

厂房租赁协议

出租方（甲方）：（简称甲方）

承租方（乙方）：（简称乙方）

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律、法规的规定，甲、乙双方本着真诚、合作的精神，经友好协商，就甲方在杭州余杭沈家店工业园区圣地路的部分厂房出租给乙方的事宜，达成下列协议：

一、出租房屋

1、甲方出租给乙方的房屋位于杭州市余杭沈家店工业园区圣地路 18-2 号（门牌号暂定）（产权证地址：杭州市余杭区余杭街道圣地路 14 号、16 号 4 幢）。场地划分范围：经甲、乙双方协商，以平面图红线所框范围为标准，属乙方管理范围，在消防等部门同意的情况下，可考虑适当隔断。区域范围详见本协议所附的平面图。

2、出租给乙方使用的厂房系 1 幢厂区配套四层办公楼。该办公楼建筑面积约 1837.44 平方米。

3、以上所述的房屋性质具体以房屋产权证为准。

4、以上所述的房屋甲方如需设定抵押（担保），根据法律法规的规定，在不影响乙方的租用前提下，乙方应无条件协助甲方办理抵押（担保）手续。

二、租赁用途

5、乙方租赁用途为仓储、办公或配套员工宿舍。乙方租赁后，保证遵守国家 and 房屋所在地有关厂房使用的管理规定，并承诺六个月内甲方所在工业开发区注册登记，否则，视为乙方违约，甲方有权单方终止协议，所有损失由乙方承担。

6、乙方保证，在租赁期内未征得甲方同意，不得擅自改变上述约定的房屋

使用用途。

三、出租房屋设施

7、本协议双方签署生效时，乙方对甲方厂房内原有的供水及供电设施（容量）、排污管线，均表示无异议。甲方提供一部货梯供乙方使用。在租赁期内，乙方应按规定操作使用货梯及做好货梯的年检工作，同时货梯的相关维护、年检及维修费用由乙方承担。租赁期到期或提前终止时，乙方应保证该部货梯完好并可正常使用交还给甲方，并提供当年的检验合格证给甲方。

8、电力设施方面，现有办公楼配置总量 75 KW 动力电，今后如乙方需扩容的，由乙方提出申请，原则上甲方按厂区总容量进行分配，所有费用由乙方承担。为保证在租赁期间正常的使用相关电力设施，根据余杭区电力局的要求，乙方必须到现场自行配备一名高配电工，相关费用由乙方承担。

9、厂区内生活排污管线及雨水排泄管道，由甲方负责连接，接入开发区规定的管网。乙方工业生产排污、排废、排气必须得到有关环保部门的批准，手续由乙方自行解决，费用也由乙方自理。

10、厂区内生活用水，乙方如需扩大容量，或者新建用水设施，全由乙方自行解决。

四、租赁期限及免租期

11、租赁期为 5 年，自_____年___月___日起至 _____年 ___月___日止。其中，甲方给予乙方装修免租期 60 天（自_____年___月___日起至 _____年___月___日止）。装修免租期内仅减免租金，其他费用乙方仍应正常缴纳（包括但不限于该租赁物业的水、电、电话、网络、物业服务等费用）。上述装修免租期已包括乙方办理经营所需工商、卫生、消防等证照时间和房屋装修时间，如装修免租期到期，乙方尚未办理完相关证照或装修未完成，甲方不予延长装修免租期，乙方表示同意。

五、租金计算、支付方式

12、租赁费每半年支付一次，即每年的____月____日前 10 天和____月____日前 10 天支付租金，先付后用，具体详见附件 1：租金明细表。

甲方账户信息如下：

账户：_____；

账号：_____；

开户行：_____；

13、双方商定租赁期内租赁费：第一年度（自____年____月____日起至____年____月____日）租金人民币_____元整，扣除装修免租期_____租金，实际支付首期租金人民币_____元整（其中增值税_____元），首期租金在本合同签订之日起 3 个工作日内由乙方支付至杭州产权交易所指定账户，杭州产权交易所经甲方申请之日起 3 个工作日内将乙方已交纳的首期租金、履约保证金全部划转至甲方指定账户。第二年度（自____年____月____日起至____年____月____日）租金人民币_____元整（其中增值税_____元），第三年度（自____年____月____日起至____年____月____日）租金人民币_____元整（其中增值税_____元），第四年度（自____年____月____日起至____年____月____日）租金人民币_____元整（其中增值税_____元），第五年度（自____年____月____日起至____年____月____日）租金人民币_____元整（其中增值税_____元）。

六、房屋使用要求和修缮

14、乙方收到甲方交付的房屋后，使用时需要改动房屋结构和装修，先将图纸设计方案交甲方审阅，得到甲方和相关部门的同意后方可施工。

15、乙方为生产需要安装生产辅助设施，要考虑到房屋承重等安全因素，预先经甲方审查是否按房屋设计要求，经甲方和相关部门的同意后方可安装。

16、在租赁期内，由于乙方使用不当（包括乙方的雇员或顾客），或不合理

使用，导致房屋损坏，乙方应负责修缮。乙方拒不修缮，甲方代为修缮，费用由乙方承担。租赁期间，因乙方使用该房屋及其经营行为导致任何第三方人身、财产损害的，均由乙方承担和负责处理，与甲方无涉。

七、违约

17、乙方出现拖欠租赁费和其他费用等违约行为，每逾期一日，甲方按照应付未付金额的千分之一向乙方收取滞纳金，逾期超过 15 日的，甲方有权单方终止本协议，使用停止乙方经营活动的一切手段收回租赁房屋，如发生损失一切由乙方承担，并且甲方有权扣押乙方的财产，没收保证金。

18、乙方使用的电话费、水电费等，由乙方按实际使用计算，逾期不交纳，影响甲方，甲方有权终止协议，损失由乙方承担。

19、乙方生产经营，必须领取合法的证、照，证、照不齐开工生产，视为乙方违约，甲方有权终止协议，损失由乙方承担。

20、乙方经营中使用机械设备的噪音和排污，必须达到环保部门的规定范围。如乙方生产经营中违反相关环保噪音、空气等指标被政府部门查处的，视乙方违约，甲方有权单方终止协议，所有损失由乙方承担。

21、如乙方设备使用过程中存在噪音隐患，乙方在安装设备及流水线的布局必须事先征得甲方同意方可实施，同时在租赁期内乙方如有新置设备及流水线，也必须在安装前事先征得甲方同意，若未经甲方同意擅自安装，视为乙方违约，甲方有权单方终止协议，所有损失由乙方承担。

22、今后如乙方扩大生产再增加机械设备时，其噪音和排污不能超过现有机械设备标准，总的噪音和排污不能超过环保部门的限制标准，如超出标准被环保部门查处，乙方必须无条件停止使用，损失由乙方自负，视乙方违约，甲方有权单方终止协议。

23、租赁期未到，提前终止租赁，双方均承担违约责任。乙方提前终止，

除保证金归甲方所有外，再赔偿甲方当年的三个月租赁费作为违约金。否则，甲方有权扣压乙方的财产，并无须乙方同意变卖乙方的财产冲抵违约金。甲方提前终止，赔偿乙方当年的三个月租赁费作为违约金。

八、其他

24、为保持厂区整洁和环境美观，厂房外场地不准堆放材料和杂物。如有发现，乙方应及时整改，若屡禁不改的，甲方有权终止协议，所有损失由乙方承担。

25、协议到期，如甲方继续出租上述房屋，乙方在同等条件下，有优先租赁权。

26、协议到期后，乙方不得拆除装修、水电、管道等设施，无条件留给甲方。在拆除生产机械时，如发生地坪下沉等现象，乙方必须要使厂房恢复原样。

27、乙方领取生产经营许可证及其他证、照时，甲方应积极配合，提供有关材料。

28、未经甲方许可，乙方不得转租，或者变相转租厂房给第三人，也不得将部分厂房交第三人使用，如有违反，甲方有权终止协议，所有损失由乙方承担。

29、为使本协议顺利履行，乙方向甲方交纳履约保证金人民币_____。保证金在本协议签订之日起3个工作日内由乙方支付至杭州产权交易所指定账户。保证金用于乙方因种种原因过期交纳租赁时，甲方有权扣除，乙方必须在一周内补足。二是乙方延期交纳各种费用时，由甲方动用乙方的保证金先于支付，乙方必须在一周内补足。三是乙方被政府部门处罚交纳罚金时，一时滞交，也由甲方先于交纳，乙方必须在一周内补足。

30、乙方的保证金不计息，租赁期终止后，如不发生扣除现象，待乙方结清租赁期间相关费用及经营证照迁移出租赁房屋后拾天内如数归还乙方。逾期

30 天仍未注销或迁走相关执照的，乙方应按照租赁的最后一个月的日租金按天支付占用费。

31、上述情况发生，乙方不在规定期内补足保证金，视为乙方违约，甲方有权单方终止协议，所有损失由乙方承担。

32、因乙方租赁该房屋后拟设员工宿舍、食堂、开水房，在设置时，乙方必须将食堂、开水房统一设置，甲方不允许乙方在其分割出的每间员工宿舍单独设置厨房及出现做饭、烧水的行为，如有违反，则视为乙方违约，甲方有权单方面终止本协议，相关损失及违约责任均由乙方承担。

33、若乙方需在租赁物业外墙面设置广告，应提前出具效果图报甲方书面同意，并经相关职能部门审批。如因乙方设置的广告、标识等物件致使任何第三方人身损害、财产损失的，则由此所产生的一切法律后果及经济赔偿全部由乙方承担。

34、乙方在租赁期内，如遇政府建设需要规划、拆迁改造，本协议自行终止。双方不承担违约责任。乙方必须无条件服从并按规定时间搬迁，拆迁时，涉及乙方的装修、设备经指定的评估公司评估后，按规定补偿给乙方，甲方不另作补偿，乙方按实际租赁天数支付房租费，剩余租金应于合同解除时扣除房屋租赁专用发票已缴纳的 17.6% 税费后返还。

35、租赁期满，乙方若需要继续承租该房屋，则应于租赁期届满日前不少于 3 个月，向甲方书面提出续租要求。如乙方未在上述期限向甲方书面提出续租要求，视为乙方放弃续租，本协议在租赁期满时自动终止。除租赁期限届满，正常终止协议外，如果甲方或乙方依据本合同或法律、法规的规定单方面解除合同，或因不可抗力或意外事件等其他原因致使本合同提前终止的，则乙方应当在协议提前解除或终止之日起 10 日内向甲方交还房屋。

36、如果乙方逾期超过 10 日仍未按照本协议规定交还房屋，则甲方有权选择采用下述方法之一单方腾退、收回房屋而无需另行取得乙方同意。若逾期

搬离可移动物品的，甲方有权将乙方留存在房屋内的一切物品搬离，因此产生的搬运费、保管费由乙方承担。甲方有权自行处理而无须给予乙方任何赔偿或补偿，因乙方逾期交还房屋以及乙方不自行腾退导致甲方按本条约定行使单方腾退、收回房屋的权利而给甲、乙方或其他第三方造成的损失和责任均由乙方自行承担和赔偿，由此产生的一切费用也均由乙方负担，与甲方无涉。（逾期计算方法：合同到期终止的自到期之日起起算；乙方提出提前终止的自甲方批准之日起起算；甲方按本合同约定行使单方解除、终止合同权利的，自通知限定的交还期限届满之日起起算）：

a. 将房屋内的一切动产搬离房屋按乙方放弃财产权利进行处理，甲方有权保管，并且要求乙方支付保管费、搬运费等。保管期间因物品损耗、损坏等风险由乙方承担。房屋装修及所有附属设施、设备属甲方所有，甲方无须给予乙方补偿。

b. 将房屋内的一切动产搬离房屋按乙方放弃财产权利进行处理，并将房屋内的一切装修、附属设备、设施拆除，甲方无须给予乙方补偿。

甲方在签订本协议时对于上述条款已提请乙方特别注意，乙方表示完全了解、同意和接受上述条款赋予乙方的义务和甲方的权利，愿意承担因甲方单方行使腾退、收回房屋给甲方、乙方或其他任何第三方造成的一切损失和责任并保证不以任何方式要求甲方就此承担任何经济或法律责任。

37、在租赁期内，涉及消防安全、治安、保卫、卫生、物业、绿化维护等事宜，乙方应按照政府有关法规执行，如发生费用由乙方负责，同时双方另行签订《消防安全综合治理责任书》、《厂区绿化养护责任书》，并与本协议具有同等法律效力。乙方财产必须进行保险。

38、 作为乙方本协议履行的担保方，并承担连带责任。

39、租赁期间，一方发生任何违法违规行爲，其法律、经济责任均由违约方负责承担，甲乙双方仅是租赁关系，双方均不承担对方任何形式的债权债务及责任。

40、本协议未尽事项，由甲乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本协议不一致的，以补充协议为准。

41、本协议发生纠纷，双方协商解决，无法解决，任何一方均可向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

42、本协议一式五份，甲、乙双方各执二份，担保方一份。

签署页

甲方（盖章）：

代表（签字）：

乙方（盖章）：

代表（签字）：

担保方（盖章）：

代 表（签字）：

年 月 日

附件 1：租金明细表

租赁租期	租期时间	租金金额(元)	租赁月数	租金支付时间
第一租期	年 月 日起至 年 月 日		6	年 月 日前(签订合同之日 3 个工作日内)
第二租期	年 月 日起至 年 月 日		6	年 月 日前
第三租期	年 月 日起至 年 月 日		6	年 月 日前
第四租期	年 月 日起至 年 月 日		6	年 月 日前
第五租期	年 月 日起至 年 月 日		6	年 月 日前
第六租期	年 月 日起至 年 月 日		5	年 月 日前
第七租期	年 月 日起至 年 月 日		6	年 月 日前
第八租期	年 月 日起至 年 月 日		6	年 月 日前
第九租期	年 月 日起至 年 月 日		6	年 月 日前
第十租期	年 月 日起至 年 月 日		5	年 月 日前
合同总金额				
履约保证金				年 月 日前(签订合同之日 3 个工作日内)

