

东湖明珠花园 234 套商品房整体公开招租 租赁合同

甲方（出租方）：肇庆大旺产城融合投资有限公司
住所地：肇庆高新区北江大道十八号富民大厦 7 楼
法定代表人：林晓辉

乙方（承租方）：

身份证：

联系方式：

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、乙双方在平等自愿、诚实信用、互利共赢的基础上，经协商一致，就甲方将其名下物业出租给乙方经营使用事宜，订立本合同，以资共同遵守。

一、合同标的

1、甲方名下的位于肇庆高新区湖畔二路 3 号东湖明珠花园 234 套商品房整体公开招租，建筑面积共 19520.03 m²。

2、甲方以双方签订本合同时该物业之现状出租，乙方对物业进行统一规划、统一装修、统一经营、统一管理。在装修之前，乙方需将装修设计及图纸提交甲方进行审批，且不得违反本合同第六条第（二）款的约定。

3、资产用途：城镇住宅用地/住宅。

4、租赁用途：公寓或其它行业（以取得政府相关部门审批为前提）。

二、声明、保证和承诺

（一）甲方特此声明、保证和承诺：

1、甲方为该物业的权属人，在取得有关部门的批准后有权出租该物业。

2、甲方出租该物业给乙方时，该物业未被任何法院查封。

3、甲方承认乙方系以甲方的以上声明、保证和承诺为前提条件，同意与甲方签订本合同。

（二）乙方特此声明、保证和承诺：

1、乙方充分了解该物业之现状，并同意以该物业之现状承租。

2、乙方在不改变该物业资产主体结构 and 功能设施的使用功能的前提下，乙方承租该物业仅作商业经营使用。乙方租赁期内不得将其作抵押物之用，租赁期内发生的因乙方或其租户导致的安全、经济、法律等责任均由乙方负责，与甲方无关。

3、乙方承认甲方系以乙方的以上声明、保证和承诺为前提条件，同意与乙方签订本合同。

双方以上声明、保证和承诺，在本合同签订后将持续存在、全面有效。

三、租期、交付期限

1、第一批租赁物交付面积为_____m²，租赁期从_____年____月____日至_____年____月____日，共 20 年。装修期及试运营期为 12 个月，装修及试运营期租金免收，其中自交付之日起计算，租赁满第 1 年减免 6 个月租金，从第二年起每租赁满 1 年减免 1 个月租金，直至免租期达

到12个月（即按交付面积减免乙方12个月租金）为止。

2、甲方自本合同生效之日起二十日内，交付该物业给乙方，具体交付日期以双方在移交清单上签字盖章之日为准。交付指甲方将该物业转移给乙方合法占用。乙方应在交付使用之日起5个月之内向物业公司提交装修申请报装手续，并入场装修。乙方自交付之日起支付该物业的相关水电燃气等费用，甲方应配合并在装修前将水电煤气表的使用权过户在乙方名下。

3、租期届满之后，乙方需继续承租该物业的，乙方在同等条件下享有优先承租权。乙方知悉甲方需通过公开招投标的形式选取承租方，乙方同意按公开招投标的形式行使其优先承租权。

四、租金和支付方式

1、甲、乙双方同意：该物业整体（234套商品房）第1年的租金按人民币贰佰零壹万玖仟柒佰陆拾捌元（¥2,019,768元）标准计算租金，每月租金为人民币壹拾陆万捌仟叁佰壹拾肆元（¥168,314元/月），之后租金每3年递增8%的标准计收（以上所述租金均含税，不含物业及水电费），该批物业整体挂网，在合同签订之日起12个月内分批交付，具体以补充协议明晰。

2、乙方须在每月1日前向甲方如下账户支付当月租金，账户名称：肇庆大旺产城融合投资有限公司，开户行：建行肇庆大旺支行，账号：44050170840100002368。除非甲方书面通知乙方更改该账户的，否则乙方不得以任何理由将租金支付至任何其他账户。乙方逾期支付租金的，自逾期之日起，按照本合同第七条第1项约定执行。

3、甲方收到乙方交付的租金后，向乙方开具由当地税务部门认可的发票或有效收据。

4、租赁期间，因乙方使用该物业所产生的水、电、煤气、热能、通讯、物业服务等相关费用均由乙方自行承担。

5、乙方最终中标价超过甲方公开挂牌起拍价的，竞价溢价部分（=中标价-公开挂牌起拍价）乙方应在本协议签订之日起 10 日内一次性支付。无论因何种原因终止本合同的，甲方均不予返还差价部分涉及的款项。

五、保证金

1、签订本合同时，乙方应在20个工作日内向甲方支付交付面积的物业租赁合同保证金，保证金金额为人民币 (¥ 元) (6个月租金)，乙方可以支付¥ 元现金（保证金金额50%），剩余金额可采用履约保函的方式提供给甲方，甲方收取保证金后向乙方开具收款收据。分批交付物业的租赁合同保证金，具体以补充协议明晰。

2、本合同因履行期限届满而终止后，甲方有权以此保证金抵偿乙方拖欠的租金、违约金、乙方欠缴的应缴费用及场地清理费用，相抵后剩余部分无息退回乙方；如不足抵扣，不足部分乙方必须在收到甲方通知之日起的七日内补足。甲方在乙方腾退该物业并验收合格，且乙方付清租期内乙方应付的各项租金、费用及承担相应的违约或侵权责任（如有）后，十五日内一次性无息退回上述保证金。

3、乙方不得单方以该保证金充抵应支付之租金、违约金及其他应付费

用。

4、乙方保证金用于抵扣上述费用后，乙方应当在七日内补足保证金。

5、本合同其他条款对保证金处理另有约定的，按照其他条款约定处理。

六、双方权利和义务

（一）甲方权利义务

1、甲方享有按照本合同约定收取租金的权利。

2、甲方应按照合同约定交付该物业给乙方经营使用。

3、甲方仅按照现状提供该物业水、电、消防等原有设施，如乙方需自行报建安装相关设施的，甲方仅作为产权方提供相应协助，相关费用由乙方自行承担。

4、甲方有权对物业的安全消防建设提出要求，乙方需无条件配合整改，费用由乙方承担。

（二）乙方权利义务

1、乙方应按照本合同约定向甲方支付租金、费用等一切费用。

2、乙方如需对该物业公共区域的消防系统进行改动的，乙方需在施工前向甲方提交改动方案（包含但不限于工程合同、费用清单、消防系统分布图等），经甲方同意后按相关行业标准进行，并取得消防部门验收合格，并承担全部费用，否则甲方有权回收该物业。本合同终止后，如甲方要求，乙方需在30日内将物业整体消防系统恢复原状，并承担恢复费用。

3、乙方如需对该物业全部楼层配电系统进行改动的，乙方需在施工前向甲方提交改动方案（包含但不限于工程合同、费用清单、配电分布图等）经甲方同意后按相关行业标准进行，并承担全部费用，本合同终止后，如甲方需要，乙方需在30日内将物业全部楼层的配电系统恢复原状，并承担恢复费用。

4、乙方有权对办公场所、设备设施、内外环境等按照相关规定标准进行整改维修，但应按本合同约定事先取得甲方书面同意。

5、乙方应合理使用并爱护该物业及附属设施（包括但不限于消防系统、配电系统以及电梯等）。

6、租赁期间，如消防部门对该物业消防系统等设备提出整改要求，乙方必须积极配合及完成整改，并承担全部费用，

7、租赁期间，乙方承租该物业须遵守国家和该物业所在地有关房屋、土地使用和管理的规定。

8、租赁期间，乙方承租该物业须遵守安全生产管理的规定，认真履行安全生产的职责，做好安全生产工作，配备充足的消防器材，租赁期间发生的一切人身损害、财产损失等事故，全部由乙方承担法律责任和经济责任。甲方有权进入该物业进行检查，乙方应予以配合。如甲方发现任何违规现象或者任何安全隐患、有权要求乙方立即做出相应整改，乙方应立即整改并承担费用；否则、由此造成的损失由乙方全部承担。

9、租赁期间，如乙方需对该物业进行改造（包括但不限于拆改变动、装饰、装修、添置新物等情况，下同），改造不得改变该物业主体结构，且改造之前必须经过甲方书面同意，否则一切责任由乙方承担。乙方对该物业的改造费用由乙方自行承担。乙方应在该物业改造完成后七日内将改造图纸及改造费用支付单据复印一份交给甲方存档。

10、乙方经营必须达到相关的环保要求，按规定取得相关的环保经营资格。

11、租赁期内，未经甲方书面同意的，乙方不得擅自转租、分租。

13、乙方在使用物业过程中，还应注意对环境的影响，因环境污染给任何第三人造成人身权益、财产权益侵害的，由乙方承担相关法律责任。在租赁终止时，对于不动产物业及周边区域如造成环境侵害，乙方须负责或赔偿由此造成的损失，并恢复原状。乙方应确保其使用厂房所进行的生产项目符合有关环保标准（有国家标准的，按国家标准执行；没有国家标准的，按地区标准执行；没有地区标准的，按行业标准执行；没有行业标准的，双方协商一致约定标准），并应采取有效措施，减少和降低其生产过程中产生的水、汽、尘、噪声、腐蚀、辐射等污染。

14、租赁物由原开发商聘请第三方公司进行物业管理，乙方应履行甲方与物业公司签订的《东湖明珠项目物业服务费协议书》，服从物业管理公司的管理和安排，并按时向物业公司缴纳相关物业服务费（即小区物业管理费标准：商务公寓为2元/月/平方米，物业管理法依法调整的，乙方应按新标准缴交。）。 50

15、在租赁期内，租赁房屋发生所有权变动的，乙方可请求房屋受让人继续履行原租赁合同。

16、租赁期间，乙方需每年自费按甲乙双方约定的价值约1.33亿元为基数为租赁标的购买财产综合险，保险受益人应为甲方，用于保障租赁物业及相关附属设施的安全。

17、乙方应在签订本合同后一个月内购买财产综合险，并将保单复印件交甲方备案。租期内，乙方应在每年保险到期前一个月内续保，续保10日内保单复印件交甲方备案。乙方逾期购买的，甲方有权直接使用保证金进行购买并要求乙方立即补齐保证金。

18、乙方租用的区域场地不准用作开设经营带有赌博性质的牌雀、电子游戏机等违法行业或存放腐蚀、污染、危险、易燃、易爆等物品。

七、违约责任

1、乙方有下列情形之一的，可视为违约，如发生该违约行为的，乙方应当向甲方支付违约金，如同时符合本合同第八条约定解除条件的，甲方有权单方解除合同，自甲方向按照本合同乙方提供的地址向乙方发送解除通知书之日起合同终止履行，甲方收回该物业，没收合同保证金，且甲方无需退还乙方投入改造、维修等款项，一切损失和法律后果由乙方承担。

(1) 乙方逾期支付租金未达一个月的，应按照拖欠租金数额日 5‰ 的金额向甲方支付违约金。乙方拖欠租金达一个月且未达两个月的，应按照拖欠租金数额日 1‰ 的金额向甲方支付违约金；乙方拖欠租金达两个月的，甲方有权单方解除本合同，无偿提前收回租赁物，同时，乙方应按合同解除前的物业整体租金标准向甲方支付 12 个月（未满 12 个月的，按 12 个月计算）的租金作为违约金。

(2) 乙方违反本合同第六条第二款约定的乙方权力义务的，甲方有权回收该物业并没收保证金，同时，乙方应按合同解除前的物业整体租金标准向甲方支付 12 个月（未满 12 个月的，按 12 个月计算）的租金作为违约金。

(3) 乙方未经甲方书面同意擅自改造该物业的，由乙方承担恢复费用，同时甲方有权要求乙方支付实际恢复费用的 20% 作为违约金。

(4) 在合同履行期间，未经甲方批准，乙方不得将租赁权向第三方进行转让、抵押、质押、留置、担保或其他处置等。若有上述情形之一的，甲方有权单方解除租赁合同，无偿提前收回租赁物，并没收保证金。

(5) 乙方存在第八条第三款约定情形，经甲方书面通知整改后逾期拒绝整改或整改仍不符合要求的，甲方有权解除合同，同时，乙方应按合同解除前的物业整体租金标准向甲方支付 12 个月（未满 12 个月的，按 12 个月计算）的租金作为违约金。

(6) 甲乙双方签订本合同后，乙方未按本协议第四条约定在 12 个月内接收剩余租赁物的，乙方应按当年物业整体租金标准向甲方支付 12 个月的租金作为违约金。

2、甲方逾期交付租赁物超过 60 日的，乙方有权单方解除合同，并要求甲方支付截止交付前乙方已支付费用按银行利率计算的利息作为违约金。

八、合同的解除及变更

(一) 甲、乙双方同意，发生下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同，并要求乙方在限期内腾退：

1、未经甲方书面同意，乙方整体或部分转租、转借、交换该物业的。

2、未经甲方书面同意，乙方将租赁权向第三方进行转让、抵押、质押、留置、担保或其他处置等的。

3、乙方拖欠租金达 2 个月的。

4、乙方逾期购买财产综合险超过 6 个月的。

5、乙方未经甲方书面同意擅自改造该物业的，且拒不整改或整改后不符合要求的。

6、乙方擅自改造该物业造成该物业主体结构受损的。

7、乙方在租赁期内未能对该物业公共区域消防系统完成整治整改，并取得消防部门验收通过的。

8、乙方在装修期内未能对该物业全部楼层配电系统完成整治整改的。

9、乙方改变租赁用途的。

10、乙方未按时缴纳水、电、煤气、热能、通讯、物业服务等任一费用达三个月的。

11、乙方未补足保证金的。

12、符合本合同约定的其他解除合同条件的。

(二) 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，甲方提前三个月书面通知乙方，可单方解除本合同，乙方应无条件退出，租赁双方互不承担违约责任，甲方聘请评估机构对乙方装修投入金额和使用年限进行评估，甲方按评估价格予以补偿：

1、该物业因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的。

2、该物业在租赁期内被鉴定为危险房屋，或者因遭受自然灾害、战争、暴乱等不可抗力导致毁损、灭失的。

3、该物业由于肇庆市城市规划部门控规导致必须搬迁、拆迁的。

(三) 甲、乙双方同意，发生下列情形之一的，经甲方书面通知乙方整改的，乙方逾期拒绝整改或整改一次仍不符合要求的，甲方可书面通知乙方解除本合同，并要求乙方在限期内腾退：

1、乙方拒绝甲方对该物业进行检查的。

2、乙方利用该物业从事违法活动的。

3、乙方未按要求做好相关政府部门要求的防控或其他工作的。

4、甲方发现乙方存在违法违规现象或者安全隐患。

5、甲方发现乙方改造该物业过程中存在安全隐患的。

6、乙方擅自改变该物业建筑结构规定用途的。

7、甲方发现乙方经营活动造成环境影响的且拒绝整改。

(四) 1、租赁期内乙方需提前解除合同的，应提前一个月向甲方提交书面退租申请，经甲方书面同意，抵扣后保证金余额（若有）在乙方按本合同第九条完成腾退义务后 30 日内无息退还。乙方仍需结清所有欠费，并严格履行本合同第九条约定的腾退及恢复义务。

2、租赁期内，如乙方未经甲方同意擅自终止本合同，甲方有权直接没收乙方已缴纳的全部履约保证金，该保证金将不予退还，用于冲抵违约赔偿，不足部分甲方仍有权向乙方追偿。

(五) 上述解除合同通知均自解除合同通知到达对方之日生效。如另一方对解除合同有异议的，应自收到解除合同通知之日起三十日内向法院提起诉讼。

(六) 任何对合同的变更均应协商一致并签订补充协议确定。

九、合同终止后的处理

1、发生如下情况的，本合同终止：

(1) 符合本合同约定的任何一种方式的合同解除情形；

(2) 双方约定解除本合同的；

(3) 合同履行期限届满。

2、乙方应自本合同终止之日起 15 日内腾退该物业给甲方。逾期腾退的，乙方应按本合同第四条约定的合同终止之日时的年租金标准的 2 倍支付物业的占用费。乙方腾退该物业时应将自有动产、未形成该物业添附的其他物品搬走，逾期未搬走的则视为乙方放弃其所有权，甲方可自行处理，

因处理相关物品产生的费用由乙方承担。上述占用费和其他费用乙方必须在收到甲方通知之日起的七日内付清。

3、本合同终止之后，乙方腾退该物业应当符合正常使用状态，应经甲方签收认可。

4、本合同终止后甲方无偿取得除乙方自有动产、未形成该物业添附的其他物品之外的任何物品的所有权，甲方无需退还或补偿乙方投入改造、维修等款项。

5、乙方自行出资对该物业水电消防等设施进行改造所形成财产，本合同终止之后，该水电、消防、电梯等设施（包括乙方改造或添加部分）归甲方所有，甲方不作任何补偿，乙方不得拆除，甲方另有要求除外，否则须赔偿甲方损失。

6、如乙方因单方原因需解除本合同的、或发生本合同第八条第（一）款事项的、或发生本合同第八条第（三）款所列事项的，视为乙方单方违约，甲方将不予退还乙方已交纳之保证金；同时乙方改造该物业而产生的乙方自有动产、未形成该物业添附的其他物品之外的任何物品均归甲方所有，甲方无需对乙方作出任何补偿。乙方自行出资对该物业水电、消防、电梯等设施进行改造所形成财产也归甲方所有，甲方无需对乙方作出任何补偿。

7、发生本合同第八条第二款第 1-3 项事项的，双方均不承担违约赔偿责任；在乙方腾退该物业并结清相关费用后，甲方无息全额退回乙方保证金；同时乙方改造该物业而产生的除乙方自有动产、未形成该物业添附的其他物品之外的任何物品均归甲方所有，甲方无需对乙方作出任何补偿。

乙方自行出资对该物业水电、消防、电梯等设施进行改造所形成财产也归甲方所有，甲方无需对乙方作出任何补偿。

十、特别约定

1、由于该物业按照现状出租，如乙方需对该物业进行改造而拆除该物业的任何相应附属设施、附属物（包括但不限于水电消防等设施、门窗、水泥、钢筋等）均应取得甲方书面同意，否则视为乙方侵权，甲方可在发现之日起随时解除本合同，并要求乙方退还拆除所得的任何废旧材料。甲方将不予退还乙方已交纳之保证金。对于乙方改造该物业而产生的乙方自有动产、未形成该物业添附的其他物品之外的任何物品、乙方自行出资对该物业水电消防等设施进行改造所形成财产按照本合同第九条第6项处理。

2、乙方装修期间，必须按照物业公司的要求，将装修垃圾清除至指定场所。

3、如甲方发现乙方在租赁期存在本合同约定的违约行为的，甲方可书面通知乙方改正，如乙方拒不改正或收到通知之日起七日内无任何改正的实际行动的，甲方有权单方解除本合同，甲方将不予退还乙方已交纳之保证金。对于乙方改造该物业而产生的乙方自有动产、未形成该物业添附的其他物品之外的任何物品、乙方自行出资对该物业水电消防等设施进行改造所形成财产按照本合同第九条第6项处理。

4、若因本协议提起的诉讼，守约方有权追索实现债权的一切费用，包括但不限于诉讼受理费、保全费、保函担保费、律师费和律师差旅费。

5、履行本合同过程中双方补充签订的任何补充协议、安排，乙方都必须与甲方签订或甲方法定代表人或甲方法定代表人指定的代表签订，而不

得与任何甲方工作人员签订。

十一、送达地址

1. 双方确认下列邮寄地址、收件人、电子邮箱、电话号码、传真号码等信息（以下统称送达地址）为对方、人民法院（或仲裁机构）发送各类纸质或电子数据通知、信函、法律文书（以下统称文书）的送达地址：

甲方送达地址：肇庆大旺产城融合投资有限公司

邮寄地址：肇庆市高新区北江大道富民大厦7楼705室

收件人：肇庆大旺产城融合投资有限公司 电话号码：6635666

电子邮箱： 传真号码：

乙方送达地址：

邮寄地址：

收件人： 电话号码：

电子邮箱： 传真号码：

2. 上述送达地址持续适用于合同履行期间、履行本合同发生争议进入民事诉讼程序（包括一审、二审、再审、执行程序 and 特别程序）或仲裁阶段后，人民法院或仲裁机构送达各类法律文书。在合同履行期间，送达催收债务函等文书同样适用该送达地址。

3. 如送达地址作出变更的，应自变更之日起五个工作日内将变更后的送达地址书面告知对方，否则送达地址仍以本合同载明为准。

4. 因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知对方和法院、当事人或指定接收人拒绝签收等原因，导致诉讼文书未能被当事人实际接收的，应自行承担有效送达的法律后果。邮寄送

达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

十二、一般条款

1、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，具有同等法律效力。

2、本合同附件作为本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。

3、甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应先协商解决；协商解决不成的，任何一方均有权向不动产所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

4、本合同连同附件一式叁份，甲方持贰份，乙方持壹份，自双方盖章之日起生效。

本合同附件：

附件一、租赁明细表

附件二、乙方营业执照/身份证（复印件）

甲方（盖章）：

乙方（签字、摁指印）：

签约日期：2024 年 月 日

签约地点：肇庆市高新区

