

# 福瑞国际 5 号楼 (A、B 区)

## 办公租赁合同

甲方（出租方）：三亚福瑞实业有限公司

乙方（承租方）：三亚市住房和城乡建设局

签订地点：三亚市

签订日期：2021 年 7 月 26 日

## 房屋租赁合同

出租方（甲方）：三亚福瑞实业有限公司

法定代表人：符生乐

通讯地址：海南省三亚市吉阳区迎宾路三亚房地产服务中心十六楼

联系电话：0898—88880101，传真号码：0898—88827655

承租方（乙方）：三亚市住房和城乡建设局

法定代表人或指定代表人：黎觉行

通讯地址：三亚市吉阳区河东路 152 号

联系电话：88258191，传真号码：88275956

根据《中华人民共和国民法典》和相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同。

### 一、出租房屋情况

（一）甲方出租给乙方的房屋位于三亚东岸外语培训中心（福瑞国际）5号楼部分楼层，租赁总建筑面积为 7776.15 平方米（其中二层 2580.39 平方米、三层 1465.04 平方米、四层 1068.7 平方米、六层 1334.85 平方米、七层 1327.17 平方米）。

（二）该房屋以现有状况出租，乙方在承租前已察看该房屋并对面积及现状无异议。

### 二、租赁用途

（一）乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为房地产交易服务中心综合办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

(二) 乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。

### 三、租赁期限、租金

(一) 租赁期限自 2021 年 8 月 6 日起至 2022 年 7 月 31 日止。

(二) 房屋月租金为建筑面积每平方米（人民币）捌拾肆元整（¥84 元含税），即房屋月租金为（人民币）陆拾伍万叁仟壹佰玖拾陆元陆角（¥653196.6 元）（含税）。年租金为（人民币）柒佰捌拾叁万捌仟叁佰伍拾玖元贰角（¥7838359.2 元）（含税）。根据《成交通知书》（三亚市招投标[2021]0380 号）最终确定成交价格（人民币）：柒佰捌拾叁万元整（¥7830000.00），经甲方同意，乙方实际支付年租金为（人民币）：柒佰捌拾叁万元整（¥7830000.00）（含税）。

(三) 租赁期满，甲方有权收回房屋，乙方应如期返还。若乙方需继续承租该房屋时，则应于租赁期满前 1 个月，向甲方提出续租书面要求，乙方在同等条件下享受优先续租的权利，经甲乙双方约定，每一租赁年度租金在上一年度租金的基础上每年递增 5%，直至 2025 年度，但合同租赁期内的租金递增上线不得超过市场评估价 92 元/平方米/月。

### 四、租金支付方式

(一) 房屋租金支付方式：租金按年支付，合同签订后乙方自收到甲方开具的租赁发票后一个月内一次性支付甲方租金。

(二) 乙方应按时向财政局申请拨付租赁费给甲方，市财政局核拨后乙方应及时将房屋租赁租金汇入甲方指定的银行账户。

甲方指定收款人账户：三亚福瑞实业有限公司，开户银行：海南省农村信用社海口农商银行省府支行，账号：1009251000003144。

## 五、房屋使用要求和维修责任

(一) 租赁期间，乙方对房屋及其附属设施负有维修和维护其安全及完整的义务。同时，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，以及自行负责租赁期间的清洁卫生。若因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏发生故障或毁损的，乙方应负责维修或赔偿。

(二) 乙方及其雇员、代理人、承包商、装修人员等以及上述人员添附安装的设施、设备在施工装修或其他活动中造成甲方、其他承租户或任何第三人的人身伤害、财产损失的，应由乙方承担全部赔偿责任。

(三) 租赁期满后或因乙方责任导致提前退租的，该房屋的装饰装修归甲方所有。

(四) 若租赁期届满或非因甲方原因造成乙方中途退租，甲方不对乙方房屋的装修（如有）予以赔偿。

(五) 乙方返还房屋时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。

(六) 租赁期间乙方装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意并按规定报有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备的维修责任由乙方承担。

## 六、房屋使用管理

(一) 租赁期间，使用该房屋所发生的物业管理费、水、电、燃气等以及其他依法由乙方承担的有关费用，均由乙方承担。

(二) 乙方应严格遵守甲方或物业管理单位制定的涉及出租房屋的管理规定、制定。

(三) 乙方不得擅自变更该房屋结构，若需装修，须按规定将装修图纸、方案、效果图等交甲方审核后方可施工，施工不得影响其他住户。

(四) 乙方承租前已对甲方房屋当前所具备的相关证件，以及甲方房屋当前各项政府手续的办理情况进行充分了解，包括但不限于房屋性质、物业管理、安保措施、消防验收、规划验收等情况，并予以认可。

## 七、不可抗力

(一) 因地震、台风、水灾、火灾、战争、雷击、电路故障以及其他不可抗力造成乙方财产损失的，甲方不承担赔偿责任。

(二) 当发生不可抗力事件时，乙方应在其能力范围内对租用部分采取措施，尽量防止租用房屋及设备、设施、装修等的损失扩大。若因乙方未尽此义务而造成甲方财产损失的，乙方应对扩大的损失承担赔偿责任。

(三) 因不可抗力原因致使本合同无法或难以继续履行时，双方应协商终止履行本合同并互不追究合同不能继续履行的责任。

## 八、房屋的转让、转租

(一) 乙方在承租期内不得将承租房屋转租（乙方将租赁房屋部分转租给其他业务范围内需要的单位、公司使用的情形除外）。如确有需要，亦应事先征得甲方书面同意，方可将该房屋部分或全部转租给他人。

(二) 甲方在出售房屋所有权时，乙方享有同等条件下的优先购买权。

## 九、合同的解除

(一) 租赁期间, 经双方协商一致, 并就有关事项达成书面合同的前提下, 可解除本合同。

(二) 甲、乙双方同意, 房屋租赁期间, 有下列情形之一的, 双方有权书面通知另一方解除合同:

1. 甲方未按时交付该房屋, 经乙方催告后 30 日内仍未交付的, 但因向市财政局申请拨付该费用导致逾期支付的除外;

2. 乙方不遵守本合同第四条 4-1 条款支付租金的, 甲方有权解除本合同, 且解除合同后乙方须补齐所欠租金。

3. 甲方交付的房屋不符合本合同的约定, 致使不能实现租赁目的的;

4. 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途, 或利用该房屋存放危险物品以及从事非法活动的;

5. 因乙方原因造成房屋主体结构损坏或未经甲方同意擅自装修、装饰的;

6. 乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权与他人交换使用房屋的。

7. 市政府决定不再使用该房屋作为三亚房地产交易办证服务中心或因公益项目需要征用房屋的。

发生以上九(二)款约定情形的, 自一方将终止合同通知书送达另一方之日起经双方协商同意本合同即行终止。

## 十、违约责任

(一) 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的, 甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。

(二) 租赁期间，乙方未经甲方书面同意擅自转租、转借所承租房屋的，视为乙方违约，甲方有权单方面解除本合同（乙方将所承租房屋无偿提供给其他单位办公的行为不视为违约，但须以书面形式使甲方知悉）。

### 十一、法律适用及争议的解决

(一) 本合同适用中华人民共和国合同法，并以此为解释，修改时同。

(二) 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商不成，可依法向房屋所在地人民法院起诉。

### 十二、合同的签署、生效及登记

(一) 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

(二) 本合同自双方授权代表签字并加盖公章后生效。

### 十三、其他

(一) 乙方对三亚市房地产服务中心享有独立的物业管理的权利。

(二) 乙方只负责所租用投入使用的房屋部分进行日常的维修和维护，其余部分维修和维护乙方概不负责。

(三) 在办证大厅使用期间因甲方主观或恶意等情况发生导致停水停电而影响到办证大厅的正常运营，甲方应在半个小时内予以解决，每延长一个小时从租赁费中扣 1000 元人民币。

(四) 本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充合同。补充合同条款及附件均为合同组成部分，与本合同具同等法律效力，协商不成的甲乙双方可以到所在地法院予以起诉。

(五) 本合同一式陆份，甲乙双方各叁份，均具同等法律效力。

甲方： 法定代表人(签字或签章)： 2021年7月26日

乙方： 法定代表人或委托人(签字或签章)： 2021年7月26日