

合同编号：[2023]（大岭界村）第 001 号

厂房租赁合同

出租方（以下简称甲方）：广州市南沙区南沙街大岭界股份合作经济联合社

承租方（以下简称乙方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲乙双方本着平等、自愿、有偿的原则，就厂房租赁相关的事项达成协议并签订本合同，双方共同遵守。

第一条 厂房概况

乙方通过公平、公正、公开的竞投方式，租赁甲方自有的位于广州市南沙区岭南路大胜街 4 号的厂房（以下称厂房），四至为：东面：马路，南面：海铭公司，西面：南沙医院，北面：艾利厂（范围详见附件）。厂房建筑总面积为 10731 平方米（其中办公楼一楼约 1500 方用于存放法院拍卖物，在未拍卖前暂不计入出租方数，拍卖物品后无条件承租此 1500 平方米），占地总面积为 5029.1 平方米（见附件，附件已经甲乙双方签字盖章确认），现状为：闲置。乙方对甲方出租的厂房情况已作充分了解，同意承租，仅用于厂房用途，并按国家有关法律、法规和村规民约等有关规定使用。如乙方需要改变生产行业或改变厂房用途的，必须向甲方提出书面申请，征得甲方书面同意后方可变更。

第二条 租赁厂房交付时间和租用期限

（一）甲方应于本合同签订之日起 3 日内，将本合同项下的厂房交给乙方使用。

（二）本合同下的厂房租赁期限为 6 年，自 2023 年__月__日起，至__年__月__日止。有 30 天免租期，免租期自__年__月__日起，至__年__

__月__日止。

第三条 租金及支付

(一) 合同履行保证金

在本合同签订之日起 3 天内，乙方须一次性向甲方交纳¥850,000.00 元（大写：人民币捌拾伍万元整）作为履行本合同的保证金（注：竞投时缴纳的竞投标保证金转为合同履行保证金，不足部分补足，多出部分退回，并收回原收据，重新开具保证金收据），保证金不计利息，不抵作租金。租赁期届满，乙方无违约行为，甲方将保证金在 30 天内（一次性）退回给乙方。

(二) 租金标准

租金方式采用多期有递增方式计算：

租金单价为：_____元 / 月（含税），租赁面积为建筑总面积 10731 平方米。（其中办公楼一楼约 1500 平方米用于存放广州市南沙区人民法院所封存拍卖物品，双方一致同意，在拍卖成交前，前述 1500 平方米的面积暂不计算租金。但在拍卖成交并清理场地后的次日起，计算前述 1500 平方米的租金）。

每三年在上年度的租金及管理费基础上递增 10%。乙方应交纳租金总额为：_____元（大写：_____），含税费。

租金起算日	租金截止日	月租金（元）	总租金（元）	备注
2023 年 月 日	2023 年 月 日	-----	-----	本期为 30 天免租期

(三) 租金支付方式

租金按月收取，乙方应当在每月的第 15 日前转账或支票付款方式缴付当月

的租金及管理费。在租赁期内，必须按规定期限缴交租金，凡拖欠租金的，甲方有权按照本合同的约定要求乙方承担违约责任。

第四条 厂房使用

(一) 乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的使用权。乙方应负责租赁物内设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险应进行修复，以避免一切可能发生的隐患。乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因承租方使用不当造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

(二) 租赁期间乙方如需对租赁物进行装修或安装大型电器设备必须先征得甲方书面同意后方可实施，且装修或安装上述大型电器设备不得对厂房结构造成影响。租赁期满，依附于承租物的装修归甲方所有。

(三) 乙方不得在厂房堆放易燃易爆危险物品，不得在租赁厂房中从事违法活动，不得擅自拆改变动房屋结构及设施。

第五条 厂房转租、转让

(一) 合同期内，乙方原则上不得转租租赁的租赁物。

根据实际情况，如果确实需要转租，乙方必须经甲方书面同意及相应的民主表决后，签订转租补充合同，乙方才可将租赁物转租。转租合同为甲方、乙方和第三方共同签订的三方合同。如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

1. 转租期限不得超过乙方对甲方剩余的承租期限；
2. 转租的管理工作由乙方负责，包括向转租户收取租金等；
3. 本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变；
4. 转租租赁物的用途不得超出本合同第一条规定的用途；

5. 乙方应在转租租约中列明, 若因不可抗力原因提前终止本合同或甲方提前终止本合同, 乙方与转租户的转租合同同时终止;

6. 乙方负责因转租行为产生的一切纠纷及所造成的经济损失;

7. 乙方负责因转租而产生的税、费;

(二) 根据实际情况, 如果确需对合同进行转让, 乙方须征得甲方书面同意, 并确认受让方与乙方具有相同的资质条件, 且在不改变合同关系内容的前提下进行。在转让前, 双方必须经原合同约定的合同转让, 进行民主层级表决通过, 并清理好原合同所涉及的债权、债务。

(三) 乙方将经营使用的集体经济组织物业出租给第三人, 租赁年限在 1 年以上 (含 1 年) 且一次性收取第三人约定期限内的租金的, 乙方必须在收到该第三人租金后 5 日内, 按与集体经济组织双方约定的租金支付标准一次性足额支付同等期限内该租赁合同项下出租物业面积的租金给集体经济组织。

集体建设用地使用权流转 (出让、出租、转让、转租、抵押) 的相关法律文书按照广州市国土资源和规划委员会制定范本参考使用。对于合同的转让、转租有特别法律法规规定的, 依其规定执行。

第六条 税费规费缴交

乙方在租用期内, 应按国家法律、法规、政策以及当地各级行政、执法等有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费规费 (包括但不限于工商税费、水电费、物业管理费、治安费、清洁费等), 乙方对外经营所产生的债权债务均由乙方负责承担。乙方自行承担法律责任、经营风险和损益。

第七条 厂房保险购买

在租赁期限内, 乙方负责购买租赁厂房的财产保险, 若乙方未购买保险, 因厂房损害产生的所有赔偿及责任由乙方承担。

第八条 厂房基础设施建设

乙方租用厂房后自筹资金增加生产设备、供水、配电、消防、环保等设施安装配置,须按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理二次消防验收及相关手续。

第九条 厂房设施设备加建

(一)乙方租用厂房后甲方所提供的基础设备、设施如不能满足发展要求时,所需的水电扩容、道路、下水道、环境改造、环保设施等项目的建设均由乙方自行出资解决。乙方进行上述建设须经甲方书面同意后方可实施,并按有关法律法规及政策规定的程序和要求办理。本合同履行期届满或本合同被提前解除时,乙方加建的设备设施无偿归甲方所有,乙方不得进行拆除或毁损。

(二)因乙方使用或装修导致厂房、设施等损毁的,乙方应在收到甲方维修通知后 30 天内完成维修。逾期完成维修的,甲方可自行或委托第三方维修,维修费用从履约保证金中扣除,且乙方应及时补足被扣除的保证金。

第十条 甲乙双方权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 甲方有权向乙方收取相应的合同中约定的租金及其它费用(如水费、电费、垃圾费等)。

2. 甲方以厂房现状交付乙方使用,乙方在签订合同时已清楚租赁厂房的状况。乙方须根据消防相关规定安装消防设施,及根据经营需求自行安装水、电等设施,并进行维护保养,对租赁厂房的消防安全、生产安全负责。

3. 甲方应按照本合同约定给乙方提供相应的厂房,该厂房的交付时间为签订合同之日起 3 天内。若因甲方自身原因无法提供本合同约定的厂房而解除合同的,或因甲方违约导致合同不能继续履行的,应向乙方退还合同履行保证金,双

方租赁关系终止。

(二) 乙方的权利和义务

1. 乙方在移交前保证详细知悉和了解厂房现状，如发现有问题，必须立即与甲方沟通协调。

2. 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该厂房及其附属设施。该厂房及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修，并承担维修费用。

3. 乙方必须遵守《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》及相关法律法规，遵守经依法批准并公布的城乡规划，不得进行违法建设。

4. 乙方必须按照《广州市水污染防治行动计划实施方案》、《南沙区水污染防治行动计划实施方案》开展污水治理，按照标准工艺或简单工艺建设污水治理设施，确保水资源循环使用或不超标排放，一切违规行为由乙方自行负责。

5. 乙方在租赁期内有责任保护环境、保护农业用地和农业生产、保护交通道路及公共设施，如因乙方造成污染或损坏的，由乙方负责赔偿。乙方不得占用公共道路堆放物品、器材，不得堵塞下水道，一旦发现乙方存在上述行为，甲方有权责令乙方在 15 天内进行移除或整改，逾期未移除或整改的，甲方有权自行处置，期间发生的费用均由乙方负责。

6. 租赁合同期满后，属于乙方的机械设备由乙方自行拆除，并在租用年限届满后 15 天内自行清理好场地杂物，逾期未拆除清理的视乙方自行放弃，甲方有权对进行处置。

7. 该资产不提供水电设施，需乙方自行铺设，所需费用由乙方自行解决。

第十一条 厂房续租

合同期满后，若甲方对该厂房重新进行招标，乙方不享有优先权。

第十二条 厂房土地征收

本合同存续期间，如国家需征收、征用或城市更新需要收回乙方租用的厂房及所在地块，本合同终止。甲方应提前 3 个月书面通知乙方，乙方必须无条件服从搬迁，征地补偿款、建筑物及设施补偿费属甲方所有，其他补偿费按有关政策规定执行。

第十三条 合同的变更和解除

(一) 在合同期内，本合同效力不受甲乙双方法人代表变动影响，也不因集体经济组织的分立或合并而变更或解除。任何一方不得随意终止合同，因不可抗力而不能履行本合同的除外。

(二) 甲乙双方经协商一致可变更本合同，并达成书面协议，书面协议经对应的民主层级表决通过后才能进行变更。

(三) 租用期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，并书面通知乙方，保证金归甲方所有，并收回出租物：

1. 未经甲方书面同意，转租、转借、转让、出卖承租物。
2. 未经甲方书面同意，拆改变动承租建筑物结构。
3. 因不当使用、装修等原因损坏承租物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。
4. 未经甲方书面同意，改变本合同约定的承租物租赁用途。
5. 利用承租物存放危险物品或进行违法活动。
6. 逾期未交纳应由乙方交纳的各项费用，经甲方催缴后仍不缴纳的。

(四) 租用期间，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面解除合同，并书面告知甲方，有权要求甲方退回保证金：

1. 甲方迟延交付厂房达 15 天以上（含本天数）。

2. 甲方不承担约定的重大修缮义务，致使乙方无法正常使用厂房的。

(五) 在租赁期内，如因法律规定的不可抗力致使厂房毁损灭失的，本合同可以变更或解除，双方互不承担违约责任。遭受不可抗力事件的一方应自行在条件允许下采取一切合理措施以减少这一事件造成的损失。

第十四条 合同纠纷

除法律规定的免责因素之外，甲乙双方均应严格履行各自的义务，出现纠纷或违约行为，应依法承担相应的违约责任，并本着实事求是的原则协商解决，协商不成时，甲乙双方约定由甲方所在地人民法院管辖。守约方因维护合法权益而采取合理措施支出的成本包括但不限于诉讼费、律师费、公证费、差旅费、保全费等由违约方承担。

第十五条 双方约定的其他事项

(一) 甲方只提供租赁厂房及相应的权属证明，其他所有手续（包括但不限于办理经营证照、消防、环保等手续）的资料和费用均由乙方负责；

(二) 乙方须按合同约定的时间和方式履行租金、管理费、水电费及其他款项的付款义务。乙方未能依约按时支付租金和管理费及其他费用的，每逾期一日须按拖欠金额的百分之一（1%）向甲方支付逾期付款违约金；逾期 30 日未交租金和管理费及其他费用，经甲方书面通知 7 日内仍未补齐的，视为乙方违约，甲方有权解除租赁合同收回租赁物业，没收乙方所交的全部合同履行保证金。各方一致同意，本条所约定的逾期付款违约金为各方的真实意思表示，各方均清晰前述逾期付款违约金约定的不利后果。若发生诉讼或仲裁时，任何一方均不得以任何理由，向人民法院或仲裁委员会请求对约定的逾期付款违约金计算标准进行下调或上浮。

(三) 属于下列情况之一的，甲方有权直接从租赁合同履约保证金中扣除，

书面通知乙方扣除金额和事由, 所扣合同履行保证金乙方应在甲方发出书面通知 15 日内补齐:

1. 乙方应付而未付租金、管理费、水电费及其他任何公共事业使用费;
2. 乙方违反约定需支付违约金、赔偿金的;
3. 因乙方责任对甲方造成损害或损失;
4. 因乙方责任对任何第三人造成损害, 甲方因此蒙受损失的。

(四) 本合同签订后的 10 个工作日内, 乙方应当向甲方指定账户存入劳动者工资保障金人民币 35 万元 (人民币大写: 叁拾伍万元整)。若乙方未按期缴纳工人工资保障金的, 甲方有权解除本合同, 将本合同所涉租赁物业另行安排使用。乙方所缴纳的工资保障金可用于支付乙方拖欠的员工工资。当乙方发生拖欠工资行为时, 甲方有权根据街劳动保障部门的相关工作处理意见, 除动用工资保障金支付员工工资外, 还要采取必要的措施扣留乙方的设备、原料、产品等财产。合同期满或提前解除, 乙方无违约行为, 在合同终止后的 30 个工作日内甲方将工资保障金全部退回给乙方, 不计利息。

(五) 本合同履行期届满或所约定解除条件成就后, 乙方应当按照本合同约定向甲方交还厂房, 逾期未有交还的, 乙方应按占用时间以合同履行的最后一个月的租金及各项费用的总额为基数, 按照百分之二百 (200%) 向甲方支付房屋占用费。逾期达一个月的, 甲方有权采取其认为必要的一切措施收回该房屋, 因此一切的责任和损失由乙方承担。各方一致同意, 本条所约定的场地占用费为各方的真实意思表示, 各方均清晰场地占用费约定的不利后果。若发生诉讼或仲裁时, 任何一方均不得以任何理由, 向人民法院或仲裁委员会请求对约定的场地占用费计算标准进行下调或上浮。

第十六条 合同效力

本合同经乙方交清保证金、甲乙双方法定代表人签字并加盖公章（或加盖指模印）之日起生效。本合同一式伍份，具有同等法律效力，甲乙双方各执一份，区农村集体资产管理服务中心、镇（街）财政所、镇（街）公共资源交易站各执一份。

第十七条 补充协议规定

本合同未尽事宜，在符合相关法律法规的前提下，经甲乙双方协商一致可签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力，经本集体经济组织成员大会或成员代表会议表决通过并公示方能生效。

附件：附图

甲方法定名称：（盖章）广州市南沙区南沙街大岭界股份合作经济联合社

甲方法定地址：广州市南沙区南沙街海景路 10 号

甲方法定代表人：（签字按指模）_____

甲方法定代表人身份证号码：_____

甲方联系电话：_____

签约时间： _____

乙方法定名称：（盖章） _____

乙方法定地址： _____

乙方法定代表人：（签字按指模） _____

乙方法定代表人身份证号码： _____

乙方联系电话： _____

签约时间： _____