

# 上海市金山区规划和土地管理局

金规土函〔2018〕11号

签发人：杨国贤

## 关于司法拍卖金山区亭林镇“上海奥力泵阀制造有限公司”房地产的复函

上海市金山区人民法院：

你院（2017）沪0116执2954号征询函于2018年3月9日收悉，现答复如下：

经查，金山区人民政府金府土用（2003）第263号文，划拨给上海[ ]有限公司国有土地15592平方米（其中属规划道路用地726平方米，规划绿化用地1001平方米），后企业申请将该地块划为两块，登记了两本房地产权证。

根据《上海市房地产登记簿》，两地块的情况分别为：地块一：位于亭林镇欢庵村67/11丘，土地用途为工业，土地面积4608.36平方米，建筑面积4646.84平方米（4，5幢）。地块二：位于亭林镇2街坊67丘，土地用途为工业，土地面积9256.45平方米，建筑面积6916.44平方米（1，2，3，6幢）。上述两地块土地使用权来源均为划拨。该两幅地块位于《金山区JSS3-0301单元（亭林

工业组团)控制性详细规划》(沪府规〔2013〕105号)内,规划均为保留地块,规划用地性质均为工业用地。

该房地产如经你院拍卖前,你院应告知竞拍人如下事宜:

一、竞得房地产后,竞得人须凭产业部门(区经委)出具同意见的产业项目(项目符合区准入条件的),方可向区政府申请办理划拨土地转为出让土地手续,并按规定补缴土地出让金。

二、划拨土地转出让土地前,按照沪府规〔2013〕105号规划要求应退让道路、绿化等公共设施用地(南亭公路规划道路红线宽30米,南侧绿化隔离带宽度为10米)。

三、在划拨转出让前,竞得人应按照本市相关规定,组织完成土壤(含地下水)环境调查评估,并将调查评估材料报送所在区环保部门;经环保部门认定存在污染并需治理修复的,竞得人应组织实施修复。相关土壤(含地下水)环境调查评估材料,纳入土地出让合同附件;如造成土壤(含地下水)环境污染的,将在土地出让合同中明确修复标准、时间等要求。

四、根据《关于加强本市工业用地出让管理的若干规定》(沪府办〔2016〕23号),项目的准入条件将纳入土地全生命周期管理合同,如有违反合同的,将按合同约定的违约责任予以处置。

特此复函。

上海市金山区规划和土地管理局

2018年4月25日

金山区规划和土地管理局党政办公室

2018年4月4日印发

## 厂房租赁协议

甲方：\_\_\_\_\_有限公司 法人代表：陈\_\_\_\_\_

乙方：\_\_\_\_\_有限公司 法人代表：张\_\_\_\_\_

上海\_\_\_\_\_有限公司（以下简称甲方）和\_\_\_\_\_（上海）有限公司（以下简称乙方），现就关于甲方所有的位于上海市金山区亭林镇南亭公路 5369 号 6 号厂房【沪房地金字（-2009-）第 001679 号】厂房租赁给乙方作为生产用房之事宜，经双方友好协商，订立如下协议：

### 一、标的物

1. 厂房所在地：位于亭林镇南亭公路 5369 号 6 号厂房。
2. 范围：以上海市房地产权证内所记载之房屋建筑面积 4374.27 平方，加公摊百分之十 437.43 平方，每天每平方 0.513 元，人民币 90 万元。6 号厂房周围彩钢瓦棚、办公楼二层一号办公室（286 平方）及一楼大厅一半（1/2 部分）赠与乙方免费使用。

### 二、约定事项：

1. 厂区内现有总用电为 50KV（使用办法和电价按月确定支付）。
2. 水费暂时按 200 元/月执行，如后期配套水表按实际用水量收取费用。乙方公司产生的工业垃圾，由甲方承担载具，产生的垃圾处理费用甲方承担。
3. 通讯：甲方免费提供宽带、另电话、有线电视等费用由乙方承担。
4. 乙方应遵守金山区有关部门的规定组织生产，若因乙方原因不符合相关部门要求，而导致处罚，则由乙方自行承担。

5.乙方租赁的生产车间需要装修或安装有关设备，须符合金山区有关部门关于安全、消防、环保等方面的要求。乙方退租时须恢复原判，并可拆除移动、可拆卸修物。但原则是乙方在作车间装修和移动、拆卸修物时不得破坏房屋主体结构。

6.双方同意本协议期限为叁年。在租赁年内除租金外，要交押金贰万元作为保证（押金在合同签订时支付），待合同到期后搬出厂房，如没有对设施损坏，予以返还。

7.甲乙双方约定本协议租赁期限起算日为 2016 年 09 月 1 日至 2019 年 08 月 31 日止(合同期 3 年内每年房租不递增)。

8.房屋租赁期间，若因甲方房屋建筑问题造成的房屋质量维修事宜，由甲方负责维修并承担费用。若因乙方使用不当造成的一切问题，则由乙方负责维修并承担费用。

9.租赁期间，乙方应按时缴纳房租等款项，以便甲方及时提供正规税务发票给乙方财务做账。

10.租金与方式：年租金为 90 万元/年（玖拾万元整），每年一次性付清，租金通过银行转账支付，账号为：\_\_\_\_\_ 3 银行名称：\_\_\_\_\_ 行。

11.乙方在租赁期间，因生产规模扩大需要，需对厂房进行改造或电量扩容等（所需扩容费用由乙方自己承担），不得破坏房屋载重结构，将改造方案和设计图纸须提供给甲方审核，经甲方同意签字盖章后报有关部门审批。未经甲方同意和有关部门批准，造成的后果由乙方承



担，并赔偿甲方损失。乙方在生产扩大，需要增加车间时甲方应优先将其它车间租赁给乙方。

12.甲方应把厂区内卫生长期保持清洁干净，乙方车间及办公垃圾清理到门卫垃圾桶由甲方负责每日清理；乙方应加强安全生产和卫生安全管理，做好防火防盗，如在租赁期间因乙方原因发生火灾或人身伤亡，均由乙方承担法律和经济责任，造成甲方财产损失则全额赔偿。

13.甲方负责厂内的安全防盗工作，凡是进入厂区的一切人员或车辆必须登记并告知厂内当事人，若由甲方工作人员失误导致乙方人员财产安全的由甲方承担乙方的一切损失。

14.乙方未经甲方书面同意，乙方不得将租赁的房屋转租或出租给第三人。

15.乙方未按约定交付房屋租金超过15天的，甲方按应付租金的千分之五向乙方收取滞纳金。若乙方延迟支付租金30天的，则甲方有权随时收回未交款以外期限该出租房屋。

16.在租赁期甲乙双方如有特殊需要解除本合同的需提前三个月提出，甲乙双方协商并双方同意后方可解除；如遇不可抗力（1）甲方政府拆迁、产权银行冻结，（2）乙方破产终止经营、自建厂房，则双方必须无条件终止租赁合同。房屋如因不可抗拒力的自然灾害导致毁损，本协议自然终止，互不承担责任。

17.违约责任：本协议生效之后，如租期内甲乙双方任一方违约，则违约方支付另一方三个月租金作为违约金。

18.本协议在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商

不成依法向金山区人民法院起诉。

19.本协议一式四份，甲方2份，乙方2份。

20.本协议自双方签字或盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

上海[ ]有限公司

代表人：[ ]

日期：2016.9.1

账号：[ ]

税号：[ ]

代表人：[ ]

日期：2016.9.1

账号：[ ]

税号：[ ]



1.厂房所在地：位于亭林镇南亭公路5369号5号厂房。

2.范围：以上海市房地产权证内所记载之房屋建筑面积991平方，  
摊百分之十99平方，每天每平方0.55元，年租金人民币218175。  
及二楼办公室134平方，每天每平方0.7元，年租金人民币31825。  
共计25万元贰拾伍万元整。

## 二、约定事项：

1.厂区内现有总用电为50KV（使用办法和电价按月确定支付）

2.物业费按每月1200元执行。

3.通讯：宽带、电话、有线电视等费用由乙方承担。



4.乙方应遵守金山区有关部门的规定组织生产，若因乙方原因不符合相关部门要求，而导致处罚，则由乙方自行承担。

5.乙方租赁的生产车间需要装修或安装有关设备，须符合金山区有关部门关于安全、消防、环保等方面的要求。乙方退租时须恢复原状，并可拆除移动、可拆卸修物。但原则是乙方在作车间装修和移动、拆卸修物时不得破坏房屋主体结构。

6.双方同意本协议期限为叁年。在租赁年内除租金外，要交押金贰万元作为保证金（押金在合同签订时支付），待合同到期后搬出厂房，如没有对设施损坏，予以返还。

7.在租赁期间甲乙双方如另有需求应提前三个月通知对方解除合同。双方必须无条件解除合同。如没有提出协商、租期违约或转租、或损坏设施等、押金全部扣除。（违约责任详见合同第十八条）



有关部门审批。未经甲方同意和有关部门批准，造成的后果由乙方承担，并赔偿甲方损失。乙方在生产扩大，需要增加车间时甲方应优先将其它车间租赁给乙方。

13.甲方应把厂区内卫生长期保持清洁干净，乙方车间及办公垃圾清理到门卫垃圾桶由甲方负责每日清理；乙方应加强安全生产和卫生安全管理，做好防火防盗，如在租赁期间因乙方原因发生火灾或人身伤亡，均由乙方承担法律和经济责任，造成乙方财产损失则全额赔偿。如在租赁期间因甲方原因发生火灾或人身伤亡，均由甲方承担法律和经济责任，造成甲方财产损失则全额赔偿。

14.甲方负责厂内的安全防盗工作，凡是进入厂区的一切人员或车辆必须登记并告知厂内当事人，若由甲方工作人员失误导致乙方人员财产安全的由甲方承担乙方的一切损失。

15.乙方未经甲方书面同意，乙方不得将租赁的房屋转租或出租给第三人。

16.乙方未按约定交付房屋租金超过 15 天的，甲方按应付租金的千分之五向乙方收取滞纳金。若乙方延迟支付租金 30 天的，则甲方有权随时收回未交款以外期限该出租房屋。

17.房屋如因不可抗拒力的自然灾害导致毁损，本协议自然终止，互不承担责任。

18.违约责任：本协议生效之后，如租期内任一方违约，则违约方支付另一方三个月租金作为违约金。



18. 本协议在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成依法向金山区人民法院起诉。

20. 本协议一式四份，甲方 2 份，乙方 2 份。

21. 本协议自双方签字或盖章之日起生效。

甲方（盖章）



乙方（盖章）：

上海[ ]有限公司  
代表人：[ ]

上海[ ]有限公司  
代表人：[ ]

# 厂房租赁协议

甲方：上海有限公司 法人代表：陈

乙方：上海有限公司 法人代表：潘

上海有限公司（以下简称甲方）和上海制造有限公司（以下简称乙方），现就关于甲方所有的位于上海市金山区亭林镇南亭公路 5369 号 2-3 号厂房及厂棚【沪房地金字（-2009-）第 001679 号】厂房租赁给乙方作为生产用房之事宜，经双方友好协商，订立如下协议：

## 一、标的物

1. 厂房所在地：位于亭林镇南亭公路 5369 号 2-3 号厂房及厂棚。
2. 范围：以上海市房地产权证内所记载之房屋 2-3 号厂房建筑面积 1694.78 平方，加之公摊面积 10%（169.5 平方）共计：1864.25 平方，

每天每平方 0.7 元，年租金为 476315 元（肆拾柒万陆仟叁佰壹拾伍元），及厂棚面积 600 平方，加之公摊面积 10%（60 平方）每天每平方 0.6 元。协商后年租金人民币 123685 元（壹拾贰万叁仟陆佰捌拾伍元），及二楼办公室 132 平方免租金配送于乙方使用。经甲乙双方协商共计年租金：600000 元（陆拾万元整）

## 二、约定事项：

1. 厂区内现有总用电为 148KV，分配给乙方使用的用电额度 50kv，厂区多余的用电额度优先给乙方使用。乙方根据生产实际需要可申请增加 30KV 用电额度，甲方应予以全力配合。增加 30KV 用电额度的相关费用由乙方自行承担，超过部分由甲方承担。（使用办法和电价按电力公司确定的方式按月确定支付）。
2. 物业费按每月 2300 元执行。
3. 通讯：宽带、电话、有线电视等费用由乙方承担。
4. 乙方应遵守金山区有关部门的规定组织生产，若因乙方原因不符合相关部门要求，而导致处罚，则由乙方自行承担责任。
5. 甲方应在合同签订后一周之内修缮厂房大门、相关设备设施及平整厂房地面，将中间厂房顶棚更换成透明顶棚，提高采光率。乙方在中间厂房增加行车设备。甲方提供乙方 17.5 米的货车进出厂房、设备安装、相关工艺生产（喷漆）等的条件和方便，及时满足乙方生产需要和需求。
6. 乙方租赁的生产车间需要装修或安装有关设备，须符合金山区有关部门关于安全、消防、环保等方面的要求。乙方退租时须恢复原状，

并可拆除移动、可拆卸修物，也可以折价卖给甲方或新承租人。但原则是乙方在作车间装修和移动、拆卸修物时不得破坏房屋主体结构。

7.双方同意本协议期限为陆年。在租赁年内除租金外，要交纳伍万元作为保证金，待合同到期后搬出厂房，如没有对设施损坏，予以返还。

8. 本合同租赁期限满后乙方具有同等条件下优先租赁权。本合同如提前解约，甲方应按剩余使用年限折价补偿乙方所支付的电力增容费、房屋设施改造增加费等费用。

9.甲乙双方约定本租赁协议的免租期为 15 天，本协议正式租赁期限起算日为 2016 年 11 月 2 日至 2022 年 11 月 1 日止。

10.房屋租赁期间，若因甲方房屋建筑问题造成的房屋质量维修事宜，由甲方负责维修并承担费用。若因乙方使用不当造成的一切问题，则由乙方负责维修并承担费用。

11.租赁期间，乙方应按时缴纳房租等款项，以便甲方及时提供正规税务发票给乙方财务做账。

12.租金与方式：2016 年 11 月 2 日至 2019 年 11 月 1 日止年租金为 600000 元（陆拾万元整）。扣除甲方补贴乙方行车设备建设费用叁万元，且前 3 年乙方从租金上每年扣除壹万元，（叁万元扣除后乙方建设的行车架归甲方所有）。前三年实际应付年租金为 590000 元（伍拾玖万元整）。2019 年 11 月 2 日至 2022 年 11 月 1 日止，年租金上涨 10%为 66 万元（陆拾陆万元整）。租金分半年支付，通过银行转



4  
账支付，账号为：

53 银行名称：

13. 乙方在租赁期间，因生产规模扩大需要，需对厂房进行改造或电量扩容等，不得破坏房屋载重结构，将改造方案和设计图纸须提供给甲方审核，经甲方同意签字盖章后报有关部门审批。未经甲方同意和有关部门批准，造成的后果由乙方承担，并赔偿甲方损失。乙方在生产扩大，需要增加车间时甲方应优先将其它车间租赁给乙方。

14. 甲方应把厂区内卫生长期保持干净整洁，乙方车间及办公垃圾清理到门卫垃圾桶由甲方负责每日清理；乙方应加强安全生产和卫生安全管理，做好防火防盗，如在租赁期间因乙方原因发生火灾或人身伤亡，均由乙方承担法律和经济责任，造成乙方财产损失则全额赔偿。如在租赁期间因甲方原因发生火灾或人身伤亡，均由甲方承担法律和经济责任，造成乙方财产损失则全额赔偿。

15. 甲方负责厂内的安全防盗工作，凡是进入厂区的一切人员或车辆必须登记并告知厂内当事人，若由甲方工作人员失误导致乙方人员财产安全的由甲方承担乙方的一切损失。

16. 乙方未经甲方书面同意，乙方不得将租赁的房屋转租或出租给第三人。

17. 厂房为先付后用，自合同签订之日起乙方应在一周内将余款支付给甲方。乙方未按约定交付房屋租金超过 15 天的，甲方按应付租金的千分之五向乙方收取滞纳金。若乙方延迟支付租金 30 天的，则甲

方有权随时收回未交款以外期限该出租房屋。乙方对甲方违约行为也具有相对应的权利。

18.房屋如因不可抗力力的自然灾害导致毁损，本协议自然终止，互不承担责任。

19.违约责任：本协议生效之后，如租期内任一方违约，则违约方支付另一方壹个月租金作为违约金。如甲方违约，除壹个月违约金外还需承担乙方的搬迁费、电力增容费及行车等设备改造费。

20.本协议在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成依法向金山区人民法院起诉。

21.本协议一式贰份，甲方壹份，乙方壹份。

22.本协议自双方签字或盖章之日起生效。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

上海 [redacted] 有限公司

上海 [redacted] 有限公司

代表人：

代表人：

日期：2016.10.19

日期：2016年10月19日

账号：1 [redacted]

账号：1001 [redacted]

税号：91 [redacted]

税号：91 [redacted]

# 厂房租赁协议

甲方：上海[ ]有限公司 法人代表：陈[ ]

乙方：上海[ ]有限公司 法人代表：宗[ ]

上海[ ]有限公司（以下简称甲方）和 上海[ ]

有限公司（以下简称乙方），现就关于甲方所有的位于上海市金山区亭林镇南亭公路 5369 号 1 号厂房【沪房地金字（-2009-）第 001679 号】厂房租赁给乙方作为生产用房之事宜，经双方友好协商，订立如下协议：

## 一、标的物

1. 厂房所在地：位于亭林镇南亭公路 5369 号 1 号厂房。
2. 范围：以上海市房地产权证内所记载之房屋建筑面积 847 平方，加办公 100 平方，每天每平方 0.9 元， 年租金人民币 280000 元（贰拾捌万元整）。

## 二、约定事项：

1. 乙方要求甲方给予 6KV 工业用电（使用办法和电价按月确定支付）。
2. 物业费按每月 600 元执行。
3. 乙方应遵守金山区有关部门的规定组织生产，若因乙方原因不符合相关部门要求，而导致处罚，则由乙方自行承担责任。
4. 乙方租赁的生产车间需要装修或安装有关设备，须符合金山区有关部门关于安全、消防、环保等方面的要求。乙方退租时须恢复原状，并可拆除移动、可拆卸修物。但原则是乙方在作车间装修和移动、拆

卸修物时不得破坏房屋主体结构(除甲方同意厂房地面上开洞以外及厂房后面放移动集装箱)。

5.双方同意本协议期限为叁年。在租赁年内除租金外,要交押金贰万元作为保证金(押金在合同签订时支付),待合同到期后搬出厂房,如没有对设施损坏,予以返还。

6.在租赁期间甲乙双方如另有需求应提前三个月通知对方解除合同。双方必须无条件解除合同。如没有提出协商、租期违约或转租、或损坏设施等、押金全部扣除。(违约责任详见合同第十八条)

7.甲乙双方约定本协议租赁期限起算日为2017年07月21日至2020年07月21日止。

8.房屋租赁期间,若因甲方房屋建筑问题造成的房屋质量维修事宜,由甲方负责维修并承担费用。若因乙方使用不当造成的一切问题,则由乙方负责维修并承担费用。

9.租赁期间,乙方应按时缴纳房租等款项,以便甲方及时提供正规税务发票给乙方财务做账。

10.租金与方式:年租金为280000元/年(贰拾捌万元整),每年一次性付清,租金通过银行转账支付,账号为:\_\_\_\_\_银行名称:\_\_\_\_\_。合同签订三日内乙方应向甲方缴纳房租等相关费用。

11.乙方在租赁期间,因生产规模扩大需要,需对厂房进行改造或电量扩容等(所需扩容费用由乙方自己承担),不得破坏房屋载重结构,将改造方案和设计图纸须提供给甲方审核,经甲方同意签字盖章后报



有关部门审批。未经甲方同意和有关部门批准，造成的后果由乙方承担，并赔偿甲方损失。乙方在生产扩大，需要增加车间时甲方应优先将其它车间租赁给乙方。

12.甲方应把厂区内卫生长期保持清洁干净，乙方车间及办公垃圾清理到门卫垃圾桶由甲方负责每日清理；乙方应加强安全生产和卫生安全管理，做好防火防盗，如在租赁期间因乙方原因发生火灾或人身伤亡，均由乙方承担法律和经济责任，造成乙方财产损失则全额赔偿。如在租赁期间因甲方原因发生火灾或人身伤亡，均由甲方承担法律和经济责任，造成甲方财产损失则全额赔偿。

13.甲方负责厂内的安全防盗工作，凡是进入厂区的一切人员或车辆必须登记并告知厂内当事人，若由甲方工作人员失误导致乙方人员财产安全的由甲方承担乙方的一切损失。

14.乙方未经甲方书面同意，乙方不得将租赁的房屋转租或出租给第三人。

15.乙方未按约定交付房屋租金超过 15 天的，甲方按应付租金的千分之五向乙方收取滞纳金。若乙方延迟支付租金 30 天的，则甲方有权随时收回未交款以外期限该出租房屋。

16.房屋如因不可抗拒力的自然灾害导致毁损，本协议自然终止，互不承担责任。

17.违约责任：本协议生效之后，如租期内任一方违约，则违约方支付另一方三个月租金作为违约金。

18.本协议在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决，协商不成依法向金山区人民法院起诉。

19.本协议一式四份，甲方2份，乙方2份。

20.本协议自双方签字或盖章之日起生效。

甲方（盖章）：上海[redacted]有限公司

代表人：[redacted]

日期：2017.06.29

账号：[redacted]

税号：9131011588088888

乙方（盖章）：上海[redacted]有限公司

代表人：[redacted]

日期：2017.06.29

账号：[redacted]

税号：[redacted]

2017年6月29日