

房产租赁合同

出租方：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司（简称甲方）

承租方：（简称乙方）

根据甲方公开招租的结果，按照《中华人民共和国民法典》等法律法规及有关规定，甲方将坐落汕头市龙湖区丽水庄珠池路中段北侧综合楼1-7楼、东北面临建物、东面平房二间及空地物业（下称：租赁物业）出租给乙方使用，甲、乙双方本着自愿、平等、互利的原则，经协商一致订立本合同，以兹共同遵守。

一、 租赁范围

1.1 租赁物业的范围在汕头市龙湖区丽水庄珠池路中段北侧（《不动产权证》：粤（2025）汕头市不动产权第0050109号）范围内，出租面积合计11733.24平方米，具体范围如下（详见附图，附图红线范围内为租赁物业的范围）：

1.1.1 综合楼1至7楼建筑面积约5287.42 m²（不含楼梯间、电梯、楼梯、电梯井道的占地面积）；

1.1.2 东北面临时建筑物一座建筑面积约687.55 m²；

1.1.3 东面平房二间，建筑面积约76.27 m²；

1.1.4 空地约5682 m²。

二、 租赁标的用途

2.1 租赁物业的出租用途为办学，乙方必须按租赁物业的出租用途依法使用。

三、 关于租赁物业的更新改造

3.1 租赁物业的更新改造是指在租赁物业范围内，乙方的以下行为：

3.1.1 对现有设施的任何改造；

3.1.2 对租赁物业进行装修装饰（包括外立面装饰、安装管线、广告牌、

灯箱等);

3.1.3 新、扩、改建建（构）筑物（含改变内间隔）或拆除已有的建（构）筑物;

3.1.4 配置对租赁物业结构有影响的设备。

3.2 租赁期间，乙方对租赁物业的更新改造必须符合国家、消防管理部门及环保部门的规范、规定以及甲方有关物业管理的规定，认真遵守有关租赁物业改造、装修的技术要求，其设计、规模、范围、工艺、用料等方案均须事先以书面形式向甲方申请，获得甲方书面同意后才能施工。如按规定需要向政府相关部门申报审批的，乙方均必须向政府相关部门申报并在取得相关许可后方可施工，并将前述许可文件复印件提交至甲方处存档。同时，须向甲方提供装修装饰效果图、消防工程报建图纸、给排水系统分布图、电器、电路、灯光、照明分布图、线路图、工程验收竣工图等资料，乙方须委托有设计资格的单位进行设计并且必须雇请有相应资质的施工单位进场施工，所有费用均由乙方自行负责。否则，因此造成的一切后果与损失均由乙方自行承担，且甲方可单方提前终止合同。

3.3 乙方所实施的更新改造工程完工后，如按规定需要经政府有关职能部门验收或备案等行政手续的，均须在完成有关手续并取得相应验收合格证照、许可及将前述相关验收文件复印件提交至甲方处后方可投入使用；乙方负责办理上述行政手续，并自行承担相应费用，甲方提供必要之配合但无须承担任何相关费用。

3.4 对租赁物业及其配套设施的更新改造和维护保养责任和资金均由乙方自行承担，并须于甲方书面同意的整改期期满后 30 日内将更新改造情况及有关验收合格证件书面报甲方备案，且须无条件接受甲方不定期实施的有关查核和审计。

3.5 在更新改造过程中，乙方如需以新设施替代租赁物业中现有设施的，乙方须向甲方提供将被替代的设施以及以何种设施替代的清单和设计图纸，在收到甲方书面确认同意后乙方才可更新改造。被替代的设施属乙方所有，而新设施及入墙入地入天花的固定装修则属甲方所有。如租赁期满或本合同因乙方违约而被提前终止的，乙方均不得拆除，且甲方无须给

予任何补偿。

3.6 乙方应确保其改造工程不会对租赁物业的建筑物主体结构以及其他设施设备等造成任何破坏，且不会影响毗邻楼层、房屋的使用和安全。否则，乙方应负责修复并赔偿由此所造成的全部损失，甲方对此不承担任何损失赔偿责任。乙方如需对房屋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。

3.7 乙方在实施更新改造期间，须采取符合规范的安全措施，防范任何安全事故的发生，如因施工给甲方、乙方以及他人造成人身、财产等损害的，由乙方自行承担一切相关责任及费用，且乙方须确保不拖欠施工单位的工程款与工人工资，甲方对前述事项均无须承担任何责任。

四、租赁期限

4.1 以本合同生效为前提，租期起算日为甲、乙双方签署《招租资产交接确认书》之日，租赁期限为 12 年，租期自年月日起至年月日止。

五、租金及交付方式

5.1 租金（本合同币种：人民币 单位：元）：第一年租金___元/月。

从第三年开始，租金以首年年租金为基准递增，每 2 年递增一次，递增率 3%，即各年的每月租金分别为：

租赁期限	房产月租金

5.2 租金付款方式：租金采用先付后用的支付方式，每三个月为一个租金支付周期，租期起算日当月为计算租金的第一个月。本合同签订之日起 5 个工作日内，乙方应先支付首期（三个月）的租金，第四个月起每个支付周期的租金应在当期首月的 20 日前一次性转账至甲方指定的收款账

户，甲方在收到乙方租金之日（以银行到账时间为准）起 5 个工作日内开具租金发票给乙方。

5.3 甲方指定的收款账户如下：

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：445006030013000176318

5.4 乙方支付的租金仅为租赁物业的租用费用，不包含其他与使用租赁物业有关的税费、水费、电费、通讯费、有线电视、卫生保洁、治安及租赁物业管理等费用，乙方使用和管理租赁物业中涉及的所有费用和法律责任全部由乙方自行承担。

5.5 合同期限届满后，甲方继续出租物业需开展新一轮招租工作并委托第三方评估确定租金价格，如因新一轮招租工作尚未完成导致出现租赁空档期（即原租赁合同到期日起至新租赁合同起算日止期间），乙方在空档期内仍继续使用物业的，应按新一轮招租的评估价格计算空档期期内的租金，租金采用先付后用的支付方式，乙方应按原租赁合同第 5.2 条租金付款方式约定向甲方缴交租金。

5.6 乙方在签订本合同前对租赁物业的现状（包括但不限于建筑物的结构、装修、装饰、水电设施、消防及安全防护设施等的老化危旧或破损程度、状况、数量等）已充分了解。

5.6.1 甲乙双方同意本合同签订后，每月租金总额不因租赁物业设施的完好状况及实际建筑面积的误差而作任何调整。

5.7 各月的日租金按当月租金除以 30 计算。

5.8 乙方第一个月的租金从租期起算日起按第一个月的实际租赁日计算，乙方若已向甲方多支付的租金，从租期起算日之日起 5 个工作日内甲方无息全额退回乙方。

六、 履约金及押金

6.1 乙方应在签署本合同之日起 5 个工作日内，按成交价 6 个月月租金合计数额向甲方指定的收款账户支付_____元整作为合同的租赁履约金；按成交价 3 个月月租金合计数额向甲方指定的收款账户支付_____元

整作为合同的押金。

履约金系乙方违约时向甲方支付的违约赔偿金，乙方不得以履约金冲抵其所欠甲方的租金或其他应缴的费用以及各项损失赔偿金。

6.1.1 双方约定以下情形为履约金的担保范围，当乙方发生违约行为时，甲方可以直接自行没收或扣收履约金：

6.1.1.1 如乙方违约或侵害甲方合法权益，甲方有权直接从履约金中扣除相应欠款、违约金、赔偿金，以及因乙方与第三方纠纷导致甲方对外做出赔付、垫付的各种费用，如履约金不足以支付前述款项的，剩余部分款项，甲方有权另行向乙方追偿。

6.1.1.2 如乙方违反本合同约定的任一义务或者《汕头市龙湖区丽水庄珠池路中段北侧综合楼 1-7 楼、东北面临建物、东面平房二间及空地物业招租公告》（以下简称：《招租公告》）和本合同中规定的属于承租方的义务，经甲方书面催告之日起，乙方仍不履行义务超过 10 日的，则甲方已收取的履约金归甲方所有不予退还，如履约金仍无法补偿甲方损失的，甲方有权向乙方进行追偿。

6.1.2 甲方按本合同第 6.1.1 条的约定扣除乙方的履约金后，甲方通知乙方补足履约金。乙方应在收到甲方的通知之日起 3 个工作日内将履约金补足至_____元。否则，乙方须按照本合同逾期支付租金的约定向甲方承担违约责任。

6.1.3 租赁期满，乙方无违反本合同的规定，已付清因本租赁行为所产生的相关款项（包括但不限于租金、水费、电费、违约金、赔偿金等款项）和向政府有关部门变更或注销以租赁物业作为乙方有关证照的住所地，并将有关凭证（包括但不限于缴费凭证、以租赁物业作为乙方有关证照的住所地的变更或注销登记的凭证等）提供给甲方，且甲乙双方已完成租赁物业的移交手续之日起 5 个工作日内，甲方须将履约金及押金无息全额退回给乙方。

6.1.4 租赁期间，如出现以下情形之一导致本合同提前终止的，甲方须于本合同终止、双方已完成租赁物业的移交手续且乙方已付清租金、水

费、电费、违约金、赔偿金、清理完毕一切与租赁物业有关系的款项之日起5个工作日内，将结算剩余的履约金及押金无息退回给乙方。

6.1.4.1 由于租赁物业被国家依法征用或收回的；

6.1.4.2 由于法律法规、规章及政策出台或更新，以及城市规划的变化、调整等原因，租赁物业及相应设施需要改建或拆除的，或政府决定拆除、改建、扩建租赁物业的；

6.1.4.3 由于甲方改制、重组、土地（房产）政府收储、“三旧改造”或需要拆建、改建的；

6.1.4.4 由于不可抗力的自然灾害、地质变化或具有法律效力地确定非因乙方负有责任的灾害令建筑物塌毁或被有效鉴定成为危房必须拆除的。

七、租赁物业的交付和使用

7.1 乙方在签订本合同前，已知悉租赁物业尚在出租，租赁期限至2026年8月31日期满，现原承租方尚未交还租赁物业。乙方已对租赁物业的现状（包括但不限于建筑物的结构、装修、装饰、水电设施、消防及安全防护设施等的旧或危破损程度、状况、数量）做了充分了解和调查，认可租赁物业及其周边现状，并没有异议，乙方理解并完全同意按租赁物业现状移交并承租。

7.2 甲乙双方约定：乙方同意甲方在原承租方实际迁出租赁物业并交还甲方之日起10日内，将租赁物业交付乙方。

7.3 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是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。

7.4 租赁物业一经移交，乙方即承担起本合同约定的相关管理义务。

（包括综合楼租赁物业、空地、综合楼东侧 1 层至天面楼梯通道、综合楼西侧 1 层至天面楼梯通道、综合楼楼顶天面及水池等，下同）。

7.5 甲方提供 DN40 口径的直抄水表、每层楼层各配备一个直抄电表供乙方使用，水表、电表后的供水供电管线由乙方自行接驳，乙方保证其自行接驳的供电管线应符合用电规范的要求，确保安全，并自行承担相应的安全责任。

7.5.1 租赁期间，每月用电、用水费用由乙方按供电、供水公司的规定，按时向供电、供水公司缴纳，如因乙方不及时缴纳电费、水费造成电费、水费滞纳金和停电停水责任，全部由乙方承担，甲方有权单方终止合同并向乙方追偿由此引起的一切损失。

7.6 自甲乙双方签署《招租资产交接确认书》之日起，租赁物业即由乙方使用和保管，其损、毁、灭、失等风险均全部转由乙方承担，甲方不再担负任何责任。

八、甲方的权利和义务

8.1 甲方保证租赁物业的权属清晰，保障乙方在合同期限内对该物业的合法租用权。若发生与甲方有关的产权纠纷或债权债务，概由甲方负责处理，并承担民事诉讼责任，由此给乙方造成的经济损失，甲方负责赔偿。

8.2 在租赁有效期内乙方因经营活动需办理有关经营、许可证照等相关手续时，依法应由甲方提供有关资料的，由甲方协助提供。甲方提供协助后乙方不能办证的责任由乙方自行承担，乙方不得因未能办证事宜要求甲方承担任何责任。

8.3 甲方有权对乙方更新改造租赁物业的工程进行监督。发现乙方擅自改变租赁物业的结构、用途致使租赁物业受到损失的，甲方有权单方终止合同，收回租赁物业，收取的履约金不予退还，由此造成的全部后果、损失均由乙方自行承担。

8.4 甲方向乙方提供独立的水表及电表供乙方接驳使用。

8.5 租赁期间，甲方转让或抵押租赁物业，无需征得乙方同意，但甲方转让租赁物业须提前 3 个月书面通知乙方；抵押租赁物业须提前 1 个月

书面通知乙方；甲方转让租赁物业的，若乙方在履行本合同中没有发生任何违约行为的，同等条件下乙方享有优先购买权。

8.6 甲方有权依约向乙方收取租金、履约金及押金，收取因乙方欠交费用被相关机构停水、停电而甲方为开通而先行支付的水费、电费、滞纳金、利息及乙方因违反本合同的约定所发生的违约金、赔偿金，但不得调用乙方租赁物业的任何设备和物资。

8.7 甲方有权对租赁物业进行安全检查，但须事前通知乙方并由乙方派员陪同下进行。甲方有权对存在的安全隐患向乙方发出整改通知，乙方应即时整改，如乙方在甲方规定的时间内拒不整改或整改不合格的，甲方有权单方终止合同收回租赁物业，同时视为乙方违约，由乙方承担违约责任。

8.8 合同期内，因租赁物业产权及租赁行为而引起的税费，甲方仅承担按相关规定明确应由其支付的部分。

8.9 甲方负责按本合同第10.1条的约定对属于租赁物业的建筑物的主体结构（不包括乙方新建、扩建的建（构）筑物的主体结构）进行维修（由于乙方使用不当造成的除外）。

8.10 甲方不得干涉乙方依法进行的经营活动和管理。

8.11 本合同其他条款所规定的甲方的权利和义务。

九、乙方的权利和义务

9.1 乙方应按本合同约定按时足额支付甲方租金及其它与使用租赁物业有关费用。

9.2 乙方须按照第2.1条的规定用途依法进行经营活动，不得擅自改变租赁物业的租赁用途。

9.3 乙方在签订本合同前，已认可租赁物业及其周边现状，乙方在签订本合同时已充分了解办理有关证照的各种因素并愿承担该风险。

9.3.1 乙方应自行办妥在租赁物业进行经营活动所需的各种证照（包括但不限于工商营业执照、卫生许可、消防验收合格证照等，下同）和手续并承担由此产生的全部费用，及时将有关资料（包括但不限于工商营业执照、法定代表人或负责人身份证、消防验收合格证、报批资料等的复印

件加盖公章)在正式开办前向甲方报备,在符合法律法规及有关部门的要求后方可开展经营活动,并严格按照规定的经营许可范围进行经营活动,自行承担相应的法律责任及经营风险。

9.3.2 乙方在办理本合同第9.3.1条所述的证照和手续期间须按本合同约定依时缴交租金,不得以办理证照和手续等为理由拒交、缓交租金或向甲方追究有关责任和索取任何补偿,也不得以租赁物业影响其办理经营许可证和手续,致使不能按预想方案使用租赁物业为由,向甲方要求提前终止、变更本合同或追究有关法律责任和索取任何补偿。

9.4 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。

9.4.1 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。

9.4.2 乙方应在租赁物业内按有关规定配置足够的消防灭火器材,保持租赁物业范围内的消防通道畅通,严禁堵塞安全疏散通道和将租赁物业内的消防设施用作其它用途,履行消防安全职责。除发生火灾等紧急情况外,不得擅自启用消防栓或使用消防栓内的水源,否则应承担由此引起的一切责任。

9.4.3 乙方的人员、财产(包括临时存放在公共场所的财物)的安全保卫和租赁物业范围内的环境卫生由乙方自行管理,乙方应保持环境的清洁卫生,甲方有权进行检查督促。

9.5 乙方必须遵守防火、防雷、防爆、防辐射等安全规范,做好租赁物业内的安全防范、保护工作,防止对邻近、周边的单位造成漏电、噪声、

废水、废气、环境污染的影响，并负责处理因发生此类问题所引起的纠纷；若因乙方违规而被政府有关部门责令整改或处罚时，乙方必须无条件服从、接受，按期、按要求进行整改，整改或处罚所发生的一切费用和后果，均由乙方负责。

9.6 乙方应当严格按照租赁物业的租赁用途使用租赁物业，爱护和正常使用租赁物业及设施设备，经常检查租赁物业内特别是建筑物的主体结构、消防设施（**包括综合楼公共消防系统的消防水泵和埋面地下消防蓄水池**）的安全状况，及时发现和消除一切安全隐患，发现问题须及时将有关情况向甲方报告。乙方必须积极配合甲方对租赁物业进行安全检查，对甲方在检查过程中提出的安全隐患整改通知必须及时整改。

9.7 乙方承担租赁物业范围内的所有设施和设备（**包括综合楼公共消防系统的消防水泵和埋面地下消防蓄水池，下同**）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。**

9.7.1 乙方按定期每 2 个月向甲方提供由有资质的单位出具的对租赁物业范围内的消防设施和设备的检测报告。

9.8 由于乙方的原因而造成租赁物业主体结构、消防系统或供电、供水、排水、排污管网等设施损坏的，乙方承担修复责任和承担所需费用。

9.9 乙方必须正当使用且确保任何第三者正当使用租赁物业，并承担因不正当使用租赁物业或管理不善而造成任何事故的法律责任和赔偿责任；对租赁物业造成的损坏承担恢复原状或赔偿的责任。

9.10 若乙方未及时按本合同第 9.7 条、第 9.8 条、第 9.9 条的约定履行维修修复或恢复原状的责任，经甲方书面催告后，仍不履行维修修复或恢复原状的责任时，甲方有权代为维修修复或恢复原状，包括有权进入租赁物业进行维修修复或恢复原状，所需费用均由乙方承担。

9.11 乙方负责经营活动所需的全部资金，自负一切债务和责任，且负责按时缴交因承租租赁物业及经营活动所产生的全部费用，包括但不限于水费、电费、有线电视、通讯费（包括电话、网络等）、税费、规费及政府部门、物业管理、街道办或居委会摊派给租赁物业的清洁费、管理费等所有一切费用及承担在更新改造工程期间对外所发生的一切债权债务，且乙方必须确保租赁物业不因此而被查封。

9.12 未经甲方书面同意，乙方不得擅自将租赁物业用于出租、抵押、转借或与他人调换使用、以合作名义与他人共用或交由他人使用，未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物业的全部或部分转租给任何第三者。如甲方书面同意的，转租由乙方与第三方签订转租协议，相关权利义务、债权债务等由乙方与第三方自行处理，与甲方无关，乙方应保证第三方完全接受其与甲方签订的《房产租赁合同》的所有条款，并对第三方履行《房产租赁合同》项下的义务承担连带担保责任。

9.13 如遇台风及雷暴雨等恶劣天气时，乙方须提高警惕，采取必要的防护措施，确保房屋门窗（包括玻璃）、相连设备、建（构）筑物及摆放杂物等的安全、牢固。如发生安全事故，均由乙方负责全部责任。

9.14 乙方不得利用租赁物业进行违法违规经营活动；不得利用租赁物业进行任何违反法律法规的活动；不得利用租赁物业存贮及临时堆放危险品（包括但不限于：爆炸品、压缩气体和液化气体、易燃品、自燃物品和遇湿易燃物品、氧化剂和有机过氧化剂、毒害品和感染性物品、放射性物品、腐蚀性物品等易燃易爆有毒的危险品）；不得进行有损甲方利益、其他物业使用人利益以及会对周边产生不良影响的其他活动，否则，甲方有权单方终止本合同，收回租赁物业，乙方无权要求甲方退回履约金，由此产生的一切责任和赔偿概由乙方承担。

9.15 乙方的员工系乙方自行聘用，应当按照劳动法律法规的相关规定，与之建立并全责负责处理与聘用人员之间的劳动合同关系。在租赁期间，本合同无论因何种原因终止或租赁期届满，导致乙方终止经营，乙方必须在终止经营时负责员工的分流安置，并依据《中华人民共和国劳动法》

和《中华人民共和国劳动合同法》妥善解决乙方员工的安置及补偿问题，承担雇佣员工引起的一切责任，对乙方的员工甲方不负任何责任。

9.15.1 如乙方拖欠员工工资，甲方有权单方终止合同，收回租赁物业，所收履约金不予退回。

9.15.2 如乙方拖欠员工工资，而甲方被管理部门要求代行垫付的，甲方有权按垫付额的 1.5 倍向乙方追讨。

9.15.3 如乙方未能妥善安置员工的，由此产生的一切责任概由乙方承担，与甲方无关。同时，甲方所收乙方的履约金不予退回。

9.16 乙方应在甲方提供的水、电容量内安全使用，不得超容量、超负荷使用水电设施、设备。如容量不足需增容扩量时，由乙方向有关部门提出申请并承担此过程所产生的一切费用。若因乙方擅自安装或使用超过原水电设施容量、负荷的设备，所导致的一切后果均由乙方负责；因乙方使用不当或超负荷使用而引起的事故，均由乙方承担全部法律责任和赔偿责任

9.17 租赁期内，乙方因拖欠水、电费导致停水、停电，给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

9.18 本合同期满或提前终止，乙方须按本合同约定如期将租赁物业交还甲方。乙方需继续承租的，应在租赁期间没有出现违约行为的前提下于租赁期满三个月前，向甲方书面提出续租要求，甲方如果愿意继续出租租赁物业，且乙方在履行合同期间未有违约行为的前提下，在同等条件下，乙方享有对本合同项下的租赁物业的优先承租权。乙方未在租赁期满三个月前，向甲方书面提出续租要求，则视为乙方不再续租，自愿放弃在同等条件下，享有对本合同项下的租赁物业的优先承租权。

9.19 若乙方在租赁期间出现本合同第 14.5 条规定的任一违约行为的，合同期满或合同提前终止后乙方不享受优先承租权，甲方不再将物业租赁给乙方，乙方应无条件按本合同第 15.3 条的约定交还租赁物业。

9.20 本合同其他条款所规定的乙方的权利和义务。

十、租赁物业的建筑物主体结构的修缮

10.1 乙方如发现租赁物业的建筑物（不包括乙方新建、扩建、改造的建筑物）的主体结构出现安全隐患，应及时书面通知甲方，由于乙方不

及时告知甲方，造成事故的，由乙方承担一切责任；甲方在收到乙方书面通知之日起五个工作日内，由甲乙双方共同委托汕头市房屋鉴定所进行鉴定和判断(鉴定费用由双方各负责 50%)，根据汕头市房屋鉴定所鉴定和判断的结果，甲乙双方按以下约定履行各自的权利、义务和责任：

10.1.1 鉴定结论认为责任在于乙方的，则由乙方承担修缮责任和费用；

10.1.2 鉴定结论认为主体结构自然衰变，由甲方委派维修人员进行修缮并承担修缮费用，乙方需积极配合甲方做好修缮工作；

10.1.3 鉴定结论认为双方均有责任的，则各自按责任的比例承担修缮责任和费用。

10.1.4 鉴定结论认为危房且责任在甲方，而甲方又不能在短时期内修复的，乙方须自接到甲方停止使用租赁物业的书面通知之日起立即停止使用，停止使用期间不再收取租金，甲方也不承担其他费用。如乙方不按甲方通知要求停止使用或拒绝配合修缮的，由此产生的一切后果由乙方自行承担。租赁物业修复后，双方仍按本合同履行。

十一、甲方的违约责任

11.1 甲方未按本合同第 7.2 条的约定将租赁物业交付乙方使用的，每逾期一日，须按月租金额的 1%向乙方支付违约金；超过 30 日的，乙方有权终止本合同。

11.2 甲方如非因乙方违约或本合同约定的原因无故单方提前终止本合同的，除退还乙方履约金及押金外，再按乙方所缴的履约金数额赔偿乙方。除上述的履约金外，乙方不得再向甲方要求其他任何赔偿或补偿，同时应当按照甲方的要求及时将租赁房产移交给甲方。甲方在乙方移交房产完毕后支付赔偿款项。

十二、乙方的违约责任

12.1 乙方逾期足额支付应向甲方支付的费用（包括但不限于租金、水电费、卫生管理费，下同）的，每逾期一天，须按所欠应向甲方支付的费用总额的 1%向甲方支付违约金，逾期 30 天的，甲方有权单方终止本合同，收回租赁物业，乙方的履约金归甲方所有不予退还，给甲方造成损失的，

甲方有权要求乙方继续承担违约赔偿责任。

12.2 乙方单方提前终止本合同或因破产、注销登记而令本合同提前终止，乙方的履约金归甲方所有不予退还，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方继续承担违约赔偿责任。

12.3 租赁期届满，甲乙双方未续订合同，乙方未按本合同第 15.3 条的约定交还租赁物业的，乙方除须继续支付租金（租金按租赁期届满日日租金单价计）直至租赁物业移交回甲方之日止外，并须按占用租赁物业期间的租金总额的两倍向甲方支付违约金，乙方的履约金归甲方所有不予退还，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方继续承担违约赔偿责任。

12.4 甲方发现乙方在参与竞租时所提交的文件虚假，甲方有权单方终止本合同，乙方的履约金归甲方所有不予退还，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方继续承担违约赔偿责任。

12.5 乙方如违反本合同约定的任一义务以及《招租公告》中规定的属于承租方的义务，经甲方书面催告之日起，乙方仍不履行义务超过 10 日的或被执法机关、政府行政机关具有法律效力吊销经营执照或行政许可的，甲方有权单方终止本合同，乙方的履约金归甲方所有不予退还，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方继续承担违约赔偿责任。

12.6 因乙方违约导致本合同提前终止的，乙方的履约金归甲方所有不予退还，给甲方造成损失的，甲方有权按要求的乙方继续承担违约赔偿责任。

十三、补偿规定

13.1 租赁期间，如出现本合同第 6.1.4 条情形的，甲方不作任何补偿。有关单位对本合同第 6.1.4.1 条、第 6.1.4.2 条原因所支付的属于租赁物业（包括主体、装修和水电设施等）以及租赁损失的补偿款属甲方所有，属于补偿乙方投资损失或装修损失的补偿款属乙方所有。

十四、合同的补充、变更及终止

14.1 租赁期间，对于未尽事宜，甲方和乙方均可通过协商并签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

14.2 租赁期间，甲方有可能根据法律法规的规定或政府的要求变更名称或变更由第三者代替甲方成为本合同的出租方，但本合同的全部条款不

变。如果该情形出现时，甲方将书面通知乙方，乙方必须无条件接受且不属甲方违约，届时将由甲方、新的出租方共同与乙方签订变更出租方的补充合同。

14.3 租赁期间，乙方如需改变承租方主体的，必须书面向甲方提出申请并征得甲方书面同意后方可进行变更。如甲方同意乙方变更承租方主体的，乙方须作为担保人，与新的承租主体共同承担本合同项下承租方的义务。

14.4 以下情况合同一方可以书面通知另一方提前终止本合同：

14.4.1 合同一方进行清算、解散、破产等程序；

14.4.2 一方不履行合同规定的义务或严重违反合同约定，造成租赁物业不能正常经营或严重损害另一方的合同权益；

14.4.3 双方协商一致认为提前终止合同符合双方利益的。

14.5 合同期内，乙方有下列情形之一的，甲方有权单方终止合同收回租赁物业，同时视为乙方违约，由乙方承担违约责任：

14.5.1 擅自将租赁物业转租、转借他人或未按约定用途使用的；

14.5.2 擅自拆改租赁物业结构或设施的；

14.5.3 利用租赁物业进行违法活动或损害公共利益的；

14.5.4 故意损坏租赁物业的；

14.5.5 拖欠甲方租金、履约金或其他费用三次以上（含三次），或累计达 30 天的；

14.5.6 对存在的安全隐患不予整改、配合整改或整改不合格的；

14.5.7 擅自以合作名义与他人共用租赁物业，或将租赁物业交由他人使用的。

14.6 租赁期间，除不可抗力外，如乙方因经营环境严重恶化（乙方须聘请会计师事务所对申请前 6 个月的经营状况进行审计并向甲方提交该审计报告）导致不能继续经营等原因须提前终止本合同，必须提前 90 天书面向甲方提出申请并征得甲方书面同意，合同终止过程中乙方需配合甲方按照相关法律法规及上级主管部门的规定或要求等履行相应的手续。合同终止前甲方将依据相关法律法规对租赁物业租金市值进行评估并公开招

租，经公开招租确定新承租方后，乙方在无拖欠租金、费用或其他违约情况下，甲方与乙方可提前终止本合同，合同提前终止涉及的一切相关费用由乙方承担。

14.7 租赁物业毁损、灭失或者被鉴定为危房且不能修复的，本合同自行终止，租金或者其他费用据实结算。甲、乙双方互不承担违约责任。

14.8 除上述条款约定的可提前终止合同的情形外，本合同其他条款约定可以提前终止合同的情形发生时，有权行使终止合同的一方可按约定终止合同。

14.9 任何一方因上述变更而需要对方提供相关配合所发生的公证费、登记费、印花税等一切税费均由提出合同变更的一方承担。

十五、租赁物业及配套设施的移交

15.1 本合同无论因何种原因终止或租赁期届满，乙方均须将租赁物业及原属于甲方的配套设施完好并可正常使用地移交回甲方。

15.2 本合同租赁期满或提前终止，对于由乙方投入的属于新增（非替代本合同附件清单设施）的入墙、入地、入天花的设施，包括供电、供水、网络等相关管线和开关配件及所增加的水、电负荷均无偿归甲方所有，乙方必须保证该等设施能正常使用，乙方不得拆除及故意毁坏。其他属于乙方的资产，乙方应按时搬走。

15.3 本合同租赁期满，甲、乙双方未续订合同，从租赁期届满之日起10日内，乙方必须无条件搬离租赁物业并按本合同第15.1条、第15.2条的约定将租赁物业移交回甲方，否则，按本合同第12.3条的约定处理。

15.4 本合同提前终止（除本合同第6.1.4条的情形外），从合同终止之日起10日内，乙方必须无条件搬离租赁物业并按本合同第15.1条、第15.2条的约定将租赁物业移交回甲方，否则，乙方除须继续支付租金（租金按合同终止之日的日租金单价计）直至租赁物业移交回甲方之日止外，并须按占用租赁物业期间的租金总额的两倍向甲方支付违约金，乙方的违约金归甲方所有。

15.5 乙方应于合同期届满或合同提前终止时（乙方违约除外）拆除添置的活动装置、设备和搬空租赁物业内杂物并结清应缴的费用，按甲方规

定权限内将租赁房产交还甲方。乙方逾期不搬离的任何财产和资料，均视为乙方的抛弃物，全部归甲方所有，甲方拥有完全的处分权，甲方有权单方进行清场处理，所得收益全部归甲方所有，甲方无须向乙方支付任何补偿，乙方不得提出任何异议，相关清场费用由乙方承担。

15.6 乙方应在本合同租赁期满（除甲乙双方续订合同外）或提前终止之日起10日内向甲方提供办妥各种以租赁物业地址作为各种证照注册地址的变更或注销的手续，逾期办妥的，每逾期一日，乙方须按合同提前终止之日（合同租赁期届满时，按租赁期届满之日）的双倍日租金单价向甲方支付违约金，直至乙方实际向甲方提供上述手续之日为止，并承担因此原因给甲方造成的损失，同时履约金不予退还。

15.7 自乙方退还租赁房产及双方签署《招租资产交接确认书》之日起，租赁物业的一切责任概与乙方无关，但乙方未按 15.6 约定履行的情形除外。

十六、不可抗力

16.1 租赁期间，如遇法律法规、政府规章或文件规定调整，影响到乙方对租赁物业使用功能时，甲乙双方应友好协商解决，另行签订补充协议，确保本合同如期履行；协商不成，则本合同自行终止，双方按实际使用时间结算租金及相关费用，互不承担违约赔偿责任。

16.2 租赁期间，如遇人力不可抗拒的自然灾害，导致本合同无法继续履行，则本合同自行终止，甲、乙双方按实际的租赁时间结算租金及相关费用，双方互不承担违约赔偿责任。

16.3 租赁期内，若因甲方改制或进行“三旧改造”而造成本合同无法继续履行，甲方提前一个月书面通知乙方后，甲方有权单方提前终止本合同且不属于甲方违约，乙方应无条件终止合同并交还租赁房产，甲方将结算剩余的履约金及押金无息退回乙方，甲方无需向乙方承担任何补偿或赔偿责任。

16.4 租赁期内，如遇国家征收征用、国资委建设需要、城市规划建设或者政府审批的拆迁、三旧改造、收储行为等导致本合同无法继续履行的，甲方在接到政府有关文件后提前书面告知乙方后，本合同自行终止，甲、

乙双方按实际的租赁时间结算租金及相关费用，甲方在政府、政策允许的情况下给予乙方一个月的搬迁时间，双方互不承担违约责任，乙方必须无条件退出，且不得以任何理由提出赔偿或补偿。乙方理解并同意：若因政府有关文件的下达时间致使甲方无法给予乙方一个月的搬迁时间的，乙方应配合政府要求的时间搬迁，甲乙双方互不承担违约责任。

16.5 鉴于租赁物业所在土地使用期 2029 年 11 月 26 日届满，如届时遇到国家或者政府出台新的相关土地使使用权续期或者法律法规，致使本合同终止或无法继续履行时，甲乙双方均有权终止租赁合同，互不承担、追究违约责任。

十七、争议的解决

17.1 本合同在履行期间，如发生争议，甲方和乙方应协商解决；协商不成的，任何一方均可在租赁物业所在地人民法院起诉。

17.2 在诉讼期间，对于双方没有争议的部分，双方仍须继续履行。

十八、其他

18.1 所有甲方与乙方之间的通知和联系均须以书面形式进行并以公章签收，如一方不予签收的，发出方以邮政速递形式寄出文件，从寄发之日起（以邮戳日期为准）五天内，不论退回或收到，均视为对方已收到并知悉文件内容。

18.2 本合同任何一方如变更了本合同载明的地址，均须书面通知对方，从对方收到书面通知之日的次日起生效，否则，以该方在本合同上的地址为通讯地址。

18.3 双方的通讯地址如下：

甲方地址：汕头市丽水庄中区珠华工业区 3 幢东侧附楼，邮编：515041

乙方地址：_____，邮编：515041。

18.4 本项目的《招租公告》、《汕头市龙湖区丽水庄珠池路中段北侧范围内的房产、临建物和空地公开招租网络竞价须知》（以下简称《竞价须知》）、《汕头市龙湖区丽水庄珠池路中段北侧综合楼 1-7 楼、东北面临建物、东面平房二间及空地物业承租申请书》（以下简称《承租申请书》）、《成交确认书》、《招租资产交接确认书》及本合同的其他附件是本合同的组成部分，

与本合同具有同等法律效力。《招租公告》、《承租申请书》、《竞价须知》、《成交确认书》与本合同内容如有不一致的，以本合同的约定为准。本合同未涉及的，双方仍按《招租公告》、《承租申请书》、《竞价须知》、《成交确认书》执行。

18.5 本合同签订后，乙方如因包括但不限于申办经营许可证等原因而需要签订由相关机构制作的格式化合同的，自该格式化合同签订之日起，本合同即自动成为补充合同，格式化合同与本合同的约定有冲突的，一律以本合同为准，且因签订有关格式化合同所发生的包括但不限于鉴证费、登记费用和印花税等一切税费均由乙方负责。

18.6 租赁期内，乙方向甲方提交的申请报告，甲方须在乙方报告送达之日起 15 个工作日内作书面答复。但是，如甲方需按照国有资产监督管理的有关规定上报上级主管审批的，甲方须在该期限内上报并书面通知乙方，且因有关主管部门的审批所形成的超期不属于甲方逾期答复的情形。

18.7 本合同一式三份，甲、乙双方各执一份，一份交相关管理部门备案。本合同经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字、加盖公章，乙方按约定交纳履约金及首期租金后生效。如乙方逾期付清上述履约金及首期租金达到 7 天的，视为乙方自动放弃对租赁物业的承租，甲方将另行招租，另行招租的租金低于本合同的租金时，乙方应补足差价，并承担由此引起的一切赔偿责任。

附件： 1、甲方《不动产权证》粤（2025）汕头市不动产权第 0050109 号
2、租赁物业范围平面示意图（红线内范围）；
3、乙方身份证明文件（各种证照等）复印件；
4、《汕头市龙湖区丽水庄珠池路中段北侧综合楼 1-7 楼、东北面临建物、东面平房二间及空地物业招租公告》（项目编号:FT202600027）；
5、《汕头市龙湖区丽水庄珠池路中段北侧综合楼 1-7 楼、东北面临建物、东面平房二间及空地物业承租申请书》（项目编号:FT202600027）；
6、《汕头市龙湖区丽水庄珠池路中段北侧综合楼 1-7 楼、东北面临建物、东面平房二间及空地物业公开招租网络竞价须知》（项目编

号:FT202600027);

7、《招租资产交接确认书》(单列另附)。

甲 方：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

法定代表人（授权委托人）签字：

2026 年 月 日

乙 方：

法定代表人（授权委托人）签字：

2026 年 月 日

鉴证单位：汕头市恒益顺招标采购服务有限公司

经办人签字：

2026 年 月 日

签约地点：汕头市龙湖区