

租赁合同

(最终以甲乙双方确认为准)

出租方：中山南头投资经营有限公司（以下简称甲方）

住所：中山市南头镇南头大道中 59 号 306

法定代表人：胡大清

联系电话：（0760）89966788

承租方：（以下简称乙方）

身份证号码/营业执照代码：

住所：

联系电话：

中山市南头镇永昌路 8 号招鑫铂御项目配套公建整幢（8 号楼）物业的产权为南头镇人民政府所有，甲方受镇政府委托管理经营该物业。经公开拍卖，乙方竞得上述物业的租赁权，现根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、诚实、信用原则的基础上，就租赁有关事项，达成以下协议：

第一条 租赁房屋及用途

1、甲方将中山市南头镇永昌路 8 号招鑫铂御项目配套公建整幢（8 号楼）物业（以下简称房屋），建筑面积 6384.88 m²，建筑配有 69 个小汽车位、31 个摩托车位、61 个非机动车位、1 个装卸货泊位、2 个出租车泊位，按现状出租给乙方使用（首层带原售楼中心装修，二层以上为毛坯）。

2、上述物业用途为酒店业，乙方保证在租赁期内未征得甲方的书面同意不得擅自改变物业经营用途，非经甲方书面同意不得转租、分租，需按 3 星级酒店及以上的标准对物业进行装修，并以品牌连锁酒店形式

运营，装修方案需报我司备案。

3、乙方可使用公建配套停车位，租赁期间无须承担停车位租金，但使用停车位产生的管理费用及一切安全和法律责任自负。

4、乙方需按不低于 1000 万元的价值向保险公司购买财产保险，受益人为甲方。

第二条 租赁期限

1、租赁期限定为 20 年 个月，即从 年 月 日起至 年 月 日止（含免租期），其中首层第一排临街商铺（面积合计 301.34 平方米）2023 年 5 月移交乙方。

2、免租期定为 年 月 日至 年 月 日。

第三条 租赁保证金、租金及交纳期限

1、本合同签订前，乙方向甲方缴纳 100 万 元租赁保证金及 100 万 元装修保证金。其中：租赁保证金不得用于抵扣租金，合同期满，乙方没有违约行为的，甲方一次性无息退还给乙方。如乙方将物业用作经营办理营业执照，乙方需在本合同终止前注销营业执照或变更营业执照地址，凭市场监督管理局相关证明向甲方申请无息返还上述租赁保证金，否则甲方有权通过合法途径注销营业执照，并扣罚乙方租赁保证金。为确保中标方按期按质装修，装修保证金在酒店正式开业 10 个工作日内免息退还乙方。

2、租金按建筑面积单价 元/m²/月（含税）计算，即 元/月，免租期 12 个月，每五年递增 10%。每期租金每月一缴，乙方应于每期租金开始计算之日起 10 日内支付当期租金。

租金计算：

2022 年 月 日至 2027 年 月 日租金： 元/年（人民币大写： ）

2027 年 月 日至 2032 年 月 日租金： 元/年（人民币

大写：_____)

2032年__月__日至2037年__月__日租金：__元/年（人民币

大写：_____)

2037年__月__日至2042年__月__日租金：__元/年（人民币

大写：_____)。

3、乙方应当于每期租金开始计算之日起10日内支付当期租金给甲方指定的账户。

户名：中山南头投资经营有限公司

账号：2011021419200091061

开户行：工商银行南头支行

第四条 房屋的交付、返还

1、交付：自承租之日起，甲方按房屋现状将使用权交（其中首层第一排临街商铺（面积合计301.34平方米）2023年5月移交）给乙方，租赁期间涉及的商铺水电费、物业管理费、车位管理费、装修相关费用及水电、清理、消防、墙体、排水等维修维护费用均由乙方承担。

2、返还：租赁期满或合同解除以后，乙方应返还该房屋及其附属设施，甲乙双方结清各自应承担的费用。乙方添置的新物可由其自行收回，而对于乙方的装修、装饰部分具体处理方法为：可移动部分由乙方拆除，不可移动的部分归甲方所有。乙方在拆除移动部门财物时，必须保证整个房屋内设施完整性，不得对不可移动部分进行破坏。返还后对该房屋内乙方未经甲方同意遗留物品，甲方有权自行处置。

第五条 房屋使用及维修养护责任

1、自承租之日起，甲方按物业现状将使用权交给乙方，乙方应合理使用并爱护房屋及附属设施。租赁期间，物业出现破损，包括但不限于：墙体抹灰掉落、墙体开裂、墙体楼板漏水等情况，均由乙方负责修复并承担修复费用。

2、乙方负责物业的建筑、电梯、消防、水、电等设施的保养维护，

定期检修并承担费用，租赁期间涉及的水电、消防、排水等相关费用均由乙方承担。

3、对乙方装修、改善或增设的其他物甲方不承担维修义务。

4、乙方不得随意损坏房屋设施，如需改变房屋的内部结构或设置对房屋结构影响的设备，需先征得甲方的书面同意，投资由乙方自理。乙方的装修方案必须征得甲方同意方可进行。退租时，除另有约定外，甲方有权要求乙方按原状恢复或向甲方交纳恢复工程所需费用。

5、因乙方使用、养护不当，导致甲方房屋财产遭受损失的，甲方有权向乙方追索赔偿。

第六条 乙方安全使用房屋经营的责任

1、乙方不得使用房屋从事违法犯罪活动，不得存放易燃、易爆、有毒、有害等物品，须做好防火、防盗、卫生、防疫等安全工作。

2、乙方经营的项目应征得甲方同意，乙方从事经营活动必须依法办理相关的营业执照、生产许可等相关证照，且必须符合消防、环保、卫计、工商等各部门的要求。

3、乙方使用期间必须加强消防安全防范，自行承担消防责任，按照国家规定办理消防证照。因乙方原因发生消防安全事故造成甲方损失的，乙方应当承担赔偿责任。

4、乙方因经营所产生的工人工资、社会保险等相关责任均由乙方承担，因此造成甲方损失的，应当承担双倍赔偿责任。

5、乙方必须严格遵守供电、供水、城管、消防、卫健等部门的有关规定使用物业，在租赁期间所发生的一切安全事故及法律责任等均由乙方负全部经济和法律责任，与甲方无关。

第七条 房屋转租

乙方不得将物业转租他人使用，不得改变物业建筑结构或加建临时建筑，否则作违约处理，合同期满后投入的不可拆除的硬件设施归甲方所有。

第八条 合同解除

- 1、经甲乙双方协商一致,可以解除合同。
- 2、乙方有下列情形之一,甲方有权解除合同并收回该房屋:
 - A. 未向甲方报备擅自将承租的房屋分租、转租的;
 - B. 擅自将承租的房屋转让给第三人的;
 - C. 擅自拆改承租房屋结构或改变承租房屋用途的;
 - D. 逾期支付租金、水电费等费用超过 30 天的;
 - E. 利用承租房屋进行违法犯罪活动的;
 - F. 故意损坏承租的房屋。

3、合同期间,政府征收房屋的,本合同解除,双方互不承担违约责任。政府征收房屋的补偿全部归甲方所有。但政府在征收过程中明确对乙方的补偿归乙方所有。

4、若遇到政府或规划、城建等公共需要拆迁或安排作他用,需要在合约期内征用该房屋时,本合同解除,双方互不承担违约责任。甲方提前两个月通知乙方,乙方需无条件按时将场地退还甲方。

第九条 违约责任免责条款

1、租赁期内,任何一方因自身原因提出解除合同的,应当提前 60 天向对方书面提出。乙方提出终止合同的,履约保证金作为违约金归甲方所有,甲方提出解除合同的应当向乙方支付与履约保证金等额的违约金给乙方。未按照上述期限提出,增加支付对方 1 个月租金作为违约金。

2、租赁期间,乙方逾期支付租金的,乙方应按期缴纳租金。逾期超过 10 日的,每逾期 1 日,则按所欠租金的 1%支付逾期违约金,逾期超过 30 天的,甲方有权立即解除合同,甲方解除合同的,履约保证金作为违约金归甲方所有。

3、在合同解除或者是合同期满之日起五日内,乙方必须清场完毕并将房屋返还给甲方,逾期返还的,按本合同约定的租金标准的两倍向甲方支付逾期返还期间的占用费,同时甲方有权单方面收回租赁物,强行

将房屋内的物品搬离房屋，且不负赔偿责任。

4、因乙方的其他违约行为导致甲方解除合同的，履约保证金作为违约金归甲方所有，不予退回。

5、因发生严重自然灾害、战争或其他不可抗力致使合同无法履行的，双方互不承担违约责任。

6、如遇国家政策调整或政府征收等行为致使合同不能履行的，双方互不承担违约责任。

第十条 争议解决

双方均应当诚信履行合同，因履行合同过程中，如有未尽事宜及双方出现争议，应本着友好协商的原则解决，无法解决时，可向中山市第二人民法院提起诉讼解决，并且由违约方承担对方因诉讼产生的诉讼费、律师费等费用损失。

第十一条 其他约定

本合同自双方签字盖章后生效。合同一式三份，甲方执两份，乙方执一份，均具同等法律效力。

出租方：中山南头投资经营有限公司（盖章）

代表：

合同整理人：

签字日期：

承租方：

代表：

签字日期：