

宁波象保合作区 商品混凝土及沥青混凝土加工厂租赁协议

第一条 定义与解释

1.1 甲方是指 宁波象保合作区投资开发有限公司。

1.2 乙方是指 _____。

1.3 租赁标的物见第三条。

1.4 合同是指甲、乙双方通过协商而所达成的本文文件，即由双方签订有关本项目的基本文件以及为解释执行、调整本协议而签订的所有附件、附录和其他文件。

1.5 承租费是指甲方将租赁标的物出租给乙方经营使用而向甲方支付的有偿使用费。

第二条 合同双方

甲方：宁波象保合作区投资开发有限公司

乙方：_____

第三条 租赁标的物

本次租赁的标的物是位于宁波象保合作区启动区西北角位置的场地及设施设备（占地面积约 2.5 万平方米，建筑面积约 2700 平方米，主要设备有商品混凝土搅拌楼设备 1 台套、沥青混凝土搅拌楼设备 1 台套、石料破碎整形设备 1 台套）。如乙方利用租赁标的物进行生产经营活动，甲方把前述设施设备移交给乙方，包括所有设施设备的有关资料及历年的运行、维修保养记录，以及保证正常运营的

相关手册资料等。设施设备所涉及的场地，由甲方提供给乙方使用，乙方不得将场地作为其他用途使用，且不得转租。

第四条 出租方式及期限

本次出租以公开拍卖方式进行，由甲方把租赁标的物的使用权转让给乙方，租赁期限为5年（即2024年2月8日至2029年2月7日止）。

第五条 承租费及付款方式

前三年承租费为拍卖成交价，即_____元/年（大写：_____），税率9%，税额_____，不含税金额_____；第四年、第五年承租费在拍卖成交价基础上上浮5%，即_____元/年（大写：_____），税率9%，税额_____，不含税金额_____；五年承租费总计_____元（大写：_____），税率9%，税额_____，不含税金额_____。如遇国家税率调整，含税承租费金额不因税率调整而变化。

承租费采取先付后用的方式，乙方按年缴纳承租费，首年承租费在合同签订后十五个工作日内缴纳，下一年承租费在上一年租期结束前十五个工作日内缴纳。

第六条 甲方的权利和义务

6.1 甲方的权利。

6.1.1 甲方有权依照合同约定收取承租费，租赁期满后，乙方应无条件将租赁标的物交还给甲方。

6.1.2 乙方在经营过程中因其经营行为导致甲方被行政主管部门通报批评或处罚的，甲方有权从乙方履约保证金或履约保函中扣

罚，扣罚金额按照甲方受到实际损失计算，乙方予以接受。乙方应及时整改其不良经营行为，如拒不整改，甲方可视情节情况有权暂停或提前终止本协议，因此产生的一切费用均由乙方承担。

6.2 甲方的义务

6.2.1 甲方向乙方保证其具有把租赁标的物出租给乙方的权利能力和行为能力，并保证与乙方签署的合同及其与本协议有关的各项文件合法合理。

6.2.2 甲方向乙方保证其所移交的租赁标的物完整，不存在任何抵押，质押及其他第三方的权益，并未侵害资产所代表的相应权益的完整性和合法性。

6.2.3 如乙方需启用石料破碎整形设备或沥青混凝土搅拌楼，甲方负责协调设备厂家将前述现有设施设备（租赁标的物范围内）调试至正常运行状态。

6.2.4 协助乙方与上一轮承租人办理项目移交事项。

第七条 乙方的权利和义务

7.1 乙方的权利。

7.1.1 在合同生效后，乙方拥有对租赁标的物的使用经营权，在国家的法律和政策范围内拥有完全自主经营的权力，可以根据生产和经营需要建立自主的经营管理系统，合理行使生产经营的经营管理自主权。

7.1.2 在保证运行质量和遵守协议的前提下，乙方的经营不受外来行政的干预。

7.1.3 在保证正常运营前提下，乙方自主优化人员设置和依照劳动法规定制定分配原则及奖惩、辞退、招聘员工。

7.1.4 在保证正常运营并征得甲方书面允许的前提下，乙方有权对闲置无用、技术性能落后的设备进行淘汰，并作更新和技术改造，由此所增加的容量纳入原厂容量，并按新的容量作为可用容量来核定生产能力。

7.1.5 乙方可要求甲方协助其与上一轮承租人办理项目移交相关事项；如实际移交时间晚于2024年2月8日的，则相应租赁时间顺延；移交时间不作为协议签订的前提条件。

7.2 乙方的义务。

7.2.1 乙方保证具有合法而独立的主体资格，能独立承担因承租租赁标的物并进行经营活动所生产的合同义务和法律责任，具有承租甲方名下租赁标的物的权利能力和行为能力。乙方须在合同签订后1个月内在象保合作区注册成立具有独立法人资格的工业企业（乙方本身已在象保合作区注册的除外），并取得市场主体资格，并由该工业企业概括承受本协议项下乙方的权利义务（除本身乙方根据本协议约定应承担的权利义务除外）；

7.2.2 乙方向甲方保证其签署本协议及其相关各项文件未违反现行法律或其现存的契约或其他义务。

7.2.3 甲方按现状场地及设备状态移交乙方，协议签订后即视为乙方已察看并检查确认了项目内所有设施设备，充分了解项目设施设备情况，自愿接受该项目的现状及所有缺陷，因场地地质沉降、前期设备使用、行业标准要求等引起生产设备技改、场地维护、维修

（除保修责任外）等费用均由乙方自行负责，甲方不予承担。其中乙方因经营需要确需启用石料破碎整形设备或沥青混凝土搅拌楼的，可要求甲方协调设备厂家将设备调试至正常运行状态；但若设备调试好后，乙方无故不使用前述设备的，则甲方因设备调试而产生的包括但不限于调试等一切费用由乙方承担。调试完成后试生产过程中产生的一切费用包括检测由乙方承担，产品归乙方所有并按合同允许范围进行处置。

7.2.4 项目经营所需的生产资质许可、环保、安监、消防、水电过户等前期手续均由乙方自行负责，甲方协助乙方完成报批，相关责任和费用均由乙方承担。

7.2.5 乙方承诺，除甲方所有的项目主体工程以外的项目流动设备（如装载机、运输卡车、输送泵车、混凝土罐车等）、设备外封、实验室、监控设施、设备易损件等为保证生产、满足安全和环保等行业标准需要补充投入的各种设施等等均由乙方建造、购买或租赁方式进行投入。在租赁期间，所有涉及场地及设施设备维护、维修及安全保障等等全部义务和责任由乙方自行承担，所有费用也由乙方自行承担。

在租赁期间，乙方自行投入的设施设备应及时向甲方书面备案或双方签署备忘录；从上一轮承租人处承接的设施设备（如有），应在移交完成后在甲方见证下三方签订备忘录。协议到期或因故解除后，乙方应在甲方通知的期限内及时拆除并搬离属于乙方自身的设施及设备（仅限可方便拆装，且不影响甲方原有设施设备安全可靠运行的

部分），对于在该租赁期间乙方实际投入的不可拆装的固定设施（如房屋硬装修、不可移动的各类构筑物等）（如有），在本租赁协议到期或因故解除后无偿移交给甲方，甲方不负任何责任补偿。

7.2.6 乙方应在合同签订后30天内一次性向甲方缴纳200万元履约保证金，可采用现金或无条件银行履约保函形式（注：若为银行履约保函的，须为可续期保函且最终累计不得低于5年；须为不可撤销、见索即付的独立保函，不以诉讼或仲裁为前提，不得附带任何付款条件），履约保证金以缴纳现金形式的按人民银行活期存款利率计算利息，本息于租赁期满且完成移交后30日内一次性退还（已扣除部分不予退还）。履约保证金利息计算时间为履约保证金实际到账日开始至承租到期或双方协议解除日；履约保证金退还前乙方须按协议要求将本项目完全移交给甲方，否则履约保证金不予退取；如因乙方原因导致项目移交延期，利息计取时间不予延期。以保函形式的不计利息，租赁期满且完成移交后30日内退还。

该履约保证金不是预付费用，仅作为乙方忠实履行本协议约定之各项义务和责任的保护。合同期内，对于乙方拖欠甲方的承租费或其他费用，以及因乙方违约或过失给甲方造成的损失，甲方有权直接从履约保证金中扣除；在甲方向乙方出具书面通知后10个工作日内，乙方须补足所扣除的部分。

7.2.7 乙方必须依法、守法生产管理，运营应符合国家及地方的法律、法规及政策规定，并接受政府及有关行政部门的检查监督，并按有关规定缴纳水电费、税费等各项经营费用。水、电费用在甲乙

双方过户后由乙方自行缴纳。

7. 2. 8 乙方不得从事租赁标的物出租、抵押、质押、抵债等行为，否则甲方有权解除合同，并要求乙方支付当年租金的 30% 违约金。同时，因此给甲方造成损失的，应赔偿甲方全部损失。未经甲方书面同意，擅自转让、出租、抵押项目经营权的，甲方有权解除合同，取消乙方经营权，并且由此产生的一切损失均由乙方承担。

7. 2. 9 乙方在经营期内应保证按照国家有关规定对项目厂区及设备进行及时维修、正常养护及必要更新，以保证在生产经营期间保持正常运行。

7. 2. 10 乙方应遵照国家和租赁标的物所在地有关的工程技术规范、技术标准、建筑施工、环境管理、节能标准等有关规章，建设、运营、维护租赁标的物，使租赁标的物始终处于良好的运营状态。

7. 2. 11 乙方承诺在项目投产使用后，应服从象保合作区行业主管部门管理，取得相关经营许可资质，保质保量地供应宁波象保合作区项目商品混凝土、沥青混凝土、水泥稳定碎石、砂石等产品材料。乙方生产的相关产品在象保合作区外销售的，属于其自主经营行为，自行承担相应市场主体责任，任何情况下与甲方无涉。

7. 2. 12 乙方按要求到有关部门办理相关的证照和文件，并配合甲方办理项目相关手续。

7. 2. 13 如乙方未能按合同规定履行其义务，甲方有权从履约保证金取得补偿。

7. 2. 14 租赁期满后，乙方把租赁标的物交还给甲方，确保交

还给甲方的场地及设施设备能够正常运行生产，并调试生产满足国家、行业及技术规范要求合格产品（调试生产合格商混不少于 300 方、沥青混凝土不少于 100 方，机制砂不少于 300 吨）后予以交付，调试过程中产生的一切费用包括检测由乙方承担，产品归乙方所有并按合同允许范围进行处置。租赁期间相关成套设备未启用的，经乙方书面申请并经甲方同意，移交前可免于调试生产相应产品。乙方承诺，在移交日前不迟于三个月，项目公司应对场地及设施设备无偿进行一次最后恢复性大修，所有费用由乙方自行承担。如乙方不按期予以恢复性大修，甲方有权聘请第三方予以大修，所有费用均由乙方承担，甲方有权从履约保证金中予以扣除。

7. 2. 15 因在合同履行过程中，乙方的任一违约行为，甲方有权按照本协议约定扣除履约保证金的。因甲方的扣除行为导致乙方的履约保证金减少的，乙方应无条件及时予以补足。

7. 2. 16 如乙方的使用行为导致租赁标的物即场地及设施设备无法正常运转生产或未达到 7.2.14 条要求或造成租赁标的物损伤或毁损的，乙方应无条件予以修改或更换，所有费用由乙方承担，给甲方造成损失的，还应赔偿甲方全部经济损失。

第八条 税费

甲乙双方各自承担行使权利或履行义务过程中所产生的税费及其他费用。

第九条 运行标准

根据租赁标的物的原有设计和目前的实际情况，在经营期内，执

行其在移交前的运行标准，即是以下的标准：

如果本协议签订之后中国法律、法规和法令或任何与租赁标的物的批准有关的实质性条件发生变化，从而导致乙方的权利或义务发生实质性的不利变化，乙方有权提出改变本协议的条款，以使其基本上达到发生这些变化之前的同样的经济地位，甲方在合理条件下不得拒绝。

第十条 考察

甲方同意乙方提前对场地及设施设备进行考察，费用自理。

第十一条 违约责任

11.1 甲、乙双方应该尽力履行本协议中规定的义务，如任何一方违反本协议的相应义务条款，则应当承担因此而产生的违约责任。

11.2 乙方逾期支付承租费的，超过十五天按逾期每天向甲方支付当年承租费额千分之一的滞纳金。

11.3 协议提前解除或终止违约约定：

(1) 如乙方违反本协议任一约定的，甲方有权单方解除本协议。

(2) 乙方在协议期满前无正当理由提出合同终止的，或无正当理由不进行正常生产经营的，甲方可没收乙方全部履约保证金。

(3) 非乙方原因，甲方主动提前终止合同的（以甲方正式盖章发函为准），甲方退还剩余履约保证金（已扣除部分不予退还）。

(4) 鉴于本协议项下所涉项目土地为临时用地（使用期限至2025年6月23日届满），如在本协议履行期间前述临时用地的使用期限

无法通过行政主管部门审批，导致无法续期的，则本协议提前自动终止，甲方不承担任何违约责任，所有后果及风险由乙方自行承担。

符合上述第（1）、（2）、（3）、（4）任一条款协议提前解除或终止情况的，乙方仍应缴纳年度承租费，缴纳金额为 $C=A2*B/A1$ （A1 当年总天数；A2 承租人应缴纳承租费天数，时间从上一承租年度结束日至承租人实际移交之日止；B 年度承租费基准），乙方剩余年度承租费缴纳终止。

11.4 一方违约在先，可以成为另一方的有关联的后违约的免责理由。

11.5 如本协议租赁期限届满而终止或无论基于任何原因导致本协议提前解除或终止的，乙方在租赁期间投入的不可拆装的固定设施（如装修、设备外封等）均无偿移交甲方，甲方不予补偿。乙方投入的属于乙方所有的流动设备在不损害将原有设施后续正常使用的前提下可由乙方自行拆除处置。乙方应在甲方通知的期限内搬离，逾期未搬离的，甲方有权要求乙方支付租赁标的物占用使用费（计算方法为：占用使用费按当年年租金折算日租金两倍的标准乘以实际占用使用天数计算）和违约金（计算方法为：按照当年租金为标准计收6个月的租金作为违约金）。同时，如给甲方造成经济损失的，乙方应予以赔偿。

11.6 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本协议自动终止，双方互不承担责任（若该租赁标的物因征用、征收或拆迁所获得的政府的任何补偿全部属于甲方，与乙方无关）：

(一) 该租赁标的物占用范围内的土地使用权依法提前收回的。

(二) 该租赁标的物因社会公共利益被依法征用的。

(三) 该租赁标的物因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的。

(四) 该租赁标的物在租赁期内被鉴定为危险设施，或者因不可抗力导致毁损、灭失的。

第十二条 不可抗力

12.1 本协议所称的不可抗力，是指不可预见、不能避免并不能克服的客观情况。本协议所称的不可抗力包括但不限于下列情况：

12.1.1 宣布或未宣布的战争、战争状态、国外敌对势力的行为、封锁、禁运、政府法令或其他政府行为。

12.1.2 火灾、水灾、台风、飓风、海啸、滑坡、地震、爆炸、瘟疫或流行病以及其他自然因素所致的事件。

12.1.3 核辐射、毒气以及暴乱、骚动和其他人为因素的破坏。

12.1.4 合同双方认同的其他不可抗力事件。

12.2 任何一方由于不可抗力且自身无过错造成的全部或部分不能履行本协议的义务将不视为违约，但应采取一切必要的补救措施，以减少因不可抗力造成的损失。如不可抗力导致合同目的无法实现，任何一方有权解除合同。

12.3 遇有不可抗力的合同一方，应在合理期限内将不可抗力事件的性质和迫使该方暂停履行本协议规定的该方义务程度以书面

形式通知另一方，并在事件发生后 15 日内，向对方提交全部或部分不能履行本协议以及需要逾期履行的理由的报告。

12.4 在不可抗力状况一经结束，遇有不可抗力的合同一方，应尽快履行义务。

12.5 若发生不可抗力，合同任何一方，均不对因无法履行或延迟履行义务而使遭受的任何损害以及增加的费用和损失承担责任。

12.6 双方应互相协商，采取一切合理步骤将各方因不可抗力所造成的损失减少到最低程度。

第十三条 承担风险原则

13.1 商业风险、国家法律法规的变化和重大政策调整由乙方承担。

13.2 自然不可抗力的风险可由乙方通过保险的方式承担。

13.3 政治不可抗力风险通过协商加以解决

第十四条 协议生效

14.1 本协议是双方平等自愿，认真磋商的结果，双方知悉本协议的所有条款和内容。

14.2 本协议一式六份，双方各持三份，在双方授权代表签字盖章后即时生效。

14.3 本协议的附件与本协议具有同等法律效力，但其与本协议不符之处以本协议为准。

第十五条 合同的变更、修改、终止

15.1 本协议生效后即具法律约束力，甲、乙双方不得随意更

改。本协议确需变更或解除时，须经双方协商一致达成新的书面合同。在新的书面合同未达成之前，本协议依然有效。

15. 2 在本协议履行期间，如国家或地方有关政策与本协议签订时相比，使甲、乙双方有一方利益受到重大影响，受影响的一方可以提出变更或解除本协议，双方协商解决。

15. 3 由于不可抗力的原因使本协议无法完全履行或无法履行时，经双方协商一致，可以变更或解除合同。

15. 4 对本协议的条款作任何修改，均须由双方协商，以书面补充合同形式进行。

第十六条 保密条款

16. 1 本协议任何一方应将本协议和与合同相关的条文文件以及订立本协议有关的所有细节，双方之间的相互联系及提供的文件作为秘密资料对待。

16. 2 除本次租赁需要之目的外，其余未经另一方的事先书面同意，不得以任何方式向甲、乙双方之外的第三方泄露。但为了本协议目的而向有关中介机构、合作机构、金融机构及监管机构披露本协议资料则不受此限制。

第十七条 通知

17. 1 因本协议而致甲、乙双方相互之间的正式联系，通知与信息传递事宜，均须以书面方式知会对方。紧急情况下，通知方可先以口头形式通知被通知方，并在合理的期限内向对方发出书面通知。

17. 2 本协议确定的书面方式包括但不限于：信函；数据电文，

包括电报、电传、传真和电子邮件等可以有形地表现所载内容形式。

17. 3 各项书面通知应送达对方下列地址：甲方地址：

____/____；乙方地址：____/____。

第十八条 争议的解决

18. 1 本协议按《中华人民共和国民法典》解释。

18. 2 因履行本协议发生争议时，由争议双方友好协商解决，协商不成，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

18. 3 争议解决期间，合同双方应继续履行除争议事项之外的本协议其他各项约定。

第十九条 附则

19. 1 本协议与协议及其附件构成甲、乙双方就甲方将租赁给乙方而达成的全部和唯一合同。

19. 2 合同未尽事宜，由甲、乙双方协商订立补充合同作为合约附件。补充合同与本协议具有同等法律效力。

第二十条 附件

本协议的附件包括：设施设备清单备忘录。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

代表人（签字）：_____

代表人（签字）：_____

____年____月____日

____年____月____日

签订地点：_____