

## 厂房租赁合同

出租人：上海上器（集团）有限公司（简称甲方）

承租人：上海索力得包装材料有限公司（简称乙方）

根据国家有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利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，双方达成协议并签订合同如下：

### 1 出租厂房的情况

1.1 甲方同意租赁给乙方的厂房座落在上海市浏翔公路5555号1幢3号厂房一层1区南面部分，租赁建筑面积为1200平方米。

1.2 乙方仅可将本合同项下厂房用于生产和办公，乙方承诺，在租赁期内未征的甲方同意以及按照规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。

### 2 租赁期限

2.1 乙方确认本次厂房租赁期限，自2016年3月1日至2021年2月28日止，租期60个月。

2.2 租赁期满，乙方如需继续承租的，应于租赁期满前六个月，向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

### 3 租金及其他费用

3.1 双方约定乙方租赁甲方3号厂房一层1区南面部分，租赁面积为1200平方米。租金为0.78元/天/平方米。

3.2 具体如下：

1、每月租金计算， $0.78 \text{元/天/平方米} \times 1200 \text{平方米} \times 365 \text{天} / 12 = 28470 \text{元}$ （大写：贰万捌仟肆佰柒拾元）。

2、免物业管理费用；

3、给予乙方装修期60天（从2016年3月1日至/2016年4月30日），装修期免收租金；

3.3 乙方发生的电费每月按表结算（差额部分按比例分摊）。水费暂时按人每月结算（住宿按二人计），非正常用水另计。垃圾清运费、通讯、设备等费用由乙方另行承担。

3.4 从第4年起，租金增加10%。

3.5 乙方每陆个月支付一次租金，乙方应提前拾日向甲方支付，先付后用，押一付六。若乙方延迟交纳租金和规定的其他费用的，每延迟一天，则按日租金的2倍支付滞纳金，甲方提供厂房租赁发票。

#### 4 保证金和房屋交付

4.1 签订本合同之日起拾天内，乙方须向甲方支付肆个月租金，其中壹个月的租金作为押金（即押一付六）。租赁关系终止时，在乙方已向甲方交清了全部租金、物业管理费及因本租赁所产生的一切费用，并交还租赁物及没有违约责任后的5个工作日内，甲方将向乙方不计利息退还租赁押金。

4.2 乙方违反本合同任何条款时，甲方将优先从保证金中抵扣乙方应支付给甲方的款项。

4.3 在本合同生效之日起叁日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。由双方对租赁物及附属设施功能的状态予以确认，并签订确认单（见附件一）。

#### 5 甲方的权利和责任

5.1 甲方有权按期收取租金和物业管理费（现为免）。

5.2 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方终止租赁合同，收回房屋，并不承担赔偿责任，乙方添置的附属物归甲方所有（电器及办公设备除外）：

- 1、将承租的厂房擅自转租给第三方或给第三方使用的；
- 2、擅自改变厂房用途或结构的；
- 3、拖欠房租或物业管理费累计达30天以上的（包括30天）；
- 4、利用厂房进行违法、犯罪活动及其他违反善良风俗、社会道德的活动；
- 5、乙方故意损坏厂房及其附属设施的；
- 6、其他严重损害甲方权益的行为。

乙方如出现以上情况时构成严重违约，应向甲方支付本合同租赁总金额的10%作为违约金，如因乙方行为造成甲方其他损失的，乙方还应当承担赔偿责任。

5.3 在租期内，经甲方事先通知，甲方有权在合理的时间进入厂房，检查厂房的使用情况及相关本合同规定的情况。对违法本合同的情况甲方可向乙方发出书面整改通知，要求其在通知规定的时间内进行整改或采取必要的措施。

#### 6 乙方的权利和责任

6.1 乙方有权按合同规定的时间接收和按本合同规定的用途合法使用厂房；

6.2 乙方有义务依约交付租金、垃圾清运费、水、电、通讯等费用；

6.3 在租赁期内，乙方不得擅自提前终止合同，如乙方确因特殊情况提前解除合同的，必须提前三个月书面通知甲方，并取得甲方的书面同意，履行完毕以下手续，方可提前解约：

- 1、向甲方交付租赁物；
- 2、交清承租期的租金及其他因本合同所产生的费用；
- 3、向甲方支付三个月的月租金款项作为提前解除合同赔偿。

6.4 租赁期限届满后，若乙方不想再续租，则乙方应在租赁期限届满前3个月书面通知甲方，并允许任何持有甲方授权书的新承租人、潜在的新承租人在任何合理时间内进入厂房，进行考察。

6.5 乙方如需要装修或者增设附属设施和设备的，须事先征得甲方书面同意，按规定须向有关部门审批的，由乙方负责报有关部门批准后，方可进行。乙方迁出时，应负责将厂房及其附属设施恢复原状。若乙方新增设施和设备无法拆卸或拆卸将破坏建筑结构影响甲方再次租赁的，则相应设施无偿归甲方所有，乙方不得破坏已装修部分及房屋结构。

6.6 乙方应爱护并合理使用厂房及附属设施（行车等），甲方应负责其对厂房及附属设施的维修和维护。因乙方使用不当原因致使该厂房及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方损失，损失金额由双方协商确定。

6.7 乙方在租赁期的装修必须在装修前向甲方备案，退租时恢复原样。必须遵守甲方针对该房屋使用及管理制定的各项规章制度，并监督其雇员或客户遵守。

6.8 若乙方需在租赁建筑物的本体及租赁园区内设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。若乙方需要租赁建筑物的周围设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

## 7 厂房的归还

7.1 本合同租赁期满或合同提前终止时，甲、乙双方未达成续租协议的，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，乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方承担。

7.2 本合同租赁期满或合同提前终止时，甲、乙双方未达成续租协议的，如果乙方企业注册在本租赁区域内，应立即进行注册地址变更，在甲方验收相关证明后，方可办理退租手续。

7.3 房产归还甲方后，若房产内仍然留有乙方所有的物品，则视为乙方放弃该物品的所有权，甲方有权对该遗留物品进行自由处置。

7.4 本合同提前终止或租赁期满，乙方不搬离或返还租赁物的，则从合同终止日的第一天起到乙方将房产归还甲方之日止，乙方须向甲方支付相当于租金及物业管理费二倍的房屋占用费。若甲方还蒙受其他损失，乙方也必须赔偿。

## 8 违约金和违约责任

1、租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应按月租金的叁倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

2、乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

3、租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按月租金的叁倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

## 9 保险和安全

9.1 租赁期内，乙方负责购买租赁物的保险及负责购买租赁物内乙方财产及其它必要的保险(包括责任险)，并保有足额保险，以防因火患、水灾等其他原因造成的损害。

9.2 乙方应做好所承租厂房的安全保卫工作，并指派专人作为具体负责人。

9.3 安全工作包括防火、防盗、防水及防电器事故。

9.4 乙方承租厂房内物品被盗、失火、水溢及电器事故等造成损失的，甲方不负任何责任。若使甲方的财产遭受损失，乙方要承担全部的赔偿责任。

## 10 合同的变更和解除

本合同不得口头修改，本合同的任何更改、补充或修订，必须以书面形式，并经本合同双方签署后方可生效。本合同的附件作为本合同的一部分，与本合同具有同等效力。

## 11 不可抗力

若因发生不可抗力事件，使任何一方无法履行本合同或不能按时履行本合同，则任何一方均可解除本合同或推迟合同的履行，但发生不可抗力的一方应于不可抗力事件发生后立即通知对方，并于事件发生后十五天内提供事件详情和事发当地公证机关出具的有效证明。

## 12 其他约定

12.1 乙方是甲方下属企业，需遵守甲方对工业园区的相关管理；

12.2 保持生产和办公区域的环境卫生及作业区的整洁有序，不得在公共区域堆放货物；

12.3 本合同是在甲乙双方完全自愿的基础上签定的，本合同签定前双方的一切承诺与本合同不一致的，以本合同为准。



12.4 由本合同产生的一切争议应先由双方协商解决，协商不成，向甲方所在地人民法院提起诉讼，通过诉讼程序解决。

12.5 本合同一式贰份，均为中文版本，甲乙双方各执壹份。本合同从甲、乙双方签章之日起生效。

(以下无正文)

甲方：上海上器（集团）有限公司

授权代表：

地址：上海市江场三路56号三楼

邮编：200436

电话：021-63176666

传真：021-63179999

签订日期：2016年3月1日

乙方：上海索力得包装材料有限公司

授权代表：

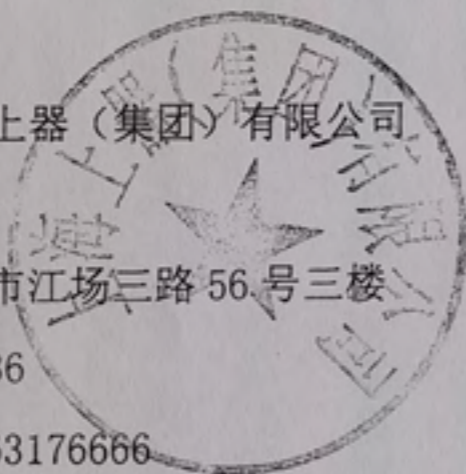
地址：

邮编：

电话：

传真：

签订日期：2016年3月1日



## 租赁协议

出租人：上海上器（集团）有限公司（简称“甲方”）

承租人：上海天焰服饰有限公司（简称“乙方”）

根据国家有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利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，双方达成协议并签订合同如下：

### 出租的厂房

#### 1 出租厂房的情况

1.1 甲方同意租赁给乙方的厂房座落在上海市浏翔公路 5555 号 1 幢 3 号厂房三层 1 区 2 区及办公楼三层 1 区，租赁建筑面积（含公摊面积）为 2402 平方米。

1.2 乙方仅可将本合同项下厂房用于生产用途，乙方承诺，在租赁期内未征得甲方同意以及按照规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的租赁用途以及经营的商品类别、品牌、否则甲方有权解除合同。

#### 2 租赁期限

2.1 乙方确认本次厂房租赁期限，自 2016 年 9 月 21 日 至 2021 年 9 月 20 日 止，共计 5 年。

2.2 租赁期满，乙方如需继续承租的，应于租赁期满前六个月，向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

#### 3 租金及其他费用

3.1 双方约定乙方租赁甲方厂房建筑面积 2402 平方米，租金为 0.6 元/天/平方米，月租金为 43236 元（ $2402 \times 0.6 \times 30$ ）。

3.2 甲方给予乙方的优惠如下：

#### 免除物业管理费

3.3、给予乙方装修期 20 天（从 2016 年 9 月 21 日 至 2016 年 10 月 9 日），装修期免收租金；

3.4 装修期间产生的水、电、煤气等各项能源费，物业管理费、装修管理费、装修保证金、垃圾清运费、通讯、设备等费用由乙方承担。

3.5 从第 4 年起，租金增加 10%。

3.6 乙方每叁月支付一次租金，乙方应提前 拾日 向甲方支付。若乙方延迟交纳租金和规定的其他费用的，每延迟一天，则按日租金的 2 倍支付滞纳金。甲方提供厂房租赁发票。

✓ 3.7 乙方承担租期内电梯使用的一切费用，如二层有租户承租则从其起租日起费用平摊。

#### 4 押金和房屋交付

4.1 本合同签订之日起 当 天内，乙方须向甲方支付壹个月的租金作为租借厂房押金，租赁关系终止时，在乙方已向甲方交清了全部租金、物业管理费及因本租赁所产生的一切费用，并交还租赁物及在乙方没有违约责任后的 5 个工作日内，甲方将向乙方不计利息退还租赁押金。

4.2 乙方违反本合同任何条款时，甲方将优先从押金中抵扣乙方应支付给甲方的款项。

4.3 在本合同生效之日起 叁日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。由双方对租赁物及附属设施功能的状态予以确认，并签订确认单。

4.4 乙方在装饰装修前交纳装修安全保证金，装修管理费、垃圾清运费、乙方应在入场装修前全额支付。

#### 5 甲方的权利和责任

5.1 甲方有权按期收取租金和物业管理费。

5.2 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方终止租赁合同，收回房屋，并不承担违约责任，乙方添置的附属物归甲方所有（电器及办公设备除外）：

- 1)、将承租的厂房擅自转租给第三方或给第三方使用的或分割出租的；
- 2)、擅自改变厂房用途或结构的；
- 3)、拖欠房租或水电费累计达 30 天以上的（包括 30 天）；
- 4)、利用厂房进行违法、犯罪活动及其他违反善良风俗、社会道德的活动；
- 5)、乙方故意损坏厂房及其附属设施的；
- 6)、张贴非经营性文字或图片及发生其他行为以至严重损害甲方公司形象和声誉；

誉；

7)、其他严重损害甲方权益的行为。

乙方如出现以上情况时构成严重违约,应当向甲方按月租金的三倍向甲方支付违约金,如对甲方造成损失的,乙方还应当承担赔偿责任。

5.3 在租期内,经甲方事先通知,甲方有权在合理的时间进入厂房,检查厂房的使用情况及相关本合同规定的情况。对违法本合同的情况甲方可向乙方发出书面整改通知,要求其在通知规定的时间内进行整改或采取必要的措施。

5.4 电话及网络线路,由乙方自行申请开通,甲方积极配合乙方办理申请事宜。

## 6 乙方的权利和责任

6.1 乙方有权按合同规定的时间接收和按本合同规定的用途合法使用厂房;

6.2 乙方有义务依约交付租金、垃圾清运费、水、电费用;

6.3 在租赁期内,乙方不得擅自提前终止合同,如乙方确因特殊情况提前解除合同的,必须提前三个月书面通知甲方,并取得甲方的书面同意,履行完毕以下手续,方可提前解约:

1、向甲方交付租赁物;

2、交清承租期的租金及其他因本合同所产生的其他费用;

3、向甲方支付三个月的月租金款项作为提前解除合同赔偿。

6.4 租赁期限届满后,若乙方不想再续租,则乙方应在租赁期限届满前3个月书面通知甲方,并允许任何持有甲方授权书的新承租人、潜在的新承租人在任何合理时间内进入厂房,进行考察。

6.5 乙方如需要装修或者增设附属设施和设备的,须事先征得甲方书面同意,按规定须向有关部门审批的,由乙方负责报有关部门批准后,方可进行。乙方迁出时,应负责将厂房及其附属设施恢复原状。若乙方新增设施和设备无法拆卸或拆卸将破坏建筑结构影响甲方再次租赁的,则相应设施无偿归甲方所有,乙方不得破坏已装修部分及房屋结构。

6.6 乙方应爱护并合理使用厂房及附属设施,甲方应负责其对厂房及附属设施的维修和维护。因乙方使用不当原因致使该厂房及其附属设施损坏或发生故障的,乙方应负责维修。乙方拒不维修的,甲方可代为维修,费用由乙方承担。给甲方造成损失的,乙方应赔偿甲方损失,损失金额由双方协商确定。



6.7 乙方在租赁期的装修必须在装修前向甲方备案，退租时恢复原样。必须遵守甲方针对该房屋使用及管理制定的各项规章制度，并监督其雇员或客户遵守。

6.8 若乙方需在租赁建筑物的本体及租赁园区内设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。若乙方需要租赁建筑物的周围设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

## 7 厂房的归还

7.1 本合同租赁期满或合同提前终止后，甲、乙双方未达成续租协议的，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，乙方不得拆除房屋内的固定装饰装修，租赁房屋内的固定装饰装修在合同终止后归甲方所有。合同终止时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方承担。

7.2 房产归还甲方后，若房产内仍然留有乙方所有的物品，则视为乙方放弃该物品的所有权，甲方有权对该遗留物品进行自由处置。

7.3 本合同提前终止或租赁期满，乙方不搬离或返还租赁物的，则从合同终止日的第一天起到乙方将房产归还甲方之日止，乙方须向甲方支付相当于租金及物业管理费二倍的房屋占用费。若甲方还蒙受其他损失，乙方也必须赔偿。

7.4 乙方已支付承租厂房内空调及废旧布料等物品的费用，在终止合约不再续租时，不得拆除空调等设备，应全部归甲方所有。

## 8 违约金和违约责任

1、租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应向乙方支付叁个月租金作为违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

2、乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

3、租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按月租金的三倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。押金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

4、在紧急状态下，甲方可以在不通知乙方的情况下，自行决定中断出租厂房的水、电、燃气、热力等能源供应或停止空调、电梯等设施设备的运行，但事后应当通过适当的途径尽快通知乙方，并作出说明。应紧急状态或公用事业部门或者有关政府部门的要求，命令而导致该房屋的水、电、燃气、热力等能源供应中断或空调、电梯等设施设备的停止运行的，甲方不承担责任。

5、本协议解除或终止，若乙方甲方租赁厂房内注册公司的，乙方应当将工商登记的地址在本协议解除或终止后 30 天内迁出，逾期迁出的，每逾期一天，应当向甲方承担 1000 元的违约金。

6、乙方出现违约行为，经甲方通知、制止仍不改正的，乙方除需按本合同承担违约责任外，甲方有权单方面采取停水、停电、停止燃气、停止空调供应等各项措施，甲方对乙方因此而蒙受的任何损失不承担任何责任。

7、甲方享有对出租房屋所在区域的命名权，而不须对乙方或其他任何人士作出赔偿。

## 9 保险和安全

9.1 租赁期内，乙方负责购买租赁物的保险及负责购买租赁物内乙方财产及其它必要的保险(包括责任险)，并保有足额保险，以防因火患、水灾等其他原因造成的损害。

9.2 乙方应做好所承租厂房的安全保卫工作，并指派专人作为具体负责人。

9.3 安全工作包括防火、防盗、防水及防电器事故。

9.4 乙方承租厂房内物品被盗、失火、水溢及电器事故等造成损失的，甲方不负任何责任。若使甲方的财产遭受损失，乙方要承担全部的赔偿责任。

## 10 合同的变更和解除

本合同不得口头修改，本合同的任何更改、补充或修订，必须以书面形式，并经本合同双方签署后方可生效。本合同的附件作为本合同的一部分，与本合同具有同等效力。

## 11 不可抗力

若因发生不可抗力的事件，使任何一方无法履行本合同或不能按时履行本合同，则任何一方均可解除本合同或推迟合同的履行，但发生不可抗力的一方应于

不可抗力事件发生后立即通知对方,并于事件发生后十五天内提供事件详情和事发当地公证机关出具的有效证明。

## 12 其他

12.1 本厂房的出租基于承租方已经勘察过,此勘察视作对该物业的现状和条件,包括进出口、面积、维护状态、物理状态,采光、空气、排水、排污、公共设施、配电和其他有关本物业现状实际用途方面的信息认识充分,并且对物业本身满意。

12.2 乙方需要办理营业执照等证件,乙方应当承担主要办理义务,甲方应当予以必要的配合,但是由于房屋无法办理工商登记,乙方仍应当按照本合同履行义务。

12.3 本合同中写明的地址为邮寄地,乙方如果没有将变更后的地址告知甲方的,甲方按照合同中写明的地址送达,一经送达便视为送达成功,乙方承担由此而带来不利的后果。乙方确认,租赁期间,该厂房也是乙方有效的通讯地址,因此,乙方有权选择将本合同项下的通知张贴于该房屋的门窗或墙面上,该通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知,并视为乙方一经知悉。

12.4 本合同是在甲乙双方完全自愿的基础上签定的,本合同签定前双方的一切承诺与本合同不一致的,以本合同为准。承租方已对租用物业充分了解及使用,遵守甲方物业的管理和相关承诺。

12.5 由本合同产生的一切争议应先由双方协商解决,协商不成,向租赁物所在地人民法院提起诉讼,通过诉讼程序解决。

12.6 本合同一式贰份,均为中文版本,甲乙双方各执壹份。本合同从甲、乙双方签章之日起生效。

甲方(签章):

联系人:

电话:

通讯地址:

乙方(签章):

联系人:

电话:

通讯地址:

签订日期:2016年9月21日

签订日期:2016年9月21日

# 租赁协议

出租人：上海上器（集团）有限公司（简称“甲方”）

承租人：上海上器（集团）试验设备有限公司（简称“乙方”）

根据国家有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利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，双方达成协议并签订合同如下：

## 出租的厂房

### 1 出租厂房的情况

1.1 甲方同意租赁给乙方的厂房座落在上海市浏翔公路 5555 号 1 幢 2 号厂房一层 1 区 2 区，租赁建筑面积（含公摊面积）为 1088.5 平方米。

1.2 乙方仅可将本合同项下厂房用于生产用途，乙方承诺，在租赁期内未征的甲方同意以及按照规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的租赁用途以及经营的商品类别、品牌、否则甲方有权解除合同。

### 2 租赁期限

2.1 乙方确认本次厂房租赁期限，自 2017 年 1 月 1 日 至 2022 年 12 月 31 日 止，共计 5 年。

2.2 租赁期满，乙方如需继续承租的，应于租赁期满前六个月，向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

### 3 租金及其他费用

3.1 双方约定乙方租赁甲方厂房建筑面积 1088.6 平方米，租金为 0.78 元/天/平方米，月租金为 25473.24 元（ $1088.6 \times 0.78 \times 30$ ）。

3.2 甲方给予乙方的优惠如下：

免除物业管理费

3.3、给予乙方装修期  天，装修期免收租金；

3.4 装修期间产生的水、电、煤气等各项能源费，物业管理费、装修管理费、装修保证金、垃圾清运费、通讯、设备等费用由乙方承担。

3.5 从第 4 年起，租金增加 10%。

3.6 乙方每叁月支付一次租金，乙方应提前拾日向甲方支付。若乙方延迟交纳租金和规定的其他费用的，每延迟一天，则按日租金的2倍支付滞纳金。甲方提供厂房租赁发票。

#### 4 押金和房屋交付

4.1 本合同签订之日起当天内，乙方须向甲方支付壹个月的租金作为租借厂房押金，租赁关系终止时，在乙方已向甲方交清了全部租金、物业管理费及因本租赁所产生的一切费用，并交还租赁物及在乙方没有违约责任后的5个工作日内，甲方将向乙方不计利息退还租赁押金。

4.2 乙方违反本合同任何条款时，甲方将优先从押金中抵扣乙方应支付给甲方的款项。

4.3 在本合同生效之日起叁日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。由双方对租赁物及附属设施功能的状态予以确认，并签订确认单。

4.4 乙方在装饰装修前交纳装修安全保证金，装修管理费、垃圾清运费、乙方应在入场装修前全额支付。

#### 5 甲方的权利和责任

5.1 甲方有权按期收取租金和物业管理费。

5.2 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方终止租赁合同，收回房屋，并不承担违约责任，乙方添置的附属物归甲方所有（电器及办公设备除外）：

- 1)、将承租的厂房擅自转租给第三方或给第三方使用的或分割出租的；
- 2)、擅自改变厂房用途或结构的；
- 3)、拖欠房租或水电费累计达30天以上的（包括30天）；
- 4)、利用厂房进行违法、犯罪活动及其他违反善良风俗、社会道德的活动；
- 5)、乙方故意损坏厂房及其附属设施的；
- 6)、张贴非经营性文字或图片及发生其他行为以至严重损害甲方公司形象和声誉；
- 7)、其他严重损害甲方权益的行为。

乙方如出现以上情况时构成严重违约，应当向甲方按月租金的三倍向甲方支付违约金，如对甲方造成损失的，乙方还应当承担赔偿责任。

5.3 在租期内，经甲方事先通知，甲方有权在合理的时间进入厂房，检查厂房的使用情况及相关本合同规定的情况。对违法本合同的情况甲方可向乙方发出书面整改通知，要求其在通知规定的时间内进行整改或采取必要的措施。

5.4 电话及网络线路，由乙方自行申请开通，甲方积极配合乙方办理申请事宜。

## 6 乙方的权利和责任

6.1 乙方有权按合同规定的时间接收和按本合同规定的用途合法使用厂房；

6.2 乙方有义务依约交付租金、垃圾清运费、水、电费用；

6.3 在租赁期内，乙方不得擅自提前终止合同，如乙方确因特殊情况提前解除合同的，必须提前三个月书面通知甲方，并取得甲方的书面同意，履行完毕以下手续，方可提前解约：

1、向甲方交付租赁物；

2、交清承租期的租金及其他因本合同所产生的其他费用；

3、向甲方支付三个月的月租金款项作为提前解除合同赔偿。

6.4 租赁期限届满后，若乙方不想再续租，则乙方应在租赁期限届满前 3 个月书面通知甲方，并允许任何持有甲方授权书的新承租人、潜在的新承租人在任何合理时间内进入厂房，进行考察。

6.5 乙方如需要装修或者增设附属设施和设备的，须事先征得甲方书面同意，按规定须向有关部门审批的，由乙方负责报有关部门批准后，方可进行。乙方迁出时，应负责将厂房及其附属设施恢复原状。若乙方新增设施和设备无法拆卸或拆卸将破坏建筑结构影响甲方再次租赁的，则相应设施无偿归甲方所有，乙方不得破坏已装修部分及房屋结构。

6.6 乙方应爱护并合理使用厂房及附属设施，甲方应负责其对厂房及附属设施的维修和维护。因乙方使用不当原因致使该厂房及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方损失，损失金额由双方协商确定。

6.7 乙方在租赁期的装修必须在装修前向甲方备案，退租时恢复原样。必须遵守甲方针对该房屋使用及管理制定的各项规章制度，并监督其雇员或客户遵守。

6.8 若乙方需在租赁建筑物的本体及租赁园区内设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。若乙方需要租赁建筑物的周围设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

## 7 厂房的归还

7.1 本合同租赁期满或合同提前终止后，甲、乙双方未达成续租协议的，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，乙方不得拆除房屋内的固定装饰装修，租赁房屋内的固定装饰装修在合同终止后归甲方所有。合同终止时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方承担。

7.2 房产归还甲方后，若房产内仍然留有乙方所有的物品，则视为乙方放弃该物品的所有权，甲方有权对该遗留物品进行自由处置。

7.3 本合同提前终止或租赁期满，乙方不搬离或返还租赁物的，则从合同终止日的第一天起到乙方将房产归还甲方之日止，乙方须向甲方支付相当于租金及物业管理费二倍的房屋占用费。若甲方还蒙受其他损失，乙方也必须赔偿。

## 8 违约金和违约责任

1、租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应向乙方支付叁个月租金作为违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

2、乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

3、租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按月租金的三倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。押金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

4、在紧急状态下，甲方可以在不通知乙方的情况下，自行决定中断出租厂房的水、电、燃气、热力等能源供应或停止空调、电梯等设施设备的运行，但事后应当通过适当的途径尽快通知乙方，并作出说明。应紧急状态或公用事业部门或者有关政府部门的要求，命令而导致该房屋的水、电、燃气、热力等能源供应中断或空调、电梯等设施设备的停止运行的，甲方不承担责任。

5、本协议解除或终止，若乙方甲方租赁厂房内注册公司的，乙方应当将工商登记的地址在本协议解除或终止后 30 天内迁出，逾期迁出的，每逾期一天，应当向甲方承担 1000 元的违约金。

6、乙方出现违约行为，经甲方通知、制止仍不改正的，乙方除需按本合同承担违约责任外，甲方有权单方面采取停水、停电、停止燃气、停止空调供应等各项措施，甲方对乙方因此而蒙受的任何损失不承担任何责任。

7、甲方享有对出租房屋所在区域的命名权，而不须对乙方或其他任何人士作出赔偿。

## 9 保险和安全

9.1 租赁期内，乙方负责购买租赁物的保险及负责购买租赁物内乙方财产及其它必要的保险(包括责任险)，并保有足额保险，以防因火患、水灾等其他原因造成的损害。

9.2 乙方应做好所承租厂房的安全保卫工作，并指派专人作为具体负责人。

9.3 安全工作包括防火、防盗、防水及防电器事故。

9.4 乙方承租厂房内物品被盗、失火、水溢及电器事故等造成损失的，甲方不负任何责任。若使甲方的财产遭受损失，乙方要承担全部的赔偿责任。

## 10 合同的变更和解除

本合同不得口头修改，本合同的任何更改、补充或修订，必须以书面形式，并经本合同双方签署后方可生效。本合同的附件作为本合同的一部分，与本合同具有同等效力。

## 11 不可抗力

若因发生不可抗力的事件，使任何一方无法履行本合同或不能按时履行本合同，则任何一方均可解除本合同或推迟合同的履行，但发生不可抗力的一方应于不可抗力事件发生后立即通知对方，并于事件发生后十五天内提供事件详情和事发当地公证机关出具的有效证明。

## 12 其他

12.1 本厂房的出租基于承租方已经勘察过，此勘察视作对该物业的现状和条件，包括进出口、面积、维护状态、物理状态，采光、空气、排水、排污、公共设施、



配电和其他有关本物业现状实际用途方面的信息认识充分，并且对物业本身满意。

12.2 乙方需要办理营业执照等证件，乙方应当承担主要办理义务，甲方应当予以必要的配合，但是由于房屋无法办理工商登记，乙方仍应当按照本合同履行义务。

12.3 本合同中写明的地址为邮寄地，乙方如果没有将变更后的地址告知甲方的，甲方按照合同中写明的地址送达，一经送达便视为送达成功，乙方承担由此而带来不利的后果。乙方确认，租赁期间，该厂房也是乙方有效的通讯地址，因此，乙方有权选择将本合同项下的通知张贴于该房屋的门窗或墙面上，该通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，并视为乙方一经知悉。

12.4 本合同是在甲乙双方完全自愿的基础上签定的，本合同签定前双方的一切承诺与本合同不一致的，以本合同为准。承租方已对租用物业充分了解及使用，遵守甲方物业的管理和相关承诺。

12.5 由本合同产生的一切争议应先由双方协商解决，协商不成，向租赁物所在地人民法院提起诉讼，通过诉讼程序解决。

12.6 本合同一式贰份，均为中文版本，甲乙双方各执壹份。本合同从甲、乙双方签章之日起生效。

12.7 双方友好协商以优惠价作 1088.60 x 07° x 30 = 2286.60

甲方（签章）

联系人：

电话

通讯地址：



签订日期：2016年12月21日

乙方（签章）：

联系人：

电话：

通讯地址：



签订日期：2016年12月21日

## 租赁协议

出租人：上海上器（集团）有限公司（简称“甲方”）

承租人：国科测试有限公司（简称“乙方”）

根据国家有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利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，双方达成协议并签订合同如下：

### 出租的厂房

#### 1 出租厂房的情况

1.1 甲方同意租赁给乙方的厂房座落在上海市浏翔公路 5555 号 1 幢 2 号厂房二层 1 区 2 区，租赁建筑面积（含公摊面积）为 1524.04 平方米。

1.2 乙方仅可将本合同项下厂房用于生产用途，乙方承诺，在租赁期内未征的甲方同意以及按照规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的租赁用途以及经营的商品类别、品牌、否则甲方有权解除合同。

#### 2 租赁期限

2.1 乙方确认本次厂房租赁期限，自 2017 年 4 月 1 日 至 2022 年 12 月 31 日 止。

2.2 租赁期满，乙方如需继续承租的，应于租赁期满前六个月，向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

#### 3 租金及其他费用

3.1 双方约定乙方租赁甲方厂房建筑面积 1524.04 平方米，九折优惠为 0.54 元/天/平方米，月租金合计为 24689.45 元（ $1524.04 \times 0.54 \times 30$ ）；

3.2 甲方给予乙方的优惠如下：

$$Y3 = 74068.35$$

免除物业管理费

3.3、给予乙方装修期二个月（2017.4.1-2017.5.31），装修期免收租金；

3.4 装修期间产生的水、电、煤气等各项能源费，物业管理费、装修管理费、装修保证金、垃圾清运费、通讯、设备等费用由乙方承担。

3.5 从第 4 年起，租金增加 10%。

3.6 乙方每叁月支付一次租金，乙方应提前拾日向甲方支付。若乙方延迟交纳租金和规定的其他费用的，每延迟一天，则按日租金的2倍支付滞纳金。甲方提供厂房租赁发票。

3.7 乙方租期内如3层无租户承担电梯使用的一切费用。如有租户，从三楼租户入住起承担一半费用，另一半有3层租户承担。

#### 4 押金和房屋交付

4.1 本合同签订之日起当天内，乙方须向甲方支付壹个月的租金作为租借厂房押金，租赁关系终止时，在乙方已向甲方交清了全部租金、物业管理费及因本租赁所产生的一切费用，并交还租赁物及在乙方没有违约责任后的5个工作日内，甲方将向乙方不计利息退还租赁押金。

4.2 乙方违反本合同任何条款时，甲方将优先从押金中抵扣乙方应支付给甲方的款项。

4.3 在本合同生效之日起叁日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。由双方对租赁物及附属设施功能的状态予以确认，并签订确认单。

4.4 乙方在装饰装修前交纳装修安全保证金，装修管理费、垃圾清运费、乙方应在入场装修前全额支付。

#### 5 甲方的权利和责任

5.1 甲方有权按期收取租金和物业管理费。

5.2 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方终止租赁合同，收回房屋，并不承担违约责任，乙方添置的附属物归甲方所有（电器及办公设备除外）：

- 1)、将承租的厂房擅自转租给第三方或给第三方使用的或分割出租的；
- 2)、擅自改变厂房用途或结构的；
- 3)、拖欠房租或水电费累计达30天以上的（包括30天）；
- 4)、利用厂房进行违法、犯罪活动及其他违反善良风俗、社会道德的活动；
- 5)、乙方故意损坏厂房及其附属设施的；
- 6)、张贴非经营性文字或图片及发生其他行为以至严重损害甲方公司形象和声誉；
- 7)、其他严重损害甲方权益的行为。

乙方如出现以上情况时构成严重违约,应当向甲方按月租金的三倍向甲方支付违约金,如对甲方造成损失的,乙方还应当承担赔偿责任。

5.3 在租期内,经甲方事先通知,甲方有权在合理的时间进入厂房,检查厂房的使用情况及相关本合同规定的情况。对违法本合同的情况甲方可向乙方发出书面整改通知,要求其在通知规定的时间内进行整改或采取必要的措施。

5.4 电话及网络线路,由乙方自行申请开通,甲方积极配合乙方办理申请事宜。

## 6 乙方的权利和责任

6.1 乙方有权按合同规定的时间接收和按本合同规定的用途合法使用厂房;

6.2 乙方有义务依约交付租金、垃圾清运费、水、电费用;

6.3 在租赁期内,乙方不得擅自提前终止合同,如乙方确因特殊情况提前解除合同的,必须提前三个月书面通知甲方,并取得甲方的书面同意,履行完毕以下手续,方可提前解约:

1、向甲方交付租赁物;

2、交清承租期的租金及其他因本合同所产生的其他费用;

3、向甲方支付三个月的月租金款项作为提前解除合同赔偿。

6.4 租赁期限届满后,若乙方不想再续租,则乙方应在租赁期限届满前3个月书面通知甲方,并允许任何持有甲方授权书的新承租人、潜在的新承租人在任何合理时间内进入厂房,进行考察。

6.5 乙方如需要装修或者增设附属设施和设备的,须事先征得甲方书面同意,按规定须向有关部门审批的,由乙方负责报有关部门批准后,方可进行。乙方迁出时,应负责将厂房及其附属设施恢复原状。若乙方新增设施和设备无法拆卸或拆卸将破坏建筑结构影响甲方再次租赁的,则相应设施无偿归甲方所有,乙方不得破坏已装修部分及房屋结构。

6.6 乙方应爱护并合理使用厂房及附属设施,甲方应负责其对厂房及附属设施的维修和维护。因乙方使用不当原因致使该厂房及其附属设施损坏或发生故障的,乙方应负责维修。乙方拒不维修的,甲方可代为维修,费用由乙方承担。给甲方造成损失的,乙方应赔偿甲方损失,损失金额由双方协商确定。

6.7 乙方在租赁期的装修必须在装修前向甲方备案,退租时恢复原样。必须遵守甲方针对该房屋使用及管理制定的各项规章制度,并监督其雇员或客户遵守。

6.8 若乙方需在租赁建筑物的本体及租赁园区内设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。若乙方需要租赁建筑物的周围设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

## 7 厂房的归还

7.1 本合同租赁期满或合同提前终止后，甲、乙双方未达成续租协议的，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，乙方不得拆除房屋内的固定装饰装修，租赁房屋内的固定装饰装修在合同终止后归甲方所有。合同终止时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方承担。

7.2 房产归还甲方后，若房产内仍然留有乙方所有的物品，则视为乙方放弃该物品的所有权，甲方有权对该遗留物品进行自由处置。

7.3 本合同提前终止或租赁期满，乙方不搬离或返还租赁物的，则从合同终止日的第一天起到乙方将房产归还甲方之日止，乙方须向甲方支付相当于租金及物业管理费二倍的房屋占用费。若甲方还蒙受其他损失，乙方也必须赔偿。

## 8 违约金和违约责任

1、租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应向乙方支付叁个月租金作为违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

2、乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

3、租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按月租金的三倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。押金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

4、在紧急状态下，甲方可以在不通知乙方的情况下，自行决定中断出租厂房的水、电、燃气、热力等能源供应或停止空调、电梯等设施设备的运行，但事后应当通过适当的途径尽快通知乙方，并作出说明。应紧急状态或公用事业部门或者有关政府部门的要求，命令而导致该房屋的水、电、燃气、热力等能源供应中断或空调、电梯等设施设备的停止运行的，甲方不承担责任。

5、本协议解除或终止，若乙方甲方租赁厂房内注册公司的，乙方应当将工商登记的地址在本协议解除或终止后 30 天内迁出，逾期迁出的，每逾期一天，应当向甲方承担 1000 元的违约金。

6、乙方出现违约行为，经甲方通知、制止仍不改正的，乙方除需按本合同承担违约责任外，甲方有权单方面采取停水、停电、停止燃气、停止空调供应等各项措施，甲方对乙方因此而蒙受的任何损失不承担任何责任。

7、甲方享有对出租房屋所在区域的命名权，而不须对乙方或其他任何人士作出赔偿。

## 9 保险和安全

9.1 租赁期内，乙方负责购买租赁物的保险及负责购买租赁物内乙方财产及其它必要的保险(包括责任险)，并保有足额保险，以防因火患、水灾等其他原因造成的损害。

9.2 乙方应做好所承租厂房的安全保卫工作，并指派专人作为具体负责人。

9.3 安全工作包括防火、防盗、防水及防电器事故。

9.4 乙方承租厂房内物品被盗、失火、水溢及电器事故等造成损失的，甲方不负任何责任。若使甲方的财产遭受损失，乙方要承担全部的赔偿责任。

## 10 合同的变更和解除

本合同不得口头修改，本合同的任何更改、补充或修订，必须以书面形式，并经本合同双方签署后方可生效。本合同的附件作为本合同的一部分，与本合同具有同等效力。

## 11 不可抗力

若因发生不可抗力的事件，使任何一方无法履行本合同或不能按时履行本合同，则任何一方均可解除本合同或推迟合同的履行，但发生不可抗力的一方应于不可抗力事件发生后立即通知对方，并于事件发生后十五天内提供事件详情和事发当地公证机关出具的有效证明。

## 12 其他

12.1 本厂房的出租基于承租方已经勘察过，此勘察视作对该物业的现状和条件，包括进出口、面积、维护状态、物理状态，采光、空气、排水、排污、公共设施、

配电和其他有关本物业现状实际用途方面的信息认识充分，并且对物业本身满意。

12.2 乙方需要办理营业执照等证件，乙方应当承担主要办理义务，甲方应当予以必要的配合，但是由于房屋无法办理工商登记，乙方仍应当按照本合同履行义务。

12.3 本合同中写明的地址为邮寄地，乙方如果没有将变更后的地址告知甲方的，甲方按照合同中写明的地址送达，一经送达便视为送达成功，乙方承担由此而带来不利的后果。乙方确认，租赁期间，该厂房也是乙方有效的通讯地址，因此，乙方有权选择将本合同项下的通知张贴于该房屋的门窗或墙面上，该通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，并视为乙方一经知悉。

12.4 本合同是在甲乙双方完全自愿的基础上签定的，本合同签定前双方的一切承诺与本合同不一致的，以本合同为准。承租方已对租用物业充分了解及使用，遵守甲方物业的管理和相关承诺。

12.5 由本合同产生的一切争议应先由双方协商解决，协商不成，向租赁物所在地人民法院提起诉讼，通过诉讼程序解决。

12.6 本合同一式贰份，均为中文版本，甲乙双方各执壹份。本合同从甲、乙双方签章之日起生效。

甲方（签章）：

联系人：

电话：

通讯地址：

签订日期：2017年3月21日

乙方（签章）：

联系人：

电话：

通讯地址：

签订日期：2017年3月21日

## 租赁合同

出租人：上海上器（集团）有限公司（简称“甲方”）

承租人 1：上海金勒电气成套有限公司

承租人 2：上海洲釜电气有限公司

（以上简称“乙方”）

根据国家有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利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，双方达成协议并签订合同如下：

### 出租的厂房

#### 1 出租厂房的情况

1.1 甲方同意租赁给乙方的厂房/办公区域位于上海市嘉定区浏翔公路 5555 号 1 幢办公楼 1 层西面中间部分 80 平方米以及 1 幢 1 号厂房 1 跨西面（以中间安全通道为界）1000 平方米，租赁建筑面积共为 1065 平方米。

1.2 乙方仅可将本合同项下厂房/办公区域用于生产用途，乙方承诺，在租赁期内未征的甲方同意以及按照规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的租赁用途以及经营的商品类别、品牌、否则甲方有权解除合同。

#### 2 租赁期限：

2.1 乙方确认本次厂房/办公区域租赁期限，自 2017 年 7 月 1 日至 2026 年 6 月 30 日止，共计 10 年。

2.2 租赁期满，乙方如需继续承租的，应于租赁期满前六个月，向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

#### 3 租金及其他费用

3.1 双方约定乙方租赁甲方厂房建筑面积 1065 平方米，租金为 0.7 元/天/平方米，每年租金为 22365 元（计算公式  $1065 \times 0.7 \times 30$ ）。

3.2 厂房/办公区域租金甲方从双方签订合同当日向乙方收取，即乙方向甲方支付 1 月租金。



3.3 乙方装修设计图纸及方案在装修前应经甲方认可备案，在装修期间应接受甲方的监督，保证不以装修工程影响周围环境和承租方的正常生产，否则甲方有权要求乙方改善，如因乙方的上述行为导致甲方遭受索赔或任何其他损失的，乙方应负责赔偿。

3.4 甲方给予乙方装修期 15 天（从 2017 年 7 月 1 日至 2017 年 7 月 15 日），本合同签订后乙方须向甲方支付/元作为装修期押金，装修结束后，若乙方按照甲方同意的图纸及方案施工且未给甲方或其他承租方造成损害及损失和完成垃圾清运后的，该押金甲方无息退回；

3.5 自乙方进驻厂房/办公区域后，产生的水（水费按照厂房总面积待摊计算）、电等各项能源费，垃圾清运费、通讯、设备等费用由乙方承担，乙方应保证装修期间人员以及租赁厂区的安全，相反一切责任由乙方承担。

3.6 从第 4 年起，每年租金增加 10%。以后以此类推，逐年递增。

3.7 乙方每 1 年支付一次租金，每期租金乙方应提前拾日向甲方支付。若乙方延迟交纳租金和规定的其他费用的，每延迟一天，则按日租金的 2 倍支付滞纳金。

3.8 乙方支付每期租金前，必须以甲方发出的书面账户信息为准。相反视为甲方未收到租金。

3.9 甲方按照乙方的承租面积，按/平米/1 车位的比例向乙方提供/个免费车位。超出的部分乙方应按/元/1 车位/月向甲方缴付停车管理费。

#### 4 押金和房屋交付

4.1 本合同签订当天，乙方须向甲方支付 1 个月的租金作为租借厂房/办公区域押金，如需甲方代付水电费，则乙方须再向甲方支付/元作为代付水电费的押金。租赁关系终止时，在乙方已向甲方交清了全部租金及因本租赁所产生的一切费用，并交还租赁物及在乙方没有违约责任后的 5 个工作日内，甲方将向乙方不计利息退还租赁押金。

4.2 乙方违反本合同任何条款时，甲方将优先从押金中抵扣乙方应支付给甲方的款项。

4.3 在本合同签订之日起叁日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。由双方对租赁物及附属设施功能的状态予以确认，并签订确认单。

#### 5 甲方的权利和责任

5.1 甲方有权按期收取租金。

5.2 乙方有下列行为之一的，甲方有权停水停电，直至单方终止租赁合同，收回房屋，并不承担违约责任，乙方添置的附属物归甲方所有（电器及办公设备除外）：

- 1、将承租的厂房/办公区域擅自转租给第三方或给第三方使用的或分割出租的；
- 2、擅自改变厂房/办公区域用途或结构的；
- 3、拖欠房租或水电费累计达 30 天以上的（包括 30 天）；
- 4、利用厂房/办公区域进行违法、犯罪活动及其他违反善良风俗、社会道德的活动；
- 5、乙方故意损坏厂房/办公区域及其附属设施的；
- 6、未经甲方同意，张贴非经营性文字或图片及发生其他行为以至严重损害甲方公司形象和声誉；
- 7、其他严重损害甲方权益的行为。

乙方如出现以上情况时构成严重违约，应当向甲方按月租金的三倍向甲方支付违约金，如对甲方造成损失的，乙方还应当承担赔偿责任。

5.3 在租期内，经甲方事先通知，甲方有权在合理的时间进入厂房/办公区域，检查厂房/办公区域的使用情况及相关本合同规定的情况。对违法本合同的情况甲方可向乙方发出书面整改通知，要求其在通知规定的时间内进行整改或采取必要的措施。

5.4 甲方提供已架设好的电话及网络线路，由乙方自行申请开通，甲方积极配合乙方办理申请事宜。

## 6 乙方的权利和责任

6.1 乙方有权按合同规定的时间接收和按本合同规定的用途合法使用厂房/办公区域；

6.2 乙方有义务依约交付租金、垃圾清运费、水、电、通讯等费用；

6.3 在租赁期内，乙方不得擅自提前终止合同，如乙方确因特殊情况提前解除合同的，必须提前三个月书面通知甲方，并取得甲方的书面同意，履行完毕以下手续，方可提前解约：

- 1、向甲方交付租赁物；
- 2、交清承租期的租金及其他因本合同所产生的其他费用；
- 3、向甲方支付三个月的月租金款项作为提前解除合同赔偿。

6.4 租赁期限届满后，若乙方不想再续租，则乙方应在租赁期限届满前 6 月书面通知甲方，并允许任何持有甲方授权书的新承租人、潜在的新承租人在任何合理时间内进入厂房/办公区域，进行考察。

6.5 乙方如需要装修或者增设附属设施和设备的，须事先征得甲方书面同意，按规定须向有关部门审批的，由乙方负责报有关部门批准后，方可进行。乙方迁出时，应负责将厂房/办公区域及其附属设施恢复原状。若乙方新增设施和设备无法拆卸或拆卸将破坏建筑结构影响甲方再次租赁的，则相应设施无偿归甲方所有，乙方不得破坏已装修部分及房屋结构。

6.6 乙方应爱护并合理使用厂房/办公区域及附属设施，甲方应负责其对厂房/办公区域及附属设施的维修和维护，包括行车、电梯、卫生间、以及各类管道（若有）。因乙方使用不当原因致使该厂房/办公区域及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方损失，损失金额由双方协商确定。

6.7 乙方在租赁期的装修必须在装修前向甲方备案，退租时恢复原样。必须遵守甲方针对该房屋使用及管理制定的各项规章制度，并监督其雇员或客户遵守。

6.8 若乙方需在租赁建筑物的本体及租赁园区内设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。若乙方需要租赁建筑物的周围设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

## 7 厂房/办公区域的归还

7.1 本合同租赁期满或合同提前终止后，甲乙双方未达成续租协议的，乙方应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物恢复承租前的状态，包括开孔开洞等，并将租赁物清扫干净，搬迁完毕。经甲方同意，乙方固定装饰装修不需要拆除恢复原状的，合同终止后该固定装饰装修归甲方所有。合同终止时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方承担。

7.2 房产归还甲方后，若房产内仍然留有乙方所有的物品，则视为乙方放弃该物品的所有权，甲方有权对该遗留物品进行自由处置，费用由乙方承担。

7.3 本合同提前终止或租赁期满，乙方不搬离或返还租赁物的，则从合同终止日的第一天起到乙方将房产归还甲方之日止，乙方须向甲方支付相当于租金及物业管理费二倍的房屋占用费。若甲方还蒙受其他损失，乙方也必须赔偿。

## 8 违约金和违约责任

8.1 租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应向乙方支付叁个月租金作为违约金。

（印章）

8.2、乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

8.3、租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应向甲方支付叁个月的租金作为违约金。若违约金不足以抵付甲方损失的，甲方可从租赁保证金中抵扣。押金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

8.4、若租赁期间遇自然灾害或政府/电力/供水/燃气/维修维护等外力的紧急状态下，甲方可以在不通知乙方的情况下，自行决定中断出租厂房/办公区域的水、电、燃气、热力等能源供应或停止空调、电梯等设施设备的运行，但事后应当通过适当的途径尽快通知乙方，并作出说明。应紧急状态或公用事业部门或者有关政府部门的要求，命令而导致该房屋的水、电、燃气、热力等能源供应中断或空调、电梯等设施设备的停止运行的，甲方不承担责任。

8.5、本协议解除或终止，若乙方在甲方租赁厂房/办公区域内注册公司的，乙方应当将工商登记的地址在本协议解除或终止后 30 天内迁出，逾期迁出的，每逾期一天，应当向甲方承担 1000 元的违约金。逾期迁出超出 60 天，每逾期一天，应当向甲方承担 2000 元的违约金

8.6、乙方出现违约行为，经甲方通知、制止仍不改正的，乙方除需按本合同承担违约责任外，甲方有权单方面采取停水、停电、停止燃气、停止空调供应等各项措施，甲方对乙方因此而蒙受的任何损失不承担任何责任。

8.7、甲方享有对出租房屋所在区域的命名权，而不须对乙方或其他任何人士作出赔偿。

## 9 保险和安全

9.1 租赁期内，乙方负责购买租赁物的保险及负责购买租赁物内乙方财产及其它必要的保险(包括责任险)，并保有足额保险，以防因火患、水灾等其他原因造成的损害。

9.2 乙方应做好所承租厂房/办公区域的安全保卫工作，并指派专人作为具体负责人。

9.3 安全工作包括防火、防盗、防水及防电器事故。

9.4 乙方承租厂房/办公区域内物品被盗、失火、水溢及电器事故等造成损失的，甲方不负任何责任。若使甲方的财产遭受损失，乙方要承担全部的赔偿责任。

## 10 合同的变更和解除

本合同不得口头修改，本合同的任何更改、补充或修订，必须以书面形式，并经本合同双方签署后方可生效。本合同的附件作为本合同的一部分，与本合同具有同等效力。

本合同遇以下情形，自动终止/解除，双方当事人互不承担违约赔偿，补偿等责任；

1) 因不可抗力致使租赁物灭失或损坏程度达到被检定为危房，合同无法继续履行的；

2) 租赁期间，租赁物经政府批准动迁或因社会公共利益被依法征收的；

3) 依照本合同约定解除本合同的，要求解除合同的一方应按合同载明的通讯地址向另一方发出书面通知。通知自发出之日（以邮戳为准）的第3天视作送达，合同于该通知送达之日解除。

## 11 通讯地址：

11.1 甲乙双方确认下列通讯地址为约定的通讯地址，约定的通讯地址为双方和司法、仲裁机构以及政府部门送达（通知）的住所，任何一方变更通讯地址，应提前十天通知对方。

甲方：上海市嘉定区浏翔公路 5555 号 313 室，

乙方：上海市嘉定区浏翔公路 5555 号

11.2 乙方未填写通讯地址的，则以乙方营业执照载明的地址为通讯地址。

## 12 不可抗力

若因发生不可抗力事件，使任何一方无法履行本合同或不能按时履行本合同，则任何一方均可解除本合同或推迟合同的履行，但发生不可抗力的一方应于不可抗力事件发生后立即通知对方，并于事件发生后十五天内提供事件详情和事发当地公证机关出具的有效证明。

## 13 其他

13.1 本厂房/办公区域的出租基于承租方已经勘察过，此勘察视作对该物业的现状和条件，包括进出口、面积、维护状态、物理状态，采光、空气、排水、排污、公共设施、配电和其他有关本物业现状实际用途方面的信息认识充分，并且对物业本身满意。

13.2 乙方需要办理营业执照、环评等证件的，乙方应当承担主要办理义务，甲方应当予以必要的配合，但是由于房屋无法办理相关登记，乙方仍应当按照本合同履行义务。

13.3 本合同中写明的地址为邮寄地，乙方如果没有将变更后的地址告知甲方的，甲方按照合同中写明的地址送达，一经送达便视为送达成功，乙方承担由此而带来不利的后果。乙方确认，租赁期间，该厂房/办公区域也是乙方有效的通讯地址，因此，甲方有权选择将本合同项下的通知张贴于该房屋的门窗或墙面上，该通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，并视为乙方一经知悉。

13.4 本合同是在甲乙双方完全自愿的基础上签定的，本合同签定前双方的一切承诺与本合同不一致的，以本合同为准。承租方已对租用物业充分了解及使用，遵守甲方物业的管理和相关承诺。

13.5 由本合同产生的一切争议应先由双方协商解决，协商不成，向租赁物所在地人民法院提起诉讼，通过诉讼程序解决。

13.6 本合同一式贰份，均为中文版本，甲乙双方各执壹份。本合同从甲、乙双方签章之日起生效。

甲方（签章）

联系人



乙方（签章）

联系人



签订日期：2017年6月30日



## 租赁协议

出租人 1: 上海上器（集团）有限公司

出租人 2: 上海电器企业咨询事务有限公司

（以上简称“甲方”）

承租人 1: 上海锐新服装厂

承租人 2: 李建

（以上简称“乙方”）

根据国家有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利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，双方达成协议并签订合同如下：

### 出租的厂房

#### 1 出租厂房的情况

1.1 甲方同意租赁给乙方的厂房座落在上海市嘉定区浏翔公路 5555 号 2 厂房 3 层 C 区，租赁建筑面积（含公摊面积）为 1524.04 平方米。

1.2 乙方仅可将本合同项下厂房用于生产用途，乙方承诺，在租赁期内未征的甲方同意以及按照规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的租赁用途以及经营的商品类别、品牌、否则甲方有权解除合同。

#### 2 租赁期限：

2.1 乙方确认本次厂房租赁期限，自 2018 年 8 月 10 日 至 2023 年 8 月 9 日 止，共计 5 年。

2.2 租赁期满，乙方如需继续承租的，应于租赁期满前六个月，向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

#### 3 租金及其他费用

3.1 双方约定乙方租赁甲方厂房建筑面积 1524.04 平方米，租金为 0.7 元/天/平方米，月租金为 32004.90 元。

乙方应将租金支付至以下账户：

账户名称：上海电器企业咨询事务有限公司

开户银行：上海银行市北工业园区支行  
账 号：31636603001733717

3.2、给予乙方装修期1个月（从2018年8月10日至2018年9月9日），装修期免收租金；租金自2018年9月1日起乙方向甲方支付。租金3个月为一期支付，先付后租。

3.3 装修期间产生的水、电、煤气等各项能源费，物业管理费、装修管理费、装修保证金、垃圾清运费、通讯、设备等费用由乙方承担。

3.4 从第4年起，租金增加10%。

3.5 乙方每三个月支付一次租金，先付后用，乙方应提前10日向甲方支付。若乙方延迟交纳租金和规定的其他费用的，每延迟一天，则按日租金的2倍支付滞纳金。甲方提供厂房租赁发票。

3.6 乙方承担租期内电梯使用的一切费用，包括维修，年检等费用，如三层有新租户入驻，则费用共同承担。

#### 4 押金和房屋交付

4.1 本合同签订之日起10天内，乙方须向甲方支付2个月的租金作为租借厂房押金。租赁关系终止时，乙方需提前2个月通知甲方，在乙方已向甲方交清了全部租金、及因本租赁所产生的一切费用，并交还租赁物及在乙方没有违约责任后的5个工作日内，甲方将向乙方不计利息退还租赁押金。

4.2 乙方违反本合同任何条款时，甲方将优先从押金中抵扣乙方应支付给甲方的款项。

4.3 在本合同生效之日起叁日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。由双方对租赁物及附属设施功能的状态予以确认，并签订确认单。

4.4 乙方在装饰装修前交纳装修安全保证金，装修管理费、垃圾清运费、乙方应在入场装修前全额支付。

4.5 乙方入驻后生产区域的设备用电需重新拉线并进电表箱计量，辅助照明与另一合租用户共同分摊。用水按员工人数由物业管理部门计算后分摊。

#### 5 甲方的权利和责任



5.1 甲方有权按期收取租金和物业管理费。

5.2 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方终止租赁合同，收回房屋，并不承担违约责任，乙方添置的附属物归甲方所有（电器及办公设备除外）：

- 1)、将承租的厂房擅自转租给第三方或给第三方使用的或分割出租的；
- 2)、擅自改变厂房用途或结构的；
- 3)、拖欠房租或水电费累计达 30 天以上的（包括 30 天）；
- 4)、利用厂房进行违法、犯罪活动及其他违反善良风俗、社会道德的活动；
- 5)、乙方故意损坏厂房及其附属设施的；
- 6)、张贴非经营性文字或图片及发生其他行为以至严重损害甲方公司形象和声誉；
- 7)、其他严重损害甲方权益的行为。

乙方如出现以上情况时构成严重违约，应当向甲方按月租金的三倍向甲方支付违约金，如对甲方造成损失的，乙方还应当承担赔偿责任。

5.3 在租期内，经甲方事先通知，甲方有权在合理的时间进入厂房，检查厂房的使用情况及相关本合同规定的情况。对违反本合同的情况甲方可向乙方发出书面整改通知，要求其在通知规定的时间内进行整改或采取必要的措施。

5.4 电话及网络线路，由乙方自行申请开通，甲方积极配合乙方办理申请事宜。

5.5 出租人 2 负责园区物业管理服务运作；承担客户需求的接收、传递、反馈、检查、清洁、绿化、设施维护、保安、巡视等的管理工作。

## 6 乙方的权利和责任

6.1 乙方有权按合同规定的时间接收和按本合同规定的用途合法使用厂房；

6.2 乙方有义务依约交付租金、垃圾清运费、水、电、通讯等费用；

6.3 在租赁期内，乙方不得擅自提前终止合同，如乙方确因特殊情况提前解除合同的，必须提前三个月书面通知甲方，并取得甲方的书面同意，履行完毕以下手续，方可提前解约：

- 1、向甲方交付租赁物；
- 2、交清承租期的租金及其他因本合同所产生的其他费用；
- 3、向甲方支付三个月的月租金款项作为提前解除合同赔偿。

6.4 租赁期限届满后，若乙方不想再续租，则乙方应在租赁期限届满前 3 个月书面通知甲方，并允许任何持有甲方授权书的新承租人、潜在的新承租人在任何合理时间内进入厂房，进行考察。

6.5 乙方如需要装修或者增设附属设施和设备的，须事先征得甲方书面同意，按规定须向有关部门审批的，由乙方负责报有关部门批准后，方可进行。乙方迁出时，应负责将厂房及其附属设施恢复原状。若乙方新增设施和设备无法拆卸或拆卸将破坏建筑结构影响甲方再次租赁的，则相应设施无偿归甲方所有，乙方不得破坏已装修部分及房屋结构。

6.6 乙方应爱护并合理使用厂房及附属设施，甲方应负责其对厂房及附属设施的维修和维护。因乙方使用不当原因致使该厂房及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方损失，损失金额由双方协商确定。

6.7 乙方在租赁期的装修必须在装修前向甲方备案，退租时恢复原样。必须遵守甲方针对该房屋使用及管理制定的各项规章制度，并监督其雇员或客户遵守。

6.8 若乙方需在租赁建筑物的本体及租赁园区内设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。若乙方需要租赁建筑物的周围设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

## 7 厂房的归还

7.1 本合同租赁期满或合同提前终止后，甲、乙双方未达成续租协议的，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，乙方不得拆除房屋内的固定装饰装修，租赁房屋内的固定装饰装修在合同终止后归甲方所有。特别是东北角卫生间在归还时必须恢复原样，并保持原设施的完好。合同终止时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方承担。

7.2 房产归还甲方后，若房产内仍然留有乙方所有的物品，则视为乙方放弃该物品的所有权，甲方有权对该遗留物品进行自由处置。

7.3 本合同提前终止或租赁期满，乙方不搬离或返还租赁物的，则从合同终止日的第一天起到乙方将房产归还甲方之日止，乙方须向甲方支付相当于租金及物业管理费二倍的房屋占用费。若甲方还蒙受其他损失，乙方也必须赔偿。

## 8 违约金和违约责任

1、租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应向乙方支付叁个月租金作为违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

2、乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

3、租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按月租金的三倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。押金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

4、在紧急状态下，甲方可以在不通知乙方的情况下，自行决定中断出租厂房的水、电、燃气、热力等能源供应或停止空调、电梯等设施设备的运行，但事后应当通过适当的途径尽快通知乙方，并作出说明。应紧急状态或公用事业部门或者有关政府部门的要求，命令而导致该房屋的水、电、燃气、热力等能源供应中断或空调、电梯等设施设备的停止运行的，甲方不承担责任。

5、本协议解除或终止，若乙方在甲方租赁厂房内注册公司的，乙方应当将工商登记的地址在本协议解除或终止后 30 天内迁出，逾期迁出的，每逾期一天，应当向甲方承担 1000 元的违约金。

6、乙方出现违约行为，经甲方通知、制止仍不改正的，乙方除需按本合同承担违约责任外，甲方有权单方面采取停水、停电、停止燃气、停止空调供应等各项措施，甲方对乙方因此而蒙受的任何损失不承担任何责任。

7、甲方享有对出租房屋所在区域的命名权，而不须对乙方或其他任何人士作出赔偿。

## 9 保险和安全

9.1 租赁期内，乙方负责购买租赁物的保险及负责购买租赁物内乙方财产及其它必要的保险(包括责任险)，并保有足额保险，以防因火患、水灾等其他原因造成的损害。

9.2 乙方应做好所承租厂房的安全保卫工作，并指派专人作为具体负责人。

9.3 安全工作包括防火、防盗、防水及防电器事故。

9.4 乙方承租厂房内物品被盗、失火、水溢及电器事故等造成损失的，甲方不负任何责任。若使甲方的财产遭受损失，乙方要承担全部的赔偿责任。

#### 10 合同的变更和解除

本合同不得口头修改，本合同的任何更改、补充或修订，必须以书面形式，并经本合同双方签署后方可生效。本合同的附件作为本合同的一部分，与本合同具有同等效力。

本合同遇以下情形，自动终止/解除，双方当事人互不承担违约赔偿，补偿等责任：

1) 因不可抗力致使租赁物灭失或损坏程度达到被检定为危房，合同无法继续履行的；

2) 租赁期间，租赁物经政府批准动迁或因社会公共利益被依法征收的；

3) 租赁期内，租赁物占用土地被政府依法提前收回的；

4) 依照本合同约定解除本合同的，要求解除合同的一方应按合同载明的通讯地址向另一方发出书面通知。通知自发出之日（以邮戳为准）的第3天视作送达，合同于该通知送达之日解除。

#### 11 通讯地址：

11.1 甲乙双方确认下列通讯地址为约定的通讯地址，约定的通讯地址为双方和司法、仲裁机构以及政府部门送达（通知）的住所，任何一方变更通讯地址，应提前十天通知对方。

甲方：上海市浏翔公路 5555 号 313 室， 邮编：201808

乙方：上海市浏翔公路 5555 号， 邮编：201808

11.2 乙方未填写通讯地址的，则以乙方营业执照载明的地址为通讯地址。

#### 12 不可抗力

若因发生不可抗力事件，使任何一方无法履行本合同或不能按时履行本合同，则任何一方均可解除本合同或推迟合同的履行，但发生不可抗力的一方应于不可抗力事件发生后立即通知对方，并于事件发生后十五天内提供事件详情和事发当地公证机关出具的有效证明。

13 其他

13.1 本厂房的出租基于承租方已经勘察过，此勘察视作对该物业的现状和条件，包括进出口、面积、维护状态、物理状态，采光、空气、排水、排污、公共设施、配电和其他有关本物业现状实际用途方面的信息认识充分，并且对物业本身满意。

13.2 乙方需要办理营业执照等证件，乙方应当承担主要办理义务，甲方应当予以必要的配合，但是由于房屋无法办理工商登记，乙方仍应当按照本合同履行义务。

13.3 本合同中写明的地址为邮寄地，乙方如果没有将变更后的地址告知甲方的，甲方按照合同中写明的地址送达，一经送达便视为送达成功，乙方承担由此而带来不利的后果。乙方确认，租赁期间，该厂房也是乙方有效的通讯地址，因此，乙方有权选择将本合同项下的通知张贴于该房屋的门窗或墙面上，该通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，并视为乙方已经知悉。

13.4 本合同是在甲乙双方完全自愿的基础上签定的，本合同签定前双方的一切承诺与本合同不一致的，以本合同为准。

13.5 由本合同产生的一切争议应先由双方协商解决，协商不成，向租赁物所在地人民法院提起诉讼，通过诉讼程序解决。

13.6 本合同一式贰份，均为中文版本，甲乙双方各执壹份。本合同从甲、乙双方签章之日起生效。

甲方（签章）：

联系人：

于林东



乙方（签章）

联系人：

李连



签订日期：2018年7月26日



# 租赁合同

出租人：上海上器（集团）有限公司（简称“甲方”）

承租人 1：上海上器集团试验设备有限公司

承租人 2：杨银有

（上述简称“乙方”）

根据国家有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利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，双方达成协议并签订合同如下：

## 出租的厂房

### 1 出租厂房的情况

1.1 甲方同意租赁给乙方的厂房座落在上海市嘉定区浏翔公路 5555 号 1 幢 2 号 厂房一层，租赁建筑面积（含公摊面积）为 374.2 平方米。

1.2 乙方仅可将本合同项下厂房用于生产用途，乙方承诺，在租赁期内未征的甲方同意以及按照规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的租赁用途以及经营的商品类别、品牌、否则甲方有权解除合同。

### 2 租赁期限：

2.1 乙方确认本次厂房租赁期限，自 2019 年 1 月 1 日 至 2022 年 12 月 31 日 止。

2.2 租赁期满，乙方如需继续承租的，应于租赁期满前六个月，向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

### 3 租金及其他费用

3.1 双方约定乙方租赁甲方厂房建筑面积 374.2 平方米，租金为 0.9 元/天/平方米，月租金为 10103.4 元。

3.2、给予乙方装修期 1 个月（从 2019 年 1 月 1 日 至 2019 年 1 月 31 日），装修期免收租金；租金自本合同签订之日起乙方向甲方支付。租金 3 个月为一期支付，先付后租。

3.3 装修期间产生的水、电、煤气等各项能源费，物业管理费、装修管理费、装修保证金、垃圾清运费、通讯、设备等费用由乙方承担。

3.4 从第3年起，租金增加10%。

3.5 乙方每2个月支付一次租金，先付后用，乙方应提前10日向甲方支付。若乙方延迟交纳租金和规定的其他费用的，每延迟一天，则按日租金的2倍支付滞纳金。甲方提供厂房租赁发票。

3.6 乙方承担租期内电梯使用的一切费用，包括维修，年检等费用，如三层有新租户入驻，则费用共同承担。

#### 4 押金和房屋交付

4.1 本合同签订之日起10天内，乙方须向甲方支付2个月的租金作为租借厂房押金。租赁关系终止时，乙方需提前2个月通知甲方，在乙方已向甲方交清了全部租金、及因本租赁所产生的一切费用，并交还租赁物及在乙方没有违约责任后的5个工作日内，甲方将向乙方不计利息退还租赁押金。

4.2 乙方违反本合同任何条款时，甲方将优先从押金中抵扣乙方应支付给甲方的款项。

4.3 在本合同生效之日起叁日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。由双方对租赁物及附属设施功能的状态予以确认，并签订确认单。

4.4 乙方在装饰装修前交纳装修安全保证金，装修管理费、垃圾清运费、乙方应在入场装修前全额支付。

4.5 乙方入驻后生产区域的设备用电需重新拉线并进电表箱计量，辅助照明与另一合租用户共同分摊。用水按员工人数由物业管理部门计算后分摊。

#### 5 甲方的权利和责任

5.1 甲方有权按期收取租金和物业管理费。

5.2 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方终止租赁合同，收回房屋，并不承担违约责任，乙方添置的附属物归甲方所有（电器及办公设备除外）：

- 1)、将承租的厂房擅自转租给第三方或给第三方使用的或分割出租的；
- 2)、擅自改变厂房用途或结构的；
- 3)、拖欠房租或水电费累计达30天以上的（包括30天）；
- 4)、利用厂房进行违法、犯罪活动及其他违反善良风俗、社会道德的活动；
- 5)、乙方故意损坏厂房及其附属设施的；

6)、张贴非经营性文字或图片及发生其他行为以至严重损害甲方形象和声誉;

7)、其他严重损害甲方权益的行为。

乙方如出现以上情况时构成严重违约,应当向甲方按月租金的三倍向甲方支付违约金,如对甲方造成损失的,乙方还应当承担赔偿责任。

5.3 在租期内,经甲方事先通知,甲方有权在合理的时间进入厂房,检查厂房的使用情况及相关本合同规定的情况。对违反本合同的情况甲方可向乙方发出书面整改通知,要求其在通知规定的时间内进行整改或采取必要的措施。

5.4 电话及网络线路,由乙方自行申请开通,甲方积极配合乙方办理申请事宜。

5.5 出租人 2 负责园区物业管理服务运作,承担客户需求的接收、传递、反馈、检查、清洁、绿化、设施维护、保安、巡视等的管理工作。

## 6 乙方的权利和责任

6.1 乙方有权按合同规定的时间接收和按本合同规定的用途合法使用厂房;

6.2 乙方有义务依约交付租金、垃圾清运费、水、电、通讯等费用;

6.3 在租赁期内,乙方不得擅自提前终止合同,如乙方确因特殊情况提前解除合同的,必须提前三个月书面通知甲方,并取得甲方的书面同意,履行完毕以下手续,方可提前解约:

1、向甲方交付租赁物;

2、交清承租期的租金及其他因本合同所产生的其他费用;

3、向甲方支付三个月的月租金款项作为提前解除合同赔偿。

6.4 租赁期限届满后,若乙方不想再续租,则乙方应在租赁期限届满前 3 个月书面通知甲方,并允许任何持有甲方授权书的新承租人、潜在的新承租人在任何合理时间内进入厂房,进行考察。

6.5 乙方如需要装修或者增设附属设施和设备的,须事先征得甲方书面同意,按规定须向有关部门审批的,由乙方负责报有关部门批准后,方可进行。乙方迁出时,应负责将厂房及其附属设施恢复原状。若乙方新增设施和设备无法拆卸或拆卸将破坏建筑结构影响甲方再次租赁的,则相应设施无偿归甲方所有,乙方不得破坏已装修部分及房屋结构。



6.6 乙方应爱护并合理使用厂房及附属设施，甲方应负责其对厂房及附属设施的维修和维护。因乙方使用不当原因致使该厂房及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方损失，损失金额由双方协商确定。

6.7 乙方在租赁期的装修必须在装修前向甲方备案，退租时恢复原样。必须遵守甲方针对该房屋使用及管理制定的各项规章制度，并监督其雇员或客户遵守。

6.8 若乙方需在租赁建筑物的本体及租赁园区内设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。若乙方需要租赁建筑物的周围设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

## 7 厂房的归还

7.1 本合同租赁期满或合同提前终止后，甲、乙双方未达成续租协议的，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，乙方不得拆除房屋内的固定装饰装修，租赁房屋内的固定装饰装修在合同终止后归甲方所有。

特别是东北角卫生间在归还时必须恢复原样，并保持原设施的完好。合同终止时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方承担。

7.2 房产归还甲方后，若房产内仍然留有乙方所有的物品，则视为乙方放弃该物品的所有权，甲方有权对该遗留物品进行自由处置。

7.3 本合同提前终止或租赁期满，乙方不搬离或返还租赁物的，则从合同终止日的第一天起到乙方将房产归还甲方之日止，乙方须向甲方支付相当于租金及物业管理费二倍的房屋占用费。若甲方还蒙受其他损失，乙方也必须赔偿。

## 8 违约金和违约责任

1、租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应向乙方支付叁个月租金作为违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

2、乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

3、租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按月租金的三倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责

赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。押金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

4、在紧急状态下，甲方可以在不通知乙方的情况下，自行决定中断出租厂房的水、电、燃气、热力等能源供应或停止空调、电梯等设施设备的运行，但事后应当通过适当的途径尽快通知乙方，并作出说明。应紧急状态或公用事业部门或者有关政府部门的要求，命令而导致该房屋的水、电、燃气、热力等能源供应中断或空调、电梯等设施设备的停止运行的，甲方不承担责任。

5、本协议解除或终止，若乙方在甲方租赁厂房内注册公司的，乙方应当将工商登记的地址在本协议解除或终止后 30 天内迁出，逾期迁出的，每逾期一天，应当向甲方承担 1000 元的违约金。

6、乙方出现违约行为，经甲方通知、制止仍不改正的，乙方除需按本合同承担违约责任外，甲方有权单方面采取停水、停电、停止燃气、停止空调供应等各项措施，甲方对乙方因此而蒙受的任何损失不承担任何责任。

7、甲方享有对出租房屋所在区域的命名权，而不须对乙方或其他任何人士作出赔偿。

## 9 保险和安全

9.1 租赁期内，乙方负责购买租赁物的保险及负责购买租赁物内乙方财产及其它必要的保险(包括责任险)，并保有足额保险，以防因火患、水灾等其他原因造成的损害。

9.2 乙方应做好所承租厂房的安全保卫工作，并指派专人作为具体负责人。

9.3 安全工作包括防火、防盗、防水及防电器事故。

9.4 乙方承租厂房内物品被盗、失火、水溢及电器事故等造成损失的，甲方不负任何责任。若使甲方的财产遭受损失，乙方要承担全部的赔偿责任。

## 10 合同的变更和解除

本合同不得口头修改，本合同的任何更改、补充或修订，必须以书面形式，并经本合同双方签署后方可生效。本合同的附件作为本合同的一部分，与本合同具有同等效力。

本合同遇以下情形，自动终止/解除，双方当事人互不承担违约赔偿，补偿等责任：

1) 因不可抗力致使租赁物灭失或损坏程度达到被检定为危房, 合同无法继续履行的;

2) 租赁期间, 租赁物经政府批准动迁或因社会公共利益被依法征收的;

3) 租赁期内, 租赁物占用土地被政府依法提前收回的;

4) 依照本合同约定解除本合同的, 要求解除合同的一方应按合同载明的通讯地址向另一方发出书面通知。通知自发出之日(以邮戳为准)的第3天视作送达, 合同于该通知送达之日解除。

## 11 通讯地址:

11.1 甲乙双方确认下列通讯地址为约定的通讯地址, 约定的通讯地址为双方和司法、仲裁机构以及政府部门送达(通知)的住所, 任何一方变更通讯地址, 应提前十天通知对方。

甲方: 上海市浏翔公路 5555 号 313 室, 邮编: 201808

乙方: 上海市浏翔公路 5555 号二楼, 邮编: 201808

11.2 乙方未填写通讯地址的, 则以乙方营业执照载明的地址为通讯地址。

## 12 不可抗力

若因发生不可抗力事件, 使任何一方无法履行本合同或不能按时履行本合同, 则任何一方均可解除本合同或推迟合同的履行, 但发生不可抗力的一方应于不可抗力事件发生后立即通知对方, 并于事件发生后十五天内提供事件详情和事发当地公证机关出具的有效证明。

## 13 其他

13.1 本厂房的出租基于承租方已经勘察过, 此勘察视作对该物业的现状和条件, 包括进出口、面积、维护状态、物理状态, 采光、空气、排水、排污、公共设施、配电和其他有关本物业现状实际用途方面的信息认识充分, 并且对物业本身满意。

13.2 乙方需要办理营业执照等证件, 乙方应当承担主要办理义务, 甲方应当予以必要的配合, 但是由于房屋无法办理工商登记, 乙方仍应当按照本合同履行义务。

13.3 本合同中写明的地址为邮寄地,乙方如果没有将变更后的地址告知甲方的,甲方按照合同中写明的地址送达,一经送达便视为送达成功,乙方承担由此而带来不利的后果。乙方确认,租赁期间,该厂房也是乙方有效的通讯地址,因此,乙方有权选择将本合同项下的通知张贴于该房屋的门窗或墙面上,该通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知,并视为乙方已经知悉。

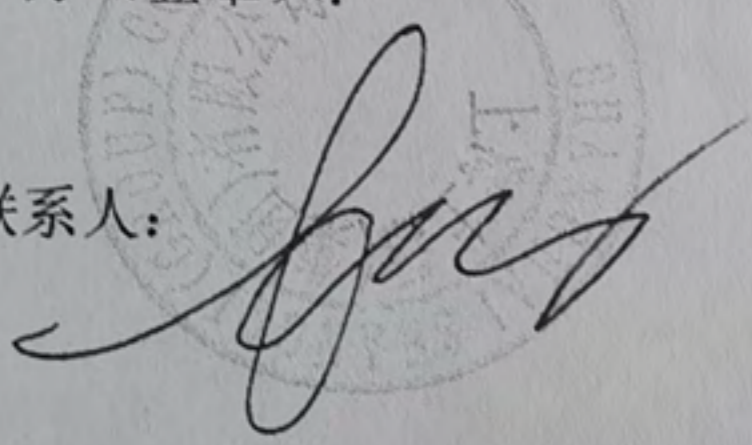
13.4 本合同是在甲乙双方完全自愿的基础上签定的,本合同签定前双方的一切承诺与本合同不一致的,以本合同为准。

13.5 由本合同产生的一切争议应先由双方协商解决,协商不成,向租赁物所在地人民法院提起诉讼,通过诉讼程序解决。

13.6 本合同一式贰份,均为中文版本,甲乙双方各执壹份。本合同从甲、乙双方签章之日起生效。

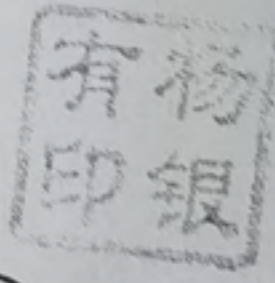
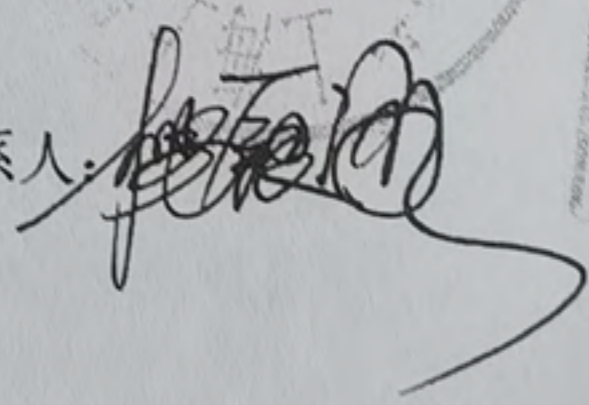
甲方(签章):

联系人:



乙方(签章):

联系人:



签订日期: 2018年12月30日

## 租赁协议

出租人：上海上器（集团）有限公司（以上简称“甲方”）

承租人 1：上海林深电气设备有限公司

承租人 2：陆志男

（以上简称“乙方”）

根据国家有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利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，双方达成协议并签订合同如下：

### 出租的厂房

#### 1 出租厂房的情况

1.1 甲方同意租赁给乙方的厂房座落在上海市浏翔公路 5555 号 3 号厂房一层 2 区北面部分，租赁面积 345.05 平方米。租赁建筑面积（含公摊面积）为 345.05 平方米。

1.2 乙方仅可将本合同项下厂房用于生产用途，乙方承诺，在租赁期内未征得甲方同意以及按照规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的租赁用途以及经营的商品类别、品牌，否则甲方有权解除合同。

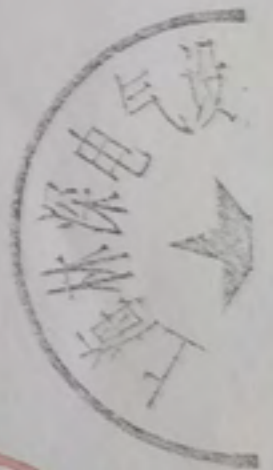
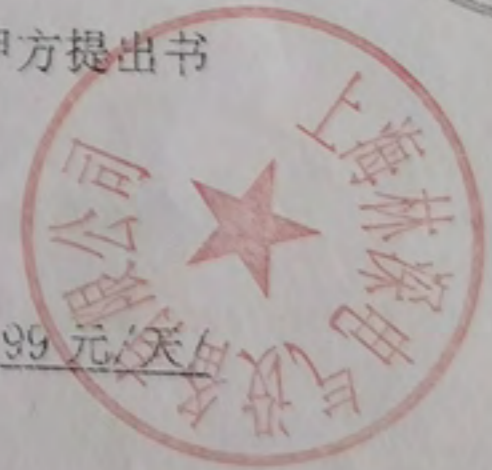
#### 2 租赁期限：

2.1 乙方确认本次厂房租赁期限，自 2019 年 6 月 1 日至 2022 年 5 月 31 日止，共计 3 年。

2.2 租赁期满，乙方如需继续承租的，应于租赁期满前六个月，向甲方提出书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

#### 3 租金及其他费用

3.1 双方约定乙方租赁甲方厂房建筑面积 345.05 平方米，租金为 0.99 元/天/平方米，月租金为 10247.7 元。



3.2、给予乙方装修期1个月（从2019年6月1日至2019年6月30日），装修期免收租金；租金自2019年7月1日起乙方向甲方支付。租金3个月为一期支付，先付后租。本合同签订之日起10天内，乙方应向甲方支付3个月的租金。

3.3 装修期间产生的水、电、煤气等各项能源费，物业管理费、装修管理费、装修保证金、垃圾清运费、通讯、设备等费用由乙方承担。

3.4 从第4年起，租金增加%。

3.5 乙方每三个月支付一次租金，先付后用，乙方应提前10日向甲方支付。若乙方延迟交纳租金和规定的其他费用的，每延迟一天，则按日租金的2倍支付滞纳金。甲方提供厂房租赁发票。

3.6 乙方承担租期内电梯使用的一切费用，包括维修，年检等费用，如三层有新租户入驻，则费用共同承担。

#### 4 押金和房屋交付

4.1 本合同签订之日起10天内，乙方须向甲方支付2个月的租金作为租借厂房押金。租赁关系终止时，乙方需提前2个月通知甲方，在乙方已向甲方交清了全部租金、及因本租赁所产生的一切费用，并交还租赁物及在乙方没有违约责任后的5个工作日内，甲方将向乙方不计利息退还租赁押金。

4.2 乙方违反本合同任何条款时，甲方将优先从押金中抵扣乙方应支付给甲方的款项。

4.3 在本合同生效之日起叁日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。由双方对租赁物及附属设施功能的状态予以确认，并签订确认单。

4.4 乙方在装饰装修前交纳装修安全保证金，装修管理费、垃圾清运费、乙方应在入场装修前全额支付。

4.5 乙方入驻后生产区域的设备用电需重新拉线并进电表箱计量，辅助照明与另一合租用户共同分摊。用水按员工人数由物业管理部门计算后分摊。

#### 5 甲方的权利和责任

5.1 甲方有权按期收取租金和物业管理费。

5.2 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方终止租赁合同，收回房屋，并不承担违约责任，乙方添置的附属物归甲方所有（电器及办公设备除外）：



- 1)、将承租的厂房擅自转租给第三方或给第三方使用的或分割出租的;
- 2)、擅自改变厂房用途或结构的;
- 3)、拖欠房租或水电费累计达 30 天以上的 (包括 30 天);
- 4)、利用厂房进行违法、犯罪活动及其他违反善良风俗、社会道德的活动;
- 5)、乙方故意损坏厂房及其附属设施的;
- 6)、张贴非经营性文字或图片及发生其他行为以至严重损害甲方公司形象和声誉;
- 7)、其他严重损害甲方权益的行为。

乙方如出现以上情况时构成严重违约,应当向甲方按月租金的三倍向甲方支付违约金,如对甲方造成损失的,乙方还应当承担赔偿责任。

5.3 在租期内,经甲方事先通知,甲方有权在合理的时间进入厂房,检查厂房的使用情况及相关本合同规定的情况。对违反本合同的情况甲方可向乙方发出书面整改通知,要求其在通知规定的时间内进行整改或采取必要的措施。

5.4 电话及网络线路,由乙方自行申请开通,甲方积极配合乙方办理申请事宜。

5.5 甲方负责园区物业管理服务运作,承担客户需求的接收、传递、反馈、检查、清洁、绿化、设施维护、保安、巡视等的管理工作。

## 6 乙方的权利和责任

6.1 乙方有权按合同规定的时间接收和按本合同规定的用途合法使用厂房;

6.2 乙方有义务依约交付租金、垃圾清运费、水、电、通讯等费用;

6.3 在租赁期内,乙方不得擅自提前终止合同,如乙方确因特殊情况提前解除合同的,必须提前三个月书面通知甲方,并取得甲方的书面同意,履行完毕以下手续,方可提前解约:

- 1、向甲方交付租赁物;
- 2、交清承租期的租金及其他因本合同所产生的其他费用;
- 3、向甲方支付三个月的月租金款项作为提前解除合同赔偿。

6.4 租赁期限届满后,若乙方不想再续租,则乙方应在租赁期限届满前 3 个月书面通知甲方,并允许任何持有甲方授权书的新承租人、潜在的新承租人在任何合理时间内进入厂房,进行考察。



6.5 乙方如需要装修或者增设附属设施和设备的，须事先征得甲方书面同意，按规定须向有关部门审批的，由乙方负责报有关部门批准后，方可进行。乙方迁出时，应负责将厂房及其附属设施恢复原状。若乙方新增设施和设备无法拆卸或拆卸将破坏建筑结构影响甲方再次租赁的，则相应设施无偿归甲方所有，乙方不得破坏已装修部分及房屋结构。

6.6 乙方应爱护并合理使用厂房及附属设施，甲方应负责其对厂房及附属设施的维修和维护。因乙方使用不当原因致使该厂房及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方损失，损失金额由双方协商确定。

6.7 乙方在租赁期的装修必须在装修前向甲方备案，退租时恢复原样。必须遵守甲方针对该房屋使用及管理制定的各项规章制度，并监督其雇员或客户遵守。

6.8 若乙方需在租赁建筑物的本体及租赁园区内设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。若乙方需要租赁建筑物的周围设立广告牌，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

## 7 厂房的归还

7.1 本合同租赁期满或合同提前终止后，甲、乙双方未达成续租协议的，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，乙方不得拆除房屋内的固定装饰装修，租赁房屋内的固定装饰装修在合同终止后归甲方所有。

特别是东北角卫生间在归还时必须恢复原样，并保持原设施的完好。合同终止时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方承担。

7.2 房产归还甲方后，若房产内仍然留有乙方所有的物品，则视为乙方放弃该物品的所有权，甲方有权对该遗留物品进行自由处置。

7.3 本合同提前终止或租赁期满，乙方不搬离或返还租赁物的，则从合同终止日的第一天起到乙方将房产归还甲方之日止，乙方须向甲方支付相当于租金及物业管理费二倍的房屋占用费。若甲方还蒙受其他损失，乙方也必须赔偿。

## 8 违约金和违约责任





1、租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应向乙方支付叁个月租金作为违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

2、乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

3、租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按月租金的三倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。押金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

4、在紧急状态下，甲方可以在不通知乙方的情况下，自行决定中断出租厂房的水、电、燃气、热力等能源供应或停止空调、电梯等设施设备的运行，但事后应当通过适当的途径尽快通知乙方，并作出说明。应紧急状态或公用事业部门或者有关政府部门的要求，命令而导致该房屋的水、电、燃气、热力等能源供应中断或空调、电梯等设施设备的停止运行的，甲方不承担责任。

5、本协议解除或终止，若乙方在甲方租赁厂房内注册公司的，乙方应当将工商登记的地址在本协议解除或终止后 30 天内迁出，逾期迁出的，每逾期一天，应当向甲方承担 1000 元的违约金。

6、乙方出现违约行为，经甲方通知、制止仍不改正的，乙方除需按本合同承担违约责任外，甲方有权单方面采取停水、停电、停止燃气、停止空调供应等各项措施，甲方对乙方因此而蒙受的任何损失不承担任何责任。

7、甲方享有对出租房屋所在区域的命名权，而不须对乙方或其他任何人士作出赔偿。

## 9 保险和安全

9.1 租赁期内，乙方负责购买租赁物的保险及负责购买租赁物内乙方财产及其它必要的保险(包括责任险)，并保有足额保险，以防因火患、水灾等其他原因造成的损害。

9.2 乙方应做好所承租厂房的安全保卫工作，并指派专人作为具体负责人。

9.3 安全工作包括防火、防盗、防水及防电器事故。



9.4 乙方承租厂房内物品被盗、失火、水溢及电器事故等造成损失的，甲方不负任何责任。若使甲方的财产遭受损失，乙方要承担全部的赔偿责任。

## 10 合同的变更和解除

本合同不得口头修改，本合同的任何更改、补充或修订，必须以书面形式，并经本合同双方签署后方可生效。本合同的附件作为本合同的一部分，与本合同具有同等效力。

本合同遇以下情形，自动终止/解除，双方当事人互不承担违约赔偿，补偿等责任：

1) 因不可抗力致使租赁物灭失或损坏程度达到被检定为危房，合同无法继续履行的；

2) 租赁期间，租赁物经政府批准动迁或因社会公共利益被依法征收的；

3) 租赁期内，租赁物占用土地被政府依法提前收回的；

4) 依照本合同约定解除本合同的，要求解除合同的一方应按合同载明的通讯地址向另一方发出书面通知。通知自发出之日（以邮戳为准）的第3天视作送达，合同于该通知送达之日解除。

## 11 通讯地址：

11.1 甲乙双方确认下列通讯地址为约定的通讯地址，约定的通讯地址为双方和司法、仲裁机构以及政府部门送达（通知）的住所，任何一方变更通讯地址，应提前十天通知对方。

甲方：上海市浏翔公路 5555 号 313 室， 邮编：201808

乙方：上海市浏翔公路 5555 号， 邮编：201808

11.2 乙方未填写通讯地址的，则以乙方营业执照载明的地址为通讯地址。

## 12 不可抗力

若因发生不可抗力的事件，使任何一方无法履行本合同或不能按时履行本合同，则任何一方均可解除本合同或推迟合同的履行，但发生不可抗力的一方应于不可抗力事件发生后立即通知对方，并于事件发生后十五天内提供事件详情和事发当地公证机关出具的有效证明。



13 其他

13.1 本厂房的出租基于承租方已经勘察过，此勘察视作对该物业的现状和条件，包括进出口、面积、维护状态、物理状态，采光、空气、排水、排污、公共设施、配电和其他有关本物业现状实际用途方面的信息认识充分，并且对物业本身满意。

13.2 乙方需要办理营业执照等证件，乙方应当承担主要办理义务，甲方应当予以必要的配合，但是由于房屋无法办理工商登记，乙方仍应当按照本合同履行义务。

13.3 本合同中写明的地址为邮寄地，乙方如果没有将变更后的地址告知甲方的，甲方按照合同中写明的地址送达，一经送达便视为送达成功，乙方承担由此而带来不利的后果。乙方确认，租赁期间，该厂房也是乙方有效的通讯地址，因此，乙方有权选择将本合同项下的通知张贴于该房屋的门窗或墙面上，该通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，并视为乙方已经知悉。

13.4 本合同是在甲乙双方完全自愿的基础上签定的，本合同签定前双方的一切承诺与本合同不一致的，以本合同为准。

13.5 由本合同产生的一切争议应先由双方协商解决，协商不成，向租赁物所在地人民法院提起诉讼，通过诉讼程序解决。

13.6 本合同一式贰份，均为中文版本，甲乙双方各执壹份。本合同从甲、乙双方签章之日起生效。

甲方（签章）：

联系人：



乙方（签章）：

联系人：



签订日期：2019年5月22日



# 嘉定区产业促进工作受理项目审核表

## (司法转让)

征询日期： 2020年9月14日

企业(项目)名称	上海上器(集团)有限公司	所属街镇	徐行镇
企业地址	嘉定区浏翔公路5555号	所属区块 (104、195、198)	104
项目基本情况	<p>根据嘉定区人民法院提供的(2020)沪0114执恢504号《执行裁定书》，法院在执行陈余胜与上海上器(集团)有限公司、上海上器集团母线桥架有限公司损害公司利益责任纠纷一案中，因被执行人未履行义务，法院查封了上海上器(集团)有限公司名下位于嘉定区浏翔公路5555号的房产，现已进入拍卖阶段。根据《嘉定区盘活存量工业用地推动产业高质量发展实施办法(试行)》(嘉规划资源(2019)72号)文件精神，由区产促办征询街镇及相关部门意见后反馈给法院，主要包括该地块所涉及的产业导向、规划限制及环保等要求。</p> <p>根据上述内容，向相关单位征询该房产的相关情况。</p>		
街镇意见	<p>该处房产为工业出让用地，使用期限尚有36年，厂房结构满足工业制造型企业需求，目前租赁该处厂房注册有18家企业，其中15家企业经营情况良好，个别企业税收产出已接近百万元级别，为了确保已在厂区内生产经营的企业保持稳定，建议陈余胜与被执行人协商解决。为了后期引入项目符合嘉定区产业导向，建议由集体企业参与竞拍。</p> <p style="text-align: right;">2020年9月18日</p>		
经委意见	<p>希望该地块后续积极布局符合嘉定区四大产业集群、徐行镇产业导向及产业准入标准的企业及项目。</p> <p style="text-align: right;">2020年9月14日</p>		
规划资源局意见	<p>1、经核，根据《上海市嘉定区徐行工业区JDS4-0101单元控制性详细规划》(沪府规[2013]212号)，该项目单位位于徐行工业区02-06地块，为保留一类工业用地(上器集团有限公司)，用地面积28791平方米。</p> <p>2、根据沪嘉房地(2006)出让合同第448号国有土地出让合同：          用地性质：国有出让土地          用途：工业用地          容积率：1.0          使用年限：2006.12.31-2056.12.30          出让金支付情况：已支付</p> <p>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)，该项目地块转让后需按照全生命周期要求进行管理。</p> <p style="text-align: right;">2020年10月13日</p>		
生态环境局意见	<p>该地块在嘉定区徐行工业园区内，该地址未做过环评。</p> <p>准入要求：禁止新建钢铁、建材、焦化、有色等行业高污染项目，禁止生产高VOCs含量有机溶剂型涂料、油墨和胶黏剂的新、改、扩建产业准入项目。严格控制石化化工等行业新增高耗能高排放项目。禁止引进《上海市产业结构调整负面清单》淘汰类、限制类工艺、装备或产品。引进项目应符合园区规划环评和区域产业准入及负面清单要求。并满足嘉定区徐行工业园区环境影响报告书环评批复和徐行工业园区引进项目的环保准入与负面清单相关要求。</p>		
产业促进工作领导小组办公室意见	<p>请区人民法院综合各部门意见，依法依规进行办理。</p> <p style="text-align: right;">(盖章) 2020年10月13日</p>		