

松江区泗泾镇人民政府文件

松泗府〔2021〕194号

关于泗泾镇泗砖路99弄1号土地 设定拍卖条件的函

上海市浦东新区人民法院：

贵单位16-2369一案所涉及的上海杰安浩钢结构有限公司名下位于上海市松江区泗泾镇泗砖路99弄1号的土地属于我镇工业区内的104地块。当前，松江区有序推进长三角G60科创走廊建设，打造科技和制度创新双轮驱动、产业和城市一体化发展的先行先试走廊，泗泾镇作为长三角G60科创走廊的重要组成部分，不断加速产业结构优化，充分发挥区位优势，积极引进战略性新兴产业项目，努力打造泗泾镇产城融合示范片区。在新增工业用地指标紧缩的情况下，为避免该地块被低端、劣质企业获得，请贵单位在拍卖此标的物时，设定以下拍卖条件：

一、产业定位

为贯彻落实长三角一体化发展国家战略，服务上海建设有全球影响力的科创中心，根据区委、区政府关于大力发展“6+X”

产业及战略性新兴产业规划要求，以及泗泾镇产业发展规划，该地块以发展科技创新与应用合作为导向，引入先进研发及先进制造业。

二、竞拍企业承诺

- 1、参加竞买的企业必须为已落户在松江区泗泾镇的企业。
- 2、拍卖成交确认后，需经松江区泗泾镇产业部门讨论通过，涉及改扩建需区镇两级产业部门评审通过。
- 3、投产后，企业年缴纳税收不低于每亩 120 万元。
- 4、拍卖成交后，如买受人不符合该标准的相关产业导向等因素，导致买受人无法落户，由买受人自行承担相应的风险和法律责任。

三、不予准入的产业

《产业结构调整指导目录》规定的“限制类”和“淘汰类”产业以及《上海市产业结构调整负面清单》规定的“限制类”和“淘汰类”产业。

望贵单位能设定以上竞拍条件，确保我镇工业用地的高效利用，助力我镇经济高质量发展。

特此函达，请予支持。

上海市松江区泗泾镇人民政府

2021年12月20日

房屋租赁合同

甲方：上海杰安浩钢结构有限公司

乙方：上海策冕物业管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及其有关规定，为明确甲乙双方的利益和义务关系，订立本合同，以资双方共同遵守履行。

第一条 租赁房屋坐落面积

甲方坐落在泗泾镇高新大道旁泗砖路 99 弄地块五幢厂房及建筑物，占地面积 26.09 亩，建筑面积 22536 平方米，每平方米 0.55 元/天×365 天计算。由甲方出租给乙方，并由乙方经营，为了达到共赢目的达成以下条款：

1、甲方同意该厂房及建筑物租赁给乙方，其中四楼东北角 192 平方本企业自用，五楼除外，本企业自用。

2、本合同租赁期限为十年，自 2015 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日止。合同期满，若乙方继续租赁厂房及建筑物，应当提前三个月通知甲方，须经甲乙双方协商一致后，另行订立合同。在同等条件下，乙方享有优先续租赁权。

3、本合同签约之前，甲方可提供给乙方整套施工图纸，由乙方测算认可后租赁经营，年租金为人民币 4524102 元。

第二条 租金支付方式及租金交付期限

1、租金的支付方式为每月支付形式，先付后租，乙方原向甲方支付人民币 60 万元保证金仍然有效。第二年起每年按上年基数环比递增 1% 计算，至第六年起按 0.58 元/平方/日计算，即年租金 4770871 元，第七年起每年按上年基数环比递增 1%。

2、交付租金先付后用的原则，起租之日应由乙方向甲方支付 1 个月租金，以后以此类推，到期即预付下个月的租金至合同期满为止。

3、为了乙方整体规划生产经营等需要，甲方在房屋施工期间，甲方同意在未破坏甲方总体建筑方案和结构的前提下，乙方可以对房屋进行适当的调整。但乙方必须事先向甲方提供调整方案并附图，在得到甲方同意后才能施工。调整增加部分（包括隔墙费用）全部由乙方自负。如因此需依法办理相关审核审批手续的，由乙方自行办理。

4、租赁的企业应注册在当地开发区，为地方创造税利（在合同期内所注册企业每年

营业额合计达到 2 亿元，若年营业额不能达到 2 亿元，甲方可提前终止合同)，同时注册的企业有权享有开发区所有相关的优惠政策。

5、在合同生效后，甲方不得将房屋租给第三方，如有违约，应双倍赔偿乙方付出的款项。

第三条 乙方违约责任

1、乙方逾期交付租金一个月(含一个月)并不能取得甲方同意宽限期的，应付租金每日千分之一的滞纳金至付清之日为止，逾期交付租金二个月的，甲方有权索要违约金同时单方面提前终止合同，并可以收回厂房及建筑物。

2、租赁期间，乙方应遵守国家有关规定。在装修时，若损坏交付时房屋的结构，应赔偿甲方由此造成的实际经济损失。

3、乙方租赁房屋开展经营期间所发生的水费、电费、煤气费、电维修保养费及设备维修费等费用(除甲方四楼东北角 192 平方应承担外)，由乙方承担。乙方必须根据规定按单如期缴纳。如因乙方的原因不缴纳或者拖延应缴费用而令上述服务停止，由此产生的经济责任和法律责任全部由乙方承担。

第四条 甲方违约责任

租赁期间，甲方应遵守国家有关规定，保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态(若乙方人为造成房屋及设施损坏，乙方责任自负)。如正常使用时房屋及建筑物损坏，应由甲方负责修理。

第五条 租赁期满后的房屋归还

1、甲乙双方租赁关系终止时，甲方原收取的房屋保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方。

2、本合同租赁期满，不得破坏房屋结构，不得拆卸墙体、破坏墙体及地面装饰材料(包括现有天桥等)。如乙方违反本条款之规定造成经济损失的，由乙方负责赔偿甲方由此造成的实际经济损失。

3、本合同租赁期满或解除时，乙方返还房屋时，应经甲乙双方验收认可。乙方添置或留置的任何物品，由乙方必须自行拆除，如有任何留置物品，视为乙方放弃所有权，甲方可以自行处理。

4、本合同租赁期满或解除之日起一个月内，乙方逾期不归还房屋时，甲方有权单方面收回所租的厂房及建筑物。对于留置的任何物品，则应视乙方放弃所有权，任凭甲

方处置。在乙方将房屋全部或部分转租第三方的情况下，该条同样适用，由此引发的责任由乙方自行承担。

5、本合同因乙方原因解除时，乙方与实际承租人所签转租合同同时解除，由此所发生责任由乙方承担，乙方与实际承租人签订转租合同的时应向实际承租人披露本条。

第六七条 争议的解决方式

1、本合同履行如引发争议，双方应当友好协商解决，协商不成时，任何一方均可向本合同履行地人民法院提起诉讼。

2、本合同未尽事宜一律按《中华人民共和国合同法》的有关规定，本补充合同同原合同具有同等法律效力。

3、本合同经甲乙双方法定代表人签字并加盖双方公章后，从订立之日起生效。

4、本合同一式四份，由甲乙双方各执二份。

5、本合同订立地点：

6、本合同订立日期：2015年4月30日

甲方(出租方)：上海杰安浩钢结构有限公司

法定代表人：

住 所：[REDACTED] 弄

电 话：[REDACTED]

邮政编码：201601

乙方(承租方)：上海策冕物业管理有限公司

法定代表人：

住 所：松江区泗泾镇涞滩路103弄

电 话：6[REDACTED]

邮政编码：[REDACTED]

房屋租赁合同补充合同

甲方：上海杰安浩钢结构有限公司

乙方：上海策冕物业管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及其有关规定，为明确甲乙双方的利益和义务关系，在《房屋租赁合同》的基础上订立本补充合同，以资双方共同遵守履行。

1、甲方坐落在泗泾镇高新大道旁泗砖路 99 弄地块五幢厂房及建筑物，占地面积 26.09 亩，建筑面积 22536 平方米，按 0.07 元/平方/天×365 计算缴纳物业管理费，计年费用 575795 元。

2、付款方式同《租赁合同》，每月支付形式，先付后用，第二年起每年按上年基数环比递增 1% 计算，至第六年起按 0.10 元/平方/日计算，即年费用 822564 元，第七年起每年按上年基数环比递增 1%。

3、本补充合同租赁期限为十年，自 2015 年 5 月 1 日至 2025 年 4 月 30 日止。

4、本补充合同为《房屋租赁合同》的补充合同，其余条款均与原合同相同，本合同未尽事宜一律按《中华人民共和国合同法》的有关规定，本补充合同同原合同具有同等法律效力。

5、本合同经甲乙双方法定代表人签字并加盖双方公章后，从订立之日起生效。

6、本合同一式四份，由甲乙双方各执二份。

7、本合同订立地点：

8、本合同订立日期：2015 年 4 月 30 日

甲方(出租方)：上海杰安浩钢结构有限公司

法定代表人

乙方(承租方)：上海策冕物业管理有限公司

法定代表人

杰安浩

上海策冕物业管理有限公司

