

附件 2

租赁合同

甲方（出租方）：汕头市粤鑫资产投资有限公司，统一社会信用代码 91440512572392556Q，住所地汕头市濠江区赤港商业街国库支付管理中心办公楼一楼。

法定代表人林少炼。

乙方（承租方）：_____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定，甲乙双方经友好协商，本着平等自愿、诚实守信的原则，就房产租赁事宜签订本合同，以兹双方共同遵守：

第一条 租赁物概况

1.1 甲方将位于汕头市濠江区府前路国土局 502 号房全套房产（不动产权证号：粤房地证字第 0722634 号）有偿出租给乙方使用，面积为 43.65 m²。

1.2 乙方可将租赁物用于住宅使用。乙方在使用租赁物时，应遵守国家法律法规、当地政府管理规定及物业服务规约，并自行取得所需的经营许可、消防、环保等审批手续，因乙方用途产生的任何行政、民事、刑事责任均由乙方自行承担，若因此给甲方造成损失的，乙方应予以全额赔偿。

第二条 租赁期限

2.1 本房产的租赁期限为 5 年，自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止，其中免租期为 6 个月，自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。

2.2 未经甲方书面同意，乙方在承租期间不得擅自转租、转借、转让租赁物给第三方。

第三条 租金及支付

3.1 租金标准

本房产月租金为人民币_____元（大写：_____元整）。租金分为两个周期计算，第一周期为3年（1-3年），年租金价格以成交价格为准（即_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日，租金每年人民币_____元），第二周期为2年（4-5年），第二周期年租金在第一周期年租金基础上递增5%（即_____年_____月_____日起至_____年_____月_____日，租金每年人民币_____元）。

3.2 租金支付方式

3.2.1 本合同租金按年（月/季/年）结算支付，乙方应在每一租赁年度开始后20日内向甲方付清当年租金，并足额支付至甲方指定收款账户。

3.2.2 乙方应于本合同签订之日起3天内向甲方支付首期租金（按12个月为一期，合同前6个月为免租期不计租金，故首期仅收取6个月租金）及定金（按首年1个月租金金额），合计人民币_____元（大写：_____元整），后续各期租金费用按照前述支付方式依次履行。

3.2.3 乙方需按照合同约定足额将租金支付至甲方指定收款账户，甲方具体收款账户信息如下：

户名：_____

银行账号：_____

开户行：_____

3.2.4 在本合同租赁期限届满或终止后，若乙方未发生任何违约行为（包括但不限于按时足额支付租金及其他费用、妥善使用租赁物、按约定返还租赁物等），且已结清所有应付费用的，甲方应在10日内将定金全额无息退还给乙方。如乙方违约，定金不予退还，定金不足以弥补损失的，乙方应足额赔偿。

第四条 发票开具

4.1 乙方应按照上述约定时间将相应费用支付至甲方指定收款账

户，甲方在收到款项后 5 个工作日内向乙方提供相应的等额增值税专用发票。

4.2 乙方应确保所提供信息真实、准确、完整。

第五条 相关费用承担

5.1 租赁期间，因乙方使用租赁物产生的水电费、物业管理费（如有）、网络费、垃圾处理费等一切费用，乙方应当自行承担并按时向有关单位缴纳。

5.2 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，应经甲方书面同意，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。

第六条 租赁物移交

6.1 甲方应于签订合同之日起 10 日内将房产交付乙方使用。

6.2 乙方在签署本合同前已实地考察并充分知晓房产的现状，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，共同签署房产移交确认书，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。

第七条 租赁物使用

7.1 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。另须切实做好房产室内维护、修缮、治安、防火、环保等工作，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。

7.2 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失，甲方不承担任何责任。因乙方原因导致甲方被第三方索赔的，甲方有权向乙方全额追偿。

7.3 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，甲方有权追究乙方因违约承担的一切法律及经济责任。

第八条 租赁物的装修和添设

8.1 乙方占有房产期间，应保护好该房产的一切设施，如需装修应经甲方书面同意，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，装修费用由乙方自行承担，包括但不限于垃圾清运、墙体翻新、门窗更换、地板修缮、卫生间改造、水电线路管道重新铺设等一系列修缮工作，以及可能涉及的材料采购、人工施工、设施更换等费用。若乙方在装修等过程中存在破坏主体结构、承重墙体及消防设施等情形的，甲方有权要求乙方恢复原状并赔偿全部损失。

8.2 租期届满或者本合同提前终止或解除时，乙方对房屋、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。

8.3 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。

8.4 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。

8.5 对租用房产进行装修、修缮，不得超出产权范围，破坏围栏等相邻产权界限。

第九条 双方权利与义务

9.1 甲方的权利和义务

9.1.1 甲方承诺本次出租行为已履行了严格的决策与审批程序，保证对房产享有合法的出租权，有权对该房产进行出租；

9.1.2 按合同约定时间配合乙方完成房产移交工作，办理相关交接手续；

9.1.3 有权向乙方收取租金及其它应由乙方承担的费用；

9.1.4 有权督促乙方遵守法律法规规定，合法使用房产。

9.2 乙方的权利和义务

9.2.1 承租期内遵守相关法律法规的规定，不得损害社会公共利益；

9.2.2 妥善使用和维护房产及设施，不得擅自拆改、变动房产主体结构、消防设施等，因自身使用不当造成损坏的，由乙方负责维修或赔偿；

9.2.3 按时足额支付租金及各项费用，不得拖欠；

9.2.4 装修或改造须事先征得甲方同意，相关费用由乙方承担，且须符合消防、安全等规范；

9.2.5 租赁期满或合同解除后，按合同约定返还房产。

第十条 租赁物返还

10.1 租赁期满时，甲乙双方没有另行签订租赁合同的，乙方应在合同期限届满后 10 日内将房产及附属设施、物品返还甲方，返还时应保持房产及设施设备完好（正常使用损耗除外），清理垃圾并恢复房产基本整洁状态。自房屋、土地返还期限届满 10 日后，乙方未清理的物品视为放弃所有权，甲方有权自行处置，无需承担责任，乙方不得提出任何异议或赔偿、补偿要求。

10.2 乙方如需续租房产则应提前 30 天书面向甲方申请，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 15 天内将房产及附属设施、物品返还甲方。

10.3 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 天内将房产及附属设施、物品返还甲方。

10.4 上述第 10.1 条、10.2 条、10.3 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 10.1 条、10.2 条、10.3 条约定的期限返还房产及附属设施、物品的，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。

10.5 房产返还时甲乙双方应共同查验返还房产及物品，签署房产返还确认书，完成退租移交手续。

第十一条 合同变更和解除

11.1 经甲乙双方协商一致，可以书面形式解除本合同。

11.2 租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除合同，收回房产：

11.2.1 逾期支付租金超过 15 天的；

11.2.2 擅自改变房产用途、拆改主体结构、损坏消防设施的；

11.2.3 利用房产从事违法违规活动的；

11.2.4 擅自转租、转借、转让房产的；

11.2.5 甲方按本合同第六条的约定通知乙方移交房产，但乙方逾期 5 天仍未与甲方移交房产的；

11.2.6 违反本合同其他约定且经甲方催告后 10 天内仍不改正的。

11.3 租赁期间，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方解除合同：

11.3.1 未按约定时间移交房产超过 15 天的。

11.4 如因政府、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须提前结束租期的，或者因城市规划、城市更新改造需要搬迁以及上级主管部门决定，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的，甲方有权提前 30 天通知乙方解除租赁合同并收回房屋，乙方须积极配合腾退，双方互不承担违约责任，甲方应当返还乙方尚未实际使用期间的剩余租金和定金，依附于房产的固定设施无偿归甲方所有。此外，若乙方在租赁期间已依约对房屋进行装修或修缮，且因前述原因提前收回房屋导致该装修或修缮工作未能完成或无法充分使用，甲方应承担乙方已投入的合理费用的一部分，具体补偿金额由双方协商确定；协商不成的，双方可共同委托有资质的第三方评估机构按照装修或修缮的已完成部分价值进行评定，具体补偿金额由双方协商确定，评估费用由甲乙双方各承担 50%。除上述租金返还及装修修缮补偿外，乙方不得再以任何理由向甲方主张其他赔偿或补偿。

第十二条 违约责任

12.1 若甲方未按约定交付房产的，乙方有权不予支付逾期交付期间的租金费用，逾期超过 15 天的，乙方有权解除合同。合同解除后，甲方应在 5 天内退还乙方已支付的租金费用并双倍返还定金，若双倍返还定金仍不足以弥补乙方实际损失的，甲方应当另行赔偿。

12.2 若乙方逾期支付租金的，自逾期之日起，每日按应付未付金额的 0.5% 向甲方支付违约金；逾期超过 15 天的，甲方有权解除合同并没收定金，若没收的定金不足以弥补甲方损失（包括但不限于房屋空置损失、再次招租的费用等），甲方有权要求乙方另行赔偿。

12.3 若乙方中途擅自退租或者发生本合同第 11.2 条约定的情形

（逾期支付租金除外），甲方有权没收定金，若没收的定金不足以弥补甲方损失，甲方有权要求乙方另行赔偿。

12.4 除本合同另有约定外，任何一方违反本合同项下其他约定的，违约方应赔偿给守约方造成的损失。若违约方为乙方，则甲方有权从定金中直接扣除相应费用，定金不足以弥补甲方损失的，乙方应另行承担赔偿责任。

12.5 因一方违约导致合同解除的，违约方应承担守约方为维权支出的律师费、诉讼费、保全费等全部费用。

12.6 双方终止或解除租赁关系，乙方应在终止或解除租赁关系10天内注销以租赁房产为经营场地办理的营业执照和其他证照，否则，视为违约，定金不予退还。

第十三条 免责条件

13.1 如因战争、地震、洪水、非乙方原因的火灾等不可抗力原因致使本合同不能继续履行的，甲、乙双方互不承担责任。

13.2 因法律法规、国家政策调整、公共利益等需要而拆除、改造或收回房产的，甲、乙双方互不承担责任。

第十四条 争议解决

本合同履行中如发生纠纷，双方应当积极协商解决；协商不成的，任何一方均有权向汕头市金平区人民法院提起诉讼。

第十五条 其他约定

15.1 资产招租委托书（项目编号：F202600570）内容为本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

15.2 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

15.3 本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，汕头市恒益顺招标采购服务有限公司执一份。

15.4 本合同自甲、乙双方授权代表签字盖章后生效，具有同等

法律效力。

（此页无正文）

甲方：汕头市粤鑫资产投资有限公司

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期：

乙方：

法定代表人/授权代表（签字）：

签订日期：

鉴证单位：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

签订日期：