

# 龙岗厂房出租 小型厂房出租 国润物业

产品名称	龙岗厂房出租 小型厂房出租 国润物业
公司名称	广东国润产业运营有限公司
价格	面议
规格参数	
公司地址	深圳市龙岗区园山街道西坑社区梧岗路30号1楼
联系电话	18819009499 18819009499

## 产品详情

### 国润厂房出租注意事项

#### 1、租金条款(月租金、租金递增、付款期限，是否含税)

- (1)月租金：明确租赁厂房的单价和总价；
- (2)租金递增：递增期限，递增标准；
- (3)付款期限：付款时间，付款方式，延期付款的违约金；

(4)：租金是否需要开具正式，税是否含在租金之内，谁负担税。

该图片由注册用户"房产大亨"提供，版权声明反馈

#### 2、合同期限条款(合同期限，交付时间，免租期，搬迁期)

- (1)租期：总年限，起算日，终止日；
- (2)交付时间：具体时间，是否缓冲期；
- (3)免租期：具体期限，免租范围(仅免租金)；
- (4)搬迁期：合同到期后的搬迁期限，逾期搬迁的违约责任(租金和违约金)。

#### 3、优先权(优先续租权，优先购买权)

(1)优先续租权：是否有优先续租权，如何行使优先续租权(期限和方式)；

(2)优先购买权：租客是否放弃优先购买权，如何行使优先购买权(期限和方式)。

#### 4、修缮条款

(1)日常管理：谁负责日常管理和修缮费用谁负担。

(2)重大修缮：谁负责影响安全使用的重大修缮，费用如何负担。

#### 5、附属设施(供水设施，供电设施，消防设施)

(1)供水设施：谁负责开通，费用如何负担，小型厂房出租，日常修缮谁负责；

(2)供电设施：谁负责开通，费用如何负担，有厂房出租吗，日常修缮谁负责；

(3)消防设施：是否齐备，是否可以有消防证。

#### 6、证件条款(消防证、合同备案)

(1)消防证：是否有消防证、是否有效，谁负担消防证办理；

(2)合同备案：是否需要备案，备案责任人，备案费用。

IBM副总裁：假如东莞到深圳市的高速路拥堵，全世界将会有70%的电脑产品断货。2007年《卫报》详细介绍东莞："你将会从未听过这一大城市，可是它的1000万人口数量已经添充你的衣橱，其他不提，在国外市场销售的休闲鞋中，有40%来源于东莞"。全世界均值每5本人就会有1人人身安全着东莞产的毛线衣，全世界48%的耐克鞋产于东莞，全世界每10副镜就会有一副是在东莞制造，全世界70%的电脑鼠标、电脑键盘、电容产于东莞。成千上万加工制造业公司竞相开店选址进驻，东莞已然成为实至名归的"世界工厂"。

#### 金融业风暴来袭，东莞举步维艰

2008年金融风暴暴发，高宽比依靠出口外贸经济发展的东莞发展趋势深陷停滞不前，仅2009年一季度，东莞gdp增速地跌至-2.3%。150万职工，3600家港澳台公司从东莞撤出，龙岗厂房出租，很多公司减缩制造经营规模乃至倒闭，空无一人，东莞厂房售卖状况也进到严冬，直至2012年，东莞生产总值持续下滑，城市排名跌至第22位。

#### 世界工厂的重获新

亲身经历疼痛以后的东莞产业结构升级转型发展早已刻不容缓，互联网技术的下半场拉开序幕。东莞在互联网经济的出风口上取代中低端落伍产业链，引入战略自主创新组织和兴盛产业链。运用附近广州和深圳的地域优点将互联网技术颠覆式创新加工制造业，从生产制造到"智能制造"和造就，从中低端的生产加工逐渐更新到新科技含水量益的电子信息产业，从整体规划方位和经营环境上吸引住骨干企业进驻

在华贝电子器件、普联、歌尔等骨干企业合理布局以后，2018年，华为手机一部分业务流程也开厂选址东莞松山湖。前拥深圳香港，靠着广州市，旧厂房出租，东莞在粤港澳整体规划中的地域优点更为显著，将要变成国际性"智能制造"管理中心。全球经济比想像中更为依靠我国，中国经济发展不可或缺生产制造，而东莞生产制造的发展前途关联着中国制造业的发展前途。

厂房投资：厂房建成后总花费为 $2000+500+500=3000$ 万/300万

(年租金)=10年 在不考虑维修费用的前提下，年收益率10%

如果是钢结构厂房，10年以后几乎无法继续使用或者维护成本很高。

例子中能享受到的是且只是土地增值。这3000万基本上是白投。这就意味着花了3000万在1000万的土地上修建了很多厂房，目的就是为了办理到土地使用证，保住土地不被国家没收。享受工业土地的增值。

根据以上两方面情况，得到如下结论供参考：

### 1、收益率太低。

例子中的租金定价不能支撑投资。需要进行产品的调整，建造低造价高租金的厂房。(厂房和住房有本质区别，实用性很重要，高造价并不意味着高租金，不一定适应市场需要)

### 2、降低厂房投入。

如果运作模式不变，租金和造价又受当地市场制约。那建议减少厂房投资，降低厂房修建面积。单纯满足政府的规划要求，达到持有土地享受增值的目的。视作固定资产投资，办理土地使用证后可用投资其他项目。

### 3、考虑调整运作模式。

如果单纯厂房租赁不能实现有效的投资回报，建议在合理的范围内调整运作模式。如：总部办公、厂房定修出售、土地划分出售或出租等。

龙岗厂房出租-小型厂房出租-国润物业(诚信商家)由广东国润产业运营有限公司提供。广东国润产业运营有限公司坚持“以人为本”的企业理念，拥有一支高素质的员工队伍，力求提供更好的产品和服务回馈社会，并欢迎广大新老客户光临惠顾，真诚合作、共创美好未来。国润物业——您可信赖的朋友，公司地址：深圳市龙岗区园山街道西坑社区梧岗路30号1楼，联系人：曾先生。