

## 附件 2

# 国有资产（房屋）租赁协议

甲方（出租人）：汕头市投资控股集团有限公司

住所地：汕头市黄山路 32 号三楼

统一社会信用代码：914405001927575412

联系电话：0754-88845173

乙方（承租人）：\_\_\_\_\_

住所地：\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码/身份证号码：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

丙方（管理方）：汕头市金辰房产代理有限公司

住所地：汕头市嵩山路丰泽庄西区 4 幢 101 室（金辰房产）

统一社会信用代码：914405007638466296

联系电话：0754-88990055

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国企业国有资产法》《企业国有资产交易监督管理办法》《〈汕头市市属国有企业物业出租管理暂行办法〉汕国资〔2022〕34 号》等相关法律法规，现甲方、乙方、丙方三方经平等协商，就汕头市龙湖区泰山路 64 号 D 座三楼（原珠业街新楼 B 栋三楼）房产房屋租赁事宜签订本协议。

### 一、租赁房屋基本情况

1. 租赁房屋位于汕头市龙湖区泰山路 64 号 D 座三楼（原珠业街新楼 B 栋三楼）房产(下称“租赁房屋”)。出租面积 765 平方米。

2. 租赁房屋属甲方所有（或甲方依法使用或管理，有权出租），由丙方代为管理，并将其出租给乙方使用，用途为综合。

## 二、租赁期限及续租申请

1. 房屋租赁期限为 3 年。自 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日起至 \_\_\_\_\_ 年 \_\_\_\_\_ 月 \_\_\_\_\_ 日止（具体日期以《招租资产交接确认书》约定为准）。

【如无法确定起租日期按：租赁期限自房产实际交付之日起开始计算（交付日以《招租资产交接确认书》为准）】

2. 除本协议对履约金及押金的处理另有约定外，租赁期限届满后 3 日内，乙方应将租赁房屋移交给丙方，并与丙方办理移交手续，经乙丙双方确认并办理移交手续后，由丙方告知甲方移交进度，经甲方批准，由丙方将履约金及押金无息退还乙方，租金按实结算。退房时乙方应做好租赁房屋的清洁工作，否则甲方有权从押金、履约金中扣除由此支出的相关费用。

3. 乙方如需续租房屋的，应提前 30 日向丙方申请，丙方将相关情况告知甲方后，按有关规定进行公开招租，乙方可参加公开招租。如乙方未能通过公开招租程序取得租赁权并与甲方、丙方签订新的租赁协议的，应于新承租人确定之日起 30 日内将房产移交给丙方。

## 三、租赁房屋的移交及清退

1. 本协议签订之日起 45 个工作日内，丙方将租赁房屋以现状交付给乙方使用，并签订《招租资产交接确认书》。

2. 乙方自租赁房屋移交之日起，应按照本协议约定用途合法合理使用租赁房屋。

3. 租赁期限届满且本协议未延期、本协议提前解除或终止的，乙方应自租赁期限届满或本协议提前解除或终止后 3 日内按丙方要求归还租赁房屋，并自行结清因使用租赁房屋所产生的相关费用（包括但不限于税费、水电费、燃气费、房屋日常管理/维护等费用）。

4. 乙方归还租赁房屋前，应在不损害房屋正常使用功能、安全及价值的情况下自行拆卸在承租期间为租赁房屋添置的设备、设施等物品；但对已经属于租赁房屋组成部分、功能要件无法拆卸或拆卸将造成租赁房屋或甲方损失的除外。无法拆卸的相关物品或已经添附在租赁房产上的物品无偿归甲方所有，应随租赁房屋一并归还甲方。乙方不得以其在承租期间对租赁房屋的投入向甲丙方提出补偿或赔偿。

5. 如乙方未在本协议约定的清退期内清退的，未满一个月的，应按本协议租期届满或本协议提前解除或终止时的当月租金以 30 天平均计算出每天的租金后，以日租金 1.5 倍标准向甲方支付逾期租金；超过一个月的，按本协议租期届满或本协议提前解除或终止时的当月租金的 2 倍计算逾期租金。

6. 乙方未在本协议约定的清退期内清退的，丙方有权在清退期届满后对租赁房屋进行强制搬迁并收回房屋。对于乙方遗留在房屋内的物品，甲方有权进行处置，且不论任何情况甲丙方均将无义务就乙方的遗留物品向乙方支付或偿付任何款项。

7. 租赁房屋清退过程中产生的法律纠纷由乙丙双方就具体事宜另行协商为准。

#### 四、租金、税费及相关费用的支付

1. 本协议房屋每月租金为¥\_\_\_\_\_，每年度的月租金在前一年的月租金基础上递增 1%。租金按期缴纳（每三个月为一期，在当期的首月 10 日前交清），由甲方开具发票予乙方。

具体约定如下：

第一年：从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，月租金为¥\_\_\_\_\_。

第二年：从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，月租金为¥\_\_\_\_\_。

第三年：从\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_日，月租金为¥\_\_\_\_\_。

2. 履约保证金按首年一个月租金金额计收，金额为¥\_\_\_\_\_；押金按首年两个月租金合计金额计收，金额为¥\_\_\_\_\_，由丙方开具收据予乙方。

3. 租金、履约金及押金支付方式：乙方应于本协议签订之日起 5 日内将履约保证金、押金及首期租金共计¥\_\_\_\_\_一次性划入汕头市恒益顺招标采购服务有限公司（下称“恒益顺公司”）交易资金结算账户。

恒益顺公司账户信息如下：

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

上述款项汇入恒益顺公司账户后，由恒益顺公司按照《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 54 条之规定将款项划入甲方指定银行账户。除首期租金外，乙方应将每期租金自当期首月 10 号前内一次性汇入丙方银行账户。由丙方代甲方收取租金、押金及履约金。

丙方账户信息如下：

账户名称：汕头市金辰房产代理有限公司

开户银行：交通银行汕头中区支行

账号：445006061013000177714

4. 租赁期间内租赁房屋所涉及水费、电费、燃气费、房屋日常管理（维护）等费用均由乙方自行承担。

## 五、甲方、乙方和丙方的权利和义务

### 1. 甲方的权利和义务：

（1）租赁期间内，有权依据本协议约定向乙方收取租金。

（2）租赁期间内，对租赁房屋范围以外或非因甲方过错产生的诉讼活动不承担责任。

（3）租赁期间内，甲方有权监督乙方依据本协议约定使用租赁房屋。如乙方未征得甲方同意擅自改变本协议约定租赁房屋使用用途的，甲方有权提前解除本协议并收回租赁房屋。

(4) 本协议签订后，甲方应按本协议约定，通知丙方及时向乙方移交租赁房屋。

(5) 甲方保证租赁房屋权属清晰或拥有出租权，保证租赁房屋上不存在任何形式的抵押、担保。

## 2. 乙方的权利和义务：

(1) 租赁期间内，未征得甲方同意，乙方不得将租赁房屋以任何形式转租、转让、转借、抵押或为第三人提供担保。

(2) 租赁期间内，乙方应按本协议约定按时向丙方支付租金及本协议约定的相关费用。

(3) 租赁期间内，房屋的日常管理（维护）由乙方负责，对房屋结构出现的不安全因素应及时向丙方报告，因乙方未履行合理的注意义务造成的损害责任由乙方承担。

(4) 租赁期间内，乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施（如水、电、气设施，卷闸门、门窗等），如因乙方过错所致发生损坏，乙方应立即通知丙方，并由乙方负责修复，承担由此产生的赔偿责任。

(5) 租赁期间内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变本协议项下约定的房屋使用用途，不得利用租赁房屋存放危险品或进行违法活动。

(6) 租赁期间内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自对租赁房屋做改变原建筑物主体结构的装修或设置对结构有影响的设备。如确有装修房屋或改造、改变房屋结构需求的，乙方应提前 30 日按丙方要求提交书面申请报告及详细改造方案，在丙方告知并征得甲方同意后方可施工，且甲丙方不承担前述因装修、改造产生的任何费用。

(7) 租赁期间内，乙方应严格遵守《房屋消防安全告知书》约定。对于防火、防盗、“门前三包”、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行有关部门规定并承担相关责任。因乙方过错导致的安全事故，乙方应承担相应责任，甲丙方不承担责任，且甲丙方有权提前终止本协议并收回租赁房屋，乙方已缴交的租金、履约金和押金不予退还。

(8) 若乙方将租赁房屋用于作为工商注册登记地址的，应先告知丙方后，由丙方报告甲方同意，若协议所涉房屋为住宅性质，根据《民法典》第二百七十九条规定，“房屋由住宅改变为经营性用房的，除遵守法律、法规以及管理规约外，应当经有利害关系的业主一致同意。”本协议租期届满、协议提前解除或终止的，乙方不得继续将租赁房屋作为工商注册登记地址，并应于 15 日内完成有关的工商注册变更登记。如 15 日内未完成工商注册变更登记的，每逾期一个自然日，甲方有权向乙方收取本协议租期届满、协议提前解除或终止当年租金总额万分之五的违约金，并要求乙方赔偿因此造成的其它经济损失。

### 3. 丙方的权利和义务：

(1) 租赁期间内，丙方有权监督乙方依据本协议约定使用租赁房屋。

(2) 租赁期间内，丙方应严格遵守《房屋消防安全告知书》约定，定期对租赁房屋进行消防安全评估。

(3) 租赁期间内，丙方应履行管理方职责，若乙方出现拖欠租金超过 1 个月的，丙方将按照相关程序向乙方发送催款函等方式进行催讨，若出现拖欠租金超过 3 个月的，丙方将通过法律途径进行追讨，并有权解除租赁合同、收回租赁场地等，因主张权利所产生的一切费用包括但不限于律师代理费、诉讼费、保全费、担保费等均由乙方承担。

(4) 租赁期间内，丙方代表甲方处理本合同及相关附属协议所涉具体事宜，包括负责房产日常维修、维护、签订租赁合同、房产移交、收回，以及在本合同及相关附属协议履行过程中代表甲方工作，如收取、催收租金、行使合同约定权利、争议解决，包括起诉、应诉、执行等。

## 六、不可抗力

租赁期间内，以下情形视为不可抗力：

1. 因国家政策、政府或上级部门需要、城市规划建设、政府行为（出让或拆除）或因甲方建设需要搬迁、收储全部或部分租赁房屋的；

2. 本协议任何一方因地震、风暴、水灾、战争等不可抗力丧失继续履行本协议的能力的。

## 七、协议的解除与终止

1. 租赁期间，乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除本协议并收回租赁房屋，乙方已缴租金、履约金和押金不予退还，且乙方应承担由此造成的一切后果等：

(1) 租赁期间内，未征得甲方书面同意，将租赁房屋以任何形式转租、转让、转借、抵押或为第三人提供担保的；

(2) 租赁期间内，乙方逾期 10 日未缴纳当期租金或相关费用，经丙方催告后在合理期限内仍未缴纳的；

(3) 租赁期间内，未征得甲方书面同意擅自改变租赁房屋使用用途的；

(4) 租赁期间内，未征得甲方书面同意擅自对房屋做改变原建筑物主体结构的装修或设置对结构有影响的设备的；

(5) 租赁期间内，损坏租赁房屋及其附属设施（如水、电、气设施，卷闸门、门窗等），经丙方催告后在合理期限内未修复也未赔偿的；

(6) 租赁期间内，利用租赁房屋存放危险品或进行违法活动的；

(7) 租赁期间内，违反《房屋消防安全告知书》约定，经丙方督促整改后拒不整改、或整改后仍不符合安全要求的。

如因乙方违反上述情形造成甲方实际损失的，乙方还需承担相应的赔偿责任。如因乙方违反本条项下第 1 款（2）项情形的，除应补缴应缴款项外，乙方仍应根据本协议第八条第 2 款约定缴纳相应的逾期违约金，如违约金不足以赔偿甲方实际损失的，乙方仍应承担相应的赔偿责任。

2. 租赁期限届满前，乙方提前解除本协议的，需提前 30 日书面通知丙方，并由丙方告知甲方后，租金按实结算，履约金和押金不予退还。租赁房屋的清退按本协议第三条约定处理。

3. 租赁期间内，有下列情形之一的，视为本协议自动终止，三方互不承担责任，租金按实结算，除本协议对履约金及押金的处理另有约定外，履约金和押金由丙方报甲方同意后无息退还。租赁房屋的清退按本协议第三条约定处理：

(1) 本协议租赁期限届满或经双方协商一致提前终止本协议；

(2) 发生本协议第六条约定“不可抗力”任一情形。

如发生上述情形(2)的,乙方应无条件配合,并在接到丙方书面通知之日起 30 日内无条件搬离并按本协议三条约定归还租赁房屋。

## 八、违约责任

1. 租赁期间,乙方因违反本协议第七条第 1 款约定情形的,甲方有权提前解除本协议,书面通知乙方并收回租赁房屋,乙方已缴租金、履约金和押金不予退还。

2. 乙方逾期缴纳应缴租金、履约金、押金或本协议约定的相关费用的,经丙方催告后合理期限内仍未缴纳的,除应补缴应缴款项外,每逾期 1 日,乙方应向甲方缴纳当年租金总额万分之五作为违约金。

3. 如乙方未在本协议约定的清退期内清退的,未满一个月的,应按本协议租期届满或本协议提前解除或终止时的当月租金以 30 天平均计算出每天的租金后,以日租金 1.5 倍标准向甲方支付逾期租金;超过一个月的,按本协议租期届满或本协议提前解除或终止时的当月租金的 2 倍计算逾期租金。

4. 乙方未按本协议约定及丙方的通知期限内清退的,丙方有权在清退期满后对租赁房屋进行强制搬迁并收回房屋。对于乙方遗留在该房屋内的所有物品,甲方有权进行处置,且不论任何情况甲丙方均无义务就乙方的遗留物品向乙方支付或偿付任何款项。

5. 乙方未在本协议租期届满、协议提前解除或终止的 15 日内完成工商注册变更登记的,每逾期一个自然日,甲方有权向乙方收取本协议租期届满、协议提前解除或终止当年租金总额万分之五的违约金,并要求乙方赔偿因此造成的其它经济损失。

## 九、优先租赁权

1. 本协议租期届满后,甲方继续出租租赁房屋的,乙方享有同等条件下优先租赁房屋的权利。本项权利有以下限制:

(1) 乙方应参加租赁房屋的公开招租程序,并在公开招租程序中行使本项权利,乙方未参加租赁房屋公开招租程序的,视为放弃优先租赁权。

(2) 乙方已将租赁房屋移交予丙方的，视为放弃优先租赁权。

(3) 乙方提前解除或终止本协议的，或者甲方依照本协议第七条的约定解除本协议的，乙方不享有优先租赁房屋的权利。

2. 本协议租期届满后，自本协议租期届满至乙方通过公开招租程序取得租赁权并与甲丙方签订新的租赁协议期间，租赁房屋租金参照本协议租期届满时当月租金标准执行，未满一个月的，租赁房屋租金按本协议租期届满时当月租金以30天平均计算执行。

#### **十、争议的解决方式**

本协议项下争议由乙、丙双方先行协商，，协商不成应依法向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，并由丙方代甲方解决相关争议。

#### **十一、其他事项**

1. 本协议项下的租金约定为含税总价。

2. 本协议签订生效后，未尽事宜由甲、乙、丙三方另行签订书面补充协议，该协议与本协议具有同等法律效力。

3. 《招租资产交接确认书》《房屋消防安全告知书》共同构成本协议的一部分，与本协议具有同等法律效力。

4. 本协议一式伍份，甲方执两份、乙、丙方各执一份，汕头市恒益顺招标采购服务有限公司执一份。自甲、乙、丙三方签字并盖章之日起生效。

附件：

1. 《招租资产交接确认书》

2. 《房屋消防安全告知书》

3. 承租人身份证复印件/营业执照副本复印件/法人身份证复印件

(以下为签字页，无正文)

(以下为《国有资产（房屋）租赁协议》签字页，无正文)

甲方（盖章）：

法定代表人签字（或授权代表）：

乙方（盖章）：

法定代表人签字（或授权代表）：

丙方（盖章）：

法定代表人签字（或授权代表）：

鉴证单位：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

签约日期： 年 月 日