

厂 房 租 赁 合 同

出租方（甲方）：天津新技术产业园区武清开发区总公司

地址：天津武清开发区福源道 18 号

法定代表人：张武民

联系方式：022-82190619

传真：022-82116325

承租方（乙方）：天津光华智能汽车科技有限公司

地址：天津武清开发区福源道 75 号

法定代表人：严春来

联系方式：18610061058

传真：

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律法规的规定，出租方同意将其所有的厂房（下称租赁厂房）出租予承租方使用，为明确出租方与承租方的权利和义务，经双方协商一致，签订本合同。

一、租赁厂房位于 天津市武清开发区福源道 75 号奥克斯院区第 4 号厂房西侧（具体位置见附件），计租面积：6266 平方米，用途：生产制造。

承租方确认，租赁厂房外围设施情况符合承租方使用要求，出租方应保证厂房质量经检验合格。

二、租赁期限

租赁期限自 2018 年 11 月 1 日起至 2026 年 5 月 31 日止。

三、租金标准、调整及支付期限

(一) 租金标准：自 2018 年 11 月 1 日至 2019 年 1 月 31 日，为免租期，即租赁房屋按每月每平方米 0 元人民币计租；自 2019 年 2 月 1 日至 2021 年 10 月 31 日，租赁房屋按每月每平方米 20 元（大写贰拾元整）人民币计租，每月租金总额 125320 元（大写壹拾贰万伍仟叁佰贰拾元整）人民币。

(二) 租金调整：自 2021 年 11 月 1 日起每三年租金上浮 3%，即自 2021 年 11 月 1 日至 2024 年 10 月 31 日，每月租金总额 129079.6 元（大写壹拾贰万玖仟零柒拾玖元陆角整）人民币；自 2024 年 11 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日，每月租金总额 132951.9 元（大写壹拾叁万贰仟玖佰伍拾壹元玖角整）人民币。

(三) 租赁保证金：承租方应于本合同签订后十日内向出租方支付租赁保证金 375960 元（大写叁拾柒万伍仟玖佰陆拾元整）。租赁期限届满或本合同提前终止时，承租方结清全部租金及其他费用并将租赁厂房完整交还出租方后十日内，出租方将上述租赁保证金无息退还给承租方。

(四) 租金的支付：承租方应于免租期结束后每半年支付一次租金，首期租金应于免租期结束之后起十日内支付；此后的每期租金，承租方应于每期第一个月的前 5 日之内支付，同时甲方开具税率为 5% 的增值税专用发票。租金的支付

方式为电汇，承租方应按照约定期限将租金足额汇入出租方的以下账户：

开户名称：天津新技术产业园区武清开发区总公司

开户行：中国农业银行天津武清开发区支行

账号：02-061601040000185

四、租赁期间厂房的修缮责任

租赁期间，出租厂房外部屋顶维修、保养由出租方负责，维修费用由出租方负担。室内维修或因承租方使用不当造成的损坏由承租方负责维修，维修费用由承租方负担。

五、出租方和承租方的变更

(一) 出租方在租赁期间如要将租赁厂房所有权转让给第三方，应保证该第三方继续履行本合同，同时同等条件下承租方有优先购买权。

(二) 承租方在租赁期间如需将租赁厂房转租或转借给第三方使用时，必须事先征得出租方书面同意。否则，出租方有权解除本合同，且租赁保证金不予退还。

六、双方约定事项

(一) 在租赁期满后，承租方对租赁厂房在同等条件下有继续租用的优先权，双方另行签订租赁合同。

(二) 租赁期间，出租方应向承租方提供水、暖等配套设施，其供应办法、供应量和有关使用费用，由承租方另与各供应公司签订专项合同。

(三) 租赁期间，出租方应向承租方提供电力配套设施，有关使用费由承租方承担。出租方根据承租方的电力使用量

收取使用费，承租方应于每月的 1-5 日将上月应缴纳的电费足额汇入出租方上述指定账号。

(四) 租赁期间，物业管理费为每月每平方米人民币 0 元，承租方与物业公司另行签订物业服务合同，物业服务费交纳时限及方式以物业公司相关规定及合同约定为准。

(五) 租赁期间，在改建装修不破坏租赁厂房承重墙体等主体结构及租赁厂房安全性的情况下，出租方允许承租方对室内进行局部改建装修。但是承租方必须事先提交改建装修方案并经出租方书面同意后方可实施。租赁期满后，经过改建装修的部分应由承租方负责恢复原状，费用由承租方承担。

(六) 出租方应积极协调产权方提供房屋权属证明材料等文件以便于承租方办理工商登记、生产许可证等手续。

七、税收承诺及考核

1、承租方承诺 2019 年税收总额（包括增值税、企业所得税、个人所得税等）不低于 900 万元，2020 年税收总额不低于 1100 万元，2021 年起年税收总额不低于 1253.2 万元。

2、出租方于每年企业所得税汇算清缴结束后 30 日内对承租方上一年度的税收额进行考核。

3、经出租方考核，若承租方未达到承诺税收额，则不享受当年度扶持补贴政策。

八、违约责任

(一) 出租方的违约责任

1. 出租方逾期交付租赁厂房的，起租日期和租赁期限

均按照实际交付租赁厂房的日期顺延；逾期超过三十日的，承租方有权解除本合同，出租方收取的租赁保证金应如数退还给承租方。

2. 出租方未按合同规定对厂房进行维修保养而影响承租方使用时，承租方事先通知出租方维修部位和问题后，出租方3日内不予答复的，承租方可代为维修，所需费用由出租方负担。

3. 租赁期限届满前，如出租方确需提前解除本合同的，应当提前二个月书面通知承租方，并向承租方支付三个月租金的违约金。

(二) 承租方的违约责任

1. 承租方未按本合同规定的时间和金额支付租金的，除补交租金外，每逾期一日，应向出租方支付欠付租金万分之五的违约金；逾期超过六十日的，出租方有权解除本合同，收回租赁厂房，承租方仍需支付欠付的租金及违约金，且租赁保证金不予退还。

2. 承租方未按本合同规定的时间和金额支付电费及其他费用的，除补交外，每逾期一日，应向出租方支付欠付电费及其他费用万分之五的违约金，逾期超过六十日的，出租方有权解除本合同，收回租赁厂房，承租方仍需支付欠付的电费、其他费用及违约金，且租赁保证金不予退还。

3. 租赁期限届满前，如承租方确需提前解除本合同的，应当提前二个月通知出租方，并向出租方支付三个月租金的违约金。

4. 承租方由于使用不当，造成租赁厂房损坏的，应负责修复或赔偿。对非因承租方原因造成租赁厂房损坏的，承租方不承担维修和赔偿责任。

5. 租赁期限届满或本合同提前终止的，承租方应当于租赁期限届满或本合同提前终止之日起七日内将租赁厂房完整的交还出租方。承租方逾期不交还租赁厂房的，自第八日起应按本合同约定的租金标准的二倍向出租方支付逾期腾房的占有使用费。

九、因战争，地震，台风等自然灾害及其他不可抗力事件给双方造成损失的，由双方各自承担；造成厂房损坏无法继续使用的，本合同解除，双方结算租金及其他各项费用后，出租方返还承租方交纳的租赁保证金。

十、争议及解决方式：

本合同在履行过程中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，任何一方均可向合同履行地人民法院提起诉讼。

十一、本合同未尽事宜一律按照《中华人民共和国合同法》的有关规定，经双方共同协商做出补充规定。补充规定与本合同具有同等效力。

十二、本合同自双方授权代表签字并加盖公章或合同章之日起生效。

十三、本合同一式肆份，双方各执贰份。

甲方（盖章）：

法定代表人或

授权代理人（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人或

授权代理人（签字）： 

