

【万盛产业园】

租 赁 合 同 书



厂房租赁协议

出租人（以下称：甲方）：苏州秉顺房地产有限公司

承租人（以下称：乙方）：苏州川海服饰有限公司

鉴于：乙方因生产需求，向甲方承租甲方合法拥有的房屋及附属设施（以下简称：租赁物），为明确双方权利和义务，经双方友好协商特订立本协议。

第一条：租赁物状况及租赁用途

1.1、甲方将坐落于苏州市吴中区南官渡路9号地块上的11号楼2楼、3楼、5楼半层，房屋建筑面积5700平方米及配套设施租赁给乙方使用（具体面积见设计图纸），土地的使用性质为工业用地。甲方承诺：出租地块上的房屋及配套设施不存在足以影响本协议执行的一切权利限制。

1.2、甲乙双方确认承租的房屋已具备正常经营使用状态，消防、安全、环保等。甲方在交付前负责验收合格。

第二条：租期、租金及保证金

2.1、租赁物的租赁期间：乙方承租场所租赁期为6年；自2024年1月1日至2029年12月31日；免租期105天（免租期内物业费不免）。租赁期满后，在同等条件下，乙方有优先租赁权。乙方续租的，应于租赁期满前六个月向甲方提出书面申请，逾期视为乙方不续租；租赁期满，乙方不续租的，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。

2.2、房屋租金及物业费：2024年4月15日至2027年4月14日租金为 元/平方米每月（含税价6个点专票），物业费 元/平方米每月（含税价）；2027年4月15日至2029年12月31日，



租金、物业费按原标准每三年递增 6%。以上不含综合能耗费。因客户需求申请____KVA 电量，基础费_____元每月，共计_____元每月，电费平·谷·峰计价以及电损具体按产业园计价标准，首期电费押金_____元。如需增加容量需提前 3 个月申请，产生的所有费用需乙方承担。基础费按产业园配电时间付款，付款方式按产业园规定付款。

2.3、租金及物业费采取先付后租的原则，每半年支付一次，押金、租金及物业费支付（详见附件），甲方收到乙方当期租金后向乙方开具租赁费发票和物业费发票。

2.4、乙方应在《租赁协议》签订后三日内向甲方支付相当于一个月租金的保证金计人民币_____整（取整数），用于保障本合同的履行。在租赁期满后，如无本协议约定的扣除或不予返还的情形，甲方应在租赁期满后三个工作日内无息返还乙方保证金。

2.5、乙方有义务按时足额地向甲方交付租金及物业费，如乙方逾期交付租金及物业费，以应付金额为基数自应付之日起按万分之四每天支付逾期付款利息；如乙方逾期交付租金超过 3 个月的，则甲方有权提前解除合同，取消____105____天免租期，并按未履行期限租金总额的 30%追究乙方违约责任。

2.6、在乙方使用租赁物期间产生的水、电、燃气等费用均由乙方支付，如该部分费用必须以甲方名义支付的，则乙方应在当期费用支付前将该笔费用汇入甲方账户并由甲方代付，如逾期支付给甲方造成断水、断电、停气的则由乙方承担相关责任；逾期交付超过 3 个月的，则甲方有权提前解除合同。取消____105____天免租期，并按未履行期限租金总额的 30%追究乙方违约责任。

2.7、甲乙双方商议，甲方应给予乙方____105____天免租期用于乙方装修。免租期自甲方交付租赁物时起算。

第三条：租赁物的交付



3.1、双方确认 2024 年 1 月 1 日为租赁物的交付日，双方应在交付期之日派人员清点租赁物及附属设施，并制作交接清单以供双方确认。

3.2、乙方在本协议签署后 3 日内向甲方支付保证金人民币 _____，并按本合同约定期限支付首期物业费人民币 _____（CNY _____），支付首期房租人民币 _____（CN _____，合计 _____ 整。

（CN _____（付款方式：付六押一）。甲方收到此款后，同意乙方派人进场装修，装修人员由乙方自行安排，在此期间所产生的安全及水电费均由乙方自行负责处理。

第四条：租赁物的日常修缮及乙方改建

4.1、乙方接收租赁物后，甲方应保证租赁物及承租范围内附属设施具备正常的使用功能，其费用由甲方承担。

4.2、乙方或以乙方名义对租赁物进行的任何变动、添附、改良或装修（以下简称乙方改建）均应事先征得甲方书面同意，乙方改建不得损坏房屋的主体结构，且在改建中不得对租赁物实施可能产生任何安全隐患的行为，否则乙方应承担修缮和恢复原状的义务，造成甲方损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

4.3、乙方应确保乙方改建符合规划、消防、安全生产、环保及依据法律法规或政策的规定而需要达到的其他要求。如乙方改建中涉及前述事项的报备、审批的，则乙方应依法报备、审批后再进行施工，并由乙方负责相关报批手续。

第五条：房屋转租。

5.1、如乙方需要转租本房屋，需经甲方书面同意，方可转租。



第六条：租赁物管理及责任

- 6.1、乙方有责任和义务对租赁物进行全面的的管理。乙方应执行甲方物业管理、安全管理、环境保护的各项规章制度。甲方按合同约定收取物业管理费用并提供良好的物业管理服务。
- 6.2、乙方对租赁物使用范围内的安全、消防、环境保护、治安承担全面的责任。在甲方向乙方交付租赁物后直至乙方返还租赁物期间，租赁范围内产生的任何安全、消防、环保及其他物品或人身损害的事件造成甲方任何损失的，均由乙方承担赔偿责任。
- 6.3、承租方所承租的区域内（所辖卫生间及公共区域）由乙方负责搞好卫生等本区域的一切管理工作。
- 6.4、根据国家消防安全法规定，厂房内部（厂房及简易厂房）严禁生火做饭和住宿，如发现乙方违反此项合约一次，甲方有权立即终止租赁关系，甲方除不再退还保证金还可以将剩余租金作为违约金处理。
- 6.5、甲方提供货梯和客梯给乙方使用，客梯、货梯每年的检验、年检及维修维护费用由甲方承担。
- 6.6、乙方不得利用承租的房屋进行非法活动，损害公共利益，若有此行为，甲方有权立即终止租赁关系，甲方除不再退还保证金还可以将剩余租金作为违约金处理。

第七条：政府征收

7.1、在租赁期内，若遇政府征收、租用或政府强令建设，本合同自然终止，双方互不承担违约责任，甲方应退还保证金和多余的租金。乙方应在甲方撤场通知 100 天内无条件协助甲方配合政府撤场搬离，相关补偿按规定各自补偿，逾期不撤场的，乙方应当按照合同约定的租金标准向甲方支付房屋使用费，并无权要求任何补偿（包括拆迁补偿等）。（补偿标准：采用谁投资谁收益的原则来执行）



7.2、乙方按时返还租赁物后政府征收时乙方在租赁期间乙方改建添附的装修、附属物等财产的补偿归乙方所有，其余归甲方所有。

第八条：违约责任

8.1、任何一方违反协议的约定，除本协议其他条款对违约方式的约定外，违约方仍应向守约方承担由此而产生的全部损失。

8.2、如乙方违反本协议的约定造成甲方损失，甲方有权就甲方的损失金额先行在乙方交纳的保证金中扣除，扣除后甲方有权要求乙方在 10 日内补足保证金。乙方未能补足的，甲方有权解除合同并没收乙方全部保证金，已收的租金不予退还。乙方在改造、装修以及租赁经营中，因归属于甲方原因致使乙方不能正常运作，则免租期顺延或减免相应租金，直至能正常使用，如造成乙方额外损失由甲方承担。

8.3 本协议签订后，任何一方均不得擅自提前解除本协议，任何一方擅自提前解除本协议或因一方违约导致本协议被提前解除的，守约方有权按一个月租金为计算标准追究违约方责任。如因不可抗力原因，或者政策变动等原因导致合同无法继续履行或造成损失的，双方互不承担违约责任和损失赔偿责任。

8.4、如乙方违反本协议约定义务，经甲方催告后仍不予纠正或存在其他严重违约行为的，甲方有权提前终止租赁合同，取消乙方 105 天免租期即乙方需另行支付原免除的 105 天租金。

第九条：补充条款

9.1 、税收完成条款：

乙方必须保证自 2024 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止，每年完成政府部门认可的纳入甲方税收任务考核的税种及税收入库要求，计每年万元的税收指标，2024 年 万元税收入库、2025 年 万元税



收入库、2026年 万元税收入库。甲方在开发区如拿到返税时给予一定的奖励。

9.2、本租赁物乙方装修改造要按照政府相关部门要求报批，如按照规定报批，所发生的一切问题由乙方负责。

9.3、本协议在双方签字盖章及乙方交付定金之日起生效，本协议一式四份甲、乙、双方各执贰份，具有同等法律效力。

第十条：附加条款：甲方保证乙方环评立项顺利通过，如不通过甲方应在接到通知三日内返还乙方所有款项。甲方负责帮乙方二楼开个吊装通道。

甲方（盖章）



法定代表人/授权代表人：

签署日期：2024.1.1

乙方（盖章）



法定代表人/授权代表人：

签署日期：

2024.1.1.

