

苏州房屋租赁

合 同 书

合同编号: SZYQKT2024-8-1

承租方: 苏州华达半导体科技有限公司

合同期限: 2024年8月1日至2027年9月31日

租赁地址: 苏州工业园区唯新路133号1期512室

房屋租赁合同

出租方(甲方): 苏州银拓企业管理有限公司 承租方(乙方): 苏州华达半导体科技有限公司

信用代码: 9132 0594 MA22 6UDW 1Y 纳税人识别号: 9132 0594 MADW JTA9 97

地址: 苏州市工业园区唯新路 133 号 地址: 苏州工业园区唯新路 133 号 1 号厂房 512 室

电话: 0512-61888888 13914012501 电话:

依据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其实施细则的规定,在自愿、平等、互利、诚信的基础上,经甲、乙双方友好协商一致,订立本合同。

第一条 租赁房屋的位置、合同期、装修期、押金及相关费用约定:

序号	项目	细则
1	租赁位置	苏州市工业园区跨塘镇唯新路 133 号 1 期 512 室面积约 243 平方米
2	合同起止日期	2024 年 8 月 1 日起至 2027 年 9 月 30 日止。
3	免租期天数及租金	免租期 60 天(8 月 1 日-9 月 30 日)减免租金金额为 ¥12636 元。正式计租期为 2024 年 10 月 1 日
4	房屋押金	押金: ¥ 6318 元/年, 大写: 陆仟叁佰壹拾捌整。
5	年租金	小写: ¥75816 元/年, 大写: 柒万伍仟捌佰壹拾陆元/年。(70%含租赁专票, 30%含物业管理费专票)
6	物业管理费	包含租金内 30%。
7	生活垃圾清运费	100 元\月, 公共区域甲方清理清运。
8	用电量及基本电费	三相电。基本电费按 1.5 元/度计算。含税
9	用电计算方式	先付后用原则: 乙方应按照自己每月所需用电量进行预存电费, 乙方不预存或乙方预存金额少于乙方每月所需用电量的, 甲方不予送电, 由此产生的一切损失及责任由乙方自行承担, 乙方预存电费在本月未能使用完的则累计到下个月, 乙方应按照自己每月所需用电量进行预存电费。
10	用水计算方式	各租户平摊 6 元\吨
11	租金支付方式	房租先付后使用, 每期房租提前 30 天支付。 房租按 6 个月为一个结算期, 需一次性支付。(每年的 7 月 1 日和 1 月 1 日)

以上押金(房屋)、预付 6 个月租金合计: ¥ 44226 元; 乙方须在签订本合同后当日内交清押金、预付租金总计: 大写: 肆万肆仟贰佰贰拾陆元, 否则视为乙方违约, 已交费用, 不予退还。除押金及水电费外每月租金合计: ¥6318 元, 大写: 陆仟叁佰壹拾捌元 /月。

第二条 费用支付与相关约定:

- 房屋租赁期间, 甲方在收到乙方的费用后 7 日内向乙方开具相关专用发票。
- 乙方交清所有押金和首月费用后, 甲方须为乙方进行装修地砖、空调等; 若乙方在合同履行过程中违约, 乙方在承担其它违约责任的同时还应支付装修费用给甲方。
- 本合同均以人民币方式结算, 乙方支付的所有款项以甲方银行账户实际到账金额或甲方所收到现金数额为准。乙方支付款项时, 应当通过转账方式支付至双方约定认可的由甲方所指定的账户, 或通过直接将现

金交至甲方总部地址的财务部门，并由甲方财务部门人员开具对应票据的方式合理履行支付义务。

- 4、①每期租金支付日：乙方每期房租应提前 30 日向甲方支付到指定的账户；②每月水电费及其他款项支付日：乙方应于每月 30 日前向甲方支付水电费及其他款项（包括但不限于次月的：0 生活垃圾费、管理费、电梯费及当月的水电费等费用）到甲方指定的账户；如乙方延迟交付（以甲方账户的实际到账日期为准），乙方则需无条件每天向甲方支付拖欠费用总金额的千分之五作为滞纳金；如乙方在应交费用日期起 5 天内拖欠当期房租、上月水电费等相关费用，甲方有权通过停水、停电措施督促乙方缴费；如乙方在应交费用日期起 15 天内仍拖欠当期房租、上月水电费等相关费用，甲方可以通过除停水电外，另增加限制乙方货物进出或其它措施督促乙方交费（甲方所采取的方式不再另行通知乙方），期间造成的所有损失均由乙方自行承担；如乙方到应交费用日期起 20 天内仍拖欠本期房租、上月水电费等相关费用，甲方可以立即单方解除本合同，并按乙方违约的条款执行，乙方滞留在甲方房屋内的所有财产甲方有权留置并处理用以弥补乙方拖欠的各项费用，不足部分甲方保有追索权。
- 5、如今后供电局、自来水公司调整电价或水费，则甲方按相应调整幅度进行用电、用水单价的调整，其他用电、用水计算方式不变。
- 6、合同期届满，经甲方确认乙方无违反本合同任何约定，同时无任何损坏承租的物业，配套设施及装修，在交清租金及其它一切费用后三十天内，甲方将押金全额无息退还给乙方。

第三条 双方权利与义务：

- 1、甲方拥有每月向乙方收取房租及其它相关费用的权利，同时也有义务在乙方需要的情况下，协助配合乙方办理在当地房屋租赁所备案的《房屋租赁合同》、营业执照及经营所需的其它相关手续，所有费用（包括但不限于税费、手续费、公关费）均由乙方承担。双方在房屋租赁所备案的《房屋租赁合同》不作为双方租赁的真正关系，仅限办理相关证照用途，双方对租赁房屋的租赁关系所有约定均按本合同执行。房屋墙面漏水由甲方负责维修。
- 2、甲方出租的房屋二楼及以上楼层可载重 800kg/m²，乙方不能超载使用，如乙方超载使用则构成违约，且所造成的后果由乙方全部承担。乙方生产经营的设施、设备重量不能超过租赁房屋正常的承载重量，不得摆放大量机器及产生震动或噪音的机器，因不当或不合理使用出租房屋及其内部设施出现损坏或发生故障所引起的一切连带责任均由乙方负全责并及时维修和赔偿，乙方拒不维修的，可由甲方代为处理，产生的所有费用由乙方承担。乙方从业人数是 20 人以内，超出人数须向甲方申报。如乙方在租赁物内留放的机器设备和其他货物、设施的资产净值低于乙方全部员工 3 个月的合计工资的，乙方须向甲方提交相当于乙方全部员工至少一个月工资同等金额的保证金，用以避免甲方可能遭遇的工资代发情况。
- 3、甲方有权监督乙方装修，移交房屋之日（即本合同“第一条、序号 2”的起始日期）起 50 天内乙方如未进场装修，视为乙方放弃承租权利，甲方可将房屋另行出租。乙方所交给甲方的所有资金视为乙方支付给甲方的违约金，甲方不退还乙方，如对甲方造成更大的经济损失，甲方保有追索权。
- 4、乙方在租赁期间应当合法经营，在合法的前提下，乙方享有完全自主的经营权，并承担相应的所有责任，如乙方出现违反国家法律法规的行为均由其自行承担责任，一概与甲方无关，乙方在租赁期内经营盈亏状况亦与甲方无关，乙方需负责承担经营中所发生的一切债权债务、安全生产、劳资纠纷（工资拖欠、员工待遇、工伤事故等）及其它各类事情引起的全部责任，因乙方的人员、物品、设备或生产流程中引起甲方、周边企业、其它人员或建筑物的损失，乙方应承担全部责任，甲方对此不负任何经济和法律責任且甲方有权解除合同。如因乙方的不当行为导致作为出租人的甲方承担了法律責任，其責任的所有后果由乙方承担，甲方对乙方有追索权。
- 5、甲方已明确告知乙方本合同中租赁物的现状及产权状况，乙方已熟知房屋的全部情况，并且愿意租赁本合

同的租赁物，甲方将（房屋、宿舍）现有的装修及配套设施提供给乙方使用，甲方不再另行投资装修，如乙方需装修应交相关政府部门审批并得到甲方书面的同意，乙方所有装修费用全部由乙方承担。乙方在退租时保证房屋及配套完好安全的情况下退还甲方，除机器、设备外的所有装修无偿归甲方所有，如甲方需乙方复原的地方，乙方需无条件复原。乙方装修时不得改变房屋的主体结构和影响房屋安全，不得使用易燃材料，不得随意钻墙、钉钉，避免扰及邻居，减少日后房屋保养的难题。乙方在甲方管理处或公司办理好装修手续，签订《工业园装修现场管理责任书》后，方可正式开始装修。装修期间的所有安全均由乙方负责，乙方应严格遵守国家相关法律法规，如因不当或不合法装修产生的一切后果均由乙方承担。装修完成如无损坏甲方的任何设施并清理好施工现场后，甲方在七个工作日内将装修保证金无息退还，否则甲方有权扣留装修保证金，如因装修不当给甲方造成的损失超过装修保证金的数额，甲方对超出部分保留追偿权。

- 6、乙方保证在经营生产过程中所产生的排污、排气、生产垃圾等需符合国家要求标准，因乙方环保不达标或不规范生产所引起的一切连带责任，均由乙方承担，与甲方无关。
- 7、乙方在使用租赁房屋时必须遵守中华人民共和国的法律、法规以及甲方有关租赁房屋的各项管理规定，如有违反，应承担相应责任。由于乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作，所造成损失由乙方全部赔偿。乙方在正常经营期间未经甲方允许乙方不得将租赁房屋内的日常生产设备及其它日常物品搬离，否则视为乙方企图逃逸，按乙方违约处理，甲方可立即单方解除合同，并追缴乙方的违约赔偿及其它一切费用。乙方在租赁期间必须要留存相当于乙方全体员工两个月工资金额的机器设备或货物在租赁物厂区内，如乙方需要将机器设备或货物搬离租赁物厂区区域，剩余部分价值不足乙方全体员工两个月工资金额的，乙方需向甲方交纳不低于乙方全体员工两个月工资金额的保证金给甲方，由甲方出具收据，待留存价值不足乙方全体员工两个月工资金额情形消失后，甲方在三日内将保证金无息退还给乙方；如乙方执意搬离又不交纳保证金的，甲方有权限制乙方搬离，所有损失责任由乙方自行承担。
- 8、乙方在租赁期间享有租赁物业及附属设施的使用权、维护保养权。在本合同终止时保证全部出租物及附属设施以安全、卫生、可靠运行状态归还甲方，甲方对此有检查监督权。乙方对租赁物业及附属设施负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患，乙方在租赁期限内应爱护租赁物业，因乙方使用不当造成租赁物业损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。
- 9、租赁期间，乙方须签订《消防安全责任书》。乙方负责防火安全、门前三包、综合治理及安全、防盗、保卫等工作，如因火灾及其它事故造成的一切损失（包括房屋、宿舍）一概由乙方负责。乙方应及时清理生产垃圾，杜绝高空抛物及污染物业周边，因乙方直接或间接高空抛物造成的人员伤亡或财产损失由乙方按相关部门规定承担全部责任。同时，乙方应妥善保管好租赁物内所有物品，乙方应对租赁物及租赁物内的财产（包括工作人员、房、物等）购买保险（包括人身意外险、财产责任险、防盗险、火灾险、水灾险等）。若乙方未购买上述保险，由此而产生的所有物品的丢失、损坏、火灾、水灾、其他灾害或人员伤亡所造成的人身或财产损失等全部责任均由乙方自行承担，概与甲方无关，乙方不得以任何理由要求甲方承担任何责任。
- 10、乙方应在租赁物内按有关规定配置各消防安全设施，严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。租赁物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)，须经消防主管部门批准。乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的消防安全，不得再物业内燃放鞭炮、焚烧纸钱、废纸、燃点香烛、煮食等，不得在物业内留宿，因火灾造成的一切损失，由乙方承担。甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的消防安全，但应事先通知乙方。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。
- 11、在租赁期间，乙方未经甲方同意，不得随意在物业玻璃上乱张贴，消防、用电及空调设施上不得张贴遮

挡、挂搭任何杂物，不得占道经营，进出货不得堆放在公共通道上，不得在公共场所倒水、倒垃圾及杂物，垃圾须放到甲方指定地方堆放，否则作乙方违约处理，甲方有权即时清理以上物品，所造成损失乙方负责。

- 12、若乙方需在租赁物建筑物的本体设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。
若乙方需在租赁物建筑物的周围设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。

第四条 双方违约约定：

- 1、本合同履行期届满前，甲乙双方必须提前三个月以书面形式通知对方，给予双方合理充足的时间准备租赁事宜。合同到期三个月前，乙方应向甲方提出申请或声明，明确告知甲方到期是否申请继续承租或是不续租，如合同期满前乙方未提前三个月通知或申请给予甲方合理准备时间的，合同终止时，押金不退。
- 2、在本合同有效期内若乙方因为异常原因需要退租的，乙方也必须在退租前三个月以书面申请方式通知甲方，甲方从签收乙方书面申请之日起15个工作日内回复乙方。如乙方在退租三个月前提出了书面申请或书面通知的，甲方认为理由成立，甲方在乙方退出时不退押金，并按本合同中约定标准收取乙方实际所用水电费用和其他费用；如乙方在退出前未留足三个月申请或通知甲方就要终止合同退租的，视为乙方违约，甲方押金不退，乙方除需按标准如数支付本合同约定的各项租赁费用外，同时还要向甲方支付免租期的租金、支付甲方付出的因签订本合同所支付的介绍费（佣金），如果因解约行为给甲方造成其它损失，乙方应在损失的范围内赔偿，因乙方违约，乙方还需向甲方支付相当于两个月租金的违约金，同时乙方不得要求甲方对其装修赔偿或补偿。如未按前述标准执行的，甲方有权限制乙方的机器设备、货物及办公设备出入。
- 3、在本合同有效期内若乙方逃逸，或不提前向甲方申请退租强行解约、搬离被视为逃逸的，因其已严重违约，性质恶劣，甲方可立即单方解除本租赁合同，为减少损失甲方可无须征得乙方意见即行招租，同时，甲方没收押金，乙方除需按标准如数支付本合同约定的各项租赁费用外，同时还要向甲方支付免租期的租金、支付甲方付出的因签订本合同所支付的介绍费（佣金），如果因逃逸行为给甲方造成其它损失，乙方应在损失的范围内赔偿，因乙方严重违约，乙方还需向甲方支付相当于三个月租金的违约金，同时乙方不得要求甲方对其装修赔偿或补偿。如未按前述标准执行的，甲方有权限制乙方的机器设备、货物及办公设备出入。
- 4、除本合同特别约定条款外，合同期间如任何一方违约的，均需支付与押金同等金额的款项给对方作为违约赔偿金，守约方可立即解除本合同。
- 5、甲方有下列情形之一的，视为甲方违约：①在乙方无任何违约行为、且不属于免责条款约定的情况下甲方在租赁期内无故将房屋收回；②甲方将乙方租赁的房屋（不包含乙方未租赁的其它区域）在未经乙方同意的情况下进行改建导致乙方无法正常使用房屋。
- 6、乙方有下列情形之一的，视为乙方违约：①上述合同条款中视为乙方违约的各类情况；②乙方未按合同约定按时交清合同约定的押金、租金或水电费等相关费用；③乙方欠薪达一个月，或劳动部门介入处理乙方欠薪行为；④工商、政法机关或政府相关部门查封乙方财产；⑤乙方因各类纠纷影响周边企业或甲方公司正常运营等行为；⑥乙方擅自改变租赁房屋的用途或将租赁房屋转租或分租给其它方；⑦乙方如违反本合同第三条约定的各项义务，经甲方提出合理整改要求后拒不改正的，则视为乙方违约，甲方可解除合同并要求乙方承担违约责任。因乙方原因造成原房东提前解除合同合的一切损失由乙方承担。
- 7、本合同解除时（包含违约解除及合同期届满解除）乙方应立即将租赁房屋内的财产搬离，如乙方逾期不迁离或不返还租赁房屋的，甲方有权随时收回乙方租赁的房屋，并就逾期部分向乙方收取双倍租金及其它费用。乙方滞留在甲方房屋内的所有财产视为乙方放弃，甲方有权处理用以弥补甲方的损失，不足部分甲方保有追索权。

8、租户在承租期内如遇到政府限制该行业或涉及到环评问题，且必须搬离该厂房时，乙方需承担厂房租金中介费及免租期内的费用，甲方退还乙方剩余租金和押金，甲方不承担其他费用，其他费用按合同执行。

9、如环保和安监及原房东追究乙方不允许生产，让乙方撤离该厂房，甲乙双方不属违约。

10、如乙方产业问题导致一切罚款（包括行政单位对甲方的罚款），一切费用由乙方承担。

第五条 免责条款约定：

遇有下列情况，本合同自动解除，甲乙双方造成的损失各自承担，互不补偿。

- 1、如因相关法律法规修改、政府或开发商征收拆迁、导致甲方无法继续履行本合同时；
- 2、凡因发生严重自然灾害、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或不能避免的不可抗力致使任何一方不能履行本合同时。

第六条 合同其它说明：

- 1、如乙方对甲方的管理有不同意见，乙方可通过正当途径和方法向甲方反应，不得以此为藉口，拖延交纳租金和场地使用综合费及各种费用，以及聚众闹事、起哄，由此而引起的各项损失及后果由乙方承担。
- 2、本合同内的未尽事宜，可经甲、乙双方友好协商另行订立《补充合同》，《补充合同》与本合同具有同等的法律效力；合同约定的各项条款，双方均须自觉履行，如有违约，按本合同条款约定进行处理；如双方发生争议，双方应本着友好协商的态度解决，协商不成的，任何一方均可向合同签订地的人民法院起诉。
- 3、本合同经双方代表签字，乙方当天内交清全部定金及合同中约定的前期应交的所有费用，并由甲方公司盖章后方可生效，如乙方两天内不能交清费用视为放弃租赁，所交定金不退。
- 4、根据本合同需要发出的全部通知、甲方与乙方的文件往来，以及与本合同有关的通知和要求等，双方应以书面形式进行；甲方给予乙方或乙方给予甲方的信件、传真或电子邮件一经发出，挂号邮件或快递以本合同第一页所述的地址，电子邮件以本合同第六页所述指定联系邮箱，并以对方为收件人，投邮 10 日后、显示妥投或以专人送至前述地址，均视为已经送达，电子邮件满 24 小时视为已经送达。
- 5、本合同壹式叁份，甲方财务部壹份、法务部壹份，乙方壹份，具有同等法律效力。

备注：

1. 乙方所产生工业垃圾乙方自行处理，如乙方将工业垃圾扔在生活垃圾桶里所产生的费用，甲方有权从押金中扣除。
2. 甲方已明确告知乙方本土地的使用性质，乙方注册与本房屋使用性质不符的公司及其经营范围则与甲方无关，因此而导致乙方无法继续履约则由乙方负责。
3. 甲方无固定车位配给乙方，园区所有车位为流动车位，乙方车辆须停放在本园区内部车位上；本园区内只允许大货车装卸货物，禁止空大货车停留，如甲方发现乙方有空大货车停留的甲方按 15 元/小时收费；本园内车位有限，禁止僵尸车停放，一经发现，甲方有权责令整改，如乙方未按要求整改的，甲方有权将僵尸车辆自行处理，如因此造成的损失由乙方自行承担。
4. 甲方已明确告诉乙方本园区内从事人力资源（包括劳务派遣、职业中介）经营，如乙方在经营中存在欺诈行为、报警数量偏高、发生民事纠纷及刑事责任和相关法律条款，属于乙方违约，乙方承担一切后果，与甲方无关，甲方可立即单方解除本租赁合同，乙方所交一切费用概不退还。

（以下无正文）

甲方（签章）：

代表人签字：_____

联系电话：13914012501 或 13023333392

2024 年 8 月 1 日



乙方（签章）：

代表人签字：_____

联系电话：_____

2024 年 8 月 1 日



本合同的签订地为：苏州市；合同在双方签订之日起生效。