

# 房屋租赁合同

出租方：方圆集团上海建设机械有限公司

承租方：上海康赛制冷设备有限公司

# 厂房租赁合同

甲方（出租方）：方圆集团上海建设机械有限公司

住所：上海市浦东新区金丰路 455 号 邮编：201201

营业执照号码：91310115744948742B

法定代表人：高秀 联系电话：021--58582907

委托代理人：刘军 联系电话：021--58582907

乙方（承租方）：上海康赛制冷设备有限公司

住所：上海市浦东新区金丰路 455 号 2 幢厂房 邮编：201201

营业执照号码：91310117784773668D

法定代表人：张 亚 联系电话：13311686295

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》（以下简称“《条例》”）等法律法规，并结合《关于本市加强租赁厂房和场所的生产、消防、特种设备安全的意见》（沪府办发[2004]34号文印发，以下简称“《安全管理意见》”），甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经过协商一致，就乙方承租甲方可依据出租的厂房事宜，订立本合同。

## 第一条 出租厂房情况

1-1 甲方出租给乙方的厂房坐落在本市浦东新区金丰路 455 号 2-E 幢厂房(3113 平米)和7 幢东首部分厂房 (1050 平米)（以下简称“该厂房”）。该厂房出租建筑面积为4163 平方米，二层办公室出租建筑面积为 200 平方米。本厂房未设定抵押。

1-2 甲方作为该厂房的所有人与乙方建立租赁关系，并承担相应法律责任。

1-3 该厂房原规划设计的生产使用性质为工业，甲方提供行车等设备给乙方使用，乙方负责对设备的维修和保养，在使用期间未经甲方允许乙方不得有拆除、转租等未经甲方许可的行为，如乙方违反，甲方将追究乙方给甲方造成的损失，可以从租赁保证金予以扣除，不足部分，将依法追究。乙方向甲方支付设备使用费每台行车每月 500 元，设备的安检费用由甲方负责。合同到期后，如果甲方要求乙方办公室行车梁支撑恢复到原位，乙方无条件执行。

序号	名称	额定起重量	跨度	数量	出厂日期	出厂编号	设备编号	制造单位
1	电动单梁起重机	5T	15 米	1	2013.6.26	LS13060067		烟台力士
2	电动单梁起重机	5T	15 米	1	2013.6.26	LS13060068		烟台力士

## 第二条 租赁使用性质和生产用途

2-1 甲方已查验乙方的营业执照、相应生产经营资质证书或者拟从事的生产经营范围。乙方向甲方承诺，租赁该厂房严格按照经核准的生产经营范围和该厂房屋原规划设计的生产使用性质，用于从事装配加工的产品生产。

2-2 乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意，或未获得安全生产监管、消防等有关部门批准，不得擅自改变该厂房规划设计的生产使用性质，从事前款约定之外的其他活动。

## 第三条 交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定，租赁日期自 2025 年 8 月 1 日起至 2026 年 7 月 31 日止。

3-2 租赁期满、乙方应如期返还该厂房和有关设施设备，乙方所交付的设备要确保完好，处于可以正常运转使用状态。乙方需继续承租的，则应于租赁期满前 2 个月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后，双方应重新签订厂房租赁合同。

## 第四条 租金、支付方式和限期

4-1 甲、乙双方约定，该厂房租金 208931 元/月，二层办公室租金 7361 元/月，行车租金 1000 元/月，本合同租金合计 217292 元/月。本合同年租金共计人民币 2607504 元（大写 贰佰陆拾万柒仟伍佰零肆元整），其中不含增值税价款为 2483337.14 元，增值税税率为 5%，增值税为 124166.86 元。

4-2 乙方支付租金的式如下：乙方每季度支付一次租金，提前一个月支付下季度租金，以现金/转账/支票形式支付

## 第五条 保证金和其他相关费用：

5-1 本出租合同的租赁保证金为人民币 185000 元（大写：壹拾捌万伍仟元整），保证金为上期结转，收据继续有效，本期不再另行收取。

租赁关系终止时，在乙方已向甲方交清了全部应付的租金及因租赁该厂房所产生的一切费用，并按本合同规定向甲方交还承租的厂房、设备后，甲方收取的租赁保证金在十个工作日内无息归还乙方。

5-2 租赁期间，使用该厂房所发生的水、电、燃气、通讯、设备费用由乙方承担。

5-3 乙方承担的上述费用，支付方式和时间。

支付方式：以现金/转账/支票形式支付

支付时间：每月 23 日前

5-4 水电费计算以甲方财务计算为准，该电费包含了变压器与线路损耗费，水费包含了污水排放费。

## 第六条 厂房的使用要求

6-1 甲、乙双方在签订本合同时，应根据安全生产法律、法规的要求以及《安全管理意见》第二、三、五条的规定，同时订立《安全生产管理协议》作为合同附件（二），明确租赁双方的生产、消防、特种设备安全管理职责。

6-2 甲、乙双方约定，租赁期间，该厂房如有损坏，属于乙方原因造成的，由乙方负责维修，属于正常自然损坏的归甲方负责，有关设施设备损坏或者发生故障，由乙方负责维修。

6-3 租赁期间，甲、乙双方根据《安全生产管理协议》的约定，保证该厂房及设施设备处于正常的可使用和安全的状态。甲方在履行安全管理职责，对该厂房进行检查时，乙方应予以配合。凡发现乙方存在安全生产隐患的，甲方有权以书面或口头形式告知乙方，责令乙方进行整改。在租赁期间，发生的任何安全事故均由乙方自行承担。

6-4 乙方增设特种设备，或者另需装修、改变技术工艺或改造有关设施设备的，应事先征得甲方的书面同意。其中按规定必须报有关部门审批的，则应由乙方报有关部门批准后，方可进行。

## 第七条 厂房返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后的10日内返还该厂房和有关设施设备，未经甲方同意逾期返还的，每逾一日，应向甲方支付同期租金1.65元/天/平方米的租金。

7-2 乙方返还该厂房和有关设施设备，应当符合正常使用后的状态。返还时，经甲方验收合格后，相互结清各自应当承担的费用。

## 第八条 转租、转让和交换

8-1 除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外，乙方在租赁期内不得将该厂房和设备部分或全部转租给他人。

8-2 乙方转租该厂房，应按规定与承租方签订书面的转租合同，并依据原签订的《安全生产管理协议》，由甲、乙双方与接受转租方签订《安全生产管理协议》。

8-3 在租赁期内，乙方将该厂房转让给他人或与他人承租的厂房进行交换，必须事先征得甲方书面同意。转让或交换后，该厂房承租权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同及《安全生产管理协议》。

8-4 在租赁期内，甲方如需出售该厂房，应提前3个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。乙方放弃优先购买权，不影响乙方包括承租权在内的任何其他权利的行使。

## 第九条 合同终止和合同解除的条件

9-1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止。双方互不承担违约责任，租金按实计算，多退少补。

- (一) 该厂房占用范围内的土地使用权依法提前收回的。
- (二) 该厂房因社会公共利益被依法征用的。
- (三) 该厂房在租赁期内被签定为危险厂房，或者因不可抗力导致毁损，灭失的。
- (四) 甲方已书面告知乙方该厂房在出租前已设定抵押，现被处分的。

9-2 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金 2 倍支付违约金。

- (一) 甲方未按时交付该厂房和有关设施设备的，经乙方催告后 10 日内仍未交付的。
- (二) 甲方发现乙方未按《安全生产管理协议》认真履行其管理职责，存在安全生产隐患，且书面告知乙方责令其整改，乙方整改不力或逾期拒不整改的。
- (三) 乙方未征得甲方书面同意和相关部门的批准，擅自改变该厂房规划设计的生产使用性质。
- (四) 乙方未征得相关行政部门同意和经安全生产监督、消防等有关部门的批准，即增设、改造特种设备，或者生产、经营、运输、存储、使用危险物品或处置废弃危险化学品的。
- (五) 乙方未征得甲方书面同意，擅自转租该厂房、转让或与他人交换该厂房承租权的。
- (六) 乙方逾期不支付租金超过 15 日的。
- (七) 乙方逾期不支付第五条中的各项费用累计超过人民币 1 万元的。
- (八) 乙方在出租房屋进行违法活动的。

## 第十条 违约责任

10-1 该厂房和有关设施设备交付时存在缺陷的，甲方应自交付之日起的 15 日内进行修复。逾期不修复的，甲方需减少租金并变更有关租金条款。

10-2 非本合同规定的情况，甲方在租赁期间擅自解除本合同，提前收回该厂房的，甲方应按提前收回天数的租金的 2 倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

10-3 租赁期间，根据本合同第六条的约定，甲方或乙方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使厂房和有关设施设备损坏，甲方或乙方应承担各自的赔偿责任。

10-4 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求，擅自改变厂房建筑结构，违反有关技术标准和消防安全规定，进行电力线路等装修工程，改变技术工艺或生产设施的，甲方有权要求乙方恢复厂房和有关设施设备原状或赔偿损失。

10-5 非本合同规定的情况，乙方在租赁期间中途擅自退租的，乙方应按提前退租天数的租金的2倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。抵扣后如有剩余，甲方应当将剩余保证金立即返还给乙方。

#### 第十一条 解决争议的方式

11-1 本合同受中华人民共和国法律、法规管辖。

11-2 甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决；协商解决不成的，双方同意选择下列第二种方式解决：

(一) 提交上海仲裁委员会仲裁；

(二) 依法向浦东新区人民法院起诉。

#### 第十二条 其他条款

12-1 本合同自双方加盖企业公章或合同专用章后生效。

12-2 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件具有同等效力。

12-3 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

12-4 本合同连同附件一式2份。其中：甲、乙双方各持1份，均具有同等效力。

12-5 本合同生效后，甲乙双方原签订的房屋租赁合同同时废止，一切以本合同为准。

甲方帐号如下：

帐号名称：方圆集团上海建设机械有限公司

帐户号码：31001561410056003355

开户银行：建行川沙支行

出租方（盖章）：

方圆集团上海建设机械有限公司

法定代表人（签字）：文辉

签约日期：2015年7月7日

承租方（盖章）：

上海康赛制冷设备有限公司

法定代表人（签字）：陈心勇

签约日期：2015年7月7日