

房屋租赁合同

出租方（甲方）：深圳托吉斯投资有限公司

法定代表人：张秀玉

地址：深圳市罗湖区笋岗街道笋西社区笋岗东路 3002 号万通大厦 2112

承租方（乙方）：深圳市朗恒照明技术股份有限公司

法定代表人：苏辉云

统一社会信用代码或身份证号码：91440300732044412A

地址：深圳市宝安区西乡街道凤凰岗社区水湾路 11 号

星宏科技园 A 栋厂房西侧 2 层 3 层

甲乙双方根据中华人民共和国有关法律、法规的规定，经友好协商，就乙方承租甲方房屋事宜自愿订立本合同。

第一条 租赁物业

1.1 甲方将其所有的坐落于深圳市宝安区西乡街道宝田一路南侧（星宏科技园）厂房 A 厂房 02 层、03 层，厂房 A 办公 02 层、03 层。（建筑面积为 8862.58 平方米（明细如下表），园内公共区域分摊面积按建筑面积的 8% 计算为 709.01 平方米，总面积一共为 9571.59 平方米，下称该物业）出租给乙方使用。

序号	不动产所有人	不动产权证号	坐落	建筑面积 (m ²)	用途
1	深圳托吉斯投资有限公司	D44131468192	宝安区西乡街道宝田一路南侧（星宏科技园） 厂房 A 厂房 02 层	3412.08	厂房
2	深圳托吉斯投资有限公司	D44131468184	宝安区西乡街道宝田一路南侧（星宏科技园） 厂房 A 厂房 03 层	3412.08	厂房
3	深圳托吉斯投资有限公司	D44131468186	宝安区西乡街道宝田一路南侧（星宏科技园） 厂房 A 办公 02 层	1019.21	办公
4	深圳托吉斯投资有限公司	D44131468172	宝安区西乡街道宝田一路南侧（星宏科技园） 厂房 A 办公 03 层	1019.21	办公

1.2 乙方承租该物业仅作为电子行业生产、办公、仓库使用。

1.3 甲方保证该物业享有合法出租权。

1.4 除本合同项下甲、乙双方之间的债权债务以外，甲、乙双方的其他债权债务双方各自承担，不能影响本租赁合同。

第二条 租赁期限

2.1 乙方承租该物业的期限为 4 年 6 个月，即自 2021 年 4 月 1 日 起至 2025 年 9 月 30 日 止（下称租赁期）。

2.2 租赁期届满，如乙方需继续承租该物业的，必须在租赁期届满的三个月前以书面形式向甲方提出续租申请，甲方若继续出租该物业的，在同等租赁条件下，乙方享有优先承租权。

2.3 本合同生效之日起满 2 年后，如甲方因经营需要，要求收回上述所出租物业的，应提前 90 天通知乙方，同时乙方应在通知期限内无条件将该物业完好交还给甲方。

第三条 租金标准及物业管理费等相关费用缴付办法

3.1 该物业租金和物业管理费自甲方向乙方交付该物业之日起计收，每月每平方米的租金为人民币(大写) 叁拾肆元叁角整 (小写: ¥ 34.30 元)，即月租金为人民币(大写) 叁拾贰万捌仟叁佰零伍元伍角肆分 (小写: ¥ 328305.54 元)。每月每平方米的物业管理费按人民币壹元柒角正(根据毗邻物业及物价情况，甲方有权做出适当调整)计收，即每月物业管理费为人民币(大写) 壹万陆仟贰佰柒拾壹元柒角整 (小写: ¥ 16271.70 元)。以上租金和物业管理费为含税价格。

3.2 甲乙双方一致同意，租金自 2022 年 10 月 1 日起在 3.1 所述租金的基础上浮 10%，即自 2022 年 10 月 1 日起每月每平方米的租金为人民币(大写) 叁拾柒元柒角叁分 (小写: ¥ 37.73 元)，即月租金为人民币(大写) 叁拾陆万壹仟壹佰叁拾陆元零玖分 (小写: ¥ 361136.09 元)。以上租金为含税价格。

3.3 甲乙双方一致同意，租金自 2024 年 10 月 1 日起在 3.2 所述租金的基础上浮 10%，即自 2024 年 10 月 1 日起每月每平方米的租金为人民币(大写) 肆拾壹元伍角整 (小写: ¥ 41.50 元)，即月租金为人民币(大写) 叁拾玖万柒仟贰佰贰拾元玖角玖分 (小写: ¥ 397220.99 元)。以上租金为含税价格。

3.4 该物业用水、用电、园区配套费等费用自甲方向乙方交付该物业之日起按甲方的规定计收。水费为每立方人民币 6.2 元，如当地主管部门对上述水费进行向上调整的，甲方有权相应调整前述水费。

3.5 乙方应于本合同签订当日向甲方支付该物业首月租金人民币(大写) 叁拾贰万捌仟叁佰零伍元伍角肆分 (小写: ¥ 328305.54 元)。自甲方向乙方交付该物业次月起，乙方应于每月 5 日前向甲方支付该物业当月租金和上一月度的物业管理费、水费、电费、园区配套费等相关费用，并付至甲方指定收款银行账户(户名: 深圳托吉斯投资有限公司; 账号: 8110301012100275955; 开户行: 中信银行深圳城市广场旗舰支行; 因银行关系, 收款账号可能有变动, 以甲方的书面通知为准)。若乙方未按时、足额支付本条所述费用的, 每日按拖欠金额的千分之二向甲方支付滞纳金直至结清全部费用; 此外, 甲方还有权采取暂停供应水、电、电梯等相关措施以催促乙方支付拖欠费用, 如由此造成乙方(或第三方)营业等损失的, 由乙方自行承担。

3.6 如乙方需到房屋租赁所办理备案, 所发生的税费等相关费用由乙方支付; 用于办理备案的租赁合同仅用于办理备案, 其内容并非甲乙双方的真实意思表示; 如用于办理租赁备案的租赁合同与本合同的约定不一致的, 以本合同的约定为准。

第四条 电梯使用费及缴付办法

4.1 自该物业交付乙方之日起, 该物业所在 A 栋大楼 内全部电梯的日常管理、维护、保养、年审等事宜由乙方与 A 栋大楼 内二楼以上(含二楼)的承租人(下称其他承租人)负责并按甲方确定的方案共同分摊费用。

4.2 若乙方未按甲方指定期限按时、足额支付全部 4.1 所述全部费用的, 每日按拖欠金额的千分之二向甲方支付滞纳金直至结清全部费用; 此外, 甲方还有权采取暂停供应电梯使用等相关措施以催促乙方支付拖欠的费用的, 如由此造成乙方或其他承租人损失的, 由乙方自行承担。

第五条 保证金

5.1 乙方应于本合同签订的当日向甲方支付相当于 2 个月租金金额(含税)的租赁保证金即人民币(大写) 陆拾伍万陆仟陆佰壹拾壹元零捌分 (小写: ¥ 656611.08 元)。

5.2 乙方应于甲方向乙方交付该物业满一个月的当日向甲方支付相当于首月水、电费用和园区配套费 1 倍的金额作为水电保证金。如乙方每月所用水电费用和园区配套费超过首月水电费用和园区配套费达 10% (不含 10%) 的, 需另补交水电保证金(补交水电保证金=每月所用水电费用+每月园区配套费-首月水电费用-首月园区配套费)。如乙方每月所用水电费用和园区配套费不超过 伍仟元整, 按 伍仟元整 收取。

5.3 乙方不得将 5.1 和 5.2 所述保证金用于抵偿乙方拖欠的租金及费用。租赁期满不再续租或本合同因甲方原因提前解除的, 甲方应于乙方腾空并完好交还该物业及附属设施并结清全部租金及费用、滞纳金(若有)后 5 个工作日内将上述保证金一次性无息退还给乙方。

第六条 该物业交付

6.1 乙方确认：甲方已于本合同签订之日将该物业交付给乙方。

第七条 有关该物业装修

7.1 甲方同意给予乙方 / 天的免租金装修期，免租金装修期自 / 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日止。在此期间，甲方不向乙方计收租金，但该物业的物业管理费、水电费用等相关费用乙方需自行承担并按时向甲方支付。

7.2 租赁期间，乙方可根据自己的经营特点进行装修和增加附属设施，但装修方案应事先经甲方同意并经有关部门审批核准。乙方不得擅自搭建、不得破坏该物业的房屋结构，且装修或增加附属设施的费用由乙方自行承担。如乙方装修或增加附属设施造成该物业损坏的，由乙方负责修复或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，可由甲方代为维修，相关维修费用由乙方承担。

7.3 本合同提前解除或租赁期满不再续租的，乙方应按其装修现状将固定在天花板、墙壁、门窗、地面的已形成附合的固定装修无偿留归甲方（或按甲方要求恢复原状），非固定装修及可拆除的附属设备设施，应由乙方负责自行拆除并恢复原状。

第八条 该物业的使用规定

8.1 乙方在该物业使用过程中，应遵守该物业管理规定的各项规定，并合理使用、保护好该物业及其附属设施，防止损坏和发生故障。该物业内如灯管等易耗设备设施的更换和维修，以及非易耗设备设施的非正常维修，材料费及人工费由乙方承担。因乙方人员使用不当，或不合理使用，或故意破坏等造成该物业及其内部设施损坏或发生故障，乙方应及时通知甲方并在 1 日内修复或向甲方赔偿。乙方拒不维修或赔偿，可由甲方代为维修，相关维修费用由乙方承担。

8.2 乙方使用该物业时，每平方米承载量不得超过规定标准：即首层最大承载量为 1000 公斤/平方米，标准层最大承载量为 700 公斤/平方米。如乙方违反本款规定，超载堆放物品，造成该物业地面严重损坏或造成严重的安全隐患，则甲方有权单方解除本合同并按本合同约定追究乙方违约责任和按照该物业实际损坏程度要求乙方赔偿。

8.3 乙方未经甲方书面同意不得将该物业及其附属物以（包括联营、合作经营等）任何方式转租或采取其他方式侵犯甲方对该物业的所有权，否则，甲方有权单方解除本合同并要求乙方按本合同约定承担违约责任。

8.4 未经甲方书面同意，乙方不得在该物业所在园区内的空地及非乙方承租区域（包括但不限于园区内停车位及绿地等）摆放物品，不得在公共地方张贴广告招牌。

第九条 安全生产责任

9.1 乙方应加强物品管理，因物品管理不善导致的安全事故或物品丢失的损失均由乙方自行承担。

9.2 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及有关制度，应在该物业内按有关规定配置灭火器等消防设施，严禁将该物业所在楼宇内的消防设施用作其它用途。该物业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），须事先经甲方同意并经消防主管部门批准，否则甲方有权制止，如因此影响乙方使用、经营的，由此造成的损失由乙方自行承担。

9.3 乙方必须保证该物业消防通道畅通，确保在消防事故发生时员工能够及时逃生。

9.4 乙方应定期开展对员工的消防知识培训活动，提高员工的消防安全意识。

第十条 合法经营责任

10.1 乙方必须按合同约定使用该物业，不得将该物业用作其他用途；乙方所从事的生产经营活动必须符合国家法律、法规，不得将该物业用作非法活动。如违反本款规定则由乙方承担全部责任。

10.2 乙方从事生产经营活动时，应合法使用劳动力、服从公安机关管理、加强员工计划生育教育和管

理、合法办理税务事务等。如违反前款规定则由乙方承担全部责任。

10.3 租赁期限内，乙方与员工发生劳动争议或乙方的员工造成他方损失，乙方应自行承担责任。乙方如发生欠薪、逃薪事件，甲方有权采取停水、停电等措施暂停乙方对该物业的使用，并可将留存在该物业内的任何物品搬离，还可单方解除本合同；如导致甲方为乙方垫付员工工资的，乙方应在甲方垫付当日向甲方支付垫付款项，否则，每逾期一日，乙方应按垫付金额×银行同期贷款利率四倍的标准向甲方支付利息直至乙方付清全部垫款；此外甲方有权扣留、变卖留存在该物业内的机器设备、存货、原材料等物品以抵付甲方垫款本息。

第十一条 保险责任

11.1 在租赁期限内，乙方应自行负责购买该物业内乙方财产及其它必要的保险（包括责任险）。若乙方未购买上述保险，由此而产生的所有赔偿及责任分别乙方自行承担。

第十二条 合同变更

12.1 在本合同履行过程中，经甲、乙双方充分协商达成一致意见后，可就合同条款进行部分变更，变更的内容应以书面形式确定作为本合同的补充协议。

第十三条 其他约定

13.1 如乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同、收回该物业，并没收租赁保证金。如租赁保证金不足以弥补甲方损失的，不足部分乙方仍需赔偿甲方。

(1) 乙方未按时、足额向甲方支付全部约定款项（包括但不限于租金、物业管理费、水电费、公摊费用、园区配套费、因使用电梯而产生的费用、保证金等全部费用）超过 15 日的，经甲方催缴乙方后，乙方仍然不缴纳的或拖欠金额累计达人民币 20000 元；

(2) 乙方违反本合同约定导致或可能导致甲方损失达 20000 元的；

(3) 乙方利用该物业进行非法生产、非法经营等活动，损害公共利益或者他人利益的；

(4) 乙方违反本合同 7.2 的约定，擅自对该物业进行装修、装饰或改变建筑物结构或擅自搭建的；

(5) 乙方违反本合同 8.2 的约定影响该物业房屋质量或违反本合同第九条约定可能造成安全隐患的；

(6) 乙方为按本合同第 8.3 的约定擅自转租的；

(7) 乙方未按本合同约定对租赁物业进行修缮超过 15 日的；

(8) 乙方发生欠薪、逃薪事件的；

(9) 乙方违反本合同其他约定，甲方认为可能损害甲方权益的。

13.2 如在租赁期限届满前，一方无故提前终止本合同的，违约方应向守约方支付相当于 2 个月租金的违约金。

13.3 本合同终止或提前解除的，乙方应于本合同终止或解除的当日将该物业腾空并完好交还甲方，乙方迟延交还该物业的，甲方除有权按本合同终止当月租金二倍的标准向乙方收取房屋使用费及对该物业采取停止供水、供电等服务的措施以外，还有权自行将该物业内的乙方物品搬离并不负保管责任，如由此造成乙方各项损失及甲方实际支出的费用由乙方自行承担。

13.4 甲、乙双方确认其法律文书的送达地址分别为：宝安区西乡街道宝田一路南侧（星宏科技园）A 栋大楼一楼管理处（甲方地址）和宝安区西乡街道宝田一路南侧（星宏科技园）厂房 A 办公 03 层（乙方地址），一方按送达地址向另一方发出的书面文件在邮寄签收后的第 3 日（无论收件方是否因任何事由拒收、退件）起视为送达。如一方送达地址有变动的，应于送达地址变更当日以书面形式将送达地址已变更及新的变更地址书面通知另一方，在一方发出的送达地址变更通知送达另一方之前，一方以原送达地址向另一方发出的书面通知仍视为有效送达。

13.5 如甲方因产权原因而导致本合同无效并因此造成乙方损失的，甲方应向乙方支付相当于 2 个月租金的违约金。

第十四条 免责条款

14.1 租赁期间,该物业如因不可抗力的原因导致全部毁损,或者政府决定征用该房屋所在土地而拆除厂房,致使本合同无法继续履行的,则甲方于三天内将租赁保证金和水、电费用保证金一次性退还给乙方,本合同自然终止,双方互不承担责任。有关拆迁补偿费用均归甲方所有,乙方装修、添附的设备设施无权要求拆迁补偿,甲方亦不予以赔偿或补偿。

第十五条 争议的解决方式

15.1 本合同履行过程中如发生争议协商不成的,任何一方均可向深圳市宝安区人民法院起诉并适用中华人民共和国的法律。

第十六条 生效

16.1 本合同未尽事宜由甲乙双方共同协商,签订补充协议。补充协议与本合同具有同等效力。

16.2 本合同自甲、乙双方签名盖章之日起生效。本合同壹式两份,甲乙双方各执壹份。

第十七条 附件

附件一:《租赁位置示意图》

附件二:《租赁物交付确认书》

上述附件是本合同的重要组成部分,与本合同具有同等法律效力。【正文完】

以下为签署页:

甲方:深圳托吉斯投资有限公司

代表人:

签署日期:2021-4-1

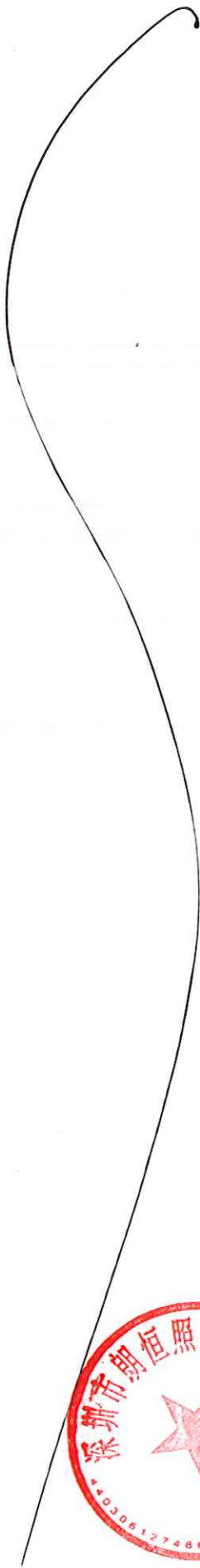


乙方:深圳市朗恒照明技术股份有限公司

代表人:



附件一：租赁位置示意图



苏刚云

附件二：

租赁物业现状确认书

序号	名称	型号	数量	状态	备注
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7				乙方确认租赁物业现有设备设施、装修均可使用，符合租赁合同约定。	
8					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					

甲、乙双方确认以上租赁物业现状。

甲方：深圳托吉斯投资有限公司

日期：

乙方：深圳市朗恒照明技术股份有限公司

日期：



担保书

深圳托吉斯投资有限公司：

深圳市朗恒照明技术股份有限公司（下称承租人）与贵公司于 2021年4月1日 签订了《房屋租赁合同》，约定贵公司将坐落于深圳市宝安区西乡街道宝田一路南侧（星宏科技园）厂房A 厂房02层、03层，
厂房A 办公02层、03层 厂房出租给承租人，现本担保人自愿为承租人履行上述《房屋租赁合同》项下租金、物业管理费、水电费、因使用电梯而产生的费用及贵公司为承租人垫付的员工工资等全部债务向出租人提供连带责任保证担保，保证期间自债务履行期间届满之日起二年；保证范围包括但不限于本金及其利息、违约金、赔偿金、实现债权的全部费用等。

担保人（签字及按指模）：苏剑云

身份证件号码：452524197807061230

日期：_____年__月__日