

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲乙双方经平等协商，就物业租赁事宜签订本合同。

一、租赁物业及经营用途

(一) 甲方将位于中山市石岐区民生路 38 号 2 幢 16 层办公室物业，面积 _____ 平方米出租给乙方使用。

(二) 乙方租赁甲方的物业用于办公。除双方另行约定外，乙方不得任意改变经营用途。

二、租赁期限

(一) 甲方于 _____ 年 _____ 月 _____ 日前将物业交付给乙方使用。

(二) 租赁期为 _____ 年，即从 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。

(三) 乙方装修免租期为二个月。免租期从 _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。免租期内只免收应缴租金，一切非租金的经营费用如水电费、物业管理费、相关税费、停车费用等由乙方按相关规定交纳。

(四) 租赁期满后，本合同自然终止，届时乙方须按约定将物业完好主体退还甲方（乙方不得拆除物业中的已装修部分）。如乙方在合同期满愿意继续承租的，应参与公开竞租，在同等条件下，乙方享有优先续租权。

三、租金及保证金

(一) 上述物业月租金单价为 _____ 元/m²/月，月租金 _____ 元

(大写：人民币_____)。租赁期内首三年租金无递增，自第四年起每三年租金在前三年租金的基础上递增 5%。

(二) 租金按月结算，甲方在每月 10 日前开具符合该经济事项的并经乙方认可的合法有效的增值税专用发票。若甲方迟延开具发票，则租金支付时间顺延，但顺延期不得超过 7 天。由于乙方原因致使甲方税票被拒收、被退回等未送达情形的，乙方租金支付不顺延，应按约定承担违约责任。

(三) 上述租金甲方已含税，除经双方书面约定的情况外，甲方将不会在合同价款之外另行收取适用于该业务的增值税以及附加税费。合同执行期间，因政府财税部门对增值税政策调整的，增值税税额按调整后的税率执行，但最终合同总金额不变。

(四) 乙方在每月的 20 号前将该月的租金划入甲方指定的银行账户中，付款方式为银行转账。

收款单位：中山城市建设集团有限公司

开户银行：工行中山银兴支行

开户账号：2011004119200014870

(五) 乙方于本合同签订之前，需一次性向甲方缴交三个月租金_____元作为租赁保证金（大写：人民币_____）。

(六) 租赁保证金不计利息，合同期满，在乙方付清租金等费用后，甲方经验收确认物业无毁损、物业管理费、水电费用、停车费用等已缴清且乙方未违约的情形下三十日内将保证金退还至乙方指定账户，每逾期一日，须按保证金总额的千分

之五缴付违约金给乙方。如乙方逾期三十日以内（不包含三十日）未付清上述全部费用的，甲方有权在租赁保证金中抵扣，余额退还乙方，如租赁保证金不足以缴纳上述费用，甲方有权向乙方追缴，逾期补交按本合同逾期交纳租金的有关约定处理，若逾期超过三十日未付清上述费用则按本合同第十条第（二）项的约定处理。

（七）双方另行签订车位租赁合同。

四、物业维护

在租赁期间，发现房屋结构非因于乙方的原因导致出现安全隐患问题，乙方应及时向甲方报告，由甲方负责维修并承担相关费用。如果出现因乙方的原因导致房屋结构出现安全隐患问题，由乙方负责维修并承担相关费用。

五、甲方的权利和义务

（一）该物业外立面等公共部分，非经甲方书面同意，乙方不得擅自使用。

（二）甲方负责对建筑物结构、消防系统及附属设施设备进行定期的安全检查及进行必要的维护保养工作。甲方未及时对建筑物结构、消防系统及附属设施设备进行定期的安全检查或必要的维护保养工作，造成事故或引起乙方损失的，甲方应赔偿由此给乙方造成的全部损失。

（三）甲方有权对乙方存在的危害物业安全或违法经营的行为提出书面通知。若乙方在甲方提出通知后仍继续实施上述行为的，甲方有权单方面终止租赁合同。

六、乙方的权利和义务

(一) 乙方在遵守本合同有关规定的的前提下, 享有该物业的使用权。甲方对乙方在该物业内进行的守法经营活动不得干扰妨碍。

(二) 乙方在租赁期间应依约按时交付包括但不限于租金、水电费、物业管理费、停车费及有关的费用。

(三) 租赁期间, 乙方应合法、守法经营, 做好安全生产工作, 乙方应执行有关部门规定并承担相关责任和费用。甲方不承担乙方在租赁期间与第三方因经营所发生的一切经济责任和法律责任。

(四) 乙方应合理使用所承租的物业及其附属设施(包括但不限于水电设施、卷闸门、门窗、电梯及一切配套设施设备等), 因乙方原因造成损坏的, 乙方应负责修复并承担其费用, 否则甲方有权单方面终止租赁合同, 并保留追究乙方经济及法律责任的权利。

(五) 乙方不得擅自改动物业结构、毁损物业设施。如因装修物业而需改造、改变物业结构的, 需向甲方书面提交申请报告及改造方案, 在征得甲方书面同意后, 方可施工, 甲方不承担乙方因改造、装修产生的任何费用。合同期满, 乙方应保持物业完好, 物业内不可移动的固定装修、设施等(包括但不限于地面、墙身、天花、门、窗、电线、水管等)不得拆除。

(六) 乙方不得擅自将承租的物业转借或转租他人。乙方需确保营业执照法定代表人或营业执照的经营者或负责人与实际承租人一致, 否则视为乙方未经甲方同意将承租的物业转租或转借给他人使用, 甲方有权提前终止租赁合同, 收回该物业

的使用权。

(七) 乙方应与驻地的物业管理公司签订《物业服务委托合同》，并承担相关的物业管理服务费。

(八) 退回给甲方前，必须缴清租期内产生的所有费用，工商营业执照迁移或注销等手续，并经甲方验收物业及确认乙方无违约行为后，方可退回租赁保证金。

七、合同的变更、解除与终止

(一) 鉴于租赁物为国有资产，如租赁期内出租主体发生变更，则甲方有义务协助乙方继续履行本合同，受让主体承担甲方的权利义务，甲方主体的变更不影响本合同的法律效力。

(二) 如遇特殊情况需变更或终止合同的，甲乙双方应提前一个月进行书面协商。因乙方原因提前变更或终止合同的，甲方全额没收租赁保证金。

(三) 物业租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权随时单方解除合同并没收保证金，甲方无须提前通知乙方，甲方发出书面解除通知后，该合同即视为解除。因乙方行为造成甲方经济损失的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任。

1. 未经甲方书面同意，擅自转租、转借承租物业或拆改变动房屋结构及改变租赁用途的；

2. 损坏承租物业，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

3. 利用承租物业进行违法活动的；

4. 逾期未按合同约定缴纳各项费用，并已经给甲方造成严重损害的；

5. 拖欠租金累计二个月以上的。

6. 符合《中华人民共和国合同法》有关规定的其他违约情况。

7. 租赁期间，若乙方因不可抗力导致不能使用租赁物的，经双方确认后，本合同自然终止，互不承担经济及法律责任，甲方应及时将保证金无息退还给乙方，乙方应及时将租赁物交还给甲方。

八、物业的交付及收回

(一) 物业交付使用时双方需在现场共同参与，如对装修、器物等硬件设施、附属设施等有异议的，乙方应当场提出，协商解决，若未提出异议，则视为接受甲方交付的物业现状（具体详见物业交接确认书及物业现状图）。

(二) 乙方应于物业租赁期满之日，必须无条件退回物业给甲方，退物业时，除乙方自行添置的可移动物品外，一切嵌装在物业结构或墙体内的设备和装修（包括但不限于地面、墙身、天花、门窗、电线、水管等）乙方一律不得拆走，若乙方擅自拆除，甲方有权要求乙方对该物业修复原貌。否则，我司扣除乙方已交付的全部租赁保证金。

九、甲方违约责任

(一) 甲方不按时交付物业给乙方使用的，每逾期一日，须按当年度租金总额的万分之五每日缴付违约金给乙方。

(二) 无法定或约定理由提前收回物业的，应按当年度租金总额的百分之二十，向乙方支付违约金(免责条件除外)。

十、乙方违约责任

(一) 乙方不按时交付租金及水电费用、物业管理费、停

车费等相关费用的，甲方有权对乙方进行停水、停电及禁止车辆停放的权利，乙方须承担由此给甲方带来的一切经济损失。

如因乙方未按时交纳上述费用造成停水停电等后果的，由乙方自行承担责任，一概与甲方无关。

(二) 租赁期间，乙方有本合同第七条第(三)项行为之一的，甲方有权终止合同，收回该物业，已收取的租金及保证金不予退还。同时乙方还应按当年租金总额的百分之二十向甲方支付违约金。

(三) 在租赁期间，乙方未按本合同约定中途擅自退租的，甲方已收取的租金及保证金不予退还，且乙方应该按当年度租金总额百分之二十向甲方支付违约金(免责条件除外)。

(四) 因乙方违约，甲方解除合同后，乙方应在10日内与甲方办理租赁物业交接手续。否则乙方须承担由此给甲方带来的一切经济损失。

十一、免责条件

(一) 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行的，双方互不承担责任。

(二) 因国家政策、国家建设需要征用或拆除、改造、提前收回已租赁的物业，使甲、乙双方造成损失的，互不承担经济赔偿及法律责任。政府因以上行为给予的补偿，除乙方承租物业投入的装修费用归乙方所有外其余全部归甲方所有。

(三) 因上述第1、2项原因而终止合同的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

十二、争议的解决:

甲、乙双方同意，若在履行合同期间发生纠纷、争议的，由甲、乙双方力行友好协商解决；未能协商解决的，甲乙任何一方均有权依法向租赁物所在地的中山市人民法院提起诉讼。

十三、其他约定的事项：

（一）上述物业在租赁期内需要缴纳的税费，由甲、乙双方按政府有关规定各自承担。

（二）本合同未尽事项，甲、乙双方另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

（三）本合同壹式肆份，甲方执贰份、乙方执贰份，均具有同等法律效力并自双方签署生效。

（四）甲、乙双方协议的补充条款如下：

无。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

中山城市建设集团
有限公司

法定代表人：

法定代表人：

或（授权代理人）

或（授权代理人）

年 月 日

年 月 日

