

开户行：工商银行中山分行营业部

账号：2011 0025 1924 5122 350

3.3 免租期

甲方同意给予乙方从2027年11月1日起至2028年2月29日止的免租期（装修期），乙方不需要支付上述期间的租金，自2028年3月1日起开始计收租金。但如乙方在合同期内有根本违约行为（造成合同解除）或乙方要求提前解除合同的，则甲方有权要求乙方向甲方支付上述免租期内的租金。因甲方原因、不可抗力导致乙方无法进场装修/正常使用的，免租期按实际影响天数相应顺延。

3.4 本合同所述租金已含按现有税收管理规定要求甲方支付的房产租赁税，如国家及地方税收管理规定要求变更房产租赁税费的，相应变更的费用应当由业主承担。乙方逾期未交清租金和本合同、补充协议项下任何款项或费用的，则甲方每日按未交租金或相关款项金额的3%加收违约金（注：水电费逾期未缴清的，违约金按相关部门的相关规定执行），逾期超过60天且甲方履行书面催告义务的，甲方有权单方解除本合同，且甲方并不予以退还乙方已交纳之款项（包括但不限于租赁押金、租金等）且不作任何经济补偿，以此作为甲方寻找新租户期间之损失，如造成甲方其他损失的，乙方亦应赔偿。乙方对此表示同意且确认不会提出任何异议且保证须无条件归还租赁物给甲方。

4. 租赁押金

乙方须在签定正式租赁合同后三个工作日内向甲方缴交租赁物人民币_____的租赁押金。租赁期届满后，在乙方无欠缴税、费和无违约行为的情况下，甲方经对租赁物验收合格且乙方将所有注册于租赁物地址的证件（如工商登记、税务登记等）注销或办理地址变更登记手续后，凭押金收据向乙方如数退还租赁押金（不计利息），乙方应于30个工作日凭押金单据到甲方处办理相关手续。除乙方人为损坏外，正常使用产生的自然损耗不得作为甲方克扣押金的理由。

5. 税金及其他费用

5.1 租赁期内（含免租装修期），租赁物所涉及的一切费用[不含甲方应承担的租赁物产权相关税费（如房产税、城镇土地使用税）、建筑主体结构（地基、梁柱、屋面防水、楼宇伸缩缝）的维修与年检费用（如有）、水电表前公共管线的维护改造费用]全部由乙方承担（包括但不限于：①应由乙方缴交的税费；②乙方因经营而产生的物业管理费、水费、电费、电话费、通讯费、保险费、治安费、卫生清洁费、营业税及附加、所得税等所有费用；③其他与租赁物有关的行政事业性收费；④租赁物内设施设备的维护保养更新等费用）。

5.2 对应由乙方承担须先由甲方代办的一切税、费乙方必须预付款项给甲方，其余一切税、费乙方须依时自行向有关部门缴交并自觉接受甲方的检查、监督。

5.3 如因特殊原因须甲方先垫付上述税费的，甲方应在实际垫付后三个工作日内将缴款凭证提供予乙方，乙方应在收到甲方提供的缴款凭证及票据后三个工作日内全额返还甲方实际垫付的税费，逾期未付的按每日千分之三的标准计提罚金。

6. 租赁物的使用

6.1 租赁物以现状交付使用，租赁物及各类配套设备、设施由乙方负责保管维护，若需改造的，须书面报备甲方审核同意后方可进行。

6.2 租赁物的电力设备、给排水设施、公共通道设施等按现状提供。如因相关部门要求或乙方使用需要增减、调整、改造相关设施设备的，须书面报备甲方审核同意后方可行，相关的报装及验收手续由乙方自行到有关部门办理，所需费用由乙方承担。

6.3 电费管理及计量方法按房屋所在地市政部门统一标准执行，水费管理及计量方法按房屋所在地市政部门统一标准执行。

6.4 租赁物移交给乙方后，如乙方需对租赁物进行装修的，需提前向甲方书面申请报备，装修工程必须符合政府部门的相关规定（包括但不限于消防、环保等），并且应当使用符合

消防安全的装修材料。由乙方负责相关的报批手续，并按相关部门的要求进行装修施工，不得改变租赁物原有结构，装修方案需交由甲方留档，但甲方接受留档并不作为乙方装修工程符合政府部门要求或消防要求的证明，甲方也不因接受乙方提交装修方案留档而需要对乙方因装修工程发生的一切责任或问题承担责任的原因。乙方对此确认且无异议。由于装修而产生的一切费用和后果，乙方负全部责任。

6.5 租赁物的楼面荷载每平方米不得超过商业用途 300 公斤或工业厂房 2kN/m²，否则后果自负，如对物业损坏，甲方有权追讨赔偿。甲方承诺租赁物设计荷载不低于本合同约定标准，能够满足乙方设施设备放置的基本需求，因租赁物本身荷载不足导致乙方无法正常使用的，甲方应承担违约责任并赔偿乙方损失。

7. 甲方的权利与义务

7.1 甲方有权按本合同约定向乙方收取租金、租赁押金及其他约定费用。

7.2 在合同履行期间，甲方有权对租赁物的使用情况和乙方税、费的缴交情况进行质询、监督；但不得干扰乙方的正常生产经营活动。如发现乙方有从事违法违规的行为，有权予以制止，并要求乙方限期进行整改，逾期不整改的，甲方有权依据合同约定追究乙方的违约责任，包括解除合同，给甲方造成损失的，有权向乙方追偿。

7.3 甲方有权为本租赁物业购买必要的保险，甲方所得保险赔偿归甲方所有。

7.4 除因甲、乙双方协商一致书面同意或国家政策或地方政府征收或国有征收等不可抗力因素原因外，且乙方没有本合同约定的违约情形，甲方不得单方解除或终止本合同。

8. 乙方的权利与义务

8.1 乙方必须依约按时缴付租赁押金、各期租金及其他约定费用。因发生意外而造成租赁范围内人员伤亡、死亡及财产损失的，均由乙方承担后果，与甲方无关（因地震、台风、战争或瘟疫等原因除外）。乙方承租物业发生了火灾以及因火灾发生造成第三方人身及财产损失等安全事故的，亦由乙方承担由此引发的责任和后果。若因此而使甲方受到损失或被第三方追索的，甲方的一切损失（包括但不限于向第三方赔付的款项及因此发生的诉讼费、律师费、鉴定费、评估费等等）概由乙方承担。租赁物如发生被查封的情形的，不影响乙方使用租赁物，乙方应当继续支付租金（（因地震、台风、战争或瘟疫等原因除外））。

8.2 未经甲方允许，乙方不得擅自改变租赁物的证载功能及用途。

8.3 乙方在租赁期间的经营项目必须符合租赁合同约定的承租功能用途，合法合规使用，未经甲方允许不得随意改变经营项目。

8.4 乙方在租赁期间不得擅自整体转让、转租、转借给其它方，不得将租赁物作任何形式的抵押。乙方因经营问题，中途不得不转让、转租租赁物或更改其承租人，一律需经甲方书面同意，否则甲方有权单方解除合同。乙方进行正常经营可以合法分租，需将分租相关资料合同报甲方备案。

乙方确认，如乙方有违约不向甲方支付租金或其他费用的情形的，甲方有权直接要求次承租人向甲方支付次承租人应向乙方支付的租金，直至付清乙方欠甲方应付款项为止，且不影响甲方按照合同约定及法律规定追究乙方的违约责任。

8.5 乙方必须取得相关部门（包括但不限于工商、税务、卫生、消防等）的经营许可证照后方可经营，关于证明、发票等材料的开具，甲方只开具给本合同的乙方（承租方），其他第三方租赁证明经政府职能部门要求方可开具。

8.6 乙方在租赁期间应负责租赁物的设施、设备的保养和维护工作，合理使用租赁物及其附属设施。如因乙方使用或管理不当造成租赁物及其附属设施设备损坏、缺失和无效的，乙方应立即负责修复。且乙方因租赁物损坏导致不能使用期间的租金仍继续计算并由乙方承担。从甲方交付物业给乙方使用时起（包括但不限于免租装修期和计租期等），一切责任（包括但不限于本物业内的环境保护、消防、用电安全等）由乙方承担。乙方不得在本物业内存放，也不得允许他人存放任何易燃、易爆、含辐射、化工材料等危险物品、走私品或任何违禁品。乙方在使用租赁物的过程中，不得堵塞走火通道、擅自加大电器容量等。否则，甲方

有权要求乙方马上整改。甲方书面通知整改后三十天，如乙方拒不整改，甲方有权单方解除合同并追讨乙方所欠的租金及其他税费，且对乙方不作任何赔偿。

8.7 如因乙方违法经营或因各项安全措施不合格而被有关部门查封或责令暂停营业的，查封或停业期间的租金及其他约定费用仍继续计算并由乙方承担，乙方不得以此为由提出提前解除本租赁合同。

8.8 合同到期终止，依附于租赁物的一切固定装修无偿归甲方所有，固定在天花、墙面及地面上的装修物不得拆除，也不得损坏建筑物、设施设备等的原貌，否则属于乙方违约，乙方应当负责修复完好或赔偿甲方需要修复回原状而花费的费用。甲方违约导致合同解除的，甲方应按装修残值赔偿乙方。由乙方添置的可以自由移动的物件交由乙方自行处理。如乙方无需继续租赁或未获得租赁物继续租赁权的，应于本合同期满日前一个月通知甲方，并应于合同期满日将属乙方购置的可移动的设施、设备和物品自行处理搬清。在结清租赁期间乙方应承担的一切税、费（包括但不限于水费、电费）后，经甲方验收合格的，乙方无条件将租赁物交回甲方。对乙方逾期未搬清的物品，视为乙方自动放弃对遗留物的所有权，由甲方自行处理。

8.9 租赁期间，乙方应将租赁物用于正当合法用途，必须依法经营，不得在租赁物内从事或利用租赁物从事任何违法犯罪活动，否则一切法律责任、经济责任由乙方承担。

8.10 租赁期间，乙方须承担租赁物的管理、安全责任，负责维持正常经营秩序，负责环保、绿化、卫生清洁等工作，保证不能有违法乱纪的行为。乙方在租赁期间发生的一切债权、债务、法律、经济责任均由乙方自行负责，概与甲方及甲方的租赁物无关。

8.11 租赁期间，乙方须配合服从甲方的物业管理制度。甲方向乙方发送的所有通知在寄送往租赁物所在地或乙方在本合同载明的其他通讯地址或通过手机发出短信息给乙方本合同确认的号码之时则视为已向乙方有效送达（包括乙方拒收或上述通讯地址的其他人代收、无人签收以及张贴在租赁物外墙均可视为有效送达）。若乙方的通讯地址发生变更时，乙方须书面通知甲方，否则视为已向乙方有效送达且乙方已知晓通知内容。

8.12 租赁期满前，乙方如需续租的，同等条件下享有优先权承租权，但应合同终止日前提前三个月向甲方提出申请，否则视为乙方放弃续租。如甲方同意与乙方续租的，双方再另行签订新的租赁合同。

9. 合同的终止、解除

9.1 租赁期间，乙方（包括经乙方许可的人员，下同）有下列行为之一的，甲方有权解除合同，并不予以退还乙方已交纳之款项（包括但不限于租赁押金、租金等）作为乙方的违约金，且不作任何经济补偿；如乙方造成甲方有其他损失的，则乙方还应当赔偿甲方的其他损失：

①逾期 60 天未交纳按约定应由乙方缴纳的各期租金及本合同、补充协议项下任何款项或费用。

②未经甲方书面同意，擅自整体转让、转租、转借给其它方或与其它方互换使用、共同使用租赁物的全部。

③乙方存在本合同约定或法定的违约行为，
经甲方书面通知三十天后仍未整改的

9.2 租赁期满合同自然终止。

9.3 因地震、战争、台风或瘟疫等不可抗力或地方政府征收或国有征收等其他政策等因素导致合同无法履行的，本合同终止，甲、乙双方共同向征用方索赔。

9.4 遇到第 9 条之 9.3 的情形时，若获得征用方赔偿，甲乙双方按谁投资谁获得赔偿的方式获取。对于属于甲方的土地、建筑物及配套设施的赔偿归甲方所有，属乙方装修及配套电力，设备设施、消防、机械的赔偿归乙方所有。

9.5 甲乙双方协商一致同意解除租赁合同的，甲乙双方互不追究对方违约责任。

9.6 本合同终止或解除七日内，乙方须按如下约定执行：

①乙方须立即结清租金及相关费用，完成租赁物内的物品及人员的搬迁清离工作及将乙

方注册于租赁物地址的证件（如工商登记、税务登记等）注销或办理地址变更登记手续，并将租赁物依约恢复原状（按双方协商的方案）并交还甲方，一切费用及责任由乙方承担。乙方完全履行上述义务后方可视为完成交还租赁物的义务。

②若乙方未能如期完成搬迁清离工作及证件注销（变更）的，甲方可对物品进行提存，提存费用由乙方承担。

③如乙方未能如期清离现场或将租赁物恢复原状的，若甲方请第三方清离租赁物范围内的物品或作出相应修复的，该费用及全部责任由乙方承担，甲方有权直接在租赁押金中抵扣相关费用。

10. 违约责任

10.1 甲方因故须提前终止合同的，甲方须将乙方已缴交而实际剩余未使用期间的租金赔付乙方（不计利息），装修剩余残值按法院指定第三方机构的评估价值进行赔偿，并向乙方双倍退还已交纳的租赁押金。

10.2 乙方因故提前终止合同或因乙方违约而导致甲方提前解除本合同的，甲方不予以退还乙方已交纳之款项（包括但不限于租赁押金、租金等）作为乙方的违约金，并同时有权无条件收回租赁物，乙方投入的所有装修、装饰、固定设施设备等无偿归甲方所有，均不得拆除（甲方要求乙方恢复原状的除外）；同时乙方须付清退场日之前所欠的一切税、费。

10.3 本合同终止或经甲、乙双方协商一致同意提前解除本合同七日内乙方须立即依约归还物业，如乙方逾期归还物业的，每逾期一天按原日租金的3%向甲方支付违约金以作为赔偿甲方的损失。

11. 特别约定的独立条款

甲乙双方特别约定：如果本合同被中山市人民法院确认为无效的，需终止租赁关系的，乙方仍然应当按约定的租金、相关款项及违约金标准支付占用期间的使用费，合同无效产生的甲、乙双方损失由人民法院依据双方对合同无效的过错进行判决。甲方对此已向乙方就相关风险及后果进行了特别说明，乙方已清晰且对此确认并无异议。

12. 免责条件

12.1 因地震、战争、台风、瘟疫等不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成损失的，甲、乙双方互不承担责任；

12.2 因国家政策地方政府需要依法拆除或改造租赁物，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任；

12.3 因上述原因而终止合同的，租金按照实际已使用时间计算，不足整月的按照实际使用天数计算，多退少补；

12.4 不可抗力是指“地震、战争、台风、瘟疫等不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

12.5 如果发展需要进行区、地所在城市更新，经双方协商同意的，所签订的租赁合同自动终止，双方无需负责赔偿损失。土地、建筑物本体的补偿归甲方；乙方投入的装修、加装设备设施的补偿归乙方；停产停业损失、搬迁费、临时安置费归实际经营的乙方所有；甲方应在收到补偿款后30日内将属于乙方的部分全额支付乙方，逾期未付的应按每日千分之三的标准计付违约金。

13. 附件的效力

本合同之附件（承租方验收确认书）为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

14. 附则

14.1 本合同如有未尽事宜，可经双方协商作出补充约定，补充约定与本合同具有同等效力。

力。如补充约定与本合同有条款不一致，则以补充约定为准。

14.2 本合同在执行期间，若双方发生纠纷或异议，双方应通过友好协商解决，如果协商不成，各方均可向出租方所在地的人民法院提起诉讼，违约方需承担守约方因维权产生的诉讼费、律师费、保全费、担保费等相关费用。

14.3 本协议一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份，自甲乙双方签字盖章后生效。

甲 方（盖章）：

乙 方（盖章）：

代表（签字）：

代表（签字）：

通讯地址：中山市石岐区中山二路 16 号 通讯地址：

联系电话：88809932

联系电话：

签订日期：_____年 月 日

附件

承租方验收确认书

本司/本人 乙方 取得 中山市裕佳实业有限公司 位于 中山市东区岐关西路槎桥路段五层厂房 物业的租赁使用权。

根据本司/本人与 中山市裕佳实业有限公司 于 _____年 ____月 ____日签订的《租赁合同书》和交付物业标准，上述租赁物业已经本司/本人验收现状（并附列照片留档）确认无异议并交付本司/本人使用；日后有关该物业的装修及使用情况，将根据双方签订的《租赁合同书》有关条款执行。从即日起租赁物的一切责任由本司/本人承担。

验收者签名：

验收日期： 年 月 日