

贵州侗乡大健康产业示范区
(贵州洛贯经济开发区) 标准厂房

租
赁
合
同

甲方(出租人): 贵州洛贯城乡建设投资开发有限责任公司

乙方(承租人): 贵州芭沙健康产业有限公司

二〇二四年四月

租赁合同

甲方（出租方）：贵州洛贯城乡建设投资开发有限责任公司

乙方（承租方）：贵州芭沙健康产业有限公司

根据《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国企业国有资产法》等国家现行法规规定，以及《贵州侗乡大健康产业示范区（贵州洛贯经济开发区）标准厂房管理办法(修订)》有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、的基础上友好协商，就有标准厂房租赁事宜达成一致意见，签定本合同供双方遵照执行。

第一条 出租场所的基本信息

（一）地点：贵州洛贯经济开发区美娥标准厂房第三栋第3层。

（二）租赁面积 1500 平方米。

（三）装修情况：现状交付。

（四）设备设施：消防、电梯。

（五）租用用途：化妆品及医疗保健类大健康产品。

第二条 交付条件

厂房按照现状交付。

第三条 租期、租金、保证金及支付方式

(一) 租期：自 2024 年 4 月 1 日至 2029 年 4 月 1 日，5 年。

(二) 租金：根据现行《贵州侗乡大健康产业示范区（贵州洛贯经济开发区）标准厂房管理办法（修订）》约定，第一层租金：6 元/m². 月，第二层租金：5 元/m². 月，第三层租金：4 元/m². 月，第四层租金：3 元/m². 月。

3 层 1500 m² × 4 = 6000 元/月；

月租金合计：6000 元/月，年租金合计：72000 元/年。

(三) 物业管理费：0.5 元/m². 月，合计：9000 元/年。

(四) 保证金：承租方需向出租方缴纳保证金，保证金为 5 元/m² 计算，合计 7500 元。

(五) 支付方式：

1. 租金按一年一付，自本协议签订本协议之日起满 7 个工作日，乙方向甲方支付 1 年租金人民币 72000 元，自第 12 个月末届满前 10 个工作日内缴纳下一年租金，此后依此缴纳。

2. 物业费按一年一付，12 个月物业费为 9000 元，自第 12 个月末届满前 10 个工作日内缴纳下一年物业费，此后依此缴纳。

3. 自本协议签订之日起 7 个工作日内，乙方向甲方缴纳标准厂房保证金 7500 元。租赁期满届时，甲方对租赁房屋检查无破损（坏）、墙面地板无污渍恢复交付时厂房屋原貌后，自返还租赁房屋之日起 7 个工作日内按原渠道退回承租人，押金不计利息。

(六) 甲方指定收款账户：

账户名称：贵州洛贯城乡建设投资开发有限责任公司

账 号：2661020001201100018263

开 户 行：贵州从江农村商业银行股份有限公司洛香支行

（注：如有账户调整以甲方书面通知为准）

第四条 厂房转租、维修（护）

（一）租赁期内，乙方不得将租赁厂房对第三方进行转租或转让。

（二）租赁期内，未经甲方允许，乙方擅自将该出租房屋转租或转让第三方的，经查实，甲方予以提前收回出租厂房，保证金不予返还。

（三）租赁期内，乙方是租赁厂房的实际使用人，负责租赁厂房内部区域的维修、维护，如因乙人为对租赁厂房造成破损、破坏以及设备设施的损坏产生的费用由乙方自行承担。

第五条 厂房的返还

（一）租赁期届满，乙方与甲方双方未另订租赁合同的，承租方应按照房屋交付时现状返还甲方，并且保证租赁厂房干净、整洁、设备设施完好（如有）、墙面无污迹、无破损（坏），如租赁厂房内部脏、乱、设备设施损坏、墙（地）面污迹、破损（坏），乙方须修复后将厂房交付甲方，如乙方未修复的甲方将乙方保证金抵扣修复所产生的费用。

（二）租赁期届满，乙方如需继续承租的，应自租赁期届满前 30 日内，向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后，在同等条件下乙方具有优先承租权。

第六条 权利和义务

(一) 甲方权利和义务

1.租赁期内，有权不定期对乙方使用租赁厂房状况进行检查，乙方无条件配合。

2.租赁期内，有权对乙方使用租赁厂房安全生产管理进行检查，如发现存在安全隐患的，乙方无条件整改至检查合格。

3.租赁期内，有权按照《贵州侗乡大健康产业示范区（贵州洛贯经济开发区）标准厂房管理办法（修订）》对租赁房屋进行管理。

4.租赁期内，如租赁厂房出现水、电、讯、排污等故障时，有义务协助配合乙方进行维修，由此产生的一切费用由乙方自行承担。

5 乙方项目投资方案、厂房装修设计方案通过贵州侗乡大健康产业示范区管理委员会（贵州洛贯经济开发区管理委员会）及有权审批机关批准后，甲方同意乙方对厂房装修工程、设备安_装工程施工。

6.因市场原因及乙方自身项目建设造成项目中途停产或者退出情况停产超过3个月后，甲方有权扣除剩余预缴租赁费不予退还，并收回已出租厂房。

7.乙方应及时支付租金及其他应支付的一切费用，乙方未按本协议约定交纳租金及物业管理费的，甲方按拖欠租金和物业管理费总额的3‰日加收滞纳金，逾期超过三个月的，甲方有权解除合同，并且乙方须承担支付租金及其应交一切费用。

(二) 乙方权利和义务

1. 租赁期间，有权按照本合同约定用途自行使用租赁厂房；
2. 租赁期间，乙方在标准厂房交付 30 日内须开工建设，2 个月内建成投产，若签订租赁合同后 2 个月内仍未进场建设，甲方有权解除租赁合同，收回租赁厂房及附属设施，由此造成的一切损失由承租方承担。
3. 租赁期间，乙方有权按照《贵州侗乡大健康产业示范区（贵州洛贯经济开发区）标准厂房管理办法（修订）》享受奖励政策；
4. 租赁期间，接受甲方对租赁厂房使用状况、安全生产进行检查，按照《贵州侗乡大健康产业示范区（贵州洛贯经济开发区）标准厂房管理办法（修订）》对租赁厂房进行管理；
5. 自签订本协议，乙方须向贵州侗乡大健康产业示范区管理委员会（贵州洛贯经济开发区管理委员会）提交投资建设项目规划设计方案、厂房装修方案经有权审批机关审批批准后方可实施施工，乙方对厂房二次装修需达到消防验收合格条件后才能生产经营。
6. 租赁期间，乙方是租赁厂房的实际管理和使用人，对租赁厂房安全生产负责，如因乙方的原因使租赁厂房发生安全生产事故（件）的，由此造成的一切经济损失和法律责任由乙方自行承担，与甲方无关。
7. 租赁期间，不得在租赁厂房进行卖淫、嫖娼、赌博、贩卖（或吸食）毒品、传销等非法活动，不得在租赁厂房进行封建迷信

信活动，不得在租赁厂房私搭乱建、烹饪活动；严禁在租赁厂房放及使用易燃、易爆物品、危险品及其他危害公共安全的物品，禁止玩明火、放炮等，因此产生的一切经济损失和法律责任由乙方承担，与甲方无关。

8.租赁期间，因承租方管理不善或乙方原因对租赁厂房或设备设施造成破坏（损）的，乙方向甲方赔偿，赔偿金额以实际损失为准。

9.租赁期内，乙方项目建设和生产经营过程中，严格按照国家和省州县的环境保护、消防、安全生产及相关的法律法规和文件要求执行，履行好生态保护和安全生产责任。

10.租赁期内，如从江县或贵州侗乡大健康产业示范区管理委员会（贵州洛贯经济开发区管理委员会）出台新的标准厂房管理办法的，乙方租赁厂房物业费、保证金（押金）及奖励按新的标准厂房管理办法执行（租金如有提高按本合同执行）。

11.租赁期内，保证按照项目约定完成投资和实现生产产值（或主营业务收入），如未完成（或实现）的视为违约。

第七条 合同的终止和解除

（一）合同的终止

因建设需要被依法征用、拆除或改造的；因不可抗力导致租赁土地毁损、灭失致使本合同不能继续履行的；因与国家政策和上级部门有关规定抵触的，本合同自行终止。

（二）合同的解除

1.甲方未履行本协议约定或违约的，乙方有权单方面解除本协议，并且甲方须承担违约责任。

2.乙方未履行本协议约定或违约的，甲方有权单方面解除本协议，并且乙方须承担违约责任。

3.租赁期满，甲乙双方无意愿继续租赁的，本协议自动解除。

第八条 违约责任

因甲方或者乙方违约行为造成的一切经济损失和法律责任由违约方承担违约责任。

第九条 其他条款

(一)凡因本协议引起或与本协议有关的任何争议，出租方、承租方应友好协商解决，如协商不成，各方均同意向从江县人民法院提起诉讼。争议期间，各方仍应继续履行未涉争议的条款。

(二)本合同中双方确认的文件资料均为本合同不可分割的组成部分。

(三)本协议经双方法定代表人(负责人)或授权代表签字(或盖章)并加盖公章后生效。

(四)本合同正本一式肆份，甲乙双方各执贰份。

甲方(公章):

乙方(公章):

法定代表人

法定代表人

或授权代表:

或授权代表:邹少豪

(签字或盖章)

(签字或盖章)

签署日:2024年4月1日