

合同编号：

## 厂房租赁合同书

租赁物名称：霞边香园南路2号厂房

出租方名称：东莞市寮步镇霞边股份经济联合社

承租方名称：富晶智造（东莞）科技有限公司





## 第一条 租赁物及租赁用途

1、甲方将位于 东莞市寮步镇霞边香园南路二号 的租赁物出租给乙方使用。租赁物包括：

厂房 1 栋分别为 4 层，面积共 17263.32 平方米；  
其它建筑物有 办公楼，面积共 1098.36 平方米；  
合共计租面积 18361.68 平方米。

2、出租厂房情况：现状出租。

3、租赁物属于甲方所有。

4、乙方租赁甲方租赁物用于 工业 用途。

## 第二条 租赁期、免租期和计租期

1、租赁期为 5 年，即从 2026 年 3 月 1 日起至 2031 年 2 月 28 日止。

2、计租期为 5 年，即从 2026 年 3 月 1 日起至 2031 年 2 月 28 日止。

## 第三条 租金及履约保证金

1、租金以本合同第一条第 1 款所约定的面积计算，租赁物租金计算如下：

厂房：约 13.5 元/平方米·月，共计 233055 元/月；

其它建筑物：约 13.5 元/平方米·月，共计 14828 元/月。

租赁物每月租金总计为人民币 247883 元（不含税）

（大写：人民币 贰拾肆万柒仟捌佰捌拾叁元正），因办理租赁发票所产生的各种税款及费用均由乙方承担。

2、租金每隔 3 年单价递增 1 元/平方米。

3、租金按月缴交。乙方于每月 10 日前将当月租金转入甲方银行账户（开户行：东莞农村商业银行寮步上霞支行，户名：东莞市寮步镇霞边股份经济联合社，账号：130090190010006332），缴费方式采用东莞市农村集体经济组织租金收入跨银行代扣方式。

4、乙方可采用自行持有的银行账户作为代扣缴租账户（最多不超过 2 个账户），也可采用经第三方书面授权的第三方银行账户作为代扣缴租账户。由甲方与代扣缴租账户持有人签订《东莞市农村集体经济组织租金收入跨行代扣委托协议》，约定委托扣款具体条款，《东莞市农村集体经济组织租金收入跨行代扣委托协议》作为本合同的组成部分，具有同等法律效力。

5、在本合同签订之日，乙方应一次性向甲方缴交相当于 2 个月租金的履约保证金（即 495766 元），乙方应将该款项转入前述甲方银行账户，缴费方式与本合同第三条第 3 款一致。

6、合同期满，在乙方付清租金及其他应由乙方承担的费用并依约定将租赁物完好交还给甲方后 7 天内，甲方将履约保证金

无息退还乙方。

#### 第四条 租赁物移交

1、甲方于 2026 年 3 月 1 日前将租赁物交付给乙方使用。

2、本合同签订后，双方应当共同到现场办理租赁物交付。乙方对租赁物状况有异议的，应当场提出，协商解决。租赁物交付后，乙方应当场签具《租赁物移交证明书》给甲方。乙方如不签具《租赁物移交证明书》或无故不接受移交，经甲方书面通知移交后，视为甲方已履行物业移交义务。

3、乙方确认事前和移交时已对租赁物状况充分了解，确认双方为按租赁物现状租赁。

4、租赁期满，甲乙双方没有重新签订租赁合同的，乙方应在合同期满后 当 天内将租赁物完好归还甲方，不得拆除租赁物的固定装修。租赁物及其装修如有损坏，乙方应当负责维修或赔偿。如迟延清退租赁物的，自延迟之日起加倍计收租金，甲方并有权采取一切必要措施直接收回租赁物。

#### 第五条 转租分租规定

1、未经所在镇（街道）审批和甲方书面同意，乙方不得将租赁物部分或全部转租（以下统称转租分租）他人。

2、乙方经所在镇（街道）审批和甲方书面同意转租分租，但租赁期间改变转租分租方案的，须经甲方同意，双方草拟补充协

议并报所在镇（街道）批准后实施。

3、乙方原未转租分租租赁物，但租赁期间因经营规模收缩等特殊情况，确需转租分租的，租期、租金、转租分租改建方案、转租分租新增租户数量等须经甲方同意，双方草拟补充协议并报所在镇（街道）批准后实施。

4、经所在镇（街道）审批和甲方书面同意转租分租的，转租分租合同必须交甲方审查和备案。

5、乙方转租分租的，不得向次承租人收取超过三个月租金的履约保证金，不得向次承租人跨月预收租金；水电费和其他费用必须按有关规定的统一收费标准与次承租人结算，不得随意调高收费价格，不得自立名目向次承租人滥收费用。

6、乙方转租分租的，乙方应当与次承租人共同向本合同甲方履行和承担本合同乙方的义务和责任；次承租人与乙方之间因租赁而发生的争议或纠纷，由乙方自行解决，与甲方无关。

7、经所在镇（街道）审批和甲方书面同意转租分租的，转租分租合同只在甲乙双方合同履行期内有效。如因乙方原因致甲乙双方合同解除（中途终止）的，转租分租合同同时终止；次承租人因此遭受损失的，由次承租人与乙方自行解决，与甲方无关。转租分租合同必须明确规定此项转租分租条件，方可转租分租。

## 第六条 租赁物的使用、维护、改（扩）建和装修

1、乙方应当合理使用租赁物及其附属设施，未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁物的租赁用途。

2、乙方损坏租赁物的，要负责修复，修复费用由乙方承担。

3、租赁期间，租赁物的维护管理由乙方负责，乙方应定期检查租赁物。除租赁物出现不归责于乙方的建筑结构问题外，租赁物的维护管理由乙方负责并承担相关费用。

4、电梯、消防设施的保养费、维修费、年检费等费用，由乙方负责承担，电梯、消防设施的使用风险由乙方负责承担。同时电梯、消防的相关证件原件统一由甲方安全部门保管。

5、租赁物出现不归责于乙方的建筑结构问题，甲方负责维修并承担相关费用，对乙方的装修、装饰部分甲方不负有修缮义务。

6、乙方认为租赁物出现不归责于乙方的建筑结构问题的，应采取适当措施防范损失并及时通知甲方。乙方未及时采取适当防范措施和通知甲方造成的扩大损失，由乙方承担。

7、未经甲方书面同意，乙方不得改动租赁物主体和承重结构或者扩建，否则甲方有权解除合同并要求乙方恢复原状、赔偿损失。乙方经所在镇（街道）审批和甲方书面同意转租分租并改造的，转租分租的改造方案须经安监、消防、环保、住建等部门技术审查，否则甲方有权解除合同并要求乙方恢复原状、赔偿损失。

8、乙方经甲方同意加建的设施，其权属归甲方所有，合同期满、发生政府征地或甲方发展需要提前终止合同时，加建设施或

加建设施的补偿归甲方所有。

9、乙方如需进行装饰装修的，须将项目清单、预算价格、工程图纸等资料报甲方审核，经甲方书面同意后方可执行。合同期内如发生政府征地或甲方发展需要提前终止合同时，甲方仅就经甲方同意的装饰装修进行补偿。未经甲方书面同意乙方私自装饰装修的工程，甲方有权要求乙方恢复原状，或者有关装饰装修补偿归甲方所有。

10、合同期满或因乙方违约导致合同解除时，经甲方书面同意的装饰装修工程，未形成附合的装饰装修物可由乙方拆除，形成附合的装饰装修物无偿归甲方所有，不得拆除，否则须恢复原状给甲方。乙方无权要求甲方对租赁物内的装饰装修或其他事项作任何赔偿或补偿。

11、因甲方违约导致合同解除时，未经甲方书面同意的装饰装修甲方不予赔偿。经甲方书面同意的装饰装修，甲乙双方约定按以下第（二）种方式由甲方进行赔偿：

第一种：由甲乙双方共同协商委托具法定资质资产评估机构评估认定残值，甲方按评估机构认定的残值金额赔偿。

第二种：装修赔偿款=总装修款（以经甲方事先审核确认并合法有效有发票金额为准）÷租赁期×尚未履行的租赁期

12、如本合同提前解除（终止）的，乙方须于收到甲方收回租赁物通知 天内将租赁物完好归还甲方，不得以装饰装修费补

偿仍在评估或暂未收到补偿为由逾期搬离租赁物。逾期搬离租赁物的，甲方有权处置租赁物内的留存物品，并自延迟之日起加倍计收租金，甲方并有权采取一切必要措施直接收回租赁物。

## 第七条 消防安全责任

1、租赁期间，乙方应严格遵守消防法及相关法律、法规、规章的规定，依法向消防机关办理消防申报（验收）手续，办领有关消防证照。乙方在租赁物通过消防验收、验收合格后方能投入使用、营业，否则，甲方有权制止乙方使用租赁物或对外营业。如租赁物不符合消防安全条件而被消防机关要求整改或处罚，或造成财产、人身损害的，由此产生的费用、损失（包括但不限于乙方的损失、甲方的损失、第三方的损失）均由乙方承担。

2、乙方应当制定和严格执行消防安全制度和措施，签订并严格执行《消防安全责任书》，并按照乙方所经营行业的要求自行承担费用安装消防设施和消防器材，及负责按消防部门的要求办理消防验收，确保消防安全。

## 第八条 甲方权利和义务

1、租赁期间，甲方有权检查乙方的租赁物使用、消防安全、缴交水电费和发放工人工资等情况，检查在乙方陪同下进行。

2、乙方如需办理相关证照（包括但不限于营业执照、税务

登记证、消防合格证、房屋安全鉴定证等), 或需根据经营不同行业按相关管理部门与法律法规规定补充办理相关证照的, 甲方提供一切必要协助, 所有费用均由乙方自行承担。

### 第九条 乙方权利和义务

1、乙方在遵守本合同的前提下在租赁期间享有租赁物的使用权, 甲方对乙方在租赁物内守法经营活动不得进行干扰妨碍。

2、乙方必须依法经营, 办齐工商、税务、消防、卫生等经营所需各项证照, 依法纳税, 不得无照经营。

3、乙方应严格按照有关部门规定自觉加强消防、安保和安全生产措施, 并对消防和其他一切事故的发生承担全部责任。同时在经营期间必须具备安全生产条件或相应资质, 守法经营, 遵守国家有关安全生产的法律法规和劳动安全卫生、职业病防治等管理规定及甲方的各项安全管理规章制度。

4、乙方应当加强对全体工作人员安全作业和自我保护的宣传教育、做好上岗前的安全培训、特殊工种作业人员必须做到持证上岗, 若因乙方及乙方工作人员原因导致一切安全事故的, 乙方必须立即按有关规定及时上报甲方及其政府主管部门, 且由此造成的第三方人身伤亡、财产损失, 均由乙方负责并承担一切费用。若由此给甲方造成经济损失, 则由乙方承担全部赔偿责任。

5、乙方必须遵守环境保护的相关法律法规，履行环保义务，不得违规排放污染物质。乙方不得生产经营假冒伪劣产品，不得生产经营侵犯他人商标或其他权利的产品。

6、乙方负责支付租赁物按相关行业险种购买保险的费用，保险受益人为甲方。乙方负责购买承租租赁物及租赁物内全部财产的火灾和其他意外保险，保险的第一受益人为甲方。因未购买保险导致的风险和损失，均由乙方承担，与甲方无关，乙方须赔偿甲方有关租赁物的损失。

7、乙方在租赁期间应按时缴交租金、水电费。

8、乙方须遵守劳动法规，依法为员工购买工伤、养老、医疗等社会保险，按时发放员工工资。乙方拖欠工人工资的，所产生的法律责任均由乙方承担，如构成犯罪的，乙方依法承担相应的刑事责任。

9、租赁期间，乙方所发生的水电费、工人工资和其他一切费用、债务等均由乙方自行承担，与甲方无关。甲方不承担乙方在租赁期间产生的一切经济责任和法律责任。

#### **第十条 甲方违约责任**

1、甲方不按时交付租赁物给乙方的，每逾期一日应向乙方支付月租金0.2%的违约金。

2、甲方违反本合同在租赁期内收回租赁物的，应赔偿乙方由此产生的直接经济损失。

## 第十一条 乙方违约责任

1、乙方不按时缴交租金的，按应缴租金每日计收0.2%的逾期付款违约金。

2、乙方违反本合同在租赁期内中途退租的，甲方无须向乙方退还所收的履约保证金。

3、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，收回租赁物，没收或追讨乙方履约保证金，追回乙方拖欠款项，由此造成的经济损失由乙方自行承担。乙方应于收到甲方收回租赁物通知 天内将租赁物完好归还甲方，如逾期搬离租赁物的，甲方有权处置租赁物内的留存物品，并自延迟之日起加倍计收租金，甲方并有权采取一切必要措施直接收回租赁物。

(1) 在本合同签订后以租赁物证照不齐、租赁物现状不符合要求、市场环境、政策变化、合同效力等理由不按时足额支付租金或履约保证金（逾期 天以上），或以上理由要求退租、终止合同、主张合同无效的；

(2) 未按时交付履约保证金；

(3) 拖欠甲方超过两个月租金；

(4) 有拖欠工人工资、水电费行为的；

(5) 未经甲方书面同意，改变租用租赁物的租赁用途；

(6) 未经所在镇（街道）审批和甲方书面同意将租赁物转租

分租，或虽经镇（街道）审批和甲方书面同意转租分租，但租赁期间改变转租分租方案未经甲方同意并报镇（街道）审批的。

(7) 虽经镇（街道）审批和甲方书面同意转租分租并改造，但转租分租改造方案未经安监、消防、环保、住建等部门技术审查的；

(8) 未经甲方书面同意，擅自改动租赁物主体和承重结构或扩建的；

(9) 未按时归还租赁物给甲方；

(10) 乙方或第三方在租赁物内从事国家法律、行政法规禁止经营的项目或从事其他违法犯罪活动的；

(11) 在租赁期间，乙方进入停业、歇业、破产、破产接管、清算、解散等程序导致欠租超过一个月的，但停业全面进行装修的情况除外。

(12) 乙方损坏租赁物，或乙方的行为造成租赁物严重安全隐患或有其他违约行为，经甲方催告仍不改正的。

## 第十二条 缔约责任

1、本合同项下租赁物只提供现有厂房和现有设施，除此之外，不提供房屋所有权证……等其它一切相关产权证明文件。

乙方确认：在签订本合同之前，乙方已通过实地勘查、甲方信息披露和向寮步镇资产交易平台、城建、国土等部门核实，

全面了解本合同项下租赁物基于历史原因仍没有办理完整房屋产权文件、报建资料、消防工程验收资料，乙方对此事实及由此可能产生的风险表示认可，并确认愿意按现状承租本合同项下租赁物。

乙方向甲方承诺：乙方保证不以本合同项下租赁物没有办理完整产权证明文件或报建资料或消防工程验收证件为由主张合同无效或要求提前解除合同，或要求甲方赔偿或补偿其对租赁物的装饰装修、增建扩建及其他方面的损失。乙方确认本条款为不可撤销条款，不因本合同的效力问题而失效。

2、乙方在签订本合同时，已清楚明晰《东莞市寮步镇保障金暂行规定》、《寮步镇预防和调处企业欠薪劳资纠纷暂行规定》等规定，并自愿严格执行。

3、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行，由此造成的损失，甲、乙双方各自承担，互不承担责任。

4、租赁期间，因政府政策、政府建设需要征用或拆除、改造已租赁的物业，由此造成的损失，甲、乙双方各自承担，互不承担责任。政府因以上行为给予的补偿，除乙方经甲方书面同意的室内装修、设备搬迁费用归乙方所有外，其余全部归甲方所有。

5、因上述第3、4款原因而终止合同的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

6、乙方租赁期满后要继续租赁的，应当在租赁期最后六个月之前书面通知甲方，甲方应当在租赁期最后三个月之前正式书面答复乙方。乙方在租赁期最后三个月之前不通知甲方的，视为放弃续约。甲、乙双方同意继续租赁的，则应在合同期满前重新签订租赁合同。

7、一方违约的，守约方有权要求违约方支付因追讨债权而产生的包括但不限于律师费、保全费、担保费、鉴定费、办案费等。

### 第十三条 争议的解决

本合同在履行中如发生争议，甲、乙双方应协商解决，协商不成，可依法向租赁物所在地的人民法院提起诉讼。

### 第十四条 通知及送达方式

1、本合同履行期间双方文件往来及与本合同有关的通知等应以书面形式进行。

2、当面送达的，签收日为送达日。

### 第十五条 合同的生效

本合同自双方签字盖章后生效。本合同一式两份，甲方、乙方各执一份，具有同等法律效力。

甲方（签章）

法定代表人：

经办人：

乙方（签章）

签约代表：

张得国

联系电话:

联系电话: 18688816891

通讯地址:

通讯地址:

签约时间: 2025 年 9 月 30 日

签约地点: