

厂房租赁（续租）合同

出租方：深圳市路网通物流有限公司（以下简称甲方）

地址：坪山区综合保税区荔景北路 3 号海翔工业园 A-2 栋

承租方：深圳市东泰国际物流有限公司（以下简称乙方）

地 址：坪山区综合保税区荔景北路 3 号海翔工业园 A-2 栋 301

根据有关法律法规，甲乙双方经友好协商就厂房续租事宜达成一致意见，签订本《厂房租赁（续租）合同》（以下简称“本合同”），以供双方遵守。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1.1 甲方将其合法拥有的位于在综合保税区的海翔工业园 A-2 栋（房地产证号为：深房地字第 6000435027 号）第叁层楼建筑面积为陆仟平方米（6000 平方米）的厂房（以下简称租赁物）出租给乙方使用，租赁面积经甲乙双方认可确定。

1.2 叁楼每平方承重不能超过 550KG。

1.3 本租赁物的用途为厂房。如乙方需改变使用功能，须经甲方书面同意，因改变功能所需办理的全部手续由乙方按政府及相关部门的有关规定申报办理，因改变使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

1.4 本租赁物采取空厂房包租方式，厂房内部包括但不限于：布线、场地布局、地板改造、装修涉及改造消防设施等等由乙方自行负责。厂房外围管理、看护、卫生清洁、电梯正常维护、消防系统原设施保养以及变压器机房维护由甲方负责。

第二条 租赁期限以及租赁金收费标准

2.1 本合同租赁期限为叁年，即从 2023 年 04 月 15 日起至 2026 年 04 月 14 日止。

2.2 本合同的合同期第一年（即 2023 年 04 月 15 日至 2024 年 04 月 14 日）每平方米租赁物每月的租赁金为 15.5 元；本合同的合同期第二年（即 2024 年 04 月 15 日至 2025 年 04 月 14 日），租赁物每平方米每月租赁金收费标准在原有基础上递增 5%，即每平方米每月租赁金收费标准 $15.5 \times (1+5\%) = 16.28$ 元；本合同的合同期第三年（即 2025 年 04 月 15 日至 2026 年 04 月 14 日），租赁物每平方米每月租赁金收费标准在原有基础上递增 5%，即每平方米每月租赁金收费标准 $16.28 \times (1+5\%) = 17.09$ 元（金额保留小数点

后两位精确到分,按四舍五入计算;合同涉及金额数字按人民币计价)。

2.3 如需延长租赁,乙方应自租赁期限届满前肆个月提出,经甲方同意后,甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。

第三条 租赁物的交付

本合同的租赁物已由甲方在原合同生效时交付给乙方。原合同期满时乙方并未将租赁物交还给甲方。故甲乙双方签订本合同后,乙方接收租赁物的标准见原合同。

第四条 租赁押金

4.1 本合同的租赁保证金的收取标准为本合同租赁物首月租赁金总金额的贰倍,即壹拾捌万陆仟元整(小写:186000 元)。

4.2 原合同乙方交予甲方的租赁押金一共壹拾伍万元整(小写:150000 元)不退,继续作为本合同的租赁押金的一部分(原合同编号: LWT2020001 号)。

4.3 乙方还需在 2023 年 4 月 30 日前向甲方补交租赁押金人民币叁万陆仟元整(小写:36000 元)。

4.4 甲方收到乙方补交的租赁押金后应当开具收据给乙方;乙方应妥善保管租赁押金收据。租赁押金不计付利息。

第五条 租赁费用的支付

5.1 根据 1.1 条款,第叁层楼建筑面积 6000 平方米。

5.2 本合同合同期的第一年(即从 2023 年 04 月 15 日起至 2024 年 04 月 14 日止)每平方米租赁物每月租赁金收取标准为 15.5 元人民币,租赁物每月的租赁金总额为 $15.5 \times 6000 = 93000$ 元人民币(大写:玖万叁仟元整)。

5.3 本合同合同期的第二年(即从 2024 年 04 月 15 日起至 2025 年 04 月 14 日止)每平方米租赁物每月租赁金收取标准为 16.28 元人民币;租赁物每月的租赁金总额为 $16.28 \times 6000 = 97680$ 元人民币(大写:玖万柒仟陆佰捌拾元整)。

5.4 本合同合同期的第三年(即从 2025 年 04 月 15 日起至 2026 年 04 月 14 日止)每平方米租赁物每月租赁金收取标准为 17.09 元人民币;租赁物每月的租赁金总额为 $17.09 \times 6000 = 102540$ 元人民币(大写:壹拾万零贰仟伍佰肆拾元整)。

以上租赁物的租赁金含税,乙方应于每月 20 日前支付当月租金给甲方。甲方开具当月租金发票给乙方。乙方可将租赁金及其他应交费用转入甲方的下列账号:

甲方开户名: 深圳市路网通物流有限公司

开户行: 中国建设银行股份有限公司深圳坪山支行

帐号: 44201629500052500175

5.5 租赁期限届满, 在乙方已向甲方交清了全部应付的租金、水电费等其它相关费用后并按本合同约定承担向甲方交还承租的租赁物等义务后十日内, 甲方将向乙方退还租赁押金。

5.6 乙方逾期支付租赁金的, 应向甲方支付滞纳金。乙方滞纳金的每天计算标准为: 所欠租赁金总额的 5%。甲方收取乙方滞纳金的收取金额为: 乙方所欠租赁金总额 $\times$ 5% $\times$ 拖欠天数。

第六条 专用设施、场地的维修、保养、安全

6.1 甲方所交付的租赁物及其附属设施符合消防、安全的要求, 其合法性和安全性符合有关法律、法规的相关规定。

6.2 甲方负责对租赁物及相关的配套设施进行正常的维修保养如电梯、消防设施。乙方需要仓库内装修需自行报备消防大队审查, 甲方可提供资料协助; 乙方在租赁物期间享受所属租赁物设施的使用权, 在合同终止时所属租赁物的设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方, 甲方对此有检查以及监督权; 以及视情况严重性发函要求整改。

6.3 乙方对租赁物附属物负有妥善使用, 对各种可能出现的故障和危险应及时消除, 以避免一切可能发生的隐患

6.4 乙方在租赁期限内应爱护租赁物, 因乙方使用不当造成租赁物损坏, 乙方应负责维修, 费用由乙方承担。

6.5 为了更合理使用一楼作业平台以及提高电梯运行效率, 该两项设施由甲方统一调配使用。水、电费按当地政府规定标准收取, 关于变压器费用以及其它损耗费用等根据使用量比例共同分摊费用。水电费费用我司提供收据, 符合深圳国税税法许可情况条件下, 如需要发票税费所需手续等费用由乙方支付。

6.6 乙方自行负责租赁物库内货物和设备等物品的安全以及管理, 甲方只负责本公司物业厂房看管及外围巡查。

第七条 消防防火安全

7.1 乙方在租赁期间必须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及地方政府的相关

制度,积极配合甲方做好消防工作,否则,由此产生的一切责任及损失由乙方承担;

7.2 乙方应在租赁物的范围内按有关规定配置灭火器,严禁将楼宇内消防设施用作其它用途;严禁在租赁物放置危险品。

7.3 租赁物内确因维修等事务需进行一级临时动火作业时(含电焊、风焊等明火作业),须消防主管部门批准;

7.4 乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全,甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全,但应事先给乙方书面通知。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。发现严重影响消防安全;视当时情况严重性;可要求承租方立即整改;并报辖区消防大队备案。

第八条 保险责任

在租赁期限内,乙方自行负责购买其库内的货物和其它自有财产的保险包括但不限于责任险。若乙方未购买上述保险发生火灾,由此引起而产生的所有赔偿及责任由乙方承担。

第九条 物业管理

9.1 乙方在租赁期满或本合同提前终止时,应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净,搬迁完毕,并将租赁物交还给甲方,交还时租赁物应符合正常使用后的状态。如乙方归还租赁物时不清理杂物,则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方负责;

9.2 乙方在使用租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律、法规以及甲方有关租赁物物业管理的有关规定,如有违反,应承担相应责任。若由于乙方违反上述规定影响租赁物周围其他用户的正常运作,所造成损失由乙方承担。

第十条 装修条款

10.1 在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建,须事先向甲方提交装修、改建设计方案,并经甲方同意后,方可施工;如需向政府有关部门报批,须经政府部门同意后才能进行。

如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的,甲方可对该部分方案提出异议,根据实际情况可要求乙方停工,乙方应予以修改、改建、装修费用由乙方承担;

10.2 如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主结构造成影响的,则应经甲方及原设计单位书面同意后方能进行。据不施行,可要求停工并对主体结构损害评估后赔偿损失。

10.3 在租赁协议到期后,乙方应承担将装修过的租赁物恢复成装修前的原貌,乙方可以委托甲方进行恢复,恢复过程中产生的改建、装修费用由乙方承担。如乙方不进行恢复,则甲方有权强行收取押金一部分作为补偿金,具体费用按实际报价结算。

第十一条 租赁物的转租

经甲方书面同意后,乙方方可将租赁物的部分面积转租,但转租部分的管理工作由乙方负责,包括向转租户收取租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。如发生转租行为,乙方还必须遵守下列条款:

11.1 乙方部分面积转租给第三方时,第三方生产等经营项目,必须符合国家以及深圳相关法律规定,不能对甲方有任何隐瞒,甲方可以要求第三方提供一些资料:营业执照、税务登记证等存档案。甲方根据乙方的要求配合办理相关的租赁手续,所产生的费用由乙方承担。

11.2 乙方转租地方必须和乙方有业务往来合作,属于合作伙伴。转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限;

11.3 转租租赁物的用途不得超出本合同第一条规定的用途;

11.4 乙方应在转租租约中列明,倘乙方提前终止本合同,乙方与转租户的转租租约应同时终止;

11.5 乙方须要求转租户签署保证书,保证其同意履行乙方与甲方合同中有关条款和转租行为的规定,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,转租租约同时终止,转租户无条件迁离租赁物。乙方应将转租户签署的保证书,在转租协议签订后的三日内交甲方存档;

11.6 无论乙方是否提前终止本合同,乙方因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理;

11.7 乙方对因转租而产生的税、费,由乙方负责。

第十二条 提前终止合同

12.1 在租赁期限内,若遇乙方欠交租金超过壹个月,甲方在书面通知乙方交纳欠款之日起五日内,乙方未支付有关款项,甲方有权停止乙方使用租赁物内的一切设施;由此造成的一切损失(包括但不限于乙方及次承租人的损失)由乙方全部承担;并没收租赁保证金。

12.2 如确因业务发展原因,乙方需要提前解约,必须提前肆个月书面通知甲方,清

还由乙方及转租第三方产生的水电费费用后, 甲方不替乙方偿还任何在本仓库生产经营活动中, 欠下任何债务。租赁保证金将作为乙方提前解除合同的违约金, 赔偿给甲方, 甲方不需要退还给乙方。

12.3 在合同有效期内, 如甲方未经乙方书面同意提前终止本合同, 甲方将赔偿乙方的损失。

第十三条 免责条款

13.1 若因有关租赁行为的法律法规的修改或其他法律法规导致甲方无法继续履行本合同时, 将按本条第 2 款执行;

13.2 凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的政策或不可抗力致使任何一方不能履行本合同, 或者造成乙方不能正常开展业务的, 遇有上述原因的一方, 应立即用邮递或传真的方式通知对方, 并应在三十日内, 提供不可抗力的详情及合同不能履行、部分不能履行, 或需延期履行理由的证明文件给对方。该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具, 如无法获得公证出具的证明文件, 则应提供其他有力证明, 遭受不可抗力的一方由此而免责。

第十四条 合同的终止

本合同有效期届满, 甲、乙双方未达成续租协议的, 乙方应于终止之日或租赁期限届满之日迁离租赁物, 并将其返还甲方。乙方逾期不迁离或不返还租赁物的, 应向甲方加倍支付租金, 但甲方有权书面通知乙方其不接受双倍租金, 并有权收回租赁物, 强行将租赁场地内的物品搬离租赁物, 且不负保管责任。

第十五条 广告

15.1 若乙方需在租赁物建筑物的本体设立公司广告牌, 须经甲方同意后才能进行, 如需报政府本门审批, 相关报批手续由乙方办理, 必要时由甲方协助。

15.2 若乙方需在租赁物建筑物的周围设立广告牌, 需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。

15.3 因合约明确规定以及任何其它承租方, 进东门大门正中央红色墙面以及正大门白色墙面悬挂广告的承租方, 必须承租甲方仓库建筑面积壹万伍仟平方米以上; 方可悬挂。每个字体大小不超过长 1.5 m²*宽 1.5 m²。我司为了保护各承租方利益, 认可这个条款。

第十六条 通知

16.1 根据本合同需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及与本合同有关的通知和要求等,应以书面形式进行;甲方给予乙方或乙方给予甲方的信件或传真一经发出,挂号邮件以本合同同第一页所述的地址并以对方为收件人付邮伍日后或以专人送至前述地址,均视为已经送达。

第十七条 适用法律

17.1 本合同在履行中发生争议,应由双方协商解决,若协商不成,则通过仲裁程序解决,双方一致同意以深圳仲裁委员会作为争议的仲裁机构。

17.2 本合同受中华人民共和国法律的管辖,并按中华人民共和国法律解释。

17.3 本合同未尽事宜,经双方协商一致后,可另行签订补充协议。

17.4 本合同一式贰份,甲、乙双方各执壹份。

第十八条 合同效力

18.1 本合同经双方签字盖章,并在甲方收到乙方支付的租赁保证金后生效。

18.2 本合同协议条款双方必须保密,不得任何形式透露给第三方,违者依法追究法律责任。

甲方(印章): _____

授权代表(签字): _____

签订时间: 2023 年 3 月 20 日

乙方(印章): _____

授权代表(签字): _____

签订时间: 2023 年 3 月 23 日