

附件2:

房产租赁合同

甲方（出租方）：汕头乐器厂

统一社会信用代码: _____ 联系电话: _____

乙方（承租方）：_____

统一社会信用代码或身份证号码: _____

联系电话: _____

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的有关规定，甲方、乙方就租赁事宜达成如下协议，以兹信守。

一、租赁标的物

1.1甲方将位于汕头市金平区华坞路5号5座汕头乐器厂内____出租给乙方作为厂房、仓库（噪音污染、空气污染、水污染，有碍于国家法律法规规定的一切经营行为除外），出租面积 ____m²。

1.2该处房产处于查封和抵押状态，乙方须知晓可能存在房产无法供给其注册经营相关各类证件的风险。若租赁期间被司法机关或抵押权人要求处置的，乙方应无偿退出，租赁合同书自动解除，甲方不承担相关赔偿责任。

二、租赁期限及房产交付

2.1 本房产的租赁期限为4年，自____年____月____日起至____年____月____日止。

2.2 甲方将于签订合同之日起15个工作日内将房产交付给乙方。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、履约金和押金

3.1.1 每月租金_____元(含税)。逾期缴纳每日将按日租金 1‰收取违约金。

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租金（按3个月租金合计金额）_____元，履约金（按2个月租金合计金额）_____元，押金（按1个月租金金额）_____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。

除首期外，以后租金按月缴交，每月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。乙方上述付款以取得甲方收款凭证为据。

3.1.4 租赁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及押金。

3.1.5 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违约金。

3.1.6 乙方应支付的租金，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。

3.2 其他费用

3.2.1 自本房产交付乙方之日起，至乙方交还房产之日止，该期间发生的电费、有线电视费、电话、宽带等一切费用概由乙方承担并自行缴交。

3.2.2 乙方按实际使用需求对相关水、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、设备不得拆除和损坏，并无偿归甲方所有。

3.3 收款凭证

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

3.3.2 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 乙方使用房产期间，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，甲方有权在租赁时间内追究乙方因违约承担的一切法律及经济责任。

4.5 乙方如发现租赁物业的建筑物（不包括乙方新建、扩建、改造的建（构）筑物）的主体结构出现安全隐患，应及时书面通知甲方，且由乙方承担修缮责任和费用。

4.6 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。

4.7 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消防安全、财产安全和公众安全负全责，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。

4.8 租赁期内，乙方是租赁物业范围内的管理人，承担安全主体责任，应遵守消防和安全法规，做足各项安全防范措施，保障消防安全。乙方法定代表人（或负责人）为租赁物业安全责任人，对使用、管理范围内（包括相关公共部分）的消防、治安等安全负全面责任。

4.9 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能否符合乙方的具体使用功能和不时变化的安全和环保规范。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。

五、房产的装修和添设

乙方使用房产期间,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。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。改造完成后须聘请有资质的专业机构进行房屋安全鉴定,并出具合格证明文书,鉴定评估费由乙方负责。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。

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3个月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 租赁期间，政府规划建设需要（市政府、市国资委）、政府土地收储、城市更新、“三旧”改造、房屋征收拆迁、企业重大资产重组、企业改制或上级主管部门决定；或因法律、法规调整等政策性客观原因及不可抗力事由等致使租赁合同不能继续履行须提前终止的，甲方有权提前通知乙方解除租赁合同，由甲方无息退还履约金，押金、租金按实结算，乙方须无条件退出租赁场地，并不得以任何理由向甲方提出赔偿或补偿要求。

6.6 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将房产返还甲方。

7.2 乙方如需续租房产则应提前 60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，乙方仍拒绝交还租赁房产的，乙方应承担房屋占用费直至退房之日房屋占用费的标准为：按最后一期月租金标准的3倍计算；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 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（按最后一期日租金标准的 3 倍计算）向乙方主张房产占用费，乙方不得提出任何异议或赔偿、补偿要求。

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周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。乙方在付第二周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 1.2.3 项约定解除合同的，甲方不予退还乙方已交的履约金、押金，作为乙方违约导致甲方解除合同的违约责任。

8.4 甲方按本合同第六条5项约定需提前解除合同收回租赁房产的，甲方有权提前1个月通知乙方，乙方在接到通知一个月内无条件搬迁完毕，甲方不作任何赔偿、补偿；包括对乙方的各种固定投入，甲方无息退还乙方履约金，租金、押金应按实结算。

九、争议的解决

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，任一方均可向本房产所在地的人民法院提起诉讼。

十、其他约定

10.1 本租赁合同期满，则本租赁合同关系终止，不视为双方存在不定期租赁合同关系，乙方应依照本合同的约定将房产返还甲方。

10.2 甲方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、公证费等均由乙方承担。

10.3 本协议未尽事宜，甲、乙双方另行订立补充协议。补充协议 为本协议不可分割部分，具有同等效力。

10.4 本合同所涉金额的币种均为人民币。

10.5 资产招租委托书(项目编号:F202600531)内容也是本合同的组成部分。与本合同具有同等法律效力。

十一、本合同一式五份，甲方执三份，乙方执一份，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：

乙方：

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