

附件 2

租赁协议书

甲方（出租方）：汕头市投控农业发展有限公司

住所地：汕头市外马路 88 号卫海巷一号

法定代表人：许仰宁

统一社会信用代码：91440500192736089U

乙方（承租方）：

住所地：

法定代表人：

统一社会信用代码/身份证号码：

依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国企业国有资产法》《关于印发〈汕头市投资控股集团有限公司物业出租管理暂行办法〉的通知》（编号：2025362）相关法律法规，甲方就“国营东山湖农场” A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）租赁等相关事宜委托汕头市恒益顺招标采购服务有限公司进行公开招租，并确定乙方为承租方。现双方经平等协商，就出租标的物租赁等相关事宜签订本协议。

一、租赁范围

1. 甲方出租给乙方租赁的出租标的物位于潮州市潮安区沙溪镇东山湖农场内，面积 1792.31 平方米，其中，A 座建筑物面积 677.56 平方米，B 座建筑物面积 1,000.84 平方米，临时搭建物（停车棚）面积 113.91 平方米。

2. 甲方保证其拥有上述出租标的物合法使用权或管理权。

二、使用用途

1. A 座建筑物用途为仓库，B 座建筑物用途为办公，临时搭建物（停车棚）用途为临时停车。租期内乙方若要依法将 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物

(停车棚)的部分或全部改作他用时,应提前30日书面通知甲方。甲方在接到乙方书面通知之日起15日内决定是否同意该等改变。如同意,乙方应配合甲方到有关部门办理相应批准手续,所产生费用由乙方自行承担。在取得批准后,乙方可按改变后的用途使用。

2. 未经甲方书面同意及政府主管部门批准,乙方不得在 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物(停车棚)上建设任何永久性或临时性建筑物、构筑物、硬化地面设施。若乙方已取得甲方书面同意及政府主管部门批准的,乙方须事先向甲方提交建设方案、政府批文原件后方可实施,并按有关规定自行办理报建手续,所产生费用由乙方自行承担。

三、租赁期限

1. 租赁期限为5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)。

2. 除本协议对履约保证金及押金的处理另有约定外,租赁期限届满后3日内,乙方应将地归还甲方,经双方确认并办理移交手续后,甲方将履约保证金及押金无息退还乙方,租金按实结算。退还时乙方应做好厂房及配套场地的清退工作,否则甲方有权从押金、履约保证金中扣除由此支出的相关费用。

3. 租赁期限届满前,乙方如需继续承租 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物(停车棚),应于期限届满前 30 日向甲方申请,甲方将按有关规定就 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物(停车棚)出租相关事宜进行新一轮公开招租,乙方可参加竞租。如乙方未能通过公开招租程序取得承租权并与甲方签订新的租赁协议的,应于新承租人确定之日起 30 日内将厂房及配套场地归还甲方。

四、A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物(停车棚)的移交及清退

1. 鉴于原租赁合同将于 2026 年 3 月 19 日到期,经甲乙双方一致确认,本协议签订后,若无甲方另行书面通知,则甲方最迟应于 2026 年 3 月 24 日前(即原租赁合同期限届满后五日内)将 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物(停车棚)以现状交付给乙方使用。具体交接时间由甲方、乙方与原承租方协商确定。

2. 若因原承租方原因致使甲方未能在前款约定的期限内将 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）交付乙方使用，且无法协商一致的，该情形不视为甲方违约，但甲方应在交付期限届满后 15 日内通过诉讼等法律途径维权，直至原承租方实际迁出后，再向乙方交付 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚），租赁期限自实际交付之日起开始计算。

3. 乙方自 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）移交之日起，应按照本协议约定用途合法合理使用 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）。

4. 租赁期限届满且本协议未延期、本协议提前解除的，乙方应自租赁期限届满或本协议解除后 3 日内按甲方要求归还该出租标的物。对 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）场地上乙方新增、建设的设备、建筑物及附着物，由乙方自行保管并应在甲方规定的时限内自行拆除，所产生的相关费用由乙方自行承担。在甲方规定的时限届满后未拆除的，视为其所有权无偿归甲方所有（包括乙方各种固定投入的处理）。

5. 乙方不得以其在租赁期间对 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）生产设施的基建投入（包括但不限于临时搭建物，道路、给水、排水、通电、通讯等一切设施的改造）向甲方提出补偿或赔偿。

6. 乙方未按本协议约定及甲方的通知期限内清退，未满一个月的，按本协议期限届满时当月租金以 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，按本协议期限届满时当月租金的 2 倍计算逾期租金。

7. 乙方未按本协议约定及甲方的通知期限内清退，甲方有权在清退期满后对 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）进行强制搬迁并收回 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）。对于乙方遗留在 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）场地上的物品，甲方有权进行处置，且不论任何情况甲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。

8. A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）清退过程中产生的法律

纠纷由双方就具体事宜另行协商为准。

五、租金、税费及相关费用的支付

1. 首年每月租金参照 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）月租金的挂牌成交价格，按照本合同第一条第 1 款约定的面积计算，其中，A 座建筑物（677.56 平方米）对应的租金为____元/月（含税），B 座建筑物（1,000.84 平方米）对应的租金为____元/月（含税），临时搭建物（停车棚）（113.91 平方米）对应的租金为____元/月（含税），即首年每月租金为人民币____元（含税）（大写：_____）。

租金每两年递增 5%。租金按期缴纳（每三个月为一期，在当期的首月 10 日前交清）。具体约定如下：

第一年：从____年____月____日至____年____月____日，月租金为人民币____元（含税）（大写：_____）。

第二年：从____年____月____日至____年____月____日，月租金为人民币____元（含税）（大写：_____）。

第三年：从____年____月____日至____年____月____日，月租金为人民币____元（含税）（大写：_____）。

第四年：从____年____月____日至____年____月____日，月租金为人民币____元（含税）（大写：_____）。

第五年：从____年____月____日至____年____月____日，月租金为人民币____元（含税）（大写：_____）。

2. 履约保证金按首年一个月租金计收，金额为人民币____元，押金按首年两个月租金计收，金额为人民币____元。

3. 租金支付方式：乙方应于本协议签订之日起5日内将首期租金、履约保证金及押金共计人民币____元（大写：_____）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 日前内一次性汇入甲方银行账户。

甲方账户信息如下：

账户名称：汕头市投控农业发展有限公司

开户银行：交通银行汕头佰悦支行

账 号：445006130013000285626

4. 双方同意，由乙方负责交纳与土地有关的土地税费及其他相关费用。

六、双方的权利和义务

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 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）场地范围之外或非因甲方过错产生的诉讼活动不承担责任。

(3) 甲方有权监督乙方依据本协议约定租赁 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）场地。乙方未征得甲方同意及政府主管部门批准，擅自改变本协议约定租赁用途的，甲方有权提前解除本协议并收回 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）场地。

(4) 本协议签订后，甲方应按本协议约定及时向乙方移交 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）场地。

(5) 甲方保证 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）场地的使用权合法有效；保证提供给乙方的所有资料（如测绘图等）合法真实有效；保证 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）场地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 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）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甲方支付租金及本协议约定的相关费用。

(3) 租赁期间内，乙方应按本协议约定用途合法合理使用 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚），并接受甲方监督。不得利用 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）存放危险品或进行违法活动；不得在 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）上搭建任何违反电力线路运行的建筑物或构筑物，因乙方未尽合理注意义务所产生的安全损害责任由乙方自行负责，甲方不承担任何责任，乙方若需建设临时设施必须按政府规定办理报建手续，并承担由此产生的相关费用。

(4) 租赁期间内，乙方应自行解决用水、用电、通讯等配套设施并承担相关费用。如涉及土地的“三通一平”及污水排放工程投入，由乙方自行解决。

(5) 本合同提前终止或租赁期限届满后，乙方应按本协议约定归还 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）。A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）上的建筑物及附着物按本协议约定在甲方指定期限内自行拆除。乙方不得以其在租赁期间对 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）生产设施的基建投入（包括但不限于临时搭建物，道路、给水、排水、通电、通讯等一切设施的改造）向甲方提出补偿或赔偿。

(6) 本协议签订后，乙方须与甲方签订《安全生产责任告知书》，并作为附件构成本协议的一部分，具有同等法律效力。乙方应严格遵循《安全生产责任告知书》规定，并做好相关环保措施，因乙方过错导致的安全生产事故，由乙方承担相应责任，甲方不承担责任。且甲方有权提前终止本协议并收回 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚），乙方已缴交的租金、履约保证金和押金不予退还。

七、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、政府或上级部门决定、城市规划建设、城市更新改造需要搬迁、政府行为（出让或拆除）或因甲方建设需要搬迁、收储全部或部分土地的；

(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。

八、协议的解除与终止

1. A座建筑物、B座建筑物及临时搭建物（停车棚）租赁期间内，乙方有下列情形之一的，甲方有权提前解除本协议并收回A座建筑物、B座建筑物及临时搭建物（停车棚），乙方已缴交的租金、履约保证金和押金不予退还：

(1) 未征得甲方同意，将A座建筑物、B座建筑物及临时搭建物（停车棚）以任何形式转租、转让、转借、抵押或为第三人提供担保的；

(2) 乙方逾期15日未缴纳当期租金，经甲方合理催告后仍未缴纳的；

(3) 未经甲方书面同意及政府主管部门批准，擅自改变A座建筑物、B座建筑物及临时搭建物（停车棚）用途的；

(4) 未经甲方书面同意并取得报建手续，在A座建筑物、B座建筑物及临时搭建物（停车棚）上搭建违法建筑物或构筑物，经甲方催告后在合理期限内仍未拆除的；

(5) 违反《安全生产责任告知书》或合理的注意义务导致安全生产事故的；

(6) 在租赁期间内，利用A座建筑物、B座建筑物及临时搭建物（停车棚）存放危险品或进行违法活动的。

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（2）项情形的，除应补交应付款项外，乙方仍应根据本协议约定第九条（2）项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日书面通知甲方，租金按实结算，履约保证金和押金不予退还。A座建筑物、B座建筑物及临时搭建物（停车棚）的清退按本协议第四条约定处理。

3. A座建筑物、B座建筑物及临时搭建物（停车棚）租赁期间，有下列情形之一的，视为本协议自动终止，双方互不承担责任，租金按实结算，除本协议对履约保证金及押金的处理另有约定外，履约保证金和押金由甲方无息退还。乙方不得以其在租赁期间对A座建筑物、B座建筑物及临时搭建物（停车棚）生产设施的基建投入（包括但不限于临时搭建物，道路、给水、排水、通电、通讯等一切设施的改造）向甲方提出补偿或赔偿。

（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）发生本协议第七条约定“不可抗力”任一情形的。

发生本条项下第3款（2）项情形的，乙方应无条件配合，并在接到甲方书面通知之日起30日内无条件搬离并按本协议约定归还A座建筑物、B座建筑物及临时搭建物（停车棚）。

4. 若乙方在签署《成交确认书》之日起超过三个月仍然未能与甲方完成A座建筑物、B座建筑物及临时搭建物（停车棚）的移交手续而不愿再承租的，经乙方提出书面通知后，本协议自动终止，甲方无息退还乙方交纳的首期租金、押金及履约保证金等交易价款，双方互不承担违约责任。

九、违约责任

1. 租赁期间，乙方因违反本协议第八条第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A座建筑物、B座建筑物及临时搭建物（停车棚），乙方已缴纳的租金、履约保证金和押金不予退还。

2. 乙方迟延缴纳应交租金、履约保证金、押金或本协议约定的相关费用的，经甲方催告后在合理期限内仍未缴纳的，除应补交应付款项外，每逾期1日，乙方应向甲方缴纳当期剩余应缴未缴费用的万分之五作为违约金。

3. 本协议租赁期限届满，乙方拒不归还A座建筑物、B座建筑物及临时搭建物（停车棚），未满一个月的，按本协议期限届满时当月租金以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，按本协议期限届满时当月租金的 2 倍计算逾期租金。

4. 乙方未按本协议约定及甲方的通知期限内清退的，甲方有权在清退期满后对厂房及配套场地进行强制搬迁并收回 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）。对于乙方遗留在该 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）场地内的所有物品，甲方有权进行处置，且不论任何情况甲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。

十、优先承租权

1. 本协议期限届满后，如甲方继续就 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）出租相关事宜进行新一轮公开招租的，乙方享有同等条件下的优先承租权利。本项权利有以下限制：

（1）乙方应参加 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）场地的公开招租程序，并在公开招租程序中行使本项权利，乙方未参加 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）场地公开招租程序的，视为放弃优先权利。

（2）乙方已将 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）返还甲方的，视为放弃优先权利。

（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，乙方不享有优先权利。

2. 本协议期限届满后，若乙方已按本协议约定向甲方书面申请并参与新一轮公开招租的，自期限届满至新的承租人通过公开招租程序取得 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）承租权并与甲方签订新的租赁协议期间（即过渡期），乙方应参照本协议期限届满时当月租金标准向甲方支付过渡期内的租金，过渡期未满一个月的，租金按本协议期限届满时当月租金以 30 天平均计算执行。

十一、争议的解决方式

本协议项下争议由双方先行协商，协商不成应依法向 A 座建筑物、B 座建筑物及临时搭建物（停车棚）所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

十二、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，未尽事宜由双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. 资产招租委托书（编号：F202600143）《招租资产交接确认书》《安全生产责任告知书》共同构成本协议的一部分，与本协议具有同等法律效力。

4. 本协议一式六份，甲方执三份，乙方执两份，恒益顺公司执一份。自双方签字并盖章之日起生效。

附件：

1. 《招租资产交接确认书》

2. 《安全生产责任告知书》

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）：

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