

厂房租赁合同

出租方：苏州太平国有资产投资管理有限公司（以下简称“甲方”）

法定地址：苏州市相城区太平街道兴太路 320 号

法定代表人：濮建清

承租方：七星瓢虫环境科技（苏州）有限公司（以下简称“乙方”）

法定地址：张家港市塘桥镇南京西路 259 号

法定代表人：王丁然

鉴于：

出租方为在中国依法设立的有限责任公司，有权对本合同所涉标的物业进行对外出租。承租方在中国依法设立的有限责任公司，对本合同所涉标的物业进行了充分的考察，充分了解标的物业的情况，认同标的物业处于适租状态，愿意以现状承租标的物业。

现根据《中华人民共和国民法典》等国家有关法律法规以及苏州市有关规定，甲、乙双方经协商一致，就本次租赁事宜作如下书面约定，谨供双方共同遵守。

一、出租物业

1.1 出租物业

本次出租标的物业位于苏州市相城区太平街道聚金路 38 号隔层部分（以下简称“该物业”）出租给乙方使用。

1.2 承租面积

该承租面积共872.5平方米（含公摊，隔层872.5平方米）。

1.3 装修及设施状况

该物业的现有装修及设施状况，在附件二—物业管理确认清单中列明，乙方核对无误后需在附件二上签名盖章。

除双方另有约定外，附件二及附件三作为甲方按本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满交还该物时的验收依据。

二、租赁用途

2.1 物业用途

乙方向甲方承诺，租赁该物业仅作为办公加仓储使用，并遵守国家、苏州市有关房屋使用和物业管理的规定。

在租赁期限内，未事先征得甲方的书面同意，并按规定报经有关部门批准乙方不得擅自改变该物业的用途，或将该物业转租给第三人，或许可第三人使用，并不得占用所租赁物业以外的其他公共地方，若乙方擅自变更房屋用途，甲方将按违约处理，即解除合同，乙方应恢复承租前原状，并被没收押金，若由此而引起相关的经济、法律责任均由乙方负责。在租赁期内，乙方与其雇员应遵守由甲方和物业管理公司制定的规章制度。

甲乙双方应严格遵守中华人民共和国和苏州市政府的一切有关适用的法律条例和法令，乙方尤其不得利用出租物业从事违法的活动。任何一方若违反上述内容，应由违约方赔偿对方直接可证明的经济损失。

三、租赁期限

3.1 租赁期限

租赁期限自 2023 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，共 2 年。

3.2 续租

租约到期，甲乙双方不再互相通知，依终止租约办理。合同届满三个月前，如果乙方有意续租，且甲方同意续租的，双方应就续租事项重新协商并订立书面合同。

四、租金物业管理费及支付方式

4.1 租金

房租是以年租金计算，第一个至第二个租赁年度每年租金人民币贰拾万玖仟肆佰元整 (209400)；如租赁期不满一个月，以一个月计算收费。

4.2 费用缴交方式

(1) 租金每年作为一个支付期，先付后租。乙方必须在每个支付期前的一个月內付清当期的租金，逾期支付租金，每逾约定日期一天除应付的租金外，另乙方同意支付一日租金及物业管理费为违约金。逾期三十日视为根本违约，甲方有权解除本合同并收回该物业，没收租赁保证金，要求乙方按照本合同约定支付租金，违约金不足以弥补甲方损失的，甲方可另行主张。

(2) 本条规定之租金及其他有关款项应以人民币支付。

(3) 乙方须将租金及其他所有费用付入甲方指定的银行账户。

(4) 甲方收到乙方付款后 10 个工作日内将有效发票交予乙方。

4.3 物业管理费、水电费、车位费、电梯费用

物业管理费、水电费、车位费、电梯费用等由乙方与物业公司直接签署物业合同中约定。

五、其他费用

5.1 租赁保证金

(1) 租赁保证金

乙方应向甲方支付相当于 1 个月租金的租赁保证金，具体金额为人民币 贰万元整 (20000 元)。

该租赁保证金应于签订租赁合同之日起 10 日内全部付清。该租赁保证金仅作为本合同正常履行的保证, 不得作为他用。若因乙方未履行协议而产生的滞纳金或其它费用, 甲方均可在租赁保证金中抵扣, 并可要求乙方在七天内补足租赁保证金。乙方不得将租赁保证金充当租金用。

(2) 合同期满乙方依约履行其义务, 按时将该物业恢复原状 (经甲方验收, 正常使用磨损除外) 退还甲方后, 保证金在租赁期满时交清全部租金和其他费用, 并由乙方向工商局办理地址变更手续后十个工作日内退款给乙方, 但不计利息。

六、费用支付方式

6.1 本合同项下应付的租金、租赁保证金乙方应付入甲方下列银行账户:

户名: 苏州太平国有资产投资管理有限公司

开户行名称: 苏州银行太平支行

帐号: 51949600000773

6.3 乙方提供开票信息如下:

公司名称: 七星瓢虫环境科技(苏州)有限公司

纳税人识别号: 91320583MA1P5DND7A

地址: 张家港市塘桥镇南京西路 259 号

电话: 0512-36871300

开户行: 浙商银行股份有限公司苏州分行

账号: 3050020010120100362950

支付系统行号: 316305000029

七、甲方的权利和义务

7.1 检查

(1) 装修工作期间的检查:

甲方和物业管理公司的人员有权于乙方装修期间随时进入该物业, 以检查乙方的装修工程是否符合

本合同及物业管理公司的规章制度。

(2) 租赁期间的检查

在遇到设备检查维修、固定设备清点、人员抢救或其他紧急情况时，甲方及物业管理公司的雇员通知乙方后可进入该出租物业，但该行为应尽量较少对乙方使用物业造成干扰。在租赁期的最后三个月内，甲方和物业管理公司可在提前 24 小时书面通知乙方后，陪同可能的后续承租方参观被乙方租赁之物业，乙方应予以配合。

7.2 提前解除合同

7.2.1 乙方存在下列情况下，甲方有权提前解除本合同收回该物业并可以没收保证金，同时有权要求乙方支付相当于 3 个月租金作为违约金，违约金不足以弥补经济损失的，甲方有权要求乙方补齐：

(1) 拖欠租金或物业管理费逾期 30 日。

(2) 擅自将所租物业转借、转租他人或擅自将所租物业与他人调换使用。

(3) 未经甲方的书面同意擅自改变所租物业或（和）所租停车位用途，或实施与所租物业使用性质不相符合的行为。

(4) 由于乙方故意或过失之行为对甲方及建筑物部分或全部和其有关设备造成的重大损害，且乙方对此种直接经济损失未在损害发生后 15 日内做出相应赔偿。

(5) 无正当理由提前终止本租赁合同。

(6) 其他根本违约行为。

7.2.2 提前解除合约的处理方法

(1) 任何一方除 7.2.1 条款情况外若提出提前解除本合同需提前 3 个月以书面方式通知对方，并自愿支付对方三个月的租金作为违约金。

(2) 除 7.2.1 条款情况外，甲方未经乙方同意不得擅自提前收回该物业。

7.3 独立权利

如乙方没有按时交付租金，逾期超过 30 天，则甲方有权不另行通知即切断该出租物业的水、电、空调（如有，甲方提供给乙方使用的）、电话、信息线路等的供应，并有权选择是否终止本合同，违约赔偿同 7.2.1 的约定。

7.4 甲方义务

甲方负责于下列：

(1) 厂房屋顶和结构部分

对建筑物主体结构承担维护保养的责任，保证建筑物主体建构处于安全状态。

(2) 非法或不道德用途

仅将该物业所在的厂房用于办公之用途，并遵守所在地政府的一切规定行为。

(3) 非法或危险品

不在公共部位保留或允许保留、储藏任何非法的物品或弹药、武器、硝石、煤油或其他易燃、易爆物质或危险品，以免对电梯或该物业的使用者造成危险。

(4) 登记

房屋租赁合同需在苏州房地产管理局和要求登记之政府部门登记。

(5) 税费

双方同意，因本次租赁关系所产生的税费，按照相关法律法规的规定或相关政策的规定各自承担。

7.5 交付条件

现状交付，乙方同意接受房屋现状交付。如现有电力设施等其它配套设施不能满足企业生产需求的，乙方提出书面申请，经甲方审核同意后自行自配电房排线至所需位置，费用由乙方承担。

八、 乙方合法权利和义务

8.1 乙方合法证明

在该房屋内开展及经营其业务前，乙方应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证(如有规定)。乙方必须确保该等执照、批准或许可证在合同期内完全有效，及在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定。并且，乙方必须确保在该房屋的经营活动不得违反有关法律法规的规定，否则，乙方将承担因其行为所造成的一切责任和后果。乙方签署本合同后，完成公司注册登记之同时，应向甲方提交合法有效的营业执照，公司咨询材料等供甲方备案。乙方公司依法成立后，乙方公司成为本合同的承租方以履行本合同，乙方需在本合同上加盖公章，乙方不得拒绝。

8.2 遵守管理

乙方应促使其雇员、代理人、承建商(以下统称“该等人士”)遵守及履行本合同和物业管理合同中应由乙方遵守或履行的全部条款。因该等人士的任何违反本合同和物业管理合同的行为给甲方或任何第三人造成损失的，由乙方负责赔偿。

8.3 内部管理

乙方自行负责出租房屋内部的消防、安保、卫生清洁管理工作，并承担全部责任。在使用过程中对建筑物以及相关设备(包括但不限于电梯、灯具、电线线路等)造成任何损坏的，由乙方承担维修责任，乙方在损坏造成后30日内未维修的或紧急状态下，甲方可以先行维修，相关费用由乙方承担。

8.4 按时缴费

乙方应按时缴纳各项费用，包括租金、管理费、停车位租金、电话费(如存在甲方提供电话服务)

和水电费及其保证金等。

8.5 装修原则

在租赁期的任何时间，乙方对该物业进行内装修时，涉及更改物业的原设计和基本结构，乙方应向相关部门报批报备，取得相关许可及手续后方可施工。由于乙方改造或使用不当造成的房屋及房屋设施损坏，乙方应负责按甲方要求恢复原状，修理的费用由乙方负担。

乙方装修应当符合我国有关消防相关法律法规的规定，并承担相应的法律责任与义务，同时乙方在装修的过程中还需服从甲方及物业管理方的管理。

8.6 禁止行为

(1) 乙方不得在该厂房内或该出租物业或其任何一部分实施与该物业使用性质不相符合行为，或挪作其他任何用途。

(2) 未经甲方或物业管理公司书面同意，乙方不得干扰或将其他装置联接该厂房的防盗警报或火警警报系统。

(3) 乙方不得将任何非法的物品、弹药、武器、超重、易爆、易燃、易腐蚀等危险物品带入楼内，或做其他有害厂房安全的行为。

(4) 乙方不得改变建筑外立面原设计形式；建筑外立面不得悬挂或安装任何设施。

(5) 禁止在该物业中饲养动物等对厂房管理有妨碍的行为。

(6) 不从事影响其他业主的任何活动。

(7) 配合国家政策本厂房禁烟，乙方应约束其员工不可在厂房内吸烟。

8.7 设备检修

如果乙方安装的电器或线路或渠道发生危险且不安全时，或当甲方或物业管理公司或有关政府机关提出要求时，乙方应马上更换上述设备、线路或渠道。由于乙方在该物业内安装的电器设备、线路或渠道以及线路的故障或维修不善而造成以及一切赔偿和修理的费用一概由乙方承担。

乙方须及时以书面形式通知甲方或物业管理公司一切有关该出租物业内的财产损失、损坏和人身伤害情况，以及有关水管、电器线路或装置、固定设备和其他由甲方提供的设施的事故、损坏或缺陷之情况。乙方租赁物业内之装修，渠道及自添设备由乙方自行负责维修及保养。

8.8 撤出物业

租赁期满，或解除合同，乙方应在租期内撤出其全部物件，可拆动的设备及装潢，并恢复原状。物业内如仍有余物，乙方于签订本合同时已授权甲方全权处置，乙方并愿向甲方支付全部的处置费用。如乙方在合同终止后十个工作日仍未撤出，甲方可强制搬迁，由此产生的费用由乙方承担，及由此造成约定交付时间的延期将按本合同 9.1 款规定执行。

8.9 恢复物业原状

租赁期满或解除合同，除甲方原因外，甲方要求恢复原状的部分，乙方应负责自行或有偿委托甲方代为恢复物业的原状（自然损耗除外）。并经甲方认可后归还甲方，由此而发生一切费用皆由乙方自行承担。乙方拆除设备及恢复工程时，不得损坏房屋结构，经甲方验收认可后，方可办理退租手续。若乙方未能在合同期限届满时将该物业恢复原状（自然损耗除外），乙方须向甲方支付聘请他人将该物业恢复原状所支出的全部费用，恢复期按照租赁期计算，甲方有权从保证金中扣除前述费用。若保证金不足补偿甲方的经济损失，甲方有权要求乙方就不足部分进行赔偿。恢复物业原状标准按照双方交付时拍摄照片等执行。

8.10 损害赔偿和支付欠款

乙方撤场但未办理退租手续的，甲方检查物业及配套设备是否有损坏及乙方是否拖欠物业的其他有关费用，如发现有损坏或拖欠有关费用，乙方应负赔偿或支付责任。若乙方未赔偿（包括利息），甲方可在乙方缴付保证金中扣除。不足之数，甲方保留追诉权。

8.11 公共区域维保义务的特别约定

由物业公司承担以下工作职责：

- （1）物业公共部位的上水、电、下水、空调（若有，公共区域或甲方提供乙方使用的）、机械停车、公共部位的保安和保洁、公共设施保养。
- （2）保持厂房公共部位的清洁并使其处于良好的运作状态。

九、 违约责任

9.1 逾期归还物业的赔偿

乙方应于租赁期满之日，或终止合同后，将该物业交还甲方。如乙方逾约定日期归还，则每逾期一天应向甲方支付双倍的日租金作为赔偿甲方损失。

9.2 甲方应在合同到期，且乙方变更完工商登记注册地址后十日内退还乙方全部保证金。如乙方到期不办理变更工商登记注册地址，所产生的后果由乙方负责。

十、 终止或解除合同

10.1 无论何种原因，合同终止时：

- （1）终止或解除合同前，乙方应向甲方支付本合同项下应向甲方支付的应付款项。
- （2）乙方应以正常和有秩序的方式撤出该物业，并恢复物业原状，自然损耗除外。
- （3）如果乙方未能在合同租期内将该物业恢复原状，乙方自愿赔偿甲方由此遭受的一切损失。

十一、 其他事项

11.1 唯一合同

本合同体现了双方对该物业的租赁这一事实的全部理解和所达成的一致意见，本合同表明所有以前有关的谈判协议和理解全部失效。

11.2 不可抗力

由于不可抗力而致合同一方或双方不能履行其在本合同项下的义务或推迟上述义务的履行，则在不可抗力事件持续期间，该方可免除未能履行其义务的责任。上述事件包括地震、台风、水灾、战争等自然灾害及其他事故，但受不可抗力事件影响的一方应迅速以书面形式通知另一方并提供该不可抗力事件和持续期间的书面证据以及有关不可抗力事件的详细资料，说明事件的情况并经有关机关的证明。不可抗力事件终止，受影响的一方应立即尽快履行其义务。虽然有上述规定，如果上述不可抗力事件持续超过三十（30）天以上，双方应通过友好协商决定是否解除或修改本合同。

11.3 有关本合同的税费

依中国法律规定由双方支付各自所持文本应缴纳的印花税等税费。

11.4 争议的解决

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决，协商不成时，向出租房屋所在地人民法院诉讼解决。

11.5 特别约定

（1）厂房现有电力均为照明电，若乙方需使用动力电的，乙方应自行与电力部门对接并承担相关费用。

（2）乙方应按约定的方式使用房屋、设备，在租赁期内乙方应规范管理，6台货梯荷载为3T，2台客梯荷载为1T，乙方应按设计荷载使用，不得超载使用。如若超载的，相关风险以及因此造成的损失，由乙方承担。

（3）乙方必须在合同签订后两个月内将公司营业执照及税务关系迁至所租赁甲方物业所在地，逾期甲方有权终止合同；乙方作为违约方，无条件搬离甲方物业。

十二、 附件

附件 1: 物业装修及设施状况

附件 2: 装修恢复物业内容以及实样照片

本合同附件是本合同不可分割的一部分，与本合同具有同等效力。

十三、 生效

本合同连同附件在内（正本）一式四份，甲、乙双方各执贰份。

甲方:

法定代表人/代理人:

签章:

联系电话:

日期: 年 月 日

乙方(公司):

法定代表人/代理人:

签章:

联系电话:

日期: 年 月 日



附件二、 现有装修及设施状况

1、建筑结构

- (1) 建筑结构按设计施工完毕。
- (2) 大堂、电梯厅、公共走廊及厕所等公共部位按设计施工完毕。
- (3) 物业内隔墙、门、窗、天花及地坪等均按原设计图施工完毕，详见交房标准。

2、机电设备

- (1) 公共厕所的上、下水及排污全部接驳到位，可正常使用。
- (2) 物业内的消防喷淋、烟感器，公共部位的消防报警按钮、消防栓、排烟、正压送风、消防广播、出入指示、消防喷淋及烟感等均按本地消防规范安装完毕。
- (3) 物业内强、弱电箱等安装完毕，具体见交房标准。

甲方：

法定代表人/代理人：

签章：_____

联系电话：_____

日期： 年 月 日

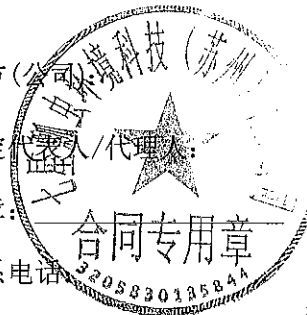
乙方（公司）

法定代表人/代理人：

签章：_____

联系电话：_____

日期： 年 月 日



附件三、退租恢复状态

- (1) 交付时矿棉板吊顶，地面铺设地毯的，退租时须恢复原样。
- (2) 墙面破损部分需修复。墙面颜色必须恢复原样、原色，所用涂料品牌及颜色由厂房物业工程部指定。
- (3) 铝合金窗框严禁开孔、破坏。
- (4) 由于安装门禁系统而导致门、门框有损坏者（包括小洞、开槽等），必须调换更新。如无法修复，将按物业进货价格赔偿。
- (5) 门、窗玻璃有损坏者，必须调换更新。
- (6) 二次装修时增加的开关、插座及相关的管线必须拆除干净。
- (7) 指定欲恢复区域内，如有破坏或改变厂房原有结构的部分，必须按原结构恢复。
- (8) 地面敷设的各类管线、插座等必须拆除并恢复原状。
- (9) 如上所指各条，乙方恢复完成后，必须由厂房物业管理公司工程部验收确认，不合格者必

须

按如上各条整改完成。

甲方：

法定代表人/代理人：

签章：_____

联系电话：_____

日期： 年 月 日

乙方(公司)：

法定代表人/代理人：

签章：_____

联系电话：_____

日期： 年 月 日

