

厂房租赁合同书

编号：202504180101101

出租方名称：_

承租方名称：



厂房承租合同

出租方：(以下简称甲方)

承租方：(以下简称乙方)

根据中华人民共和国有关法律法规的规定，甲乙双方经协商一致达成如下条款，以供遵守。

第一条 租赁物位置、面积、功能及用途

1. 甲方将山东省潍坊市安丘市莲花路与潍徐北路交叉路口东北 440 米厂房（以下简称租赁物）租赁予乙方使用。租赁物的厂房面积 1200 平方米（包含公共分摊面积）。

2. 本租赁物的用途为乙方生产经营，按现状出租给乙方使用，如乙方需变更使用功能，经甲方书面同意后，因变更功能所需办理的全部手续由乙方按政府的有关规定申报，因变更使用功能所应交纳的全部费用由乙方自行承担。

第二条 租赁期限

1. 租赁期限为3年，即从2024年5月1日至2027年4月30日止。厂房地面按现状交付乙方使用，合同期满时乙方必须按现状完好无损地交回给甲方，如有损坏，乙方必须维修好灰复原貌交给甲方。

2. 租赁期限届满前3个月提出，经甲方同意后，甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同。在同等承租条件下，乙方有优先权。在原价格基础上递增不超10%。

3. 该厂房装修免租期为60天，即从2024年5月1日起至2024年6月30日止。厂房租金从2024年7月1日起正式计收。

三、租赁费用

1. 租金：约定计租面积 1200 平方米，每平方 100 元，每月租金合计人民币 120000 元整（大写：拾贰万元（不含税费）。租金费用包含厂房租金、管理费、垃圾费、废气处理费及其他费用，水电费另计。

3. 水电费用：甲方统一代乙方收交水电费，乙方的基本电量为 100KVA，基本电费每千伏安 23 元，电费按峰谷平加 1 毛服务费，水费按 9.67 元每吨。上述费用不含税金。

4. 其他费用：分摊费用（含场地公共区域、共用设施及配套设施运行产生的维护费、修理费、分摊基本电量 1KVA/23 元/月，超过 100KVA 用电时乙方自行从配电房拉电线到厂房）。废水、废气预处理设施设备（碱性、酸性废气安装喷淋）由乙方自行安装，达到园区接收废水、废气的标准才能排放到园区废水处理厂和废气处理设施设备。废水、废气检查发现超出园区接收标准、废水渗漏、废气漏气等情况的每次罚款陆万元），如相关部门调整水、电价，甲方也按调价幅度相应调整，乙方应无条件接受。车位每伍佰平方一个，超出的每个车位每月 250 元。乙方拥有 5 个免费停车位。（注意：危废、固废按用水量分摊处理费，本园区严禁电镀及含有超重金属的废水排放，每个企业产生的工业垃圾自费由园区找有资质的单位运走处理），乙方每年一次性按租厂面积每平方支付 1 元公益费用给甲方，于每年 1 月 10 日前支付。上述费用不含税金。

5. 乙方签约后必须自费办理环评报告表。

第三条 租赁费用及相关事项

1. 租金

1. 在租赁期间，甲方所收租金为净收租金收入，不包含其他一切税、费，甲方只开出三联收据作为收取租金凭证。如乙方需开具租赁发票，税费由乙方承担，税费按国家相关税收政策征收，水电费开发票税点4个点，租金开发票税点13个点。相关手续由乙方自行办理，甲方应积极配合，待乙方应先支付当期全部税后，甲方再开具发票。

2. 履约保证金

乙方在签订本合的同时，乙方向甲方交付人民币 100000 元整（大写：拾万元整）用作为厂房的履约保证金，以上所有费用甲方只提供收据，该履约保证金不计利息，不能冲抵租金及其他费用。租期届满，如乙



方不再续租、无违约或损害行为，且已缴清所有的税、费（包括但不限于甲乙双方产生的房产税、城镇土地使用税、营业税、城建和教育附加、印花税、水费、污水处理费、电费、物业管理费及因此而产生的滞纳金、罚款等），甲方应在租期届满后七个工作日内全额无息退还乙方保证金。如乙方存在任何违约、损害行为、拖欠应缴税、费的，租赁押金由甲方没收，不予退还。

4. 乙方在租赁期间需按时缴纳垃圾费、卫生费以及政府或村委相关应缴的费用。

5. 乙方在生产过程所产生的所有费用均由乙方负责。

第四条 租赁费用的支付

1. 租金先付后用。

每期租金按第三条第1点计算，乙方必须在签订本合同当日缴清首1个月租金，以后按每个月缴交一次，在每个月开始5号前缴清租金。缴清，遇特殊情况逾期需电话或书面通知，逾期不得超7天，否则甲方有权没收乙方的保证金并对乙方作停水、停电处理并收回厂房，厂房内的一切物品可由甲方处置，因此造成的经济损失由乙方承担与甲方无关。如乙方逾期支付租金或水电费，应每日按所欠租金的千分之五缴付滞纳金给甲方。

2. 缴付方式：乙方汇至甲方指定的下列账号，或按双方书面同意的其他支付方式支付。

甲方开户名：马新国。

账号：37050167780800002597

开户行：建设银行安丘支行

3、若乙方交清了应付租金、水电费、物业管理费及因本租赁行为所产生的一切费用，向甲方交还承租厂房，将场地卫生清洗干净，未损坏甲方财物及租赁场地，自行拆除、搬离安装的机器设备设施，将所注册本址从工商营业执照登记的注册地址中迁出后，该履约保证金甲方应在乙方办理完成场地交还手续后5日将履约保证金不计利息的退还给乙方。

4、若因乙方违反上述任意行为或本合同相关约定致甲方损失，则该履约保证金自动转为违约金，甲方不予退回。

5、若因乙方原因提前终止本合同，则该履约保证金不予退回。

6、在合同期间内，如遇国家地方政府征用土地导致双方无法继续履行本合同的，双方无条件终止合同，不作补偿。

7. 甲乙双方所签署的合同为内容保守保密协议，任何一方不得透漏给第三方和泄漏于他人及其外界。如有泄漏属于违约。

8. 甲方负责制定乙方、每日台帐、每月台帐、每季台帐、每年台帐；

第五条 乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的使用专用权（供电设施共用），乙方应负责租赁物内专用设施的维护、保养，并保证在合同终止时专用设施以可以运转状态随同租赁物归还甲方，甲方对此有检查监督权。

2. 乙方对租赁物附属设施负有妥善使用及维护之责，对各种可能出现的故障和危害应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

3. 乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。乙方生产工艺流程有损害租赁物和附带设备的环节，乙方应提前做好防损害工程，否则视作乙方违约，甲方有权终止合同，并按本合同第十条第4点执行。

4. 在租赁期间承租人是厂房的实际管理人；在厂房内发生的一切所有的环保及安全事故都由承租人来承担，与出租人无关。乙方在使用厂房期限内，也是环保、安全、消防、管理第一责任人和直接责任人。



5. 租赁期间,乙方要绝对服从甲方的管理,如有违反此条甲方将视为乙方严重违约,本合同自动终止,并收回厂房,乙方不得有任何异议,乙方所交纳的保证金不予退还。

6. 租赁期间,乙方不准在本园区内私建或加入园区私聊群,谈论与乙方无关的事与物及私聊园区的事情,如有违者,视为严重违约,本合同自动终止,并收回厂房,乙方所交纳的保证金不予退还,乙方不得有任何异议。

7. 如在厂房检查发现废水渗漏、废气漏气和违规进行电镀等情况的每次罚款陆万元。

第六条 防火安全

1. 乙方在使用厂房期限内,是安全、消防、管理第一责任人,在租赁期间须严格遵守执行《中华人民共和国消防条例》以及政府部门有关制度,积极配合政府主管部门做好消防工作,否则,由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

2. 乙方应在租赁物内按有关规定做好消防工程、配置灭火器,严禁将厂房内消防设施用作其他用途

3. 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),需经政府主管部门批准。

4. 乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全,甲方有权在合理时间内检查租赁物的防火安全。乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

5. 乙方必须遵守国家有关法律、法规合法经营,办理一般纳税人工商营业执照,在生产经营过程中每平方的产值每年不少于8000元(开具13%的增值税发票为准)并在生产经营过程中必须依法缴纳房产税及各种税费及水电费和劳务工资。乙方如停止办厂或搬厂,乙方必须结清工人的工资、水电费、厂房租金和税费等和清洁厂房,否则甲方有权扣留乙方所有设备及财产。

七、污染防治

1. 乙方是环境保护的第一责任人,在租赁期间应严格遵守国家和地方有关环境保护的法律法规及相关政策,确保其生产经营活动产生的废水、废气、废渣等污染物达到国家和地方规定的排放标准,并采取有效措施防止污染环境。乙方应建立健全生产安全和使用原材料档案等环境管理台账。

2. 乙方应严格按照环评报告书的要求安装环境处理设施,园区内严禁排放未经处理或未达到排放标准的废水、废气、废渣等污染物,厂房废水、废气必须经过乙方自行安装的处理设施设备预处理达标后才能排入园区配套处理设施设备。

3. 乙方应自行合法合规处理生产经营活动中产生的各类危险废物及工业垃圾等,不得在楼梯间、园区通道等公共区域乱倒乱扔。

4. 甲方有权对乙方的排污行为进行监督检查,如发现乙方存在违法排污等严重污染环境的行为,甲方有权要求乙方立即停止排污。

5. 因乙方违法排污等严重污染环境行为引起的一切法律责任,由乙方自行承担,与甲方无关。如造成甲方损失,乙方应承担一切责任并赔偿甲方所有损失。

第八条 装修条款

1. 租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建需事先向甲方提交装修、改建设计方案,并经甲方同意。如装修、改进方案可能对公用部分及其他相邻用户影响的,甲方可对该部分方案提出异议,乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。

2. 如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主体结构造成影响的,则应经甲方及原设计单位书面同意后方能进行,否则,因此而造成的损失由乙方承担。

3. 如合同期内乙方因生产需要在车间加建隔层使用,在不影响消防安全的前提下,甲方应给予支持,并且免收隔层部份的租金,加建费用由乙方自理。

第九条 租赁物的转租

经甲方书面同意后,乙方可将租赁物的部份面积转租,但转租部份的管理工作由乙方负责包括向转租户收租金等。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。如发生转租行为,乙方必须遵守下列



条款：

1. 转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；
2. 转租租赁物的用途不得超出本合同第一条规定的用途；
3. 乙方应在转租约中列明，倘若乙方提前终止本合同，乙方与转租户的转租约应同时终止；
4. 乙方必须要求转租户签署保证书，保证其同缴履行乙方与甲方合同中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时，转租租约同时终止，转租户无条件迁离租赁物。乙方应将转租户签署的保证书，在转租协议签订后的五日内交甲方存档。
5. 无论乙方是否提前终止本合同，乙方因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理。
6. 乙方因作为转租行为的转租人应付的税、费，由乙方负责。

第十条 提前终止合同

1. 在租赁期限内，甲方不得在乙方无违约和损害行为的情况下单方面终止合同或因甲方原因（非本合同第十一条内容）导致本合同不能履行，若甲方提前单方面终止合同，甲方要向乙方赔偿2个月租金。若因政府有关租赁行为的法律法规的修改或政府行为导致甲方无法继续履行本合同时，如有搬迁补偿费用由征地方或国家或地方政府补偿乙方，甲方不需补偿乙方任何费用。
2. 若遇乙方欠交租金超过七天的，乙方应按所欠租金的千分之五缴付滞纳金给甲方。
3. 若乙方欠交租金超过十五天的，甲方还有权提前解除本合同，没收乙方的保证金，对乙方作停水、停电处理并收回厂房，厂房内的一切物品可由甲方处置，因此造成的经济损失由乙方承担与甲方无关。在甲方以短信、微信、电话、传真或信函等方式通知乙方（包括受转租人）之日起，本合同解除并终止履行。甲方有权留置乙方租赁物内的财产（包括受转租人的财产）并在解除合同书面通知发出之日起五日内，甲方将申请拍卖留置的财物用于抵偿乙方应支付的租赁行为所产生的全部费用。
4. 未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前六个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：
 - a. 向甲方交回租赁物，双方清点无误；
 - b. 赔偿甲方免租期一个月的租金；
 - c. 交清实租期的租金及其他因本合同所产生的费用；
 - d. 保证金不予退回；
 - e. 应于本合同提前终止前一日或之前向甲方支付两倍租金作为赔偿。
5. 所有本合同约定由乙方交纳的各项费用，均按本条的第2、3点所表述的租金同等处理和具有同等违约责任。
6. 乙方如有本合同约定的其他违约情况甲方有权解除本合同，并按本条第4点处理。

第十一条 免责条款

1. 若因政府有关租赁行为的法律法规的修改或政府行为导致甲方无法继续履行本合同时，将按本条第2条款执行。
2. 若因政府或相关政府职能部门或土地权利人不论任何原因需提前收回土地而导致甲方无法继续履行本合同时，甲方不承担违约责任和损失赔偿责任，乙方不追究甲方的违约责任。
3. 凡因发生严重地震、海啸、战争或其他不能预见的、其发生和后果不能防止或避免的不可抗力致（不包括风暴、雷雨）使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在三十日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能履行部份，或需延期履行理由的证明文件。



该项证明文件应由不可抗力发生地区的公证机关出具,如无法获得公证出具的证明文件,则提供其有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

第十二条 合同的终止

本合同提前终止或有效期届满,甲、乙双方未达成续租协议的,乙方应于提前终止之日或租赁期限届满之日迁离租赁物,并将厂房和水电设施按原貌返还甲方。如有损坏,乙方必须维修和赔偿。乙方自费安装的建筑物和设施如甲方不需要则乙方必须3天内复原。厂房所有的电线电缆、水路归甲方所有,不得拆除。乙方逾期不迁离或不返还甲方租赁物的,应向甲方支付两倍租金,但甲方有权书面通知乙方其不接受两倍租金,并有权收回租赁物,强行将租赁场地内的物品搬离租赁物并不负保管责任。

第十三条 广告

1. 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批报手续并报甲方备案。
2. 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。

第十四条 其他条款

1. 出租物已经有报建,并办理消防验收、房屋验收,乙方已经在签订本协议时做了充分的查询、了解、勘验、审核,如日后因此而产生任何问题,甲方不作任何赔偿及补偿,乙方放弃请求赔偿及补偿;乙方承租后不得以任何籍口拖欠租金,否则甲方有权按第四条、第九条执行。
2. 乙方派出第三方担保,若由于乙方违反合同导致的甲方损失,由乙方担保人负责连带赔偿责任。
3. 因本合同的履行产生的争议,双方应先友好协商解决,协商不成的,任何一方均有权通过仲裁程序解决向江门市江海区人民法院提起诉讼。乙方的身份证地址为其接收法院法律文书地址。
4. 本合同一式两份,甲、乙双方各执一份。未尽事宜,经双方协商一致后,可另行签订补充协议,补充协议与本合同具有同等的法律效力。
5. 双方签字盖章,并自甲方收到乙方支付的全额租赁保证金之日起生效,如若乙方在签订合同之日起三日内不能将租赁保证金转到甲方指定账户内,则本合同自动失效并作废。

甲方签名(盖章):马新国

乙方签名(盖章):孙秀芝

身份证号码:

联系电话: 15253657209

联系电话: 18689869766

签订日期: 2024 年 5 月 1 日

签订日期: 2024 年 5 月 1 日

签订地址: 山东省潍坊市安丘市莲花路与潍徐北路交叉路口东北440米厂房

附件: (甲方营业执照、乙方营业执照)

