



2.2.1 甲方于本合同签订之日起 15 天内**首批**将尚未出租或使用的 12983.77 平方米房产交付乙方（附件 1）；租期期限按第 2.1 条款执行。

2.2.2 主楼 102 号部分 700 m<sup>2</sup>为**第二批**移交房产，需待汕头经济特区塑胶实业总公司完成设备资产处置工作后，再移交给承租方，未移交前不计租，甲方待完成设备资产处置后书面通知乙方，乙方 7 天内须完成第二批移交房产租赁接收工作，乙方不得以任何理由拒绝租赁该房产。第二批移交房产同样享有三个月免租期，该房产的租赁期自\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日（以甲方书面通知之日起第 8 天起算）至\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止（截止日与第 2.1 条款截止日相同）。

2.2.3 按照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。

2.3 乙方在签署本合同前已实地考察并充分知晓房产的现状，并已现场了解房产所处建筑现状及相邻建筑、设施设备，对街区及房产目前物理状况、建筑面积、可出租面积、法律状况及可能存在的影响因素均予以认可。乙方在签订合同后，不得以任何理由或方式就房产现状存在或可能存在的瑕疵要求解除合同或要求甲方予以补偿、赔偿。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 第一批移交房产每月租金(计算公式:成交价-700\*12/m<sup>2</sup>\* (1+溢价率)) [元](含税),逾期缴纳每日将按 1‰收取违约金。

第二批移交房产每月租金 (计算公式: 700\*12/m<sup>2</sup>\* (1+溢价

率)[元]计算)元(含税),按本宗物业同期实际缴交单价执行,租金递增标准亦跟同期本宗物业已执行的递增幅度保持一致。

逾期缴纳每日将按 1%收取违约金。

房产租金标准。租金(含税)分为四期计算。第一期月租金价格按成交价格为准,每个周期月租金在上一周期月租金基础上递增 3%。

即:第一批移交房产的第一年至第三年每月租金为\_\_\_\_元;第四年至第六年每月租金为\_\_\_\_元;第七年至第九年每月租金为\_\_\_\_元;第十年每月租金为\_\_\_\_元。

第二批移交房产的第一年至第三年每月租金为\_\_\_\_元;第四年至第六年每月租金为\_\_\_\_元;第七年至第九年每月租金为\_\_\_\_元;第十年每月租金为\_\_\_\_元(按实际移交时间对应收取)。

3.1.2 付款方式:乙方应在本合同签订之日起五个工作日内将首期 3 个月租金\_\_\_\_元(按首批移交房产的月租金计算),履约金(按成交价的 6 个月租金合计金额)\_\_\_\_元,押金(按成交价的 3 个月租金合计金额)\_\_\_\_元,合计\_\_\_\_元,一次性缴交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)交易资金结算账户:

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 54 条的规定将上述款项划入甲方指定的账户。此后租金按三个月为一支付周期,每期租金应在上期期满之前交纳(本期期满前即应交纳下一期租金),依此类推,直至合同期满,并由丙方代甲方收取。

3.1.3 丙方代甲方收取租金的银行账户为:

收款户名： 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

### 3.2 履约金和押金

3.2.1 租期届满且双方未能达成续签租赁合同的；或本合同因非乙方违约原因提前解除或终止的，在乙方已全面履行完毕其在本合同项下的全部义务（包括但不限于付清所有租金、费用，将房产按约定交还等）后，则丙方代甲方一次性无息退还乙方履约金和押金。

3.2.2 乙方有违约行为的或者包括但不限于物业管理费、电梯使用费和水电费等未结清应付费用的，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及费用，履约金和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。

3.2.3 乙方应支付的租金，甲方有权从履约金和押金中直接划扣。

### 3.3 其他费用

3.3.1 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、宽带及物业管理费一切费用概由乙方承担并自行向有关单位缴交。

3.3.2 乙方按实际需求对相关水、电、消防等设施进行增容或完善的，应经甲方同意，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 收款凭证

3.4.1 乙方支付的租金，由甲方出具发票；履约金和押金，由丙方出具收款收据。

3.4.2 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；不得将房产用于作为任何违规违法的经营场所。另须切实做好房产室内维护、修缮、治安、防火、环保工作并向甲方签订消防安全承诺书，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。

4.2 在租赁期间内，乙方是房屋的实际管理人和使用人，该房屋范围内所有发生安全事故都由乙方承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电燃气使用不当、在房屋内摔倒滑倒等，给乙方及其他人造成的人身伤害或财产损害，甲方不承担任何责任。

4.3 乙方需将房产作为工商注册登记的，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 天内完成有关的工商注册变更登记。

4.4 乙方不得将房产部分或全部转租、转借他人使用、改变承租用途。**擅自将房产转租、转借、改变承租用途的，甲方及丙方有权追究乙方因违约承担的一切法律及经济责任。**

4.5 对公共区域及公共设施、设备包括楼梯、公共供水、公共供电等（不在本次出租范围内）（附图 1）归汕头市金平区护堤路 12 号（原 11 号）沿街厂房南楼第二层南侧已出租面积为 72 平方米及护堤路 12 号西北侧 2、3 楼约 420 平方米的租户和甲方全体承租人共同使用。

4.6 租赁区域内北侧 2-5 层梯间过道消防门为消防专用设施，仅供火灾等应急情况下使用，乙方日常不得使用。

## 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。租期届满或者本合同提前终止或解除时，除甲方、乙方双方书面确认外，乙方因自身生产经营需要对房屋、土地投入的所有装修、设施设备（包括但不限于该房屋、土地使用的门窗、电缆、电线、供电设施、给排水设施、照明、插座、消防设施、配套设施等）不得拆除和损坏，全部无偿归出租方所有，且不计残值，乙方不得以任何理由提出赔偿或补偿。如乙方拆除和损坏，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及费用，履约金和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。

5.2 乙方如需对房屋内部主体结构进行改造的，除必须符合有关法律法规的规定外，以及不影响房屋的安全性和稳定性外，还须经甲方书面同意后方可进行改造。改造完成后须聘请有资质的专业机构对房屋进行安全鉴定，并出具合格证明文书，送交丙方留存，鉴定评估费由乙方负责。

5.3 房产外墙部分脱落需由乙方自行对外墙进行翻新修复，修复费用以及后续维护及墙体脱落等一切安全和法律责任均由乙方承担。若甲、丙方需因此承担责任的，甲、丙方有权向乙方追偿。

5.4 乙方不得在租赁房屋的空地、屋顶及其他公共区域实施搭建构筑物、加装光伏发电设施及架设通信基站等行为。停车场加装充电桩应经业主批复同意。

5.5 乙方如需加装电梯、水电改造增容，甲方只提供产权证明的帮助，不承担相关费用，不予减免租金及补贴，合同到期无偿归甲方所有。

5.6 主楼北侧楼梯、电梯前室及电梯不在本次出租范围内，

乙方无权使用或占用该区域。乙方经甲方同意可增加一条消防楼梯，该消防楼梯的设计、施工及验收，需严格遵守国家及地方消防规范与建筑安全标准，相关手续由乙方全权办理，施工期间须保障场地及人员安全，所需费用由乙方承担。租期届满或者本合同提前终止或解除时，除甲乙双方书面确认外，乙方因自身生产经营需要增设的消防楼梯、消防设施等不得拆除和损坏，全部无偿归甲方所有，且不计残值，乙方不得以任何理由提出赔偿或补偿。

5.7 允许乙方自费增设一条新电梯。新增电梯的设计、施工、安装、验收等必须符合国家及地方现行的电梯安全、建筑、消防、规划等法律法规和技术标准，经甲方同意后由乙方委托具有相应资质的单位实施，且一切施工安全责任均由乙方承担，乙方需取得国家相关部门颁发的合法验收使用证照方能使用。新增电梯在租赁期内由乙方使用，日常维护保养、年检、保险、运行电费及安全管理由乙方负责并承担全部费用；因新增电梯使用、维护不当造成的人身或财产损失，由乙方依法承担责任。租赁期限届满、合同提前解除或终止的，增设的一切电梯设施、设备不得拆除，并无偿归甲方所有。

5.8 其他设备设施交由乙方使用，乙方应充分利用，并有责任做好保养、保护工作。承租期间一切维护、修理、更换及管理安全责任概由乙方负责承租，如需更换设备须并告知甲方；乙方如对所租场地重新装修或变动设备及结构时，须事先征得甲方书面同意，所有费用由乙方承担；工程完毕后应通知甲方检查。乙方违反上述规定的，甲方有权要求恢复原状，赔偿损失。

5.9 乙方必须自行配套所需的消防系统，甲方不予减免租金及补贴，合同终止并无偿归甲方所有。乙方不得在空地加建、搭建建筑物及在原建筑物基础上加建盖建建筑物（除事先征得出租方同意外）。如需进行电梯、水电改造或增容等相关事宜，甲方只提供产权证明的帮助，不承担相关费用，租赁期限届满、合同提前解除或终止的，增设的一切固定设施、设备不得拆除，并无

偿归甲方所有。乙方如需对房屋内部主体结构进行改造的，除必须符合有关法律法规的规定外，还须经甲方书面同意后方可进行改造。

5.10 对租用房产进行装修、修缮，不得超出产权范围，破坏相邻产权界限。

**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，将房产转租、转借他人使用的，或改变承租用途。

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 甲方按本合同第 2.2 条、2.3 条的约定通知乙方移交房产，但乙方逾期 10 天仍未与甲方移交房产的。

6.5 如因市政府、市国资委规划建设需要、房屋征收拆迁、土地征收储备等政策性客观原因需提前结束租期的，甲方有权提前 3 个月通知承租方解除租赁合同，并收回房屋、土地，乙方须无条件退出，不得以任何理由提出赔偿或补偿。

6.6 因城市建设规划或城市更新改造需要搬迁，或上级主管部门决定，因法律、法规调整或其他不可抗力致使本合同无法继续履行时，乙方应无条件退出。

6.7 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。退房时乙方应做好房产的清洁及自有物品搬离工作，否则丙方有权从押金中扣除由此支出的相关费用。自房屋、土地返还期限届满之日起 15 日后，乙方遗留在租赁房屋内、土地上的任何物品均视为废弃物，甲方有权处置，乙方不得提出任何异议或赔偿、补偿要求。

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，应于新的承租人确定之日起 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有使用费；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，并按每日元（按最后一期日租金 3 倍标准计）向乙方主张房产占有使用费。

## 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，但租金及押金均应按实结算。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 甲方按本合同第六条约定解除合同的（第 6.5、6.6、6.7 条的情形除外），甲方不予退还乙方已交的履约金、租金、押金。

8.4 按上述第 5.2、6.5、6.6、6.7 条收回的房产，乙方应无条件退出，甲方不作任何赔偿或补偿，甲方无息退还乙方履约金、押金，租金和水电等费用按实结算。

## 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

甲、乙双方在履行合同中如发生争议，应友好协商解决，协商不成，任何一方可向本房产所在地的人民法院提起诉讼。

十一、丙方代表甲方处理本合同所涉具体事宜，包括负责房产日常维修、维护、签订租赁合同、房产移交、合同履行过程中代表甲方工作，如收取、催收租金、争议解决，包括起诉、应诉、执行等。

## 十二、通知

12.1 合同各方一致确认以下通讯地址、联系方式及其他方式（包括电话、短信、微信、电子邮件）为各方履行合同、解决合同争议时向接收其他方商业文件信函或司法机关（法院、仲裁机构）诉讼、仲裁文书的送达地址和联系方式。

甲方送达地址和联系方式为：汕头市 嵩山路丰泽庄西区 4 幢 101 室，联系人：王女士，电话：0754-88990088

乙方送达地址和联系方式为：

12.2 任何一方通讯地址和联系方式需要变更的，应提前五个工作日向合同其他方送交书面变更告知书。

12.3 乙方应按时向甲方缴纳租金，若出现拖欠租金超过 1

个月的，甲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，甲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。

### 十三、其他约定

13.1 本合同所涉金额的币种均为人民币。

13.2 本协议未尽事宜，甲、乙、丙三方另行订立补充协议。补充协议为本协议不可分割的组成部分。

13.3 资产招租委托书(项目编号：FT202600006)内容也是本合同的组成部分。

十四、本合同一式伍份，甲方执两份，乙、丙方各执一份，恒益顺公司执一份，自签订之日起生效。

(以下无正文，为本合同签署页)

甲方：

(代表签字、盖章)：

乙方(代表签字、盖章)：

丙方(甲方代表)：汕头市金辰房产代理有限公司

鉴证方：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

签订日期： 年 月 日