

租赁合同



甲方（出租方）： 中南民航(广东)经济发展有限公司

乙方（承租方）：

甲方将位于广西壮族自治区南宁市朝阳路 82 号的场地、房屋、设备整体租赁给乙方。根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规，为明确甲、乙双方的权利和义务，经甲、乙双方充分协商，共同订立本合同并同意遵守以下条款。

第一条 租赁物业概况

1.1、租赁物业的具体范围、面积座落：租赁标的为位于广西壮族自治区南宁市朝阳路 82 号物业（以下简称租赁物业），具体租赁范围包括：现酒店所有经营区域（包括主楼整体、副楼全部出租商铺面积、停车场地、空地、功能用房、临时建筑等）。物业建筑面积具体如下：租赁总建筑面积约为 5321.75 平方米。租赁范围的土地及房产登记信息如下：

（1）土地使用面积：1026.03 m²，土地用途为：餐饮旅馆业用地，土地证为：南宁国用（2004）第 427609 号。

（2）房屋建筑面积：5321.75 m²，房产证字为：邕房权证字第 01477328 号。

甲方的上述物业房地产权证复印件作为本合同附件（附件一）。

1.2、配套设施设备：甲方提供租赁的物业包括酒店现有的配套的水、电、燃气、消防安全设施、通讯设施、空调设施、电梯、环保设施（排水、排污、排烟等）等设备及现有的配套的包括客房、办公等设施设备用品，并附设施设备用品交接清单（附件二：甲方所列资产清单及其他移交清册，最终以交接时双方现场盘点并签字确认的资产清单为准）。

1.3、甲方保证租赁物业不存在权属纠纷，并承诺租赁期内不会发生任何产权争议影响乙方对租赁物业的租赁使用。

1.4、乙方已对租赁物业充分了解，本合同的签订，表示乙方已对租赁物业现状予以认可，不持异议。



第二条 租赁用途

2.1、乙方承租本合同约定的租赁物业用于办公、客房住宿、餐饮等等符合法律法规的业态，且不得擅自改变租赁用途。

2.2、若乙方需将租赁物业作为法定注册地址或其他证明用途，应当获得甲方的书面同意，并由乙方按规定报地方政府职能部门批准，甲方予以配合协助，所产生的一切费用，由乙方自行承担。

2.3、甲方提供的租赁物业为现状实物移交，乙方因经营需要所进行的改造，须将改造方案、设计图、施工图报请甲方审批，同时必须取得包括消防、工商、城管、卫生、环保、规划等相关部门的批准，方可施工，否则，由此造成的一切责任均由乙方负责。其涉及相关费用全部由乙方负责承担。租赁期内，乙方应最大程度保障租赁范围的资产保值增值（因资产折旧、房地产行业波动等引起的贬值除外）。

第三条 租赁期限

3.1、合同期限：租赁期限共 10 年，自 202 年 月 日起至 202 年 月 日止。

3.2、如因有关部门统一规划、建设、征收、征用、调整用途等需要终止租赁合同时，甲方提前 1 个月书面通知乙方，乙方必须无条件服从，按甲方要求期限内退场和返还承租房屋，甲方退回乙方所交租金余额，甲方不作其它补偿和赔偿。

3.3、物业交付日期：202 年 月 日前（含当日），双方办理相关交接手续，乙方应于前述期限内接受交付并就现场状况书面签字确认，否则视为甲方已于前述期限届满当日向乙方交付租赁物业。若因甲方原因导致交付迟延，则租赁期限和免租期限相应顺延；若因乙方原因导致交付迟延的，视为甲方已于前述期限届满当日向乙方交付租赁物业，甲方有权按合同约定起算免租期和租金。

3.4、装修免租政策：经双方协商，装修免租期为 12 个月，分别为 202 年 月 日至 20 年 月 日（5 个月）、20 年 月 日至 20 年 月 日（3 个月）、20 年 月 日至 20 年 月 日（2 个月）、20 年 月 日至 20 年 月 日（2 个月）。

3.5 本合同期满后，如甲方继续对外出租该物业，在同等条件下且甲乙双方

合作顺利的情况下，甲方可优先租赁给乙方。

第四条 履约保证金、租金及相关费用

4.1、履约保证金为人民币___万元（大写：___人民币___万元整）。

乙方在本合同签订之日起5个工作日内向甲方支付人民币___万元作为履约保证金。本合同期内，履约保证金由甲方保管，合同终止时，乙方将承租的物业及其附属设备、设施依约完好地移交给甲方、结清余款，甲方在乙方搬离租赁物业并将注册地址迁出后的10个工作日内将履约保证金全额无息退回给乙方。乙方不得以履约保证金抵扣租金和水电费等其他费用。

4.2、租金标准为：租金按每3年为一个计费周期执行递增，具体约定如下：

第一计费周期（第1-3个租赁年度）：年租金标准为人民币___元/年，周期内租金保持不变；

第二计费周期（第4-6个租赁年度）：年租金在第一周期租金标准基础上一次性递增3%，年租金标准为人民币___元/年，周期内租金保持不变；

第三计费周期（第7-9个租赁年度）：年租金在第二周期租金标准基础上再一次性递增3%，年租金标准为人民币___元/年，周期内租金保持不变；

第四计费周期（第10个租赁年度）：年租金在第三周期租金标准基础上再一次性递增3%，年租金标准为人民币___元/年，周期内租金保持不变。

4.3、租金支付时间：

租金按月度支付，乙方应于每月10日前向甲方支付当月租金。甲方收到租金后5个工作日内给乙方开具正式发票。

4.4、租金支付方式：转账支付。甲方确认，乙方支付给甲方的所有款项均应存入以下银行账户：

账 号：44001490106050383586

开 户 行：中国建设银行股份有限公司广州南航大厦支行

账户名称：中南民航（广东）经济发展有限公司

上述账户如有变动，甲方需提前15天书面通知乙方。

4.5、如需办理租赁备案手续，由乙方负责，租赁备案所发生的税费由乙方承担。除前述税费外，在乙方使用本租赁物业过程中，根据国家法律法规相关规定，因甲方出租该物业产生的应属甲方支付的相关税费，由甲方承担；因乙方租

赁、使用该租赁物业产生的应属乙方支付的相关税费，由乙方承担。

4.6、物业交付后，乙方在使用及经营过程当中产生的水电费、燃气费、通讯费、卫生费及租赁期产生的除房产税、土地使用税以外的经营费用均由乙方承担并缴纳。费用由乙方直接向相关部门缴纳，甲方不加收费用。如需甲方代收代缴的，乙方应于每月支付租金时一并支付当时已到期相关费用给甲方，或于收费部门通知后三日内将相关费用支付给甲方，两个时间以先到者为准，甲方不垫付任何费用。

第五条 物业维护维修

5.1、租赁期间，乙方应承担租赁物业所有的日常维护、保养和维修义务，相关费用全部由乙方承担，若存在维修隐患维修不及时造成的后果由乙方负责。

5.2、乙方应保证租赁物业的装修改造通过消防安全审查，承担租赁物业的生产经营消防安全责任，保证承租期间租赁物业使用符合国家有关消防安全等法律法规的要求。租赁期间发生消防隐患或事故，相关法律责任由乙方承担，造成他人人身财产损失或公共财产损失的，相关赔偿责任全部由乙方承担。

5.3、乙方对房产及重大设备（包括：消防设备、空调设备、电梯设备、供水供电设备等）的日常维护、保养、维修应进行登记备档，甲方有权进行查阅。

5.4、因设施、设备老化造成无法正常使用，乙方负责更换，更换之新设施、设备应不低于现有设施、设备的标准（即现有设施、设备重新购置时的标准），所产生的全部费用由乙方承担。

第六条 物业的装修、新建及变更改造

6.1、乙方负责投资、改造、运营及管理大楼，并应自《租赁合同》签订之日起12个月内完成总投资额不低于人民币1000万元的项目总投资，投资范围主要包含大楼物业消防系统升级、室内外装修改造等工程，且须提供投资预算书。甲方有权委托第三方专业机构对改造投资额进行核定，核定未达标的，甲方有权要求乙方在【15】日内进行补足，乙方在期限内未补足的，甲方有权要求乙方直接支付差额进行补偿。

6.2、乙方对承租物业的报批、报建、装修、新建及改造等项目时，应提前向甲方报备。装修改造方案需经甲方审批后方可实施。乙方应对装修改造方案的

安全性、可行性、合法性负责。并且乙方应妥善处理相邻关系，因乙方过错产生的责任由乙方自行承担。

6.3、装修、新建及改造形成的不可移动、形成附着的资产的所有权归甲方，乙方享有承租期内的完全使用权。租赁期满或合同提前解除的，乙方应将前述不可移动、形成附着的资产及乙方所建项目设施、设备等成果无偿交付甲方。

6.4、物业装修、新建及变更改造应遵守安全生产相关法律法规，乙方承担安全管理责任。若在装修、新建及变更改造过程中违反相关法律法规或发生安全事故，由此产生的一切法律责任以及经济赔偿由乙方承担。

6.5、物业装修、新建、改造必须遵守国家规定，遵循报建程序，乙方不得未经批准擅自进行物业建设。如乙方违规建设，甲方有权要求乙方拆除，恢复原状，造成甲方的损失由乙方赔偿，同时甲方有权视情况决定是否单方解除合同。

6.6、物业装修装饰、新建、改造的行政许可由乙方与地方政府职能部门联系，所有资金由乙方自行负责，相关的报建手续如需甲方协助，甲方应积极协助乙方的相关工作，及时出具相关的文件和手续，以便投资的正常进行。

第七条 甲方的权利和义务

7.1、甲方应保证租赁物业不存在权属纠纷，不存在产权纠纷影响乙方对租赁物业的租赁使用，若租赁物业存在该等纠纷导致乙方损失的由甲方负责赔偿。

7.2、甲方应按合同约定交付时间按现状将租赁物移交给乙方。

7.3、甲方有权按合同条款定期向乙方收取租金。

7.4、物业交接之日前已经发生或未了结的纠纷，包括但不限于税务风险、侵权纠纷由甲方负责处理解决。物业交接之日后的纠纷及债务由乙方负责。

7.5、为更好地履行并实施本合同，甲方有权对乙方的投资建设项目实施质量监督工作，工作范围包括新（改、扩）建的方案上报、项目进度和质量督查等，但甲方不介入乙方日常经营管理。

7.6、甲方有权对酒店物业状况、消防状况、设备设施状况等方面进行安全检查，乙方应全力配合。

第八条 乙方权利和义务

8.1、乙方必须遵守中华人民共和国的政策、法律、法规，依法经营，按使

用用途在工商行政管理和税务部门申请办理工商营业执照、税务登记并依法缴纳所需的税收及各种费用。乙方按照当地规定领取营业执照，并按照营业执照规定的经营范围，自主经营，自主用工、自负盈亏，承担相应责任。乙方经营所产生的一切经济责任及造成的后果，全部由乙方承担。

8.2、依约在租赁房屋开始营业前自行办理消防验收合格行政批文、卫生许可等证照并备案，及承担全部办理费用。

8.3、乙方自主用工必须遵守国家法律法规及当地政府的规定，如因经济纠纷、劳资纠纷等所有原因造成的责任及后果，全部由乙方处理及承担。

8.4、乙方须按时向甲方交纳租金，自租赁物业移交之日起，租赁物业内产生的相关水电、燃气、通讯、卫生等费用及政府规定的各种税费均由乙方承担（属于甲方经营和使用期间产生而后结算的，由甲方承担，双方在交接时对相关水电气等读数进行登记和划分）。

8.5、乙方须合理科学地使用甲方提供的租赁物业。对于租赁物业场地内的树木绿化植被乙方应进行合理维护。

8.6、乙方应在合同期限届满或合同提前解除之日起 30 天内，将租赁物业按合同期满或提前解除前的现状返还给甲方并不得人为损坏，租金等相关费用计至实际交还之日。租赁物业如因乙方原因损坏，乙方有义务在规定返还日期前修复完好。

8.7、乙方在租赁期间，不得以任何理由将该租赁物进行抵押、担保、或整体转租（转借）、联营、入股或与他人调剂交换。乙方有权根据经营需求转租部分面积（但转租面积不得超过总租赁面积的 40 %），转租合同必须经过甲方批准，并将合同原件一份交甲方备案，转租部分不得再次进行转租或分租，如果第三方租户将转租区域再次转租或分租给其他方的，再转租或分租行为无效，乙方应在甲方规定的时限内对再转租或分租商户进行清退，由此产生的一切责任与损失均由乙方承担。乙方对外签署的转租合同或租赁合同期限均不得超过本合同的租赁期限，并不得签订损害甲方权益的转租合同。

8.8、乙方经营期间，对于甲方或甲方安排的消费活动，乙方应给予甲方折扣和优惠（详细折扣或优惠项目可通过补充协议予以明确）。

8.9、租赁期间，任何依据本合同应由乙方承担的费用及责任，如导致甲方对此承担责任的，甲方因此所受的一切损失，均由乙方全额赔偿。

8.10、乙方应接收原酒店全部员工，或自行完成原酒店全部员工的安置并承担安置产生的全部经济补偿、赔偿金。在承租期内，需要额外招工的，乙方应以乙方名义合法招用员工；租赁期满后，乙方需做好承租期内酒店全部员工的安置问题，承担全部员工的解除(终止)劳动合同的经济补偿和赔偿金，如涉及劳动仲裁或诉讼的，全部由乙方负责处理。

8.11、乙方须与原酒店承包人协商购买其承包期间购置的家具、设备等可移动物品和客房用品。

8.12、租赁期间，若租赁物业发生任何人员伤害情况，乙方承担一切相关处理责任，概与甲方无关。租赁期间的场地清洁及物品保管，由乙方自行负责保管，若发生毁损、灭失或盗窃等概由乙方自行承担。乙方在租赁期内，应购买经营所需的保险（包括并不限于财产险、公众责任险等）。

8.13、租赁期间，房屋户外广告的制作和悬挂、张贴应遵守相关法律法规，不得妨碍相邻物业和住户的合法权益，否则，甲方有权责令乙方整改，乙方应承担相应整改费用并赔偿因此给甲方造成的损失。

8.14、乙方作为本租赁物业的履约主体，有下列情形之一的，甲方有权解除合同：（1）未经甲方书面同意，乙方股东、法人或股权发生变更；（2）乙方被法院裁定受理乙方或乙方债权人提出的破产申请（包括破产重整和破产清算）；（3）乙方控股股东、法定代表人、实际控制人发生犯罪行为被采取刑事强制措施或进入破产程序的变动等重大事项；（4）乙方转租或分租，未经甲方批准的。

8.15、合同期满或提前解除，如乙方或第三方租户将租赁房屋作为经营或办公场所向工商、税务、开户银行等有关单位办理登记手续而未迁出或注销的，乙方交还租赁物业后，需于30日内向上述有关单位办理地址迁出或注销手续，并向甲方出示上述有关单位出具的地址变更或注销的证明文件。

8.16、乙方应于每年3月份之前向甲方提供上一年度物业、消防、设备设施等方面的安全检查报告。

8.17、乙方与报价人必须是同一人。若乙方以本租赁物业作为经营场所，单独设立酒店管理公司，须提前书面通知甲方并经甲方书面同意。同时，该公司与乙方向甲方承担连带责任。酒店管理公司成立后，需在公司成立之日起30日内，向甲方发出愿意接受本项安排的承诺函。

第九条 物业交还条款

9.1、租赁期届满日或本合同提前终止后，乙方应在约定期限内交还承租物业，甲、乙双方应当共同验收场地、附属设施设备，所交回的主要设施设备须处于安全、正常、可用的状态，如有损坏部分乙方应当进行修缮或赔偿。

9.2、租赁期间，乙方投资新建、改造、装修和经营等形成的不可移动、形成附着的资产、装修装潢、设备设施无偿归甲方所有；在租赁物业移交现状的基础上，乙方更换、升级、改造的设施、设备等成果（包括水电、空调、电梯、消防等）也无偿归甲方所有；乙方不得拆除、破坏，并应于租赁物业交还时一并无偿移交给甲方。除前述资产外乙方添置的可移动物品，乙方可自行处置。为免歧义，某类物品/资产在移除时会损坏、损害租赁物业本身或其基本功能、用途，则该类物品/资产属于不可移动、形成附着的资产。

9.3、本合同期满或因不可抗力、乙方原因、有关部门因统一规划建设、征收、征用、调整用途等原因需要致使提前终止的，乙方不得以甲方对场地的装修改造、增设他物表示同意为由，要求甲方偿还/补偿其对场地的装修改造、增设他物时所支付的任何费用（包括但不限于装修、装饰、增设附属设施设备等的费用），亦不得要求甲方支付搬迁费等。

9.4、租赁期届满日或本合同提前终止后，乙方未按合同约定交还租赁物业，应承担相应的违约责任，自逾期交还之日起，乙方应承担并支付物业占用费，物业占用费按终止当年租金的2倍计算，计算至乙方实际交还之日止，并赔偿甲方全部经济损失。甲方有权以向乙方发出自行收回场地的通知书而无须实际进入场地的方式收回场地，也有权委托公证机关以公证的方式自行收回场地，甲方自行收回物业所产生的费用可在履约保证金中扣除，如履约保证金不足以扣除的，甲方有权继续向乙方追偿。

9.5、乙方搬离后场地内如仍有乙方遗留的任何装饰、家具、物料、设备或其它任何物品（包括但不限于归属乙方及乙方雇员、第三方租户、受托人、工程承建商所有的物品、设施、设备）时，视为乙方放弃该等物品，甲方有权处理该等物品，乙方不得提出异议，也不得追究甲方的任何责任。甲方处置所产生的清洁费、搬运费等费用也由乙方承担，由此产生的费用可在履约保证金中扣除，如履约保证金不足以扣除的，甲方有权继续向乙方追偿。任何第三方对甲方清理物业处置物品的权利主张引起的所有纠纷和责任均由乙方承担，给甲方造成损失的，

由乙方进行赔偿。

第十条 不可抗力

10.1、“不可抗力”专指“洪水、台风、地震、战争或军事行动、内乱或民众动乱、恐怖主义行动”等灾害。

10.2、发生不可抗力事件时：

(1) 如因不可抗力致使合同一方当事人无法履行合同约定之义务，导致其他方当事人受损失的，该方当事人不承担违约责任。

(2) 遭受不可抗力的一方当事人须立即通知合同其他方当事人，并在此后的十五天内提供遭受不可抗力事件的证明。遭受不可抗力事件的一方当事人应采取一切合理措施结束不可抗力事件，减少因此造成的损失，如因其未尽到合理的减损义务而使对方受到损失的，须向对方赔偿损失。

(3) 发生不可抗力事件时，协议各方当事人应立即进行协商，达成公平的解决方案，并采取一切合理的措施将不可抗力的损坏后果减少到最低。

(4) 一方迟延履行合同期间发生不可抗力的，迟延履行一方不能免除合同义务及违约责任。

第十一条 违约责任

11.1、任何一方未履行本合同约定的任何一项条款或承诺均视为违约，需承担违约责任。

11.2、如因甲方原因违约，导致本合同无法履行的，乙方有权就违约事件行使以下一项或多项救济措施：

(1) 有权单方面提前解除合同，并要求甲方立即退还履约保证金。

(2) 有权要求甲方支付相当于违约当年2个月租金的违约金。

(3) 若甲方违约造成乙方损失的，甲方还应向乙方承担赔偿责任。

11.3、乙方逾期支付租金或其他费用超过10天，自第11天起每日按拖欠额的1%支付违约金；如乙方逾期支付超过3个月的，甲方有权单方面解除合同，履约保证金不予退还，并有权要求乙方支付相当于违约当年2个月租金的违约金，并赔偿损失，乙方还应按首年租金标准补回装修免租期的租金。因特殊情况征得甲方书面同意延期支付租金的情况不受本条约定的限制。

11.4、如出现下列情况之一，甲方有权单方解除本合同，且履约保证金不予退还，乙方应另向甲方支付相当于违约当年2个月租金的违约金，并赔偿甲方全部经济损失及按首年租金标准补回装修免租期的租金：

(1) 拒绝按照本合同的约定接收租赁物业。

(2) 未经甲方书面批准而对租赁物业进行改建、扩建、装修。

(3) 未经甲方书面批准将租赁物业转租或分租给第三人，或者乙方擅自在租赁物业上设置抵押、质押或其他担保或权利负担的；

(4) 乙方未经甲方书面同意，破坏租赁物业主体结构、承重或威胁建筑物安全，经甲方书面警告后未能改正的；

(5) 乙方拖欠建筑费或者装修费等，导致施工方向甲方索赔要求甲方承担责任，或者因乙方的其他行为致使甲方被要求承担责任。造成甲方经济损失，以上行为在甲方书面警告后30日内，乙方仍未能有效解决的；

(6) 乙方违反合同约定擅自改变租赁物业使用用途的，或者因乙方过错使租赁物业资产使用功能严重下降、价值严重贬损以致影响物业使用功能的；

(7) 因乙方在租赁期内聘用员工，违反劳动法等相关规定致使甲方承担法律责任，在甲方书面警告后30日内，乙方仍未能有效解决的；

(8) 乙方利用租赁物业存放危险品或进行违法经营，从事违法犯罪活动的；

(9) 乙方发生歇业、被吊销营业执照或进入破产清算程序等，无力继续履行合同经营酒店物业的；

(10) 乙方未按约定购买酒店经营所需的保险（包括并不限于财产险、公众责任险等）；

(11) 乙方在租赁期内出现违法、违规、违约或侵权行为，导致甲方遭受第三方索赔或相关部门处罚，在甲方书面警告30日内，乙方仍未能有效解决的。

(12) 乙方存在本合同8.14条款行为的；

(13) 乙方与实际承租人不同的；

(14) 乙方违反本合同约定的其他义务的。

第十二条 争议解决

12.1、凡因执行本合同所发生的或与本合同有关的争议，双方应友好协商解决；协商不成，可依法向租赁物业所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

第十三条 通知

13.1、甲乙双方约定，有关本合同的一切通知、信函、函件、文书等，一方按另一方如下的具体联系地址以 EMS 特快专递（或其他双方认可的快递方式）送出 5 日后，即视为合法送达；一方变更该联系地址的，须以书面方式通知另一方，否则，一方按此预留联系地址送出 5 日后，即视为合法送达。以微信方式送达的，微信发出时视为送达，但微信发出后 2 日内，需将纸质版的通知、信函、函件、文书等按如下的具体联系地址以 EMS 特快专递（或其他双方认可的快递方式）送出。

甲方的送达地址及联系方式：

单位名称： 中南民航(广东)经济发展有限公司

地 址： 广州市白云区机场路航云南街自编 280 号

邮 编： 510405

联 系 人：

联系电话：

乙方的送达地址及联系方式：

单位名称：

地 址：

邮 编：

联 系 人：

联系电话：



第十四条 合同生效及附则

14.1、本合同自甲乙双方法定代表人（或委托代理人）签字并加盖单位公章起生效。

14.2、本合同一式八份，甲乙双方各执四份。

14.3、本合同的附件为本合同不可缺少的组成部分，与本合同有同等法律效力。

14.4、本合同未尽事宜，经双方协商一致可签订补充协议，补充协议与本合同具同等法律效力，如补充协议与本合同约定不一致的，以最后签订的补充协议

为准。

14.5、合同附件：

附件一：甲乙双方营业执照、房地产权证（均为复印件）

附件二：甲方所列酒店资产清单及其他移交清册

甲方（出租方）： 中南民航(广东)经济发展有限公司

法定代表人：

日期：

乙方（承租方）：

法定代表人：

日期：