租赁合同

出租方（甲方）：东莞市产权交易中心

联系地址：东莞市莞城区旗峰路98号福民广场15楼

联系电话：

承租方（乙方）：

联系地址：

联系电话：

鉴于：

1、甲方通过东莞产权交易中心公开挂牌出租东莞市莞城区旗峰路98号福民广场15楼整层（不含1个甲方自用储物室约为18.5平方米），出租底价为人民币25元/平方米/月。

2、乙方在挂牌期间向东莞产权交易中心申请承租上述物业，并通过现场举牌竞价/协议出租方式最终成功承租，承租价格为人民币元/平方米/月。

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律的规定，甲、乙双方在平等自愿的基础上，为明确双方的权利义务，经协商一致，就写字楼租赁事项订立本合同。

一、租赁物业和用途

（一）甲方同意将座落在东莞市莞城区旗峰路98号福民广场15楼整层（不含1个甲方自用储物室约为18.5平方米）出租给乙方使用，建筑面积为846.5平方米。甲方同意乙方可使用物业内的办公用品和设备（详见附件。）

（二）乙方不得将该物业用于办公以外之任何用途，未经甲方书面同意，不得转租以及变更使用业态。

（三）乙方在该物业内开始经营活动前，应向政府有关部门申请必要的执照、批准证书或许可证等（如法律、法规要求），甲方可根据实际情况提供必要的协助，

有关费用由乙方承担。乙方应按照执照、批准证书、许可证的规定或国家所规定的经营范围依法从事经营活动。

二、租赁期限及租金

（一）物业租赁期限至2021年12月31日止，自本合同签订并生效之日起计，即【】年【】月【】日【】至2021年12月31日止。乙方需继续承租的，应于租赁期满前三个月向甲方提出书面要求，并配合甲方履行规定的物业公开招租程序（如有），经甲方同意后应重新签订租赁合同，如不同意甲方将告知乙方；若乙方未在本合同规定的时限内提出对该物业续租或未配合甲方履行物业公开招租程序报名参与公开招租的，则视为乙方放弃优先承租权。

其中，在租赁期内，甲方给予乙方两个月免租装修期，从租赁期开始日起计。免租装修期满后，乙方须按时足额缴纳物业租金，本物业租金标准为每月每平方米建筑面积人民币整（小写：￥元/㎡ ,含税），合同期内租金无递增。

（二）合同期满后或在合同期内甲方有出售该物业的权利，在同等条件下乙方有优先购买此物业的权利。甲方出售物业若按照《企业国有资产交易监督管理办法》等相关法规通过产权市场进行公开转让的，乙方应按相关规定通过产权市场报名参与公开转让的程序，否则视为放弃优先购买权。

三、租赁保证金、其他费用及支付方式

（一）租赁期内所需交纳费用（水、电、管理费等一切因乙方办公或使用租赁物所产生的费用）由乙方按物业管理处规定和物业整层面积（865平方米）标准承担，逾期未交管理费及水电费由乙方承担责任；租赁相关税费按法律规定甲乙双方各自承担。

（二）乙方须每月15日前将当月租金和本合同约定由乙方承担的税费以银行转账方式存入甲方指定的账户。乙方逾期支付租金的，甲方有权按应交纳金额每日

0.5%加收逾期违约金。乙方逾期支付租金达30日的，则甲方有权解除合同。

租金收款账号如下：

开户银行：东莞农村商业银行莞城东昌分理处

收款人名称：东莞市产权交易中心

银行账号：310090190010009702

（三）在签订本合同的当日，乙方向东莞产权交易中心缴纳的交纳保证金自动转为租赁保证金，乙方同意东莞产权交易中心将租赁保证金划转至本条第二款所列账号。租赁期限届满且乙方完全履行合同义务的，甲方在五个工作日内将租赁保证金无息全额退回给乙方。

四、各方权利与义务

（一）租赁期内，甲方保证并承担下列责任：

1.甲方保证上述房产权属清晰，如发生与甲方有关的房产纠纷或债务，概由甲方负责。

2.在租赁期间，甲方不得干扰乙方的正常使用，不得拒收乙方按规定所交的房租。

3.甲方如需出卖该物业，甲方应提前一个月通知乙方。

（二）租赁期内，乙方保证并承担下列责任：

1.乙方租赁经营期间自行办理执照，税务登记。乙方自行负责经营中产生的债务及相关责任。如需甲方配合提供办证材料的，甲方应在被法律许可前提下全力配合提供。

2.乙方租赁经营期间，按照消防的最低要求自购有效灭火器，承担防火、安全责任。

3.乙方应保证本合同项下的物业及其附属设施、办公用品和设备正常的可使用

和安全状态，如因使用不当造成该物业及其附属设施或办公用品和设备损坏的，乙方应及时修复，并承担相关费用。

4.甲方为行使权利需要进入该物业视察的，乙方应予以无条件配合。

5.合同期满终止时，乙方交清应交费用，结清手续，将本合同项下的物业及其附属设施、办公用品和设备交还甲方并保持该物业及其附属设施、办公用品和设备的完好状态（除正常自然损耗或折旧之外），甲方物业符合上述状况的（非人为损坏除外）情况下，应在交钥匙时退回租赁保证金给乙方。如果乙方未依照本合同的规定交还该物业，则甲方有权采取强制搬迁方法收回物业，甲方有权自行打开门锁，将该物业内的一切动产或财物搬离该物业，该物业之装修及所有附属设施/设备属甲方所有，甲方无须给予乙方补偿。无论乙方是否拖欠费用，甲方有权对搬离后的乙方动产或财物行使留置权，宽限期为合同终止之日起 1 个月，若乙方在宽限期满后仍未清偿欠款并办理领取手续的，则乙方确认抛弃租赁物内所有动产或财物。甲方有权对留置的动产或财物进行变卖或拍卖，以变卖或拍卖所得优先支付乙方对甲方的欠款及动产或财物搬迁与保管的费用；仍不足以清偿的，甲方仍可向乙方追偿；有剩余的，甲方同意返还给乙方。甲方采取上述强制搬迁方法对乙方造成的一切不利后果（包括但不限于财产损失），由乙方自行承担，乙方放弃向甲方追究责任的权利。

6.乙方逾期交还物业，除应当依照合同最后一个月的标准交付逾期期间的租金外，每天还应按照合同最后一个月日租金的 1.5 倍向甲方支付违约金，直至乙方交还该物业或甲方依照本合同的规定收回该物业。

7. 租赁期间，乙方不得转租、分租或出借该租赁物业的全部或部分面积。否则，视为乙方违约，甲方可解除本合同，并不予退还租赁保证金。

8. 乙方应按本合同约定使用该租赁物业，依法经营；自行承担经营过程中产

生的一切债权、债务、劳动纠纷及其他经济或法律责任。如乙方发生劳资纠纷以致可能损害甲方合法权益，甲方有权向乙方追偿。

9. 租赁期间,乙方员工及到访人员的财物和人身安全均由乙方和该人员自己承担安全保管、保护责任，如发生财物毁损、盗失和人身伤害、意外等情形，甲方不承担任何责任和费用。

五、装修

（一）乙方装修方案应报甲方和物业管理处同意后方可施工。同时乙方装修前应通过消防、环保等各行政部门审核，方可施工，否则甲方有权通过物业管理处阻止施工，如乙方强制施工的，一切后果由乙方承担。如依法需相关行政部门审批的，必须事先获得批准。乙方需确保装修后的消防、环保、生产安全合格，符合中华人民共和国及广东省有关的法律、法规，以及环保、消防等相关部门规定，否则产生的全部责任和损失均由乙方承担，因此造成甲方损失的，由乙方赔偿。相关消防验收手续由乙方自行负责。

（二）乙方如需改变本合同项下物业的内部结构以及装修或添置对该物业结构有影响的设备，其设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得甲方和物业管理处同意后方可施工。租赁期满或因乙方原因解除合同的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种：

1. 依附于物业的装修归甲方所有。

2. 要求乙方恢复原状。

3. 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

（三）乙方或其施工人员在该租赁物业内进行施工，必须保障乙方雇员、施工工人及其它人士人身安全，如乙方或其施工团队造成任何损坏或损伤而引致赔偿责任的,须由乙方自行承担。

六、合同解除和终止

（一）甲乙双方应积极履行上述合同义务，任何一方违反上述约定，在守约方通知之日起超过三十日仍未履行或未纠正的，则守约方有权解除本合同，并可要求违约方支付相当于租赁保证金数额的违约金。

（二）在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本合同，没收乙方租赁保证金。甲方收回该物业。乙方应于解除合同后10日内返还物业给甲方，同时乙方应按照本合同约定履行相应义务及承担责任。

1. 未经甲方书面同意，擅自将该物业转租、转让、转借他人或调换使用。

2. 未经甲方书面同意，擅自拆改变动物业结构，或损坏物业，且在限定时间内仍未纠正、并修复的，不承担维修责任或支付维修费用，致使物业、附属设施或办公用品和设备严重损坏的。

3. 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该物业进行违法违章活动的。

4. 乙方破产或进行清算程序，因重组或合并原因进行清算者除外。

5. 由于乙方原因，致使该物业因法庭强制执行而被查封。

6. 乙方中断、停止或威胁中断、停止其业务。

7. 法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前终止合同的其他情况。

8. 乙方拖欠员工工资达30天（公司与员工约定支付工资日期的除外）。

甲方依据上述约定单方终止合同的，应当书面通知乙方并于10日内迁离并交回该物业。甲方依照本合同规定向乙方发出的解除合同通知，表明甲方行使本合同赋予其提前收回该物业的权利，并构成甲方对该项权利已全面及充分的行使，甲方无须以实际进入该物业的行为作为行使该项权利的标志。

（三）甲方根据本合同，要求或收取逾期违约金，并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其他权利和补救的权利（包括收回该物业的权利）。

（四）甲方因向乙方催付租金或其他费用而引起的所有费用和开支（包括合理的律师费），及甲方因行使本合同项下其他任何权利而引起的所有费用、开支，均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨该等费用。

（五）因政府征用、拆迁、主管单位审批（审计）或不可抗力等原因造成合同无法履行时，双方互不承担责任。

（六）争议的解决、本合同的订立、效力、变更、履行解除，均应根据中华人民共和国法律法规规定，若双方协商不能达成一致时，任何一方都可向上述物业所在地法院提起诉讼。

七、其它事项

（一）本合同如有未尽事宜，双方可进行合理的修改或补充，补充协议与本合同具有同等法律效力。

（二）本合同附件均为合同有效组成部分，合同附件内容及空格填写的文字与印刷具有同等法律效力。

（三）根据《关于将市产权交易整合至市公共资源交易中心有关问题的请示》及《东莞市人民政府办公室文件呈批表》（收文编号为165198）的精神，东莞产权交易中心与东莞市产权交易中心将统一划入东莞市公共资源交易中心，甲方的业务由东莞产权交易中心统一承接，目前甲方正处于清产核资阶段。若甲方一旦完成清产核资和注销手续，将由东莞产权交易中心继续履行本合同，由东莞产权交易中心按照本合同的约定与乙方重新签署租赁合同，乙方应给予必要的配合和协助。

（四）本合同一式叁份，甲、乙二方各执壹份，东莞产权交易中心存档一份，自双方加盖公章之日起生效。租赁双方确认本合同所留置电话为有效联系电话，短信通知可以视为有效通知。

（以下无正文）

（本页无正文，为《租赁合同》之签署页）

甲方（签章）：

法定代表人：

委托代理人（签章）：

年月日

乙方（签章）：

法定代表人：

委托代理人（签章）：

年月日

附件

办公用品和设备清单

序号	固定资产编号	物品名称	数量	原存放地
1	市 A001	会议台	1	会议室
2	市 A002（01-21）	会议椅	11	会议室
3	市 A161-A168	办公椅（四只木脚）	2	会议室
4	/	木柜	1	会议室
5	市 A154-A158	四门文件柜	1	交易部
6	/	办公桌	1	交易部
7	A007	办公桌	1	交易部
8	/	办公椅（黑色）	1	办公室
9	市 A174-A177	木沙发（短）	2	财务部
10	/	2 门文件柜	2	财务部
11		柜式空调	1	财务部
12	市 A174-A177	木沙发（短）	1	走道
13	市 A019-176	礼堂椅	176	拍卖厅
14	市 A159	带斗文件柜	1	拍卖大厅投影幕前
15	市 A174-A177	木沙发（短）	1	拍卖大厅
16	/	长皮沙发	1	拍卖大厅
17	/	短皮沙发	1	拍卖大厅
18	/	投影幕布	1	拍卖大厅
19	/	2 人位会议桌	2	拍卖大厅
20	/	折叠椅	7	拍卖大厅
21		办公桌		信息部
22	市 A178	书柜	1	信息部
23	/	中班椅	1	信息部
24	/	汽轮椅	1	信息部
25	/	椅子	1	信息部
26	/	电脑桌	1	托管部
27	/	中班椅	2	托管部
28	/	挂式空调	1	托管部
29	/	黑椅子	1	托管部

30	/	红椅子	1	托管部
31	/	电视机	1	主任室
32	/	电视柜	1	主任室
33	/	办公桌	1	主任室
34	/	电脑桌	1	主任室
35	/	书柜	2	主任室
36	/	大班椅	1	主任室
37	/	红椅子	1	主任室
38	/	挂式空调	1	主任室
39	市 A031	大班台	1	拓展部
40	市 A047	空调机/天花机	1	拓展部
41	市 172	花柜	1	拓展部
42	A163（01-03）	茶台（含两张小木凳）	3	拓展部
43	A164（01-03）	真皮沙发	3	拓展部
44	A165	真皮班椅	1	拓展部
45	A161-A168	办公椅（四只木脚）	2	拓展部
46	/	白板	1	拓展部
47	/	闹钟	1	拓展部
48	/	折叠椅	4	拓展部
49	/	柜式空调	2	前台
50	市 A005（01-02）	玻璃茶几	2	前台
51	市 A003（01-04）	真皮沙发	4	前台
52	市 A032-A036	空调机/天花机	5	福民广场 15 楼(拍卖大厅 4、交易部 1）
53	市 A048-A053	空调机	6	财务部 1、拓展部 1、拍卖大厅 2、会议室 1、办公室 1