

上海京剧院舞美仓库租赁服务

厂房租赁合同

11N42500390120261

甲方(出租方): 上海中淇实业有限公司

住所: 浦东新区宣桥镇三灶南六公路 1128 号 6 幢 2 层

【法定代表人】:

【统一社会信用代码】:

【委托】代理人: 温方莉联系电话: 13817039950

乙方(承租方): 上海京剧院

住所: 天钥桥路 1198 号 邮编:

【法定代表人】:

【统一社会信用代码】:

【委托】代理人: 张彦旻联系电话: 13501779727

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》(以下简称《条例》)等法律法规, 甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上, 经协商一致, 就乙方承租甲方可依法出租的厂房事宜, 订立本合同。

第一条 出租厂房情况

1.1 甲方出租给乙方的厂房座落在上海市 (以下简称该厂房), 具体位置详见附件 2、设计平面图。该厂房出租总【建筑面积】为_____平方米。

1.2 甲方作为该厂房的房地产权利人与乙方建立租赁关系。签订本合同前, 甲方已向乙方出示该厂房的【房地产权证】, 权证编号: _____; 并已告知乙方该厂房未设定抵押。

1.3 该厂房原规划设计的生产使用性质为生产、仓储和办公, 乙方租用作仓储用房。

1.4 仓库基础设施消防安全、防盗安全、防汛安全措施等满足国家相关规定。

第二条 租赁使用性质和生产用途

2.1 甲方已查验乙方的营业执照、相应生产经营资质证书或者从事的生产经营范围。乙方向甲方承诺, 租赁该厂房严格按照经核准的生产经营范围和该厂房原规划设计的生产使用性质, 用于从事仓储和办公等。

2.2 乙方保证, 在租赁期内未征得甲方书面同意, 或未按规定经安全生产监管、消防等有关部门批准, 不得擅自改变该厂房规划设计的生产使用性质, 从事前款约定之外的其它产品生产经营活动。

第三条 交付日期和租赁期限

3.1 甲乙双方约定, 甲方于2026 年 1 月 1 日 (以下简称交付日) 前向乙方交付该厂房和按本合同附件 3 中约定的有关设施设备 (以下简称有关设施设备)。租赁日期自交付日起至 2026 年 12 月 31 日止。

3.2 乙方应对甲方所交付的该厂房及有关设施设备进行验收确认后,在交接单上签字,以示交接完毕。

第四条 租金、支付方式和限期

4.1 甲、乙双方约定,该厂房每年租金为(人民币) 2600000 元。(大写: 贰佰陆拾万元整)。(该价格已包含物业费、税金和基础水电费)。

4.2 采用 分期付款,付款计划如下:

2026年3月份支付合同总金额的50%;2026年10月份支付合同总金额的50%。

4.3 乙方支付租金及物业管理费的方式如下:

租金及物业管理费汇至甲方指定的银行帐户:

户 名: 上海中淇实业有限公司

开户银行: 宁波银行股份有限公司上海分行

帐 号: 70010122003281721

第五条 保证金和其他费用

5.1 本合同的保证金人民币壹拾万元整。

第六条 物业管理、房屋维修、保养

6.1 厂区内公共部分由甲方统一管理、维修、保安、保洁,乙方应接受厂区内物业管理规范。甲方承担屋面修漏,负责路面维修保养保洁及绿化养护、维护水电外围输送,负责门卫及公共部分保安、保洁。该厂房内安保、财物安全由乙方负责。对生活垃圾由甲方协商统一清运。

6.2 甲方交付该厂房给乙方时，保证该厂房屋顶无漏水、门窗无破损，该厂房内消防设施安全可用（通水）。若与保证内容不一致，修理费用由甲方承担。室内残留无用建筑设施由乙方按需承担清理。

6.3 租赁期间，乙方发现该厂房的本身及有关设施设备以及与其相关的外围设施（包括但不限于电话线、主电缆、上、下水管、自行车棚等。以下亦同）有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后的三日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

6.4 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该厂房和有关设施设备。因乙方使用不当或不合理使用，致使该厂房和有关设施设备损坏或发生故障的，其维修费用由乙方承担。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

6.5 租赁期间，甲方应保证该厂房及有关设施设备以及与其相关的外围设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方在履行安全管理职责，对该厂房进行检查时，乙方应予以配合。

6.6 乙方增设特种设备，或者另需装修、改变技术工艺或改造有关设施设备的，应事先征得甲方的书面同意。其中按规定必须报有关部门审批的，则还应由甲方报有关部门批准后，方可进行。

第七条 该厂房返还时的状态

7.1 本合同期限届满或因解约等事由终止时，乙方应在终止后的10日内返还该厂房和有关设施设备，未经甲方同意逾期返还的，每逾期一日，乙方应按日租金的双倍价格向甲方支付占用期间的使用费。

7.2 乙方返还该厂房和有关设施设备，应当符合正常使用后的状态。返还时，甲方根据合同有关附件的约定进行验收。

7.3 前款的返还时，甲方不可以向乙方提出迁移费、搬迁费，其他无论名义如何的金钱及其他要求，经甲乙双方协商另有协议的或乙方单方面实施的改造不受此款约束。

第八条 转租、转让、交换和动迁

8.1 乙方在租赁期内，须事先征得甲方的书面同意，方可将该厂房部分或全部转租给他人。

8.2 在租赁期内，乙方将该厂房转让给他人承租或与他人承租的厂房进行交换，必须事先征得甲方书面同意。转让或交换后，该厂房承租权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同。

8.3 在租赁期内，甲方如需出售该厂房，应提前3个月通知乙方。乙方在出售给第三方的条件或比其优惠的条件下有优先购买该厂房的权利；乙方如遇经营原因需解除本合同时，提前3个月以书面的形式通知甲方，可以解除本合同。

8.4 如有市政动迁安排计划，甲方须在租赁期内解决安置过渡仓库场地及搬迁相关费用，具体情况签订补充协议。

第九条 解除本合同的条件

9.1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任。

(一) 该厂房占用范围内的土地使用权依法提前收回的。

(二) 该厂房因社会公共利益被依法征用的。

(三) 该厂房因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的。

(四) 该厂房在租赁期内被鉴定为危险厂房，或者因不可抗力导致毁损、灭失的。

9.2 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金的3倍支付违约金；给另一方造成损失，支付的违约金不足抵付损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分。

(一) 甲方未按时交付该厂房和有关设施设备，经乙方催告后5日内仍未交付的。

(二) 甲方交付的该厂房和有关设施设备危及安全生产或存在消防等级缺陷，致使不能实现租赁目的的。

(三) 甲方发现乙方存在安全生产隐患，且书面告知乙方责令其整改，乙方整改不力或逾期拒不整改的。

(四) 乙方未征得甲方书面同意和相关部门的批准，擅自改变该厂房规划设计的生产使用性质，用于从事第二条第一款约定之外其它产品的生产经营活动的。

(五) 乙方未征得甲方书面同意和经安全生产监督、消防等有关部门的批准，即增设、改造特种设备，或者生产、经营、运输、储存、使用危险物品或处置废弃危险化学品的。

(六) 乙方未征得甲方书面同意，擅自转租该厂房、转让或与他人交换该厂房承租权的。

(七) 乙方逾期不支付租金累计超过壹个月的。

(八) 受到银行交易停止处罚，或被提出破产、民事再生、公司更生或特别清算的手续开始决定等的申诉的。

(九) 提出扣押、临时扣押、临时处置或拍卖，或者受到了捐税和杂费的滞纳金处罚的。

第十条 违约责任

10.1 该厂房和有关设施设备交付时存在建筑缺陷的，甲方应自交付日起的5日内进行修复。逾期不修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

10.2 非本合同规定的情况，甲方在租赁期间擅自解除本合同，提前收回该厂房的，甲方应按月租金的3倍向乙方支付违约金。

10.3 租赁期间，根据本合同第六条的约定，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使该厂房和有关设施设备损坏，甲方应承担赔偿责任。

10.4 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求，擅自改变该厂房建筑结构，违反有关技术标准和消防安全规定，进行电力线路等装修工程，改变技术工艺或生产设施的，甲方有权要求乙方恢复该厂房和有关设施设备原状以及赔偿损失。

10.5 非本合同规定的情况，乙方在租赁期间中途擅自退租的，乙方应按月租金的3倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

第十一条 解决争议的方式

11.1 本合同受中华人民共和国法律、法规管辖。

11.2 甲、乙双方在履行本合同过程中若发生争议，应协商解决；协商不成的，向乙方所在地法院起诉。

第十二条 有效期限

12.1 本合同的有效期限自交付日起至2026年12月31日为止。

第十三条 其他条款

13.1 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，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

13.2 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿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。

13.3 本合同连同附件一式伍份。其中：甲方持贰份，乙方持叁份。

合同附件

1、中标通知书

甲方(名称):

上海中淇实业有限公司

【法定代表人】

温方莉

签署:

甲方盖章:

2026年01月27日

签订日期:

其他补充:

[合同中心-补充条款列表]

乙方(名称):

上海京剧院

【法定代表人】

张彦旻

签署:

乙方盖章:

2026年01月27日