中山大学肿瘤防治中心

整体出租赤岗、天河、知识城32处公有住房项目

房屋租赁意向性协议

出租人：中山大学肿瘤防治中心

承租人：

中山大学肿瘤防治中心

整体出租赤岗、天河、知识城32处公有住房项目

租赁意向性协议

甲方（出租方）：中山大学肿瘤防治中心

地址：广州市东风东路651号

乙方（承租方）：

地址：

第一条 目的与依据

为了明确甲乙双方的权利和义务关系，根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，结合《中央行政事业单位国有资产使用管理办法》的相关要求，双方在平等自愿、协商一致的基础上，就房屋租赁事项订立本合同，以共同遵守。

第二条 租赁房屋及产权情况

1、租赁房屋总面积3080.4939平方米，坐落位置、建筑面积、格局等信息详见附件一：房屋清单；

2、甲方保证对该出租房屋享有完整的占有、使用和收益、出租（转租）权能。

第三条 租赁用途

本合同房屋属性为住宅/公寓，仅作居住用途，承租人只能用于本单位内部员工宿舍使用，不得安排本单位以外第三方人员入住；未经甲方书面同意，乙方不得变更房屋使用性质，不得将房屋用于办公、仓储、生产经营等非居住活动或商业（经营）行为。

第四条 合同期限与租金

1、租赁期限为5年：自_____年___月___日至_____年___月___日止（注：租赁期限的起止日及免租期起止日需待出租人报经国家卫健委审批同意后补充）。

2、月租金：每月租金为人民币_____元（含税），合同期内租金不递增。

第五条 租金支付时间

乙方应每3个月一次向甲方交纳租金。首期交纳租金时间为租赁房地产交付日【　　】年【　】月【　】日前。除首期租金外，当月【15】日前交纳下个季度租金。如遇租金交纳日为非工作日的，交纳时间顺延至节假日后的第一个工作日。

第六条 租金、费用支付方式

乙方将租金以银行划账或支票方式支付至甲方指定的开户银行。甲方银行账户的详细信息如下：

银行：中国银行广州先烈南路支行　户名：中山大学肿瘤防治中心　账号：6613 5773 8136

第七条 发票与税费负担

1、甲方在收到全额租金后10工作日内向乙方开具发票。

2、因本合同所需交纳的税费，按照法律规定执行；法律法规没有明确规定的，按本合同有关约定执行；本合同没有约定的，均由乙方承担。
3、涉及应税收入票据的收取，以国家税收政策为准。

第八条 物业管理、水电、网络电信等费用的缴纳

1、租赁期内，因使用该房屋产生的物业管理费、垃圾清运处理费全部由乙方承担，收费标准按照物业服务公司公示执行。乙方应当按时、足额直接向物业管理公司缴交，由物业公司向乙方开具票据。物业费起算时间自房屋实际移交乙方之日起计算，直至乙方完成房屋交还、交接手续完毕当日止。
2、水电费，是指乙方实际使用水电量，加上公共分摊量，乘以供水供电部门用水用电收费标准后的所得数，以甲方后勤管理部门核定金额为准。甲方收取本项水电费属于代收代付，不提供增值税发票，乙方收到甲方水电费缴纳通知的 15 个工作日支付水电费给甲方，甲方收到全额水电费后 10 工作日内向乙方开具收据。乙方对核定金额有异议的，可在收到通知后 3 个工作日内向甲方后勤部门提出复核，复核期间无争议部分费用仍应按期缴纳（如有争议，届时双方另行沟通）。
3、网络电信费用：乙方使用电话、网络等通讯费用，由乙方直接向有关服务商自行缴交。
4、其他费用：除上述费用之外的其他费用的缴纳，由甲乙双方另行约定。

第九条 租赁押金（保证金）及退还

1、于本合同签订日后 5 个工作日内，乙方向甲方支付相当于 2个月租金 的租赁押金，共计人民币 _____元。押金不计息。甲方收到押金后，向乙方出具合规收款票据。
2、在合同期限内，若押金因抵扣欠款、赔偿等被扣除，累计被扣除金额达到或超过押金总额的 50%的，甲方如同意乙方继续履行本合同，书面通知乙方补足押金，乙方应在收到甲方书面通知之日起【15】日内足额补足保证金并达到至上述第 1 条约定的押金金额；否则甲方有权解除本合同，并将租赁房地产另行出租，若承租人由此遭受损失由其自行承担。
3、于本合同终止时，上述租赁押金在抵扣乙方欠交的租金、水电费、物业管理费、约定的违约金，以及损害赔偿金、出租物内垃圾物品清理费和其他费用后，剩余部分于乙方向甲方正式办理移交出租房屋手续之日起二十个工作日内无息退还乙方。押金不足以抵扣全部应付费用的，乙方逾期支付差额的，每逾期一日按应付未付差额的【0.05%】向甲方支付逾期违约金。甲方有权通过诉讼、仲裁等方式就差额部分继续向乙方追偿。

第十条 房屋移交

移交方式与《移交清单》：双方约定租赁物移交时间为_____年____月____日，移交房屋时双方各派出代表对出租房屋现状、消防及其它设施设备（可移动或不可移动的）名称、品牌、已使用年限和现状，以及水表、电表行度（读数）等情况进行清查，并制作成《房屋移交清单》由双方代表确认或由双方盖章确认，该《房屋移交清单》为本合同的组成部分。

第十一条 房屋装修

1、甲方同意给与该房产免租装修期3个月，自/年/月/日起至/年/月/日止（合同期满前三个月）。免租租期内乙方无须向甲方支付租金，但乙方应承担实际产生的物业管理费、水电费等其他相关费用。
2、未经甲方书面同意，乙方不得擅自对该租赁房屋进行装修或者扩建。乙方确需装修该物业，须事先书面通知甲方并且提交装修方案和有关设计图纸给甲方审核批准，甲方在收到资料后【15】个工作日内予以答复；未经审核批准，乙方不得进场装修或施工。乙方擅自装修、改造、扩建的，甲方有权要求乙方限期拆除、恢复原状，并追究乙方违约责任；逾期未整改的，甲方有权单方解除合同。甲方对装修方案的审核，仅为形式合规审查，不免除乙方对装修方案、施工的安全、消防合规责任。
3、甲方书面同意乙方装修的，乙方不得改变该房屋之承重结构和固有的设计功能或用途，不得改动原有

消防设施、管线、疏散通道，不得影响房屋结构及消防安全；给该承租房屋或有关设备造成毁损的，须负责恢复原状，不能恢复原状的，须赔偿损失。
4、乙方承诺并保证其组织的工程装修人员具备对应的施工资质，并遵守甲方的相关规章制度及接受甲方的监督管理；如在装修过程中出现的人身伤害事故或不具备对应的施工资质发生的损失，由乙方承担全部安全管理责任并承担赔偿损失等法律责任。乙方负责装修垃圾清运、噪音管控。
5、因乙方装修而发生的全部费用，均由乙方自行承担；且合同终止时甲方不予补偿，除非双方另有特别约定。合同到期或提前终止，甲方有权根据实际需要，选择要求乙方拆除装修并恢复至移交原状，或选择装修附着物无需拆除、无偿归甲方所有；如甲方要求拆除复原，拆除、清运全部费用由乙方承担，乙方拆除施工不得损坏房屋主体结构、原有设施。
6、乙方需要使用超过水、电表容量的任何水电设备，应提前向甲方提出书面的安装申请；在取得甲方书面同意后，由甲方负责到有关部门办理增容手续；相关设备购置、施工、安装等所有相关费用，由乙方承担。

第十二条 房屋维修

1、房屋主体结构或承重结构、室外用电线路、室外上下水管道、光纤外接口等发生自然损坏（因非乙方过错所致损坏）的维修与日常保养，由甲方负责；乙方发现该等事项需要维修的，应及时通知甲方检查和维修。甲方须于接到乙方通知后应确定相应的维修方案；维修费用除双方另有约定外，由甲方负担。
2、租赁期限内，乙方应当对物业及其固有设施设备（消防、供水、供电、中央空调系统等）之维护采取合理的管理措施，维护房屋及内部设备的完好无损。凡属于乙方使用不当造成损坏或自然力破坏发生的维修维护，及室内水、电、气等设施设备的维护维修事项，由乙方负责修缮，费用由乙方承担。如因乙方未能履行其维修保养义务而造成甲方财产损失或他人人身伤亡的，乙方负责承担赔偿在内的一切法律责任。

第十三条 转租限制

未经甲方批准，乙方不得将房屋转租（部分转租／分租）、转借（部分转借／共用）、转让、与任何第三人互换房屋使用。

第十四条 营业活动

1、乙方不得以甲方的名义开展经营活动，不得从事有可能使第三方认为乙方的经营行为属于甲方的代理人或雇员的行为，包括不得在经营服务、对外宣传活动、票据使用中使用“中山大学肿瘤防治中心、SYSUCC”（包括英文、缩写、互联网域名等）的名称、标志等；
2、乙方应当遵守法律法规，并且严格按照本合同约定的用途使用租赁的房屋，不得擅自改变其用途；乙方不得占道经营、占道堆放物品、占道停放车辆；不得用于公寓转租等任何商业行为。

第十五条 安全生产与“门前三包”责任

1、租赁期内，公共消防设施、疏散通道、安全出口由物业服务单位统一管理维护，甲方有权开展房屋安全、消防安全巡查检查，乙方应当予以配合。
2、乙方为该套承租房屋户内使用范围内的安全生产、消防安全直接责任人，应当严格遵守《中华人民共和国消防法》《广东省城镇房屋租赁条例》《广州市消防规定》等法律规章以及甲方安全管理相关制度，自觉接受消防、公安、街道、甲方及物业服务单位的监督、检查，落实隐患整改要求。
3、乙方居住人员应当符合广州市住房租赁管理规定，应当就该房屋的消防、防盗、防疫、防自然灾害、安全生产等应当采取合理的管理措施，包括按国家规定标准配置灭火器材，不得违规使用消防水管和破坏消防设施。严禁群租，不得将厨房、卫生间、阳台等非居住空间用于住人；不得封闭、封堵逃生窗口；严禁在房屋内、楼道、疏散通道停放电动自行车、电动摩托车或者进行电池充电；不得私拉乱接电线，不得超负荷用电，不得使用不合格电器；严禁储存、存放易燃易爆、有毒有害危险物品；不得损坏、挪用、遮

挡消防设施、灭火器材；保持户内门窗逃生通道畅通。
4、乙方发现房屋建筑主体、公共消防设施存在火灾、安全隐患的，应当第一时间书面通知甲方。属于房屋主体、公共设施固有缺陷的由甲方负责处置维修；属于乙方户内使用不当、人为造成的安全隐患、设施损坏，由乙方立即整改、承担全部维修费用。经甲方或主管部门书面催告，乙方在规定期限内（整改期限届时双方协商）拒不落实消防、安全隐患整改的，视为乙方违约，甲方有权单方解除本合同，收回房屋。
5、如发生可归责于乙方的安全事故或物业及/或设施设备损坏（自然折旧及损毁除外），乙方应当负责恢复原状；造成人身伤亡、财产损失的，由乙方承担赔偿损失等法律责任；除非能够证明事故可归责或部分归责于甲方，否则甲方不承担任何责任。甲方因此被第三方追责、垫付赔偿、产生律师费、处置费用的，有权向乙方全额追偿，可直接从租赁押金抵扣。
6、乙方应遵守政府有关市容环卫管理、垃圾分类投放等法规和规章，履行本承租房屋对应区域的“门前三包”责任。

第十六条 租赁登记与协助义务
1、本合同签订后双方共同到该房屋所在地的房屋租赁管理所办理《房屋租赁合同》登记手续，并按主管部门收费规定承担各自对应的登记费用；如果是属于续租或因乙方原因而变更、解除合同的，则该租赁登记（含解除登记）费用全部由乙方承担。
2、乙方因办理出租屋居住登记、人员备案等宿舍管理相关手续，需要甲方提供权属、租赁相关证明材料的，甲方予以协助；甲方仅对客观权属、租赁事实出具材料，不对乙方报送资料真实性承担责任。
3、乙方保证使用房屋严格遵守本合同约定的宿舍用途，如乙方拟用于经营或超出合同约定用途使用房屋的，甲方有权拒绝出具各类证明材料，乙方不得主张甲方违反协助义务。

第十七条 合同终止缮后
1、本合同终止（含解除）的，乙方须根据第十一条房屋装修条款第5点约定，将该物业整洁地交回甲方，房屋及配套设施除正常自然损耗外，不得故意毁损；故意毁损的，乙方应予赔偿或恢复原状。
2、自合同终止之日起五个工作日内，乙方必须搬离该房屋并且办妥移交手续。凡固定附着于墙体、地面、天花，拆除或移动会损坏出租房屋或附着物价值、功能的装修附着物，按本合同第十一条房屋装修条款第5点执行，乙方不得擅自拆除、移动，甲方无需收购或补偿；其他动产均应全部搬走。逾期未搬迁的动产，将视为乙方抛弃物，甲方有权处置，对此乙方不得向甲方主张任何赔偿，同时甲方因处理该房屋内的物品，所发生的费用，甲方有权要求或诉请乙方承担。如需宽限搬迁时限的，乙方应当提前向甲方书面申请，经甲方书面同意后方可顺延，但甲方可根据本条第3点约定收取房屋占有使用费。
3、合同终止后，非因甲方原因乙方未能在约定时限内移交出租房屋并办妥交接手续的，自本合同约定的搬离期限届满次日起至交接手续办妥之日止，乙方按原日租金双倍标准支付房屋占有使用费。

第十八条 不可抗力
1、任何一方对于因不可抗力而造成合同部分或全部不能履行的，不承担违约责任，但因自身过错或违约而遭遇不可抗力的，应当承担违约或损害赔偿责任。
2、遇不可抗力的一方，应当在24小时内将事件情况通知另一方以避免对方损失的扩大，并且在事件发生后5个工作日内，向另一方提交合同不能或部分不能履行或需延期履行理由的书面报告。
3、遇不可抗力的一方，必须采取必要的补救措施以减少因不可抗力造成的损失；未采取必要的补救措施而致损失扩大者，应就扩大的损失承担相应的损害赔偿责任。

第十九条 合同变更与终止
1、合同期届满，合同即自行终止。
2、乙方有下列情形之一的，甲方可以单方解除本合同：

（1）乙方如逾期 15 天不支付租金，甲方有权即时向乙方发出书面通知要求乙方立即支付租金；如甲方发出书面通知后 10 个工作日内仍未支付租金，甲方有权立时解除本合同，并收回出租房屋。
（2）未经甲方批准，乙方转租（分租）、转借或部分转借（共用）、转让或互换租赁房屋，或者利用该房屋与他人联营或合作经营，且经催告后仍不改正或整改未达到甲方要求的；
（3）擅自改变房屋结构和用途，拒不整改或整改不符合甲方要求的；
（4）未经甲方批准，擅自装修或增加、改动大型设施设备，或擅自在租赁房屋外立面张贴广告，或擅自使用音箱设备从事广告宣传活动且拒不改正的；
（5）利用该房屋从事违法活动且依法被政府机关查处的；或者利用该房屋存放易燃易爆等危险物品或违禁物品的；
（6）乙方拖欠水电费且在甲方催告后 15 天内未支付的；
（7）经书面催告后，乙方拒不按照甲方书面通知的期限补足租赁押金的；
（8）其他符合《民法典》规定的可单方解除合同之情形的。
3、甲方有下列情形之一的，乙方可以解除本合同：
（1）甲方违反本合同之约定，且经乙方书面通知后在合理期限内仍未予改正的；
（2）其他符合《中华人民共和国民法典》规定的单方可解除合同情形的。
4、如甲方上级国资管理部门不同意本合同房屋继续出租，或者政府要求房屋需用于其它用途的，或者因不可抗力导致本合同无法履行或者合同目的无法实现，本合同终止，且甲方因此不承担违约责任。

第二十条 违约责任

1、甲方未能如期提供符合合同约定的房屋，每逾期一日，须按当月租金额的 0.5‰向乙方支付违约金（乙方可以主张从应缴纳的租金直接抵扣）。
2、甲方违反合同约定或法律规定而提前解除合同的，甲方应按照约定的租赁押金应退数额的双倍支付违约金；同时，还需赔偿因甲方同意乙方装修而发生的装修费用等实际经济损失，但应当按租赁期限的比例，作相应的递减折算。
3、甲方能够履行但拒不履行有关协助义务从而直接导致乙方无法办理出租屋居住登记、人员备案等宿舍管理相关手续的，甲方除了必须履行相应的协助义务外，须支付一个月租金的 30%作为违约金，但前提是：乙方必须书面催告过甲方并有证据证明甲方不履行有关协助义务构成了违约。
4、乙方逾期支付租金的，每逾期一日，按欠款总额的 0.5‰向甲方支付违约金，并有权按合同第十九条第 2 点约定解除合同。；逾期天数，前后累计计算。
5、乙方有下列情形之一的，甲方所收的租赁押金均作为违约金予以没收（不再抵扣或冲减应交的租金、管理费、水电费、违约金、损害赔偿金等）：
（1）乙方有违反本合同第十九条第 2 款约定的情形之一的；
（2）非因甲方违约，乙方提前解除合同的。
6、乙方未征得甲方同意擅自进行装修的，甲方有权责令乙方停工整改，并限期恢复原状，有关费用由乙方自行承担。造成甲方损失且押金不足以填补该损失的，另行按实际经济损失进行赔偿。
7、因乙方欠缴物业管理费、水电费等费用而导致甲方垫付的，甲方有权向乙方追偿（含垫付的违约金或滞纳金）并有权按年息 LPR4 倍的标准违约金（自垫付之日起，累计计算）。
8、本条所称的“赔偿实际经济损失”的范围，除直接损失外，还包括交易过程中的产生的税费、因合同解除和强制接管并清理出租房屋物品和垃圾所发生的人工费和证据保全之公证费用、因仲裁与诉讼程序而产生的律师费、仲裁与诉讼费用。
9.签订本合同后，甲方将依据《中央行政事业单位国有资产使用管理办法》（财资【2024】116 号）的规定，对本项目交易情况向国家卫健委进行申请并履行审批程序。如经甲方申请后未通过审批，本项目终结，乙方不得追究甲方任何责任及损失。

第二十一条 争议解决方式

本合同在履行过程中如发生争议，双方应当协商解决；协商不成的，应将有关争议，提交租赁房屋所在地人民法院诉讼。

第二十二条 其他

1、甲乙双方对上述各项条款及内容表述均已作出充分理解，并确认无误。

2、本合同自双方法定代表人签字并加盖公章之日起生效。合同一式 伍 份，甲方执 贰 份，乙方执 贰 份，另 壹 份由乙方送交房地产租赁管理机构备案。

3.根据《中央行政事业单位国有资产使用管理办法》有关规定，本合同为意向性协议，该租赁事宜需报经国家卫健委审批同意后再签订正式租赁合同。

附件一：房屋清单

甲方：

法定代表人：　　签约时间：　　年　月　日

乙方：

法定代表人：　　签约时间：　　年　月　日

附件一：房屋清单

序号	房屋坐落地址	权证所列示建筑面积（㎡）	性质
1	海珠区新港东路 76 号之一 104 房	96.4700	住宅
2	海珠区新港东路 78 号 101 房	96.6800	住宅
3	海珠区新港东路 78 号 401 房	96.6800	住宅
4	海珠区新港东路 78 号 601 房	96.6800	住宅
5	海珠区新港东路 78 号 701 房	96.6800	住宅
6	海珠区新港东路 80 号 412 房	44.7800	住宅
7	海珠区新港东路 80 号 508 房	44.7800	住宅
8	海珠区新港东路 80 号 512 房	44.7800	住宅
9	海珠区新港东路 80 号 601 房	73.7800	住宅
10	海珠区新港东路 80 号 701 房	130.1900	住宅
11	海珠区新港东路 80 号 709 房	129.0100	住宅
12	海珠区新港东路 80 号 801 房	130.1900	住宅
13	海珠区新港东路 80 号 809 房	129.0100	住宅
14	海珠区新港东路 80 号 901 房	130.1900	住宅
15	海珠区新港东路 80 号 909 房	129.0100	住宅
16	海珠区新港东路 80 号 1001 房	130.1900	住宅
17	海珠区新港东路 80 号 1009 房	129.0100	住宅
18	海珠区新港东路 80 号 1101 房	130.1900	住宅
19	海珠区新港东路 80 号 1109 房	129.0100	住宅
20	海珠区新港东路 80 号 1409 房	129.0100	住宅
21	海珠区新港东路 80 号 1801 房	130.1900	住宅
22	海珠区新港东路 80 号 1809 房	129.0100	住宅
23	天河区天河南二路六运六街 5 号 101 房	86.4500	住宅
24	黄埔区（中新广州知识城）峻文街 1 号 2701 房	75.1163	公寓
25	黄埔区（中新广州知识城）峻文街 1 号 2702 房	72.5583	公寓
26	黄埔区（中新广州知识城）峻文街 1 号 2705 房	70.9128	公寓
27	黄埔区（中新广州知识城）峻文街 1 号 2706 房	75.1163	公寓
28	黄埔区（中新广州知识城）峻文街 1 号 2707 房	65.9571	公寓
29	黄埔区（中新广州知识城）峻文街 1 号 2712 房	45.2314	公寓
30	黄埔区（中新广州知识城）峻文街 1 号 2717 房	65.9571	公寓
31	黄埔区（中新广州知识城）峻文街 1 号 2801 房	75.1163	公寓
32	黄埔区（中新广州知识城）峻文街 1 号 2802 房	72.5583	公寓
-	合计	3,080.4939	——