

宝安区股份合作公司物业租赁合同

甲方（出租方）：深圳市沙井沙一股份合作公司

法定代表人：陈永耀

地址：深圳市宝安区沙井街道西环路与蚝乡路交汇处沙一康城花园二楼

电话：0755-8177 3177

乙方（承租方）：深圳市百佳华商业管理有限公司

统一社会信用代码：91440300073376973C

法定代表人：庄小雄

地址：深圳市宝安区新安街道新湖路 2146 号佳华名苑 1 栋 401-7

电话：0755-27927977

依据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、及《宝安区股份合作公司物业出租管理办法》等宝安区相关集体物业出租管理的规范性文件，经甲、乙双方协商一致，达成如下协议，以兹共同遵守：

第一条 租赁物业情况

1.1 甲方将位于深圳市宝安区新桥街道中心路西与蚝乡路南交汇处的负一层至地面六层的物业(以下简称“租赁物业”)出租给乙方合法使用，建筑面积总计为18730.09平方米，其中：

1.1.1 商业建筑：18730.09平方米。

租赁物业可以用于乙方注册公司办公地址的工商登记。

1.2 租赁物业的产权情况属于以下第1.2.3条所述之情况：

1.2.1 租赁物业已取得房地产权证：不动产权证书（产权证号为： \ ）、房地产权证 证（产权证号为：XXXX）；

1.2.2 租赁物业未取得房地产权证，但有：《深圳市宝安区历史用地遗留问题竣工项目处理决定书》、建设工程规划许可证（规划许可证编号为： \ ）、其他政府相关主管部门出具的建筑许可、批复、意见： ；

1.2.3 租赁物业未取得产权证明；

1.2.4 其他情况： \ 。

乙方明确知悉租赁物业产权情况，并自愿承租。

1.3 租赁物业已通过消防设计审核和消防验收。乙方明确知悉该情况，同意按照物业现状租赁。租赁期限内，如因租赁物业经消防主管部门验收不合格或存在整改要求，由乙方负责整改直至符合验收合格标准，所需手续和相关费用由乙方负责。乙方实施前述消防整改行为前，应取得甲方书面同意后方可实施，并在甲方的监督下进行。

1.4 关于租赁物业情况的其他约定： \

第二条 租赁期限

2024年04月01日。免租期内乙方无须支付租金，但须支付免租期内因乙方装修或使用该物业产生的水电费等费用。

4.3 租赁期限内，租金递增方式：

4.3 租金前3年不变，之后每3年在上一区间月租金的基础上递增10%。自2027年04月01日至2030年03月31日，租赁物业的租金为46.2元/平方米/月，即在上一区间月租金的基础上递增10%；自2030年04月01日至2033年03月31日，租赁物业的租金为50.82元/平方米/月，即在上一区间月租金的基础上递增10%；自2033年04月01日至2034年02月28日，租赁物业的租金为55.90元/平方米/月，即在上一区间月租金的基础上递增10%。

4.4 乙方应于2024年04月10日前交付首月租金，在租赁期限内，除首月租金外，乙方应于每月10日前向甲方交付当月租金，甲方有权按未交付租金总额的0.5%向乙方加收滞纳金。

4.5 甲方收取租金时，应向乙方开具收据。甲乙双方确定，甲方所收取的租金系（请选择：含税价；不含税价），甲方向乙方开具增值税发票的，所产生的税费由甲方承担。

4.6 关于租金及支付方式的其他约定： \ 。

第五条 租赁保证金

5.1 合同签订之日起3天内，乙方应向甲方交付3个

月租金数额的租赁保证金，即人民币 2,359,991.34 元(大写：人民币贰佰叁拾伍万玖仟玖佰玖拾壹元叁角肆分)。甲方收取租赁保证金，应向乙方开具收据。

5.2 租赁期限届满，或本合同以任何形式提前终止、解除的，在乙方履行完毕本合同第 12.1 条全部约定事项后十五个工作日内，甲方将租赁保证金不计息返还给乙方。但是，乙方出现本合同第 11.1 条所述之违约行为的，甲方有权不予退还租赁保证金。

5.3 乙方收到返还的租赁保证金时，应向甲方开具收据或以书面文件进行确认。

5.4 关于租赁保证金的其他约定：

5.4.1 租赁期间，除经甲方同意，乙方不得以押金抵扣应付租金。

5.4.2 如押金单遗失，由乙方提供押金转账记录并及时补办，则收取押金 0.5% 作为手续费。

甲方指定收取租金及租赁保证金的账户为：

户名：深圳市沙井沙一股份合作公司

开户行：深圳农村商业银行蚝景支行

账号：0000 2483 0592

甲方如需变更收款账户信息的，则需在变更十日内以书面形式通知乙方，否则由此产生的损失及责任概由甲方承担。

第六条 租赁物业移交

6.1 甲方应于本合同生效，乙方交纳押金之日，将租赁物业交付乙方使用，并办理有关移交手续。甲方迟于前款时

签署本合同时，乙方确认收到甲方给出《安全生产主体责任告知书》（详见附件2），清楚相关内容并严格执行。

7.5 租赁期间，租赁物业及其附属设施、配套设备的一切维护维修修缮等均由乙方负责并承担费用。

7.6 租赁期间，对租赁物业及其附属设施、配套设备（请选择：不投保；投保）在合同签订之日起30日内，由乙方负责为租赁物业及其附属设施、配套设备进行投保，险种为财产险，受益人为甲方，保险费用由乙方承担。

7.7 租赁期间，乙方因行政机关政策规定或生产经营需要办理相关证件、审批、登记备案等手续及所产生的一切费用由乙方负责。

7.8 租赁期间，乙方因生产经营产生的债权债务、劳动争议等纠纷，由乙方自行负责、承担，与甲方无关。如因前述纠纷导致甲方承担任何责任或垫付相关款项的，甲方有权向乙方追偿并要求乙方承担违约责任。

7.9 租赁期间，乙方不得改变租赁物业用途。若变更物业用途，须经甲方同意，并按照相关法律规定和政策要求办理相关手续，所需手续和相关费用由乙方负责。

7.10 甲方有权定期检查租赁物业消防安全，乙方应积极配合甲方检查，对不符合消防安全规定的，甲方有权提出整改措施。

7.11 关于双方权利义务的其他约定：

7.11.1 乙方不得占用公共场地做经营或堆放货物杂物之用，因乙方责任发生失火失窃等事故并造成房屋及其他人的损失均由乙方负责赔偿。

7.11.2 因物业租赁所产生的一切税费由乙方自行承担。

第八条 装修

8.1 租赁期间，未经甲方书面同意并取得政府相关部门批准，乙方不得对租赁物业进行装修、加建、改建或改变原有建筑结构，乙方实施前述行为的一切费用及责任由其自行承担。

8.2 租赁期限届满，或本合同以任何形式提前终止、解除的，按如下方式处理：

8.2.1 甲方不要求乙方恢复原状的，除可拆除或搬离的设备设施外，依附于租赁物业的装修、附属设施、配套设备归甲方所有，乙方不得擅自拆除，否则甲方有权要求乙方照价赔偿。并且，乙方不得以任何理由要求甲方对装修及其他投入费用进行任何补偿或赔偿。

8.2.2 甲方要求乙方恢复原状的，乙方应当在租赁期限届满或者本合同终止之日起30日内负责恢复原状，且恢复毛坯期间甲方不得向乙方收取租金，如乙方逾期未恢复原状，每逾期壹日，乙方应按平均日租金支付给甲方。乙方应甲方要求，对改建部分进行拆除、对租赁物业原有主体结构、装修、附属设施、配套设备等损坏部分进行维修等因对租赁物业恢复原状行为所产生的一切费用及责任由乙方承

担，如因此造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿。

8.3 关于装修的其他约定：_____ \ _____

第九条 转租

9.1 租赁期间，甲方同意乙方对租赁物业进行转租(分租)，由乙方自行承担转租行为的法律责任。在实施转租行为，应遵守如下条款：

9.1.1 物业转租应符合政府相关管理规定；

9.1.2 转租不得改变物业原有用途；

9.1.3 转租租期不得超过本合同的剩余租期；

9.2 关于转租的其他约定：_____ \ _____

第十条 合同解除和变更

10.1 租赁期限内，发生下列情形之一的，允许解除或变更本合同：

10.1.1 发生不可抗力，使本合同无法履行；

10.1.2 甲、乙双方协商一致。

10.2 依据相关规定，乙方出现下列情形之一的，甲方需及时向辖区安监办报告，并要求乙方立即整改，对拒不整改或整改不到位的，甲方有权单方面提前解除本合同：

10.2.1 存在危险化学品、涉爆粉尘、锂电池、有限空间、涉氨制冷、电镀、喷油喷漆等重大危险工艺且不符合安全监管部门要求；

10.2.2 使用彩钢板（泡沫夹芯）等不符合国家标准的

装修材料进行装修、分隔；

10.2.3 动火、高处、有限空间、临时用电、断路、吊装、破土、盲板抽堵等危险作业没有在园区报备；

10.2.4 存在堵塞消防通道、堵塞逃生天面等消防隐患的违章搭建；

10.2.5 存在其他重大安全生产违法行为或重大安全事故隐患。

10.3 关于合同解除及变更的其他约定：_____。

第十一条 违约责任

11.1 出现以下情形时，甲方有权单方解除本合同并不予退还租赁保证金，并要求乙方将租赁物业恢复原状、赔偿甲方损失、支付2个月租金作为违约金，由此产生的一切经济损失及所有责任由乙方自行承担：

11.1.1 乙方逾期支付租金或租赁物业产生的各项费用超过90天的（含本数）；

11.1.2 乙方未合理使用租赁物业及其附属设施造成损害的，或利用租赁物业进行非法活动，损害公共利益或者他人利益的；

11.1.3 乙方违反本合同 7.4 条约定或未履行经营生产安全管理义务（包括违反租赁物业承重限制），致使租赁物业在使用中存在安全隐患或造成安全责任事故的；

11.1.4 乙方违反本合同第 7.8 条约定；

11.1.5 乙方违反本合同第 7.9 条约定，擅自改变租赁物业使用用途的；

11.1.6 乙方违反本合同第 7.10 条拒不整改的；

11.1.7 乙方违反本合同第 9.1 条约定；

11.1.8 租赁期限内，乙方擅自退租的；

11.1.9 乙方未按《宝安区股份合作公司物业出租管理办法》等宝安区相关集体物业出租管理的规范性文件实施租赁行为的。

11.2 出现以下情形时，乙方有权单方解除本合同并要求甲方退还租赁保证金，并要求甲方支付 2 个月租金 作为违约金：

11.2.1 甲方违反 6.1 条，迟延交付租赁物业超过 30 日（含本数）；

11.2.2 甲方无正当理由，单方要求收回租赁物业的。

11.3 本合同约定的各项条款，甲乙双方均须自觉履行，如有一方违约，按合同约定承担相应违约责任。

11.4 守约方解除本合同，应书面通知违约方，经双方书面协商后，视为合同解除。

11.5 关于违约责任的其他约定：

11.5.1 租赁期未满，乙方提出终止合同时，除没收押金外，乙方还应补偿甲方相当于两个月租金的经济损失，并签订终止合同书，但甲方同意可免予补偿的除外。

11.5.2 租赁期间双方必须信守合同，乙方逾期未交付租金等其他应缴费用的，每逾期壹日，甲方有权按未交付租金总额的 0.5% 向乙方加收滞纳金，当每月 10 日前还未交纳当月租金的，甲方在收取滞纳金的同时有权采取停水、停电

等措施。如遇特殊情况暂时未交租金的，甲、乙双方可协商解决。

第十二条 合同终止

12.1 租赁期限届满或乙方停止营业后的 60 天内交还场地，或本合同以任何形式提前终止、解除的，乙方应完成以下事项并经甲方验收通过后，向甲方返还租赁物业：

12.1.1 完成租赁物业转租予第三方（如有）的清租事宜；

12.1.2 结清应当由乙方承担的各项费用（包括但不限于租金、滞纳金等）并办理有关移交手续；

12.1.3 如甲方因履行本合同之需要而变更租赁物业水电账户至乙方名下的，乙方应变更水、电使用账户名称回转至甲方名下；

12.1.4 清空搬离租赁物业，应甲方要求对租赁物业恢复原状；

12.1.5 做好租赁物业清洁工作。

乙方履行完前述义务后，才能被视为已依约返还租赁物业。

12.2 乙方逾期返还租赁物业的，应向甲方支付租赁物业占有使用费。

12.3 关于合同终止的其他约定：

12.3.1 租赁期间，除本合同另有约定外，任何一方提出终止合同，需提前三个月书面通知对方，经双方协商后签

订终止合同书，在终止合同书签定前，本合同仍然有效；双方协商不成，甲方有权决定终止合同。

12.3.2 乙方若亏损、解散或破产时，应优先偿还甲方的租金及相关费用，乙方所欠债务由其自行承担，甲方不承担任何责任。

第十三条 争议的解决

本合同履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，如协商不成，可向租赁物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，双方各自承担因此而支出的一切必要、合理费用（包括但不限于诉讼费、律师费、鉴定费、评估费、保全费、担保费、专家论证费、交通费、住宿费、通讯费等费用）。

第十四条 通知与送达

本合同履行过程中，所有甲、乙双方相互往来函件、通知等书面材料邮寄送达至以下通讯地址即视为送达：

甲方联系人： 陈先生

甲方联系电话： 0755-23572632

甲方联系地址： 深圳市宝安区沙井街道西环路康城花园二楼沙一股份合作公司

乙方联系人： 谢稻香

乙方联系电话： 0755-27927977

乙方联系地址： 深圳市宝安区新安街道新湖路 2146 号佳华名苑 1 栋 401-7

若双方地址、通讯方式变更，应书面通知对方；若无通知，送达合同约定地址即为有效送达。上述甲、乙双方填写的地址、电话，或者经双方书面签字盖章确认改变的地址、电话，为甲、乙双方日后相关文件及司法文书的有效送达地址。

以特快专递（付清邮费）发出的通知，在寄出（以邮戳为凭）后的第3日为有效送达；如以短信方式，发送成功即视为送达；另外，通知张贴在租赁物业门口，即视为已送达乙方。若对方拒收或因上述联络地址错误或其他非基于通知方原因而无法送达的，自通知寄出/发送/张贴之日视为通知已送达。

第十五条 双方经协商一致，认为应当约定的其他事项：

/

第十六条 其他

16.1 本合同自甲乙双方签字并盖章之日起生效，一式肆份，甲方持贰份、乙方持贰份，具有同等法律效力。

16.2 本合同未尽事宜，由甲乙双方另行签订补充协议，与本合同具同等法律效力。双方之间未以书面签字盖章形式确定的合意，不对双方产生约束力。

第十七条 附件

附件 1: 甲、乙双方营业执照副本、法定代表人身份证复印件 (乙方为法人时) / 甲方营业执照副本、法定代表人身份证复印件、乙方身份证复印件 (乙方为自然人时)

附件 2: 安全生产主体责任告知书

(以下无正文)

甲方 (盖章): 深圳市沙井沙一股份合作公司

法定代表人或授权代表 (签字): 陈巧粒

日期: 2023 年 4 月 27 日



乙方 (盖章): 深圳市百佳华商业管理有限公司

法定代表人或授权代表 (签字):

日期: 2023 年 4 月 27 日

