

合同编号：

轨道交通大厦裙楼商业租赁合同

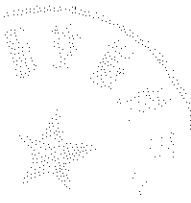
出租人（甲方）： 东莞市轨道交通有限公司

承租人（乙方）：



出租人（甲方）：东莞市轨道交通有限公司（以下简称甲方）
通讯地址：广东省东莞市南城区东莞大道 116 号轨道控制中心
法定代表人：罗沛强
联系电话：0769-22802884 传真：0769-22802979
邮政编码：523000

承租人（乙方）：（以下简称乙方）
通讯地址：
负责人：
联系电话： 传真：
邮政编码：



根据《中华人民共和国合同法》和《商品房屋租赁管理办法》的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的商品房的相关事宜，订立本合同。

第一章：租赁范围

第一条：租赁单元

乙方愿意承租甲方位于东莞市南城区东莞大道 116 号轨道交通大厦（以下简称大厦）层_____号单元（以下简称该单元）；该单元仅限于用作商业用途。

第二条：租赁面积

1、该单元的租用面积（建筑面积）为平方米，该面积为预测面积，以甲方最终交付的出租物产权证记载面积为计租面积。

第三条：交付使用状况

1、甲方将为乙方承租的该单元提供与公共走道相通的大门、空调设备、消防设施、公共通道吊顶(矿棉板、龙骨、无光源的灯盘)及网络地板。

2、乙方有权与他人平等使用甲方指定的公用区域，包括电梯、公共走廊、洗手间、大厅及其他公用设施。

3、本单位物业装修情况及基本设施：天花、地面和墙体毛坯；中央空调入户（300W/平方米）；配电房提供强电、弱电接口，用电负荷为180KW；管井设备房提供供水接口；天然气接口入户（由承租方自行申报开通）；一体化隔油设备（处理能力为25立方米/小时）；电梯：两部客梯、两部货梯、一部消防梯、一组扶梯；消防工程按出租方原设计方案通过审核及验收，按现状交付。如需改造物业和相关设备设施，承租方须将相关方案（含装修方案）提交出租方审核批准，并由承租方负责实施及相关报验手续及产生的相关费用。

第二章 租期

第四条：租赁期

本合同承租期限自年月日至年月日止；租期为年。

第五条：装修期

装修期共个月，自年月日至年月日止；装修期期内，乙方无需向甲方支付租金，但仍需承担该单元的物业管理费及其他费用。

第六条：交接手续及时间

1、甲方应于年月日（下称“交付日”）前将该单元交付乙方；甲方根据本合同规定的标准向乙方交付该单元且经双方签署交付凭证，即视为甲方已履行将该单元合格地交付给乙方的义务。

如甲方不能按照本合同约定的日期将该单元交付乙方使用，且装修期、租赁期相应顺延。

2、租赁单元达到交付使用条件后，甲方应在交付日前至少提前5日通知乙方前往办理交接手续，乙方根据甲方的通知应于交付日到甲方及/或甲方委托的

物业管理公司（下称“物业公司”）办公室办理该单元的交接手续并按本合同的规定支付所有相关费用。

若乙方未于交付日前往甲方/或甲方委托的物业公司处办理该单元的交付手续，则自交付日起至乙方实际办理交付手续之日止之天数将在乙方的（装修期）中扣减。

第三章：租金

第七条：租金

该单元每月每平方米（建筑面积）租金为人民币元（含税），每月租金总计为人民币 ¥_____元（大写：_____）（含税）。

租金每三年在上年基础上递增 5%。

具体如下：（税金税率如国家相关法规调整则按调整后的税率执行）

计租时间	合同租赁单价	不含税租赁单价	税额	备注
	（元/m ² /月）	（元/m ² /月）	（元/m ² /月）	
第 1 年				
第 2 年				
第 3 年				
第 4 年				同比上年递增 5%
第 5 年				
第 6 年				
第 7 年				同比上年递增 5%
第 8 年				
第 9 年				
第 10 年				同比上年递增 5%
第 11 年				
第 12 年				
第 13 年				同比上年递增 5%
第 14 年				
第 15 年				

第八条：租金支付日期及延迟利息

在整个租赁期内，除第一个月外，乙方应于每月 10 日（如到期日为法定节假日，则该到期日顺延至下一个工作日）前向甲方支付当月租金；逾期未支付的，每逾期一日，则乙方需按未支付金额日万分之五的标准支付滞纳金。

甲方应在收到乙方租金后 10 日内，向乙方开具租金发票。

第九条：首期租金的支付

乙方承租该单元第一个月的租金应在本合同签署后十日内支付。

第四章：物业管理及经营管理

第十条：物业管理费及其他费用

乙方同意须接受甲方指定的物业管理公司，缴纳相应的物业管理费、装修管理费、停车使用费等，乙方和物业管理公司须签订物业服务合同。

乙方在承租单元经营范围为乙方投标承诺的经营范围。上述经营范围乙方必须办理经营许可证方可营业，如要改变或增加上述经营范围，须经甲方的书面同意及工商管理部门或政府相关部门的许可。乙方如擅自增加或变更经营范围，则视作违约并按合同约定承担违约责任。

本合同约定乙方承租单元的二次装修设计、审批、施工和设备安装等要符合并遵守国家相关法规及东莞市轨道交通有限公司相关的运营安全管理规定，费用由乙方承担，相关设计方案和流程须经国家相关单位及甲方审批同意后方可实施。乙方为二次装修手续办理的执行方，甲方提供必要的配合。

第五章：保证金

第十一条：保证金的数额及支付时间

1、本合同生效之日起 5 个工作日内，乙方须支付 3 个月首月租金作为本合同租赁保证金，合计元，大写人民币；在整个租赁期内租赁保证金由甲方保管，甲方无须向乙方支付租赁保证金的利息。

2、乙方向东莞产权交易中心交纳的交易保证金在付清其应承担的交易服务费后可按相关交易文件约定自动转为本合同租赁保证金；不足部分，乙方需在本合同生效之日起 5 个工作日内补足。东莞产权交易中心按委托合同约定向甲方划转租赁保证金。

若因乙方违反产权交易相关法规政策、交易规则及相关交易文件约定导致保证金被扣除，不足以支付本合同租赁保证金的，乙方应在交易保证金发生没收或扣收之日起五日内一次补足。东莞产权交易中心的专用结算账户为：

账户名称：东莞产权交易中心；

账号：330010190010013113；

开户行：东莞农村商业银行松山湖科技支行营业部。

3、租赁保证金划转程序：

甲乙双方同意，由东莞产权交易中心在收到足额租赁保证金次日起三个工作日内将租赁保证金)¥ 万元（人民币 万元整）直接无息转入甲方下列账户，无须双方另行通知。

甲乙双方在此特别承诺：本条款所涉及的划转指令是不可撤销的，且无本条款之外任何附加条件。

账户名称：

账号：

开户行：

第十二条：保证金的退还

在不影响本合同项甲方其他权利的前提下，甲方须于本合同期满终止或提前终止后，在乙方按本合同规定将该单元返还于甲方且结清本合同项下的所有款项后的三十天内，把租赁保证金无息退还给乙方。

第十三条：保证金的补足

如乙方未能交纳其承租该单元期间应付的租金、物业管理费及其他各项费用，甲方有权从租赁保证金中扣除相应数额。乙方有义务在接到甲方要求补足租赁保证金的通知后5日内补足相应数额；否则，甲方有权按照本合同相关规定执行。

第十四条保证金的没收

租赁期间，非本合同规定的免责情况，乙方违约导致合同解除或乙方中途擅自退租的，甲方有权没收乙方的租赁保证金；甲方仍有其他损失的，乙方还应继续负责赔偿甲方超出租赁保证金部分的损失。

第六章：维修与修缮

第十五条：甲方的维修义务

1、租赁期间，乙方发现承租单元内及其附属设施且属于甲方提供的出现损坏或故障时，应及时通知甲方进行修复；甲方应在接到乙方通知后及时进行维修；逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

2、租赁期间，甲方应保证该单元及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态；甲方对该单元进行检查，养护，应提前通知乙方；检查养护时，乙方应予以配合；甲方应减少对乙方使用该单元的影响。

3、甲方对该单元的维修责任限于该单元的结构及甲方负责该单元及其所提供附属设施的维修责任；此外，甲方亦负责维修该大厦的公共区域。

4、乙方须允许甲方在提前通知乙方后，无论有否随同工匠或携带工具，在尽可能不影响乙方工作的所有合理的时间内进入该单元视察该单元的维修状态，盘点该单元内的附属物及进行必要的修缮及保养工程。

5、遇到紧急事态时，若在营业时间内，甲方的工作人员由乙方人员陪同进入该单元，但在非营业时间内且确实无法联络到乙方的情况下，甲方或其授权代表可在事先无通知的情况下进入该单元，但甲方应采取必要措施保障乙方在该单元内的设施设备物品等免遭损坏或破坏，事后甲方将情况向乙方予以书面说明。

第十六条：乙方的维修义务

1、租赁期间，乙方应合理使用并爱护该单元及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该单元及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

2、在租赁期内，乙方必须保持该单元及其内部甲方提供的设备、设施处在与原状一致（除自然损耗外）的可租用及良好状态。

3、如甲方在该单元内装置了任何中央空调的设备或机器，乙方须小心及合理地使用或调节该等设备或机器。除因乙方不正当使用或疏忽使用造成的损害外，甲方负责对该等设备或机器提供定期维护服务，费用包括在物业管理费之内。

4、除因甲方责任造成外，若该单元的窗户或玻璃破损、毁坏，乙方必须向甲方支付或偿还因甲方更换该单元所有破损的窗户和玻璃而引起的一切费用，或者乙方自行负责修复至原状。

5、若乙方未能遵守本条规定的修缮或工程，甲方的雇员、代理人有权进入该单元进行该等修缮或工程；乙方须承担所有因该等修缮或工程而引起的费用。

第十七条：维修义务的约定

除根据本合同由甲方提供的设备、设施外，乙方另需增设的附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，并按规定向有关部门审批，经有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备原则上由乙方自行负责维护，也可由甲方与乙方另行书面约定。

第十八条：因修缮责任引致损失的赔偿责任

1、对由于下列因乙方的过错导致的事因而直接或间接造成甲方或任何其他的人的人身或财产损失、损害，乙方须作出赔偿并承担全部责任：

- (1) 该单元内的电器装置、电器用品或电线的故障或失修；
- (2) 该单元水管通道或厕所堵塞或损坏；
- (3) 火或烟雾在该单元内扩散；
- (4) 任何来源的水在该单元或其任何部分泄漏或满泻；
- (5) 乙方对该大厦任何公共区域造成破坏。

2、乙方于本款项下的责任包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其他人士因前述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方及 / 或物业公司因向乙方索赔所发生的一切开支和费用。

第十九条：通知义务的履行

乙方须在该单元遭受到损毁，或任何人士在该单元受伤，或该单元发生火警或意外，或该单元内的水管通道、燃气管道、电线、装置、附属物或其他设施出现损坏、破裂或缺陷时，立即通知甲方。

第二十条：甲方责任的豁免

甲方有权在没有发出通知的情形下，以甲方认为妥当的办法，清理及处置该单元外乙方留下或未处理好的任何包装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物。甲方并不因此而须向乙方或任何其他人士承担任何责任；乙方必须向甲方支付因其执行本条规定而引起的所有开支或费用。

第七章：装修与改建

第二十一条：装修与改建的申请

乙方若对该单元进行任何装修工程（包括但不限于乙方对该单元进行的内部装修、分隔，修建、改建或安装、更换设备、装置），其设计与图纸必须取得甲方的事先书面同意，并征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准；因向政府部门的报批而引起的一切费用均由乙方承担。

第二十二条：特别约定

乙方进行上述装修、改建工程时，除必须预先向甲方取得批准外，并需按照物业公司的规定聘请符合资质要求的承建商进行相关的工程。乙方及其聘请的承建商必须遵守甲方制订的有关装修的规定和标准及其不时的修订。乙方明白并同意，在装修过程中，对于因乙方或其聘请之承建商的任何违反前述规定和标准及其修订的行为，乙方应当向甲方承担相应责任；包括但不限于赔偿甲方由此而遭受的相关损失。

第二十三条：装修期间的保险

乙方应保证对该单元进行该等装修工程前自费为该单元就其各种在装修期间可能遇到的风险向保险公司购买保险。

第二十四条：装修整改责任的承担

1、于租赁期内的任何时间，政府行政主管部门对乙方的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门不时的要求修改其装修；若因此影响相邻单元的其他承租人，乙方应独自负责修复对相邻单元造成的任何损坏并独自承担由此而引起的一切费用，包括但不限于对相邻单元承租人

的合理补偿；同时，甲方并不因此而承担任何责任。但若因此而使甲方权益遭受损害，甲方有权向乙方提出赔偿。

2、在租赁期内，政府任相关主管部门对该单元相邻单元的装修（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求；在不影响乙方正常使用租赁单元的前提下，乙方必须根据甲方的要求提供所有必须的协助及配合，以符合该整改要求；若届时乙方因此遭受非乙方自身引起的经济损失，甲方有义务负责组织责任方对乙方的损失进行赔偿或补偿。

第二十五条：乙方的保证

乙方保证该等装修工程不得影响该大厦内其他租客的正常经营活动。

第八章：该单元返还时的状态

第二十六条：返还时间及状态

1、乙方须在租赁期结束时或提前结束的 15 日内，把该单元连同其所有的附属物、装置、附加物，按本合同规定，按届时可租用及良好使用状态的现状交还甲方（租赁期内该等设施的自然损耗除外）；同时，须将通向该大厦各部分的钥匙（如有）交还甲方。

2、若乙方未按本条第 1 款约定的状态将该单元返还于甲方，甲方有权自行对该单元作出合理的修缮；因此而引起的一切开支及费用由乙方负担。

第二十七条：延期返还的违约责任

若乙方未按约定的时间将该单元返还于甲方，则乙方除应向甲方支付截止到返还时应付的租金等全部费用外，甲方有权没收租赁保证金；租赁保证金不足以弥补甲方损失部分，乙方应予赔偿，损失包括但不限于甲方因延迟向新租户交付该单元而需承担的违约金等。

第二十八条：拆除、改建或增设的设备、设施在返还时的特别约定

对于甲方按照本合同提供的仅供乙方使用的设备、设施，乙方经甲方书面同意后可以对上述设备、设施进行拆除、改建或增设；在本合同提前终止或期满终

止时，乙方要自费自行将拆除、改建或增设的部分的设备、设施恢复至该等设备、设施提供给乙方时的状况；如乙方未恢复该等设备、设施至甲方提供时的状况，甲方有权将其恢复原状，所需费用由乙方承担。

甲方亦可以在双方预先就补偿事宜达成一致的前提下按照现状收回。

第九章：转租、分租的限制

第二十九条：转租、分租的限制

乙方不得分租或转租该单元或其任何部分或该单元之任何权益于任何其他第三人。

经双方另行达成补充协议的除外。

第十章：知情权

第三十条：知情权

在租赁期内，甲方如需抵押或出售该单元时应以书面告知乙方，或该单元所有权发生变动的，在不影响本合同的效力，甲方应保证乙方在本合同项下就承租单位的知情权。

第十一章：毁损

第三十一条：不可抗力毁损责任的免除

由于不可抗力原因造成该单元全部或其主要部分受到破坏、损毁，致使其不适宜使用或占有，且该单元在该等破坏、损毁发生后的三个月内尚未得到重修或重建，甲方或乙方任何一方可以书面通知对方，终止本合同；在前述情形下，甲方没有义务对该单元进行重修或重建。乙方可在该单元遭受该等破坏、损毁的次日起停止支付租金，对乙方已经支付的租金及物业管理费，甲方应该将截止到不可抗力发生的次日起的剩余租金及物业管理费返还乙方，并返还乙方的全部保证金。

第十二章：解除本合同的条件

第三十二条：解除合同的免责情况

甲、乙双方同意在租赁期内有下列情况之一的，本合同终止，双方互不承担违约责任：

- 1、该单元占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；
- 2、该单元因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的。

第三十三条：甲方的违约责任

1、有下列情形之一的，甲方除应向乙方返还租赁保证金外，还应向乙方支付与保证金同等金额的违约金，违约金不足以弥补乙方因此而遭受的损失，就超出违约金部分的损失，乙方有权要求甲方赔偿。

(1) 若甲方超过 90 天仍未向乙方交付该单元，并经乙方向甲方催促并未得到解决，乙方可选择提前解除本合同的；

(2) 甲方交付的该单元不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；或甲方交付的该单元存在危及乙方安全的隐患；乙方由于上述两个原因选择提前解除本合同的。

(3) 甲方违反本合同其他义务，经乙方催告后 30 日内未予改正，乙方选择提前解除本合同的。

第三十四条：乙方的违约责任

1、在不影响甲方根据法律、法规及本合同的规定所享有的其他权利的前提下，甲方有权在下列任何事件之一发生后的任何时间提前终止本合同并合法地提前收回该单元或其任何部分，没收乙方的保证金，并有权继续追讨截止到甲方收回该单元之日止乙方应付而未付的全部费用及/或给甲方造成的全部损失：

(1) 若乙方直至交付日起计的第 90 天仍未前往甲方及甲方委托的物业公司实际办理验收、交接手续，则甲方有权提前终止本合同；

(2) 乙方未能按照本合同规定，在应该支付租金、管理费、其他费用的日期后的 30 天内支付该租金、管理费、其他费用，并经甲方催缴仍然未履行的；

(3) 乙方违反本合同规定的该单元的用途，或有危及大厦的安全或违反大众的道德标准、损害大厦形象等其他行为，经甲方催告后在合理时间内仍不纠正的；

(4) 乙方破产或进入清算程序（经甲方同意，因重组或合并原因进行清算者例外）；

(5) 乙方债务单向法庭申请对乙方进行清算且法庭受理该等申请；

(6) 该单元内乙方的任何财物因法庭强制执行其判决而被查封；

(7) 乙方中断、停止其业务达 30 天以上者，且未向甲方说明或报备的；

(8) 乙方未征得甲方书面同意擅自进行装修或修缮，或由于使用不当致使该单元严重损坏的；

(9) 因乙方原因造成该单元主体结构损坏的；

(10) 乙方擅自转租该单元、转让该单元承租权或与他人交换各自承租的单元的；

(11) 其他乙方严重违反本合同及乙方必须遵守或履行的规定的。

2、若乙方在租赁期内提前终止本合同的，乙方应提前三个月向甲方提出书面申请；甲方同意乙方申请后，乙方应向甲方支付其实际使用该单元期间根据本合同应付而未付的一切款项且甲方有权没收乙方的租赁保证金；如果乙方未提前三个月向甲方提出书面申请，乙方还需向甲方再支付相当于该单元三个月租金的违约金。

除法律规定以及本合同约定的乙方可单方解除合同的情形除外。

第十三章：保险

第三十五条：约定保险

乙方应在装修及租赁期间自费为该单元就其各种风险向保险公司购买保险，保险要求可参考附件二，但具体以乙方投保且保险公司认可并出具的保单为准。

第十四章：责任的免除

第三十六条：甲方责任的免除

乙方在此声明，除非下列任何情形是因甲方的故意或过失直接引起的，甲方在下列任何情形下不必对乙方或任何其他人士负责：

1、该大厦或该单元的任何部分因电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备或其他设备的任何缺陷或故障，或因电力、自来水、燃气、电话等供应的失效、故障、暂停，或因有水、烟、火或任何其他物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其他害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫等导致的任何人身损害、财产损失或破坏或任何形式上的营业、贸易或利润的损失及任何其他责任。

2、若在任何时间内非因甲方的过错，该单元的水（若有）、电、燃气（若有）供应或空气调节服务停止供应或该大厦的任何公共设施停止运作，甲方不必为此而向乙方承担任何赔偿责任或减免乙方任何租金、管理费及其他费用。乙方向该大厦或该单元提供的保安、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统（如有），将不构成甲方有义务负责该单元或其内之财物的保安、保管，除甲方的过错外，乙方在任何时间都应自行对该单元或其内之财物负责。

第十五章：甲方的权利及义务

第三十七条：甲方的权利

1、甲方根据本合同向乙方要求或收取滞纳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措施（包括收回该单元的权利）。

2、甲方接受乙方的租金、物业管理费或其他费用，不得被视作甲方放弃其向乙方追究因乙方违反本合同项下乙方须遵守及履行的任何规定而须负之责任的权利。

3、甲方一次或数次原谅乙方违反任何其在本合同项下的任何责任，不得构成甲方放弃追究对乙方任何持续、日后的违约行为的依据；或不得在任何方面减损或影响甲方行使追究乙方任何持续、日后的违约行为的权利和补救措施。甲方作出或没有作出任何事项均不得构成甲方向乙方的违约行为放弃追究，除非甲方以书面明确表示放弃对乙方的追究。

4、甲方有权在租赁期期满（提前终止）三个月内，在乙方无意续约或双方就续约条件没有最终达成协议的情况下，经提前通知乙方，可以在尽量不影响乙方正常使用该单元的前提下，带领新租户进入该单元看房。

5、甲方保留对大厦或其中一部分的名称的命名权，甲方在给予乙方不少于三个月的通知后，甲方有权不时更改该大厦的名字，而不须对乙方或其他任何人士作出任何赔偿。

6、甲方保留在租赁期内的任何时候，无需征得乙方的同意，变更、修缮、及临时封闭该大厦公共区域或其部分包括走道、门户、窗户，电动装置、电缆电线、水管通道、燃气管道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备等结构的权利，同时亦保留更换该大厦公共区域整体结构、布局及安排的权利。若甲方上述变更的行为严重负面影响乙方于本合同项下的权益、且实际致使乙方于本合同项下的利益无法实现，则上述变更须与乙方协商一致后实行。

7、甲方保留可不时制订，引进或修改、采用、废除任何其认为经营和维持该大厦作为第一流写字楼所必要的一切管理规章制度的权利。

第三十八条：甲方的义务

1、于租赁期内，甲方应向政府有关部门支付所有根据法律、法规规定就该单元租赁而须甲方支付的税项。

2、于租赁期内，甲方应保持该大厦的公共区域及公共设施（包括屋顶、主要结构、墙壁、主水管通道、主电缆电线、电梯、自动楼梯、消防及保安设备、空气调节等设备、设施）处于清洁、良好的使用状态。

第十六章：乙方的权利及义务

第三十九条：乙方的权利

在乙方按照本合同规定交纳租金及遵守及履行所有本合同项下乙方须遵守及履行的规定的前提下，乙方有权在租赁期内享用该单元，而不受到甲方或其代表的不合法的干扰。

第四十条：乙方的义务

1、乙方应严格遵守该大厦一切规章管理制度；该等规章制度由甲方向乙方作出书面通知后即生效。

2、于租赁期内，乙方不得变更其名称或委托授权人致使被授权人获得使用或占用该单元或其任何部分的权利，经双方协商确定的除外。

3、乙方应促使其继承人、雇员、代理人、承包商及顾客（以下统称“该等人士”）遵守及履行本合同项下应由乙方遵守或履行的全部条款；因该等人士的任何违反本合同的行为给甲方或任何第三人造成损失的，由乙方负责赔偿。

4、在该单元内开展及经营其业务前，乙方应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证（如有规定）；乙方必须确保该等执照、批准或许可证在租赁期内完全有效，及在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定；并且，乙方必须确保在该单元的经营行为不得违反包括但不限于有关工商行政管理等行政法律及规章，否则，乙方将承担因其不正当经营所造成的一切责任和后果。乙方应将其营业执照悬挂于该单元明显处。

5、在租赁期内，乙方不得以任何理由抵扣其必须向甲方支付的租金、物业管理费及其他费用，但因政府相关行政原因或其他特殊情况导致的除外。

第十七章：对乙方违约行为的处理

第四十一条：乙方的违约情形及违约处罚

在不影响本合同项下甲方行使其他权利（包括上述提前收回该单元并终止合同的权利）的前提下，在租赁期内：

1、若乙方严重违反本合同项下付款责任，或严重违反本合同项下的义务，经甲方通知乙方后仍不履行相关义务的，甲方有权停止该单元的水、电及电话供应，但因此而产生的一切后果及所有因此而引起的费用均由乙方负责。

2、若本合同终止或甲方根据本合同的规定提前终止本合同。乙方未能按照本合同规定或甲方的要求向甲方返还该单元，则甲、乙双方同意，甲方有权进入该单元并对该单元内的物品做如下处理后，将该单元重新租予其他租户：

（1）该单元内乙方遗留的不可移动的添附物或移动后价值受损的添附物归甲方所有，甲方可自行进行处置；

（2）对于该单元内乙方遗留的其它物品及货品，甲方可请律师见证并办理物品清单登记后，将该等物品及货品搬离该单元并按照合理的方式予以储存，由此产生的一切费用，包括但不限于见证费、搬运费及仓储费等，均由乙方承担；

甲方在保留其于本合同项下没收保证金的权利的同时，可将前述费用作为乙方的债务向乙方追偿；

(3) 如自该等物品及货品被律师见证并办理物品清单后的一个月内，乙方未向甲方提出提取的要求或拒绝/未能向甲方支付前述费用，则甲方有权自行处置该等物品及货品，由此产生的一切费用，应由乙方承担；甲方在处置该等物品及货品后保留其于本合同项下没收保证金的权利的同时，可将前述费用作为乙方的债务向乙方追偿；如甲方在处置该等物品及货品后获得的款项，在扣除应由乙方承担的费用后有余额，甲方可应乙方的要求返还乙方；但如乙方在遗留该等物品及货品后六个月内不向甲方主张上述权利，则乙方无权再向甲方要求返还余额。

第十八章：续租

第四十二条：优先续租权

在本合同有效期内，在乙方不违反本合同条款、规定和条件的前提下且乙方与有承租意向的第三方同等条件下，乙方就所承租的该单元有优先续租的权利；续租的条件由甲乙双方在本合同期满前三个月以上根据当时的市场情形协商确定，并签订租赁合同。

双方另有规定的除外。

第四十三条：续租的通知

乙方欲行使优先续租权，需在合同期满三个月前向甲方发出书面通知，如乙方在上述期限内不向甲方发出续约的通知，甲方视为乙方放弃续租的优先权。

第四十四条：通知

以本合同为目的或与之相关的任何文件或通知，均应以亲自递交、邮递、特快专递或传真发至文首列明的联系地址和/或联系方式，否则不发生法律效力。如果拟接受通知的合同一方的联系地址和/或联系方式发生变更，则其应在发生变更情况之日起一日内以书面形式通知另一方，于对方接到一方发出的变更其地址的通知之前，该方地址仍以先前地址为准。如一方以面交方式送达该等文件或通告，于收件人或其授权人、继承人、雇员、代理人签字接收之日视为已送达收件人。

通知被视为送达的日期应按如下方法决定：

1、专人递交的通知在专人递交之时视为有效送达；

2、以（预付邮资）的挂号信件发出的通知，应在寄出日（以邮戳为准）后第七日视为有效送达；

3、以快递发送的通知应于交予合法的快递服务发送后第三日视为有效送达；

4、以图文传真发出的通知，在传送日后第一个工作日视为有效送达。

第四十五条：合同的效力

本合同及其补充协议、附件构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面协议。对本合同的任何条款包括但不限于甲、乙各自或共同的限制或免除责任的条款，双方均予以了充分关注。甲、乙双方同意以签署本合同的方式确认本条前述内容。

第四十六条：补充协议的效力

本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充协议，本合同补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等法律效力。

第四十七条：争议解决

本合同依据中华人民共和国法律制定，并按照中国法律进行解释。双方因履行本合同发生的争议应首先友好协商解决。如友好协商不能解决，均可向甲方所在地有管辖权的法院提起诉讼解决。

第四十八条：合同文本

本合同连同附件一式陆份，甲乙双方各持贰份，一份送管理部门备案，一份送东莞产权交易中心存档，具有同等法律效力。

（此页无正文）

甲方：_____

(盖章)：

乙方：_____

(盖章)：

法定代表人或

委托代理人：_____

(签字)

签约日期：

法定代表人或：

委托代理人：_____

(签字)

签约日期：

附件一：承租单元的平面图

附件二

保险要求

一、装修期保险要求

(一) 乙方必须自费为其在租赁场所内的装修行为投保建筑工程一切险(含公众责任险)，并在装修期内保持保险持续有效。所投保的建筑工程一切险(含公众责任险)必须满足以下条件：

- 1、采用国内通用的建筑工程一切险(含公众责任险)保单；
- 2、以甲方、乙方和工程承包商为被保险人；
- 3、保险期限和工程装修期一致；
- 4、保单中的物质损失部分的投保金额需足够赔偿工程总价；
- 5、保单中的公众责任部分的投保金额需符合甲方的要求；
- 6、保单需包含下列特别附加条款：

交叉责任条款；

发展商财产责任条款。

(二) 应达到的最低保险额为人民币[]元。

乙方在进场开工之前，需将上述保单及已付保费的凭证呈交甲方审阅。在施工期内，甲方可随时要求乙方提供保险有效及符合要求的证明。如乙方未能提供

存在上述有效保险的证明，甲方可禁止乙方施工或替乙方投保，所发生的保费由乙方支付。

二、甲方建议乙方投保如下险种：

（一）乙方在租赁期内应为其营业行为投保公众责任险，并使保险在租赁期内持续有效。有关的保险需满足如下要求：

- 1、采用国内通用的公众责任险保单；
- 2、以甲方和乙方为被保险人；
- 3、保险期限需和租赁期一致；
- 4、保单中的投保金额需符合甲方的要求；
- 5、保单需包含下列特别附加条款：

人身侵害责任条款；

交叉责任条款；

放弃代位求偿条款；

对出租人责任条款。

（二）乙方应为其自有财产投保财产保险。