

湛江华丽金厂房租赁合同

合同编号：HLJ20220215

出租人（以下简称甲方）：湛江华丽金音影碟有限公司

统一社会信用代码：91440800617795173U

联系地址：湛江市麻章区金园三横路1号华丽金科技产业园

联系方式：18927679768

承租人（以下简称乙方）：

身份证号码：

联系地址：

联系方式：

邮箱：

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规的规定，在平等、自愿、协商一致的基础上，就乙方承租甲方仓库场地从事（生产服装）相关业务项目的相关事宜，双方达成以下合同。

一、租赁物概况

1.1 名称：湛江华丽金音影碟有限公司厂房

1.2 所有权证名称及编号：粤房地产证湛江字第 031004369 号。

1.3 坐落：湛江市麻章区金华西路南侧（金园三横路1号）华丽金科技产业园。

1.4 租用第一层其中一部分面向南厂房，面积为1642.64平方米，以及租用二楼整层2425.62平方米；合计租用4068平方米。



二、租赁用途和租期

2.1 租赁用途：甲方租赁仓库场地给乙方使用，乙方向甲方承诺租赁该场地仅作为从事（生产服装）及相关业务。

2.2 租赁期限为（伍）年，即自（2022）年（2）月（15）日起至（2027）年（3）月（31）日止。其中2022年2月15日至2022年3月31日共45天为免租期。

2.3 租赁期届满，在同等条件下，乙方有权优先续租，乙方续租时，应在租赁期届满前（贰）个月通知甲方，甲方应在乙方通知后的（壹）月内给予乙方明确答复。

2.4 本租期限内不因市场价格变化或其他原因而增加或减少仓储收费标准。

三、租金及支付方式

3.1 租金收取标准：按照租赁物业的建筑面积4068平方米收取，第1年至第2年为每月按建筑面积每平方米人民币18元（不含税），租金每两年调整一次，调整比例为每次在上一次租金基础上递增10%，直至本合同期满，即第3年至第4年为每月按建筑面积每平方米人民币19.8元（不含税），第5年为每月按建筑面积每平方米人民币21.78元（不含税；目前国家政策，若要开增值税专用发票另加5%税额）。

3.2 租赁保证金：本租赁合同的租赁保证金为首月租金（不含税）的（贰）倍，即人民币¥（146448）元（大写：壹拾肆万陆仟肆佰肆拾捌元），乙方应于签订租赁合同之后10个工作日内一次性支付到甲方帐户。租赁期届满，在乙方已向甲方交清了全部应付的租



金、物业管理费及因本租赁行为所产生的水电费等，并按本合同规定向甲方交还承租的租赁物等本合同所约定的责任后 10 天内，甲方将向乙方无偿退还租赁保证金。如果因乙方原因导致本合同无法履行，甲方没收此租赁保证金；如果因甲方原因导致本合同无法履行，甲方应赔偿乙方人民币¥(146448)元(大写：壹拾肆万陆仟肆佰肆拾捌元)，并在 15 个工作日内无息返还租赁保证金。甲方若因工程施工原因无法按期交付，租金及综合管理费起算的时间可相应的顺延，延迟超过 3 天，每超出一天，按每延迟一天则按租金的千分之一收取甲方滞纳金作为租金的抵扣金额。

3.3 租金支付方式：采取先付后用原则，租赁合同签订日起，按月度支付，当月支付次月的含税租金（每月支付一次）。甲方先向乙方出具符合国家规定增值税专用发票（开 5% 增值税发票，国家政策如有变动，就按国家政策允许的税点开具增值税专用发票），乙方在收到甲方发票之后 5 个工作日内，将租金汇至甲方指定的银行账户。

3.4 甲方开户行：工商银行湛江金地支行

账号：2015 0207 0902 4519 653

户名：湛江华丽金音影碟有限公司

四、物业管理费及支付方式

4.1 双方约定，作为该租赁物的承租人，乙方须自承租日起向甲方交纳该承租租赁物的物业管理费。物业管理费按该租赁物的实测计算，标准为：(0.5) 元/月/平方米（不含税；目前国家政策，若要开增值税专用发票另加 5% 税额）；每月合计为：¥(2034) 元（大写：贰仟



零叁拾肆元)。

4.2 物业管理费支付方式：采取先付后用原则，按月度支付，前一个月支付下月的物业管理费。甲方先向乙方出具符合国家规定增值税专用发票，乙方再将物业管理费汇至甲方指定的银行账户。物业服务内容包括：公共卫生清洁、水电维护（需要更换配件，配件由乙方提供，需要外请专业人员维护的，维护费用由乙方负责）。

五、水、电费用及其他相关费用及支付方式

5.1 甲方须为乙方单独设立独立电表、水表。自乙方进场之日起，乙方应当承担并支付该承租物所发生的水、电费用。双方确认，乙方向甲方交纳的水、电费用均为甲方代相关公用事业部门收取。

5.2 水电费收取标准：水费 4.17 元/立方（不含税；目前国家政策，若要开增值税专用发票另加 3%税额）。电费 1.06 元/度（不含税；目前国家政策，若要开增值税专用发票另加 13%税额）。水电费用标准根据水电部门的调整做相应调整。

5.3 水、电费用及其他相关费用支付方式：每个月为一个缴费期，采取先使用后付费的方式结算。乙方应于收到甲方交来上月发票后的 5 个工作日内，以转账方式将水电费汇至甲方指定的账号。

六、消防设施

6.1 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及有关法律法规，积极做好消防工作，否则，因乙方责任造成的损失由乙方承担。

6.2 乙方应在租赁物内按有关规定配置灭火器等设施，严禁将租



赁物场地内的消防设施用作其它用途。

6.3 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。甲方的检查监督权在不影响乙方生产经营的情况下不应受到限制，乙方不得无理由拒绝或延迟给予同意。

七、甲方权利和义务

7.1 按约定时间为乙方提供租赁物使用并三通一平；提供水、电、排污等配套设施（空地配套不含水电排污到户，但到地头）。

7.2 除有明确约定外，不干涉乙方正常的经营活动；甲方有义务协调处理该租赁场地周边村民与乙方的关系，如果因甲方原因导致村民阻碍乙方施工或正常经营，造成损失由甲方负责。

7.3 乙方负责根据该地块的建设指标要求按照国家各项法律法规勘测设计报建，各类费用的支出由乙方承担，甲方有义务协助乙方报建。

7.4 甲方有权针对乙方提供的设计、施工方案提出修改建议，甲方有权针对乙方在施工过程中没有按照事先约定施工的部分提出修改建议，甲方有权利和义务针对乙方施工过程中或完工后不合适的地方提出修改建议；若因乙方具体建设施工原因导致无法验收、需限期整改的，所有费用由乙方负责。

7.5 乙方向甲方逾期支付租金或其他相应费用（物业管理费、综合管理服务费等乙方应付费用）或给甲方造成的损失不及时支付赔偿费用，甲方有权决定以停水、停电等方式让乙方暂停营业。

7.6 乙方需配合甲方生产需求提供水电要求。



八、乙方的权利和义务

8.1 乙方自行承建并承担所有建设费用及风险，乙方的建设方案必须符合该承租地块的规划条件，并提供必要的报建文件，乙方在建设施工期间和经营期间，如发生人身事故伤亡或财物丢失，乙方负全责，与甲方无关。

8.2 甲方同意乙方在本合同期限内可进行转租该承租场地及该承租场地上的建筑物，但必须提前书面告知甲方，乙方的转租行为不能与本合同有冲突，不阻碍本合同的执行。

8.3 具备合法的经营资格，并按照市场监督管理部门核准的经营范围经营，自主经营、自负盈亏、自担风险和责任，各类经营与甲方无关。

8.4 按期支付租金并承担因经营、场地使用而产生的各项税费。

8.5 按照各级行政管理部门的规定，本着公平合理、诚实信用的原则合法经营，不得损害国家利益及其他经营者和消费者的合法权益，并承担因违法经营造成的一切后果。

8.6 乙方保证合法经营，如有任何纠纷与甲方无关。

8.7 整个租赁物内外及地上附着物外墙除发布与市场经营范围内有关的宣传或配合政府图片文字宣传外，未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式进行其他与市场经营范围内无关内容的宣传。

8.8 租赁期间，乙方未经甲方书面同意不得擅自改变租赁场地的用途。

8.9 乙方自行负责保管租赁物内的财物。



8.10 乙方不得借用甲方名义或场地等相关信息进行融资业务或损害甲方利益的其他行为。

8.11 保证租赁期间的经营活动不得对环境及对周边交通产生任何不良影响。

8.12 在租赁到期后即 (2027) 年 (4) 月 (1) 日起，乙方拥有同等条件下的优先续租权。乙方应在本协议到期前 2 个月书面提出是否续租申请。

8.13 乙方在该宗场地上的建筑风格、外观等要与该区域的其他建筑保持协调一致，乙方的设计方案、施工方案必须经由甲方书面同意。

8.14 乙方须处理好邻居之间的关系，因乙方生产经营活动造成甲方或第三人损失的，应承担赔偿责任。

8.15 水电：乙方自行配置电缆及相应设施接通。

8.16 排污排水：乙方租赁场地必须设置完善的排污排水设施与甲方已经铺设好的管道接通，甲方确保排污排水设施管道到乙方地头，如排污排水主管道堵塞，甲方有义务及时疏通。

8.17 乙方需要保证地上附着物的安全及消防等，因台风造成乙方地上附着物及其他造成周边建筑物的损坏，由乙方负责维修和赔偿。

8.18 承租期间如发生国家征用、拆迁本协议内场地的情况，属于乙方承建的其它地上附着物等赔偿金或补偿金归乙方所有，租赁前原有资产及租赁期间甲方承建的配套附着物归甲方，场地及附着物补偿归甲方。其它未约定的按相关法律法规处理。



九、解除条件及违约责任

9.1 乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，已缴租金不予退回，包括但不限于消防整改、失火重建、违规停业等期间的场地租金甲方依照租金标准收取，同时乙方还应承担由此造成甲方经济损失的责任。

9.1.1 未按约定的用途使用场地；

9.1.2 进行违法、违规经营；

9.1.3 未按本合同约定支付租金等费用超过 30 天；

9.2 乙方按照本合同约定解除合同的，乙方应自接到甲方解除合同通知之日起 30 日内搬迁可移动的物品、设备、货物，逾期视为放弃对该等物品、设备、货物的所有权，甲方有权当废弃物品处理，乙方自愿承诺放弃追究甲方任何责任；逾期超过 30 日乙方没有依约处理的，甲方有权采用各种方式包括但不限于拆除、转移、发卖等方式直接处理，如有所得款项，用于抵偿乙方拖欠的租金、违约金、赔偿金、或因维修、拆除、装卸、运输以及其他发生的费用，不足部分甲方可向乙方追偿。

地上附着物及其他不可移动财物无偿归甲方所有。

9.3 甲、乙方因自身原因需提前解除合同的，应提前 60 日书面通知对方，并征得对方同意。

十、免责条款

因不可抗力的原因，本合同自动解除，甲方退还乙方未实际使用期间的租金，双方互不承担违约责任。



十一、争议解决办法

11.1 在履行本合同过程中发生或与本合同有关的任何争议，双方应友好协商解决，如协商不成，双方同意向该承租场地所在地人民法院起诉。

11.2 本租赁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。

十二、其他条款

1、双方在履行本合同过程中有未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。

2、租赁地块位置示意图、乙方身份证复印件为本合同附件，为本合同有效组成部分。

3、本合同一式陆份，甲、乙双方各持叁份，自双方盖章或法定代表人、委托代表签字之日起生效。

甲方：湛江华丽金音影碟有限公司

法定代表人或委托代表：

2022年2月15日



乙方：

法定代表人或委托代表：

年 月 日

