

合同编号：

金沙江智能制造工业园项目 房屋租赁合同

签订日期：

签订地点：山东潍坊



房屋租赁合同

出租方：山东高创建设投资集团有限公司（以下简称“甲方”）

承租方：潍坊光华荣昌汽车技术有限公司（以下简称“乙方”）

依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方就房屋租赁事宜协商一致，缔结本合同，以资信守。

第一条 租赁物业及用途

- 甲方同意将位于潍坊市高新区金沙江智能制造工业园项目 1# 厂房（以下简称“该房屋”）出租给乙方使用。
- 房屋结构为：框架。该房屋建筑面积约 7700 平方米，（最终以房管局实测面积为准，双方另行签订补充协议，租金多退少补）。
- 该房屋用途为：工业用房。未经甲方书面同意不得改变房屋用途。

第二条 租赁期限

- 甲乙双方约定，房屋租赁期为 2 年：自 2024 年 9 月 15 日 起至 2026 年 11 月 14 日 止。

第三条 交付

- 乙方确认甲方已告知该房屋情况，且在本合同签署时已对该房屋现状进行实地的详细了解，同意按本合同约定条件按现状承租。
- 双方签署本合同并且乙方按约定支付首年租金及押金后 10 日

内，甲方将该房屋交付乙方使用。乙方未按期接收房屋，甲方有权顺延交付时间，但租赁期限不予顺延。

第四条 租金及相关费用

4.1 甲乙双方约定，该房屋租金按以下标准收取：

4.1.1 工业房屋 1-2 年租金标准为人民币 0.4 元/平米/天

第 1-2 年 (365 天) 租金含税金额为人民币 1124200 元 (大写：壹佰壹拾贰万肆仟贰佰元整)，不含税金额为人民币 1031376.15 元 (大写：壹佰零叁万壹仟叁佰柒拾陆元壹角伍分)；

其后租金标准根据市场情况另行确定。

4.2 租金按年支付，支付方式为支票或转账支付。首年房租自合同签订后 10 日内支付，其后的年租金乙方须于上年度租赁结束前 30 日向甲方支付。

4.3 甲方向乙方提供税率为 9% 的增值税发票。合同执行过程中，如遇税务政策调整，税率发生变化的，以合同约定的不含税价不变为原则，依据税务政策，调整开具发票的税率要求。

4.4 本合同签订之日起 10 日内乙方向甲方缴纳首年租金人民币 1124200 元 (大写：壹佰壹拾贰万肆仟贰佰元整) 及押金 180000 元 (大写：壹拾捌万元整)，共计 1304200 元 (大写：壹佰叁拾万零肆仟贰佰元整)。

4.5 甲、乙双方账户信息：

甲方户名：潍坊高诚物业运营管理有限公司

甲方账号： 37001679008050168873

甲方开户行： 建行潍坊高新支行

乙方户名： _____

乙方账号： _____

乙方开户行： _____

- 4.6 在合同终止时，若乙方未发生违约责任且向甲方交清合同约定各项费用，并按合同约定归还房屋后，押金将在三十日内一次性无息退还至乙方账户。若乙方存在违约行为，甲方有权没收押金。

第五条 装修和改建

- 5.1 乙方可根据实际需要对该房屋进行装潢装饰及安装必要设施设备（以下统称装修），需向甲方提交书面装修方案，并经甲方书面同意，同时取得政府有关部门许可（如有法律要求）后方可进行，费用由乙方承担。
- 5.2 乙方负责装修方案的合法性、合理性及后续任何事宜，并承担相应责任；甲方同意乙方装修方案，并不代表其同意对该装修方案产生的任何纠纷、损害及损失等负责或承担责任，因乙方装修产生的纠纷或责任由乙方独立承担。
- 5.3 乙方的装修作业不得影响该房屋整体建筑的框架结构，不得影响其安全性。
- 5.4 装修作业应尽量封闭作业，不得在该房屋外的共用部分堆放装修材料及作业产生的废弃物等并及时清运。

- 5.5 乙方装修作业时，不得影响其他相关联物业的功能或使用，否则乙方须恢复原状，并承担相应责任。
- 5.6 乙方装修作业需进行环保、卫生、消防等验收的，应自行负责该等工作，并取得许可或验收合格后方可投入使用。

第六条 转租、分租或出借

- 6.1 乙方未经甲方书面同意不得对租赁房屋转租，以及不得分租、转让、转借、联营、入股或与他人调剂交换等变相转租。

第七条 牌匾标识及广告

- 7.1 乙方安装于该房屋外部的牌匾与标识及的尺寸与规格等设计方案需经甲方书面同意，并按甲方要求安装至指定位置。
- 7.2 乙方需在指定的牌匾标识外安置广告牌或宣传标志的，由乙方自行与相关管理部门申请及协商。安装广告牌如需在政府管理部门报批的，所有手续及费用由乙方承担。

第八条 物业管理

- 8.1 乙方所租赁房屋的物业管理服务，由甲方选聘的物业管理公司进行统一管理，包括但不限于租赁房屋的共用部分、共用设备设施的日常维修、养护和管理。
- 8.2 甲方应提前告知乙方物业服务标准，乙方须按时交纳物业相关费用。物业收费标准为 $\underline{\quad}$ 元/月/平米，水费 $\underline{\quad}$ 元/立方，电费 $\underline{\quad}$ 元/度， $\underline{\quad}$ 空调制冷季费用， $\underline{\quad}$ 空调取暖季费用。（以乙方与物业公司签订的物业合同收费标准为准）。
- 8.3 乙方须入驻前与物业公司签订物业合同并缴纳物业费用，遵守

物业管理规定，不得私自聘请除甲方选聘之外的物业管理公司，乙方须积极配合物业管理公司的工作。

第九条 双方权利义务

9.1 甲方权利义务

- 9.1.1 甲方有权按本合同约定收取乙方的租赁租金及相关费用。
- 9.1.2 租赁期间，甲方保证该房屋及其设施处于正常的可使用和安全状态。甲方对该房屋进行检查、养护、应提前1日通知乙方，乙方应予以配合。
- 9.1.3 租赁期内甲方转让该租赁房屋的部分或者全部所有权时，甲方应当提前十天书面通知乙方行使优先购买权。乙方若放弃优先购买权，甲方保证本合同对房屋受让人继续有法律效力。
- 9.1.4 租赁期内出现征地、拆迁事件或其它政府行为的，双方应共同遵守政府主管部门的有关规定。房屋及房屋附着物的补偿归甲方所有。
- 9.1.5 合同期满前10天甲方可带其他有意租赁或购买者进入该房屋查看房屋现状。

9.2 乙方权利义务

- 9.2.1 乙方有权按本合同约定使用该房屋，依法经营；不得在该房屋内存放危险及违禁物品或从事违法活动。
- 9.2.2 乙方自身经营发生的物业费用、水、电、暖、煤气、通讯、设备使用等相关费用及各种税费由乙方承担。
- 9.2.3 乙方经营应自行取得与之相适应的各种行政许可及批准（包

括但不限于：营业执照、税务登记证、消防及环保合格证）。

- 9.2.4 乙方自行承担经营过程中产生的一切债权、债务、劳动纠纷及其他经济或法律责任。
- 9.2.5 租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施（甲方交付乙方范围内的）有损坏，按照《建设工程质量管理条例》规定的内容应及时通知甲方修复（乙方使用不当除外）；甲方接到乙方通知后的 48 小时内 进行探勘维修；逾期不维修的，乙方可代为维修，费用凭发票或收据按实由甲方承担。超出《建设工程质量管理条例》规定的内容的部分，由乙方自行维修，费用由乙方承担。
- 9.2.6 因乙方使用不当或其他非甲方或第三方原因造成该房屋及其附属设施遭受损坏或造成甲方或第三方遭受其他损失的，乙方应负责赔偿，乙方必须及时予以维修，因延误维修而造成甲方或第三方遭受损失的，由乙方负责赔偿实际损失。
- 9.2.7 租赁期内甲方转让该租赁房屋的部分或者全部所有权时，乙方在同等条件下享有优先于第三人购买的权利。乙方若购买，须自接到甲方通知之日起十日内作出书面回复，逾期视为放弃优先购买权。

第十条 退租事宜

- 10.1 租赁期满乙方退租时，乙方应在租赁期届满后5日内返还该房屋。
- 10.2 租赁期满乙方退租时，乙方需足额缴纳租金、物业费用、水、

电、暖、煤气、通讯、设备使用等相关费用。

- 10.3 租赁期满乙方退租时,该房屋内添置的办公用品用具等可移动物品归乙方所有,乙方须及时搬离。依附于房屋的改造、装修及固定添附物(包括但不限于:铺设的管线、固定或镶嵌于墙体地面的设施物件等)归甲方所有。乙方逾期搬离,甲方有权自行处置房屋内所有可移动物品,且不予乙方任何赔偿或补偿。
- 10.4 乙方租赁期满或提前退租时,经甲方现场查看,若乙方已改造部分符合正常使用状态的,办理退租手续;若乙方已改造部分不符合正常使用状态的,乙方须按甲方要求进行恢复,恢复费用由乙方承担;若未按要求恢复,甲方可扣留乙方等额押金作为房屋恢复原状的费用。乙方提前退租时所交租金及押金不予退还。
- 10.5 租赁期满,若乙方需继续承租该房屋的,则应于租赁期届满前三个月内向甲方提出续租的书面要求,在同等条件下享受优先承租权并重新签订《房屋租赁合同》。

第十一条 合同解除

- 11.1 在合同有效期内,发生下列情形之一的,本合同自动解除:
 - 11.1.1 甲乙双方协商一致的;
 - 11.1.2 发生不可抗力,使本合同无法履行;
 - 11.1.3 该房屋占用范围内的土地使用权提前收回的;
 - 11.1.4 该房屋因社会公共利益被依法征用的;
 - 11.1.5 该房屋因人为原因毁损、或者被鉴定为危险房屋的;

因上述第(11.1.1-11.1.4)项原因而终止合同的,租金按照实际使用时间计算,不足整月的按天数计算,多退少补。在此情形下,甲方应在合同解除后的30日内将房屋租赁押金无息一次性返还给乙方,本合同另有约定的除外。因上述第(11.1.5)项情形导致合同解除的,由责任方向守约方承担由此造成的损失。

11.2 甲乙双方同意,有下列情形之一的,守约方可在书面通知违约方后解除本合同:

- 11.2.1 因甲方原因未按时交付该房屋,经乙方催告后10日内仍未交付的;
- 11.2.2 乙方未按本合同约定足额缴纳房屋租金或押金的;
- 11.2.3 乙方无正当理由接到房屋交付通知后逾期10日不接收的;
- 11.2.4 乙方私自转租、分租、转让、转借、联营、入股或与他人调剂交换的;
- 11.2.5 乙方利用承租房屋进行非法活动,损害国家利益或社会公共利益的;
- 11.2.6 乙方擅自拆改承租房屋结构,或者改变承租房屋用途,或者故意破坏承租房屋的;
- 11.2.7 乙方未经甲方书面同意或未按甲方书面同意的装修改造方案施工;
- 11.2.8 乙方不遵守物业管理规定、不配合物业管理公司工作,或者私自聘请除甲方指派之外的其他物业管理公司的;

第十二条 违约责任

- 12.1 出现本合同第十一条第 11.2.1 项约定情形的，甲方应在合同解除后的 30 日内将房屋租赁押金及剩余房屋租金无息一次性返还给乙方，并承担三个月租金的违约金。
- 12.2 乙方逾期缴纳房屋租金，每逾期一天按照日租金数额支付违约金。逾期超过 10 天，甲方将对乙方所租赁房屋断水断电，因此给乙方造成的任何损失，由乙方自行承担。甲方有权单方面解除合同，押金不予退还，并承担三个月租金的违约金。
- 12.3 乙方在装修改造过程或租赁期间所用水、电须安装水、电表计量。若甲方发现乙方存在偷水偷电现象，则与总表读数差额部分的金额由乙方全部承担。
- 12.4 乙方私自聘请除甲方选聘之外的物业管理公司的，甲方有权解除合同，押金不予退还，，并承担三个月租金的违约金。
- 12.5 出现本合同第十一条第（11.2.2-11.2.8）项约定情形的，甲方有权收回房屋，乙方缴纳的押金不予退还，同时赔偿甲方三个月租金的违约金。乙方须在甲方解除通知送达（书面、短信或电话）之日起三日内搬离完毕，超过三日未搬离的，物业公司将对房屋采取其断水断电措施，由此造成的一切损失由乙方承担。甲方将保留通过法律途径维护公司权益的一切权利。
- 12.6 本合同所约定违约金可并行适用。

第十三条 送达条款

- 13.1 双方均保证本合同所载明的通讯地址（包括住所地）、联系方

式（包括联系人、联系电话、短信、传真、Email、微信号等）真实有效，可以作为对方通知、送达相关文书及人民法院送达诉讼、执行等法律文书的确认地址和方式，按协议载明地址邮寄发送的，自邮寄后第3日视为送达之日；按合同载明联系方式发出短信/传真/微信/电子邮件的，发出之日视为送达之日。

- 13.2 因载明的通讯地址、联系方式有误或变更后未及时告知，导致相关材料未能实际被接收的，邮寄材料退回之日或自交寄后第3日视为送达之日；发出的短信/传真/微信/电子邮件，发出之日视为送达之日。

第十四条 争议解决

- 14.1 本合同的签订、解释、履行均受中华人民共和国法律管辖。在本合同履行过程中若发生争议，双方应当协商解决，双方不愿协商或者协商不成的，任何一方均可向房产所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 其他条款

- 15.1 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款，本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，具有同等法律效力。
- 15.2 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明确，并愿意按合同规定严格执行，如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。
- 15.3 乙方应按照相关安全规章制度实施生产工作，因乙方原因发生

消防等安全事故的，一切责任由乙方承担。

- 15.4 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求，现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需要约定的有关事宜，由甲、乙双方分别在本合同附件中加以列明，甲、乙双方同意附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。
- 15.5 本合同一式陆份，甲方执肆份、乙方执贰份，具有同等法律效力。

(本页无正文，为签字盖章页)

甲方：山东高创建投资集团有限公司

代表人：

签约日期：2024年09月21日



乙方：潍坊光华荣昌汽车技术有限公司

组织机构代码(身份证号码)：

代表人：

签约日期：2024年09月21日



乙方通讯地址：

住所地：

联系人：

身份证号：

联系电话：

Email：

微信号：

潍坊光华荣昌汽车技术有限公司

潍坊光华荣昌汽车技术有限公司

