

附件 1

房屋租赁合同（文本）

甲方（出租人 1）：

（出租人 2）：

乙方（承租人）：

鉴于：

1. 荷花园大厦的所有权登记在出租人 1 名下，荷花园大厦中部分楼层经省政府批准交由出租人 2 使用。出租人 1 和出租人 2 合称为“甲方”。

2. 荷花园大厦（西楼）建筑面积为 23,673.01 m²，出租人 1、出租人 2 商定的租金分配率为 52.64%、47.36%。

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国拍卖法》以及国家相关法律法规和政策的有关规定，在平等自愿、诚实信用和公平互利的基础上，签订本租赁合同。

一、出租标的物情况

甲方将坐落于长沙市芙蓉区东二环一段 1050 号的荷花园大厦（西楼）的整栋出租给乙方使用，建筑面积 23673.01 m²，产权人为_____，产权证号为湘（2021）长沙市不动产权第 0384324 号，具体位置及建筑现状以实际为准。乙方已对甲方所出租的房屋地理位置、房屋面积和设备设施、内部装饰等情况做了充分了解，完全知晓房屋的各项

情况，认可出租房屋的全部现状及瑕疵（显性或隐性瑕疵），已无瑕疵异议。乙方认可不动产权证的证载建筑面积及实际使用面积的现状，无论不动产权证的面积是否牵涉到公共使用部分或未完全使用的部分，乙方均对租赁面积及实际使用面积无异议。乙方已明确知晓本次租赁为整体租赁，无论租赁期间是否全部使用租赁标的物，均应按本合同的约定支付全额租金。乙方自愿承租该房屋进行酒店经营及相关商业配套使用。

二、租赁期限、租金及支付方式、装修免租期

（一）合同期限

本合同期限自签订之日起生效，包含报废资产处置过渡期、装修免租期和租赁期。报废资产处置过渡期从合同签订生效之日起至标的交付之日止；装修免租期为1年（不含过渡期）；房屋租赁期限为15年（不含装修免租期）。标的交付时，甲乙双方签订补充协议明确15年租赁期限具体时间。

（二）租金、装修押金、承租履约保证金及其他费用

1. 租金

第一年租金（含甲方应缴税额）为人民币_____万元（¥_____）。合同期内租金从第3年开始（____年__月__日）递增，每2年在上年度租金基础上递增2%。具体明细如下：

| 序号 | 年度 | 年租金（元） |
|----|---------------------|--------|
| 1 | 年__月__日—____年__月__日 | |

| | | |
|----|-------------------|--|
| 2 | 年__月__日—__年__月__日 | |
| 3 | 年__月__日—__年__月__日 | |
| 4 | 年__月__日—__年__月__日 | |
| 5 | 年__月__日—__年__月__日 | |
| 6 | 年__月__日—__年__月__日 | |
| 7 | 年__月__日—__年__月__日 | |
| 8 | 年__月__日—__年__月__日 | |
| 9 | 年__月__日—__年__月__日 | |
| 10 | 年__月__日—__年__月__日 | |
| 11 | 年__月__日—__年__月__日 | |
| 12 | 年__月__日—__年__月__日 | |
| 13 | 年__月__日—__年__月__日 | |
| 14 | 年__月__日—__年__月__日 | |
| 15 | 年__月__日—__年__月__日 | |
| 合计 | | |

2. 装修押金、承租履约保证金

装修押金为人民币 2000 万元，承租履约保证金为 1 个季度租金。

3. 其他相关费用

乙方在租赁期内（含装修免租期）需按照政府相关职能部门的收费标准缴纳租赁物所在区域的水、电、气费及增容、城管费、卫生费、治安费、门前三包费、绿化占地费及其他与所租赁房屋相关的市政公用管理费用，本协议另有约定的从其约定。

(三) 付款方式

1. 租金：

本合同签订后，乙方应在免租期到期前____个工作日内，将首季度租金人民币_____（¥_____）按以下要求缴纳：

出租方 1 租金由乙方交至出租方 1 下列账户，出租方 1 提供租金的增值税专用发票。

开户银行：中国建设银行股份有限公司长沙人民中路支行

户名：

账号：43001526061050003604

出租方 2 租金由乙方代出租方 2 缴纳应缴税费后 3 个工作日内将剩余部分上缴非税；出租方 2 开具非税收据，不再出具增值税发票。

此后，均按上述要求提前一个月按季度缴纳。

2. 装修押金、承租履约保证金：

乙方应在标的交付前 15 个工作日内向出租人 2 交足人民币 2000 万元装修押金，交至出租人 2 账户，账户信息如下：

账号：800048209620013

户名：

开户行：长沙银行汇丰支行

乙方未足额交纳装修押金的，视为悔拍，甲方有权解除合同，乙方应承担违约责任。

承租履约保证金从装修押金中扣除。装修改造完成，政府验收合格且无劳资纠纷后出租人 2 扣除承租履约保证金后无息退还剩余装修

押金。

（四）装修免租期

如乙方对所租房屋进行改造装修，甲方同意给予乙方1年的装修免租期，时间为____年__月__日至____年__月__日。在此期间内甲方免收乙方租金。免租期内，乙方试营业期间，出租人2的培训或会议按本合同的约定支付费用。

三、消费价格标准及结算方式

酒店客房对出租人2培训、会议收费标准为：单人间200元/间/天，双人间240元/间/天。使用酒店会议室出租人2按照不超过财政规定的标准支付费用。租赁期内出租人2培训与会议收费标准如遇政策调整，按新规定执行。

出租人2指定人员（须是检察系统范围内人员）在酒店消费，乙方应予以协议价折扣优惠，指定人员入住时应出示能够证明检察系统人员身份的证件。出租人1如有需求参照执行。

乙方负责会议室内使用期间的会务服务（含会议室、贵宾室茶水与服务）。培训、会议费用不抵扣租金，乙方应提供正规发票和费用清单。

四、双方权利与义务

（一）房屋租赁期内，甲方责任：

1. 甲方负责完成租赁前的场地、资产清点。

2. 甲方保证其对该房屋享有合法的所有权及出租权。若因甲方与第三方的纠纷导致房屋被拍卖、查封、扣押及甲方不具备合法权利等

原因导致租赁合同无法履行或合同无效时，甲方赔偿乙方改造、装饰、装修实际支出费用等直接损失，同时甲方应退还乙方预付租金并返还乙方承租履约保证金。

3. 甲方应积极配合乙方对租赁房屋的装修改造工作，如需甲方配合的相关行政审批工作甲方应第一时间配合，以免影响乙方的施工工期。

4. 甲方应积极配合乙方提供办理相关证照及经营所需的相关产权证明、相关资料、证明文件。

（二）房屋租赁期内，乙方责任：

1. 乙方承诺承租后装修总投资不低于《可行性研究报告》中确定的投资金额 6233 万元。

2. 乙方承诺装修按照不低于甲方编制的《可行性研究报告》确定的内容、标准实施，装修改造设计方案、材料设备采购计划清单必须经过甲方审核同意后实施。

3. 标的物的装修改造报建报批手续由乙方负责，甲方提供必要的协助。标的装修完工后乙方将设计、施工、验收及竣工图等必须存档的资料，完整移交一份给甲方存档。

4. 乙方对房屋及附属设施、配套设备进行装修、改造、更换，应严格按照相关规定执行，改造过程中需对房屋安全进行检测，不得破坏房屋及附属物的整体结构安全，未经甲方书面同意，不得加建任何临时建筑物。否则，甲方有权解除《租赁合同》，乙方应承担相应责任。乙方在投资改造、经营管理中出现的任何安全责任事故，由乙方

承担全部法律责任。

5. 出租标的仅限用于酒店运营，且仅限运营一个酒店品牌。乙方必须按照出租人 2 培训需求建设多功能会议中心、电教室等功能用房，配备相关软硬件设备（包括网络设备、安全设备、音视频设备、培训电脑、管理软件等）。且优先保障出租人 2 培训、会议、接待和工作人员食宿需求，出租人 2 按不超过财政规定的标准支付费用，租赁期间如遇政策调整则按新政策执行。其余空闲时段和空余房间可以按照市场价格对外经营。如出租人 2 需求减少，乙方不得因此要求甲方补偿或者减免租金。

6. 配合甲方完成租赁前的资产清点、处置。

7. 乙方须在满足出租人 2 培训、会议使用的前提下再对外营业。

8. 租赁标的物不得经营国家明令禁止的项目，不可从事易燃、易爆、有毒化工等危险品的项目，不得经营有噪声、环境污染等行业且不得经营足浴、KTV、SPA 等影响甲方举办培训、会议的项目。乙方的经营业态符合辖区政府职能部门的管理要求，如需特别许可的，乙方自行办理相应资质。在未报告甲方同意，未经政府职能部门批准时，不允许改变租赁用途。如违背，甲方有权要求乙方整改，整改不合格的，甲方有权对不达标区域要求乙方封闭整改，直至达标为止。

9. 租赁范围内房屋供水、供电、供气如需重新装表等需向出租人 2 后勤服务中心报备，相关手续由乙方自行负责办理并承担相关费用。水、电费由乙方向相关部门缴纳，缴费标准以有关部门实际核定为准。乙方应保障荷花园东配楼的餐饮、热水、空调供给，出租人 2 按照财

政核定的价格支付费用，东配楼餐饮、热水、空调供给费用与租金互不抵扣。

10. 乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施，不得随意更改房屋结构，不得对房屋的内部承重墙结构进行改造，不得对租赁房屋进行加建或扩建，不得损坏房屋设备。因使用不当造成房屋及设施损坏的，乙方负责修复或经济赔偿。

11. 乙方制定的房屋装修方案（含户外标识）应取得甲方的同意，甲方应积极配合审批乙方的方案，不得因审批流程过长影响乙方的施工进度，乙方应文明装修，负责装修期间自身和周围人员及财产的安全，因乙方装修造成的安全事故及责任，由乙方全部负责。如因乙方违约、故意或者重大过失原因，导致合同提前解除或终止的，甲方对乙方所投入的所有装修费用都不予补偿。

12. 乙方承担租赁房屋及租赁范围内的所有设备、设施（含甲方移交给乙方的设备）的维修、维护及日常管理工作。维修、维护费用由乙方承担。

13. 乙方在向甲方报备后，可将除客房外的不超过承租面积 15% 的部分对外转租，但不得整体转租、转借、与第三者互换，除非为满足甲方需要并经甲方书面同意。转租人应履行乙方相应的义务。

14. 乙方如需安装广告、标牌等，须事先征得甲方的书面同意。乙方广告标牌等须符合《长沙市户外广告设置管理办法》（如需办理行政审批，由乙方自行办理，甲方给予必要的协助），所引起的纠纷和事故等均由乙方负责并承担赔偿责任。

15. 乙方对甲方正常的房屋结构检查给予协助。

16. 乙方在租赁期间（含免租期）应对该房屋的使用尽小心义务，不得污染环境和对周边生命财产构成危害，由此引起的纠纷和事故等均由乙方负责并承担赔偿责任。

17. 租赁期间，租赁场所的消防等安全责任由乙方承担，乙方应严格遵守国家消防安全相关规定，保证所租场所的消防安全、用电、用气、用水安全及安全防盗，定期做好检查。确定专门的消防员、安全员、值班人员和配备消防等相关设施，如由于乙方原因而引发消防等安全事故，由乙方承担全部责任并由乙方赔偿事故所造成的全部损失。如使用租赁房屋需消防许可，乙方自行办理相关手续并承担全部费用。

18. 甲乙双方仅系租赁关系，乙方基于租赁房屋产生的其他任何经济往来与甲方无关。

19. 甲方给乙方提供的设备设施（如电梯、中央空调、配电设备、管道等或其他属于固定资产的设备设施，具体以现场移交清点为准）达到报废时限或因自然损耗需要报废的，乙方应及时上报甲方审定后，协助甲方按国家有关规定进行报废等处理，收益归甲方所有，乙方不得擅自处理，甲方应积极配合此等处理事项，不得因审批流程过长影响乙方的施工进度。

20. 合同到期后，乙方可以将自行添置的可移动设备设施进行拆除，不得以新添置的可移动设备设施为由让甲方予以任何赔偿。不可移动的设备设施等均以“来修去丢”的原则，特殊情况可协商处理。

21. 租赁期间，租赁物由乙方实际控制使用，如发生意外事故、安

全责任（包括且不限于房屋结构安全、消防安全、网络安全等）等由乙方承担全部责任，与甲方无关。

22. 乙方负责租赁场所的物业管理工作并承担相应费用，物业管理范围包括第一条所列租赁房屋，以及租赁房屋所在地公用配套设施用房、门楼。乙方可自行管理或聘请物业服务公司管理。甲方在租赁期内应当配合乙方的正常管理。停车场由乙方管理使用，但必须优先保证甲方工作人员车辆的免费使用。

23. 在甲方维修改造荷花园东配楼时，乙方应提供必要的支持、便利。

五、合同的解除、终止与续约

（一）合同签订生效后，乙方有下列行为之一的，甲方有权立即终止合同，收回该房屋，乙方无条件腾退，装修或改造与房屋有关的设施设备全部无偿归甲方所有，同时，乙方应该按本合同十五年总租金的10%向甲方支付违约金；若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方继续赔付直至达到弥补全部损失为止。

1. 在资产处置过渡期内擅自终止合同的。

2. 擅自整体转租、借租承租房屋、与第三方互换房屋使用。

3. 未经甲方书面同意，乙方擅自拆改变动房屋主体结构并鉴定构成安全风险并拒绝修复还原的（鉴定费用由乙方承担）。

4. 损坏承租房屋及其附属设施且经鉴定危及房屋主体结构安全的，在甲方提出的合理期限内未修复的（鉴定费用由乙方承担）。

5. 利用承租房屋存放危险物品或进行违法犯罪活动。

6. 乙方未按合同约定期限缴纳租金，累计拖欠房租2次（含本数）

以上或拖欠租金半年及以上的。

7. 因乙方原因发生安全事故、污染环境或对周边生命财产构成严重危害的纠纷和事故群体性上访事件等，乙方未能及时处理赔偿该事故纠纷的。

8. 乙方违反本合同第四条第（二）项第 8 小项的约定，整改 3 次及以上后甲方检查仍不合格的。

9. 未经甲方同意，中途擅自退租的。

10. 除本合同另有约定外，乙方未履行本合同约定的义务，在收到甲方书面通知后 20 个工作日内仍不履行的。

11. 装修期间因乙方原因停工导致合同无法继续履行的。

12. 符合法律法规规定解除、终止合同的其他情形。

（二）合同期内如因不可抗力因素（包括自然灾害，如水灾、火灾、地震等；社会事件，如战争、武装冲突、罢工等；政府行为，如新出台法律/法规/规定/条例/政策的执行、甲方上级机关政策变化、征收征用等）终止合同，甲、乙双方互不承担责任。乙方已预交租金的，甲方除无息退还未使用房屋期间的租金及承租履约保证金外，不承担其他责任，且不对乙方的装修装饰投入等进行补偿。合同期内如遇因房屋拆迁改造、甲方须提前贰个月书面通知乙方，拆迁补偿以相关权威部门下发的正式拆迁文件为准，与乙方或第三方经营者相关的装饰装修补偿、停业损失、搬迁补助费用均归乙方或第三方经营者所有，乙方已预交租金的，甲方除无息退还未使用房屋期间的租金及承租履约保证金外，不承担其他责任。

(三) 甲方可视情况给予乙方一个月的免租腾退期，乙方应在本合同终止、解除之日起的免租腾退期内，按照本合同交还房屋并与甲方进行交接，完成退场。交接的内容包括：乙方依据本合同约定规划、改造、装修投入的资金形成的资产按照“来修去丢”的原则处理，不计算残值；除可移动的物品、小设备、小家具、小电器之外，其余资产和装修改造竣工图纸等资料均无偿移交给甲方；物业管理交接，如水、电、气、停车场管理事宜等。

该房屋逾期未搬离财物视为乙方弃物，甲方有权处理，发生的费用和产生的损失在承租履约保证金中直接抵扣。

(四) 合同到期后，不续签合同，乙方须通过公开竞价方式参与竞租，乙方享有以同等条件优先承租的权利，未竞价成功的应及时办理有关退租手续。

六、违约责任

(一) 甲方违约责任

在租赁期内，甲方不得将租赁房屋另租他人，否则乙方有权依法追究甲方违约责任。

(二) 乙方违约责任

1. 在租赁期内，乙方如逾期支付任何一笔租金，应向甲方支付违约金，违约金等于逾期未缴纳金额乘以逾期天数乘以万分之五。乙方逾期支付租金累计达2次（含本数）以上或拖欠租金半年及以上的，甲方按本合同第五条第（一）项的约定追究乙方违约责任。

2. 本合同终止、解除后，乙方应在腾退期内腾退交房。乙方逾期

交还房屋的，每逾期一日应按照合同约定日租金的 2 倍支付违约金，同时承担因逾期归还给甲方造成的其他损失。

3. 若乙方未在约定期限内缴纳租金，甲方接收租金的，不代表默认乙方改变租金缴纳时间及方式，甲方仍有权按本合同第五条及本条款第一项追究乙方违约责任。

七、本合同未尽事项，经甲乙双方协商，签订补充合同与本合同具有同等法律效力。

八、本合同引起的纠纷由租赁物所在地人民法院诉讼解决。

九、本合同由双方法定代表人或授权代表签字盖章生效，一式捌份，甲方持陆份、乙方持贰份。

甲方

出租人 1（公章）：

法定代表人：

或授权代表：

签约日期：

出租人 2（公章）

法定代表人：

或授权代表：

签约日期：

乙方（公章）：

法定代表人：

或授权代表：

签约日期：