

分；若未签订租赁期限确认书的，租赁期限起算方式为实际交付日顺延两个月后第二天起算。

三、租金、保证金及其他费用：

乙方须于签订合同之日起5个工作日内将年租金汇入甲方指定账户，逾期支付租金或者迟延履行其他付款义务的，乙方应按照日万分之五支付逾期利息。若逾期超过15日的，甲方有权解除本合同，并有权要求乙方赔偿甲方的损失。

1. 年租金为人民币（大写）_____（¥_____元）；其中土地租赁租金为人民币（大写）_____（¥_____）元，地上建筑物、构筑物等年租金为人民币（大写）_____元（¥_____元）。

2. 租金支付方式为：按年支付，先交租金后使用；第一年租金在合同签订之日起5个工作日内，由乙方将年租金汇入甲方指定账户。第二年、第三年租金在签订当年租赁合同之日起5个工作日内，由乙方向甲方按年一次性足额支付租金。

3. 本资产设租赁履约保证金，乙方应于本合同签订之日起5个工作日内向甲方指定账户交纳履约保证金人民币（大写）壹佰万元整（¥1000000元）。租赁履约保证金不计利息；《资产租赁合同》期满后，甲方经验收确认租赁资产恢复至出租原状，乙方如期将承租资产完好交还甲方，乙方付清所有相关费用后且无任何违约情况，甲方将租赁履约保证金不计利息退还乙方，否则甲方有权直接从履约保证金中扣取未交付租金、违约金或赔偿金等（不足部分由乙方另行缴纳）。

4. 本资产设装修保证金人民币（大写）叁拾万元整（¥300000元），改造装修保证金不计利息。乙方须根据甲方对资产管理的要求，在承租后完成安全配套设施升级，消除安全隐患，以降低国有资产损

失的风险，装修改造时，不得破坏建筑物主体结构，保证施工安全和房屋使用安全，否则出租方有权直接从装修保证金中扣取（不足部分由承租方另行赔偿），资产因装修改造后引起的一切经济和法律責任全部由承租方独自承担。与改造相关的所有费用由乙方自行承担。乙方完成装修改造经甲方确认后才将装修保证金无息退还乙方。

5. 本条款所述租金不包括消防、水、电费、物业等任何其他费用；出租资产因政府管理部门政策或乙方自身需要而产生的改造、消防、水电、排污、环保等相关的设施设备安装、验收、检测、使用等相关费用，全部由乙方自行完成和承担。

四、甲方责任（义务）：

1. 实行本合同约定的租赁期限、租金标准、租赁形式。
2. 配合乙方完成租赁出租资产的交接，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，租赁时间相应顺延。

五、乙方责任（义务）：

- 1、乙方在租赁期间因占有、合法使用租赁资产获得的收益，归乙方所有。
- 2、乙方应妥善保管租赁资产，因乙方使用管理不当造成甲方损失的应承担赔偿责任。
- 3、严格履行本合同约定的义务，并向甲方支付租金。

六、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. 租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同。
 - （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）未经甲方同意擅自转租、转借承租土地及房屋；
 - （3）因甲方需要开发该地块或、政府建设需要拆迁、征收的或

甲方上级国有资产管理部的政策变动、调整等不可抗力因素（因本条款解除资产租赁合同，租金按实际使用时间计算。）

（4）未经甲方同意擅自拆改变动承租房屋结构或损坏承租土地及房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的；

（5）未经甲方及相关部门同意，擅自在租赁房屋、土地上私自搭建的建筑物、构筑物的。

（6）利用承租土地及房屋进行违法活动的；

（7）逾期 3 个月未支付应当由乙方支付的各项费用的；

（8）拖欠租金累计 3 个月以上的。

（9）乙方因经营不善向甲方提出书面申请终止合同的，收取的押金及当年已收取的租金不予退还，按资产交付及验收合格后终止合同。

3. 本合同提前终止或有效期届满后，甲方如继续出租，将按照法律法规的规定程序在产权交易机构重新公开招租，乙方要继续租赁的，须按照有关规定程序在产权交易机构申请报名参加。否则乙方应于合同终止之日或租赁期限届满之日迁离所租赁的资产，并将其返还甲方。

4. 房屋租赁期内，因甲方根据上级主管机关或国有资产管理部门的要求对租赁资产进行划拨、调转等进行流转调整时；政府部门市政建设需要进行征收、拆迁等以及其他不可抗力原因，乙方收到甲方书面通知后 15 日内无条件迁出并归还租赁物，甲方不另行给乙方安排租赁房屋。乙方不得以任何理由（包含经济或民事纠纷）而对甲方追责和索赔。

乙方收到甲方书面通知时，本合同自行终止，双方办理租赁资产移交手续并进行费用结算；乙方迁空租赁资产后 7 个工作日内无息退还该年度剩余租金。

5. 租赁期间，任何一方提出解除合同，需提前 3 个月书面通知对方，双方协商一致后，可以解除合同。

6. 租赁期满，甲方按照国有资产管理规定需对房屋重新进行招租，乙方应主动腾退房屋，恢复租赁资产出租前的状态（恢复原状），若乙方未能恢复原状，甲方恢复原状所产生的费用由乙方承担。

7. 租赁期限届满，依据《湖北省行政事业单位国有资产监督管理条例》的相关规定，甲方将对所租赁资产通过公开招租的方式确定承租人。乙方有意继续承租的，必须按照公开招租程序进行公开、公正、公平竞争，在同等条件下，乙方有优先承租权。

七、资产交付及返还

（一）资产交付

1. 交付时双方共同参与，如对装修、器物等硬件设施、附属设施有异议的，应当场提出，协商解决。甲乙双方在履行本协议的第二、第三个合同年度时，租赁资产无需重复交付，乙方对租赁资产的管理义务等，顺延。

2、《资产附属设施、设备清单》经双方交验后授权代表签字或盖章并移交房门钥匙后视为交付完成。

（二）资产返还

1、租赁期满或合同解除后，乙方应返还租赁资产及其附属设施，甲乙双方验收认可后在《资产附属设施、设备清单》上签字或盖章。

2. 乙方应于租赁期满后或合同终止（解除）时将租赁资产及设施设备完好地交还甲方。乙方须将自行购置的可移动搬离的物品搬离腾退。

经甲方同意的装饰装修，未形成附合的装饰装修物，乙方有权拆除装饰装修部分，拆除装饰装修部分时不得损坏租赁设施的主体结构，因拆除造成房屋毁损的，承租人应当恢复原状，并赔偿甲方损失。

拆除装饰装修部分后，乙方应当清理现场、清除建筑垃圾，对租赁设施恢复至能够再次出租的状态，包括墙面抹平、地面抹平和天花板抹平，水电通畅等。

乙方若不拆除装饰装修部分的，亦不得损坏装饰装修，**租赁期满或合同解除时**，属于甲方所有，乙方不得以此索要任何形式的经济补偿。乙方应当在租赁期满后 15 天内腾空租赁土地及房屋，对未经同意留存的物品，甲方不负有保管义务并有权处置。若租赁期满后乙方留存在租赁土地及房产内的物品有遗失、毁损，甲方不承担赔偿责任。

3、乙方租赁期间经甲方同意的装饰装修，已形成附合的装饰装修，租赁期满或合同解除时，甲方不同意利用，不给予乙方残值补偿；乙方在收到甲方书面通知后 15 日内应恢复原状。

4、租赁期间，无论是否经甲方同意的扩建、改建发生的费用，均由乙方自行承担，甲方一律不给予乙方补偿。租赁期满，该扩建、改建资产归甲方所有，由甲方在国有资产管理部登记造册，进行管业使用。

八、租赁资产的使用

（一）装修

1、乙方对租赁房屋进行装修的，应向甲方申报装修方案，获得甲方书面同意后，方可进行装修。乙方应严格按照申报的装修方案进行装修，如需变更装修方案，需重新取得甲方书面同意后方可继续装修。

2、乙方的装修不得乙方不得擅自房屋改动主体结构、毁损设施。不得影响周边房屋的正常使用，不得影响周边房屋的正常生活、生产、经营活动。

3、甲方有权随时对装修情况进行检查，发现乙方装饰超出装修申请表申请范围或者违反有关规定，甲方有权要求停止装修。

4、乙方经同意进行外墙装修、高空作业、危险作业的，必须委托具有资质的施工单位进行施工，并购买相应的意外保险，乙方必须将施工单位的施工资质、意外保险原件交甲方审核，复印件交甲方留底，经甲方同意后方可开始装修。

5、因乙方进行装修发生事故，造成人身、财产损害的，一切责任由乙方承担，乙方怠于承担责任导致甲方损失的，乙方应当向甲方承担赔偿责任。

6、乙方进行装修、二次消防设计、施工需要有关消防验收证明的，由乙方自行办理并承担费用。

（二）租赁资产的使用

1、乙方已对所租赁的资产进行了充分的调查了解，同意按照该资产现状予以承租，对本次承租可能存在的风险（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、当前租户清退纠纷等）有充分的理解并愿意承担一切风险，不因承租后可能产生的任何经济或民事纠纷而对甲方进行追责和索赔；也不得以上述事由向甲方主张解除本合同。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和法律风险。乙方同意本合同涉及土地、建（构）物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。

2、租赁资产仅可用于本协议约定的用途，如乙方变更用途，需取得甲方书面同意。除非甲方另行书面同意，租赁资产不得用于本合同约定的禁止用途。

3、乙方不得生产、储存、经营有毒、有害、腐蚀、易燃、易爆、危险化学品并对周边产生环境污染、噪音污染、影响居民生活的行业（经行政机关审批许可、并办理了相关证照的除外）；不得从事违法违纪等活动，因此产生的所有法律风险、经济责任及赔偿损失，均由乙方自行承担。

4、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。乙方独自承担防火、防盗、“门前三包”、综合治理及安全、保卫等相关工作及责任，经相关管理部门检查发现存在安全隐患的，乙方应执行有关部门规定，若不符合整改要求的应关门停业整改直至符合管理规定为止。

5、在租赁期限内，承租方不得擅自在地上、租赁的房屋搭建建筑物（构筑物）、附着物。未经甲方同意搭建（构）筑物、附着物的，将按照租赁合同第六条第2款约定，甲方有权终止租赁合同，扣除全部履约保证金，有权向政府部门申请强制拆除，并不对乙方进行补偿，因强拆造成甲方损失的，乙方还应对甲方进行赔偿。

6、乙方应注意水、电、气等各类设施设备的安全使用，定时检查、维护、防范事故发生。若在租赁期内发生安全责任事故（无论是否系乙方原因），所造成的一切损失、责任都由乙方全部负责。乙方应按毁损资产的评估价值赔付甲方相关损失，并在合同未解除前，仍应按约定支付甲方租金。

7、乙方应合理使用所承租的土地、地上建（构）筑物及其附属设施（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或承担赔偿责任。

8、乙方不得擅自将租赁资产转借或转租他人，不得以任何形式擅自将承租的资产整体或者部分转租、分租或转借他人，否则，甲方有权立即终止租赁关系，且因此产生的所有法律风险、经济责任及赔偿损失，均由乙方自行承担，且甲方有权追究责任和损失。

（三）租赁资产及附属设施的维护

1、租赁期间，租赁资产的管理和维护责任由乙方承担。乙方应合理使用并爱护租赁资产及其附属设施。因乙方保管不当或不合理使用，致使租赁资产及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修

或承担赔偿责任。如乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方可代为维修或购置新物，费用由乙方承担。

2、对于租赁资产及其附属设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任。对于乙方的装修、改善和增设的其他物甲方不承担维修的义务。

3、若乙方发现房屋主体结构出现的不安全因素，影响乙方使用的，乙方应及时向甲方报告，乙方在确保自身安全的情况下使用租赁资产。甲方收到乙方报告后立即组织相关具备房屋安全评估的机构对房屋安全进行评估，若危及安全使用的风险存在，甲乙双方提前终止合同，互不承担违约责任，甲方无息退还剩余期限内的租金。

（四）拆迁补偿

1、因政府有关部门或甲方主管部门、国有资产管理部门进行城市更新、旧城改造，需要对租赁资产进行拆迁的，甲方、乙方均应无条件配合，双方提前解除合同，互不承担违约责任。

2、因租赁资产产生的乙方的停业损失补偿、乙方自行装修残值的补偿、乙方的搬迁补偿归乙方所有，其余补偿均归甲方所有。

3、乙方不得对补偿费用漫天要价，以任何借口拖延标的房屋的拆迁工作，甲方不参与就乙方补偿款的谈判。因乙方拖延造成甲方损失的，乙方应对甲方承担赔偿责任。

九、乙方违约责任：

（一）甲方违约责任：

1、因甲方原因，提前收回出租物的，应按本合同年度租金总额的5%，向乙方支付违约金；本合同另有约定的除外。

2、甲方不按时交付出租物给乙方的，租赁期限顺延相应的自然日。

（二）乙方违约责任：

1. 乙方不按时交付租金及其他费用，除应如数补交外，每逾期 1 日，还应按所欠费用总额的日万分之五向甲方支付违约金。

如因乙方未按时缴纳前述费用的，甲方有权采取包括但不限于收回出租资产自行管理；抵扣乙方缴纳给甲方的任何费用等措施。

2. 乙方存在本合同第六条第 2 款（1）——（7）项行为之一的，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 20% 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。

3、租赁期间，乙方未与甲方协商一致擅自解除合同的，甲方收取的保证金及当年已收取的租金不予退还，按资产交付及验收合格后的日期为终止合同的日期。

4. 租赁期满或提前解除合同的，乙方逾期未腾退、交付所租赁资产期间应向甲方赔偿占用资产费用。占用费用为本合同约定的租金标准的 3 倍；若甲方审计/评估部门作出结论认定的租金标准高于本合同约定的租金标准的 3 倍，以甲方审计/评估部门计算占用费。

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

十一、通知和送达

甲乙双方就履行本合同过程中涉及各类通知、文件以及就本合同发生纠纷时法院的法律文书送达作出如下约定：

1. 甲乙双方确认以下送达方式：

（1）甲方地址：武汉市洪山区南湖大道 51 附 501 号

联系人：雷磊

联系方式：18627133383

微信号码：18627133383

(2) 乙方地址：

联系人：

联系方式：

微信号码：

甲乙双方确认，上述送达方式真实有效。任何一方向对方发出的有关本合同的通知，均应以上述约定送达方式为准，否则无效。

2. 任何一方上述任一送达方式发生变更的，变更方应提前 3 个工作日通过 EMS 特快专递的方式按本合同中约定的送达地址书面通知对方。否则，由此造成的损失一律由变更方承担。

3. 以上通知及送达的认定

(1) 若当面递送：以收件方签收时间为送达时间；

(2) 若以 EMS 特快专递或挂号形式递送：无论收件方是否有签收，自该等文件投邮之日起的第四日视为送达之日；

(3) 若以电子邮件、短信、微信方式递送：以留存在发送方电子终端当中的发送成功记录时间为送达时间；

(4) 如采取多种方式送达的，送达时间以最早的送达为准。

4. 甲乙双方确认前述送达方式亦为双方解决争议时接收法院的诉讼等法律文书之送达地址。

5. 本条款具有独立法律效力，不因合同其他条款的无效而无效。

十二、本合同未尽事宜，双方另行协商签订补充协议。补充协议与本合同具有同等法律效力。

十三、争议解决：

甲、乙双方产生争议由双方协商解决，协商不成的依法向租赁物所在地人民法院起诉。

十四、本合同在甲、乙双方签字盖章后生效。

本合同自甲乙双方的法定代表人（或授权代表）签字并盖章（若

乙方为自然人则签字加盖手印)之日起生效。

十五、其他约定的事项:

1. 承租方是资产租赁期间的实际管理人。在资产范围内的一切安全事故责任均由承租方承担,与出租方无关。

2. 本合同未尽事宜,双方另行协商解决,并签订补充合同。

十六、本合同一式伍份,甲乙双方各执贰份,产权交易所执壹份备案。

(以下无正文)

甲方(签章):

乙方(签章):

法定代表人

法定代表人

(或授权代表):

(或授权代表):

签约时间: 年 月 日