

合同编号: (2023)租字第 YF 20240321 号

物业租赁合同

签订日期: 2024 年 3 月 21 日

签订地点: 佛山市禅城区

目录

一. 合同条款.....	3~19 页
1. 租赁物位置、面积、功能及用途	3 页
2. 租赁期限	3~4 页
3. 租金及租赁保证金	4 页
4. 租赁物业的交接	4~5 页
5. 合同主体的变更	5 页
6. 租赁物业的使用及装修条款	5~6 页
7. 其他有关租赁物业的约定	7~8 页
8. 安全生产	8 页
9. 物业管理	8~9 页
10. 租赁登记及税费承担.....	9 页
11. 合同的解除、终止及违约责任.....	9~12 页
12. 争议的解决	12 页
13. 通讯地址及送达.....	12~13 页
14. 其他	13 页
15. 合同附件.....	13~19 页

[其中合同附件《平面图》、《乙方相关证件资料》、《乙方指定对接人身份证复印件》签订合同时同时附上作为合同不可或缺的一部分]

出租方（下称甲方）：广东亿锋物联网科技有限公司

承租方（下称乙方）：佛山市禅城区斯帝凡服装加工有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及佛山市房产管理的有关规定，经过友好协商达成如下租赁物业租赁合同条款，以供遵守。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1、租赁位置：佛山市禅城区张槎一路 143 号亿锋数智产业园（以下称“园区”）3 栋 6 层（自编）物业（以下称“租赁物业”）。租赁物业的平面图列于附件一，该平面图只作方便鉴别租赁物业具体位置使用。乙方确认已经清楚知晓租赁物业的准确坐落位置及四置范围。

2、双方确认计租面积为：2300 m²。

3、本租赁物业的使用功能为工业厂房，乙方使用用途为制衣生产及办公。未经甲方书面同意，乙方不得违反约定用途使用。如乙方需转变其它用途，须事先经甲方书面同意，因转变用途所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定自行申报，因改变用途所应缴纳的全部费用由乙方自行承担。非因甲方原因，乙方将租赁物业用于其它用途致使不能办理相关登记的，甲方不承担任何责任。

4、租赁物业以交付时乙方签署的《物业移交登记表》（附件二）中确认的现状为准。乙方在本合同签订前已前往租赁物业进行实际检查，并已完全清楚知悉租赁物业的权属情况、周边环境和配套设施及租赁物业内现有基础设施设备。乙方经检查后确认：甲方拥有该租赁物业的出租权，周边环境良好，租赁物业内现有基础设施设备齐全无瑕疵（包括但不限于门窗完好无损能正常使用、内墙平整无裂痕、水电接驳点能正常使用无破损情况等）。同意按现状承租该租赁物业。

第二条 租赁期限

1、租赁期限为6 年零 3 个月，从2023 年 12 月 01 日起至2030 年 02 月 28 日止。其中，免租期为3 个月，从2023 年 12 月 01 日起至2024 年 02 月 28 日止。

备注：免租期内，租赁物业发生的物业管理费及公共分摊费用、水电、通讯等费用由乙方自行向甲方委托的物业管理公司缴纳。

2、租赁期限届满后，若乙方须续约的，应在租赁期限届满前3个月向甲方提出书面申请。乙方逾期提出申请视为不续约，甲方有权将此租赁物业出租给第三方使用，乙方无权干涉。

3、乙方应在合约解除、终止或租赁期限届满之日前搬迁完毕，并将租赁物业及其附属设施修缮完好后通知甲方验收，验收合格交还钥匙给甲方。

第三条 租金及租赁保证金

1、乙方租赁物业起始租金标准为：按月计租，每月19元/m²，以计租面积计算首月租金为43,700.00元/月（含增值税专票9%的税率），从第四年起租金在上年的基础上递增10%。在租赁期内，乙方按照以下方式交付租金：

租赁期限	月租金额（币种：人民币）：元	
	小写	大写
2023年12月01日至2024年02月29日	¥0.00	免租期、装修期
2024年03月01日至2025年02月28日	¥43,700.00	肆万叁仟柒佰元整
2025年03月01日至2026年02月28日	¥43,700.00	肆万叁仟柒佰元整
2026年03月01日至2027年02月28日	¥43,700.00	肆万叁仟柒佰元整
2027年03月01日至2028年02月29日	¥48,070.00	肆万捌仟零柒拾元整
2028年03月01日至2029年02月28日	¥48,070.00	肆万捌仟零柒拾元整
2029年03月01日至2030年02月28日	¥48,070.00	肆万捌仟零柒拾元整

2、双方签订合同前，乙方向甲方交纳首月租金43,700.00元和租赁保证金131,100.00元。

3、乙方应于每月10日前向甲方交付租金。甲方收到乙方租金后5个工作日内（遇国家节假日则顺延，税局原因除外）向乙方开具合格的发票。甲方提供的银行帐号如下：

开户名称：广东亿锋物联网科技有限公司

开户银行：交通银行佛山禅西支行

银行帐号：4462-6824-0018-1700-49053

4、租赁保证金

(1) 乙方须于本合同签订前向甲方一次性支付租赁保证金，作为确保本租赁合同履行的履约担保。未经甲方同意，租赁保证金不能充抵租金。甲方收取租赁押金后应向乙方开具租赁押金收据。乙方交纳租赁保证金和首月租金后，甲方交付租赁物业。

(2) 租赁期届满后，乙方不再租用本租赁物业，则租赁保证金在以下条件同时具备时，30 天内无息退还：①乙方无违反本合同条款；②无欠缴水电费、无损坏供电供水及消防设施、无损坏租赁物业及固有附着物等的情况；③乙方在合同期限届满前自行搬离完毕并交还租赁物业给甲方，同时，合同期满后三天内结清所有费用；④在合同终止之日起 30 日内办理完结工商登记注册地转移的手续或工商登记注销手续。否则，甲方有权没收乙方缴纳的保证金。

(3) 若甲、乙双方均同意续约的，该租赁保证金可转为下期租赁的保证金。租赁保证金不足的部分，由乙方及时补足。

5、租金不含物业管理费，物业服务费（包括但不限于公用设施维护、公共绿化保洁、垃圾处理、出入门禁、车辆出入停放管理等费用）由乙方另行承担。有关物业管理的事宜由乙方与园区物业管理公司签订专门的物业管理服务合同。

6、乙方租赁物业内的用水、用电费用由甲方指定的物业公司向乙方代收代缴，按供水、供电公司统一价格计算外还须分摊园区内水电损耗费用。承租人共用水电产生的损耗费用，按共用人承租面积分摊。

第四条 租赁物业的交接

1、乙方签订本合同并支付首月租金及租赁保证金后，甲方交付租赁物业给乙方。甲方不再另行通知乙方，乙方须自行与甲方联系办理租赁物业交接手续。超过 30 天不办理交接手续的，视为乙方违约，甲方有权自行处置租赁物业，乙方已支付的租金及租赁保证金不予退还。

2、双方在交接时对租赁物业（含附属设施）的状况共同进行清点检验，并签署《物业移交登记表》及交付钥匙，交付标准以双方在本合同中确定的租赁物业状况为准。租赁物业（含附属设施）的保管责任自交接之日起由乙方承担。

3、乙方接收租赁物业的同时须签订物业管理合同，租赁物业一经交付，则租赁期开始起算，物业管理开始生效，乙方须接受租赁物业所在园区的《物业服务公约》、《装修守则》及园区其他管理制度等的约束。

第五条 合同主体的变更

1、在租赁期间内，未经甲方书面同意，乙方无权将此租赁物业部分或全部转租给他人，或通过合租、承包经营、授权经营、50%以上的股权转让等任何实际将租赁物业交由第三方使用的行为。如甲方同意的，则乙方应与第三方一起向甲方办理承租主体变更手续。

2、现与甲方签订租赁合同的乙方在获得承租权后，再以本租赁物业作为经营场

所办理公司注册登记的，注册完成后，乙方应自行向甲方办理变更承租人的手续；如乙方不办理变更手续，则登记注册的公司与乙方视为本租赁合同的共同承租人，共同连带承担本租赁合同的权利义务；乙方进行重组、合并、更改名称或身份的，也按此约定执行。

3、甲乙双方均同意甲方有绝对权利对园区进行命名及修改名称，乙方无权反对或追讨赔偿或因此引起之损失。

第六条 租赁物业的使用及装修条款

1、租赁期间，乙方应遵守国家的法律法规，不得利用租赁物业进行非法活动。甲方有权督促并协助乙方做好消防、安全、卫生以及与环境保护有关的工作。

2、乙方在使用租赁物业时，不得擅自改变物业结构及用途，不得存放任何违禁品、易燃品、爆炸品等物品。若乙方未按约定的方式使用，甲方有权解除合同；造成甲方损失或致使租赁物业受到损害的，乙方应予赔偿损失。

3、租赁期间，乙方应合理使用并爱护该租赁物业及其附属设施，负责对租赁物业及附属设施进行日常、必要的维修和保养（整幢建筑物承租的租户自行负责整幢建筑物及附属设施的维修和保养）。如因使用不当或不合理使用造成租赁物业及其附属设施毁损或发生故障（包括连带受损的其他相邻物业）的，乙方应负责维修或赔偿损失。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担，具体维修费用以甲方实际支出为准。

4、租赁期间，乙方可根据自己的经营特点进行装修，但原则上不得破坏原物业结构，装修费用由乙方自负，租赁期满乙方不再承租或乙方违约致合同解除，甲方对其装修物不作任何补偿，形成附合的装修物、构筑物、增建设施等归甲方所有；未形成附合的部分，乙方若在租赁期满后7日内未清理的，也归甲方所有。

5、租赁物业允许使用荷载为800Kg/平方米，使用时不能超负荷，如有违反，造成租赁物所在的建筑及设施损坏或人员伤亡事故的，一切责任均由乙方自行承担，与甲方无关。若由此造成甲方承担责任、遭受损失的，甲方所有损失均由乙方赔偿。生产设备锚固或改动建筑物任何部分均须经甲方书面同意后方可施工。

6、乙方对租赁物业进行改造、装修、安装设施设备的，改造及装修工程由乙方自行实施并承担所发生的一切费用。乙方应在施工前将改造或装修设计方案及图纸提交甲方，在征得甲方同意且办理政府有关审批手续后方可按审定后的图纸施工。有关消防、环保验收等手续由乙方自行申报，甲方提供协助。乙方应文明施工，并遵守国内相应的法律、法规，服从甲方正常管理。乙方如有违反，甲方有权采取停水、停电等

强制手段阻止乙方施工，直至乙方改正并按甲方要求修复为止。如超过 30 日，乙方不予理会，则甲方有权按照乙方违约处理并可解除租赁合同。乙方已支付的租金及租赁保证金不予退还。乙方还应承担由此造成的实际损失与责任。

7、乙方进行装修、改造工程以及对所安装的装修设施、设备及仪器等进行测试、试业等，不得影响和妨碍第三人的正常生产与经营活动或对任何第三人造成损害。如因乙方导致第三人遭受损失而向甲方索赔，甲方应立即将详情以书面的方式告知乙方，乙方应立即妥善处理并承担因此所产生的责任；如对乙方所进行租赁物业的装修、改造有政府任何主管部门提出整改要求，乙方须依法修改其装修，并承担整改装修费用。

8、若乙方在租赁期间产生劳资纠纷涉及人数达十人以上并且纠纷未解决之前，为配合维稳工作，甲方有权采取有效措施阻止乙方擅自搬离生产设备或货物（包括但不限于锁门、停水、停电及启动法律程序等）。

第七条 其他有关租赁物业的约定

1、如乙方需在租赁物业所在场地新办理注册经营实体的，应自行办理申领工商营业执照和相关证照并承担费用，注册完成后，应将工商执照复印件送甲方备案并办理承租人变更手续。

2、乙方及其所开办的企业自行负责租赁期间因自身经营活动产生的工商、税务及其他方面的一切相关费用。因生产经营而与第三方所产生的一切债权债务纠纷及劳资、工伤纠纷等一概与甲方及物业公司无关。

3、租赁期间，使用租赁物业所发生的水、电、煤气、电话、宽带等费用以及物业管理费及公共分摊费用等由乙方承担。乙方必须按时缴纳相关费用并确保用水用电安全，如因乙方超负荷用水、用电而造成的一切安全事故由乙方负责；因乙方生产经营引起的相关环保整改治理或污水处理费用等也全部由乙方承担。

4、甲方提供用电、用水接驳点，接驳线路工程及费用由乙方自行承担。乙方也可向水电供应部门单独申报增容水电，因办理水电增容所需缴纳的全部费用由乙方自行承担，如需甲方配合完成水电增容，因此产生的额外费用由乙方承担。在本合同解除或终止后，乙方办理的用水、用电接驳线路工程以及水电增容无条件归甲方所有。乙方租赁物业前应根据已知的甲方园区水电使用容量及自身生产所需水电容量来决定是否租赁园区物业，租赁后如水电增容无法办理，甲方不承担任何责任。

5、乙方在使用物业过程中，应注意对环境的影响，因环境污染给任何第三人造成侵害，概由乙方承担责任，且甲方有权以此作为与乙方终止合同的理由。在租赁终止时，对于租赁物业及周边区域如造成环境侵害，乙方须负责或赔偿由此造成的损失。

乙方应确保其使用厂房所进行的生产项目符合有关环保要求，并应采取有效措施，减少和降低其生产过程中产生的水、汽、尘、噪声、腐蚀、辐射等污染。

6、租赁期间内，租赁物业及附属设施的安全责任由乙方承担。乙方应根据有关部门的要求，做好防火、防汛等各项安全防范工作，并接受有关的检查与监督，如因乙方拒绝监督或整改，造成灾害损失，则由乙方承担全部的法律和经济责任。

7、乙方应处理好与相邻租户之间的关系，在公共道路通行、临时用地、临时照明、临时用排水、邻里噪音等方面应相互提供便利，减少相互干扰，相互合作。

8、租赁期内，乙方需在租赁物业外墙涂印广告或外（立）挂广告牌位的，应将详细位置及设计方案和内容交由甲方审定同意。涉及市容、工商等许可或备案手续及费用由乙方承担。在该等广告牌或指示牌的安装和使用过程中，因乙方过错引致甲方或任何第三人（负责安装、修护或拆卸人员除外）的人身损害或财产损失，由乙方承担全部法律责任。

9、在租赁期间，甲方对租赁物业、配套设施及公共设施进行改造，在不影响乙方使用且不降低标准的情况下，乙方不持异议。但在租期内租金标准不变。

10、协议期内，如遇政府征用、市政规划改变等大面积改造，乙方应无条件交出场地，建设部分的场地如有建筑物补偿的，建筑物按照剩余租用合作年限与比例计算补偿。甲方必须提前三个月发出书面通知，乙方不得借故阻挠、无权与征用单位索赔；乙方应在甲方通知之日起 90 天内搬迁完毕并交出所有场地，否则甲方可强行清场，所造成损失由乙方自行承担。

第八条 安全生产

1、乙方应遵守与安全生产有关的各项规章制度，并购买财产险、人身安全险，购买保险产生的费用由乙方自行承担；认真落实防火、防盗、防爆、防破坏、安全用电、保密等各项工作，制定本企业安全生产制度，指派专人负责安全工作，做到安全责任落实到单位职工，避免重大、意外事故发生。

2、租赁期内，按照国家和地方的有关法令、法规和政策条例生产经营。

3、在租赁期间乙方须严格遵守国家消防法律法规的相关规定，不得存放易燃、易爆及其他危险物品、违禁物品等。

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，甲方有权于合理时间内检查租赁物的防火安全，乙方不得拒绝或延迟。

5、乙方应在租赁物内配备消防设施，严禁将租赁物内消防设施用作其它用途。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。

6、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），需经甲方同意且报消防主管部门批准。

7、租赁期内，若乙方违反上述任何一款约定而所发生的任何事故和问题，均由乙方自行承担。若由此造成甲方承担责任、遭受损失的，甲方所有损失均由乙方赔偿。

第九条 物业管理

1、为保证园区整洁美观并规范、合理、有序运转，本园区已委托物业管理公司代为进行物业管理。租赁园区物业即视为接受园区的物业管理。乙方对此十分清楚并完全同意。

2、乙方在签订本合同时已充分了解园区的物业管理情况，同意在本合同履行期间接受甲方委托的物业管理公司对租赁物业进行管理并交纳物业管理费等相关费用。

3、保持园区物业管理的完整、统一以及连续性，乙方在与甲方签订本合同时需同时与甲方委托的园区物业管理公司签订物业管理合同，以具体明确自身使用的租赁物业需遵守的物业管理制度及要交纳的物业管理相关费用。

4、本合同履行期间，乙方无权要求解除物业管理合同，也无权以物业管理为由要求解除本合同。如发生物业管理方面的争议，乙方应告知甲方出面协调处理，甲方有责任和义务督促园区物业管理公司提高管理水平，尽心尽责为入驻园区的租户提供优质、满意的服务。

5、在本合同仍在履行、或甲乙双方仍存在实质性的物业租赁关系、或乙方仍占有租赁物业等情况下，出现物业管理公司解除物业管理合同或乙方通过诉讼强制解除物业管理合同情形时，由于园区物业由物业管理公司整体管理，物业管理公司仍在对乙方所租赁物业进行管理，甲方也仍需要向物业管理公司支付物业管理费用。因此，甲方有权按照乙方所签物业管理合同的约定向乙方主张物业管理费和水电费及其分摊费用。

第十条 租赁登记及税费承担

与本合同有关的租赁登记费、印花税、房屋出租管理费、房产租赁税等税费将按有关政府部门的规定各自负担。如果法律没有规定且双方无约定的，由甲方承担。

第十一条 合同的解除、终止及违约责任

1、发生下列情形之一的，本合同解除，双方互不承担违约和赔偿责任：

(1) 政府决定征收租赁物业所在土地而需拆除租赁物业的；但如该征收获得政府补偿，乙方可以按照国家规定获得应由乙方享有的补偿。

(2) 租期届满,乙方未行使续租权或乙方行使续租权但未能就续租条件与甲方达成一致的。则本合同终止,双方按照约定办理交接手续。

(3) 因发生火灾、爆炸及其他事故导致租赁物业无法继续租赁且在3个月内无法修复的。

(4) 因不可抗力造成的协议变更或终止。本协议约定的不可抗力是指在签订本协议时不能预见、不能避免并不能克服的客观情况,包括但不限于地震、海啸、火山爆发、山体滑坡等自然灾害,地质原因、征收、征用等政府行为,战争等社会异常事件等。由于不可抗力事件,致使一方在履行其在协议项下的义务过程中遇到障碍或延误,不能按约定的条款全部或部分履行其义务的,遇到不可抗力事件的一方(“受阻方”),只要满足下列所有条件,不应视为违反协议:(1)受阻方不能全部或部分履行其义务,是由于不可抗力事件直接造成的,且在不可抗力发生前受阻方不存在迟延履行相关义务的情形;(2)受阻方已尽最大努力履行其义务并减少由于不可抗力事件给另一方造成的损失。不可抗力事件发生时,受阻方立即通知了对方。不可抗力事件终止或被排除后,受阻方应继续履行本协议,并应尽快通知另一方。受阻方可延长履行义务的时间,延长期应相当于不可抗力事件实际造成延误的时间。如果不可抗力事件的影响持续达2个月或以上时,各方应根据该事件对本协议履行的影响程度协商对本协议的修改或终止。

2、任意一方提出提前解除合同的,必须提前三个月以书面形式通知对方并与对方协商,在双方就提前解除合同的条件达成一致后,本合同解除。

3、任意一方提出提前解除合同,对方不同意或双方通过协商对提前解除合同的条件不能达成一致,而提出解除合同的一方明确表示或以实际行为表示不再继续履行而使本合同实际无法继续履行的,则本合同被迫解除,提出解除合同的一方应按照本合同约定承担违约及赔偿责任。

4、若乙方存在以下情形之一,甲方有权立即解除合同,提前收回租赁物业,没收乙方租赁保证金、水电保证金,并可同时要求乙方支付剩余租期内全部租金的30%给甲方以作为承担违约责任的违约金,如有造成甲方损失,还应予以赔偿:

(1) 乙方将租赁物业用于非法活动或非法经营的;

(2) 乙方因生产经营及其他行为严重违反安全生产、消防、环保规范要求导致存在严重安全、消防隐患;因噪声、排污、辐射等严重环境污染造成他方受到侵害,或因安全、消防、环保等被行政机关处罚的,但能在限期内得以全部整改的除外;

(3) 私自在租赁物业内非法隐匿、存放易燃易爆物品和其他非法、违禁或危险物

品的;

(4) 不恰当使用租赁物业或擅自改变其结构致使租赁物业主体结构受损;

(5) 未经甲方书面同意擅自对租赁物业及附属设施装修、改造或超范围装修、改造,经劝阻不改的;

(6) 在本合同有效期内,未经协商无故提前解除或终止合同;

5、租赁期间,乙方应合理使用并爱护该租赁物业及其附属设施,负责对租赁物业及附属设施进行日常、必要的维修和保养(整幢建筑物承租的租户自行负责整幢建筑物及附属设施的维修和保养)。如因使用不当或不合理使用造成租赁物业及其附属设施毁损或发生故障(包括连带受损的其他相邻物业)的,乙方应负责维修或赔偿损失。乙方拒不维修,甲方可代为维修,费用由乙方承担,具体维修费用以甲方实际支出为准。

6、本合同期满终止或提前解除,乙方应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物业清扫干净,搬迁完毕,并向甲方返还租赁物业。乙方逾期未搬出租赁物业或不返还租赁物业的,应按当年期内的月租金标准上浮 50%向甲方支付租赁物业的占用费。超过 90 天仍未向甲方返还租赁物业的,则甲方有权选择单方收回租赁租赁物业,停止为乙方提供配套服务(包括水、电供应等),且甲方有权进入该租赁物业,将乙方存放在租赁物业内的物品清点搬离,乙方对此放弃异议,因搬离租赁物业内物品所产生的任何损失由乙方自行承担。此外,甲方有权向乙方追偿所欠租赁费用、其他相关费用和甲方的其他损失。

7、本合同解除或终止后,即使乙方因债务纠纷而被司法或行政机关查封租赁物业内物品(如生产设备、货物等),乙方仍有义务另行安排地点存放被查封物品。否则,甲方有权选择按当年期内月租金标准的双倍向乙方主张租赁物业的占用费或按照上述方式自行搬离租赁物业内被查封物品,所产生的一切后果由乙方承担。

8、若乙方违反本合同条款并有擅自搬迁的行为,甲方有权阻止乙方搬迁行为(如锁门、停水、停电)直至乙方向甲方缴清所欠租赁费用及其他应缴款项并足额赔偿甲方损失为止,甲方损失计算至此租赁物业办理完成出租给第三方为止。

9、合同终止或合同解除时,甲乙双方共同检查租赁物业和配套设施,检查无异议后,租赁物业交还甲方。属乙方安装的水电设施(水管、电线、线槽、照明灯、主电线电箱等)以及增建在建筑物内办公室、仓库、厕所等装饰装修工程项目(不包括生产设备)全部无偿归甲方所有,乙方不得拆除或毁坏。否则,因此所产生的修复费用由甲方从乙方保证金中扣除,不足部分,由乙方补足。

10、乙方的下列违约行为，按照以下约定处理：

(1) 乙方逾期支付租金、水电费或其他相关费用（包括但不限于应由乙方承担的修缮、修复费用、损害赔偿金、保证金被通知扣减后 7 日内仍未补足）的，每逾期一日，按日万分之三向甲方支付违约金，在乙方支付违约金后，本合同继续履行。

(2) 乙方有以下行为之一，经甲方催告且在限定时间内改正或与甲方协商达成一致处理意见的，本合同继续履行；否则，甲方有权以锁门、停水、停电或停用其他设施等方式催促乙方交纳，或者通过有效法律途径解决直至乙方缴清所有费用为止。由此产生的一切费用包括但不限于律师费用或损失均由乙方承担。甲方也可选择解除合同，提前收回租赁物业，没收乙方租赁保证金、水电保证金，并可同时要求乙方支付剩余租期内全部租金的 30% 给甲方以作为承担违约责任的违约金，如有造成甲方损失，还应予以赔偿：

①乙方拖欠租金或未按期足额支付水电费及分摊费用累计达 30 天或三次拖欠 10 天以上；

②拖延交纳物业管理费超过 60 天；

③拖延交纳其他费用包括但不限于本应由乙方承担的修缮、修复费用、损害赔偿金、应在被通知扣减后 7 日内补足但未补足的保证金等累计达 30 天的；

④未经甲方书面同意将租赁物业部分或全部转租给他人或通过合租、承包经营、授权经营、50% 以上的股权转让等任何实际将租赁物业交由第三方使用的；

⑤若乙方承租租赁物业作为餐饮经营时违规占用公共道路、广场作为经营场地或用于清洁食材、餐具、摆放餐台、炉具等杂物的；

11、考虑到本合同违约一方造成对方的隐性损失和预期利益损失难以计算统计，甲、乙方均同意本合同发生一方违约时，对方可对本合同约定的保证金和违约金同时主张。

第十二条 争议的解决

1、凡与本合同有关而引起的一切争议，各方应首先通过友好协商解决，如经协商后仍不能达成协议时，可提交租赁物业所在地法院起诉解决。因上述过程发生的费用包括但不限于律师费等费用，皆由败诉方承担。

2、在不解除合同的前提下，除提交法院审理的事项外，合同仍应继续履行，各方发生的争议不影响本合同其他约定的履行。

第十三条 通讯地址及送达

1、任何一方可采用直接交付、邮寄（含快递）、传真、电子邮件、微信或者其他合法方式通知对方当事人。

2、因任何一方提供或者确认的送达地址不准确、拒不提供送达地址、送达地址变更未及时通知对方或者指定的代收人拒绝签收的，通知被退回之日视为送达日。

3、一方变更地址应书面告知，在变更地址的书面通知送达前，该方地址仍以先前地址为准。

4、乙方提供的通讯地址同时是有效的司法送达地址，司法送达材料包括但不限于起诉状、答辩状、证据清单材料、法院传票、判决书、裁定书等。

5、双方确认的通讯地址如下：

甲方通讯及送达地址：

乙方通讯及送达地址：

第十四条 其他

1、本合同未尽事宜，各方协商同意后，以书面形式修订或补充；本合同没有约定且双方又没有达成补充协议的，依照民法典的有关规定处理。

2、本合同的附件作为与本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等效力。

3、甲乙双方签订本合同前均已充分阅读、理解了本合同的全部条款内容，本合同是甲乙双方自愿签订的，任何一方均不存在任何欺诈、胁迫或重大误解的情形。

4、本合同由双方盖章及授权代表签字后生效。本合同一式贰份，双方各执壹份，均具有同等效力。

（以下无正文）

出租方（盖章）：



2024年3月21日

承租方（签名或盖章）：



2024年3月21日

合同附件：

附件一：平面图

附件二：乙方营业执照、法人身份证复印件

附件三：乙方授权委托书及被授权委托人的身份证复印件

附件四：租赁房屋租赁交付条件

附件五：安全生产及消防责任书

承租方: (签署)

签署日期:

附件四: 《租赁房屋交付条件》

物业交付条件				
项目名称:		亿锋数智产业园	租赁地址:	佛山市禅城区张槎一路 143 号
合同面积:		所在楼层	物业类型:	☐ 厂房 ☐ 仓储 ☐ 毛坯
序号	内容	物业交付条件		
1	图纸	出租方提供: ☐ 所在楼层总平面图; ☐ 其他		
2	结构	楼面荷载为: 0.8 吨/m ²		
3	空调	出租方提供租赁区外散热良好且免费的空调室外机安装位置; ☐ 其他		
4	供电	出租方提供电量不小于 380V, 100W/m ² ;		
5	消防	出租方提供: ☐ 租赁区内符合消防规范 ☐ 消防栓系统 ☐ 烟感系统 出租方需保证红线区域消防通道畅通及防火门外区域无阻挡		
6	网络	自装, 出租方提供租赁区域周边范围的宽带网络、光纤端口。		
7	电话	自装, 出租方提供租赁区域周边范围的电话端口。		
8	门锁	☐ 密码锁 (普通非可视); ☐ 机械锁; ☐ 无		
9	其他	无		
说明: 以上内容将作为合同附件的一部分, 请如实填写, (如有异议, 以实际交楼现状为主)。				

安全生产及消防责任书

甲方：广东亿锋物联网科技有限公司

地址：

乙方：佛山市禅城区斯帝凡服装加工有限公司

地址：

为了加强亿锋数智产业园消防安全工作，预防火灾和减少火灾危害，保护人身、财产安全，共同维护租户的利益，根据《中华人民共和国消防法》，结合亿锋数智产业园实际情况，制定本责任书，望进驻企业积极支持，互相配合，共同遵守。

一、乙方法定代表人或者主要负责人是各自承租范围的消防安全责任人，对消防安全工作全面负责。消防安全工作要贯彻“预防为主、消防结合”的方针。

二、乙方指定 杜春强（联系电话：17620674560）为义务消防员，乙方变更指定义务消防员的，应当在变更之日起3日内报甲方物业服务中心备案。

三、乙方应当履行下列消防安全义务：

（一）指定并落实消防安全管理措施和消防安全操作规程，严格遵守亿锋数智产业园关于防火安全的相关规定。

（二）开展消防安全宣传教育和消防知识培训，定期进行灭火技术训练。加强对下属员工的消防安全教育，积极参加物业服务中心定期组织的消防演练，使公司内每位职工都能做到面临火情时，会报警、懂灭火，懂疏散。

（三）进行经常性的内部防火安全检查，同时主动配合甲方物业服务中心有关人员的例行检查，对检查中发现的火险隐患必须立即进行整改，及时制止、纠正违法、违章行为，发现并消除火灾隐患。对火灾隐患问题要做到不隐瞒、不推搪、不拖延。

（四）按规定配置消防设施、器材（灭火器配置每50平方不应少于4kg），灭火

器应设置在明显和便于取用的地点，且不得影响安全疏散。应制定专人维护管理，保证消防设施、器材的正常、有效使用。

（五）按规定设置安全疏散指示标志和应急照明设施，保证防火门、防火卷帘、消防安全疏散指示标志、应急照明、机械排烟送风、火灾事故广播等设施处于正常状态。

（六）在承租物业内，各种物品不乱堆放，及时清理杂物，以免妨碍走火。保证疏散通道、安全出口的畅通。不得占用疏散通道或者在疏散通道、安全出口上设置影响疏散的障碍物，不得封闭全区出口，不得遮挡或破坏安全疏散指示标志。

（七）按照甲方划定和设置停车泊位停放车辆，不得占用、堵塞消防车通道。

（八）教育下属员工爱护亿锋数智产业园的消防设施，不得随意变动或损坏消防器材，不得随意涂污安全标志，如有发现失效的公共灭火器材应及时通知物业服务中心更换。

（九）火灾发生后，及时报警、迅速组织扑救和人员疏散。不得不报、迟报、谎报火警火灾隐瞒火灾情况。

（十）火灾扑灭后，及时保护现场，接受事故调查并如实提供火灾事故情况。未经公安消防机构许可，不得进入、撤除、清理火灾现场。

（十一）依照国家有关规定投保火灾险和公众责任险。

（十二）法律、法规和规章制度的其他消防安全义务。

四、甲方负责管理消防栓与水泵接合器，定期检查，保持良好状态。

五、乙方单独设立消防监控主机的应派人 24 小时值班，并将监控信号与甲方消防监控中心连接。

六、甲乙双方要定人、定时、定措施，组织制订紧急状态下的疏散方案。接到火灾报警后，在向公安消防机构准确报警的同时，迅速启用消防器设施进行扑救，并协助公安消防机构查清火灾原因。

七、严禁乙方经营和贮存烟花、爆竹、汽油、香蕉水等易燃易爆危险物品以及各类剧毒物品。不得燃放烟花、爆竹。

八、乙方严格遵守安全用电管理规定，严禁超负荷使用电器。用电灯泡烘烤物品或其

他可能造成消防安全的行为，以免发生事故。

九、乙方进行室内装修、装饰时，必须向甲方提出书面申请，经批准后方可动工。室内装修、装饰应当使用不燃、难燃的材料。使用安装电气设备和线路时，必须向甲方提出申请，经批准后，严格执行有关电气安装标准，符合消防安全要求施工。严禁乱接临时用电线路。施工方案经有关部门审核后才可使用，并对施工期间的消防安全负责。

十、乙方需要进行烧焊等动火作业的，应向甲方提出申请。经批准后，在甲方消防管理员的监控下，持有明火操作证的人员方可作业。夜间严禁施工，特别是严禁动用明火。

十一、乙方举行大型集会、展会等活动，具有火灾危险的，应制定灭火器和应急疏散预案，落实消防安全措施，并向公安消防机构和甲方申报，经公安消防机构和甲方对活动现场进行消防安全检查合同批准后，方可举办。

十二、乙方发现火警，应立即告知并拨打火警电话 119。如火情较大，迅速离开火情场所；如火情较小，立即用手提灭火器灭火。

十三、根据消防安全规定，乙方有下列情形之一的，甲方有权制止，并视情况报告公安消防机构处以罚款：

（一）偷窃、毁坏消防设施和器材或消防备用水源。

（二）占有疏散通道或者在疏散通道、安全出口上设置影响疏散的障碍物，封闭安全出口，遮挡安全疏散指示标志。

（三）占用、堵塞消防车通道。

（四）其他影响消防设施使用的行为。

十四、乙方有下列情形之一的，甲方有权责令乙方停止，并视情况报告公安消防机构处以罚款：

（一）未办理申报手续即进行室内装修、装饰。

（二）室内装修、装修所用材料不符合国家工程建筑消防技术标准的规定。

（三）未办理申报审批手续即进行动火作业。

（四）烧焊、用火、用电作业时，消防安全措施不落实。

(五) 经营经营和贮存易燃易爆危险物品以及各类剧毒物品。不得燃放烟花、爆竹。

十五、乙方擅自改变消防安全措施用途的，或者不按照《火险隐患整改通知书》内容要求进行整改的，责令停业整改，并报告公安消防机构给予乙方罚款。由此而导致事故的，依法追究肇事者或乙方消防安全负责人的刑事责任。

十六、乙方必须服从公安消防机构和甲方有关消防安全方面的管理，对刁难、辱骂或暴力等手段妨碍消防安全监督人员工作的有关人员，根据情况，或处罚款，或行政拘留，直至依法追究刑事责任。

十七、乙方承租的物业内应根据其使用性质按《建筑设计防火规范》进行二次消防施工，并由乙方负责报公安消防机构审核、验收合格后方可投入使用。

十八、乙方消防安全责任人已明确本人的责、权、利，若乙方职工或来访人员违反防火安全规定致使承租的物业发生火灾，应承担一切经济责任和法律责任。

十九、本协议未尽事宜，双方协商解决。本协议与国家法律（尤其是本合同签订后生效的法律）相冲突的，以国家法律规定为准。

二十、本责任书自双方签署之日起生效，本责任书一式贰份，甲方执壹份，乙方执一份，同具法律效力。

甲方（盖章）：

安全责任人（签字）：

签署日期：2024.3.21



乙方（签章）：

安全责任人（签字）：

签署日期：2024.3.21

