

施清单及工程技术条件》经双方交验签章并移交钥匙后视为交付完成。

甲乙双方同意并确认，乙方应承担本合同项下的租金支付义务等全部承租人义务，但甲乙双方同意由上述各使用方根据上述使用租赁场所的情况代乙方向甲方支付租金等费用，甲方收取租金等费用前应分别向各使用方开具等额发票。为保障甲方权益，乙方特此确认，若上述除乙方外的使用方退出租赁场所的，其租赁场所由乙方继续使用，相应应缴付的租金等费用亦由乙方承担。如任一使用方存在逾期付款或其他违约行为，乙方应及时向甲方补足租金或修正使用方违约行为，同时乙方应承担相应的违约责任。

8、乙方入驻租赁场所后，需达到甲方约定的产值和税收监管要求，监管期为 2025 年、2026 年、2027 年共计 3 个年度；乙方报税产值要求为不低于 3000 万元/年；乙方报税税收要求为 2025 年不低于 80 万元/年，2026 年、2027 年每年均不低于 120 万元/年，含工业企业增值税报税和企业所得税。

9、甲方同意，本合同租赁期限内，在租赁场所所在园区内向乙方提供 10 部车辆的免费停车权益，乙方应向甲方报备相关车牌号，免费停车时间段仅限白天时段（每日 7:00-24:00），停放位置应遵守甲方园区管理规定。如乙方需在非免费时间段停放车辆，或乙方除上述 10 部车辆外仍有其他车辆需要停放于园区，应经甲方同意且按照甲方的园区管理要求缴纳相关费用。

二、租赁期限:

1、租赁期限 10 年: 2025 年 02 月 01 日至 2035 年 01 月 31 日，其中免租期为 4 个月，即 2025 年 02 月 01 日起至 2025 年 05 月 31 日。

2、乙方需续租的，应于租赁期限届满前 90 天前提出，经甲方同意后，甲 乙双方将对有关合作事项重新签订合同。

3、合同期限届满的，乙方在同等条件下享有优先承租权。

三、租金及各项费用支付:

1、**厂房租金:** 按整租价格人民币 15 元/平方米/月计租（含税）。共计 5835 平方米(暂估，以产权证面积为准)，合计月租金为人民币 87525.00 元（大 写: 捌万柒仟伍佰贰拾伍元整）；租赁期间，若乙方经甲方书面同意后退租任 意一个楼层，则从退租次月起，各楼层租金按对应的单层价格开始计

租（详见下表，该表为第 1-5 年租金，第 6-10 年租金在该表基础上，上浮 10%）；该厂房租前 5 年保持不变，自第 6 年起，租金在前一年基础上，上浮 10%，上浮后，第 6-10 年保持不变，若厂房租赁市场行情低迷，甲方可决定适当降低第 6-10 年租金的上调浮度。

租金每二个月支付一次，即每期租金为人民币 175050.00 元（大写：人民币壹拾柒万伍仟零伍拾元整），租金须在每二个月中第一个月的前 7 日内全额付清。以下为退租对应的单层价格明细表：

序号	楼层	面积 (平方米)	单层价格 (元/平/月)	合计 (元/月)	整租价格 (元/平/月)	整租合计 (元/月)
1	3 层	1,167	17.00	19,839.00	15.00	87,525.00
2	4 层	1,167	16.00	18,672.00		
3	5 层	1,167	16.00	18,672.00		
4	6 层	1,167	15.00	17,505.00		
5	7 层	1,167	15.00	17,505.00		
合计		5835		92,193.00		87525.00

2、物业管理费：按人民币 1 元/平方米/月收取（含税），合计人民币 5835.00 元/月（大写：人民币伍仟捌佰叁拾伍元整）。

物业费每二个月支付一次，即每期物业费为人民币 11670 元（大写：壹万壹仟陆佰柒拾元整），物业费须在每二个月中第一个月的前 7 日内全额付清。

3、厂房押金：

①为了保证乙方严格充分地履行本租赁合同的所有条款，乙方应于本合同签订后 5 日内向甲方支付相当于二个月租金金额的押金即 175050 元（大写：人民币壹拾柒万伍仟零伍拾元整），甲方应于收到押金当日向乙方出具收据。

②合同期满后，乙方应按时退还租赁物（有需要修复的，应修复完毕后退还租赁物），且交清租赁期间应交纳的所有费用，包括但不限于租金、物业费、水电费、违约金等，甲方在收回租赁物并收到所有费用、办妥工商注册登

记住 所变更（如乙方或乙方指定人员有在租赁标的办理工商注册登记）之后的 15 个工作日内将押金无息退还乙方，甲方逾期退还的，每逾期一日，则需按照应退但未退金额的万分之五向乙方支付违约金，直至全额退还。如乙方未能按时履行上述义务，甲方暂不返还押金直至乙方的上述义务履行完毕。

③甲方有权从押金中扣减任何乙方应付而未付的租金、物业费、违约金及水、电、维修费等费用，或由于乙方故意或过失而给甲方或其他第三方带来的损失。在履约保证金不足支付上述甲方应付款项的情况下，甲方有权向乙方进行索赔。

4、水、电费结算：从进驻之日起开始计费，每月由管理部将乙方所耗用的水、电（按时段分表读数）向乙方据实收取，电费按基本电费+电力局峰平谷电价计费收取，其中基本电费以乙方报备给甲方最大用电量为基准，按 26 元/KW 的标准收取；水费按水务局的收费标准计价。

5、工业垃圾、生活垃圾处理公共费用收取标准：乙方生产产生的工业垃圾由乙方自行申报按规范处理；生活垃圾费根据园区内已入驻企业所租赁的面积按比例分摊收取，即：应收公共费用分摊=当月实际发生的公共费用总额×所占面积百分比。

6、电梯日常维护费：以甲方与电梯维保单位签定的合同上的费用为准，每月需支付的费用由乙方承担。

7、园区公共设施损坏修缮费用等：按“谁损坏谁承担”的原则进行日常管理和核算。如系自然损坏，由甲方负责维修。如系乙方或乙方关联的客户、供应商及任何因乙方原因进入园区的单位、个人导致损坏，由乙方负责维修并承担相关费用，维修方案须经甲方书面同意；乙方未及时维修的，甲方有权代为维修，乙方应在接到甲方维修费用付款通知书后 7 日内向甲方付款。如系与乙方无关联的第三方损坏，由甲方负责维修，甲方可自行向第三方进行追偿。

以上第 4-7 项相关费用，乙方应在收到甲方缴费通知之日起 7 日内向甲方缴清。

8、甲方指定银行收款账户：

户名：厦门星星工艺品有限公司

开户行：兴业银行厦门新阳支行

账 号：129550100100013020

甲方确保账户信息真实有效，乙方向上述账户转账即视为履行付款义务。若甲方账户信息发生变更的，应在乙方付款前【3】日内及时告知乙方，否则给甲方造成的损失由甲方自行承担。

9、甲方应当于乙方每次支付以上第 1、2、4-7 项费用后【7】日内向乙方或实际使用方开具发票，逾期开具的，乙方有权相应顺延付款且不构成违约。

四、租赁场所的交付：

1、乙方同意按此租赁场所设施的现状承租。

2、合同签订，甲方于 2025 年 3 月 31 日前完成该栋建筑物吊机口的改造。

3、合同签订后，甲方根据乙方报备的最大用电需求量，将动力线从配电室铺设至建筑物一楼强电间（2025 年 3 月 31 日前铺设到位），强电间至各楼层所需的电缆线由乙方自行处理。

4、强电间至各楼层所需的电缆线及配电箱由乙方自行铺设并承担相关费用，乙方应向甲方提供铺设费用的合同、发票等相关资料，双方对电缆线总铺设费用进行确认，后续由双方按以下方式分摊：双方同意，电缆线每年度使用成本按【电缆线总铺设费用÷20 年】计算，乙方实际应承担电缆线分摊费用

按【每年度使用成本×乙方实际租赁年限】计算。甲、乙双方于租赁合同终止或解除时结算乙方实际应承担的电缆线分摊费用，剩余费用由甲方或甲方指定的后续承租人支付给乙方。

五、安全生产：

乙方必须按照相关规定及甲方的要求作好安全生产管理工作，避免发生安全事故。甲方有权对乙方进行监督检查，乙方必须按照甲方要求进行整改。

六、专用设施、场地的维修、保养：

1、乙方在租赁期间享有租赁物所属设施的使用权，乙方应负责租赁物内生产设备/设施等的维护和保养，年审费用由甲方承担；若双方终止合同，乙方仍需对专用设备、设施进行例行保养，确保在合同终止时专用设施以可靠运行状况随同租赁物归还甲方，甲方对此有监督权。

2、电梯由甲方负责日常保养，但乙方应按本合同约定向甲方支付电梯维护费。乙方应爱护电梯设备，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。自交付租赁物后，租赁物及租赁物附属物、配套设施损坏的，如因乙方不当使用导致电梯损坏，乙方应当及时向甲方报修，维修费用由乙方另行承担；电梯发生故障的（无论是何原因发生故障），乙方均应及时向甲方报修，如因乙方未及时报修或不当使用导致发生人身、财物损害的，由乙方承担全部责任，如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可为维修或购置新物，费用由乙方承担。

七、消防安全：

1、乙方在租赁期间要严格按照《中华人民共和国消防法》以及甲方关于园区管理的相关制度（如有，甲方会提供给乙方），积极做好消防工作，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

2、乙方应在经营场内按有关规定配置灭火器具，严禁将楼宇内消防设施挪作其它用途。

3、确因维修等事务需进行一级临时动火作业时，（含电焊、气焊等明火作业），需提交申请经甲方管理部门批准后方可进行，由乙方对动火作业的安全负全责。

4、乙方应按消防、安监、环保等部门的有关规定全面负责本场所内的防火、危化品储存与使用、污水废气排放等安全事项，甲方有权于合理时间内在影响乙方正常生产经营的情况下检查防火安全，乙方不得无理拒绝或延迟同意。

八、物业及园区管理：

1、乙方在使用甲方提供的租赁场所时必须遵守中华人民共和国的法律、厦门市法规以及甲方有关制度规定，如有违反，应承担相应责任，倘若乙方违反上述规定影响建筑物周围其它用户的正常动作，所造成的损失均由乙方进行赔偿。

2、乙方在使用租赁场所时的车辆进出、外来业务接洽、供应商的送货管理、员工的日常行为、安全管理等按甲方园区统一要求规范管理，同时甲方园区保安对乙方员工违反园区管理制度的行为有相应的处理权。

3、租赁期间，租赁区域的安全、卫生、环保等管理事项，由乙方自行安排解决，在租赁或无偿使用区域车间内的自有物品及设备如出现损坏或丢失时，风险及损失由乙方自行承担。

九、转租权：

除本合同另有约定外，本合同存续期间，未经甲方书面同意，乙方不得将租赁场所转让、转租或出借给第三者或与第三者合作及其他损害甲方权益之事项，否则以违约论，甲方有权解除本合同并要求乙方承担违约责任；甲乙双方协商一致同意的情形除外。

十、租赁场所的交还：

1、本合同期满或提前解除、终止后，乙方应于 30 日内将租赁场所按甲方交房时恢复原状交还甲方，租赁场所内无法拆除的装修或设备无偿归甲方所有。若乙方未在上述期限内将租赁场所恢复原状、交还甲方的，则甲方有权自行打开门锁腾空房屋，屋内所有物品视为乙方抛弃之物，甲方可予抛弃（不予赔偿），并要求乙方承担相关处理费用。同时，乙方应按实际占用期间按原合同约定租金标准的200%向甲方支付场地占用费，直至甲方处理完毕屋内物品及将房屋恢复至原状。针对不易修复的场地，甲乙双方可另行商议恢复原状的时间，经甲方同意后方可。

2、本合同期满或提前解除、终止后，乙方应在期限届满后 30 日内将原工商、税务登记立即迁离开租赁房屋，否则甲方除有权暂不退还押金外，还有权向乙方收取每日 1000 元的违约金，直至乙方完全履行前述义务。

3、乙方依上述约定将租赁场所清理完毕、交还甲方、结清全部租金及履行完毕其他合同义务时，甲方对租赁场所进行验收，如验收合格，甲方将于验收合格之日起 15 个工作日内将乙方所交押金无息退还乙方（扣除乙方在租赁期间应交的一切费用）。

4、若乙方在租赁期限届满后，未经甲方书面同意继续占用租赁场所，其占用不能视为合同延期或合同续订，甲方有权依照法律程序索回租赁场所和因上述留驻所发生的一切损失和费用，乙方还应根据实际占用期间按原合同约定租金标准的 200%支付占用费给甲方。

十一、装修条款：

1、在合作期限内如乙方需对场所进行装修、改建，须事先向甲方提出装修、改建的设计方案，并经甲方同意，同时须向有关部门申报同意，如装修、改建方案可能对建筑物主体结构造成影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应修改，改建、装修费用由乙方自行承担；施工过程、质量由乙方自行监管，因施工、工程质量造成的安全问题由乙方全权负责。

2、如乙方的装修、改建方案可能对建筑物主体结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位书面同意后方能进行。

十二、违约责任：

1、乙方逾期支付本合同约定的任何费用的，每逾期一日，乙方需按应付款的万分之五向甲方支付违约金。

2、未经甲方同意，乙方不得单方提前终止本合同，如乙方确需提前解约，需提前三个月书面通知甲方并经甲方书面同意（甲方于7日内给出答复），且履行完毕相关手续后（A、生产设备、设施、工具等交接手续的办理；B、相关费用的缴交；C、租赁场所的交付验收），方可提前解约，且甲方不予退还乙方押金及已支付的租金、物业费等费用。

3、以下情况甲方均有权单方解除本合同、收回租赁场所并要求乙方承担违约责任：

①乙方未按本合同约定时间约定缴交厂房租金、物业费、水电费及本合同约定的其他费用，逾期达十五天或累计达到三次的；

②乙方违反本合同第九条约定，擅自将该租赁场所转租、出借或以租赁场所使用权与他人联营、合作的；

③乙方在租赁场所内从事非法活动或非法放置危险物品；

④未经甲方书面同意擅自对厂房及附属设施装修改造或超范围装修改造的；

⑤乙方违反安全生产要求，经甲方3次警告后仍拒绝改正的；

⑥乙方故意破坏租赁场所或未及时履行本合同约定的修复义务；

⑦乙方未达到本合同约定的产值、税收监管要求的；

⑧其他由于乙方不能免责的事由、损害甲方权利的。

乙方有上述任一违约行为的，甲方有权提前单方解除本租赁合同，并收回租赁场所，同时甲方有权没收乙方所交的押金，乙方还应向甲方支付相当于二个月租金作为违约金（按合同解除时点租金标准计）。此外，乙方还应承担甲方所受经济损失的权利，损失包括但不限于甲方支出的维修费用、向第三方支付赔偿金、甲方为实现债权而支付的诉讼费、律师费、保全费、保全保险费、调查取证费、公证费等。但如经甲方书面同意，可免除乙方前述支付二个月租金的违约责任。

4、甲方未按约定提供本合同所约定的场所或用水、用电等经营设施或条件致使乙方不能正常生产经营的，应免收不能正常经营期间的租金，且应赔偿乙方不能正常生产经营期间的损失。乙方因此不能正常生产经营超过【15】日，除有权解除合同，并要求甲方退还押金、未履行的租金、物业费及其他费用外，还有权要求甲方按照【二】个月租金的标准向乙方支付违约金。因政府原因、台风天气等不可抗力导致的停水、停电除外。

5、甲方有下列情形之一的，乙方有权解除本合同，要求甲方退还押金、未履行的租金、物业费及其他费用，并要求甲方按照【二】个月租金的标准支付违约金，若违约金不足以弥补乙方损失的，甲方还应承担因此造成的全部损失：

- ①甲方提供的租赁场所存在权属争议，导致乙方无法生产经营使用的；
- ②甲方提供的租赁场所危害乙方人员健康或存在严重安全隐患的；
- ③在租赁期内，甲方无正当理由将该租赁场所另行租赁、借用给第三方，导致乙方无法正常使用的；
- ④未得到乙方书面同意情形下，对该租赁场所进行改建、扩建或装修的；
- ⑤逾期交付租赁场所超过30日的；
- ⑥其他甲方严重违约导致本合同无法继续履行的情形。

十三、免责条款：

乙方应采取充分有效的防护措施以避免租赁场所遭遇自然灾害的破坏，在此前提下，因遇到不可预见、不可抗拒的自然灾害引起的建筑物损坏，由甲方自行承担，但双方各自的设备、物品的损坏，由双方各自承担。

十四、适用法律：

1、本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决，若协商不成，则通过仲裁程序解决，双方一致同意由厦门市仲裁委员会作为争议的仲裁机构。

2、本合同受中华人民共和国法律的管辖，并按中华人民共和国法律解释。

十五、其它条款：

1、甲、乙双方之通知、信函收件之地址以本合同首页所载之通讯地址为准；如采用邮寄方式通知的以邮件发出之日起的第三日为送达日期。该地址亦作为双方的司法送达地址。

2、本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

3、本合同一式贰份，双方各执壹份。

十六、合同效力：

本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方（印章）：



法定代表人（签字或盖章）：

签订时间：

乙方（印章）：



法定代表人（签字）：

签订时间：