合同编号：

**厂房租赁合同**

甲方（出租人）：广州市番禺区大龙街大龙村股份合作经济社

法定代表人：孔健新

地址：番禺区大龙街富怡路268号

电话：020-84853313

乙方（承租人）：

法定代表人：

证件号码：

地址：

电话：

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，按照《广州市农村集体资产交易管理办法》的要求，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就有关事宜达成协议如下：

**一、厂房基本情况**

1.甲方同意将位于大龙街碁龙西路利民街6号厂房出租给乙方，该厂房由乙方通过­大龙街农村集体资产资源管理交易中心举行的公开竞投竞得。

2.该厂房的占地面积489平方米，1栋2层，建筑面积542平方米（其中：首层面积489平方米，二层面积53平方米）。

3.甲乙双方约定该厂房的用途为工业。作法律许可的用途合法使用，不得在本租赁物内经营污染（包括噪音、废液、粉尘）项目。严禁小散乱污行业经营，排污要征得政府行业准许，符合河涌治理、排水、环保等相关政策法规；不得在租赁物内非法存放易燃、易爆等危险物品及违禁物品，并接受政府部门及甲方的安全监督、检查、指导。不能用于废品收购业、冷库、石油气充气站、洗水印花业等有污染行业。未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变厂房用途。

**4.该厂房未取得建设工程规划许可证、未取得不动产权证明、未办理消防或排水排污的申报审批许可手续。乙方已知晓该厂房的所有现状,不因厂房本身包括但不限于权属问题要求违约、解约及要求出租人赔偿以及追诉甲方的法律责任。**

5.乙方已经对上述租赁土地及厂房进行实地考察，已经全面清楚了解并接受该土地及厂房的所有状况（包括但不限于产权、规划、用地审批、报建等情况），乙方已知晓该土地及厂房的所有现状,不因土地本身包括但不限于规划、消防、产权证、权属问题要求违约、解约及要求甲方赔偿以及追究甲方的法律责任。由此产生的风险和经济损失由乙方自行承担，与甲方无关。

**二、时间**

1.该厂房的租赁期限为：租赁期共 年 个月，自202 年 月 日起至2030年12月31日止。其中：由202 年 月 日起至2027年6月30日止共 年 个月为固定租赁期；由2027年7月1日起至2030年12月31日止共3年6个月为临时租赁期，临时租赁期内甲方因发展需要随时收回租赁物（提前6个月通知乙方）。

2.甲方在收到乙方交付的履约保证金及首月租金及管理费后（此处的首月租金与管理费是指从202 年 月 日起至202 年 月 日止的费用），须于20 年 月 日移交厂房给乙方使用，因乙方原因，厂房未能交付的，乙方仍需按合同的租赁期限交纳租金及管理费。

3.为了支持乙方在该厂房的投入和装修，20 年 月 日至20 年 月 日为免租装修期（免租装修期15天），从20 年 月 日开始按合同约定的租金及管理费计收。免租期内仅无需支付厂房租金及管理费，但需支付水电费等其他费用，但厂房其他风险及相关责任自厂房交付时起转移至乙方承担。

1. **价款**

1.甲乙双方签订合同时，乙方竞投时交纳的交易保证金￥5万元（大写：伍万元整）自动转为合同履约保证金￥ 元（大写 元整，多于合同履约保证金的交易保证金余款项则作为预交租金及管理费处理不作另行退还，少于合同履约保证金的则乙方应当在签订本合同当天补交差额）。租赁期届满，如乙方无违约行为并依约定将厂房完好交还给甲方后一个月内，甲方将合同履约保证金全额无息退回给乙方；如乙方中途自行退租或违反本合同有关条款，视作违约处理, 甲方有权单方解除合同，保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述厂房的使用权。

2.该厂房建筑面积（542平方米）租金 元/月，管理费542元/月，即每月租金及管理费为￥ 元，租期内租金及管理费每三年递增10%，此租金及管理费含税。因本厂房交易及租赁行为所产生的一切税费、交易费用均由乙方另行承担。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 期 数 | 日 期 | 租金及管理费合计 |
| 1 | 第一期 | 20 年 月 日至20 年 月 日 | 15天免租装修期 |
| 20 年 月 日至20 年 月 日 | 元/月 |
| 2 | 第二期 | 20 年 月 日至20 年 月 日 | 元/月 |

3.乙方应在签订合同当天向甲方付清首月租金及管理费，自承租次月起，乙方应每月5日前将当月租金及管理费转入甲方账号：开户行“广州农村商业银行金龙路支行”，户名“广州市番禺区大龙街大龙村股份合作经济社”，账号“926902001000012053”。

4.乙方逾期向甲方支付租金及管理费及其他应缴费用的，乙方每逾期一日应按拖欠金额的千分之一向甲方支付违约金。若乙方逾期60日没有缴齐的，甲方有权解除本合同，没收合同保证金、收回该商铺并有权重新招租。同时，乙方在甲方限期内未退还场地的，甲方有权开启厂房大门，并收回该厂房使用权，乙方同意厂房内所有物品均为乙方的遗弃物，甲方可以自行处理。

5.乙方在租赁期间所产生的一切包括但不限于垃圾、水电及设施综合管理费等费用由乙方自行承担。

**四、厂房使用要求**

（一）乙方在租赁期间享有厂房及所属设施的使用权。乙方应负责厂房内设施的保管、维护、保养、年审，所产生的费用由乙方承担并保证在本合同终止时设施以可靠运行状态随同厂房归还甲方。甲方对此有检查监督权。

（二）乙方对厂房各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。

（三）乙方在租赁期限内应爱护厂房及所属设施，因承租方使用、保管不当造成厂房及所属设施损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

（四）租赁期间乙方如需对厂房及所属设施进行装修或增加设施必须先征得甲方书面同意后方可实施，且装修或增加设施不得对厂房结构造成不良影响。租赁期满、或合同解除或被司法机构认定为无效合同的，对乙方装修或增加附着于承租物建构筑物上的设施设备、均无偿归甲方所有，且甲方有权要求乙方按照甲方的指示和要求恢复原状并由乙方自行承担恢复原状所产生的一切费用。

**五、厂房转租、转借**

乙方在本合同签订后，如乙方将该厂房转让或分租给第三方，乙方需向甲方提供第三承租方的资料，经甲方同意后，办理有关转让手续，并向甲方交付相等于届时一个月的租金及管理费作为变更手续费。

未经甲方书面同意，乙方不得转租、转借承租厂房。

经甲方书面同意后，乙方可将厂房转租或分租，但转租或分租部分的管理工作由乙方负责，包括向转租或分租租户收取租金及管理费等。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。

如发生转租或分租行为，乙方还必须遵守下列条款：

1.转租或分租期限不得超过乙方对甲方的承租期限；

2.转租或分租厂房的用途不得超出本合同规定的用途；

3.乙方应在转租或分租协议中约定，若乙方提前终止本合同，乙方与转租或分租租户的转租或分租协议应同时终止；

4.乙方须要求转租或分租租户签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方合同中有关转租或分租行为的规定，并承诺与乙方就本合同的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本合同时，转租或分租协议同时终止，转租或分租租户无条件迁离厂房。承租方应将转租或分租租户签署的保证书，在转租或分租协议签订后的当日内交甲方存档；

5.无论乙方是否提前终止本合同，因转租或分租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理；

6.乙方对因转租或分租而产生的税、费，由乙方负责。

**六、税费缴交**

乙方在租赁期内，应按国家法律、法规、政策以及当地各级政府及有关部门的规定依法经营和依法缴纳税费，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。

**七、厂房保险购买**

租赁期间，乙方应为厂房及所属设施购买财产综合险，保额不少于500万元(大写：伍佰万元正），并负责购买厂房内乙方自己财产的必要的保险（包括责任险）。若乙方未购买上述保险，由此而产生的所有法律责任及后果由乙方承担。

**八、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和本合同的约定，按相关程序和要求办理，并承担有关责任和风险。

乙方租用厂房后甲方所提供的水、电负荷等，如不能满足发展要求时，所需的水电扩容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。

**九、厂房土地征收、征用**

本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租用厂房的土地，本合同终止，乙方必须无条件服从搬迁。征地补偿款、建构筑物补偿款、装修物补偿款、附着于建构筑物上的设施设备补偿费无偿归甲方所有。其他补偿款，在合同履行期限剩余超过一半的，甲乙双方各分一半；剩余期限不足一半的，甲方分七成，乙方分三成；期满后，归甲方所有。

**十、甲乙双方权利和义务**

（一）甲方的权利和义务

1.甲方承诺，本次出租物的出租相关行为已履行了内部民主决策程序，遵守产权交易等有关规定，甲方有权对该出租物进行出租。

2.甲方有权向乙方收取租金及管理费及其它应由乙方承担的费用（如水费、电费垃圾费等），电费缴交按供电部门标准；

3.甲方有权督促乙方遵守法律法规、甲方的各项规章制度；

4.甲方不得干涉和妨碍乙方依法进行生产经营活动。

5.因乙方原因导致甲方解除合同的，甲方有权要求乙方补交免租期内的租金及管理费。

（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，如发现有问题的，必须立即与甲方沟通协调；

2.乙方应合法经营，在其承租期内进行各项行为，均应遵守国家、省、市和区的有关规定，不得损害社会公共利益，并自觉接受政府有关部门的监管，其合法权益受法律保护。否则，甲方有权单方解除本合同并由乙方承担合同解除的不利后果；

3.乙方必须保护好甲方原有的设施，如有损坏，由乙方负责更换和维修；

4.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；

5.租赁合同期满或合同解除和被司法机构认定为无效合同后，属于乙方购置的且未对建构筑物形成附着关系的机械设备由乙方自行拆除搬走，并在租赁期限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，甲方有权对其进行处置，并且处置所需费用在乙方的合同履约保证金中扣除。

**十一、合同变更和解除**

（一）本合同效力不受甲乙双方法人代表变动影响，也不因甲方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合同的除外）。

（二）租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，合同履约保证金归甲方所有，并收回承租物：

1.未按时支付合同履约保证金；

2.未经甲方书面同意，转让、转租、转借承租物；

3.未经甲方书面同意，拆改变动承租建筑物结构；

4.损坏承租物，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

5.未经甲方书面同意，改变本合同约定的承租物租赁用途；

6.利用承租物存放危险物品或进行违法活动；

7.逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，逾期六十日以上（含本数）或已经给甲方造成严重损失的；

8.拖欠租金及管理费六十日以上（含本数）；

（三）在租赁期内，如因法律规定的不可抗力致使本合同难以履行时，本合同可以变更或解除，甲乙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。因不可抗力原因而终止合同的，租金及管理费按照实际使用的天数计算，多退少补。

（四）甲方逾期1个月未将厂房交付给乙方使用的，乙方有权解除合同，甲方应向乙方退还两倍合同履约保证金。

（五）由2027年7月1日起至2030年12月31日的临时租赁期内，甲方因经济发展需要可随时收回租赁物，甲方收回时提前六个月通知乙方，双方不作违约，租用期及租赁期收取乙方租赁应缴款到收回时截止。乙方不得向甲方要求返还已支付的租赁应缴款，但甲方应将合同履约保证金无息返还给乙方。乙方对租赁物投入装修时，应当充分评估存在甲方随时收回租赁物的风险，不得以此向甲方主张装修补偿。

**十二、装饰、装修**

1.乙方应当经甲方书面同意方可进行装饰装修。无论是合同被认定为无效，还是租赁期届满或者合同解除时，该装修物无偿归甲方所有，未经甲方书面同意，乙方均不得拆除已附合的设施设备以及装饰装修物。

2.乙方未经甲方书面同意或超出甲方书面同意之范围进行装饰装修的，甲方有要求乙方拆除装饰装修物，恢复原状，解除合同并没收合同保证金的权利。

3.乙方因装饰装修、扩建，在拆除中造成厂房毁损的，乙方应当恢复原状或者按第三方评估进行赔偿。乙方同意，在任何情况下，甲方均不补偿乙方装饰装修的费用。

4、乙方负责租赁厂房的设施及天面日常维护维修等，并承担由此产生的一切责任。

**十三、其它约定**

1.甲乙双方在签署本合同时，应具有签署本合同的合法资格或授权，具有完全民事行为能力，清楚知道本合同条款约定的法律效力，认为约定公平，没有误解，清楚各自的权利和义务。乙方清楚知道该厂房的现状，并签订《出租厂房现状知晓书》，双方均愿意按合同约定严格执行。

2.租赁期内，乙方经营过程中产生的任何风险及责任均由乙方自行承担。特别是如发生乙方与聘用员工之间的劳动争议（包括但不限于工作纠纷、欠薪纠纷），乙方应及时依法处理。如乙方拖欠工人工资超过60天，或乙方出现拖欠工资等情形导致甲方被行政、司法部门责令、判令垫付所欠工资的，视为乙方根本性违约，甲方有权单方解除合同，没收乙方的合同保证金并收回场地，且有权就全部垫付款项和损失向乙方追偿。视作乙方违约，甲方有权终止合同并追究乙方有关法律责任。

3.租赁期间，乙方应当遵守相关法律法规，必须要合法经营，办理相关证照及负责支付年检费等费用。服从国家相关部门管理，不得利用该厂房进行违法犯罪活动，生产经营必须符合环保及有关部门的要求，违者一切责任由乙方负责。

4.乙方未遵守、履行本合同中所有约定的内容或者相关法律法规之规定的义务，视同乙方违约，甲方有权解除本合同，收回厂房或不向乙方交付厂房，且乙方应赔偿甲方因此而造成的一切损失，甲方有权没收乙方已支付的租金及管理费和合同保证金。

5.租赁期满，乙方在同等条件下有优先继续承租的权利，但需符合届时的政策及招租程序要求。合同履行期内，若乙方违约的，丧失优先承租权。

6.除本合同另有约定外，任何一方对于他方之通知，均应以信函或有回执之快递信函书面方式通知。通知的地址为本合同所载明地址或他方事后以书面通知的其它地址。邮寄通知以对方收到之日为送达日，但如对方变更地址而未通知或拒绝接受或因其它事由未能接受者，以邮寄之后第三日为通知送达日。

7.乙方应在合同期满或合同解除或被司法机构认定为无效合同之日起交还厂房。乙方逾期交还厂房的，甲方有权没收乙方合同履约保证金，并自乙方逾期交还之日起按照本合同最后一个月应缴款的三倍计收厂房占用费直至乙方交还；逾期交还超过7天的，视为乙方自动放弃该地块上的所有物品（含动产、厂房、种植物等）的所有权，甲方有权自行处置该物品且不予退还合同履约保证金，如其中包含、涉及他人物品或权益的，由乙方承担全部责任，甲方自行清理或聘请第三方清理引起的一切费用将由乙方承担。同时，甲方有权采取停水停电措施直至乙方迁出时止，由此造成乙方损失由乙方自行承担。

8.本合同终止、解除、或被司法机构认定为无效合同时，租赁物的墙上附着物（包括但不限于一切供电、供水设施、电梯、水、电设施、开关制箱、灯具、通风排气等设施，但乙方自有的生产设备、冷气设施除外）无偿归甲方所有，未经甲方同意，乙方不得对上述物品等设施自行拆除，否则甲方有权没收合同履约保证金。乙方负责将因装修、修缮等原因造成租赁物损坏部分修复完好，清理好租赁物后归还给甲方。

**十四、不可抗力条款**

1.厂房被政府依法征用、征收或者要求改造时，本合同自行终止，双方互不承担违约责任，乙方不得向甲方要求返还已支付的租金及管理费，但甲方应在乙方无其它违约责任的情况下，将合同保证金无息返还给乙方。乙方同意政府征收的所有补偿归甲方所有。

2.如遇不可抗力致使本合同不能履行或不能完全履行时，双方互不追究责任，并应妥善进行协商、变更或解除合同。

**十五、争议解决方式**

本合同于广州市番禺区签订，双方在履行本合同过程中发生争议的，应协商解决，不愿协商或协商不成的，可以向广州市番禺区人民法院提起诉讼。

**十六、其它条款**

1.特别约定

甲乙双方均确认：即使本合同因没有报建手续或房屋产权证等原因而无效或解除的，双方关于合同解除、终止等情况下争议解决条款仍然有效。且双方认为关于合同解除等争议解决条款的约定是双方真实意思表示，没有误解，甲乙双方清楚各自的权利和义务。乙方清楚知道该租赁物的现状，双方均愿意按合同约定严格执行，乙方承诺不因合同无效和解除而要求甲方作出任何赔偿或补偿（包括但不限于装修费及一切经营收入）。

《房屋安全鉴定检测》及排水单元达标由乙方负责办理，《房屋安全鉴定检测》在合同生效后一个月内完成办理，排水单元达标在合同生效后三个月内完成办理，日后有关办证、年审、维护等费用由乙方负责。

甲方按现有标准提供厂房用水用电设施，超出部分需乙方自行铺设，所需费用由乙方自行解决。乙方以其名义申报或自资增加的用电设备、设施等（如变压器、变电房等），在合同存续期间，其用户名称不得变更、不得转让；在合同结束后无偿归甲方所有，并应无条件协助甲方办理转户（变更）手续。

租赁物被政府认定为违法建设时，本合同自政府责令限期拆除之日自行终止，甲方对此不承担违约责任；乙方应在政府要求的期限内将租赁物内物品搬离，到期未搬离以及无法搬离的部分（包括但不限于装饰装修、入墙入地设施等）因政府强拆损毁的，乙方承诺自行承担由此造成的损失，与甲方无关；乙方有分租、转租行为的，因强拆引起的次承租人的一切纠纷，乙方承诺自行承担由此造成的损失，与甲方无关。

合同被认定无效时，乙方承诺在前述事由发生之日起当日内交还租赁物，除能用人手随意拿走的器具乙方可自行搬走外，所有入墙入地的固定装修、设备设施等均无偿归甲方所有，乙方如有损坏应当承担维修及赔偿责任。如非甲方书面同意增加的装饰、设备设施，甲方有权要求乙方自费恢复原状或赔偿另行拆除所产生的损失。乙方逾期交还的，甲方有权没收乙方保证金，并自乙方逾期交还之日起按照本合同最后一个月应缴款的三倍计收占用费直至乙方交还；逾期交还超过7天的，视为乙方同意由甲方自行收回，屋内物品为乙方弃置物，如其中包含、涉及他人物品或权益的，由乙方承担全部责任，甲方自行清理或聘请第三方清理引起的一切费用将由乙方承担。同时，自逾期交还之日起，甲方有权采取停水停电措施直至租赁物收回，由此造成乙方损失由乙方自行承担。

**乙方确认：上述约定乙方已完全知悉法律及经济后果，是乙方的真实意思表示，乙方自行评估相关风险。如乙方违反上述约定，甲方因此陷入诉讼的，乙方承诺承担甲方所有的付出，包括但不限于律师费、担保费、赔偿款等。**

2.本合同正本一式五份，甲方执二份，乙方执一份，­大龙街农村集体资产资源管理交易中心存档一份，大龙街农村财务结算中心一份，本合同自双方签字和盖章后生效。

3.本合同于2025年 月 日在广州市番禺区签订。

甲方：广州市番禺区大龙街大龙村股份合作经济社

（盖章）：

法定代表人/授权代表：

日期：2025年 月 日

乙方：

（盖章）：

法定代表人/授权代表：

日期：2025年 月 日