

# 鲁西矿业盟鲁公司园区 闲置厂房对外租赁实施方案

编制单位：山东盟鲁采矿工程有限公司

编制日期：2024年10月10日









# 鲁西矿业盟鲁公司园区 闲置厂房对外租赁实施方案

为了适应市场的变化，盘活国有资产，提升公司国有资产出租率、提高国有资产的经营效益，根据公司产业定位及发展思路，当前盟鲁公司厂房可满足生产需要，对外租赁厂房到期后将处于闲置状态，为进一步盘活闲置资产、增加经济效益，拟将该部分厂房继续对外租赁，具体承租方案如下：

## 一、出租厂房基本情况

拟出租厂房坐落在山东省济宁市高新区王因镇崇文大道南、泰山路东，鲁西矿业盟鲁公司智能制造产业园内。

拟出租厂房位于盟鲁公司工业园西部1#厂房最南端三垮及办公区、2#厂房最南端一跨及一间办公室、卫生间，实测面积为24948m<sup>2</sup>（拟出租位置详见平面图），厂房设施条件具有基本水、照明、电、气设施；现有地面、墙面等房屋结构、状况完好。同时拟出租与车间相配套的辅助设施（车间外道路不包含绿化带）面积实测为7500m<sup>2</sup>，辅助设施现均完好。

## 二、出租用途

承租方保证合法合规地将该房屋用于自身生产经营使用，主要进行钢构件等加工生产，不得从事化工类加工等生产经营活动。



除双方另有约定外，承租方不得任意改变出租房屋用途，不得将房屋用作非法活动，否则由承租方承担一切后果及由此造成的损失。

### 三、出租期限

本次出租期限为3年，自合同签订之日起1095个自然日止。

### 四、承租条件

1. 承租方企业通过ISO9001质量管理体系认证、ISO14001环境管理体系认证，优先考虑承租。

2. 在租金价格同等等条件下，原承租人可优先获得租赁权。

3. 本项目不接受联合体承租。

4. 承租方须为依法设立的企业法人、其他经济组织或具有完全民事行为能力的自然人。

### 五、租金底价及确定依据

鲁西矿业盟鲁公司园区闲置厂房对外租赁事项，按流程上报鲁西矿业、兖矿能源并给予批复（鲁西矿业便发〔2024〕118号、兖矿股字〔2024〕82号），按批复要求委托山东中新土地房地产资产评估有限公司对租赁资产进行市场评估，出具了《山东盟鲁采矿工程有限公司拟出租部分厂房年租金市场价值资产评估报告》（中新评报字〔2024〕0388号），评估租赁不含税金额为4216000元/年，4595440元/年（含9%税金额，含7500m<sup>2</sup>辅助设施租金），三年租赁金额为13786320元（含9%税金额，含7500m<sup>2</sup>辅助设施租金）。该事项并取得山能集团资产评估项目备案表。



投标总价低于以上限价的，按照无效投标处理。

## 六、招租方式

依据山东能源集团关于印发《土地房产管理办法》的通知（山能集团发〔2024〕62号）、山东能源集团鲁西矿业有限公司《关于规范土地房产出租管理工作的通知》（鲁西矿业便发〔2024〕928号）等上级文件规定“对土地房产重大出租事项，通过产权交易机构采取进场公开招租方式确定承租人”。按照上级规定，在山东产权交易中心公开发布招租信息公告，并在本公司现场张贴发布招租信息公告。

## 七、其他费用

出租方提供现有的供水设施，单独计量收费，费用由承租方承担。承租方负责自行安装计量表，计量表由出租方检测检验后方可使用。承租方承担水费，根据出租方缴纳水费标准×实际用水量（承租方）据实结算。用水量经双方共同抄表签字确认形成用量表，承租方所用水费按季度一次足额以银行电汇转账出租方账户。

供电由承租方自行解决用电负荷设备、电费等。

物业管理服务及物业费等费用由承租方承担。

因承租方租用厂房位于出租方工业园区内，如整体工业园区的公用设施需要新建或改造，相关费用分摊由双方另行协商。

## 八、租金收纳办法

付款方式：电汇。



租金收纳方式：1. 租金费用每月支付一次。自租赁合同签字盖章生效之日，出租方每月25-29日出具房屋租赁费用结算单，经双方签字确认后，开具9%增值税专用发票，承租方自接到发票之日，10个工作日内以银行电汇形式一次足额支付。

2. 合同签订后，第一次缴纳租金费用时需交两个月的租金，其中一个月的费用作为租金，一个月的费用作为租赁房屋的押金，待租赁期满后，验收无问题后无利息一次性退还。

## 九、安全管理

### （一）出租方

1. 有权进入承租方生产作业场所检查安全生产工作，调阅有关资料，向有关单位和人员了解情况。

2. 有权对检查中发现的违章、冒险作业等安全生产违法行为，当场予以纠正或者要求限期改正。

3. 对各级部门检查中发现的重大隐患，出租方有督促承租方制定整改计划和措施，彻底消除事故隐患的权利和责任，承租方如拒不整改，由此而产生的一切损失和费用，由承租方自行承担。

4. 出租方有权审查承租方的施工作业方案或施工组织设计中的安全环保技术措施和专项方案，并督促承租方落实。

5. 出租方应向承租方提供出租方及出租方上级部门制定的各种安全管理规章、制度的义务。督促承租方建立安全管理机构，健全安全管理制度和管理台账，抓好安全基础工作的权利和责任。



## (二) 承租方

1. 应当具备《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国职业病防治法》和有关法律、行政法规和国家标准或者行业标准规定的安全生产条件;不得擅自将承租标的物转租(转包)给其它单位或个人,不得擅自将产生职业病危害的作业转移到出租方;不得损坏、挪用、遮挡、堵塞、锁闭室内消火栓、灭火器、各类消防安全标志及安全疏散通道等安全生产设备设施。

2. 应自觉接受国家和地方政府有关部门的监督管理;按照《中华人民共和国安全生产法》的规定主动配合、支持出租方对安全生产工作的统一协调、管理,主动配合、支持出租方的安全监督管理;对生产经营项目、场所的事故和违法行为全面负责。如因承租方的责任造成的工伤事故或安全生产违法行为导致出租方被地方政府处罚,承租方应按罚款额赔偿出租方,当月单项结算并承担其它相关责任。

3. 应保障《中华人民共和国安全生产法》赋予从业人员的权利,不得因从业人员对本单位安全生产工作提出批评、检举、控告或者拒绝违章指挥强令冒险作业以及在紧急情况下停止作业或者采取紧急撤离措施而降低其工资、福利等待遇或侵害从业人员的合法权益;依法为从业人员办理工伤社会保险等事宜。

4. 主要负责人对本单位安全生产工作应当履行《中华人民共和国安全生产法》第二章第二十一条规定的七条职责:



(1) 建立健全并落实本单位全员安全生产责任制，加强安全生产标准化建设。

(2) 组织制定并实施本单位安全生产规章制度和操作规程。

(3) 组织制定并实施本单位安全生产教育和培训计划。

(4) 保证本单位安全生产投入的有效实施。

(5) 组织建立并落实安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制，督促、检查本单位的安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患。

(6) 组织制定并实施本单位的生产安全事故应急救援预案。

(7) 及时、如实报告生产安全事故。

5. 具备安全生产条件所必需的资金投入，包括用于建设项目安全设施、消除隐患、治理有害作业环境、配备劳动防护用品、进行安全生产培训的经费等，应予以保证，并对由于安全生产所必需的资金投入不足导致的后果承担责任。

6. 应当按照《中华人民共和国安全生产法》规定设置安全生产管理机构或者配备专(兼)职安全生产管理人员，主要负责人和安全生产管理人员必须具备与本单位所从事的生产经营活动相应的安全生产知识和管理能力。

7. 应当对从业人员进行安全生产教育和培训，保证从业人员具备必要的安全生产知识，熟悉有关的安全生产规章制度和安全操作



规程，掌握本岗位的安全操作技能。未经安全生产教育和培训合格的从业人员，不得上岗作业。

8. 应当教育和督促从业人员严格执行本单位的安全生产规章制度和安全操作规程；并向从业人员如实告知作业场所和工作岗位存在的危险因素、防范措施、事故应急措施，工作过程可能产生的职业病危害及其后果、职业病防护措施和相关待遇。

9. 特种作业人员必须按照国家有关规定经专门的安全作业培训，取得特种作业操作资格证书，方可上岗作业。

10. 承租方有义务配置符合安全环保要求的设备设施，服从出租方的安全环保管理，接受出租方的安全环保监督检查。

11. 应遵守《中华人民共和国安全生产法》以及其它法律、法规的有关规定。

## 十、权利、义务、责任

### （一）出租方

1. 出租方应保障该出租房屋及附属设施处于适用和安全状态。

2. 出租方按照合同约定按时收取房屋租金，根据双方约定及时开具发票、收据。

3. 出租方为保证租赁房屋的安全性，有权提出对房屋进行维修，须提前5日书面通知承租方，由出租方维修，承租方应积极配合。合同租赁范围内的厂房及有关设备、设施、管线等均以交付现状为准，因质量问题及不可抗力造成的房屋损坏由出租方负责维修（安全性



问题等），其他原因引起的修缮、维护均有承租方负责（如房屋老化漏雨等），人为造成损坏由责任方承担。

4. 租赁期间，出租方有权根据其需要提前收回该房屋的使用权，但应提前30日通知承租方，与承租方协商结算后将剩余房屋租赁费用退还给承租方。

5. 出租方将该房屋的所有权转移给第三人的，不必征得承租方的同意，但应提前30日通知承租方。该房屋产权转移给第三人后，该第三人成为本合同的当然出租方，享有原出租方的权利，承担原出租方的义务。

6. 租赁期满，合同终止，承租方应在30日内将自身物品全部搬出并将该房屋退还给出租方。同时出租方按承租方实际占用天数折算收取租金，承租方按实际结算金额于搬离后30日内一次性足额向出租方支付完毕。

7. 出租方因正常维修需要停水，提前一天通知承租方。在不损害对方利益或加重对方义务的前提下，双方均有要求对方积极配合维护安全的权利和义务。

8. 出租方有权利要求承租方按双方约定的用途使用厂房，且严禁承租方将厂房转租；出租方有审查承租方工商营业执照与安全生产有关的相关证照资质的责任。

## （二）承租方

1. 根据合同约定按时、足额向出租方交付房屋租金，及相应双方约定的其他费用的权利。



2. 承租期内发生的水、电、暖、天然气、闭路、通讯、物业管理服务及物业费等费用，均由承租方承担，并承担逾期缴纳的罚金等行政处罚。地方性征收的经营税、卫生管理费等税、费，均由承租方交纳。

3. 承租方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施并负有保管、维护、维修的责任义务，承租方有自觉维护出租方园区内各项服务设施完整无损，不受人为损坏的义务。如因管理使用不当造成房屋及设施损坏的，承租方应立即负责修复并赔偿相关经济损失。应事先书面通知出租方同意后，方可施工。

4. 未经出租方书面同意，承租方不得转租、转借承租房屋。

5. 承租方从事经营活动的，应按出租方的要求在规定的时间内向出租方提供营业执照及与所从事的经营活动有关的许可证等(并提供复印件留出租方备案)，否则，出租方有权单方解除合同并收回房屋。

6. 承租方在承租房屋中所从事的活动，必须符合国家的有关法律、法规的规定。承租方租用出租方房屋从事违法经营或其他行为，违反国家法律法规规定的，由承租方自行承担违法责任，给出租方造成一切损失的，均有承租方负责赔偿。

7. 租赁期间，承租方负责租赁区域内一切设施的维护、维修等，严禁私拉乱接线路、严禁储存或保管易燃易爆危险化学品，因承租方使用房屋不当，发生火灾等安全事故，造成人员或财产损失的，责任及损失均由承租方承担，并承担由此给出租方造成的全部损失。



8. 未经出租方书面许可，承租方不得擅自变更该房屋的结构。承租方如需装修的，如对办公区域装修或厂房等区域增加固定生产设施，应提出书面申请，征得出租方同意后方可施工；退租时除所有权归属承租方的可移动设施(如行车、办公家具等)由承租方自行拆除、撤离外，其它物体(包括但不限于门窗、电线、插座、水管等)应予保留，并负责恢复原状，出租方无需作出补偿。

9. 门前三包、综合治理、安全保卫等，承租方应严格执行政府有关规定，服从管理，费用自行承担，并有义务接受出租方的监督检查、及时整改。

10. 承租方在租赁出租方厂房生产经营期间，如与其他方产生任何纠纷，均应自行承担法律责任和相关义务，并积极采取措施以使出租方厂房不因承租方原因牵涉其中，由此发生的任何纠纷及经济损失或赔偿责任与出租方无关。

11. 承租方在租赁过程中，产生的特殊性废弃物(如有毒有害垃圾)自行妥善处理，并对租赁范围内及生产过程中一切环保、安全、消防等问题承担全责。由此对出租方造成损害的，承租方应承担赔偿责任。

12. 承租方履行好租赁区域的消防义务，建立消防安全责任制，落实消防安全责任人，加强消防安全管理；按照要求配置消防设施、设置消防安全标志等，并定期组织检验、维护、保养和更换，确保消防设施完好、有效，防止火灾发生；若因消防管理不到位产生损失，由承租方自行承担。



13. 承租方入驻出租方园区后，负责做好安全生产工作，承租方的法定代表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。

14. 承租方要加强人员管理，遵守出租方规章纪律，杜绝出现打架、斗殴、偷窃等治安事件。

15. 涉及承租方租赁区域的安全等问题，出租方、承租方双方协商另行签订安全协议。

## 十一、违约责任

1. 承租方擅自对房屋转租、转借给第三方或改变约定用途的，出租方有权单方解除本合同，承租方应按照第五条承担违约责任，给出租方造成的其他损失，由承租方照价赔偿。

2. 承租方未经出租方同意擅自装修、改变房屋结构，故意或过失造成租赁房屋和设备损坏的，承租方应按出租方要求立即恢复原状并赔偿出租方所受到的经济损失。

3. 租赁期内，承租方未经出租方同意，中途擅自退租的，承租方应按加收两个月租金向出租方支付违约金。若支付的违约金不足弥补出租方损失的，承租方还应承担赔偿责任。

4. 承租方应按照合同约定按时交还出租方房屋，若承租方逾期归还，则房屋使用费用按合同约定的租赁费用执行，并且每逾期一日向出租方支付千分之一/日的违约金。

5. 承租方必须按本合同约定按时足额向出租方缴纳租金，承租方如逾期支付租金，每逾期一日，则须按千分之一/日支付违约金。



6. 租赁期间，承租方逾期交纳本合同约定应由承租方负担的费用的，每逾期一天，则应按千分之一/日向出租方支付违约金。

7. 出租方未按合同规定时间向承租方提供租赁房屋的，每延迟交付一日出租方向承租方偿付千分之一/日的违约金。

8. 出租方因房产权属瑕疵或非法出租房产而导致合同无效时，应向承租方支付千分之一/日违约金。

9. 租赁期满后或因承租方责任导致提前退租的，除双方另有约定外，出租方有权选择以下权利中的第（2）种执行：

（1）依附于房屋的装修归出租方所有。

（2）要求承租方恢复原状。

（3）向承租方收取恢复工程实际发生的费用。

10. 因不可抗力原因致使全合同不能继续履行的，双方免责。

## 十二、合同解除与终止

1. 租赁期满，全部条款履行完毕，合同自行终止，双方权利与义务自行解除。

2. 因自然灾害等不可抗力致使本合同不能继续履行，合同自动终止。

3. 租赁期间，承租方有下列行为之一的，出租方有权解除合同，收回出租房屋，并不承担违约责任。

（1）承租方不缴或不按规定数额、期限缴纳租金，经出租方催收，在出租方宽限期满后仍不缴纳的。

（2）未经出租方书面同意，转租、转借承租房屋。



(3) 未经出租方书面同意，拆、改、变动房屋结构，或损坏房产。

(4) 损坏承租房屋及有关设施，在出租方提出的合理期限内仍未修复的。

(5) 未经出租方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。

(6) 利用承租房屋存放危险物品或进行违法活动。

承租方从事经营活动的，未按出租方的要求在规定时间内向出租方提供营业执照及与所从事的经营活动有关的许可证的。

(7) 逾期10日未交纳房租按约定应当由承租方交纳的各项费用，且给出租方造成损害。

(8) 应由承租方承担维修责任而不维修致使该房屋严重损坏的。

4. 租赁期间，如有因国家政策需要拆迁或改造的、出租方公司正常合法程序审批的拆迁、自行改建行为或出租方确有需要自己使用需要收回的，出租方可单方终止合同收回房屋，不视为出租方违约。双方据实结算租赁费用，给予承租方30日的搬迁时间。

### 十三、其它要求：

1. 其他未尽事宜双方协商解决。

2. 本出租方案解释权归山东盟鲁采矿工程有限公司所有。

附件：

附件一：拟对外租赁厂房平面位置图

附件二：厂房对外租赁价格明细表











## 附件二

鲁西矿业盟鲁公司  
园区闲置厂房对外租赁价格明细表

序号	建筑物名称	结构	建筑面 积 (m <sup>2</sup> )	租赁单价 (元/m <sup>2</sup> / 日)	租赁单价 (元/年)	租赁总价 (元/3 年)	备注
1	金属成型第二工场（南车间厂房）及办公楼、	混凝土 框架、刚 架	24948				
2	道路机械联合厂房（东车间厂房）						
3	附属场地	混凝土	7500	/			
合计							







