

附件 2

房产租赁合同

甲方（出租人）： 汕头市资产管理集团有限公司

统一社会信用代码: _____ 联系电话: _____

住所地:

乙方（承租人）：

统一社会信用代码或身份证号码:

联系电话:

住所地:

丙方： 汕头市金辰房产代理有限公司

统一社会信用代码: 914405007638466296 联系电话: 88990088

住所地:

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、丙方三方，就租赁事宜达成如下协议，以兹信守。

一、租赁标的物

甲方将位于汕头市金平区金陵路3号101-3（其中自编号06-07格）铺面及2-7层（202、302、402、502、602和701）房产出租给乙方作为合法使用，房产建筑面积约2016.82 m²（其中101-3自编号06格13 m²、自编号07格58.80 m²、2-7层（202、302、402、502、602和701）房产1945.02 m²）（出租房产有配套设施的见备注或附清单）。

二、租赁期限及房产交付

2.1 本房产的租赁期限为十年,自 年 月 日起至 年 月 日止。免租期: 4 个月。

2.2 甲方于签订合同之日起7个工作日内将房产交付给乙方,

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 房产租金标准。租金(含税)分为4个周期期计算,前3个周期均为3年,第4个周期期为1年。第一周期月租金价格按成交价格为准,从第二周期起月租金在上一周期月租金基础上递增3%。

即: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;逾期缴纳每日将按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3个月租金____元,履约金(按成交价首年的3个月租金金额)____元,押金(按成交价首年的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、宽带及物业管理费的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,由甲方出具收款收据。

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。

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 乙方不得在租赁房产屋顶加装光伏设施及架设通信机站。

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，合同到期无偿归出租方所有。

5.6 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。

5.7 乙方须自行配置消防梯和消防水池等经营所需配套的消防系统，确保达到经营性场所安全使用标准，一切相关费用、安全责任及验收风险均由乙方承担，出租方不予减免租金及补贴，合同终止并无偿归出租方所有。

5.8 该物业不动产权证载用途为城镇住宅用地/住宅，若乙方需调整、变更物业使用性质，须自行依法办理全部审批手续并承担所有费用，由此产生的一切风险与责任由乙方自行承担。

5.9 本物业证载用途为住宅，乙方如因经营酒店、公寓、民宿等产生的污水、废水排放，不得接入、不得占用现有公共排污管道，由乙方自行勘察现场、和物业管理方协商解决，自费独立加装专用排污管道，一切相关手续全由乙方自行办理，加装排污管道须符合市政排污规范、环保等相关规定，施工方案须提前报备相关管理部门审批，

施工产生的所有费用、手续费用、后期维护保养费用均由乙方自行承担。

5.10 本招租标的不配套停车位。

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须提前结束租期的，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: F202600566)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