

# 物业租赁合同

出租方：东莞市龙怡阻燃材料有限公司（以下称“甲方”）

地址：东莞市松山湖科技产业园区新城大道5号

法定代表人：黄仲平

电话：0769-2289 5833

承租方：\_\_\_\_\_（以下简称“乙方”）

地址：

法定代表人：

电话：

甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就乙方租赁甲方物业事宜订立《物业租赁合同》（以下简称“本合同”）。本合同经双方仔细审阅、充分理解并协商同意。同时乙方同意在本合同履行过程中接受甲方的授权代表的管理、指导、协调与服务。

## 第一条 出租物业

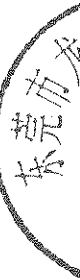
### 1.1 租赁物业位置

1.1.1 甲方将坐落于东莞市松山湖科技产业园区新城大道5号道弘·龙怡智谷A栋3楼（以下简称“该物业”）出租给乙方使用。

1.1.2 该物业的具体位置在本合同附件一（物业位置示意图）中予以标注，该标注只作位置确定及方便鉴别之用。乙方已经明确知悉该物业的准确坐落位置，清楚了解该物业的现状、权属、性质、用途等将影响决定承租该物业的情况，并且确定无误。

### 1.2 租赁面积

1.2.1 该物业的建筑面积为1306.24平方米（含公摊面积）。



### 1.3 租赁期限

1.3.1 交付日指该物业交付给乙方使用的日期，即\_\_年\_\_月\_\_日。物业实际交付日期以双方签订《交付确认书》为准。

1.3.2 乙方共有\_\_2\_\_个月的免租装修期，自该物业交付日起计算，即自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止。

1.3.3 乙方租用该物业的期限为\_\_5\_\_年(包括免租期)，自该物业交付日起计算，即自\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_年\_\_月\_\_日止。

### 第二条 物业用途

2.1 乙方仅限将该物业用于办公/展示/研发（以政府部门规定为准）。

2.2 乙方在该物业内开始上述经营活动前，应向政府有关部门办理必要的执照、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，有关税费均由乙方承担。乙方确保租赁物业从事的经营活动须接受政府相关部门监管，需符合相关法律、法规，做到合规合法经营。如乙方在日后经营活动中因违反政府相关部门及物业管理规定而导致消防等安全事故，一切责任由乙方自行承担，与甲方无关。

2.3 松山湖对科研载体实行黑名单制度，科研载体经营活动不得涉及负面清单内容，包括但不限于：变相开发商品住宅，对外销售、以租代售；改为居住，作员工宿舍使用；改为酒店并对外经营；违规引进以下项目类型：包括但不限于体检、医疗美容、桑拿按摩、沐足、歌舞、游艺、美容美体、美发、旅业、网吧、洗车、月子中心、托儿所、少儿培训等；违规开展金融业务；其他改变用途的情形，如未获配套批准擅自开设餐饮等配套服务。否则，甲方有权单方面无条件终止租赁合同。

### 第三条 租金、其他费用及支付方式

#### 3.1 租金

3.1.1 租期内租金为¥\_\_元/平方米/月（含税），每月租金总额为¥\_\_元（大写人民币：\_\_\_\_\_）。租金每3年递增10%。若国家调整税率，含税价

金额不变，双方共同承担税率变动风险。续租时租金综合当时市场情况及项目情况，另行商定。

3.1.2 每月租金不包括管理费及其他费用(包括但不限于停车场地使用费、乙方于该物业经营业务涉及的电话费、电费、水费、燃气费、冷能费、该物业内的清洁费及其他费用等)。租金也不包括应由乙方向政府有关部门支付的一切税收及其他费用、开支。

3.1.3 首月租金于本合同完成签订后5个工作日内由乙方向甲方支付，免租装修期届满后，乙方需在每月第5个工作日前向甲方支付当月租金；如该日为中华人民共和国法定节假日，则支付日期顺延至假日后的第一个工作日。

3.1.4 免租装修期届满后首月租金为乙方在该月实际租赁的天数(自免租装修期届满后之次日起至该月月底)乘以日基本租金额所计算出的得数，首日日基本租金额为月租金额除以当月的自然天数的得数。

最后一个月的租金以乙方在该月实际租赁的天数(自该月第1日起至合同结束之日止)乘以日基本租金额所计算出的得数，最后一个月的日基本租金额为月租金额除以当月的自然天数的得数。

### 3.2 管理费

3.2.1 乙方须从物业交付日起开始向甲方交纳管理费，免租期内不免除管理费。

3.2.2 管理费包括对该物业所处园区的公共区域执行保安、清洁、维修等工作发生的费用以及所处园区公共区域本身的水、电等支出的分摊费及所处园区公共部分冷能费。

3.2.3 乙方承租的物业的管理费按物业建筑面积计算，每月每平方米含税人民币¥\_\_\_\_元(含税)，含税合计¥\_\_\_\_\_元/月(大写人民币：\_\_\_\_\_ )。

3.2.4 首月管理费于物业完成交付后5个工作日内由乙方向甲方支付，其余月份管理费于每月第5个工作日前支付；如该日为中华人民共和国法定节假日，则支付日期顺延至假日后的第一个工作日。

3.2.5 首月管理费以乙方在该月实际租赁的天数(自物业交付日起至该月月

底)乘以日管理费计算,首月日管理费为月管理费除以当月的自然天数的得数。

最后一个月的管理费以乙方在该月实际租赁的天数(自该月第1日起至合同结束之日止)乘以日管理费计算,最后一个月的日管理费为月管理费除以当月的自然天数的得数。

### 3.3 租赁保证金

3.3.1 乙方应向甲方交纳金额相等于贰个月租金加贰个月管理费的数额作为租赁保证金,总计为¥\_\_\_\_元(大写人民币:\_)。该租赁保证金不是乙方预付的租金、管理费,仅是乙方履行本合同约定义务的保证。

3.3.2 租赁保证金需在本合同完成签订后5个工作日内由乙方方向甲方一次性交清(甲方书面同意乙方逾期或分期交清租赁保证金情形除外)。

3.3.3 合同有效期内,乙方不得以任何理由要求甲方从其向甲方缴纳的租赁保证金或合同约定的其他保证金、押金中抵扣其必须向甲方缴纳的租金和其他款项。

3.3.4 合同到期,如甲乙双方不再续约,在确保乙方无拖欠甲方任何费用及无任何违约事由,且确认乙方完成营业执照、税务登记、注册地址等迁离甲方物业地址或注销后,甲方于收到乙方退还租赁保证金票据凭证后7个工作日内无息退还乙方租赁保证金。

### 3.4 停车位收费

租赁期内,乙方应遵守物业规定,不能乱停乱放,若以后政府有关部门进行调整,甲方有权依此对停车收费价格进行调整。

### 3.5 其他费用

3.5.1 乙方须自行负担与该物业使用有关的电话费、水费、用户区域电费、燃气费及其他费用;其中水费¥\_\_\_\_元/立方米(包括水费、污水处理费和加压费),电费¥\_\_\_\_元/度,按每单元的总水表和总电表的实际用量按月结算。乙方在收到甲方发出的交款通知后5个工作日内向甲方支付所有因使用该物业而产生的水、电、燃气、电话费用及其它费用。在租赁期间,水电等费用

标准有调整时，按市或行业调整幅度进行调整后执行。

3.5.2 乙方依据本合同应支付的租金以银行转账方式存入甲方指定的账户（乙方应当在每期转账之日起三日内向甲方提交相关转账凭据，以便甲方核实），甲方应在收到转账凭证5个工作日内核实且向乙方出具合法发票。

甲方的银行账号如下：

开户银行：东莞农村商业银行南城支行营业部

收款人名称：东莞市龙怡阻燃材料有限公司

银行账号（人民币）：110010190010077606

3.5.3 乙方依据本合同应支付的管理费以银行转账方式存入甲方指定的管理公司账户（乙方应当在每期转账之日起三日内向甲方提交相关转账凭据，以便甲方核实），甲方应在收到转账凭证5个工作日内核实且向乙方出具合法发票。

管理公司银行账户如下：

开户银行：东莞农村商业银行南城支行营业部

收款人名称：东莞市龙怡阻燃材料有限公司

银行账号（人民币）：110010190010077606

### 3.6 免租装修期

3.6.1 免租装修期内，乙方无须交付该物业的租金，但于此期间发生的乙方施工实耗水、电费用、燃气费、电话费、停车场地使用费、公用水电分摊费、税费及该物业内的清洁费、冷能费等一系列费用须由乙方承担。免租装修期内乙方须向甲方缴交指定的有关费用（包括但不限于管理费及其他费用）。

3.6.2 免租装修期届满，不论乙方是否已完成装修的，乙方应自免租装修期届满翌日开始向甲方支付租金及其他应缴费用。

### 3.7 冷能费

中央空调现状交付，如需改造费用由客户承担。甲方为乙方办公场所提供冷气用冷服务，中央空调供冷收费时间为每年4月1日—11月30日，周一至周五8:30—18:30，周六为8:30-12:30。中央空调全年供冷时间10个月，非

收费月份在室内温度超过25° C时供冷，供冷服务收费为8个月，供冷收费为10元/（月·m<sup>2</sup>）。非供冷时间供冷，提前一天通知甲方，冷能费用另行商议。乙方需要按¥10元/平方米/月的2倍金额缴纳冷能费保证金，含税价为¥\_\_\_\_\_元（大写人民币：\_\_\_\_\_）。根据乙方面积，乙方需缴纳¥\_\_\_\_\_元/月（大写人民币：\_\_\_\_\_）的冷能费（含税）。合同生效后，一次性免除个月，即免除租赁日起至2022年\_\_\_月\_\_\_日止的冷能费，免租期内需要提前使用空调，空调供冷服务就从实际开始供冷当天开始计费。

#### 第四条 物业交付与验收

4.1 甲乙双方应在1.3.1条约定的交付日，按照现状交付并办理完该物业的交接手续，且双方需拍照签章，确认后存档。

4.2 甲乙双方交付/接收该物业时，应当签署一份交接凭据，交接凭据应当载明交接日期及该物业之状况；交接凭据一旦签署，则甲乙双方的交付/接收义务立即完成。交接凭证一式四份，甲乙双方各执两份。

4.3 甲方应于该物业交付时向乙方提供《装修管理规定》（暂行），说明乙方承租该物业建筑物的状况，包括照明、用电、消防等使用注意事项，以及甲方保修的内容。

4.4 乙方接收该物业后发现该物业存在不符合物业交付条件的地方，应当于接收后5日内书面通知甲方。不符合物业交付条件之处甲乙双方应当将该等缺陷书面记录，甲方应在收到通知之日起5个工作日内时修复。

4.5 因不可归责于甲方的原因，乙方没有在约定的交付日与甲方办理完成该物业的验收、交接手续超过5个工作日的，则乙方应被视为在该日内办理完成了该物业的验收、交接手续，该日仍视为交付日，甲方有权要求乙方自该日起支付在正常交付情况下乙方应当支付的费用，如管理费等。

4.6 因不可归责于甲方的原因，乙方超过交付日30天后仍未办理验收、交接手续，则甲方有权终止本合同，没收租赁保证金，并有权追索因乙方的该等行为所造成的一切损失。

## 第五条 物业装修

5.1 该物业内建筑、装修及有关机电工程，所有室内设计图、平面间隔、机械及电力需求，以及各装修物料挑选，乙方应事先报甲方会审是否影响物业主体结构及外立面等，甲方收到乙方提交的会审材料7个工作日内出具书面会审意见。未取得甲方书面会审意见，乙方不得擅自动工，但是甲方超过5个工作日不予答复的除外。

5.2 乙方须获得政府有关部门的批准、执照或许可证。

5.3 乙方保证该物业内部装修、分隔、修建、安装设备或改进不得影响该物业整体的结构安全、外立面效果及其他租户的正常经营活动，乙方不得自行安装空调及相关设备。

5.4 乙方如对该物业进行机电系统、消防系统或其它影响或可能影响该物业整体机电、管网系统的工程，必须聘用符合资质的施工单位根据本合同的有关规定对该物业进行装修，并承担由此而引起的一切费用。

5.5 甲方在会审乙方的装修申请时，有义务向乙方说明该物业的装修标准，并向乙方提供《装修管理规定》(暂行)，乙方需按照《装修管理规定》(暂行)进行装修，以确保装修安全。同时甲、乙方签定消防责任书。

5.6 乙方需在该物业交付当日向甲方支付装修押金，具体费用，乙方按甲方制定的《装修管理规定》(暂行)执行。

5.7 如乙方没有违反本合同及《装修管理规定》(暂行)的规定，于免租装修期届满，且消防部门验收合格后，甲方在收到乙方退还装修押金票据凭证后10个工作日内向乙方无息退还前款所述的装修押金。如乙方装修期间违反《装修管理规定》(暂行)，甲方有权责令乙方整改，若乙方在15个工作日内不予改正并由此给甲方或第三方造成损失，甲方有权在装修押金直接垫付损失。

5.8 乙方应当按照当地政府部门的要求，如乙方承租原因产生的租赁物内的消防、安全生产等设施，费用由乙方承担。

## 第六条 物业管理

6.1 乙方须遵守甲方就该物业管理制定的《用户公约》及《用户使用手册》。甲方有权根据实际情况对《用户公约》及《用户使用手册》进行修改与调整，但制定的《用户公约》及《用户使用手册》条款内容不得侵害乙方的合法权益。甲方以公告或送达乙方等方式对《用户公约》及《用户使用手册》予以明示。物业管理规定作为本合同的补充内容。

6.2 在获得甲方同意的前提下，乙方按甲方指定的统一格式，在该物业的指示牌（如有）上展示乙方的名称。

6.3 经甲方书面同意后，乙方可自费在该物业入口处或其门上，安置经甲方批准设计的字体和名单。

6.4 乙方不得在该物业进行其它与本物业用途相背的活动。

6.5 如有乙方违反物业管理规定的情形造成甲方及或第三方损失的，除按物业管理规定承担责任外，甲方有按法律规定或者合同约定，采取要求乙方支付违约金或以解除合同的方式处理。乙方按物业管理规定中对应情形的违约金额支付违约金，乙方支付违约金后，并不免除由此给甲方造成损失的赔偿责任。

6.7 该物业所在园区现委托第三方专业公司进行物业管理。园区内所有租户须服从统一管理。

## 第七条 物业交还

### 7.1 交还日期及适用范围

7.1.1 乙方应当在租赁期限届满合同正常终止之日起不超过5个工作日内交还该物业。

7.1.2 除租赁期限届满合同正常终止外，如甲方或乙方依据本合同或法律、法规的规定单方面解除合同，或因不可抗力或意外事件等其他原因致使本合同提前终止的，则乙方应当在合同提前解除或终止之日起不超过5日内交还该物业。



## 7.2 交还状况及装修和附属设施/设备的归属

7.2.1 原则上乙方需按物业交还时的状况交还物业，届时将由双方共同协商、书面签字确认物业交还状况。恢复物业原状（已拆除的隔墙，租赁物内在或潜在缺陷、自然磨损、自然损耗，大气（气候或气温）变化、正常水位变化或其他渐变原因，物质本身变化、霉烂、受潮、鼠咬、虫蛀、鸟啄、氧化、锈蚀、渗漏、烘焙等无须复原）所产生的费用由乙方承担。

7.2.2 如果该物业交还时之状况不符合前项规定，乙方经甲方书面通知后15个工作日内仍不予修复，甲方有权自行修复，使得该物业之状况符合前项规定，由此而产生的一切费用和开支由乙方负担。甲方同意的情形除外。

## 7.3 交还查验及接收

7.3.1 甲方应当依照通常合理的标准及本合同第7.2条规定查验该物业。

7.3.2 在符合本合同第7.2条规定的情形下，甲乙双方应当签署一份交还凭据，交还凭据一经签署，乙方交还该物业的义务立即完成。因甲方原因逾期不予签署的，乙方发出交还租赁物通知后3个工作日视为交还物业。

## 7.4 逾期交还的后果

7.4.1 如果乙方未依照本合同第七条的规定交还该物业，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。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。

7.4.2 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。

7.4.3 乙方逾期交还物业，除应当依照合同最后一个月标准交付逾期期间的租金、管理费等各项费用外，每天还应按照合同最后一个月日租金的向甲

方支付违约金，直至乙方交还该物业或甲方依照本合同第七条的相关规定收回该物业。

## 第八条 保险

8.1 乙方应当在最迟不超过该物业交付完成之日起10个工作日内自行为该物业在装修期间可能遇到的风险购买保险，该等保险的险种至少须包括装修工程一切险和第三者责任险，保险责任期间为开始装修之日起至装修完成之日止，并向甲方提供相应保险购买凭证。

8.2 乙方应当于进场装修前为该物业可能遇到的风险购买保险，该等保险的责任期间从乙方装修始起之日起至本合同所述的租赁期限届满之日止，该等险种至少须包括该物业内财产一切险及第三者责任险。

8.3 如因乙方原因，发生涉及甲方租赁物业的保险事故，乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失；如乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失，则差额部分由乙方赔偿予甲方。

## 第九条 税费负担

9.1 与本合同有关的公证费（如有）、房产税、土地使用费等将由甲方和乙方各自按有关规定负担。

9.2 除法律规定或经双方协议由甲方代扣代缴的以外，乙方须自行向政府有关部门支付因租赁及经营该物业而产生的一切政府税费。

9.3 甲方收取违约金、没收保证金、装修押金等的，甲方出具相关票据凭证。

## 第十条 甲方违约责任

10.1 租赁期限内，因不可归责于甲方原因，甲方单方违约的，包括但不限于不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使该物业发生损坏，造成乙方财产损失的。甲方除无息退还乙方租赁保证金，应承担乙方的等直接损失（包括但不限于装修损失、搬迁费等），直接损失费用不超过当月租金的2

倍。

10.2 在租赁期内，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面解除本合同，甲方确认乙方完成营业执照、税务登记、注册地址等迁离甲方物业地址或注销后，甲方于收到乙方退还保证金票据凭证后7个工作日内无息退还乙方租赁保证金。

10.2.1 未按本合同约定的时间交付物业供乙方使用，超过30日的。

10.2.2 违反本合同的约定，使乙方超过5个工作日无法按其用途继续使用该物业的。

10.2.3 违反本合同及其补充条款的约定，不承担维修责任或支付维修费用，致使乙方影响继续租用的。

10.2.4 法律、法规或本合同其他条款允许乙方单方提前终止合同的其他情况。

10.3 租赁期内，因不可归责于乙方原因，且不符合法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前解除合同的其他情形，甲方单方提前解除合同的，应当提前一个月通知乙方，确认乙方完成营业执照、税务登记、注册地址等迁离甲方物业地址或注销后，甲方于收到乙方退还保证金票据凭证后7个工作日内向乙方无息退还乙方租赁保证金。

## 第十一条 乙方违约责任

11.1 在租赁期限内，乙方逾期交付租金、管理费的，每逾期一日，应按逾期交付金额的3%向甲方支付日违约金。逾期达30个工作日以上的，甲方有权解除合同，没收乙方租赁保证金。乙方应于解除合同后5日内返还物业给甲方，同时乙方应按照第11.3款约定履行相应义务及承担责任，并天内完成营业执照、税务登记、注册地址等迁离甲方物业地址或注销工作，每逾期一日，应按逾期交付金额的3%向甲方支付日违约金。

11.2 在租赁期限内，乙方逾期交付水、电及其他费用，每逾期一天，应按逾期交付金额的3%向甲方支付滞纳金。逾期达14个工作日以上的，甲方有

权采取停止供应或使用水、电或其他设施的措施，因此造成的一切损失由乙方自行承担。逾期达30个工作日以上的，甲方有权解除合同，没收乙方租赁保证金。乙方应于解除合同后5日内返还物业给甲方，同时乙方应按照第11.3款约定履行相应义务及承担责任，并30天内完成营业执照、税务登记、注册地址等迁离甲方物业地址或注销工作，每逾期一日，应按逾期交付金额的3%向甲方支付日违约金，否则，甲方可以按第七条相关规定收回该物业。

注意：营业执照、税务登记、注册地址等迁离甲方物业地址或注销工作如不占用租赁物的情况下，不应继续计算租赁期限。

11.3 租赁期限内，因乙方原因提前解除合同的，应提前一个月书面通知甲方，甲方有权追究乙方的违约责任及损失赔偿责任，并且乙方无权要求甲方退还租赁保证金，同时乙方必须履行以下义务及承担责任：乙方每逾期一日迁出租赁物，则应向甲方支付日租金2倍的场地占用费。乙方迁出所租赁物业，应将水电费结清。如逾期搬出超过十五日，乙方放置在租赁物内的财产，全部无偿归甲方所有，并由乙方承担甲方为恢复原状所支付的各种费用（以甲方支付给第三方的为准）及支付相当于一个月租金的违约金。

11.4 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，并有权追究乙方的违约责任及损失赔偿责任。甲方收回该物业。乙方应于合同解除之日起不超过5日内交还物业给甲方，同时乙方应按照第11.3款约定履行相应义务及承担责任，并完成营业执照、税务登记、注册地址等迁离甲方物业地址或注销工作。

11.4.1 未经甲方书面同意，擅自将该物业转租、转借他人或调换使用。

11.4.2 未经甲方书面同意，擅自拆改变动物业结构，或损坏物业，且在甲方通知后15个工作日内仍未纠正、并修复的，经甲方修复后，乙方超过15个工作日不承担维修责任或支付维修费用，致使物业或设备严重损坏的。

11.4.3 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该物业进行违法活动的严重影响甲方声誉并造经济损失的。

11.4.4 乙方破产或进行清算程序，超过一个月未交付所有租赁费用的。但

因重组或合并原因进行清算者除外。

11.4.5 由于乙方原因，致使该物业因法庭强制执行而被查封，超过一个月未交付所有租赁费用的。

11.4.6 乙方中断、停止或威胁中断、停止其业务，超过一个月未交付所有租赁费用的。

11.4.7 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。

11.5 甲方根据本合同，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的权利（包括收回该物业的权利）。

11.6 一方违约，导致另一方因履行合同所产生的所有费用和开支（包括合理的律师费、差旅费、诉讼费、仲裁费、财产保险担保费（保险费）、执行费、公证费、调查取证费等），及守约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，均由违约方承担，守约方有权向违约方追讨该等费用、开支。

11.7 租赁期内，如乙方原因导致违约而提前退租，则不能享受全部免租期，需按实际租赁期限与合同约定租赁期限同比例减少免租期，如发生在免租期内，则乙方不享有免租期，乙方应按本合同首月租金标准、实际使用期限向甲方支付租金；如发生在免租期结束后，则免租期调整为：新免租期=原免租期/租赁期×实际使用时间（以日计算），乙方应在3日内按照终止时的租金标准向甲方补交相应租金。

11.8 除本合同另有约定外，违约方一旦违反本合同约定均按违约处理，守约方有权解除合同，同时，守约方因实现权利而产生的费用，违约方须予以承担（包括但不限于诉讼费、仲裁费、财产保全费、律师费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费等）。

## 第十二条 转租、转让和续租

12.1 未经甲方书面同意，乙方不能将租赁物转租、转借、委任或特许第三方经营和使用该物业。

乙方需转租、转借、委任或特许第三方经营和使用该物业的，需把第三方的具体资料提交给甲方审核并征得甲方的书面同意。

针对以上行为，乙方必须遵守下列条款，否则，没有造成影响的，甲方有权要求乙方予以纠正并限期改正；造成严重影响的，甲方有权解除本合同并按本合同违约条款规定处理。

12.1.1 转租、转借、委任或特许期限不得超过本合同租赁期限；

12.1.2 转租、转借、委任或特许用途不得超出本合同第一条约定的用途；

12.1.3 乙方应在转租、转借、委任或特许合同中列明，如甲、乙方提前终止本合同，转租、转借、委任或特许合同同时终止；

12.1.4 乙方及新承租人未按本合同履行义务。

12.2 乙方须要求新承租人签署保证书，保证其同意履行本合同中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时，转租合同同时终止；

12.3 无论是否提前终止本合同，乙方因转租、转借、委任或特许行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理；

12.4 因乙方转租、转借、委任或特许行为产生的税费，由乙方自行负责。

12.5 本合同有效期限届满，乙方需继续租用该物业的，应于有效期届满之日前6个月向甲方提出书面续租要求，甲、乙双方就续租达成协议的，应重新订立合同。

12.6 若乙方未在本合同规定的时限内提出对该物业续租，则视为乙方放弃优先承租权，甲方将该物业另行出租给第三方无需另行通知乙方。

12.7 在本协议签订生效后，因乙方业务规划或乙方集团经营管理统筹需要，甲方同意乙方可变更合作主体，即将本合同项下的权利义务一并转移给乙方控股子公司，但乙方应对合同的履行承担连带保证责任。甲方积极配合乙方做好合同变更相关手续。

### **第十三条 合同变更和解除的条件**

#### **13.1 变更本合同的条件如下:**

13.1.1 租赁期限内,除本合同另有规定,如出现下述情况,双方可变更本合同:

1. 甲方或乙方因有特殊原因,经双方协商一致,同意变更合同的。
2. 在租赁期间,司法、行政机关依法限制该物业房地产权利,且超过20天,严重影响乙方正常经营使用的。
3. 因不可抗力或意外事件,致使该物业及其附属设施损坏,使本合同不能继续履行的。

13.1.2 变更本合同的,要求变更合同的一方应提前一个月主动向另一方提出。

13.1.3 因变更本合同,使一方遭到损失的,有过错的一方应赔偿另一方的损失。

#### **13.2 解除本合同的条件如下:**

13.2.1 租赁期限内,除本合同另有规定外,如出现下述情况,可解除本合同:

1. 甲方或乙方因有特殊原因,经双方协商一致,同意解除合同的。
2. 一方违反本合同及其补充条款的约定,且经守约方书面提出后的30天内未予纠正的,守约方有权提出解除合同。
3. 在租赁期间,该物业因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用而需要拆除的;租金按实际使用时间多退少补,甲方无需对乙方承担违约及赔偿责任。有关单位或机构对租赁物业本身及所在土地的补偿归甲方,对乙方投入的装修、设施设备的补偿、搬迁费用补偿、停产停业损失补偿归乙方。

4. 在租赁期间,司法、行政机关依法限制该物业房地产权利,且超过60天,严重影响乙方正常经营使用的。

5. 因乙方在租赁场地拟从事业务的经营范围不符合甲方用地性质的相关规范、不具备出具住所（经营场所）产权证明的条件，导致无法办理营业执照的，甲方有权解除合同并不视为甲方违约。

6. 本合同中规定的可解除合同的其它情形。

13.2.2 解除本合同的，有权解除合同的一方应提前一个月主动向另一方提出。

#### 第十四条 通知与送达

14.1 任何与本合同有关的由本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，必须采取书面形式，并送达至下述地址或双方书面通知的其他地址。一方改变地址应通知其它方，如不通知仍以原地址为送达地点，由此产生的后果由未通知方承担。

甲方：东莞市龙怡阻燃材料有限公司

地址：东莞市松山湖科技产业园区新城大道5号道弘·龙怡智谷2栋505室

电话：0769-2289 5833                      传真：

联系人：                                      邮编：

乙方：

地址：

电话：                                      传真：

联系人：                                      邮编：

14.2 任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄或快递的方式，在寄出后第3个工作日将被视为已送达，邮政局出具的挂号投送收据或快递公司签收寄送凭条，将作为有效证明；如以传真的方式，则发出时视作已送达，对方传真机收到的传真报告将作为有效证明；如以手递的方式，则于对方签收时视作已送达，收条将作为有效证明。



14.3 甲乙双方之间的书面函件，如任何一方在其中提出具体要求或建议且要求在收到函件后指定期限内（不得少于5日）回函的，则另一方有责任于指定期限内回函，否则，视同同意函件内的相关内容和要求。

### **第十五条 合同效力**

15.1 本合同构成甲乙双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。

15.2 本合同附件所列明的内容为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明，为本合同双方所确认及同意，亦为本合同的组成部分。

15.3 本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖各自的公章之日起（如乙方不属于企业或公司法人，以乙方责任人签字为准）生效。

15.4 在合同变更或终止后，乙方应在合同变更或终止之日起5日内无条件配合甲方办理租赁登记的变更或注销手续；否则视同乙方同意甲方单方面办理相关手续。同时，乙方应办理将营业执照等的注册地址迁移出租赁物业的手续。

### **第十六条 其他**

16.1 甲方保留对该物业的命名权，甲方有权更改该物业的名字，且无须对乙方做出任何赔偿。如甲方更改该物业名字，应提前一个月书面通知乙方，但不影响乙方广告、招牌等的使用。

16.2 租赁期间，甲方因合理变更、修缮需要，在事先知会乙方并保证不影响乙方正常使用租赁物后，有权临时封闭该物业所在建筑物公用区域（包括广场）及公用设施或其部分（包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、燃气管道、电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空调设备），变更该物业所在建筑物之公用区域整体结构、布局及安排。

16.3 乙方同意放弃购买该物业的优先权，甲方将该物业另行转让给第三方的，仅需将转让结果通知乙方即可。

16.4 租赁期内，乙方可根据甲方指引使用停车位，并按照物业规定交纳停

车费，不能乱停乱放，若以后政府有关部门进行调整，甲方有权依此对其价格进行调整。

16.5 甲、乙双方均清楚并愿意严格遵守中华人民共和国《著作权法》、《商标法》、《专利法》、《反不正当竞争法》等知识产权类、《民法典（合同编）》及广告法等相关法律的规定，双方均有权就本合同所约定事项以约定方式在约定范围内进行真实、合理的使用或宣传，但不得涉及合同所约定的保密内容。为避免商标侵权及不当宣传等风险的发生，双方均同意，在使用对方的商标、品牌、企业名称等进行宣传前，均须告知对方，否则，不得进行此类使用或宣传。双方在此承诺，会积极响应对方提出的就合作事项的合理使用或宣传申请。双方均承认，未经对方事先书面同意而利用其商标、品牌及企业名称等进行商业宣传；虚构合作事项；夸大合作范围、内容、效果、规模、程度等，均属对本合同的违反，并可能因虚假宣传构成不正当竞争，守约方或被侵权人将保留追究相应法律责任的权利。

16.6 在租赁期间，甲方负责租赁物主体结构及公共部分设备设施维护维修（包括但不限于外墙体、外墙玻璃、电梯等）。如属乙方原因（包括但不限于人为、使用不当、生产事故或机器损坏、第三方损坏）导致租赁物业损毁，均由乙方负责维修。租赁期内，甲方有权定期对租赁物业进行监督检查，对可能危及租赁物及周边建筑安全的行为或事件，有权要求乙方予以纠正并消除安全隐患，乙方应当予以配合。

租赁期内，乙方负有正确使用及妥善保管的义务。乙方应定期做好安全检查，排除安全隐患，因怠于维修保养造成租赁物及附属设施设备损坏、损毁的，由乙方负责赔偿。如租赁物基础结构出现重大安全问题，乙方应及时通知甲方。因乙方未尽及时履行通知义务而导致损坏加剧或损失扩大的，增加的损失由乙方负责赔偿。

16.7 双方同意，因本合同的前提谈判、签约、履约等过程中获悉的对方的尚未为公众所知悉的任何资料为保密资料（“保密资料”）。除为本合同明确

规定的用途外，任何一方不得使用或允许他人使用保密资料，也不得未经另一方书面同意，向任何第三方披露或允许披露上述保密资料。但是，因法律要求或政府要求而对外提供上述资料的，不构成违反保密条款的行为。该保密条款的效力为永久，不因本合同的终止而失效。

16.8 本合同是双方实际履行交易的合同依据，如为房屋租赁主管部门或税务部门等行政机关要求而出具或备案的文件与本合同有抵触的，以本合同为准履行，但明确针对本合同进行修改的文件除外。

16.9 本合同一式四份，双方各执两份，双方签字并加盖公章后生效，具有同等法律效力。双方同意适用中华人民共和国法律。在本合同履行过程中产生任何争议，由双方协商解决；协商不成的，双方同意提交东莞仲裁委员会按该会的仲裁规则适用简易程序仲裁解决。本合同在广东省东莞市签订。

（以下为《物业租赁合同》签署页，无正文）

甲方（签章）：东莞市龙怡阻燃材料有限公司

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日

乙方（签章/捺印）：

法定代表人：

委托代理人：

年 月 日

