

房产租赁合同

合同编号：2025-SZTJS-ZL-CF0006

甲方（出租方）：深圳托吉斯投资有限公司

统一社会信用代码或身份证号码：91440300MA5DBGL21H

地址：深圳市宝安区西乡街道凤凰岗社区水库路 111 号星宏科技

园 A 栋办公楼 1 层

法定代表人：高任飞

乙方（承租方）：深圳市朗恒照明技术股份有限公司

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库路 111 星宏科技

园 A 栋厂房西侧 2 层 3 层

法定代表人：苏辉云

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房产出租给乙方使用，乙方承租甲方房产事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

第一条 租赁房产的面积、坐落地点

甲方将位于：深圳市宝安区西乡街道宝田一路南侧（星宏科技园）厂房 A 栋厂房 02 层、03 层，厂房 A 栋办公 02 层、03 层房屋，该房产建筑面积为 9571.59 m²（包括房屋和附属设施占用面积），租赁面积为甲、乙双方共同认可并确认的实

用面积，双方日后均不得再提出异议。

第二条 租赁房产的期限及用途

1、租赁期限为：2025年10月01日起至2030年09月30日止；免租装修期为/（/年/月/日—/年/月/日），自甲、乙双方正式签字盖章之日起生效。乙方租赁此房产用途为：办公、生产加工。

2、甲方保证该房产在起租日前已具备出租条件。

3、乙方在签订本合同前，已了解该租赁物符合消防、环保、卫生、工商、公安和城管等政府部门对该经营作出的用途要求。

4、在租赁期限内，未事前征得甲方的书面同意，并按规定报经有关部门核准，乙方不得擅自改变该房产的使用用途。

5、装修期和承租期间装修，乙方应向甲方书面申请且获其同意。

6、乙方装修不得改变和损坏房产主体结构，设备不得超过租赁物的设计层重；

7、乙方负责装修期间的垃圾和公共场地卫生清理，并承担清理的人工费、运输费和污染物处理费用等，乙方未将公共场地的卫生打扫干净，或未将装修垃圾运至指定场地和未按照国家标准处理的，甲方可要求乙方按照每月租金的10%承担违约责任。

8、自起租日期起，租赁物所在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共计322.5元。

第三条 租金、租赁保证金、水电费及支付方式

1、租金含税；

区域	面积 (m ²)	租金单价 (元/m ²)	月租金 (元)
厂房	9571.59	34	325434.06
		管理费单价 (元/m ²)	月管理费 (元)
		2	19143.18
总计每月租金管理费总计:			344577.24

2、**租赁保证金**：乙方应于本合同签订之日起3个工作日内缴纳两个月租金、两个月管理费作为租赁保证金及支付一个月租金、一个月管理费，共计总为¥1033731.72元（大写：壹佰零叁万叁仟柒佰叁拾壹元柒角贰分），租赁保证金主要用于乙方使用甲方厂房设施责任及期满相关费用结算的资金保障；租赁期内乙方无违约，期满后，双方结算清楚，甲方在双方结算清楚之日起5个工作日内不计息全额退还押金给乙方。乙方具有如下行为之一，甲方不返还租赁保证金：

（一）乙方未按时缴纳租金或水电物业费等各种费用达30天以上或金额达二十万元以上等；

（二）乙方交还的租赁物及附属设施受到损害；

（三）乙方擅自改变租赁房产结构或用途的；

（四）未经甲方同意及有关部门批准，乙方擅自将租赁房产进行装修；

（五）乙方擅自将租赁房产转租、转借或转让给第三人的；

（六）乙方利用租赁物从事违法经营行为；

（七）乙方违反消防、环保和电力等安全规定，导致甲方遭受行政刑事处罚，或导致甲方承担民事责任；

（八）乙方提前终止合同。

3、**水电费**：甲方按人民币6.84元/立方向乙方收取水费，按供电部门当月缴费标准向乙方收取电费；遇供水供电部门价格调整的，应按调整日起按调整后标准收取。水电保证金。乙方应于租赁交付之日起满一个自然月的当日向甲方支

付相当于首月水费、电费和园区配套费总金额作为水电保证金。如乙方每月平均所用水电费用和园区配套费不超过 5000 元，则按 5000 元收取。

4、物业管理费按每月每平方米 2 元收取，合计人民币：¥ 19143.18 元。

自 2025 年 10 月 01 日 开始收取。

5、递增：租金从 2028 年 10 月 01 日开始，按 10%的比例递增。

租赁年限	起止日期		递增率	月租金（元）
	起	止		
第一、二、三年	2025-10-01	2028-09-30	0	325434.06
第四、五年	2028-10-01	2030-09-30	10%	357977.47

6、付款方式：乙方应于每月的 5 日前（如遇法定节假日则顺延至该节假日后的第一个工作日）向甲方交纳当日历月度租金、物业服务费及上一月度的水电费、园区配套费。

7、甲方指定收款账户：

户 名： 深圳托吉斯投资有限公司

开户行： 中国农业银行深圳南新路支行

账 号： 41013400040046259

第四条 房产交付及收回的验收

1、乙方在甲方签订本合同前应当实地勘查租赁物，并对租赁物和附属设施的功能、可利用用途等进行检验，乙方接受甲方交付（交钥匙）或向甲方交纳首期租金或向甲方交纳租赁保证金，均视为该出租房产和附属设施具有正常使用功能并符合乙方需要的标准及用途。

2、乙方不得私自搭建和占用，如需要搭建或占用，必须向甲方书面申请。乙方经甲方同意后搭建、占用，应当符合法律规定，不得损害第三人利益，应办

理审批手续的须申请办理；乙方搭建、占用后，政府部门要求拆除，乙方应无条件拆除，甲方不负任何责任和费用。

3、甲方按现有房产、水电设施交乙方使用，乙方增加、搭建或整改费用自行负责，合同期满归甲方所有，如甲方要求乙方恢复原状完好状态时必须无条件配合；乙方不得留存物品或影响房产的正常使用，对未经同意留存的物品，甲方应通知乙方限期领取，乙方未在限期内领取的，视为乙方放弃物权，甲方有权任意处置。

第五条 乙方的权利和义务

1、乙方委任 苏剑云 电话 13715280618 为该租赁事项的代表，负责本合同的履行和协调。若乙方代表变更，须通知甲方，其接任者全权承接前任应负的责任。

2、乙方有偿使用甲方提供的物业，乙方在承租期间必须保证甲方物业安全、完好，合法经营。

3、在承租期内，承担租赁物范围内的各项设备的更换费用。

4、在承租期内，承担水电费及水电税金、卫生费、房产管理费、房产维修费（主体结构重大维修除外）和停车费等。

5、承租期间，乙方应合法用工，及时支付员工工资，妥善处理劳资纠纷，如发生欠薪事件或其他集体劳动纠纷，甲方有权采取强制措施（停水、停电）责令乙方及时付薪。

6、乙方在租赁期间负责承租区域的消防管理，须严格遵守执行消防法律法规，做好消防工作。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），须经甲方同意。

7、乙方负责租赁区域的五防，即防盗窃、防抢劫、防火灾、防爆炸、防治安灾害事故的发生。乙方不得存放有毒、易燃易爆等相关物品。

8、乙方进行或聘请第三方进行户外挂设商家广告牌、装卸和修理等生产作业，需书面报甲方批准，并严格审查施工人员资质，并承担和履行管理义务，管理义务及于外墙面及其公用使用区域。乙方未获甲方许可私自作业或聘请第三方作业，甲方发现后可予以制止。

9、房产租赁合同由乙方向房产管理部门登记备案并承担相关费用。

10、妥善保管承租区域内的财物，非因甲方重大过错造成外，承租区域内的财产遗失、损毁或其他非折旧性损失乙方承担责任。

11、在租赁期间内，乙方是该房屋的实际管理人，乙方的人生和财产安全均属于乙方自行承担，该房屋内发生的一切安全事故与甲方无关，包括但不限于高空抛物，水电气使用不当，在房屋内摔倒给乙方及租赁区域内人造成人身损害，甲方不承担任何责任，乙方如果利用此房屋从事非法活动或者经营不正当经营公司，拖欠房租超过 15 天，甲方有权立即终止合同并追究相关责任，乙方需 7 个工作日内变更该房屋名下任何地址，特别是工商税务。

12、租户应为其租赁的标的购买保险，租赁期间必须至少购买公众责任险、财产一切险。责任期间从租赁日起至租期届满之日持续有效。

13、租赁期满，乙方不再续租应在期满三日内归还甲方租赁物及其附属设施，不可分物、消防和水电设施归甲方所有，乙方不得拆除及恶意损坏。如发生损坏，一切由乙方负责修复原样并不予退还保证金。

第六条 甲方的权利和义务

1、甲方委任 杨立业 电话 15899755663 为该租赁事项的代表，负责本合同的履行和协调。若甲方代表变更，须通知乙方，其接任者全权承接前任应负的责任。

2、按时提供出租房产给乙方使用。

3、监督乙方依法经营活动，维护租赁物财产不受损坏和不受他人侵犯。

4、负责支付房产的土地使用费。

5、在租赁期内，乙方因申办营业执照，甲方协助乙方办理房产租赁合同登记备案手续，费用由乙方自负。

6、甲方应确保租赁房产及其附属设施交付时的安全性能符合有关法律、法规或规章的规定。

7、监督乙方交纳税金并在乙方交纳租金、水电税金后开具发票的义务。

第七条 合同续约、解除、终止

1、甲、乙双方任何一方因故需提前终止合同的，须提前3个月以书面形式向对方提出并以双方共同协商认可后，方可解除合同；

2、乙方在合同到期时需要续租的，须在合同到期前三个月提出续租请求，经甲乙双方协商后确定是否续约，确定续约的应签订新的租赁合同；乙方未在合同到期前三个月提出续租的，合同到期后自动终止。

3、由于双方公司重大经营战略调整或遵照政府重要指示精神等因素导致合同无法有效继续执行，经甲、乙双方协商认可后需要解除合同时，乙方应在交付房产时保证屋内设施完好无损（如有损坏需照价赔偿）并结清相关费用。

第八条 违约责任与免责条款

1、违约责任

（一）甲方逾期交房，每逾期一天按租金的千分之三支付违约金。逾期交付超过三十天的，乙方有权解除合同并要求甲方支付两个月租金的违约金。

（二）乙方逾期支付租金，每逾期一天按未付租金的千分之三支付违约金。逾期未付租金超过一个月的，甲方有权解除合同并没收所有租赁保证金。

（三）乙方损坏出租房产结构，须承担修复责任，或照价赔偿。

（四）租赁期未满，甲、乙双方任何一方无故终止合同，都应向对方偿付两个月租金的违约金。

2、免责条款

(一) 因不可抗力因素致使本合同不能继续履行或造成的损失, 甲、乙双方互不承担责任。不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

(二) 因政府强制征地等因素影响, 导致合同无法继续履行, 双方可解除合同。

(三) 双方协商一致, 同意提前解除合同。

(四) 因上述原因而终止合同的, 租金按照实际使用时间计算, 不足整月的按天数计算, 多退少补。

第九条 其他约定

其他约定: _____ / _____

第十条 争议的解决

甲、乙双方履行本合同发生纠纷时, 应通过协商解决; 协商解决不成的, 则通过珠海市有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十一条 其他

1、本合同自签订之日起生效。

2、合同如有未尽事宜, 应由双方进行共同协商后签订书面补充协议; 补充协议为本合同组成部分, 与本合同具有同等法律效力。

3、本合同未经双方书面形式确认不得进行任何变更及修改。

4、附件《房产产权证》或不动产权证复印件, 是本合同的重要组成部分。

5、本合同一式三份, 甲方二份, 乙方一份

附件: 1、平面示意图

2、消防安全管理责任书

3、租赁场地交接确认书

4、深圳市房屋租赁安全管理责任书

5、房屋租赁登记备案须知

甲方：

(盖章)

授权代表 (签字)：

日期：2015年4月22日



乙方：

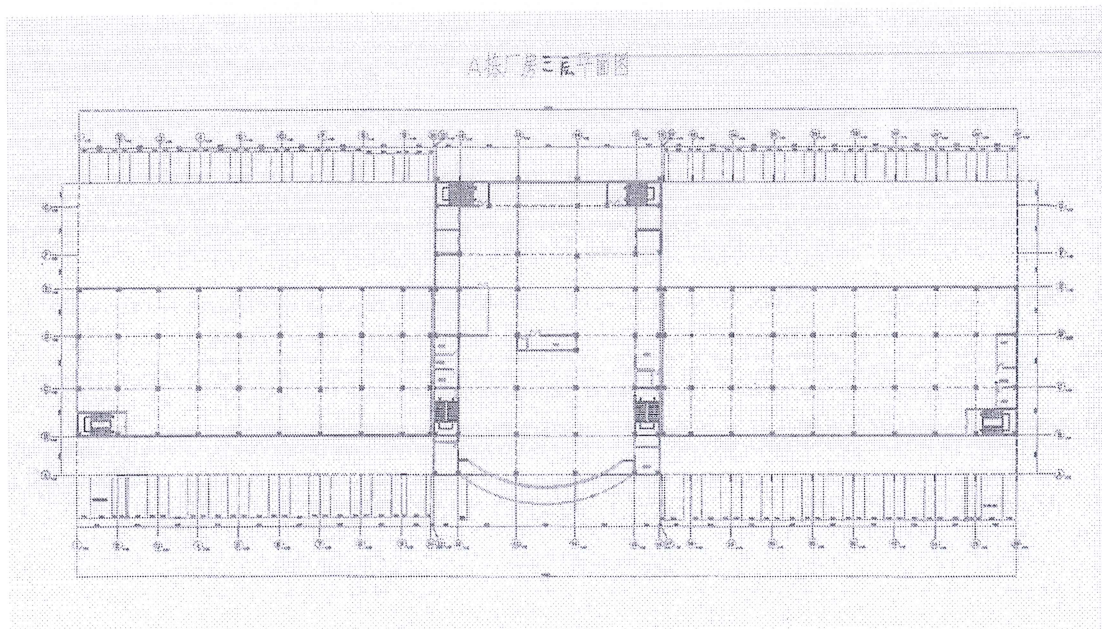
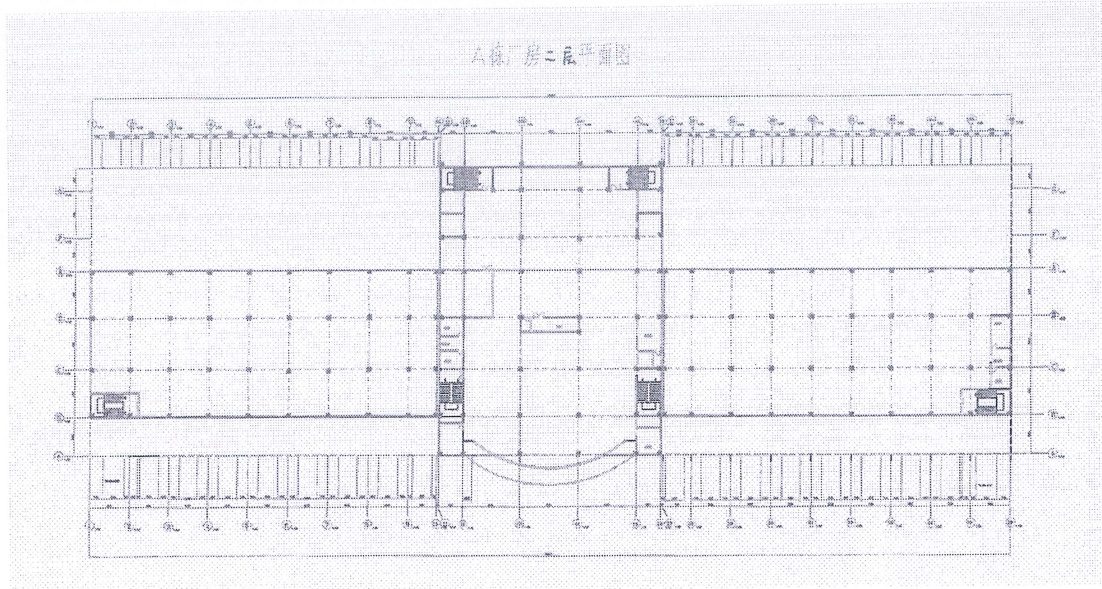
(盖章)

授权代表 (签字)：

日期：2015年4月22日



附件一：平面示意图



附件二：

消防安全管理责任书

为了加强各租户的消防安全、防止火灾事故的发生，确保生命和财产安全，根据《中华人民共和国消防条例》及《广东省消防管理处罚条例》，特制定本责任书。本责任书适用于租赁的所有租户。各租户的消防工作，必须接受甲方和公安消防部门等的指导、监督和检查。

一、认真学习和执行有关消防的法规与制度，熟悉商场内的消防设施和使用方法，并掌握基本消防知识。

二、主动清查事故隐患，发现火灾，立即进行扑救，并及时上报甲方管理部门。

三、合同租赁期间，租户为该租赁区域内安全消防责任人，必须落实安全消防措施。如因乙方原因发生火灾，造成安全事故，所涉及到多方的损失均由乙方负责。

四、经营期间，乙方物资、第三者损失及乙方新添置的设备、财物由乙方负责向保险公司足额购买。乙方未投保、投保不足、因第三方殃及第三方的责任均由乙方自行负责。

五、进场装修需进行电焊作业时，必须有专业人员监护、清除周围十米内的可燃物、备足消防器材、并采取防止火花飞溅的保护措施，作业结束后要认真检查现场，防止留下火种。

六、租赁区域内用电必须符合安全规定，由专业电工安装、维护，不准乱拉、乱接电线，不准超负荷用电，不准使用不合格的电料及保险装置，下班时必须切断用电电源。

七、租赁区域要经常开展安全检查，发现电线老化、破损、绝缘不良等安全隐患要及时维修更换。

八、严禁在租赁区域内、仓库内，安装使用电炉、电热杯、电饭锅、电

熨斗等电热器具。严禁在租赁区域内、仓库内吸烟和使用明火。

九、严禁在租赁区内销售及堆放易燃易爆、有毒危险化学品。

十、严禁堵塞和破坏消防设施，违者承担一切责任。

十一、严禁在租赁区域内明火煮饭，住人。

十二、以上条款的责任，各租户签字生效。

租户(盖章):



日期: 2025.4.22

附件三:

租赁场地交接确认书

出租方（甲方）：深圳托吉斯投资有限公司

承租方（乙方）：深圳市朗恒照明技术股份有限公司

根据 2025 年 10 月 01 日甲、乙双方签订的合同编号为 2025-SZTJS-ZL-CF0006 号的《租赁合同书》，乙方租赁甲方位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 栋厂房 02 层、03 层，厂房 A 栋办公 02 层、03 层房屋，该房产建筑面积为 9571.59 m²平方米（具体以双方共同确认的平面图为准）（以下称“租赁场地”）进行交接，双方确认如下：

1. 该租赁场地交付当日，该房屋内水、电等配套设施记录如下：

- 1) 物业租赁面积 / m²，承租方确认无异议。
- 2) 入户电力负荷 / kvA，水管主径 / 毫米。
- 3) 水表：按签约当天现场抄表读数开始计数；
- 4) 电表：按签约当天现场抄表读数开始计数；

2、本交接书一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，自甲乙双方签字盖章之日起生效。

甲方（签章）：

代表人：



乙方（签章）：

代表人：



交接日期：2025年4月22日

附件四：

《深圳市房屋租赁安全管理责任书》

为贯彻执行《深圳市人民代表大会常务委员会关于加强房屋租赁安全责任的决定》，进一步明确房屋租赁安全责任，加强出租房屋安全管理，保障人民群众生命财产安全，根据相关法律、法规规定，特制定本责任书：

一、本市行政区域内生产经营性用房（包括各类商品市场及其档位、柜台）、办公用房、住宅及其他房屋的出租人和承租人为出租房屋安全责任人。

二、出租人出租房屋应当有房屋权属证明或者市政府规定的其他证明文件。委托他人出租的，业主应当与受托人签订书面委托协议，约定各自的安全责任。房屋转租人、其他有实际出租行为的人和房屋出借人应当承担出租人安全责任。

三、出租人应当保证用于出租的建筑物及其出入口、通道、消防、燃气、电力设施等应符合有关法律、法规的规定以及有关行政部门规定的安全标准。法律、法规规定需取得相关许可证或者批准文件才允许出租的，出租人应当取得。

四、承租人利用出租房屋进行生产经营活动的，出租人应当要求其在开业前出示已办理消防手续的相关证明及工商业营业执照或者开业许可证书。

五、出租人应当每季度不少于一次对出租房屋的安全使用情况和性质进行检查并做好书面记录，承租人予以配合并签字；出租人因客观原因不能亲自查看的，应当委托他人查看。

六、出租人查看发现出租房屋存在安全隐患和承租人擅自改变房屋使用性质、使用功能、利用房屋从事违法犯罪行为等情形，应当向出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门报告。

七、承租人应当按照法律、法规的规定和房屋租赁合同的约定，安全合理使用房屋，不得擅自改变房屋的结构和使用性质；承租人发现出租房屋存在安全隐患的，应当立即通知出租人，并同时报告出租房屋综合管理机构或者其他有关行政部门。

八、承租人在任何时候都不得以任何理由和任何方式发生以下行为：

1. 擅自改变出租房屋使用功能，利用出租房屋从事旅馆业、餐饮、娱乐、网吧、作坊等经营性活动必须符合有关规定；

2. 利用出租房屋从事赌博、吸毒贩毒、卖淫嫖娼、制黄贩黄、伪造证件、承印非法出版物、制造销售假冒伪劣商品、窝藏犯罪人员、窝藏和销售赃物等违法犯罪行为；

3. 利用出租房屋从事传销或者变相传销、无照经营、无证开办诊所、非法行医和非法从事再生资源回收等违法活动；

4. 利用出租房屋从事无证职介、婚介、培训、房地产中介等诈骗活动；

5. 利用住宅出租房屋存放违禁品及生产、储存、经营易燃、易爆、有毒、放射性等危险物品或从事其他违法活动；

6. 禁止高空抛物、防范高空坠物：

(1) 承租人必须充分认识高空抛物的危害性及肇事者可能承担的民事、行政以及刑事法律责任；

(2) 承租人发现出租房屋及其附属设施有损坏或故障，有可能存在高空坠落等风险时，应及时通知出租方修复，并采取有效措施。因承租人原因导致的损坏或故障，则由承租人负责修复；

(3) 承租人必须养成文明的生活习惯，用模范行为教育负有监护责任的未成年人做文明之人，行文明之举，杜绝往楼下乱扔杂物；

(4) 出租人和承租人不得在窗台、阳台、挡墙上摆放或悬挂花盆、拖把等任何杂物，以免发生高空坠物等意外。

九、租赁双方应当协助和配合出租房屋综合管理机构对出租房屋的安全检查和管理，如实提供相关材料 and 信息。

十、出租人或承租人未依法履行安全责任的，导致他人人身、财产受到损害的，受害人可以要求出租人或承租人依法承担相应的赔偿责任。

出租人：（签章）
受委托人、管理人：（签章）
联系电话：

2025年4月22日



承租人：（签章）
联系电话：

2025年4月22日



附件五:

《房屋租赁登记备案须知》

办理房屋租赁登记备案需提供的资料:

(一)房地产权利证书或者其他合法权属证明(提供原件并留复印件)

(二)出租人、承租人身份证明或者法律资格证明,包括:

1. 个人

大陆居民:身份证或其他有效身份证明。

港澳台居民:港澳居民来往内地通行证、台湾居民来往大陆通行证。

境外人士:护照(有居留许可或入境签证)。

以上证件,均需查验原件,留存复印件。

2. 单位

社会信用代码、部队证件、境外企业合法开业证明(查验原件,留存复印件)。

境外企业合法开业证明须附中文译本,未经中国相关职能部门认证的,需经使领馆公证或认证。

(三)共有房屋出租的,须提供所有共有人同意出租的书面证明。

(四)授权委托书

1. 产权为个人:须出具委托人和委托代理人的有效身份证件(查验原件,留存复印件)和授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地;若无法取得委托人的身份证件原件的,须出具经委托人签字确认的身份证复印件。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

2. 产权为单位:经办人非法定代表人或负责人的,还须出具法定代表人或负责人的授权委托书(原件),委托人须在授权委托书上载明委托事项和签署地。当事人在境外签署的委托书应按规定经过公证和认证。

(五)房屋租赁合同(含合同附件)