

新茂村工业大道西二路 2 号综合楼及土地租赁合同（样板）

甲方（出租方）： 中山市横栏镇新茂股份合作经济联合社
社会统一信用代码：N2442000C03893366U
负责人/授权代表：吴献彬
通讯地址：中山市横栏镇新茂村德龙路 22 号
联系电话：0760-87762882

乙方（承租方，附证件复印件）：

身份证号码/统一社会信用代码证号码：
法定代表人（如有）：
通讯地址：
联系电话：

为发展经济，增加经济效益，甲方经公开招标，将属下新茂村工业大道西二路 2 号综合楼及土地出租给乙方使用。根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，甲、乙双方在协商一致的基础上，自愿就租赁厂房事宜达成协议如下：

一、租赁标的、形式、期限、用途和交付标准

（一）甲方将坐落于新茂村工业大道西二路 2 号综合楼及土地（商铺、宿舍、星棚及土地）的物业（以下简称“租赁物”）出租给乙方分别作商业、宿舍、工业使用，面积：综合楼 6503.4 平方米（一楼商铺 698.4 平方米、二三楼宿舍 1955 平方米、一楼星棚 3850 平方米）、土地 1617 平方米，合计 8120.4 平方米。

（二）乙方于租赁前已知晓租赁物的现状及详细状况（包括但不限于租赁物的性质、权属等）【已办理土地证，土地证号为：中府国用（2003）第 170784 号，租赁土地的土地性质为工业；暂未办理合法建设手续】，并同意按照交付时的现状进行承租及支付相应的租金。租赁物在本合同起租之日即视为甲方向乙方交付完毕租赁物，乙方同意按现状（租赁物完好、附带设施见清单（如有））接收租赁物，并确认租赁物符合租赁用途可正常使用且不存在影响其租赁目的实现的情况。乙方自行办理水、电报装手续（如有），甲方可根据实际工作情况予以协助，相关费用由乙方自行承担。

（三）交付时商铺、宿舍、星棚、土地及设施的状况：按现状交付。

（四）交付时间：自合同起租之日即视为租赁物交付完毕。

（五）租赁用途：商铺作商铺使用、宿舍作宿舍使用、星棚作工业使用及土地作工业使用。

二、租赁期限

(一) 租赁期限自 2024 年 5 月 1 日起至 2032 年 4 月 30 日止，共计 8 年。

(二) 在转租、分租或出借他人等的情况下，乙方须先经甲方书面同意，且相应的期限不得超过上述约定的租赁期限；租赁期限届满的，由甲方收回租赁物另行出租，乙方确认放弃优先承租权。

三、租金标准及支付方式

(一) 乙方承租租赁物每月(不含税)租金大写 元(小写:¥ 元);在租赁期限内租金每三年递增 3%，装修免租期一个月，具体详见附件《租金价款明细表》。

(二) 合同签订之日乙方须一次性支付免租期限后第一个月的租金给甲方，往后的租金，乙方须于每个月的 10 号前支付当月的租金。

(三) 租金缴纳方式：乙方可现金、微信或转账支付租金，甲方微信码及银行账户信息具体如下：

甲方微信码：



甲方银行账户信息：

开户行：工商银行横栏四沙支行

户名：中山市横栏镇新茂股份合作经

济联合社

账号：2011 0232 0902 6400 232

四、合同保证金

自本合同签订之日，乙方应支付甲方人民币大写叁拾捌万元（小写：¥380000元）作为合同保证金（如有租赁物的投标保证金的，则租赁物的投标保证金自动转为本合同保证金，若不足的，乙方须在签订本合同当日补足）。合同租赁期限届满后，乙方不存在损坏租赁物、无违反合同有关规定的情况，付清租金、水电费等相关费用，并按合同约定的期限及要求返还租赁物且经甲方验收合格后，甲方以转账方式不计息退回上述合同保证金给乙方。如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款的，视为乙方违约，

甲方有权单方解除合同，合同保证金归甲方所有，乙方不得追索本合同保证金，且甲方有权收回乙方上述租赁物。

五、甲乙双方的权利和义务

(一) 甲方权利和义务

1. 按时收取租金。
2. 甲方按约定提供租赁物供乙方使用，不得干涉乙方正常合法的经营
活动。
3. 督促乙方按照本合同约定的用途合理使用租赁物。
4. 甲方有权协助各级行政管理机关对违反有关规定的乙方进行监督、
教育、整顿。
5. 如遇火警或其他紧急情况，甲方有权未经乙方批准进入该租赁物灭
火及保护财物。
6. 在租赁期满前三个月内，甲方有权在该租赁物处张挂将该租赁物招
租或其他甲方认为需要张挂的资料，乙方不得提出异议或干涉。
7. 租赁物在租赁期内被征收或甲方因自身原因需收回的，甲方提前至
少 45 天书面通知乙方解除本合同及收回租赁物，该情况不视为甲方违约，
且乙方须无条件予以配合。上述情况下，甲方应根据实际使用情况向乙方
退还多付的租赁款（如有），且租赁物被征收的情况下，征收部门补偿的所
有款项均归甲方所有。

(二) 乙方权利义务

1. 应具备合法的经营资格，并按照市场监督管理部门核准的经营
范围亮证照经营。
2. 应按照各级行政管理部門的规定合法经营，不得损害国家利益及其
他经营者和消费者的合法权益，并承担因违法经营造成的一切后果。
3. 应按期支付租金价款，承担国家和镇属部门征收的各项费用，承担
因生产经营产生的各项税费、债权、债务。
4. 在租赁期内对租赁物依法享有占有、使用和收益的权利，且须依照
租赁物的用途使用租赁物，严禁改变租赁物的用途。若乙方不按租赁物
的用途进行使用，由此产生的法律责任（包含行政处罚、刑事责任等）及
经济责任（包括但不限于甲方因此产生的经济损失、因主张权利产生的咨
询费、律师费、诉讼费、保全保险费、鉴定费/评估费等费用），均由乙
方承担。
5. 乙方对租赁物只享有使用权，未经甲方书面同意，乙方不得擅自分
租、转租、买卖（转让）、弃荒和进行破坏性、掠夺性经营，否则视作乙
方根本违约，合同保证金归甲方所有，乙方不得追索，且甲方有权按本
合同第七条约定之内容追究乙方的违约责任。经甲方书面同意转租的，
转租期

限不能超过原合同的剩余期限(超过原合同的那部分无效),并报书面备案。

6. 租赁期间,如乙方需增加或改变用电用水线路,应先征得甲方的书面同意,费用由乙方负责,租赁期间内电费水费和租赁物内的水电线路设施所需的一切费用由乙方负责,与甲方无关。供电部门要求自行安装变压器的,费用由乙方承担。

7. 经营过程中需做好消防、用电、治安等安全工作,如发生工伤、消防或其他一切安全事故,由此产生的法律责任(包含行政处罚、刑事责任等)及经济责任(包括但不限于甲方因此产生的经济损失、因主张权利产生的咨询费、律师费、诉讼费、保全保险费、鉴定费/评估费等费用),均由乙方承担。

8. 租赁期限内征得甲方书面同意后,在不改变租赁物结构前提下,乙方可对租赁物内外进行装饰装修、改建或扩建(若需办理有关报建手续的,乙方须在报有关部门审批统一规划后方能进行),所需的费用由乙方负责。乙方在承租期内对租赁物的固定装饰装修以及改建扩建的设施、建筑物、构筑物,合同终止、解除或租赁期满后,归甲方所有,乙方不得拆除或对上述附着物及其他设施主张任何权利。

9. 根据谁经营谁负责的原则,租赁期限内租赁物内所有设施(包括但不限于:铁闸、门、窗、电线、线槽、墙体、护栏、防盗网、厕所、水管、消防设施等)由乙方负责保养维护,损坏维修费用由乙方负责。因乙方保养维护租赁物及租赁物设施设备不到位导致的一切损失由乙方负责。

10. 合同期满,乙方需对甲方提供的所有设施进行维修保养,并经甲方验收合格后方可退还合同保证金。

11. 乙方在租赁期间,需做到文明经商,禁止占道经营,乱丢垃圾。乙方需自设垃圾桶,做到垃圾不落地,将垃圾打好包投放到指定的垃圾箱中。如有违反的,若为首次违反,乙方须赔偿甲方卫生清洁费 500 元,重复违反的(即违反两次或以上),每次须赔偿甲方卫生清洁费 1000 元。

12. 租赁期间的水费【对应水表编号:_____】、电费【对应电表编号:_____】【其中水 3.8 元/吨(含服务费、水损等),电 1 元/度(含服务费、电损等)】由乙方承担,乙方须于每月 10 日前向甲方支付上个月水电费,若乙方逾期超过五日未缴清水电费,甲方可先对乙方租赁物作停水停电处理,由此造成的一切经济损失(包括但不限于甲方因此产生的经济损失、因主张权利产生的咨询费、律师费、诉讼费、保全保险费、鉴定费/评估费等费用)均由乙方自负。租赁期间内,甲方可以根据国家政策和供电供水公司价格调整等因素决定是否调整供电供水价格,价格调整按照相关文件执行。甲方调整供电供水价格时,应通过书面或其他方式在水电费结算前至少 5 日通知乙方。甲方未在规定时间内通知乙方的,

当月水电费仍按调整前的价格结算。除甲方进行价格调整所依据的政策、供电供水公司进行价格调整的情况或其他相关文件不真实存在外，乙方同意按照甲方书面通知的价格进行结算。

13. 租赁期间内，乙方须自行承担相应的安全生产、消防安全等责任，并须依据有关法律法规、政策、文件等办理相应的手续及配备相应的设施设备、人员等。同时，乙方须自觉接受、配合行政主管部门及出租人的监督检查，杜绝危害生产安全、消防安全等的行为。

14. 租赁期间内，乙方须承担租赁场所内的相关责任（包括但不限于甲方、甲方人员、乙方、乙方人员以及第三人的人身损害及财产安全责任等），与甲方无关。

六、税费规费缴交

乙方在租赁期内，必须按国家法律、法规、政策以及当地各级行政、执法等有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费规费。乙方自行承担相应的法律责任、经营风险和损益。

七、违约责任

（一）甲方违约责任

1. 如甲方擅自无理由终止本合同的，甲方双倍返还合同保证金给乙方。

（二）乙方违约责任

1. 乙方未按照合同约定时间向甲方足额支付租金、水费、电费等费用（以下简称为“应付款项”）的，从逾期之日起以应付款项为基数每日按照贷款市场报价利率（LPR）的4倍向甲方计付违约金。且甲方可先对乙方租赁物作停水停电处理，由此造成的一切经济损失乙方自负。逾期超过十五日的，甲方除有权要求乙方按上述约定支付违约金外，还有权单方解除本合同，收回租赁物重新另作安排使用，合同保证金归甲方所有，且乙方不得追索合同保证金。乙方对逾期付款应承担的后果已充分认知，同意相应的违约金、没收合同保证金等条款同时适用，并承诺在违约后无权请求人民法院减轻违约责任。

2. 有下列情形之一的属乙方违约，甲方有权单方解除合同，没收合同保证金，收回该租赁物的使用权，重新另作安排使用：

（1）租赁期间，乙方在租赁物以外搭建任何地上建筑物或未经甲方书面同意擅自装饰装修、改建或扩建。

（2）未按照约定的用途使用租赁物，经甲方三次书面通知未改正的。

（3）进行违法经营或其他违法活动累计达3次或被新闻媒体曝光的。

（4）未经甲方书面同意，分租、转租、转借租赁物。

（5）乙方在经营过程中制造噪音及污染影响周边的居民被投诉的。

（6）其他违约情形。

另外，甲方因乙方存在上述约定之违约情形而解除本合同，并收回租赁物及重新进行招租的，在新招租约定的租金标准低于本合同约定的租金标准的情形下，乙方应当在甲方与新租户签订租赁合同的当日一次性向甲方支付本合同剩余因乙方违约而未履行的租赁期限内对应的租金差额[计算方式：(本合同约定的月租金标准-新招租的月租金标准)×本合同剩余因乙方违约而未履行的租赁时长]以作为对甲方部分损失的赔偿。

3. 因乙方违约而需向法院起诉的，甲方由此产生的一切费用（包括但不限于咨询费、相关部门查询费、律师费、诉讼费、诉讼保全费等）均由乙方承担。

4. 如有合同违约解除、终止、到期等情形之一的，乙方需在合同违约解除、终止、到期之日前清场完毕。逾期不清场完毕的，视其自动放弃租赁物的一切设施，任由甲方处置，甲方无需作任何赔偿，且相应的清场费用由乙方承担。

八、解决争议方法条款

（一）乙方于租赁前已知晓租赁物业的现状 & 详细状况，乙方同意按照租赁物业交付时的现状进行承租并支付相应的租金。乙方知悉并同意上述情况，且不视为甲方存在过错，免除甲方相应的责任。

（二）如因合同被认定为无效合同，乙方拖欠甲方之款项，从逾期之日起以欠付款项为基数每日按千分之五向甲方支付违约金，并同意甲方没收合同保证金。乙方对逾期付款应承担的后果已充分认知，同意相应的违约金、没收合同保证金等条款同时适用，并承诺在违约后无权请求人民法院减轻违约责任。

（三）因乙方违约而需向法院起诉的，甲方由此产生的一切费用（包括但不限于咨询费、相关部门查询费、律师费、诉讼费、诉讼保全费等）均由乙方承担。

（四）本条为独立的解决争议方法的条款，不受合同不生效、无效、被撤销或者终止等情形的影响。

九、合同纠纷的解决办法

本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，双方可依法向中山市第二人民法院起诉。

十、其他

（一）乙方确认在本合同履行过程中甲方发出的所有通知、文件、文书、资料等，均可以通过本合同所列明的通讯方式（包括住址、电话）之一履行送达义务。甲方通过本合同列明的地址送达有关文书时，如发生收件人拒绝签收或其它无法送达情形的，从甲方寄出文书之日起视为已经送达乙方。乙方迁址或变更电话，应当在变更之日起七日内书面通知甲方，

未经书面通知，视为未变更。

甲方通讯地址：横栏镇新茂村德龙路 22 号（新茂村民委员会）

联系人员：何小姐

联系方式：0760-87762882

乙方通讯地址：_____

联系人员：_____

联系方式：_____

（二）本合同书如有未尽事宜，双方经友好协商，可书面进行补充或修改，另行签订书面补充协议。

（三）本合同一式三份，甲方执两份，乙方执一份，均具有同等法律效力。本合同自甲、乙双方签名盖章之日生效。

（以下无正文）

甲方（盖章）：中山市横栏镇新茂股份合作经济联合社
负责人/授权代表（签字）：

乙方（签名）：

签订日期： 年 月 日

附：

新茂村工业大道西二路 2 号综合楼及土地
租金价款明细表

租赁期	面积	租金 (元/月)
2024 年 6 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日	综合楼 6503.4 平方米 (一楼商铺 698.4 平方米、	
2027 年 5 月 1 日至 2030 年 4 月 30 日	二三楼宿舍 1955 平方米、 一楼星棚 3850 平方米)、	
2030 年 5 月 1 日至 2032 年 4 月 30 日	土地 1617 平方米， 合计 8120.4 平方米	

注：新茂村工业大道西二路 2 号综合楼及土地，面积约 8120.4 平方米。租赁期限自 2024 年 5 月 1 日起至 2032 年 4 月 30 日止，共计 8 年。起始月租金（不含税）为人民币_____元，2024 年 5 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日为免租期，租赁期限内租金每三年递增 3%。

甲方（盖章）： 中山市横栏镇新茂股份合作经济联合社
负责人/授权代表（签字）：

乙方（签名）：

签订日期： 年 月 日