

房产租赁合同

出租方：汕头市东冠电力开发有限公司（简称甲方）

住所：汕头市金砂路 53 号金凤城龙座 7 楼

法定代表人：林文亮

承租方：（简称乙方）

住所：

法定代表人：

甲方依据汕国资[2022]34 号市国资委《关于印发〈汕头市市属国有企业物业出租管理暂行办法〉的通知》的要求，委托汕头市恒益顺招标采购服务有限公司（以下简称“恒益顺公司”）公开招租，经恒益顺公司公开招租结果公布的承租方为_____。按照《中华人民共和国民法典》等法律、法规及汕头市国资委和汕头市建工集团物业出租的有关规定，甲、乙双方本着自愿、互利、公平合理的原则，经协商一致，订立本合同，甲乙双方共同遵守。

一、租赁物业的情况

租赁物业：位于汕头市金平区鮀浦蓬洲十二沟原鮀浦电厂内三座厂房、二座综合楼及配套场地、设施的物业（下称“租赁物业”，不包含原鮀浦电厂举登路侧设计大门通道面积约 1028 平方米土地），厂房、综合楼建筑面积约 15927.35 m²，国有土地使用权证为：（汕府国用总字（1993）第 91200350 号），厂房、综合楼等房产未办产权证，按现状。

二、租赁物业的用途

乙方承租租赁物业用于工业生产、经营。乙方必须按租赁物业的用途使用租赁物业。

三、租赁期限

本合同租赁期限为五年，自本合同签订之日起六个月内，甲方向乙方移交租赁物业，同时双方签署《招租资产交接确认书》，租赁物业自甲乙双方签署《招租资产交接确认书》之日起租。

四、租金、租赁保证金交付方式

(一) 租金

乙方向甲方承租租赁物业，须按人民币____万元/月（不含税、下同）向甲方缴纳租金。租金不包含其它与使用租赁物业有关的税费、水费、电费、通讯费、有线电视、卫生保洁、治安消防等费用（土地使用税及房产税除外），该等费用由乙方负责并按时交纳。

(二) 租金付款方式：租赁押金按三个月租金收取，合计金额元；履约金按一个月租金收取，合计 元；押金及履约金以下合称为租赁保证金；租金采用先付后用的支付方式，每 3 个月为一个支付周期，首期租金____元及租赁保证金____元；乙方于合同签订之日起五个工作日内一次性缴交恒益顺公司资金结算账户：

账户名称：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

开户银行：交通银行汕头龙湖支行

账 号：445006030013000176567

恒益顺公司按《汕头市恒益顺招标采购服务有限公司资产招租交易规则》第五十四条的规定将乙方缴纳的交易价款划入甲方指定的账户，用于支付租赁保证金和首期租金等。甲方在收到恒益顺公司转账的租赁保证金、首期租金之日（以银行到账时间为准）起 5 个工作日内开具合法的租金发票（租赁保证金开具收据）给乙方。

(三) 甲方指定的收款账户如下：

账户名称：汕头市东冠电力开发有限公司

开户银行：交行汕头中区支行

账 号：445006040010141005586

(四) 除首期租金外，以后的每期租金乙方应在当期首月前 5 个

工作日内支付该期租金，最后一期租金按当期实际剩余月份及天数按本合同租金标准计算支付。

（五）乙方缴纳的租金仅为租赁物业的租用费用，不包含其它与使用租赁物业有关的税费、水费、电费、通讯费、有线电视、卫生保洁、治安消防等费用（土地使用税及房产税除外），乙方使用和管理租赁物业中涉及的所有费用 and 法律责任全部由乙方自行承担。

（六）乙方在签订本合同前对租赁物业的现状（包括但不限于建筑物的结构、装修、装饰、水电设施、消防及安全防护设施等的老化危旧或破损程度、状况、数量，以及所有建筑物的报建、审批情况）已充分了解，同意按租赁物业的现状（包括本合同签订后至租赁物业实际移交之日止租赁物业上的状况）承租且没有任何异议。

（七）甲、乙双方同意本合同签订后，每月租金总额不因租赁物业设施的完好状况及实际建筑面积及场地面积的误差而作任何调整。

（八）乙方除向甲方按时支付租金之外，乙方在租赁期内还应当向甲方及甲方全资子公司汕头市东南电力工程有限公司（下称“东南公司”）履行以下义务：

1. 租赁期内，乙方除需按时向甲方交纳租金之外，乙方须同时与甲方签订《业务合作协议》，向甲方提供十五个技术服务工作岗位，每月十五个技术服务工作岗位定额技术服务费共人民币 4 万元，按月支付。该项薪金等费用全部由乙方承担，乙方须严格按时支付合作费用，如有逾期，视为乙方违反本合同，甲方有权解除本合同。租赁期间，若本合同被提前解除，则《业务合作协议》与本合同同步解除。

2. 甲方下属公司东南公司在租赁物业内建设的光伏发电站，乙方不得向其收取任何场地使用费以及其他任何费用，同时必须为东南公

司维护、使用该等光伏发电设施提供便利，不得收取任何费用；乙方必须同时与东南公司签订《供购电协议》，优先向东南公司购买租赁物业范围内光伏电站所发电量，如乙方违反《供购电协议》，视为乙方违约，甲方有权解除本合同。租赁期间，若本合同被提前解除，则《供购电协议》与本合同同步解除。

五、租赁保证金

(一) 乙方缴交的租赁保证金系乙方违约时向甲方支付的违约赔偿金（若乙方的违约赔偿责任超过租赁保证金的数额时，则乙方仍应另行补足），乙方不得自行以租赁保证金冲抵其所欠甲方的租金或其他应缴的费用以及损失赔偿金。

(二) 双方约定以下情形为租赁保证金的担保范围，当乙方发生违约行为时，甲方可以不予退回或直接从租赁保证金扣收：

1. 如乙方违约或侵害甲方合法权益，甲方有权直接从租赁保证金中扣取相应欠款、违约金、赔偿金，以及因乙方与第三方纠纷导致甲方对外做出赔付、垫付的各种费用。

2. 如乙方违反本合同约定的任一义务，经甲方书面催告之日起，乙方仍不履行义务超过 10 日的，则甲方有权不予退回乙方的租赁保证金，如租赁保证金仍无法补偿甲方损失的，甲方有权进行追偿。

(三) 甲方按本合同的约定扣取乙方的租赁保证金后，甲方有权通知乙方补足租赁保证金。乙方应在收到甲方的通知之日起 3 个工作日内将租赁保证金补足至初始保证金数额即__万元。否则，甲方有权单方解除合同，乙方须按照本合同逾期支付租金的约定方式向甲方承担违约责任。

(四) 租赁期满，乙方无违反本合同的规定，已付清因本租赁行

为所产生的相关款项（包括但不限于租金、税费、水费、电费、卫生保洁、治安消防费用、违约金、赔偿金等款项）和向政府有关部门办理变更或注销以租赁物业作为乙方有关证照的住所地，并将有关凭证（包括但不限于缴费凭证、以租赁物业作为乙方有关证照的住所地的变更或注销登记的凭证等）提供给甲方，且甲、乙双方已完成租赁物业的移交手续之日后 5 个工作日内，甲方须将租赁保证金无息全额退回给乙方。

（五）租赁期间，如出现以下情形之一导致本合同被解除的，甲方须于本合同解除、双方已完成租赁物业的移交手续且乙方已付清租金、税费、水费、电费、卫生保洁、治安消防费用、违约金、赔偿金，清理完毕一切与租赁物业有关的款项之日起 5 个工作日内，将租赁保证金无息全额退回给乙方。

1. 由于租赁物业被国家依法征用或因城市规划或城市更新改造需要搬迁、土地被收储的；

2. 因法律、法规调整致使租赁物业及相应设施需要改建或拆除的，或政府决定拆除、改建、扩建租赁物业的；

3. 由于不可抗力的自然灾害、地质变化或具有法律效力地确定非因乙方负有责任的灾害令建筑物塌毁或被有效鉴定成为危房必须拆除的。

六、租赁物业的交付和使用

（一）乙方在签订本合同前已对租赁物业的现状（包括但不限于建筑物的结构、装修、装饰、水电设施、消防及安全防护设施等）做了充分了解和调查，认可租赁物业及其周边现状，并没有异议，乙方理解并完全同意甲方按租赁物业届时现状移交并向甲方承租。

（二）甲方应于签订合同之日起 6 个月内将场地交付给乙方。

（三）租赁物业内现有属于甲方的设施，甲方按现状提供给乙方使用，并不承担任何质量责任，甲方不承诺也不保证这些配套设施是否符合乙方的具体使用功能和环保、消防、安全等规范。乙方承租后，如这些配套设施不能满足其使用需要或这些配套设施因根据乙方具体的使用功能而不符合有关规范（特别是消防规范）的，概由乙方自行和自费配置，办理相关手续的资料报甲方备案存档。

（四）自甲乙双方签署《招租资产交接确认书》之日起，租赁物业即由乙方使用和保管，乙方即承担起本合同约定的相关管理义务，其损、毁、灭、失等风险均全部转由乙方承担。

七、关于租赁物业的更新改造

（一）租赁物业的更新改造是指在租赁物业范围内，乙方实施的以下行为：

1. 对现有设施的改造，安装新的设施设备；
2. 新、扩、改建建（构）筑物或为此目的而拆除已有的建（构）筑物；
3. 配备对租赁物业结构有影响的设备。

（二）租赁期间，乙方对租赁物业的更新改造必须符合国家消防管理及相关部门的规范、规定。改造、装修的技术要求，其设计、规模、范围等方案均须事先以书面形式向甲方书面申请，获得甲方书面同意并报批获准后才能施工，所有费用由乙方负责。未经甲方同意，乙方不得施工改造，否则造成的后果与损失由乙方自行承担，甲方可提前解除合同。

（三）乙方所实施的更新改造工程完工后，如按规定需要经政府有关职能部门验收或备案等行政手续的，均须在完成有关手续并取得相应验收合格证照、许可后方可投入使用；乙方负责办理上述行政

手续，并承担相应费用，甲方提供必要之配合。

（四）对租赁物业及其配套设施的更新改造和维护保养责任和资金均由乙方承担，并须于更新改造期满后 30 日内将更新改造情况及有关验收合格证件书面报甲方备案，且须无条件接受甲方不定期实施的有关查核。

（五）乙方在实施更新改造期间，须采取符合规范的安全措施，防范任何安全事故的发生，如因施工给甲方、乙方以及他人造成人身、财产等损害的，由乙方承担相关责任及费用，且乙方须确保不拖欠施工单位的工程款与工人工资。

（六）乙方如需在租赁物业范围内砍伐、移栽树木或进行其他绿化改造的，应报甲方同意。如需报行政管理部门，甲方可以配合申报。以上事项一切费用均由乙方承担；如因乙方私自在租赁物业范围内砍伐、移栽树木或进行其他绿化改造造成甲方损失或行政管理部门处罚的，应由乙方承担全部后果。

八、甲方的权利和义务

（一）甲方保证租赁物业的产权归属清晰，保障乙方在合同期限内对该物业的合法租用权。若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务，概由甲方负责清理，并承担民事诉讼责任，因此给乙方造成经济损失的，甲方负责赔偿。

（二）在租赁有效期内乙方因经营活动需办理有关经营、许可证照等相关手续时，依法应由甲方提供有关资料的，甲方协助提供。甲方提供协助后乙方不能办证的责任由乙方承担。

（三）甲方有权对乙方更新改造租赁物业的工程进行监督。发现乙方未经甲方同意擅自改变租赁物业的结构、用途致使租赁物业受到损失的，甲方有权解除合同，收回租赁物业，收取的租赁保证金及租

金不予退还，由此造成的全部后果、损失均由乙方承担。若所收租赁保证金不足以弥补甲方损失，甲方有权继续向乙方追偿。

（四）租赁期间，甲方转让或抵押租赁物业，无需征得乙方同意，但甲方转让租赁物业须提前三个月书面通知乙方；抵押租赁物业须提前三天书面通知乙方。

（五）甲方有权依约向乙方收取租金，收取因乙方欠交费用被相关机构停水、停电而甲方为申请重新开通而先行支付的水费、电费及其滞纳金、利息及乙方因违反本合同的约定所发生的违约金，甲方有权在租赁保证金中扣除上述款项，乙方须按本合同第五条第（三）款规定，补足租赁保证金，否则，甲方有权单方解除合同。

（六）甲方有权对租赁物业包括安全设施和设备进行安全检查，但须事前通知乙方并由乙方派员陪同进行。甲方有权对存在的安全隐患向乙方发出整改通知，乙方应按规定期限整改，如乙方在甲方规定的时间内拒不整改或经行政管理机关认定整改不合格的，甲方有权单方终止合同收回租赁物业，同时视为乙方违约，由乙方承担违约责任，收取的租赁保证金及租金不予退还。

（七）甲方不得干涉乙方依法进行的经营和管理活动。

（八）本合同其它条款所规定的甲方的权利和义务。

九、乙方的权利和义务

（一）乙方应按本合同约定按时足额支付甲方租金及其它与使用租赁物业有关的费用。

（二）乙方须按照本合同规定用途依法进行经营活动，不得擅自改变租赁物业的租赁用途。

（三）乙方在签订本合同前，已认可租赁物业及其周边现状，乙方在签订本合同时已充分了解办理有关证照的可能性并愿承担该风

险。

1. 乙方应自行办妥在租赁物业进行经营活动所需的各种证照（包括但不限于三证合一的工商营业执照、卫生许可、消防验收合格证照、环评许可证、办理环保相关审批验收手续等，下同）和手续并承担由此产生的全部费用，及时将有关资料（包括但不限于三证合一的工商营业执照、法定代表人或负责人身份证、消防验收合格证、报批资料；环保相关审批、验收资料等的复印件加盖公章）在正式开办前向甲方报备，在符合法律法规及有关部门的要求后方可开展经营活动，并严格按照规定的经营许可范围进行经营活动，自行承担相应的法律责任及经营风险。

2. 乙方须按本合同约定依时缴交租金，不得以办理证照和手续等为理由拒交、缓交租金，也不得以租赁物业影响其办理经营许可证照和手续，致使不能按预想方案使用租赁物业为由，向甲方要求解除、变更本合同或追究有关法律责任和索取任何补偿。

（四）从租赁物业交付乙方之日起，租赁物业范围内的安全、保卫、消防、环保、绿化及清洁卫生、社会治安综合治理及“门前三包”工作等所发生的一切费用及责任均由乙方负责，甲方概不负责；乙方对租赁物业范围内的生产安全、消防安全、财产安全和公共安全负全责，在租赁物业范围内发生的安全事故、消防事故、人身伤亡事故等一切事故或由此引发侵害他人权利、利益概由乙方承担全部法律责任及赔偿责任，甲方不负任何责任，对甲方财产造成损坏或损失的，乙方应承担赔偿甲方损失的责任。

1. 租赁期内，乙方是租赁物业范围内的安全责任主体，应遵守消防和安全法规，做好各项安全防范措施，保障生产及消防安全。乙方法定代表人（或负责人）为租赁物业安全第一责任人，对所使用、管

理范围内（包括相关公共部分）的生产、消防、治安等安全负全面责任。

2. 乙方应在租赁物业内按有关规定配置足够的消防灭火器材，保持租赁物业范围内的消防通道畅通，严禁堵塞消防通道或将租赁物业内的消防设施用作其它用途，履行消防安全职责，认真遵守各项相关规定。

（五）乙方必须遵守防火、防雷、防爆、防辐射、防事故等安全规范，认真做好租赁物业内的安全防范、环保工作，防止对邻近、周边的单位或个体造成漏电、噪声、废水、废气、废矿物油、废铅酸电池等环境污染的影响，并负责处理因发生此类问题所引起的纠纷；若因乙方违规而被政府有关部门责令整改或处罚时，乙方必须无条件服从、接受，按期、按要求进行整改。整改或处罚所发生的一切费用和后果均由乙方负责。

乙方应严格遵守国家、地方的环保法律、规章，切实做到防腐、防渗、防泄漏，配套污染治理设施，防止废水、污水等向外界直排，对危险、有毒、有害废物负责安全处理并承担相应费用。

（六）乙方应当严格按照租赁物业的租赁用途使用租赁物业，爱护和正常使用租赁物业及设施设备，经常检查租赁物业内特别是建筑物的主体结构、消防设施的安全状况，及时发现和消除一切安全隐患，及时将有关情况向甲方报告。乙方必须积极配合甲方对租赁物业进行安全检查，对甲方检查过程中提出的安全隐患整改通知必须及时执行落实。

（七）乙方承担租赁物业范围内的所有设施和设备的维修、保养和更新改造并承担一切费用，包括但不限于外墙、门窗、厕所、下水道、消防设施、电缆、配电箱及乙方自行安装的电气设备、仪器及

管道、线路等。乙方必须聘请具有资质和良好信誉的单位对所有设施和设备进行维修保养，使设施和设备始终保持可正常运转的状态。若因乙方怠于行使对租赁物业范围内的所有设施 and 设备的维修、保养责任，由此引发的一切事故及损失均由乙方自行承担法律责任和赔偿责任。

但因租赁物业设施使用年限较久，如因自然灾害或非人为因素等不可抗力因素而产生的损坏，则乙方不承担责任和费用。

（八）由于乙方的原因而造成租赁物业、消防系统或供电、供水、排水、排污管网等设施损坏的，或者乙方毁坏地下埋藏物的，乙方承担修复责任和承担所需费用。

（九）乙方负责其经营活动所需的全部资金，自负一切债务和责任，且负责缴交因承租租赁物业及经营活动所产生的全部费用（含公共部分的费用），包括但不限于水费、电费、有线电视、通讯费（包括电话、网络等）、治安消防费、税费、规费及政府部门、街道办或居委会摊分给租赁物业的清洁费、管理费等所有一切费用（土地使用税及房产税除外），承担在更新改造工程期间对外所发生的一切债权债务，且乙方必须确保租赁物业不因此而被查封。

（十）乙方不得利用租赁物业进行任何违反法律法规的活动；不得利用租赁物业存贮及堆放危险品 [包括但不限于：爆炸品、压缩气体和液化气体、自燃物品和易燃物品、氧化剂和有机过氧化剂、毒害品和感染性物品、放射性物品、腐蚀性物品等易燃易爆有毒的危险品（乙方因生产生活需要的氧气、乙炔、石油气等压缩气体和液化气除外）]；不得进行有损甲方利益以及会对租赁物业周边产生环境污染等不良影响的其他活动，否则，甲方有权单方解除本合同，收回租赁物业；乙方无权要求甲方退回租赁保证金，由此产生的一切责任和赔

偿概由乙方承担。

（十一）乙方的员工系乙方自行聘用，乙方应当按照劳动法律法规的相关规定，与之建立并全责负责处理与聘用人员之间的劳动合同关系。在租赁期间，本合同无论因何种原因被解除或租赁期届满，导致乙方终止经营，乙方必须在终止经营时负责员工的分流安置，并依据《劳动法》和《劳动合同法》妥善解决乙方员工的安置及补偿问题，承担雇佣员工引起的一切责任，对乙方的员工甲方不负任何责任。

1. 如乙方拖欠员工工资引起纠纷，损害甲方利益，甲方有权解除合同，收回租赁物业，所收租赁保证金及租金不予退回。如租赁保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权按《中华人民共和国民法典》的相关规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

2. 如乙方未能妥善安置员工的，由此产生的一切责任概由乙方承担，与甲方无关。同时，导致甲方无法正常收回租赁场地，甲方所收乙方的租赁保证金及租金不予退回。如租赁保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权按《中华人民共和国民法典》的相关规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

（十二）乙方应在供应部门提供的水、电额定容量内安全使用，不得超容量、超负荷使用水电设施、设备。水、电容量按现状提供。如现存容量不足需增容扩量时，由乙方向甲方提出协助申请，并由乙方承担扩容过程所需的一切费用，甲方协助向有关部门出具申请手续，是否同意扩容由有关部门核定。

若因乙方擅自安装或使用超过原水电设施容量、负荷的设备，所导致的一切后果均由乙方负责；因乙方使用不当或超负荷使用而引起的事故，均由乙方承担全部法律责任和赔偿责任。

（十三）租赁期内，乙方因拖欠水、电费导致停水、停电，对甲

方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

（十四）本合同期满或解除，乙方须按本合同约定如期将租赁物业交还甲方。

（十五）本合同执行期满，乙方没有违反本合同的条款，同等条件下乙方享有对本合同项下的租赁物业的优先承租权。

（十六）租赁期届满前，若乙方提前三个月书面向甲方提出申请续租本合同项下物业的意向，且甲方有意将租赁物业继续出租，则至新的房产租赁合同签订之日的期间，乙方占用本合同项下物业的租金，按本合同物业日租金（月租金除以 30 天计）乘以占用天数计算。

（十七）履行本合同其它条款所规定的乙方的权利和义务。

十、甲方的违约责任

（一）甲方未按本合同的约定将租赁物业交付乙方使用的，每逾期一日，须按月租金额的 1%向乙方支付违约金；超过 30 日的，乙方有权终止本合同。

（二）甲方如非因乙方违约或本合同约定的原因无故单方提前解除本合同的，按《中华人民共和国民法典》的相关规定，对乙方承担违约赔偿责任。但甲方在本合同项下对乙方承担的违约金总额最高不应超过三个月的租金数额。

十一、乙方的违约责任

（一）乙方逾期支付租金的，每逾期一天，须按所欠租金总额的 1%向甲方支付违约金，逾期超过 30 天的，甲方有权解除本合同，收回租赁物业，租赁保证金不予退回；如租赁保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权按《中华人民共和国民法典》的相关规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

（二）乙方单方提前解除本合同或因破产、注销登记而令本合同

提前解除的，租赁保证金和乙方已付租金不予退回；如租赁保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权按《中华人民共和国民法典》的相关规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

（三）租赁期届满甲乙双方未续订合同，或本合同提前解除，乙方未按本合同的约定交还租赁物业的，乙方须按本合同第十四条的约定承担违约赔偿责任。

（四）甲方发现乙方所提交的文件虚假，甲方有权解除本合同，租赁保证金不予退回；如租赁保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权按《中华人民共和国民法典》规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

（五）乙方如违反本合同约定的任一义务，经甲方书面催告之日起，乙方仍不履行义务超过 10 日的或被执法机关、政府行政机关吊销经营执照的，或被处罚致其不能继续承租租赁物业的，甲方有权解除本合同，租赁保证金及已付租金不予退回；如租赁保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权按《中华人民共和国民法典》的相关规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

（六）因乙方违约导致本合同解除的，乙方租赁保证金及已付租金不予退回；如租赁保证金不足以弥补甲方损失的，甲方有权按《中华人民共和国民法典》的相关规定，要求乙方继续承担违约赔偿责任。

十二、 甲方土地被征收情况下的约定

租赁物业承租期间，如出现租赁物业和土地被政府依法征用或收回情形；甲方对乙方不作任何补偿，有关单位对属于租赁物业（包括主体、新增建筑物、装修和水电设施等）以及租赁损失的补偿款属甲方所有；如未实质性影响乙方使用租赁物业，则乙方缴交的租金维持不变；如导致甲方无法继续向乙方出租租赁物业，则本合同依约解除。

十三、 合同的补充、变更及解除

（一）租赁期间，对于未尽事宜，甲方和乙方可通过协商并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

（二）租赁期间，甲方有可能根据法律、法规的规定或政府的要求变更名称或变更由第三者代替甲方成为租赁物业的出租方，但本合同的全部条款应保持不变。如果该情形出现，甲方将书面通知乙方，乙方必须无条件接受且不属于甲方违约，届时将由甲方、新的出租方共同与乙方签订变更出租方的补充协议。

（三）租赁期间，乙方如需改变承租方主体的，必须书面向甲方提出申请并征得甲方书面同意，并报甲方上级主管部门批准后方可进行变更。如甲方同意乙方变更承租方主体的，乙方须作为担保人，与新的承租主体共同承担本合同项下承租方的义务。

（四）租赁期间，因城市规划或城市更新改造需要搬迁、土地被收储的，甲方有权提前终止合同，承租人应无条件无偿退出且甲方免于赔偿或补偿乙方（包括承租方承租后的各种固定投入的处理）。

（五）租赁期间，因法律、法规调整或其他不可抗力致使本合同不能继续履行的，甲方有权提前终止合同，承租人应无条件无偿退出且甲方免于赔偿或补偿乙方（包括承租人承租后的各种固定投入的处理）。

（六）以下情况合同一方可以书面通知另一方提前终止本合同，违约责任按约定执行：

1. 合同一方进入清算、解散、破产等程序；
2. 一方不履行合同规定的义务或严重违反合同约定，造成租赁物业不能正常经营或严重损害另一方的合同权益；
3. 双方协商一致认为提前终止合同符合双方利益的；

4. 承租方擅自改变租赁物业承租用途的。

(七) 合同期内，乙方有下列情形的，甲方有权单方提前终止合同、收回租赁物业，同时视为乙方违约，由乙方承担违约责任：

1. 擅自将租赁物业全部或局部转租、转借他人使用的；
2. 擅自拆改租赁物业结构或设施设备的或进行违法建设的；
3. 利用租赁物业进行违法活动或损害公共利益的；
4. 故意损坏租赁物业的；
5. 拖欠租金或其他费用累计达 30 天的；
6. 对存在的安全隐患不予整改、不配合整改或整改不合格的；
7. 违反国家、地方环保法律、法规被勒令停业的；
8. 违反国家、地方安全生产法律、法规被勒令停业的；
9. 因其他违法行为情节严重或被勒令停业的。

(八) 租赁期间，除不可抗力外，如乙方因经营环境严重恶化导致不能继续经营等原因须提前解除本合同，必须提前 90 天书面向甲方提出申请（乙方须聘请会计师事务所对申请前 6 个月的经营状况进行审计并向甲方提交该审计报告）并征得甲方书面同意，合同解除过程中乙方需配合甲方按照相关法律、法规及上级主管部门的规定或要求等履行相应的手续。乙方在无拖欠租金、费用或其他违约情况下，甲方与乙方可解除本合同，合同提前解除涉及的一切相关费用由乙方承担。

(九) 租赁物业自然毁损、灭失或者被鉴定为危房且不能修复，导致本合同无法继续履行的，本合同自然解除，租金据实结算。甲、乙双方互不承担违约责任。

(十) 除上述条款约定的可解除合同的情形外，本合同其他条款约定可以解除合同的情形发生时，有权行使解除合同的一方可按约定

解除合同。

十四、租赁物业及配套设施的交回

(一) 本合同无论因何种原因被解除或租赁期届满，乙方均须将租赁物业及原属于甲方的配套设施完好地并可正常使用时移交回甲方。

(二) 本合同租赁期满或提前解除，对于由乙方投入的属于新增的建构筑物及变压器等配套设施，包括供电、供水、网络等相关管线和开关配件及所增加的水、电负荷均无偿属甲方所有，乙方必须保证该等设施能够正常使用，乙方不得拆除及故意毁坏。其他属于乙方的办公用品及生产设备，乙方应及时搬走。

(三) 本合同租赁期满或本合同提前解除之日或本合同第九条第(十六)款规定的新的房产租赁合同签订之日起计，乙方未能按时将租赁场地移交甲方，双方同意按以下时间段的约定方式处理：30天内，属于搬迁免租期，乙方必须无条件搬离租赁场地并按本合同约定将租赁场地移交还甲方。否则，从第31天至第90天期间，乙方须继续支付甲方租金（日租金标准按合同解除日的日租金单价计），从第91天至第180天，乙方除须继续支付甲方租金（日租金标准按合同解除日的日租金单价计）直至租赁场地移交还甲方之日止外，并须按占用租赁场地期间的租金总额的两倍向甲方支付违约金，乙方的租赁保证金及已付租金归甲方所有；从第181天起，甲方有权自行处置租赁物业并且不需给予乙方任何补偿。

(四) 乙方应于合同期届满或合同提前解除时或本合同第九条第(十六)款规定的新的房产租赁合同签订时，在规定期限内，拆除生产设备和搬空租赁场地内杂物并结清应缴的费用。乙方逾期未搬离的任何财产和资料，均视为乙方的抛弃物，归甲方所有，甲方拥有完全

的处分权，如有处置收益则全部归甲方所有，甲方无须向乙方支付任何补偿，乙方不得提出任何异议，且甲方有权单方进行清场处理，相关清场费用由乙方承担。

（五）乙方应在本合同租赁期满（除甲乙双方续订合同外）或本合同提前解除之日或本合同第九条第（十六）款规定的新的房产租赁合同签订之日起30日内向甲方提供办妥各种以租赁物业地址作为各种证照注册地址的变更或注销手续的证明文件，乙方逾期办妥的，每逾期一日，乙方须按合同解除日（合同租赁期届满时，按租赁期届满之日）的双倍日租金单价向甲方支付违约金，直至乙方实际向甲方提供上述手续之日为止，并承担因此原因给甲方造成的损失，同时租赁保证金不予以退还。

十五、 法律、法规调整或不可抗力因素

（一）租赁期间，如遇法律法规、政府规章或文件规定发生调整，影响到乙方对租赁物业的使用功能时，甲、乙双方应友好协商解决，另行签订补充协议，争取本合同继续履行；协商不成，则本合同自动解除，双方按实际使用时间结算租金及相关费用，互不承担违约赔偿责任。

（二）租赁期间，如遇人力不可抗拒的自然灾害，导致本合同无法继续履行，则本合同自动终止，甲、乙双方按实际的租赁时间结算租金及相关费用，双方互不承担违约赔偿责任。

十六、 争议的解决

本合同双方因订立、履行本合同而发生任何争议，若协商无法解决，则任何一方均应将争议提交汕头仲裁委员会，根据该仲裁委员会的仲裁规则仲裁解决，该仲裁裁决为终局裁决，对双方均具约束力。

十七、 其它

（一）甲方与中国电信股份有限公司汕头分公司于 2022 年 3 月 22 日签订的《2022 年金平区鮀浦电厂基站物业租赁协议》按原状继续执行，该基站设立在一期综合楼六楼天台上，收益及续租权利归甲方所有。乙方不得对其设施及用电进行破坏，若造成损坏，乙方应承担一切法律经济责任。甲方承诺：与中国电信股份有限公司汕头分公司签订的上述租赁协议期满后不再续签。

（二）甲方留用备品件仓库（底层）面积约 428.2 m²，不在该合同租赁物业范围之内。甲方负责封存仓库内物品，乙方不得拆封进入或占用场地，乙方在租赁期内发现仓库结构、墙体或门窗出现破损或异常，应及时通知甲方处理。甲方例行安全检查期间，乙方给予道路通行及用水用电的便利。

（三）甲方留用原鮀浦电厂举登路侧原设计大门通道，自该区域厂区围墙至举登路市政道路旁的部分，面积约 1028 m²（具体见《汕头市自然资源局测绘院》编号：G21150-1 的《金平工业园区现代产业聚集区西片区 C 地块用地界线定线图》的 J1、J2、J3、J4 围成的红线图内）不在本合同租赁物业范围之内。乙方不得拆除围墙进入或占用该场地，乙方在租赁期内发现墙体出现破损或异常，应及时通知甲方处理。

（四）乙方承诺：乙方租赁甲方的租赁物业范围内的二期综合楼第五、六层共 964.8 平方米面积的房产，以及厂区闲置场地和屋顶无偿供甲方作为科技创新、科技发展场地。

（五）本合同租赁期满，若乙方无违约事项，当甲方按汕头市市属国有企业物业出租管理和甲方上级主管单位的物业出租管理的有关规定办理租赁物业出租时，乙方在同等条件下享有优先承租权。

（六）所有甲方与乙方之间的通知和联系均须以书面的形式发出

(以电子邮件方式发送至对方邮箱亦为有效), 如以邮政速递形式寄出文件的, 从寄发之日起(以邮戳日期为准)五天内, 不论退回或收到, 均视为对方已收到并知悉文件内容。

(七) 本合同任何一方如变更了本合同载明的地址, 均须书面通知对方, 从对方收到书面通知的次日起生效, 否则, 以该方在本合同上的地址为有效通讯地址。

(八) 双方的通讯地址如下:

甲方:

名称: 汕头市东冠电力开发有限公司

地址: 汕头市金砂路 53 号金凤城龙座七楼

邮编: 515041;

电子邮箱: stdlkf@188.com

乙方:

名称:

地址:

邮编:

电子邮箱:

十八、资产招租委托书(编号: FT202400014)内容也是本合同组成部分。与本合同具有同等法律效力。

十九、本合同一式四份, 甲方执二份、乙方执一份, 恒益顺公司执一份。本合同经甲、乙双方法定代表人或授权代表人签字、加盖公章, 经鉴证单位加盖鉴证章后, 与甲、乙双方之间另行签订的《业务合作协议》、乙方与东南公司签订的《供购电协议》同时生效。

附件: 1. 甲方租赁物业权属证书复印件

2. 乙方法人单位营业执照复印件及法定代表人身份证复印件
3. 租赁物业（含配套场地、设施）清单

甲 方：汕头市东冠电力开发有限公司

法定代表人（或授权代表人）签字：

乙 方：

法定代表人（或授权代表人）签字：

鉴证单位：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

签订时间： 年 月 日