

租赁合同

甲方：肇庆市高新区建设投资开发有限公司

统一社会信用代码：914412007429704011

法定代表人：陈东然

住所地：肇庆高新区北江大道 18 号富民大厦 1307 室

联系方式：

乙方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

住所地：

联系方式：

丙方：

统一社会信用代码：

法定代表人：

住所地：

联系方式：

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，并根据合同各方于【 】年【 】月【 】日签订的《合作合同书》的约定，甲、

乙、丙三方在平等、自愿的基础上，就丙方向甲方、乙方承租房屋及土地有关事宜达成协议如下：

第一条 租赁物

1.1 租赁标的为坐落于肇庆高新区北江大道西面、将军大街北面的以下房屋及土地（以下合称“租赁物”），具体情况如下：

名称	建筑面积	规划用途

1.2 丙方确认，甲方已充分向其披露租赁物的规划用途分别为_____，租赁物所在的土地的规划用途为工业用地，丙方对租赁物的情况已充分知悉。

1.3 甲方承诺和保证：

1.3.1 甲方系租赁物的合法使用权人或合法所有权人，享有完整的占有、使用、收益及处分的权利。

1.3.2 截止本合同签订之日，租赁物未以任何形式设定抵押、质押、留置等担保物权，亦未被司法机关或行政机关采取查封、冻结等现限制性措施，没有任何权利瑕疵和权利负担，若在租赁期间存在上述情形的，则甲方应妥善解决且不能影响租赁物的租赁和使用，否则应赔偿丙方因此遭受的损失。

1.3.3 截止本合同签订之日,租赁物不存在任何影响租赁物出租的已发生或潜在的债务纠纷,若在租赁期间存在上述情形的,则甲方应妥善解决且不能影响租赁物的租赁和使用,否则应赔偿丙方因此遭受的损失。

1.3.4 本条款的保证义务在租赁期内持续有效,不因合同履行情况和各方后续约定而变更或免除。

1.4 租赁期间,甲方拟对租赁物设定担保物权或发生其他可能影响丙方权益的情形,应至少提前 30 天书面通知丙方,且不能影响租赁物的租赁和使用,否则视为严重违约,且甲方应赔偿丙方因此遭受的损失。

第二条 租赁期限

2.1 租赁期限:自租赁的物业交付给丙方之日起至各方于【】年【】月【】日签署的《合作合同书》约定的合作期限届满之日,若不同物业交付时间不一致的,按各自的交付时间起算。

2.2 租赁期满,丙方如需有意向继续承租的,可在期满之日前 3 个月向甲方书面提出。若甲方通过公开程序重新招租的,在同等条件下,丙方有优先承租权。

第三条 租金标准、支付方式、租赁保证金

3.1 租金标准

全部租赁物第一年的月租金(含税)为人民币____元(大写:____),租金每三年递增 9%。

3.2 租金支付约定

3.2.1 租金支付方式为每半年支付一次,支付周期的前 15 日内支付;租金应全部支付至甲方指定的银行账户。丙方支付租金后 5 个工作日内,由甲方开具等额的增值税专用发票给丙方。

3.2.2 除发生不可抗力外,丙方逾期支付租金,每期不超过 1 个月的,

甲方不收取丙方的违约金；若超过1个月但在半年以内的，自逾期之日起，丙方需按应付未付租金每日万分之三的标准向甲方支付违约金。违约金及逾期支付的租金可从租赁保证金中抵扣，但甲方应提前书面通知丙方。如租赁保证金抵扣完毕且丙方未及时补足的，甲方给予丙方2年的盘活期，自租赁保证金抵扣完毕次日自动进入盘活期。盘活期内仍正常计租，且自租金逾期支付之日起，丙方需按应付未付租金每日万分之三的标准向甲方支付利息，但租金和利息在盘活期内丙方可以暂缓支付。盘活期满丙方仍未付清所有欠付款项的（包括但不限于租金、违约金、利息等），本租赁合同终止，租赁期限提前到期终止，届时丙方无需再支付盘活期欠付的租金、违约金、利息，但丙方对租赁物进行的装饰装修、附属设施、设备等均无偿归甲方所有，乙方、丙方应当将租赁物及其装饰装修、附属设施、设备无偿向甲方进行移交，甲方无需对丙方进行任何补偿。同时，各方签订的《合作合同书》亦同时终止，甲方无需对乙方进行任何补偿、无需退还乙方投入的合作投资款。

3.2.3 若剩余租期不足5年或丙方已适用一次盘活期的，则不再适用第3.2.2条的约定，丙方逾期支付租金，需按应付未付租金每日万分之三的标准向甲方支付违约金，逾期超过180日的，甲方有权解除本合同以及三方签署的《合作合同书》，并按照《合作合同书》第10.6条的约定执行。

3.3 免租期

租赁物的免租期自交付之日起至【】年【】月【】日。免租期内，丙方无需向甲方、乙方交纳相应的租金，但应承担相应的水电气等费用。

3.4 租赁保证金

3.4.1 租赁保证金为人民币 4,000,000.00 元（大写：肆佰万元）。

由【 】交易平台直接将丙方支付的交易/投标保证金转付给甲方，自《合作合同书》签订之日，视为丙方已支付。

3.4.2 租赁保证金用于保证丙方在承租期内不违反本合同约定及相关法律法规的规定，若丙方违反合同约定或法律法规，甲方有权以此租赁保证金自行抵扣丙方拖欠的租金、违约金、丙方欠付的费用等任何丙方应向甲方支付的款项，但甲方应提前书面通知丙方；在甲方进行抵扣后，丙方必须在收到甲方书面通知之日起的5日内补足，否则需按未补足金额的每日万分之三向甲方支付违约金。如丙方按合同约定进行入盘活期的，则按3.2.2条的约定执行。

3.4.3 本合同因履行期限届满而终止后，在丙方腾退租赁物并付清丙方应付的包括但不限于租金、违约金等所有款项后的10个工作日内一次性无息退回上述租赁保证金余额。甲方有权以此租赁保证金抵偿丙方拖欠的租金、违约金、丙方欠缴的应缴费用及场地清理费用，相抵后剩余部分无息退回丙方。

3.5 甲方指定的租金收款帐户如下：

开户名：肇庆市高新区建设投资开发有限公司

开户行：_____

账 号：_____

第四条 其他费用

4.1 租赁物相关费用

租赁期内，与该租赁物有关各项费用的承担方式为：丙方承担的费用包括但不限于使用租赁物所产生的水费、电费、电话费、电视收视费、燃气费、物业管理费的一切费用。

4.2 税费

4.2.1 租赁期内，甲方承担的税费为：

(1) 土地使用税；

(2) 甲方、乙方向丙方出租土地及房屋所收取租金产生的税费；

(3) 乙方、丙方向甲方无偿移交房屋及其附属设施、设备、装修装饰等资产所产生的根据税法应由乙方、丙方承担的增值税及附加税等全部税费。

4.2.2 除 4.2.1 约定的由甲方承担的税费外，租赁期内，丙方对租赁范围内房屋、土地及设施的使用、出租、转租、经营等所产生的一切税费（包括但不限于增值税及附加税费、企业所得税、印花税等）均由丙方承担。

第五条 租赁物的交付、返还及移交

5.1 交付

5.1.1 甲方在每栋租赁物规划、工程、环保、消防（一次消防）等投入使用所必须的验收合格后将该租赁物按现状交付给丙方。

5.1.2 移交时各方应现场放线、验线、勘测定界。各方应共同签订《移交确认书》一式陆份，各方各执贰份。

5.2 返还

租赁期满或合同解除之日起 10 日内，丙方应将租赁物返还给甲方。返还租赁物时，丙方建设或新增的附属设施设备、改造、装修装饰等（不可移动部分）不得进行拆除或破坏，并须按合同的约定进行无偿移交。

5.3 移交

5.3.1 租赁期满或合同解除的，丙方在租赁物业上新增的附属设施设备、改造、装修装饰等（不可移动部分）全部归甲方所有，丙方应在租赁期满或合同解除之日起 10 日内无偿移交给甲方，可移动部分由丙方自

行处置。

5.3.2 由丙方自行处置的物品，丙方应在租赁期满或合同解除之日起10日内自行处置，逾期的视为丙方放弃其所有权，由甲方进行处置且甲方无须给予丙方任何补偿，甲方因此产生的场地清理费用，由丙方承担。

第六条 租赁物的使用

6.1 丙方应合法合规地使用租赁物及新建的房屋、设施等，不得在未取得相应行政部门的行政许可/批准手续的情形下擅自改变租赁物及新建的房屋、设施等的用途，若改变用途的，需取得相应行政部门的行政许可/批准手续（上述行政许可/批准手续由乙方自行办理）。

6.2 丙方、租赁范围内的经营主体及其物业实际使用人或附加利用关系的第三人均须取得合法经营必备有关证照，包括但不限于营业执照、市场经营许可证、特种经营许可证、食品卫生许可证、排污许可证、组织机构代码证、税务登记证等，如需甲方协助，甲方予以配合。

6.3 丙方、经营主体及其物业实际使用人或附加利用关系的第三人必须依法利用开发建成的物业开展合法经营活动，并自行承担非法利用、违法经营所产生的一切法律责任。

6.4 丙方、经营主体及其物业实际使用人或附加利用关系的第三人经营过程中发生的债权、债务及盈亏均由其自行享有和承担，与甲方无关。

6.5 开发建设、经营过程中的建设工程质量安全、施工安全、生产安全、消防安全、环境保护、劳动用工等产生的一切法律责任均由丙方、经营主体及物业实际使用人或其附加利用关系的第三人自行承担，与甲方无关。

6.6 丙方、经营主体及其物业实际使用人或附加利用关系的第三人经营过程中所发生的税费均应自行依法缴纳，与甲方无关。

第七条 维护与管理

7.1 装修、加改扩建

丙方如需对租赁物进行加、扩、改建、装修、新增附属设施设备的，须征得甲方书面同意且报经有关行政机关批准（如需）后方可进行，并不得损害房屋结构安全，不得危及第三人财产或人身安全，且应随时接受和配合甲方的监督、检查，同时丙方需提供相应的施工方案，并经甲方书面同意后方可实施，相关费用由丙方自行承担。

丙方擅自进行加、扩、改建、装修、新增附属设施设备的，甲方有权要求丙方整改，丙方拒不整改或未能限期完成整改的，甲方有权单方解除本合同及《合作合同书》，并按《合作合同书》第 10.6 条的约定执行。

7.2 修缮

7.2.1 租赁期内，丙方应保障租赁物及其附属设施设备处于适用和安全的状态和进行修缮，由丙方按照自身需要开展修缮相关工作并负责相关费用，并保证在租期届满时，仍处于适用和安全的状态。

7.2.2 丙方应合理使用并爱护租赁物。因丙方保管不当或不合理使用，致使租赁物发生损坏或故障的，丙方应负责维修或承担赔偿责任。

7.2.3 合同期满或出现提前解除合同情形的，丙方向甲方移交房屋及其他建筑物、构筑物前，应确保移交时房屋及其他建筑物、构筑物主体结构无损坏，相应附属设施设备符合正常使用要求。如未达到前述要求的，丙方应当进行维修，若丙方未履行维修义务的，甲方有权自行委托第三方进行维修，相应的费用由丙方承担。

7.3 保险

丙方需按甲方的要求购买房屋的保险，保险费由丙方自行承担。保

险期间应覆盖整个租赁期间，保险覆盖不低于物业评估价值的 110%，被保险人为丙方，保险受益人为甲方。投保后，丙方需在 3 日内提交给甲方一份保险单原件。

第八条 消防安全

8.1 租赁的房屋投入使用前的消防（即二次消防）设计审核、施工、验收均由丙方自行负责，费用亦由丙方自行承担，并应取得消防验收合格证方可投入使用。直至租赁期限届满时止的消防设备、设施的维修、保养、更新、添置等均由丙方自行负责并承担相关费用。丙方提前使用的，甲方有权书面要求丙方按甲方或相关政府职能部门的要求及期限进行整改，若丙方逾期完成整改超过【15】日的，甲方有权单方解除合同，并按《合作合同书》第 10.6 条的约定执行。

8.2 物业存在安全隐患时，丙方应当及时消除安全隐患，甲方有权书面要求丙方按甲方或相关政府职能部门的要求及期限进行整改，若丙方逾期完成整改逾期超过【15】日的，甲方有权单方解除合同，并按《合作合同书》第 10.6 条的约定执行。

8.3 丙方在租赁期间应严格遵守《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》以及其它法律、法规的有关规定，履行好生产责任制和消防安全责任制。如发生安全事故等一切责任由丙方承担。

8.4 丙方及房屋、场地的使用人或附加利用关系第三人等应依照《消防法》规定全面负责防火安全，积极做好消防工作，严禁将消防设备、设施改作其它用途，严禁非法储存易燃、易爆、剧毒等物品，随时配合消防安全检查。丙方系消防安全责任人，一旦发生火灾等消防事故，丙方应积极负责处理，承担处理事故费用和赔偿责任。

8.5 对于法律规定的例行检查和消防部门组织的安全排查，甲方或甲

方委托的物业公司可进入租赁场地检查消防安全和生产安全工作，丙方应积极配合。对检查中发现的违章行为及事故隐患，甲方有权责令丙方立即排查或者对丙方下达整改意见，丙方应积极配合并承担全部费用。

8.6 除上述约定的生产及消防安全义务外，丙方还应承担《安全生产责任书》（详见附件）中约定的义务。《安全生产责任书》为本合同不可分割的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第九条 物业服务

9.1 物业治安、水电、卫生、维修等服务管理由丙方自行负责或由丙方委托物业管理公司承担。

9.2 丙方委托物业管理公司提供物业服务的，其委托合同期限不得超过本合同约定的租赁期限，租赁期限届满或本合同终止时，委托物业管理合同同时终止，物业管理公司与丙方应同时退出。

9.3 物业管理服务费用由丙方承担，丙方或其委托的物业管理公司可向物业使用人或附加利用关系的第三人收取。

第十条 转租或分租

10.1 丙方转租须向甲方备案，禁止未经备案的多手转租，若出现未经备案的多手转租的视为丙方违约，丙方违约转租造成甲方损失的，由丙方赔偿，同时甲方有权要求丙方整改，丙方拒不整改的或逾期整改的，丙方应自整改期满之日起，每逾期一日整改，按当年租金总额每日万分之五的标准向甲方支付违约金。

10.2 在租赁期内，除已向甲方备案外，丙方的次承租方不得将租赁标的部分或全部转租给他人，丙方对外出租的租赁合同中须作出上述约定。丙方违反上述约定的，甲方有权要求丙方整改，丙方拒不整改或未能限期完成整改的，自甲方要求整改的书面通知载明的整改期限届满之

日起，每逾期一日整改，按当年租金总额每日万分之五的标准向甲方支付违约金。

10.3 次承租人同意一次性向丙方支付长期（标准为超过1年）租金的，丙方应与甲方共同商定丙方与次承租方的租赁合同条款，且丙方应在收到次承租人一次性支付租金之日起30日内，一次性向甲方及乙方支付对应期间的租金。丙方逾期支付的，应按应付未付金额万分之五的标准支付违约金，逾期达180日的，甲方有权单方解除合同，并按《合作合同书》第10.6的约定执行。

10.4 丙方应自转租、分租之日起30日内将转租、分租合同复印件（租金价格、租金单价递增率可以隐去）一份交予甲方备案。若丙方不提供或提供的版本与实际履行版本不一致的，视为丙方违约，甲方有权要求丙方限期整改，丙方拒不整改或未能限期完成整改的，甲方有权单方解除本合同，并按《合作合同书》10.6的约定执行。

第十一条 优先购买权或承接权

11.1 在租赁期限内，如甲方因政府工作部署等原因需要转让物业的，甲方有权通过公开程序转让，丙方不得阻拦，在同等条件下，丙方有优先购买权，但无论丙方是否行使优先购买权，均不得影响本合同丙方的权益。

11.2 租赁期限内，如甲方因合并或分立、转让、置换等导致租赁的土地使用权人变更的，甲方在租赁合同项下的权利与义务由变更后的土地使用权的主体享有及承担，前述变更不影响丙方在合同项下的权利的，丙方不得以此为由向甲方主张违约责任或其他责任。

第十二条 特别约定

12.1 丙方不得用租赁的房屋、土地及其建筑等以任何方式向第三方

提供担保。

12.2 三方经协商一致同意，在租赁期间，甲方出租的房屋及建筑物的屋顶，其使用权及经营收益权归甲方所有，丙方不得擅自利用上述屋顶，若甲方或甲方将上述屋顶出租后的承租人需要在屋顶建设光伏电站等设施的，丙方应给予必要的协助和便利。

12.3 丙方应是肇庆高新区成立的公司，实行自主经营、独立核算、自负盈亏、风险自担，并要在当地完缴有关规费、税费，保证经营范围合法、管理规范，运营管理过程中所发生的一切债权、债务、事故及其他纠纷和任何法律责任等完全由丙方承担。

第十三条 合同的终止或解除

13.1 经各方协商一致，可以解除本合同。

13.2 丙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁标的，并没收租赁保证金，租赁保证金不足以弥补甲方受到的损失的，丙方仍应补足赔偿：

（1）擅自拆改变动或损坏租赁物的主体结构的，且拒绝修复的。

（2）本合同或《合作合同书》约定的甲方有权解除合同的其他情形。

13.3 本合同被解除的，则甲方、乙方、丙方签订的《合作合同书》同时解除。

第十四条 违约责任

14.1 协议各方应以诚实信用的原则全面、适当地履行本合同。任何一方违反本合同，均构成违约，违约方应向守约方承担相应的违约责任，并赔偿守约方因此而遭受的损失。

14.2 丙方未按约定返还租赁标的以及移交合同约定的房屋及其附属设施、设备、装修装饰等的，应以届时的月租金 2 倍的标准按日向甲方

支付使用费。

14.3 若因本协议引发诉讼或仲裁，守约方有权追索实现债权的一切费用，包括但不限于诉讼或仲裁受理费、保全费、保函担保费、律师费和律师差旅费。

14.4 如甲方未能按时返还租赁保证金的，每逾期一天，按应返还金额的万分之五向丙方支付违约金，直至付清之日止。

14.5 各方签署的《合作合同书》对违约责任另有约定的，按照《合作合同书》的约定执行。

第十五条 合同争议解决办法

本合同项下发生的争议，由各方当事人协商解决；协商或调解不成的，任何一方均有权向租赁物所在地有管辖权的人民法院提起诉讼解决。

第十六条 司法送达方式

16.1 对于因本协议争议引起的纠纷，各方确认司法机关可以通过以下任何一种或多种方式送达诉讼法律文书，送达时间以上述送达方式中最先送达的为准：

1. 甲方确认以下任何方式均可送达：

(1) 手机短信送达

送达手机号码：

手机号持有人：

(2) 电子邮件送达

电子邮箱为：

邮箱持有人：

(3) 邮寄送达

邮寄地址为：

收件人：

2. 乙方确认以下任何方式均可送达：

(1) 手机短信送达

送达手机号码：

手机号持有人：

(2) 电子邮件送达

电子邮箱为：

邮箱持有人：

(3) 邮寄送达

邮寄地址为：

收件人：

3. 丙方确认以下任何方式均可送达：

(1) 手机短信送达

送达手机号码：

手机号持有人：

(2) 电子邮件送达

电子邮箱为：

邮箱持有人：

(3) 邮寄送达

邮寄地址为：

收件人：

16.2 各方确认：上述送达方式适用于各方合同履行期间的通知往来及各个司法阶段，包括但不限于一审、二审、再审、执行以及督促程序。一方发生变更应于3日内通知其他方，未通知的，其他方的通知及文书自交邮之次日起7日后视为送达。同时各方保证送达地址准确、有效，如果提供的地址不确切，或者不及时告知变更后的地址，使法律文书无法送达或未及时送达，自行承担由此可能产生的法律后果。

第十七条 其他约定事项

17.1 本合同未约定事宜，适用《合作合同书》的约定。如本合同与《合作合同书》冲突或不一致的，以《合作合同书》为准。

17.2 乙方就丙方在本合同项下的责任及义务向甲方承担共同连带责任，乙方不履行本合同项下的责任及义务的，甲方有权要求乙方连带地承担相应的责任及义务。

17.3 本合同（及附件）一式陆份，具有同等法律效力，各方各执贰份。

17.4 本合同自各方盖章签字、且甲方收到丙方支付的 400 万元租赁保证金、且丙方股东与甲方签署连带责任保证担保的保证合同之日起生效。

17.5 本合同生效后，各方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

附件：

《安全生产责任书》

甲方（盖章）：肇庆市高新区建设投资开发有限公司

法定代表人（签字）：

日期： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

日期： 年 月 日

丙方（盖章）：

法定代表人（签字）：

日期： 年 月 日