**租赁协议**

出租方：厦门市城市建设发展投资有限公司（以下简称甲方）

地址：厦门市同益路9号地产大厦15层

承租方：（以下简称乙方）

地址：

托管方：厦门地丰置业有限公司（以下简称丙方）

地址：厦门市同益路9号地产大厦7层

本租赁协议（以下简称 “本协议”）的条款与条件如下：

**序 言**

鉴于：承租方因生产经营需要，已按照国有企业资产出租管理规定取得租赁厂房的使用权，双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上，就厂房租赁相关事宜协商一致，具体如下：

**一、租赁厂房情况及用途**

租赁标的物： ，租赁面积为 平方米，租赁用途为 用途。

租赁厂房的平面图详见附件，附件作为本协议的组成部分。

**二、租赁房屋权属**

出租方依法拥有租赁场所的所有权，包括对租赁场所的出租、收益以及相关的诉讼权利等。出租方将该房屋具体租赁管理工作委托托管方负责，若因产权纠纷影响承租方使用，由出租方协调解决，托管方协助解决。

出租方授权托管方代表出租方履行除收款外的出租主体权利义务，托管方负责跟进指导承租方规范履行租赁的权利义务，托管方因租赁履约需要向承租方发出的包括但不限于整改通知、租金催缴函、物业交还要求、交接手续等文件，均视为代表出租方，承租方对此充分知晓，并在收悉托管方文件后及时按文件要求及本合同相关约定落实。

1. **租期**

3.1租赁期限（以下简称“租期”）的起止：租约起始于零时，终止于 （以下简称“到期日”）。

3.2此后的续租：如租期届满后，承租方仍有续租意向，应至少提前在租期到期日六个月前向出租方书面提出续租申请，届时双方再行按照国有企业资产出租相关管理规定执行；若乙方不予续租或未取得租赁权的，乙方同意按照本合同第二十八条约定归还租赁厂房。

3.3延续占用：在本租赁协议到期后，承租方可以继续租赁本租赁厂房的部分区域 （以下简称“延续占用区域”）。“延续占用区域”的位置由出租方提供给承租方选择，面积不超过原承租面积的10%。双方在此同意承租方占用该延续占用区域不得超过90日。承租方使用这一“延续占用区域”需遵守本租赁协议的条款，除本租赁协议第3.1、3.2条外。

3.4上述租期及延续占用期均以“日”为最小单位，不满一日的以一日计。

**四、承租方使用和进入租赁厂房的权利**

4.1允许的使用。承租方有权按照本协议约定的用途使用租赁厂房用于工业配套仓储和其它法律允许的用途。除非本协议另有规定，如果要改变租赁厂房的用途，必须事先取得出租方的同意。承租方如出于生产经营必需之目的，在取得出租方（或出租方的委托管理人）的许可之后，有权进入并在许可范围内合理使用现位于海沧厂区但不在租赁范围内的相关信息系统设施、环保设施、光纤监控设施及闭路电视监控系统。

4.2允许使用的时间：承租方在租赁期内的任意时间，都有权进入和使用租赁厂房。

4.3出租方工程项目或其他承租方工程项目：出租方和承租方共同认可在本协议生效日后，出租方将在租赁厂房建筑内或海沧厂区其它厂房进行某些拆除和建造工程，为其它承租方或用户使用租赁厂房的其它部分或其它厂房作准备（以下简称“出租方工程项目”）。在开始“出租方工程项目”或其他承租方工程项目前，出租方应第一时间以书面通知形式通知承租方有关出租方工程项目或其他承租方工程项目的预计动工情况和动工日。

4.4承租方工程项目：出租方和承租方共同认可在本协议生效日后，承租方将在租赁厂房建筑内进行某些改造装修工程。在开始“承租方工程项目”前，承租方应第一时间以书面通知形式通知出租方有关“承租方工程项目”的预计动工情况和动工日，并向出租方提供工程项目的施工方案，经出租方书面认可后方可开始施工。

 承租方工程项目在施工活动中，承租方不得因此影响、阻碍、中断厂区内其它用户的生产经营活动。如果出现由于承租方、承租方的雇员或承租方工程项目的第三方订约人、承租方代理人的故意或过失，而阻碍、中断其它用户的生产经营活动，经确认属实后，承租方应承担由此影响、阻碍、中断而对其它用户造成的直接损失及产能的损失。

 承租方工程项目在施工活动中，承租方不得因此影响、阻碍、破坏租赁厂房的整体结构安全。否则承租方应终止该施工活动，修复受损的厂房，并承担由此给出租方造成的损失。

4.5专用区域的使用：附件一标示的附属于租赁厂房的专用区域专供承租方无偿使用。承租方对于专用区域享有与租赁厂房等同的独占性权利。

4.6公共区域的使用：海沧厂区内的公共区域，承租方及海沧厂区内的其他生产经营单位有权共同无偿使用。公共区域包括海沧厂区的公共进出通道、道路、公用停车场地、公用卸货码头等。厂区内所有的有权使用人对公共区域的使用权一律平等，以权利平等原则，兼顾先到先用的时间优先，不得长期持续独占，物业管理单位对于公共区域的使用有权根据实际情况进行统一协调。承租方对此应予以接受。

**五、租金、履约保证金及其支付**

5.1租金：租赁厂房的租金按照租赁面积 平方米计算，月租金标准为人民币（大写） /平方米（¥ 元/平方米），该租金标准同样适用于本租赁协议到期后的“延续占用区域”。以此标准，租赁厂房的月租金为人民币（大写） （¥）。如需计算日租金的，日租金标准为月租金标准除以三十（30）计算。

 5.2支付办法：自本协议生效日起，承租方应以人民币向出租方支付租金至出租方以下账户：

**开户行：兴业银行新港支行**

**户名：厦门市城市建设发展投资有限公司**

**账号：129380100100109335**

5.3支付日期:

**5.4承租方开票信息：**

**名称：**

**税号：**

**地址：**

**电话：**

**开户银行：**

**银行账号：**

5.5出租方了解并同意本协议第5.1款规定的租金是承租方为使用租赁厂房以及获得本协议规定的相应服务的对价。由租金收益产生的税收、行政收费等由出租方承担。

5.6双方确认，承租方在本协议有效期内均应毫无差别的按期足额向出租方交付每一期租金，若出现本协议约定的租金减免情形，也应在事实经过出租方确认后，由出租方在已经收到的租金中相应退还给承租方或在下一期应缴租金中予以抵扣。

5.7履约保证金保准及支付

5.7.1①原承租方：

本合同履约保证金为人民币元（大写：），鉴于乙方为原承租方，根据竞租文件约定，乙方按照原房屋租赁合同（合同编号：）缴交的履约保证金人民币元（大写：）自动转为租赁房屋的竞租保证金，在本合同签订生效后乙方已交纳的竞租保证金人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）自动转为本合同履约保证金，竞租产生的差额保证金人民币\_\_\_元（大写：\_\_\_）应在本合同签订之日起5个工作日内支付至甲方指定账户。

②新承租方：

本合同履约保证金为人民币\_\_\_元（大写：\_\_\_），乙方已向甲方交纳的竞租保证金人民币\_\_\_元（大写：\_\_\_）自动转为本合同履约保证金，竞租产生的差额保证金人民币\_\_\_元（大写：\_\_\_）应在本合同签订之日起5个工作日内支付至甲方指定账户。

5.7.2本协议履行过程中如承租方发生本合同约定的违约行为，则出租方有权直接从履约保证金中抵扣违约金或者用于弥补给出租方造成的损失。由于承租方的违约行为，出租方从履约保证金中抵扣违约金或者用于弥补给出租方造成的损失后，承租方应在扣除之日起15日内按原标准补足保证金。履约保证金不足抵扣的或承租方不补足保证金，出租方有权向承租方追偿或单方解除合同。

5.8如承租方没有违约行为且同时满足以下条件时，则本协议终止后五（5）个工作日内出租方应将履约保证金无息退还承租方：

①承租方未对租赁厂房造成损坏或已经将损坏的厂房修复；

②承租方按照本协议约定的方式将租赁厂房（包括附属设施）交还给出租方；

③承租方使用租赁房屋地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

5.9除本协议5.1约定的租金外，出租方与承租方之间的任何款项往来，均应由付款方先付款，收款方在收到款项后3个工作日内出具符合税务机关认可的收款凭证。

# 六、租赁厂房的条件

# 出租方按照租赁厂房（包含其附属设施）的现状交付给承租方使用。

# 七、租赁登记

出租方应负责向相关部门办理法律要求的租赁登记。

# 八、保险

## 8.1出租方的保险。在本协议有效的期间内，出租方应针对其所有的租赁厂房及其附属设施面临的所有灭失风险购买保险，该保险的保额应百分之百覆盖租赁厂房及其附属设施（不包括租赁厂房范围内非出租方的一切财产）的价值。另外，出租方应在本协议有效期内，购买公众责任险，用于防范包括但不限于合同责任，人身损害赔偿，包括死亡赔偿。

## 8.2承租方的保险。承租方应以其对自己其他资产购买保险的同等方式为承租方在租赁厂房内的资产购买保险，这些资产包括但不限于机器、固定设备和其他设施。由此产生的任何保险收益均不属于出租方，出租方对承租方投保资产也不享有任何担保物权。

**九、搬迁迟延**

# 承租方应于租期届满或本协议提前终止后三个工作日内，将租赁厂房及附属设施、设备完整交还出租方。承租方交还出租方租赁厂房应当保持租赁厂房及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响租赁厂房的正常使用。如承租方在租赁期满或本合同提前终止后三个工作日内仍未能搬出租赁厂房（或其任何一部分），那么此后30日内，承租方应对于该延迟的期间按日支付本协议第5条规定的租金；自第31日起至第90日内，承租方应按日支付第5条规定的日租金的110%。超过90日且承租方又没有与出租方再行签订租赁协议的，出租方有理由认为承租方已放弃租赁厂房范围内的剩余物品，出租方有权自行处置，承租方不得就此要求任何赔偿，所需的处置费用从承租方履约保证金中支付，若履约保证金不足于弥补的，出租方有权向承租方追偿，承租方不得有任何异议。

# 十、转让和转租

租赁期间，未经出租方事先书面同意，承租方不得将租赁厂房全部或部分以转租、转让、转借、抵押、合作、承包、联营等形式交给第三方使用。否则出租方有权立即解除本协议，收回租赁厂房，同时没收承租方全部的履约保证金，承租方还应承担相应的法律和经济责任。若因此给出租方造成损失，承租方应对出租方的损失承担赔偿责任。

# 十一、对租赁厂房的使用

出租方和承租方同意在对租赁厂房的使用过程中遵守以下条款：

11.1遵守法律。承租方同意在占有和使用租赁厂房的过程中遵守所有法律法规（包括环境法律法规）的合理规定以及政府部门附加的义务。另外，承租方不应以违反本协议规定的方式或违反法律法规（包括但不限于和租赁厂房相关的环境法规）的方式使用租赁厂房。承租方应遵守关于健康、安全和环境保护方面所有的合理规定，但是就非正式公布的规定（包括但不限于海沧厂区相关的所有规章及政府部门附加的义务）承租方应事先从出租方取得合理的通知并且正常的业务不受到干扰。除了本协议约定的出租方应遵守的义务，出租方应遵守和租赁厂房所在的海沧厂区相关的所有规章的所有要求以及政府部门附加的义务。

11.2标识。本协议生效日承租方及承租方的业务部门已有的标识在本协议期间仍应被允许保留。承租方及其业务部门有权在租赁厂房的入口处或建筑指示牌上设立标志图案。除上述位置外，承租方在未取得出租方书面批准前，不得在租赁厂房或海沧厂区的其他建筑、土地上设立、印刷、喷涂或加订任何新的标志、通知、指示、图画或广告材料。所有的标识必须符合所有适用的法律、法规和规章。

## 11.3消防责任。

## 11.3.1、海沧厂区的公共部位、空置区域的消防由出租方负责，出租方应严格遵守执行《中华人民共和国消防条例》以及«厦门市消防条例»有关制度做好消防工作。如因出租方违反有关制度，给承租方造成损失或者被要求停止经营，出租方应向承租方赔偿相应的损失。

11.3.2租赁厂房区域内的消防由承租方负责，承租方在租赁期间须严格遵守执行《中华人民共和国消防条例》以及«厦门市消防条例»有关制度做好消防工作，积极配合出租方及主管部门做好消防安全检查、演练等相关工作，承租方不得在租赁厂房内存放和生产加工易燃、易爆、有毒的危险物品。在租赁期限内租赁厂房内出现的一切包括但不限于安全、消防、生产等事故及由此的各种损害，均由承租方承担全部法律责任，出租方不承担任何责任。如因承租方违反有关制度，给出租方造成损失或者被要求停止经营，承租方应向出租方赔偿相应的损失。

11.3.3承租方不得对处于租赁厂房内部的消防设施进行破坏，如果发现消防设施出现损坏时应及时向出租方或出租方委托的物业管理单位报告。

11.3.4出租方或出租方委托的物业管理单位有权根据消防安全管理的需要，在提前一（1）个工作日通知承租方后，在租赁期内随时检查租赁设施的防火安全，但紧急情况除外。

11.3.5出租方负责厂区内公共消防系统的日常运行并利用这些消防设施为承租方及相关公司做好消防保障工作，包括：水管、泵、水池、管道、喷水装置、阀门、区域消防阀门的操作、消防手动报警器、水流指示器、区域消防控制盘等，出租方可以委托物业管理单位负责前述具体的消防工作。

11.3.6出租方或出租方委托的物业管理单位负责消防设施硬件方面的维护，包括年检、日常测试、点检、维护和维修（喷淋系统、报警系统、应急照明、出口指示灯、紧急出口门、通道、消防阀门，消防栓、水泵结合器等），承租方对出租方或出租方委托的物业管理单位的前述行为应予以支持和配合，如有因承租方或其代理人、承包人、雇员或访客的原因所导致的消防设施的损坏则由承租方赔偿。

## 11.4环境保护

11.4.1出租方及其物业管理单位应按照相关环境法律法规的要求进行厂区环境保护工作，承租方应给予配合。

11.4.2因承租方承租期间使用租赁厂房进行生产经营而产生的环境损害，以及在租赁期内发生但在租赁期满后确认或发现的环境损害，承租方应承担完全的法律及经济责任，因非承租方原因造成的环境责任除外。

## 11.5改建和固定设备

11.5.1对改建的限制和禁止。承租方在未取得出租方的书面同意之前，不得对租赁厂房进行任何改建、改进、装修或附加（通称“改建”）；但是，对于小范围的改建，诸如粉刷、铺设地毯或其他不会影响租赁厂房结构、功能用途的且单独项目金额不超过人民币20万元的项目，则不需要取得出租方的同意，由承租方承担费用。如承租方欲进行其他改建，承租方应首先向出租方提供计划和具体规格并在开始改建前取得出租方的书面批准并由承租方承担一切费用。如果出租方在承租方提交上述计划和规格后二十（20）个工作日内未给予承租方答复，那么视为承租方的计划和规格被批准。如承租方改建工程按政府相关规定还需取得完整、合法的手续的，应在政府许可手续获批后才能实施;施工过程中所发生的安全事故责任和财产赔偿责任由承租方承担。

11.5.2其他要求。所有的改建必须完全遵守所有的法律并且以良好的方式进行。承租方在租赁厂房内或对租赁厂房（不包括承租方的可移动的办公设备，商用固定设备，办公和专业、生产和加工设备）进行的每项改建，无论性质是暂时的还是永久的，在本协议终止时，承租方不得在合同终止时向出租方主张任何装修费用、改建费用等作价补偿要求；同时出租方对租赁厂房的改建部分享有选择权，如出租方要求承租方进行拆除并恢复至本协议第二十八条规定的状况，承租方应进行拆除并恢复至本协议第二十八条规定的状况并承担相应费用，如果出租方要求以现状接受，则改建部分归出租方所有，则乙方不得自行拆除，同时保持租赁厂房使用现状。无论本协议有任何相反规定，出租方和承租方同意在本协议约定的租赁期间，为记账和所得税目的，改建应作为承租方的财产，承租方有权对该等改建做抵扣、折旧和摊销。

11.5.3固定设备。 承租方有权为其经营需要，在租赁厂房内安装固定设备和机器。

11.5.4承租方投入改建（如有）应充分考虑本合同的期限，承租方自负其责，出租方不承担任何责任。

11.5.5若因承租方改建、装修或使用的租赁厂房影响相邻租赁场所的其他承租人，承租方应自行负责修复对相邻租赁场所造成的任何损坏并承担因此而引起的一切费用，包括但不限于对相邻承租人的合理补偿。同时，出租方并不因此而承担任何责任，但若因此而使出租方权益遭受损害，出租方有权向承租方提出索赔。

**十二、 维修**

12.1承租方须对由于承租方本身、他的合同工、代理商及其员工租赁期间所造成的损坏进行修理。

12.2鉴于承租方在租赁期间享有租赁厂房的专用权，租赁厂房建筑物基础结构及建筑物附属设施，包括但不限于租赁厂房的房屋外墙以内屋顶以下地面结构以上的公用工程系统、设施及其控制装备、管架、生产生活给排水系统、照明系统、门窗洁具、保安系统（含闭路监控）等部分的维护及维修工作，由承租方自行负责并自费负担，出租方不予承担相关的保养和维修责任。租赁厂房的房屋外墙、屋顶、地面结构以下的维护维修工作由出租方自费负担（不包括承租方租赁的公共设施）。

12.3出租方对承租方无偿使用的公共区域也应进行管理维护，使其符合一般工业厂区场地状况的要求，承租方若出于其自身生产经营的特殊要求对公共区域提出特别的改造要求，应当向出租方支付该笔改造费用。

**十三、 第三人侵权**

13.1本协议有效期内，若租赁厂房的房屋外墙以内屋顶以下地面结构以上出现的第三人对承租方租赁厂房侵权之行为，承租方应对该侵权造成的损害进行修复；同时出租方应将损害赔偿请求权移转给承租方，由承租方向侵权人进行索赔，所得的损害赔偿均归承租方所有，出租方将提供一切必要之协助；如果由于法律上的限制导致损害赔偿请求权无法移转，则出租方应负责向侵权人进行索赔，并将取得的全部损害赔偿及时交付承租方；同时出租方应将其由此获得的保险收益全额交付给承租方。

13.2租赁厂房的房屋外墙以外、屋顶以上、地面结构以下（不包括承租方租赁的公共设施）出现的第三人对承租方租赁厂房侵权之行为，出租方应对该侵权造成的损害进行修复，承租方对此不负任何责任。

**十四、毁损，可能的紧急情况**

14.1全部毁损：如租赁厂房全部或大部分发生毁损且该损毁不是由于承租方故意或过失造成，致使承租方本质上无法使用全部或大部分租赁厂房，并且承租方或出租方按正常情况下无法在30天合理的时间内修复毁损，出租方或承租方有权在毁损发生后的15天内提出终止租赁协议。这样的通知应注明终止日期，终止日期应在通知后的30至60天内。承租方不支付毁损之后至合同终止之日期间的租金。

14.2部分毁损：如果租赁厂房由于既非承租方故意或过失且非出租方故意或过失造成的毁损可在30天内修复，除非承租方和出租方协商解除本租赁协议，承租方或出租方应参照本合同第13.1条约定执行。修补或重建期间因维修租赁厂房影响承租人正常使用的，直到毁损被完全修复，修复期间承租方无法使用的租赁厂房部分的租金按比例予以退还。

14.3出租方过错导致的部分毁损：如果租赁厂房由于出租方的故意或过失造成的毁损可在三十（30）天内修复，除非承租方和出租方协商解除本租赁协议，除本协议第12.1条及第24.1条约定情形之外，出租方应及时修复或重建设施被损坏的部分，直到损坏被完全修复，修复期间承租方无法使用的租赁厂房部分的租金按比例予以退还。

14.4可能的紧急状况：当一个确实或可能发生的紧急状况含有承租方对其租赁厂房或使用的公共区域（包括此范围内的附属设施）造成伤害，承租方或其代表在合理的范围内有义务采取必要的行动来保护或减少这种伤害，这些行动包含但不限于立即通知出租方、灭火及喷淋系统的使用、紧急医疗服务、有害物质及其他环境控制服务、紧急维护及紧急安全服务，否则将被视为承租方的过错。

14.5承租方作为租赁厂房及专用区域的实际使用者，应起到善良管理人的保护职责，对租赁资产谨慎使用，不得对其进行破坏。

**十五、出租方和承租方的救济**

15.1承租方或出租方在本协议项下的权利和救济是累积的，任何一方不得排除另一方法律所允许的救济权利。

15.2承租方的违约。如果承租方违反本协议的约定并且该违约在收到通知后三十（30）天内仍然持续，或者上述违约不能在三十（30）天内被纠正，或者承租方停止付租金达三十（30）天，那么出租方有权终止本协议，终止承租方占有租赁厂房的权利；或者在不终止租约的情况下，开始重租租赁厂房的权利。这里的任何规定都不应解释为免除承租方的任何义务，包括但不限于依据本协议的规定支付租金的义务。

15.3出租方的违约。如果出租方违反本协议的约定并且该违约在收到通知后三十（30）天内仍然持续，或者上述违约不能在三十（30）天内被纠正，那么承租方有权终止本协议。这里的任何规定都不应解释为免除出租方的任何义务，包括但不限于对承租方直接损失进行赔偿的义务。

15.4如果因为承租方的故意或过失造成租赁厂房或专用区域、公共区域损坏的，承租方应赔偿出租方的全部直接损失，并不得免除修复期间的租金支付义务。

15.5如果因为出租方的故意或过失造成租赁厂房或专用区域损坏的，出租方应承担修复全部的费用、免除修复期间承租方支付租金的义务，并赔偿承租方的全部直接损失。

15.6本协议的双方同意如果任何一方怠于履行或不履行本协议规定的维修义务，另一方可以，但不是有义务，在合理的通知或要求以后，自行或委托第三方进行上述维修。由此产生的和公平市场价相符的费用，应由义务方承担。如果义务方在另一方要求支付上述款项后十（10）天内仍未付款，另一方有权就为此支出的所有款项加上该期间法律允许的最高的贷款利息向义务方进行追偿。

十六、**迟延付款**

如承租方未按本协议约定的时间和金额向出租方支付租金或其他应付费用逾期在30日之内的，每逾期一日承租方应按逾期金额的千分之一向出租方支付违约金，并应在下一支付期的账单中体现，如承租方未按本协议约定的时间和金额向出租方支付租金或其他应付费用逾期30日以上的，出租方有权终止本协议，没收全部履约保证金并要求承租方赔偿直接损失。

# 十七、 提前终止

17.1如承租方业务发生实质性变化，包括但不限于分立、兼并、收购、退出某一业务， 承租方有权提前六个月以书面形式告知出租方终止本协议，履约保证金不予退还。

17.2若遇政府行为的土地开发或土地出让需要，出租方有权提前六个月以书面形式终止本租赁协议，返还承租方交付的履约保证金。

17.3除本协议另有约定的情形之外，双方均不得提前终止本协议。

**十八、违约责任**

18.1租赁期间，承租方有下列行为之一的，出租方有权单方解除本协议，收回租赁厂房，并没收承租方的全部履约保证金，已收取的租金和费用不予退还，如果给出租方造成的损失超过违约金的，还应赔偿相应的经济损失。协议自出租方做出书面解除通知之日起3日后，或自出租方将解除通知按承租方在协议上标明的地址邮寄后5日即解除：

18.1.1承租方未经得出租方书面同意拆改、变动租赁厂房的结构，在甲方通知期限内仍未修复的。

18.1.2承租方擅改经营项目、擅改经营场所、擅自改变本招商项目用途、擅自转包等严重违约行为的。

18.1.3承租方累计逾期30日未按规定缴纳应缴纳的相关费用，包括但不限于房租、水电费、公共水电费等各项费用。

18.1.4利用该租赁厂房进行违法活动，以转租、转借、抵押、合作、承包、联营等形式将租赁厂房全部或部分交由他人使用的；

18.1.5违反其他约定在出租方书面通知改正后未能在出租方给予的合理期限内改正的。

18.2出租方有下列情形之一的，承租方有权单方面解除本协议，并追究出租方的违约责任：

18.2.1出租方不交付或者迟延交付租赁厂房30日以上的，且承租方未接收租赁厂房。

18.2.2租赁厂房主体结构存在缺陷，危及安全的。

**十九、通知与送达**

19.1根据本协议发出的任何通知、承诺、认可、异议、要求或答复（“通知”）应当以书面形式通过面呈对方联系人，或以快递或挂号信的方式邮寄至对方在本协议中载明的地址，或以图文传真的方式发送至对方在本协议中载明的传真号码。

19.2双方按以下地址或传真号码或联系人送达通知：

如送达给出租方： 厦门市城市建设发展投资有限公司

地址: 厦门市同益路9号地产大厦15层

联系人：袁志鹏

联系电话：0592-2271889

承租方:

地址:

联系人:

联系电话：

托管方:厦门地丰置业有限公司

地址： 厦门市同益路9号地产大厦7层

联系人：陈万波

联系电话：0592-5319358

任何更改上述地址或联系人或传真号码必须提前七个工作日以书面形式告知对方。

19.3任何面呈的通知在递交之日起视为送达；任何以邮资预付的邮寄方式发出的通知在投递后七个工作日即视为送达；任何以图文传真的方式发出的通知在发出时视为送达。

**二十、特定条款的无效**

在本协议的期限内，本协议的任何条款由于目前或将来的法律、法规或任何政府机构的规章的规定，而变得非法、无效或无法执行，双方同意本协议其余部分不受影响；如果上述无效对租约的一方的权利产生根本损害，在这种情况下，双方应签订补充协议，以一个在当时有效的、可执行的合适、合理的约定应该取代该无效的、无法执行的条款。

# 二十一、 保密

出租方向承租方或承租方向出租方披露的任何与使用本协议规定的租赁厂房有关的何信息如被书面通知确定为秘密的，收到方应予以保密。

**二十二、不可抗力**

# 22.1不可抗力是指不能预见、不能避免和不能克服的客观情况，包括但不限于地震、台风、水灾、火灾、罢工、战争或暴动。

# 22.2声称发生“不可抗力”的一方必须立即以书面方式通知另一方，而且，在不可抗力事件发生后七(7)个工作日之内，或在电信中断的情况下自电信条件恢复之日起七(7)个工作日之内，同时采用传真和快递的方式，将不可抗力事件的详情通知另一方，并应提供不可抗力事件发生和持续时间的证明。

# 22.3如发生“不可抗力事件”并影响到一方履行本协议项下的任何义务，则在该不可抗力导致延误的期间内，该义务应暂停履行，而其履行限期应按暂停时间长度而相应延长同一段时间，而不因此引起任何违约责任。如果声称发生不可抗力的一方未能根据以上规定通知另一方并提供适当证明，则不得免除该方未能履行其在本协议项下义务的责任。

# 22.4不可抗力事件发生时，双方应立即互相协商，以求达成公平的解决方案，并作出一切合理的努力，以最大程度地减轻该不可抗力事件造成的后果。受不可抗力事件影响未能履行有关义务的一方应在该不可抗力事件结束后尽快恢复履行所有有关义务，否则该方应就此向另一方承担责任。

# 二十三、停车

除承租方专用区域外，若出租方再行开辟新的停车区域，新的停车区域是否收费以及收费标准由出租方决定。

# 二十四、 赔偿

# 24.1承租方的赔偿。除了出租方的故意或过失行为所造成的以外，承租方在此承诺并同意，对于（1）承租方使用租赁厂房，或者（2）承租方或其雇员或访客的作为与不作为，或者（3）承租方违反协议或不履行本协议所规定之责任，或者（4）承租方对租赁厂房的使用所引发或造成的出租方或者其关联公司（包括董事、管理人员、股东、合伙人、律师、会计、代理人、和雇员）的直接损失、责任、义务、罚款、索赔、诉讼、法律程序以及费用（包括但不限于律师和专家费），承租方应自负费用，赔偿、保护出租方，为出租方辩护并且使出租方免受损害。

## 24.2出租方的赔偿。除了承租方故意或过失行为造成的以外，出租方在此承诺并同意，对于因（1）出租方的代理人、承包人、雇员或访客的故意或过失，或者（2）出租方违反协议或不履行本协议所规定之责任，或者（3）出租方或其雇员或访客或承包商的作为与不作为，或者（4）出租方对租赁厂房的占有、使用、收益和处分所引发或造成的承租方或者其关联公司（包括董事、管理人员、股东、合伙人、律师、会计、代理人、和雇员）的直接损失、责任、义务、罚款、索赔、诉讼、法律程序以及费用（包括但不限于律师和专家费），出租方应自负费用，赔偿、保护承租方，为承租方辩护并且使承租方免受损害。

**二十五、不受干扰**

其余除本协议另有规定外，只要承租方没有出现违约行为，那么承租方在本协议的租赁期限内（包括协议终止后的90天以内搬迁迟延期），有权和平、安静地占有、使用租赁厂房，出租方保证在租赁厂房范围内，除已经向承租方披露的抵押权外不存在其他任何损害承租方承租权的第三方权利。出租人与抵押权人协议折价、变卖租赁厂房偿还债务，应当在合理期限内通知承租人。

**二十六、物业管理的接受**

出租方委托厦门市人居乐业物业服务有限公司（以下简称“人居公司”）作为租赁厂房所在的海沧厂区的物业管理单位，承租方对此表示接受，相应的物业费用由承租方自行承担。

承租方应按协议的约定接受人居公司出于厂内公共区域安全、卫生、规范之目的而对承租方所进行的必要的管理。

**二十七、与租赁场地有关的服务**

出租方依据本协议仅向承租方提供用以承租方生产经营之用的空间场所，不包括生产经营所必须的各种能源、公用设施服务等。该等服务，均由出租方另行提供或委托第三方提供并进行管理。除双方另有约定外，承租方在租赁厂房内进行生产经营所投入的人工、水电燃油等能耗及其它费用等均由承租方承担，出租方不予负责。

承租方不因公共服务设施发生事故，无法提供能源或服务导致承租方的生产经营受到影响而提出免除租金，但因出租方的原因造成上述情况的除外。

出租方应确保承租方在租期内能享受不间断的且价格合理的公共设施服务。即使出租方将公共设施服务交由第三方提供并管理，出租方也应与第三方就公共设施服务另行签订合约。如该提供服务的第三方发生任何异常情况而无法继续提供某项公共服务或出租方与第三方服务合同终止，出租方应在第一时间协调新的公共设施服务供应商与该第三方做好该项服务的管理交接，使公共设施服务不间断提供，不影响承租方的正常运转和经营，否则承租方有权终止本协议，且不承担任何违约损失。

# 二十八、租赁厂房的交回

除本协议另有约定外，在本协议期满或提前终止或取消日（“终止日”），承租方应将租赁厂房或其部分交还给出租方。除了合理的损耗以及本协议另有约定的以外，租赁厂房的状况应和本协议生效日时的状况一样。此外，不迟于终止日，承租方可以从应腾出的那部分租赁厂房中移走承租方的全部或部分生产装置、机器设备及承租方拥有的任何个人财产。承租方在移走生产装置、机器设备及承租方拥有的任何个人财产时，应将所有机器系统从最近的阀门断开，将所有的电气系统从最近的接线处断开，如果双方同意，生产装置、机器设备可按照原状原位移交给出租方自行处置。

**二十九、授权**

承租方和出租方各自陈述并保证他们各自的代表享有足够的授权和权限，代表承租方和出租方签署此协议，并保证一旦承租方或出租方的签字人签署此协议，该协议就对该签字方有法定约束力，该签字方必须依协议条款予以执行。

# 三十、其它

# 30.1弃权。如果一方的违约持续存在或者重复出现，而另一方针对该违约未能采取任何行动，不应被解释为该方放弃有关权利。并且任何明示的弃权，其效力仅及于其中明确指出的违约事项、时间和范围，对于其他违约无效。

30.2标题。本协议的标题仅以方便起见或仅供参考，其不能解释、限制或描述本协议范围或内容，也不能影响本协议的效力。

30.3附件。本协议附有附件，均是本协议不可分割的一部分，附件包括：

附件一：租赁厂房位置图；附件二：租赁区域平面图；

30.4本合同在履行过程中发生争议，三方应友好协商解决，如协商不成，可向出租方住所地人民法院提起诉讼。出租方全权授权托管方履行因承租方违约须出租方进行催缴、通知、诉讼、执行等相关权利。

30.5本协议的签订、效力、解释、履行及争议处理，均适用中华人民共和国法律。

30.6文本。本协议一式陆份，三方各执贰份，各文本效力相同。

（以下无正文）

出租方：厦门市城市建设发展投资有限公司

授权代表：

承租方:

授权代表：

托管方:厦门地丰置业有限公司

授权代表:

安全生产管理责任协议书

出租方：厦门市城市建设发展投资有限公司（以下简称“甲方”）

地 址：厦门市同益路9号地产大厦15层

承租方：福建盛迪医药有限公司（以下简称“乙方”）

地 址：厦门市海沧区翁角路308号

鉴于甲乙双方 年 月 日签订的合同，乙方向甲方租赁位于 （下称“租赁场所”）。为进一步加强租赁场所经营中的安全生产管理，切实做好安全生产工作，杜绝安全事故的发生，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》及有关法律法规之规定，经双方协商一致，签订本协议。

一、甲方的权利和义务

1．遵守安全生产及消防安全相关的法律法规。

2．定期、不定期对乙方的安全生产、消防、特种设备等管理工作进行监督检查，及时纠正、制止乙方及其工作人员的违法违章行为。对同一厂区、场所范围内多家承租单位的安全工作统一协调管理。

3．对检查中发现的重大隐患和问题，督促乙方制定整改计划和措施，以彻底消除事故隐患。乙方若拒不整改，甲方有权自行组织整改或向有关政府部门报告，由此而产生的一切损失和费用，由乙方自行承担。

4．督促乙方建立安全管理机构，健全安全及消防安全管理制度和台帐。

5.租赁场所区域内发生生产安全事故，按事故类别立即如实报告所在地的相关安全生产监督部门。

二、乙方的权利和义务

乙方的安全责任区域包括：租赁场所 ㎡场地、租赁物业相应的外立面。乙方是责任区域的安全生产的责任主体，乙方法定代表人为安全生产第一责任人，乙方应严格遵守安全生产及消防安全法律法规，全面负责责任区域的安全生产及消防管理工作。乙方指定专人作为安全生产及消防安全管理人，负责责任区域范围内消防安全管理，并将人员姓名及联系方式报备甲方，如有变更应及时通知甲方。

乙方应接受甲方及厂区物业管理单位对其安全生产及消防安全工作的协调，配合甲方及厂区物业管理单位的安全生产与消防安全监督检查。

（一）安全管理方面

1．乙方应具备相应的安全生产资质和条件，建立安全生产、特种设备安全生产责任制，制订安全管理制度和安全操作规程，加强从业人员安全生产、特种设备安全使用的日常教育和培训，落实安全风险分级管控和隐患排查治理工工作，保证安全生产投入，按照国家有关规定为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动保护用品。

2．乙方应根据行业类别及从业人数配备相应的安全生产管理人员，制定相应的应急预案并定期演练。乙方须为租赁场所及租赁场所内的货物、自行添置的设施设备、装修装饰等自行购买保险，为乙方从业人员购买工伤保险或雇主责任险。

3．乙方不得擅自改变建筑主体结构，不得擅自拆改消防等重要设备设施，不得擅自改变承租区域的用途。

4．承租区域的装修、装饰和设备、设施安装须符合有关技术标准和安全规定，凡涉及国家规定需要审查验收方可使用的，须按国家有关规定办理相应手续后方可使用。因生产经营需要，必须存放、使用易燃易爆等危险化学品的，应设置符合消防规范要求的专用仓库，分类存放，使用过程中加强安全管理。

5．乙方在责任区域范围内如有任何可能危及人身和财产的情况发生时，应当迅速采取有效措施，组织抢救抢险，防止事故扩大并及时向甲方及厂区物业管理单位报告，双方共同配合以减少伤亡和损失。

（二）特种设备管理方面

1.乙方因经营需要新增的各类设施设备，包括但不仅限于天燃气管道、液氮气化器、蒸汽发生器等，必须报甲方同意并符合有关技术标准和安全生产、消防安全的规定，经相关部门验收合格后，方可使用。

2．天燃气使用方面应与燃气公司签订相关的燃气使用安全责任书，使用过程应遵守相关燃气安全使用规范，制定相应的应急预案并提报甲方。

3.正在使用的特种设备须验收合格，使用过程中按要求定期进行检验，维护保养。从事特种设备作业人员应具备相应的资格，并按规定进行年检和复审。

（三）用电管理方面

1．乙方在责任区域范围内的用电安全由乙方负责，乙方在租赁期间须严格遵守相关用电安全制度做好用电安全管理工作，积极配合甲方及主管部门做好安全检查等相关工作。

2.乙方应了解自身的用电量，合理运用各类用电设备，不得自行增容、更改、搭接线路等，如因乙方用电不当造成用电事故，其责任由乙方承担，并依法赔偿因此造成的损失。

（四）消防管理方面

1．乙方应建立消防安全责任制，制定消防管理制度和消防安全操作规程，加强从业人员消防安全的日常教育和培训，提高员工“四个能力”，即：检查火灾隐患能力，组织扑救初起火灾能力，组织人员疏散逃生能力，消防宣传教育培训能力。

2．严格遵守有关消防安全管理规定，保持消防通道畅通、严禁在仓库吸烟和使用明火，预防火灾事故。确因经营需要动用明火的，必须填写动用明火审批表，经乙方内部相关负责人审批同意后，向甲方或厂区物业管理单位报备，并在指定地点、时间内落实防范措施后，方准动火。

3．加强日常消防安全管理，保障消防安全通道、安全出口畅通，预防火灾事故。承租区域应配置相应规定数量的消防器材，并定期对消防器材、消防系统进行检查、维护、保养和更换。

4．各类生产性废弃物应按国家相关法律法规要求选择有资质的供应商定期清理，禁止随意堆放。

三、违约责任

1．乙方应依法承担管理责任，落实管理工作，乙方在其安全责任区域范围内发生责任事故造成人员伤亡、他人财产损失、火灾事故等，应当承担赔偿责任及相关法律责任。

2．乙方如不具备法律、法规规定的安全生产条件，甲方有权向乙方下发书面整改通知书，乙方应在10天内整改；如乙方不进行整改的，甲方有权直接进行整改，所需费用和损失由乙方承担。

3．由于乙方未履行相关义务发生生产安全事故的，由乙方承担责任，并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

四、附则

1．本协议作为《租赁协议》的附件，与《租赁协议》具有同等法律效力，《租赁协议》解除或者终止之时，本协议同时解除或者终止。

2．本协议未尽事宜，参照相关安全生产、消防安全管理法律法规执行。

3．因履行本协议发生争议的，由甲乙双方协商解决；协商解决不成任何一方起诉的，由租赁场所所在地有管辖权的人民法院管辖。

4．本协议自双方或其授权代表签章之时即刻生效。

5．本协议壹式贰份，甲乙双方各执壹份，各份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

出租方：厦门市城市建设发展投资有限公司

授权代表：

承租方：

授权代表：

签订时间： 年 月 日