

合同编号:

山发展·绿动谷 项目 定制厂房合同

出让人: 山东发展智慧园区投资有限公司

受让人: 山东鹏诚智能科技有限公司

项目名称: 山发展·绿动谷(国健健康城国健生命健康产业园(济南)项目)

厂房地址: 济南市历城区工业北路与春晖路交叉口往东 100 米, 临港经济开发区管委会西邻

签订日期: 2022.12.01

签订地点: 山发展·绿动谷临时招商中心



扫描全能王 创建

出让人: 园区发展智慧园区投资有限公司

法定代表人: 刘坤

地址: 山东省济南市历城区洲店街道临港国际智能制造产业园 5 号楼 533

室

开户行: 交行济南龙奥支行

银行账号: 371899991013000642945

电 话: 0531-88036588

受让人(企业): 山东鹏城智能科技有限公司

法定代表: 李琳

法人身份证: 441425198009180190

地 址: 中国(山东)自由贸易试验区济南片区未来创业广场 3 号楼 1002

开户行: 建行济南自贸试验区分行

银行账号: 37050161880100002198

电 话: 13001712743



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《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规之规定，受让人和出让人在平等、自愿、协商一致的基础上就定制厂房事宜达成如下协议：

第一条 项目背景

1、出让人以出让方式取得位于【济南市历城区工业北路以北、春晖路以东】地块的国有建设用地土地使用权，该地块【国有土地使用证号】为【第 0157053 号】，土地使用权面积为【66710.00】平方米，土地性质为【工业用地】，土地使用年限为【50】年。出让人将在上述地块上建设的工业厂房，拟定名称为【山发展·绿动谷】。

2、受让人及其关联公司承诺满足本项目所在辖区政府对入园企业的资质、环保、消防等的考核要求，并在充分了解本项目上述土地现状后，同意签订本《定制厂房合同》，本合同签订后，受让人对本合同项下约定厂房有受让的权利。

第二条 基本情况

1、该厂房所在楼栋的主体建筑结构为【框架】结构，建筑层数为【3层】，编号为【山发展·绿动谷一期地块 22#-A】，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。

2、该厂房的用途为【生产、办公、研发等】；每层层高为：【1F: 7.6 米，2F: 4.2 米，3F: 4.2 米】。该厂房预测建筑面积共【1929.37】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【4600.00】元（小写）计算，总房款人民币小写【8875102.00】元，即大写【捌佰捌拾柒万伍仟壹佰零贰元整】。

第四条 面积确认及面积差异处理

厂房交付后，本合同约定面积与最终测绘面积有差异的，最终以有资质的厂



房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，双方均同意最终厂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【/】元，大写【/】（含定制意向金【/】元整）；剩余的【/】%，即人民币小写【/】元；大写【/】，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【2022.12.01】前，支付总房款的【10】%，即人民币小写【890000.00】元，大写【捌拾玖万元整】（含定制意向金【壹拾万】元整）。

（2）受让人于【2022.12.31】前，支付总房款的【20】%，即人民币小写【1775102.00】元；大写【壹佰柒拾柒万伍仟壹佰零贰元整】。

（3）受让人于【/】前，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【70】%，即人民币小写【6210000.00】元，大写【陆佰贰拾壹万元整】，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后 2 个月内仍未获得银行放贷或银行按揭政策变更的, 出让人有权要求受让人分期支付剩余房款, 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分期支付的, 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【/】元, 大写【/】(含定制意向金【/】元整)。

(2) 受让人于【/】前, 支付总房款的【/】%, 即人民币小写【/】元大写【/】。

(3) 受让人于【/】日前, 支付总房款的【/】%, 即人民币小写【/】元, 大写【/】。

(4) 受让人于【/】前, 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 0.02% 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 3% 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, 将剩余厂房款退还受让人。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 0.03%向出让人支付违约金,本条违约金最多以总房款 3%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。

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【2023年12月31日】前,将具备条件,经建设、施工、监理、设计、勘察五方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厂房,按交房通知书标明的交房日期起受让人应承担该厂房所产生的责任、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,且该厂房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、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,出让人应取得相应文件或证明:

(1) 为配合政府的法规实施或政府行为、通知、命令而造成无法正常施工(包括但不限于交通管制、创卫、环保、创文明城市、公共卫生事件、疫情、政府重要会议等政府要求或行为);或者因政府及相关其他垄断性行业、市政配套未按时完成的行为造成的延误(如市政设施及相应配套设施建设不全)、因消防或其他政府相关文件及标准变化/变更导致的更换材料或设施、配套的;

(2) 由于根据受让人的要求对厂房进行的设计、结构变更造成的延误工期,出让人可依此作为交房的合理延期;

(3) 其他不可抗力等客观因素导致的情形。

3、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厂房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而无须承担任何责任，由此产生的延期交付责任由受让人承担。

4、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，或受让人无实质性影响交付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。

5、出让人按约定标准交付厂房，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4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厂房交付受让人使用，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0.02%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，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3%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，自逾期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0.03%向受让人支付违约金，本条违约金最多以总房款3%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

1、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厂房结构形式、户型、空间尺寸、朝向、供热、采暖方式影响到受让人所购厂房质量或使用功能的，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。出让人未在规定时限内通知受让人的，受让人有权退房。



2、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 日内将受让人已付厂房款退还给受让人，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。

3、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、设计变更所导致厂房结构形式、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。

4、若根据政府规划管理部门或其他相关部门的要求，出让人必须变更厂房建筑设计的，出让人仅须书面通知受让人，受让人无权单方面解除本合同或要求出让人赔偿损失。受让人在设计变更通知送达之日起 15 日内书面答复不予接受该设计变更，但在书面答复后 7 日内未就上述变更事宜与出让人进行协商或不能与出让人签订补充协议的，视为同意该设计变更，合同继续履行。

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

出让人承诺与该厂房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

1、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。

2、出让人根据设计及厂房使用需要，在厂房内可能有管道井、排水明管、雨水管及其他必需的公共设施设备，上述设施及管道等的设置，均以实际交付为准，受让人对此无任何异议，并不得就此提出任何补偿要求。若受让人认为影响部分层高的，双方同意按国家规范计算厂房面积。厂房内公用管、线及共用设备，受让人均不得擅自改动，如该公用管线及公用设备需进行必要的维护及检修，受让人应予以配合。



第十二条 保修责任

出让人自该厂房五方验收合格之日起,按照国家《房屋建筑工程质量保修办法》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、受让人的厂房仅作生产、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厂房分摊面积承担义务.

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【丙】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产权人相关损失的,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之日起的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



用区域恢复至原状,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或产权分割转让条件(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【2024年6月30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)、投产并正常持续生产经营,注册资本不低于【2000.00】万元。如受让人不能按期办理完毕,投产并全场正常持续生产经营,则每逾期一日,按总房款的0.02%向出让人支付违约金。如交付后9个月内,即【2024年9月30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),投产并全场正常持续生产经营,则出让人有权单方解除合同。

受让人未能在上述期限内签订合同主体变更协议导致该厂房权属登记不能办理的,由受让人自行承担后果,出让人不承担任何违约责任。

8、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,并承诺投产后遵守产业园区颁布的各项政策规定;受让人承诺,受让人不属于以下几类情况中的一种或者几种(四不入园),否则,出让人有权单方解除合同:

(1) 不符合园区产业定位的企业;

(2) 高耗能、低产出的企业;

(3) 不注册到园区的企业;

(4) 未通过政府环评审批的企业。

如因受让人资质不符合产业园区除“四不入园”外的其他要求,受让人应自



出让人通知之日 30 日内完成整改,超过 30 日仍未整改完成的,受让人仍未符合产业园区生产条件的,出让人有权单方解除本合同。

9、受让人违反本条第 7、8 款约定而达到解约条件的,本合同及附属协议解除(税费由受让人承担),出让人有权要求受让人按照合同总房款的 3%向出让人支付违约金。受让人收到合同解除通知之日起 90 日内搬离园区并将厂房归还出让人,并配合出让人办理厂房转让手续。如受让人不能按期办理或搬离完毕,每逾期一日,按总房款的 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后,将剩余房款(装修费用不予补偿)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厂房权属登记,出让人提供必要协助。受让人交房且付清全部厂房款、投产并正常持续生产经营后【2年】内,且满足政府要求的办理产证条件后 30 日内,出让人协助受让人办理产权证手续。如受让人欲提前办理产权证,则经受让人申请,且受让人满足办理产权证条件的情况下,出让人可提前协助受让人办理产权证。

(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厂房权属证书,代办服务费 2000 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并投产并正常持续生产经营后【2年】内,办理完毕该房所在楼栋的产权证书。如受让人欲提前办理产权证,则经受让人申请,且在受让人满足办理产权证条件的情况下,出让人可提前协助受让人办理产权证。

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登记手续。受让人应及时向出让人提供办理产权登记所必须的材料并缴纳相关费用,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



截寄出日期为准)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厂房产权登记的时间顺延且不承担违约责任。如因受让人未及时提供材料或未能按期缴纳相关费用导致无法办理厂房产权登记的, 一切责任由受让人承担。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厂房产权登记的, 需在办理交房手续时向出让人出具《自行办理权属登记的声明》。

3、受让人如为分期付款, 且在办理厂房产权权属登记时, 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, 出让人不承担协助其办理产权证的义务。

4、如因受让人原因(包括但不限于环保、消防不达标、未按期注册及投产并正常持续生产经营, 企业资质不符合园区政策要求等)导致无法办理产权证书的, 一切责任由受让人承担并按本合同约定执行。

5、如因出让人的原因, 受让人未能在合同约定的期限内取得厂房所有权证书的, 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) 如逾期办理厂房所有权证书达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), 据此出让人应接受让人已付房款的5%向受让人支付违约金。

6、依据本条第5款的约定解除合同的, 受让人应支付以下费用:

(1) 受让人使用厂房期间已发生但尚未支付的物业服务费、水电费及与厂房使用相关的其他费用;

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

7、因下列情形之一导致厂房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) 非出让人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款的约定履行义务的;

(5) 其它因受让人原因。

8、若因受让人未按定制厂房合同及本协议条款的约定按时支付所有应付款项或提供相关资料,导致不能如期申领产权证的责任由受让人承担。

9、发生以下任一情况,受让人可能引致出让人为受让人提供的按揭贷款担保无法及时解除或者承担其他风险的,每延误一日,受让人须向出让人支付相当于定制厂房合同总房价款0.05%的违约金,延误达30日出让人有权解除本合同,收回该厂房另行处理,受让人须向出让人支付相当于厂房合同总房价款5%的违约金。本条所述违约金并不免除受让人办理或配合办理产权证及抵押权证的义务,且若该违约金不足以补偿出让人损失的,受让人应另行向出让人赔偿。

(1) 若因受让人原因致使该厂房的产权证在符合办证条件后30日内无法申领或延迟申领;

(2) 若因非出让人原因致使该厂房的抵押权证在出让人办理完毕厂房初始登记后30日内无法申领或延迟申领;

(3) 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;

(4) 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。

如出让人为受让人提供按揭贷款担保的,受让人同意不可撤销地委托出让人代为办理厂房《不动产权证书》及抵押权证。

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；受让人自行承担其标识牌内容涉及的一切法律责任。

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

1、出让人出让该厂房时，该厂房附属的车位、宿舍、民防（若有）、食堂、便利店、各类康乐设施及其他经营性和服务性配套设施、其他不属于各小产权单元产证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，出让人可以通过转让、赠与或出租等方式处分上述建筑物及变更用途，土地使用权面积分摊与否不影响本条约定的效力。受让人除自己享有的车位的使用权外，对于出让人指定其他购买厂房的受让人对一楼地面车位的使用权没有任何异议，并不主张任何权利，受让人不可撤销地放弃对其他受让人附带的部位的使用权利。

2、地面车位面积不作为房款面积结算的依据，不对房价产生任何影响。

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》及物业收费标准缴纳物业服务费、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、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《业主规约》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厂房出现任何安全事故或安全



问题,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投产的,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。

5、受让人已现场了解该厂房所处建筑建设现状、进度及厂房相邻建筑、设备设施情况、周边环境的不利影响及项目内外情况,清楚整个项目规划审批情况,对该厂房目前的物理状况、法律状况、周边环境、配套设施及可能存在的有利/不利因素均予以认可。

6、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)均为邀约邀请,不构成要约,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。

7、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。

8、厂房用电标准配置为【70】KVA/千平方米。受让人承诺基于入园后的生产现状,实际需求的电容量【135】KVA。如果受让人要求高于出让人标准配置,每增加100KVA电容,电力增容费用为人民币【150000.00】元,费用由受让人承担。

9、本合同中约定的该厂房总价款不含公共维修基金、网络通讯初装费、有线电视初装费、燃气初装费(若规划有燃气的)、水电增容费及相关税费。出让人与受让人应各自依法律或相关规定向有关部门缴交相关税费。

10、该厂房与公共区域相邻的隔断墙、公共区域的墙面,均由出让人或物业



服务公司统一管理，受让人不得擅自损毁、占用。

11、如受让人为外资企业或港澳台企业，应自行解决购厂房资格，且不得以此为由要求出让人承担任何责任；如依法律规定本合同须经公证的，则本合同均在双方签字盖章并经公证处公证后生效；公证由双方共同办理，公证费由受让人承担。

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厂房所在地人民法院起诉。

第二十一条 其他

1、本合同自双方签字或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。

2、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。



签订时间：2022.12.01



签订时间：2022.12.01

