

厂房租赁合同

出租人：上海[]制品有限公司（以下简称甲方）

承租人：上海[]配件有限公司（以下简称乙方）

依照《中华人民共和国合同法》等法律法规相关规定，甲乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，就乙方承租甲方可依法出租的房屋之事宜，经协商一致，订立本合同。

一、出租房屋的权属、座落部位与地块可使用范围

1.1 本合同项下出租房屋（以下简称“租赁房屋”）系甲方名下沪房地金字（ ）第 房地产权证（以下简称“房地产权证”）项下工业厂房。

1.2 租赁房屋位于上海市金山区中旺路 801 弄 25 号，根据房地产权证的记载，幢号为 1 幢，层数为 3 层，房屋结构为钢混，房屋类型为工厂，建筑面积为 2500 平方米。

1.3 根据房地产权证所附平面图红线标示，限定租赁房屋的地块使用范围为：东至厂房外墙，西至厂房外墙，南至厂房外墙，北至厂房外墙外约 1000 平方米的场地。

1.4 租赁房屋的地块东至、西至外的通道，系厂区公共通道，应按公共通道合理使用。

1.5 租赁房屋的地块南至外的通道，不在出租范围内。

二、租赁房屋的使用性质和生产用途

2.1 根据房地产权证载明的用地性质为工业用地，租赁房屋的功能为工业厂房，可供乙方从事与其经核准的经营范围相一致的生产经营使用，如乙方的生产经营涉及有环保等要求的，应当报经环保部门批准。

2.2 乙方保证，遵守国家和本市有关房屋使用、物业管理、环保、消防和安全生产监管等规定使用租赁房屋，在未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不得擅自改变租赁房屋的规划设计的生产使用性质，或擅自从事与其经核准的经营范围不相一致的生产

经营活动。如确需要改变使用功能或用途的，所发生的全部费用由乙方自行承担。

三、租赁期限

3.1 租赁期限为五年，自2016年4月1日起至2021年3月31日止，并按此期限计付租金。

3.2 乙方如有意在租赁期满后继续承租的，应于租赁期限届满前三个月之前，向甲方提出续租书面要求，在同等条件下享有优先承租权，并经甲方同意后重新签订租赁合同。

四、租赁房屋的交付与返还

4.1 甲乙双方确认甲方已向乙方交付租赁房屋，乙方确认甲方交付的租赁房屋无瑕疵。

4.2 自租赁房屋交付之日起至2016年3月31日止期间为乙方装修期，乙方无须支付租金或占用费。但此期间发生的水、电及因装修所发生的其他应付费用，适用本合同第七条约定，由乙方承担和支付。

4.3 租赁期限届满后十五日为乙方清场期与总结算期。如果本合同提前解除的，以解除之日起十五日为清场期与总结算期。清场期与总结算期免计租金。

4.4 乙方应当在清场期内将租赁房屋及其附属设施设备如期返还甲方，并保证返还的租赁房屋及其附属设施设备处于能够正常使用状态，如有严重损坏的，应当负责修复或折价赔偿。

4.5 乙方应当在清场期内负责将所有以租赁房屋为地址的证照办妥迁移手续。

4.6 甲乙双方在总结算期内就尚未结算但实际发生或者依法或依合同应当承担各类和各项费用，按照多退少补原则进行全面清算，并在总结算期内按经甲乙双方确认的结算额结付完毕。

五、租金标准及支付期限、方式

5.1 租赁期内的租金为每年人民币伍拾万元(¥500,000.00/年)。

5.2 按照先付后用原则，租金应按每半年度(六个月)预付，乙方应于每年的3月31日前支付上半年度租金计人民币贰拾伍万元

(¥250,000.00/年)，于每年的9月30日前支付下半年度租金计人民币贰拾伍万元（¥250,000.00/年）。

5.3 双方约定本合同所称的“每年”为365天，并以当年的4月1日起至次年的3月31日止为一年，故本合同所称的“上半年”为当年的4月1日至当年的9月30日止，“下半年”为当年的10月1日至次年的3月31日止。“上半年”和“下半年”各以180天计算。

5.4 乙方可以采用现金、银行票据或银行汇款的方式支付租金。

5.5 乙方逾期支付或未足额支付租金，应按未支付部分以6%年利率的双倍偿付逾期利息，并在缴付租金时一并结付给甲方。如乙方未同时支付逾期利息的，甲方有权从乙方所缴租金中优先扣除，导致乙方所缴租金不足的，乙方仍应承担未足额支付租金的违约责任。

5.6 在乙方支付租金（包括逾期利息，如有）到账后五个工作日内，甲方应当向乙方出具符合财税规定的发票给乙方。甲方逾期出具发票的，乙方有权缓付下期租金，直至甲方出具相应发票。

5.7 在租赁期间，如果出现提前解除合同致使当月实际租期不足半个月的，按当月实际租用天数计付租金，涉及违约金的，另按约定偿付。

六、租房保证金

6.1 甲乙双方约定，在本合同签订时，乙方应向甲方交付租房保证金人民币壹拾万元（¥100,000.00）。

6.2 在乙方逾期支付租金及其他约定费用超过十五天后，甲方有权用租房保证金抵充乙方的欠租欠费，经甲方书面通知后十五天内，乙方应当补足租房保证金，再逾期十五天仍不足的，甲方有权解除本合同，并向乙方追偿解约违约金。

6.3 租赁期限届满后，在乙方已结清本合同项下租金及其他约定费用，以及违约赔偿、物损赔偿及其他应当承担的费用，迁出各类证照等情况下，甲方应当在十个工作日内无息返还租房保证金或租房保证金余款。

七、其他约定费用的承担与支付

7.1 乙方在租赁期间所发生的水、电、煤气、通讯、有

线电视、宽带网线、消防、环保、排污、保安、垃圾清运、电梯等设备运行等费用，属于本合同项下的“其他约定费用”，均由乙方承担。

7.2 乙方承担上述其他约定费用，如系乙方单独立户的，则由乙方按期直接向有关部门缴付；如系甲方名义立户的，乙方按照相关付款通知（单据）先向甲方缴纳，再由甲方对外缴付。

7.3 租赁房屋内设有用水分表，乙方用水量以分水表的抄见数计付相应的水费。乙方用水抄见数由甲乙双方共同核对签字确认

7.4 租赁房屋设有配电箱及分电表，乙方用电量以分电表的抄见数计付相应的电费。乙方用电抄见数由甲乙双方共同核对签字确认。但乙方使用的分电表与总电表之间的用电量差值，按照以分电表用电量除以总电表用电量计得的比值进行分摊。乙方认为有必要查看电力公司电费单的，甲方应当在乙方请求后一日内出示。

7.5 乙方缴付给甲方的“其他约定费用”，按照上述 5.4 条款租金的支付方式执行。逾期缴付，按照上述 5.5 条款执行。

7.6 乙方向甲方缴付的其他约定费用，其中仅电费由甲方向乙方提供增值税发票，其他约定费用如需甲方开票的，甲方均按国家规定开具符合财税要求的发票，且由乙方承担相应的税金。

7.7 属于租赁房屋使用配电房/间对应的一组配电设施设备，目前提供用电量为 96 KVA，乙方如需供电增容的，甲方应协助申办增容手续，所发生的全部费用均由乙方承担，并应当在甲方协助申办有关手续期间及时支付。

八、租赁房屋及其附属设施设备的维修责任

8.1 租赁期内，乙方对租赁房屋及其附属设施设备负有妥善、合理使用的责任，严格按照安全生产的法律、法规以及规章的要求与规定，做好安全生产的各项措施，消除各种故障或危险隐患。

8.2 租赁期间，乙方对租赁房屋进行过装修涉及对房屋主体及其附属设施设备有改动的，则应自行承担保养维修责任，并在发生故障或损坏时，应当及时负责维修。乙方自负费用对租赁房屋进行的任何增建、改造和改建部分，均由自行承担保养维修义务。

8.3 除上述 8.2 条款约定的情形外，甲方对租赁房屋及其附属设

设施设备应适当履行维修义务，并不应对乙方的正常业务运营造成合理范围和程度以外的妨碍或损害，且除紧急状况下的维修外，应提前至少三个工作日书面通知乙方有关维修的时间和内容。

8.4 属于甲方应承担的维修义务，在接到乙方报修后，甲方应在不超过一天的期限内进行勘查，以查证不属于上述 8.2 条款约定的情形或者非乙方使用不当的，应自查证之日起不超过三个工作日内安排维修，否则，乙方有权选择自行或聘请第三方进行修缮，并有权要求甲方承担修缮费用，但应向甲方提供证明已实际发生的前述费用相关凭证，甲方有权审核该费用的真实性和合理性。如双方对承担维修责任有争议的，双方可以协商共同聘请有资质的鉴定机构进行鉴定，根据鉴定结果确定维修责任，并由承担维修责任的一方承担鉴定费用以及延误维修给对方所造成的损失。

8.5 对经乙方装修涉及对房屋主体及其附属设施设备有改动的，甲方有权对租赁房屋及其附属设施设备进行监督检查，发现故障、损坏或存在隐患的，有权向乙方发出整改通知，乙方接到通知后应在不超过三天内安排维修，否则，甲方有权选择自行或聘请第三方进行修缮，并有权要求乙方承担修缮费用，但应向乙方提供证明已实际发生的前述费用相关凭证，乙方有权审核该费用的真实性和合理性。

8.6 甲方对于乙方对租赁房屋及其附属设施设备负有妥善、合理使用与维护、保养的责任，有检查监督权。经甲方书面通知责令整改，乙方应当按照整改要求进行有效整改。

8.7 鉴于租赁房屋在办理房地产权证前，其附属的消防、环保等系统设施已按原规划设计要求验收，故在乙方承租后，如国家或政府部门对乙方生产工艺有相应消防、环保等要求，乙方应当自费承担调整、改造等法定义务，并在使用中承担相应的消防安全、符合环保的法律责任。但在必要的情况下，甲方应协助配合办理相关手续。

8.8 租赁期间，乙方应当服从甲方对厂区公共区域管理规定，货物、车辆进出需经门卫登记，并应适当使用公共区域。乙方租用区域则由乙方自行承担保安责任。

九、乙方装修或改造及其所形成附合物的归属

9.1 乙方可以根据其生产规模需要，在租赁房屋可使用区域进行一定的装修或整修，但不得改变、损坏或破坏房屋的承重及建筑主体结构。

9.2 乙方实施装修或整修的，应当将装修或整修方案预报甲方初审。甲方有权根据不损坏建筑主体结构等原则，提出修改意见，乙方必须采纳甲方意见予以调整方案，并报甲方备案。

9.3 乙方实施装修或整修涉及需要报经政府有关部门审批的，应当在获得政府审批文件后方可施工，并将有关批文、图纸、预算、合同以及设计单位、施工单位信息等向甲方备案。

9.4 乙方实施装修或整修所需费用均由乙方承担，如需以甲方名义支付的，仍属乙方应当承担费用，并按有关部门要求及时缴付，因乙方拖延缴付的，所发生的滞纳金或其他责任均由乙方承担。

9.5 乙方装修或整修必须严格遵守文明施工、安全施工的规范，如在施工过程中出现损坏房屋主体或承重结构、影响环境或给他人造成损害等情形，甲方有权采取责令乙方立即整改、暂停施工、恢复原状等阻止措施，并就有关损失向乙方追偿。乙方应对其不当行为及其后果承担一切法律责任，包括有关主管部门处罚的经济责任。

9.6 装修期结束后进入租赁期间，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，影响到租赁房屋的承重结构，或者致使附属设施设备的改变的，仍应征得甲方的书面同意，如按规定必须报有关部门审批的，仍应在通过甲方向有关部门批准后，方可实施。

9.7 乙方在装修期及租赁期内投资的装修装饰物以及更换、增添属于房屋附属设施设备等不可移动资产（简称“附合物”），在租赁期满（包括由于乙方原因或责任，或符合法律规定的不可抗力等导致本合同提前解除的）后，乙方应移除附合物。如附合物无法移除的，则归于甲方所有。

十、转租、转让的限制

10.1 未经甲方书面同意，乙方不得将租赁房屋转租，或将本租赁合同属于乙方的权利义务一并转让给第三方。违反此项规定的，甲方有权解除本合同。

10.2 征得甲方书面同意，乙方部分转租或分租的，须将与次承租方订立书面的转租合同向甲方备案。

10.3 转租合同期限不得超过本合同的租赁期限，在本合同租赁期满或提前解除时，转租合同同时终止，并由乙方负责转租的清退与离场等善后事宜。

10.4 转租的用途不得超出本合同第二条约定范围。

10.5 乙方实施转租行为后，不改变或免除其在本合同项下的各项义务与责任。

十一、本合同解除与终止的条件

11.1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

11.1.1 租赁房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回；

11.1.2 租赁房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用；

11.1.3 因战争、洪水、地震等不可抗力造成毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋；

11.1.4 甲方已告知租赁房屋在出租前已设定抵押，被依法处分；

11.1.5 甲乙双方协商解除本合同，或者非因甲乙双方责任导致本合同无法履行。

11.2 发生上述第 11.1.1 项和第 11.1.2 项情形的，如有拆迁单位按照拆迁法规政策给予安置补偿的，除乙方拆迁补助费、设备搬运费、生产经营预期收益等法律规定的承租人所得补偿可归乙方外，其余补偿均归房地产权人及甲方享有。

11.3 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本合同。违反合同的一方，应向另一方按年租金标准偿付违约金；给对方造成损失的，支付的违约金不足抵付一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

11.3.1 甲方未按时交付房屋的，经乙方书面催告后十五日内仍未交付的；

11.3.2 乙方未征得甲方同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；

11.3.3 因乙方装修或使用不当等原因造成房屋建筑主体结构损坏的；

11.3.4 乙方擅自整体转租房屋或转让本合同乙方权利义务的；

11.3.5 乙方逾期不支付或未足额支付租金及各项约定费用超过一个月或累计三次逾期的；

11.3.6 本合同另有约定的解除情形。

11.4 任何一方行使解除权的，应当以书面方式通知对方，自通知到达对方时，本合同解除并终止。

11.5 乙方同意在其拖欠租金及其他约定费用，经甲方书面催告后超过十五天的，甲方有权采取断水、断电、封门等临时措施，由此造成的损失（包括但不限于乙方及受转租户的损失），均由乙方承担。

11.6 因乙方责任导致甲方解除合同，自解除之日起十五天乙方未予清场和结付欠租欠费的，甲方有权留置乙方（包括其转租户）在租赁房屋使用范围的财产的财产，并有权申请拍卖或变卖留置财产，所得款项抵偿乙方应支付的欠款及其他相关费用。

十二、违约责任及争议解决方式

12.1 租赁期间，甲方非因本合同规定的情形而擅自解除本合同，提前收回房屋，应按年租金标准（人民币 500,000 元）向乙方偿付违约金。如违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责差额损失的赔偿。

12.2 租赁期间，乙方非因本合同规定的情形而擅自解除本合同，中途退租，应按年租金标准（人民币 500,000 元）向甲方偿付违约金。如违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责差额损失的赔偿。

12.3 乙方未征得甲方书面同意，或者超出甲方认可的范围和要求装修造成甲方损失，乙方不能恢复原状或修复的，应当予以赔偿。

12.4 本合同其他条款另有约定违约责任的，从其约定。

12.5 本合同所称赔偿损失，在难以计算损失时，可以协商按原价值或市场价或重置价确定；协商不成的，主张权利的一方可以委托评估机构进行评估，评估费计入赔偿损失范围。

12.6 甲乙双方在履行本合同过程中发生争议，应当协商解决。协商不成，任何一方可以向租赁房屋所在地的人民法院提起诉讼。

十三、其他条款

13.1 甲方告知租赁房屋在签约前已设定抵押，但现无司法查封情况。租赁期间，租赁房屋需要继续抵押的，甲方应当书面告知乙方。

13.2 甲方承诺就租赁房屋的抵押，当事人协议以折价、变卖方式处分该房屋前三十日，负责将书面征询乙方购买该房屋的意见。如在合同租赁期间，抵押权人以拍卖、变卖或其他方式行使抵押权的，由此给乙方造成的任何损失，应由甲方承担。

13.3 房地产权人如需出售租赁房屋的，甲方应当负责提前三个月书面告知乙方，乙方应当在通知送达后十五内，作出是否行使同等条件下优先购买权的书面答复。

13.4 如果出现上述 13.2 和 13.3 条款情形，乙方明确表示放弃购买租赁房屋或放弃对租赁房屋的优先购买权，或者逾期不予答复视为放弃的，甲方应当协同有关其他各方兼顾对乙方相关权益的保障。

13.5 甲乙双方共同承诺，在签署本合同时各自具有完全的民事行为能力，并对各自的权利、义务、责任清楚明白，均愿按合同规定严格执行。

13.6 本合同约定的各类书面通知，受送达一方应予签收。甲方不予签收的，乙方的书面通知寄送至本合同载明的甲方通信地址视为送达。乙方不予签收的，甲方的书面通知寄送至本合同载明的乙方地址或者乙方承租的租赁房屋地址视为送达。所有通知在下述情形最早发生之时为送达：

13.6.1 专人递送，以收到专人递送并经签收之日；

13.6.2 邮寄挂号信或者特快专递，以邮戳日期或快递单所载交寄日期的第七日；

13.6.3 传真发送，以传真发出并附有证明已发出的报告之日。

13.7 本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可以订立补充协议。补充协议为本合同不可分割的一部分，具有同等效力。

13.8 本合同经甲乙双方的代表人签字并加盖各自公章后生效。

13.9 本合同正本一式四份，甲乙双方各执二份。

13.10 本合同附件如下：

13.10.1 甲方的《上海市房地产权证》复印件（加盖公章）；

13.10.2 甲方的《营业执照》复印件（加盖公章）；

13.10.3 甲方法定代表人的身份证复印件（加盖甲方公章）；

13.10.4 乙方的《营业执照》复印件（加盖公章）；

13.10.5 乙方法定代表人居民身份证复印件（加盖乙方公章）

13.10.6 本合同其他约定的文件。

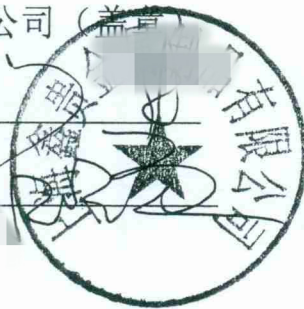
（以下无正文）

甲方：上海[]制品有限公司（盖章）

通讯地址：_____

法定代表人（签字）：_____

签署日期：2016年3月22日



乙方：上海[]配件有限公司（盖章）

地址：_____

法定代表人（签字）：_____

签署日期：2016年3月22日

