

厂房租赁合同

合同编号: JF20251103-2

甲方（出租方）: 桂林苏桥园建设开发有限责任公司

法定代表人: 蒋冬华

地址: 桂林经开区创新创业服务中心（临桂区飞虎路秧塘工业园 6#标准厂房）

乙方（承租方）: 桂林镀海管道有限公司

法定代表人: 白万玲

地址: 永福县永福镇凤阁路 90 号 203 室

根据相关法律法规，本着明确权责、互惠互利的原则，甲、乙双方在平等自愿、协商一致的基础上，达成如下合同。

第一条 定义

1.1 “物业”系指本合同第 2.1 条约定的乙方向甲方承租的厂房。

1.2 “租金”指甲方按本合同约定将物业交付乙方使用，乙方按本合同约定的金额、期限向甲方缴纳的房屋租金，但不包括乙方按合同约定应当向甲方或政府、公用事业单位等缴纳的其他费用。

1.3 “承租期”系指本合同第 4.1 条所述物业的租赁期。

1.4 “预定交接日”系指甲乙双方在本合同约定的预定交接物业的日期。

1.5 “其他费用”系指乙方按本合同约定应当向甲方缴纳或由甲方代为缴纳的租金以外的费用。

1.6 “《转让合同》”系指甲方将本条 1.1 中所称物业各项法定权益向第三方进行转让时，与其他第三方就转让事宜签署的书面文件的统称。

1.7 本合同提及的乙方“实际损失”包括但不限于搬迁厂房实际已经产生的机械运费、垃圾清运费、机械设备拆除费、安装费、人工费，以及停产停业损失等一切直接及间接损失。

第二条 物业概况

2.1 乙方向甲方承租的厂房位于：桂林经开区苏桥工业园 A 区 13 地块标准厂房（原格拉斯波厂房）。

2.2 承租面积：厂房 10080m²+办公楼 1402m²（以实际场地移交单双方签字确认的使用面积为准）。

第三条 物业用途

3.1 乙方承租物业后，用于金属材料制造加工及配套生产。

3.2 乙方的所有经营管理行为必须完全遵守国家法律、法规及相关政策，并将在法律、法规和政府部门强制要求时另行取得必要的专门资格、证书或执照。

3.3 乙方在物业上的所有经营（附属经营）应符合国家法律、法规规定，不得从事国家禁止的非法经营项目。

3.4 乙方使用物业应遵守甲方的物业管理制度，不得对甲方、其他相邻或有利害关系的第三人、物业以及对物业整体造成损害。

第四条 承租期

4.1 双方约定，本合同的租赁期为10年，从2025年11月1日起至2035年10月31日止。项目建设的工期：6个月（自厂房交付之日起计算，6个月内竣工投产，建设期内免租金，上述起始时间以甲方实际交付日期为准，如超期交付，截止日期相应顺延）。

4.2 若乙方需期满续租的，应在合同期满的倒数第二个月内向甲方书面表示续租的意向，则双方可就续租条件达成一致后另行签订书面租赁合同。

4.3 若乙方未在本合同第4.2条约定期限内向甲方书面表示续租意向的，视为乙方不同意续租并放弃承租人的优先承租权，则甲方有权在期满后收回物业，并有权在期满前进行重新招租准备工作，包括但不限于随时带领未来可能的承租人在乙方正常的

工作时间或事先与乙方约定的时间参观物业以及对物业进行合理、必要的检查和检测，乙方应予以配合。

第五条 物业的交接以及交接条件

5.1 甲方应于合同生效之日起15天内将符合本合同约定的物业以现状交予乙方，同时双方签署交接确认书。

5.2 物业交接条件均以双方签署的交接确认书描述为准，乙方不得对物业重新修建或改变物业的设备、场地、外观等行为。

5.3 乙方在接受物业前应对物业以及相关图纸和证照进行全面审查，乙方签署交接确认书即视为乙方已经完全认可甲方提供的物业已经符合双方约定的交付条件。

第六条 装修以及装修的归属

6.1 乙方在承租期内如需对物业进行小改或装修的，应在进行装修前向甲方提供所有装修图纸和施工方案，并经甲方书面同意后按法律、法规及政府管理部门的要求取得动工条件；经甲方同意的装修图纸和施工方案由双方签字备案。对物业小改或装修所发生的一切费用及责任由乙方承担。

6.2 乙方对物业进行装修，不得破坏物业的基本外观、内部结构、主体承重结构、配套设施；装修涉及隐蔽工程时，在该隐蔽工程完工前，乙方应书面通知甲方验收，甲方验收期为接到验收通知的五个工作日内，乙方应如实提供所有隐蔽工程的工程图纸和施工方案；甲方有权随时对乙方的装修质量进行检查，并提出异议，乙方应在甲方提出异议后的五日内予以书面答复；无论甲方是否对乙方装修进行验收，因乙方装修设计、施工、验收等

涉及的工程质量、消防安全及其它安全责任将由乙方承担。

6.3 因乙方的装修导致物业内的墙体拆除或设计变更（包括本合同第 10.4 条款所约定的内容）时，需经甲方批准，合同履行完毕后，乙方应承担自费恢复原状的义务。

6.4 本合同期满或本合同因故终止或解除后，乙方应当将添置的可移动装修物在不损坏物业的情况下拆走，并承担将物业自费回复原状的义务。

6.5 乙方自装的空调等设施、设备，由乙方负责维修、保养。

6.6 乙方利用物业外部建筑悬挂其户外广告牌匾和灯箱时，应取得甲方书面同意，同时视为对物业的装修之一，费用由乙方承担，租赁期满后由乙方自费拆除恢复原状。乙方因安装户外广告牌匾和灯箱所产生的法律责任（如灯箱字体侵权、高空坠物侵权等）由乙方自行承担。

6.7 乙方的装修必须符合国家法律、法规以及政府部门的规定，并获得有关环保、消防、卫生、规划等部门的批准，否则甲方有权要求乙方立即拆除。

6.8 乙方对装修的安全负责，由此导致的人员、物品伤害、损害，均由乙方承担全部的赔偿责任。

第七条租金等费用缴纳及支付时间

7.1 双方约定，本合同厂房租金为人民币 7 元/月/平方米（含税），每一个月为一个租金支付周期，每个支付周期的租金为人民币 80374 元；合同总金额为 9162636 元，其中不含税金额 8726320 元，增值税率 5%，增值税金额为 436316 元。乙方应于每个周期首月 25 号之前一次性交纳本周期租金，第一个周期租金在建设期完毕后 10 日内转入甲方账户。

7.1.1 特殊条款：如租赁期间，甲方对外租赁政策进行调整，乙方可选择最优单价执行后续租金单价政策。

7.2 物业管理：厂房场地内设施的使用，由乙方与甲方统一聘请的物业管理方另行签订物业管理服务合同，并支付物业管理费；如乙方拒绝另行签订物业服务合同的，不影响乙方实际接受统一物业管理的事实，乙方应向物业管理公司按照同类型物业服务费标准向物业管理人支付物业服务费。

7.3 乙方应按约定将租金、履约保证金、装修押金、水电押金、水电费等费用以转账方式付至如下甲方指定帐户：

户名：桂林苏桥园建设开发有限责任公司

账号：4101 0078 8010 0000 0247

开户行：上海浦东发展银行桂林支行

第八条 租赁期内其他费用的交纳

8.1 自约定交接日起，下列义务和费用由乙方承担：

8.1.1 物业(含水电设施)的维修、保修义务。

8.1.2 因乙方经营而应支付的水电费，由甲方统一按照每月水电表显示的使用量直接向乙方收取后再向相关部门缴纳，因水电费为代缴款项，乙方不得进行费用拖欠，如乙方未按时缴纳费用，甲方有权暂停提供相关保障服务。

8.1.3 因物业灭失或毁损的风险。

8.1.4 在乙方经营期限内而产生的各项税款。

8.1.5 因物业及设施设备、装饰装修等对第三方的损害赔偿义务。

8.1.6 物业内的保安，使用特种设备所需的人员费用。

8.1.7 乙方经营期间产生的工商管理费、物业管理费、通讯（电信）设施使用费等。

8.1.8 因使用物业而应向一切国家机关、企事业单位交纳的其他费用和乙方经营过程中发生的其他经营所需的手续及费用。

8.1.9 政府有关职能部门征收本合同未列出项目但与使用该物业有关的费用。

8.2 如不涉及物业管理，则不需要支付物业相关费用。

8.3 装修押金 0 元，乙方应于缴纳履约保证金时同时支付给甲方，在乙方完成厂房装修并经甲方检查装修符合要求后，无息退还该笔装修押金。

8.4 因乙方经营产生的一切费用和税款（包括但不限于营业税、所得税等），由乙方承担。

8.5 租赁期内，因经营物业所产生的所有债权债务均由乙方自行承担，与甲方无关。

8.6 租赁期间，因乙方使用租赁房屋所产生的水费/电费/物业管理费/垃圾费/设备维保费用/电视费/电话费/网络费用等费用由乙方承担，乙方未按时交纳相关费用超过十五日的，甲方有权书面通知乙方限期付清相关费用，同时甲方或相关第三方服务机构在有权停止乙方使用相关设施设备、停止提供相关服务，由此造成的全部损失，均由乙方自行承担，与甲方无关。

第九条 履约保证金

9.1 本合同的履约保证金为人民币 壹拾伍万元 整（¥ 150000），乙方应于合同签订后 7 日内交付给甲方。

9.2 承租期满或本合同被提前终止后，如未发现乙方存在违

约情况，甲方一个月内将全额退还履约保证金。履约保证金不计利息。

9.3 若乙方出现违约行为，甲方视情形可直接在履约保证金中扣除有关违约金（或损失或滞纳金），并通知乙方；乙方应在收到甲方通知后的七日内补足履约保证金的数额。

第十条 物业的使用、维修和保养

10.1 在承租期内，甲方负责因物业质量问题而发生的维修工作。

10.2 在承租期内，乙方负责物业所有部分的日常维修和保养，这些日常维修和保养包括以下范围：

10.2.1 物业的内部和外部的结构部分、结构墙、管道、电线、防火系统及物业有相关的所有设施及设备。

10.2.2 物业内的供电、供水、电信等系统、线路、设施、设备的维修和保养。

10.2.3 物业内所有装修和设备的维修保养。

10.3 物业在双方交接后的所发现（或发生）的损害，除质量问题外，不管该损害是否由于乙方原因造成，其维修和保养义务均由乙方承担。

10.4 本协议签订同时，乙方已完全熟知物业内的水电接入点等基本房屋信息，乙方对物业进行维修造成电路工程系统、给排水系统、消防系统、物业平面布局发生变化的，乙方应及时以书面方式通知甲方，并向甲方提交工程图纸。如乙方未经过甲方批准私自改装水电的，所发生的一切责任事故由乙方承担。

10.5 承租期内，因乙方对物业或物业内的装修、设备导致

甲方或第三方遭受损失的，乙方也应承担赔偿责任的全额责任。

10.6 物业外部的属于乙方维修保养范围内的所有设施、设备导致甲方或第三方遭受损失的，乙方也应承担赔偿责任的全额责任。

10.7 如物业出现质量问题的，甲方应即时进行维修，乙方应积极协助和配合，不得阻挠施工，否则造成的一切损失均由乙方承担。

第十一条 合同的解除与变更

11.1 乙方有下列情形之一的，甲方可以单方终止合同，收回物业。

11.1.1 乙方私自转租、分租、调剂、交换厂房的，或者擅自改变厂房结构、厂房外立面 以及使用用途，或者擅自占用公用道路、绿地及其它公用地搭建建筑物或堆放其它物品，经甲方书面告知，3个月内仍不按照要求完成整改的。

11.1.2 乙方未经甲方同意，擅自改变物业的承租用途的。

11.1.3 乙方未在规定期限内 在桂林经开区规划范围内办理工商注册、税务登记的，或登记注册后迁离桂林经开区的。

11.1.4 乙方非客观因素连续停产、停业时间达6个月以上的。

11.1.5 乙方利用物业进行违法、犯罪活动的，或使用物业损害公共利益的。

11.1.6 乙方拖欠租金或其他费用（含履约保证金及水、电等费用）累计超过3个月的。

11.1.7 乙方有违法经营，被吊销营业执照或有关经营活动许可证的。

11.1.8 存在重大环境保护或者安全生产隐患且拒不整改的。

11.1.9 因国家产业政策调整, 不符合现行国家产业政策且拒不调整产业和改进工艺的;

11.1.10 乙方未履行厂房租赁合同的其他情形, 法律、法规及有关政策等规定禁止的其他行为。

11.2 当双方下列条件出现时, 本合同自动解除:

11.2.1 本合同约定的承租期届满, 双方未续租或另行签订租赁合同。

11.2.2 任何一方根据本合同约定行使单方解除权时。

11.2.3 本合同约定的不可抗力出现时。

11.3 除本合同另有约定外, 任何一方不得单方解除或以任何方式终止本合同。

11.4 甲方欲出售已出租的物业, 须提前 1 个月书面通知乙方, 乙方应在接到通知 15 天内主张优先购买权, 逾期则视为放弃优先购买权。

11.5 乙方在租赁期间不得将物业转租、分租、转让或与他人调换。

第十二条 物业的退还

12.1 本合同提前解除或期满终止之日起一个月个工作日内乙方向甲方归还处于正常状态的物业, 乙方必须保持所租厂房的完整无缺 (正常自然损耗和甲方报损的除外), 物业内部应包含合同交接确认书中所列的所有设备设施 (不含乙方自行添置的可任意移动物品设备), 且经甲方验收合格后归还甲方; 如有损坏, 乙方须修理恢复或照价赔偿, 赔偿优先从履约保证金中扣除, 如有不足, 乙方应在 2 日内补足。

12.2 乙方未依约搬离物业内的所有物品、设施、设备, 将被

视为乙方已自动放弃对该物品、设施及设备的所有权和使用权，甲方可自由处理，对此，乙方及其相关第三方均不得对甲方提出任何异议和追索，若由此造成的甲方合理支出由乙方负担。

12.3 乙方应当在本合同提前解除或期满终止之日起十个工作日内结清其在承租期间应支付的水电费用、电话、电信（讯）、宽带、电视（含数字电视）使用费、税款、工商费用、人工工资等各项费用，并向甲方出具这些费用票据。

12.4 乙方应在本合同提前解除或期满终止之日起十个工作日内，自费将名下的电话、电信（讯）、宽带、电视（含数字电视）等使用合同过户至甲方或甲方指定的第三方名下。

第十三条 有关双方的权利义务

13.1 甲方的权利义务

13.1.1 甲方有权对承租物业的消防设施进行监督检查。

13.1.2 租赁期内，甲方有权管理乙方影响公共安全的各项安全隐患问题，并及时通知乙方整改。乙方须在甲方通知的期限内整改，未按甲方要求整改的，甲方有权解除本合同，履约保证金不予退还。

13.1.4 乙方正常使用物业的情况下甲方确保租赁房屋的主体结构、楼梯、楼板和墙体的承重，楼板和墙体的防水性、线路的安全性等符合国家相关标准，不存在任何现实的和潜在的危险，且物业消防系统应当通过当地部门的验收。

13.1.5 租赁期内，甲方如将物业出售而乙方放弃优先购买权的，如物业由第三方受让，则甲方应当保证受让方继续履行本合同且不得增加乙方的任何租赁成本。

13.1.6 甲方应确保出租给乙方之物业有不小于 2000KVA 的用电负荷指标,并确保电缆接入点在乙方租用的厂房总配电柜。

13.2 乙方的权利义务

13.2.1 乙方承担承租物业范围内的安全生产管理责任。乙方需按《安全生产法》、《消防法》和公安消防部门的要求自行配置必要的消防器材并按规定年检,费用由乙方承担。乙方须认真执行消防部门制定的消防规章制度,维护好各种消防设备,定期对员工进行消防安全知识培训,如违反操作规程造成的事故损失,由乙方承担。乙方占用承租物业期间由乙方造成的安全生产事故,造成的损失由乙方负责。

13.2.2 租赁房屋由甲方统一聘请物业管理公司进行管理,乙方须配合物业管理公司对于该租赁房屋的管理,并与物业管理公司签订管理协议。因乙方使用不当造成房屋及其相连设备的损失和维修费用,由乙方承担并负责赔偿损失。租赁期间,防火安全,门前三包,综合治理及安全、保卫等工作,乙方应执行当地有关部门规定,服从甲方监督检查并自行承担全部责任。

13.2.3 乙方未经甲方书面允许,不许擅自改变物业原状,不得擅自开窗、打洞。室外不许搭盖、搭棚,以免影响物业的结构与美观。

13.2.4 乙方退还物业时,必须保持物业的清洁、干净、完好,如发现物业遭到破坏,乙方要负责修复或赔偿。

13.2.5 如乙方所需水、电容量较大,必须增容或改动水电管线的,需经甲方书面同意,费用由乙方承担,在合同期满后除经甲方同意外应自行拆走,恢复原状。

13.2.6 乙方应按本合同约定交纳承租期内的租金、履约保证

金和各种费用。

13.2.7 乙方不得擅自改变物业的用途。乙方的经营应符合国家有关法律、法规之规定的经营项目并遵守甲方制定的相关管理办法。否则，甲方有权单方面解除本合同，履约保证金不予退还。

13.2.8 乙方应守法经营，在租赁期间发生的一切法律纠纷和债权债务纠纷由乙方自行承担，甲方不负任何责任。若由于乙方引起的纠纷造成甲方形象的受损或负面的声誉影响，甲方有权解除本合同，履约保证金不予退还，由此造成甲方损失的，乙方负责赔偿。

第十四条 违约责任

14.1 本合同生效后，双方均不得违反，不得擅自解除。否则，除本合同另有约定外，违约方还应向守约方支付违约金人民币 5 万元整（¥50000）。

14.2 乙方应守法经营，由于乙方违反国家的有关法律法规而造成的一切损失由乙方自行承担，所造成的损害赔偿由乙方自行负责，甲方有权解除本合同且不予退还履约保证金，因此造成的甲方损失由乙方负责赔偿。

14.3 乙方逾期支付租金、履约保证金、水电费或其他相关费用的，除应承担本合同其他条款约定的责任外，每逾期一天，乙方还应向甲方支付未支付费用千分之三的逾期违约金，直到乙方付清之日为止。甲方因乙方逾期支付而单方面解除本合同的，乙方应立即按本合同相关约定撤离物业，履约保证金不予退还。履约保证金不足以弥补甲方损失的，甲方可自由处理乙方在物业内的其他物品、设施、设备用于抵偿甲方的损失，仍有不足的，甲

方有权向乙方追偿。

14.4 本合同履行过程中，甲方对乙方的装修和经营行为不存在任何监督义务，因上述行为产生的所有责任，由乙方承担，如任何政府部门或有关企、事业单位因乙方的装修和经营导致甲方承担的责任由乙方负责，同时甲方有权解除本合同，履约保证金不予退还。

14.5 乙方未经甲方书面同意，变动经营场地房屋结构和布局，甲方有权解除本合同，乙方应向甲方支付恢复房屋的费用，履约保证金不予退还。

14.6 由于一方的故意或过失行为而对第三方造成损害时，由该方与第三方自行解决，与合同另一方无关。

14.7 本合同提前解除或期满终止后，如乙方逾期交付物业的，甲方有权单方查封物业，对未撤离的财物有权按废品进行变卖或以其他方式进行处分；发生上述情况时，履约保证金不予退还。

14.8 租赁期届满或合同解除后且乙方无违约情形的，甲方应按本合同约定将乙方的保证金退还至乙方，若逾期退还，每逾期一天，甲方应按照应退保证金的千分之三向乙方支付违约金。

第十五条 免责条款

15.1 在承租期内，因城市建设、拆迁或其他不可抗力事件出现而致使本合同无法或不能继续履行时，本合同终止，双方互不承担责任，双方因本合同履行已经获得的相应财产（含装修）所有权不予返还，未履行部分不再履行，但不免除一方在此之前根据本合同应承担的违约责任。

15.2 因不可归责于双方的事由，致使物业全部毁损、灭失的，双方互不承担责任，本合同自动解除，甲方无息退还乙方履约保证金，但甲方已经收取的租金不予退还，乙方在此之前的违约责任不予免除。

第十六条 通知和送达

16.1 甲乙双方约定以电子邮件或邮寄的方式发送通知，双方确认其有效送达地址如下

16.1.1 甲方送达地址：_____；

联系人：_____

联系电话：_____

电子邮箱：_____

16.1.2 乙方送达地址：_____；

联系人：_____

联系电话：_____

电子邮箱：_____

16.2 一方给另一方的任何通知或文件，如按上述地址以邮件方式发出的，寄出后第三天视为送达日；如按上述地址邮寄文件被退回的，退回之日视为送达日；以电子邮件方式发出的，发出日视为送达日。

16.3 任何一方的送达地址如有变更，应当立即书面通知对方，否则仍视为上述送达地址为有效地址。

第十七条 其他

17.1 甲乙双方可以经协商一致签订补充合同，补充合同与本

合同具有同等法律效力。补充合同与本合同不一致的以后签的补充合同为准。

17.2 因本合同产生纠纷，双方应协商解决。协商不成的在物业所在地法院通过诉讼方式解决。

17.3 本合同经双方法定代表人/授权代理人签字并加盖公章之日起生效。

17.4 本合同一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。
(以下无正文)

甲方(签章):

法定代表人:



委托代理人: 蒋冬林

乙方(签章):


法定代表人: 

委托代理人:

2024年 11月 4日

2025年 11月 4日