生物科技谷厂房租赁合同

 合同编号：

**本合同双方当事人如下：**

出租方：**杭州空港投资开发有限公司**（以下简称“甲方”）

住所：浙江省杭州市萧山区杭州空港经济区保税路西侧保税大厦164-6室

邮政编码：311200

法定代表人：沈诚

电话：

承租方： （以下简称“乙方”）

住所：

邮政编码：

法定代表人：

电话：

鉴于：

出租方合法拥有本合同租赁期内位于浙江省杭州市 场地的租赁权；承租方为依据合法注册并有效存续的法人、非法人组织【具备完全民事行为能力的自然人】，同意按照本合同约定，承租 相关场地从事 活动。

根据国家有关法律、法规和杭州市有关规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，经协商一致，就乙方向甲方承租 场地宜订立本《租赁合同》（以下简称“本合同”）。

1. **定义.**

除另有说明外，下列用语在本合同及附件中使用时具有如下的含义：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1.1 | “本合同” | 指甲方和乙方订立的本合同，包括本合同主文、所有附件及双方不时就修订本合同而做出的任何书面补充协议。 |
| 1.2 | “场地” | 指甲方在/场地的租赁权的项目。 |
| 1.3 | “该物业” | 指甲方依据本合同的约定向乙方出租的物业。 |
| 1.4 | “履约保证金” | 指乙方依据本合同向甲方交付的保证金，该保证金不是乙方预付的租金、物业管理费，仅作为乙方履行本合同义务的保证。 |
| 1.5 | “交付日” | 本合同约定的该物业使用权的交转日期。 |
| 1.6 | “书面形式” | 指信件、信函等可以有形表现所载内容的形式。 |
| 1.7 | “元” | 指人民币元。 |
| 1.8 | “月” | 指按公历计算的自然月，自当月第一日起至当月最后一日止。 |
| 1.9 | “日” | 指公历日。 |
| 2.0 | “初始租金” | 指乙方应按日向甲方支付的初始租金标准，单位为元/平方米/日，乙方应付租金按照实际租赁期限据实结算。为避免异议，特殊表述按以下方式计算并确定：月初始租金=初始租金\*建筑面积\*30日；年初始租金=初始租金\*建筑面积\*365日。 |

1. **出租物业**

2.1甲方将位于浙江省杭州市 萧山 区 街道 （以下简称“该物业”）出租给乙方使用。

2.2该物业的具体位置见本合同附件一（位置示意图），该位置示意图只作位置确定及方便鉴别之用。

2.3该物业的面积为 平方米（面积具体以甲方出具实测绘报告所载面积为准）。双方确认，该面积为计算租金、物业管理费、能耗费及其他各项费用的基础。

1. **物业用途**

3.1 甲方将该物业出租给乙方作为 用途使用。

3.2 乙方须向甲方提供其公司的证照复印件（须加盖乙方公章），包括但不限于营业执照正副本、法定代表人身份证等。【须向甲方提供由其相关证照复印件（须乙方捺印），包括但不限于身份证等。】

3.3 乙方的经营必须依法依规，并符合国家和地方政府的相关规定，乙方不得在该物业内从事中国法律法规禁止的业务活动。乙方如有违反国家法律、法规及地方政府相关规定，或从事与正常经营不符的行为、或从事以上禁止从事的行为，或被当地公安、工商等相关部门列入调查、查处等情况出现时，则视为乙方根本违约，甲方有权提前终止本合同和采取清退措施，并不予返还乙方所缴纳的履约保证金及剩余租金；由此造成甲方损失的，还应当赔偿甲方的全部损失。

3.4 乙方未经甲方书面同意，不得在该物业以外的任何位置（包括幕墙内外立面）进行文字、图案、标识等任何形式的广告宣传。如有，甲方有权予以清除，因此产生的一切费用由乙方承担，甲方有权以履约保证金抵扣该费用。

**第四条 租赁期限**

4.1该物业交付日为 2025 年 月 日。乙方租用该物业的期限自该物业交付日起至 2025 年 月 日止。

4.2乙方享有装修免租期 个月，即物业交付日起至 2025 年 月 日，乙方无须支付装修免租期内该物业的租金，但按照本合同约定应当支付的物业服务费、公共能耗费、水电费等费用仍应由乙方承担。

4.3装修免租期内，本合同及附件规定的其他义务均不免除。如非因甲方原因导致本合同提前终止或解除的，乙方不享受装修免租期租金优惠，乙方应在本合同提前终止或解除之日向甲方补足优惠金额。

1. **租金、费用及支付方式**

5.1租金

5.1.1该物业年租金为 元/年（含税价）（每平方米每日人民币 元），年租金按照每年递增1 %的标准予以递增。

5.1.2上述租金不包括乙方需交付的物业管理费、能耗费及乙方使用该物业而产生的其他所有费用（如该物业的空调费、建筑垃圾清运费、水费、电费、电话费、网络费等）。

5.1.3租金实行先付后用原则，在租赁期内，乙方应按每 6 个月为一个支付租期向甲方支付各期租金。首期（ 20 年 月 日至 20 年 月 日）租金 元（大写： 元整 ）首期租金在签订之日起5个工作日内支付至指定账号，后续的每期应付租金，乙方应于上期租金到期前至少提前15日支付。甲方在收到乙方支付的足额租金后，甲

方于15个工作日将开具增值税专用发票给乙方。

5.1.4租金支付明细如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 时间 | 租金（元） | 支付截止时间 |
|  | 2025.xx .xx—2026.xx.xx |  元 | 2025.xx.xx |
|  | 202x.xx .xx—202x.xx.xx |  元 | 202x.xx.xx |
|  | 202x.xx .xx—202x.xx.xx |  元 | 202x.xx.xx |
|  | 202x.xx .xx—202x.xx.xx |  元 | 202x.xx.xx |
|  | 202x.xx .xx—202x.xx.xx |  元 | 202x.xx.xx |

5.2履约保证金

5.2.1乙方应向甲方交纳相当于 1.5 个月首年租金数额的履约保证金，该履约保证金不是乙方预付的租金、物业管理费、能耗费或乙方使用该物业而产生的其他费用，仅是乙方履行本合同约定义务的保证。

5.2.2履约保证金共计人民币 元（大写： 元整 ），乙方应在本合同签署之日起5个工作日内向甲方指定账户进行支付。交纳后，甲方开具收据给乙方。

5.2.3甲方有权在乙方违反本合同约定时，以履约保证金抵偿甲方所遭受的一切损失（包括但不限于拖欠的租金、物业费、能耗费、水电费及其他费用，且乙方不得自行要求用上述履约保证金冲抵）。当此情况发生时，乙方必须在5日内将该已抵偿部分的保证金补足，若逾期超过20日即视为乙方严重违约，甲方有权解除合同并提前收回该物业。若乙方交纳的履约保证金不足以抵偿甲方所遭受的损失的，则甲方有权向乙方追偿该不足部分，且乙方仍应在甲方受偿后5日内补足全部履约保证金，若逾期超过20日即视为乙方严重违约，甲方有权解除合同并提前收回该物业。本合同租赁期满或提前解除后，甲方在双方结清全部款项且乙方按约办理完毕物业交还手续及该物业名下所有工商登记之住所变更手续后10个工作日内，将剩余履约保证金无息退还乙方。

5.3物业管理费与能耗费

5.3.1甲方委托甲方指定的物业管理单位对该物业提供物业服务及管理，乙方接受该物业服务及管理，并与甲方指定的管理公司另行签订物业管理服务协议，物业管理单位有权协助甲方向乙方催缴租金、物业管理费、能耗费、水电费等费用。

5.3.2物业管理费、能耗费以该物业建筑面积为基础，物业管理费每平方米每月 3.5 元，该物业月物业管理费总额为 元（大写： 元整）；能耗费每平方每月 0.7 元，该物业月能耗费总额为 元（大写： 元整）。甲方有权根据实际情况调整物业管理费、能耗费并以通知或公示告知乙方。乙方不持异议，同意按调整后的标准据实承担。

5.3.3乙方应在向甲方支付租金时一并向甲方支付相应周期内的物业管理费和能耗费，并由甲方开具相应的发票。

5.3.4首期物业管理费在签订之日起5个工作日内支付至指定账号，后续物业管理费同后续租金一并向甲方在约定时间内支付，并由甲方开具相应的发票。

5.4 其他费用

5.4.1乙方须自行负担与该物业使用有关的电话费、水费、电费、网络费、增值服务费及其他费用。逾期支付的，由乙方承担延期付款的违约责任。

5.4.2该物业内水费、电费按独立水、电表计量计费。水费、电费按供电和供水部门的

计费周期抄表计费。园区使用大工业用电，电费包含基本电费（即容量费）与实际使用费用

5.4.3乙方须按甲方向乙方出具的《收费通知单》缴纳相关费用。乙方须在《收费通知单》约定日期内支付所有因使用该物业而产生的水、电及增值服务费（如有）。

5.5乙方依据本合同应支付的租金、物业管理费应以银行转账形式存入甲方公司指定的账户（但应向甲方提交相关转账凭据，以便甲方核实）。

租金支付，甲方的银行账号如下：

开户银行： 中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行

收款人名称： 杭州临空园区开发运营有限公司

银行账号：33050161622700001885

如甲方的银行账户发生变化，甲方应及时通知乙方。

5.6无论甲方是否向乙方发出收费单据，乙方均有义务按合同约定的时间和金额支付应付的全部款项。

5.7合同有效期内，乙方不得以任何理由要求甲方从其向甲方缴纳的履约保证金或合同约定的其他保证金、押金中，抵扣其应向甲方缴纳的租金及其他产生的费用。

5.8乙方不得因甲方有不能完成或拖延完成修理、或不能及时提供服务设施等任何其在本合同中应承担的义务，而减少或停止支付租金或其他根据本合同须支付的费用。

1. **物业交付、验收与装修**

6.1 甲方应当最晚不超过交付日向乙方交付该物业，而乙方应当于甲方通知的交付日接受交付。但乙方未支付首期租金、履约保证金或物业管理费及能耗费的，甲方有权拒绝交付该物业。

6.2 甲乙双方交付/接收该物业时，应当签署一份交接凭据，交接凭据应当载明交接日期及该物业之交付状况；交接凭据一旦签署，则甲乙双方的交付/接收义务立即完成。乙方应在交接日期后的30日内办理完毕以该物业为注册地址的营业执照的迁址或者注册手续（如有），并向甲方提供相关手续文件进行检查、备案。

6.3 若非因甲方原因，乙方未在约定交付日前与甲方（由甲方合作物业公司办理）办理该物业的验收、交接手续，则乙方应被视为在交付日办理了该物业的验收、交接手续，甲方有权要求乙方自 年 月 日起支付在正常交付情况下乙方应当支付的费用，如租金、物业管理费、能耗费等。

6.4 若非因甲方原因，乙方超过交付日后30日仍未办理验收、交接手续的，则甲方有权解除本合同，没收履约保证金，并追索因乙方的该等行为给甲方造成的一切损失；乙方已付的租金在扣除乙方应付甲方的所有款项包括但不限于租金、违约金、损害赔偿金后如有剩余的，在乙方迁离并交回物业后五个工作日内退回乙方，如有不足的，乙方应予补足；乙方已付的物业管理费及能耗费不予退回。

6.5 乙方如需对该物业进行装修、改造、增设附属设施设备的，应事先征得甲方书面同意，并按规定向有关部门办理申报手续，方可实施，且实施须符合消防、安全等要求，不得损害物业主体结构，亦不得违反法律法规和物业管理的规定，装修费用由乙方自行承担。

6.6 租赁期满或合同终止、解除时，乙方自置的能移动的办公用品等应全部自行收回，不可移动的装饰、装修等部分，若甲方同意保留的，归属于甲方，且甲方无需额外支付费用；若甲方不同意保留的，则由乙方负责拆除，将该物业恢复原状（双方另行达成书面协议的除外），拆除所需费用由乙方自行承担，因此对房屋造成损失的还应足额赔偿。乙方不履行上述义务的，甲方有权以履约保证金抵偿相关费用和损失，不足部分由乙方另行补足。

6.7 该物业建筑结构、建筑防水、外立面、给排水、电力设备、电线电缆、基础装修、消防设施等移交时存在的设施，发生非乙方人为损坏的，由甲方负责修理。属于乙方资产的，由乙方负责维修。

1. **转租和续租**

7.1 未经甲方书面同意，乙方不能转租、转让、分租、转借他人、调换使用该物业。经甲方书面同意转租的，转租合同终止期不得超过本合同的终止期，乙方应提供一份转租合同给甲方，并保证其受转租人不将物业再行转租。

7.2 发生下述各项行为及事件时，乙方应及时书面通知甲方，否则，视为乙方违反本合同对转租的约定。甲方有权在收到相应通知后15日内基于风险考虑自行评估决定是否提前终止本合同并以书面形式告知乙方。合同提前终止的，不视为甲方违约，双方据实结算租金、物业管理费、能耗费、水电费及其他费用，乙方应按本合同之约定腾退该物业：

7.2.1乙方发生收购、重组、合并、清算；

7.2.2乙方法定代表人、实际控制人、名称、注册资本、股权结构发生变更；

7.2.3法定继承事实发生，致使该物业的使用人发生变更。

7.3本合同租赁期届满，乙方需继续租用该物业的，应不晚于租赁期限届满之日前3个月向甲方提出书面续租要求并经甲方书面同意。若双方就续租达成协议的，应重新订立租赁合同。如乙方提出书面续租要求2个月内且在租赁期限届满前双方无法达成一致条件并续约的，则视为乙方放弃优先租赁权。

7.4若乙方未在本合同规定的时限内提出对该物业书面续租要求或甲方不同意续租的，则甲方有权携同该物业未来的任何租赁意向方或有关人士在租赁期结束前的3个月内的所有合理时间内，预先通知乙方后视察该物业，乙方不得阻挠，但甲方的该等行为不得干扰乙方正常使用该物业。

1. **物业交还**

8.1 交还日期及适用范围

8.1.1乙方应当于本合同约定的租期结束（不论何种原因）之日交还该物业。

8.1.2除租赁期限届满本合同正常终止外，如甲方或乙方依据本合同或法律、法规的规定单方面终止或解除合同，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，则乙方应当在本合同解除或提前终止之日交还该物业。

8.2 交还状况及装修和附属设施

8.2.1本合同终止后（不论基于何种原因），乙方须在租期届满或本合同终止当日内清缴所有相关的应付款项，并将该物业及其附属设施恢复至甲方交付标准的状态或甲方认可的交付状态。

8.2.2如果该物业交还时之状况不符合前项规定，甲方有权要求乙方采取措施或自行采取措施，使得该物业之状况符合前项规定，由此而产生的费用和开支由乙方负担，甲方有权以履约保证金抵扣该费用和开支，不足部分由乙方另行缴纳。

8.2.3本合同终止后（不论基于何种原因），乙方应在合同终止后的15日内办理完毕以该物业为注册地址的营业执照的迁址或者注销手续（如有），并向甲方提供相关手续文件进行检查、备案。逾期未办理工商注册地址的迁址或注销手续的，乙方应按照合同终止时的租金标准按日向甲方支付占有使用费。

8.3交还通知、接收

8.3.1双方均应于本合同终止日前10日（本合同另有约定的除外）通知对方交还/收回该物业的具体日期，甲方应当按照该等通知查验及接收该物业。

8.3.2在符合本合同第8.2条规定的情形下，甲乙双方应当签署一份交还凭据，交还凭据的签署仅作为乙方交还物业实体的证明。

8.4 逾期交还的后果

8.4.1如果乙方未依照本合同第8.1条的规定交还该物业，则甲方有权选择采用下述方法之一收回该物业，因此而产生的费用由乙方负担：

8.4.1.1 该物业内的滞留物包括任何物品、装修及所有附属设施/设备属甲方所有，甲方有权处理该物业内的滞留物，无须给予乙方补偿。

8.4.1.2 将该物业内的一切动产搬离该物业，并在不损坏租赁物业的前提下将该物业内的一切装修、附属设备/设施拆除。

8.4.2 乙方逾期交还物业，除应当依照合同终止前最后一个月的标准支付逾期期间的租金、物业管理费、能耗费等各项费用外，每日还应按照前述标准日租金的2倍向甲方支付违约金，直至乙方交还该物业或甲方依照本合同第8.4.1条的规定收回该物业。

1. **合同变更和提前终止的条件**

9.1 变更本合同的条件如下：

9.1.1租赁期限内，除本合同另有规定，如出现下述情况，双方可协商变更本合同：

9.1.1.1甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，同意变更合同。

9.1.1.2因不可抗力或意外事件，致使该物业及/或其附属设施损坏，使本合同不能继续履行。

9.1.2变更本合同的，要求变更合同的一方应主动向另一方书面提出并经另一方同意。

9.1.3因变更本合同，使一方遭到损失的，有过错的一方应赔偿另一方的损失。

9.2 提前终止本合同的条件如下：

9.2.1租赁期限内，除本合同另有规定外，如出现下述情况，可提前终止本合同：

9.2.1.1甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，同意提前终止合同的。

9.2.1.2在租赁期间，政府决定征用该物业所在土地，致使乙方无法继续承租的，甲方应至少提前3个月通知乙方。

9.2.1.3因乙方违反消防相关要求，导致甲方被上级主管部门或集团本级处罚、责令整改的。

9.2.1.4因不可抗力或意外事件，使本合同无法履行的。

9.2.2提前终止本合同的，有权提前终止合同的一方应主动向另一方提出。

9.2.3因提前终止本合同，使一方遭到损失的，有过错的一方应赔偿另一方的损失。

1. **甲方违约责任**

10.1甲方逾期交付该物业，每逾期一日则应按初始年租金的万分之三向乙方支付违约金，最高不超过初始月租金的5%。

10.2租赁期限内，甲方无其他约定理由提前解除合同的，应当返还履约保证金，退还多收的预交款项（如有），同时按当期租金标准向乙方支付相当于3个月租金的违约金。

10.3在租赁期内，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方面终止本合同，由此而造成乙方损失的，甲方应予以赔偿：

10.3.1未按本合同约定的时间交付该物业供乙方使用，超过60日的。

10.3.2违反本合同的约定，使乙方无法按其用途继续使用该物业的。

10.3.3法律、法规或本合同其他条款允许乙方单方提前终止合同的其他情况。

10.4乙方依据本合同第10.3条单方终止合同的，应当书面通知甲方，并在5日内迁离该物业。甲方应返还履约保证金，退还多收的预交款项（如有），同时按当期租金标准向乙方支付相当于 3 个月租金的违约金。

1. **乙方违约责任**

11.1在合同有效期内，乙方逾期交付租金、履约保证金、物业管理费及能耗费或水、电及其他费用的，则每逾期一日，按逾期交付金额的万分之三支付违约金，直至应交费用及违约金全部付清。

11.2在合同有效期内，乙方逾期交付租金、履约保证金、物业管理费及能耗费或水、电及其他费用，逾期15日以上的，甲方有权委托物业管理公司采取停止供应或使用水、电或其他设施的措施，因此造成的一切后果由乙方自行承担。

11.3租赁期限内，乙方无其他约定理由提前退租的，应当提前一个月通知甲方，并按当期租金标准向甲方支付相当于3个月租金的违约金；若违约金不足赔偿甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

11.4在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面终止本合同，收回该物业，由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿：

11.4.1未经甲方书面同意，擅自将该物业转租、转让、转借他人或调换使用。

11.4.2未经甲方书面同意，擅自拆改变动该物业结构或损坏该物业。

11.4.3擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该物业进行违法违章活动的。

11.4.4乙方违反本合同及其补充条款的规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使该物业或其设备严重损坏的。

11.4.5拖欠支付租金、履约保证金、物业管理费及能耗费或其他费用累计3次及以上的。

11.4.6拖欠支付租金、履约保证金、物业管理费及能耗费或其他费用之一或全部累计达到30日。

11.4.7乙方侵害第三方权益、违法等行为被有关机关查证属实的。

11.4.8乙方破产或进行清算程序（因重组或合并原因进行清算者除外，但需提供甲方认可之证明）。

11.4.9由于乙方原因，致使该物业被查封。

11.4.10 法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前终止合同的其他情况。

11.4.11 除11.4.1至11.4.10外，乙方违反本合同及其补充条款的其他约定，且30日内未予纠正的。

11.5甲方依据本合同第11.4条单方终止合同的，应当书面通知乙方，乙方应在5日内迁离并交回该物业，并按当期租金标准向甲方支付相当于3个月租金的违约金；若违约金不足赔偿甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

11.6甲方依照本合同规定向乙方发出的终止合同通知，表明甲方行使本合同赋予其提前收回该物业的权利，并构成甲方对该项权利已全面及充分的行使，甲方无须以实际进入该物业的行为作为行使该项权利的标志。

11.7甲方根据本合同，要求或收取违约金，并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其他权利和补救的权利（包括收回该物业的权利）。

11.8在本合同的签订过程中、存续期间以及终止后，未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式向第三方泄露本合同及附属合同的内容。否则乙方应承担因泄露本条所述商业秘密而造成甲方损失的赔偿责任。

11.9甲方一次或多次未主张乙方违反或不履行任何其在本合同项下的任何义务，不得构成甲方放弃追究对乙方任何日后持续违反或不履行义务的依据，亦不得在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何日后持续违反或不履行的义务的权利，除非甲方以书面方式作如此表示。

11.10甲方因乙方违约行为而引起的所有费用和开支（包括但不限于诉讼费、公证费、合理的调查费和律师费），均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨该等费用、开支。

1. **不可抗力**

12.1“不可抗力”是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争或任何其他类似事件。

12.2遭受不可抗力事件的一方可暂行中止履行本合同项下的全部或部分义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任；但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响。

12.3遭受不可抗力的一方应当向对方提供事件发生地区的公证机构（或其他适当机构）出具的证实不可抗力事件的合法证明，如其不能提供该等证明，对方可根据本合同的规定要求其承担违约责任。

1. **通知与送达**

13.1双方或其他有权通知人为履行本合同向各方发出的通知, 都应以专人递送、挂号邮寄、邮资预付邮寄或电子邮件的形式发送到有关一方或各方下列的地址：

 甲方：杭州临空园区开发运营有限公司

 地址：浙江省杭州市萧山区杭州空港经济区保税路西侧保税大厦164-6室

电子邮箱：

 电话：

邮编：

 乙方：

 地址：

电子邮箱：

 电话：

邮编：

13.2各方同意以挂号邮寄、邮资预付邮寄的形式进行书面通知，在投邮后第3日视为送达；任何面交手送的函件一经对方签收（包括快递自提柜）即被视为已送达；以电子邮件形式进行通知的，该数据电文进入收件人指定的特定系统的时间即视为到达。

13.3第13.1款中预留通讯方式或收件人发生变更的，变更方应及时书面通知对方，除面交手送方式外，如采用其他方式进行通知，则须采用邮寄（挂号邮寄或快递邮寄）和电子邮件两种通知方式进行通知；如未正确履行前述变更通知义务，由变更方自行承担相应的损失和后果。

1. **其他**

14.1甲乙双方均受物业管理规定条款之约束。

14.2甲方有权在该物业的楼体内外、室外空间、地下停车场等设置广告及获取利益，但该等设置不得影响乙方的正常使用该物业。

14.3本合同的登记备案手续（按政府及相关部门的规定）由甲方负责向物业所在地租赁管理机构办理，乙方应提供必要的协助。

14.4除法律规定或经双方协议由甲方代扣代缴的以外，乙方须自行向政府有关部门支付因租赁及使用该物业而产生的一切政府税费。

14.5双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，均应提交到园区所在地杭州市萧山区人民法院诉讼解决。

14.6本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均应适用中华人民共和国的法律及受其管辖。

14.7本合同构成甲方和乙方就有关本合同所涉事项的全部协议。

14.8本合同附件所列明的内容为本合同双方就本合同有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明，为本合同双方所确认及同意，亦为本合同的组成部分。

14.9本合同自双方盖章之日起生效。

14.10本合同正本一式四份，甲方执两份，乙方执两份，各份具同等法律效力。

14.11本合同条款的标题仅为方便参阅方便而设，不得用于解释合同条款。

14.12同时乙方确认，如后续因产权证明无法办理、建设工程规划许可证缺失等可能的原因导致本合同无效、废止的，甲乙双方仍愿按照本合同约定承担租金给付、腾退、装饰装修损失赔偿、违约责任等相应责任。本条款作为双方对于租赁合同因任何原因无效后处理方式的真实意思表示之合意，不因租赁合同无效、终止、解除而失去效力。

14.13 若乙方在本合同签署后在该房屋所在地设立具备法人资格的经营主体的，则甲方、乙方及该经营主体应在该主体设立后【7】日内签署三方主体变更协议，由该经营主体承继本合同项下权利义务。若因特殊原因导致乙方、该经营主体未能在约定期限内签署主体变更协议，乙方应提交书面申请并由双方明确延期事宜或由乙方继续履约本合同。

（本页以下空白）

（本页无正文，为《厂房租赁合同》签约页）

**甲方（盖章）：杭州临空园区开发运营有限公司**

**法定代表人或委托代理人（签章）：**

开户银行： 中国建设银行股份有限公司杭州吴山支行

银行账号：33050161622700001885

2024年 月 日

**乙方（盖章）：**

**法定代表人或委托代理人（签章）：**

开户银行：

银行账号：

2024年 月 日

**消防安全责任书**

甲方：杭州临空园区开发运营有限公司

乙方：

为推进社会消防安全管理，加强对火灾隐患的源头管控，预防和减少火灾危害，确保承租房的人身、财产和公共财产的安全，遵循“谁使用，谁管理，谁负责”的原则，双方特签订本消防及安全责任书：

第一条 乙方从接收该物业（承租及管理区域）之日起，其法定代表人或主要负责人即为本物业（承租及管理区城）消防安全责任人，须对承租的物业（承租及管理区域）消防安全工作负全面的责任，并及时与所辖区消防大队签订《消防安全责任书》。

第二条 承租物业投入使用时，乙方必须按照《中华人民共和国消防法》和《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》以及地方等有关法律、法规，建立本单位消防安全管理制度，并负责督促执行，确保承租区域正常安全使用。乙方应制定本单位消防安全管理制度和火警火灾应急处置预案，报相关单位审核同意，并落实专人负责。督促落实各级防火责任制，改善消防安全条件，完善消防设施。

第三条 乙方应负责租赁物业的火险隐患整改措施的落实，消除隐患。协助消防大队等职能部门、甲方做好消防日常检查工作，如发现存在安全隐患的，应在甲方通知期限内完成相应消防整改工作，如限期未整改，应支付甲方违约金每次贰千至伍万元，且乙方仍应继续整改；拒不整改的，甲方有权解除合同，并按照《厂房租赁合同》的约定追究乙方违约责任，相关责任与费用由乙方自行承担。

第四条 乙方应定期组织员工进行消防知识培训，应持续对所属员工进行消防安全意识教育及消防知识培训，一旦发生火灾，按火警火灾处置预案积极组织扑救，迅速疏散人员，积极协助公安消防监督机关调查火灾原因。

第五条 乙方应积极参加消防安全培训，负责向公安消防监督机关汇报消防安全工作情况，负责建立和健全消防档案，自觉接受物业日常消防管理。

第六条 乙方应建立夜间值班制度，全面检查租赁物业内的安全情况，确认无误，切断电源，做好24小时巡查工作。

第七条 乙方禁止在管理区域内生产、储存、使用有毒有害及易燃、易爆等化学物品，对未按国家相关规定申报及进行管理者，由乙方承担一切责任。

第八条 乙方在进行焊接、切割等明火作业前，应先到物业管理单位办理动火证，施工前应将工作区域的易燃、易爆物品清理干净，配齐配足灭火器材，并确保操作人员持有有效的特种作业许可证。

第九条 乙方应根据管理区域用途性质和场地面积大小，配足相应的灭火器材，且禁止在消防箱和配电箱周围堆放一切物品，禁止阻碍消防及逃生通道。如需安装防盗门窗，必须采取相应的应急措施，确保人员疏散和应急救援的顺利进行。

第十条 乙方应划定租赁区域内的重点防火区域和重点防火部位并加强日常监管，禁止员工私自携带电饭煲、电炉、热得快、电热杯等电热器具在区域内使用；不得在管理区域内焚烧任何可燃物。

第十一条 乙方的二次装修导致消防项目变更，必须做到与装修项目同规划、同设计，报管理单位及政府消防部门审核批准后，并同施工、验收相符，确保物业符合有关建筑消防实全设计规范及防火规范。

第十二条 乙方对自身或下属及有连带关系的他人，因管理不力或行为不慎等引致发生的责任事故承担直接或连带责任。

第十三条 凡违反前述规定而引起火灾或被公安消防监督机关查处，由乙方承担全部经济损失和法律责任，若甲方因此承担任何责任的，有权全额向乙方予以追偿。

本责任书一式四份，双方各执两份，在厂房租赁期间，本责任书长期有效。

对上述各项消防和安全管理责任应认真落实执行，若违反将承担相关法律后果。

甲方单位（盖章）： 乙方单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人： 法定代表人或委托代理人：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

**廉政责任合同**

甲方：杭州临空园区开发运营有限公司

乙方：

为加强廉政建设，规范本合同双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关的法律法规和廉政建设责任制度规定，特订立本廉政合同。

第一条 甲乙双方的责任

（一）严格遵守党和国家有关法律法规及党风廉政建设各项规定。

（二）严格履行《中华人民共和国反不正当竞争法》《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》各项规定，杜绝违法违规行为的发生。

（三）双方的业务活动坚持公开（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外）、公平、公正、诚信的原则，严禁损害国家和集体利益，违反法律法规及规章制度。

（四）建立健全党风廉政建设各项制度，开展党风廉政建设宣传教育，加强对本方工作人员的监督检查。

（五）发现对方在业务活动中有违反廉政规定和本合同约定的行为时，有及时提醒和督促对方纠正的权利和义务。

（六）发现对方在业务活动中有违反廉政规定和本合同约定的行为时，有权向对方主管部门或有关机构检举、揭发。

（七）征后留用厂房前期物业服务合同变更时廉政合同内容也应做相应调整，并履行有关手续。

第二条 甲方的责任

甲方的负责人和从事该项目的工作人员在项目的事前、事中、事后应遵守以下规定：

（一）不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

（二）不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

（三）不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动。

（五）不准向乙方和相关单位介绍或配偶、子女、亲属参与同甲方项目合同有关的其他活动。不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同项目合同有关的设备、材料、分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐相关单位和要求购买与项目合同规定以外的材料、设备等。

第三条 乙方的责任

应与甲方和相关单位保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行行业的方针、政策，尤其是有关法律法规、地方强制性标准和规范，并遵守以下规定：

（一）不准以任何理由向甲方和相关单位及其工作人员索要、接受和赠送礼金、有价证券、支付凭证、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

（二）不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

（三）不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

（四）不准违反合同约定而使用甲方、相关单位提供的通信、交通工具和高档办公用品等。

（五）不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织参加超标的宴请、健身、娱乐等活动。

（六）乙方及其工作人员不得干扰协作企业正常的生产经营活动，不得以任何理由要挟甲方从事不属于甲方义务的工作。

第四条 违约责任

（一）甲方工作人员有违反本合同第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

（二）乙方工作人员有违反本合同第一、三条责任行为的，给甲方造成经济损失、社会影响较大的，甲方有权终止履行合同。同时，甲方可按照管理权限，依据有关法律法规和规定提交相关组织处理；情节严重的，建议主管部门给予乙方一至三年不得进入相关市场的处罚。涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。同时，甲方保留向媒体公开的权利。

第五条 双方约定：由甲乙双方共同派员，对本合同执行情况进行检查，提出在本合同规定范围内的裁定意见。并由双方或是双方上级单位的监察委员会或纪检监察部门负责监督。检查方式为走访座谈、问卷调查、查看资料或由双方约定的其他方式等。检查时间、次数、方式等由双方协商确定。协商不成的，以甲方意见为准。

本责任书作为主合同的附件，与主合同具有同等法律效力。经双方签署后立即生效。

第六条 本责任书的有效期为双方签署之日起至本项目履行完毕时止。

第七条 本责任书一式四份，甲方执两份，乙方执两份，具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方单位（盖章）： 乙方单位（盖章）：

法定代表人或委托代理人： 法定代表人或委托代理人：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

**安全环保协议**

出租方（甲方）：杭州临空园区开发运营有限公司

承租方（乙方）：

双方在签订编号为         《租赁合同》（下称主合同）时，同时签订本协议作为附件，与主合同具有同等的法律效力。

第1条 治安保卫

1.1 乙方进入浙江省杭州市萧山区 街道 （园区）（以下简称“园区”）范围内，应服从甲方以及物业管理单位的指挥。

1.2 乙方工作人员只能在租赁范围内工作，未经甲方或有权方许可，不得进入园区其他场所。

1.3 乙方应对其人员（包括工作人员、访客等一切与乙方有关的人员，下同）及租赁范围内的一切活动负责。

1.4 乙方应根据实际情况配备灭火器具。

1.5 未经甲方书面许可，严禁乙方擅自动用甲方各种消防器材、设施。若有违反，由此造成的一切后果均由乙方承担。

1.6 乙方人员进入园区期间，必须严格遵守国家的法律、法规和甲方的各项规章制度。乙方人员违反甲方规章制度的，甲方有权对乙方进行处罚；触犯国家法律的由司法机关追究法律责任。

第2条 安全办公

2.1 乙方进入园区办公，应建立、健全本单位安全生产责任制，主要负责人、分管负责人和安全管理人员，必须具备与生产经营活动相适应的安全生产知识和管理能力。

2.2 乙方必须对本单位的人员经常进行法律法规、安全生产、文明作业等方面的教育。

2.3 乙方在园区期间，厂房及附属设施的安全责任由乙方承担。乙方应根据有关部门的要求，做好防火、防汛等各项安全防范工作，并接受有关的检查与监督，如因乙方拒绝监督或整改，造成灾害损失，则由乙方承担全部的法律和经济责任。

2.4乙方在园区期间，必须按规定穿戴好各种齐全有效的劳动保护用品；各种设备及作业的防护措施必须齐备完好。

2.5 乙方在园区期间，必须在指定吸烟区吸烟，严禁在任何非吸烟区（场所）吸烟。

2.6 乙方办公使用的特殊设备必须符合劳动监察部门使用要求，方可投入使用。

2.7 乙方作业时的特种作业人员必须持劳动部门签发的资格证书方可进行操作。

2.8 乙方在园区期间所发生的伤亡事故，乙方应按照相关法律规定进行处理，并应立即报告甲方。

2.9 乙方在园区期间，因忽视安全或违反安全操作规程导致任何第三方损失的，由乙方自行承担，甲方有权追究乙方相关人员、相关负责人的责任。

2.10 乙方及乙方工作人员（雇佣）在园区的的任何财产、人身损害，由乙方自行承担，甲方不承担任何责任（甲方过错造成除外）。

2.11甲方对乙方各方面的指示或安排不得作为甲方过错的事由，如乙方认为甲方指示影响安全，则应不予执行并向甲方说明。

第3条 环境卫生

3.1 乙方在园区期间，应严格遵守甲方的各种规章制度和要求，维护好场所及其周边环境，防止造成不应有的污染与破坏；如造成绿地破坏、财产损失和人身伤害，甲方有权追究乙方相关人员、相关负责人的责任。

3.2 乙方工作及生活中产生的污水必须排放到甲方指定的污水管道内，含化学品的各类废水、废液由乙方回收处理，严禁排放到污水管道内。

3.3乙方所产生的固体废弃物，应按照甲方的废弃物管理规定，把固体废弃物分类进行收集和堆放。

3.4 乙方所涉及到的危险化学品，应进行妥善保管和使用，并在使用后按照环境健康安全要求进行处理。

3.5 乙方应遵守甲方有关噪声控制标准，减少噪声污染。

3.6乙方应接受甲方的环境健康安全教育和环境健康安全监督，并注意节约能源。

3.7 乙方应符合国家安全技术要求，应符合国家相关设备的使用标准，应无条件接受甲方的监督和检查。

3.8 乙方有权拒绝甲方导致严重环境健康安全破坏的作业要求，并向有关部门投诉。

3.9 甲方有权对乙方环境健康安全进行监督，如发现乙方有违章行为，应要求乙方进行整改，由乙方制定整改措施，经双方协商确认后，予以执行。对整改不力的，依据对环境健康安全造成的破坏性程度，甲方可以提出赔款，赔款金额从各类保证金中扣除或要求乙方另行支付。

3.10 乙方不得在园区内乱搭乱建临时设施，确因作业需要设置临时设施的，必须经甲方书面同意后方可进行。

第4条 罚则与职责

乙方同意并确认：为服务园区及乙方，甲方已经/将制定一系列的管理制度，该制度可由甲方随时更新和修订，且毋须另行通知。相关制度一旦发生变动将会在园区公告栏公布修改内容，并立即生效。乙方将严格遵守该等制度，并同意接受制度规定的各项罚则。

第5条 其它说明

5.1 本协议执行过程中，如发生争议，由双方友好协商解决；若经协商、调解不能解决争议的，任何一方可以向主合同约定的有管辖权的人民法院提起诉讼。

5.2 乙方若违反本协议，甲方有权单方解除主合同。

5.3 本协议一式四份，甲、乙双方各执两份，盖章后生效。

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人： 法定代表人或委托代理人：

签署时间： 年 月 日 签署时间： 年 月 日

**稳定经营承诺书**

致：杭州临空园区开发运营有限公司

我单位现就承租贵公司浙江省杭州市萧山区 街道 （厂房）期间的稳定经营事宜郑重作出如下承诺：

如我单位的单位名称、注册资本减少、股东、股权结构等重要事项需要发生变更的，将提前书面告知贵公司。贵公司可在收到相应通知后15日内基于风险考虑，评估决定是否与我方协商终止《租赁合同》，并以书面形式告知我单位。

合同经协商后提前终止的，双方据实结算已产生的物业使用费、水电费及其他费用。同时我单位将在合同终止后5日内将租赁物业及附属设施、设备（以交付时的交接单为准）以原有的完好状态(自然损耗除外)交还贵公司，并搬清物业内自置的可移动物品、将物业打扫干净。

如我单位未按约腾退清场完毕或结清全部费用的，贵公司有权按照《租赁合同》的相关约定要求我单位承担违约责任。

 承诺人（盖章）：

 年 月 日

**安全生产协议书**

出租方： （以下简称“甲方”）

承租方： （以下简称“乙方”）

为加强企业安全生产管理，明确企业安全生产主体责任，预防和减少安全事故，保护生命财产安全，维护经济发展和社会稳定，根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《浙江省安全生产条例》等有关法律法规，明确双方安全管理职责如下：

一、甲方安全管理职责

1.甲方出租的厂房、场所，应符合国家有关法律、法规和规定，并具备相应的安全生产条件。

2.对乙方的安全管理工作进行监督检查，对乙方单位的安全管理工作统一协调。

3.甲方有权在每季度对乙方承租的场所进行安全生产检查，督促入驻企业落实每月事故隐患自查自改自报。针对发现的事故隐患有权要求乙方及时落实整改，不能立即整改的事项乙方应落实责任人、措施、时限和应急处置方案。

4.协调解决乙方提出的安全生产问题。

二、乙方安全管理职责

1.严格遵守安全工作的法律、法规和规定，具备相应的安全生产资质和条件，并服从甲方对其安全工作的统一协调、检查和督促。

2.对承租区域或生产经营范围内的安全生产工作全面负责，承担责任，对事故隐患或不安全因素应立即整改。

3.建立安全生产工作责任制为核心的安全管理规章制度，加强对从业人员安全工作的日常教育和培训，按照有关规定建立安全生产管理机构、配备安全管理人员，制订并演练事故应急救援预案。

4.在用的特种设备必须经检验、检测、验收合格，从事特种作业人员必须具备相应的资格，对设备和作业人员按规定进行年检和复审。

5.承租厂房（场所）的装修（改造）和设备安装，须符合有关技术标准和安全生产、消防安全规定，不得破坏、改变建筑结构，不得随意改变承租厂房（场所）的性质。凡涉及国家规定需要审查验收的设备和建筑施工，按国家有关规定办理。

6.乙方应加强公建区域安全管理，电动自行车应规范停放在园区集中停放点，禁止在疏散通道、安全出口、楼梯间停放电动自行车，禁止违反用电安全要求私拉电线和插座给电动自行车充电。

7.乙方应配合甲方管理，强化生产作业现场管理，不得超范围生产经营，不得从事未经许可的危险化学品生产、储存或经营;不得生产、储存、使用易燃易爆有毒等危险物品以及禁止类化学品;不得随意堆放化学品、危险废物;不得违规(超负荷)使用电气设备;不得擅自停用安全设施及篡改安全信息数据。

8.乙方应规范本单位危险化学品(含工业气瓶)购买、使用、储存、处置过程，配置专人管理，配置有效的防护用具和应急装置，张贴醒目的危险化学品作业场所警示标志，根据《浙江省应急管理厅关于印发〈浙江省工贸企业危险化学品使用安全管理指南(试行)》的通知》(浙安委办(2024)48号)的要求规范危险化学品储存场所管理。

9.因乙方违反安全生产法、消防安全规定和本责任书内容而引起安全事故或发生火灾等意外事故，导致人身财产损失的，相关经济损失及法律责任均由乙方承担，若甲方因此承担任何责任的，有权全额向乙方予以追偿。

三、甲乙双方共同履行的安全管理职责

1.在设有车间或者仓库的建筑物内，不设置员工集体宿舍。

2.生产厂房、场所的电器线路架设符合相关法律规定。

3.生产场地或仓库应配备符合规定要求的灭火器材，严禁在禁烟区域内吸烟，严禁违章动用明火。

4.切实加大安全生产投入，为从业人员配备符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品。

5.建立健全安全生产规章制度和操作规程，建立和完善各类事故应急救援预案，并定期组织开展应急救援演练。

6.建立健全生产安全事故隐患排查治理制度，定期组织排查本单位的事故隐患。

7.生产经营场所和员工宿舍应当设有符合紧急疏散要求，标志明显，保持出入口的畅通；严禁封闭、堵塞、占用疏散通道和安全出入口。

8.不得随意变更厂房、场地的用途和破坏建筑物的结构，在铺设、装修水、电、煤、气、线路或管道时，不得违反安全规定。

9. 发生安全事故，必须立即上报，并做好现场保护，事故善后处理及整改工作。

10.法律、法规、规章规定的其他安全生产职责。

四、本协议一式四份，甲乙双方各执两份，每份具有同等法律效力。

五、本协议自签字盖章之日起执行（生效）。

甲方：（盖章） 乙方：（盖章）

法定代表人或委托代理人： 法定代表人或委托代理人：

日 期： 年 月 日 日 期： 年 月 日

**合同附件一：租赁位置示意图**

本协议约定： 幢 室由 租赁使用，建筑面积合计 ㎡。