出租资产情况说明

**一、资产基本情况**

（一）资产位于郑州市新发展楷林广场（二期）10#-A号楼2/4/5/7/8层，房产建筑面积共计12552.77平方米（其中：2层961.77㎡；4层2775.78㎡；5层2768.98㎡；7层3029.16㎡；8层3017.08㎡）；

（二）各公司持有房情况为：国投集团持有6506.53㎡；农开公司持有1894.16㎡；开兰创新公司持有4152.08㎡；

（三）各公司租金分配比例为：国投集团分配53.02%；农开公司分配14.72%；开兰创新公司分配32.26%。

（四）出租房产分布情况如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **产权人** | **房产地址** | **建筑面积（**㎡） |
| 国投集团 | 楷林广场（二期）10#-A号楼，2层 | 961.77 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，4层 | 2775.78 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，5层 | 2768.98 |
| 　 | 小计 | 6506.53 |
| 农开公司 | 楷林广场（二期）10#-A号楼，703 | 488.09 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，704 | 277.58 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，705 | 488.07 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，706 | 167.85 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，707 | 472.57 |
| 　 | 小计 | 1894.16 |
| 开兰创新公司 | 楷林广场（二期）10#-A号楼，701 | 498.4 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，702 | 167.85 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，708 | 468.75 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，801 | 498.73 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，802 | 167.96 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，803 | 484.51 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，804 | 271.46 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，805 | 484.51 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，806 | 167.96 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，807 | 472.89 |
| 楷林广场（二期）10#-A号楼，808 | 469.06 |
| 　 | 小计 | 4152.08 |
| 　 | 总计 | 12552.77 |

**二、意向人应具备的基本条件**

（一）承租方应具有良好的财务状况和支付能力，具备依法缴纳税收的良好记录；

（二）承租方应为中国境内注册的具有独立法人地位的企业；

（三）承租方须是单一主体，不得以联合体报名；

（四）承租方应具有良好的商业信用。不存在不良信用记录（意向受让方应提交中国人民银行征信中心出具的书面《信用报告》）和失信行为（意向受让方应提交全国法院失信被执行人名单信息公布与查询平台书面查询报告），以前及目前未被公司登记机关列入经营异常名录（意向受让方应提交国家企业信用信息公示系统书面查询报告）的证明文件。

（五）国家法律、行政法规规定的其他条件。

**三、资产抵押情况**

国投集团所持有的房产存在抵押情况，其他房产无抵押。

**四、特别事项说明**

（一）房产赁期限为10年，租金每3年递增5%；

（二）租金采取每租赁季度满前5日支付次租赁季度租金的支付方式（成交后的5个工作日内支付1-4季度租金）；

（三）给予承租方10个月的装修期（装修期间不计算租金），装修标准不低于800元/㎡；

（四）承租方需提供项目落位方案和项目承租方案

（五）签订租赁协议后需缴纳履约保证金60万元。

（六）承租方须服从国投集团对该房产的规划管理、施工管理、安全管理、环保管理的要求，并承担相应责任和义务。

（七）运营期内，承租方负责经营资产及附属设备设施的日常修缮、安全管理工作，并承担经营资产发生的水、电、燃气、供暖、通讯（网络）、物业管理等相关费用。

1.在运营期间，承租方必须按国家有关政策依法经营并承担相应主体责任。

2.运营期满或承租方提前终止合同后，承租方应将该房产及因装修产生的资产、家具等无偿移交给房屋产权人。

（八）承租方不得储存易燃易爆危险品、放射性物质等危险物品。

（九）运营期承租方因房产运营所需支付的一切费用（包括但不限于房屋装修费用，中介费用，欠款等）与房屋产权人无关。

 合同编号：

租赁协议（模板）

**甲方（出租人）**：

开封国有资产投资经营集团有限公司

法定代表人：徐平

地 址：开封市金明大道146号国投大厦10楼

联系电话：0371-22715769

开封开财农业综合开发有限公司

法定代表人：常海霞

地·址:开封市金明大道146号国投大厦10楼1002室

联系电话:0371-22660191

河南省开兰创新产业发展有限公司

法定代表人：房磊

地·址:河南省开封市兰考县产业集聚区中州路13号

联系电话:0371-26993669

**乙方（承租人）**：

法定代表人：

地 址：

联系电话：

根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲、乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经协商一致, 就乙方承租甲方可依法出租的房屋相关事宜，订立本协议。

**第一条：租赁房产**

甲方同意将位于 郑州新区商鼎路与博学路交会处，商鼎路南、圃田西路东新发展楷林广场（二期）10栋2/4/5/7/8层 的房屋出租给乙方；该房屋的租用面积（建筑面积）为 12552.77 平方米（以房产部门最终界定房产证面积为准）。（出租房屋分户图详见附件1）

**第二条：租赁用途**

1、乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为 。

2、在租赁期限内，未事前征得甲方的书面同意，乙方不得擅自改变该房屋使用用途。

**第三条：租赁期限**

1. 本协议承租期限为： 10 年，即自 年 月 日至 年 月 日。鉴于出租房屋为首次出租，乙方须进行装修，甲方给与乙方 10 个月的装修期，即自 年 月 日至 年 月 日。装修期间不计算租金，但乙方仍需按时向该房屋物业管理公司缴纳此期间的物业管理费、电费、水费等费用。

3、续租：乙方对该房屋有优先续租的权利，如欲续租该房屋，需至少在本协议期满前3个月书面通知甲方，经甲方同意后双方另行签订租赁协议。

**第四条：租金及支付方式**

1、首年租金￥ 元（人民币 ）；租金每3年递增5%。（每年租金详见附件2）

2、乙方应于本合同签订后 5 个工作日内支付1-4季度租金￥ 元（大写： ）；自第5个租赁季度起，乙方应于上一季度租期到期日前 5日（如到期日为法定节假日，则顺延至下一个工作日）前向甲方支付季度租金。逾期未支付的，每逾期一日，则乙方需按未支付金额日万分之五的标准支付滞纳金。

3.乙方向甲方支付租金比例为开封国有资产投资经营集团有限公司53.02%，开封开财农业综合开发有限公司14.72%，河南省开兰创新产业发展有限公司32.26%。

甲方在收到租金后按照以下乙方提供的信息开具合规发票。

乙方开票信息：

（1）单位名称（营业执照上的全称）：（2）纳税人识别号：

（3）注册地址（营业执照上的注册地址）：

（4）联系电话：

（5）开户银行（开户许可证）：

（6）银行账号（开户许可证）：

**第五条：物业管理费及其他费用**

1、物业管理费由乙方承担。按照物业管理公司目前优惠价格，每月物业费标准为： 元/平/月，合计每月约 元。（后期物业管理费按照物业公司实际收费标准费计取）

2、水费、电费、电话费、空调费、暖气费、网络、停车场费及其他相关费用由乙方按实际发生的费用自行承担。

3、物业管理交付方法和时间以物业公司规定为准。

4、在租赁期间发生的租赁税费，由乙方承担。租赁期间，如果发生政府有关部门征收本协议未列的其他项目但与使用该房屋有关的费用，均由乙方另行支付。

**第六条：履行保证金**

1、双方签订本租赁合同后，乙方应于 年 月 日前向开封国有资产投资经营集团有限公司支付履行保证金 600000 元（大写： 陆拾万元整 ）。开封国有资产投资经营集团有限公司收到保证金后向乙方出具收据。

2、履行保证金的退还：租赁期满，经甲方验收，若乙方承租的房屋无损坏（双方特殊约定除外），且无其他欠款，在乙方办理退房手续时退还（不计息）；若因乙方违约导致合同提前解除或终止，履约保证金不予退还。

**第七条：转租的约定**

无。

**第八条：维修与修缮**

1、在租赁期限内，甲方应保证出租房屋的使用安全。乙方应爱护并合理使用其所承租的房屋及其附属设施。如乙方因使用不当造成房屋或者设施损坏的，乙方应立即负责修复或予以经济赔偿。

2、如因不可抗力原因，导致房屋损坏或造成乙方损失的双方互不承担责任。

**第九条：装修与改建**

1、乙方在协议签订后，按约定向甲方缴纳完毕首年保证金、租金后，乙方持收据或者租金发票前往物业公司签订《物业管理服务合同》及相关入住手续。乙方对于消防等设施的装修改造方案，必须取得甲方书面同意及政府相关部门的正式书面批复后，方可实施装修改造。

2、乙方在装饰改造该房屋前，须将装修方案和施工图纸向甲方和物业公司申请报备，经甲方和物业公司审核同意后，方可入场施工。在进行承租房屋改造、装修时，应按物业公司管理要求，完善审批备案手续，遵守大厦装修的规定。未获得甲方和物业公司正式批准前，不得擅自对承租房屋内进行任何装修、改造。

3、若由于乙方的原因而对承租房屋的建筑结构、设施设备等造成损坏；或因乙方自行安装电气、设备及管道、线路使用不当、维修不善；或因装修产生各种污染而造成损失、索赔或法律诉讼等相关损失，均由乙方负责和承担。

4、乙方进行房屋装饰装修、增添设施、中央空调和消防设施改造等产生的费用，由乙方自行承担。承租房屋内的装修及由乙方安装的各种设备由乙方自行维修保养，并由乙方承担有关费用，若由于乙方非正常使用原因造成承租户内甲方权属的各种设备发生损坏，甲方可以代为维修，但必须由乙方承担维修费用。

**第十条：征收或拆迁**

在租赁期内，该房屋如遇政府征收，甲方享有所有权人的权利，乙方享有承租权人的权利。

**第十一条：甲方权利义务**

1、甲方应保证对该房屋享有所有权、出租权，保证该房屋的安全性及乙方租赁房屋及其附属设施的正常使用；

2、租赁期间，乙方因办理营业执照需要房产证等向甲方提出协助要求的，甲方应提供必要的协助；

3、在租赁期内，甲方需通知乙方出售该房屋的情况，乙方拥有对该房屋的优先购买权。

4、运营期满或承租方提前终止合同后，承租方应将该房产及因装修产生的资产、家具等无偿移交给房屋产权人。

**第十二条：乙方权利义务**

1、租赁期间，乙方需服从甲方的管理，遵守各项管理制度，运营期乙方因房产运营所需支付的一切费用（包括但不限于房屋装修费用，中介费用，欠款等）与房屋产权人无关。

2、租赁期间，乙方不得擅自更改用途，并且乙方不得以任何形式从事非法投资担保、民间集资、传销等相关违法行业；

3、自觉遵守消防安全制度，不得私自乱拉乱接电线插座，不得自行安装大型电器设备等。乙方必须严格完善消防安全设施，按规定配备消防器材，房间内外严禁使用液化气和明火，注意用电安全，严格按安全规定进行操作，杜绝火灾隐患，以确保安全。如由此发生的一切事故后果自担，对他人造成损害的由乙方承担侵权责任；

4、乙方应负责所租赁房屋内外及所在公共区域的消防、安保管理工作，增强防范措施。如租赁期间发生非房屋自身质量问题所造成的的任何人身伤害、财物损失均由乙方自行承担相应责任；

5、乙方在离开房间前，应认真检查房间内安全，切断电源、关好门窗；

6、享受租赁房屋以及该房屋附属设施正常使用的权利。

**第十三条：协议的变更和解除条件**

在租赁期限内，非下列情况之一的，不得变更或解除本协议。

1、甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，同意甲方提前收回或乙方提前退交部分或全部房屋的；

2、因不可抗力的因素致使该房屋及其附属设施损坏，本协议不能继续履行的；

3、在租赁期间，该房屋经市或区（县）政府有关部门批准拆迁，或经司法、行政机关依法限制其房地产权利的，或出现因法律、法规禁止的非甲方责任的其他情况；

4、乙方有下列情形之一，甲方有权单方解除本协议，乙方已交纳的保证金、租金作为违约金不予退还，不足部分甲方有权继续向乙方追偿：（1）乙方拖欠支付租金或水费、电费等其他费用超过30日的；（2）乙方擅自改变租赁房屋用途的；（3）乙方擅自新建、改建、扩建、装修、添置，经甲方通知超过30日，乙方未予以纠正的；（4）乙方在租赁房屋内存放危险品或进行违法活动的；（5）乙方擅自将租赁房屋转租给其他单位或个人的。

变更或解除本协议的，要求变更或解除本协议的一方应主动向另一方提出，因变更或解除本协议，使一方遭受损失的原因是第十三条的第 2、第3款可依法免除责任外，应由另一方负责赔偿。

**第十四条：租赁房屋的返还时间及状态**

乙方须在租赁期结束时或提前结束的当日，把该房屋连同其所有的附属物，于甲方书面认可的状态下交还甲方。

**第十五条：**本协议未尽事宜，双方可协商订立补充协议，与本协议有同等法律效力。

**第十六条：**双方因履行本协议发生争议的应协商解决，协商不成的向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

**第十七条：联系方式**

甲方联系地址、联系人、联系方式：

地 址：开封市金明大道146号国投大厦10楼

联系人：

电 话：

乙方联系人、联系地址、联系方式：

地 址：

联系人：

电 话：

双方确认以上联系信息有效，通过上述联系人员或方式进行的联系均产生通知或送达的法律效果。变更上述信息的，需书面通知对方。

**第十八条：**本协议一式 捌 份，甲方执 陆 份，乙方执 贰 份，双方签章后生效。

**（本页以下无正文）**

**（本页无正文，为租赁协议签署页）**

甲方（公章/合同章）：

法定代表人（签字/签章）：

 年 月 日

乙方（公章/合同章）：

法定代表人（签字/签章）：

 年 月 日