

编号：[2025]高投物业租厂第5号

工业厂房租赁合同

甲方（出租方）：淮安高投物业管理有限公司

法定代表人：范旭鹏

地址：淮安市淮阴区嫩江路224号（邮编223300）

电话：0517-81560060

乙方（承租方）：淮安瀚孚斯科技有限公司

法定代表人：赵磊

地址：江苏省淮安市国家淮安高新区宁淮电子产业园1#厂房

电话：13852336923

丙方（见证方）：淮安高新技术产业开发区管理委员会

法定代表人：胡娟娟

地址：淮安市淮阴区淮河东路193号（邮编223300）

电话：0517-80865500

根据《中华人民共和国民法典》及其有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，并在丙方见证下，就有关租赁物租赁事宜，订立本合同。

第一条 租赁标的及用途

甲方同意将位于淮安市淮阴区钱江路108号1#厂房1楼部分厂房及办公区域出租给乙方，出租的建筑面积为2000 m²，乙方承租租赁厂房的用途为：工业清洗剂及PCB板材清洗剂项目。

第二条 租赁期限

本合同项下，乙方承租甲方上述租赁厂房的租赁期限为3年，自2025年1月1日起至2027年12月31日止。

第三条 装修改造期

甲方给予乙方2个月装修改造期，在此期间免收租金和物业费，水、电等费用由乙方自行承担。装修改造期结束后开始计算和收取租

金和物业费等相关费用，即自 2025 年 3 月 1 日起。

第四条 租金及其他相关费用

(一) 租金标准及支付方式:租金 12 元/m²/月，年租金 288000 元。

租金支付方式：厂房租金按季度予以支付，2025 年 3 月 1 日至 2025 年 5 月 31 日租金由丙方支付。根据无锡市瀚孚斯化工产品科技有限公司与淮安高新技术产业开发区管理委员会签定的《投资协议》及《补充协议》相关约定，若企业符合投资协议第三款认定标准，自认定之日起厂房租金由企业委托高新区管委会代付。若乙方未积极配合丙方进行项目注册申报，导致未认定成功的，自 2025 年 6 月 1 日起至自认定之日期间租金由企业自行支付。

(二) 物业费：物业费标准：按照 1 元/m²/月，年物业费 24000 元。

物业费支付方式：自 2025 年 3 月 1 日起按年度缴纳，乙方在签订本合同之日起 10 日内一次性付清第一年度物业费，以后每年度物业费均在该年度开始前 10 日一次性付清。

租金及物业费为含税价，乙方支付完毕后，甲方提供合法有效的增值税专用发票，其中租金税率为 9%，物业费税率为 6%，若后续税率发生变化，以最新税率政策为准。

(三) 其他费用：水、电、通讯等费用由乙方直接向相关单位缴纳。

(四) 保证金：为确保租赁物设施完好以及租期内相关费用如期结算，乙方在签订本合同之日起 10 日内向甲方交纳人民币（大写）贰万元（20000 元） 作为租赁物使用保证金。

待本合同期满或合同解除后，保证金除抵扣应由乙方承担的费用、租金、物业费等，以及乙方应承担的违约赔偿责任外（如有），剩余部分无息退还给乙方。

(五) 甲方指定银行账户

名称:淮安高投物业管理有限公司

纳税人识别号:91320804MA23488B8L

地址、电话:淮安市淮阴区宁连路西侧、嫩江路南侧 1 号厂房
0517-81560032

开户行及账号:邮储银行淮安淮阴支行 932002010149018897

第五条 租赁物的交付与返还

(一) 租赁物的交付

乙方已全面了解并接受该租赁物设施及安全现状,甲方应于本合同生效之日起十日内完成厂房的交付,双方应签订《交付清单》。

(二) 租赁物的返还。

1、合同期满或解除之日起1个月内,乙方腾空并搬离租赁物,租赁物中不可拆卸的装饰装修物无偿归甲方所有,若未按期搬离的,甲方有权委托第三方进行公证搬离,由此产生的公证费、搬迁费、场地占有费用等费用由乙方承担。

2、租赁物返还时,应当符合正常使用状态,双方应办理《返还清单》。

第六条 租赁物的维修

(一) 租赁物及附属设施在乙方使用过程中发生损坏或故障的,由乙方在故障发生之日起 3 日内进行维修,费用由乙方承担,若逾期不维修,甲方为减少损失进行维修的,相关费用由乙方承担。

(二) 租赁物及附属设施及乙方设备设施等因第三方原因造成损坏或故障的,由乙方向第三方主张权利,需要甲方协助的,甲方应予以配合,由此造成的损失由第三方承担。

第七条 甲方的权利与义务

(一) 甲方保证乙方租赁厂区的正常使用,若乙方有配电或其他特殊需求,由其提出申请,由此产生的费用双方另行协商,若需甲方配合的,甲方在法律允许范围内配合。

(二) 非经甲方书面同意,乙方不得将租赁物全部或部分转租。

(三) 乙方返还租赁物时不得破坏性拆除装饰装修部分,更不得

破坏租赁房屋主体结构等。乙方对租赁房屋进行装修改造，需提前向甲方报备装修方案，签订《施工安全责任书》。即使乙方向甲方报备，乙方也不得改变租赁房屋的主体结构、主要构造和主要设施、设备。

（四）对于不具备安全生产条件或相应资质的乙方，不予出租，可提前解除本合同。

第八条 乙方的权利与义务

（一）乙方应按合同的规定，按时支付租金及其他各项费用，且合法使用租赁物，不得从事违法乱纪活动。

（二）乙方明知该租赁物用于生产经营必应经消防验收合格才能经营使用这一规定。装修改造期及租赁期内，消防安全、用电安全、治安安全、人身安全等所有安全责任均由乙方负责。因乙方的原因造成甲方租赁房屋财产损失，由乙方全额赔偿给甲方，造成第三方人身、财产损失的，由乙方负责处理并承担所有损失和责任。

（三）乙方应认真履行《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国特种设备法》《中华人民共和国职业病防治法》《江苏省安全生产条例》等各项安全生产法律法规及国家标准行业标准、规范性文件的要求，具备安全生产条件和相应资质，切实做好安全生产工作。

（四）乙方在生产经营过程中，应确保租赁物的安全条件，定期开展安全生产各项检查，落实事故隐患排查治理工作，持续改进安全生产工作，应认真配合相关部门及甲方的安全检查，对提出的问题（事故隐患）及时进行整改，并形成材料报甲方备案。

（五）乙方经营必须符合相关行政许可、严格遵守相关法律法规，符合环保规定，负责并承担经营场所的安全生产经营管理责任、依法制定承租方经营安全事故应急救援预案，负责事故报告和理赔，因乙方的管理不善引起的一切安全事故造成甲方、乙方及第三方人员伤亡、财产损失，均由乙方承担经济赔偿责任和一切法律后果。甲方不承担乙方承租区域内的生产经营安全管理责任及任何人员、财产损失的赔偿及连带赔偿责任。

(六)乙方不得在公共区域擅自张贴广告、进行违章建筑的搭建、搁放物品，不得占用厂区内外道路、绿化以及其他配套设施等。若乙方出现此类违约行为，经甲方劝告无效的，甲方有权采取相应措施直至上述行为纠正之日，由此造成的损失全部由乙方承担。

第九条 变更和解除合同

(一)如遇特殊情况，甲乙双方若需提前终止或者解除本合同的，必须提前1个月书面通知对方，经双方协商一致，可对本合同进行变更或解除。

(二)因甲方建设需要或租赁物所在地城市规划调整、甲方主管部门的指令等，需拆除该租赁物时，甲方可提前一个月书面通知乙方解除合同，解除合同的通知送达即生效。乙方须服从整体规划，解除租赁合同并按合同约定向甲方交付该租赁物，甲方按比例无息退还租金及保证金等。乙方所投入的室内外一切可拆卸装饰、改造、物资均由乙方自行处理，甲方不予赔偿，若有相关征收权益由甲方享有。

(三)乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同并收回该租赁物等资产，因此造成损失的，由乙方承担：

- 1、擅自拆改该租赁物主体结构或改变租赁物用途的；
- 2、利用该租赁物进行违法活动，或不配合行政执法机关或其他管理部门正常工作的；
- 3、相关费用逾期三个月未足额缴纳；
- 4、未经甲方同意，乙方转租的；
- 5、发生安全生产事故的；
- 6、乙方违法或违约的。

第十条 违约责任

(一)甲乙双方均不得违约。

(二)乙方逾期交付租金超过3个月的，除应补交逾期租金外，还应自逾期之日以欠付的租金总额为基数，按照日万分之五标准向甲方支付违约金，在补缴租金时一并缴纳。乙方逾期缴纳水费、电费、物业管理费、公用事业费等其他费用的，属于甲方收取的费用，逾期

时间内每日计取逾期行为发生时欠付的上述费用总额的万分之五作为违约金，在补缴相关费用时一并缴纳。属于其他公共服务管理部门或物业管理部门收取的，按照国家法律和部门相关规定执行。

(三) 因乙方违约，甲方解除合同的，乙方已经交付的租金及保证金不予退还。如果乙方违约给甲方造成损失的，乙方还须赔偿甲方损失，甲方有权留置并处置租赁物内的乙方物品予以冲抵乙方欠付的费用及违约金。

(四) 不论本合同效力如何，甲方和乙方均认可合同条款内容、同意其作为确定各自权利义务的依据，并同意依据本合同条款执行，本合同条款始终对甲方和乙方有法律约束力。

(五) 因一方违约给对方造成损失的，违约方应承担赔偿责任。赔偿范围包括但不限于直接损失、间接损失、预期利益损失以及因主张权利而支付的诉讼费、律师费、差旅费、鉴定费、评估费等。

第十一条 送达

本合同在履行过程中产生的相关文件、资料、通知和其他书面文书的送达：

(一) 甲、乙双方因履行本合同规定或其他需要而作出的通知或其他书面文书需要送达的，以及司法机关送达法律文书，经以挂号邮寄或者快递邮寄至以下规定的地址的，无论双方是否签收，均视为送达，自交寄之日起三日后即视为合法送达成功。

甲方确认的送达地址如下：

甲方名称：淮安高投物业管理有限公司

送达地址：江苏省淮安市淮阴区嫩江路 224 号

收件人：

电话：0517-81560060

乙方确认的送达地址如下：

乙方名称：淮安瀚孚科技有限公司

送达地址：江苏省淮安市国家淮安高新区宁淮电子产业园 1#厂房

收件人：赵磊

电话:13852336923

(二)若一方更改其送达地址,应在三日内书面通知对方,且确保系有效地址,否则仍然按照本合同确定的送达地址执行。

第十二条 其他

1、本合同未尽事宜,或因遇国家法律法规或政策调整而需要调整,双方可签订补充合同,补充合同与本合同具有同等效力。

2、甲、乙双方签订的《安全生产责任书》《资产交接单》,乙、丙双方签订的《投资协议》作为本合同的附件。

3、本合同书履行过程中若发生争议,应协商解决,协商不成的,可通过诉讼解决,并由租赁物所在的人民法院管辖。

4、本合同书一式三份,甲、乙、丙方各执一份,自双方法定代表人或其授权代表签字或盖章并加盖各方公章后生效。

甲方签字(盖章):

法定代表人(授权代表):

2015年12月28日

乙方签字(盖章):

法定代表人(授权代表):

2015年12月28日

丙方签字(盖章):

法定代表人(授权代表):

年 月 日

安全生产责任书

出租单位(以下简称甲方): 淮安高投物业管理有限公司

承租单位(以下简称乙方): 淮安瀚孚斯环保新材料有限公司

根据《中华人民共和国安全生产法》、《江苏省安全生产条例》、《中华人民共和国消防法》及《江苏省消防条例》等政府部门的有关规定,经双方协商一致,签订责任书。

1、安全目标:

全年确保不发生因工伤亡死亡事故,不发生火灾和特种设备安全责任事故。

2、甲方责任:

(一)甲方应认真执行《中华人民共和国安全生产法》、《江苏省安全生产条例》《中华人民共和国消防法》、《江苏省消防条例》等政府部门的有关规定;

(二)有权利和有义务审查承租单位的合法性,不符合安全生产条件一律不租;

(三)对乙方提出的有关安全问题,积极协助解决;

(四)及时向乙方企业负责人传达上级部门的安全生产工作指示;

(五)与乙方签订安全生产责任书,明确安全生产工作责任。

3、乙方责任:

(一)乙方必须为合法主体并保证生产合法性,乙方的主要负责人为安全生产第一责任人,应严格遵守安全生产法律法规,全面负责承租场所的安全生产工作,并建立完善的安全责任制、规章制度和操作规程。

(二)自觉接受安全生产监督管理部门的监督检查;

(三)主要负责人和安全生产管理人员,须具备与所从事的生产经营活动相适应的安全生产知识和管理能力,接受法定培训,做到持证上岗;

(四)不得擅自改变建(构)筑物结构,不得擅自改变承租房屋(场地)的用途,严禁乱拉乱接电线;

(五)严禁在承租区域内使用和储存易燃易爆物品;

(六)乙方配备安全管理人员,建立健全安全生产管理规章制度和操作规程,落实安全生产责任,加强对从业人员的安全生产培训、教育,制订事故应急救援预案;

(七)乙方负责所使用特种设备,检验、检测、验收合格等事项,从事特种作业的人员应具备相应资质,持证上岗,并按规定进行年检和复审;

(八)不得在所承租场所内设置员工宿舍;

(九)作业场所和通道必须保持畅通,并按规定设置照明和疏散标志,不得堵塞、封闭、占用疏散通道和安全出口;

(十)乙方负责在承租区域配置相应规定数量的消防器材,并定期对消防器材进行检查、维护、保养和更换,确保承租区域内所有消防设备设施和器材的完好;

(十一)如发生生产安全事故,按有关规定及时向有关主管部门报告,同时,积极配合甲方和有关部门做好事故调查和善后处理工作。造成单位人员伤亡、经济损失(含甲方房屋及设施)和由此造成的一切后果均有乙方负担。

(十二)乙方做好承租房屋用电安全工作。乙方配备专业电工并持证上岗,定期检查维护配电房、变压器及配电柜、生产及办公车间电路运行情况,并做好设施设备的维护工作,对发现的问题及时整改、消除隐患;建立台账,将定期检查电路运行情况、发现的问题及整改情况如实登记记录;设备停用、节假日期间,应当断开电源开关;配电房应保持常闭,以防老鼠或其他动物进入破坏线路;加强对员工的安全用电教育培训,非电工不得随意进出配电房,严禁非电工随意私拉接电,严禁使用破损、老化的电缆。

4、其他事项:

(一)甲方或甲方上级专业部门有权随时检查工作地点及《责任书》落实情况。对存在的安全隐患有权指出并要求乙方及时整改。

由于甲方或乙方未严格执行《责任书》约定内容,造成对方单位人员伤亡事故,按照相关安全生产法律法规的有关规定,划分责任,依法协商处理。

(二)本责任书生效时间从 年 月 日至 年 月 日止

(三)本责任书一式两份,甲乙双方各执一份。

甲方单位(公章)

甲方负责人:

2015年2月28日

乙方单位(公章)

乙方负责人:

2015年2月28日