

编号：U谷-重庆沙坪坝项目-租赁-2025-0001号

厂房租赁合同

出租方：重庆联东金辰实业有限公司

承租方：重庆守愚科技有限公司



2025年01月25日

中国·联东



厂房租赁合同

出租方：重庆联东金辰实业有限公司(以下简称甲方)

统一社会信用代码：91500106331713718G

法定代表人：曾春天 职务：法定代表人

地址：重庆市沙坪坝区凤凰镇皂楠树村临谢家院子组2号2-3

邮编：400000

甲方开户行：中国工商银行股份有限公司重庆北碚支行 银行账号：
3100028019200276572

电话：023-65665616 传真：X

承租方：重庆守愚科技有限公司(以下简称乙方)

统一社会信用代码/身份证号码：91500000MA5U9R8Y53

法定代表人(委托代理人)：周吉祥 职务：总经理

地址：/

邮编：/

乙方开户行：/ 银行账号：/

电话：18680753381 传真：/

根据《中华人民共和国民法典》以及其他相关法律的规定，甲乙双方在平等自愿、诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方工业厂房事宜，订立本合同。

第一条 定义

本合同中使用的下列术语，除非另有所指，具有以下含义：

1. 一方：指甲方或乙方。
2. 双方：指甲方和乙方的统称。
3. 本合同：指本合同及其附件的统称。

4. 租赁物：指租赁范围内全部建筑物及附属配套设施，具体位置和范围见附件一所示部分。
5. 物业公司：指甲方依法委托的负责租赁物及其所在区域物业管理的物业服务公司。
6. 租赁物产权所属公司：指租赁物产权所属的公司，在本合同中，指重庆联东金辰实业有限公司。
7. 出租方管理者：指租赁物产权所属公司及与租赁物产权所属公司签有战略合作协议的资产管理公司（如适用）的统称。
8. 交付标准：指甲方按本合同规定，向乙方交付租赁物的全部标准和要求。
9. 交付日：指租赁合同约定的租赁物交付日期。
10. 起租日：指开始计收租金的日期。
11. 租金：指乙方根据本合同承租租赁物应向甲方支付的租金
12. 租赁保证金：指为确保租赁合同的履行，约定由乙方按照本合同规定向甲方支付确定金额的履约担保款项。

第二条 租赁物状况

1. 租赁物位置：重庆沙坪坝项目2号地1期3号楼1单元3#-3，建筑结构为轻钢结构，建筑面积为1,451.01平方米，计租面积以租赁物的建筑面积为准。
2. 租赁物内属于甲方的设施、设备、装修、装置及物品，经甲、乙双方共同清点后签署《厂房及设备验收表》，并经双方签字确认，作为本合同附件（即：附件三）。租赁期间，该附件所列物品（以下称“附属设施”）与租赁物一并出租给乙方使用。
3. 在签署本合同前，乙方已充分了解本园区的产业政策、准入政策及限制性规定，乙方确认租赁物满足乙方的租赁需求。
4. 出租方管理者已经依法选聘的物业管理企业为：北京联东物业管理股份有限公司重庆分公司，资质证号为：（建）116005，乙方同意在本合同租期内由该物业管理企业为园区提供物业管理服务，并遵守《临时管理规约》，按时缴纳物业相关费用（详见附件二《物业收费一览表》）。
5. 本合同第二条第1款约定的建筑面积为预测建筑面积，该租赁物预测建筑面积与最终实测建筑面积有差异的，以最终实测建筑面积为准。如发生面积差异

，双方另行签订面积补差协议，该租赁物租金按照本合同第五条约定的计价标准实行多退少补，据实结算处理。

如依据实测面积报告，出租人需退还或承租人需补交面积差价款的，则一方需自收到相对方请求之日起 30 日内支付差价款，逾期支付的，除面积补差协议另有约定的，每逾期一日应按应付款的万分之三向相对方支付违约金。

第三条 租赁物用途

1. 乙方承租的租赁物用途为：仓储、办公、研发、生产、装配、检测，乙方不得改变租赁物用途。如乙方对租赁物的使用违反了相关法律、法规的规定，则因此产生的一切法律责任和经济责任均应由乙方承担。

2. 乙方承诺：于入住后 180 天内在该园区内完成公司注册、税务登记事宜，并在该园区内开展生产经营、纳税。乙方应于纳税期节点日起 10 个工作日内向甲方提供完税证明。

(1) 如乙方未依约完成公司注册时，甲方有权行使单方解除权，同时租赁保证金不予退还。乙方必须在甲方行使单方解除权后 7 个工作日内腾退厂房并迁出乙方在园区内注册的公司（如有）。逾期未腾退视为乙方同意放弃租赁物内所有物品，甲方有权单方面处置且不承担任何责任。

(2) 如乙方依约完成注册后，但年纳税额未达到 72.00 万元，甲方有权解除本合同，租赁保证金不予退还；如经乙方申请甲方同意继续履行合同的，本合同租金整体上浮百分之十，乙方应当自甲方通知之日起 30 日内支付通知之日前上浮的租金，后续租金按照上浮后的租金标准支付。

3. 签订本合同时，乙方已充分知悉并承诺严格遵守法律、法规、规章及地方政策性文件的规定。如乙方具有以下情形，甲方有权单方解除本合同：

- (1) 乙方未通过政府及有关部门的准入审批；
- (2) 虽通过审批但在实际生产经营过程中未按照审批通过内容履约的；
- (3) 因地方政策性文件变化导致乙方不符合政府及有关部门的现行准入要求的。

第四条 租赁期限

1. 物业租赁期限共计 60 个月，自 2025 年 02 月 20 日 起至 2030 年 02 月 19 日 止，自 2025 年 02 月 20 日 开始计算租金。

2. 如乙方在租期届满后续租，需在本租期结束前 90 日内向甲方提出书面申请，双方另行签订租赁合同；如在本合同期满前乙方未提出续租申请或双方不能就新的租赁合同达成一致，则本合同到期时将自行终止。
3. 本合同租赁期届满，甲方继续出租该租赁物的，乙方在同等条件下享有优先承租权。
4. 本合同期限届满前，乙方应做好腾退租赁物的准备，并保证将在租赁期满时将租赁物依约移交甲方。

第五条 租金及支付方式

1. 第一年租金为人民币 0.60 元/平米/日，大写：陆角。

第二年租金为人民币 0.68 元/平米/日，大写：陆角捌分。

第三年租金为人民币 0.70 元/平米/日，大写：柒角。

第四年租金为人民币 0.72 元/平米/日，大写：柒角贰分。

第五年租金为人民币 0.74 元/平米/日，大写：柒角肆分。

五年以上租金为 ∟。

该租赁合同租金合计为 1,822,932.88 元（含税），即（人民币）大写壹佰捌拾贰万贰仟玖佰叁拾贰元捌角捌分，其中不含税金额为 1,672,415.49 元，即（人民币）大写壹佰陆拾柒万贰仟肆佰壹拾伍元肆角玖分，税率为 9%。（详见附件六《租赁合同应收明细》）。

注：双方确认本合同总金额固定不变。如国家税率政策发生变化的，新税率政策执行前，甲方按原税率开具发票，新税率政策执行后，甲方按新税率开具发票。

2. 上述租金不包括乙方在租赁期间发生的本合同第九条、第十条约定的水、电、通讯等各种能源通讯费用及物业费、维修费。

3. 租金支付方式为：乙方应于 2025 年 01 月 30 日之前，向甲方支付首笔租金。金额为人民币 34,824.24 元（大写：叁万肆仟捌佰贰拾肆元贰角肆分）。后续租金为一季度收取一次（三个月为一季度），每一季度结束前 15 日内乙方应向甲方支付下一季度租金，乙方向甲方支付款项以款项进入甲方结算账户之日为付款日。

4. 乙方所有租金均需以银行汇款方式支付至甲方指定账户，其他付款方式均视为乙方未履行租金支付义务。甲方指定账户信息如下：

收款人：重庆联东金辰实业有限公司

帐 号：3100028019200276572

开户行：中国工商银行股份有限公司重庆北碚支行

第六条 租赁保证金

1. 乙方应当在 2025 年 01 月 25 日（含该日）之前，向甲方交付保证金总 88,801.81 元（大写）：捌万捌仟捌佰零壹元捌角壹分。

2. 租赁期间，如因乙方违反本合同约定给甲方造成财产损失的或有其他违约行为的，甲方有权从该租赁保证金中直接扣划乙方应承担的违约金及/或甲方由此遭受的实际损失，甲方扣划后将及时以书面方式通知乙方。乙方须于收到上述通知后七日内，向甲方补足被扣划的租赁保证金，除非此时本合同已解除。

如乙方未能在第 5 条第三款约定期间内补足首笔租金，逾期超过 5 日，甲方有权直接解除合同，租赁保证金不予退还。

3. 租赁期满，乙方结清房租及其他费用，履行完本合同所约定的义务后十五个工作日内，甲方应将租赁保证金无息退还乙方。

第七条 租赁物交接

1. 甲方应于签订本合同后 26 日内交付租赁物即 2025 年 02 月 20 日，乙方需积极配合办理交接手续。

2. 双方在交接时对租赁物（含附属设施）的状况共同进行清点检验，并签署《厂房及设备验收表》，交付标准以租赁物现状为准，甲方同时向乙方交付租赁物钥匙。租赁物（含附属设施）的保管责任自交接之日起由乙方承担。若交付时当地主管部门未明确乙方是否通过准入，但双方已办理交付手续的，则交付后乙方未通过政府准入导致的损失，甲方不承担责任。

3. 乙方未按本合同约定办理交接手续的，起租日不变，乙方延期办理租赁物交接手续超过 60 日的，甲方有权解除本合同。

4. 甲方迟延交付租赁物的，起租日相应顺延，甲方迟延交付租赁物超过 60 日的，乙方有权解除本合同，甲方应于收到乙方解除合同通知书后 30 个工作日内退回乙方已缴纳的租赁保证金和或租金（均不计利息）。若乙方不解除合同的，合同继续履行，甲方按照实际延期交房日期向乙方折抵免租期，免租期最高不超过三个月。

5. 甲方在 / 前将租赁物内分户隔墙砌好（如有）；甲方在 / 前在租赁物内加装上下水；改造费用为 / 元，此费用由 / 方承担（如有）。

第八条 租赁物的装修、改造

1. 乙方如需对租赁物进行改造、装修、安装设施设备的，改造及装修工程由乙方自行实施。乙方应在施工前将改造或装修设计方案的图纸提交甲方，在征得甲方同意且办理政府有关审批手续后方得按审定后的图纸施工。改造、装修工程所发生的一切费用由乙方自行承担，有关固定资产投资项目备案/核准、规划、施工、环保、节能、消防等手续（如涉及）由乙方自行申报，甲方提供协助。乙方的装修应采取文明施工，并遵守相应的法律、法规，服从甲方正常管理。

2. 乙方进行后期装修工程时不得影响和妨碍第三人的正常生产经营活动。如因乙方原因导致第三人遭受损失而向甲方索赔的，乙方应立即妥善处理并承担因此所产生的责任。

3. 乙方不得在租赁物内外任何区域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，不得扩建租赁物，不得搭建夹层，未经甲方及物业管理单位书面同意不得擅自装修、改建租赁物。否则，甲方及物业管理单位有权要求乙方限期整改。乙方在接到限期整改书面通知后拒不整改的，甲方有权直接聘请第三方整改，整改费用由乙方承担。同时，甲方有权解除合同，由此产生的损失由乙方承担。无论甲方届时是否选择解除本合同，自乙方违反本条约定之日起，甲方不再就租赁物承担质量维修义务，因乙方违反本条约定行为导致的一切责任和后果（包括但不限于导致租赁物及/或本项目其他厂房无法通过政府准入、无法通过消防验收、政府要求整改、政府进行处罚、引发房屋质量问题或安全事故、造成租赁物延期交付、给相邻房屋和地面造

成损害等)均由乙方承担,且上述行为如给甲方、本项目物业管理单位及其他第三方造成损失的(包括但不限于前述主体承担的违约金、政府罚款、损失赔偿款、房屋空置损失、房屋维修费等),亦均由乙方负责赔偿,甲方有权从应退给乙方的费用(如有)中直接扣除前述赔偿款项并代乙方支付给相关单位和个人。

4. 本合同期满或提前解除时,乙方对租赁物实施改造、装修及安装设备设施等的,应在交还租赁物之前进行拆除、恢复原状,如经甲方同意以现状交还的,甲方对装饰、装修部分无需支付对价;如乙方未按租赁物交付时的原状返还造成甲方拆除、恢复的,费用由乙方承担。

第九条 租赁物的维修、维护

1. 租赁期间,甲方及租赁物产权所属公司出租方管理者负责租赁物主体结构维修工作(乙方原因导致的损害除外)。

2. 乙方负责其在租赁物中自行安装的设施设备的维修和保养及甲方租赁物内的全部设备设施的日常维护。

3. 在租赁物使用过程中,出现应由出租方管理者承担维修责任的事项时,乙方应及时通知甲方,并采取必要措施防止损失扩大,乙方采取以上措施所发生的费用由出租方管理者承担,如因乙方未在合理时间内通知出租方管理者或未采取必要措施防止损失的扩大,乙方应承担全部责任。因乙方原因所导致的租赁物损坏或设备故障,乙方应承担相关维修费用和赔偿责任。

4. 甲方及租赁物产权所属公司对租赁物及附属设施进行正常的大修、检修等活动或因突发事件对租赁物进行抢修的,乙方应给予配合。甲方及租赁物产权所属公司因处理与该租赁业务事宜或设备检查、维护等,且在有必要进入租赁物时:

(1) 营业时间内,甲方、租赁物产权所属公司或物业公司人员须在乙方人员陪同下进入租赁物非营业区域,乙方应给予协助及配合。

(2) 非营业时间内,在无法联络到乙方人员并且发生紧急情况时,甲方、租赁物产权所属公司或物业公司人员可自行在事先不通知的情况下进入租赁物或专用区域,但在过程中应小心安全谨慎行事和采取有效措施减少乙方的损失及保护乙方的财产,并应于事后两日内将情况向乙方予以书面说明。

5. 乙方因维修、检查任何设施、设备或其他原因进入出租方管理者承担维修责任的机房等场所时，乙方应事先通知甲方，甲方同意后方可进入。

6. 租赁期内，租赁物因水、气、电、热等供应部门检修、故障等给乙方造成的损害，出租方管理者不承担赔偿责任。

第十条 物业管理及能源通讯费用

1. 乙方认可：甲方依法聘请的物业服务企业为：北京联东物业管理股份有限公司重庆分公司，物业服务期限同租赁期限。

2. 租赁期间，乙方应自行承担因其使用租赁物而发生的水、电、燃气、采暖、电话、网络等各项能源通讯费用及物业管理费用，物业管理费用金额详见附件二：物业收费一览表。

3. 乙方入驻前，甲方应结清能源通讯等费用。入住后，相关能源通讯等费用由物业管理企业代收代缴。

4. 租赁期间乙方停止使用租赁物及附属设施的，仍应按本合同约定支付租金，并按相关规定交纳物业及能源费用。

第十一条 承租人限制

1. 乙方应当合理使用租赁物及附属设施，负责日常维护工作，凡因乙方使用不当给甲方租赁物及附属设施造成损坏的，乙方应当负责修复或赔偿。

2. 乙方签订本合同前已充分了解当地及本园区的准入政策及限制性规定。乙方应确保其使用租赁物所进行的生产项目符合安全生产、环保等要求，不得在租赁物内外任何区域生产和存储易燃易爆等危险物品、化学品。乙方应定期监测生产环境中的有毒、有害、危险物质，并应采取有效措施，减少和降低其生产过程中产生的水、气、尘、噪声、腐蚀、辐射等污染。由此导致甲方或第三人受到损害或行政处罚的，乙方承担全部责任，且甲方有权解除本合同。

3. 在租赁期间，租赁物及附属设施的安全责任由乙方承担。乙方应根据有关部门的要求，做好防火、防汛等各项安全防范工作，并接受有关的检查与监督，如因乙方拒绝监督或整改，造成灾害损失，则由乙方承担全部的法律和经济责任。双方将另行签署《安全生产协议》，作为本合同的附件八。

4. 乙方应处理好与相邻单位之间的关系，在公共道路通行、临时用地、临时照明、临时用排水等方面应相互提供便利，相互合作，减少相互干扰。

5. 租赁期间乙方自行负责保管租赁物内所有物品。
6. 在租赁期间，租赁物产权所属公司如转让租赁物，乙方应于收到甲方书面通知之日起十五日内行使优先购买权，到期未书面表示购买的，视为放弃优先购买权。
7. 在租赁期间，经甲方同意，乙方可使用租赁物外墙上可合法发布广告的广告牌位(详细位置及设计须由甲方最终审定)。涉及市容、工商等许可或备案手续应由乙方办理。在该等广告牌/指示牌的安装和使用过程中，因乙方过错造成甲方或任何第三人(含负责安装、修护或拆卸人员)的人身损害或财产损失，由乙方承担赔偿责任。
8. 租赁期间，在不影响乙方使用且不降低标准的情况下，甲方有权对租赁物、配套设施及公共设施进行改造，租期内租金标准不变。
9. 甲方按乙方要求于 2025年02月20日 前提供 101.00KVA 电力配置，甲方标准配置为 70.00KVA/千平方米。如果乙方要求高于甲方标配，其中超过标准电力配置的每增加 100 KVA 电容，电力增容费用为 200,000.00 元，以此类推，费用由乙方承担；如果乙方先期要求低于甲方标配，在租期内又要求甲方在实际协商电容配置基础上增容的，需按 2,000.00 元/KVA 的标准向甲方支付电力增容费，乙方应在收到甲方电力增容费交纳通知单之日起 7 日内向甲方支付。
10. 该租赁物消防等级为 丁 类，乙方不得擅自改动租赁物结构、设施、管网设备等。因乙方擅自改动造成消防系统性能受损或不符合消防规范，导致甲方或相邻权人遭受损失的，乙方承担赔偿责任。双方将另行签署《治安消防协议书》，作为本合同附件七。
11. 乙方办理入住手续后，根据生产经营需要，应当按照法律法规规定办理环评、消防等相关审批手续(包括但不限于入驻项目的环境影响评价和环保验收(如涉及)、工业厂房的(二次)消防报批等)。否则，乙方承担全部责任及由此造成的一切损失。

第十二条 违约及赔偿责任

1. 乙方应按照本合同约定的期限支付租赁保证金、租金等相关费用，逾期支付的，每逾期一日按应付金额的万分之三向甲方支付违约金。

2. 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁物，乙方应当补交第一年优惠金额 44,400.91 元整，并支付三个月的租金（以合同解除前最近一期租金价格为准，但如合同在第一年解除则需以 0.68 元/平米/日作为租金标准计算）作为违约金，造成损失的，应当承担赔偿责任。

(1) 乙方未依约在该园区内公司注册或年度纳税额低于约定标准的；

(2) 乙方入驻园区后擅自改变租赁物使用用途，在甲方要求的整改期限内未完成整改或仍不符合本园区政策及准入要求的；

(3) 乙方逾期办理租赁物交接手续达六十日的；

(4) 乙方逾期支付租赁保证金达五日的；

(5) 乙方逾期支付租金或其他应付费用（不含租赁保证金）达【60】日的；

(6) 乙方擅自拆改、变动、损坏租赁物或擅自进行改建、扩建、增设设施，在甲方限期内拒不整改的；

(7) 乙方保管或使用不当导致设备、设施损坏并拒不赔偿的。

(8) 乙方利用租赁物从事违法活动、损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生产经营的。

(9) 乙方在租赁物内隐匿武器、弹药等非法或危险物品的。

(10) 乙方因生产经营及其他行为导致噪声、排污、辐射等环境污染给任何第三人造成侵害，或遭受行政处罚，在甲方限期内不能整改完毕或赔偿损失的；

(11) 乙方在租赁期间未经甲方同意擅自将租赁物部分或全部转租给他人，或通过合租、承包经营、授权经营等任何实际将租赁物交由第三方使用的行为的

；

(12) 乙方无故退租或违法违规解除合同的；

(13) 乙方在该工业厂房内外任何区域生产和存储易燃易爆等危险物品、化学用品。

3. 租期届满或合同提前解除，乙方均应在租期届满或租赁合同解除日后十五日内完成腾退并将租赁物及附属设施移交甲方，腾退完成前正常计收租金，逾期腾退移交的按租金标准的三倍支付厂房占用费。租赁期间，若乙方在该厂房上注册公司的，则乙方应在租期届满或租赁合同解除日后十五日将该公司迁出该厂房，否则应按租期届满或租赁合同解除时年租金 30% 的标准向甲方支付违约金。

4. 甲方解除合同应以书面方式通知乙方，自通知到达之日起，本合同解除。

5. 如遇政府征收、征用租赁物的，本合同自行终止，双方办结租赁物移交手续后，甲方应一次性无息退还未到期的剩余租金及租赁保证金。该征收、征用获得的补偿费用，除征收、征用单位明确补偿给乙方的外，全部补偿费用归甲方所有。

6. 因非乙方原因发生火灾、爆炸及其他事故导致租赁物无法正常使用且在三个月内无法修复，本合同终止，双方互不承担责任。

7. 除本合同另有约定或法律另有规定外，任何一方无权单方解除本合同，否则违约方须向守约方支付相当于三个月租金标准的违约金，其中：第一年退租需以第十二条第 2 款约定的租金标准计算违约金，后续年度退租适用当年的租金单价为标准，给守约方造成损失的，对守约方承担损害赔偿责任。

8. 租期届满或合同提前解除后，经甲方催告后乙方仍遗留在租赁物内的所有物品均视为抛弃物（即乙方放弃其所有权、使用权等一切权益），甲方有权自行腾退并处置遗留物，腾退及处置费用由乙方承担；若乙方仍拖欠租金或其他款项的，甲方有权扣留、变卖乙方放置于租赁物内的物品，乙方无权要求甲方赔偿。

第十三条 保险

乙方应为租赁期间租赁物内的财产、人身购买相应的保险，否则自行承担财产、人身损失风险。

第十四条 不可抗力

因不可抗力致使任何一方不能履行其在本合同项下的全部或部分义务，该方应在不可抗力事件发生后 14 日内书面通知另一方并提交相关的证据，双方应尽可能利用合理方法在可能的范围内减轻各自的损失。如有不可抗力事件发生，任何一方无需对因此而停止或延迟履行义务致使另一方招致的任何损害、费用增加或损失承担责任。上述停止或延迟履行义务不应被视为违约。

声称遭遇不可抗力事件而不能履行义务的一方应采取适当方法减少或消除不可抗力事件的影响，并应努力在尽可能短的时间内恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

第十五条 租赁登记及税费承担

按国家及重庆市市辖区有关规定，因本合同缴纳的印花税及其他有关的税项及费用，依照法律规定各自分别承担。

第十六条 争议的解决

凡与本合同有关而引起的一切争议，各方应协商解决，协商不成的，任何一方均可向该租赁物所在地有管辖权的人民法院起诉。

第十七条 通知送达

1. 本合同项下的通知义务，应以书面方式送达对方当事人。
2. 本合同确定的地址为双方通知的送达地址，因任何一方提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更未及时通知对方或者指定的代收人拒绝签收的视为送达，通知被退回之日视为送达日。双方在本合同中所留联系方式可作为司法机关进行送达的依据，适用于一审、二审、再审等司法程序。

第十八条 其他

1. 本合同的附件作为与本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。
2. 本合同一式 伍份，甲方执肆份，乙方执壹份，均具有同等法律效力。
3. 本合同自双方签字、盖章之日起生效。
4. 本合同未尽事宜，由甲乙双方另行签订补充协议约定。补充协议与本合同均加盖有“联东 U 谷”水印，具有同等法律效力。

以下为签字页，无正文。



年 月 日

2025 年 1 月 27 日

