

# 厂房、空地租赁协议书

甲方：江门市江海区外海街道办事处直冲股份合作经济联合社

法人代表：

乙方：

法人代表：

为了发展经济，发挥效益，解决经营者经营场地之需，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就甲方将坐落在江门市高新区科苑东路 18 号直冲工业园 C 区 1# 厂房首层、天面及空地租赁给乙方使用的有关事宜，双方达成下列协议：

## 一、租赁厂房位置及面积

甲方将位于江门市江海区科苑东路 18 号之一直冲工业园 C 区 1# 厂房首层、天面及空地（以下简称租赁物）租赁予乙方使用。

租赁物面积：1# 厂房首层面积为 5300 平方米，分摊空地面积 700 平方米，天面层面积 1000 平方米。

## 二、租赁期限

租赁期限为 14 年零 8 个月，租赁期限从\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止。

## 三、租金与卫生治安管理费（以人民币结算）

1、上述厂房首层租金为每月\_\_元/m<sup>2</sup>，空地租金为每月\_\_元/m<sup>2</sup>，天面层面积租金为\_\_元/m<sup>2</sup>，所有租金每满三年递增 6%。

即\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日租赁物每月租金为\_\_\_\_元；  
\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日递增 6%租赁物每月租金为  
\_\_\_\_元；\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日递增 6%租赁物每月租  
金为\_\_\_\_元；\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日递增 6%租赁物每月  
租金为\_\_\_\_元；\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日递增 6%租赁物  
每月租金为\_\_\_\_元。

2、租赁期间，租赁物园区内的治安、卫生等管理费用按每  
年\_\_\_\_元/平方米\*租赁总面积（厂房首层+空地+天面层）的标准  
进行计算，即租赁物每年管理费为\_\_\_\_元，并于每年 12 月 5 日  
前缴交。

3、乙方应于每月 25 日或该日之前向甲方支付下月租金。

4、乙方逾期支付租金等相关费用，应承担违约责任。每逾  
期一天按千分之一支付滞纳金，对乙方拖欠的款项及滞纳金，甲  
方有权于拖欠款项当月月底前书面通知乙方限期支付，如逾期仍  
不足额支付，视作乙方违约，甲方有权解除合同，没收租赁押金，  
且乙方应向甲方支付相当于两个月租金（以合同解除当月租金为  
标准）的违约金，甲方有权通过诉讼追讨欠款、滞纳金及违约金  
等。

5、乙方所交的租金为不含税净租金，甲方开具的租赁发票  
所产生相关的各项税费，均由乙方承担。

#### 四、租赁押金

乙方缴交的三资交易保证金\_\_\_\_元(大写：人民币\_\_\_\_元正)

在签订协议书时自动转为租赁押金（无息）；租赁期满，在乙方已向甲方交清租金、管理费、水电费及其他因租赁物产生的全部应付款项后，并经甲方检查租赁物完好无损后，甲方向乙方无息全额退还租赁押金；如经甲方检查发现有损坏或其他应由乙方承担的费用，甲方有权从押金中直接扣除，如仍不足支付的则由乙方支付余下费用。

租赁期间，如乙方中途退租或乙方利用此租赁物进行不正当的经营或者违法活动，属于乙方违约，甲方有权收回乙方的租赁物，并追究乙方相应法律责任，且租赁押金不予退还。

#### 五、租赁物及设备设施的使用要求和维修责任

1、租赁期内，乙方不得擅自改变厂房用途和样貌，如因生产确有需要的，乙方必须书面申请报备并经甲方书面同意及经相关管理部门批准后方可施工。甲方厂房已办理消防验收合格，乙方使用过程中如需扩建、改建（含总平面布局、平面布置、室内装修、建筑保温、用途改变）等，应依法向住房和城乡建设主管部门申请建设工程消防设计审查和消防验收，所需的费用及一切责任均由乙方负责。如乙方自行扩建、改建发生的一切安全事故以及上级部门检查需整改所需费用等均由乙方负责。

2、租赁期内，乙方必须严格按照国家有关政策、法律生产和经营，并承担相应税、费，配合当地部门的各项检查，自觉接受甲方的管理和监督。

3、租赁期内，甲方的租赁物现有设备设施的一切维护维修

费、保险费、年检费及更换零件、配件的一切费用均按该栋厂房面积分摊由租户负责（包括但不限于所有电梯、门、窗、消防设备、消防控制室、防雷检测及水电装置等）。甲方有权每季度对租赁物维护状况进行检查，乙方应配合提供维修记录。经通知后乙方未在 15 日内修复损坏的，甲方可自行维修，所需费用由乙方负责。

4、甲方按 1#厂房配备 2500 千伏安的配电容量，乙方按所租赁的面积分摊可配备 500 千伏安的配电容量，该变压器的维护、维修费用均按该栋厂房租户用电量分摊后由租户承担。如乙方超负荷使用所引起的维修、更换等一切费用及法律责任均由乙方承担，造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

5、租赁范围内，所有消防通道不得搭建临建物，不得摆放杂物，保证消防通道畅通无阻。

6、在租赁期限内，乙方所租赁的天面层，乙方不得擅自将楼梯及电梯进行上锁或封闭处理；乙方所租赁的天面层部分，乙方必须遵守相关建筑管理规定，严禁在天面层上加建任何形式的上盖物，以避免对建筑结构安全造成潜在威胁，此外，乙方还须承担起天面层的日常维护责任，采取有效措施做好天面层的防腐、防水等保养工作，确保天面层的完好和使用安全，如因乙方使用而引起天面层出现渗水等相关问题，所需的维修费用均由乙方负责；乙方租赁的空地部分，不可以搭建任何上盖物，以维护整体建筑环境的整洁和规范。

## 六、租赁物转让

在租赁期限内，若遇甲方转让租赁物的部分或全部产权，甲方应告知乙方并确保受让人继续履行本合同，否则应当赔偿乙方因此遭受的相关设备损失(设备净值以甲乙双方认可的第三方评估价格为准，评估费由违约方支付)。在同等受让条件下，乙方对本租赁物有优先购买权。乙方应在收到转让通知后 15 日内书面确认行使权利，逾期视为自动放弃。

七、在租赁期内，厂房若因土建而引发结构性问题，室外场地因沉降引发的路面严重开裂，由甲方负责修复处理；若因乙方设备过重或私自改建造成厂房结构性问题及沉降问题等造成的所有损失，由乙方负责，并按设计单位修复方案进行修复，恢复厂房的安全性，满足使用要求。乙方应在接到甲方通知后三天内开展修复作业，否则甲方有权自行或委托第三方进行修复，所产生的费用由乙方承担。

八、在租赁期限内，乙方负责购买租赁物内乙方的财产及其它必要的保险(包括一切责任险、人身意外险等)。

九、租赁期内，乙方必须严格按照国家有关政策法律经营，否则由此产生的一切责任乙方自行承担。乙方若被采取强制措施或其他因素超三个月无法履行本协议条款的(包括但不限于法定代表人失联、经营场所连续空置超 30 日等情形)，甲方有权单方解除合同。

## 十、安全责任

- 1、租赁期内，乙方是租赁物的实际管理人。
- 2、租赁期内，乙方必须遵守消防、环保等规定，并配合相关部门检查及整改。
- 3、乙方需要时刻注意安全生产（包括但不限于防火、防盗、防触电等），不做危及自身及他人人身安全的活动，并且租赁物发生的一切安全事故均由乙方承担（包括但不限于财产、人身安全、高空抛物、水电煤气使用不当、摔倒等造成的人员伤亡），与甲方无关。

#### 十一、违约责任

- 1、甲方若非因政策、不可抗力，存在主观故意或重大过失时不能提供租赁物或提前解除协议的，视为甲方违约，应退回乙方双倍押金并赔偿乙方的直接损失，直接损失赔偿金额以乙方完成装修时提交给甲方核准的结算价按租赁期比例逐年递减。
- 2、如果乙方利用此租赁物进行不正当的经营或者违法活动，甲方有权立刻收回租赁物并没收押金，给甲方造成损失的要按照实际损失进行赔偿。
- 3、乙方中途退租的或不按时支付员工工资造成劳动争议的，均视为违约，甲方有权单方解除协议，并自解除通知送达之日正式生效。甲方有权收回租赁物，没收租赁押金，租赁物内所有固定装饰（含水、电、办公装饰等）归甲方，并限令乙方缴清所有费用且赔偿甲方损失，并承担由此产生的法律责任。
- 4、以上租赁物租金、卫生治安费和水电费等相关费用，乙

方逾期七天不缴，甲方除按第三条第4款收取滞纳金外，有权停止供应水电。

5、违约方除承担本条约定的违约责任外，同时还应承担守约方因维权产生的包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、担保费、保险费、鉴定费、差旅费等一系列费用。

6、乙方法定代表人对乙方在本合同中应履行的义务及承担的责任承担连带责任。

## 十二、协议的变更和解除

1、协议主体非进行实质性变更的，可由甲乙双方盖章签字确认，原租赁协议书条款不变，继续执行到协议期满后，协议内容及其未尽事宜，双方另行协商签订补充协议书约定。

2、协议期满或终止，不可拆卸的附属配套设施归甲方所有，可移动的附属设施以及机械设备均归乙方所有。在协议期满后，如乙方不能按照相关规定在交易平台成功承租的，乙方应在30日内将租赁物可移动的附属设施以及机械、设备搬迁离场，厂房及不可拆卸的配套设施完好交回甲方，如乙方非因不可抗力的情况下30日内未能完成搬迁的，视乙方放弃所有权，甲方有权清场、处理相关物品，相关清理费用由乙方负责。

## 十三、其它条款

1、租赁期内，乙方与第三方所发生的一切纠纷均与甲方无关，相关责任由乙方承担。若造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

2、租赁期满，甲方收回该租赁物后，重新制定租赁条件并按照相关规定上交易平台进行交易。

3、如因国家法律、法规、政策调整，或政府征收、征用、土地规划调整等行为导致，本合同项下地块被全部或部分回收，甲方无需就上述行为导致的合同履行不能、地块回收或乙方损失承担任何违约、赔偿或补偿责任。乙方不得以任何理由向甲方提出索赔或主张权利。因政府行为产生的土地回收补偿款项、安置费用或其他权益（包括但不限于地上附着物、设备搬迁、停产停业损失等补偿），均归属于甲方，与乙方无关。

4、租赁期满，如乙方不租赁，固定装修（含水、电、办公装饰等）不能拆迁（乙方安装的由变压器到楼层总开关的主动力线除外），其它可移动的设备乙方必须在甲方规定时间内自行搬走，甲方不作任何补偿。

5、本协议书一式肆份，甲方两份、乙方一份，外海集体资产交易中心一份，经双方签字盖章后生效。

6、本协议书载明的各方联系方式和送达地址若有变更的，应书面通知对方，否则送达的文书即使退件也视为送达成功。

7、本协议书未尽事宜，由双方另行协商，协商不成的提交租赁物所在法院管辖处理。

甲 方(出租方):

法人代表:

联系电话:

文书送达地址:

乙 方(承租方):

法人代表:

联系电话:

文书送达地址:

签订日期: 年 月 日

签订地点: 江海区外海街道交易中心

