

物业租赁合同

出租方（以下简称“甲方”）：杭州文化广播电视集团

承租方（以下简称“乙方”）：

鉴于：

1、甲方为杭州市拱墅区环城北路139号物业租赁项目（以下简称“该出租标的”）委托方。

2、甲方委托杭州文化产权交易所有限公司（以下简称“文交所”）对该出租标的进行公开进场交易。

3、乙方在文交所组织的杭州市拱墅区环城北路139号物业租赁项目中成功获得该出租标的，并已完成《成交确认书》的签署及第一年租金人民币XXX万元整（小写：¥XXX元）的支付。

根据《中华人民共和国民法典》、《企业国有资产交易监督管理办法》、《杭州市国有文化企业房产管理暂行办法》等相关法律、法规规定，现就乙方承租甲方该出租标的一事达成如下条款：

一、该出租标的权证和地址面积

1、甲方拥有该出租标的的合法产权和使用权，土地性质：机关团体用地，该出租标的土地证号：杭下国用（2004）

字第00063号。

2、甲方将其所有的位于杭州市拱墅区环城北路139号的该出租标的项目出租给乙方使用。该出租标的包含：杭房权证上更字第0023622号，建筑面积12300.59平方米，第12层（不含12层）以上不在该出租标的出租范围内；杭房权证上更字第0023623号，建筑面积3571.68平方米，其中，辅楼三楼西侧楼梯以及西部位办公用房约500平方米不在该出租标的出租范围内，实际出租面积约为3071.68平方米；杭房权证上更字第0023624号，建筑面积58平方米。双方协商一致确认，本合同项下租金不包括该出租标的范围内尚未办理产权证的约2112平方米建筑，100个立体车库停车位，37个地面停车位。上述建筑及设施供乙方免费使用，乙方承诺尽到与其他租赁标的同等管理责任。若租赁期间，行政机关要求拆除上述建筑的，乙方应予以配合并同意不以此要求解除本合同或要求降低租金。

二、租赁期限和交付日期

1、该出租标的租赁期为10年，自2026年11月1日起至2036年10月31日止。

2、本合同租期届满后，甲方按相关规定执行，同等条件下，乙方享有优先承租权。

三、装修免租期

若乙方在本合同履行期间未出现违约行为，且本合同履行完整或未因乙方原因提前解除本合同的，则甲方可提供3

个月装修免租期（免租期内仅限于租金的免除）。装修免租期租金按第一年度租金进行计算，共计人民币XXX万元整（小写：¥XXX元），在退还租赁押金（保证金）时一并退回（该金额不计利息）。装修免租期计入整个合同租期内。

四、租赁用途

1、该出租标的限用于合法合规办公、经营等用途。如用途为经营业态的，须经国家相关单位审批同意后方可运营，经营业态不得对周边环境产生不良影响。严格禁止用于洗浴中心、KTV、棋牌室（麻将馆）、按摩店（非医疗性质）、博彩、典当、贷款中介、成人用品店（含展示）、易燃易爆、有毒放射性等有违公序良俗及法律法规限制或易滋生违法犯罪活动的高风险业态。经营活动须确保完全符合国家及地方所有相关法律、法规、规章及政策要求。

2、如乙方未通过相关审批手续进而导致无法投入使用，开展生产经营的，不得作为乙方提前退租或修改合同条款的理由，乙方不得向甲方提请诉讼或要求赔偿。

3、乙方充分了解并知悉，该租赁标的土地用途为机关团体用地。承租期内，如出现政府要求补缴的一次性土地收益金（土地租金）、土地价款补差，均由乙方承担。若甲方自行向政府缴纳相关费用的，乙方应自收到甲方通知之日30日内向甲方支付全部土地收益金（土地租金）、土地价款补差等费用。

五、租金和支付方式

1、该出租标的的第一年度租金为人民币XXX万元整（小写：¥XXXX元）。租赁期限内，每两年进行一次租金上调，上调比例为2%。该租金为含税价格，具体为：

第一年至第二年（2026年11月1日-2028年10月31日）：
XX万元/年；

第三年至第四年（2028年11月1日-2030年10月31日）：
XX万元/年；

第五年至第六年（2030年11月1日-2032年10月31日）：
XX万元/年；

第七年至第八年（2032年11月1日-2034年10月31日）：
XX万元/年；

第九年至第十年（2034年11月1日-2036年10月31日）：
XX万元/年。

2、支付方式

一年一付，先付后用。第一年租金为人民币XXX万元整（小写：¥XXXX元）。第一年租金乙方根据与文交所签订的《成交确认书》中约定的支付方式进行支付，由文交所统一结算后打至甲方指定账户。第二年起租金支付日期为每承租年度开始前的一个月（详见附件一），由乙方直接支付至甲方指定账户。

3、甲方收到乙方租金后，按实开具发票。

4、甲方指定账户信息如下：

户名：杭州文化广播电视集团（杭州广播电视台）

开户行：工商银行武林支行

账号：1202021209900029820

六、租赁押金（保证金）

租赁押金（保证金）为人民币贰佰万元整（小写：¥2000000元），乙方在文交所组织的该出租标的项目公开挂牌交易中所缴纳的交易保证金自动转为租赁押金（保证金），由文交所在完成统一结算后支付至甲方指定账户。甲方在收到租赁押金（保证金）后向乙方开具收款凭证。未经甲方书面同意，乙方不得以租赁押金（保证金）抵付租金等任何费用。

七、其他费用

1、免租期、腾退期及租赁期内发生的费用，包括但不限于水费、电费、高配费等均由乙方自行承担。若乙方出现拖欠，甲方有权向乙方追究违约责任。

2、乙方充分了解且确认，甲方所属的杭州红星文化管理服务有限公司负责统计该出租标的水费、电费，并报甲方财务管理中心确认，后由甲方代缴该出租标的水费、电费。乙方应在甲方通知的期限内及时缴纳上述费用。

3、乙方充分了解且确认，租赁期内，该出租标的高配管理由杭州红星文化管理服务有限公司负责，实行24小时岗位值班，实时监看设备运行状态，及时处置突发情况。本合同签订前5个工作日内，乙方应与杭州红星文化管理服务有限公司另行签订高配管理服务合同，并另行支付高配管理费

用（下称“高配费”），高配费的支付时间与该出租标的租金支付时间一致。第一年高配费为55万元，每两年递增一次，每次递增2%。高配费的收款账户名称：杭州红星文化管理服务有限公司，开户行账号：杭州银行望江支行3301041060001544729。

八、甲方的权利义务

- 1、甲方按本合同约定将该出租标的以现状交付乙方使用。
- 2、租赁期内，甲方不得无故擅自收回该出租标的。
- 3、租赁期满，如乙方无违约事项且已经腾退完毕，甲方向乙方全额退回租赁押金（保证金），该租赁押金（保证金）不计息。
- 4、甲方对该出租标的有命名权。如乙方有名称使用需要，需事前报甲方备案同意，否则视为违约。
- 5、在租赁期内，如甲方需要，甲方或其所属单位可向乙方进行回租，回租价格按照乙方出租的同楼层价格计算，无同楼层的按照上、下楼层平均租金价格计算，无上、下楼层的按照不高于回租房屋前一任租户租赁价格计算。同等租赁条件下，甲方或其所属企业可优先租用。

九、乙方的权利义务

- 1、乙方在参与本合同该出租标的公开挂牌招租报名前，应自行对该出租标的进行充分的调查，对该出租标的计划开展的经营业态应提前至相关政府职能部门进行咨询了解，认真踏勘该出租标的现场。乙方在了解该出租标的的状况并认

可该出租标的的状况后方可报名，报名成功后即视为完全了解并认可文交所发布的关于本项目的《招租公告》及该出租标的的状况，并自愿接受该出租标的的全部状况及瑕疵，自愿承担一切交易风险。

2、租赁期内，乙方享有该出租标的的经营权。因经营所需办理的一切证照以及手续，包括但不限于营业执照、工商、税务、消防、环保、卫生、城管等，均由乙方自行办理。乙方保证所从事业务合法经营，不违反国家相关法律法规、省市规范性文件和甲方要求，符合本文第四条租赁用途中的有关规定，独立承担处理经营中产生的各类经济纠纷，由此产生的一切法律责任由乙方自行承担。如乙方未经甲方同意，擅自变更使用性质或房屋约定用途的，甲方有权解除合同并要求乙方支付违约金人民币贰佰万元整（小写：¥2000000元）。

3、租赁期内，乙方应当按照甲方的要求，为该出租标的购买相应的保险。乙方全面负责该出租标的及所属院落、地面道路范围（详见附件二）包括但不限于消防、安保、合法经营、停车物业管理、公共场所保洁、日常人员管理、租赁房屋及设施设备损坏的维修等，上述工作所产生的费用由乙方承担。本合同终止时，乙方确保相关专业设施设备以可靠运行状态随同该出租标的归还甲方。

4、租赁期内，该出租标的及所属院落、地面道路范围内（详见附件二）发生的人身财产和消防安全等一切事故，

致使第三人遭受任何损失、伤亡引起的赔偿诉讼和责任，一律由乙方承担全部责任，与甲方无关。

5、租赁期内，如甲方接到包括但不限于任何政府部门对于乙方的处罚、或因乙方违法、违规或违约行为导致甲方遭受任何政府部门处罚、其他相关投诉等，甲方有权要求乙方在合理期限内进行整改，并承担甲方或其他承租人所遭受的损失，乙方未在合理期限内整改完成的，甲方有权单方解除本合同，扣除租赁押金并进一步向乙方主张违约责任和损失赔偿。

6、乙方在租赁期内不得未经甲方书面许可擅自整体转租、转让。确因经营需要可以部分转租，转租情况需事前报甲方备案同意，否则视为违约。乙方与第三方（下称“次承租方”）签订租赁合同的期限不得超过本合同约定的期限，租赁合同中必须写明不允许再转租的条款，并将与次承租方签订的租赁合同及相关资料报甲方备案。

7、若乙方对该出租标的进行装修的，应征得甲方书面同意，并确保装修不影响该出租标的的结构以及使用安全。乙方在不损害房屋主体结构的前提下，对房屋进行统一装修，须在装修前依法办理审批、备案等相关手续。乙方完成再装修后，必须自行报经消防验收通过后方得使用，若未经消防验收审批而自行使用，由此所导致的后果以及导致甲方以及其他承租人、第三方损失的，乙方应当照价赔偿。乙方确认，转租后的次承租方如需对该出租标的进行装修的，视为乙方

对该出租标的进行装修；乙方应受上述条款约束且确认对次承租方装修造成的结果承担连带责任。

8、乙方在租赁期满或本合同解除/终止后的十五个自然日内完成腾退，乙方不得拆除该出租标的的固定装修，不得影响房屋正常使用，对留存物品，甲方有权处置。乙方逾期不还的，甲方有权强行收回该出租标的，要求乙方赔偿逾期不还产生的经济损失，且视为乙方放弃对该出租标的内的全部财产（包括动产和不动产）的所有权及其他一切权利，乙方授权甲方对该等遗留财产作自由处置；因甲方对该等遗留财产进行任何方式的处置（包括丢弃、变卖、销毁等）而产生的一切法律后果和责任均由乙方承担，甲方对此不承担任何赔偿、补偿或其他法律责任。

9、若乙方在该出租标的的地址上申请工商营业执照或办理其他登记审批手续的，则乙方最迟应在本合同解除/终止之日起7个工作日内，将其在该出租标的的地址上的一切登记、审批手续迁出或注销，不得影响甲方继续出租。若乙方未按上述约定迁出或注销，应自逾期之日起按1000元/天的标准向甲方支付违约金直至迁出或注销之日止，并赔偿由此造成甲方的损失。

十、违约处理

1、如乙方未按本合同约定按时足额支付租金，则每逾期一日按应付未付租金的万分之三向甲方支付滞纳金。如乙方逾期超过30日，除如数补交租金及滞纳金外，在未取得甲

方谅解的情况下视为乙方单方面违约。甲方有权选择解除合同或要求继续履行合同，同时甲方有权要求乙方支付违约金120万元，并要求乙方赔偿甲方由此遭受的全部损失。

2、如乙方未按本合同约定按时足额支付高配费，杭州红星文化管理服务有限公司有权向乙方追讨，并要求乙方承担违约责任。若乙方逾期支付的，每逾期一日，乙方应按全年总费用的万分之五向杭州红星文化管理服务有限公司支付逾期违约金，违约金自应付费用次日起计算，直至款项全额付清之日止。

3、乙方未征得甲方书面同意进行房屋装修或者增设附属设施的，甲方有权要求乙方恢复原样，并支付违约金120万元及甲方由此遭受的全部损失。

4、租赁期内，乙方不得擅自退租，如因乙方原因提前解除本合同的，甲方除扣除乙方的租赁押金外，乙方还应按合同解除前3个月租金金额向甲方支付违约金，并赔偿甲方由此遭受的全部损失。

5、若乙方履行本合同期间有违法、违规、违约行为，经甲方书面催告仍未在合理期限内改正，甲方有权自行决定对乙方进行停水、停电以催促乙方改正，由此所产生的后果，由乙方自行承担。

6、任何一方未履行或未完全履行本合同的约定，除按前述各款约定承担违约责任外，还应当赔偿对方的损失，并应当承担对方为了主张权利而支出的全部合理费用（包括但

不限于：诉讼费、保全费、保全担保费、鉴定费、评估费、公证费、审计费、认证费、翻译费、律师费、差旅费等）。

十一、不可抗力

1、本合同所述之不可抗力是指双方在订立本合同时不可预见，对其发生和后果不能避免并不能克服的事件。包括地震、洪水、风灾暴雨、火灾、战争、严重的动乱等自然灾害社会事件，以及国家法律、法规、政策之调整。

2、遇有不可抗力的一方应立即书面通知另一方，并在30天内，提供不可抗力之详情及合同无法履行之理由的证明文件。该证明文件应由不可抗力发生地的权威机构出具。因不可抗力原因导致合同无法继续履行，双方协商解除合同，互不承担违约责任。

十二、合同解除

经协商一致，甲乙双方可以解除本合同。

1、该出租标的未有纠纷且未经甲方使用，经乙方催告30个工作日后，甲方仍未交付该出租标的，乙方有权单方解除本合同。

2、乙方有以下行为之一的，甲方有权单方解除本合同，并向乙方主张违约责任。

（1）擅自改变用途的。

（2）逾期支付租金超过30日的。

（3）乙方履行本合同期间有违法、违规、违约行为，经甲方书面催告后，未在合理期限内改正的。

(4) 乙方迟延支付任何水费、电费、高配费等相关费用，甲方所属的杭州红星文化管理服务有限公司有权以此向乙方发出支付费用通知书，要求乙方在30日宽限期内完成支付。宽限期后乙方仍未支付，经甲方所属的杭州红星文化管理服务有限公司再次书面催告，乙方在3个工作日内仍未支付的。

(5) 被行政处罚，或被投诉而影响标的房屋整体经营的。

(6) 收到甲方通知之日30日内，乙方未向甲方支付全部土地收益金（土地租金）、土地价款补差等费用的。

(7) 其他的违约行为。

十三、其他

1、凡在执行本合同或与本合同有关事项时双方发生争议的，首先应友好协商，协商不成，向该出租标的所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、本合同自双方签章后生效，本合同壹式陆份，甲方持叁份；乙方持叁份。

【以下无正文】

甲方（出租方）：

乙方（承租方）：

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

日 期： 年 月 日

日 期： 年 月 日

附件一

该出租标的租金支付日期表

单位：万元

序号	时间	租金金额	租金全额支付截止日
1	2026年11月1日至 2027年10月31日		根据与文交所签订的《成交确认书》中约定的支付方式进行支付，由文交所统一结算后打至甲方指定账户
2	2027年11月1日至 2028年10月31日		2027年9月30日
3	2028年11月1日至 2029年10月31日		2028年9月30日
4	2029年11月1日至 2030年10月31日		2029年9月30日
5	2030年11月1日至 2031年10月31日		2030年9月30日
6	2031年11月1日至		2031年9月30日

	2032年10月31日		
7	2032年11月1日至 2033年10月31日		2032年9月30日
8	2033年11月1日至 2034年10月31日		2033年9月30日
9	2034年11月1日至 2035年10月31日		2034年9月30日
10	2035年11月1日至 2036年10月31日		2035年9月30日

附件二

本合同项下该出租标的及所属院落、地面
道路范围图



注：蓝色区域范围外面积均由乙方负责。