

租赁合同



甲方（出租方）：中山市横栏镇新茂股份合作经济联合社

负责人/授权代表：吴献彬

统一社会信用代码：N2442000C03893366U

通讯地址：中山市横栏镇新茂村民委会

联系电话：0760-87762882

乙方（承租方）：

身份证号码/社会信用代码证

法定代表人：

联系电话：

为明确当事人的合同权利义务，维护当事人合法权益，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》等法律法规和有关规定，经双方自愿平等协商，订立本合同。

一、物业概况

（一）甲方将产权属集体所有，坐落在中山市横栏镇新茂村康龙三路18号，建筑面积合计22662.21平方米的物业租给乙方。使用范围包括：中山市横栏镇新茂股份合作经济联合社年产500万支照明灯具生产项目（一期）厂房（以下简称：厂房A）及配套用地。

（二）厂房A将于2026年建成投入使用，乙方对物业在建情况知悉且同意在该情况下签订本租赁合同，同意按照本合同约定先行支付保证金，待厂房A物业取得房产证次日起承租。

（三）厂房A为工业用途，建筑面积约22662.21平方米（共7层，最终以不动产权证上的建筑面积为准）。

（四）消防通道只能作货物中转、车辆临时停放，不能搭建任何建筑物。

（五）配套设备：厂房A配套载重1600kg客梯1台、载重5000kg货梯4台。配套专用配电站（630KVA）1台。

（六）乙方于租赁前已到实地考察租赁物，知晓租赁物的现状及详细状况，并同意按照交付时的现状进行承租及支付相应的租金。甲方的租赁物相关的不动产权证号粤（2024）中山市不动产权第0512680号，已办理合法建设手续。厂房A物业通过综合验收后，乙方可开展装饰装修工作，但装饰装修方案应书面提交给甲方并经甲方书面同意后方可进行。

二、租赁期限

（一）租赁期限自2026年3月7日（预计日期，以物业取得房产证次日起算，若2026年8月31日前仍未取得房产证，双方将另行协商更新相关事项）起至2041年3月6日（以确定起租日后进行相应调整）止，租期共计十五年。

（二）自物业取得房产证次日起算免租期为2个月（免租期起始日期最迟不超过2026年8月31日）。租赁期届满，在同等的交易条件下乙方享有优先承租权。

三、租金及其他费用标准、交付期限及方式

(一) 承租金标准

1. 免租期共计二个月，甲方同意免收该期间的乙方租金。

2. 甲、乙双方同意自免租期届满之日起开始计收厂房 A 租金，具体租金标准如下：

租金起始单价为 11 元/平方米/月，租金不含税费。

(1) 第一期：第 1—5 年，不含税月租金为¥249284 元、即季度租金为¥747852 元。

(2) 第二期：第 6—10 年，在上期租金基础上递增 5%即不含税月租金为¥261748 元、即季度租金为¥785244 元。

(3) 第三期：第 11—15 年，在上期租金基础上递增 5%即不含税月租金为¥274835 元、即季度租金为¥824505 元。

(二) 乙方在免租装修期内，如产生其他费用的均由乙方承担。

(三) 缴纳期限：实行先缴费后使用的原则，乙方应交的租金每季度缴纳一次。第一季度的租金扣除免租期后的租金（即一个月租金）应在甲方取得厂房 A 房产证后的五个工作日内支付。第二季度之后的租金应在当季度租期开始前的十日内支付完毕。（详见附件明细表）。

(四) 缴纳方式：乙方按甲方指定的收款银行账户将每季度应交租金汇入该账户。甲方收款后开具收据给乙方为据。

甲方指定收款账户如下：

户名：中山市横栏镇新茂股份合作经济联合社

银行账号：2011 0232 0902 6400 232

开户行：工商银行横栏四沙支行

(五) 甲方收取的租金不含税金额。如乙方需开具发票的，因此产生的租赁税等各项税费无论法律法规规定由谁承担的，均由乙方自行承担。

(六) 租赁期间的水费、电费等由乙方自行缴交。乙方不得拖欠上述费用，如因乙方的拖欠行为造成甲方经济损失的，视为根本违约。

四、合同履约保证金

甲、乙双方确认本合同履约保证金为人民币 747852 元（大写：柒拾肆万柒仟捌佰伍拾贰元整），履约保证金乙方须在签订本合同之日内支付完毕。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，付清租金等相关费用或其他违约行为的，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，提交履约保证金收据原件给甲方，甲方在收到收据后 15 天内不计息退回上述合同履约保证金给乙方。如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，视为乙方违约，合同履约保证金归甲方所有，乙方不得追索本合同履约保证金。

五、交接及使用要求

(一) 按甲方领取房产证次日为准。在交接当日，如发现厂房 A 内的设备设施或其他物品有破损需维修的，维修及所需费用由乙方负责。在承租期间，厂房 A 的日常维修费、电梯与变压器年检费和保养费、租赁税金等有关费用由乙方负责。在承租期间，乙方如需更换电梯、新增加水电管线或消防设备、设施或排污管道、增加变压器等，费用由乙方负责。乙方所更换的电梯、增加的所有水电管线、增加的变压器或其他固定设备、设施等，租赁期满后无偿归甲方所有。

(二) 乙方原则上须按合同约定用途使用。如乙方需改变用途，应当符合法律法规且需事先报甲方审核同意后，乙方经相关部门审批后方可施工，且由此而产生的使用时间延误及费用等概由乙方自行负责与承担。如依法须向政府报建报审的，乙方必须履行报建报审手续。

(三) 租赁期满,乙方应当在符合正常使用状态或按租赁时租赁物之原状交给甲方,并办理书面交还租赁物之手续。除了可搬迁、移动的动产乙方在结清所有费用后可以带走外,其余乙方新增的不可移动的设施及装修等均不得损坏,而无偿归甲方所有,乙方不得对此要求甲方任何赔偿。此外,如果在合同到期或双方协商提前解除合同的,乙方超过规定期限 15 天仍未搬离租赁物,则视为乙方放弃留置在租赁物内的所有动产所有权,授权甲方自行处置,因此产生的损失由乙方自行承担,与甲方无关。

六、甲、乙双方的权利与义务

(一) 甲方的权利与义务

- 1、按本合同约定向乙方收取履约保证金、租金。
- 2、对乙方行使租赁物的使用权进行监督,对其违法、违规、违约行为有权责令其整改。
- 3、乙方存在违法经营或违约行为时,有权依法追究乙方违约责任。
- 4、保证出租给乙方的租赁物不存在所有权及使用权争议,如存在上述争议,由甲方负责妥善解决。
- 5、协助乙方协调、处理好与政府有关部门及村民的关系。
- 6、协助乙方处理出租经营过程中出现的必须由甲方协助处理的纠纷。
- 7、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。

(二) 乙方的权利与义务

- 1、按本合同约定在租赁期内享有租赁物及配套用地的自主使用权。
- 2、如甲方存在违约行为时,有权依法追究甲方违约责任。
- 3、租赁期内,未经甲方书面同意,乙方不得擅自将物业整体转租给第三方,亦不得将租赁权设定抵押、质押或以其他方式处置,否则,甲方有权立即终止本合同,没收履约保证金,收回承租权,由此而产生的一切损失由乙方自行承担。乙方如需将物业转租或分租给第三方的,须向甲方备案,并经甲方书面同意。乙方在租赁物的经营、转租、分租须符合如下要求;(1) 根据横栏镇政府工改项目相关要求做到达产达标;(2) 分租、转租期限不准超出本合同期限;(3) 收取第三方押金、保证金等不得超过本合同履约保证金;(4) 不准预收或提前收取 1 个月以上租金;(5) 乙方与转租方、分租方不得从事“散、乱、污”生产经营活动;(6) 乙方与转租方、分租方向甲方承担连带责任。乙方应将转租方、分租户签订的合同、押金、保证金等单据及营业执照复印件交给甲方备案。
- 4、如乙方需增加或改变用电用水线路及设施设备,须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、电力设施所需的一切费用由乙方负责,与甲方无关。乙方在经营过程中,如需加装变压器、光伏设备,在政策允许的情况下,甲方协助乙方办理,所有费用、手续由乙方自行解决,乙方对加装的变压器、光伏设备拥有使用权。
- 5、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,责任均由乙方负责,与甲方无关。
- 6、租赁期限内,乙方因生产需要,需对物业进行加建或改建的,应征得甲方同意后办理相关报建手续后方可实施,甲方予以配合,所需费用由乙方负责。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、建筑物等建设投入,合同终止、解除或租赁期满后,归甲方所有,乙方不得拆除。
- 7、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:电梯、铁闸、门、窗、电线、线槽、墙体、护栏、防盗网、厕所、水管、消防设施、电力设施等)

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。

8、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履约保证金。

9、租赁期间的水费、电费由乙方承担，乙方须依时足额缴纳水电费等经营相关的费用。

10、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、消防安全等行为。乙方不得在租赁物内从事“散、乱、污”生产经营活动。

11、租赁期间内，乙方作为租赁场地使用人，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。

12、租赁期间内，乙方的生产经营必须符合国家、省、市、镇各项安全生产、环保、消防等政策要求，做到合法合规经营，并按照规定办理相关证照。乙方主要从事照明灯具生产，主要生产工艺流程为：金属预处理（除油、陶化）、真空镀膜、喷漆、喷粉，加热固化使用电或天然气等清洁能源。

13、租赁期间内，乙方未达到新茂经联社与镇政府签订的《工改工项目实施监管协议书》中约定的产（行）业类型要求，年产值、年税收等指标未达到相关要求的，如因此导致甲方受到镇政府的处罚或承担违约责任的，甲方的该损失全部由乙方承担。

14、乙方须按规定用途使用租赁物，乙方在经营管理过程中要加强人员的管理，必须做好租赁物的治安防范措施，如发生失窃、打架、人员伤亡事故，所造成的一切经济和法律責任由乙方负责，与甲方无关。若因此造成甲方损失的，乙方应承担甲方的全部损失。

15、乙方必须每月定期对租赁物的安全、消防等公共安全的情况进行检查，特别是对电线的乱拉乱接、使用不规范的电器等情况进行检查。若因电线的乱拉乱接、使用不规范的电器（包括但不限于室内电动车充电等）导致火灾和人员伤亡以及造成甲方或第三方的一切经济损失，由乙方负责赔偿。甲方有权对租赁物的安全、消防等公共安全的情况进行监督，在甲方发现乙方租赁过程中存在安全隐患问题后，甲方有权通知乙方整改，并要求乙方支付人民币 1000 元违约金。若连续两次书面通知乙方进行整改的，但乙方未能于最后一次书面通知后 15 天内完成整改的，视为乙方违约。

七、税费规费缴交

（一）租赁期间所产生的经营成本、税费（包括但不限于经营所得税、租赁税等）等，均由乙方承担。

（二）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。

八、违约责任

（一）甲方违约责任

1. 甲方收取履约保证金后违约不履行合同，或者在租赁期间擅自终止合同的，双倍退还履约保证金给乙方。

2. 因甲方物业出现权属争议或因甲方责任原因导致租赁物被查封、阻碍使用，且造成乙方不能正常经营使用的，乙方有权拒交该不能正常使用期间的租金，且有权要求甲方赔偿乙方因此而造成的经济损失。

（二）乙方违约责任

1. 乙方缴付履约保证金后违约不履行合同或在租赁期间擅自终止合同的，所缴付履约保证金由甲方没收，乙方无权请求返还。

2. 乙方逾期缴交租金、水费、电费等费用，从逾期之日起以应付款项为基数按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率即 LPR 的 4 倍计算逾期付款利息至乙方实际支付之日止；逾期超过十天，甲方有权终止合同，收回物业的使用权，没收履约保证金。

3. 乙方擅自将租赁权转包、分包，或者因管理不善而发生消防、食品卫生安全或公共安全等事故，或违法经营的，甲方有权终止本合同，收回物业的使用权，没收履约保证金。

4. 乙方擅自改变租赁物建筑结构或损坏租赁物房屋、设备、设施的，乙方必须无条件恢复原状或维修，否则，甲方有权终止本合同，收回物业的使用权，没收履约保证金。

5. 乙方不按约定用途或用地性质使用的配套用地的，乙方必须无条件恢复原状，乙方经甲方催告后不恢复的，甲方有权收回配套用地的使用权。

6. 租赁期满或双方协商一致解除合同或依法解除合同时，乙方应立即交还租赁物的使用权给甲方。如乙方逾期交还，必须按合同终止日租金标准的 1.5 倍计付占用费给甲方，占用费计算至租赁物实际返还，并经甲方验收合格之日止。并赔偿甲方因此而造成的一切经济损失。

7. 乙方因违法经营或违约而导致甲方遭受经济或名誉损失的，乙方必须赔偿甲方因此而造成的一切经济损失，包括但不限于甲方因此而支出的律师费、诉讼费、保全费、保全保险费、调查费、鉴定费、差旅费等损失。

九、其他约定

（一）因不可抗拒自然灾害或不可抗力事件（指台风、战争、海啸、地震等）因素，造成本合同无法履行的，甲、乙双方互免承担违约责任，并可终止合同或变更相应条款。如终止合同的，甲方按乙方实际使用期间计收租金，退回履约保证金及多收取的租金给乙方。如因乙方违法经营或管理不善等原因导致合同不能履行或不能完全履行的，如租赁物被损毁或被查封等，由此而产生的一切责任由乙方承担。

（二）租赁期间，如因政府规划建设需要征用、征收厂房 A 所属房地产或土地的，双方无条件服从，本合同解除，房地产及附属设备、设施、物品及损失补偿归甲方所有，属于乙方物品的补偿归乙方所有。乙方按实际使用期间缴纳租金，甲方退回履约保证金及多收取的租金给乙方。

（三）租赁期间，如政府或甲方因发展需要使用配套用地的，乙方无条件服从，退让土地。乙方在配套用地上建设的附属设施等归甲方所有，乙方不得以任何方式追讨。

（四）租赁期间，如乙方需将物业转租或分租给第三方的，因第三方使用物业产生的一般工业固体废物及生活垃圾清运费依照新茂村的垃圾清运费收费标准由甲方收取或委托乙方代收。如因政府相关部门规定需向甲方收取设施费、管理费等各类费用的，由甲、乙双方友好协商并制定补充协议执行。

十、解决争议方法条款

（一）乙方于租赁前已知晓租赁物的现状及详细状况，乙方同意按照租赁物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，乙方拖欠甲方的款项，乙方同意从逾期之日起以欠付款项为基数每日按全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率即 LPR 的 1.5 倍计算逾期付款利息准向甲方支付违约金，并同意甲方没收合同保证金。

(三) 因一方违约而须向法院起诉的, 另一方由此产生的一切费用 (包括但不限于因此造成的实际损失、为实现合同目的采取补救措施可能导致的损失以及为寻求救济支付合理的诉讼费、调查费、鉴定费、评估费、保全保险费、保全申请费及律师费等) 均由违约方承担。

(四) 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。

(五) 如乙方违法建设各种建筑物、构筑物等所产生的拆除费用、罚款等一切费用由乙方自负。

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

十一、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。

十二、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他无法送达情形的, 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: 中山市横栏镇新茂村民委会

联系人: 何小姐

联系方式: 87762882

乙方通讯地址:

联系人:

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) 本合同一式四份, 甲方执两份, 乙方执两份, 均具有同等法律效力。本合同自甲、乙双方签名、盖章之日起生效。

(以下无正文)

甲方: 中山市横栏镇新茂股份合作经济联合社

负责人/授权代表 (签名):

签订时间: 年 月 日

乙方:

负责人/授权代表 (签名盖章):

签订时间: 年 月 日