

# 资产租赁合同

出租方(甲方): 湖北广播电视台

承租方(乙方):

根据《中华人民共和国民法典》和国有资产租赁的有关规定,甲乙双方经平等协商,就房屋租赁事宜签订本合同。

## 一、租赁房屋地址及设施、设备情况

1. 租赁房屋地址: 武汉市东湖高新区高新大道 678 号(11-24 层,不含 20 层)。面积 26940.6 平方米。

2. 现有装修及设施、设备情况

①门窗情况: 完整

②地板及墙壁装修情况: 完整

③水电设施情况及其他: 完整

上述房屋属甲方所有(或甲方依法使用, 有权出租), 甲方将其出租给乙方使用, 用途为 企业办公使用。乙方保证租赁房屋按约定用途及经营范围使用, 且乙方在此地经营及用途不超过上述约定范围。

## 二、租赁期限

1. 资产交付时间以甲方正式书面交付通知为准, 资产交付后 8 个月为装修免租期, 正式计租时间以甲方取得竣工验收备案证明且装修免租期结束之日起计算, 计租期为 5 年(不含装修免租期), 在装修免租期内仅免交房屋租金, 乙方仍需负责据实缴纳水、电费及物业服务等其他相关费用。

2. 在租期届满前 6 个月, 乙方应当书面通知甲方是否要求继续租赁。租赁期限届满后, 如乙方没有根本性违约行为的情形, 乙方要求继续租赁

的，经甲方同意且双方就具体条款均协商一致，在同等条件下，享有优先承租权，本合同期限可再延长5年。

### 三、租金及水、电费用

乙方承租本合同中资产的总租金为：¥\_\_\_\_\_（人民币\_\_\_\_\_整），税率9%，不含税租金\_\_\_\_\_元，税款\_\_\_\_\_元。分年租金为：

第一年度年租金为¥\_\_\_\_\_（人民币\_\_\_\_\_元整）；

第二年度年租金为¥\_\_\_\_\_（人民币\_\_\_\_\_元整）；

第三年度年租金为¥\_\_\_\_\_（人民币\_\_\_\_\_元整）；

第四年度年租金为¥\_\_\_\_\_（人民币\_\_\_\_\_元整）；

第五年度年租金为¥\_\_\_\_\_（人民币\_\_\_\_\_元整）。

#### 2. 租金支付方式

租金由乙方按半年为一个周期支付。乙方须在资产交付后进场装修前15日将第一期的租金汇入湖北华中文化产权交易所指定账户。每周期租金在下一个周期开始前10个工作日内，由乙方向甲方一次性足额支付。甲方收取每期租金后，在15个工作日内向乙方开具等额的增值税专票。租金支付计划为：

支付时间	支付金额
进场装修前15日	元
正式计租日后6个月内	元
正式计租日后12个月内	元
正式计租日后18个月内	元
正式计租日后24个月内	元
正式计租日后30个月内	元
正式计租日后36个月内	元

正式计租日后 42 个月内	元
正式计租日后 48 个月内	元
正式计租日后 54 个月内	元

本条款所述租金不包括消防、水、电费、物业等任何其它费用；房屋装修、消防、水电等设施设备安装验收及相关费用，全部由乙方自行完成和承担。

### 3. 押金：

押金为合同履约和资产装修的保证设立，金额为¥ \_\_\_\_\_元(人民币壹佰零柒万柒仟陆佰贰拾肆元整)。乙方应在进场装修前 15 日，向甲方指定账户支付。甲方收到押金后 15 个工作日内向乙方提供收据。

在租赁期限内，如乙方未按本合同约定应向甲方支付违约金或赔偿金的，甲方直接可将该押金不计息冲抵上述违约金或赔偿金的一部分或全部。冲抵之后，押金不足\_\_\_\_\_元的，乙方应在甲方要求补足押金通知发出之日起 30 个自然日内补足押金至该数额。如乙方未按期补足，甲方有权单方解除本合同且不负任何责任。合同期满且乙方没有违约，经甲方验收确认房屋及相关设施设备无损坏等情形下，甲方在乙方腾退清场完毕三个月后，将押金余额（如有），不计息退还乙方。

甲方指定账户信息如下：

户名： 湖北广播电视台

开户银行： 中国银行江汉支行

账号： 554757539557

行号： 104521003916

4. 承租期内，水电费、燃气费、卫生费、物业管理等费用由乙方承担；租金的税由甲方缴纳。乙方独立安装了水、电、气表的，乙方实际发生的水、电、气等费用，按独立安装的水、电、气表度数乘以当地市场标准单

价计算。乙方未安装独立的水、电、气表的，根据租赁面积及甲方内部规定分摊，具体数额以甲方每月书面通知为准。

#### **四、合同生效及交付房屋期限**

本合同自甲乙双方的法定代表人(或授权代表)签字并盖章之日起生效。甲方自乙方向甲方支付完首期租金后以甲方承诺的交房标准、交付时间将房屋交付给乙方，甲方应以书面形式通知乙方本合同项下资产可交付使用，甲方向乙方交付房屋大门钥匙。乙方不按期到场接收租赁房屋或拒绝接收甲方通知的，甲方在通知中载明的交付日次日视为甲方完成房屋交付义务，以及视为免租期的起算日。

#### **五、工程施工及装修管理**

1. 乙方装修及设备安装时应当严格遵守国家有关装修、施工管理规定及甲方管理规定，必须保证施工过程中水、电及甲方大楼的安全，不得改变甲方大楼的结构及大楼内的有关设施、设备。设备用房乙方在报甲方同意后使用，使用不得影响甲方及楼内其他经营者、居住者的经营和生活，如乙方或其工作人员在装修过程中造成财产、人身及其他一切损失的，乙方承担一切赔偿责任和后果。

2. 乙方应当保证装修质量及档次，其风格不得与甲方大楼整体及其他部分相冲突或不协调。

3. 乙方在租赁期间进行装修均必须经甲方书面同意，并提前 15 天通知甲方。乙方装修设计方案和施工方案须经甲方同意。乙方装修设计方案及装修需符合国家消防、工程施工、装修等法规要求，乙方选用的装修队伍必须有相应等级的施工资质，并提交与施工单位签订的安全施工协议(或委托函)，在装修施工过程中乙方装修不得影响甲方固定安全设施设备的功能。乙方所用装修材料、电器设备线路须符合消防验收条件。若乙方未按甲方

确认的装修方案施工，或者给甲方及相邻方造成损失的，乙方须承担包括赔偿在内的一切责任。

4. 乙方如按当地相关部门要求须进行消防申报和备案验收的，或按当地消防救援部门要求须做好投入使用前消防安全承诺的，应及时将抽查结果反馈至甲方安保部门。

5. 乙方在租赁期间对租赁范围内原有设施设备的改动或添加新的设施设备均须事先通知甲方并经甲方同意，按照上述装修有关约定处理。

6. 乙方违反上述任一约定，每发生一次，需向甲方支付 2,000-10,000 元违约金。乙方违反上述任一约定，经甲方两次书面通知后仍不改正，甲方有权单方解除本合同，且甲方无需向乙方承担任何责任。

## **六、甲方责任：**

1. 甲方有义务将本合同项下的租赁房屋交付给乙方。

2. 配合乙方完成租赁房屋的交接，如在办理交接手续过程中，受到第三方的非法干扰，甲方应配合乙方采取合法途径予以排除，如因故延迟交付，装修和租赁时间相应顺延。

3. 房屋租赁期内，因相关政策原因或市政建设需要拆迁的或不可抗力因素，乙方应无条件服从，在甲方书面通知后十五个工作日内迁出并归还租赁物，甲方不承担由此给乙方造成的任何经济损失，不另行给乙方安排房屋，归还租赁物当天甲方退还该年度剩余租金后合同自行终止。

4. 如因原楼体公共基础设施所致房屋漏水影响乙方正常使用的，由甲方负责维修。

5. 甲方可在能力所及的范围内为乙方办理经营、装修所需申请报批手续提供必要的协助，因报批产生的相关费用由乙方承担。

## **七、乙方责任：**

1. 乙方在租赁房屋内的一切商业活动应符合中国法律、法规、规章的规定及甲方的相关管理规定。若因乙方或其工作人员，未按照法律法规规定执行，使甲方被相关行政机关处罚的，若该行政处罚涉及罚款或导致发生经济损失的，乙方应承担全部赔偿责任；同时，给甲方造成声誉影响的，乙方应当承担赔偿责任。

2. 乙方在租赁期间应保证甲方的正常办公不受影响。租赁期间，依约及时交付租金、水电费、物业管理费。防火、防盗、“门前三包”、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行有关部门规定并承担相关责任。

3. 乙方应合理使用所承租的房屋及其附属设施(如水电设施、卷闸门、门窗等)，因乙方使用不当或未尽保养、保护责任，租赁房屋或设施出现损坏或发生故障，乙方应在 12 小时内维修，乙方拒不维修或赔偿或超过 12 小时不维修，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担，乙方应付赔偿金及维修费用可从履约保证金中直接抵扣。乙方不得擅自改动房屋主体结构、毁损房屋设施。如装修房屋需改造、改变房屋结构，需提交申请报告及改造方案，在征得甲方书面同意后，方可施工。合同期满，乙方应保持房屋完好。甲方不承担乙方改造、装修部分的任何补偿。

4. 乙方在租赁房屋内必须严格执行国家、地方政府关于安全生产的相关法律法规，严格执行甲方关于安全生产的相关管理规定。乙方违反上述规定，发生安全事故或者出现妨碍消防安全的情形或者消防隐患，且经甲方指出仍不改正的，必须无条件停止经营，甲方有权责令其清退出场，单方解除合同。如因乙方过错或违反上述规定导致甲方或者任何第三方财产损失和人员伤亡，乙方必须承担因此产生的所有责任。

乙方不得在租赁房屋及租赁房屋所在物业的其它区域内存放有毒、有害、腐蚀、易燃、易爆等危险化学品，未经甲方许可不得将危险化学品带入租赁房屋所在建筑物内。乙方一旦发生上述禁止情形，经甲方指出仍不

改正的，甲方有权当场立即单方解除合同，且有权禁止乙方人员进入租赁房屋，甲方有权将上述危险物品自行处置，全部处置费用由乙方承担。乙方不得将承租的房屋用于危险化学品、对周边产生环境污染、噪音污染、影响正常办公的行业、特种行业；不得从事国家法律法规明确规定属违法的行业。不论乙方是否享有拟经营项目的经营权，最终确定的经营项目必须事先征得甲方同意。

5. 租赁期间房屋的管理由乙方负责，对房屋主体结构出现的不安全因素，乙方应及时向甲方报告。若乙方发现房屋结构出现不安全因素未及时向甲方报告，其责任由乙方承担。乙方应注意水、电、气安全使用，经常检查、防范事故发生。若在租赁期间发生责任事故造成损失的由乙方负责。

6. 乙方应遵守租赁房屋所在地环卫、卫生监测、防虫灭害、污水处理等相关部门的规定和要求。如因乙方经营产生以上相关事项的任何费用，均由乙方自行承担，如以上部门要求甲方统一支付，乙方应按比例分摊相应费用。

7. 乙方已对租赁房屋进行了充分的调查了解，同意按照房屋的现状予以承租，对本次承租可能存在的风险有充分的理解并愿意承担相关风险（包括但不限于政府规划、建筑物质量安全隐患、消防安全隐患），不因承租后可能产生的任何经济或民事纠纷而对甲方和湖北华中文化产权交易所进行追责和索赔。租赁期间如出现违法经营或消防事故，由乙方承担一切经济 and 法律责任。乙方同意本合同涉及房屋实测面积若与评估报告存在差异，不影响本次交易的价格和结果。

## **八、合同的变更、解除与终止**

1. 双方可以协商变更或终止合同。

2. 甲方未尽房屋修缮义务，严重影响乙方使用，经乙方通知，在合理期间内仍未修缮的，乙方有权解除合同。

3. 若发生地震、水灾、台风等不可抗力事件，致使房产损坏而不能正常使用，或使房产周围环境发生重大变化，或国家政策发生重大变动致使乙方无法依照本合同约定的目的使用租赁房屋，双方均有权提前终止本合同而无需承担任何法律责任。

4. 如因政府规划发生变化、土地出让或被收回、旧房/危房改造、拆迁等，甲方可提前终止合同而无需承担任何法律责任，因此所致损失由乙方自行承担。

5. 房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同。如是因乙方原因导致，甲方还有权要求乙方赔偿损失。

(1) 严重影响甲方正常办公，经甲方正式通知仍不予整改的；

(2) 损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

(3) 利用承租房屋存放危险品或进行违法活动的；

(4) 逾期未交纳房屋租金以及按本合同约定应当由乙方交纳的各项费用，给甲方造成损害的；

(5) 非甲方原因乙方逾期支付租金超过 30 日的；

(6) 本合同履行期间，发生消防、安全生产等重大安全事故无法继续经营且未进行整改的；

6. 甲方依据上述情形提前解除合同时，应书面通知乙方。通知送达乙方之日，本合同解除。乙方应在接到通知之日起 15 个自然日内依本合同有关约定搬离租赁场所，交回租赁房屋并支付违约金、赔偿金等相关费用。租金及其它费用结算到租赁房屋交还甲方之日。甲方亦可选择不予解除合同，但甲方仍有权要求乙方赔偿其遭受的一切损失。

7. 租赁期间，任何一方提出除本合同第八条约定的情形解除合同，需提前 1 个月书面通知对方，双方协商一致后，可以解除合同。

## 九、房屋交付及收回验收

1. 房屋交付时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、附属设施有异议应当场提出，协商解决。

2. 本合同提前终止、解除或届满时，乙方应在终止、解除或届满之日起 10 个自然日内将租赁房屋恢复原状，以清洁完好的状态交还甲方。乙方有权拆除及取回乙方所有的设施、设备之一部分或全部但不得损害或拆除房屋及其所在建筑物本身之结构，不得损害房屋天花板、地板及墙面，不得损害甲方设在房屋内外的设施设备（如双方协商一致，可保留乙方装饰装修部分不予拆除）。若乙方在终止日期后 10 个自然日内未拆除取回之物品，视为乙方放弃所有权，悉归甲方处理。乙方未按期拆除、清场或撤离的，甲方有权代乙方拆除、搬离乙方物品，因此产生的费用全部由乙方承担。本合同提前终止、解除或届满，甲方没有义务给予乙方任何装修补偿或赔偿。

3. 本合同提前终止、解除或届满时，如乙方仍有未清偿的租金、费用、赔偿金或违约金等，甲方有权留置其租赁房屋内的财产并有权予以折价处理，以所得价款直接抵扣乙方所欠款项，直到乙方全部清偿完毕为止。

## 十、甲方违约责任

1. 甲方不按时交付房屋给乙方的，租赁期限顺延相应的自然日。

2. 甲方怠于履行维修义务，乙方组织维修的，甲方应支付乙方维修费用。但乙方应提供有效凭证。

3. 甲方违反本合同约定提前解除合同或收回房屋的，由甲方退还乙方该年度剩余租金及保证金，赔偿由甲乙双方协商解决，并应按照本合同当年年度租金总额的 10% 向乙方支付违约金。

## 十一、乙方违约责任

1. 乙方不按时交付租金及水电费用、物业管理费用的，应如数补交外，每逾期 1 日，应按所欠费用总额的 0.5% 向甲方支付违约金。如因乙方未按时交纳前述费用造成停水停电等后果的，由乙方承担责任。

2. 租赁期间，乙方有本合同第八条第 5 项行为之一的，甲方有权终止合同，收回该房屋。乙方应按照本合同年度租金总额的 10% 向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方应赔偿相应损失。

3. 在租赁期间，乙方中途擅自退租的，应提前 2 个月通知甲方，甲方已收取的租金不予退还。乙方应该按本合同年度租金总额 10% 向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，还应赔偿相应损失。

4. 本合同提前终止、解除或届满时，乙方逾期未归还房屋的，每逾期一天需按本合同月租金的 1.5 倍计算房屋占用费，至房屋归还为止，且在房屋占用期间乙方并不享有承租方的任何权利。

5. 凡本合同相关条款涉及乙方赔偿内容的，甲乙双方同意并明确如下：

乙方的赔偿包括甲方（含甲方工作人员）损失（还包括但不限于甲方为此支付的诉讼费、鉴定费、审计费、查封费、律师费、差旅费等全部费用）、第三方的人身、财产损失。如造成乙方及其工作人员的人身、财产损失，乙方应自行承担。

如甲方先行向第三方承担了赔偿责任，甲方有权向乙方追偿，要求乙方按照甲方已承担的责任承担甲方的损失。追偿的范围除甲方已经承担的赔偿外，还包括但不限于诉讼费、鉴定费、审计费、查封费、律师费、差旅费等甲方为此支付的全部费用。前述赔偿及费用，甲方可直接从乙方的保证金中直接扣除。

## 十二、合同登记备案

1. 本合同经甲乙双方签字盖章后，由甲方送相关部门办理合同备案登记手续。

2. 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。其补充合同与本合同具有同等法律效力。

### 十三、免责条件

1. 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

2. 因国家政策、国家建设需要拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3. 因上述第 1、2 项而终止合同的，租金按照实际使用的天数计算，多退少补。

### 十四、争议解决

本合同未尽事宜，双方另行协商解决。甲乙双方若因本合同产生争议，双方应首先协商解决，协商不成的，双方均同意将纠纷提交至租赁房屋所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

### 十五、特别约定

1. 乙方引进和招租的企业均需向甲方报备；

2. 乙方为保证对其承租房屋构建和打造更高标准、更高水平的服务体系，提供全球领先的专业运营管理服务。

3. 经甲方许可，乙方可以委托第三方物业公司为乙方在本合同中所租赁资产（11-24 层，不含 20 层）提供物业服务，但按照甲方大楼管理规定，应当由甲方聘请的物业公司所提供的物业服务，其物业服务费中乙方承担部分以乙方与甲方物业管理单位签订的合同约定价格为准。

4. 本项下条款，乙方如有违反，均视为乙方违约，应该按本合同年度租金总额 10% 向甲方支付违约金，且甲方有权单方面解除合同。

### 十六、送达方式

1. 除本合同对有关通知事项已有约定外，本合同当事人任何一方发生法定代表人、名称、住所、企业组织形式等的变更，或发生合并、分立、并购、破产及其他可能影响本通知履行的任何事项，均应本着诚实信用的原则及时通知对方，履行通知义务。

2. 因履行本合同双方的通知方式，可以采用直接通知，电子邮件，传真或快递邮寄等方式。通知地址如下：

甲方地址：\_\_\_\_\_，收件人：\_\_\_\_\_，邮编：\_\_\_\_\_联系电话：\_\_\_\_，  
传真：\_\_\_\_，电子邮箱：\_\_\_\_\_。

乙方地址：\_\_\_\_，收件人：\_\_\_\_，邮编：\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_，传真：\_\_\_\_，  
电子邮箱：\_\_\_\_\_。

一方若指定其他地址或地址变更的，须及时以书面形式通知另一方，否则视为地址未变更。双方采用上述地址送达，无论对方是否实际收到，即视为有效送达并产生相应法律效力。

上述送达地址的适用范围包括但不限于双方往来的各种文件、函件，以及如发生争议纠纷时法院、仲裁机构或行政机关的各类法律文书等。

## 十七、其他

1. 双方同意不向传播媒介或公众或其他任何第三方透露本合同特别是租金等条款内容，应行政机关、司法机关、审计部门、主管部门要求及法律咨询的除外。

2. 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决等均适用中华人民共和国法律。

3. 本合同未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商做出补充协议。补充协议与本合同具有同等的法律效力。

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。

5. 本合同自双方法定代表人或授权代表签字、加盖公章后生效。本合同一式五份，甲方、乙方各执两份、产权交易机构持一份备档。

(以下无正文)

甲方(签章)：湖北广播电视台

乙方(签章)：

法定代表人

法定代表人

(或授权代表)：

(或授权代表)：

年 月 日

年 月 日