前到甲方或甲方指定的第三方办理各项入住手续，同时向甲方已按本合同第 2.2 条约定缴付租赁保证金以及规定交纳的其他各项费用（如有），在办理完以上手续后，方可入住使用。如乙方逾期未办理手续或办理后未入住使用，均视为甲方已交付该厂房，同时乙方仍须按照合同约定的租期缴纳租金及其他有关费用。

3.2 乙方应自本合同签署之日起 3 个工作日内与甲方完成租赁房屋交割手续并签署书面交割文件。

- 3.3 乙方在此确认，双方已于合同签署日之日就租赁厂房所涉设施设备陈设等全部物品进行现场盘点和完成交割手续，具体详见附件1《实地勘察证明》。
- 3.4 若乙方未按合同约定支付租赁保证金的，甲方有权拒绝交付厂房，起租日、租期届满日不予顺延。
- 3.5 乙方须按本合同约定向甲方支付租赁保证金，以确保乙方承担其在本合同项下的义务和责任。租赁期届满时，租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息返还乙方。
- 3.6 若乙方在租赁期内存在违约或侵权行为给甲方造成损失，则甲方在租赁保证金内予以扣除相应损失。若租赁保证金不足以抵偿相应损失，则甲方有权继续向乙方追偿损失。乙方必须在甲方自租赁保证金中扣除损失后3日内，将租赁保证金数额补齐至原数额，方可使本合同继续履行，否则视为违约。
- 3.7 如因乙方不履行本合同和/或乙方的其他原因致使本合同提前终止的，甲方有权没收乙方已付的全部租赁保证金。本条所述之全部租赁保证金的数额应与本合同中约定的租赁保证金的数额相同。租赁厂房所涉全部设施、设备等装饰装修物归甲方所有，甲方不做任何补偿。
- 3.8 本合同因租赁期限届满或双方协议终止时，甲方将在乙方满足下列全部条件后【5】个工作日内，将应返还乙方的租赁保证金无息退还给乙方（如有租金余额一并予以退还）。

(1). 乙方已按照本合同的约定将符合返还条件的该厂房完整交还甲方，并得到甲方在厂房返还确认书上签署关于乙方已将该厂房返还的确认。乙方完整的退还承租厂房的，保持原建筑风格及附属设施不变。但依附于建筑物墙面、地面的装修、装饰不能破坏。

(2). 乙方已按照本合同的约定缴清全部应交纳的费用，包括但不限于应交纳而未缴纳的租金、物业管理费、

水电费、空调费、停车费、违约金、损害赔偿金等及由此产生的追索费用。

(3). 乙方在合理期限内办妥在本合同终止前以该厂房为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续，以及水、电费的用户注销或变更手续。

(4). 乙方承担消防及安全责任。

出现下列情形之一的，甲方不予返还租赁保证金：

- ①. 租赁合同未到期，乙方提前退租。
- ②. 乙方因环保问题对周围环境及其他承租人造成不良影响导致甲方解除租赁合同。
- ③. 因乙方拖欠租金，致甲方依据本合同约定解除租赁合同的。
- ④. 因违法非法生产经营被有关部门依法取缔。

4. 装修及维修责任

- 4.1 如乙方对该厂房进行任何装修工程（包括但不限于内部装修、分隔、修建、改建，或安装、更换设备、装置，设置招牌、广告）时，乙方应自行办理有关施工、消防、环保等批准手续并承担相应费用，且应对装修过程中的人身及财产等安全承担全部责任。
- 4.2 乙方应在装修之前向甲方书面要求确认装修设计，在取得甲方书面确认后方可进行装修工程。乙方对租赁厂房内设施、设备、家具、电器等进行的维修、维护、更换等事项，应及时通知甲方。如涉及的装修设计须获得有关政府部门批准的，乙方应当在依法取得有关部门批准后开始对该房屋的装修工程。未经确认或批准的装修设计，甲方有权要求乙方进行修改，相关损失由乙方自行承担。此外，乙方应：

(1). 乙方就设计及图纸应事先取得甲方的书面同意；但乙方对租赁厂房内设施、设备、家具、电器等进行的维修、维护、更换等事项，应及时通知甲方。

(2). 乙方保证遵守甲方对装修的有关规定，选择具有相关资质的装修公司对该厂房进行室内装修。乙方在进行装修前，应先将装修公司的施工资质和营业执照以及装修方案呈报甲方予以审查。乙方应确保其装修方案不违反甲方对租赁厂房的管理，不对厂房的主体结构以及对其他承租方的使用构成任何影响。

(3). 如按照法律规定应当将装修设计文件报政府部门批准的，乙方应根据相关规定自行办理消防部门和其他主管部门的所有审批程序。

(4). 在对消防、空调系统和租赁房厂房共用的设施设备（如有）进行装修、增建增设、改建工作及现状返还时，乙方应当遵守甲方对租赁厂房及所在楼宇整体硬件质量维护的合理要求，聘用的施工单位应当具备政府相关部门认可的专业资质。

(5). 乙方应遵守甲方制定的并不时修改的装修规定并有义务接受甲方对全部装修过程的指导和监督。

4.3 该厂房的维修责任：

(1). 乙方应自行承担该厂房内部装修、以及承租范围内乙方所使用及自行安装设施和设备等在使用过程中的维修、维护及生产的相关费用。

(2). 甲方或甲方指定第三方的工作人员有权对该厂房进行日常的检查，并对乙方履行有关管理责任进行检查。对因乙方使用不当造成的该厂房非正常损耗，乙方应负责维修，或在甲方维修后承担维修费用。

5. 甲方的权利义务

- 5.1 甲方承诺有权出租本合同所载明之租赁标的物，并负责维持厂房主体结构的设施与系统处于正常运行状态。
- 5.2 乙方在此已做出授权，若乙方有违反本合同的行为，届时甲方或甲方之代理人在通知乙方后，乙方仍未在甲方或甲方之代理人在通知所明确的限期内纠正的情况下，甲方有权自行或委托第三方采取包括但不限于中断该厂房的水、电、空调及网络等方式，敦促乙方更正其违约行为，并向甲方赔偿相应的损失。乙方同意，甲方采取上述措施并不被视为甲方原因迫使乙方停业或解约，且甲方上述措施造成乙方损失的，乙方应自行承担一切责任与费用，概与甲方无关。
- 5.3 若本合同期满或因乙方原因提前终止与解除，乙方应按本合同约定支付完毕相应款项，并将该厂房进行现状返还（即归还时点的房厂现状，不对租赁厂房恢复原状），且甲方无需就乙方对厂房的装修给予乙方任何补偿。因乙方原因提前终止与解除的，乙方无权拆卸、搬走或变卖该厂房内的任何装饰装修及全部物品。甲方有权自行从乙方的租赁保证金及财产与物品变卖所得中扣除所欠费用，若租赁保证金及财产与物品变卖所得不足以抵偿相关费用及损失，则甲方保留继续向乙方追偿的权利；租赁保证金及财产与物品变卖所得抵偿相关费用后的剩余款项，甲方可通知乙方到指定地点领取，在甲方规定的合理期限内乙方未领取上述剩余款项，甲方可以将上述剩余款项提存，提存所产生的一切费用由乙方承担。
- 5.4 甲方有权将该厂房进行抵押或转让；乙方可基于仓库用途需要并征得甲方同意后，合理使用厂房公共部位，但不得作为仓库用途以外的其他用途使用；厂房公共部位的收益权归甲方。
- 5.5 甲方有权授权代理人并由甲方授权的代理人代为交付该厂房、收回该房厂房、收取租金及行使甲方赋予的其他权利。

- 5.6 甲方及其代理人有权禁止乙方在本合同约定本房屋用途之外的其他活动，并有权要求其进行整顿甚至解除租赁合同。如乙方违反本合同约定，将根据合同约定以及有关规定对其采取相应措施。
- 5.7 租赁期间，若该厂房所在土地及厂房因社会公共利益或城市建设需要依法征用的，则就有关拆迁事宜，由甲方负责与拆迁单位进行协商并签署相关协议。同时，就该厂房所在土地及地上房屋（包含经甲方同意后乙方加建、改建或装修部分）所得补偿均归甲方所有。
- 5.8 租赁期间，若该厂房屋顶漏雨或因房屋本身质量问题，如老化损坏等，给乙方造成财产损失的，甲方承担相应连带责任，需承担赔偿责任。
- 5.9 承租方责任：若漏雨是承租方使用不当，如擅自破坏屋顶结构等造成，承租方自行承担损失；但承租方通知出租方后，出租方未及时处理致损失扩大，出租方需对扩大部分损失担责。由出租方负责维修或更换因漏雨而损坏的物品，使其恢复正常使用功能。
- 5.10 如果漏雨问题对承租方的正常使用造成了较大影响，出租方可以适当减免一定期限的租金作为补偿。
- 5.11 甲乙双方可就财产损失金额进行协商，达成一致的按约定赔偿。若协商不成，可委托有资质的第三方评估机构对财产损失进行评估，以评估结果作为赔偿依据。

6. 乙方的权利义务

- 6.1 乙方有权根据本合同制定的一切有关管理该厂房的规章制度的规定，合理合法地使用该厂房的公共部位与公用设备。
- 6.2 乙方应根据法律法规及主管部门的有关规定，申请和办理各种符合条件的营业证照，包括但不限于营业执照、仓库用途经营许可及各项授权经营的证明和授权证书，乙方在营业前提交复印件给甲方并核对原件。如乙方因

申请和办理上述事项过程中，需甲方或业主提供产权证明等资料的，经乙方申请，甲方予以配合。

- 6.3 乙方须向甲方提供法定代表人有效身份证件及企业法人营业执照副本复印件交甲方留存。乙方在签订本合同后，乙方不得转租或分租第三方，如实际使用该厂房的主体非乙方情况下，除经甲方书面同意，双方另行签订补充协议或新合同外，由乙方与实际使用该厂房的主体承担连带责任。
- 6.4 租赁期间，若乙方的名称变更、法定代表人变更、实际控制人变更（截至本合同签署日，乙方实际控制人为 ，身份证号【 】）或股东变更的，乙方需于发生变更之日前 10 个工作日内通知甲方，甲方有权单方决定是否继续履行或解除本合同，否则视为乙方违反禁止转租的约定。
- 6.5 租赁期间，乙方须以合理防范措施，保护该厂房内设备和其设施的完好无损（自然折旧除外）。因乙方对该厂房使用、管理、维护不当而致该厂房或相关设施、设备受到损坏、灭失的，乙方应自行承担由此所产生的修缮费用及赔偿费用等一切费用，并及时通知甲方。

乙方在承租期间要爱护租赁厂房，保持租赁厂房建筑原貌，不得随意改建改造，如确有需要，须经甲方书面同意方可实施，费用乙方承担。如因乙方对厂房造成破坏或有违法行为，甲方有权解除本租赁合同，并不退还保证金。对厂房造成的损失由乙方承担全部责任，并负责维修、赔偿。

- 6.6 乙方置于该厂房内的相关财产的保险事宜由乙方自行办理，乙方应自行负责其财产的安全及所产生的相关法律责任。租赁期间，乙方至少须为租赁厂房购买财产一切险和公众责任险，其中乙方购买的公众责任险的每次事故赔偿限额不应低于人民币【】万元，且应将甲方列为共同受益人。

- 6.7 乙方应保证所购买保险在整个租赁期间持续有效，并向甲方提交上述保险单之复印件审核并留存，乙方更换保险公司、保险种类或变更保险条款的，应经甲方书面同意，且更换后的赔偿标准不应低于上述标准。若乙方未按规定及甲方要求购买保险的，则发生风险事故所导致的一切损失应由乙方自行承担，由此给甲方造成损失的，乙方应予承担全部赔偿责任。
- 6.8 除征得甲方事先书面同意并另行达成补充协议外，乙方不得将该厂房的全部或部分转让、转租或以其他方式交与他人使用或与他人共用。
- 6.9 乙方同意甲方（或甲方授权的代理人）在合理的时间内，经事先通知（或在紧急情况下，未经事先通知），进入该厂房巡视、检查该厂房内部各部分状况或处理紧急事项。若有须由乙方负责进行维修的情况，乙方须根据甲方（或甲方授权的代理人）的要求立即自行出资予以维修；否则，甲方（或甲方授权的代理人）有权代为维修，所需费用由乙方承担，此维修影响乙方对该厂房使用的，甲方不承担任何责任。
- 6.10 事前未经甲方（或甲方授权的代理人）书面同意，乙方不得将该厂房的结构作任何更改，亦不得将该厂房内的固定装置与设备擅自移动或拆除。乙方对该厂房的装修，应事先征得甲方的书面同意；该装修不得损坏该厂房整体结构和设施，并不得影响整个大楼其他厂房的使用。
- 6.11 因乙方对该厂房使用、管理、维护不当等原因而致他人财产或人身受到损害时，乙方应自行解决由此而引发的纠纷，并自行承担由此而导致的损害赔偿后果。
- 6.12 租赁期间，乙方应严格遵守《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等法律法规。乙方或其法定代表人（负责人）为安全生产责任人，加强安全管理与财产安全，指派专人负责并维护安全生产设备设施，并另行与甲方签署《安全生产管理协议书》（具体

详见附件1)。如产生安全隐患，安全生产和消防安全责任人应及时整改直至消除隐患。如发生安全事故，乙方应立即通知甲方并应承担全部法律责任。

乙方在租赁甲方厂房期间需要做好二次消防验收、环境保护及安全生产等相关工作，产生的费用由乙方完全负责。如不能达到国家及政府关于环保及安全生产的要求，甲方有权解除合同，一切后果由乙方承担。

- 6.13 租赁期满，乙方须将自己的私有财产搬出该房屋（甲方租赁厂房内原有设备或物品以及乙方对该等设备或物品进行升级或更换的除外），并将厂房按现状返还（即返还时点的厂房现状，不对租赁厂房恢复原状），届时乙方必须将清洁整齐的该厂房以现状交还甲方，该厂房内设备和其设施需完好无损（自然折旧除外）且能正常使用，并能够满足日常使用及出租需求。若因乙方拆除、搬迁等原因而致该厂房内、外遭受损坏时，乙方应根据甲方要求赔偿相应的损失。

特别说明：租赁期满，经乙方申请且甲方书面同意的，对厂房的改造装修、增加的物品，合同期满后，动产由乙方自行处理，不动产归甲方所有。

- 6.14 乙方须保证自身及其雇员、访客及其授许可人在使用、管理、维护该厂房过程中遵守本合同的相关规定以及相关法律法规的规定。乙方及其雇员、访客及其授许可人在使用、管理、维护该房屋过程中的失责行为、违约行为、侵害行为、违法行为，均视作乙方自身的行为，并由乙方承担相应的责任。

乙方应严格按照《劳动法》有关规定和要求执行，如出现欠薪等违法《劳动法》规定情形时，所产生的一切经济损失及后果由乙方全权负责，与甲方无任何关系，如发现乙方有违背《劳动法》的行为，甲方有权解除本租赁合同。

- 6.15 租赁厂房用于货物存储，未经甲方书面同意乙方不得将租赁厂房用于其他用途。严禁存放易燃、易爆、有毒、有污染的货物。如乙方改变租赁厂房的用途，必须提前10日书面申请，经甲方书面同意的，并按照相关的法律法规办理有关手续，并保证符合国家有关消防安全规定。乙方服从甲方物业管理，并做好防火、防盗等安全工作，如有违法行为或人为责任事故由乙方承担全部责任，如给甲方或者第三方造成损失的，均由乙方负责全额赔偿并承担相关责任，乙方必须按照国家政策法规合理正当爱护使用甲方物业及设施。
- 6.16 乙方租赁厂房期间，合法经营，自负盈亏，独立承担民事责任。乙方所有工商、税务、治安、通信费用及员工工资等各种相关费用及一切往来债权、债务均与甲方无关，乙方完全承担其相关的法律责任。
- 6.17 本合同一经签订，视为乙方认可现有租赁厂房及其设施、设备状况，且甲方交付租赁厂房及其设施、设备符合约定。合同履行过程中，乙方不得以该租赁厂房或其设施、设备或自身财物受损为由向甲方提出主张或要求。

7. 优先购买权及转让

- 7.1 乙方同意放弃对租赁厂房的优先购买权。在租赁期内的任何时候，甲方在通知乙方后，无需取得乙方同意即可自行决定向第三方出售租赁厂房的部分或全部。此外，业主需抵押租赁厂房的亦无须书面告知乙方及征得乙方同意，且在租赁厂房抵押后权利人协议处分该厂房前无须征询乙方购买该厂房的意见。
- 7.2 乙方放弃其在租赁期间对租赁厂房所享有的优先购买权的承诺自本合同签署之日起生效，并不得撤销。如乙方在取得甲方书面同意后对该厂房进行转租，则乙方必须保证次承租人做出书面承诺放弃对该厂房的优先购买权。

7.3 租赁期内，租赁厂房所有权发生变动的，不影响本合同的效力。如甲方将租赁厂房向第三方转让，并向乙方发出转让的通知，乙方应当按照甲方或该第三方的要求出具确认继续履行本合同并向第三方交纳租金等费用的确认函或与甲方、第三方共同签署相关协议予以确认。

8. 违约责任

- 8.1 双方均应遵守本合同的规定，任何一方违反本合同的规定，应承担违约责任；给对方造成经济损失的，还应赔偿损失。
- 8.2 若乙方未能依约按期向甲方支付租金、租赁保证金等款项，则甲方或甲方授权的代理人有权通知乙方立即予以缴付。同时，每逾期一日，乙方应按照应付未付金额的【3】%向甲方支付违约金；如乙方逾期超过30日及以上的，甲方有权解除本合同并没收乙方全部租赁保证金，同时乙方还应承担由此造成的甲方全部经济损失，包括直接和间接损失。如果租赁保证金不足以弥补乙方所欠款项，则甲方有权按照本合同的规定处理乙方在该厂房内的全部或部分私有财产和自置设备、物品，处理物品所产生的一切费用均由乙方承担。
- 8.3 若在甲方生产检查中发现乙方疏于管理，可能造成安全隐患的，要求乙方必须在甲方限定的日期内完成整改。如政府相关部门发现或查出乙方在该厂房内有安全隐患，或因乙方行为致使政府相关部门要求甲方整改或致使其他承租方办理消防、环保、卫生等受到影响，甲方有权解除本合同，没收乙方已付的各项保证金及其已付但尚未使用的租金等其他费用，同时乙方还须承担因此给甲方及其他承租方带来的损失。
- 8.4 租赁期限内，乙方单方提前全部或部分退租的，视为乙方重大违约，在此情形下，乙方已付的租赁保证金及其已付但尚未发生的租金及其他费用均不予退还。

- 8.5 除本合同特别约定外，乙方违反本合同约定的其他应尽义务，经甲方或甲方授权的代理人通知其更正后仍未更正的，甲方有权解除本合同，并视作乙方单方终止本合同，除甲方有权没收乙方全部租赁保证金外，乙方还应按照当年度租金总额的 20%向甲方支付违约金。

9. 合同解除及终止

- 9.1 如出现以下任一情形之一的，甲方有权解除本合同，在此情形下，甲方有权没收乙方支付的全部租赁保证金，并有权留存该厂房内的装饰装修及全部物品；若由此给甲方造成损失，而没收的租赁保证金不足抵付的，乙方还应赔偿造成损失与租赁保证金的差额部分：

(1) . 乙方原因造成厂房主体结构损坏，或未经甲方事先书面同意，乙方擅自对租赁厂房进行改建、装修的；

(2) . 乙方擅自转租租赁厂房部分或全部、转让租赁厂房承租权或与他人调换各自承租的房屋；

(3) . 乙方逾期未支付租金、物业管理费、租赁保证金或其他任意应付款项达到 30 日及以上的或乙方累计二次拖欠租金、物业管理费或其他费用的；

(4) . 乙方在租赁期满前擅自部分或全部退租的，或明确表示不履行本合同的；

(5) . 租赁期间，未经甲方事先书面同意，乙方擅自变更租赁用途的；

(6) . 乙方违反本合同约定，经甲方通知后未在通知指定的期限内予以改正的；

(7) . 乙方利用租赁厂房进行违法违规活动或因进行违法活动受到有关政府部门或司法机构处罚、责令停业整改或通报的；

(8). 乙方违反消防安全法规政策, 不遵守甲方制定的消防安全规定, 经甲方通知限期整改后仍未能及时整改的;

(9). 乙方因消防、环保或安全问题, 发生安全事故、导致人身伤害或受到主管部门处罚或通报的;

(10). 乙方进入破产程序或清算程序的;

(11). 乙方有其他违约行为, 甲方依据法律有解除合同权利的其他情形。

9.2 租赁期限内, 出现以下情形之一的, 本合同终止, 除一方存在违约行为外, 双方互不承担责任:

(1). 该厂房因社会公共利益或城市建设需要依法征用的;

(2). 因不可抗力或政府干预等因素, 导致本合同无法继续履行或无法实现本合同目的的;

(3). 因不可抗力原因导致本合同终止的, 乙方在结清本合同项下应付款项后自行将私有财产搬出该房屋(甲方租赁厂房内原有设备或物品以及乙方对该等设备或物品升级或更换的除外), 甲方不予补偿。因拆除造成租赁厂房毁损的, 承租人应当恢复原状。

9.3 本合同解除或终止, 并不影响违约责任、赔偿条款、法律适用、争议解决方式等内容的执行。

9.4 本合同因任何原因解除或终止, 乙方应在解除或终止之日起【3】日内, 将租赁厂房按照现状无条件归还甲方。同时, 乙方须将通向租赁厂房各部分的锁匙(如有)一并交还甲方。

9.5 租赁期届满或本合同提前终止或解除后, 乙方若未能将符合本合同项下要求的该厂房返还甲方的, 则自租赁期届满日或合同终止或解除之日的次日起, 乙方应当按照

本合同约定的当年度租金标准的双倍向甲方支付厂房占用使用费，并承担本合同约定的相关的其他费用，直至乙方按照合同要求返还该厂房为止。若因此造成甲方因延迟向新租户交付该厂房而需承担违约金、中介费，以及造成甲方其他损失（包括但不限于预期损失）的，乙方同意均应由乙方负责赔偿。

9.6 租赁期届满或本合同提前终止或解除后，甲方有权采取对该厂房停止水、电、网络等供应、拒绝或阻止人员从该厂房进出、阻止乙方继续经营使用该厂房、自行或委托第三方进行强制清场等强制措施。此种情形下，乙方按照合同约定所应当承担的厂房占用使用费和其他费用并不因此而得到减免。乙方同意，甲方采取上述措施并不被视为甲方原因迫使乙方停业或解约，且甲方上述措施造成乙方损失的，乙方应自行承担一切责任与费用，概与甲方无关。

9.7 租赁期届满或本合同提前终止或解除后，乙方若未能将符合本合同项下要求的该房厂房还甲方的，则乙方在该厂房内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等均视为乙方放弃了所有权及一切权利，甲方有权自行予以处置（包括作为废弃物予以处理等），因此而发生的费用支出均应当由乙方承担。

10. 不可抗力

10.1 由于地震、台风、暴雨、大火、战争、政府强制行为、第三方或不可预见性的影响以及其他不能预见，并且对其发生和后果不能防止或避免的人力不可抗拒事件，而致影响任何一方不能履行本合同或不能按本合同约定的条件履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即以书面方式通知另一方，并在十五日内提供不可抗力详情及本合同不能履行，或部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件。按该不可抗力事件对履行本合同的影响程度，由双方共同协商决定是否解除本合同，或者部分免除履行本合同的责任，或者延期履行本合同。

11. 特别约定

- 11.1 (身份证号 xxxxxxxxxxxx) 作为保证人为乙方在本合同项下租金、租赁保证金、物业管理费等合同价款的按期足额支付及合同义务的全面履行, 向甲方提供连带责任保证担保, 具体由保证人出具《担保函》(详见附件 3) 并遵照执行。

12. 争议解决

- 12.1 因履行本合同所发生的或与之有关的一切争议, 由双方友好协商解决。如双方未能通过友好协商解决争议, 任何一方均可依法向甲方所在地具有管辖权的人民法院提起诉讼。因诉讼而产生的一切费用(包括但不限于诉讼费、保全保险费、鉴定费、律师费、公证费等), 均由败诉方承担。

13. 通知

- 13.1 任何与本合同有关的由一方发送给另一方的通知或其它通讯往来应当采用书面形式, 并按照本合同首页的联系地址、联系号码送达至指定联系人。如因纠纷诉讼至法院, 则上述地址作为诉讼法律文书送达地址。
- 13.2 前述通知或其它通讯往来如当面送递, 则一经面交即视为送达; 如以特快专递方式发出, 则在投邮后 48 小时(法定节假日除外) 即视为送达; 如以邮寄方式发送, 则在投邮 48 小时(法定节假日除外) 即视为送达; 如以电子邮箱方式发出, 则在发件人邮件系统显示已发送对方时视为送达。
- 13.3 任何一方通知地址或联络方式发生变化, 应自发生变化之日起 5 日内以书面形式通知其他方。任何一方违反前述规定, 变动一方应对由此而造成的影响和损失承担责任。

14. 其他

- 14.1 若有未尽事宜，双方可签订补充合同。附件、补充合同为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。甲方对本合同及附件的内容保留最终解释权。
- 14.2 若本合同的部分条款根据法律规定成为无效或不能执行，则本合同其他条款的有效性、合法性和可执行性应不受影响，任何一方仍须履行该合约其他条款。
- 14.3 本合同自双方有效授权人士签字与盖章且乙方按合同约定支付租赁保证金之日起生效。一式【肆】份，甲方执【贰】份，乙方执【贰】份，均具有同等法律效力。
- 14.4 本合同无论什么情况下终止，经双方协商必须签订《合同终止协议》，以保证双方各自的利益，避免不必要的意见和纠纷。

附件：

附件 1 《实地勘察证明》

附件 2 《安全生产管理协议书》

附件 3 《担保函》

（本页无正文，为东莞市富源投资实业有限公司与 公司双方编号【 】《富源科技园物业 租赁合同》之签字页）

甲方：东莞市富源投资实业有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签章）： _____

乙方： （盖章）

法定代表人或授权代表（签章）： _____

签订日期：2026 年 月 日

签订地点：东莞市黄江镇公常路 845 号富源工业区

附件一

实地勘察证明

致东莞市富源投资实业有限公司：

本方对本次实际出租房产范围和内容（包括面积等）已自行进行了现场勘察和核对且予以确认，并完全接受房产现状。本方保证在被确定为承租方后不会就现场房产现状与相关证件等不一致而提出任何异议并愿意接受一切风险与责任。

本方确认出租方已履行告知义务，本方已充分了解招租房产现状。

特此证明。

意向承租方（盖章）：

法定代表人（签字）：

签署日期： 年 月 日

附件二

东莞市富源投资实业有限公司 租赁厂房和场所安全生产管理协议

为了加强对租赁厂房和场所的安全管理，明确租赁双方的安全责任，依据《中华人民共和国机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》等法律法规，预防和杜绝各类事故的发生，确保人身和财产的安全，租赁甲乙双方就租赁厂房和场所签订以下安全管理协议：

一、租赁双方概况：

1、租赁方（甲方）：东莞市富源投资实业有限公司

法定代表人：

地址：东莞市黄江镇梅塘社区公常路 845 号富源工业区

联系人： 电话：

2、承租方（乙方）：

法定代表人：

地址：

联系人： 电话：

租赁厂房场所地：

租赁面积：

从业人数附属设施设备： 等；

生产经营范围：

二、甲乙双方的职责和义务：

（一）甲方的职责和义务：

1、严格遵守国家有关安全生产、治安消防及特种设备管理等规定，按照本协议各项条款，督促乙方依法从事生产经营活动。

2、有权督促乙方制定和落实各级安全生产责任制度，建立健全安全工作的长效管理机制和相应的事故防范措施及应急处置预案；有权督促乙方对所承租的厂房和场所内加强安全管理。

3、甲方应定期或不定期对乙方的安全生产状况进行检查，并向乙方书面通报乙方对其安全检查的情况，督促乙方及时做好隐患整改工作；对隐患整改工作拖沓的乙方应开具书面整改通知书，责令并限期乙方立即整改；

乙方对甲方督促整改的隐患拒不履行整改，可能导致人身和财产危害的，甲方可提前终止租赁合同。

发现乙方有安全生产违法行为的，甲方应当及时劝阻并向所在地区的安全生产监管部门和专项监管部门报告。

4、乙方因正常的生产经营活动需要，向甲方提出安全生产、治安消防等方面的业务咨询时，甲方可以根据实际情况在符合国家有关法律法规的前提下，给予乙方提供便利，仅供乙方自行参考，并由乙方独立决策。

（二）乙方的职责和义务：

1、严格遵守国家有关安全生产的法律法规和本协议各项条款，具备相应安全生产资质和条件，并服从甲方对其安全生产的统一协调、监督管理。

乙方应根据甲方出具的书面整改通知书，应落实责任人员及时整改排除隐患，整改结束后应报甲方复验备案。

2、租赁厂房和场所实行“谁承租，谁负责”的原则，乙方法人代表即为乙方安全管理第一责任人，在租赁厂房和场所内从事生产经营活动，必须符合租赁合同中规定的经营内容；如需变更，应事先征得甲方同意并在租赁合同中给予变更后方可进行；乙方不得擅自违规经营，严禁违法经营。

3、乙方必须严格执行财务制度、报警联网装置管理制度及防盗设备设施制度，保险箱内夜间不存放超额现金。乙方应根据法律规定进行租赁仓房的管理和货物、物品放置、消防隔离等相关要求，应符合法律法规规定及相应政府政策要求。

4、乙方必须为所聘员工依法办理用工手续并如实向甲方上报从业人数；乙方所聘员工（包括其家属等）进出租赁厂房和场所，应办理临时出入证；如需在租赁场所留宿居住的，应事先征得甲方同意并按政府的有关规定，办妥临时居住证后方可留宿；留宿居住人员应严格遵守国家有关法律法规及甲方安全保卫等有关规章制度。

5、乙方保证不出现办公、生产、生活场所“三合一”现象；

6、乙方应严格执行《消防法》，按规定配备有效完好的消防器材、应急照明、安全出口标志，并落实专人定期检查、做好记录；制订应急救援、疏散和灭火预案，定期对所聘员工进行消防安全知识的宣传教育和培训，适时开展消防实战演练；保证不在外墙窗户上设置铁栅栏，不在消防器材周围和安全出口通道上堆物，确保消防安全出口通道畅通无阻。

7、正在使用的特种设备经检验、检测、验收合格，从事特种作业人员必须持有相应的资格证书，并按照有关规定进行年检和复审，并报甲方备案。

8、承租厂房和场所内的电器线路等装修工程和设备安装应符合相关技术标准和消防安全规定，严禁违章乱接乱拉电线和违章使用各类电加热器；

如需增大用电量或对原有电器线路重新敷设、改造的，必须事先征得甲方同意、按规定办妥有关手续后方可施工。凡涉及国家规定需审查验收方可使用的设备，按国家有关规定办理。

乙方不得擅自改变和破坏建筑物结构；

9、乙方因生产经营需要，需要在其承租的经营场所内进行明火作业的，必须事先向甲方安全管理部门和东莞市应急管理部门提出动火申请，经审批同意，并落实有关防范措施后，由持证人员按“十不烧”规定进行施工作业。

10、租赁区域内不得生产、经营、存放危险化学品，严禁装载易

燃易爆物品的车辆进入租赁区域；

11、租赁场所系办公用房的，严禁使用液化气、电炉等设备。

12、乙方不得擅自转让或转租租赁的厂房和场所。

三、其他事项：

1、双方应自觉履行本协议书中规定的有关条款，违反的一方必须依法承担相应的法律责任。

2、若发生安全生产事故时，乙方应当按事故类别立即如实报告所在地的安全生产应急管理部门和专项监管部门及甲方。

甲方接到乙方事故报告后，亦应当按事故类别立即如实报告所在地的安全生产应急管理部门和专项监管部门。

3、本协议经双方单位盖章与法定代表人或委托代理人签字后生效；

4、本协议一式二份，甲乙双方各持一份；

5、本协议自主合同签署之日起生效；

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法人或代理人

法人或代理人

（签字）：

（签字）：

附件三

《担保函》

致东莞市富源投资实业有限公司：

担保人 xxx（下称“担保人”），xx，汉族，身份证号【XXXXXXXXXXXX】，户籍地为XXXXXXXXXXXX。现担保人就出租方东莞市富源投资实业有限公司（下称“出租方”）与承租方 公司（下称“被担保人”或“承租方”）之间因《富源科技园区物业 租赁合同》（编号：【 】,下称“主合同”）所发生的,包括但不限于出租方根据主合同享有的要求被担保人履行租金、租赁保证金、物业管理费等全部合同价款及利息、违约金等所有款项支付义务及合同义务、责任、声明和保证所形成的债权（下称“主债权”），在此无条件以及不可撤销地为被担保人提供担保及承诺完全付款的连带保证责任（下称“担保责任”），并向出租方出具本担保函：

1、担保方式：连带责任保证。

2、保证期间：0.5年，即自主合同约定的债务履行期届满之日起0.5年。

3、担保范围：即主合同项下主债权，包括但不限于承租方应付的租金、租赁保证金、物业管理费等全部合同价款，因承租方违反主合同约定的义务、声明与保证而产生的利息、违约金、索赔费用、损害赔偿金以及出租方为实现上述权利而发生的所有费用等（包括但不限于诉讼费、仲裁费、保全费、保全保险费、公证费、鉴定费、执行费、律师费、评估费、拍卖费、送达费等）。

4、被担保主合同：包括但不限于出租方与承租方之间在《富源科技园区物业租赁合同》（编号：【 】）及该合同项下的附件、补充及变更；出租方与承租方变更、修改主合同内容（包括但不限于变更、修改合同金额、标的、合同期限等），无需通知或征得担保人同意，担保人对此不持异议，担保人承诺按本担保函的约定向出租方承担连带保证责任。

5、承租方违反上述主合同及其项下文书的任一约定和/或未及时向出租方支付款项，或承租方可能存在有破产、吊销、注销、经营困难、债务违约等情形的，出租方有权在自上述情形发生之日起立即直接向担保人主张清偿全部债务、

相应的利息、违约金及实现债权费用等。担保人承诺在收到出租方发出的履行连带责任保证通知书之日起五日内无条件地向出租方承担连带保证责任，并按上述通知中所确定的金额、支付方式向出租方清偿全部债务。

6、担保人确认并承诺：担保人具备担当担保人的合法资格，担保人签署与履行本担保函项下的义务符合法律法规的相关规定。担保人充分了解并同意主合同的全部条款，自愿为被担保人提供担保，其在本担保函项下的全部意思表示是真实的。

7、担保人的通知及收件地址如下：

地址：

收件人：

电话： 电子邮箱：

8、因本担保函自担保人签字盖章之日起生效，且为不可撤销，与本担保函有关的争议由出租方住所地人民法院管辖。

【以下无正文】

担保人：_____（签字捺印）

被担保人： 公司（盖章）

法定代表人或授权代表签字：

日期：2026年 月 日