

# 厂房租赁合同

出租方(以下简称甲方): 天津景军投资有限公司

地址: 天津市武清区京滨工业园

承租方(以下简称乙方): 迪朗(天津)服装服饰有限公司

地址:

根据《民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规规定,在平等、自愿、协商一致的基础上,就乙方租赁甲方房屋一事达成协议,以供遵守:

## 第一条 租赁物位置、面积、用途及概况

1.1 甲方将位于天津景军工业园7号厂房部分(以下简称厂房)租给乙方使用

1.2 厂房建筑面积为 4140 m<sup>2</sup>, 该面积数据为本合同房屋租金和物业管理费等收取时的计算依据。

1.3 该厂房的用途为 生产, 非经甲方书面同意, 乙方不得私自改变房屋的主体结构及各种配套设施, 并随时接受甲方物业部门的检查。

## 第二条 租赁期限

2.1 乙方承租该租赁物期限为 10年, 起租日为 2022年8月1日, 终止日为 2032年7月31日。

2.2 租赁期限届满, 若乙方继续承租厂房, 可在合同截止日期三个月前提出, 经甲方同意后, 甲乙双方将对有关租赁事项重新签订租赁合同, 并按本园区标准开始收取物业及管理费用, 在同等条件下, 乙方有优先承租权。

## 第三条 租赁物的交付

从本租赁合同生效之日起, 甲方将租赁物按现状交付乙方使用, 且乙方同意按租赁及设施的现状承租。

## 第四条 租赁费用、水费、电费、物业费、保证金

租金支付时间按年支付(上交款)于每年7月24日支付

4.1 第一年厂房租金为: 770661元, 物业费: 705544元, 共计: 1476205元, 大写: 壹佰肆拾柒万陆仟贰佰零伍元整。(注: 自本合同签订后7日内, 乙方支付甲方厂房租金、物业费及保证金。)

第二年厂房租金为: 770661元, 物业费: 764244元, 共计: 1534905元, 大写: 壹佰伍拾叁万肆仟玖佰零伍元整。

第三年厂房租金为: 914216元, 物业费: 764244元, 共计: 1678460元, 大写: 壹佰陆拾柒万捌仟肆佰陆拾元整。

第四年厂房租金为: 914216元, 物业费: 764244元, 共计: 1678460元, 大写: 壹佰陆拾柒万捌仟肆佰陆拾元整。

第五年厂房租金为: 1072125元, 物业费: 764244元, 共计: 1836369元, 大写: 壹佰捌拾叁万陆仟叁佰陆拾玖元整。

第六年厂房租金为: 1072125元, 物业费: 764244元, 共计: 1836369元, 大写: 壹佰捌拾叁万陆仟叁佰陆拾玖元整。

第七年厂房租金为: 1245826元, 物业费: 764244元, 共计: 2010070元, 大写: 贰佰零壹万零柒拾元整。

第八年厂房租金为: 1245826元, 物业费: 764244元, 共计: 2010070元, 大写: 贰佰零壹万零柒拾元整。

第九年厂房租金为: 1436897元, 物业费: 764244元, 共计: 2201141元, 大写: 贰佰贰

拾万壹仟壹佰肆拾壹元整。

第十年厂房租金为：1436897元，物业费：764244元，共计：2201141元，大写：贰佰贰拾万壹仟壹佰肆拾壹元整。

以上费用均含税，保证金除外

注：第一年的租期为2022年8月1日至2023年7月31日。经甲乙双方协商一致后，甲方给与乙方租金优惠为为年租金722700元，物业费为：633876元，共计：1356576元。如在此期间乙方提前退租，则租金不予优惠，按原租金收取1个月的租金119629元及违约金255818元，共计375447元，此金额不含税。

4.2 水费：甲方按照标准为乙方配水491吨/月，水费为7.9元/吨（6.4元为净水费，1.5元为污水处理费），景军收取5%的水公用设施维护费，当地政府机关如调价则按调价后标准执行。

自来水价格	超出费用计算		自来水增容费
申请范围内 7.9元/吨	1、超出申请范围内1%-10%	9元/吨	856元/月/30吨
	2、超出申请范围内11%-20%	13.1元/吨	
	3、超出申请范围内21%-30%	17.2元/吨，	
	4、超出申请范围内31%-40%	21.3元/吨	
	5、超出申请范围内50%	25.4元/吨	

4.3 电费：甲方按照标准为乙方配电289KVA，基本电费：17元/KVA，工业电费：0.7030元/度，生活电费：0.8607元/度，景军收取5%的电公用设施维护费，当地政府机关如调价则按调价后标准执行，甲方在乙方所用电路中专设电表，支付电费时根据实际使用量，乙方依照电力公司的交费单复印件，按甲方在乙方的专设电表用量，占该变压器的总用电量的比例结算。当月电费在当月底前与甲方结算一次。（乙方自行购买电缆，从变压器自行引电。甲方协助乙方办理，所产生的费用由乙方承担。）

4.4 保证金：10元/平米（与第一年厂房租金同时交纳，待乙方租赁期限届满后，甲方物业部门对房屋进行验收合格后，水电费及其他费用均无拖欠的情况下甲方将退还乙方房屋保证金，厂房自然老化除外，若乙方自身原因造成的房屋损坏，甲方将对房屋损坏情况进行核算，所产生的费用由乙方承担）

4.5 厂房需要做隔断，费用由乙方自行承担。

4.6 乙方不得私自占用厂房外部公用区域及绿化用地，如需使用租赁厂房以外区域，需经物业部门批准且按照合同2倍单价支付费用。

### 第五条 租赁费用的支付

乙方应以银行电汇方式支付甲方租金至甲方指定帐户，（开户行：上海浦东发展银行天津浦顺支行，账户名称：天津景军投资有限公司；账号：7717 0155 000 000 176），该支付款项以银行收款之日为付款日。若改用其他方式支付应事先与甲方协商并取得甲方同意。待甲方收到乙方应支付款项后，甲方提供合格发票。

### 第六条 甲方权利义务

6.1 在承租方依本租赁合同的约定支付租金、物业管理服务费及其他费用，并遵守及履行本合同条款的前提下，出租方应保证承租方在整个租期内正常地使用承租房屋。

6.2 按本合同约定的标准及期限向承租方交付承租房屋。

### 第七条 乙方权利义务

于整个租赁期内，承租方享有以下权利，并承诺遵守及履行下述各项规定和义务：

7.1 乙方通信地址：天津市武清区京滨大道6号景军工业园 迪朗（天津）服装服饰有限公司（收），甲乙双方如有信件往来，此地址作为乙方接收信件地址，如乙方通信地址变更，应以书面方式通知甲方，若甲方未收到变更通知，则甲方将继续以原通信地址向乙方发送邮件。

7.2 按本合同约定的期限足额缴付租金、物业管理服务费、及本合同规定的其他费用。

7.3 乙方的活动必须严格遵照中国的法律、法规合法进行。乙方不得在承租房屋内进行任何非法活动及可能对出租方或其他承租方造成损害或妨碍的活动。

7.4 乙方有权与他人平等使用物业公共设施。同时，乙方有责任保持承租房屋及设备、设施的完好。如造成承租房屋或设备、设施的损害（自然磨损及不可抗力除外），乙方应根据出租方或物业公司要求，在规定时间内进行修复或更换，如由出租方或物业公司进行修复或更换，乙方需承担全部费用。乙方应积极配合甲方检查和维修承租房屋，因延误该物业维修所造成甲方或第三方的人身财产遭受损害的，乙方负责赔偿。

7.5 乙方的任何装修及改建工程，其装修及改建方案均应在甲方书面同意后进行。如须事先征得政府部门的批准，乙方亦应办理相应的审批手续。未经甲方和物业公司的书面同意，乙方不得占用及改建任何承租房屋以外的区域。

7.6 乙方应将承租房屋内发生的任何人身伤亡及承租房屋的任何损毁情况，及时以文字形式通知甲方及物业公司。包括但不限于火警、漏电、漏雨、内涝、地震、或其他意外事件发生，除立即报警并采取必要措施外，应同时通知甲方及物业公司，以便及时修复。乙方应就因在承租房屋之任何活动或发生之事故，而导致任何有关人身伤亡及 / 或与财产损失或损毁的情况出现时，承担所有责任及经济赔偿。

7.7 乙方应承担承租房屋内的消防、人身财产安全和治安责任。

7.8 未经甲方同意，乙方不得在承租房屋内使用明火（食品生产区除外，并保证安全使用，如出现问题或发生事故，由乙方全部承担责任）。

7.9 乙方之雇员的任何行为，均被视为乙方本身的行为，乙方须为其向甲方承担全部责任。

7.10 乙方不得擅自将承租房屋的全部或部分转租、分租或用其他任何方式交与第三者使用或与他人共同使用，双方另有约定的除外。

7.11 乙方装修进场前应与甲方共同对承租房屋的设备、设施进行核对，无误后经双方确认签字乙方方可进场施工。

7.12 乙方在生产经营过程中，所产生的废物、废水、废气、废渣均应符合国家标准，不影响周边环境，若因此项不符合国家规定或影响周围环境，对其他租户造成影响的，甲方有权终止合同，且不对乙方进行任何赔偿。

7.13 乙方不得在厂房内搭建生活区，如因违反此项规定所引发的任何不良后果将由乙方自己承担，对甲方厂房如造成损坏的要进行赔偿并处罚金 10 万元，甲方有权终止合同，且不对乙方进行任何赔偿。

7.14 乙方在厂房使用过程中不能在主体结构上进行任何形式的施工，不能在墙体、立柱、房梁上进行焊接、打孔等操作，乙方如违反此项规定要向甲方缴纳 50 万违约金，并对厂房损坏部分进行赔偿，甲方有权终止合同，且不对乙方进行任何赔偿。

7.15 乙方在安装广告牌、厂牌及其他标识时，必须经过甲方物业部门审批后方可进行安装，如乙方安装的广告牌、厂牌及其他标识与甲方园区或政府机关部门规划发生冲突时，乙方应无条件配合拆除、更换，拆除及更换所产生的费用由乙方自行承担。

## 第八条 厂房的转让

8.1 在租赁期限内，若遇甲方转让厂房的部分和全部产权，甲方应确保受让人继续履行本合同，在同等受让条件下，乙方对本厂房享有优先购买权。

8.2 经甲、乙双方协商一致同意，乙方在甲方投资的房屋住所地设立新公司时，必须由新公司与甲方重新签订主体变更补充协议，并就租金新旧主体共同承担连带担保责任。

## 第九条 合同终止的约定

9.1 在租赁期限内，若遇乙方欠交租金或物业管理费超过 15 天，乙方未支付有关款项或没有

向甲方提交延期交纳费用申请，甲方有权终止乙方使用厂房内的所有设施，由此造成的一切损失由乙方全部承担。甲方有权提前解除本合同，并按本条第2款的规定执行，在甲方电话、传真或信函等方式通知乙方之日起，本合同自动终止。承租屋内设施物品视为乙方遗弃垃圾，甲方有权有偿清除并且有权追究乙方清除费用及违约的法律责任。

9.2 未经甲方书面同意乙方不得提前终止本合同，如乙方确需提前解约，须提前三个月书面通知甲方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：

A. 向甲方交回厂房；

B. 应于本合同提前终止前向甲方支付相当于当月租金及物业费二倍的款项作为违约金。

9.3 未经乙方同意甲方不得提前终止本合同，如甲方确需提前解约，须提前三个月书面通知乙方，且履行完毕以下手续，方可提前解约：

A. 向乙方退还未承租的房屋租金。

B. 应于本合同提前终止前向乙方支付相当于当月租金及物业费二倍的款项作为违约金。

9.4 经甲方同意的房屋改造除外。承租方应将承租厂房恢复原状，拆除所做的全部室内装修和增加的设备设施，并承担由此发生的所有费用。对于出租方同意保留的，归出租方所有，且出租方并无需为此对承租方进行任何补偿。若承租方未将该承租厂房恢复原状，承租方应就厂房的损害程度向出租方支付赔偿金，赔偿的标准为恢复原状所需的费用。

## 第十条 装修与改建

10.1 若承租方在承租期间对承租房屋再次装修或翻新内部，其工程绝不能影响物业建筑结构及其他租户利益，且承租方需于该工程开展前的十四（14）日前将装修计划方案送交出租方及物业公司批准。只有经出租方及物业公司及有关部门（如有需要）书面同意的情况下，承租方方可按照办理相关手续并进行装修。

10.2 在承租房屋范围内，若出租方或物业公司或相关部门发现危险或其他安全隐患时，出租方或物业公司或有关部门提出合理要求时，承租方应在出租方或物业公司规定的时间内修理及更换其所安装的任何设备及管道，否则给出租方造成损失的由承租方赔偿。

## 第十一条 对下列事项，出租方不承担责任

11.1 为进行必要的建筑物的维修保养工程，以及非出租方原因致使公共设施的临时性停止使用。

11.2 由于不可抗力事件或其他不能归咎于出租方的原因，使承租方蒙受损失时。

11.3 由于其它第三方原因，致使承租方蒙受损失时。

## 第十二条 不可抗力及责任的免除

12.1 因发生地震、台风、暴雨、战争、暴乱等不能预见的、其发生和后果不能防止的避免的不可抗力，致任何一方不能履行合同时，遇有不可抗力一方应立即通知另一方，并在十五（15）日内，提供不可抗力详情及合同不能履行或部分不能履行，或者需要延期履行的理由的证明文件，该文件应当由发生不可抗力事件的当地公证机关出具。遭受不可抗力的一方因此而免除向另一方的赔偿责任。

12.2 由于不可抗力或其他非承租方的原因而导致承租房屋不适合使用或无法使用，由双方另行协商解决。

## 第十三条 违约责任

13.1 若承租方未按本合同约定的期限足额支付租金、物业管理服务费、及其它应付费用，则承租方应按应付而未付款项总额的千分之二（0.2%）按日支付违约金，该等违约金计算至实际还款日止（应缴付日及实际还款日均计算在内）。

13.2 如乙方欠缴房屋租金、物业费、水电费及其他费用超过十五天，视为乙方自动搬走弃租，则甲方有权直接收回房屋并进行转租，同时甲方有权追究乙方弃租造成的损失。屋内设施物品视为乙方遗弃垃圾，甲方有权有偿清除并且有权追究乙方违约的法律责任。

13.3 除上述约定外，双方应当按照本协议的约定履行本合同，如一方违约给对方造成损失的应向守约方承担损害赔偿责任。

#### 第十四条 争议的解决

14.1 本合同的订立、解释、履行和争议的解决均应适用中华人民共和国法律，受中华人民共和国（不包括香港、澳门及台湾地区）法律的管辖。

14.2 所有与本合同或与本合同的履行有关的争议，应尽量通过友好协商解决。协商不能解决时，任何一方均有权向甲方所在地法院提起诉讼。

#### 第十五条 国家/政府征收或征用

承租厂房或其所依附的土地被国家/政府征收或征用时，国家/政府所支付的全部补偿归出租方所有，与承租方无关。如补偿中包含经营损失补偿一项，则该承租厂房范围内的经营损失补偿归承租方所有，但该承租厂房以外部分的任何补偿包括但不限于经营损失补偿归出租方所有。

#### 第十六条 产权声明

甲方声明其拥有租赁物包括土地和房屋的合法经营权，并且其合法经营权没有任何法律纠纷或债权债务纠纷，不影响入驻企业的正常使用。

#### 第十七条 合同效力

本合同共5页，一式4份，自双方签字或盖章并收到租金后生效。甲、乙双方各执2份，均具有同等效力。

甲方（签字/盖章）：

地址：

电话：

年 月 日

合同专用章

乙方（签字/盖章）：

地址：

电话：

年 月 日