

合同编号：

工业厂房租赁合同

甲方（出租方）：广州高生物产业服务集团有限公司

通讯地址：广州市黄埔区映日路1号

乙方：

通讯地址：

鉴于甲方受房屋所有权人广州高新区投资集团有限公司（以下简称房屋所有权人）委托（见委托书），负责经营房屋所有权人公司投资建设的各类工业厂房的租赁事宜。现因乙方有意租赁房屋所有权人公司的工业厂房，经双方平等自愿协商同意按以下条文作为租赁条款：

第一条 厂房的位置、面积及租赁期限和信息披露

1、根据乙方对土地和厂房的需要，甲方同意将位于广州租予乙方，而乙方同意向甲方承租本工业厂房。本工业厂房建筑面积为 平方米。

2、租赁期限自 202 年 月 日起至 202 年 月 日止。【其中/ 年 / 月 / 日起至 / 年 / 月 / 日为免租期（如为原租方承租则不享有免租期）】。如出现政府收回、重新规划或业主收回经营管理权等非甲方原因导致丧失出租权的，本合同将自动终止，租赁双方互不视作违约，也互不追究责任。

3、本合同期届满，乙方应提前 30 天书面通知甲方是否续签租赁合同。同等条件下，如甲方在租期届满后仍要对外出租，且乙方在租赁期间无违约情形的，乙方享有优先承租权。但乙方应当知悉厂房租赁合同到期甲方或房屋所有权人依据规定需将工业厂房重新公开招租，由此可能导致乙方未能续租的风险。如因上述事宜导致提前终止或到期不能续租的，乙方应当无条件配合办理履行解除租赁合同及腾空厂房的手续。此外，如双方未达成续租合意的，则本合同在租赁期满之日即告终止。

4、乙方承租本工业厂房用于 工业，且乙方保证不得对本工业厂房用于违反法律、行政法规强制性规定的生产经营活动。否则，甲方有权解除合同并没收乙方保证金，且不予支付任何的补偿款或赔偿款给乙方。

第二条 租金、保证金及物业管理费

1、厂房租金按每月每平方米人民币 .00 元收取。本工业厂房建筑面积为： .00 平方米，月租金为：¥ .00 元。大写：人民币 元整。如乙方主张本合同所约定的建筑面积与实际建筑面积不符的，应向甲方提供具备资质的房屋鉴定评估机构作出的测量报告。否则，视为乙方对本合同所约定的建筑面积无异议，乙方应当按照本合同所约定的建筑面积支付租金。

2、本合同自租赁起始之日起，乙方须在每个月的 15 日之前向甲方交清当月租金。如果租金未在每个月的 15 日之前交清，乙方须支付逾期付款违约金，支付标准为每逾一日则乙方应当按照应付未付租金总额 3% 的标准按日支付逾期付款违约金，直至付清之日止。如果超过一个月仍未足额交清的，甲方有权单方面解除本合同且无须负违约责任，乙方应立即将厂房交还给甲方，甲方有权不予退还保证金，并且甲方亦有权采取相应的措施。

3、租赁期间，排污费、水电费、生活、办公垃圾费等由乙方承担。

4、乙方于签订租赁合同之日起 5 个工作日内向甲方支付 ¥ 元保证金（以开据的收据为准）。乙方在租赁本工业厂房期间如无违约或无造成工业厂房损坏及无出现本合同约定扣除保证金事由的，保证金由甲方退还给乙方。在本合同提前终止或不再续约时，在乙方无违约或乙方无造成工业厂房损坏、缴清租金、水电费等所有应付费用且退还保证金收据原件后，由甲方无息退还保证金给乙方。如乙方违约的，甲方有权不予退还保证金且该保证金不抵扣乙方拖欠的租金、水电费等费用。如乙方造成工业厂房损坏且不予修复完整的，甲方有权不予退还保证金且该保证金不作为修复损坏费用，有权要求乙方赔偿修复损坏费用损失。此外，如乙方提前退租

合同编号:

保证金一律不予退回。

5、在合同有效期内,乙方自行依法依规处理报废的原材料、成品,并自行与环卫公司联系,并承担环保、消防及安全生产等责任。

6、租金、保证金支付方式:

该合同之租金、保证金,乙方应支付给甲方,甲方收款银行信息如下:

户名:广州高新生物产业服务集团有限公司

账号:3602089119200040216

开户银行:工商银行广州萝岗支行

7.物业管理费:物业管理费由甲方委托的物业服务企业收取,乙方按要求另行与物业服务企业签署《物业服务合同》。

第三条 陈述及保证

1、甲方向乙方陈述及保证:

其获授权将本工业厂房租予乙方使用,甲方在合同履行过程中遵守合同约定,享有本合同项下合同权利及履行合同义务,以及承担相应法律责任。

2、乙方代其及其承办者向甲方陈述及保证:

本合同租约期满,双方无意续租时,乙方按以下标准交还房屋予甲方。乙方将在本工业厂房安装的设备及机械搬走,拆除乙方建筑的间隔、天花等不属于原厂房的设施,保证本工业厂房内属于甲方原设计建筑设计平面图所列设备及设施依然完好无损(合理损耗则例外)。如果甲方的设备及设施受到非因甲方原因造成的损坏,乙方同意补偿有关损坏,该损坏补偿金额的核算由双方认可的有资质机构评估确定。如双方未一致确定鉴定机构的,则甲方有权自行委托鉴定机构予以鉴定,乙方对此无条件同意。

乙方如逾期将厂房交还甲方,须按本合同月租金标准折算为日租金的双倍标准按日支付场地占用费。如乙方逾期10天仍未交还房屋时,甲方有权单方收回房屋。如在向乙方书面通知并给予15天的处理时间后,乙方仍拒绝交还房屋的,甲方有权将房屋内的所有物品视为乙方放弃其所有权,甲方可自行处置。因处置所产生的相关费用,甲方有权要求乙方支付。如由此造成乙方损失的,甲方概不负责,乙方无权向甲方或房屋所有权人主张补偿或赔偿责任。

第四条 厂房交付使用及增容事项的约定

1、甲方收到乙方交来的保证金及租金后的7天内(该日期不迟于合同期限起始日的七天前),将上述厂房交付乙方使用。交付时,应由乙方在《交付厂房确认书》上确认交付日期并盖章。如厂房交付时已有添附物或附随设施设备等物品随厂房交付的,应由乙方在《厂房附随物品清单》上盖章确认;如无乙方未交保证金及租金等乙方违约事由,甲方无故逾期交付上述厂房的,每逾期一天,甲方需向乙方支付月租金的3%作为违约金;逾期交付一个月的,乙方有权单方解除合同,并要求赔偿相应损失。

2、甲方必须将与本工业厂房连接的水、电供应设施、排污及排水设施、消防设施按其原有设计能力(或现状)提供乙方使用。若前述设施不符合原有设计要求,乙方有权要求甲方按其原有设计要求办理增容手续,相关费用由甲方负责;若甲方按原有设计要求或合同约定办理增容后,乙方仍认为水、电容量不足,甲方可为乙方办理增容手续,因此而增加所需的设施费及容量费由乙方支付。

3、如因乙方用水量过大导致工业厂房所在的工业大厦用水量超过用水计划数量,导致产生的水平衡测试、超计划用水加价水费等费用,由乙方负责承担。

第五条 正确使用厂房的要求

1、本工业厂房只能用于工业用途,不得用于其他以外用途,亦不得转租、分租予第三方。如乙方违反本条约定,甲方有权解除合同收回本工业厂房并没收保证金,且不予支付任何的补偿款或赔偿款给乙方。如因此造成甲方或房屋所有权人产生经济损失的,甲方有权要求乙方赔偿相

合同编号：

关经济损失。

2、本工业厂房的承载为0.8吨/平方米，乙方须在厂房的承载范围内合理使用厂房。

3、除了甲乙双方已同意因乙方在本工业厂房生产而需要的改变外，未得甲方书面同意，乙方无权变更厂房结构及使用功能。

4、乙方必须遵守该区有关安全生产、消防及环境保护的总体规划及有关法规，并对承租厂房范围内的安全生产、消防安全和治安负责。乙方须为其未能遵守其中有关要求而引起或与之有关的任何经济损失承担责任。

5、在本合同履行期间由甲方委托的物业服务企业提供日常物业管理服务，乙方须向甲方委托的物业服务企业支付物业管理服务费。

6、二楼以上严禁乙方用水冲洗地面。乙方如因生产需要须用水冲洗地面，应充分做好防漏措施，否则因此而引起的一切后果由乙方承担。乙方应避免在伸缩缝范围内摆放设备和用作仓库。

7、乙方应确保不在本工业厂房储存、生产及使用有毒、有害气体、有污染性、有放射性的化学品，或易燃、易爆物品。如生产工艺需要，可能涉及上述危化物品存放和使用的，必须向政府有关部门报批并向甲方备案。如乙方擅自存放上述物品，导致房屋所有权人、甲方或第三人的 人身、财产受损，乙方应承担全部责任。

8、乙方不得在厂房内煮饭、住人、占用消防通道，及进行违法活动。乙方须为其未能遵守本条款而造成的后果承担全部责任。

9、乙方应自行负责租赁面积范围内及乙方自行安装在公共场所的生产设备和与之相关的设施的安全保卫工作。

10、乙方租赁面积内的装修工程（包括：间隔、设备安装等），应到开发区公安局消防部门报建，并将验收批文报甲方备案，否则甲方有权终止本合同。甲方有责任协助乙方申报消防报建及提供乙方所需要的全部资料；因甲方不履行前述协助义务导致乙方无法进行装修工程报建的，乙方有权解除本合同。

11、乙方在生产过程中有产生废气、废水和噪音的，应在签合同前先到环保部门做环评报告，取得批文，报甲方备案。

12、乙方如逾期一个月不支付租金，在甲方通过各种途径追收而乙方亦不做任何回应，且拒绝交还厂房的，甲方有权自行收回厂房，并对厂房内的物品进行清除。甲方在收回厂房前，将会在乙方租赁的厂房门外贴通知公示，给予乙方 15 天时间清理，若因乙方物品性质所限，导致难以在前述 15 天内完成清理工作的，经乙方申请甲方可给予乙方一定的合理宽限期进行清理工作，清理退场期间，乙方需按照本合同约定向甲方支付相应租金，但清理退场时间最多不超过 30 天。

13、乙方应自行维护保养其安装在厂房外墙上的设施，如：空调机、各种管道、招牌、排气槽等悬挂物，确保其稳固安全。如属于乙方的上述悬挂物坠落引致伤人事故，乙方必须承担由此而引起的全部责任。若属于甲方承担维护保养义务的设施坠落导致伤人事故的，由甲方承担由此引起的全部责任。

14、乙方不得在厂房玻璃窗或外墙上张贴、悬挂报纸、海报、杂物等遮挡阳光，不得有影响厂房外立面整齐美观的行为。

15、乙方必须保持租赁面积内的环境卫生，垃圾应自行倒到甲方指定的垃圾房，不得雇人上门收垃圾。

16、乙方在搬运机器设备进出厂房时，必须严格遵守有关劳动安全规范，严禁违章作业，并自行承担安全防护责任及确保周围及楼下人员、财物的安全，否则乙方应自行承担由此而引起的一切责任。

17、非火警或者必要的演习情况下，乙方不得擅自启动消防设施。否则，由乙方承担由此而引起的一切责任。

18、乙方应充分考虑到大楼结构的伸缩缝将会造成的漏水情况，不得在伸缩缝下设仓库、摆放易受漏水影响的机器等设备、设施。

19、厂房内卫生间结构乙方不得随意改动。乙方如需改变卫生间结构，必须向甲方提出并另外支付修复保证金。乙方退租时，该卫生间的恢复原状由甲方指定的施工单位负责，所需费用由



合同编号:

甲、乙双方协商并由乙方支付。

20、乙方不得改变厂房地面标高(垫高或挖低地面),如需改变退租时必须恢复原状。

第六条 物业的维护、维修责任

1、在本合同履行期内,本工业厂房主体包括天面、基础、外墙、楼梯、走廊等公用设施的维修保养事宜由甲方负责。

2、公共消防系统(包括消防栓、消防喷淋)的维护、维修事宜由甲方负责。

3、在本合同履行期内,乙方负责厂房内外,由乙方单独使用部分的供水(包括水制、水表、接头、管道等设施)、供电(包括配电盘里的开关、电表、导线、母排、互感器等设施)、排污管道、门窗、防火门、内墙、天花、洗手间、地漏、地面等设施的维护保养责任,并承担由于使用和维护保养不当而造成的双方或第三人损失的赔偿责任。

4、在合同有效期内,乙方负责其租赁面积内的消防设施(指消防栓、消防水带、消防喷淋)维护保养事宜。

5、乙方自行配备租赁面积内必要的灭火器材。

7、在本合同履行期内,乙方应遵守《安全生产、消防安全责任书》(附件)中有关规定。

第七条 甲方及房屋所有权人排除违约责任的事由

1、因维修物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知乙方,暂时停水停电、停止共用设施设备使用等造成的损失。

2、非因甲方责任出现供水、供电及其他共用设施设备运行障碍造成的损失。

3、除上述各款外,其它不可归责于甲方的事由而导致的任何损失。

第八条 合同的变更、解除与终止

1. 双方可以协商变更或终止本合同,或厂房面临因拆迁或改造致使本合同提前终止或到期不能继续实现合同签订的,以及租赁合同到期需重新公开招租而承租人非乙方的,则视为本合同终止条件已经成就。基于本款约定终止合同的,不视为甲方或乙方构成违约责任,乙方应当无条件配合办理解除租赁合同及腾空厂房等手续。

2. 甲方有以下行为之一的,乙方有权解除合同:

如甲方不能按照合同约定提供厂房及配套水电设施的,经乙方发出书面情况告知书后甲方仍未提供的,且情况严重影响使用以至合同签订目的不能实现的。

3. 厂房租赁期间,乙方有下列行为之一的,甲方有权解除合同,收回出租厂房:

(1) 未经甲方书面同意,转租、分租、转借承租厂房。

(2) 未经甲方书面同意,改变本合同约定的厂房租赁用途。

(3) 未向有关部门报批并向甲方备案,利用承租厂房存放危险物品或进行其他违背公序良俗、违法犯罪活动。

(4) 逾期1个月未交纳房租,逾期2个月未交纳水电费等应由乙方交纳的各项费用。

(5) 损坏承租厂房,在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

(6) 未经甲方书面同意,拆改变动厂房结构,以至影响厂房结构安全的。

4. 租赁期满前,乙方要继续租赁的,应当在租赁期满1个月前书面通知甲方。同等条件下,如甲方在租期届满后仍要对外出租,且乙方在租赁期间无违约情形的,乙方享有优先承租权。但乙方应当知悉厂房租赁合同到期甲方或房屋所有权人依据规定需将工业厂房重新公开招租,由此可能导致乙方未能续租的风险。如因上述事宜导致提前终止或到期不能续租的,则排除适用乙方优先承租权的约定。此外,如双方未达成续租合意的,则本合同在租赁期满之日即告终止。

5. 租赁期满,双方的租赁合同关系即告终止。

第九条 违约责任

(一) 有以下行为之一者视为甲方违约:

1、如在合同可继续履行的过程中,因甲方单方违约而提前解除合同收回物业时,甲方须提

合同编号：

前1个月书面通知乙方，甲方应支付乙方相等于首月租金三倍的款项作为赔偿违约金并退还保证金（不计息）。如无甲方单方违约事由，而因土地使用期到期、厂房拆迁或三旧改造等情形需收回厂房重新规划建设，上述情形视为合同不可继续履行的情形。对此，甲方应提前1个月告知乙方，且不需承担违约责任，乙方对此同意不以上述情形视为甲方构成违约的情形。

（二）有以下行为之一者视为乙方违约：

1、租赁期间，乙方有本合同第八条第3款所列行为之一的，即构成违约。在此情况下，甲方有权解除合同，收回本工业厂房，并且乙方所付的保证金甲方不退还，因此而造成的一切损失由乙方自行承担。乙方有本合同第八条第3款所列（5）、（6）项行为的，乙方除承担上述违约责任外，还须向甲方支付因损坏厂房或改变厂房结构而产生的复原费用。

2、在租赁期内，乙方未经甲方同意，擅自退租或转租的，保证金不予退还，乙方承担由此产生的经济损失和法律责任。

3、租赁期满或合同终止，乙方应如期按第三条第2款的约定交还工业厂房。乙方逾期交还工业厂房的，则每逾期一日应向甲方支付参照月租金标准折算成日租金标准的2倍费用作为场地占用费。

4、租赁期满或合同终止，乙方未履行退还工业厂房的合同附随义务的，甲方将《合同终止、收回厂房通知书》送达乙方或在乙方租赁的物业门外张贴，超过15天乙方仍拒绝履行合同义务的，甲方有权将乙方租赁物内的一切设施和物品作废弃物处置，乙方承担由此产生的经济损失和法律责任。处置所产生的费用均由乙方负责承担。

第十条 不可抗力

1、“不可抗力”指的是在本合同生效日期后发生并妨碍任何一方全部或部分履约的，而与履约各方无法控制以及未预见的，合理不可避免的或合理不可克服的所有事件。该事件应包括地震、台风、水灾、火灾、敌对行为、战争、政府行动或不能预见控制的其他任何事件，包括通常在国际商业惯例中被接受为不可抗力事件。

2、如果发生不可抗力事件，受到该事件影响的一方按本合同应负的合同义务应在该不可抗力造成的延误期间中止，其后应自动延长等于该中止期间的期限。

3、在不可抗力情况下，双方应立即协商以找到公平合理的解决方法，并应尽一切努力将该不可抗力的后果减轻到最低限度。

第十一条 纠纷的解决

如果发生与本合同的解释或履行有关的争议，双方首先应尝试通过友好协商解决该争议。如果问题未通过协商解决，一方可向广州市黄埔区人民法院起诉。同时，守约方为维权所产生的合理费用（包括但不限于案件受理费、律师代理费、保全费、担保手续费、公证费等），概由违约方承担。

第十二条 其他约定

1、送达约定

双方相互发送的通知、函告等文书应送往对方的法定地址或通讯地址，如法定地址或通讯地址无人签收时，可张贴于法定地址或通讯地址的大门处即视为送达。

2、本合同在甲、乙双方签名盖章且甲方收到乙方交来保证金及租金后生效。本合同以中文（壹式伍份）签署，甲、乙双方各执贰份，广州产权交易所执壹份。

3、本合同及其附件构成双方在本合同主题上的全部协议。本合同附件为本合同的主要部分，并与本合同具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方：广州高新生物产业服务集团有限公司

乙方：



合同编号:

法定代表人:

法定代表人或授权代表:

地址: 广州市萝岗区映日路 1 号

地址:

联系电话: 82210222

联系电话:

签订日期: 20 年 月 日

签订地点: 广州市黄埔区

附件

安全生产、消防安全责任书

鉴于乙方租用工业厂房用于工业生产,为进一步明确双方各自的安全生产责任,确保厂房大楼的安全,根据中华人民共和国安全生产法、消防法的有关法律法规,按照生产经营单位是安全生产保障工作的主体的基本原则,签订本安全生产、消防安全责任书。

第一条、鉴于乙方是从事生产经营活动的主体,且租用厂房用于工业生产、经营活动,承担在所租用厂房内的各项生产经营活动的安全生产主体责任,乙方应对租赁面积范围内安全生产及消防安全负有以下责任:

- 1、建立健全本单位安全生产责任制;
- 2、制定本单位安全生产规章制度和操作规程;
- 3、保证本单位安全生产投入的有效实施;
- 4、督促、检查本单位的安全生产工作,及时消除生产安全事故隐患;
- 5、组织制定并实施本单位的生产安全事故应急救援预案;
- 6、及时如实向有关部门报告生产安全事故;
- 7、确保不损坏、拆除、遮挡租赁面积范围内的消防设施;
- 8、确保租赁面积范围内消防设施的完整;
- 9、确保不在租赁面积内储存、运送危险物品(指易燃易爆物品、危险化学品、放射性物品);
- 10、确保不利用电梯运输超重物品;
- 11、确保不在厂房内堆放超过楼板承载能力的物品;
- 12、确保不在厂房内用明火作业;
- 13、根据本单位生产实际情况,配备足够的灭火器材;
- 14、确保不在电房堆放物品;
- 15、严格遵守用电规程,严禁超负荷用电。

第二条、甲方对大楼的公共场所和公共设施的安全生产及消防安全负有以下责任:

- 1、建立健全本单位安全生产责任制;
- 2、制定本单位安全生产规章制度和操作规程;
- 3、保证本单位安全生产投入的有效实施;
- 4、定期检查大楼公共场所和公共设施的安全,及时消除安全事故隐患;
- 5、维护大楼公共场所公共秩序;
- 6、如实向有关部门报告生产安全隐患和事故;
- 7、电工、维修工、电梯工、保安员等有关人员持证上岗。

合同编号：

第三条、乙方应具备符合安全生产法、消防法和本行业标准的安全生产条件，不具备安全生产条件的，不得在厂房内从事生产经营活动。

第四条、如甲方发现乙方在厂房内从事非法生产经营活动，甲方有权终止与乙方签订的《工业厂房租赁合同》，所造成的一切损失由乙方自行承担。

第五条、乙方如需在所租赁的厂房内进行装修、改建、扩建生产场所，应先到开发区公安消防部门报建，获得批准后才能施工，施工完毕后报公安消防部门验收，获得验收批文后才能进行生产。

第六条、甲方对没有获得消防部门批准的租户（指获得验收批文），有权终止与乙方签订的《工业厂房租赁合同》，所造成的一切损失由乙方自行承担。

第七条、本责任书所指租赁面积范围内是：乙方租用的厂房关门之后房屋内部由乙方单独使用的面积。

第八条、本责任书所指公共场所是：楼梯、通道、电梯厅、天台、停车场、电梯轿厢内等场所。

第九条、本责任书所指公共设施是：乙方租赁面积范围以外的公共供电设施、供水设施、消防设施、电梯等设备设施。

第十条、本责任书期限与乙方实际使用厂房租赁面积的时间一致。

第十一条、本责任书作为附件和甲方与乙方签订的《工业厂房租赁合同》具有同等法律效力。

乙方：

安全第一负责人

签名：

签订日期：20 年 月 日

签订地点：广州市黄埔区

