

合同编号:

厂房租赁合同

甲方（出租方）：海口空港飞机维修工程有限公司

乙方（承租方）：_____

第三条 交付及返还

1、乙方承诺按照甲方通知的交付日前往办理租赁物的交接手续，并签署《物业交接确认书》，租赁物交付日暂定为2021年 月 日，具体实际交付时间以甲方书面通知为准，该物业及附属设备交付状态为现状交付。

2、如乙方未能在甲方通知的交付日对租赁物进行检查且签署《物业交接确认书》的，则上述甲方通知的交付日即为本合同项下租赁物的交付日。

3、租期届满或者合同终止，乙方需确保租用场所内结构、主墙、天花板、外观、下水道、供水道及消防、电缆、门窗等设备设施完好，承租场地附属设备仍可以正常使用（即在正常使用、保养、维修的情况下，设备交还甲方时仍能满足剩余年限（剩余年限=《物业交接确认书》注明使用年限-乙方实际使用期限）的正常使用要求），承租场地内属于乙方的物品、设施、设备、人员已经撤离完毕（乙方在租用场所内装修墙床的格花、板壁、电器等物，在迁出时根据甲方要求决定是否由乙方自行拆除），满足《物业交接确认书》的其他要求。如存在承租场地和附属设备的正常使用损耗以及双方认可的瑕疵，可视为乙方已按照前述约定返还承租场地及附属设备。如乙方未能按照前述约定返还承租场地及附属设备的，甲方可为维修、恢复、清理、更换，但由此产生的费用应该由乙方承担，乙方逾期撤离的物品、设施、设备视为乙方放弃所有权，甲方可从保证金当中扣除上述费用。

4、乙方应在租赁期限届满前或者合同终止之日前将符合本条第3款约定的承租场地及附属设备交还给甲方。逾期交还的（包括因为无法按照本条第3款返还条件交还甲方或者验收不合格而逾期），乙方应当按照届时日租金标准的1.3倍和实际占用期限向甲方支付逾期占用费，甲方可从保证金当中扣除逾期占用费。

第四条 租金及支付方式

1、在本合同第二条租赁期限内，乙方同意工程竣工交付后即启动搬迁及入驻工作，项目交付满两个月后，从第三个月起算租金，具体以甲方函件告知的租金起算日为准。乙方接收入驻后不得以面积差异和设备质量为由要求调整租金。如因甲方空防围界、衔接机坪民航专业工程验收无法在租赁物交付给乙方后两个月内完成，导致乙方无法使用全部租赁物的，则租金起算日可相应顺延，双方可就此另行协商，如已实际使用的则按实际使用面积计算租金。

2、甲乙双方同意，乙方按下列方式支付物业租金：

物业租金支付以1个月为一个支付期，第一个支付期的租金在项目租金起算日前15日支付。之后，每个支付期的租金应于上个支付期届满前15日付清。租金（含税）标准如下（下表“第一年”的起始时间为第一个支付期）：

十年租赁期合同总价为：¥XXX（大写 XXX 元整，含税），增值税税率为 9%，不含增值税金额：XX 元，增值税税金 XX 元。当增值税税率因政府政策发生变动，以甲乙双方约定此不含税价格不变作为基准，调整增值税税额。

3、甲方收取租金的账号为：

户名：海口空港飞机维修工程有限公司

开户行：交通银行海南省分行营业部

账号：461899991013000310279

4、甲方向乙方收取租金及本合同约定的其他费用（如有）前应向乙方出具等额合法有效的增值税专用发票。

第五条 保证金和其他费用

1、合同签订后交付物业前，乙方应向甲方支付第一租赁年度房屋租赁保证金，保证金额度为首年首月租金。第二租赁年度起，房屋租赁保证金为当年首月租金金额，即房屋租赁保证金根据第四条租金标准，逐年递增。第一租赁年度届满前 15 日内，乙方应当根据第二租赁年度月租金标准向甲方补足房屋租赁保证金，即乙方应于每租赁年度届满前 15 日内向甲方补足下一租赁年度的房屋租赁保证金。甲方可书面催促乙方补足，如果乙方未能在甲方书面通知的期限内完全、及时补足保证金，甲方有权没收剩余保证金，如连续逾期 3 个月未补足的，甲方有权解除本合同。甲方收取保证金后应向乙方开具等额的收款收据。

2、扣除保证金时甲方会书面通知乙方扣除的事项和金额以及补足的期限。如果乙方未能在甲方书面通知的期限内完全、及时补足保证金，甲方有权没收剩余保证金。如连续逾期 3 个月未补足的，甲方有权解除本合同。

3、保证金的扣除事项见如下条款：第三条（第 3 款及第 4 款）、第五条（第 1 款、第 2 款及第 4 款）、第七条（第 7 款、第 8 款、第 9 款）、第十二条（第 2 款及第 3 款）、第十三条（第 2 款及第 5 款）、第十五条（第 3 款）、第十六条（第 3 款）。

4、甲方根据第三条第 3 款验收该物业和设备无误后，须于 15 日内将保证金无息退还给乙方。如不满足第三条第 3 款返还条件且乙方未能在甲方要求时限内完成整改的，甲方有权直接将保证金折抵损失和违约金等，不足部分有权要求乙方赔偿。

5、在租赁期限内，政府就建筑物和场地征收的所有税费应由甲方承担，而乙方应承担政府就其业务经营征收的所有税费。

第六条 物业装修

1、乙方接收该物业后，物业内部需要新增的装修由乙方负责且应委托具有相应资质的单位实施，费用由乙方承担。乙方不得移动、拆除、破坏、变卖、处分由甲方提供的设施、设备等。乙方如需改变物业主体结构、外立面、原系统设备设施、供冷末端设备、管线及其结构原状，必须事先征得甲方书面同意后方可自费实施。其他情形下，均须以不毁坏建筑物为原则，报备甲方的前提下，乙方可自行对物业进行内部二次装修，但须自担费用并对装修

改良或改建的工程、设备、设施承担维修保养及报批报建义务。

2、乙方承诺其在装修过程中将严格遵守本合同的约定，对装修的承包商、装修的工程安排进行切实、有效的管理和监督，并自行承担由装修可能产生的全部相关责任和费用。

第七条 维修责任

1、甲方交付该物业内设备（如有）给乙方时，应同时提供设备（如有）的所有出厂合格证明文件和数量外观检验报告（如有）以及设备使用前，建筑主管部门强制要求检测的相关文件和报告（如有）。同时，甲方需确保该物业现有的装修、附属设施、设备可正常使用。

2、甲方交付物业及设施设备时，应确保物业及设施设备符合法律法规以及安全质量的要求。该物业及设施设备交付乙方使用后，视为已符合当前法律法规规定，满足安全与质量的要求。

3、租赁期间，厂房主体（包括基础、主体结构、钢结构等）因甲方原因或工程质量问题出现结构性损伤，由甲方负责维修；如因乙方不合理使用或乙方责任出现损坏，则由乙方自行承担费用负责维修恢复原状。

4、租赁期间，在质保期内且质保范围内甲方提供的设施设备存在故障的，由甲方负责协调施工单位或设备供应商提供质保、维修服务。如上述故障是因乙方导致的，则由乙方承担相关费用（如有）及由此产生的责任。如上述故障为设备本身质量缺陷导致的，甲方除承担协调维修责任外不承担任何责任，但因甲方故意或者过失导致设备故障的除外。质保期外或质保范围外设施设备存在故障的，或乙方自购的设备存在故障的，由乙方负责维修保养并承担相关费用，甲方可配合乙方协调施工单位或设备供应商，但不对施工单位或设备供应商提供的维修服务承担保证责任。

5、项目正式交付后，上述设备交由乙方使用和维护，乙方须爱护甲方设备资产，并严格按照法律法规、用户手册、产品手册等规范进行维护、保养（质保期内质保范围内由厂家负责的除外），并承担维护、保养费用（质保期内质保范围内由厂家负责的除外）。甲方有权委托物业公司对维护保养情况进行监督，如因乙方使用不当或维护保养不当造成的损失，相关责任由乙方承担。

6、租赁期间，甲方应协调总包或设备厂商解决乙方使用物业及设备过程中出现的各类质量问题。如乙方发现非因乙方原因导致、属于甲方义务范围内的物业及其附属设施、设备有损坏或故障时，应及时书面通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后 48 小时内响应并联系供应商或甲方授权乙方自行联系供应商。逾期不响应的，乙方可代为维修，维修费用由甲方承担，乙方有权从其应向甲方支付的租金中等额扣抵。

7、租赁期间，乙方应按承租面积占园区总面积比例与园区其他承租方共同承担围界、安检卡口、动力站、外线供电线路等公摊设施质保期外的日常维修、维护及更换费用。经甲方书面通知后乙方不缴纳上述日常维修、维护及更换费用的，甲方有权在先行垫付后向乙方追偿该部分费用及资金占用利息。资金占用利息按照甲方垫付费用的日万分之三计息，自乙

方应当缴纳之日起至乙方实际缴纳之日止。自甲方前述书面通知后，乙方超过3个月未支付的，甲方有权解除合同，不退还乙方保证金并追究乙方违约责任。

8、租赁期满或者合同提前终止，乙方退租时须确保所承租物业及物业内各项设施设备完好且处于合理可使用状态，即满足第三条第3款的返还条件，如设施、设备发生损坏或故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，维修及其他必要支出费用由乙方承担，甲方有权从乙方交付的保证金中抵扣，不足部分由乙方负责补足。

9、乙方必须保证租用期间租用场所内结构、主墙、天花板、下水道、供水道及消防、电缆、门、窗及其他附属设施等设施完好。如因乙方原因导致损坏的，甲方有权要求乙方限期维修，若乙方拒绝维修或怠于维修的，甲方有权选择代为维修。甲方代为维修的，维修费用在甲方先行垫付后向乙方追偿该部分费用及资金占用利息。资金占用利息按照甲方垫付费用的日万分之三计息，自乙方应当缴纳之日起至乙方实际缴纳之日止。乙方拒绝支付维修费的，甲可以从保证金中进行抵扣，如保证金不足抵扣的，由乙方补足。若给甲方造成损失的，乙方应当赔偿。

10、在租赁期限内，乙方应积极采取防护措施应对台风、暴雨等极端天气，防止该物业建筑物内外部及其设施设备等免受风、雨等侵袭造成的危害。

11、租赁期内，设计寿命内的设施、设备经厂商确认无法维修，乙方无需进行维修，在乙方正常履行厂房租赁义务前提下，除合同另有约定外，双方协商解决后续事宜；若设施、设备超过设计寿命并达到报废条件的，乙方无需进行维修，甲方亦不再另行配备，乙方不可因此而要求减少租金。

第八条 物业管理

1、该租赁物业的物业管理由甲方认可的物业管理公司全权负责，以甲方发函明确为准。乙方所承租期间发生的水、电、气、网络、物业管理等费用由乙方承担，具体由乙方与物业服务公司或第三方另行商定签订物业管理协议并按照协议内容执行。

2、乙方必须遵守物业管理的相关规定，按时缴纳物管费用、水费、电费等其他费用。相关规章制度可由物业管理公司根据具体情况更改或增补。

第九条 转租、承租权转让

租赁期间，物业中的危化品库1、危化品库2因用于危化品存放，不得转租。乙方可将该物业除危化品库1、危化品库2外部分或全部转租给第三方，经营用途仅限于从事飞机维修及机场相关行业，但应提前1个月向甲方进行申请并经甲方书面同意，乙方须同时提供乙方与次承租方签订的租赁合同、次承租方出具的同意按本合同约定履行相应义务的承诺书。本合同规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而改变。如乙方拒绝或者不及时提供与次承租方签订的租赁合同、次承租方出具的同意按本合同约定履行相应义务的承诺书的，并且经甲方书面通知后仍未能提供的，甲方有权拒绝乙方就该部分承租场地进行转租，由此产生的责任和损失由乙方自行承担。在甲方书面通知拒绝乙方就该部分承租场地进行转租后，乙

方如继续转租，属于擅自转租该物业，应当按照本合同约定承担违约责任。

第十条 出售及其他处分

1、租赁期间，甲方需出售该物业的，应提前3个月书面告知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。乙方在收到甲方关于出售条件的书面告知后30日内未明确表示购买的，即为放弃优先购买权。乙方放弃优先购买权的，甲方应与受让方在出售合同中约定由受让方继续履行本租赁合同直至租赁期届满。

2、租赁期间，如甲方需拍卖、赠与或抵押该房产，应提前3个月书面告知乙方。

第十一条 续租

如该物业租赁期满后甲方继续出租或乙方愿意继续承租的，应于租期届满前3个月书面通知对方。逾期未书面通知的，视为放弃续租。续租价格视情况由双方另行商议决定。乙方在同等条件下有优先租赁权。

第十二条 其他违约责任

1、甲方违约

(1) 甲方如未能依本合同约定期限向乙方交付符合本合同约定的使用条件的物业及设备，则租赁期限相应顺延。

(2) 甲方交付的物业及设备因甲方责任导致乙方接收后无法正常使用且导致乙方产生重大损失的，甲方亦未能在合理期限内修复至正常使用，乙方除有权解除合同外，甲方应退还剩余期限的租金（如有），并按保证金的2倍向乙方支付违约金，如仍不足以弥补乙方损失的，甲方还应当承担赔偿责任。

(3) 如因甲方原因致使出现人身伤亡和财产损失的，甲方承担全部责任。

2、乙方违约

(1) 乙方需依约按时足额支付租金、保证金、费用等款项。如乙方逾期支付的，每逾期一日，乙方须按当期应付未付金额的每日万分之三的标准向甲方支付违约金。如乙方逾期支付持续达3个月以上（含本数）的，则甲方有权解除合同，并有权按实际逾期天数要求乙方支付违约金，还可要求乙方按保证金的2倍向甲方支付违约金，如仍不足以弥补甲方损失的，乙方还应当承担赔偿责任。

(2) 乙方违反第六条第1款要求或未经甲方书面同意增设附属设施的，甲方有权解除合同并要求乙方恢复原状。如给甲方造成损失的，应当赔偿全部损失。

(3) 如因乙方怠于履行义务致使出现人身伤亡和财产损失的，乙方承担全部责任。

3、租赁期间，一方因非本合同约定的原因要求解除合同的，应提前3个月告知另一方，待与另一方协商一致方能解除。若另一方同意解除合同的，解除合同方应按保证金的2倍向对方支付违约金，如因此造成对方损失的，还应全额赔偿，但赔偿损失总额不得超过保证金的6倍。

4、不可抗力

(1) 本合同所称“不可抗力”是指本合同签订后发生的，合同各方不能预见、不能避免且不能克服，妨碍受影响一方依照合同约定履行全部或部分义务的客观事件，如战争、暴乱、瘟疫、严重火灾、洪水、地震、严重台风或其他自然灾害或社会性突发事件。

(2) 租赁期间，任何一方因不可抗力不能履行本合同约定的全部或部分义务，该方应尽快通知另一方，并须在不可抗力发生后三日内以书面形式向另一方提供不可抗力事件及不可抗力对合同履行造成影响的详细说明及必要的证据。受影响一方有责任尽可能及时采取必要措施减轻或消除不可抗力的影响，否则应对扩大的损失承担责任。

(3) 不可抗力发生后，合同各方应立即通过友好协商方式确定如何继续执行本合同。不可抗力消除后，各方应立即恢复履行各自在本合同项下的义务。如不可抗力无法消除或因不可抗力影响导致受影响一方丧失继续全部或部分履行合同义务的能力，则各方可协商解除或变更合同。

(4) 发生不可抗力事件，受影响一方对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使另一方遭受的损失不承担违约和赔偿责任，但受影响一方迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

第十三条 合同解除

1、在租赁期内有下列情形之一的，本合同解除，无需支付违约金：

- (1) 该物业因公共利益需要被依法征收的；
- (2) 该物业因不可抗力原因毁损、灭失，致使一方不能正常使用的或者受不可抗力影响导致受影响一方丧失继续全部或主要履行合同义务的能力；
- (3) 租赁期限届满，双方不再续签租赁合同的；
- (4) 签订本合同时，甲方已告知乙方该物业已设定抵押，租赁期间被处分的；
- (5) 法律规定的以及本合同约定的其他情形。

2、乙方有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同，要求乙方按保证金的 2 倍向甲方支付违约金，如仍不足以弥补甲方损失的，乙方还应当承担赔偿责任。

- (1) 乙方擅自改变该物业使用用途的；
- (2) 因乙方原因造成物业、附属设施、设备严重损坏的；
- (3) 乙方擅自转租该物业、转让该物业承租权或与他人交换各自承租的房屋；
- (4) 乙方利用承租的物业从事违法、违反行政法规规章及地方性条例活动的；
- (5) 如乙方逾期支付持续达 3 个月以上（含本数）的；
- (6) 乙方怠于履行本合同义务严重影响甲方园区其他承租人运营或者严重影响甲方园区的管理秩序，并且经甲方连续 3 次以上（含本数）书面通知而不及时整改的；
- (7) 法律规定的以及本合同约定的其他情形。

3、甲方有下列情形之一的，乙方可书面通知甲方解除本合同，要求甲方按保证金的 2

倍向乙方支付违约金，如仍不足以弥补乙方损失的，甲方还应当承担赔偿责任。：

(1) 甲方交付的物业及设备（如有）因甲方责任导致乙方接收后无法正常使用且导致乙方产生重大损失，甲方亦未能在合理期限内修复至正常使用的；

(2) 在租赁期限内，甲方以影响乙方租赁和使用的方式处置物业，致使乙方无法继续履行本合同的；

(3) 甲方怠于履行本合同义务严重影响乙方正常使用，乙方连续 3 次以上（含本数）书面通知而不及时整改的；

(4) 法律规定的以及本合同约定的其他情形。

4、甲方提出解除合同的，应自书面通知乙方之日起，给予乙方 6 个月的宽限期，以便乙方撤出物业、交还场地、寻找营业地点。宽限期限内，乙方应按本合同的约定，向甲方支付该物业的租金以及由乙方承担的其他费用。

5、按照合同约定合同一方应向另一方支付的违约金、赔偿或其他任何款项，守约方有权从应付违约方的任何一笔款项（包含双方在《设备租赁合同》中的保证金或租金）中直接扣除。

第十四条 保险条款

1、在租赁期限内，甲方应对出租建筑、设备办理财产保险，以便因重大自然灾害等造成损失时甲方能得到补偿，保险费用由甲方承担，但因乙方原因导致甲方获赔的，保险费用应由乙方承担。乙方则应对其所属全部设备、设施等资产办理财产保险，乙方自行承担保险费用。

2、在租赁期限内，甲方投保范围尽可能涵盖台风、涉水等，具体险种以保险公司实际情况为准。保险范围应不小于建筑物、设备及其他的全部重置成本和建筑物条例的所有覆盖范围，投险金额应不低于房屋建筑物及附属设备设施账面原值。

第十五条 安保条款

1、由于该物业所在区域为美兰机场管控区域，根据“谁使用、谁管理、谁负责”的原则，租赁期内，乙方对该物业承担安保工作义务和责任。乙方应按照国家有关航空安全的法律法规和规定，建立各项安全管理规章制度和操作规程，落实各级安全责任制，应配备安全管理人员，加强对从业人员安全教育培训，严格开展安全自查和整改落实，制定应急救援，落实各种防范措施，建立长效管理机制，确保作业区域安全稳定。

2、租赁期内，乙方应当与美兰机场方签订相关安全保卫协议，配合美兰机场航空安全管理工作。乙方对需办理美兰机场控制区通行证的人员事前进行背景调查和初审，并对填报材料的真实性和正确性负责，有义务宣传教育所属员工遵守国家、民航局以及海口美兰机场航空安全保卫工作的有关规定。

3、甲方有权对乙方安全保卫制度和应急处置预案等进行监督与检查，乙方如违反相关规定，甲方将采取不仅限于口头警告、下发整改通知（建议）书、信息通报、限制通行、罚款等措施，直至安全隐患或问题妥善解决。若经甲方指出后乙方仍不采取整改措施的，甲方

有权解除本合同不退还乙方保证金，并不承担任何违约责任。

4、若因乙方未制定相关制度或者预案导致设备、人员发生损害或者导致甲方被相关部门处罚的，乙方需要对此承担全部责任。

5、乙方应积极配合国家机关、综保区、甲方及甲方上级单位等相关应急管理部门对乙方进行安全生产、危化品采购、储存管理等方面检查并及时落实相关整改意见，如因乙方原因无法满足安全生产要求，由此产生的责任和给甲方造成的损失（包括甲方遭受行政处罚、第三人索赔而产生的所有罚金、赔偿款、律师费等费用）由乙方承担。

第十六条 运营安全

1、租赁期间，乙方应遵守国家及地方相关规定，合法经营，因此引起的纠纷及经济责任，甲方概不承担。若甲方因此遭受损失，有权向乙方追偿。

2、乙方使用该物业过程中，不得发生损害第三方利益、有碍公共秩序、损害公共设施或其它配套设施、有碍园区、机场安全管理的行为，如有发生须承担赔偿责任。

3、若因乙方的经营活动违法或出售的商品存在产品质量问题或提供的服务有瑕疵或其他问题而给第三人造成任何损失的，全部由乙方承担；若因上述事宜使甲方遭受第三人追索、行政处罚，并导致甲方向第三人支付赔偿或补偿金及因赔偿事项而支出全部费用（包括但不限于甲方应诉支出的代理费、交通费等）以及缴纳罚款的，则在甲方向第三人支付赔偿或补偿费用或者缴纳罚款后，有权向乙方追索，或从乙方保证金中扣除，若保证金尚不足以支付甲方所付费用的，乙方应就差额部分向甲方赔偿。

4、租赁期内，乙方须保证该物业内的经营安全。若非甲方原因所致，甲方无须为乙方的人员、货物、商品或其它财产或乙方的员工、承包商、受邀人、客户或在该物业内或该物业附近的任何其他人的伤害或损害承担责任。

5、租赁期间，除非甲方有过错，否则甲方不因为公共设施、服务设施、安全设施的故障或中断以及火灾、洪水和虫害等事件的发生而造成的人身或财产的损害而对乙方或任何其他人承担任何责任。

第十七条 解决争议的方式

1、本合同由中华人民共和国法律、法规管辖。

2、双方在履行本合同过程中若发生争议的，甲乙双方可协商解决，无法协商的可依法向该物业所在地人民法院提起诉讼。

第十八条 其他

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为本合同不可分割的一部分。

2、为积极参与海南自贸港航空维修产业发展，甲乙双方一致同意，若未来有通过合资合作等形式引入国内外航空制造及航空维修相关企业入住园区的机会，由此发生租赁物转租事宜，乙方应在内部可行性论证通过后根据本合同第九条约定执行。

3、甲乙双方邮寄送达地址：

甲方联系地址：_____

联系人：_____

联系电话：_____；

乙方联系地址：_____

联系人：_____

联系电话：_____

甲、乙双方向前述对方联系地址以挂号信或 EMS 快递的方式送达工作通知、工作联系函或其他书面材料的，即视为有效送达。若对方拒收致使邮件或快递退回，退回之日视为收讫。

4、本合同连同附件一式【__】份。其中：甲、乙双方各持【__】份，均具有同等效力，自双方盖章之日起生效。

5、本合同所指损失包括但不限于律师费、诉讼费、保险费用。

出租方（甲方）：

（签字或盖章）

法定代表人：

日期： 年 月 日

签订地点：

承租方（乙方）：

（签字或盖章）

法定代表人：

日期： 年 月 日

签订地点：