

租赁合同

出租人（甲方1）：许锡鹏

联系地址：广东省佛山市南海区里水镇沙涌下亨田工业区

出租人（甲方2）：许锡南

联系地址：广东省佛山市南海区里水镇沙涌下亨田工业区

“甲方1”和“甲方2”合称“甲方”

承租人（乙方）：开易（广东）服装配件有限公司

身份证号码/统一社会信用代码：91440605771884617J

联系地址：广东省佛山市南海区里水镇沙涌下亨田工业区

联络电话：0757-85682111

根据国家、省、市有关法律、法规及有关规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的情况下，就下列房屋租赁事宜订立本合同，以共同遵守：

一、租赁房地产状况

1、甲方同意将坐落于佛山市南海区里水镇佛山一环里水沙涌亨田段1号的不动产【不动产权证号为粤（2020）佛南不动产权第0016492号，共有宗地面积26976.6 m²、房屋建筑面积20308.66 m²】（下称“该房地产”）出租予乙方，该房地产只能用于工业用途，未经甲方书面同意，乙方不得自行改变用途，否则，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同并收回该房地产，甲方亦有权没收乙方应支付的保证金，且乙方还须承担甲方因此蒙受之经济损失。

2、在本合同签订前，乙方已充分了解该房地产的现状 & 规划用途，乙方自行对房地产进行尽职调查，并同意以现状承租该房地产。

二、租赁期限

租赁期限从2025年1月1日至2030年12月31日，共六年。租赁期限

届满后，乙方如需续租，应在租赁期满前六十日书面通知甲方，经甲方同意后双方另行签订书面的租赁合同；续租租金应当按照当时当地租金的市场价值予以计算参考。

三、租金及支付时间约定

1、2025年1月1日至2026年12月31日期间，每月租金均为人民币494510.00元（大写：肆拾玖万肆仟伍佰壹拾元整）（含增值税）；后每两年租金上涨5%，即2027年1月1日至2028年12月31日期间，每月租金为人民币519235.50元（大写：伍拾壹万玖仟贰佰叁拾伍元伍角整）（含增值税），2029年1月1日至2030年12月31日期间，每月租金为人民币545197.00元（大写：伍拾肆万伍仟壹佰玖拾柒元整）（含增值税）。该租金不含水电费、天然气费、蒸汽费、排污费、危废处理费、污水处理费、有线电视费、通讯费、治安费、卫生费、物业管理费等，前述费用由乙方自行负担并支付。

2、乙方应于每月十五日前支付当月租金，逾期支付须承担违约责任，甲方收到当月租金后向甲方出具相应金额的发票。

3、租赁期内，与该房地产相关的房产税和土地使用税由甲方承担并缴纳。

四、保证金约定

1、本合同签订之日起五日内，乙方须向甲方交付人民币1483530.00元（大写：壹佰肆拾捌万叁仟伍佰叁拾元整）作为合同保证金（以三个月租金总额的标准计付）。甲方收到上述保证金后，于2025年1月1日将该房地产移交乙方。如乙方逾期交纳保证金超过五日的，则该房地产的交付时间相应顺延。

甲乙双方一致同意，因合同租金自2027年1月1日及2029年1月1日起上涨，2027年1月1日及2029年1月1日后合同履行的合同保证金也随即增长（以三个月租金总额的标准计付），于2027年1月1日及2029年1月1日乙方须向甲方交付人民币74176.50元及人民币77884.50元作为因租金增加而增加的合同保证金的差额，具体支付的时间以甲方通知的时间为准，乙方同意按照甲方通知的时间支付保证金的差额。

2、合同保证金不得用作抵扣乙方应支付甲方的租金和其它费用。租赁期内，如乙方违约，则甲方有权从上述合同保证金中直接扣除冲抵相应的违约

金；甲方在抵扣后有权要求乙方限期补足保证金，乙方应在收到书面补交通知之日起五日内补足；如乙方逾期二十日未能补足保证金，则视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同。

3、租赁期内，如因乙方责任造成该房地产损失的，则甲方有权从合同保证金中扣除相应维修费用，如合同保证金不足弥补损失的，乙方应负责赔偿。甲方在抵扣后有权要求乙方限期补足保证金，乙方应在收到书面补交通知之日起五日内补足；如乙方逾期二十日未能补足保证金，则视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同。

4、租赁期满或本合同解除后，如乙方在租赁期内没有违约行为并缴清租赁期内的所有应付费用，且乙方已办妥以该房地产为注册地址或营业地址的工商注销（或工商变更）、税务、燃气等手续，并按本合同约定将该房地产按时完好交还甲方后，甲方在十日内将合同保证金本金（不计利息）退还乙方。

5、非本合同约定的免责情况，如乙方违约或中途擅自退租的，甲方有权按照合同之约定没收乙方的保证金作为补偿金；如前述保证金不足以补偿甲方损失的，乙方仍需要补足赔偿甲方的实际损失。

五、甲方的权利义务

1、依约按时将该房地产交付乙方使用，提供该房地产现有有关证件（复印件）供乙方办理有关经营手续，但乙方应自行了解经营的政策和所需要的文件，由此产生的相关费用均由乙方自行承担。

2、租赁期内，甲方有权对该房地产的安全、防火、治安、卫生、计生情况进行检查，并有权督促乙方对存在的问题限期进行整改。如乙方逾期未能按要求或规定进行整改的，则视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同。

3、租赁期内，甲方有权对该房地产定期进行安全检查，并承担房产主体结构自然损坏的维修费用。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该房地产的主体结构或用途，否则，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同。

4、甲方有权在预先通知（情况紧急时除外）乙方后进入该房地产，从事附属设备设施的检查、修理或改建工作。

5、甲方有权在租赁期满前三个月，在预先通知乙方的情况下陪同意欲承租该房地产的有关人员进入该房地产内进行踏勘。

六、乙方的权利义务

1、乙方应依约按时交纳租金、其他费用、各项保证金等应当向甲方支付的任何费用。如乙方逾期交纳租金、其他费用、各项保证金等应当向甲方支付的任何费用的，每逾期一日，乙方须按当月未付金额总额的千分之五向甲方支付违约金；如乙方逾期交纳租金达到三十日，甲方还有权单方解除本合同并立即收回该房地产，除前述违约金外，甲方存在其他损失的（包括但不限于律师费、诉讼费、租赁物闲置损失等），乙方还应负责赔偿。

2、未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变该房地产用途或扩建改建；未经甲方书面同意，乙方不得将该房地产转租或分租。否则甲方有权单方解除本合同并立即收回该房地产。

3、乙方因使用该房地产需要进行内外装修及改变间隔，其装修方案和图纸需以书面报甲方同意，并报经有关政府部门（包括但不限于公安、消防、规划部门等）批准后方可施工；乙方装修完毕须经各有关部门验收合格并依法取得必备证照或许可批文后方可开展经营活动。本合同解除或租赁期满后，一切嵌装在该房地产结构或墙体内的设施和装修等不可移动物（不含空调器）乙方同意前述设施和装修所有权归属于甲方，乙方均无权予以拆除；本合同期满或提前解除的，乙方均无权要求甲方对该房地产的装修投入进行任何补偿或赔偿。

4、该房地产的经营范围必须按工商部门或有关主管部门批准的营业范围依法经营。乙方须按章纳税，自负盈亏，在经营中所发生的债权债务全部由乙方自行享有和承担。

5、乙方须爱护和正常维护该房地产及其设施，如发现该房地产及其设施损坏须及时维修并承担维修费用；如因乙方使用不当或怠于履行维修义务而造成他人人身伤亡或财产损失的，乙方应负责赔偿。如由此给甲方造成经济损失的，则乙方应赔偿甲方全部损失。

6、乙方不得在承租的该房地产内安装或使用超过水电表容量的任何水电设备或设施，如需增加水、电负荷，须经甲方书面同意后，由乙方负责办理相关的增容手续，并自行承担由此产生的全部增容费用。

7、租赁期内，乙方应自行承担并支付属于乙方租赁使用该房地产范围内的水费、电费、天然气费、蒸汽费、排污费、污水处理费、危废处理费、有线电视费、通讯费、卫生费、治安费、维修费、物业管理费及其他使用该房

地产发生的费用等。同时，乙方须及时并足额为该房地产购买财产保险，并自行承担全部保险费用。因乙方拖欠前述费用导致被停水停电、围蔽等措施的，乙方应自行承担该损失，导致甲方有损失的（律师费、诉讼费等），乙方还应负责赔偿。

8、租赁期内，乙方须自行承担该房地产的安全、防火、治安、卫生、环保责任，严格执行当地政府部门现行的安全、防火、治安、卫生、环保等政策和法规，依法接受甲方和有关部门的检查、监督。

9、乙方不得在该房地产内存放任何易燃易爆等危险物品或任何违禁物品，否则，由此造成的人身损害、财产损失或相应法律责任均由乙方自行承担。

10、乙方如需悬挂企业字号或正当经营所需的其他牌匾，应依法办理报批手续，并自行承担相应费用。

11、租赁期内，如乙方恶意拖欠员工工资、社保费用或住房公积金，则视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同，造成甲方有任何损失、损害或伤害，则应由乙方负责赔偿。

12、乙方对承租区域进行装修、改良、改建、不当使用等行为时导致相关区域物业及各种设施设备出现影响、损坏、灭失或侵害第三人（含各项隐蔽设施事后发生发现）的，乙方应承担修复及赔偿责任。

七、合同的解除和终止

1、双方同意，有下列情形之一的，合同解除，双方互不承担违约责任：

- (1) 因不可抗力致使本合同不能继续履行的；
- (2) 因法律、法规修改或需执行当地政策致使本合同不能继续履行的；
- (3) 因城市规划建设、房屋征拆需要，致使本合同不能继续履行的。

因上述情形合同解除的，乙方应按本条第3款的约定将该房地产移交甲方，逾期未移交的，应按本条第3款的约定承担违约责任。

2、除法律规定及本合同约定的解除事由外，乙方不得单方解除本合同，否则应向甲方支付解除当月租金*6个月的租金作为违约金，且乙方已经支付的保证金（如有）不予退回，导致甲方有损失的（损失包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、甲方可得利益损失、房屋空置损失、免租期（如有）期间租金等），乙方还应负责赔偿。

3、租赁期满或本合同解除之次日，乙方必须迁出该房地产并将该房地产及其设备设施（包括装修）完好无损归还甲方。如乙方逾期向甲方移交该房地产，则视为乙方违约，乙方已支付甲方的合同保证金应作为乙方的违约金全部归甲方所有，同时，每逾期一日，乙方应按（每日）人民币 50,000 元（大写：伍万元整）的标准向甲方支付房地产占用费；如乙方逾期向甲方移交房地产达到二十日，乙方除按照每日人民币 50,000 元（大写：伍万元整）的标准向甲方支付房地产占用费外，乙方还应赔偿甲方经济损失，并且甲方可自行采取必要措施（包括但不限于自行搬离该房地产内的物品等方式）收回该房地产；届时，乙方自愿放弃该房地产内全部物品的所有权，甲方有权自行处置该房地产内的物品，且无需给予乙方任何赔偿。

4、合同解除、终止后，乙方在本合同约定的期限交付前，向甲方付清所有应付款项（包括但不限于租金、保证金、其他费用、违约金、损害赔偿、罚款等）。

5、有下列任何情形之一的，甲方有权单方解除本合同（本合同在甲方书面通知送达乙方之日起解除）并提前收回该房地产并没收乙方的保证金，并有权继续追讨截止到甲方收回该房地产之日起乙方应付未付的全部费用及/或给甲方造成的全部损失（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、场地空置损失、甲方可得利益损失等）：

（1）除本合同另有约定的，乙方拖欠合同中任何一项应付甲方的费用超过三十日，甲方有权单方解除本合同；

（2）乙方未经甲方和/或物业管理公司书面同意擅自对该房地产或其他部位进行装修改建或其他破坏行为；

（3）乙方违反本合同约定，经甲方限期改正，乙方逾期不改正或者不改正的；

（4）乙方违反本合同约定，给甲方造成损失或其他严重违反本合同规定的；

（5）本合同约定和法律、法规规定的其它情形。

八、合同争议处理

本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成时，任何一方可在租赁房地产所在地法院提起诉讼。

九、通知送达

甲乙双方送达地址均以本合同所列地址为准，联系地址如有变更，变更方应书面通知对方，否则无法送达的责任由其自行承担。一方向另一方联系地址发出的通知，以特快专递方式发出的，自发出之日起第三日视为已送达给对方。

十、其他事项

1、为办理租赁备案登记，双方如需签订当地房屋管理部门统一印制的房屋租赁合同格式合同的，则上述格式合同的条款或内容与本合同的条款或内容如有任何抵触的，双方一律应以本合同的条款和内容为准。

2、本合同如有未尽事宜，双方可另订补充合同，补充合同经双方签署生效后与本合同具同等法律效力。

3、本合同一式三份，甲方1、甲方2和乙方三方各执一份，经三方盖章后生效。

甲方1：许锡鹏

签字：

日期：2024年12月31日

甲方2：许锡南

签字：

日期：2024年12月31日

乙方：开易（广东）服装配件有限公司

盖章：

日期：2024年12月31日

