

物业租赁方案

方案编号：2023-05

根据深龙府办规〔2020〕3号《龙岗区集体产权交易监督管理暂行办法》的规定，结合公司物业实际租赁情况，综合考量标的出租物业周边租赁市场价格，特制订本《方案》，据此开展公司相关物业租赁业务。

第一条 标的物业基本情况

1.1 物业权属：深圳市六约股份合作公司牛始埔分公司，物业已办理房地产权证。

1.2 物业状况：

物业名称	总楼层	总面积 (m ²)	活载荷量 (kg/ m ²)	物业状况	墙面状况
金塘路1号厂房一栋	五层	5805.81	1000		批白、完好
金塘路1号宿舍一栋	七层	2918.74			批白、完好
金塘路1号配电房一间	一层	47.86			批白、完好
金塘路1号门卫室一间	一层	33.59			批白、完好

1.3 物业地址：横岗街道六约南社区金塘路1号产业用房及配套

1.4 物业出租面积按投影面积计算：经测量总面积8806平方米，其中厂房一栋五层面积5805.81平方米，

宿舍一栋面积2918.74平方米，配电房一间面积47.86平方米，门卫室一间面积33.59平方米。

1.5 物业租赁现状：标的租赁物业现由深圳市中和盛世珠宝文化发展有限公司使用，使用期限于2023年10月31日到期。

第二条 物业 租赁费用及相关事项

2.1 租赁期：租赁合同期限为三年，租赁期自2023年11月01日起至2026年10月31日止。

2.2 租金标准(含税)：(1)2023年11月01日至2024年10月31日，每月每平方米¥24.50元，月租金总额为¥215747.00元整(大写：人民币贰拾壹万伍仟柒佰肆拾柒元)；(2)2024年11月01日至2025年10月31日，每月每平方米¥25.00元，月租金总额为¥220150.00元(大写：人民币贰拾贰万零壹佰伍拾元)；(3)2025年11月01日至2026年10月31日，每月每平方米¥25.50元，月租金总额为¥224553.00元(大写：人民币贰拾贰万肆仟伍佰伍拾叁元)；综合管理费每平方米每月¥0.3元，每月费用¥2641.80元(大写：人民币贰仟陆佰肆拾壹元捌角)。

2.3 电梯使用费：厂房电梯使用、维修及保养费用由承租方全额承担。

2.4 押金：成功租赁，将收取三个月租金作为押金，金额共计¥713814.36元(大写：人民币柒拾壹万叁仟捌佰壹拾肆元叁角陆分)，其中一个租金作为水电押金。签订该合同之日起10个工作日内缴交。

2.5 水、电及相关事项：按承租方实际需求在合同内明确。

2.6 费用支付要求：每月5日前经银行转账方式缴交当月租金及管理费。

第三条 租赁约定

3.1 承租方承诺，租赁该房屋仅作为产业用房使用，二楼以上厂房楼层不得摆放重型机械，不能擅自改变功能和房屋结构。

3.2 租赁期间：承租方的二次装修、设计、用料、施工等必须符合国家消防相关部门要求、同时要向消防部门申报二次装修审批，如不符合国家消防部门要求造成停业或整改、拆除等一切损失及责任由承租方负责。

3.3 租赁期间：承租方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施（水、电）。如因使用不当造成房屋及设施损坏的，承租方应立即负责修复或向出租方作出经济赔偿。

3.4 租赁期间，承租方作为消防安全主体责任第一责任人，需对第三方（承租人、企业工作人员、其他企业单位或人员）的生命财产安全负责，一旦发生事故造成承租方或第三方生命财产受到损害，均由承租方负全责；如果因承租方或承租方关联的第三方所导致的事故造成出租方物业受损或其他利益受损，一切赔偿责任均由承租方承担。

3.5 租赁期间：承租方如改变房屋的内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备如电梯、变压器等，设计规模、范围、工艺、用料等方案均须事先征得出租方的书面同意后，方可施工。承租方的改动不得影响房屋的安全。

第四条 特别约定

4.1 承租方清楚明白该物业在横岗南片区土地整备利益统筹项目范围内，如果合同期内政府征收、横岗南片区土地整备利益统筹项目实施或出租方实行城市更新时，出租方提前六个月书面通知承租方，承租方应无条件配合和搬迁，不得以任何形式要求甲方给予赔偿或补偿。

4.2 租赁条款以最终签订的《物业租赁合同》为准。

第五条 租赁联系方式

5.1 办公地址：深圳市龙岗区横岗街道六约南社区牛始埔路66号

5.2 租赁联系人：黄生 联系电话 28502438

深圳市六约股份合作公司牛始埔分公司

2023年08月01日

牛始埔分公司

租赁方案公示日期：2023年08月01日