资 产 出 租 合 同

甲方（出租方）：惠州市七女湖强镇富村投资有限公司

法定代表人：罗嘉铭

地址：惠州市惠城区汝湖镇兴湖一路1号旧楼102室

乙方（承租方）：

法定代表人/负责人：

地址 ：

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，包括位置、地势土地性质、各类规定等。

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：惠州市惠城区汝湖镇仍中村仍中小组明华路牛角垅旁（明华路）

2、租赁标的面积：754.05 平方米

第二条 租赁标的的使用、整改及维修

1、合同项下租赁标的仅作商贸经营场地的生产经营单位或烟花爆竹零售经营活动，如需开展烟花爆竹零售经营活动，应专店经营，不得同时设置为其它商品的经营场所用途，未经甲方同意不得随意更改。

2、租赁标的上房屋建筑物:

(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)租赁标的交付后，经甲方同意乙方可以按实际情况要求对租赁标的进行整改及装修，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 7 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)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。

(7)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。

(8)乙方不得转租。

(9)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。

(10)乙方承租后，需在取得消防部门核发的消防合格证，和国家法律规定的资格证（包括营业执照、税务登记证明、行业主管部门批准文件等）并经甲方审验，方可进行经营。

（11）租赁期间，因承租方经营、储存、销售烟花爆竹行为，或承租方用电、用火、装修改造、人员管理等原因引发火灾、爆炸、人身伤亡、财产损毁、行政处罚等一切事故、损失、赔偿、罚款，全部由承租方自行承担；给出租方房屋、设施、第三方造成损失的，承租方须全额赔偿。出租方有权对现场安全情况进行巡查，发现重大安全隐患时有权要求承租方立即整改，逾期不改的，出租方有权单方解除租赁合同并追究承租方违约责任。

3.关于烟花爆竹经营：

（1）承租方拟在该出租标的从事烟花爆竹经营，需自行向应急管理等主管部门申请办理《烟花爆竹经营许可证》。出租方不作任何承诺、保证，不保证承租方一定能够成功办下该许可证。该证照能否获批，取决于主管部门现场核查、安全距离、消防条件、区域布点规划、承租方自身资质材料等多重审批因素，相关风险全部由承租方自行承担。出租方仅可配合提供标的权属等现有资料，不承担因许可证无法获批而产生的退租、赔偿、减免租金等责任；承租方不得以未能取得该许可证为由单方主张解除合同、拒付或拖欠租金。

（2）烟花爆竹零售经营须严格按《国家安全生产监督管理总局令（第 65 号）烟花爆竹经营许可实施办法》《烟花爆竹安全管理条例》《烟花爆竹零售店(点)安全技术规范》等相关规范、要求以及标准执行。（若有最新的规范，按最新的执行）

（3）烟花爆竹零售经营需自行承担多项安全投入，包括主要负责人及安全管理人员培训考核、消防设施设备、电气防爆改造、音视频监控、安全责任保险等。

（4）因地震、火灾、容风、大气污染指数超标等系列不可抗因素，行政部门将零售布点关停的，相应后果由承租方自行承担，不予任何赔偿或补偿。

（5）因国家征收等政策调整原因导致不能在原址从事烟花

爆竹经营的，变更经营场地所产生的费用由承租方自行承担。包括但不限于安全现状评价报告编制费、烟花爆竹储运与重新布设费、安全防护设施（如防火、防爆、防雷设施）新建或改造费、以及为满足新点位安全条件所产生的其他所有费用，均由承租方自行承担。

（6）因承租方自身原因不再经营烟花爆竹零售的，剩余年限租金价款不予退还。

（7）承租方被依法撤销、注销或吊销《烟花爆竹经营（零售）许可证》的，地块承租权限终止，已缴纳的剩余年限租金价款不予退还。

（8）烟花爆竹零售点需按政府公布的关于有序燃放烟花爆竹通知的有关规定限时销售。（如有）

第三条　租赁期限

租赁期共2年，甲方从2026年12月15日起将租赁标的交付乙方使用，至2028年12月15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

1、租金：将物业整体出租，两年租金为竞标成交金额。

2、租金交纳的起始时间：租金从2026年12月15日开始计收。

3、租金的支付办法：乙方应于本合同签订后5日内，以银行转账或存款的方式一次性把两年租金付入甲方指定的如下银行账户。甲方收款后应向乙方开具合法有效的租金发票。

户 名：惠州市七女湖强镇富村投资有限公司

开户银行：惠州农村商业银行股份有限公司汝湖支行

账 号：800200000224390l2

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。

4、履约保证金的支付办法：本合同签订之日起5日内，乙方应当支付两个月租金作为租赁合同履行的履约保证金；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10个工作日内将履约保证金无息的退还给乙方。

5、竞价保证金：乙方在产权交易阶段向广东中正国标公共资源交易有限公司缴纳的竞价保证金人民币100000元，该保证金不自动转为本合同项下履约保证金，由交易机构按照招租公告约定条件、流程原路退回乙方。

6、交易服务费：本项目成交产生的交易服务费为首年月租金的50%，全部由乙方承担；若因甲乙双方原因导致终止产权交易的，交易机构已收取的交易服务费不予退还。

7、其他费用的交纳：

（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：租赁标的的供水、供电设施由乙方自行办理报装手续，甲方配合。水电费由乙方承担，由乙方自行交纳。

（3）维修费：租赁期间，由乙方承担维修费用并负责施工。

（4）租赁期间，除出租方负责开具租金发票所含的税费外，本次标的租赁发生的税费和租赁关系存续期间所发生的其他一切税费均由承租方承担。乙方使用租赁标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）对乙方所租赁的房屋装修或改造时的方案提出意见。

（7）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。

（2）及时足额支付租金。

（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，乙方应当承担损害赔偿责任。

（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）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。

（6）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。

（7）承担租期内租赁标的的维修、维护的义务。

（8）租赁合同终止时，必须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。

（9）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，应提前一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，已经给甲方造成严重损害的；

（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）租赁标的危及乙方人员的人身安全或健康的(由具有鉴定资格的第三方鉴定)，乙方可以随时解除合同。

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，合同任一方可提出解除本合同，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因城市建设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因甲方企业改制、重组、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限水、限电，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7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，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）发生安全、环保事故的。

第九条　免责条件

1、标的按现状出租，出租物业面积如与信息公告所标示的面积有出入，以实际测量面积为准，承租方不得以此为由向出租方索赔或调整租金。

2、在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。

3、在租赁期间，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。对乙方出资建设的构建物或者投入的设备、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，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专项补偿给甲方的总额。凡属于乙方构筑物、设备、装修改造及其他投入部分的，甲方应在实际取得后全额支付给乙方。除明确属于乙方投入部分的补偿外，土地、房屋等其他补偿归甲方所有。

4、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，依法向惠城区人民法院提起诉讼。

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。

2、甲方建立不诚信记录档案，如乙方违反本合同约定的，甲方可将乙方纳入不诚信记录名单并书面通知乙方。

如乙方被纳入甲方不诚信记录名单的，乙方将不享受政策性减免优惠和其他优惠，租赁期满亦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天内将租赁标的业交付给乙方。乙方未按期支付履约保证金的，甲方有权相应顺延交付期限。

4、本合同一式叁份，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、乙双方各执一份，中易电子交易平台备案留存一份。

(以下为签署页)

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

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《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：