

# 不动产租赁合同

出租方（甲方）：济南城市发展集团城市更新有限公司

法定代表人：

注册地址：山东省济南市历下区趵突泉北路 12 号三联大厦 18 层 1819 室

统一社会信用代码：3701207617519

承租方（乙方）：

法定代表人：

注册地址：

统一社会信用代码：

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国企业国有资产法》《济南市市属国有企业实物资产出租管理办法》等相关法律法规，现乙方已成功竞得该项目资产租赁权，为明确双方租赁权利义务，特签订本合同。

## 第一条 标的信息

1. **基本信息：**租赁标的为济南市历下区和平路 34 号土地及全部地上建筑物（以下统称“租赁标的”）。标的位于济南市历下区和平路以南、山大路以西。标的总用地面积约 128.31 亩（85,540 m<sup>2</sup>），土地性质为国有工业用地。本次出租标的地上物面积约 8.76 万 m<sup>2</sup>，其中有证房产面积约 4.98 万 m<sup>2</sup>（实测面积）。租赁标的建（构）筑物建成年代久远，结构、设施及水电路等老化，部分已倒塌；且存在若干长期占用且未退场商户（租赁标的的现状以双方现场踏勘确认的实际情况为准），甲方已向乙方充分披露租赁标的的现状（包括但不限于房屋结构、配套设施、租赁户遗留情况等），乙方已实地查验并认可该现状，自愿按现状承租。

2. **标的用途：**乙方参照《济南市城市更新条例》等相关规定，对老旧厂房进行更新改造并运营。该标的仅限于商业运营、产业运营及相关配套服务等乙方根据其有效营业执照所规定的经营范围内甲乙双方协商一致的经营内容，乙方如需改变用途，应提前征得甲方书面同意。

3. **计租日：**双方约定于合同签订 15 日内进行标的交付，签订《租赁标的交付确认书》当天视为计租日（如因甲方原因导致项目延迟交付，租赁期限相应顺延）。

4. **面积：**该项目为老旧厂区改造类城市更新项目。标的现状内有部分已倒塌房屋、违建、危房等，进行更新改造，必会导致标的建筑面积增加。增加面积亦归属于甲方所有。

## 第二条 租赁期限

1. 租赁期限自甲方向乙方实际交付租赁标的之日起满 12 年之日止，总租赁期限为【12】年。

2. 租赁期满，乙方如有意续租，在同等租赁条件下，在符合省、市关于国有资产租赁相关规定、办法的前提下，乙方享有优先承租权。

## 第三条 租金、保证金及支付方式

1. **租金标准：**第 1 年至第 6 年租金【 】万元/年，其中首年度免租期 8 个月；第 7 年至第 12 年，在租金【 】万元/年的基础上，参考第 6 年年度平均 CPI 进行适当调整，调整方式为：根据国家统计局公布的第 6 年年度平均 CPI 数据，如 CPI 数据为正，则按相应比例上浮；如 CPI 为负，则仍按照【 】万元/年执行。仅在第 7 年调整一次，调整后第 7 至第 12 年租金金额保持不变。

2. **租金支付：**租金采取先付后用的方式，首年度租金一次性支付，第二年开始以 6 个月为一个付款期。承租方应在合同签订后 15 日内向出租方支付首期租金，并在每个计租期结束前 30 日向出租方

## 支付下一期租金

3.物业、水电及其他费用：合同期内，自计租日起由乙方自行承担。

4.租赁保证金：指乙方依据本合同约定向甲方支付的保证金，该租赁保证金不是乙方预付的租金、物业管理费、推广费、能耗费或其它任何费用，仅作为乙方履行本合同义务的保证。本合同有效期内，该款项由甲方保管，按合同约定使用，不计利息，甲方对该款项亦不承担任何信托或其他投资增值的责任。本合同签订后 15 日内，乙方应向甲方支付人民币 350 万元作为租赁保证金。租赁期满，乙方结清租金等费用并返还租赁标的后，甲方应在 15 日内将租赁保证金无息退还乙方。

## 5.租金交付时间表

租期	含税金额	不含税金额	交费日期	备注

## 6.收款信息

账户名称：

开户银行：

银行账号：

纳税人识别号：

## 第四条 改造及新建资产归属

1. 乙方负责本项目改造资金的投入，改造新增的资产（包括新增建筑物、装修附着物、不可移动的设备设施等）产权归甲方所

有，乙方在租赁期内享有使用权。

2. 本项目改造建设，由乙方承担建设主体及安全生产责任，改造手续由乙方负责办理，甲方提供必要的配合。项目装修、改造及新建及运营方案（含项目定位、产业生态的正负面清单等）在合规前提下，以乙方意见为主。实施前应向甲方备案。项目改造及新建所需资金由乙方承担，自计租日起两年内，项目改造总投资金额不应少于 20000 万元。项目改造完成后，乙方应于 60 日内将项目改造成本及建设相关资料报甲方备案。

3. 租赁期满乙方未续租或合同解除后，乙方应将租赁标的及新增资产一并无偿移交甲方。乙方购置或安装的可移动设备设施，由乙方自行处置，但应在租赁标的移交前清理完毕，不得影响租赁标的的正常使用。

## 第五条 租赁标的的交付与返还

1. 甲方应在本合同生效后【15】日内将租赁标的按现状交付给乙方，双方应签署《租赁标的交付确认书》，明确交付时间、现状及相关事宜。

2. 乙方应在租赁标的交付后 60 天内报项目改造方案，并于租赁标的交付后 2 年内完成全部改造施工，报甲方确认，签署《资产明细确认单》。

3. 租赁期满乙方未能续租，或合同解除后，乙方应在合同期满或解除后【30】日内将租赁标的按当时的现状返还给甲方，双方签署《租赁标的返还确认书》。

## 第六条 双方的权利与义务

### （一）甲方权利与义务

1. 甲方有权按照本合同约定收取租金、保证金及其他相关费用。
2. 甲方有权对乙方租赁标的的使用情况、装修改造情况进行监督

检查。

3.甲方应配合乙方及时办理项目手续，满足乙方经营使用。

4.甲方承担并缴纳本合同履行期内项目土地使用税和房产税等租赁标的资产所发生的税费。

5.乙方应及时缴纳租金，收取租金时应同步向乙方开具租金等额增值税专用发票。

6.甲方基于项目运营管理及实际经营需要，有权单方对本合同项下租赁合作模式、合作内容、双方权利义务等约定进行变更、调整。且不视为甲方违约，无需向乙方承担任何违约金、赔偿金及损失补偿责任，同时有权不予退还已缴纳的租赁保证金。乙方无条件认可并接受，届时主动配合签署补充协议、办理备案及各类配套手续。否则甲方有权单方解除本合同。

## **（二）乙方权利与义务**

1.乙方有权在合同约定的租赁期限内，按照约定用途使用租赁标的及新增资产。

2.乙方有权根据运营需要，采取区域划分或面积切割等形式分租或采取其他合作方式给相应产业单位，分租转租约定期限不得超出本合同租赁期限。

3.乙方应按照本合同约定按时足额支付租金、保证金及其他相关费用。

4.乙方负责清退场地内现有未腾退租赁户，妥善处理甲方及甲方关联公司前期因该租赁标的所产生的一切可能影响项目实施的遗留问题，乙方负责承担解决上述问题所产生的所有费用，包括但不限于需支付的补偿、赔偿等款项，以及相关的诉讼、律师费用。

5.乙方应协助甲方追回租赁标的相关应收账款。

6.租赁期内，负责租赁标的的日常维护、保养及安全管理工作，承担相关费用。

7. 乙方应遵守国家及地方相关法律法规，依法经营，承担因经营活动产生的一切税费（土地使用税、房产税等应由甲方承担的除外）及相关责任。

8. 乙方不得将租赁标的用于非法用途，不得利用租赁标的从事任何违反法律法规的活动。

9. 乙方应对向甲方备案的所有资料的真实性负完全责任，如有造假情况则视为违约，需承担相应违约责任。

10. 乙方享有对租赁标的的正常开展装修装饰改造、运营、租赁的权利，但不得整体转租。项目整体转租需经甲方同意，并达成一致后签订相关协议。

11. 乙方应自觉遵守国家有关食品卫生安全、工商物价管理、安全生产等各项法律、法规，自行办理与经营相关的各种证照并依法缴纳各项税费，必须以合法、公平、正当手法从事经营活动，不得做出对甲方、项目的商誉及名声有不良影响的行为。

12. 乙方在该标的内不得销售假冒伪劣商品、违禁物品或进行其他违反公序良俗或中国法律、法规等及规定禁止的行为，并保证甲方不因为乙方在该房屋内销售的商品或提供的服务而受到任何第三方的投诉或索赔。因第三方投诉或向甲方索赔导致甲方产生损失的，乙方应承担甲方诉讼（仲裁）费、合理的律师费，及甲方向第三方支付赔偿金等相关费用。

## **第七条 政府征收处理**

1. 租赁期内，如政府对租赁标的进行房屋征收或土地收储，乙方投资改造所新增资产（不含土地及土地增值部分）对应的补偿及按政策规定应补偿的其他费用归乙方所有，具体补偿金额以政府有关部门委托确认的评估价值为准；对政府部门未单独评估的，由双方共同委托专业评估单位进行评估确定。甲方应予配合办理相关手续及向乙方转付或支付相关补偿款（若有）。

2. 租赁标的的全部被征收（或收储）情况下，补偿款支付给乙方

后，本合同自动解除，双方互不承担违约责任，同时甲方应退还乙方已支付但未实际使用期间的租金及租赁保证金；部分征收（或收储）不影响乙方租赁使用剩余部分的，剩余租赁标的继续由乙方租赁，但租金价格应以实际面积为准，重新核定。

## 第八条 违约责任

1. 甲方单方提前解约责任：租赁期内，甲方不得无正当理由单方解除本合同，如因甲方原因（包括但不限于擅自处置租赁标的、未履行配合义务导致乙方无法正常装修改造及运营等，不包含本合同第六条第一款第6项情形）导致租赁年限未满12年的，由甲方委托第三方评估机构依据前期乙方报备的改造成本，评估乙方装修及新建、改造资产价值，甲方按评估结果向乙方补偿并退还乙方已支付但未实际使用期间的租金及租赁保证金（扣除乙方应缴未缴费用后）。

2. 乙方办理租赁标的所在房屋改造新建等手续过程中，甲方仅有配合义务，如因土地产权不完整或相关政策限制等原因导致建设手续无法办理的甲方不承担任何违约责任。

3. 乙方单方违约责任：如乙方未按本合同约定进行项目改造运营（包括但不限于未按约定节点完成改造建设、投资资金未达到双方约定金额、租赁标的长期闲置或空置等情况，甲方及其他非乙方原因导致除外），甲方有权单方面解除本合同且乙方支付的租赁保证金不予退还；乙方应清退已出租租赁户并承担因此产生所有成本；给甲方造成其他损失的，乙方应另行赔偿。如有特殊情况，则双方协商解决。

4. 乙方逾期支付租金责任：乙方逾期支付租金的，每逾期一日，应按逾期支付金额的0.5%向甲方支付违约金，若逾期时间超过30日后，每逾期一日，应按逾期支付金额的1%向甲方支付违约金；逾期时间超过60日后，甲方有权解除本合同，且视为乙方单方面违约，由乙方承担所有违约责任，造成其他损失的，乙方应全额赔偿甲方。

5. 乙方需按照相关法律法规要求使用租赁标的，否则甲方有权要求乙方限期整改。若乙方未整改的，甲方有权解除本合同。若甲方解除本合同的，乙方已支付的租赁保证金等不予退还。

6. 通用违约责任：任何一方违反本合同约定，给对方造成损失的，应承担相应的赔偿责任，赔偿范围包括但不限于直接损失、间接损失及守约方为维护自身合法权益而支出的合理费用（包括诉讼费、财产保全费、诉讼保全保险费、律师代理费、公告费等）。

## 第九条 不可抗力

1. 不可抗力是指在本合同签署后发生的、本合同签署时不能预见的、其发生与后果无法避免或克服的、妨碍任何一方全部或部分履约的所有事件，包括地震、台风、水灾、火灾、战争、国际或国内运输中断、政府或公共机构的行为（包括重大法律变更）、流行病，以及一般国际商业惯例认作不可抗力的其他事件。

2. 双方应在不可抗力事件发生后，及时协商寻找公平解决方案，尽最大努力减少不可抗力对本合同履行的影响。

3. 若发生不可抗力事件，受影响一方应在事件发生后3个工作日内以书面形式通知另一方；因不可抗力导致一方无法履行本合同义务的，在不可抗力影响范围内，该方不视为违约，履行义务的期限应相应顺延。如不可抗力事件持续超过60日，双方可协商解除本合同，互不承担违约责任，甲方应退还乙方已支付但未实际使用期间的租金及租赁保证金（扣除乙方应缴未缴费用后）。

## 第十条 保密义务

双方均应对在协商、签署及执行本合同过程中获悉的对方商业秘密（包括但不限于项目财务数据、运营方案、客户信息、本合同条款等）严格保密，非经对方书面同意，不得向任何第三方泄露。若一方违反本保密约定，应赔偿对方因此遭受的全部损失。

## 第十一条 合同变更与解除

1.任何一方如需变更本合同内容，应提前 30 日书面通知对方，经双方协商一致并签署书面补充协议后方为有效。

2.除本合同约定的解除情形外，任何一方不得单方解除本合同，否则应承担违约责任，赔偿对方因此遭受的损失。

3.自乙方中标取得标的资产租赁权之日，或甲乙双方正式签订本租赁合同之日（以二者中较早发生者为准）起，甲方基于项目运营管理及实际经营需要，有权单方对本合同项下租赁合作模式、合作内容及双方权利义务等相关约定进行变更、调整；乙方承诺无条件认可并接受前述调整内容，且须主动配合甲方签署相关补充协议、办理各项配套手续。若乙方拒不认可、接受调整或拒不配合办理相关手续的，甲方有权单方解除合同。前述情形下甲方不构成违约，亦无需向乙方承担任何违约责任。

## 第十二条 争议解决

1.因本合同引起的或与本合同有关的一切争议，双方应首先通过友好协商解决。

2.若协商不成，任何一方均有权向租赁标的所在地人民法院提起诉讼。

3.争议解决期间，除争议事项外，双方应继续履行本合同其他条款。

## 第十三条 其他约定

1.本合同未尽事宜，双方可另行协商并签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2.本合同一式捌份，甲乙双方各执肆份，具有同等法律效力。

3.本合同自双方法定代表人签字（盖章）并加盖公章之日起生效。

4. 本合同附件包括项目招投标文件及招标公告、乙方投标报名时提交的各份《承诺函》及其他资料。附件为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(以下无正文)

出租方（甲方）：济南城市发展集团城市更新有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字/签章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日

承租方（乙方）：（盖章）

法定代表人或授权代表（签字/签章）：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日