**附件：2、**

厂房租赁合同

合同编号：

**甲方（出租方）：宁波保税区东海资产经营有限公司**

**乙方（承租方）：**

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方经协商一致，就乙方租赁甲方房屋事宜订立本合同。

**第一条 房屋的基本情况、用途**

1.甲方将坐落于\*\*的下列房屋出租给乙方（以下简称房屋或该房屋）。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 序号 | 租赁单元 | 建筑面积（平方米） |
|  |  |  |
|  |  |  |
| 合计 |  |  |

2.乙方声明其在签署本合同前已经现场视察过该房屋，对上述约定的该房屋租赁面积、以及以签约时的现状进行交付不存在任何异议。

3.该房屋用途为工业厂房。乙方向甲方承诺租赁房屋作为工业厂房使用，并遵守国家、本市和本区域的有关规定，未征得甲方书面同意及按规定须经有关部门审核批准前，不擅自改变上款约定的使用用途。否则，视为乙方根本违约，甲方有权解除合同并要求乙方承担全部违约责任及损失。

**第二条 租赁期限、交付**

1.双方协商该房屋租赁期自\*\*年\*\*月\*\*日起至\*\*年\*\*月\*\*日止。

2.本合同起租日期即视为交付日，在甲方全额收到合同规定的首期租金和履约保证金后，甲方向乙方出具入住通知书，即视为甲方已按照本合同规定条件履行了将该房屋交付给乙方的义务。

3.租赁期间，非经甲方书面同意，乙方不得以任何形式转租、分租、转借该房屋。如乙方控股股东或实际控制人发生变更，需事先得到甲方书面同意，否则，视为乙方转租并追究违约责任。

4.租赁期满，甲方有权收回出租房屋，甲方给予乙方30天的搬迁期，搬迁期内租金按照本合同日租金标准按时结算，乙方应如期交还，逾期视同占用。

5.租赁期满后如乙方有意向继续租赁的，应在租赁期届满60天前向甲方提出续租申请，经甲方同意后可签订续签合同，续签政策按甲方规定执行。甲方在上述期限内未收到乙方要求续租的书面文件的，视为乙方无续租意向。

**第三条 租金及支付方式**

1.租金。租金按租赁面积计算，一房一价，具体详见下表：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 租赁单元 | 建筑面积（㎡） | 履约保证金标准（元） | 月租金（元） | 合同租金（元） |
| 1 |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |
| 3 |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |

上述合同租金中不含税租金为\*\*，增值税税率\*\*%，增值税税金\*\*元，如国家调整增值税率，则不含税价不变，含税价相应调整。

2.租金支付方式。租金每三个月缴纳一次，先付后用，第一期租金人民币\*\*元于本合同签订后5个工作日内付清，其余租金支付时间按下表约定执行，甲方收款后7个工作日内提供给乙方合法的房屋租赁发票。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 租赁期数 | 付款所属期 | 支付日期 | 本期应付金额（元） |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

 3.履约保证金

3.1 本合同的履约保证金为人民币\*\*元，其中原有保证金\*\*元，乙方应在本合同签订后5个工作日内，支付新增保证金\*\*元，甲方应于收到乙方履约保证金后的7个工作日内向乙方开具相关收据。

3.2本合同履行期间，非经甲方同意，乙方不得以履约保证金抵付其在本合同项下的任何应付款项。

3.3 租赁关系终止时，履约保证金在乙方完成退房手续办理、完成注册地址变更（不再使用甲方资产所在地地址）、水电过户（如有）并结清所有费用（包括欠付甲方或第三方的水电、蒸汽、通信、能耗、物业费等）后15个工作日内，由甲方无息退还。

4.收款开票信息

4.1本合同项下乙方对甲方的所有付款，应以人民币电汇至甲方书面指定的下述帐号，乙方违反本条约定的，视为未支付相关费用。如甲方变更银行账户，应提前以书面形式通知乙方。

甲方的租金、履约保证金收款信息如下：

帐号：39310001040006333

帐户名称：宁波保税区东海资产经营有限公司

开户行：中国农业银行宁波保税区支行

4.2甲方在收到乙方支付的款项后7个工作日内，开具当期支付金额的符合规定的增值税专用（或普通）发票或收据。乙方开票信息如下：

公司名称：

纳税人识别号：

地址、电话：

开户银行：

银行帐号：

**第四条 租赁期间乙方应承担的其它费用**

1.租赁期内，由承租方自行组织物业管理并承担费用，履行物业管理职责。如纳入园区管理的，有相关要求和标准的，按其执行。

2.租赁期间，乙方因使用上述房屋而发生的水费、电费、能耗费（含应予分摊的公共能耗）、通信费等其他一切费用由乙方自行承担。

3.水、电表可以过户的，租赁期始5日内由乙方自行到自来水公司及供电所办理过户手续或凭水电表户号自行缴纳费用，租赁期满办理退租手续前必须将该房屋的水电过户给甲方或甲方指定的第三方；如水、电表不能过户或甲方有要求的，乙方需在本合同签订之日起7日内与甲方委托的管理单位签订水电相关协议，向该单位按其与甲方签订的水电委托代收代付协议中规定的收费标准缴纳水电押金。租赁期间乙方应予分摊的公共照明、公共设施、设备等公共用电、用水等能耗费用分摊方式以甲方或甲方委托的管理公司核算为准。

**第五条 房屋管理约定**

 1.租赁期间，乙方应遵守各项管理规定。

2.租赁期内，乙方如对房屋进行装修或改造，不得改变主体结构，其设计图纸、施工方案，须经甲方书面同意，且与该房屋物业管理公司（如有）签订装修管理协议书后方可进场装修。二次装修的消防、环保等审批及验收手续由乙方自行办理，费用和责任由乙方承担。乙方需对装修方案承担一切责任，甲方并不因为作出装修方案的书面批准而须对因设计的缺陷或其它方面原因引起的任何损坏或索赔负责；如因装修方案造成房屋损坏，仍应由乙方承担全部责任。

3.租赁期间，房屋如出现结构和防水工程质量等问题，乙方应及时通知甲方或物业管理公司，由甲方或物业管理公司负责维修并承担费用。甲方或物业管理公司实施维修时乙方应积极协助、无条件提供方便，如因乙方怠于或拒绝配合，导致甲方无法及时维修、维护的，由此产生的一切损失均由乙方承担。由乙方违规装修引起的上述质量问题，则由乙方负责维修并承担维修费用。

4.乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施，维护该房屋的物品、设施、设备处于良好和可使用状态，使用过程中出现的损耗、损坏，以及该房屋内易耗品的更换和添置，均由乙方自行负责修复并承担费用(包括但不限于门窗、配电箱、开关面板、供排水设备、燃气灶具管道、照明灯具、马桶、淋浴设施、洗手盆、家电家具等）。使用、更换、维修过程中发生的安全生产事故产生的责任和费用由乙方承担，如造成对任何第三方损害的，由乙方承担全部赔偿责任和费用。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。甲方有权从乙方履约保证金中直接扣除，不足部分另行向乙方追偿。

5.如维护维修项目不在前述范围之内的，应依据“谁导致谁承担”的原则，由双方另行协商解决。因恶劣天气、不可抗力等外部原因造成的损坏，双方互不承担违约责任，由甲方负责对甲方所属的房屋、设备进行修缮，乙方负责自有财产、物资及设施设备的修缮。

 6.乙方应采取任何合理的预防措施以使该房屋免遭风暴、大雨、大雪或类似恶劣天气的侵袭。在以上各种恶劣气候下，特别要保证所有外立面的门窗均处在关闭或合理保护状态，紧急情况时，应及时避害，降低损失。

7.如甲方将房屋的维护及维修服务交由第三方供应商提供的，基于便利乙方之目的，乙方向甲方提出房屋维护及维修需求后，乙方同意甲方将乙方联系方式提供给第三方供应商。

**第六条 甲方权利与义务**

除本合同其他条款规定的甲方权利义务外，甲方还应履行下列权利义务：

1.甲方保证拥有对上述房屋的出租权。若因此发生纠纷给乙方造成经济损失，由甲方负责赔偿。

2.租赁期间，甲方按照现有状况提供正常的用水、用电等公共事业服务。

3.甲方有权对乙方按约装修、合法使用房屋进行监督，有权视乙方使用情况对房屋的原有结构以及房屋内部的装置、电路、设备设施等使用情况进行检查，督促乙方做好消防、安全、卫生工作，如发现乙方有不当使用行为或存在明显安全、环保、消防等隐患的，有权要求乙方限期整改修复。如乙方拒不配合，甲方有权单方解除合同并要求乙方承担全部违约责任及损失。

4.通讯系统的管理按照国家相应的法律法规进行管理，甲方有权要求乙方协助通讯部门的检修及维护以保证通讯设备基础设施的良好与畅通。

**第七条 乙方权利与义务**

除本合同其他条款规定的乙方权利义务外，乙方还应履行下列权利义务：

1. 按合同要求及时足额交纳租金及其他相关费用。
2. 在租赁期内，乙方独立合法使用房屋，负责房屋内发生的一切人身、财产损害，乙方应及时购买相关人身财产保险，在履行本合同过程中发生的安全生产事故等，造成人员伤亡、财产损失及其他法律责任，均由乙方承担，与甲方无涉。

3.乙方在任何时间都应自行对该房屋或其内之财物负责，管理好自己的设备、用品、文件资料和贵重物品，如乙方保管不妥，发生火灾、被盗、丢失等，乙方有义务向当地公安机关报告，甲方仅有义务配合当地公安机关调查。

4.乙方不得污损或毁坏公共部位及其设备和设施。

5.乙方不得在公共通道或其他公用地段放置货物、家具、垃圾，不得堵塞上述地段的通行，并不得在公共区域乱丢垃圾。

6.乙方必须遵守中华人民共和国及宁波市的有关法律、法规和规定。如有违反，由此造成甲方的任何损失（包括甲方因乙方的行为而可能遭受的行政处罚），乙方必须承担一切经济、法律等责任。

7.在租赁期届满前60天且乙方不再续租的情况下，甲方有权事先通知乙方而带领预期的承租人察看该房屋。

8.乙方不得擅自更换公共区域门窗锁具，自行更换或添加门锁时应及时将一把备用钥匙交物业公司或甲方统一管理，以备紧急情况下经乙方指定责任人认可后使用（如火灾、水患、紧急维修、遭遇恶劣天气房间内未关闭窗户等）。

9.乙方的一切债券、债务均与甲方无关。

**第八条 厂房专用条款**

1.乙方接受资产前，应检查该房屋的水电通讯（如有）等设备设施良好。乙方入驻或使用房屋后，因使用导致原有水电气通讯等设备设施负荷增大并产生相应的安全隐患或事故（如乙方使用期间发生包括但不限于火灾、室内积水、环境污染等情形）的，由乙方承担全部责任及损失。

2.供电部门供电过程中因电力调配等原因需进行的倒闸操作，会使所供电网出现瞬时失压现象，因此乙方需自行配备UPS电源，以便于计算机及其他电器正常工作。如因乙方未配备UPS电源或配备不当给乙方造成损失，责任均由乙方承担。

3.乙方按相关要求自觉履行“门前五包”、综合治理及安全生产要求。乙方在承租房屋过程中，应当严格按政府消防管理有关制度规定做好消防安全工作，承担主体责任，包括制定安全制度、预案等，加强管理培训，确保各项安全措施落实到位；按规定配齐必要的消防设施设备，按要求做好消防检测、消防维保等；乙方不得违背《消防法》规定的任何条款；如因乙方违反消防法规而造成的不良后果均由乙方承担（包括但不限于a.公共区域的占用；b.因占用公共区域而被消防部门责令拆除或处罚；c.损坏消防探头、烟感报警装置等）。如因乙方承租期间造成他人人身财产损害的，由乙方承担一切责任，如造成甲方损失、支出或承担任何责任的，甲方有权向乙方全额追偿。乙方亦可将消防检测、消防维保事宜委托甲方进行，费用按甲方与检测、维保服务商的合同价收取，半年结算一次（如遇价格调整，按调整后价格收取）。维保周期内非人为原因损坏的设施设备，均由甲方进行维修。

4.房屋内由乙方单独使用的电梯，使用单位变更至乙方，乙方对该电梯的日常使用管理、安全使用承担主体责任；退租后，使用单位变更回甲方。租赁期限内乙方应严格按照《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例》、TSG 08-2017《电梯使用管理与维护保养规则》、《浙江省人民政府办公厅关于加强电梯安全工作的意见》等法律法规、安全技术规范、标准和规范性文件的要求，建立健全以岗位责任制为核心的电梯使用和运营安全管理制度并严格执行，应制定突发事件或者事故的应急措施与救援预案，依法依规开展培训和应急救援演练，发生事故及时排除、施救并告知相关主管部门及甲方。乙方应自行委托有资质的电梯维保单位对电梯进行日常保养及检测，相关费用由乙方自行承担，维保协议、维保记录、检测结果等及时报甲方备案。轿厢反绳轮、对重反绳轮、限速器、涨紧轮、曳引机、钢丝绳六项部件发生非人为原因损坏的，由甲方进行维修。乙方亦可将电梯维保事宜委托甲方进行，费用按甲方与维保服务商的合同价收取，半年结算一次（如遇价格调整，按调整后价格收取）。维保周期内非人为原因损坏的设施设备，均由甲方进行维修。

5.房屋内电梯由多名承租方共同使用的，统一由甲方进行维保，费用由各使用单位根据甲方与维保服务商的合同价按租赁面积分摊，半年结算一次（如遇价格调整，按调整后价格收取）。

6.因相关法规或政策调整、变更，需对电梯进行维修或改造的，由甲方进行统一规划，费用由甲方承担。

7.乙方入驻上述房屋需符合北仑区（开发区）的产业规划布局和区块功能定位。如不符合并经甲方书面通知后未按期整改的，甲方有权单方面提前解除合同并追究乙方违约责任。

8、租赁期限内，其中一个自然年度亩均税收需达到20万元或亩均进出口额达到40万美元。是否达到由北仑区甬保经发中心在租期届满后进行认定，如未通过认定委托方有权不予续租，确要续租的，委托方有权在届时租金评估底价及原租赁价格孰高价格的基础上上浮10%。

9.依据《海关综合保税区管理办法》《保税区海关监管办法》和《宁波保税区条例》等有关规定，乙方如为区外企业且首次承租的须在竞拍后3个月内在保税区、综保区相关主管部门注册成立具有独立法人资格的工业企业，并取得市场主体资格。如未按上述要求完成注册，甲方有权单方面提前解除合同并追究乙方违约责任。

**第九条 房屋收回的验收**

1.乙方向甲方交还该房屋前，应自负费用对该房屋进行打扫和清理，使该房屋处于完好和可出租状态。

2.乙方如对该房屋进行了装修、增建或改建，应根据甲方的要求在租赁期满或本合同提前终止前将该房屋恢复原状，由此发生的费用由乙方承担，甲方对乙方承租期间的装修投入不承担任何补偿。如乙方逾期未将该房屋恢复原状，甲方可以代为处理或聘请第三方代为处理，由此发生的一切费用由乙方承担，甲方有权向乙方追索或于履约保证金中扣除该费用。如届时甲方书面同意乙方无需将该房屋恢复原状或保留部分装修、增建或改建的，甲方无任何义务就乙方对该房屋装修、设备和设施进行的增建或改建作出任何补偿或赔偿。

3.租赁期满或双方解除合同时，乙方不得留存物品或影响房屋的正常使用，对于乙方未经甲方同意留存的物品，甲方有权处置，处置所得归甲方所有，同时甲方无任何义务对乙方进行补偿或赔偿，因处置产生的费用由乙方承担。

**第十条 合同解除权**

1.租赁期内，甲方因相关原因经提前90天通知乙方（通知方式包括但不限于电话、短信、租赁地址张贴等），可提前收回（或部分收回）该房屋而不视为违约，双方据实结算租金（一年按365天计算）。

2.租赁期内，乙方确因经营困难无力继续租赁并取得有关政府部门书面意见，经提前90天以书面形式向甲方提出解约（或部分解约）申请，经甲方书面同意后可不视为乙方违约，双方据实结算租金（一年按365天计算）。

**第十一条 违约责任**

1.乙方逾期支付租金或其它费用，为乙方违约。自乙方违约之日起超过15天的，甲方有权以停止供电、供水的方式催讨；自乙方违约之日起超过30天的，甲方可单方终止本合同，收回房屋，同时乙方应向甲方支付与履约保证金等额的违约金，甲方可直接从履约保证金中扣除。

2.乙方有下列情形之一的，视乙方违约，甲方有权单方面终止合同并收回房屋，乙方应向甲方支付与履约保证金等额的违约金，甲方可直接从履约保证金中扣除。

 2.1将承租房屋转租、分租、转借、改变本合同约定的房屋租赁用途；

 2.2损坏承租房屋及设施设备；未经甲方同意，擅自拆改变动损坏房屋结构；

 2.3损坏房屋所在区域公共配套设施不承担赔偿责任的；

 2.4在本合同约定收回房屋的次日或租赁期满合同终止时未将房屋交还甲方并办妥房屋退租手续的；

2.5进行违法活动被公安机关调查的；

2.6乙方使用房屋期间发生火灾、爆炸、人员伤亡等甲方认为不宜继续出租给乙方的情形；

2.7被司法机关裁定破产或执行清算的；

2.8未经甲方书面同意擅自提前退租的；

2.9其他严重损害甲方权益的。

如乙方支付的违约金尚不足抵付甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

3.租赁终止或提前解除后（包括甲方因乙方违约解除合同），乙方逾期归还房屋的，甲方有权每日按本合同日租金标准的3倍向乙方收取占用费。同时，甲方也可选择强制收回房屋，将房屋内的设施、设备及其他物件作废弃物处置，由此造成的一切责任和损失均由乙方承担。

4.乙方如使用该租赁合同约定的房屋作为工商注册地址的，应在该租赁合同终止后30日内完成工商税务注销或迁址手续。乙方未按时完成的，甲方有权每日按本合同日租金标准的2倍向乙方收取占用费。

5.乙方违约时，造成甲方支出任何费用（包括但不限于补偿金、赔偿金、律师费、公证费、鉴定费、评估费、差旅费、保全担保费、诉讼费、执行费等）或承担任何责任的，甲方有权要求乙方全额承担，甲方有权从履约保证金中直接扣除或另行向乙方追偿。

**第十二条 其它约定**

1.因不可抗力因素导致房屋的损毁或造成的损失使本合同不能继续履行，双方自行承担各自的损失，互不承担责任。

本合同中的“不可抗力”是指：

1.1地震、火灾、爆炸、海啸、雹灾、台风、飓风、暴风雨、洪水、地面下陷下沉、雷电等现象；

1.2战争、类似战争行为、武装冲突、罢工、暴动、暴乱、动乱等社会异常现象；

1.3政府管制、征用或政府规划变更等政府行为；

1.4法律规定的其他情形。

1. 本合同履行期间，甲方有权出售、抵押该房屋，并不因此承担任何违约责任。甲方应在该房屋出售前30内书面通知乙方，若乙方要求行使优先购买权的，应在上述期限内书面向甲方提出；若乙方在上述期限内未明确表示购买的，视为乙方放弃优先购买权。

3.租赁期间，因市政建设等政府原因需要拆除、改造、征用该房屋的，本合同自甲方通知之日终止，造成甲、乙双方损失的，双方互不承担责任，租赁费用据实结算。如政府部门支付相关补偿费用，补偿费用包括但不限于因土地租赁标的、设施设备等而获得的补偿费用等全部归甲方所有。如相关法律法规、政府文件对拆迁征用权益及补偿费归属另有明文规定的，按规定办理。

**第十三条 争议解决**

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解，协商解决不成的，可依法向房屋所在地人民法院提起诉讼。

**第十四条 保密及其他**

1.截止本合同签署之日，本合同为甲乙双方关于房屋租赁事宜截止本合同签署之日的最终文本。本合同签署前，有关甲乙双方就房屋租赁事宜所形成的书面或口头承诺与本合同有冲突的，均以本合同内容为准。

2.甲乙双方应履行保密义务。甲乙双方在洽谈或履行本合同及其附件、租户守则、装修守则等相关文件过程中所知悉、获取的任何关于该房屋租赁的商业秘密，包括但不限于租金、租金优惠价及条件、租赁期等（根据适用的法律或相关法院、主管部门的强制令要求披露的信息除外）都不得向任何第三方泄露，否则，给一方造成的实际损失，泄露方将承担赔偿责任。甲乙双方承担保密义务的期限为永久，不受本合同履行期限所限制。

3.本合同及附件具有同等法律效力，未尽事宜，双方可协商另订补充协议。

**第十五条 本合同一式肆份，双方各执贰份。经双方签字或盖章后生效。**

**第十六条 通知及送达地址确认条款**

 1.因本合同而致缔约双方相互之间所必须之正式联系、通知与信息传递等事宜，均须以书面方式通知对方。紧急情况下，通知方可先以口头形式通知被通知方，并在合理期限内向其发出书面通知。

 2.本合同确定的书面方式包括但不限于：信件、传真、数据电文或电子邮件等可以有形地表现所载内容形式。

 3.各项书面通知应送达对方下列地址：

 3.1甲方地址：

邮政编码：

联系人：

电话：

传真：

电子信箱：

 3.2乙方地址：

邮政编码：

联系人：

电话：

传真：

电子信箱：

 4.本合同各方在本合同填写的上述地址为各方同意并确认的送达地址，任何书面通知只要发往该地址，无论他人签收或退回，均视为已送达（被拒收的，退回之日视为送达之日）；该地址如有变动，变动方应书面通知合同对方，否则对其不产生变动效力，在书面变更通知送达以前，另一方可按原通讯地址进行通信。

5.租赁合同终止前，租赁场所同时为乙方的通讯地址，甲方也可采用租赁场所张贴的方式对乙方进行通知。

（以下无正文）

甲方：(盖章) 乙方：(盖章)

代表签字： 代表签字：

电 话： 电 话：

地 址： 地 址：

签订日期： 年 月 日

签约地点：

附件：平面图