

合同编号: ZNGK-XA-KGZS-HT-013

西安临空产业港项目项目 厂房定制合同

出让人: 西咸新区中南瀚盛置业有限公司

受让人: 西安启通环境科技有限公司

项目名称: 西安空港临空产业港

房屋坐落: 西咸新区空港新城致平大街与万联大道交口

签订日期: 2019 年 11 月 30 日

签订地点: 西安市凤城九路经开万科中心 6 楼

出让人：西咸新区中南瀚盛置业有限公司(以下简称出让人)

法定代表人：邹淅阳

地 址：西安市凤城九路经开万科中心 6 楼

出让人开户行：中国建设银行股份有限公司凤城五路支行

银行帐号：61050175380000000732

电 话：029-89870533

受让人（企业）：西安启通环境科技有限公司（以下简称受让人）

法定代表人：郑华庭

身份证：612429198102187854

地 址：陕西省西安市雁塔区丈八东路世纪小区 4 幢 1 单元 5 层 10504 号

受让人开户行：招商银行股份有限公司西安南大街支行

银行帐号：129905447410602

电 话：18681899598

出让人和受让人承诺前述各自的联系方式均为正确并可以有效送达的联系方式。合同履行期间，任何一方联系方式发生变更的，须及时以书面形式通知对方，并在对方签收确认后方为有效。如前述联系方式不准确或无法有效送达或联系方式发生变更未按前述约定有效通知对方的，则由此而引发的全部责任和损失均由该方自行承担，且对方的所有通知均视为已合法送达。

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定，出让人和受让人在平等、自愿、协商一致的基础上就定制厂房达成如下协议：

第一条 项目建设依据

出让人以出让方式取得位于【西咸新区空港新城致平大街与万联大道交口】地块的国有土地使用权。所在土地性质为【工业用地】，土地使用年限为【50】年。出让人经批准，在上述地块上建设的工业厂房，现定名为【西安临空产业港项目】。

第二条 基本情况

该厂房所在楼栋的主体建筑结构为【框架】结构，建筑层数为【5】，编号为【西安空港临空产业港-1#地块-一期-16#-3单元-101】，该房号为暂定编号，最终以现场实际房号为准，该厂房平面图及在整个楼栋中的位置图见附件。

该厂房的用途为【生产/研发/办公】；每层层高为：【一层：6.00米；二层：4.20米；三层：4.20米；四层：4.20米；五层：3.90米；】。该厂房预测建筑面积共【588.64】平方米（按照建筑面积计算）。

第三条 计价方式与房款

出让人与受让人约定按下述方式计算该厂房房款：

该厂房单价按建筑面积每平方米人民币【4300.00】元（小写）计算，总房款人民币小写【2531152.00】元，即大写【贰佰伍拾叁万壹仟壹佰伍拾贰元整】。

第四条 面积确认及面积差异处理

房屋交付后，本合同约定面积与最终测绘面积有差异的，最终以有资质的房屋测绘机构实际测绘面积为准。出让人按规定张贴实测报告，无提供明细数据义务，双方均同意最终购房款按上述实测报告记载面积及本合同约定的单价计价标准，最终实行多退少补。

第五条 付款方式及期限

受让人采取下列第【2】种方式付款。

1、一次性付款

受让人于【】前支付总房款的【】%，即人民币小写【0.00】元，大写【零】（含定制意向金【0.00】元整）；剩余的【】%，即人民币小写【0.00】元；大写【0】，于本合同签订后一个月内即【】前支付完毕。

2、银行按揭

（1）受让人于【2019年11月29日】前，支付总房款的【10.00】%，即人民币小写【253115.00】元，大写【贰拾伍万叁仟壹佰壹拾伍元整】（含定制意向金【100000.00】元整）；

（2）受让人于甲方所属项目土地摘牌后的十日内，支付总房款的【20.07】%，即人民币小写【508037.00】元；大写【伍拾万捌仟零叁拾柒元整】。

（3）受让人于甲方所属项目土地摘牌后的三个月内，支付总房款的【】%，即人民币小写【】元；大写【】。

（4）受让人于项目满足按揭办理条件2个月内，将总房款的【69.93】%，即人民币小写【1770000.00】元，大写【壹佰柒拾柒万元整】，办理完银行按揭并获得银行放款，具体日期以出让人书面通知上的日期为准。

按揭办理具体要求如下：

(1)如因受让人支付的首付款未能满足贷款银行设定的首付款比例标准的，受让人应自出让人书面通知之日（具体以邮戳寄出日期为准）起7日内补足首付款（最终以银行审批结果为准）。

(2) 受让人须在本项目具备办理按揭贷款条件，且出让人书面通知后7日内向出让人提供办理按揭贷款的全部资料（具体资料明细以贷款银行指定为准），办理按揭贷款。如受让人提供资料不全、有误的，需按照银行的要求在指定期限内补齐或补正；涉及银行要求受让人在指定的时间及地点面谈或办理相关贷款手续的（包括但不限于面签等），受让人须积极配合。

(3) 如受让人在项目满足按揭办理条件2个月后仍未获得银行放贷的，出让人有权要求受让人一次性支付剩余房款，受让人应自出让人通知之日（具体以邮戳寄出日期为准）起60日内支付剩余房款，到账时间最迟不得晚于本合同签约起12个月。

(4) 如因受让人未履行上述义务致使贷款未能按本合同约定期限到达出让人账户或也未按出让人要求一次性支付的，则由通知之日起按本合同第六条约定执行。

3、分期付款

(1) 受让人于【】前，支付总房款的【】%，即人民币小写【0.00】元，大写【零】（含定制意向金【0.00】元整）；

(2) 受让人于甲方所属项目土地摘牌后的十日内，支付总房款的【】%，即人民币小写【】元大写【】；

(3) 受让人于甲方所属项目土地摘牌后的三个月内，支付总房款的【】%，即人民币小写【】元，大写【】；

(4) 受让人于甲方所属项目土地摘牌后的九个月内，支付总房款的【】%，即人民币小写【】元，大写【】。

第六条 受让人逾期付款的违约责任

受让人未足额支付上述房款且出让人没有解除合同或受让人未按照约定的时间支付其它剩余款项的，按照逾期时间，分别处理（下述 1 和 2 不作累加）

1、一次逾期在 30 日之内或者多次逾期累计在 90 日之内，自双方约定的应付款期限次日起至实际支付应付款之日止，每逾期一日，受让人按逾期应付款的 0.03% 向出让人支付违约金，并于实际支付应付款时向出让人支付违约金，合同继续履行。

2、一次逾期超过 30 日或者多次逾期累计超过 90 日的，出让人有权单方解除合同。出让人解除合同的，受让人应当自解除合同通知邮寄之日（具体以邮戳寄出日期为准）起 15 日内按照总房款的 10% 向出让人支付违约金，并由出让人扣除受让人有关费用（包括但不限于相关税、费及违约金等）后，将剩余购房款退还受让人。受让人愿意继续履行合同的，经出让人同意后，合同继续履行，自约定的应付款期限届满之次日起至实际支付应付款之日止，每逾期一日，受让人按逾期应付款 0.05% 向出让人支付违约金，本条违约金最多以总房款 5% 为限，并于实际支付应付款时向出让人支付违约金。

3、本条所称逾期应付款是指依照第五条约定的到期应付款与该期实际已付款的差额；采取分期付款的，按照相应的分期应付款与该期的实际已付款的差额确定。

4、如受让人未按本合同项下约定时间支付相关款项，出让人保留追诉的权利。

第七条 交付

1、出让人应当在【2021 年 8 月 23 日】前，将具备条件，经验收合格并符合本合同约定的厂房交付受让人使用。双方进行厂房验收交接，并签署《厂房交接单》。如由于受让人原因，导致未能按期办理交房手续的，视为出让人已按期向受让人交付房屋，按交房通知书标明的交房日期起受让人应承担该房屋所产生的责任、义务、财产风险及相关费用，包括但不限于物业服务费、采暖费、水电

费等相关费用和国家或政府规定的相关税费,且该房屋的保修期从本合同约定的交房期限届满之日或交房通知所载交房之日(以时间在前者为准)起开始计算。

2、受让人有逾期付款行为的,出让人有权将交房时间相应顺延至受让人已按本合同第五条要求付清应付款之日。

3、如遇下列特殊原因,出让人交房时间可据实予以延期,出让人不承担逾期交房责任:

(1) 因国家法律法规及政策变更、市政设施建设原因或由于政府职能部门拆迁、政府规范性文件限制及其它政府行为等不可抗力原因,出让人在上述不可抗力发生后30日内告知受让人的,如不可抗力持续发生的,出让人在不可抗力结束后30日内告知受让人的。

(2) 受让人在办理交房手续时应付清全部应付款项(其中面积差异部分的房款以有资质的房屋测绘机构实测建筑面积为准进行结算),包括受让人应付房款、银行划拨至出让人账户的按揭贷款、违约金(若有)、交房前已产生并由出让人代垫的物业服务费(若有)和其他应由受让人承担的一切税、费,受让人未结清前,出让人有权拒绝交房,由此产生的延期交付责任由受让人承担。

(3) 出让人书面通知受让人交房后,受让人未按时到出让人指定地点办理交房手续,或受让人无正当理由拒绝签署交接手续的,由此产生的逾期交付责任由受让人承担。

(4) 出让人按约定标准交付房屋,交房时发现裂缝、空鼓、渗漏等非影响主体结构安全的一般性施工瑕疵,受让人同意不拒绝收房,否则按本条上述第(3)款约定的方式处理,但出让人应在受让人收房后三个月内完成维修义务,受让人不再提出其他赔偿要求。

第八条 出让人逾期交房的违约责任

除第七条所列明原因外,出让人如未按本合同规定的期限将该房屋交付受让人使用,按逾期时间,分别处理(不作累加):

1、逾期在 90 日之内，自第七条约定的交付期限届满之次日起至出让人取得《竣工验收备案表》并向受让人发出交房通知（以邮戳寄出之日为准）之日止，每逾期一日，出让人按已付房款 0.03%向受让人支付违约金，并于该厂房实际交付之日起 15 日内向受让人支付违约金，合同继续履行。

2、逾期超过 90 日后，受让人有权退房。如受让人选择退房且出让人无异议的，则出让人 15 日内退还全部已付款，并按照受让人全部已付款的 10%向受让人支付违约金。如受让人选择继续履行合同的，合同继续履行，自第七条约定的交付期限届满之次日起至出让人取得《竣工验收备案表》并向受让人发出交房通知（以邮戳寄出之日为准）之日止，每逾期一日，出让人按已支付房款 0.05%向受让人支付违约金，本条违约金最多以总房款 5%为限，并于该厂房实际交付之日起 30 日内向受让人支付违约金。

第九条 规划、设计变更的约定

经规划部门批准的规划变更、设计单位同意的设计变更导致该房屋结构形式、户型、空间尺寸、朝向、供热、采暖方式影响到受让人所购房屋质量或使用功能的，出让人应当在有关部门批准同意之日起 15 日内，书面通知受让人。

受让人有权在通知到达之日起 15 日内做出是否退房的书面答复。受让人在通知到达之日起 15 日内未作书面答复的，视同接受变更。出让人未在规定时间内通知受让人的，受让人有权退房。

受让人退房的，出让人须在接到受让人提出的书面退房要求之日起 30 日内将受让人已付购房款退还给受让人，并按中国人民银行同期活期存款利率付给利息。受让人不办理退房手续，视为接受该规划、设计的变更，应按本合同约定继续履行。

在受让人接受变更或视同接受变更的情况下，受让人应在出让人发送的书面通知送达后的 5 日内，与出让人签订补充协议，以明确规划、设计变更所导致房屋结构形式、户型、面积、房款发生变化等方面内容。受让人如未在上述期限内

签订补充协议，视为接受该规划、设计变更，并认可将变更后的设计作为交付标准。

第十条 出让人关于基础设施、公共配套建筑正常运行的承诺

出让人承诺与该房屋正常使用直接关联的下列基础设施、公共配套建筑按以下日期达到使用条件：

- 1、上下水、电交付时间同交付日；
- 2、园区道路、绿化、停车位、部分配套设施等随园区分期建设逐步完善。

第十一条 厂房质量、装饰、设备标准的约定

出让人承诺该厂房使用合格的建筑材料、构配件，该厂房质量符合国家颁布的工程质量规范、标准和施工图设计文件的要求。具体装饰和设备标准的约定见附件。

第十二条 保修责任

出让人自该厂房竣工验收合格之日起，按照国家《房屋质量工程保修管理办法》的内容承担相应的保修责任。在该厂房保修范围和保修期限内发生质量问题，出让人应当履行保修义务，受让人应当配合保修。**由于受让人未配合出让人进行修复、整改而导致损坏增加的，对于损坏增加部分，出让人不承担修复、整改或赔偿责任。在以下任一情形下，出让人不承担责任：1. 受让人装修、使用不当或第三方造成的质量缺陷或损坏；2. 受让人验收后自行添置、改动设施设备；3. 受让人擅自改动结构、设备的位置和不当装修；4. 不可抗力造成的质量缺陷；5. 任何自然损耗。**

第十三条 使用承诺

1、受让人的房屋仅作生产、研发、仓储使用，禁止一切违法经营活动，受让人使用该厂房期间，不得擅自改变该厂房的外立面、建筑主体结构、承重结构和用途。除本合同、补充协议及其附件另有约定者外，受让人在使用该厂房期间

有权与其他权利人共同使用与该厂房有关的共用部位和设施,并按照共用部位与共用房屋分摊面积承担义务。

2、受让人(或第三人)在使用该厂房时应依据国家及地方政府相关消防法规要求应用,并依用途自行完成该厂房的(二次)消防报批;该厂房消防等级为【丁】类,受让人不得擅自改动厂房结构、设施、管网设备等,自行改动造成消防系统性能受损或不符合消防规范,而造成受让人或相邻权人相关损失的,由受让人承担相应责任。

3、出让人不得擅自改变与该厂房有关的共用部位和设施的设计和使用功能。

4、受让人应积极配合出让人或相邻产权人对厂房进行维修,否则,造成出让人或相邻产权人损失的,受让人应予赔偿。

5、受让人不得在该厂房外任何区域(包括公用花园)搭建任何未经规划许可的建筑物或构筑物,不得添置任何影响园区整体景观的设施,不得堆放任何物品;如出让人发现受让人违反上述约定的,应以书面形式告知受让人,受让人应在告知送达起的24小时内将未经许可的建筑物、构筑物或物资清除,并将所占区域恢复至原状,相关费用由受让人承担;受让人未能在上述规定时间清除的,或未能恢复至原状的,出让人有权自行处理,相关责任、费用由受让人承担。

如有特殊情况受让人确实需要使用公共区域的,应与出让人协商解决需求;出让人可在不影响园区正常使用功能及整体景观规划的基础上酌情指定区域供受让人临时使用。

6、若受让人以自然人或该厂房所在城市行政区划外注册登记的公司名义签约,应在本项目满足网签备案条件(具体出让人通知时间为准)前,在本厂房所在地完成属地新公司注册。且新公司注册完毕30日内,受让人应与出让人签订合同主体变更协议,将合同项下受让人主体变更为该厂房所在产业园区注册登记的公司(以下简称“新公司”),自合同主体变更协议签订之日起,本合同项下受让人的权利义务概括转移至新公司,受让人对新公司在本合同项下的违约责任承担连带保证责任。

7、受让人承诺于交付后6个月内（即【2022年2月23日】前），在所购厂房所在地办理企业工商、税务注册登记（或迁移登记）并入驻投产，注册资本不低于【100.00】万元，如受让人不能按期办理完毕并入驻投产，则每逾期一日，按总房款的0.05%向出让人支付违约金。如交付后9个月内，即【2022年5月23日】前，受让人仍未能如约完成办理企业工商、税务注册登记（或迁移登记）并入驻投产，则出让人有权解除合同，且受让人应承担总房款10%的违约金，出让人扣除上述违约金后，将剩余房款无息退还受让人。

受让人未能在上述期限内签订合同主体变更协议导致该房屋权属转移登记办理不能的，由受让人自行承担后果，出让人不承担任何违约责任。

8、受让人入驻园区，年度纳税须满足如下规定：

交付后三年内至少第三年，即【2024年2月23日】至【2025年2月23日】，平均综合纳税169.88元/平米；年度总纳税额不低于人民币【10】万元。

9、受让人于签约时向出让人交纳注册税收承诺保证金【0.00】元，如受让人已按本合同要求完成属地公司注册及税收要求，即可凭完税证明及属地公司证照向出让人申请协助其办理房屋权属转移登记/一次性无息全额退还。如受让人未能按本合同要求完成税收条件，则允许受让人在出让人邮寄的补缴通知（以邮戳寄出之日起算）之日起60日内补足本年度内未缴纳的税收差额，并将补缴完税凭证（复印件）留存出让人处存档。如超过60日仍未足额补缴税收，则出让人有权单方面解除合同，并要求受让人于合同正式解除之日起90日内搬离园区并将厂房归还出让人，并配合出让人办理完毕厂房转让手续。若受让人在解除合同后，超过90天未搬离园区，每逾期一日，受让人按总房款0.05%向出让人支付违约金。待双方确认所属厂房归还交接完毕后，在交接完毕后的30个工作日内，出让人将扣除相应违约金及其他款项（包括但不限于因受让人不符合本合同第十三条第8款关于税收要求，给出让人造成的相关损失等）后，将剩余房款无息退还给受让人。

10、受让人须按照当地安全生产监督管理部门、消防部门及辖区派出所落实安全生产、治安等安全工作并承担相应的违法违规责任，按照园区管理要求落实

企业生产现场“5S”管理，接受园区物业管理公司的监督，对不服从管理的企业，物业管理公司有权采取强制措施且不承担任何责任。

第十四条 产权登记

1、厂房交付使用后，双方同意按照下列第【（2）】种方式处理：

（1）受让人向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记，出让人提供必要协助。交房且付清全部购房款后3年内即【2024年8月23日】前协助受让人办理房产证手续。如受让人欲提前办理房产证，则经受让人申请，同时向出让人缴纳税收保证金（具体数额以本合同税收要求为准），且受让人满足办理房产证条件的情况下，出让人可提前向受让人办理房产证。

（2）受让人同意委托出让人或其指定的代办机构向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记，委托费用【2000.00】元人民币办理交房手续时提供相关资料，签署产权代办委托协议。出让人即受托人应当在受让人即委托人缴纳全部房款且在受让人办理该房的交付手续后3年内，办理完毕该房所在楼栋的转移登记。如受让人欲提前办理房产证，则经受让人申请，同时向出让人缴纳税收保证金（具体数额以本合同税收要求为准），且受让人满足办理房产证条件的情况下，出让人可提前向受让人办理房产证。

2、以按揭方式付款的，受让人必须委托出让人或其指定的代理机构办理权属转移登记手续；以非按揭方式付款的，受让人可自行办理，受让人如未委托出让人办理房屋产权转移登记的，需在办理交房手续时向出让人出具《自行办理权属转移登记的声明》。

3、如因出让人的原因，受让人未能在合同约定的期限内取得房屋所有权证书的，按以下规定处理：

（1）受让人不退房的，合同继续履行，出让人每逾期一日，按受让人已付房款0.01%支付违约金，但该违约金最高不超过受让人已付房款的1%；

(2) 如逾期办理房屋所有权证书达 90 日的, 受让人有权选择退房, 并应于上述期限届满之日起 15 日内向出让人提出书面退房要求 (否则视为受让人不退房), 据此出让人应按受让人已付房款的 5% 向受让人支付违约金。

4、依据本条第 3 款的约定解除合同的, 受让人应支付以下费用:

(1) 受让人使用房屋期间已发生但尚未支付的物业服务费、水电费及与房屋使用相关的其他费用;

(2) 出让人为修复受让人返还的房屋及其附属设施、设备所存在的破损情形, 及为将房屋恢复为受让人接收时状态而须承担的修复、恢复费用 (涉及受让人对于房屋已完成的、不可拆卸的装修装饰, 出让人不予补偿)。

5、依据本条第 3 款的约定解除合同的:

受让人应于合同解除之日起 30 日内, 将房屋恢复至交付时的原状后返还出让人。出让人验收无异议后 30 日内, 一次性无息退还受让人已付购房款, 如存在应扣应缴款项 (包括但不限于物业费、供暖费、银行按揭还款等) 或违约金的, 出让人可直接扣除后将余款返还受让人。如受让人未能上述约定的期限履行义务的, 则每逾期一日, 按总房款 0.05% 向出让人支付房屋占用费, 房款返还时间顺延。如出让人未能按上述约定的期限履行义务的, 则出让人须按总房款 0.05% 向受让人支付利息, 但受让人返还房屋不符合约定的除外。

6、因下列情形之一导致房屋所有权证书无法取得或延期取得的, 出让人无须承担违约责任, 受让人知晓且认可:

(1) 因政府换届或政策调整等不可抗力原因导致无法办理产权分割或产证办理的;

(2) 按相关政府部门的要求, 需要受让人提交、补交、补正资料的, 受让人在出让人或出让人指定的代理机构发出的书面通知后不予配合的;

(3) 合同约定的权属转移登记办理期内遇国家或地方政策变化的;

(4) 受让人未按本合同第十三条第 6 款、第 7 款、第 8 款的约定履行义务的;

(5) 其它因受让人原因。

第十五条 共有权益的约定

1、该厂房所在园区的道路及绿化使用权归全体产权人共有；

2、受让人对所定制物业有独立冠名权（仅限定制整栋厂房），但严禁出现有损楼栋外立面和园区整体外观形象的广告（例如恶俗或是有争议的文字或图片等），具体广告安装位置由物业公司统一指定，广告安装不得影响厂房和社区安全，若因此给第三方造成损失，责任由受让人全部承担；未经许可受让人不得随意在该厂房门、窗和墙体内外等影响立面部位张贴广告、大字报、霓虹灯、标语等，否则出让人有权拆除，造成的费用和损失由受让人承担；

3、该厂房所在园区的命名权归出让人所有。

第十六条 附属建筑物、构筑物的约定

出让人出卖该厂房时，该厂房附属的车位、会所、各类康乐设施及其他经营性和服务性配套设施、其他不属于公共建筑面积分摊范围内的各类附属建筑物、构筑物、车位等不随同该厂房一并定制。

第十七条 物业服务

1、在签订本合同时，受让人同意由出让人选聘并指定的物业公司为整个园区及受让人提供物业服务，并在交房时受让人与上述物业公司签订《物业服务协议》，受让人自交房通知书标明的交房日期起按照《物业服务协议》及物业收费标准交纳物业服务费、水电费等相关费用。

2、物业服务费、水电费等相关费用价格明细详见本合同附件三《附件三：收费标准》。

3、受让人同意物业服务费按年度收取，受让人应当提前一个月缴纳下一周期物业服务费，水电费等相关费用根据物业公司发出的缴费通知书约定日期支付，逾期缴费的，物业公司有权按照《物业服务协议》约定追收滞纳金。

4、具体物业服务的内容以后期受让人与物业管理公司签订的《物业服务协议》约定为准。受让人同意出让人选聘并指定的上述物业管理公司提供物业服务，并遵守《业主公约》及园区其他相关的管理规定。

第十八条 特别约定

1、合同中所述的房款、违约金皆以人民币为计算单位，以银行汇付方式支付的，汇款银行转讫单据送达出让人账户之日为付款日。因受让人支付房款而发生的银行手续费及其他费用由受让人承担。出让人在受让人所应支付的款项全额到账后，为受让人开具财务收据，增值税专用发票于竣工交付后统一开具。

2、由于受让人使用不当或其他原因致使所购房屋出现任何不安全事故，由受让人自行承担相应维修、赔偿或补偿责任，由此引起的一切经济纠纷，出让人不予负责。

3、如受让人在合同约定的厂房交付日期前接收或者入驻的，办理该厂房屋产权登记的起算日期仍按合同约定的厂房交付日期进行计算。

4、除出现合同及其附件约定的解约情形外，任何一方均无权单方终止合同，否则视为违约，违约方须向另一方支付合同总房款的10%作为违约金。

5、受让人如果委托出让人或其指定的代办机构向权属登记机关申请办理房屋权属转移登记，则受让人应在入驻时缴纳办理房屋权属登记规定的各项税费和委托费用，签署办理上述转移登记所需的手续和文件资料。如需补交文件资料或费用，受让人应自出让人的发出书面通知(具体以邮戳寄出日期为准)之次日起7日内补齐。受让人逾期履行上述义务的，出让人或其指定的代办机构代为办理房屋转移登记的时间顺延且不承担违约责任。

6、受让人如为分期付款，且在办理产权权属登记时，仍未付清本合同约定的全部房款，则受让人不具备办理产权权属登记的条件，出让人不承担合同第十四条“产权登记”项下规定的义务。

7、厂房用电标准配置为【60.00KVA/千平方米】，受让人承诺基于自身现状，需求厂房电容量为【35.00】KVA，电容量增容费为【0.00】元。如因电量增容而产生其他相关费用（包括但不限于施工费用、绿化修复费用等）由受让人承担，具体由受让人与物业公司协商处理。

8、电费核算方式：按照《附件三：收费标准》中约定为准，由物业公司代为收取。（详见《附件三：收费标准》）

9、签订本合同时，受让人已充分了解产业园区的相关政策规定，并承诺入驻后遵守产业园区颁布的各项政策规定；如因受让人资质不符合产业园区要求而无法办理入驻的，自出让人通知受让人消除障碍之日起 30 日届满次日起，受让人仍未符合产业园区入驻条件的，出让人有权解除本合同，并有权要求受让人按照合同总房款的 10%向出让人支付违约金。

10、出让人为受让人向银行提供阶段性贷款担保的，如因受让人未及时偿还贷款本息而导致出让人被银行要求承担担保责任，双方同意按如下约定处理：

（1）如受让人逾期偿还贷款本息，导致出让人代其向贷款银行偿还的，则受让人应在出让人向其发出缴款通知书之日起 7 日内，将出让人代其向贷款银行偿还的全部款项支付给受让人，并从出让人支付代偿款项之日起，每日按代偿金额的 0.05%向出让人支付违约金，直至代偿金额还清为止。如未在上述期间内支付的，出让人有权解除本合同，且受让人应向出让人支付本合同总房款 10%的违约金。

（2）如因受让人逾期向贷款银行偿还任何贷款本息连续或累计达到贷款合同约定的期限或受让人出现贷款合同项下的其他违约行为，导致贷款银行要求受让人提前清偿全部贷款本息并要求出让人承担担保责任的，则出让人有权解除本合同，且受让人应向出让人支付本合同总房款 10%的违约金。该厂房已经交付的，出让人有权收回该厂房另行处理。

11、本合同应代替双方在本合同签署之前就该厂房的转让所进行的所有沟通、协商、信函及电邮，就该厂房转让的双方之所有权利和义务均以本合同之

条款为准。出让人为推广该项目/厂房而设置的沙盘、模型、样板房以及发布的广告宣传资料（包括售楼书、售楼广告、户型图、效果图、销售人员的口头讲解、承诺以及任何形式的书面、文字、影音材料）均不被视为要约，既不作为确定双方权利义务的依据，也不作为验收该厂房的交付标准。

12、本合同生效后，有关本合同履行过程中相互送交的文件，双方均采用书面形式按照合同页首所载地址送达另一方（包括但不限于直接送达、书信、快递、传真等）方为有效。收件方应对送达方送达的文件予以签收。采取特快专递或快递送达的，以特快专递或快递回执上记载的交寄日（含交寄当日）的第二日视为送达；当面递交的，以对方签收日为送达日；传真传送的，在发件方传真机打印成功发送确认报告，表明已完成不间断发送时，视为送达。

13、本合同签订时，合同中免除或限制出让人责任的条款，出让人已提请受让人注意（相关条款已使用**倾斜和加粗的字体**），并按受让人的要求进行了清楚的说明；受让人对该等条款及其含义已知悉并理解，且不持有异议。

14、原则上受让人在本合同签订【3年】内不允许对外转租或出售，但受让人确因战略调整或其他原因欲出租或出售本协议项下房屋，则：

（1）如受让人选择出租，在征得出让人同意后方可出租，且应确保转租后新承租人完全知晓并同意承继本协议项下受让人之权利义务，满足本协议的税收及资质要求，否则因税收不达标造成的损失按本合同第十三条第9款具体执行；

（2）受让人选择出售，则受让人必须提前15个工作日书面通知出让人，在同等条件下，出让人具有优先回购权，如出让人明确放弃优先回购权，则受让人亦应确保新购房人完全知晓并同意承继本协议项下受让人之权利义务，且须满足本协议的税收及资质要求，具体出让人，受让人及转售第三人须签订三方协议。

第十九条 不可抗力

因不可抗力不能按照约定履行本合同的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任，但因不可抗力不能按照约定履行合同的一方当事人应当及时告知另一方当事人，并自不可抗力事件结束之日起60日内向另一方当事人提供证明。

第二十条 争议解决方式

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，任何一方可以依法向房屋所在地人民法院起诉。

第二十一条

本合同加盖公司公章后生效。双方可以根据具体情况对本合同中未约定、约定不明或不适用的内容签订书面补充协议进行变更或补充。对本合同解除应当采用书面形式。本合同附件及补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十二条 其他

1、除本协议项下购房款及约定相关费用外，不涉及其他额外费用。

2、乙方除跟中南高科（含下属子分公司）及中南控股及其子分公司签署的相关协议，乙方另外与其他第三方签订的相关协议，均属于个人行为，与中南高科无关。

3、若购房签约及房款支付过程中，乙方被要求发生额外签约或额外向第三方付款行为，可向甲方审计部王传华 13814671698 或中南集团监事会办公室主任陈勇举报，举报电话：0513-68702762。

4、本合同一式柒份，具有同等法律效力，其中出让人陆份，受让人壹份。

5、中南高科客服热线：400-100-0961；接待时间：周一至周五，9:00-17:00。

（以下无正文）

出让人：西咸新区中南瀚盛置业有限公司

法定代表人：邹浙阳

授权代表：



受让人：西安启通环境科技有限公司

法定代表人：郑华庭

授权代表：



签订时间：2019 年 11 月 30 日

签订时间：2019 年 11 月 30 日

本合同附件：

附件一：房屋平面图以及在整栋楼的位置图

附件二：厂房交付装饰、装修标准

附件三：收费标准

附件四：定制双方的营业执照复印件、法定代表人的身份证明

廉 洁 协 议 书

甲方（全称）：西咸新区中南瀚盛置业有限公司

乙方（全称）：西安启通环境科技有限公司

为了在合作中保持廉洁自律的工作作风，防止各种不正当行为的发生，根据国家 and 地方有关廉政建设的规定，特订立本协议如下，以资共同信守：

- 1、双方自觉遵守国家、省、市关于廉政建设的相关规定。
- 2、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索要和收受回扣等好处费。
- 3、甲方工作人员不得接受乙方的礼金、有价证券、贵重物品，不得在乙方及材料设备供应商处报销任何应由个人支付的费用。
- 4、甲方工作人员不得参加可能对履行责任、义务有影响的宴请和娱乐活动。
- 5、甲方工作人员不得要求乙方或者接受乙方及材料设备供应商为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。
- 6、双方不得相互介绍家属或者亲友从事与甲方工程有关的经济活动。
- 7、甲方不得为谋取私利擅自与乙方工作人员及（或）乙方及材料设备供应商就工程承包、工程费用、材料设备供应、工程量变动、工程验收、工程质量问题处理等进行私下商谈或者达成默契。
- 8、乙方不得以洽谈工作、签订经济合同为借口，邀请甲方工作人员及材料设备供应商邀请外出旅游和进入营业性高档娱乐场所。
- 9、乙方不得为甲方工作人员购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。甲方不得接受乙方及材料设备供应商购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。
- 10、双方如发现对方工作人员有违反上述协议者，应向对方领导或者对方上级单位举报。双方不得找任何借口对对方进行报复。

11、甲方发现乙方有违反本协议或者采用不正当的手段行贿甲方工作人员，或收受材料设备供应商贿赂，甲方视具体情节和造成的后果轻重，扣除乙方合同价格的 2% 的违约金。由此给甲方造成的损失均由乙方承担。

12、举报方式：

(1) 通过监事会独立开发、运营、维护的微信举报公众号（廉洁中南）进行举报，二维码如下：



(2) 通过直接打电话的方式向监事会副主席施立新 13862862788 、监事会副主席张剑兵 13901461803、监事会办公室主任陈勇举报，举报电话：0513-68702762。

(3) 如遇特大问题可以直接向监事会主席钱军 13813761650 举报。

(4) 通过邮件的方式向中南集团监事会举报，举报邮箱：znjsh@zhongnangroup.cn。

(5) 通过信件或者直接到集团监事会办公室进行举报，地址：江苏省海门市上海路 899 号中南大厦 10 楼 1003 室。

(6) 内部员工可以直接通过公司办公平台的方式向监事会张剑兵、施立新、钱军三位主席或监事会办公室陈勇进行举报。

13、本廉洁协议作为（西安临空产业港项目项目厂房定制合同）的附件，与合同具有同等法律效力，经协议双方签署后立即生效。

甲方（公章）：西咸新区中南瀚盛置业 乙方（公章）：西安启通环境科技有限
有限公司 公司

法定代表人(授权委托人)： 法定代表人(授权委托人)：

日 期：2019 年 11 月 30 日 日 期：2019 年 11 月 30 日





MONOMER DESIGN



厂房交房标准和设备标准的约定

分类	位置		标准
	5 层		框架厂房（分层销售）
公共部分	外墙：		真石漆
	入口：		人行主入口台阶石材面层，人行次入口混凝土台阶
室内部分	外窗：		塑钢窗，5+9+5 中空钢化玻璃
	入户门：		铝合金型材带框全玻璃地弹门
	卫生间：	设备：	卫生设备不安装
		隔墙：	卫生间隔墙不砌，后期由业主自理
	内墙面：		砂浆找平
	顶棚：		结构面
	地面：		混凝土垫层，预留装修面层
	楼面：		混凝土楼板，预留装修面层
	楼梯间：	楼面：	主楼梯间贴玻化砖；次楼梯间水泥砂浆找平压光
		墙面：	主楼梯间水泥砂浆找平，大白+涂料；次楼梯间砂浆找平+大白
		踏步：	主楼梯间贴玻化砖，次楼梯间水泥砂浆找平压光
	货梯：		2T 无机房货梯，梯速 0.5M/S, 安装到位
	户内门窗：		预留门窗洞口，业主自行安装
楼宇设备	给排水工程：		各层给水、排水立干管安装到位，各层水平排水支管安装到位，各层水平给水支管仅预留接口，安装 IC 卡水表
	消防工程：		户内设备及管线由业主自理, 相关外网及配套泵房等设施均设计及安装到位;配置室内消火栓系统，设置消火栓箱及水枪;配置喷淋进户总管，考虑为客户安装喷淋预留；应急照明、疏散指示配置到位；
	弱电工程：		每层设置弱电箱，不考虑线缆进户及末端点位，日后用户自行申报开通
	强电工程：		不考虑楼梯间照明，每层每户设置配电箱
	给水：		二次加压供水

附件三：收费标准

序号	项目		标准	说明
1	契税		总房款 <u>3%</u>	办理产证前收取
2	印花税		<u>0.05%</u>	企业根据政府所定标准自行交纳
3	物业服务费		<u>1.6元/m²/月</u> （不含公共内耗费）	1、公共能耗费用0.2元/m²/月； 2、按购房合同约定标准，按每半年收取一次； 3、独栋及分层销售使用电梯增加0.3元/m²/月电梯运行费； 4、物业管理费每2年在上期基础上上浮6%
4	车位使用费用 （机动车）	停车管理费	50元/月/辆	每半年缴纳一次
		停车月租费	150元/月/辆 （含停车管理费）	每半年缴纳一次
		临时停车	2元/小时/辆	按当地政府指导标准执行
5	增容费		<u>15 万元/百千伏安</u>	在总容量线路允许的范围内（改造产生的破路、恢复、电缆等实际费用另计）
6	装修垃圾清运费		<u>5 元/m²</u>	一次性交纳，按照业主购房面积收取，如客户自行清运可不收取
7	装修保证金		<u>30000 元/户</u>	装修前缴纳
8	公共维修资金		<u>60 元/m²</u>	一次性交纳，由物业公司代收。按房屋面积收取，以当地相关政策为准。交房时物业公司成立专用账户，专款专用，定期公示。
9	电费标准	两部制：基本电费	按国家电网标准执行 （工业电费电价）	按国家电网标准执行
		两部制：分时电费 单价	按国家电网标准执行 （工业电费电价）	供电为专变：变损、线损按实际发生、按用量比例分摊
10	水费标准	自来水	按供水单位标准收取 （工业水费价格）	含生活用水污水处理费
备注： 1、 以上收费标准若遇国家或地方相关政策调整，则以国家或地方相关政策标准执行； 2、 电费若由国家电网直接向终端用户收费，则电费标准按国家电网公布标准执行。				

姓名 郑华庭

性别 男 民族 汉

出生 1981 年 2 月 18 日

住址 陕西省旬阳县赤岩镇街道二组

公民身份号码 612429198102187854



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 旬阳县公安局

有效期限 2009.02.03-2029.02.03





营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91610103057144697M

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称

西安启通环境科技有限公司

类型

有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人

郑华庭

经营范围

环保设备、水处理设备、废气处理设备、环境污染防治设备、给排水设备、催化树脂及吸分离材料、吸附及离子交换树脂、泵、阀门、通风管道、换热设备及配件、通用机械及配件、压力容器及配套产品、过滤器及滤芯、消毒产品、计算机软硬件及周边产品、消防设备、仪器仪表、金属材料、不锈钢制品、玻璃钢制品、化工产品(除易燃易爆易制毒及危险品)、轴承、锅炉、水处理剂的研发、销售、加工制造(仅限分支机构经营)、安装(特种设备除外)、维修(特种设备除外)、保养及技术服务;环保工程、净化工程、化工石油工程、市政工程、水利工程、自动化控制系统工程、机电一体化工程的设计、施工及咨询维护;货物和技术的进出口业务。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动)

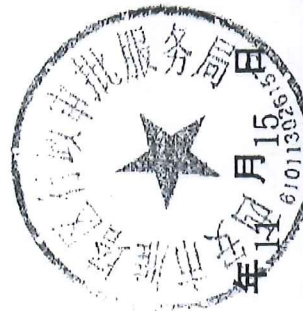
注册资本 壹仟零伍拾捌万元人民币

成立日期 2013年03月11日

营业期限 长期

住所 陕西省西安市雁塔区丈八东路世纪小区4幢1单元5层10504号

登记机关



2019

姓名 邹淅阳

性别 男 民族 汉

出生 1979 年 3 月 15 日

住址 武汉市武昌区丁字桥路
110号

公民身份号码 429001197903151251



此复印件仅用于 厂房定
制合同 再次复印无效
他用无效 2019 年 11 月 30 日



中华人民共和国
居民身份证

签发机关 武汉市公安局武昌分局

有效期限 2016.08.01-2036.08.01



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91611101MA6TM01J6Q

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息



名称 西咸新区中南瀚盛置业有限公司
类型 有限责任公司(非自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 邹渐阳

经营范围 科技园建设、管理；房地产开发经营、管理及配套服务；企业管理服务；房地产经纪服务；自动化技术推广服务；高新科技中介服务；公共设施管理；基础设施建设；自有房屋租赁；企业营销策划；市场营销策划；(依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动)

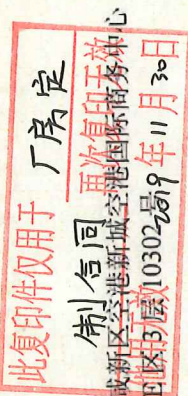
注册资本 伍仟万元人民币

成立日期 2019年08月12日

营业期限 长期

住所

陕西省西咸新区空港新城国际商务中心BDEF栋E区5层10302号



登记机关



2019

附件四：定制双方的营业执照复印件、法定代表人的身份证明

（此页贴图）

附件五：《车位使用协议》

甲方：西咸新区中南瀚盛置业有限公司

乙方：西安启通环境科技有限公司

鉴于：

- 1、甲方为项目的开发商，系园区车位的合法投资建设人。
- 2、乙方购买甲方开发的项目 西安临空产业港项目-一期地块-一期-16#-3单元-101 房源（下文简称“该房源”），双方签署编号为 ZNGK-XA-KGZS-HT-013 中南高科 西安临空产业港项目-一期地块-一期-16#-3单元-101 厂房定制合同。
- 3、乙方为方便后期经营方便，向甲方申请提供 2 个车位供其停车使用。

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定，甲方与乙方在平等、自愿、协商一致的基础上就项目车位使用达成如下协议：

第一条 使用权约定

- 1、本协议约定系车位使用权，不办理相关产权登记，乙方对此已知悉。
- 2、乙方自其所购房源交付之日起，享有该车位的排他使用权。

第二条 车位使用方式

- 1、如乙方将该车位用于停车以外的用途，甲方有权撤销本车位使用权。
- 2、乙方停车应接受物业公司的统一管理，按照同等车位收费标准向物业公司缴纳车位管理费，具体收费标准根据当地物价局公布标准执行。

第三条 本协议为编号 ZNGK-XA-KGZS-HT-013 中南高科 西安临空产业港项目-一期地块-一期-16#-3单元-101 合同的附属协议如《中南高科合同》终止，本协议随之终止。

第五条 本协议自双方签字或盖章之日起生效。协议共2页，一式7份，具有同等法律效力，其中甲方持陆份，乙方持壹份。

甲方：

日期：



乙方：

日期：



中南高科·西安临空产业港项目 厂房定制合同补充协议（二）

出让人（甲方）：西咸新区中南瀚盛置业有限公司

受让人（乙方）：西安启通环境科技有限公司

本协议为针对甲乙双方于2019年11月30日签订的《中南高科·西安临空产业港项目厂房定制合同》（合同编号：ZNGK-XA-KGZS-HT-013，以下简称“原合同”），因项目受到疫情影响，导致厂房无法按照原合同约定时间进行交付，甲乙双方本着互惠互利，友好协商的原则，就原合同做如下补充说明，以资共同遵守：

一、乙方认可上述延期交付事由并豁免甲方因此造成的延期交付责任；

二、甲乙双方一致同意将原合同中约定甲方向乙方交付房屋的时间由“2021年8月23日前交付”变更为“2021年10月30日前交付”。甲方在2021年10月30日前将房屋交付给乙方，则视为按期交付，乙方不再向甲方追究延期交付责任。

三、双方同意将原协议附件五《车位使用协议》鉴于条款中第3条由：“乙方为方便后期经营方便，向甲方申请提供2个车位供其停车使用”修改为“乙方为方便后期经营方便，向甲方申请提供4个车位供其停车使用。”

四、上述房屋产权办理期限根据房屋交付时间相应顺延，乙方不因此向甲方追究延期办理产权证的违约责任。

五、本协议一式柒份，甲方执陆份，乙方执壹份，自双方盖章后生效。

六、本协议与原协议发生冲突时以本协议为准。除本协议中明确所作修改的条款之外，原协议其余部分应完全继续有效。

出让人（公章）：

法定代表人（授权委托人）：

受让人（公章）：

法定代表人（授权委托人）：郑华庭

日期：年月日

日期：2021年09月24日