



用的约 13415.91 平方米房产交付乙方（附件 1）；该部分房产的租赁期限自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起算；甲方在该房产的门房已经包括在首批交付的房产中，由乙方管理；甲方在首批交付房产交付给乙方时将出租房产的配套设施一并交付。**（条款说明：1. 本处期限起算日与第 2.1 条约定的总租期起算日相同；2. 本条款说明内容（即斜体部分）仅用于挂牌合同文本的说明之用，签订合同时应予删除）**

2.2.2 甲方出租给汕头市博通纸业有限公司和汕头市领博职业培训学校的三宗租赁合同（见本合同附件 2）尚未到期，该等合同由甲方与现有承租人继续履行完毕，甲方于收回房产后十五天内将房产交付乙方，该等房产的租赁期限自房产实际交付乙方之日起算。

2.2.3 甲方正在使用的房产约 2065 平方米（见本合同附件 3）由甲方腾退后交付乙方，具体时间由甲方决定并另行通知乙方，房产的租赁期限自房产实际交付乙方之日起算。甲方原则上于 2022 年 6 月 30 日前将该部分房产交付乙方。乙方承诺：若甲方未通知乙方，则乙方不就该部分房产的交付对甲方进行催告。

2.2.4 交房时按房产现状办理移交手续，移交手续办理完毕即视为乙方认可甲方所提供的房产满足乙方承租需求。

### 三、租金、履约金、押金等各项费用

#### 3.1 租金

3.1.1 本房产的起始含税租金为：主楼一楼为 \_\_\_元/月/平方米，主楼二楼为 \_\_\_元/月/平方米，主楼其他部分房产均为\_\_\_元/月/平方米，副楼 1 号楼一楼为\_\_\_元/月/平方米，副楼 2 号楼 1 楼为\_\_\_元/月/平方米，副楼 1 号楼和 2 号楼其他部分厂房均为\_\_\_元/月/平方米）租金自房产免租期限届满次日起算，且每 3 年按前一年月租金基数上浮 3%。

3.1.2 甲方依照本合同第 2.2.1 条交付乙方的房产的免租期为本合同第 2.1 条约定的租赁期间的前三个月；依照第 2.2.2 条、2.2.3 条交付的房产的免租期为房产实际交付之日起三个月。

3.1.3 租金的计算方式：租金按照甲方实际交付乙方的房产面积以及交付时对应的租赁时段的租金标准计，各租赁时段的租金标准见本合同附件 5《分批交付房产租金标准表》。

3.1.4 租金的支付方式：租金分期支付。首期支付六个月租金，自第二期起，每期支付三个月租金。乙方逾期缴纳租金则应按日 1%向甲方支付违约金。

### **3.2 履约金、押金**

3.2.1 乙方应向甲方支付履约金\_\_\_\_\_元（按首年一个月租金标准计）、押金\_\_\_\_\_元（按首年六个月租金标准计）。

3.2.2 租期届满双方未能达成续租协议，或者合同提前解除，且乙方没有违约行为并已结清所有费用，则甲方一次性无息退还乙方履约金、押金。

3.2.3 乙方有违约行为的或者未结清应付费用的，甲方有权从履约金、押金中直接划扣乙方应支付的违约金及费用，履约金、押金不足以抵扣违约金及应付费用的，甲方有权继续向乙方主张。

3.2.4 乙方未支付租金的，甲方有权从履约金和押金中直接划扣乙方应支付的违约金，履约金和押金不足以抵扣违约金的，甲方有权继续向乙方主张违约金。

### **3.3 租金和履约金、押金的支付方式：**

3.3.1 乙方应于本合同签订之日起 5 个工作日内向甲方支付首期（见附件 1 所列房产的成交租金，即约 13415.91 平方米）租金

\_\_\_\_\_元，以及履约金（按首批交付房产首年一个月租金金额）元、押金（按首批交付房产首年六个月租金合计金额）元，3项合计\_\_\_\_\_元。该等款项一次性缴交汕头市恒益顺资产托管中心交易资金结算账户：

账户名称：\_\_\_\_\_

开户银行：：\_\_\_\_\_

账号：\_\_\_\_\_

汕头市恒益顺资产托管中心按《汕头市恒益顺资产托管中心资产招租交易规则》第55条的规定将上述款项划入甲方指定的账户。

3.3.2 后续的租金自各批次交付的房产相应的租赁期的第10个月起每三个月支付一次，均为预收下三个月的租金，由乙方于每期到期前5日内支付至甲方指定的银行账户。

3.3.3 乙方依照本合同第2.2.2条、2.2.3条接收到甲方房产后，必须在5天内将所对应的首期租金，以及履约金、押金交付甲方，其中首期租金按六个月租金标准计、履约金按首年一个月租金标准计、押金按首年六个月租金标准计。后续的租金与原已交付乙方房产应付租金一并支付至甲方指定的银行账户。履约金、押金并入乙方原已支付的履约金、押金。

### 3.4 其他费用

3.4.1 自本房产交付乙方之日起，至乙方交还房产之日止，该期间发生的水费、电费、有线电视费、电话、宽带及物业管理费等一切费用概由乙方承担并自行向有关单位缴交。

3.4.2 乙方按实际使用需求对相关**水、电**等设施进行增容或完善的，应经甲方同意；乙方必须严格按照有关部门的规定完善、配备

消防设备和设施，且有关的事项由乙方自行办理，所涉一切费用由乙方承担，租赁期限届满后或者合同提前终止或解除的，增设的一切设施、设备不得拆除，并无偿归甲方所有。

3.4.3 房产租赁期间，房产（包括主体结构）的日常维修维护责任及相关费用由乙方承担，如若主体结构损坏严重，则由双方协商解决；房产的其他设施、设备（包括但不限于房产原有的和乙方装修、添设的设施、设备）的维修维护责任及相关费用由乙方承担；乙方经甲方同意对房产进行装修、添设的，且该装修、添设与房产的主体结构无法分离的，则该装修物、添附物附着的房产主体结构的维修维护责任及相关费用由乙方承担。如乙方要改变本房产的主体结构，必须经甲方同意，同时所有的手续、费用及责任概由乙方负责和承担。

### 3.5 收款凭证

3.5.1 乙方支付的租金，由甲方出具发票；履约金及押金，由甲方出具收款收据。

3.5.2 乙方向其他单位支付其他费用的，由乙方自行向相关单位索取收款凭证。

## 四、房产的使用

4.1 乙方占有房产期间，应遵守法律、法规，依法使用房产，不得将房产作为抵押、担保等用途；不得利用该房产存放违禁物品，不得作为高危、高污染及任何违规、违法经营场所。另须切实做好房产室内维护、修缮、治安、防火工作，房产外墙不得擅自悬挂广告牌，否则由此所发生的一切法律责任和经济损失概由乙方负责和承担。

4.2 乙方将房产用于作为工商注册登记地址的，应经甲方同意。租期届满、合同提前解除或终止的，乙方不得继续将房产作为工商注册登记地址，并应于 15 天完成有关的工商注册变更登记。乙方未依

照上述约定移除工商注册登记地址的，应按本合同约定的最后一期应付租金标准的 150%（按月租金总额折算为日租金金额），按逾期天数向甲方支付违约金。

4.3 乙方占有房产期间，乙方的负责人是房产所涉及的生产、安全保卫第一责任人。

4.4 未经甲方同意，乙方不得在甲方本房产的空地（即本房产占地面积中尚未建设地上建筑的部分，下同）上增加建筑物及搭建临时设施。

4.5 本房产的公共区域及公共设施、设备包括电梯、楼梯、空地、公共供水、公共供电等，归甲方及全体承租人共同使用至甲方按本合同第 2.2.2 和第 2.2.3 条的约定将房产全部移交乙方之时，且此后甲方因约 160 平方米自用房产未列入招租范围而有权继续使用上述公共区域及公共设施、设备。乙方应与甲方及其他承租人协调好公共区域及公共设施、设备的使用，各方发生争议未能达成一致意见的，应按甲方的意见执行。

## **五、房产的装修和添设**

5.1 乙方占有房产期间，乙方应保护好该房产的一切设施，如需装修，应经甲方同意，并在不影响主体结构及外观的前提下进行，并应遵守该房产物业管理的规定，装修费用乙方自行承担。

5.2 租期届满或者本合同提前终止或解除时，房产一切固定装修、水电、消防设施（包括但不限于供该房产使用的一切门窗、电缆、电线、供水排水设施、照明、插座等）不得拆除，并无偿归甲方所有。

5.3 乙方经甲方同意在本房产的空地增加建筑物或搭建临时设施的，租期届满或者本合同提前终止或解除时，该等建筑物或临时设施无偿归甲方所有。

## 六、有下列情形之一的，甲方有权解除合同并收回该房产。

6.1 乙方未经甲方同意，将房产部分或全部转租、转借他人使用的。

6.2 乙方拖欠租金 10 日以上或逾期未缴交房产各项费用的。

6.3 乙方未依照本合同第四条的约定使用房产的。

6.4 甲方因政策性原因（包括但不限于政府或国资委建设需要搬迁、土地被收储、企业改制、“三旧”改造、抵押权人要求处置等）或上级主管单位决定需提前解除合同的。

6.5 甲方因不可抗力需提前解除合同的。

6.6 因房屋主体结构情况发生变化致使房产存在安全隐患，不适宜继续使用的。

6.7 乙方擅自改变房产出租用途的。

6.8 法律规定的其他有关解除合同的情形。

## 七、房产的返还

7.1 租赁期限届满时，乙方不续租房产的，则应于租赁期限届满后 3 天内将房产返还甲方。

7.2 乙方如需续租房产则应提前 30 天向甲方申请，甲方将按有关规定进行公开招租，乙方可参加公开招租。乙方未能通过公开招租程序取得租赁权并与甲方签订新的租赁合同的，应于甲方与新的承租人签订合同之日起 30 天内将房产返还甲方。

7.3 租赁合同提前解除或终止的，乙方应于合同解除或终止之日起 15 天内将房产返还甲方。

7.4 上述第 7.1 条、7.2 条、7.3 条约定的租期届满、提前解除或终止合同之后的房产返还期限内，甲方参照最后一期的租金标准按日向乙方收取房产占用费；乙方未按上述第 7.1 条、7.2 条、7.3 条

约定的期限返还房产的，自该期限届满之日起，甲方有权自行收回房产并处理该房产内的一切物品，并按本合同约定最后一期月租金标准的 150%向乙方主张房产占用费。

## 八、提前解除或终止合同的处理

8.1 双方应信守合同，一方确需提前解除合同的，应提前 30 日告知另一方，以便承租人另寻地点腾退或是出租人另行招租。

8.2 乙方在支付首期租金之后至支付第二期租金之前的期间内提前解除合同的，甲方不予退回乙方已付的租金、履约金，但押金应按实结算。乙方在付第二期租金后解除合同的，甲方不予退回乙方已支付的履约金，但租金、押金均应按实结算。甲方在应退还乙方的租金中扣回该租金已开发票对应的已缴 12%的房产税金。

8.3 甲方按本合同第 6.1、6.2、6.3、6.7 条约定解除合同的，甲方不予退还乙方已交的履约金、押金，但租金按实结算，甲方按其他约定解除合同的，租金、履约金、押金按实结算。

8.4 甲方因本合同第 6.4 条约定的政策性原因或上级主管单位决定需提前解除合同的，甲方不承担任何违约责任，不对乙方进行任何赔偿或补偿；乙方应无条件腾退房产，履约金无息退回，租金、押金应按实结算。

## 九、优先租赁权

9.1 本合同租期届满后，甲方继续出租本房产的，乙方享有同等条件下优先租赁本房产的权利。本项权利有以下限制：

9.1.1 乙方应参加本房产的公开招租程序，并在公开招租程序中行使本项权利，乙方未参加本房产公开招租程序的，视为放弃优先租赁权；

9.1.2 乙方已将本房产返还甲方的，视为放弃优先租赁权。



9.2 乙方提前解除或终止本合同的，或者甲方依照本合同第六条的约定解除合同的，乙方不享有优先租赁本房产的权利。

## 十、争议的解决

10.1 甲乙双方在履行合同中如出现争议，应友好协商解决，协商不成，任一方可向本房产所在地的人民法院提起诉讼。

## 十一、其他约定

11.1 本合同所涉金额的币种均为人民币。

11.2 乙方如需引进物业管理机构对房产进行物业管理，应征得甲方的同意，并确保该物业管理机构在本合同租赁期限届满后退出。

11.3 资产招租委托书(项目编号：F202100455)内容也是本合同的组成部分。与本合同具有同等法律效力。委托书内容与本合同不一致的，按本合同的约定执行。

11.4 本房产的建筑面积 18220.91 平方米是按甲方的房地产权证及账面记载面积确定，本合同约定的房产全部建筑面积或者甲方分批交付乙方的房产建筑面积均可能与乙方的实际使用面积存在差异，乙方认可该等差异且不得就该等差异提出任何异议。

十二、本合同书一式叁份，甲乙双方各执一份，汕头市恒益顺资产托管中心执一份，自签订之日起生效。

(以下无正文，为本合同签署页)

甲方：

乙方：

代表：

代表：

签订日期： 年 月

鉴证单位：汕头市恒益顺资产托管中心

## 附件 1

位置	面积 M <sup>2</sup>	单价(元/月.m <sup>2</sup> )	挂牌底价(元/月)	备注
工业城(主楼)1 楼	960	14	13440	实用面积, 不含公共面积
工业城(主楼)2 楼	2972	11	32690	
工业城(主楼)3 楼	约 2012	9	18108	包含公共面积
工业城(主楼)4 楼	2972	9	26748	
工业城(主楼)5 楼	1232	9	11088	包含公共面积
工业城(主楼)6 楼	1507.91	9	13576	
副楼 1 号楼 1 楼	360	22	7920	账面面积
副楼 1 号楼 2、3 楼	680	9	6120	账面面积
副楼 2 号楼 1 楼	360	14	5040	账面面积
副楼 2 号楼 3 楼	360	9	3240	账面面积
合计	13415.91		137970	

## 附件 2

原承租方	位置	面积(M <sup>2</sup> )	到期时间	挂牌底价(元/月)	单价(元/月.m <sup>2</sup> )	备注
汕头市博通纸业有限公司	工业城(主楼)5楼	1740	2022.8.31	15660	9	实用面积, 不含公共面积
汕头市博通纸业有限公司	副楼1号楼2楼	40	2022.11.6	360	9	实用面积, 不含公共面积
汕头市领博职业培训学校	工业城(主楼)1楼北侧	960	2022.10.31	13440	14	实用面积, 不含公共面积
合计	/	2740	/	29460		

### 附件 3

位置	面积 M <sup>2</sup>	挂牌底价(元/月)	单价(元/月.m <sup>2</sup> )	备注
工业城(主楼)1 楼	约 905	12670	14	包含公共面积
工业城(主楼)3 楼	约 960	8640	9	不含公共面积
副楼 2 号楼 2 楼	200	1800	9	包含公共面积
合 计	约 2065	23110		

## 附件 4

### 设备设施移交清单

1. 电货梯二部，
2. 配电屏(高、低压各一套)，
3. 变压器一套（250KVA），
4. 消防泵房（消防泵 6 台/套），
5. 消防设施（包括但不限于消防栓），
6. 4 寸水表一个。

附件 5

## 分批交付房产租金标准表

移交批次	位置	面积 M2	首周期租金（首批交付房产起租期起3年内）	第二周期（首批交付房产起租期起第4-6年）	第三周期（首批交付房产起租期起第7-9年）	第四周期（首批交付房产起租期第10-12年）
第一批	工业城(主楼)1楼	960	成交价 x1	成交价 x1.03	成交价 x1.03x1.03	成交价 x1.03x1.03x1.03
	工业城(主楼)2楼	2972				
	工业城(主楼)3楼	约 2012				
	工业城(主楼)4楼	2972				
	工业城(主楼)5楼	1232				
	工业城(主楼)6楼	1507.91				
	副楼1号楼1楼	360				
	副楼1号楼2、3楼	680				
	副楼2号楼1、3楼	720				
第二批	工业城(主楼)5楼	1740	成交价 x1	成交价 x1.03	成交价 x1.03x1.03	成交价 x1.03x1.03x1.03
	副楼1号楼2楼	40				
	工业城(主楼)1楼北侧	960				
第三批	工业城(主楼)1楼	约 905	成交价 x1	成交价 x1.03	成交价 x1.03x1.03	成交价 x1.03x1.03x1.03
	工业城(主楼)3楼	约 960				
	副楼2号楼2楼	200				

备注：上述各期租金标准适用于所有已移交承租人的房产（租金标准统一按房产移交时所处的时段确定）。示例：

设第一批房产起租期为 2021 年 11 月 1 日，第二批房产交付期 2023 年 11 月 1 日，则至 2024 年 11 月 2 日起，第一、第二批房产的租金标准均为成交价 x1.03，此前第一、第二批房产的租金标准均为成交价 x1；以此类推。