

厂房租赁合同

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 楼

根据有关法律法规, 甲乙双方经友好协商一致达成如下条款, 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 栋厂房 (房地产证号为: 深房地字第 6000435027 号) (以下简称我司厂房) 第壹层西面区域建筑面积 2300 平方米; 第贰层西面建筑面积 3000 平方米; 第叁层建筑面积 6000 平方米 (以下简称租赁物) 一共 11300 (壹万壹仟叁佰平方米) 租给乙方使用, 租赁面积经甲乙双方认可确定。

1.2 贰楼和叁楼楼层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: 拉线、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, 操作平台下卫生清洁, 电梯正常维护, 消防系统原设施保养, 电房维护由甲方负责承担。

第二条 租赁期限

2.1 租赁期限为叁年。

2.11 壹楼和贰楼一共建筑面积 5300 平方 (壹楼 2300 平方米, 贰楼西面 3000 平方米); 每平方租金价格为 15.5 元/月; 叁年期间每平方租金价格维持不变。从 2025 年 09 月 1 日起至 2028 年 10 月 31 日止。免租金期贰个月, 即 2025 年 9 月 1 日--2025 年 10 月 31 日; 从 2025 年 11 月 01 日开始正式计算租金。

2.2 叁楼厂房建筑面积 6000 平方, 每平方租金价格从 2025 年 9 月 1 日起调整为 13 元/月, 维持原有合同日期结束 (合同编号: LWT20230001 号)。 新合同开始, 叁年期间每平方 13 元/月租金价格维持不变; 从 2026 年 4 月 15 日---2029 年 4 月 14 日。续租没免租期。

2.3 乙方在 9 月 1 日本合同正式生效前加签订贰楼东面 3000 平方厂房租赁面积, 加上本合同壹楼和贰楼共计 5300 平方米, 合计 8300 平方米, 自动调整为每平方 15 元/

月, 租赁期价格叁年维持不变, 生效时间维持不变, 免租期不变; 补多 3000 平方贰个月共计玖万元租赁保证金。没有加签订补充合同, 按本合同条款原有执行。(详细参考 2.11 条例)

2.4 特别附加条款:

双方一致同意签订合同后, 乙方不遵照合同约定时间汇款, 不支付壹楼和贰楼共计 5300 平方米租赁保证金, 甚至毁约, 自动触发本附加条款生效执行: 甲方有权将叁楼厂房租赁保证金, 合同到期不退还, 优先作为补偿甲方损失 (参照 4.2 条款)。双方清楚明白此条款含义; 不存在歧义! 按本合同执行, 此特别附加条款自动无效。

2.5 如需延长租赁, 乙方应自租赁期限届满前陆个月提出, 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

3.1 在本租赁合同生效后, 甲方将租赁物交付乙方使用, 乙方同意按租赁物及设施的当时状态承租。乙方需在甲方通知乙方后叁天内接收租赁物。如乙方以其他理由延迟接收租赁物, 甲方将发出正式通知书邮递到乙方公司地址 (本合同标注地址), 视同有效送达且甲方已交付租赁物。

第四条 租赁费用

4.1 租赁押金:

乙方签订合同后, 壹楼和贰楼共 5300 平方共计贰个月租金 164300 元 (壹拾陆万肆仟叁佰元整) 作为厂房租赁保证金; 分三笔支付保证金。

第壹笔三天内支付 5 万元人民币 (伍万元); 第贰笔在 7 月 20 日支付 5 万元 (伍万); 第叁笔在 8 月 20 日支付剩余 64300 元 (陆万肆仟叁佰元); 共计 164300 元 (壹拾陆万肆仟叁佰元整)。

甲方收到全部租赁保证金后开具收据给乙方。

4.2 原有租赁押金:

原叁楼厂房租赁合同租赁保证金主动延续到本合同作为叁楼厂房租赁面积保证金。一共 186000 元 (壹万捌仟陆佰元); (合同编号: LWT20230001 号)。

4.3 租赁保证金不计利息, 乙方应妥善保管租赁保证金收条。

第五条 租赁费用明细和支付方式

5.1 根据 2.11 条款 $5300 \text{ m}^2 \times \text{¥}15.5 = 82150 \text{ 元}$ 首月租金人民币 82150 元 (捌万贰仟壹佰伍拾元)。

5.2 根据 2.2 条款 $6000 \text{ m}^2 \times \text{¥}13 = 78000 \text{ 元}$ 租金人民币 78000 元 (柒万捌仟元)。

以上租赁物仓租价格含税, 乙方每个月 5 号前支付当月租金给甲方。甲方每月 25 号前开具当月租金发票给乙方。

5.3 租赁期限届满,在乙方已向甲方交清了全部应付的租金、水电费以及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。

5.4 乙方应于每月 20 号前向甲方支付当月租金,并由乙方汇至甲方指定的下列帐号,或按双方书面同意的其它支付方式支付。

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 乙方逾期支付租金,应向甲方支付滞纳金,滞纳金金额为:拖欠天数乘以欠缴租金总额的 5%。

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护保养如电梯、消防设施、变压器机房。乙方装修厂房需自行办理包括但不限于各政府部门所需相关手续,甲方可提供自有资料协助。乙方在租赁物期间享受所属租赁物设施使用权,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,用水用电损耗、变压器电路损耗等根据使用量按比例共同分摊损耗费用。

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

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,则甲方有权收取一部分补偿金,具体补偿数额按市场价收取。

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:

- 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。

- 2、转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限;
- 3、转租租赁物的用途不得超出本合同第一条规定的用途;
- 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;
- 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;
- 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;
- 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, 必须提前陆个月书面通知甲方, 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, 应立即用快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。

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, 不得以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：2025 年 6 月 5 日

乙方（印章）：_____



授权代表（签字）：_____

签订时间：2025 年 6 月 5 日

《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租房屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行检查并做好书面记录，承租人予以配合并签字；出租人因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质、使用功能、利用房屋从事违法犯罪行为等情形，应当向出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人在任何时候都不得以任何理由和任何方式发生以下行为：

1. 擅自改变出租房屋使用功能，利用出租房屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

2. 利用出租房屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

3. 利用出租房屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

4. 利用出租房屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

5. 利用住宅出租房屋存放违禁品及生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品或从事其他违法活动；

6. 禁止高空抛物、防范高空坠物：

(1) 承租人必须充分认识高空抛物的危害性及肇事者可能承担的民事、行政以及刑事法律责任；

(2) 承租人发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障，有可能存在高空坠落等风险时，应及时通知出租方修复，并采取有效措施。因承租人原因导致的损坏或故障，则由承租人负责修复；

(3) 承租人必须养成文明的生活习惯，用模范行为教育负有监护责任的未成年人做文明之人，行文明之举，杜绝往楼下乱扔杂物；

(4) 出租人和承租人不得在窗台、阳台、挡墙上摆放或悬挂花盆、拖把等任何杂物，以免发生高空坠物等意外。

九、租赁双方应当协助和配合出租房屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料 and 信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人：（签章）

受委托人、管理人：（签章）

联系电话：

年 月 日



承租人：（签章）

联系电话：

年 月 日

