



南郑区分公司综合办公楼 二楼房屋出租合同

合同编号：汉邮报审字【2024】第 302 号



出租人（以下简称甲方）：中国邮政集团有限公司汉中市南郑区分公司

法定代表人/负责人：刘俊峰

统一社会信用代码：916107217099922466

住所：陕西省汉中市南郑区汉山街道办事处南环路

联系人：冯 丽

电 话：0916-5512522

传 真：0916-5512522

电子信箱：1147896966@qq.com

QQ：1147896966

邮政编码：723100

承租人（以下简称乙方）：汉中市南郑区行政服务中心

法定代表人/负责人（限于法人或其他经济组织）：余 伟

统一社会信用代码（限于法人或其他经济组织）：12610721590293893J

公民身份证号码（限于自然人）：612321197906090096

住所：陕西省汉中市南郑区汉山街道办事处南环路

联系人：张 萍

电 话：18991628058

传 真：/

电子信箱：978131242@qq.com

QQ：978131242

邮政编码：723100

根据《中华人民共和国民法典》等有关规定，双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就房屋租赁事宜达成如下协议，以兹共同遵守。

第一条 房屋基本情况

（一）房屋座落于陕西省汉中市南郑区汉山街道办南环路邮政大楼二楼，建筑面积为1585 m²，使用面积为1585 m²。

（二）房屋现有各项附属物品、设备设施详见附件1设备设施交接清单。

第二条 租赁期限

(一) 租赁期限为 2 (☑年□月□日), 即自 2024 年 11 月 22 日起至 2026 年 10 月 31 日止。

(二) 租赁期届满前, 如乙方拟继续租赁, 须提前 3 个月向甲方提出书面申请; 如甲方继续出租, 乙方应按照甲方出租方式参与相应流程, 在同等条件下, 乙方有优先承租权。

第三条 租赁房屋的交付

(一) 甲方预定于 2024 年 11 月 21 日 (下称“交付日”) 将租赁房屋交付乙方使用。如实际交付租赁房屋日期晚于交付日, 且影响本合同约定的起租日、租金支付日及租期届满日, 相关日期相应顺延。

(二) 租赁房屋现有设施设备一并移交乙方使用, 双方在附件 1《设施设备交接清单》上交验签字盖章并移交 房门钥匙 后视为交付完成。

(三) 在办理租赁房屋的交接手续之前, 乙方应付清所有应支付的款项, 否则甲方有权拒绝将租赁房屋及附属设施设备交付给乙方。

(四) 若乙方未能在交付日办理租赁房屋的交接手续, 则租赁房屋仍视为甲方已于交付日交付, 并且乙方应按照本合同的规定支付租金和费用。若乙方在交付日起超过 30 日仍未办理租赁房屋的交接手续, 则甲方有权书面通知乙方终止本合同, 乙方交纳的保证金将作为违约金归甲方所有。

第四条 租金支付

(一) 租金由乙方向甲方支付, 为: ☒ 预付制; ☐ 后付制。

(二) 租金及支付时间为:

项目	租 赁 期 限	每支付周期金额 (含税)	每支付周期金额 (不含税)	单位 (人民币)	税率	支付 时间	备注
				元 (元/___)			
租金	2024 年 11 月 22 日至 2025 年 11 月 21 日	186000.00	/	/	/	2024 年 12 月 20 日前	
租金	2025 年 11 月 22 日至 2026 年 11 月 21 日	186000.00	/	/	/	2025 年 12 月 20 日前	

租金	年 月 日至年 月 日	/	/	/	/	日前	
广告位租金 (有租金则填写)	年 月 日至年 月 日	/	/	/	/	日前	
租金总计金额	2024 年 11 月 22 日至 2026 年 11 月 21 日	含税(小写)	372000.00	不含税(小写)	/		
		含税(大写)	叁拾柒万贰仟元整	不含税(大写)	/		

合同纳税义务发生时若国家增值税税率发生调整,不含税价款不变,增值税和合同含税价款根据国家税率变动相应调整。

(三)乙方通过银行转账方式向甲方支付租金。

甲方银行账户信息为:

开户名称: 中国邮政集团有限公司汉中市南郑区分公司

开户银行: 工行南郑县支行

行 号: 102799260062

账 号: 2606050729201001295

纳税人识别号: 916107217099922466

(四)甲方应当向乙方开具符合乙方要求的 ☒ 增值税专用发票 ☐ 增值税普通发票 ☐ 财务收据(开票项目: 房屋租赁费)。

乙方开票信息为:

开户名称: 汉中市南郑区行政服务中心

纳税人识别号: 12610721590293893J

地 址: 汉中市南郑区汉山街道办南环路邮政大楼二楼

电 话: /

开户银行: 中国邮政储蓄银行股份有限公司南郑县支行

银行账号: 961001010003795593

(五)双方的通信地址、通信方式和联系人、上述账户信息等发生变化的,应提前 10 日书面通知对方。

第五条 租赁期间相关费用及税金

(一)甲方承担:与房屋和土地产权有关的税费。如发生政府有关部门征收本合同中未列出由乙方承担的费用,由双方协商确定承担主体。

(二) 乙方承担：与经营或使用有关的税费，并承担租赁房屋以下费用（请填写序号）①②③④⑤⑥⑦⑧⑨⑩：①水②电③气④暖⑤电话⑥宽带⑦有线电视⑧物业费⑨卫生费⑩消防费⑪其他费用/等。支付方式为：/。

以上费用按照国家或者地方政府规定的标准收取；电费、水费可由甲方设置分表，单独计量。设置电表、水表的费用由☐甲方☒乙方承担。

如因乙方欠付上述相关费用导致相关公共事业部门中断或停止对租赁房屋提供公用事业服务的，因此给甲方及第三方造成经济损失的，由乙方予以赔偿。

第六条 履约保证金（保函）

(一) 乙方不晚于本合同订立之日起/日，采用以下第/种方式提供履约保证金，作为乙方履行本合同项下义务的保证。

1. 向甲方一次性缴付人民币/万元履约保证金；
2. 在甲方指定的银行开立履约保证账户，出具额度为/万元见索即付的履约保函。

(二) 合同履行期间，乙方依照本合同应当承担违约责任或者赔偿责任的，甲方可以直接扣留部分/全部保证金或者向银行发出书面指令从保证金账户中扣划资金以抵付因乙方违约行为给甲方造成的损失和为此支付的合理费用，保证金不足以弥补损失的，甲方有权继续向乙方追偿。

(三) 发生上述情形后，保证金或者保证金账户金额不足的，乙方应当在接到甲方书面通知之日起/日内补足；违反前述约定的，每逾期/日，乙方按照保证金总额/%向甲方支付违约金；逾期超过/日的，甲方有权解除合同，并保留向乙方索赔的权利。

(四) 本合同有效期满终止或解除（非因乙方过错）后，在乙方完全履行本合同各项义务的情形下，双方不再签订合同且乙方办妥以租赁房屋为注册地址的工商注销或变更手续的，甲方将剩余保证金退还给乙方（不计利息）或者书面通知银行同意撤销保证金账户。

(五) 双方就续租达成协议的，则上述保证金可以抵减支付新签订协议项下的履约保证金。

第七条 装修、维修

(一) 装修

1. 如果乙方计划对租赁房屋进行装修,应至少提前一周向甲方提交装修施工方案(包括但不限于施工图纸、施工单位及人员的情况等),经甲方书面同意,并取得政府相关部门(如消防等)对施工图纸的书面审批同意意见后方可进行施工。在施工结束后,经甲方验收确认符合甲方审核同意的施工方案。本条款的工程费用及对乙方增设附加的室内、外装修、设备等的一切费用,不论其账单上的户名及名义如何,均由乙方负担。

2. 乙方装修施工须保持房屋建筑主体结构的安全,否则由乙方负责修复,造成甲方或第三人损失的,由乙方负责赔偿。甲方在乙方装修中有权对房屋结构的完好进行质检和验收,甲方的质检和验收并不免除乙方前述责任。

3. 租赁房屋增设设施设备(含水、电、燃、消防、通信、宽带网、电视、保安、防盗、电梯、空调及排污系统等),其购置、安装、更新、维护、维修、接驳、更改、迁移或水电增容等应事先报甲方备案,乙方负责办理相关审批手续和承担全部费用,甲方予以协助。

4. 工程全部施工完毕后,乙方应及时报请甲方以及公安消防、环保、卫生等政府相关部门审验,取得相关合格证书后方可使用。

(二) 维修

1. 甲方负责对租赁房屋主体结构(包括梁、板、柱、墙钢筋混凝土结构)进行安全维护,费用由甲方承担。

2. 乙方负责对租赁房屋、附属设施及装修改造部分、增设设备设施的日常维护维修(包括维修渗漏、更换配件等),并承担相应费用。

3. 因乙方原因造成租赁房屋(包括但不限于主体结构、外内立面、甲方提供的设施设备)任何损坏的,乙方应及时通知甲方。甲方可自行安排修复或要求乙方负责维修,由此产生的费用均由乙方承担。

第八条 进入房屋和/或场地

(一) 甲方的从业人员因维修、检查、安装等需进入乙方所租房屋和/或场地时,应预先通知乙方。如发生紧急情况,甲方来不及预先通知时,无论乙方有无值守人员,均可直接进入房屋和/或场地处理紧急情况。上述情况发生时,乙方须协助甲方采取应急措施。

(二) 本合同租赁期满前 日内,甲方可在提前 日通知乙方的情况下,陪

同新租户参观租赁房屋，乙方不得反对，并应向甲方提供协助。

第九条 甲方权利和义务

(一) 甲方拥有租赁房屋的合法所有权或管理使用权，在约定的期限内按时向乙方交付租赁房屋及附属设施设备。

(二) 享有收取租金、保证金及其他费用的权利，监督租赁房屋的安全和正常使用。

(三) 租赁区域建筑物的广告发布权归甲方享有，乙方租赁项目后，如需要在租赁区域内及外墙区域发布广告，须将详细的广告发布方案报送甲方并征得甲方的书面同意，按本合同第四条约定向甲方另行交纳广告位租金，并承担广告违法或者侵权造成的一切经济法律责任。双方也可另行签订合同。

(四) 按照合同的约定或法律的规定在合同终止、解除等情形发生时收回租赁房屋的权利。

(五) 提供现有状况下的水、电、燃气、供暖、通讯、道路、排污等设施供乙方装修与经营使用。

(六) 乙方不履行合同义务时，甲方可采取停止供应水、电、气或锁门等措施督促乙方履行义务。

第十条 乙方权利和义务

(一) 按时足额向甲方缴付租金、保证金及其他各项费用。

(二) 乙方在租赁期间内，是承租房屋（包括相邻公共区域）的实际使用人和实际管理人，应当遵守法律法规，负责租赁房屋的安全、消防事宜，服从甲方的安全、消防管理，不得在租赁房屋及附属设施、相邻公共区域存放易燃、易爆、有毒等危险物品以及进行任何违法或者损害公共利益的活动；如乙方原因导致安全事故（包括但不限于高空抛物，水电燃气事故，人员摔倒、高坠等）或造成任何人身伤害、财产损失的，一切经济和法律由乙方承担。

(三) 自付费用对租赁房屋及附属设备设施进行日常维护和维修，保证建筑物及附属设施设备完好。

(四) 负责办理营业执照等经营所需一切手续并承担相应费用，在租赁期内，依法合规经营。

(五) 不得将属于甲方的租赁房屋及附属物品、设备设施转让、转租给第三人或以之作为抵押等担保;也不得将本合同赋予乙方的权利转让给他人或以之作为质押等担保。

(六) 不得以任何方式改变租赁房屋的外观及整体形象,经甲方同意的广告展示除外。

(七) 本合同签订后,乙方新设经营主体使用房屋的,甲、乙双方与乙方新设经营主体应当签署三方租赁合同,乙方与其新设经营主体承担连带责任,否则甲方有权单方终止本合同。

(八) 乙方是否属于中小企业: ☐是 ☒否。若是,甲方依据《保障中小企业款项支付条例》以及有关法律法规的规定,协助配合乙方维护其合法权益。

第十一条 违约责任

(一) 乙方逾期交纳租金和其他应付款项,每逾期一日,按逾期金额的 / 向甲方交纳违约金。

(二) 乙方有以下行为之一的,视为严重违约,甲方有权经书面通知后终止合同,收回该房屋,并没收履约保证金作为违约金(本条不影响乙方按合同其他条款支付违约金);如违约金不足弥补甲方损失,乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止:

1. 未经甲方书面同意,将房屋转租或部分转租、转借给他人使用的。
2. 未经甲方书面同意对租赁房屋进行装修改造,或者在经营使用中损坏房屋结构,或严重损坏房屋及附属设施的。
3. 利用房屋进行违法活动的。
4. 未按约定交纳或补足租金或其它应付款项,逾期达 / 日以上的。
5. 不承担本合同约定维修义务,或损坏承租房屋,在甲方提出的合理期限内仍未修复的。
6. 乙方在租赁房屋内的物品被执法单位合法查封或扣押,导致乙方不能正常经营或其他有损甲方利益的。

(三) 合同终止后,乙方逾期未搬迁或未按期完成工商注销或变更手续的,甲方有权按照本合同终止前一个月的日租金标准的三倍每日向乙方收取违约金;逾期 15 日以上,甲方有权另行没收保证金。

(四) 因乙方违约应支付的违约金不足以弥补甲方损失的, 或因乙方原因导致甲方承担损失赔偿责任、被监管处罚, 甲方有权从履约保证金或预交租金中直接扣除相应金额或由乙方另行向甲方支付, 甲方损失包括但不限于补偿第三方损失以及因处理事故产生的合理费用、律师费、诉讼费、保全费、执行费等。

第十二条 合同解除和终止

(一) 任何一方单方面提前解除合同, 应至少提前 3 个月通知对方, 双方按照实际使用月数 (不满一月按一月计算) 结算租金, 提出解除方应按解除前 2 个月的租金标准向对方支付违约金。

(二) 本合同履行期届满或提前终止的, 乙方应在终止当日或按甲方规定的期限交还租赁房屋, 清除完毕广告、标识, 并承担未清理期间的全部安全责任。乙方未按约定交还租赁房屋时, 甲方有权要求乙方立即搬离, 乙方拒不搬离的, 视为放弃对租赁房屋添置的装饰、家具、物品、广告、标识等的所有权, 甲方有权以任何方式处置, 并向乙方追偿因清理产生的费用。

(三) 乙方交还租赁房屋时, 应确保其处于良好状态 (自然损耗除外), 如有损坏, 乙方负责修复或赔偿。

(四) 租赁期满后或提前解除合同的, 对于乙方增设的装饰装修和政府部门批准建设的建筑物、消防设施设备、电梯、空调和排污系统、布设的网线等, 处理方式:

☒ 甲方有权根据实际情况确定由乙方恢复原状或者不恢复原状。要求恢复原状的, 乙方应承担相应费用, 若拆除对房屋有损坏, 乙方承担赔偿责任; 不要求恢复原状的, 无偿归甲方所有, 需要办理过户手续的, 乙方应配合办理过户手续。

☐ _____ / _____

(五) 租赁房屋因城市建设需要被依法列入征收范围的, 征收所得土地 (建筑) 各项补偿金归甲方所有; 与乙方装修、经营有关的补偿由乙方申请, 归乙方所有。甲方发出书面通知后合同自动终止, 乙方在 15 日内无条件搬迁。

(六) 在合同终止的情况下, 若乙方尚未缴清租金及其他应缴费用或尚未就其违约行为给甲方造成的损失予以充分赔偿, 未经甲方书面同意, 乙方不得将属于乙方的设备、物品及其他财产搬出, 直至乙方缴清有关费用或者对甲方进行充分赔偿。

第十三条 不可抗力

（一）本合同规定的不可抗力，包括租赁房屋所在地发生的地震、洪水、台风等自然灾害和非因甲方或乙方原因而发生的火灾、爆炸以及战争、恐怖事件、社会动乱和法律、行政法规、行业主管部门政策变化以及政府征收、征用。

（二）任何一方因不可抗力不能履行或不能完全履行本合同的义务时，应在不可抗力发生之日起的7日内通知本合同的相对方，并在不可抗力发生之日起的15日内向相对方提供由相关部门出具的不可抗力证明。

（三）租赁房屋因不可抗力严重损坏导致乙方无法继续正常使用的，双方应当就是否继续履行本合同进行协商。不可抗力事件发生满15日租赁房屋仍无法继续使用，任何一方均有权终止本合同，双方互不承担违约责任。

第十四条 反商业贿赂

双方应当严格遵守《中华人民共和国反不正当竞争法》以及国家主管部门关于禁止商业贿赂的有关规定，杜绝商业贿赂和其他不正当竞争行为，任何一方不得为对方相关人员提供合同约定之外的任何利益。在本合同履行过程中，乙方不得签订虚假合同（包括但不限于补充协议和订单）、虚开发票或其他财务凭证、协助虚列成本费用套取资金、进行商业贿赂或类似违法违规不当行为。一经发现此类行为，甲方有权：（1）解除部分或全部合同（包括合同项下订单），并要求乙方赔偿全部损失；（2）将乙方纳入甲方供应商“黑名单”统一管理，视其不当行为对邮政企业权益的损害程度，对乙方实施全面业务禁入措施，在一定年限内或者永久不得参与甲方及其各级机构的招投标等经济业务往来。

第十五条 争议解决

双方因本合同发生纠纷时，应协商解决。协商不成时，任何一方均可依法向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院起诉；在裁决生效前，双方应继续履行本合同项下的义务。

第十六条 附则

（一）本合同自双方法定代表人/负责人或者授权代表签字并加盖公章或者合同专用章（自然人为签名并按指印）之日起生效。

（二）租赁房屋以现状出租，乙方须自行办理环评、消防、街道租赁备案、住所（经营场所）使用证明、工商证照、经营用途的资格许可证、建设施工许可证等相关手续，并提前掌握办理相关手续所需资料。甲方对乙方能否办理上述手续不作任何承诺或保证。如因租赁房屋的性质、现状和限制经营范围等问

题致使乙方无法实现租赁使用目的，甲方不构成违约，双方协商终止本合同，乙方按时间交纳租金。

(三) 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(四) 本合同一式 3 份，甲方执 2 份，乙 1 方执份，具有同等法律效力。

(五) 其他约定： ____/____ 。

- 附件： 1. 南郑政务中心营业执照
2. 租赁房屋安全管理责任承诺书

甲方已经明确告知乙方租赁房屋的性质、现状和限制经营范围，乙方已了解周边环境、客流变化、设施设备情况，乙方知悉并同意严格按照本合同约定执行。

甲方（盖章）
法定代表人/负责人


授权代表（签字）：

日期：2024年 11 月 22 日

乙方（盖章）
法定代表人/负责人


授权代表（签字）：

日期：2024年 11 月 22 日