

复 函

金山区人民法院：

我局于 2021 年 3 月 1 日收到贵院(2021)沪 0116 执 221 号函，经征询，现复函如下：

一、根据金山区产业项目准入的相关规定，该地块拍卖竞得者所实施的项目应为制造业并需符合金山的产业定位、环保安全要求，项目需具备高科技含量。该项目为整体“二次开发”项目，需达到“固定资产投资强度不低于 500 万元/亩，产出强度不低于 600 万元/亩/年，税收强度不低于 60 万元/亩/年”的要求。

二、该地块属 104 区域，属工业用地，竞拍人竞得后，土地性质不能发生改变。厂房只能用于工业生产，不能用作仓储和物流等其它用途。同时，该地块处于战略留白区区域，不能改扩建、翻建。。

三、落户项目必须符合朱泾工业园区产业定位，园区的产业导向为“核心基础零部件、节能环保、生命健康”三大产业。

四、该地块有少量排污指标，若排污量较大，朱泾工业园区不能解决排污指标等问题。

五、竞拍人竞拍前，建议与朱泾工业园区进行充分沟通，

了解该地块及地上建筑物的详细情况，包括已经租赁的企业数、债权债务等相关情况。

六、该地块位于金山区朱泾工业园区，周边无敏感目标，项目准入执行《金山区工业项目环保严格控制准入目录清单（2020年版）》。

七、根据《上海市经营性用地和工业用地全生命周期管理土壤环境保护管理办法》（沪环保防[2016]226号）的要求，经营性用地和工业用地出让、转让前，土地使用权人应组织完成土壤环境调查评估，需治理修复的，应组织实施修复并达到环保要求，对于存在污染或治理修复未达环保要求的地块不得出让、转让。

特此复函

金山区规划和自然资源局



2021年3月19日

答复函

为了加快朱泾园区转型发展，提升园区发展能级，保障竞拍人合法权益，现将“上海中浪集团实业有限公司坐落于金山区朱泾镇工业园区中发路 688 号房地产进行司法拍卖”事宜函达如下：

1、该地块属 104 区域，属工业用地，竞拍人竞得后，土地性质不能发生变化。厂房只能用于工业生产，不能用作仓储和物流等其它用途。同时，该地块处于战略留白区区域，不能改扩建、翻建。

2、落户项目必须符合朱泾工业园区产业定位。园区的产业导向为“核心基础零部件、节能环保、生命健康”三大产业。同时必须符合《金山区工业项目环保严格控制准入目录清单》以及区职能部门发布的其他相关产业政策。

3、根据金山区投资促进与招商引资工作领导小组办公室（金招商办（2021）3/4 号文件）要求，入驻产业应符合“固定资产投资强度每亩不低于 50 万元；税收强度不低于 60 万元/每亩；产值强度每亩不低于 600 万元”，并要求意向竞拍企业签署相关承诺书。

4、该地块有少量排污指标，若排污量较大，朱泾工业园区不能解决排污指标等问题。

5、竞拍人竞拍前，必须了解该地块及地上物的详细情况(包括已经租赁的企业数、债权债务等情况)。

6、建议意向竞拍企业在竞拍前与工业园区进行充分沟通。

7、竞拍后发生的一切法律后果，由竞拍人自行承担。

特此函达。

上海朱泾工业园区管理委员会

2021年10月26日



厂房租赁合同

出租方 (简称甲方): 上海中浪集团实业有限公司

承租方 (简称乙方): 上海东金塑纤制品有限公司

根据《合同法》及其他有关法律规定,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租赁给乙方使用的有关事宜,双方达成协议并签订租赁合同如下:

一、出租厂房情况

甲方租赁给乙方的厂房坐落在金山区朱泾镇中发路688号,即东片厂房2幢,

以及综合办公楼壹层、或仓库地址的二楼同样面积。总共面积约约6800平米。

二、厂房起付日期和租赁期限

1、租赁期为壹拾叁年,从乙方搬入甲方厂房之日起计租金。厂房租赁自2013年1月1日至2025年12月31日止。

2、租赁期满,甲方有权收回出租厂房,乙方应如期归还。乙方需继续承租的,应于租赁期满前3个月,向甲方提出书面要求。在同等的租金情况下乙方享有优先权。

3、如果出租期内双方因各种原因需要解约的,必须通知对方,经双方确定同意后方能解除此合同。

4、如期满甲方不再出租或乙方不再承租,甲、乙双方应提前6个月书面形式通知对方。

三、租金

1、甲乙双方约定,出租该东面厂房一栋以及综合办公楼底楼壹层,月租金为壹拾万元,每月付一次。先付后租,每月提前十日付款。以后,每三年递增10%。乙方付款后,甲方提供正规发票给乙方。

2、双方签订合同后,乙方应支付甲方房屋出租押金壹拾万元,租期结束后(30日内)一次结清。

四、厂房使用要求和维修责任

- 1、乙方在租期内不能随意改动厂房主体结构和附属设施。如果要改变时，必须以书面形式向甲方提出具体要求，经甲方同意后才可实施。
- 2、用水：甲方负责供水，用水量在工厂的能供容量内。水费按表计算，按照国家同意标准，乙方按月支付给甲方，甲方提供正规发票给乙方。
- 3、用电：甲方提供现有变电房一座，（供乙方无偿使用），每月产生的电费及设备所有产生铜损铁损费用全部由乙方支付，甲方每月所用生活及生产用电单独装表，每月按时支付电费给乙方。
- 4、安全：甲方有权监督、协助乙方做好厂房（东片厂房二幢，以及综合办公楼底楼壹层）消防、安全、卫生等工作。乙方有义务保证必要安全措施。
- 5、维修：租赁期间，房屋的主体部分由甲方负责维修；乙方应该合理使用并爱护厂房及附属设备。如因人为原因致使该厂房及附属设备损坏或者发生故障的，乙方负责维修并赔偿甲方相应损失。

五、厂房转租归还

- 1、乙方在租赁期间未经甲方同意不得将厂房转租给第三方。
- 2、租赁期满后，该厂房归还时，应当保持完好状态。

六、租赁期间其他有关约定

- 1、厂房租赁期内，甲乙双方都应遵守国家法律法规，不得利用厂房存放危险物品及进行非法活动。
- 2、乙方在租用期间内，如遇国家政策需要拆除或改造，乙方应无条件搬迁，双方互不承担经济责任。租金多退少补。
- 3、甲方在厂区内的另外厂房，如果对外出租，甲方可以在同等条件下优先考虑租给乙方。



4、厂房租赁期间，乙方根据自己的生产需要对厂房进行装修，应当书面告知甲方，经甲方同意后方可实施（原则上不得破坏厂房结构）。装修费用由乙方自负。

5、乙方在运营过程中发生的工伤或其他事故与甲方无关，由乙方负责。

七、甲方应提供营业执照及房产证复印件给乙方，以便乙方办理政府职能部门所需要的有关手续。

八、本合同未尽事宜，甲乙双方必须依法共同友好协商解决。协商不成的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

九、本合同一式两份，双方各执一份，经盖章签字后生效。



出租方：上海中浪集团实业有限公司

承租方：上海东金塑纤制瓶有限公司

单位（盖章）：

单位（盖章）：

单位地址：上海市金山区朱泾镇

单位地址：上海市金山区朱泾镇万枫公路

中发路688号

联盟2002号

法定代表人：

法定代表人：

电话：

电话：

委托代理人：

委托代理人：

开户银行：

开户银行：

账号：

账号：

2012年12月18日

2012年12月18日

附件 3:

承租人承诺书

中国农业银行股份有限公司上海金山支行:

承租人已知悉并同意出租人(抵押人)上海中浪集团实业有限公司将已出租给承租人的位于上海市金山区朱泾镇中发路 688 号的房地产抵押给贵行。承租人作出如下承诺:

1. 在房屋租赁期限内,如贵行行使抵押权,处置上述承租房产,则承租人与出租人订立的房屋租赁合同于贵行通知之日提前终止。承租人与出租人因此若发生争议,由双方自行协商解决。

2. 承租人放弃对该承租房屋的优先购买权。

3. 严格履行租赁合同约定,承租人与出租人就租赁财产的续租达成任何协议或重新签订租赁合同,或者对租赁合同达成任何将影响贵行抵押权的补充协议,须经贵行书面同意。

4. 租赁合同到期后,承租人续租的,视为在租赁房地产抵押给贵行之后成立的新的租赁关系。

5. 本承诺书自签署之日起生效。

