

资产租赁合同

出租方(甲方): 湖北知音传媒股份有限公司

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: 湖北省武汉市东湖路 169 号知音传媒集团院区内 1 号楼, 面积 8591.31 平方米(简称“房屋”)。房屋附属部位、设施、院落均由乙方使用,乙方租赁范围详见附件 1 租赁范围平面图,图中的租赁建筑用地范围为租赁房屋用地范围,租赁场地范围为甲方给予乙方 20 个免费非固定车位的相对固定范围,但乙方不得在此处堆放杂物,不得使用围栏等设施将此范围与园区公共区域进行分隔,如若乙方需合围专属使用,双方另行签订补充协议。

2、房屋在交付时应具有的装修及附属设施状况在本合同附件 3《房屋装修及附属设备设施状况清单》中列明。在甲方将房屋交付乙方使用时,双方按照附件 2《租赁房屋交付标准》、附件 3《房屋装修及附属设备设施状况清单》的内容对房屋装修及附属设施设备进行验收。

上述房屋属甲方所有(有权出租),甲方为房屋所有权人。甲方已经于 [2012] 年 [3] 月 [12] 日取得了房屋所有权证,编号为 [武房权证昌字第 2012001846 号],甲方保证该房屋在本合同签订及实际交付前不附有任何担保物权,也未被法院或者其他政府机构采取查封、冻结、扣押等保全或强制措施。甲方将房屋出租给乙方使用,用途为: 办公、养老。

二、租赁期限

1、房屋租赁期限为 10 年，租赁期限届满，乙方享有以同等条件优先承租的权利。双方同意本合同所指“同等条件”系指租金标准、支付方式、支付频率的同等条件；不考虑房屋用途、承租方主体情况、租赁合同条款等与租赁相关的其它条件。在租赁期限届满前 3 个月，乙方对甲方介绍的中介、租户等人员进入物业应予以配合（但甲方应提前向乙方预约）。

2、本合同约定交付日为 [2024] 年 [] 月 [] 日，承租期限至 [] 年 [] 月 [] 日止。乙方实际接收房屋并签署交付确认书的日期（即“实际交付日”）与约定交付日不一致的，以实际交付日为租赁期限起始日期以及计租日，租赁到期日相应顺延。

3、免租期：其中自 2024 年__月__日至 2024 年__月__日为甲方给与乙方的 6 个月房屋装修免租期，甲方正式收取租金时间为 2024 年__月__日至 2034 年__月__日。如实际交付日与约定交付日不一致的，则免租期、租赁期限起始日及到期日相应顺延。

4、甲方交付房屋应当满足附件 2《租赁房屋交付标准》、附件 3《房屋装修及附属设备设施状况清单》所述条件，否则，乙方有权拒绝接受交付。甲方交付房屋不符合本合同约定条件的，应当在乙方提出的合理时间内完成整改并再次向乙方提出交付申请，乙方实际接受房屋交付的日期为房屋的实际交付日。甲方交付房屋之前，应清空房屋里的物品（房屋附属设备设施除外），如不清空的，将视为放弃所有权，乙方有权自行处置。

三、租金及相关费用

1、租金及物业费的收取标准：

（1）甲方收取乙方房租首年单价标准为：每平方米每月____元人民币（含税金额），按照房产证面积计算租金，即每月房屋租金为____元人民币，免租期期间免收租金。此后每三年递增一次，递增标准为：在前一年租金标准的基础上递增百分之三。即各租赁年度租金金额具体如下：

租赁年度	年租金 (万元, 含增值税)	较前一年涨幅 (%)
第 1 年	【】 (包含 6 个月免租期)	0
第 2 年		0
第 3 年		0
第 4 年		3%
第 5 年		0
第 6 年		0
第 7 年		3%
第 8 年		0
第 9 年		0
第 10 年		3%

(2) 甲方收取乙方物业费标准为：每平方米每月 1 元人民币（含税金额），按照房屋所有权证面积计算，乙方每月需缴纳的物业费合计为人民币【】元。甲方提供的物业服务具体内容详见附件 5：物业服务内容。其它的物业服务由乙方自行负责或委托第三方负责。

(3) 租金的税收由甲方缴纳。

(4) 在本合同执行过程中，如果有一方认为本合同执行的房屋租赁价格严重偏离市场（市场均价高于或低于合同价格 50%以上的视为严重偏离），可以向另外一方说明情况并提出书面申请，双方可以重新协商解决。

2、租金和物业费的支付方式为：

(1) 乙方租金的付款方式为：从计租日开始，以每季度作为付款周期支付租金，前 6 个月为免租期，无需缴纳租金。就其它每个付款周期，在该付款周期开始前的 10 日内，承租方将该期租金支付给出租方。

(2) 租赁期限内乙方应当缴纳物业费，免租期不免除物业费，从计租日开始，以每季度作为付款周期支付物业费。第一期物业费由乙方在房屋实际交付后 10 个工作日内支付，其它各期物业费，在该付款周期开始前的 10 日内支付。甲方分别向乙方开具租赁费发票和物业服务费发票。

(3) 租赁保证金金额为 2 个月租金共计【】元，在本合同签署之前，承租方已经向出租方委托的公开招租机构湖北华中文化产权交易所（以下简称“公开招租机构”）支付保证金人民币【400 万】元，上述保证金将由公开招租机构在扣除【】元服务费用后，代承租方将【】元支付至出租方账户作为承租方缴纳的租赁保证金，【】元支付至出租方账户作为免租期过后的第一期租金，剩余【】元将由公开招租机构返还至承租方账户。出租方收取租赁保证金的同时，应向承租方开具收款凭证。

双方指定账户信息如下：

甲方		乙方	
开户行	兴业银行武汉分行营业部	开户行	
户名	湖北知音传媒股份有限公司	户名	
账号	416080100100558346	账号	
行号	309521016011	行号	
统一社会信用代码	914200007220853411	统一社会信用代码	

乙方对甲方本合同约定的应付款，应从乙方指定账户直接汇至甲方指定账户。如果账号（开票）信息有变动或发生不可用等情况，则应及时书面通知对方并确认对方获悉为准。否则，由此造成的一切损失由应通知而未通知方自行承担。

3、租赁保证金退还：

如乙方延期支付租金超过 30 日或者产生第十条第 2 款约定的违约行为导致本合同无法继续履行且拒不改正的，则甲方有权从租赁保证金中抵扣乙方应交而未交的租金、费用以及乙方根据本合同约定应当承担的违约金、房屋损伤费、赔偿金等。如果租赁保证金不足以弥补甲方的损失，且有实质证据证明的，乙方应在接到甲方付款通知后 10 日内补足。除上述情形外，甲方不得私自扣留乙方租赁保证金。

租赁保证金不计利息。租赁期满后，甲方应与乙方共同清点室内设备设施。经甲方确认，乙方按照本合同约定交还房屋、结清全部费用的，在乙方搬离租赁房屋后的10个工作日内，将剩余租赁保证金退还乙方。

4、除本合同所述甲方物业服务内容外，在乙方租赁甲方房屋期间（包括免租期期间），所涉及到的相关消防、物业、燃气、电话、电视、网络等任何其它费用，包括房屋装修、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。水、电费由甲方代收，甲方每月定期抄录乙方独立能源计量表，并经双方现场查核无误后予以签字确认。计费能源数量按实际度数计算。乙方按甲方向乙方提供的公共事业单位账单支付因使用房屋而产生的能源费用。付款时间以甲方相关水电管理部门通知为准。

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)签字并盖公章(若乙方为自然人则签字加盖手印)之日起生效。

五、甲方责任

1、实行本合同约定的租赁期限、租金标准、租赁形式。甲方应当按照本合同约定将房屋交付乙方，并确保乙方在租赁期内对房屋享有排他的租赁权和使用权，不受干扰，且乙方的人员在租赁期间可以安全、自由、方便地出入该房屋。

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，免租期和租赁期限起始日和到期日相应顺延。

3、房屋租赁期内，因相关政策原因或市政建设需要拆迁的，甲方、乙方双方应共同与政府有关部门就补偿方案及金额进行谈判。在甲方和乙方

双方达成一致后，就补偿方案与政府订立协议，双方应当按照相关政策及政府部门设定的最终补偿方案为原则订立协议。

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。但是如果因为乙方的原因造成则由乙方负责。

5、甲方为乙方正常使用承租区域，提供与租赁房屋相关的产权证明文件，并确保其真实有效。

6、非因乙方或乙方相关联的第三人的责任而致使该房产承重结构包括楼宇的基础、承重墙体、外墙、梁柱、地板、管道等固定装置和设备损坏时，甲方应承担相应的修理责任，并及时安排修缮工作。

7、在承租期内甲方有权进入乙方承租区域对公共设施设备进行检查和维修，但不能影响乙方正常办公和使用，甲方行使该项权利时，应提前2日通知乙方，紧急情况除外；对于乙方的装修、改善和增设的设备设施，甲方不负责修缮。

8、甲方在对该房屋设施进行检查和维修时，乙方应予以配合。

9、租赁期间如甲方向第三方转让本出租房屋的所有权，须提前通知乙方，在同等条件下乙方享有优先购买权，同时买受人必须接受本租约，直到本租约结束为止。

10、房屋楼顶存在约300平米加建建筑，该等加建建筑不计算租赁面积和租金，乙方可予以空置或用于其它辅助用途。如当地主管部门要求拆除上述加建建筑的，则该等风险及责任由甲方承担。

11、与房屋本身有关的一切税费，包括但不限于房产税、土地使用税等税、费均由甲方承担。

12、本合同签署后，由乙方负责聘请具有专业资质的第三方对房屋进行建筑结构安全鉴定，鉴定标准按照房屋原建筑功能（办公）后续使用年限为30年选择相应合理规范，若房屋安全鉴定等级为A级或B级或C级并

满足其原建筑功能的抗震鉴定要求，则符合交付标准；若鉴定等级为D级，则乙方有权拒绝接受交付。

13、甲方同意乙方因正常经营需要可在房屋内外放置标识或广告，但应仅用于乙方及其关联公司的宣传使用，且需事先经过甲方书面同意。如标识或广告的设置需政府批准，甲方应协助乙方取得相关部门的批准。

14、因不可归责于乙方的原因，致使房屋部分或者全部毁损、灭失的，乙方可以要求减少租金或者不支付租金。乙方按照租赁合同的约定使用该房屋，不承担该房屋自然损耗的赔偿责任，也不承担因不可抗力原因而对房屋造成的损失。

15、乙方若后续将房屋办理水、电、气等能源的民用价格申请，甲方将予以积极协调配合。且双方将相互配合并及时完成水表、电表、暖气、燃气表等能源计量表的过户或重新开户手续，以便于乙方直接向能源部门缴纳乙方使用房屋产生的能源费用。

16、为保证乙方对该房屋建筑装饰装修的设计和改造工作顺利进行，甲方应向乙方提供原设计图纸等项目建设资料文件，以协助乙方施工。如果乙方要求甲方提交资料的七日内，甲方未能提供相关文件资料、图纸，导致乙方报批报建时间延迟或装修改造工期延迟的，免租期相应延长。

17、在乙方装修和经营期间，涉及与该房屋的其他租户或周边居民或相邻各方投诉矛盾的，则甲方应协助平息有关纠纷和协调周边关系，保证乙方装修改造工作及经营顺利进行。若该房屋产权人或者与甲方有纠纷的其他第三人阻碍乙方施工或经营，甲方应对乙方进行协助。

18、甲方应积极协助乙方办理装修改造、经营所需的或可能发生的建设工程规划许可、建设工程施工许可、消防、环保、水、电、通讯、卫生及政府规定的其他申请报批手续等，并提供需甲方提供的资料。

19、甲方确认，甲方有权签订本合同并有充分履行其在本合同项下义

务的能力，甲方对房屋享有充分处分权和出租权，就签订本合同已取得所有必要的内外部同意和批准；房屋不存在任何权利瑕疵，包括但不限于不存在任何未告知乙方的房屋上的抵押、共有（属于共有的房屋，未经全体共有人书面同意）等情形，并不存在任何第三方在租赁期限内向乙方主张其对房屋的任何权利。

20、甲方承诺房屋的权属及使用不存在争议、纠纷或潜在争议、纠纷。房屋不属于违章违建建筑，且不存在任何针对甲方且单独或总体地对甲方履行本合同项下义务的能力产生重大不利影响的判决、命令或裁定，也不存在任何未决的、或能够被合理预见的可能向任何法院、仲裁委员会或行政机关提起的将单独或总体地对甲方履行本合同项下义务的能力产生重大不利影响的诉讼、仲裁、行政程序或其他法律程序。

六、乙方责任

1、鉴于租赁房屋位于甲方办公院区内，对于租赁区域外的公共部分，乙方在租赁期间应服从甲方管理，不得影响甲方及院区其他单位的正常办公、出行等，应加强对本单位员工或者单位来往客人、服务对象的各种活动时间和活动范围进行指导、规劝，遇到发生对甲方有影响的人和事应及时处理，尽力消除负面影响。另外，乙方要依约及时交付租金、物业费等相关费用，负责租赁范围内的防火、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，但本合同中归属甲方物业服务内容的除外。

2、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)，因乙方原因造成损坏的，乙方应立即负责修复，但乙方有权对其进行更新、改造。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、改变房屋结构和建筑外立面表皮、进行内部装修改造等，需要按照法律法规规定履行相应审批手续后方可实施，且应当将政府审批

通过的方案向甲方备案。租赁期间内，乙方可自行对房屋设施设备进行更新。合同期满，乙方按照届时房屋现状向甲方交还房屋。除本合同另有约定外，甲方不承担乙方改造、装修部分及增加设施设备的任何补偿。

3、乙方单位在经营活动中产生的各种废弃物不得影响周边的环境，不得从事国家法律法规明确规定属违法的行业。乙方最终确定的经营项目超出本合同约定的租赁用途的，必须事先征得甲方同意。

4、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。乙方应注意水、电、气安全使用，经常检查、防范事故发生。若在租赁期间因乙方原因，发生责任事故造成损失的由乙方负责。

5、租赁期间如出现违法经营，由乙方承担一切经济和法律的责任。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。

6、乙方按照本合同的约定条款，按时支付租赁保证金和租金后有权使用本房屋。在使用本房屋后所产生的各项费用乙方应及时缴纳。

7、乙方对承租区域进行的装修应符合国家相关法律、法规及行业规范的要求，并提前向甲方提供内部装修设计施工图，承租区域内的装修费用及相关安全协调工作由乙方负责，并承担由此产生的一切费用。

8、乙方装修及使用房屋期间所产生的建筑垃圾、生活垃圾等，由乙方按照城管部门和甲方要求自行管理和清运，费用由乙方自行承担。

9、乙方在合同期满后不再续租或合同终止时，原由乙方出资进行的室内装修和安装的其他设施设备、装备中，对于可移动的物品、专用设备及办公用品等由乙方搬离；其余不可分割的已经形成附合的整体装修及加装的设备部分（包括但不限于门窗、照明、通讯线路、隔墙、水电和暖气改造设备、消防改造设备、中央空调等物业及室外附着物、定着物）不得拆

卸和损毁（乙方另行添置的空调室外主机、室内挂机、电视机可由乙方搬离），并无条件随同租赁房屋一起同时交付给甲方。租赁期满或合同终止后乙方应陪同甲方对租赁房屋上述情况进行验收，向甲方交付各室内房间钥匙，大门钥匙（或门禁密码、使用手册）、门禁卡，空调遥控器，配电箱钥匙、电费卡等物件。

10、因发生甲方应负责维修的情形而影响乙方在房屋内开业经营的，乙方可以要求延长免租期或相应减免当期租金。

11、乙方仅对合同中列明由乙方负担的费用承担责任。甲方除租赁合同另有约定外，不得向乙方收取其他费用。

12、甲方有权进行室外公共区域的巡查工作，若发现乙方存在严重影响室外公共环境的行为（包括但不限于不符合法律规定的噪音、光污染、气味污染、院区公共区域放置物品、阻塞消防通道等），甲方有权向乙方出具《整改通知书》，乙方有义务在《整改通知书》规定的合理时间内完成整改、消除影响，否则每逾一日应按当期月租金的0.2%向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方或第三方人员或财物损失的，乙方应承担相应责任。

七、转租

1、租赁期内，乙方有权将房屋转租给关联方，无需甲方另行事先同意。（本合同所述乙方的关联方指：直接或间接控制乙方的任何公司；或乙方直接或间接控制的任何公司；或与乙方直接或间接地共同受控于同一家公司的任何公司。）乙方基于集中养老相关的商业配套需要，可将零星房屋部分面积转租给非关联方，但转租给非关联方的面积不超过300平方米，超出上述面积的需经甲方同意。但乙方的转租期限不得超过本合同约定之剩余租赁期限。乙方应在上述转租事宜发生后的3日内，将转租协议交由甲方备案，协议中应包含承租主体、转租期限、转租面积等事宜。

2、乙方有权选择将本合同承租主体变更为乙方关联方，甲方应当配合签署格式如附件 4 所示的租赁合同主体变更协议。

八、安全约定

1、在合同执行的有效期间，乙方是租赁房屋承租区域的实际生产经营者及安全管理者，是综合治理工作的主体安全责任人，全面负责履行承租区域内的所有安全责任，包括但不限于办公及生产安全；人员的人身安全（含有意和无意以及意外导致人员致伤、致残和死亡等）；人员的违法犯罪；设施设备的使用安全；消防管理使用安全；水、电、煤气的管理使用安全；疫情防控安全；乙方承担自行装修、维修租赁房屋及设备引起的房屋和设备损伤、倒塌、失火以及由此造成的人员致伤、致残、死亡和所有造成的损失等。

2、双方责任：

当乙方在甲方租赁区域发生安全事故和疫情防控事故（含安全生产事故、消防责任事故、社会稳定事故、用电安全事故、人员意外死亡事故、人员意外致残事故、食品安全事故、舆论导向错误事故、网络安全事故及疫情防控事故等综合治理事故）受到国家相关安全管理部门问责的，由乙方承担所有事故主体责任，其中包含经济处罚、纪律处分、行政处理和刑事责任，如给甲方造成损失的，由乙方赔偿因此给甲方造成的一切损失。

九、联系方式及送达

甲乙双方指定联系人及联系方式如下：

甲方		乙方	
联系人		联系人	
微信		微信	
电子邮箱		电子邮箱	
联系电话		联系电话	
联系地址		联系地址	

双方按照本合同中提供的联系方式向对方发送书面文件之日，即视为送达。

若双方联系人及联系方式发生变更等情况出现时，应及时书面通知对方并确认对方获悉。否则，向对方联系方式发送书面文件的，均视为送达。

十、合同的变更、解除与终止。

1、甲方有下列行为之一的，乙方有权要求甲方支付2个月租金（以解除时月租金为准）作为违约金，并有权单方解除本合同，如果前述违约金不足以弥补乙方损失的，乙方有权要求甲方继续赔偿全部乙方损失，同时，甲方应返还乙方预付租金、租赁保证金、预付物业费以及其他一切预付费中未实际发生的部分（如有）：

（1）甲方不能提供本房屋的产权证明或所提供的产权证明与实际产权人不符，或甲方产权证书被注销、撤销，房屋被认定为违法违规建筑等；

（2）甲方交付的房屋主体或承重结构存在缺陷，危及乙方安全，甲方未尽房屋修缮义务或经维修后仍不能正常使用的，影响乙方正常使用达15日的；或因甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身、财产损失的，且甲方应承担赔偿责任；

（3）房屋被出售、被抵押权人实现抵押权或被司法机关查封、执行、拍卖等，且在上述情形发生后的该房屋新所有权人不同意按照本合同约定内容与乙方签署租赁合同的；

（4）未达到本合同约定的交付条件或因其它原因，导致迟延交付房屋达15日的；

（5）交付的房屋严重不符合合同约定或影响乙方安全、健康的；

（6）因甲方房屋改造、公共设施维修等严重影响乙方正常使用的。

（7）甲方严重干预或扰乱乙方的正常办公经营，或严重违反本合同下的其它主要义务、承诺，导致乙方无法正常使用房屋的；

(8) 甲方违反本合同约定单方解除合同。

本合同所指的乙方损失，包括但不限于乙方为实现租赁目的投入的设计、装修、改造费用等费用，乙方暂停营业的损失，由于甲方违约导致乙方无法向第三方履行相关合同而向第三方承担的违约责任以及为维护自身权益而发生的所有合理费用，如罚款、罚金、诉讼/仲裁费、律师费等。

2、乙方有下列行为之一的，甲方有权要求乙方支付2个月租金（以解除时月租金为准）作为违约金，并有权单方解除本合同，如上述违约金不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方继续赔偿全部甲方损失。乙方已支付的租赁保证金或预付的租金、物业费可抵扣违约金：

- (1) 不按照约定时间、金额支付租金、物业费、水电费等达30日的；
- (2) 擅自改变房屋用途的；
- (3) 保管不当或不合理使用导致房屋严重损毁并拒不赔偿或予以修缮的；
- (4) 利用房屋从事犯罪活动；
- (5) 违反本合同对于转租、分租的约定；
- (6) 本合同履行期间，因乙方经营原因，发生火灾、安全生产等重大安全事故无法继续经营且未进行整改的；
- (7) 乙方违反本合同约定单方解除合同。

甲方依据上述情形提前解除合同时，应书面通知乙方，符合实际情况的，本合同解除。乙方应在60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。租金及其它费用结算到租赁房屋交还甲方之日。

本合同所指的甲方损失，包括但不限于乙方欠付租金、物业费等相关费用，房屋合理空置期租金，乙方故意毁坏房屋及设备损毁、灭失的损失等，由于乙方违约导致甲方为维护自身权益而发生的所有合理费用，如罚

款、罚金、诉讼/仲裁费、律师费等。

3、如因法律法规、当地政策、房屋历史与客观条件等客观因素，导致乙方无法在房屋实际交付后6个月内取得将房屋用于本合同约定的租赁用途的相关报批报建等审批手续，进而无法实现租赁目的的，乙方有权解除本合同，在该等情况下，乙方按照实际使用房屋时间支付租金后，本合同予以解除且双方互不承担违约责任。甲方返还乙方前期已经支付但未使用部分的预付租金、物业费以及租赁保证金。

4、出现下列情形时，本合同终止：

- (1) 租赁期限届满且未续期；
- (2) 不可抗力导致本合同无法继续履行的，经双方协商后解除；
- (3) 经甲乙双方协商一致，可以解除本合同；
- (4) 其他法定的合同解除情形。

5、若乙方使用该出租房屋地址为工商登记住所的，应在租赁期满或本合同提前终止或解除后60日内，完成住所的工商变更登记。乙方未在该期限内完成住所工商变更登记的，应当按照解除或终止前最后一计租期内日租金标准，向甲方支付资源占用费，直至乙方完成住所工商变更登记之日止。甲方有权就未足额受偿的损失向乙方要求赔偿。

6、本合同提前终止的，租金按照实际使用的时间计算，不足整月的按天计算，多退少补。

十一、甲方违约责任

1、甲方未按时交付房屋给乙方的，免租期及租赁期限起始日和到期日顺延相应的自然日。

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。

十二、乙方违约责任

1、乙方不按时交付租金及水电费用、物业费未达到 30 日的，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、租赁期满，未按照本合同约定限期归还房屋的，每逾期一天需按本合同终止之日日租金及物业费的 2 倍计算房屋占用费，至房屋归还为止；但因不可抗力及甲方原因造成无法归还房屋情形除外。

十三、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、租赁期满或合同解除后，甲方有权收回房屋。除本合同另有约定外，乙方应当在租赁合同解除或终止后 30 日内返还房屋。如承租方延迟交付该房屋是由不可抗力或出租方原因引起的，则房屋返还日应相应顺延至不可抗力或出租方影响持续期间终止后的第一个工作日，且延期期间不支付租金。乙方应按照房屋现状向甲方返还房屋，不得故意毁坏。甲乙双方应对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行验收，结清各自应当承担的费用。

3、本合同所述的返还房屋，是指乙方按返还之日的房屋现状，与甲方进行房屋的交接。乙方无需将房屋恢复原状，对于房屋内未与房屋形成附合的乙方所有动产，乙方有权搬离房屋，对于已形成附合的装饰装修物（不包括乙方自行添置的空调室外主机、室内挂机、电视机），乙方不得拆卸和损毁，乙方可搬离或拆除，但未予搬离、拆除的部分，视作返还之日房屋现状返还给甲方。

4、对于甲方交付给乙方的房屋装修及设备设施，乙方在返还之日可以选择原物返还或以基本等价物返还；其中，在租赁期限内，乙方就甲方交

付的房屋装修及设备设施进行更新、替换、安装后的同类设施设备，在租赁期限届满后，乙方根据届时该等设施设备的现状返还给甲方的，视为乙方按照“基本等价物”方式返还。

5、乙方应于房屋租赁期满或本合同提前解除后及时搬出乙方所购置的所有可移动物品，将承租房屋及设施设备交还甲方，乙方的装饰装修部分亦不得故意损坏，如乙方损毁部分已形成附合的装饰装修物，乙方应负责恢复或全部拆除。如乙方未按照本合同约定履行房屋移交义务，或在移交后未经甲方同意遗留其添置物品（包括但不限于乙方自行购买的可移动的办公设备和办公家具等）的，经甲方催告后仍不搬离的，视为乙方对其遗留物品的放弃，甲方有权自行处置该等物品，处置费用由乙方承担。

十四、免责条款

1、“不可抗力事件”指不能预见、无法避免且不能克服的客观情况，如自然灾害、政府行为、或社会异常现象，若一方因不可抗力事件而不能履行本合同所规定的义务，该方应在不可抗力事件发生后十天内书面通知另一方，双方应尽其最大可能地减少损失，若发生不可抗力事件，一方无需对因不能履行或损失承担责任，并且此种履行失败、迟延、不得视作对本合同的违约，声称因不可抗力事件丧失履行能力的一方应采取适当措施最大限度减少或消除不可抗力事件的影响，并在尽可能短的时间内尝试恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

2、因上述原因而终止本合同的，租金按照实际使用的时间计算，不足整月的按天计算，多退少补。

十五、合同争议的解决办法

1、本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向房屋所在地人民法院起诉。

2、解决争议期间，双方在所有其他方面应继续执行本合同。

十六、其他约定事项

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组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、本合同的订立、效力、解释、执行、修订和终止均受正式颁布的中国法律法规的保护。

3、本合同一式四份，其中甲方执两份，乙方执两份。

4、本合同生效后，各方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

5、本合同生效后十五日内，由甲方负责按有关规定向该房屋所在地区、县房地产交易中心办理登记备案，领取房屋租赁登记备案证明并承担费用。本合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，由甲方负责在本合同变更终止之日起的十五日内，向原登记机构办理变更、终止登记备案手续。

(本页无正文，为《资产租赁合同》签署页)

出租人（甲方）签章：

法定代表人：刘学明

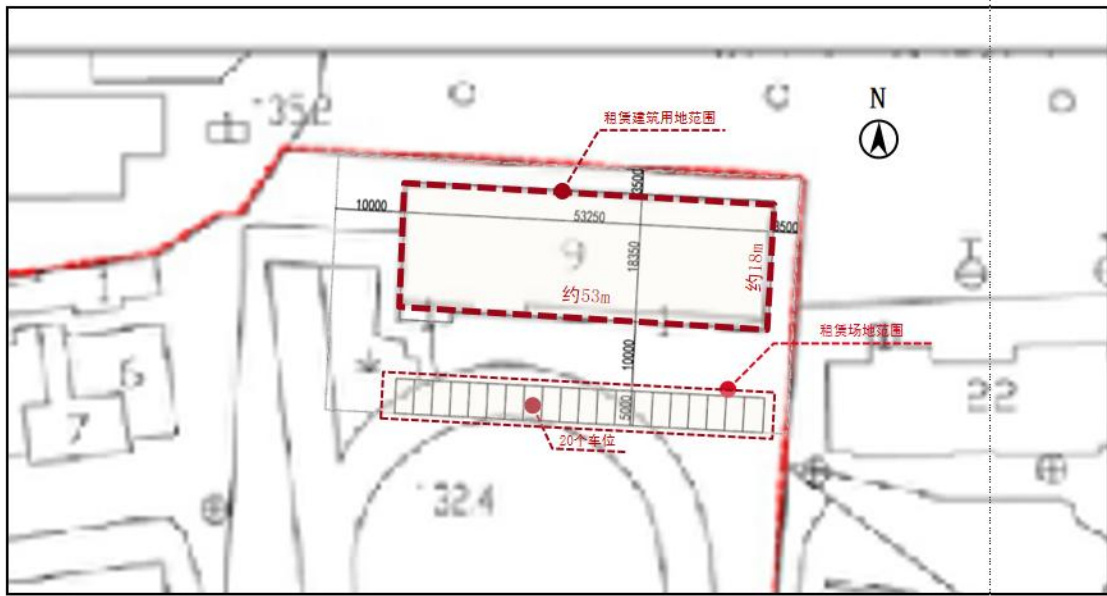
联系方式：

承租人（乙方）签章：

法定代表人：

联系方式：

附件 1：租赁范围平面图



附件 2：房屋交付标准

一、房屋权属及法律合规要求

在向乙方交付房屋时，房屋权属及法律合规要求需满足：

1. 房屋不存在任何权利瑕疵，包括但不限于不存在任何房屋上的抵押等担保物权，也未被法院或者其他政府机构采取查封、冻结、扣押等保全或强制措施；
2. 不存在房屋产权纠纷；
3. 甲方已经向乙方提供最新的不动产登记信息查询文件；
4. 乙方可将经营主体注册于房屋之上；
5. 甲方已经清理完毕房屋所涉的全部租户，房屋租户已经解除与甲方之间就房屋租赁事宜签署的全部合约并搬离房屋，甲方与该等租户不存在任何争议、纠纷或潜在争议、纠纷；房屋可交付乙方并由乙方完全排他性的使用、占用并免受任何第三方干扰；
6. 房屋安全鉴定等级为 A 级或 B 级或 C 级，且满足其原建筑功能的抗震鉴定要求。

二、房屋交付的其他要求

房屋按照现状交付，在房屋交付前，甲方应当清空房屋内的物品（房屋附属设施、设备除外）。

甲方向乙方提出交付房屋要求的，即视为甲方确认已经满足上述全部交付条件。

附件 3 房屋装修及附属设备设施状况清单

由双方根据届时房屋交付时签署的交付确认书确定内容为准。

附件 4：租赁主体变更协议模板

租赁合同主体变更协议

本租赁合同主体变更协议（“本协议”）由以下各方于[]年[]月[]日签署。

甲方（甲方）：

乙方（原乙方）：

丙方（新乙方）：

鉴于：

(1)甲方与乙方于[]年[]月[]日签署了关于 [](以下称为“房屋”)的编号为[]的《资产租赁合同》(以下称为“租赁合同”)。

(2)丙方为乙方子公司/分公司/关联方，因此，各方同意将租赁合同项下承租主体变更为丙方。

因此，各方经过友好协商，就租赁合同项下乙方主体变更相关事宜，依据中国有关法律、法规之规定，达成如下一致协议：

1 合同主体的变更

自本协议生效之日（以下称“变更日”）起，租赁合同之合同主体中的乙方将由乙方变更为丙方，变更主体后由丙方代替乙方享有和承担租赁合同项下的一切权利和义务，及与此有关之一切债权、债务或其他法律责任。

2 租金及其他费用

乙方已按租赁合同之约定将变更日所在当期的租金和其他费用足额支付给甲方，就乙方已经预付的租金、物业费，甲方无须返还乙方，在本协议签署时自动转化为丙方预付租金、物业费；本协议生效后的任何依租赁合同之约定应付甲方的款项，应由丙方直接支付至甲方指定的收款账户，甲方应向丙方开具合格有效的发票。如丙方拒不履行租金缴纳义务的，甲方有权向乙方主张。就乙方已经支付的租赁保证金，甲方无须退还乙方，本协议签署后自动转化为丙方租赁保证金，租赁期限届满后，由甲方将租赁保证金退还丙方。

3 权利义务的划分

甲方确认，变更日前乙方不存在租赁合同项下任何违约责任；如果变更日后发现存在由变更日前发生的事实或情况所引起的、与合同履行相关的责任及义务，各方同意均由[丙方]承担。

4 适用法律及争议解决

本协议适用的法律及争议的解决方式均与租赁合同相同。

5 协议效力

本协议构成租赁合同的补充。本协议与租赁合同有冲突的，以本协议为准，租赁合同中其它条款的内容和法律效力均保持不变。

6 文本及生效

本协议一式四份，甲乙丙三方各存一份，一份用于政府备案，自各方法定代表人（负责人）或授权代表签字（或盖章）并加盖公章之日起生效。

附件 5 甲方物业管理页面

甲方物业范围：负责武汉市武昌区东湖路 169 号内公用面积的保安、环境绿化及园区道路的清扫。