



房号：10 号

宝鸡高新区钛及新材料产业园  
(科技新城园区)



厂房租赁合同

出租方： 宝鸡钛谷新材料科技发展有限公司

承租方： 宝鸡市泰之华钛业有限公司

## 厂房租赁合同

出租方（甲方）：宝鸡钛谷新材料科技发展有限公司

【营业执照注册号】：91610301MA6XHLB167

法人代表：李岐 联系电话：0917-3521666

通讯地址：宝鸡高新区钛谷路1号院4-1-6号

账户名称：宝鸡钛谷新材料科技发展有限公司

银行账号：8111701012000622994

开户行：中信银行宝鸡分行营业部

纳税人识别号：91610301MA6XHLB167

承租方（乙方）：宝鸡市泰之华钛业有限公司

【营业执照注册号】：91610301MA6XENCK7R

法人代表：贾娜 联系电话：13809179361

通讯地址：宝鸡市高新区宝钛路郭家村商务楼南侧

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规的规定，甲、乙双方在自愿、平等、公平及诚实信用的基础上，就甲方将其合法拥有的厂房出租给乙方使用的有关事宜，双方达成协议并签署合同如下：

### 一 出租厂房情况及基本要求

1. 甲方出租给乙方的厂房坐落在宝鸡市陈仓区产业大道302号院宝鸡高新区钛及新材料产业园（科技新城园区）10号厂房，该厂房【合同约定】建筑面积为3152.17平方米，使用用途为【**厂房**】，厂房主体结构为钢结构，建筑总层数为3层，其中地上3层，地下/层。厂房

室外占用面积   /   平方米，使用用途为   /   。

2. 乙方在租赁的该厂房内拟投资 500 万元，开展 冷轧延压金属钛管加工 项目。

3. 乙方必须遵守国家规定的环保、安全、劳动法等法律法规的要求及甲方园区的规定，如有违反，乙方除接受相关职能部门的处理外，甲方对乙方进行书面警告，并限期整改；情节严重者，甲方有权对乙方进行处罚；情节特别严重者，经协调无果，甲方有权解除合同，收回厂房，并且保证金不予退还。

## 二 租赁期限

甲方给予乙方租赁厂房免租期自 2023 年 12 月 1 日至 2024 年 5 月 31 日止，共计 6 月（装修、搬迁）；厂房计租租赁期自 2024 年 6 月 1 日至 2029 年 5 月 31 日，共计 60 月。

## 三 租赁价格

甲乙双方约定，按租赁厂房的建筑面积 3152.17 m<sup>2</sup> 及室外占用建筑面积   /   m<sup>2</sup>，共计 3152.17 m<sup>2</sup> 计算租金，分 4 期计算租金价格：

● 首期租金：第 1 月至第 24 月，月租金为 15 元/m<sup>2</sup>，总金额人民币 1134781.2 元（大写：壹佰壹拾叁万肆仟柒佰捌拾壹元贰角）；

● 第二期租金：第 25 月至第 36 月，月租金为 15.75 元/m<sup>2</sup>，总金额人民币 595760.13 元（大写：伍拾玖万伍仟柒佰陆拾元壹角叁分）；

● 第三期租金：第 37 月至第 48 月，月租金为 16.54 元/m<sup>2</sup>，总金额人民币 625642.7 元整（大写：陆拾贰万伍仟陆佰肆拾贰元柒角）；

● 第四期租金：第 49 月至第 60 月，月租金为 17.37 元/m<sup>2</sup>，总金额人民币 657038.31 元整（大写：陆拾伍万柒仟零叁拾捌元叁角壹分）。

#### 四 租金支付方式

1. 租金支付方式为半年支付，首期半年租金分两次缴清，乙方于2023年12月25日前向甲方缴纳首期3个月租金：人民币141847.65元（大写：壹拾肆万壹仟捌佰肆拾柒元陆角伍分），首期剩余3个月租金：人民币141847.65元（壹拾肆万壹仟捌佰肆拾柒元陆角伍分）于2024年5月25日前缴清。先付租金后使用。

2. 乙方应于租金到期前10日按照合同约定的租金支付方式向甲方按时支付下期租金。

3. 甲、乙双方签署此租赁合同时，乙方应向甲方支付厂房租赁保证金，保证金为（人民币）50000.00元（大写：伍万元整）。合同终止时，视设施、厂房完好情况及乙方的履约情况，甲方将向乙方于30日内全部或部分归还保证金（不计息），如因乙方原因造成违约责任的则保证金不予退还。

4. 租赁期满，乙方需继续承租的，应于租赁期满前三个月，向甲方提出书面申请。若租赁价格需要调整，甲方根据市场行情制定租金标准，在租赁期满前三个月，书面通知乙方。经双方协商相关事宜达成一致后继续签订租赁合同。

#### 五 厂房入驻交付手续的办理

租赁厂房达到交付入驻标准后，甲方应当通知乙方办理交付手续，乙方应当在接到通知之日起5日内，按甲方通知办理交付手续，并按园区服务管理单位公示价格缴纳相关的厂房服务管理费，及水、电、卫生等费用。

#### 六 厂房管理服务和维修

1. 甲方园区管理部门对全体入园企业实行公共服务项目的义务如下：

- 1.1 园区共用部位的养护和管理。
- 1.2 园区共用设施设备的运行、养护和管理。
- 1.3 园区共用部位、场地的清洁卫生，生活垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通。
- 1.4 公共绿化的养护和管理。
- 1.5 车辆停放管理。
- 1.6 24小时门岗值班，定时在园区管理区域内巡视，维护园区公共秩序（不含承租企业及员工人身安全、保险和财产保管、保险责任）。
- 1.7 装饰装修管理服务。
- 1.8 园区档案资料管理。
2. 租赁期间，由甲方按照交房标准配备供电、供水等设施设备。如乙方用电和用水需增容，增容量由乙方方向甲方提出申请，甲方予以协助办理，增容费用由乙方向有关部门按规定交纳。
3. 租赁期间，由乙方负责厂房及其附属设施的维修保养工作。对厂房、仓库及其附属设施（消防、水、电、照明等）乙方应负责保养、维修；乙方不保养、维修的，甲方可代为保养、维修，保养、维修费用由乙方承担。乙方使用造成厂房、仓库及其附属设施损害的，乙方应按价赔偿。
4. 租赁期间，乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定须向有关部门审批的，则应由甲方报请有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和装修部分由乙方负责维修和保养。

## 七 厂房转租和归还

1. 乙方在租赁期间，乙方不得私自转租转让，如果擅自中途转租，

甲方有权单方面解除合同收回厂房，并不再退还租金和保证金。

2. 租赁期满后，乙方选择退租时，乙方向甲方交清全部应付租金、园区服务管理费及本租赁行为所产生的一切费用，并向甲方交还所承租的租赁物。

3. 租赁期满后，该厂房归还时，应当符合正常使用状态。乙方应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净，搬迁完毕。如乙方归还租赁物时不清理厂房内的设备及杂物等，则甲方有权处理厂房内的设备及杂物，并对清理厂房内的设备及杂物所产生的一切费用由乙方负责。

## 八 装修条款

1. 在租赁期限内如乙方须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方同意，同时须向政府有关部门申报同意。如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户影响的，甲方有权对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。改建、装修费用均由乙方承担。

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，则必须应经甲方及原设计单位书面同意后方能进行，否则造成的一切损失由乙方赔偿。

3. 装修、改建增加的附属物产权属甲方所有。乙方无权对该附属物产权主张权利或要求甲方予以补贴。

4. 乙方装修时消防安全应符合国家相关法律法规。

5. 租赁期满或中途中止时，乙方的装修投入与甲方无关，乙方需恢复厂房屋原貌，地面墙面部分不得拆除和破坏，厂房及附属设施如有损坏乙方需照价赔偿。

## 九 防火安全

1. 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》以及园区相关管理制度，积极配合甲方做好消防工作，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

2. 乙方应在厂房内按有关规定配置灭火器，严禁将楼宇内消防设施用作其它用途。

3. 厂房内确因生产、维修等事项需进行一级动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须消防主管部门批准。

4. 乙方应按消防部门有关规定全面负责厂房内的防火安全，并承担由此产生的一切责任和损失。

## 十 保险责任

在租赁期限内，乙方负责购买厂房及附属设施的保险，并负责购买厂房内乙方的财产及其它必要的保险（包括责任险），乙方购买的保险不足以赔付甲方的财产损失的，剩余部分由乙方负责赔偿。若乙方未购买上述保险，由此而产生的所有赔偿及责任由乙方全部承担。

## 十一 注意事项

1. 租赁期间，乙方使用厂房所发生的水、电、电话通讯、卫生、厂房服务管理费及各项政府税、费等均由乙方自行承担，若因乙方怠于支付造成第三方追讨，乙方应承担因此带给甲方的一切损失。若因未按时交纳以上费用而导致停水、停电等，乙方自行承担全部责任。

2. 租赁期间，乙方应服从甲方安全部的统一管理，因乙方生产导致的消防事故、环境污染以及人员伤亡等安全责任事故而造成的损失或引起的相关行政部门处罚的，均由乙方自行承担全部责任。若因此给带来第三对方针对甲方的纠纷并造成甲方损失，乙方应承担全部赔偿责任。

3. 租赁期间,乙方在厂房内所发生的所有事故及因此造成人身损害,均由乙方承担全部责任,与甲方无关。若因此给带来第三方针对甲方的纠纷并造成甲方损失,乙方应承担全部赔偿责任。

4、租赁期间,乙方在厂房内的一切财物由乙方自行保管,若发生丢失、盗窃等行为造成损失的由乙方自行承担。

## 十二 其他有关约定

1. 租赁期间,甲、乙双方均应遵守国家的法律法规,不得利用租赁的厂房进行非法活动。

2. 租赁期间,甲方有权督促并协助乙方做好消防、安全、卫生工作。

3. 租赁期间,租赁的厂房因不可抗拒的原因或规划调整市政动迁造成本合同无法履行,双方互不承担责任,乙方按照实际租赁期限支付租金及园区服务管理费用。

4. 租赁合同签订后,如企业名称变更,原租赁合同条款不变,自动由变更企业继续执行到合同期满。

## 十三 违约责任

1. 租赁期间,乙方应按合同约定及时支付租金或园区服务管理费等各项费用,未按期支付的:

(1) 30日内,乙方应按照每日拖欠租金或拖欠园区服务管理费总额的千分之1交付违约金;甲方在书面通知乙方交纳欠款及违约金之日起5日内,乙方未支付有关款项,甲方有权停止乙方使用租赁物内的有关设施(停水、停电),由此造成的一切损失由乙方全部承担。

(2) 超过30日仍未交清所欠费用的,乙方按照累计应付款的1%向甲方支付违约金,直至缴清前述款项。同时,甲方有权提前解除本合同,

甲方解除合同的，应当书面通知乙方，在甲方以传真或信函等方式通知乙方，送到即知悉，本合同解除，乙方承担年租金 10%的违约金。合同解除后，乙方未按合同约定搬离的，甲方有权处置乙方租赁厂房内的财产，相关处置费用由乙方承担。

寄件人名称：宝鸡钛谷新材料科技发展有限公司

寄件人电话：0917-3521666 法人代表：李岐

甲方寄件地址：宝鸡高新区钛谷路 1 号院 4-1-6 号

收件人名称：宝鸡市泰之华钛业有限公司

收件人电话：13809179361 法人代表：贾娜

乙方收件地址：宝鸡市陈仓区产业大道 302 号院 10 号厂房

2. 合同终止，乙方应于合同终止之日返还租赁厂房；如未按期返还，延期时间按照租金标准支付相关费用。

3. 提前解除合同，除不可抗力外，任何一方不得单方面解除租赁合同，因乙方原因单方面提前解除租赁合同，乙方按照年租金的 10%支付给甲方作为违约金，因甲方原因单方面提前解除租赁合同，甲方按照年租金的 10%支付给乙方作为违约金。

4. 合同内条款均经过双方协商后订立，任何一方不得擅自改动。

有下列情形之一的，甲方有权解除合同，乙方应于 15 日内搬离所租赁厂房，并要求乙方承担年租金 10%的违约责任，同时保证金不予退还：

- 1) 未经甲方同意及有关部门批准、乙方擅自改变出租房屋用途的。
- 2) 未经甲方书面同意，乙方将出租房屋进行装修的。
- 3) 未经甲方书面同意，乙方将出租房屋转租第三人。
- 4) 乙方在出租房屋进行违法活动的。

#### 十四 争议解决方式

本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决。协商不成的，任何一方均有权依法向不动产所在地人民法院起诉。

#### 十五 补充协议

本合同中未约定或约定不明的内容，双方可根据具体情况签订书面补充协议。补充协议如与本合同不一致，以补充协议为准。

#### 十六 合同生效

本合同自双方签字并盖章之日起生效。本合同的解除应当采用书面形式。本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份。合同附件与本合同具有同等法律效力。

甲方（签章）：

法定代表人（签章）：

委托代理人（签章）：

签订时间：2023年9月28日

签订地点：宝鸡高新区

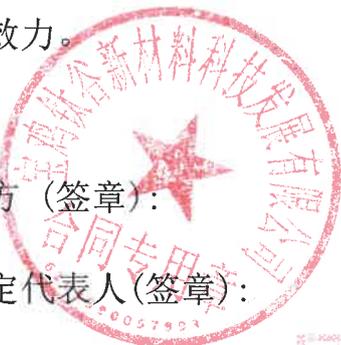
乙方（签章）：

法定代表人（签章）：

委托代理人（签章）：

签订时间：2023年9月28日

签订地点：宝鸡高新区



附件一 厂房交付标准

附件二 乙方所租厂房平面图

附件一：

## 厂房交房标准

### 一、土建结构：

#### (一) 厂房生产区

1. 层高：13.3 米。
2. 结构与行车梁荷载：轻钢结构丁类厂房，行车梁荷载 20T×1 台，行车梁轨顶高度 9 米。
3. 地面：25cm 厚 C25 细石混凝土面层，客户根据需要自行负责对地面进行二次处理。
4. 外墙面：镀铝锌复合板。
5. 屋面：不上人屋面；顶棚为镀铝锌彩钢板。
6. 窗：塑钢中空玻璃窗，五金件安装齐全，外窗附带纱扇。
7. 门：物流通道大门为压型复合板推拉门，五金件安装齐全。

#### (二) 厂房办公区

1. 层高：一层 4.2m，二层 3.6m，三层 3.5 米。
2. 结构及地面荷载：轻钢结构丁类厂房，二层地面荷载 2KN/m<sup>2</sup>。
3. 内装饰：地面瓷砖，墙面涂料刷白。

4. 卫生间：地面瓷砖，墙面涂料刷白，蹲便器、小便斗、拖布池安装到位，预留洗手池上下水口。

5. 窗：塑钢中空玻璃窗，五金件安装齐全，外窗附带纱扇。

6. 门：人行进户门为成品钢制门，走廊通道门为标准防火门，办公室门为成品木门，卫生间门为铝合金门，均五金件安装齐全。

## 二、电气系统

### （一）强电系统：

1. 厂房办公区：设置低压配电容量 44KW 的配电箱，配置白炽灯及电源插座，满足照明、办公需求。

2. 厂房生产区：采用 LED 灯（300W/个）满足厂房内照明要求；设置动力总配电箱，电源引自厂区动力中心，配备高压 500KVA 变压器，安装低压配电容量 250KW×2 的配电箱供企业进行设备用电分配，如企业用电达到负荷后，由企业申请在就近的高压环网柜提供 1 个高压接口，高压接口至厂房设备的电力通道及线路敷设、供配电设施与设备等由企业自理。

（二）弱电系统：预埋光纤管道，电话、网络接口及光纤线箱安装到位，由企业根据需要向园区申请办理电话与网络，园区在就近的弱电柜提供光纤接口。

### **三、给水系统**

生活给水管道安装到位，生产区预留 DN50 管口给水口；消防系统安装到位。

### **四、排水系统**

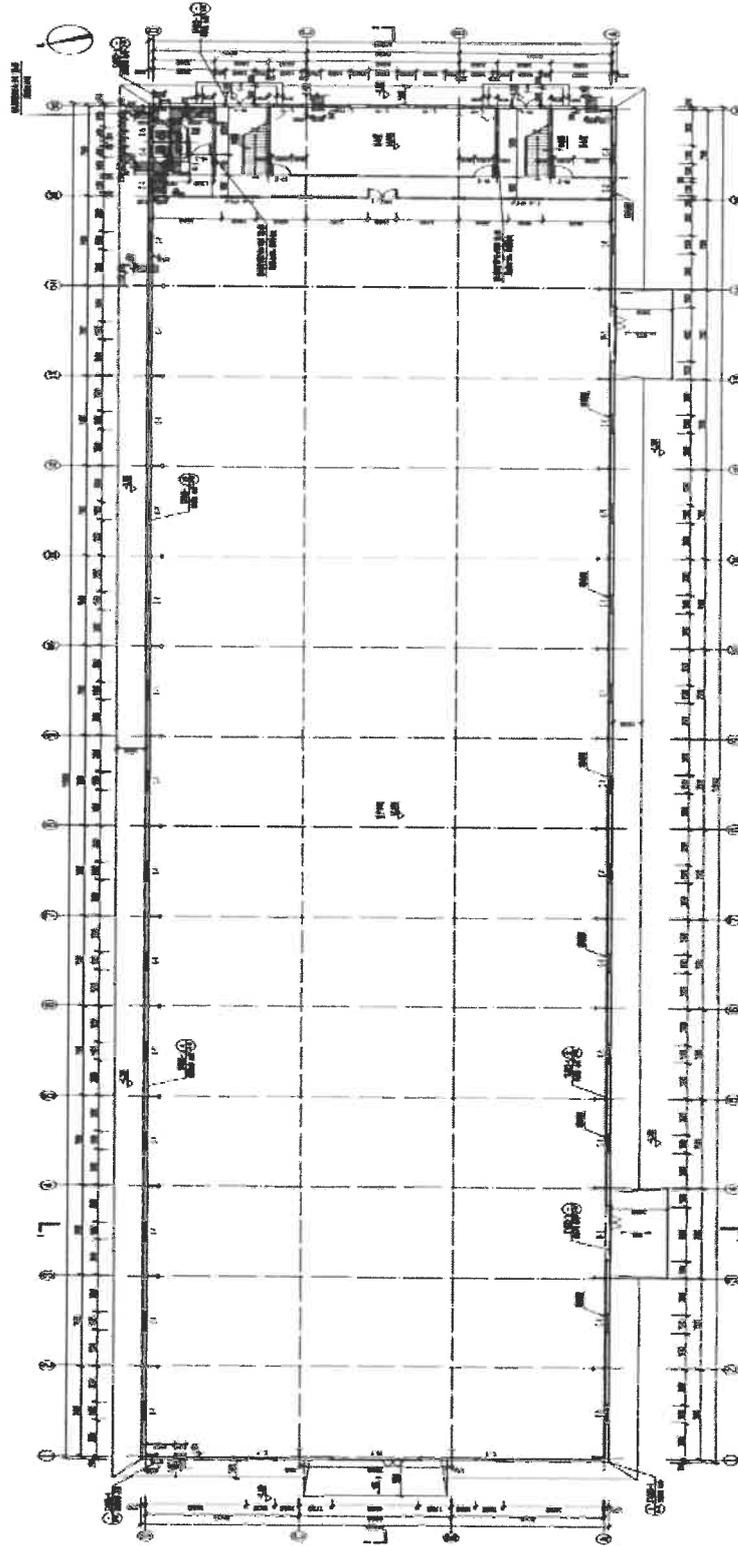
生活排水管道安装到位，生产区预留 DN100 管口下水口；无工业排水管道；雨水排水管道安装到位。

### **五、冷暖系统**

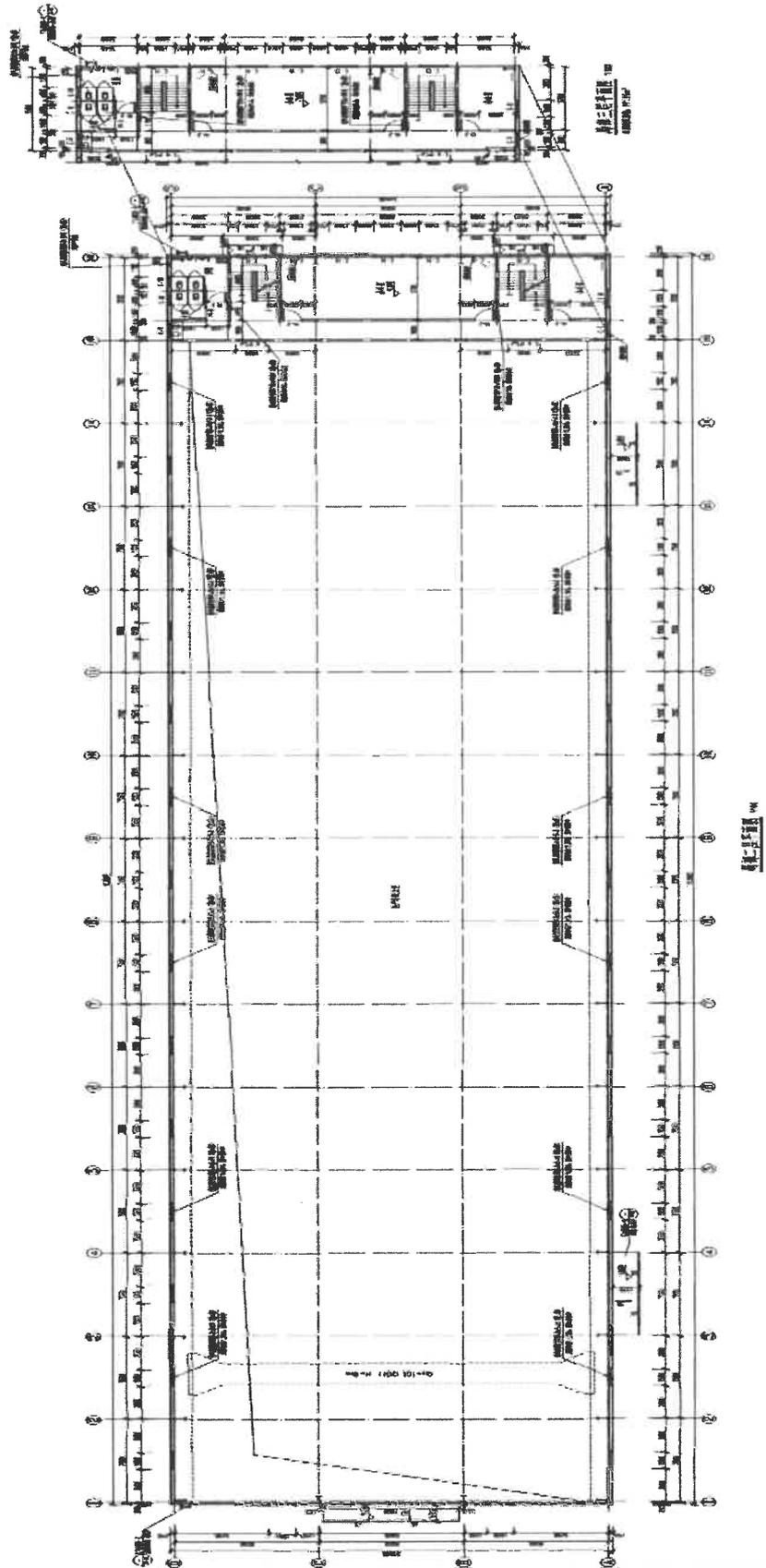
办公区由企业根据需要自行安装分体空调；生产区由企业需要向园区申请安装供暖系统，供暖设施与设备等费用由企业自理。

### **六、消防系统**

消防设施及设备安装到位，若企业改变用途需向园区申请重新改造消防系统，改造、安装消防设施及设备等企业自理。



- 图例
- 1. 外墙保温层
  - 2. 外墙饰面层
  - 3. 内墙饰面层
  - 4. 地面饰面层
  - 5. 楼面结构层
  - 6. 屋面结构层
  - 7. 屋面防水层
  - 8. 屋面保温层
  - 9. 屋面保护层
  - 10. 屋面找平层
  - 11. 屋面排水沟
  - 12. 屋面女儿墙
  - 13. 屋面檐沟
  - 14. 屋面雨水管
  - 15. 屋面避雷带
  - 16. 屋面防雷网
  - 17. 屋面防雷引下线
  - 18. 屋面防雷接地极
  - 19. 屋面防雷测试点
  - 20. 屋面防雷接地电阻测试点
- 比例 1:100



## 宝鸡高新区科技新城钛及新材料产业园 入园企业用电确认单

申请企业名称	宝鸡市泰之华钛业有限公司
企业法人代表	贾娜
企业生产类型	制造业
申请用电负荷	500 (KVA) 用电主要以：(215KVA、250KVA、315KVA、400KVA、500KVA、630KVA) 为主，有特殊用电要求的可根据企业生产情况双方协商解决。
申请用电说明	请企业根据企业生产实际情况如实申请用电负荷，企业申请的用电负荷经确认后，不得更改，若因企业原因造成用电负荷过大/过小，确需要变更用电负荷的，经企业提出申请，园区报供电部门批准后方可办理变更，因企业原因造成的用电负荷变更的一切费用（室外箱变等供配电设施与设备、敷设线路等）由企业自行承担。
申请单位盖章	 签字盖章
申请时间	2023 年 9 月 28 日