

编号：BZHCF 012

芒市工业园区帕底片区标准化厂房（三期）

租赁合同书



芒市建设投资发展集团有限公司

说 明

一、本合同由芒市建设投资发展集团有限公司编制，供芒市建设投资发展集团有限公司将芒市工业园帕底片区标准化厂房（三期）出租给投资合作对象时使用。本合同由芒市建设投资发展集团有限公司负责解释。

二、乙方凭当地政府部门签订的《投资合作协议》及有关证明材料，向甲方申请办理标准化厂房租赁手续，并签订本合同。

三、订立本合同前，乙方应对拟承租厂房进行实地查看。双方当事人应当仔细阅读合同条款，特别是其中具有补充性、填充性的内容。对于合同条款及专业用语不理解的，可以向当地相关部门或法律服务机构咨询。

四、_____部分为填写内容。对于实际情况未发生或双方当事人不作约定的，应当在空格部位划“/”，以示删除。

五、除法律、法规、规章及政策规定的内容及要求（强制执行内容）外，双方当事人应当遵循自愿、公平及诚实信用的原则签订合同，任何一方不得将自己的意志强加给另一方。本合同相关条款后留有空白行，供当事人自行约定。

六、乙方应提供身份证明文件、营业执照，双方验证后可复印文件备存，所有复印件仅供本次租赁使用。

七、其他协商事宜参照本合同书及相关法律法规自行约定。

租赁合同

出租人：芒市建设投资发展集团有限公司（以下简称“甲方”）

法定代表人：赵斌

地址：云南省德宏州芒市白象街51号

电话：0692—2257676

承租人：华阳服饰（芒市）有限公司（以下简称“乙方”）

法定代表人：高红芳

地址：云南省德宏州芒市风平镇帕底工业园区3号9幢

电话：13962655988

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规、规章和政策性文件的规定，以及乙方与芒市人民政府签订的《芒市项目投资合作协议》，遵循自愿、平等、公平、优势互补和诚实守信等原则，甲乙双方就芒市工业园区帕底片区标准化厂房（三期）租赁事项协商一致，签订本合同，以资双方共同遵守。

第一条 标准化厂房项目基本情况

甲方经芒市人民政府批准投资、建设、管理和运营芒市工业园区帕底片区标准化厂房（三期）项目（以下简称租赁物），位于芒市工业园区帕底片区3号路南侧三期。

第二条 租赁物基本情况

（一）甲方的租赁物坐落于芒市工业园区帕底片区3号路南侧三期，第9幢第1-5层，结构为框架剪力墙，建筑面积为10072.24平方米。

(二) 该厂房附属设施设备、装饰装修、相关物品清单见本合同附件。除双方另有约定外，该附件作为甲方按照本合同约定向乙方交付该厂房和乙方在本合同解除或者终止后返还该厂房时的完整性验收依据，租赁期间乙方承担附件约定设施设备、装饰装修、相关物品的维护与保养。

第三条 租赁期限、免装修安装期及用途

(一) 该厂房免装修安装期自 2024 年 3 月 26 日起至 2024 年 8 月 25 日止。

(二) 该厂房租赁期限为 5 年，自 2024 年 8 月 26 日起至 2029 年 8 月 25 日止。

(三) 租赁期满，甲方有权收回租赁物，乙方有意继续承租并符合标准化厂房租赁条件的，应提前 3 个月向甲方书面提出续租申请，征得甲方同意后双方续签租赁合同，续签租赁合同后 15 日内一次性支付本年的租金，以此类推；甲方在租期届满后仍要对外出租的，在同等条件下，乙方享有优先承租权；如乙方不再续租，则应在合同期满前 3 个月告知甲方，以便甲方后续出租。

(四) 租赁用途：纺织服装。

(五) 在租赁期内，该厂房仅供乙方使用，未经甲方书面审批同意，不得转租、转借、转让，也不得擅自改变用途。

第四条 收费标准、支付方式及相关优惠

(一) 该租赁物租金标准:

厂房租金为 11.80 元/m²·月, 总承租面积为 10072.24 平方米, 每月租金约为人民币大写: 壹拾壹万捌仟捌佰伍拾贰元肆角叁分 (小写 ¥: 118852.43 元), 每年租金约为人民币大写: 壹佰肆拾贰万陆仟贰佰贰拾玖元壹角陆分 (小写 ¥: 1426229.16 元);

(二) 双方签订合同之日起开始计算租金 (免装修安装期除外), 采取下列方式支付租金:

租金按年支付。项目投产后一年内乙方将 本年租金总额 一次性支付给甲方, 收到租金后, 甲方应当向乙方 开具发票或收据。

(三) 乙方采取下列第 2 种方式支付租金:

1. 现金支付。交款地址: 芒市白象街 51 号。
2. 银行转账支付。

收款单位: 芒市建设投资发展集团有限公司

开户银行: 芒市农村商业银行营业部

开户账号: 5400 0087 3708 4012

(四) 租赁期内, 甲方在 5 年内不调整租金, 第 6 年起甲方调整租金标准的, 乙方承诺按照调整后的标准交纳租金。

(五) 乙方享受芒市人民政府出台的《芒市招商引资优惠政策及奖励办法》(芒办法〔2023〕23号)规定及投资合作协议约定的相关优惠奖励政策。

(六) 项目投产后一年内企业先缴纳标准化厂房租金, 园区牵头组织有关部门对项目投资协议约定的投资强度、产值、税收等完成情况进行核实, 对达到本协议约定及“两免三减半”享受条件的, 按程序返还企业; 对没有达到本协议约定及“两免三减半”享受条件的, 不予返还。

第五条 租赁物押金

乙方与甲方签订租赁合同后15日内必需一次缴付给甲方租房押金, 押金为每层大写: 伍 万元/层(小写: 50000.00), 共 5 层, 合计押金人民币大写: 贰拾伍万元整 (小写: 250000.00)。租赁期届满返还房屋时, 乙方无违约行为的, 甲方全额退还租房押金(不计利息)。

第六条 租赁期间相关费用的承担

(一) 租赁期间, 甲方负责将供水、电力、电信、供气等管线设施配套至厂房外园区道路, 内部管网由乙方自行接口和安装。

(二) 租赁期间, 乙方因生产生活产生的水、电、气、通信、电视、物业服务等费用及人为造成租赁物损坏的维修费用由乙方承担。

第七条 房屋的交付及返还

(一) 甲方按本合同约定时间将该厂房交付给乙方，并保证房屋及附属设施设备能够正常使用。

(二) 租赁期满不再续租或申请续租未予核准，以及租赁期间乙方不再符合标准化厂房租赁条件，须提前返还租赁物的，乙方在合同到期或不再符合租赁条件之日起 20 日内，将该厂房及附属设施设备和相关物品返还甲方。返还房屋时，乙方应当保持该厂房及附属设施设备的正常使用状态，结清租金费用等全部款项；返还房屋后，乙方遗留的物品，甲方可作废弃物处理。

(三) 甲方为每栋标准化厂房提供一台 250KVA 功率的变压器需求，乙方在使用过程中应管理好变压器，承担维护、维修、保养等工作，同时如变压器满足不了生产需求，由乙方自费扩容。

第八条 房屋及附属设施设备、相关物品的维修

本合同所称维修，包括但不限于对房屋、附属设施设备及相关物品的维护、修理、更换。

(一) 租赁期间，甲方承担不可归责于乙方的下列项目的维修，并承担费用：

1. 共用部位、共用设施设备；
2. 房屋基础、墙体、柱、梁、楼地板、天棚等构件；
3. 相关规定由甲方承担维修义务的项目；
4. 其它：_____。

(二) 租赁期间，乙方承担下列项目由人为造成损坏的维修：

1. 房屋门窗的玻璃及门框扇、窗框扇等；
2. 供水总表后的水管、水龙头、洗涤盆、便器等给排水设施；
3. 供电总表后的电线、插座、开关、灯具等供电照明设施；
4. 故意或者过失损坏的房屋构件、配套设施设备及相关物品等；
5. 其它：_____。

(三) 因侵权行为造成的损坏，应当由第三人维修的，由甲方负责联系维修，乙方也可以自行联系维修。

(四) 乙方负责维修的项目，可以自主选择维修人，维修费用自行承担。维修的项目在规格、尺寸、材料、色彩等方面有统一要求的，乙方按照统一要求进行维修。

(五) 如需甲方对厂房进行检查或维修，乙方需书面告知甲方并给予必要的配合和协助。因乙方原因导致该厂房未及时检查、维修导致人身伤害、财产损失的，由乙方承担相应的法律责任。

(六) 任何一方怠于履行维修义务而导致损失，造成自己损失的自行承担，造成对方或者第三人人身伤害、财产损失的应承担相应的法律责任。

(七) 其它：_____。

第九条 租赁物的使用

(一) 租赁期间，乙方应遵守国家相关法律法规，依法生产经营，不得利用租赁物进行违法、非法活动。因自身原因所导致的任何民事、刑事及生产安全责任均由乙方自行承担。

(二) 乙方应安全、节能、环保、合理地使用厂房、附属设施设备及相关物品。因乙方不按法律法规和相关规范、标准在装修、生产经营过程中不合规或不达标造成损失的，由乙方承担全部责任。因使用不当、擅自拆除或者改造导致该厂房、附属设施设备及相关物品损坏的，乙方负责修复或者赔偿。乙方拒不承担修复或赔偿的，甲方有权聘请第三方机构对损坏物进行损失评估，评估费及损失金额由乙方承担，必要时甲方可以从乙方押金中扣除。

(三) 乙方原则上不得改变房屋的内部结构、设施和对设施设备造成影响。乙方需要对房屋进行改造，必须在征得甲方书面同意后方可实施，费用由乙方承担。返还房屋时，乙方不得拆除改造的部分，不得向甲方请求支出费用。乙方未经书面同意擅自改造或者返还房屋时拆除改造部分的，应当恢复原状或者赔偿损失。

(四) 租赁期间，乙方可根据自己的生产经营特点进行装修，相关费用自行承担，但不得以任何方式对主体结构进行改造或破坏；屋顶、外立面使用权归甲方，未经甲方同意乙方不得在屋顶搭建建筑或堆放物品；租赁期满后，如乙方不再续租，租赁物装修的添附物须原状保留，机器、设备等动产可自行搬离。

(五) 甲方在厂房内设施或厂房外配套的相关附属物在租赁期间由乙方管理、使用和维护。若乙方在使用期间造成的损坏的，乙方负责维修。附属物在保修期内出现质量问题，由甲方负责安排维修。

(六) 如乙方未按照合同约定的投资强度、产值、租赁期限、租金缴纳方式和缴纳时限履约的，甲方有权收回租赁物，乙方缴纳的保证金不予返还，产生的相关损失由乙方承担。

(七) 租赁期间，任何一方怠于履行维修义务而导致损失，造成自己损失的自行承担，造成对方或者第三人人身伤害、财产损失的应承担相应的法律责任。

第十条 租赁合同的变更、终止、解除和续登

(一) 因实施城乡规划、园区规划、房屋被征收征用，甲方提前收回该租赁物的，在甲方有其他房源的前提下，应对乙方先行安置。乙方可在甲方提供的其他房源中选择厂房继续承租，双方对本合同的租赁标的进行变更，并另行签订租赁合同。

(二) 租赁期间出现下列情形的，本合同终止，由此造成的损失双方互不承担责任：

1. 因战争、地震、洪水等不可抗力导致该厂房及附属设施设备灭失或者严重损坏无法使用的；

2. 法律法规规定或双方约定终止的其他情形。

(三) 租赁期间，乙方因生产情况等发生变化，不再符合标准化厂房租赁条件的，本合同终止。乙方应当及时向甲方申报，并返还租赁房屋。乙方隐瞒不报或拒绝返还租赁房屋，按照合同约定解决并承担相应的法律责任。

(四) 甲方有下列行为之一的，乙方有权单方解除合同：

1. 未按约定交付租赁物的；
2. 交付的租赁物不符合质量安全标准的。

(五) 乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，书面通知乙方，提前收回租赁物：

1. 未按本合同约定用途使用厂房的；
2. 未经甲方同意转借、转租、转让或者利用承租房屋从事生产以外的经营活动的；
3. 未经甲方同意改变房屋结构或者使用性质及附属设施设备的；
4. 故意或者过失损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内未修复的；
5. 因乙方自身原因逾期 3 个月未支付租金或未支付物业服务费累计 3 个月（含 3 个月）以上的；
6. 利用承租房屋进行违法犯罪活动的；
7. 不按约定安全使用房屋导致房屋结构损坏、火灾等重大安全事故的；

(六) 自甲方交付租赁物之日起，由于乙方原因导致停工、半停工 3 个月以上或租赁物闲置 3 个月以上的，本合同自动解除，乙方所缴纳保证金不予退还，甲方有权将租赁物收回并另行转租。

(七) 乙方在本合同租赁期限届满后，符合标准化厂房租赁条件需要继续租赁的，应提前 3 个月向甲方书面提出续租申请，双方另行签订租赁合同。

第十一条 违约责任

(一) 甲方有下列行为之一，向乙方支付本合同当年租金总额 5% 的违约金，并赔偿乙方超出违约金以外的损失部分：

1. 因房屋权属争议导致本合同无效或本合同无法履行的；
2. 本合同第十条第（四）项所列行为之一的；
3. 甲方延迟交付房屋的，自本合同约定的交付日起，每逾期一日，以当年总租金为基数，按照签订本合同当月的 LPR 利率支付总租金的资金占用费。

(二) 乙方有下列行为之一，向甲方支付本合同当年租金总额 5% 的违约金，并赔偿甲方超出违约金以外的损失部分：

1. 违反使用、维修、返还等约定义务的；
2. 本合同第十条第（五）项所列行为之一的；
3. 乙方逾期支付租金的，自本合同约定的支付日起，每逾期一日，以当年总租金为基数，按照签订本合同当月的 LPR 利率支付总租金的资金占用费；

4. 乙方逾期返还该房屋及附属设施设备、相关物品的，自约定返还房屋之日起，按照当年租金向甲方支付租金，并承担签订本合同当月的 LPR 利率支付资金占用费，同时赔偿甲方实际损失。

第十二条 争议解决及其他约定

(一) 本合同履行中发生的争议，按法律、法规、规章、政策相关规定执行；没有规定的，双方协商解决，也可以请求有关主管部门调解。如协商、调解不成的，双方均有权向芒市人民法院起诉。

(二) 本合同未尽事宜，双方共同协商解决，可以签订补充协议，补充协议经双方法定代表人或委托代理人签字盖章后生效，本合同附件与本合同具有同等法律效力。

第十三条 合同的生效与终止

本合同经甲乙双方代表人或委托代理人签字盖章之日起生效，本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。本合同至双方权利义务履行完毕终止。

(本页以下无正文)

甲方：芒市建设投资发展集团
有限公司 (盖章)



乙方：坤甸服饰(芒市)有限公司
合同专用章 (盖章)



法定代表人：
委托代理人：赵斌



法定代表人：
委托代理人：芳高印红



合同签订时间：2024年3月26日

合同订立地点：德宏·芒市

仅供探路者
供应商资质

