
资产出租合同 (房产)

温馨提示：本范本中主要条款如承租方租赁用途不涉及的内容，经甲乙双方协商一致后可视情况删减或修订。

甲方（出租方）： 惠州市康养产业投资发展有限公司

法定代表人：周凯斌

住所：惠州市惠城区下埔路 24 号投资管理大厦一楼右侧商铺、二楼整层办公区

乙方（承租方）：

法定代表人/负责人：

住所：



鉴于：

1、甲方合法享有出租本合同租赁标的的权利。

2、乙方为具有完全民事行为能力的自然人、法人或其他组织，拟租用本合同的租赁标的，并已充分了解租赁标的的现有状况。

根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，甲乙双方经平等、友好协商达成如下协议，以兹信守。

第一条 租赁标的的基本概况

1、租赁标的：

2、租赁标的的基本情况（如面积等情况）：

3、租赁标的的其他情况：

第二条 租赁标的的使用、整改及维修

1、本合同项下租赁标的的仅作零售商业用地用途，未经甲方书面同意不得随意更改。

2、如租赁标的为房地产的：

（1）乙方应按工商管理部门核发的营业执照登记的经营范围内使用租赁标的，不得改作它用。所产生的振动、噪音、气味、烟雾或者其他污染，须符合我国及本地相关法律、法规。

（2）租赁标的的交付后，经甲方同意乙方可以按实际情况要求对租赁标的的进行整改及装修，甲方给予乙方1个月的装修免租期（自签订合同之日起计算），整改装修费用由乙方承担。

（3）乙方在装修前，应向甲方提交规范的装修施工图，经甲方书面同意后，乙方方可施工。甲方应于收到装修施工图后的7个工作日内予以答复。乙方在装修完成后的3个工作日内，向甲方提交装修的竣工图作为备案。

（4）乙方在装修过程中不得破坏租赁标的的主体结构。乙方在装修

时如需拆除原始的内墙或增加内墙，须符合有关建筑法规的规定和要求，并承担由此造成的一切责任。合同终止时，乙方必须将租赁标的保持现状，不得擅自拆除。

(5)乙方装修前须为乙方聘请的装修人员自行购买人身意外伤害保险，并对乙方装修人员的人身、财产安全承担一切责任。

(6)乙方提出进行维修须提前3日通知甲方，甲方应积极协助配合。乙方向甲方提出维修请求后，甲方应及时提供维修服务，对乙方的装饰装修部分甲方不负有修缮的义务。

(7)本合同终止时，租赁标的内的可移动物品（指办公用品、桌椅）归乙方所有，乙方可以自行取走。乙方装修的租赁标的内不可移动的附着物（包括但不限于天花板、门窗、地板、空调、上下水管、卫生设施、消防设施、照明系统的电线及桥架）不得拆除，无偿归甲方所有。

(8)甲方对乙方提交的装修施工图表示同意的，乙方仍需履行因改建、内部装修、用途变更引致的相关连带事项（如消防、环保、卫生等）应及时向有关机构申报审核的义务，审核及验收结果须报甲方备案。

(9)在本合同期限内，乙方不得转租。

(10)租赁标的配套设施（如屋顶、墙壁、楼梯、入口等）的安全检查、日常维护与修缮由乙方自费负责。

(11)乙方承租后，需在取得消防部门核发的消防合格证，若乙方未取得相关批复即擅自经营，若发生事故的，相关事故责任由乙方承担。

(12)如本租赁标的物因政府规划等原因需对其进行征拆，征拆迁补偿款归属于甲方，乙方对此无异议。

第三条 租赁期限

租赁期共5年，甲方从_____年___月___日起将租赁标的交付乙方使用，至_____年___月___日收回。

第四条 租赁标的的租金、履约保证金、其他费用的计算及支付办法

(一) 租金:

(1) 将物业整体出租，五年合同总金额为_____元(含税)。

(2) 首年年租金为人民币_____元(含税)，第3年起每年递增__%，

具体租金情况如下:

租赁年份	年租金额	月租金额(含税)
第1年	元/年	元/月
第2年	元/年	元/月
第3年	元/年	元/月
第4年	元/年	元/月
第5年	元/年	元/月

2、租金缴纳的起始时间: 租金从 年 月 日开始计收。

3、租金的支付办法: 乙方必须于每月 10 日前以银行转账或存款的方式一次性把当月租金付入甲方指定的如下银行账户:

户名: 惠州市康养产业投资有限公司

开户银行: 中国建设银行股份有限公司

账号: 44050171863500001656

甲方需在收到租金的10个工作日内按当月收款金额为乙方开具并交付合法有效的增值税发票, 乙方开票信息如下:

统一社会信用代码: _____

收款人:

收款账号:

开户银行:

4、乙方必须按照约定向甲方交纳租金。如无故拖欠租金，应按日向甲方支付逾期金额的千分之一的违约金。

5、乙方按照首年月租金的 50%在签署本合同后 日内向广东中正国标公共资源交易有限公司支付交易服务费。

（二）履约保证金

本合同签订之日起 7 个工作日内，乙方应当缴纳人民币 元整（¥ 元）作为租赁合同的履约保证金；待合同期满乙方无任何违约的情况下，甲方应在乙方返还租赁标的并结清所有费用之日起 7 个工作日内将履约保证金无息的退还给乙方。

（三）其他费用

（1）物业管理费：物业管理应收的相关管理费用由乙方承担，由乙方自行向相关管理单位交纳。

（2）水电费：由乙方承担，由乙方自行交纳。如以甲方名义报装的水电费，由乙方支付给甲方后，由甲方缴付。

（3）维修费：租赁期间，由 乙 方承担租赁标的的维修费用并负责施工。

（4）租赁期间，乙方使用租赁标的的进行商业活动产生的其他各项费用（乙方自己申请安装电话、宽带、有线电视或其他设备的费用等）均由乙方交纳。

第五条 甲方的权利和义务

1、甲方的权利

（1）按本合同约定收取租金和履约保证金等。

（2）乙方不按本合同约定交付租金，甲方有权收取违约金。

（3）检查租赁标的及配套设施的各项安全。

（4）租赁期满，无条件收回该租赁标的的使用权。

(5) 监督乙方按本合同约定用途使用租赁标的。

(6) 本合同约定的其他权利。

2、甲方的义务

(1) 对乙方所租赁的房屋装修或改造时的方案进行监督和审查并及时提出意见。

(2) 租赁期内，甲方如需将租赁标的抵押或转让给第三人，应保证不因该抵押而影响到乙方对租赁标的的使用。

(3) 本合同约定的其他义务。

第六条 乙方的权利和义务

1、乙方的权利

(1) 按合同约定用途使用租赁标的。

(2) 经甲方同意，在不影响租赁标的的结构安全与美观的情况下，对租赁标的进行改善或增设他物。如乙方擅自变动，甲方可以要求恢复原状或者赔偿损失。

(3) 在合同有效期内未经乙方同意，甲方单方面提高租金，乙方有权拒绝支付超额租金。

(4) 合同中约定的其他权利。

2、乙方的义务

(1) 不得从事违法的经营活动，不得在租赁房屋内生产、堆放、转运、销售国家与法律规定的易燃、易爆、剧毒等物品。

(2) 及时足额支付租金等相关费用。

(3) 按合同约定用途及租赁标的的性质合理使用租赁标的。如因乙方使用不当造成租赁标的毁损、灭失的，乙方应当承担赔偿责任。

(4) 第三方向乙方就租赁标的主张权利的，应及时通知甲方。

(5) 租赁期内，甲方如需将租赁标的抵押或转让给第三人，乙方在

不影响经营的前提下应无条件配合相关手续。

(6) 严格遵守政府与法律所有规定及条例。备好、做好防火、防盗、防毒、环境等设施及设备的正常安全工作，并承担因乙方过失所造成事故的法律后果。

(7) 签订本合同时双方签《安全生产责任书》（附件1）确认职责划分；承租期乙方履约、配合检查，隐患须整改，未达标甲方可令停业或代改，费用乙方承担，整改期间乙方正常付租。

(8) 按时缴纳水、电、卫生、治安、消防、绿化、环保、配套设施的管理和维护费等费用。

(9) 承担租期内租赁标的的维修、维护的义务。

(10) 租赁合同终止时，必须在 日内对租赁标的保持现状移交给甲方，不得擅自拆除租赁标的的任何配套设施及装修。

(11) 本合同约定的其他义务。

第七条 合同的变更、解除和终止

1、协商变更：甲乙双方可以以补充合同的形式对本合同所约定的事项进行变更或对未尽事宜重新约定，补充合同不得违反标的招租公告和本租赁合同的实质性内容。补充合同为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2、租赁期间，因客观原因需提前解除本合同的一方，应至少提前2个月书面向另一方申请，经同意后方可协商解除本合同，若未能得到同意，申请方不得单方面解除本合同，本合同依然有效。

3、乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，收回租赁标的：

(1) 擅自将租赁标的转租、转借、调换使用或对外担保抵押的。

(2) 利用租赁标的进行违法活动。

(3) 对租赁标的的实际使用功能与甲方在招租公告中明确的使用功

能不一致的。

- (4) 将租赁标的擅自搭建、拆改结构或改变承租用途的。
- (5) 乙方故意损坏租赁标的,在甲方提出的合理期限内仍未修复的。
- (6) 因乙方责任发生安全、环保事故的。
- (7) 不按时交纳租金或者确实无力履行合同的。
- (8) 逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用。
- (9) 法律、法规规定的其他情形。

在上述九种情形下,解除合同的书面通知送达乙方时,本合同得以解除。

4、甲方有以下行为之一的,乙方有权解除合同:

(1) 因不可归责于乙方的事由致使租赁标的部分或者全部毁损、灭失,致使合同目的不能实现的,乙方可以解除合同。

(2) 租赁标的物因主体结构安全原因危及乙方人员的人身安全或健康的(由具有鉴定资质的第三方出具的鉴定报告为准),乙方具有单方解除权。

在上述两种情形下,解除合同的书面通知送达甲方时,本合同得以解除。

5、合同的终止

(1) 本合同出现下列情形之一时即时终止:

- ① 本合同履行期限届满;
- ② 因不可抗力致使不能实现合同目的,合同任一方提出解除本合同,但须提供有关不可抗力的证明,双方互不承担违约责任;
- ③ 甲、乙双方经协商一致解除本合同;
- ④ 甲、乙一方依法行使单方解除权解除本合同;
- ⑤ 因城市规划或者城市更新改造需要拆迁或者政府征用的,双

方互不承担违约责任；

⑥因甲方企业清算或者注销的，双方互不承担违约责任。

(2) 本合同的终止不影响甲、乙双方按本合同约定进行结算和请求赔偿的权利。

(3) 本合同终止时，乙方应于终止之日起7日内将其所有的可移动物品搬离并交还租赁标的给甲方，同时结清应由乙方承担的各项费用。交还的租赁标的应符合本合同约定的状态。

如乙方逾期未搬走，甲方将不退还乙方的租赁履约保证金，并有权封存租赁标的及租赁标的内所留物品。如乙方交还的租赁标的不符合本合同约定的状态，甲方有权从履约保证金中扣除相应的金额以弥补损失。

(4) 乙方拒绝交还和腾退租赁标的给甲方时，甲方经送达限期腾退的通知后可采取相关措施，直至接管租赁标的，由此造成的一切后果由乙方自行承担。

第八条 违约责任

1、任何一方未能履行本合同项下的义务均视为违约，应承担相应的违约责任。如出现重大违约给对方造成严重损失时，违约方应对受损害方给予相应赔偿。

2、因甲方违约致使本合同于期满前解除的，甲方须对乙方做出如下赔偿：

(1) 甲方须退还已收的尚未履行期间的租金。

(2) 甲方须退还乙方所交履约保证金，并对乙方因此遭受的损失予以赔偿。

3、因乙方的违约致使本合同于期满前解除的，乙方应在5日内结算应付租金及相关费用，搬离并交还租赁标的，并须对甲方做出如下赔偿：

(1) 乙方所交履约保证金不予退回。

(2) 乙方须赔偿甲方因此而遭受的损失。

4、乙方有下列行为的，所造成的一切后果由乙方自行承担，乙方所交履约保证金不予退回，并赔偿因此给甲方造成的损失：

(1) 乙方擅自搭建、拆改结构或者改变承租用途的。

(2) 乙方擅自转租、转借、调换使用或者将出租标的物对外担保抵押的。

(3) 乙方利用出租标的物进行违法活动的。

(4) 因乙方未按租赁标的物的用途，导致其发生重大安全、环保事故的。

第九条 免责条件

1、租赁期间，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。但因不可抗力导致不能使用租赁标的时，乙方应立即书面通知甲方。

2、租赁期间，如因执行公、检、法机关的有效法律文书或上级行政指令、政府行为，包括但不限于因城市建设的需要被拆迁、改造、征地等非甲方自身原因，导致本合同不能得到全部、部分履行或提前终止的，甲方对乙方不承担违约责任，但必须提前通知乙方，由甲方与造成本合同不能履行的单位协商赔偿金额，在甲方取得相关单位的赔偿金额后，向乙方支付赔偿，否则甲方不承担赔偿责任。对乙方出资建设的构筑物或者投入的设备、装修改造的赔偿，原则上根据乙方投入时的价值，以直线折旧法按照合同总租期进行折旧；合同总租期大于税法规定的最低折旧年限的，按税法规定的最低折旧年限计算；未折旧年限的剩余价值额作为赔偿参考，且赔偿额不得高于合同中约定的剩余租期内租金；如有关单位对甲方就本合同有专项补偿的，甲方赔偿给乙方的总额不高于

有关单位就该本合同专项补偿给甲方的总额。如有其它包括土地或者房屋等补偿的，补偿归甲方。

3、因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

第十条 争议的解决方式

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，任何一方均有权向甲方所在地人民法院提起诉讼（或惠州仲裁委员会提起争议）。

第十一条 其他

1、租赁合同终止时，甲方有权收回租赁标的或重新制定出租方案。在租赁期满前，甲方有权对外发布招租信息，并带领意向承租方实地查看租赁标的，乙方要求续租的，应当在租期届满前1个月提出书面申请，在公开招租时可享受同等条件下的优先承租权。

2、租赁期内，如乙方连续3个月或累计6个月不按时缴纳租金的，租赁期满乙方不享有同等条件下的优先承租权。

3、甲方自本合同签订并收到乙方交纳的履约保证金之日起5个工作日内将租赁标的业交付给乙方。

4、本合同一式四份，由甲、乙双方法定代表人/负责人（或授权代表）签字并加盖公章后生效，合同签署后甲、乙双方各执二份。

(以下无正文)

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人/负责人或授权代表（签字）：

年 月 日

附件 1: 移交清单

房产租赁移交清单

主体	甲方（出租方）	乙方（承租方）
内容	<p>1. 房屋主体结构情况：房屋主体结构完好，无损坏；墙面、地面、天花板平整，无裂缝、无脱落；门窗完好，无破损。</p> <p>2. 家具家电情况：家具包含_____设备完好，家电包含_____设施完好，其他_____。</p> <p>3. 交房时，该房屋内的水、电、煤气抄见数如下：电：_____天然气：_____，水费、物业费甲、乙双方经协商一致已经结算清楚，自年月____日之后的水费、电费、天气费、物业费均由乙方承担。</p> <p>4. 经过验收，甲、乙双方确认该房屋交房时的状态与双方签订的《房屋租赁合同》以及附件中约定的交付条件相符，甲方并将该房屋钥匙（两把、门禁扣_____把）交付乙方，乙方同意接受，交房完成。</p> <p>5. 交付时间：____年____月____日。</p> <p>6. 本交接书经甲、乙双方签字后生效，一式二份，甲方、乙方各执一份，具有同等法律效力。</p>	
签署	甲方（签字）： 日期：	乙方（签字）： 日期：

附件 2: 安全生产责任书

安全生产责任书

根据国家、省、市政府有关安全生产法律、法规、规章的要求，为落实安全生产责任制，对《租赁合同》租赁物业安全生产主体责任，双方同意签订《安全生产责任书》，承租方：_____法定代表人同志为位于_____安全生产责任人。（出租方：_____）与其签订租赁期间租赁场所安全生产责任人责任书，并督促其认真履行如下职责：

一、认真履行贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》和国家、省、市政府有关安全生产的方针、政策和法规，对位于_____的安全生产工作负全面法律、经济责任。

二、把安全生产工作列入承租场所经营重要议事日程，在制定和落实经营生产、经营计划时，必须把安全生产措施同时计划、同时布置、同时检查落实。

三、建立、健全经营场所的安全生产管理机构、管理制度和安全操作规程，制订重特大安全事故应急处理预案、安全生产工作档案等。检查承租经营场所各项安全生产工作，定期分析研究和解决安全生产工作中存在的问题，并及时改正，以防止事故和职业病发生。

四、抓好对职工进行安全生产有关方针、政策、法规的宣传教育工作，制定安全技术培训计划，并组织实施。

五、全面落实安全生产责任制，并实施有效的监督、考核制度。明确承租经营场所人员安全生产职责，把安全生产责任制落实到每一个人，做到“安全生产，人人有责”。

六、配合安全生产监督管理等有关职能部门对承租的生产经营场所

进行检查和专项整治。对容易发生事故的设备、设施、场所应进行定期检查，并做好记录。一经发现事故隐患，必须及时进行整改。如有重大事故隐患，要及时上报。

七、对重点工程项目，新建、扩建改建生产性建设工程项目，要做到保障安全生产设施与主体工程同时设计，同时施工，同时验收、使用。

八、承租方必须明确职责和要求，对租赁物业发生的各类事故按照“四不放过”（即事故原因没有查清不放过、有关人员和群众没有受到教育不放过、事故防范措施未落实不放过、事故责任人未受到处理不放过）原则，认真调查和严肃处理，造成事故发生损失的将依法追究责任。

九、每逢节假日国家、省、市的重大整治活动，一定要以高度的责任感，更加认真地做好各项安全生产工作，坚持做好节假日安全生产值班制度，确保安全无事故。

十、本责任书与租赁合同配套使用，责任书期限与租赁合同期限一致。

出租方：

承租方：

代 表：

代 表：

