

资产租赁合同

甲乙双方本着平等互利的原则，经友好协商，现就租赁甲方房产用于乙方办公相关事宜达成一致意见，并根据《中华人民共和国合同法》及相关法律、法规之规定，签订本合同。

一、租赁位置及经营范围

1.1 甲方同意按下述条款和条件将位于武昌区中南路 12 号建设大厦 A 座 16-17 层总计使用（建筑）面积_____平方米的房产出租给乙方使用，该房屋状况精装修房。（合同约定面积与产权证登记面积有差异的，以产权登记面积为准）。

1.2 乙方承租该房产仅用于_____，乙方在使用期内依法经营，今后如乙方改变上述用途须事先征得甲方书面同意，否则甲方有权制止或提前终止合同，由此而造成的损失（包括装修）由乙方承担。

1.3 乙方应提供合法有效的经营证件，包括营业执照、税务登记证等。

1.4 甲方提供该租赁房产的产权证明或出具具有出租权的相关证明。

二、租赁期限

2.1 本合同约定的租赁期限为叁年，自_____年____月____日至_____年____月____日止。

2.2 本租约期满后，如乙方需继续承租，则须提前 3 个月书面告知甲方，并按照省财政厅文件规定，通过公开招租程序进行公开、公正、公平竞争，在同等条件下，乙方享有优先承租权。

三、租金及支付方式

3.1 本合同所称“租赁年度”，均系指本合同认定之月、日起向后推算满十二个月为一租赁年度。“租赁季度”为本合同认定之月、日起向后推算满三个月为一租赁季度。

3.2 本合同所指租赁房产的租金为：每平方米____元/月，每一租赁季的租金总额为____元（月租金=____元/月 x 租赁面积）。首年租金为：_____人民币（¥_____元），之后租金逐年递增 3%。支付时间每季度第一个月的 5 日前。

3.3 乙方应于每一租赁季起始之日起 5 日内向甲方支付当季租金。若交款起始日恰逢法定节假日，则乙方可在法定节假日结束后的 3 天内向甲方交付，超过此时间则按迟交论处，加收滞纳金。甲方收款后须提供给乙方合法有效的收款凭证。

3.4 合同签订生效 3 日内，乙方同意向甲方交纳一个季度的租金，并押保证金

元人民币。合同期满后，若乙方无违约行为，甲方可在 30 日内无息返还该项保证金元人民币。

四、房产交付

4.1 甲方与乙方签订合同之日起交付合同约定的租赁房产。

五、税收及费用

5.1 租赁期内，甲方负责支付因土地使用权或房产所有权而产生的国家或地方规定的相关税收，如房产税、土地使用税（按规定应由乙方缴纳的除外）。乙方则须承担经营项目范围内国家或地方职能部门规定的各项相关费用。

5.2 除 5.1 条情形外，租赁期内，双方按国家规定各承担其他相关税费。

5.3 乙方经营实际发生的水、电费用，按其独立安装的水、电表度数和政府规定标准计算，具体计算公式为：水费=实用水吨数 X 当地政府规定的标准单价；电费=实用电量 X 当地政府规定的标准单价，电损由双方合理分担，上述费用由乙方在收到甲方通知后向有关单位缴纳，如政府颁布新规定则按新规定执行。

5.4 办公区域的冷暖中央空调，按照大楼运行时间使用。

5.5 物业管理费按租赁面积计算，每月每平方米 16.50 元整（包含电梯的运行、日常保养检修、冷暖中央空调、保安、公共区域保洁）。物业管理费按季度向物业管理部门支付。

5.6 由本租赁合同而发生的印花税、登记费等，由双方按国家规定各自承担。

5.7 本合同签订后 15 日内，甲方负责办理租赁合同的备案登记，该费用甲、乙双方各承担一半。因甲方未办理房屋租赁登记备案所引起的法律纠纷由甲方承担一切责任。

5.8 除本章所约定的应由乙方承担的相关税费之外，未经乙方同意，甲方不得擅自增加本合同未明确约定之费用于乙方。

六、甲方保证及责任

6.1 在本合同有效期内，甲方应保证房产之产权无纠纷，以及承担有关此房产之债务的相应责任，以保障乙方之承租权。若因产权纠纷造成乙方不能继续经营的，甲方按该房产装修及设备的四年期折旧赔偿损失。（折旧费用以乙方出示装修及设备的正式发票为准，赔偿完成后的一切装修及设备归甲方所有）。

6.2 在本合同有效期内，如甲方将房屋所有权转让或抵押给第三方，甲方须以书面形式通知乙方，并确保本合同对受让方或抵押人继续有效。

6.3 甲方负责提供乙方所租赁房产的水、电、电梯、空调、消防、喷淋、报警、电信宽带系统、有线电视（宽带系统、有线电视使用费用由乙方自行承担）等基本

设施，保障乙方用水、电的正常负荷，并保证乙方正常使用。

6.4 在租赁期内，甲方应保证其出租房产公共设施的安全和正常使用（不可抗力因素除外），并应对房产及其提供的公共设施进行定期维护保养，达到国家正常运行的规定要求。如租赁期内房产或其公共设施出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏故障时，甲方应在乙方维修通知二十四小时内进行维修（确属二十四小时内无法修复时应由双方协商确定修复所需时间）；甲方不予维修的，乙方可视实际需要在发出通知二十四小时后自行维修。本款所述维修费用属甲方房产固有的由甲方承担，属乙方租用的由乙方承担。甲方对房产及公共设施的定期维修保养应提前3天以书面形式通知乙方，并尽可能安排在合适的时间进行，以保证乙方的正常经营不受影响或干扰。若因此对乙方正常经营造成严重影响的甲方应相应减免租金或延长租赁期。

6.5 在不损坏房屋主体结构的前提下，乙方可对房屋进行装修。房屋装修由乙方按场地规划设计、施工、设备安装合理、楼层的荷载量、地面放水处理其具体事宜由甲乙双方另行协商确定。

甲方应协助乙方办理装修所需的消防等国家规定的相关申请报批手续，因报批产生的相关费用由乙方承担。

6.6 甲方应提供该租赁房产的产权证明、营业执照等证明文件，其复印件仅供本次租赁使用。

6.7 在本合同有效期内甲方确需对出租房屋所在大楼进行改建或扩建的，应提前一个月通知乙方，并以不影响乙方经营为前提。

6.8 乙方逾期交纳租金或者其他费用超过30日的，甲方有权采取停电、停水措施，乙方因此所受到的损失由乙方自行承担。

七、乙方保证及责任

7.1 未经甲方同意及有关政府部门批准，乙方不得将房产用于本合同规定外的其他用途。乙方保证其在租赁房产内的一切商业活动符合中国法律、法规的规定。

7.2 乙方应按合同规定如期支付租金及其他根据合同应向甲方支付的费用。乙方逾期未交租金的，每逾期1日，乙方须按当月租金总额的0.5%向甲方支付滞纳金；逾期45天不交租金，视为乙方单方违约，甲方有权提前终止合同，收回该租赁房产，并追收所欠租金和按实际发生日加收滞纳金。

7.3 乙方应正常使用并爱护该租赁房产及甲方提供的各项设施，防止不正常损坏（正常磨损除外）若因乙方使用不当，引致属于甲方的房产或设施出现损坏或发生故障，乙方应及时维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿的，甲方或代为维修，其维

修费用由乙方承担。

7.4 在本合同有效期内，乙方出于经营需要可对租赁房产进行装修，但装修方案须事先征得甲方同意后方可实施，其装修费用由乙方自行承担。

7.5 未经甲方书面同意，乙方不得私自将承租房产全部或部分转租给第三方。否则甲方视同乙方违约，并承担违约责任。

7.6 乙方对其经营场所内投入的设备、设施以及依附于房屋的装修等拥有所有权。如租赁期满或提前终止合同，在双方无任何争议的前提下，乙方可撤走其经营场地内可移动的物品及设备、设施。不可移动的财物无偿归甲方所有。

7.7 乙方不得在承租房产内存放易燃易爆等危险物品，未经甲方许可不得将有毒或爆炸物品带入房产。否则，甲方视同乙方违约，因此而造成的一切损失由乙方承担。

八、合同提前终止

8.1 在本合同有效期内，经甲乙双方协商一致，通过书面协议，可提前解除本合同。

8.2 若发生地震、水灾、火灾、台风、或甲乙双方不可预见亦不能控制等不可抗力事件，致房产毁损不能正常使用，甲方应负责尽快修复或重建。在房产修复期间，乙方免交租金及其它相关费用。待房产恢复使用后继续计算租金和费用，合同有效期也相应向后顺延。合同如本款所述达终止时，双方应按实际租用天数，及时结清租金及其它各项费用。当不可抗力发生时，遭受事故的一方应在事故发生后及时书面通知对方有关情况。

8.3 有下列情形之一，视为乙方违约，甲方有权选择提前解除本合同，且乙方应按本合同 9.6 条的约定向甲方支付违约金。

- (a) 甲方无任何违约，乙方逾期未支付租金累计达 45 日以上；
- (b) 未经甲方同意，乙方擅自改变出租房屋用途；
- (c) 未经甲方同意，乙方将承租房产转租他人；
- (d) 乙方利用承租房产进行非法活动，损害公共利益。
- (e) 乙方逾期交纳本合同应承担的费用超过 30 日的。

甲方依据上述情形提前解除本合同时，乙方应在收到甲方解除合同的通知之日起 10 日内腾退房屋并将可移动的设施、设备搬离；如逾期搬离，则视为该物品交由甲方任意处置，甲方处置该设施、设备所产生的费用由乙方承担。甲方亦可选择不解除合同，但甲方仍有权要求乙方赔偿其遭受的相应损失。

因上述情形或本合同第九章的约定提出，解除或终止合同的，乙方的装修损失

由乙方自行承担，甲方不予赔偿。

8.4 有下列情形，乙方有权提前解除本合同，并要求甲方赔偿其遭受的相应损失：

(a) 甲方违反其保证或责任、或违反本合同的其它规定，在乙方通知的补救期内又未及时补救，致使乙方不能正常对外营业或使乙方的合同权益受到实质的损害；

(b) 甲方无法对该租赁的房产及其公共设施提供维修，致使乙方无法继续使用该租赁房产；

乙方依据上述情形提前解除合同时，应预先 10 天书面通知甲方。甲方应及时退还乙方结余的款项，租金照实结算；乙方亦可选择不予终止合同，但乙方仍有权要求甲方赔偿其遭受的相应损失。

九、违约责任

9.1 除本合同明确规定的解除条款外，任何单方面解除本合同皆视为违约。违约方面应向对方赔偿因合同提前解除而遭受的一切直接损失。

9.2 除上述各项规定外，本合同任何一方若有违约行为，均应在收到另一方通知后七天内予以更正，本合同另有规定的除外；逾期未能更正，另一方保留索赔的权利。

9.3 甲方若不能按本合同约定提供全部租赁面积，则乙方可提前终止合同，甲方须承担相应违约责任，支付乙方本合同约定的当年租金的 20% 作为违约金。若该违约金不足以赔偿乙方损失的，甲方还应对超出部分进行相应赔偿。

9.4 如因甲方原因，导致乙方不能使用该房屋的，甲方应对乙方造成的损失进行相应赔偿。反之，乙方在经营过程中违法经营被相关部门查处并予以行政处罚或者追究刑事责任的，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿因此给甲方造成的损失。

9.5 如甲方违反本合同约定提前收回房屋，或甲方因房产权属瑕疵导致乙方无法使用出租房屋的，甲方应承担违约责任，并按当年租金的 20% 向乙方支付违约金。若该违约金不足以赔偿乙方损失的，甲方还应按不足部分进行赔偿。

9.6 如乙方擅自解除合同的，则乙方应按当年租金总额的 50% 向甲方支付违约金。如违约金不足以赔偿甲方损失的，乙方还应补足其不足部分。

9.7 任何一方对解除合同有异议的，应在收到解除合同的通知送达之日起 30 日内依法提出异议，逾期视为放弃异议。

十、通告及送达

10.1 任何一方就本合同发给另一方的通告必须以中文书面形式进行。如以人手传送，应由经手人签字方可视为已接收；如以传真形式进行，则以传真接收人确认

接到传真时视为已送达；若以邮件形式进行，则以邮政部门的留存票据或接收方的视为已接受。

十一、争议解决方式

11.1 本合同在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，若双方仍协商不成的，任何一方均可向租赁场所所在地有管辖权的人民法院起诉，以解决争议。

十二、合同生效及其它

12.1 双方同意未经另一方同意不向任何第三方透露本合同内容，及因履行本合同而获知的对方的商业信息。

12.2 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决等均由中华人民共和国法律管辖。

12.3 本合同未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商作出补充协议。补充协议应视为本合同不可分割的一部分。

12.4 本合同附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

12.5 本合同自双方法定代表人或授权代表盖章、签字，并经双方加盖公章后生效。

12.6 本合同正本一式柒份，甲执肆份，乙方执贰份，交易所执壹份。