合同编号：

厂房租赁合同

出租方（以下简称甲方）：广州市番禺区大龙街茶东村股份合作经济社

法定代表人:

联系地址： 大龙街茶东路26号

联系电话： 020-84850111

承租方（以下简称乙方）：

统一社会信用代码/身份证号码：

法人代表：

联系电话：

联系地址：

根据《中国人民共和国民法典》及有关法律法规，本着平等、自愿、公平、诚信、有偿的原则，甲乙双方经平等协商，就厂房租赁事宜签订本合同。

**第一条 厂房概况**

（一）甲方将位于广州市番禺区大龙街茶东村东盛路30号厂房出租给乙方使用，计租面积830平方米（见附图）。该租赁物由乙方通过公开竞投的方式由乙方竞得。

（二）该租赁物属甲方村集体所有。本租赁物的土地性质是集体用地，乙方须依法经营，并自行办理按规定应领取的经营所需的有关证照（许可证或合格证），甲方给予协助，费用由乙方支付，且乙方对在租赁物内的活动及其后果承担全部经济及法律责任。甲方对乙方申领相关证照结果不作任何承诺，不承担任何责任。

（三）甲方已毫无保留地清楚告知该租赁物没有土地使用权证和房地产权证和无报建及消防手续等现状，乙方在竞投前以及签订本合同前已亲临现场察看，已了解并接受租赁物的现状、瑕疵及各项现场情况，同意承租，仅用于 工业 用途，但不得用作冷库，废品回收等，用途必须符合法律法规规定和合同约定，未经甲方同意，乙方不得擅自改变租赁物用途。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。乙方任何时候不得以租赁物无产权证、无报建及消防手续为理由主张合同无效、要求解除合同、主张损害赔偿或主张甲方违约。

**第二条 租赁期限**

本合同下的厂房租赁期为18年，自 年 月 日起至 年 月 日止。（注：2025年 月 日-2025年 月 日为免租期)

**第三条 租金及支付**

（一）合同履约保证金:竞投结束后，乙方所交纳的交易保证金人民币贰拾万元整（￥200，000.00）自动转为合同履约保证金。合同履约保证金不计利息，不抵作租金。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 30天内，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，合同履约保证金归甲方所有，且收回乙方租赁上述厂房的使用权。

租金标准

1.该租赁物的租金明细如下表，每满三年递增10%, 此租金为含税价，如乙方要求开具发票，须在甲方开具发票前予以支付。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **租 赁 期 限** | **830平方米厂房租金金额（元/月/平方米）** | **830平方米厂房管理费金额（元/月/平方米）** | **合计租金（元/月）** |
| **年 月 日至 年 月 日** | **元/月/平方米** | **元/月/平方米** | **元/月** |
| **年 月 日至 年 月 日** | **元/月/平方米** | **元/月/平方米** | **元/月** |
| **年 月 日至 年 月 日** | **元/月/平方米** | **元/月/平方米** | **元/月** |
| **年 月 日至 年 月 日** | **元/月/平方米** | **元/月/平方米** | **元/月** |
| **年 月 日至 年 月 日** | **元/月/平方米** | **元/月/平方米** | **元/月** |
| **年 月 日至 年 月 日** | **元/月/平方米** | **元/月/平方米** | **元/月** |

（三）租金支付方式

1.合同开始第一期一次性缴交五年租金；第六年开始按年缴交租金，应当于每年的第一个月30日前足额缴纳当年的租金；合同第一期租金应在签订合同当天缴交；租金存入甲方指定的银行账户；

2.租金收取的银行账户，(账号为926909001000010426，开户行为广州农村商业银行股份有限公司旧水坑支行，户名为广州市番禺区大龙街茶东村股份合作经济社)；

3.在租赁期内，必须按规定期限缴交租金及合同约定的其他费用，凡拖欠租金及合同约定的其他费用的，乙方需支付违约金，违约金每天按照所欠 总额的 1‰计算。如乙方拖欠甲方达到 30天，则视作乙方违约，合同履约保证金归甲方所有，甲方有权单方解除合同，收回租赁物，乙方仍需向甲方缴交欠付的租金、合同约定的其他费用和违约金，甲方因此所造成的损失可继续向乙方追讨。

(四)租赁期内产生的水费、电费、垃圾费由乙方承担：

1.乙方必须按时向甲方缴交租赁地块的租金、水电费、综合服务费、及向相关收费部门缴交其他相关费用；

2..垃圾处理费收费标准：一般生活垃圾按照茶东村收费标准缴交（不含税）。

**第四条 厂房移交**

（一）甲方于合同期起始日将厂房交付给乙方使用,如因乙方原因未能交付的，乙方仍需按合同的租赁期限交纳租金。

（二）甲乙双方可以约定在厂房现场交付，乙方对厂房状况有异议的，应当场提出，协商解决。

（三）乙方确认事前和移交时已对厂房现状充分了解，确认双方为按厂房现状租赁。

（四）租赁期满，乙方在同等条件下有优先继续承租的权利，但乙方需通过参加甲方的公开招租主张该优先出承租权。本合同履行期限内，乙方有违约行为的，丧失优先承租权。乙方应在本合同期满后15天内将厂房完好归还甲方。如迟延清退厂房的，自延迟之日起加倍计收租金，甲方并有权采取一切必要措施直接收回厂房。

**第五条 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。乙方应负责厂房内专用设施的保管、维修保养（包括门窗、厂房前后的下水及排污管道等）、年审，所产生的费用及责任由乙方承担，并保证在本合同终止或解除、或被司法机构认定为无效合同时专用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）乙方对厂房及所属设施负有妥善使用及维护的责任，对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、终止或解除、或被司法机构认定为无效合同的，对乙方装修或增加设施，甲方有权：附着于承租物的装修无偿归甲方所有；要求乙方恢复原状或向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

**第六条 厂房转租、转借及变更合同乙方**

1.未经甲方书面同意，乙方不得转租、转借承租厂房。

2.经甲方书面同意后，乙方可将厂房转租，但转租部分的管理工作由乙方负责，包括向转租户收取租金等。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。

3.租赁期间，乙方将该租赁物进行变更合同乙方，必须提前2个月以书面形式征得甲方同意方可变更合同乙方，须向甲方支付当年合同年租金的5%作为合同变更乙方手续费，如乙方是个人申请变更为其作为法定代表人的企业(只限于有限责任公司、股份有限公司、其他企业法人、个人独资企业）继续承包的，不再收取变更手续费。如不办理转让手续，该租赁物日后所发生一切的债权、债务及安全事故均由原承包方负责。如造成甲方损失，乙方须负责赔偿。若乙方未提前书面征得甲方同意，由于乙方私下转让该租赁物使用权产生的一切的债权、债务及安全事故均由乙方负责，如造成甲方损失，乙方须负责赔偿。同时，甲方有权解除本合同，没收合同履约保证金。

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的承租期限，且不得一次性向租户收取超过6个月的租金或押金，乙方转租的租赁合同必须提交一份原件给甲方进行备案。

（2）转租厂房的用途不得超出本合同规定的用途；

（3）乙方应在转租协议中约定，若本合同提前终止的，乙方与转租户的转租协议应同时终止；

（4）乙方须要求转租户签署保证书，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，转租协议同时终止，转租户无条件迁离厂房。乙方应将转租户签署的保证书，在转租协议签订后的 30 日内交甲方存档；

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

（6）乙方对因转租而产生的税、费，由乙方负责。

**第七条 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。

**第八条 厂房保险购买**

在租赁期限内，乙方为该租赁物的安全生产、保卫、防火的第一和直接责任人，承担法律和经济责任，必须按法律法规和有关部门的规定做好安全防火工作并妥善使用租赁物，如造成租赁物损毁，由乙方负维修及赔偿责任。乙方必须为租赁物购买不低于500万元保额的财产险及不低于300万元保额的第三者责任险，保险受益人需为合同甲方，每年需将有关单据复印一份交由甲方留底备查，乙方不买或保险额度不足均视为乙方违约。

**第九条 厂房基础设施建设**

租赁物无水电接通，需乙方自行负责申报和接通水电，由此产生的费用由乙方自行承担。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。

**第十条 厂房设施设备加建**

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。如乙方需增大用水（电）的负荷，须甲方书面同意后自行到有关部门（以甲方名义）办理有关手续，所需费用由乙方负担。

**第十一条 厂房土地征收、征用**

1.本合同存续期间，如国家需征收、征用乙方租用厂房的土地等情况，致使本合同无法继续履行或无法完全履行时，本合同终止，双方均不负违约责任，乙方必须无条件服从搬迁。

2.如遇国家（或地方政府）征用时，土地和地上建筑物的补偿归甲方所有，生产设施、设备搬迁及生产损失和厂房内部装修赔偿归乙方所有，如有其他补偿归甲方。甲方于乙方交还租赁物后30天内将合同履约保证金扣除乙方拖欠费用后无息退还给乙方。

**第十二条 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其它应由乙方承担的费用（如水费、电费、垃圾费等）。

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。

（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.乙方需在合同期开始6个月内自行出资按我村相关要求对厂房及周边环境投入不少于人民币贰佰万元正（￥2，000，000.00）(以升级方案发票金额核算)的装修升级，按要求完成升级改造后双方签字确认，装修保证金无息退回，如未按时完成升级改造将没收装修保证金并向乙方追讨6个月装修期租金且终止合同。；

3.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、市和区的有关规定及一切规章制度和茶东村村规民约；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；遇有任何的民（刑）事案件等，其一切损失和责任均由乙方负责，甲方不负任何责任。如造成甲方财产损失的乙方需承担赔偿责任。

4.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；乙方承担租赁物按政府消防安全法规配置增设消防设施及合同期内的维护保养责任，达到消防部门验收合格为止，如不能通过消防部门的验收，需停工停业整改所造成一切损失乙方自行承担，甲方概不负责，整改期间，乙方须继续按本合同约定交纳费用。

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；乙方不得在本租赁物内经营污染（包括噪音、废液、粉尘）项目，严禁经营小散乱污等行业，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；在任何时候不得将该租赁物转租或分租给从事化工类或其他存在污染性作业的租户，否则甲方有权拒绝乙方或乙方租户办理相关证照的申报手续，并有权视为乙方根本性违约；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。

6.合同期满或乙方违约导致本合同终止的或被司法机构认定为无效合同的，除可以搬动的器具乙方可以自行搬走外，所有入墙入地与电线等的装修及其它附属设施（如消防、环保、排污等设施）无偿归甲方所有。乙方在拆卸属于乙方所有的器具（如灯具、货架等）时，须确保租赁物及上盖建筑物结构不受破坏、改变，乙方须将租赁物内的水管、墙、地面完好无损地交甲方验收，如出现该租赁物及上盖建筑物结构或水管、墙、地面非正常合理使用而毁损的，乙方应赔偿损失或负责恢复原状。（注：建筑物等的状况应以租赁期限届满前6个月甲方派员所拍照片为准）。并在租赁期限届满后 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。同时，甲方有权采取停水停电措施直至乙方迁出时止，由此造成乙方的损失由乙方自行承担。

**第十三条  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，造成甲方损失的，由乙方负责赔偿；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：

1.擅自终止或解除合同；

2.未经甲方书面同意，转租、转借承租物，乙方转租时，超出与甲方签订的年限与租户签订转租合同的或乙方租赁期内转租时提前向转承租方一次性收取超过6个月(包含6个月)租金的；

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或，擅自在本合同项下空地搭建构建物的；

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，1个月以上（含本数）或已经给甲方造成严重损失的；

8.拖欠租金或水电费 1个月以上（含本数）；

9.违反本合同其他有关条款构成根本性违约的。

（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，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。甲方不对乙方已投入的装修设施进行赔偿，同时乙方自行承担搬迁费用。

（五）本合同履行期间，如因乙方在该租赁物的经营行为而出现拖欠工资等导致甲方被政府部门责令垫付所欠工资的，甲方有权就垫资款项向乙方追偿，自发生此事件时起，视为乙方根本性违约，甲方有权本立即终止合同，没收乙方的合同履约保证金并收回该租赁物，乙方在该租赁物内投入增加的附属设施等将无偿收归甲方所有，甲方因此所造成的损失有权继续向乙方追讨。

（六）因乙方违约导致甲方解除或终止本合同的，甲方为处理该事务而支出的法律或行政费用（包括但不限于案件受理费、律师费、评估费、财产保全费等）均由乙方承担。

**第十四条 争议解决**

本合同有未尽事宜的，双方可另行协商并作出补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。本合同履行中如发生纠纷，由争议双方协商解决；协商、调解不成引起诉讼的，由房屋所在地的人民法院管辖。

**第十五条 其他约定**

双方约定的其他事项：

（一）乙方在租赁租赁物期间，必须在法律法规许可的情况下使用租赁物，在租赁物的空地上禁止搭建及加建任何建筑物。

（二）乙方必须服从甲方的管理，如因违反本合同约定或在经营过程中因逾期交租金、水电费等费用或卫生、消防、安全等存在问题拒不整改的，甲方有权对租赁物作暂时停水停电处理，期间造成的停业损失由乙方自行承担。

（三）乙方因办理房屋使用备案手续、申领营业执照、报税等需要另行与甲方签订的合同与本合同约定不一致的，以本合同约定作为实际履行依据。因办理房屋使用备案产生的税、费全部由乙方承担。

（四）合同期内，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该租赁物有关的费用，均由乙方支付。

（五）乙方在签订合同后一年内必须自行办理排水单元认定，所需的费用均由承租方自行承担，否则茶东村将不给予办理相关证明。

（六）合同期内，如甲方需对租赁物周围进行环境绿化、道路施工等规划建设的，乙方必须无条件配合，施工期内造成不便或损失，甲方不作任何补偿。

**第十六条：特别约定**

（一）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）。

（二）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，双方互不承担违约责任；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。

（三）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，租赁物内的一切物品为乙方弃置物，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。

**第十七条**：本合同载明的地址、电话为双方有效通知送达地址、电话。如采取邮寄通知的，收件方应无条件接收，一方变更通知送达地址或电话的，应及时通知另一方。如一方变更地址而未通知另一方，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。

**第十八条 合同效力及附件**

（一）本合同自双方签字盖章后生效。合同一式肆份，甲乙方双方各执 一 份，大龙街农村集体资产资源管理交易中心和大龙街结算中心各一份，双方签名（盖章）后即时生效。

（二）附件一、租赁地块四至图；

附件二、乙方的身份证或营业执照复印件。

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 甲方： | 广州市番禺区大龙街茶东村股份合作经济社 | 乙方： |  |
| 法定代表人： | | 法定代表人： | |
| 日期： | | 日期： | |

附件

**承诺书**

（本公司/本人） 签合同前已实地察看租赁物现状，对租赁物包括但不限于没有不动产权证等瑕疵已清楚知悉。（本公司/本人）明确：若因（本公司/本人） 原因，包括但不限于经营不善、拖欠租金或管理费、水电费等费用或其他违约行为等，造成（本公司/本人）单方提出解除合同或甲方根据合同追究（本公司/本人）违约责任，要求解除合同的，（本公司/本人）已付的租赁合同履约保证金，（本公司/本人）均自愿放弃，同意甲方不予退还。（本公司/本人）不得主张将租赁合同履约保证金抵作拖欠的租金、管理费、水电费等费用。

以上承诺是本公司/本人在明确知悉租赁物及合同效力等上述瑕疵的情况下，在知悉相关法律规定及法律后果情况下，仍作出的自愿放弃保证金的承诺，是本公司真实意思表示，自行处分自己权利的行为。

单位（盖章）：

承诺人：

日期：