

厂房租赁合同

出租方（以下简称甲方）：广东省广州市南沙区东涌镇南涌股份合作经济联合社

承租方（以下简称乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》合同编及相关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，就厂房租赁相关的事项达成协议并签订本合同，双方共同遵守。

第一条 厂房概况

乙方通过公平、公正、公开的竞投方式租赁甲方自有的位于东涌镇南涌村启新路 139 号的厂房（厂房无权属证），四至为：东至启新路东三街 2 号厂房，西至启新路，南至合成纸箱厂，北至启新路 137 号。厂房建筑总面积 3313.474 平方米，占地总面积 3833.56 平方米（见附图，附图已经甲乙双方签字盖章确认）。乙方对甲方出租的厂房情况已作充分了解，同意按照现状承租，仅用于工业用途，并按国家有关法律、法规、东涌镇产业清单要求和村规民约等有关规定使用。如乙方需要改变生产行业或改变厂房用途的，必须向甲方提出书面申请，征得甲方书面同意后方可变更，否则甲方有权单方解除本合同、收回该厂房，合同履行保证金归甲方所有，并有权追究乙方的违约责任。

第二条 租用期限及厂房的交付

（一）按照《中华人民共和国民法典》合同编及相关法律法规，租赁合同租赁期限最长不得超过 20 年，本合同下的厂房租用年限为 15 年，自 2023 年 5 月 1 日起，至 2038 年 4 月 30 日止。无免租期。

（二）甲方按合同签订时现状将该厂房交付给乙方使用，同时保证该厂房在交付时是适租的。

（三）双方约定甲方向乙方交付该厂房的时间为 2023 年 5 月 1 日，实际交付时间以甲方发出的《交付通知书》（见附件三）上的规定为准。

（四）乙方应在《交付通知书》规定的厂房交接日起三天内，携《交付通知书》内注明的相关资料及费用到甲方处办理交付手续，并在《交付通知书》上签署确认，如乙方未带齐相关资料及缴付费用的，甲方有权拒绝交付该厂房，由此造成逾期交付厂房的责任和损失由乙方承担。乙方签署《交付通知书》视为乙方已接收厂房并确认厂房是适租的。

（五）如乙方未按本条第四款的约定按时办理厂房交接手续，甲方有权解除本合同，收回该厂房，合同履行保证金归甲方所有，甲方并有权追究乙方的违约责任。

第三条 合同履行保证金、租金及支付

（一）合同履行保证金

在本合同签订当天内，乙方须一次性向甲方交纳¥210,000.00元（大写：人民币贰拾壹万元整）作为履行本合同的保证金（注：竞投时交纳的竞投标保证金转为合同履行保证金，不足部分补足，多出部分退回，并收回原收据，重新开具保证金收据），合同履行保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，如乙方无违约行为，甲方待乙方付清租金及各项杂费并完好移交厂房后30日内，将合同履行保证金无息退回给乙方；如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，视作违约处理，甲方有权单方解除合同，合同履行保证金归甲方所有，且有权收回该厂房，并追究乙方违约责任；如甲方违约导致合同不能继续履行的，除应退还合同履行保证金，不再另行承担其他违约责任及经济赔偿责任。

（二）租金标准

租金方式采用多期有递增方式计算：

租金单价为： 元/月，租赁面积为占地总面积3833.56平方米，年租金为_____元。乙方应交纳租金总额为 元（大写：人民币 元），租金含税。

每月为一个支付周期，租金自第13支付周期起开始递增，每12个支付周期递增一次，每次递增幅度为上期缴纳租金的3%。

2023年5月1日至2024年4月30日每月租金为 元，
2024年5月1日至2025年4月30日每月租金为 元，
2025年5月1日至2026年4月30日每月租金为 元，
2026年5月1日至2027年4月30日每月租金为 元，
2027年5月1日至2028年4月30日每月租金为 元，
2028年5月1日至2029年4月30日每月租金为 元，
2029年5月1日至2030年4月30日每月租金为 元，
2030年5月1日至2031年4月30日每月租金为 元，
2031年5月1日至2032年4月30日每月租金为 元，
2032年5月1日至2033年4月30日每月租金为 元，
2033年5月1日至2034年4月30日每月租金为 元，
2034年5月1日至2035年4月30日每月租金为 元，
2035年5月1日至2036年4月30日每月租金为 元，
2036年5月1日至2037年4月30日每月租金为 元，
2037年5月1日至2038年4月30日每月租金为 元。

（三）租金支付方式

租金按月收取，签订合同时上交第一个月租金，以后每月 10 日前支付当月租金。

（四）在租赁期内，必须按规定期限缴交租金，凡拖欠租金的，甲方有权增收违约金，违约金每天按照所欠租金 1% 计算，直至应付款付清之日止；逾期 20 天仍未付清应付款项的，甲方有权解除本合同、收回该厂房，合同履行保证金归甲方所有，并有权追究乙方的违约责任。

第四条 厂房使用

（一）乙方在租赁期间享有租赁物所属设施（用水、用电、400KVA 变压器）的使用权。乙方应负责租赁物及其他建筑物及厂区内设施（用水、用电、道路、排水管等）的维修、维护、保养、年审，设施如需更换配件或整体更换费用由乙方负责，并保证在本合同终止时设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

乙方对租赁物及附属物负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患；乙方需保障用水用电安全，日后水电费及因用水电发生安全事故和变压器的全部运营费用、安全维护、维修均由乙方自行承担。

乙方在租赁期限内应爱护租赁物及其他建筑物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，或因不可抗力造成的损坏，乙方应负责维修，产生的相关费用由乙方承担。因自然灾害造成租赁物及其他建筑物灭失，不能修复的，乙方无需承担维修责任，但乙方应承担保险责任，如乙方未能购买保险导致无法保险理赔的，相关的责任由乙方代为承担。

（二）租赁期间乙方如需对租赁物进行装修或安装机械设备等大型电器设备必须先征得甲方书面同意后方可实施，且装修或安装上述大型电器设备不得对厂房结构构成影响。租赁期满，依附于厂房的装修、安装的机械设备等无偿归甲方所有；

第五条 厂房转租、转让

（一）合同期内，乙方原则上不得转租租赁的租赁物。

根据实际情况，如果确实需要转租，乙方必须经甲方和东涌镇农村集体资产交易领导协调小组审批书面同意及相应的民主表决后，签订转租补充合同，乙方才可将租赁物转租。

如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

1. 转租期限不得超过乙方对甲方剩余的承租期限；
2. 转租的管理工作由乙方负责，包括向转租户收取租金等；
3. 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；
4. 转租租赁物的用途不得超出本合同第一条规定的用途；

5. 乙方应在转租租约中列明，若因不可抗力原因提前终止本合同或甲方提前终止本合同，乙方与转租户的转租合同同时终止；

6. 乙方负责因转租行为产生的一切纠纷及所造成的经济损失；

7. 乙方负责因转租而产生的税、费；

8. 乙方须要求转租户签署保证书，保证其同意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。乙方应在与转租户签订租赁合同之日起3日内将转租户签署的保证书原件、租赁合同原件，交甲方存档，否则此转租行为无效，视为乙方违约，甲方有权解除本合同、收回租赁物，合同履行保证金归甲方所有，并有权追究乙方的违约责任。在乙方终止本合同时，转租租约同时终止，乙方须保证转租户无条件迁离该厂房。

(二) 根据实际情况，如果确需对合同进行转让，乙方须征得甲方书面同意，并确认受让方与乙方具有相同的资质条件，且在不改变合同关系内容的前提下签订三方协议，受让方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在转让前，双方必须经原合同约定的合同转让，进行民主层级表决通过，并清理好原合同所涉及的债权、债务。

第六条 税费规费缴交

乙方在租用期内，应按国家法律、法规、政策以及当地各级行政、执法等有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费规费（包括但不限于房产税、本合同场地的土地使用税、厂房租赁税、工商税费、水电费、厂房管理费、治安费、清洁费等），乙方对外经营所产生的债权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险和损益。

第七条 厂房保险购买

在租赁期限内，乙方负责购买该厂房的财产保险(包括责任险)，每年乙方需向甲方提交厂房的财产保险凭证副本。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承担，乙方应赔偿甲方因此而造成的一切损失。

第八条 厂房基础设施建设

乙方租用厂房后自筹资金增加生产设备、供水、配电、消防、环保等设施安装配置，须按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理。

第九条 厂房设施设备加建

乙方租用厂房后甲方所提供的基础设备、设施如不能满足发展要求时，所需的水电扩容、道路、下水道、环境改造、环保设施等项目的建设均由乙方自行出资解决。乙方进行上述建设须经甲方书面同意后方可实施，并按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理。

第十条 甲乙双方权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 甲方有权向乙方收取相应的合同中约定的租金及其它费用（如水费、电费、垃圾费等）。
2. 甲方以厂房现状交付乙方使用，乙方在签订合同时已清楚租赁厂房的状况。乙方须根据

消防相关规定安装消防设备设施，及根据经营需求自行安装水、电等设施，并进行维护保养，对租赁厂房的消防安全、生产安全负责。

（二）乙方的权利和义务

1. 乙方在移交前保证详细知悉和了解厂房现状，如发现有问题，必须立即与甲方沟通协调。

2. 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该厂房及其附属设施。该厂房及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修，并承担维修费用。

3. 乙方必须遵守《中华人民共和国城乡规划法》、《广州市建筑条例》及相关法律法规，遵守经依法批准并公布的城乡规划，不得进行违法建设。

4. 乙方必须按照《广州市水污染防治行动计划实施方案》、《南沙区水污染防治行动计划实施方案》开展污水治理，按照标准工艺或简单工艺建设污水治理设施，确保水资源循环使用或不超标排放，一切违规行为由乙方自行负责。

5. 乙方在租赁期内有责任保护环境、保护农业用地和农业生产、保护交通道路及公共设施，如因乙方造成污染或损坏的，由乙方负责赔偿。乙方不得占用公共道路堆放物品、器材，不得堵塞下水道，一旦发现乙方存在上述行为，甲方有权责令乙方在3天内进行移除或整改，逾期未移除或整改的，甲方有权自行处置，期间发生的费用均由乙方负责。

6. 租赁合同期满或本合同终止后，属于乙方的机械设备由乙方自行拆除，并在租用年限届满或合同终止之日当天内自行清理好场地杂物，并于期满或终止之日当天内向甲方移交该厂房，办理有关移交手续，逾期未拆除清理的视乙方自行放弃，甲方有权对未清理的一切物品、机器设备进行处置，并有权追究因此产生的清理费用。

7. 合同期满或因乙方违约导致合同解除，该厂房的所有建构物（包括乙方新建建筑物以及合法报建的建筑物）及用水、用电、变压器、消防设施、排水设施、道路等所有固定资产无偿归甲方所有，乙方不得毁损，不得请求任何补偿或赔偿。

8. 乙方不得违法使用本厂房或利用本厂房进行违法活动，或从事任何损害本厂房公共秩序或公共利益的活动。不得在该厂房内陈列、销售违禁品、走私品及假冒伪劣货品等非法物品，不得在厂房内储存任何危及厂房安全的易燃、易爆、有毒之材料或物品或其它非法物品。

9. 乙方应当合法经营，不得从事违法违规的行为，若因乙方违反上述承诺，而给甲方或任何第三者造成经济损失，乙方应承担赔偿责任；若甲方名誉因此而遭受负面影响，甲方将保留就其名誉方面所受损失向乙方追偿的权利。

第十一条 厂房续租

合同期满，如需继续出租，甲方必须将该厂房重新进行竞投交易。乙方如继续租用，必须

在期满前 3 个月内向甲方提交续租申请书，并重新参与投标，同等条件下，乙方享有优先权。

第十二条 厂房土地征收

本合同存续期间，如国家需征收、征用或工业改造需要收回乙方租用的厂房及所在地块，本合同终止，甲方无需承担违约责任，乙方必须无条件服从搬迁，征地补偿款、建筑物及设施补偿费属甲方所有，其他补偿费按有关政策规定执行。乙方不得请求甲方作任何补偿或赔偿。政府征地收地之日本合同终止。

第十三条 合同的变更和解除

（一）在合同期内，本合同效力不受甲乙双方代表变动影响，也不因集体经济组织的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同，因不可抗力而不能履行本合同的除外。如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，视作违约处理，甲方有权单方解除合同，合同履行保证金归甲方所有，且有权收回该厂房，并追究乙方违约责任。

（二）甲乙双方经协商一致可变更本合同，并达成书面协议，书面协议经对应的民主层级表决通过后才能进行变更。

（三）租用期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同、收回该厂房，合同履行保证金归甲方所有，并有权追究乙方违约责任：

1. 未经甲方书面同意，转租、转借厂房。
2. 未经甲方书面同意，拆改变动厂房结构。
3. 恶意损坏厂房，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。
4. 未经甲方书面同意，改变本合同约定的厂房租赁用途。
5. 利用厂房存放危险物品或进行违法活动。
6. 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，经甲方两次催缴后拒不缴纳的。
7. 拖欠租金 20 天以上（含本天数）。
8. 未按消防、环保部门、生产、安监部门或其他部门的规定办理整改手续。

（四）在租赁期内，如因法律规定的不可抗力致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，甲乙双方互不承担违约责任。遭受不可抗力事件的一方应自行在条件允许下采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。

（五）合同解除后，乙方应当立即搬离厂房场地。如合同解除后 3 日内乙方未能搬离厂房场地，遗留在厂房场地内的财物视为乙方已经放弃其所有权，甲方有权自行处置，如因此产生费用的，甲方有权向乙方追偿。此外，在甲方清场完毕前，有权按照当时租金的 150% 向乙方征收场地占用费。

（六）一方可根据合同约定单方解除本合同的，自一方合同解除通知书寄送至本合同约定

的对方地址之日起本合同解除。

第十四条 合同纠纷

本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商不成，由镇相关管理部门调解；协商、调解不成的，甲乙双方约定提交至甲方住所地人民法院管辖。若其中一方不能按照合同约定履行的，守约方因主张权利所发生的一切费用，包括但不限于诉讼费用、保全费用和律师费及差旅费等，由此引发的损失均由违约方承担。

第十五条 其他约定

（一）如乙方有计划对厂房或其他建筑物进行改造，需向甲方提出书面申请，还需经得相关部门批准。双方就改造费用、资产等进行协商，签订补充协议。

（二）该资产不提供水电设施，需乙方自行铺设，所需费用由乙方自行解决。

（三）所产生的一切税费均由乙方承担。

第十六条 合同效力

经乙方交清合同履约保证金、甲乙双方法定代表人签字并加盖公章（或加盖指模印）之日起生效。本合同一式伍份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份，区农村集体资产交易服务中心、镇财政所、镇公共资源交易站各执一份。

第十七条 补充协议规定

本合同未尽事宜，在符合相关法律法规的前提下，经甲乙双方协商一致可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力，经本集体经济组织成员大会或成员代表会议表决通过并公示方能生效。

（以下无正文）

附件：附图

(以下为合同签署页，无正文)

甲方法定名称：广东省广州市南沙区东涌镇南涌股份合作经济联合社（盖章）

甲方法定地址：广东省广州市南沙区东涌镇启新路 40 号

甲方法定代表人：（签字）_____

甲方法定代表人身份证号码：_____

甲方联系电话：_____

签约时间：_____

乙方法定名称：_____（盖章）

乙方法定地址：_____

乙方法定代表人：（签字）_____

乙方法定代表人身份证号码：_____

乙方联系电话：_____

签约时间：_____