附件 5

资产（房地产）租赁合同（草签协议/意向性合同）

甲方：

法定代表人：

地　　址：

联系人：

联系方式：

乙方：

法定代表人：

地　　址：

联系人：

联系方式：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，甲乙双方在自愿、公平、诚实信用原则的基础上，就乙方承租甲方房屋事宜，经充分协商，同意就下列房屋租赁事项，订立本合同，并共同遵守：

第一条 房屋基本情况

1．甲方将位于 北京市朝阳区小营路 14 号商业用房 的房屋（以下简称租赁房屋）出租给乙方使用。租赁房屋建筑面积约 316.58 平方米，出租标的为整栋。

2．租赁房屋权利人：中国藏学研究中心机关服务中心

第二条 租金、押金及支付方式

1．合同年租金总额为人民币__元（大写：___元）。租赁期限内，房屋租金前两年不递增，从第三年开始，在前两年租金标准的基础上递增 5%，即房屋年租金每两年递增

一次，增幅为 5%，租赁期限内递增两次，即第三年及第四年租金为原始年租金的 105%，第五年租金为原始年租金的 110.25%。

2．房租按季度支付，每一季度为一个租金支付周期。乙方应在本合同签订之日起 5 个工作日内交付首期租金（租赁期第一季度租金）；剩余租赁期租金应于上一季度末支付下一季度租金，即于每个支付周期开始前支付。甲方在收取租金后 5 个工作日内向乙方开具合法有效、与当期租金等额的发票。

甲方指定银行账户：中国藏学研究中心机关服务中心

账户名称：北京银行长城支行

账号：0109 0365 0001 2011 2005 446

纳税人识别码：12100000E00792097K

3．租赁押金：乙方应在本合同签订之日起 5 工作日内向甲方支付押金，押金金额为首个租赁年度一个季度租金，即人民币__元（大写：___元）。 押金不计利息，不得用于抵扣租金。合同期满或解除后，乙方按约腾退场地且结清相关费用、无其他违约行为的，甲方在 15 个工作日内无息退还押金。

4．若乙方逾期未付前述首期房租和押金的，视为乙方放弃承租，本合同终止，甲方可另行出租，但乙方还应负责赔偿由此对甲方造成的损失。

5．租赁期间，若乙方未支付任何款项（包括租金、各项其他费用、逾期付款的滞纳金）超过双方约定应付款日期 15 天，甲方可按实际数额从租赁押金中扣除抵偿并书面通知乙方，乙方在接到甲方补齐押金的书面通知后 15 天内向甲方补足租赁押金。

6．乙方已向甲方缴纳的竞租保证金人民币 50000 元（大写：伍万元整），自本合同签订之日起转为租赁押金的一部分，多退少补；乙方不得以任何理由要求将该保证金抵作其他用途。乙方应以其自身名义支付租金及押金，不得委托其他单位或个人代付。

第三条 租赁期限

1．租赁期限为 5 年，自【2027】年【 】月【 】日至【2032】年【 】月【 】日止。

2．免租期：甲方给予乙方免租期【 】天，免租期包含于租赁期内，即【2027】年【 】月【 】日至【2027】年【 】月【 】日，用于乙方装修，租金自第【 】日起计。

乙方在参选文件中承诺无需免租期的，不再另行给予免租期。免租期内乙方免缴租金，但乙方施工期间发生的包括但不限于水、电、燃气、电信等费用按实际发生额由乙方承担。

3．租赁期满或依照本合同约定合同解除后，甲方有权收回租赁房屋，乙方应于本合同终止后 15 日内腾退租赁房屋，保证房屋设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响正常使用，并结清应当由乙方承担的各项费用、办理有关移交手续。对未经同意留存的物品，甲方书面通知乙方后乙方仍未搬走的，视为乙方放弃该等未搬走物品的所有权，甲方有权处置，甲方聘请第三方处置或清理现场的，乙方应承担相关费用，甲方有权从押金中直接扣除。

4．若乙方未能按期腾退租赁房屋，甲方有权依法通过协商、诉讼或仲裁等法律途径收回房屋，并要求乙方承担相应责任。同时，甲方将对乙方逾期占用房屋的部分收取违约金。

第四条 优先承租权

1.合同租赁期届满，如甲方继续出租，在同等条件下（包含但不限于租金、租赁期限、付款方式、付款条件、转租限制、违约责任等合同条款），乙方享有优先承租权。

2.乙方未在本合同到期前三个月向甲方提出书面续租申请或未通过公开竞标出租程序的，视为自动放弃优先权。

第五条 租赁期间其他费用

乙方承担租赁期限内租赁房屋的全部公用事业费用（包括但不限于供水、供电、供暖、空调、通信、网络等费用），并自行负责租赁房屋的保安、保洁、养护等物业管理及其他相关费用。乙方应按时缴纳各项费用，因欠费产生的滞纳金及后果由乙方自行承担。

第六条 租赁房屋的修缮、使用与改造装修

1．租赁房屋交付后，乙方在不破坏主体结构的情况下，可以对租赁房屋进行必要的分隔、装潢、改造装修。但乙方的装修改造应事先提供方案，报甲方书面确认后方可实施装修。依据国家法律法规及《北京市建筑工程施工许可办法》等北京市现行规定，属

于应当经政府有关部门核准的装饰装修工程，由乙方自行办理各种装饰、装修施工相关手续，施工以及与施工相关的审批费用由乙方承担。乙方应保证在装修、改建过程中不得危及租赁房屋建筑主体结构的安全性。

2．乙方在使用租赁房屋过程中，租赁房屋或其附属设施出现或发生妨害安全、正常使用的损坏或故障时，乙方应及时书面通知甲方并负责维修或赔偿。乙方拒不维修或赔偿，可由甲方代为维修，相关费用由乙方承担。

第七条 甲方责任

1．甲方应于租赁合同签订并收到乙方首期房屋租金后5个工作日内将租赁房屋交付乙方使用。交付租赁房屋时，双方应就租赁房屋及其附属设施当时的状况、附属财产等有关情况进行书面确认，并在附页中补充列明。

2．甲方迟于前款时间交付租赁房屋，乙方可要求将本合同有效期顺延，双方应书面签字确认。

3．甲方应确保交付的租赁房屋及其附属设施能实现租赁目的，并保证其安全性符合国家有关法律法规的规定，否则致使乙方在租赁房屋内受到人身或财产损害，乙方有权向甲方请求相应赔偿。

4．租赁期内，因甲方自身原因导致合同无法履行的，甲方仅对乙方经不可分离的装修投入（装修投入以相关票据及双方书面确认为准，并作为计算残值的基数）的装修残值承担赔偿责任。装修残值以装修投入为基数以每年10%折旧计算，分批次确认的，自确认之日起不满一年的，不计扣折旧。

5．出现以下情形时甲方免除赔偿责任：(1)因政府征收、规划调整、文物保护指令、公共卫生事件等不可抗力或公共利益需要解除合同；(2)乙方存在未提前15日报批、违规施工、使用可拆除设施替代附合装修等行为。

第八条 乙方责任

1．租赁房屋用途：商业　　。乙方将租赁房屋用于其他用途的，须经甲方书面同意，并按有关法律法规的规定，并向房屋主管部门申请改变房屋使用用途，经批准后方可按批准用途改变。

2．乙方不得将租赁房屋用于经营酒吧、KTV（卡拉 OK）、洗浴等娱乐场所；不得用于从事汽修、洗车及危化品、烟花爆竹、罐装液化气等污染、高危类项目；不得用于非法金融业务；不得开展违法犯罪活动或从事违背公序良俗的活动。

3．乙方自行办理经营所需的各项证照及审批手续，办理前述手续所需费用由乙方承担。若因乙方经营范围或经营项目不能获得相关部门审批，由乙方自行承担全部责任与后果。

4．乙方应合理使用租赁房屋及其附属设施，对乙方正常、合理使用租赁房屋，甲方不得干扰或者妨碍。

5．租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得转租、分租、转让、转借、调换租赁房屋。

6．乙方有义务按照合同约定缴纳房租、押金及与承租房屋有关的各项费用，若因乙方原因未按时支付而产生的违约金等责任，由乙方自行承担。

7．租赁期间乙方对其租赁房屋内的人身和财产安全负有全面独立的管理责任。

8．乙方应对租赁房屋内的原有专用电气设备、机房，包括但不限于消防、报警、通风、空调、电梯等以良好的管理标准进行独立的物业管理。

9．乙方应自行对租赁房屋实施保安、保洁、养护等物业管理工作，该区域包括但不限于租赁房屋、租赁房屋建筑外墙，地上停车场、停车场通道。乙方在使用及养护上述场所时发生的一切费用，包括但不限于人员工资、照明、通风及动力，绿地喷灌、杀虫，清洁、卫生耗材等，均由乙方自行承担。

10．乙方在承租过程中应严格遵守法律法规及北京市的各项防火、安全等规定，因违反上述规定造成的损失由乙方自行承担。

11．租赁期满或租赁期内因乙方原因导致合同无法履行的，乙方交还租赁物业时，对租赁物业建筑结构作出的改动，无需恢复原状；乙方投资的入土入墙部分的装修(包括但不限于消防管道、照明线路、通讯线路、音响视讯线路等)无偿转移给甲方。乙方自行添置的可移动物品（包括但不限于可拆卸装饰、电梯、空调、电视电话、家具及办公用品等），应于合同终止后 15 日内自行拆除并搬离租赁房屋。若逾期未完成腾空，视为乙

方自愿放弃该物品所有权，甲方有权自行处置，处置所得归甲方所有。此外，乙方逾期交还租赁房屋的，应按第九条的约定支付违约金，直至场地腾空完毕。乙方在拆除及搬运过程中造成房屋、设施损坏的，乙方应按甲方实际损失承担赔偿责任。

12．因乙方违反合同约定或法律规定，导致任何第三方主张权利的（包括但不限于第三方提起民事诉讼、行政处罚等），乙方应负责解决并承担责任，甲方承担相关责任的，乙方应在收到甲方通知后 3 日内将甲方承担的款项支付给甲方。

第九条 合同的变更、解除与终止

1．本合同有效期内，发生下列情形之一的，允许解除或变更本合同：

(1) 发生不可抗力，使本合同无法履行；

(2) 政府征用、收购、收回或拆除租赁房屋；

(3) 甲、乙双方协商一致。

2．乙方有下列违约行为之一的，甲方有权解除合同，收回租赁房屋，且甲方可就因此造成的损失要求乙方支付违约金（按 6 个月租金标准计算，且不低于人民币 50 万元），如违约金不足以弥补甲方损失，则乙方仍需按甲方损失承担赔偿责任：

(1) 未经甲方书面同意，擅自拆、改租赁房屋主体结构。

(2) 未经甲方书面同意，改变本合同约定的租赁用途的。

(3) 利用承租的租赁房屋进行违法活动、违反社会公序良俗的活动的，或违反国家法律法规规定存放危险物品、经甲方书面催告后未作整改或发生事故的，或因其违法行为致使甲方利益受损，乙方在接到甲方的书面通知后 7 个工作日内未补偿的。

(4) 拖欠应由乙方负担的单项费用（包括押金、租金及其他各项费用）15 日以上或累计拖欠应由乙方负担的费用（包括押金、租金及其他各项费用）3 个月以上的。

(5) 未经甲方书面同意，擅自将租赁房屋进行转租的。

3．出现下列情形之一时，乙方可就因此造成的损失，要求甲方支付违约金（按 6 个月租金标准计算，且不低于人民币 50 万元）：

(1) 甲方因自身原因迟延交付租赁房屋 30 天（1 个月）以上。

(2) 甲方违反本合同约定，使乙方无法实现承租目的的。

(3) 未经乙方同意或有关部门批准，甲方将租赁房屋进行改建、扩建或装修。

第九条 违约责任

1．租赁期间，乙方未经甲方书面同意，中途擅自退租的，除已支付租金不予退还外，乙方还应支付甲方违约金（按 6 个月租金标准计算，且不低于人民币 50 万元）。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

2．租赁期满，乙方应如期交还租赁房屋。乙方逾期归还的，除按本合同约定的租金标准支付使用费外，每逾期一日还应向甲方支付日租金一倍的租金作为违约金，乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

第十条 其他

1．双方可就本合同未尽事宜在附页中另行约定；附页之内容作为本合同的一部分，经双方签章后与本合同具有同等效力。

2．本协议履行过程中如发生争议，甲、乙双方应友好协商解决，如协商不成的，任何一方均可向合同履行地人民法院起诉。

3．本合同以中文文本为正本。本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

4．本合同自双方签字盖章之日起生效。本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份。

（以下无正文）

甲方（签章）：

法定代表人：

委托代理人（签章）：　　年　　月　　日

乙方（签章）：

法定代表人：

委托代理人（签章）：　　年　　月　　日

附件 1：房屋交割清单

房 屋 交 割 清 单

房屋附属家具、电器、装修及其他设备设施状况及损赔

名称	品牌	单位	数量	单价	损赔额	名称	品牌	单位	数量	单价	损赔额

交房确认	对上述情况，乙方经验收，认为符合房屋交验条件，并且双方已对水、电、燃气等费用结算完结，同意接收。	
	交房日期：　　年　　月　　日	
	甲方（出租人）签章：	乙方（承租人）签章：
退房确认	甲乙双方已对房屋和附属物品、设备设施及水电使用等情况进行了验收，并办理了退房手续。有关费用的承担和房屋及其附属物品、设备设施的返还 □无纠纷 / □附以下说明：	
	退房日期：　　年　　月　　日	
	甲方（出租人）签章：	乙方（承租人）签章：