

新疆西海宏业资产经营有限责任公司租赁位于第二师 27 团（原焉耆天湖啤酒制品有限公司）部分房屋建 （构）筑物资产 租赁方案

一、租赁资产的概况

（一）地理位置

第二师 27 团原焉耆天湖啤酒原料制品有限公司

（二）交通情况

交通较为便利

（三）资产面积及现状

资产面积为：租赁资产为房屋建（构）筑物共 9 项，主要为冷藏库、烤房配套工程（厕所、民工房、地磅房等）、颗粒加工技术改造项目（颗粒车间）、晾花棚、风机房、烘干池、打包车间及配电室、地坪等，不包含厂房内设备，建筑面积共计 11393.76 平方米。

现状：焉耆天湖啤酒原料制品有限公司租赁使用中，租赁合同有效期至 2024 年 7 月 28 日。同等条件下原承租方有优先承租权。若其他承租方承租，原承租方于房屋租赁合同签署之日起 15 日内搬离。

二、租赁期限、租金挂牌价、租金支付方式等

（一）租赁期：5 年。

（二）挂牌价（首期）：24.86 万元

（三）租金支付方式：承租方按照“先支付，后使用”的原则，以提前 30 个工作日 预交的方式每年向出租方交纳租金。从合同生效第二年起，每年以 0 % 递增率增收租金。

（四）租赁履约保证金的支付及结算：承租方应按首年租金的 30% 向出租方交付履约保证金，并于正式租赁合同签订前交清。合同终止后，承租方无任何违约和欠税、费等行为，出租方应无息返还履约保证金。

三、对承租方的要求

（一）承租方主体资格要求：承租方应为中华人民共和国境内依法设立的企业法人或具有完全行为能力的自然人。

具有良好的商业信誉和财务状况，在工商、税务、银行、检察等部门没有不良信誉记录，遵纪守法。

（二）承租方应自行前往租赁资产现场，充分了解考察租赁资产的全部情况。承租方应同意按现状交接并开展相关租赁经营活动，并承担全部物业费用（包含：水、电、暖、税费、消防、垃圾清运、保洁、综合治理费等各项费用）。

（三）租赁用途：本次租赁资产主要用于啤酒原料的加工。承租方的经营范围必须符合中华人民共和国及新疆维吾尔自治区的法律规定。依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动。不容许经营噪音大、有污染等项目。

（四）租赁物的交付及验收：租赁资产情况以交接时的《资产移交清单》为准，并作为出租方交付给承租方经营管理使用和承租方交还时的验收依据，并签订租赁资产移交《确认书》。

（五）租赁物的维护与修缮：承租方应合理使用房屋及其附属设施、设备，并做好日常维护与修缮工作，一切费用由承租方自行承担。

（六）租赁物的装修与改建：租赁期限内，承租方需要自行对房产进行装修、改建的，须事先向出租方提交申请，经出租方书面同意后进行，不得对公用部分及其它相邻用户造成影响，一切费用由承租方自行承担。

（七）租赁物的收回及验收：承租方应在租赁合同终止或解除后七个工作日内将承租的房屋交还出租方，并保持完好状态，保证能正常使用。出租方依据租赁时签订的《资产移交清单》、《确认书》及租赁合同收回及验收。

（八）出租方的其他权利和义务：出租方有权检查并督促承租方按照国家现行法律法规的规定和双方约定使用租赁物；承租方因经营等原因需要出租方出具租赁房产的权属证明文件，出租方有义务出具。

（九）承租方的其他权利和义务：承租方应自行办理相关证照且承担全部费用；未经出租方书面同意，不得将租赁

物转租、转借他人使用；应遵纪守法，不得利用所租房产进行非法活动；应按有关部门规定做好所承租房产的防火安全、门前三包、综合治理等工作，承担安全生产、用电、用气、防火防盗等事故责任，并对事故给出租方及其他相邻方等所造成的经济损失负赔偿责任；不得占用公用面积或在公共区域内随意摆放物品；租赁期满有意继续承租的，应于租赁期届满前三个月书面通知出租方。

（十）对承租方的特别要求：租赁经营期间，自觉承担社会责任，履行社会义务，服从出租方的监督和管理。不得进行非法宗教活动，不得宣传宗教极端思想，如有违反一经发现核实，出租方有权解除合同并不予退还履约保证金，且承租方应承担因此造成的一切法律后果。

（十一）出租方有以下行为之一的，承租方有权单方解除本合同：未能及时提供所出租的房产，超过约定期限五个工作日的；所提供的房产不符合约定条件，且在十五个工作日内不予修复，严重影响承租方正常使用的。

（十二）承租方有下列行为之一的，出租方有权单方解除本合同并收回房产，履约保证金不予退还，承租方还须按首年租金的10%向出租方支付违约金：1. 逾期壹个月未足额支付租金的；2. 擅自将房产转租、转借给他人使用的；3. 擅自拆改、变动房屋结构、水电装置的；4. 擅自改变租赁用途的；5. 损坏租赁物，给出租方造成严重损害，未及时修复的；6. 逾期五个工作日不接收出租方移交租赁资产的；7. 承租方有利用租赁资产从事法律法规禁止行为的。

（十三）出租方的违约责任：因出租方过错不能提供约定的房产给承租方使用并解除本合同的，应支付承租方首年租金10%的违约金，并应赔偿因此给承租方造成的经济损失。

（十四）承租方的违约责任：1. 逾期交付租金，每逾期一日，出租方按日加收所欠租金3‰的违约金。2. 租赁终止，逾期交还房产，则应按日向出租方支付原日租金双倍的房屋占用费；3. 逾期交还房产超过十五天的，除按原租金的双倍

支付房产占用费外，还应按本合同年租金总额的 10% 支付赔偿金，并赔偿因逾期交还房产给出租方所造成的经济损失，同时出租方有权依法采取强制措施收回该租赁房产。

四、承租方须遵守交易规则

详见《租赁条件的函》。

五、国家法律、行政法规规定的其他条件。

