

合同编号: GMJF-CT-2025-105

深圳市房屋租赁

合同书

(厂房)



房屋租赁合同

出租人(甲方): 深圳市元新投资开发有限责任公司

证件类型: ☐居民身份证 ☐护照 ☒统一社会信用代码 ☐其他

证件号码: 91440300MA5FGD686X

房屋信息编码卡号码: 4403060050050700057

通讯地址: 深圳市光明区玉塘街道田寮社区科联路与同仁路交汇处科润大厦 A1809

联系电话: 0755-88211937

□委托代理人/ ☒法定代表人: 周朝飞

证件类型: ☐居民身份证 ☐护照 ☐统一社会信用代码 ☐其他

证件号码: /

通讯地址: /

联系电话: /

承租人(乙方): 深圳市新利金磁业有限公司

证件类型: ☐居民身份证 ☐护照 ☒统一社会信用代码 ☐其他

证件号码: 91440300795419744T

通讯地址: 深圳市光明区马田街道合水口社区下朗工业区第二十二栋立信厂 101

联系电话: 18503002852

□委托代理人/ ☒法定代表人: 岑旭

证件类型: ☒居民身份证 ☐护照 ☐统一社会信用代码 ☐其他

证件号码: 45263119780701007X

通讯地址: 深圳市光明区公明街道长春北路 94 号宏汇阁 1 栋 E301

联系电话: /

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城市房地产管理法》《商品房屋租赁管理办法》《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》等相关法律法规文件的规定,甲、乙双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上,就房屋租赁相关事宜协商一致,共同订立本合同。

第一条 租赁房屋基本情况

1.1 甲方出租给乙方的房屋坐落于深圳市光明区公明街道公明第二工业区14（58栋）、15、16号厂房首层及厂房旁配套用房，租赁形式：☒整租/☐部分出租，房屋计租面积：2340 m²（其中厂房建筑1730 m²、配套附属面积610 m²，房屋租赁用途：厂房，房屋编码：4403060050050900014、4403060050050900007、4403060050050900008。

1.2 房屋权属状况：

不动产权利人或合法使用人为深圳市元新投资开发有限责任公司，甲方持有：☐房屋所有权证或不动产权证书/☐房屋买卖合同/☐房屋租赁合同/☒其他房屋来源证明文件），房屋所有权证或不动产权证书编号：1，房屋（☐是/☒否）设定了抵押。

1.3 房屋装修情况：现状交付（装修具体情况可由甲、乙双方在本合同附件二中补充列明）。

1.4 房屋内附属设施情况：

☒房屋内无任何设施设备，是空房。

☐房屋内安装有设施设备，详见《房屋交付确认书》（附件三）。

第二条 租赁期限

2.1 乙方租赁房屋的期限自2025年4月25日至2030年4月24日止，共计5年。

2.2 免租期：

☒乙方享有5个☒月的免租期（含在租期内），具体时间为2025年4月25日至2025年7月24日、2026年4月25日至2026年6月24日。在该期间，乙方无需向甲方支付租金，但需承担除租金外的水、电、燃气、物业管理费等所有费用。免租期满，不论乙方是否使用租赁房屋，均应当按照合同约定支付租金。

☐乙方不享有免租期，自甲方交付房屋之日起开始计算租金、管理费及其他各项费用。

如乙方单方解除合同或因乙方违约导致合同解除的，除按照合同约定承担相应违约责任，乙方已实际享有的免租期租金视为甲方的损失，乙方应予以偿还。同时，甲方有权在乙方已缴纳押金中扣除。

第三条 物业管理

3.1 乙方知悉甲方就租赁房屋已聘请物业服务单位提供物业管理服务，并同意在租赁期限内按甲方与物业服务单位签订的物业管理委托合同的约定接受物业服务单位提供的物业管理服务。

本合同签订后，乙方应在本合同及物业管理委托合同约定的基础上，与物业服务单位另行签订物业服务协议（以下简称乙方物业服务协议）以明确相应的物业服务事项，且乙方物业服务协议不得与本合同及物业管理委托合同冲突；乙方作为本租赁房屋的承租方或实际使用人有偿享受相关的物业管理服务，但应按时支付物业管理费及其他费用，知悉并遵

守物业管理的相关法律法规和约定。

3.2 物业服务单位: / (如有调整, 以甲方书面通知为准)。

3.4 物业管理费用: 按建筑面积计算, 每月每平方米 2 元 (具体计费时间, 以甲方书面通知为准)。

3.5 支付方式: ☐ 向甲方支付, 并与租金同时缴纳 / ☒ 向物业服务单位支付。

第四条 租金

4.1 租赁房屋按计租面积计算租金, 厂房每平方米每月租金价税合计单价 28 元, 配套附属面积每平方米每月租金价税合计单价 15 元, 月租金价税合计总额为人民币 57590 元 (大写: 伍万柒仟伍佰玖拾元整), 其中税率为 9 %, 不含税金额 52834.86 元, 增值税额 4755.14 元。

4.2 租金支付时间: 租金按月支付, 乙方应当于每月 5 日前向甲方支付租金。甲方在收取乙方租金时, 应当向乙方开具收款凭证。

4.3 租金支付方式: 乙方应当在约定的支付租金日期前以 ☐ 现金支付 / ☒ 银行转账 / ☐ 其他 / 方式将租金交付于甲方。

以转账方式支付时, 乙方应当将租金付至甲方指定的如下账户:

户 名: 深圳市元新投资开发有限责任公司

开户行: 农业银行深圳光明支行

账 号: 41031900040038659

4.4 房屋租赁合同期内, 甲方不得单方面提高租金。

4.5 双方约定, 租赁期限内租金自第 1 年起每 2 年在上一年度租金标准基础上 ☒ 调增 / ☐ 调减 5 %, 具体如下:

(1) 自 2025 年 4 月 25 日至 2027 年 4 月 24 日, 租金标准价税合计为人民币 57590 元/月 (大写: 伍万柒仟伍佰玖拾元整)。

(2) 自 2027 年 4 月 25 日至 2029 年 4 月 24 日, 租金标准价税合计为人民币 60469.5 元/月 (大写: 陆万零肆佰陆拾玖元伍角整)。

(3) 自 2029 年 4 月 25 日至 2030 年 4 月 24 日, 租金标准价税合计为人民币 63492.98 元/月 (大写: 陆万叁仟肆佰玖拾贰元玖角捌分)。

第五条 租赁押金

5.1 本合同签署后 5 日内, 乙方应当向甲方支付相当于 两 个月租金 (以合同约定最后一个月月租金标准计取) 的押金人民币 126985.96 元及首期租金人民币 57590 元, 共计人民币 184575.96 元 (大写: 壹拾捌万肆仟伍佰柒拾伍元玖角陆分)。甲方收取乙方押金时, 应当向乙方开具收款凭证。

5.2 乙方支付的押金并非乙方预付的租金或其他费用, 仅是乙方履行本合同约定义务的

保证,甲方不得无故扣留乙方押金,拒不退还。租赁期限届满或合同解除后5日内,同时满足以下条件时,甲方应当在扣除乙方应承担的租金、费用以及违约赔偿金后,将租赁押金剩余部分无息退还给乙方(如有租金余额一并予以退还):

- (1) 乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复;
- (2) 乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋(包括附属设施)交还给甲方;
- (3) 乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的,已将工商注册地址迁移,并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

5.3 租赁期间,因乙方违反本合同导致违约金、赔偿款项或有关单位罚款等,甲方有权在乙方已缴纳押金中扣除。同时,如押金被部分或全部扣除,乙方应在甲方书面通知期限内足额补交;逾期未缴交的,乙方应当按照本合同第13.2条第2项向甲方承担违约责任。

第六条 其他费用

6.1 租赁期间,甲方负责支付法律、法规规定应由甲方交纳的房屋租赁相关的税费。

6.2 租赁期间,因乙方使用租赁房屋所产生的☒水费/☒电费/☒停车费(如有)/☐燃气费/☒电视费/☒电话费/☒网络费用/☐等其他费用,由乙方承担。计费标准如下(如公用事业单位或物业服务企业依法调整收费标准的,随其调整):

水费: 元/吨; 电费: 元/度;

燃气费: 元/立方米; 停车费: 以甲方通知为准。

其他: 。

6.3 乙方应当自收到缴费通知或甲方/物业服务单位提供的收费凭据后按要求及时缴交费用,否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。

第七条 房屋的交付与验收

7.1 甲方应于乙方缴纳首期租金及租赁押金后 5 日内将租赁房屋交付给乙方,并保证房屋及其附属设施安全、合格。

7.2 乙方应在甲方交付租赁房屋时入内检查租赁房屋的现有设备及设施,对房屋及附属设施进行确认,乙方确认无误后,双方应当共同签署《房屋交付确认书》(附件三)完成交付。

7.3 双方特别确认:未签署《房屋交付确认书》但乙方已进场装修的,视为租赁房屋交付已完成。

第八条 装饰装修

8.1 ☒在不影响房屋结构的前提下,甲方同意乙方对租赁房屋进行装饰装修;按规定需报有关部门审批的,还应由☒甲方/☐甲方委托乙方报有关部门批准后,方可进行。租赁期限届满或合同解除后,装饰装修物☐由乙方拆除并恢复原状/☐折价归甲方所有/☒无偿归甲方所有/☐其他 。

☐甲方不同意乙方对租赁房屋进行装饰装修。

8.2 装修押金：符合本合同 8.1 条下的装修，乙方需在施工开始之日前 1 个工作日内向 ☐甲方/☐物业服务单位交纳装修押金人民币 1 元（大写：1）。装修完成且经消防部门验收合格后，由 ☐甲方/☐物业服务单位向乙方无息返还装修押金。

8.3 甲方同意乙方对租赁房屋进行装修（包括增设附属设施设备及附属物）的，乙方应先行将装修施工方案、图纸等相关材料报送 ☒甲方/☐物业服务单位，经审批后方可进场装修；按规定需向有关部门报批的，乙方应当自行向政府管理部门办理审批手续并将审批结果送 ☒甲方/☐物业服务单位备案；装修完成后，乙方应取得政府相关部门的消防验收合格等相关手续并报 ☒甲方/☐物业服务单位备案。

乙方装修不得超过方案及图纸确定的内容，否则甲方/物业服务单位有权要求乙方立即整改。

8.4 乙方装修期间致使乙方、甲方或其他任何第三方人身、财产损害的，皆由乙方自行负责处理并承担一切责任。

第九条 房屋使用及维护

9.1 租赁期间，乙方应当正常、合理地使用租赁房屋及其附属设施，安全用水、用电，未经甲方同意，不得擅自改变租赁用途。

9.2 租赁期间，甲方仅对房屋主体结构及交付时已有的设施设备承担维修责任（乙方单独使用的由乙方自行负责维修和保养）。乙方接收房屋后对房屋进行装修装饰、修复改造或增设的附属设施设备及附属物，均由乙方负责维修维护，与甲方无关；同时，乙方装修装饰、修复改造或增设附属设施设备及附属物后续房屋出现的问题（包括墙面及天花开裂、掉灰、漏水、渗水等）需要进行维修维护的，均由乙方自行处理和承担相关损失，与甲方无关。

乙方发现应由甲方维修的房屋主体结构及交付时已有的设施设备（乙方单独使用的附属设施除外）有损坏或故障时，应当及时通知甲方修复。甲方应当在接到乙方通知后及时提出处理方案并进行维修。无法通知甲方或甲方接到通知后怠于处理的，或者因情况紧急必须立即进行维修的，乙方有权代为维修，费用由甲方承担。因维修房屋影响乙方使用的，应相应减少租金或延长租赁期限。

因乙方故意或使用不当而造成租赁房屋或附属设施（包括乙方对房屋的装饰装修和增加的设施、设备）出现损坏或故障，由乙方负责维修，甲方不承担维修义务。

在租赁期内，因甲方或乙方不及时履行本合同约定的维修、养护以及其他义务造成对方或第三方人身损害、财产损失的，责任方应当承担赔偿责任。

9.3 发生需紧急维修但又无法通知乙方或虽通知但乙方不能在场的情形时，甲方可在物业管理等部门的协助下，进入租赁房屋进行紧急维修施工作业，由此给乙方造成的损失，甲方应当给予补偿。

第十条 转租、续租优先权

10.1 转租

☒ 乙方不得转租。

☐ 租赁房屋系产业用房，且与租赁房屋相关的土地供应合同、产业发展监管协议允许转租的，甲方同意乙方按规定或约定转租，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。

☐ 租赁房屋系产业用房以外的其他房屋的，甲方同意乙方将租赁房屋全部或部分转租他人，但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限，并应负责约束次承租人履行租赁义务，对次承租人的违约行为承担责任，且次承租人不得再次转租。

10.2 续租

(1) 本合同租赁期限届满，乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期限届满之日前 90 日向甲方提出书面续租申请，双方就续租事宜达成一致的，应重新订立租赁合同或者签订租赁期限变更协议。

(2) 乙方提出续租申请后 30 日内双方仍未签订书面续租合同或达成相关协议，乙方未于租赁期限届满之日前 90 日向甲方提出书面续租申请或明确告知甲方不进行续租的，甲方或其委托人、授权人有权在事先通知乙方的情况下，陪同意向租户进入租赁房屋内查看、介绍房屋状况，乙方应予以支持配合。

10.3 优先权

甲方在租赁期间出售租赁房屋，应当提前通知乙方，乙方在价格、付款方式同等条件下有优先购买权。若甲方出售的是连同租赁房屋在内的整栋房屋或与其他房屋连为整体的房屋，乙方不享有优先购买权。

第十一条 房屋返还

11.1 租赁期限届满或本合同解除之日起 3 日内，乙方应当及时清空搬离租赁房屋，并将房屋及交付时已有的附属设施交还甲方。同时，乙方应负责拆除增设的设施设备及附属物，并恢复租赁房屋原状。如甲方对增设的设施设备及附属物不要求乙方拆除并恢复租赁房屋原状的，则乙方同意将该等设施设备及附属物交由甲方处置，并不向甲方主张其对装饰装修、设施设备及附属物的权益及其他相关的补偿。乙方未在约定的时间内清空、搬离房屋，且无法联系上乙方的，双方约定按如下方式处理：

☐ 甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

☒ 乙方提供紧急联系人 岑旭, 18503002852，乙方紧急联系人自收到通知之日起 5 日内未清空房屋的，甲方有权将租赁房屋内遗留的所有物品作为废弃物处理。

☐ 甲方委托第三方保管公司代为保管遗留物，保管费用由乙方承担。

☐甲方采取☐拍卖/☐变卖的方式处置遗留物，代乙方保管所得价款。

☐其他 。

11.2 乙方返还房屋后遗留的物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权将其作为废弃物处理。

甲方因处理乙方遗留废弃物产生的费用，有权要求乙方承担。

11.3 房屋返还时，双方当事人应当对房屋和附属物品、设施设备及水电气等使用情况进行交验，并在《房屋交还确认书》（附件四）中签字或盖章后方可办理退租手续。

第十二条 合同的解除与提前终止

12.1 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同。

12.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋：

- (1) 不支付或者不按照约定支付租金或其他费用达 30 日；
- (2) 租赁房屋符合约定交付标准前提下，乙方无正当理由拒绝签署《房屋交付确认书》；
- (3) 擅自拆改变动房屋主体结构；
- (4) 擅自改变租赁房屋用途；
- (5) 擅自将租赁房屋转租给第三人；
- (6) 利用租赁房屋从事违法活动；
- (7) 乙方经营存在严重生产安全、消防隐患，经甲方、物业服务单位、行政主管部门检查指出，限期仍拒不整改、纠正的；或疏于管理，发生火灾、安全生产事故，造成人命伤亡或财产损失的；

(8) 乙方违规经营等被行政主管部门处以停业整顿等行政处罚措施，并对甲方造成损失的。

12.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- (1) 未按约定时间交付租赁房屋达 7 日；
- (2) 甲方无权出租房屋或交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用或者危及乙方安全或健康；

(3) 不承担约定的维修义务或不交纳应当由甲方承担的各项费用致使乙方无法正常使用租赁房屋。

12.4 有下列情形之一的，甲乙双方均有权解除合同：

(1) 租赁房屋因社会公共利益或因城市建设需要等原因被依法征收征用拆除[在该情形下，乙方因合同未履行完毕遭受的损失（含装修损失），甲方应当给予合理的补偿]；

(2) 因地震、火灾等不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或被鉴定为危险房屋不能使用；

(3) 甲方在签约时已告知乙方租赁房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分。

12.5 存在上述情形的，甲方或乙方按照本合同第 15 条约定向对方送达《解除合同通知

书》(附件五)时,本合同解除。

12.6 提前终止:

租赁房屋因土地整备(含政府征收等)或城市更新等需搬迁、拆迁的,本合同自甲方向乙方送达相关通知之日即自然提前终止。同时,乙方同意相关的搬迁事宜均由甲方负责与政府部门、相关实施(市场)主体沟通协商及签订相应的搬迁补偿安置协议,并无条件配合甲方完成搬迁、腾空交房等工作。按规定或经认定归属于乙方二次装修部分的补偿、停产停业损失补偿费及搬迁费归乙方所有;属于房屋主体、构筑物、附属物的补偿,签约、交房奖励金及其他与房屋产权人有关的补偿费用归甲方所有。补偿费用的项目、标准及款项金额皆以届时与政府部门的规定或与相关开发主体签署的搬迁补偿安置协议约定的为准。

第十三条 违约责任

13.1 甲方违约责任

(1) 甲方存在本合同第 12.3 条约定情形,乙方解除合同的,甲方应在合同解除后 5 日内退回押金及预收的租金余额,并按照合同月租金金额的标准向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的,甲方还应负责赔偿。

(2) 甲方逾期向乙方交付房屋或存在本合同第 12.3 条第 2 项、第 3 项约定情形,乙方未解除合同的,违约行为发生期间甲方每日应当按照日租金金额向乙方支付违约金(违约金最高不超过月租金金额的两倍)。

(3) 租赁期间,甲方在不具备本合同第 12 条约定情形下单方解除合同的,应至少提前 30 日书面通知乙方,退回押金及预收的租金余额,并按照合同月租金金额的两倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的,甲方还应负责赔偿。

13.2 乙方违约责任

(1) 乙方存在本合同第 12.2 条约定情形,甲方有权停止乙方水电供应或停止乙方租赁房屋使用。甲方解除合同的,乙方应按照合同月租金金额的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的,乙方还应负责赔偿。

(2) 乙方逾期交纳租金、押金或者其他费用,未达到合同解除条件或者虽达到合同解除条件但甲方未解除合同的,乙方应当向甲方支付滞纳金(以未支付费用总额为基数,按照中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布贷款市场报价利率(一年期 LPR)的四倍,自乙方应付费之日起计算至全部费用付清之日止)。

(3) 租赁期间,乙方在不具备本合同第 12 条约定情形下单方解除合同的,应至少提前 30 日书面通知甲方,并按照合同月租金金额的两倍向甲方支付违约金,若支付的违约金不足抵付甲方损失的,乙方还应负责赔偿。

(4) 租赁期限届满或合同解除的,乙方应当及时搬离并交还房屋。逾期搬离或拒不交还的,每逾期一日,乙方应当按照日租金金额的两倍向甲方支付违约金。

(5) 乙方未经甲方同意,擅自对租赁房屋进行改造、装饰装修或安装对房屋结构产生影响的设施设备的,应当将租赁房屋恢复原状,并赔偿因此给甲方造成的损失。若因乙方的前述行为给甲方或第三方造成人身损害、财产损失的,由乙方承担一切法律责任并赔偿损失。

13.3 其他

(1) 守约方为维护自身权益所支出的全部费用,包括但不限于律师费、差旅费、公证费、诉讼费、保函费、保全费、鉴定费等费用全部由违约方承担。

(2) 任何一方存在违约情形，一方出于长期友好合作考虑暂未向对方追究违约责任的，不代表该方放弃相关追究的权利。

第十四条 特别条款

14.1 安全责任

(1) 甲乙双方应签订《物业租赁安全生产管理协议》(以下简称《安全协议》), 全面、适当履行《安全协议》规定的安全管理责任与义务。任何一方违反安全协议的规定导致本合同项下房屋租赁过程中发生安全责任事故或造成他人人身损害、财产损失的, 由责任方承担一切法律责任和经济损失。

14.2 注册地及产值:

(1) ☐因租赁房屋系办公研发、工业生产等产业用房，除经审批允许外，乙方须在租赁房屋交付使用后六个月内将注册地址迁入光明区辖区范围内、或将注册地址迁至租赁房屋（迁至租赁房屋时，应及时向甲方报备地址变更登记信息）。

(2) ☐根据公开招租投标方案或前期洽商确定的标准,乙方承诺自租赁房屋交付使用后每个完整自然年度在光明区营收(产值)不低于 1 万元、在光明区纳税金额不低于 1 万元。乙方未能按承诺达产的,应按甲方要求限期整改;逾期未整改或整改后仍未达产的,则甲方可单方解除原合同及本补充协议。

14.3 经营协助:

☐乙方同意，在承租期间如有股权融资需求，同等条件下，甲方或甲方指定的光明区属国有企业有权优先参与乙方股权投资相关事项。

第十五条 通知和送达

15.1 乙方应指定专门联络人：岑旭,18503002852 负责租赁房屋相关事宜。若乙方指定联络人发生变更，乙方应当立即书面通知甲方。如未通知甲方的，与该联络人相关联系事宜视为有效。

15.2 甲乙双方约定以☒邮寄☒电子邮件☒微信☒短信方式发送通知，双方确认其有效送达地址如下：

甲方送达地址: ☒同首部通讯地址

☐ 其他地址 _____ / _____

☐电子信箱☐微信号☐手机号_____ / _____

乙方送达地址：☒同首部通讯地址

☐其他地址_____

☐电子信箱☐微信号☒手机号 18503002852

上述地址如有变更，应当书面通知对方，否则仍视上述地址为有效地址。一方给另一方的通知或文件以邮寄方式发出的，以收件人签收日为送达日，如按上述地址邮寄文件被退回的，退回之日视为送达日；以电子邮件、微信或短信方式发出的，发出日即视为送达日。

15.3 如通过上述方式无法送达的，在乙方退租前，甲方向本合同租赁房屋所在地发送的通知应当视为有效送达。

第十六条 争议解决

16.1 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，可以请求相关行政主管部门、行业协会或其他第三方进行调解，或者：

☐向深圳国际仲裁院申请仲裁。

☒向租赁房屋所在地人民法院起诉。

16.2 合同有关争议解决的条款独立存在，合同的变更、解除、终止、无效或者被撤销均不影响其效力。

第十七条 合同的变更

非经双方协商一致，任何一方不得单方变更本合同约定内容。双方可就本合同的变更另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第十八条 合同签署、登记备案

18.1 本合同自双方签署之日起生效，一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，房屋租赁管理部门执1份，具有同等法律效力。

18.2 本合同附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

18.3 本合同签署后10日内，双方当事人应当及时到房屋租赁管理主管部门办理房屋租赁登记备案手续（详见《房屋租赁登记备案须知》）。

（以下无正文）

甲方（签章）：

法定代表人/委托代理人（签章）：

签订日期：2025年4月27日

乙方（签章）：

法定代表人/委托代理人（签章）：岑旭

签订日期：2025年4月27日