

厂房租赁协议

甲方（出租方）：大连金州永利商贸有限公司

乙方（承租方）：大连盛瑞航服饰科技有限公司

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用基础上，就厂房租赁事宜达成如下协议，以资共同信守。

一、租赁标的

1. 甲方将其合法拥有的、位于金州区五一路 566-3-3、566-3-4 的厂房出租给乙方使用，该区产权归属甲方，无任何权属纠纷。
2. 该厂房建筑面积： $499.90+499.90=999.80$ 平方米。
3. 附属设施及设备： 电梯（数量：2 部） 消防设施（消火栓）以上附属设施及设备随厂房一并出租，甲方保证交付时能正常使用（自然损耗除外）。

二、租赁用途

乙方承诺，租赁该厂房仅用于： 生产、研发（具体行业：服装）不得存放易燃易爆、有毒有害等危险物品 办公；

乙方不得擅自改变租赁用途，不得从事任何违法违规、易燃易爆、污染环境及违反园区管理规定的活动，若违反，由此产生的一切法律责任、行政处罚及经济损失均由乙方承担，甲方有权单方解除合同并追究乙方违约责任。

三、租赁期限

1. 租赁期限自 2026 年 3 月 17 日起至 2029 年 4 月 30 日止，共计 3 年。
2. 免租期：经双方协商，确定免租期自 2026 年 3 月 17 日至 2026 年 4 月 30 日；免租期内，甲方免收乙方租金，但乙方需按本协议约定承担水费、电费、物业费等其他相关费用，若乙方在免租期内提前退租，需按本协议约定支付免租期内的租金及违约金。
3. 租赁期满，乙方如需续租，应在租赁期满前 3 个月书面通知甲方，经甲方书面同意后，双方另行签订租赁合同；乙方未按期提出续租申请或甲方不同意续租的，乙方应在租赁期满后 3 日内腾退厂房，结清所有费用并办理交接手续。合同期届满，租金双方另行协商，同等条件下，乙方有优先承租权，甲方不得以“优先承租权约定不明”为由拒绝乙方续租。
4. 甲方出售房屋（买卖不破租赁 + 续租延续）。租赁期内甲方出售房屋，适用买卖不破租赁，新房主必须继续履行本合同至期满。房屋出售后，本合同约定的优先承租权、续租权对新房主继续有效，甲方应在交易文件中明确载明。甲方出售前提前 30 日书面通知乙方，乙方享有同等条件优先购买权。

四、租金及支付方式

1. 本合同执行月租金标准：人民币 15205.29 元（大写：壹万伍仟贰佰零伍元贰角玖分），该租金包含税金及附属设施使用费，租金标准一经确定，不得擅自变更。
2. 甲乙双方议定的标的房屋年租金（不含税）167397.71 元，增值税税额（税率 9%）15065.79 元，乙方应付价税合计租金金额 182463.5 元（壹拾捌万贰仟肆佰陆拾叁元伍角）。若因国家税收政策调整，本合同约定增值税税率提高，乙方

应付价税合计租金将相应调整，本合同约定增值税税率降低的，乙方应付价税合计租金不变。

2. 租金支付方式：月付 季付 半年付 年付；乙方应按上述方式，每期租金提前 30 日支付至甲方指定账户：

开户行：丹东银行股份有限公司大连普兰店支行

户名：大连金州永和商贸有限公司

账号：05041200000602

五、租赁保证金

1. 本协议签订当日，乙方应向甲方支付租赁保证金人民币 30410.58 元（大写：叁万零肆佰壹拾元伍角捌分），该租赁保证金作为乙方履行本协议约定义务的担保。

2. 租赁期满或本协议依法解除后，乙方已结清所有租金、水费、电费、物业费等相关费用，且厂房及附属设施、设备完好（自然损耗除外），甲方在乙方腾退厂房并办理完交接手续后 7 日内，将租赁保证金无息全额退还给乙方；若乙方存在未结清费用、损坏厂房或附属设施、清空乙方物品等情形甲方有权从租赁保证金中抵扣相应费用，抵扣后如有剩余，剩余部分无息退还；若租赁保证金不足以抵扣，乙方应在 3 日内补足差额。

3. 租赁期内，乙方不得将租赁保证金抵扣租金或其他费用，除非经甲方书面同意。

六、相关费用

1. 租赁期内，因乙方使用厂房产生的水费、电费、物业费、网络费、垃圾清运费、污水处理费、消防检测费等所有相关费用，均由乙方承担，乙方应按相关收费单位的规定或双方约定，按时足额支付，不得拖欠；若乙方逾期支付，由此产生的滞纳金、违约金及相关法律责任均由乙方承担，甲方有权督促乙方支付，逾期超过 30 日的，甲方有权单方解除合同并追究乙方责任。

七、厂房交付与返还

1. 甲方应于 2026 年 3 月 17 日前，将符合本协议约定的厂房及附属设施、设备交付给乙方使用，双方应共同对厂房及附属设施、设备进行验收，签署《厂房交付确认单》，《厂房交付确认单》签署之日，视为厂房正式交付；若甲方逾期交付，每逾期一日，应按月租金的 1% 向乙方支付违约金，逾期超过 30 日的，乙方有权单方解除合同，甲方应退还乙方已支付的租赁保证金及租金，并赔偿乙方因此造成的合理损失。

2. 租赁期满或本协议依法解除后，乙方应在 7 日内腾退厂房，将厂房及附属设施、设备恢复原状（自然损耗除外），并清空所有属于乙方的物品，逾期未腾退的，视为乙方放弃剩余物品的所有权，甲方有权自行处置，由此产生的费用及损失由乙方承担；同时，乙方应按本协议约定结清所有相关费用，甲方验收合格后，双方签署《厂房返还确认单》，完成交接。

3. 租赁期内，乙方对厂房进行的固定装修、附着设备（如墙面装修、地面铺设、固定货架等），租赁期满或合同解除后，不得拆除，甲方不予补偿；若乙方擅自拆除，造成厂房或附属设施损坏无法修复的，乙方应承担赔偿责任。

八、维修与维护

1. 租赁期内，厂房主体结构（如墙体、屋顶、梁柱）、外墙、公共部分及附属设施中的主体设备（如电梯主机、配电房主设备）的维修、保养责任由甲方承担，甲方有权征得乙方同意后，定期进入租赁物的公共区域进行检修。乙方承租期间，

甲方应在接到乙方维修通知后3日内进行维修,逾期未维修的,乙方可代为维修,维修费用由甲方承担,乙方有权从下期租金中抵扣(需提前书面通知甲方);若因甲方未及时维修,造成乙方人身或财产损失的,甲方应承担赔偿责任。

2. 厂房内部设施(如门窗、灯具、水龙头)、水电管线(入户部分)、乙方自行安装的设备及其附属设施的维修、保养责任由乙方承担,乙方应定期进行维修保养,确保其正常使用,若因乙方未及时维修保养,造成自身或甲方人身、财产损失的,乙方应承担赔偿责任。

3. 乙方不得擅自改动厂房承重结构、消防设施、主体管线等,确因生产经营需要进行改造、装修的,应提前15日向甲方提交书面方案,经甲方书面同意并报相关部门审批通过后,方可实施,改造、装修费用由乙方承担;租赁期满或合同解除后,乙方应将改造、装修部分恢复原状(或按双方约定处理),若未恢复,甲方有权要求乙方恢复或从租赁保证金中抵扣相应费用。

4. 租赁期内,乙方应严格遵守消防法规,负责厂房内的消防安全,定期检查消防设施,确保其完好有效,若因乙方操作不当或管理不善引发火灾等安全事故,乙方应承担全部法律责任及经济损失,甲方有权单方解除合同并追究乙方违约责任。

九、双方权利义务

(一) 甲方权利义务

1. 有权按照本协议约定收取租金、租赁保证金及相关费用,有权对乙方使用厂房的情况进行监督、检查,发现乙方违反本协议约定的,有权要求乙方限期整改。

2. 按照本协议约定交付厂房及附属设施、设备,承担厂房主体结构及相关附属设施的维修责任,配合乙方办理租赁相关的审批手续。

3. 不得无故干涉乙方的正常生产经营活动(法律法规规定及本协议约定的监督、检查除外)。

4. 租赁期内,若甲方将厂房所有权转让给第三方,应提前3个月书面通知乙方,乙方在同等条件下享有优先购买权;乙方放弃优先购买权的,原租赁合同继续有效,甲方应协助乙方与新的产权人办理租赁合同变更手续,甲方的权利义务由新的产权人承继。

(二) 乙方权利义务

1. 有权按照本协议约定使用厂房及附属设施、设备,有权要求甲方按照协议约定履行维修义务,有权拒绝甲方的不合理干涉。

2. 应严格遵守本协议约定,合法经营,不得从事违法违规、易燃易爆、污染环境及违反园区管理规定的活动,承担因自身经营活动产生的一切法律责任、行政处罚及经济损失。

3. 按时足额支付租金、租赁保证金、物业费及相关费用,承担厂房内部设施及自行安装设备的维修、保养责任,爱护厂房及附属设施、设备,不得擅自损坏、改动。

4. 未经甲方书面同意,不得将厂房转租、分租、转借、抵押给第三方,不得将厂房用于抵押、担保等活动,不得擅自改变租赁用途;若违反,甲方有权单方解除合同,没收租赁保证金,并要求乙方赔偿因此造成的损失。

5. 租赁期内,乙方如需变更经营主体、经营范围,应提前15日书面通知甲方,经甲方书面同意后方可变更,否则视为乙方违约。

6. 租赁期内,若乙方发生停业、歇业等情况,应提前15日书面通知甲方,并妥善处理厂房内的物品及相关费用,若因此造成甲方损失的,乙方应承担赔偿责任。

7. 租赁期满或合同解除后, 应按本协议约定腾退厂房、结清费用、办理交接手续, 不得拖延、拒绝。

十、违约责任

1. 甲方逾期交付厂房的, 每逾期一日, 按月租金的 1% 向乙方支付违约金; 逾期超过 30 日的, 乙方有权单方解除合同, 甲方应退还乙方已支付的租赁保证金、租金, 并赔偿乙方因此造成的合理损失 (如搬迁费、租金差价等)。
2. 甲方因产权纠纷导致乙方无法正常使用厂房的, 应退还乙方已支付的租金、租赁保证金, 并赔偿乙方因此造成的合理损失, 乙方有权单方解除合同。
3. 乙方逾期支付租金的, 每逾期一日, 按当期应付租金的 3% 向甲方支付违约金; 逾期超过 30 日的, 甲方有权单方解除合同, 收回厂房, 没收租赁保证金, 并要求乙方补足逾期未付的租金及违约金, 同时乙方应赔偿甲方因此造成的损失 (如空置期租金损失)。
4. 乙方逾期支付水费、电费、物业费等相关费用的, 由此产生的滞纳金、违约金及相关法律责任均由乙方承担, 甲方有权督促乙方支付, 逾期超过 30 日的, 甲方有权单方解除合同, 没收租赁保证金, 并要求乙方结清所有费用及赔偿损失。
5. 乙方擅自改变租赁用途、转租、分租、转借厂房, 或擅自改动厂房承重结构、消防设施, 或从事违法违规活动的, 甲方有权单方解除合同, 没收租赁保证金, 并要求乙方赔偿因此造成的全部损失; 若造成第三方损失的, 乙方应自行承担赔偿责任。
6. 乙方损坏厂房及附属设施、设备 (自然损耗除外) 的, 应在甲方指定的期限内修复或赔偿相应损失, 逾期未修复或赔偿的, 甲方有权从租赁保证金中抵扣, 不足部分有权向乙方追偿。
7. 租赁期满或合同解除后, 乙方未按约定腾退厂房的, 每逾期一日, 按日租金的 2 倍向甲方支付违约金, 同时甲方有权自行处置乙方遗留物品, 由此产生的费用及损失由乙方承担。
8. 乙方违约导致甲方解除合同或乙方无本合同约定的单方解约理由擅自解除合同, 乙方影响甲方支付相当于三个月租金之和的违约金, 作为对空置期损失的弥补。
9. 任何一方违反本协议其他约定, 应承担相应的违约责任, 给对方造成损失的, 应赔偿对方的实际损失。

十一、合同解除

1. 双方协商一致, 可以书面形式解除本协议。
2. 因政府征收、拆迁、规划调整等不可抗力因素, 导致厂房无法继续使用的, 本协议自动解除, 双方互不承担违约责任, 甲方退还乙方已支付的剩余租金及租赁保证金, 征收、拆迁补偿款按相关政策规定分配。
3. 一方严重违反本协议约定, 经守约方书面通知后 3 日内仍未纠正的, 守约方有权书面通知违约方解除本协议, 违约方应承担相应的违约责任, 赔偿守约方的实际损失。
4. 乙方逾期支付租金超过 30 日, 或逾期支付相关费用超过 30 日, 或擅自转租、改变用途等严重违约行为的, 甲方有权单方解除本协议, 收回厂房, 没收租赁保证金, 并追究乙方违约责任。
5. 甲方因产权纠纷、逾期交付超过 60 日等严重违约行为, 导致乙方无法正常使用厂房的, 乙方有权单方解除本协议, 甲方应退还租赁保证金、剩余租金, 并赔偿乙方损失。

十二、争议解决

本协议履行过程中发生的争议，双方应首先友好协商解决；协商不成的，任何一方均有权向该厂房所在地人民法院提起诉讼。

十三、其他

1. 本协议一式两份，甲乙双方各执一份，自双方签字（盖章）之日起生效，具有同等法律效力。
2. 附件：本协议附件为本协议不可分割的组成部分，与本协议具有同等法律效力，附件包括：《厂房交付确认单》 厂房平面图 消防验收合格证明 附属设施设备清单 双方身份证/营业执照复印件 其他：_____。
3. 本协议未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本协议不一致的，以补充协议为准。
4. 甲方同意在租赁期限内，向乙方提供厂区内免费停车位共计6个。乙方车辆及人员进出厂区，停放秩序，需遵守甲方园区物业管理方的规定，服从现场管理，
5. 当乙方实际登记停放车辆超过6辆时，超出部分停车位，乙方享有优先租赁权及优惠租赁价格。
6. 双方确认，本协议载明的联系电话、通讯地址为双方的有效联系方式，任何一方变更联系方式，应提前3日书面通知对方，否则因此产生的送达不能、沟通延误等后果，由变更方自行承担。
7. 租赁期内，双方均应遵守国家法律法规及园区管理规定，配合相关部门的检查、监管工作。

(以下无正文)

甲方（签字/盖章）

日期：2026年



乙方（签字/盖章）：

日期：2026年



附件：

《厂房交付确认单》

确认方（甲方）：_____ 确认方（乙方）：_____

交付日期：2026年3月17日

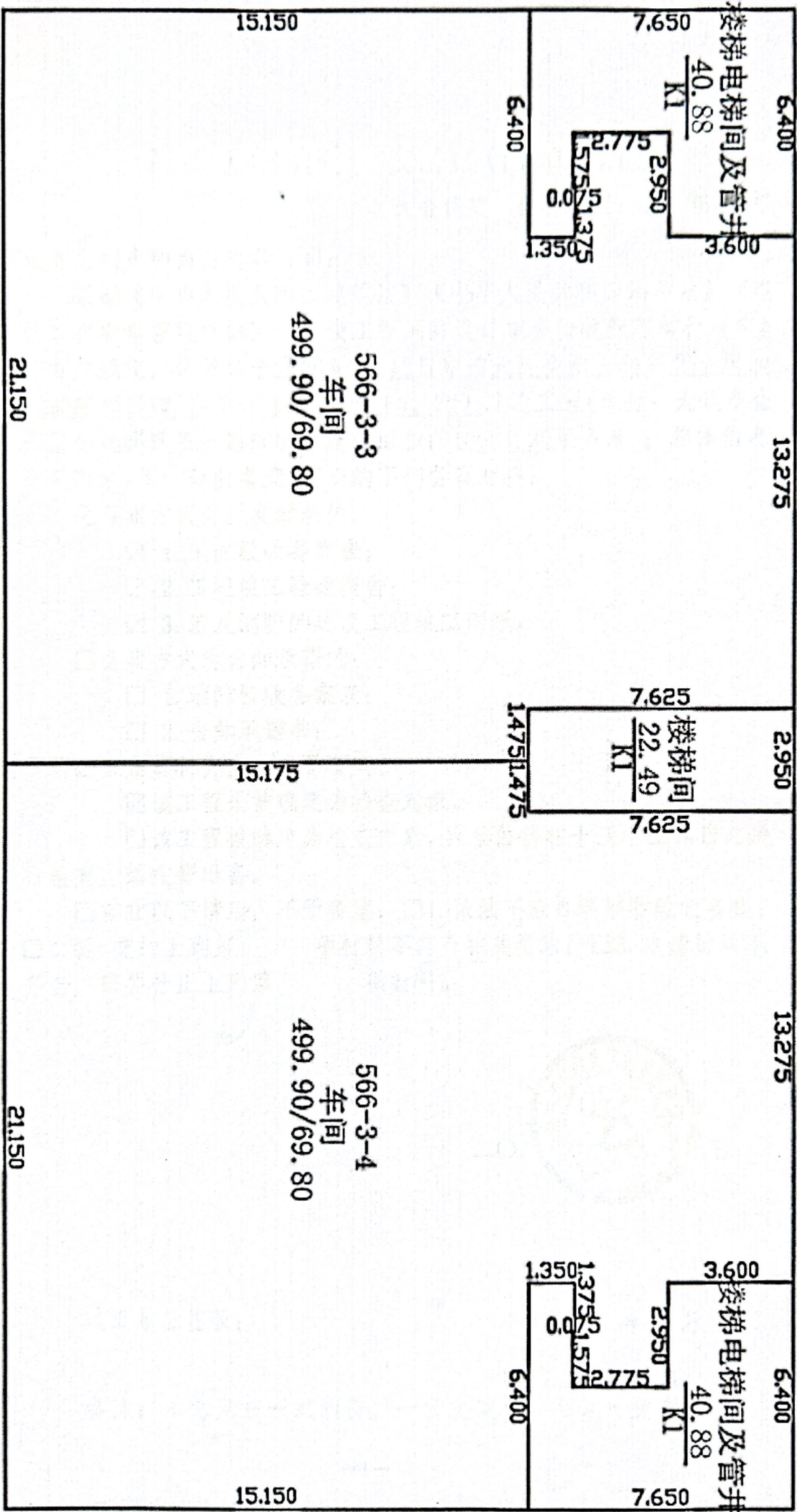
厂房地址：金州区五一路 566-3-3、566-3-4 号长选双创产业园

交付内容：厂房建筑面积 999.80 平方米，附属设施及设备：电梯（2部），消防设施（消火栓）

厂房及附属设施状态：完好 存在以下问题：_____

备注：_____





建设工程消防验收备案(告知)凭证

大金住建消验备字(2026)第013号

大连金州永和商贸有限公司:

根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》《建设工程消防设计审查验收管理暂行规定》等有关规定,你单位于2026年2月12日申请大连金州永和商贸金属加工扩建项目1#~7#单体(2#、4#、6#、7#)建设工程(地址:大连市金州区先进街道五一路566号;建筑面积:18681.90平方米;单体信息详见附表)消防验收备案,提交的下列备案材料:

备案方式为提交材料的:

- 1. 消防验收备案表;
- 2. 工程竣工验收报告;
- 3. 涉及消防的建设工程竣工图纸。

备案方式为告知承诺的:

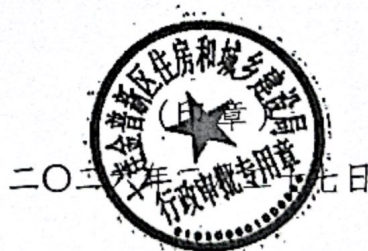
- 1. 消防验收备案表;
- 2. 告知承诺书;

备案材料齐全,准予备案。

该工程未被确定为检查对象。

该工程被确定为检查对象,我单位将在十五个工作日内进行检查,请做好准备。

存在以下情形,不予备案: 1. 依法不应办理消防验收备案;
 2. 提交的上列第 项材料不符合相关要求; 3. 申请材料不齐全,需要补正上列第 项材料。



建设单位签收:

年 月 日

备注:本意见书一式两份,一份交建设单位,一份存档。



建设工程单体明细表

序号	建筑名称	建筑性质	层数		高度 (m)	建筑面积(m ²)	
			地上	地下		地上	地下
1	2#	戊类厂房	5	/	23.85	5016.91	/
2	4#	丁类厂房	6	/	23.85	4811.84	/
3	6#	丁类厂房	6	/	23.85	4811.84	/
4	7#	丁类厂房	5	/	23.85	4041.31	/

152814