

大唐华清城房屋租赁协议

甲方：西安宏兴置业有限责任公司
统一社会信用代码：91610133MA6U66TU4J

乙方：

鉴于：

1.甲方是位于陕西省西安市临潼区大唐华清城商业项目（以下简称“本项目”）的合法权利人，持有项目相关资产，意欲引入卓越的运营资源，盘活资产价值，实现国有资产保值增值。

2.乙方系.....。

3.双方本着“优势互补、资源共享、风险共担、利益共享”的原则，经友好协商，决定建立战略合作关系，以租赁经营模式共同打造本项目，使其成为临潼区域文旅新地标。

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规的规定，双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就本项目房屋租赁等相关事宜达成协议，订立本协议，供双方共同遵守。

第一条 租赁物基本情况及用途

1.本次租赁房屋包括大唐华清城东西区地上商业（不含骊官坊）、地下商业（不含电影院区域）及东西区停车场，产权证载面积约67,543.92 m²（具体如下），双方同意以此为计租面积。其中：

（1）地上商业面积 9,670.73 m²（不含骊官坊）；

（2）地下商业面积约 36,026.41 m²（不含电影院区域）；

(3) 东西区停车场面积约 21,846.78 m² (含东区停车场地地下人防车位区域)。

2.甲方将该房屋及附属设施、设备、家具等出租给乙方使用，具体见双方签订的房屋交接单。

3.乙方对本项目进行统一规划设计、改造装修、业态规划、品牌招商、市场推广、物业管理及全面运营，业态主要包括特色餐饮、温泉娱乐、潮玩潮店、精品演艺等，经营内容如需要政府相关部门批准许可的，乙方应按规定办理审批手续。

第二条 租赁期限

1.租赁期限为 10 年，自资产实际移交之日起算（具体以双方签署的资产移交单之日为准），租赁期限每连续满 12 个月，视为一个租约年。

2.本合同签订前，乙方已完全知晓房屋、设施设备现状及使用状况，并同意甲方按照现状移交，双方应在本租赁协议签订之日起立即启动资产盘点移交，租赁协议签订后第 30 日视为项目实际移交日期。

3.如乙方在承租期内无重大违约行为、重大安全生产事故等情况发生，且乙方有继续合作意愿，应在合作期限届满前六个月向甲方提出书面续租申请，经双方同意后重新签订下一轮 10 年期租赁协议。

第三条 租金及履约保证金缴纳

1.履约保证金为一个季度租金，共计 2,591,144.68 元，履约保证金由乙方按时向甲方支付。其中：

(1) 停车场履约保证金 500,000.00 元，在乙方向西安市文化产权交易中心有限公司缴纳的竞标保证金中扣除；

(2) 地上商业区履约保证金 1,010,784.70 元，地上商业区免租期结束后 5 个工作日内缴纳；

(3) 地下商业区履约保证金 1,080,359.98 元，地下商业区免租期结束后 5 个工作日内缴纳。

2.租金及支付方式

租金按季度支付，首期租金（共计 500,000.00 元）在乙方向西安市文化产权交易中心有限公司缴纳的竞标保证金中扣除，后续乙方应在每个租金支付周期开始前 5 个工作日内支付下一个支付周期的应付租金。平台交易费由甲、乙双方各自按照第一年租金的 2.5%向西安市文化产权交易中心缴纳。

地上商业区、地下商业区、停车场三部分租金每两年递增 2%，租金标准暂定如下：地上商业区施工免租期 1 年（其中：施工期 6 个月、免租期 6 个月），起始租金暂定为 34.84 元/m²/月；地下商业区施工免租期 2 年（其中：施工期 18 个月、免租期 6 个月），起始租金暂定为 9.8 元/m²/月；停车场无免租期，起始租金暂定为 2,000,000.00 元/年。起始租金最终均以实际成交结果为准。

十年内租金明细如下表所示：

序号	租约年	地上区域租金 (元/年)	地下区域租金 (元/年)	停车场租金 (元/年)	年租金小计 (元/年)	备注
1	第 1 年	施工免租期	施工免租期	2,000,000.00	2,000,000.00	由于改造期资金投入大，施工周期长，地上装修改造免租期 1 年，地下装修改造免租期 2 年。
2	第 2 年	4,043,138.80	施工免租期	2,000,000.00	6,061,706.60	
3	第 3 年	4,124,001.57	4,321,439.93	2,040,000.00	10,504,380.66	租金增长 2%
4	第 4 年	4,124,001.57	4,321,439.93	2,040,000.00	10,504,380.66	
5	第 5 年	4,206,481.61	4,407,868.73	2,080,800.00	10,714,468.28	租金增长 2%
6	第 6 年	4,206,481.61	4,407,868.73	2,080,800.00	10,714,468.28	

7	第 7 年	4,290,611.24	4,496,026.11	2,122,416.00	10,928,757.64	租金增长 2%
8	第 8 年	4,290,611.24	4,496,026.11	2,122,416.00	10,928,757.64	
9	第 9 年	4,376,423.46	4,585,946.63	2,164,864.32	11,147,332.80	租金增长 2%
10	第 10 年	4,376,423.46	4,585,946.63	2,164,864.32	11,147,332.80	
合计 (元)		38,038,174.56	35,622,562.79	20,816,160.64	94,476,897.99	

3.合同履行期间，甲方有权在履约保证金中扣除乙方应支付的各项费用，包括但不限于租金、违约金等费用；履约保证金不足时，乙方必须在接到甲方补款通知后 5 个工作日内补足差额。合同终止后，经双方确认无误且乙方履行了本协议约定的全部义务（包括但不限于返还租赁房屋及相关设施设备、支付租赁期限内所产生的各项应付费用）后，5 个工作日内甲方将剩余履约保证金足额无息退还乙方。

4.甲方在收到乙方租金后向乙方提供等额增值税专用发票。

5.乙方应将租金、保证金等应付费用汇入甲方指定账户，甲方收款账户信息如下：

开户单位：西安宏兴置业有限责任公司

开 户 行：中国建设银行股份有限公司西安曲江支行

账 号：61050191000400001066

6.如甲方收款账户有变动，应提前 3 日书面通知乙方。

第四条 甲方权利、义务与承诺

1.甲方确保提供的资产可用于本合同约定的商业用途，并无权利瑕疵；如有抵押或法律纠纷，需确保不影响乙方正常运营。

2.在乙方办理项目改造、开业及运营过程中所需的各项政府报批、与项目相关的所需文件资料、报建、验收手续、证照及牌照过程中，甲方有责任全力配合。

3.甲方承诺，指定专人沟通对接，为乙方运营创造良好营商环境，同时积极协助处理可能发生的属地化纠纷。

4.除非本协议另有规定，在乙方根据本协议的规定管理和经营租赁物的前提下，甲方不应以任何不合理的方式干涉乙方的正常经营。

5.甲方承诺，在同等条件下，尽可能促成集团体系内其他待盘活文旅项目优先与乙方开展合作。

第五条 乙方权利、义务与承诺

1.乙方承诺，在项目装修、改造及运营期间，整体投入不少于 1.6 亿元人民币。乙方投入包含：

(1) 直接投资：为保障项目运营需求，本协议标的资产的装修改造升级、维修维护、设备购置重置、整体物业及停车场能源系统的智能化改造升级、开业筹备等资金投入。

(2) 资源性资本投入：乙方利用其品牌、招商网络及运营平台，为项目引进的优质商户。商户依据乙方统一规划为其承租单元所投入的装修、设备等资本性支出，是乙方招商运营服务的直接成果，共同构成提升项目整体价值的核心资源。

(3) 运营投入：负责组建专业的运营管理团队，并承担团队薪酬、市场费用、能耗物耗等所有运营成本。

(4) 无形资产投入：导入知名 IP 授权、景区联动、内容制作及营销渠道等，为本项目持续导入客流与影响力。

2.乙方应限期完成方案设计并启动装修改造，其中：地上区域不超过 3 个月，地下区域不超过 6 个月，自项目移交之日起算。

3.乙方应限期完成本项目装修改造并启动运营，其中：地上区域不超过 12 个月，地下区域不超过 24 个月，自项目移交之日起算。

4.乙方负责本项目装修改造及运营期间所需的所有手续办理，包含但不限于前期报建审批、消防验收、不同业态运营前置等相关手续办理。

5.乙方承担装修、改造、运营产生的一切安全生产、消防人防、信访维稳、治污减霾、卫生环保等责任。

6.乙方自行承担本项目运营产生的水、电、气、暖等全部相关费用，与甲方无关。

7.乙方不得以甲方名义对外借贷、以租赁房屋进行抵押和其他任何形式的担保，否则甲方有权解除本合同，并由乙方承担全部经济损失和法律责任。

8.承租期间，因乙方经营活动产生的纠纷，由乙方自行解决。

9.乙方须在承租范围内合法文明经营，落实西安市创文、创卫等相关要求，不得利用承租场地开展任何有损公共利益、败坏社会风气及法律法规所禁止的活动，要防止并妥善处理在经营场所和经营活动中的各项纠纷和安全事故，因乙方经营导致的人身或财产损害，由乙方自行承担全部责任。

10.乙方应自本项目移交后及时为租赁标的物及房屋附属设施设备购买财产保险，并将投保单复印件交由甲方备案；如未按约定购买保险的，造成的一切损失和责任由乙方承担。

11.以上未尽事宜，按照国家相关法律法规及规范性文件执行。

第六条 特别约定

1.乙方承诺，本协议签订后 10 个工作日内，将在曲江新区设立项目运营公司，负责大唐华清城项目的整体运营。作为曲江新区重点

招商项目，甲方应协调提供注册和办公地，为乙方在曲江新区设立项目运营公司提供便利，并积极为项目运营寻求各类政策支持。

2.若乙方(或乙方联合体)在运营过程中成功引进市场竞争力强、盈利能力好、可独立核算的优质项目，在充分论证后，甲方拥有参与项目合作的优先权，具体事宜双方另行签订协议。

第七条 装修改造和维修保养

1.租赁期内，乙方不得改变、损坏房屋的主体结构，如需对房屋及附属设施、设备进行改造或装修，应严格遵守国家及地方相关规定，并经政府主管部门审批通过后实施，乙方应在项目竣工后将相关审批、竣工资料向甲方及时备案。因乙方违规施工产生的不良后果，由乙方承担全部责任，与甲方无关。

2.租赁期内，本项目涉及的房屋和附属设施、设备的装修改造、日常维护、保养、维修、更换等均由乙方负责并承担相关费用。

3.因乙方不当使用、故意或过失导致租用房屋和设备毁损，或出现重大安全隐患，乙方应负责维修并承担全部费用。

第八条 租赁期满或协议终止

1.租赁期限届满或本协议终止之日起 30 个工作日内，乙方应搬离承租房屋，并按照交接清单相同原物向甲方移交承租的房屋及设施设备，逾期未搬离的乙方资产视为乙方放弃所有权，由甲方自行处置。

2.乙方交还租赁物时，乙方添置的不可搬移的装修、改造及设施设备应无偿移交甲方所有；如有影响房屋使用功能或导致房屋后期无法正常使用的，乙方负责恢复原状。

3.租赁期限届满或本协议终止之日起 30 个工作日内，乙方必须结清应当承担的全部费用(包括但不限于房屋租金、水电气网等所有

费用)；同时注销或变更以租赁房屋为注册地的所有工商、税务等相关手续。

4.租赁期限届满或本协议终止时，乙方须退还下游承租方、合作方的押金、履约保证金等各项费用，对于未到期、到期未退、存在纠纷及遗留问题的商户，由乙方负责商户清退及解决遗留问题，不得影响甲方后续正常经营使用，相关责任及费用由乙方自行承担。

第九条 违约责任

1.若甲方提供的合作资产存在产权纠纷导致乙方无法正常运营的，乙方有权要求解除合同，甲方应赔偿乙方实际损失。

2.乙方应当按时支付房屋租金和履约保证金，每逾期一天，应向甲方支付应付费用 0.5‰的违约金。

3.乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，同时不予退还全部保证金，并要求乙方承担相应赔偿责任：

(1)逾期 30 个工作日内未支付房屋租金和履约保证金的；

(2)未经甲方同意，改变房屋承重结构或损坏房屋主体结构，在合理期限内仍未修复的；

(3)未经甲方同意，乙方擅自转让该房屋整体承租权的；

(4)乙方利用承租房屋进行违法活动受到相关政府部门或司法机关处罚的；

(5)乙方有其他违约行为，依照法定或约定情形甲方有权解除的。

4.如因乙方原因导致协议提前终止，协议约定的免租期等优惠政策不再履行，乙方应按免租期间租金标准向甲方足额支付租金。

第十条 其他

1.本协议未尽事宜，双方另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

2.本协议在履行中发生争议，双方协商解决。协商不成的，任何一方均有权向本项目所在地人民法院提起诉讼。

3.本协议一式肆份，各执贰份，自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章之日起生效。

(以下无正文)

甲方（盖章）：西安宏兴置业有限责任公司

法人（或授权代表）签字：



乙方（盖章）：

法人（或授权代表）签字：

签订日期： 年 月 日

