

房屋租赁合同

合同编号: XMQH-XXBL-20251212

出租方(以下简称甲方): 厦门擎华智能传动有限公司
通讯地址: 厦门市集美区灌口南路 803 号
营业执照号码: 91350200MA2XQG84XR 法定代表人: 谢尚斌
联系人: 陈平清 联系电话: 15859251317

承租方(以下简称乙方): 厦门兴佰隆服装有限公司
通讯地址: 厦门市集美区灌口南路 593 号 401 单元
营业执照号码: 91350211MADKC77164 法定代表人: 陈良华
联系人: 陈婷 联系电话: 0592-6387776

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规之规定,甲、乙双方经友好协商一致,就甲方有权出租的房屋租赁事宜达成如下协议:

第一条 租赁标的物、租赁用途

1、甲方将坐落厦门市集美区灌口镇灌口南路 807-2 号 301 室(三层一半,含公摊面积 3500 平方米)和807-2 号 401 室(四层整层,含公摊面积 7000 平方米)的厂房(以下简称“租赁房屋”)按现状出租给乙方,乙方经实地考察自愿承租。甲方确认其为租赁房屋的合法所有权人,且应于本合同签订之日起 3 个月内提供不动产权证复印件并加盖公章交乙方备案。双方确认租赁建筑面积含公摊为 10500 平方米,月租金每平方米每月 13.5 元,物业费每平方米每月 2 元,租赁房屋月租金共计 162750 元(大写:壹拾陆万贰仟柒佰伍拾元整)。

2、房屋为工业厂房,乙方租赁实际用于服装制作、加工、仓储、办公等用途。未经甲方书面同意,乙方不得随意变更房屋用途,否则甲方有权依本合同第十一条的相关约定处理。经甲方同意后,乙方改变房屋用途的,应按照国家法律法规、规章政策的规定自行办理相关审批手续;若未经法定程序批准,乙方自行改变房屋用途的,由乙方承担一切民事法律责任,与甲方无关。若因此连带给甲方造成损失的,乙方应予以赔偿。若乙方办理相关审批需要甲方协助的,甲方应予以配合,所发生的费用由乙方承担;乙方完成相关审批后 3 日内应将所有批准文件复印一份并加盖公章交予甲方备案。

3、若乙方因租赁房屋使用、装修改造、经营备案等需办理合法审批手续(包括但不限于消防备案、环保审批、经营场所登记等),需甲方协助的,甲方应在以下方面予以配合:(1)自收到乙方书面协助请求(需明确协助事项、所需材料及时间要求)之日起 5 个工作日内,提供租赁房屋不动产权证复印件、甲方营业执照复印件(均需加盖甲方公章)等必要文件;(2)对审批部门要求需甲方盖章确认的申请表、证明文件等,甲方应在核实文件内容与本合同约定一致后 3 个工作日内完成盖章;(3)配合审批部门现场核查(需提前 3 个工作日通知甲方核查时间)。办理上述审批所产生的行政规费、第三方服务费用(如设计、检测费)等均由乙方承担;乙方完成相关审批后 3 日内,应将所有批准文件复印一份并加盖乙方公章交予甲方备案。若甲方无正当理由逾期未配合或拒绝配合,导致乙方无法如期完成审批的,乙方有权暂缓支付当期租金,直至甲方完

成配合，且甲方需赔偿乙方因此产生的合理损失。

第二条 租赁期限

该租赁房屋租赁自 2025年12月17日 起至 2031年01月31日 止。合同期满即行终止。

第三条 租金

租金起算日期为 2026年02月01日，租金支付时限以三个月为一期，本合同签订后于 2025年12月31日 前缴交 2026年02月01日至2026年04月30日 的季度租金计 488250元（大写：肆拾捌万捌仟贰佰伍拾元整），此后乙方应于每期开始之前的第十五日（如遇法定节假日，则应提前）交清该期租金，具体是：2026年04月15日 前支付 2026年05月01日至2026年7月31日 租金；2026年7月15日 前支付 08月01日至10月31日 租金；2026年10月15日 前支付 11月01日至2027年01月31日 租金，以此类推。租期第五年即 2030年02月01日 起，月租金以上年租金为基数递增 3%。该合同约定的租金、物业费均为含税价。

第四条 租赁期间其他相关费用

1、租赁期间，除租金外，乙方因租赁房屋产生的水费、电费以及设备维修保养费均由乙方自行承担。

2、考虑现有厂房配电容量，乙方用电负荷应小于 500 千伏安，用电需量暂按 500 千伏安计算基本电费（甲方需开具增值税发票），每千伏安的基本电费为 40 元，若乙方增加用电负荷，须经甲方同意，且据实计交基本电费。乙方须安装峰谷平电表，并依据国家电网当月电价计算用电费用（不含基本电费）。

3、水费由甲方代垫付，并据实按月向乙方收取，水每吨 5 元，若遇政策性调价，则相应调整。乙方应在收到甲方缴费通知之日后三日内向甲方足额支付有关费用。

4、其他费用包括：电梯费（客梯 500 月/户，货梯 1000 部/户）卫生费（配备卫生桶 350 元/个）、清运费（一个卫生桶 300 元/月）、网络费（承租方按实际费用自行结算）等由乙方承担。

5、停车费（按租赁面积 1000 平米一个免费车位，免费车位以外，按每辆车 200 元/月）

第五条 履约保证金

1、本合同签订后 3 日内，乙方应一次性向甲方交纳履约保证金人民币 162750元（大写：壹拾陆万贰仟柒佰伍拾元整）

2、若本合同解除、终止或期满未续租的，乙方无违约行为，且已如期将租赁房屋完整无损交还给甲方，同时已办结登记在租赁房屋项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案的迁移、撤销手续后，甲方应在 15 个工作日内将履约保证金全额无息退还乙方；若乙方存在违约行为，甲方有权从履约保证金中全额扣除。

第六条 付款方式

1、乙方依约定应付的租金、租赁期内其他相关费用、押金及其他与甲方往

来的款项以银行转账的方式向甲方履行。甲方收取上述款项后 3 个工作日内，应向乙方开具等额合法有效的发票（租金、物业费对应增值税发票，水电费对应收款凭证）。甲方收取租金、押金及其他与甲方往来款项的账户信息如下：

开户名称（收款人）	厦门擎华智能传动有限公司
开户行	厦门银行五一支行
账号	80108116000108

第七条 房屋交付

1、租赁房屋实际交付日期以甲方竣工验收后的时间为准。（免租期一个月，自 2025 年 12 月 17 日起至 2026 年 01 月 31 日止）

2、交付时甲乙双方应办理交接手续，对房屋状况、配置的设备设施、水电表读数等进行确认，并附上《租赁房屋（财产）清单》甲乙双方签章。交接当日未提交书面异议视为全部确认。

第八条 房屋装修与使用

1、乙方租用甲方房屋应遵守政府所颁布的各项法律、法规。乙方在租赁期内若发生违反政府法律、法规的行为应自行承担相应的法律责任，并承担因此给甲方造成的经济、名誉等损失的赔偿责任。

2、乙方应当爱护并合理使用租赁房屋及其附属设备设施（如行车、供水、供电设备设施等，下同），不得擅自拆改、扩建、增添等。如因乙方的行为造成房屋及其附属设备设施损坏的，乙方应承担全部维修责任并恢复原状，否则应向甲方赔偿相应的经济损失。

3、乙方不得擅自变动租赁房屋建筑主体和承重结构。确需对房屋及其附属设备设施进行改造、装修、增扩、添附等，应事先征得甲方的书面同意，并按有关法律、法规、政策规定自行办理相关审批手续，经批准后方可施工。若乙方在施工过程中确需对设计方案进行更改的，应再次经过甲方书面审批同意及相关部门审核通过后，方可实施。乙方应于施工前将相关部门审批通过的书面文件交由甲方备案，费用均由乙方自理。乙方必须保证该房屋结构安全并符合国家有关消防、抗震等行政审批规定。乙方应妥善处理相邻关系，否则，由此产生的责任由乙方自行承担，甲方不承担任何责任。若因此造成甲方损失，乙方应予赔偿。

4、租赁期间，乙方应定期检查房屋，发现问题应立即告诉甲方。租赁房屋的非结构性维修，仅因乙方使用不当导致的由乙方负责并承担相关费用；因房屋自然老化、正常损耗导致的非结构性维修由甲方负责并承担相关费用。涉及结构性的维修事项由甲方负责并承担相关费用。乙方对该房屋经乙方装修或改造的部分及因乙方使用不当对该房屋造成的损坏负有修缮义务，承担相应责任。

5、租赁期间，租赁房屋的附属设备设施（含乙方改扩、增添的）维护，因乙方使用不当或改扩增添导致的故障由乙方负责并承担费用；因甲方交付设施设备本身质量问题或自然损耗导致的故障由甲方负责并承担费用。甲方所交付的设施设备合格，乙方应正常合理使用，承担安全生产责任。

6、租赁期间，因乙方自身原因或其雇员、访客等第三方原因造成的人员伤害、财产损失，由乙方承担相关法律责任和经济责任；因自然灾害等不可抗力原因造成的人员伤亡、财产损失，双方互不承担责任；因房屋结构问题导致的人员伤亡、财产损失，由甲方承担全部赔偿责任（因乙方擅自变动房屋主体结构或承

重结构导致的除外)。为降低风险,乙方可将承租场所纳入保险,保险费用由乙方承担。

7、租赁期间,乙方生产管理过程涉及消防、环保、安全、工商行政、卫生、广告、综合管理等内容,乙方应执行本合同项下房屋所在地的有关部门规定并接受甲方监督管理。

8、因乙方故意或重大过失导致改造、装修和使用租赁房屋及其附属设备设施造成人身损害或财产损失的,由乙方承担民事法律责任;若因此连带给甲方造成损失的,乙方应予以赔偿。

第九条 期满退房及财产处置

1、本合同期满或提前解除,终止后七日内,乙方应保证房屋结构安全及附属设备设施能正常使用,按合同终止之日的已经形成附合的装修现状返还承租房屋及《租赁房屋(财产)清单》所列租赁物,并搬走属于乙方的物品。同时,乙方应在合同到期日或终止日前向有关部门办理完毕登记在租赁房屋项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续。

(1)乙方对租赁房屋进行改造、装修的,属于租赁房屋附合的装饰装修物(包括但不限于重新铺设地板砖、重新吊装天花板、墙(柱)体贴瓷砖、墙面粉刷或油漆、重新安装门窗、灯具灯饰等)乙方不得拆除,无偿归甲方所有,且乙方不得要求任何补偿(甲方书面同意乙方拆除或甲方违约解除合同的除外)。甲方违约解除合同的,乙方可要求甲方对附合装饰装修物的剩余价值进行合理补偿。

未形成附合的装饰装修物(如重新安装空调、热水器等)可由乙方在甲方要求的合理期限内自行拆除、搬走,费用由乙方自理;若拆除后会影响到租赁房屋结构安全的,乙方不得拆除。若乙方在拆除过程中给租赁房屋造成损坏的,乙方应负责恢复原状或赔偿损失;若乙方未在甲方要求的合理期限内自行拆除、搬走装饰装修物,甲方有权自行清理或处置上述物品,产生的相关费用由乙方承担。

(2)乙方在事先征得甲方书面同意,并按有关法律法规、政策规定办妥相关批准手续后,按照甲方书面同意、经有关部门审批核准的项目对租赁房屋原有附属设备设施进行改造、增扩、添附的,所有费用由乙方承担,拆除的原有附属设备设施由乙方负责处理;本合同期满内若乙方违约提前解除、终止合同时,该新改扩建、增添的附属设备设施乙方不得拆除,无偿归甲方所有,且乙方不得要求任何补偿。

若因甲方违约导致提前解除、终止合同的,乙方要求拆除该改扩建、增添的附属设备设施的,应在解除、终止合同三日内自行拆除、搬走,费用由乙方自理,乙方应同时负责恢复原状,否则乙方应予以赔偿。若逾期仍未拆除、搬走的,甲方有权自行处置且乙方不得要求任何补偿。

2、乙方逾期未按甲方的要求返还租赁房屋及其他租赁物或仍未拆除、搬走合同约定可由乙方拆除的装饰装修物、改扩建、增添的附属设备设施及其他属于乙方之物品的,视为乙方不履行合同义务并已放弃其财产所有权,甲方有权自行收回租赁房屋及其他租赁物,且乙方的装饰装修物、改扩建、增添的附属设备设施及其他属于乙方之物品无偿归甲方所有,甲方有权自行处理、处置,所产生的处理、处置费用由乙方承担,乙方不得要求任何补偿或主张处理、处置可能获得的利益。

3、若乙方移交返还的租赁物有毁损或灭失的,乙方应负责恢复原状或赔偿损失。

4、对于房屋租赁发生的装修费用甲方一概不予补偿，因此，乙方应事先研判对租赁物改造、装修的可行性和必要性，认真考虑装修的投入，避免造成不必要的损失。

5、若合同期满乙方拖欠租金、违约金、占用费、赔偿金和其他相关费用，甲方有权通过法律手段向乙方追偿。

6、

第十条 转租

1、租赁房屋不得转租，除非事先征得甲方书面同意，乙方才能将该房屋全部或部分转租给他人。

2、转租合同内容必须合法、不得与本合同矛盾且约定的权利义务关系不得超出本合同约定的范围，否则，由此产生的一切责任由乙方承担。

3、转租合同生效后，乙方仍应如实严格履行本合同，由于转租行为所产生的一切事项概由乙方自行处理并承担责任。

4、经甲方书面同意后，转租期间，如本合同变更、终止，则转租合同也随之相应变更、解除或终止，但与甲方另有约定的除外。

5、经甲方书面同意后，转租合同签订十日内，乙方应提交一份转租合同原件给甲方报备，否则，乙方应向甲方支付相当于半个月当期租金的违约金；如超出三十日仍未提交的，甲方有权要求乙方限期补交并支付相当于当期半个月租金的违约金；逾期未补交的，甲方有权解除本合同，乙方应承担违约责任。

第十一条 合同的变更、解除与终止

1、有下列情形之一的，甲乙双方可以变更或者终止合同：

- (1) 甲乙双方协商一致；
- (2) 本合同第十三条约定的不可抗力情形；
- (3) 法律规定的其他情形。

2、甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：并要求甲方退还全部履约保证金及剩余房租：

- (1) 甲方未尽应由甲方承担的房屋主体结构修缮义务，严重影响乙方使用的；
- (2) 甲方未按约定提供租赁房屋所有权证明或房屋存在瑕疵，导致乙方无法正常正常使用租赁房屋的；
- (3) 依法律规定，构成其他根本违约情形。

3、乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，并收回房屋，对乙方的装修费用不予补偿，乙方还应承担违约责任。甲方也可选择继续履行合同，但甲方仍有权要求乙方及时改正并赔偿损失：

- (1) 未经甲方书面同意，变更租赁房屋用途的；
- (2) 未经甲方书面同意，将租赁房屋全部或部分转让、转租、转借、抵押或以任何变相方式由他人使用、将租赁房屋提供他人作为经营或工商、税务登记等经营许可注册地址的；
- (3) 利用租赁房屋存放危险物品或利用租赁房屋进行不合法的经营及各种违法活动的；
- (4) 未经甲方书面同意和有关部门批准，变动或破坏租赁房屋主体结构或擅自进行装修、改动房屋内部结构的；
- (5) 拖欠租金（含本合同第三条租金条款约定的应提前 15 日缴交季度租赁房屋租金的情形）达 30 天以上的；
- (6) 影响租赁场所或其他租户正常营业，侵害商户的权益，或发生其他严

重违反物业管理制度的行为且未在甲方或物业公司限期内予以纠正的；

(7) 在本合同规定的租赁期限内，乙方发生破产、歇业、被解散、被清算，因严重违法违纪被司法、行政机关处罚或租赁场所被司法机关查封的；

(8) 依法律规定或合同约定，其他构成根本违约的情形。

第十二条 违约责任

1、租赁期内，乙方如逾期交纳租金，除须补足租金外，每逾期一日，还须按逾期租金的日万分之五向甲方支付违约金。甲方逾期交付租赁房屋的，每逾期一日，应按当期月租金的日万分之五向乙方支付违约金；逾期超过 30 日的，乙方有权解除合同，甲方应退还已收款项并支付相当于当期一个月租金的违约金。

2、租赁期内，若由甲方代缴各项费用，乙方逾期向甲方交纳的，除补足各项费用和按有关部门规定缴交相应的违约金外，还应每逾期一日向甲方支付未付各项费用总和的日万分之五的违约金，甲方原因导致的除外。

3、租赁期内，导致合同解除的一方（因不可抗力或对方根本违约除外）应向守约方支付相当于解除合同当期一个月租金的违约金。

4、租赁期内，提前终止合同的一方应提前三个月书面通知对方，（经双方协商一致提前终止的除外）并向对方支付相当于解除合同当期一个月租金的违约金。

5、本合同期满或提前解除、终止后，乙方应按本合同约定返还租赁房屋及办理完毕租赁房屋项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续。乙方逾期返还房屋、办结相关手续的，逾期时间未超过 30 日的，每逾期一日应向甲方支付相当于日租金 1.5 倍的房屋占用费；逾期时间超过 30 日的，从逾期搬离之日起至实际搬离之日，每逾期一日应向甲方支付相当于两倍日租金的房屋占用费，若逾期返还租赁房屋给甲方造成的损失超过房屋占用费的，乙方应按实际损失予以赔偿。

6、若乙方未按本合同约定及时付清有关款项（包括但不限于租金、履约保证金、赔偿金、违约金及相关费用等），乙方除按本条第 1~5 款承担违约责任外，并自愿接受甲方采取包括对乙方停水、停电等一切合法有效措施催促其履行付款义务，所造成的一切损失由乙方承担。若甲方存在违约行为导致乙方损失的，甲方应承担全额赔偿责任。

第十三条 不可抗力

1、因下列不可抗力因素导致合同无法履行的，不属于甲、乙方违约，任何一方均有权提前解除或终止合同，且互不追究违约责任：（1）地震、台风等自然灾害导致房屋损毁；（2）政府房屋租赁政策变化、政府规划建设需要、政府强制征用拆迁等政府行为，致使必须终止合同的。

2、本条第 1 款第（1）项约定的不可抗力情形发生后，提出因该情形提前解除或终止合同的一方，应于不可抗力情形结束后 15 日内书面告知对方，并提交发生不可抗力情形所在地有关权威部门出具的合法有效证明，不提供该合法有效证明的，不适用免责条款。

3、本条第 1 款第（2）项约定的不可抗力情形发生后，甲方应提前书面通知乙方，乙方应在甲方通知的期限内或政府规定的期限内将租赁房屋按本合同第九条约定移交给甲方。若政府对〈乙方既成〉装修物、改扩建添加的附属设备设施给予补偿，该补偿归乙方所有，用于弥补乙方此造成的损失。

第十四条 争议解决

本合同当事人应诚意执行合同约定，若在履行本合同时发生争议，由甲乙双方及时协商解决；协商不成的，任何一方有权向房屋所在地有管辖权的人民法院提出诉讼。

第十五条 其他约定条款

1、本合同若由代理人签订，代理人应提出有效的身份证明和本合同当事人授权书正本，以明确委托责任，同时应将双方确认签章的水、电表读数及《租赁房屋（财产）清单》附于合同之后，以维护甲乙双方的合法权益。

2、本合同项下通知除另有约定外，均须以书面方式进行。本合同首部所确认的送达地址、联系方式（含电话、联系人及传真、电子邮箱）为双方确认有效的送达地址、联系方式，任何一方向对方地址送达即视为有效送达（包括拒签、退件等情形）。若一方地址或联系方式（含电话、联系人及传真、电子邮箱）发生变化，应立即书面通知对方，双方重新进行确认，否则对方向原地址送达或以原方式送达即视为有效送达（包括拒签、退件等情形）。

3、本合同期限届满后，甲方有权收回租赁房屋或重新招租。若乙方期满后续租的，应在合同期满前 90 天书面告知甲方，否则视为乙方在合同期满后不再续租。

4、合同解除：本合同项下的合同解除日期，解除文书以邮寄送达的，邮寄之日为合同解除之日；上门送达的，对方盖公章确认之日即为合同解除之日；电子邮箱送达的，发送当日为合同解除之日。送达方式不一致的，以最先送达日为合同解除之日。

5、合同终止：本合同项下的合同终止日期，以双方协议文本上约定的终止具体日期为准，未载明具体日期的，签订终止协议之日即为终止日。

6、本合同项下的日租金计算方式为：解除合同当期一个月月租金/30 日。

7、若任何一方违约或造成对损失的，违约方应承担违约责任，并全额（包括但不限于守约方追讨过程中产生的律师费等实际发生费用）赔偿。

8、本合同未尽事宜，甲乙双方协商一致，可另行签订补充协议。

第十六条 合同效力与附件

1、本合同自甲乙双方签章且乙方按合同约定付清第一期租金、履约保证金及甲方已实际履行完毕房屋的交付义务之日合同生效。

2、本合同壹式贰份，甲、乙双方各执壹份，合同附件与本合同均具有同等法律效力。

附件：1、《租赁房屋（财产）清单》

2、《安全责任书》

（以下无正文）

甲方（盖章）：
授权代表：



乙方（盖章）：
授权代表：



签订地点：厦门市集美区
签订日期：2015年12月18日

安全责任书

甲方：厦门擎华智能传动有限公司

乙方：厦门兴佰隆服装有限公司

乙方因生产经营需要承租甲方厂房作为生产车间。为确保安全生产，经双方协商一致，有关安全生产管理达成以下共识：

一、乙方车辆及人员在甲方厂区，以及在生产作业过程中必须遵守国家有关环保与安全生产法律法规，以及甲方相关环保与安全生产规章制度、规程。

二、乙方应遵守甲方人员及物资进出厂管理规定，在甲方厂区从事特种作业人员必须取得特种作业操作资格证书。

三、乙方人员在甲方厂区作业人员按国家有关劳动保护、安全生产法规规定穿戴劳动防护用品。

四、乙方应按安全生产法律法规规范使用甲方电源、设备设施：若用电超过500千伏安或危险动火作业必须与甲方相关部门/单位联系，甲方确认后方可使用。

五、乙方应按照厦工行（2010）84号《关于工业园区固体废物处理的管理规定》坚持垃圾分类，做好相关环保工作。

六、乙方在甲方厂区作业人员在生产过程中发生事故应坚持“四不放过”原则处理，乙方一旦发生事故应立即报备甲方，事故调查报告应送甲方安全管理部门备案。

七、乙方事故导致甲方人员伤害、财产损失由乙方负责，乙方人员工伤乙方负责。因甲方提供的厂房结构、设施设备存在安全隐患导致的事故，由甲方承担相应责任。

八、乙方在甲方厂区作业人员环保、安全生产管理工作由乙方负责。乙方要认真履行消防安全生产责任制、制定消防安全生产制度、消防安全操作规程、定期开展防火安全检查、定期对消防设施和器材进行检查、维护、保养。

九、乙方人员、车辆、所属设备设施工具，以及归乙方使用的甲方车间及其设备设施，作业场所环保、安全生产管理工作由乙方负责。

十、甲方对乙方环保与安全生产工作有权实施监督、检查。

十一、本协议一式两份，甲乙双方各执一份。

甲方公章：



乙方公章：

签订日期： 年 月 日

