**房屋租赁合同（样稿）**

**出租方**：厦门市归国华侨联合会（以下简称甲方）

地址：厦门市思明区白鹭洲路16号团结大厦8楼

法定代表人：陈俊泳 经办人： 经办人电话：

**承租方**： （以下简称乙方）

统一社会信用代码：

注册地址：

法定代表人： 法定代表人联系电话：

经办人： 经办人电话：

鉴于：

1. 乙方为厦门市思明区中山路444号公开招租所确定的承租人，甲方同意将本合同项下房屋租赁给乙方，乙方同意按照本合同约定承租。
2. 乙方在本合同签约前已自行对租赁房屋是否符合其业态规划，进行充分了解和考量，包括但不限于使用租赁房屋开办其规划的业态能否通过相关部门的批准、能否取得相关证照等。

现甲乙双方本着平等自愿、诚实信用的原则，就下述房屋的租赁事宜达成如下协议，以资共同信守：

1. **出租房屋基本情况**

1.1租赁房屋坐落于厦门市思明区中山路444号1-4层、5-7层，租赁房屋产权面积共计5771.27平方米（不含后楼3、4层侨联自用部分）；。

1.2租赁具体范围：

1.2.1 厦门市思明区中山路444号1-4层、5-7层，产权面积5771.27㎡（不含后楼3、4层侨联自用部分）；

1.2.2上述招租范围内的附属场地及相关配套按交付时的实际现状交付使用（产权证复印件附后，其中产权证与现状不一致的，以交付时的实际现状为准）。

1. **租赁期限及租金**

2.1本合同租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止。甲乙双方确认，乙方自租赁期限开始之日起一年内按照经甲方认可的装修方案对租赁房屋进行装饰装修，装修成果经验收合格，甲方委托第三方造价咨询机构进行结算，甲方按照结算金额（含税）的30%减免租金，委托费用计入减免的金额，实际减免的金额最高不超过本合同所约定第一年租赁期间租金标准项下的三个月租金金额；超过本条约定的装修期限和金额的，甲方不予减免。乙方应在装修工程竣工验收合格后向甲方提出申请，并提供竣工验收合格的全部证照、图纸等材料的复印件。

2.2租金每年递增一次，每次递增1.25%；即甲方按以下标准向乙方收取租金：

|  |  |
| --- | --- |
| **租赁期间** | **租金标准（含税）** |
| 第1年（ 年 月 日— 年 月 日） | 元/月 |
| 第2年（ 年 月 日— 年 月 日） | 元/月 |
| 第3年（ 年 月 日— 年 月 日） | 元/月 |
| 第4年（ 年 月 日— 年 月 日） | 元/月 |
| 第5年（ 年 月 日— 年 月 日） | 元/月 |
| 第6年（ 年 月 日— 年 月 日） | 元/月 |
| 第7年（ 年 月 日— 年 月 日） | 元/月 |
| 第8年（ 年 月 日— 年 月 日） | 元/月 |
| 第9年（ 年 月 日— 年 月 日） | 元/月 |

合同含税租金总金额为（大写） （¥ ），不含税租金总金额为(大写) （¥ ），增值税税率5%；若遇国家税率调整，合同含税总金额不变，按实际调整后的税率为准调整不含税金额；具体以实际开票金额为准。

2.3租金按季度支付，乙方应于本合同签订之日起 3 日内**足额**支付给甲方 年 月 日起至 年 月 日止共计人民币（大写） 元（¥ ）的第一个季度租金。除第一个季度租金外，乙方应当提前十天向甲方支付下一个季度的租金。

2.4乙方应按时将租金支付至甲方指定的银行账户（开户名：厦门市归国华侨联合会，开户行：，银行账号：）；若本合同无特别约定，甲方指定的该银行账户亦为甲方收取本合同项下相关费用的银行账户。

2.5租金的缴纳不受甲乙双方产生的争议以及其他任何原因/条款的影响，乙方需在本合同约定的支付时间内将当季度的租金足额支付至甲方指定的银行账户，乙方不能在本合同所约定的支付时间内将应缴纳金额缴清的，视为逾期。

2.6甲方在收到乙方提供的支付租金之银行转账凭证并确认收到款项后 5 个工作日内，应开具正式发票给乙方。

2.7鉴于租赁房屋所属土地使用权属于划拨性质，甲乙双方确认，若本合同所约定租赁期间，经有关部门或有关规定要求，甲方需要缴交土地收益金等同类性质的费用的，概由乙方承担，即由乙方将相应金额支付至甲方指定账户，再由甲方向有关部门缴纳。

1. **履约保证金**

3.1 乙方承租租赁房屋应支付履约保证金为人民币（大写） 元（¥ ）；乙方应于本合同签订之日起 3 日内足额支付至甲方指定的银行账户。履约保证金以竞租成交价按前述逐年递增机制确定的最后一年的一个季度租金标准收取。

3.2 合同期满，乙方若完全履行本合同之约定，且无任何违约行为的，甲方应将履约保证金（不计息）余款全部退还乙方。若乙方违反合同约定且未能及时依约承担违约责任或未能与甲方达成和解的，甲方有权依约没收履约保证金。

3.3 租赁期届满时，若双方经协商确定由乙方继续承租该租赁房屋的，则该履约保证金继续作为续签合同的履约保证金。

1. **房屋使用规范**

4.1乙方租赁房屋经营范围需符合法律法规规定及厦门市政策要求的项目，符合消防、环保、安全生产相关规定。乙方在承租前已通过现场查看、资料查阅及口头沟通等方式全面、充分了解租赁房屋状况及周围环境，确认租赁房屋满足乙方的承租需求和用途。

4.2 乙方在经营过程中经营应严格遵守各项国家法律、法规、规章等规范性文件要求，如《厦门市环境保护条例》等。

4.3 除另有约定外，乙方承租的租赁房屋，用途仅限于乙方营业执照所载经营范围，且经营项目必须符合环保部门的要求，不得有超出国家标准的噪音、废水、废气及放射性、毒性、腐蚀性物质等。若签订本合同时或签订本合同后，乙方之经营范围/项目发生变更，乙方应事先书面报备甲方。

4.4 乙方应自行承担租赁房屋范围内的日常保洁及设备的维修、维护、保养、做好租赁房屋及门前的卫生三包工作，不可占用公共区域，不得影响建筑物的整体形象。

4.5 乙方应负责做好租赁房屋内的安全、防火、防盗工作，不得在租赁房屋内存放易燃、易爆和存在安全隐患的物品。因乙方管理使用不善造成租赁房屋及其相连设备的损失和所产生的维修费用，或者因乙方违反租赁合同相关约定或超出租赁范围擅自使用甲方其他房屋造成的事故及损失，由乙方承担责任并赔偿损失；即便甲方因作为房屋所有权人被要求承担责任，甲方仍有权向乙方等实际使用人全额追偿。

4.6 租赁房屋交付乙方使用后至本合同终止/解除前，租赁房屋的维修保养责任及相关费用概由乙方承担。乙方应合理使用并爱护租赁房屋及其附属设施，爱惜屋内墙面、地面及水、电、气管道设施，不得随意损坏房屋设施。乙方应定期对该租赁房屋进行检查、养护，保证该房屋及其附属设施、设备处于正常的可使用和安全的状态；但对于该房屋及其附属设施因自然属性或合理使用而导致的损耗，乙方不承担责任。

4.7 乙方如需对租赁房屋进行装修，装修/改造/设备安装方案应事先以书面方式征得甲方书面同意并向相关主管部门（如消防、环保、卫生等）申请取得相关批文批件后方可施工。但甲方的同意并不免除乙方对租赁房屋进行装修或改造时应事先取得政府有关部门的审批许可。乙方保证其装修/改造/设备安装的合法合规性，按有关规定自行向政府有关部门办理租赁房屋经营及装修/改造/设备安装需要的审批手续，甲方不承担任何有关承租人未能通过相关审批及验收的责任。乙方装修/改造/设备安装时不得损坏租赁房屋原有主体和承重结构及室外设施，亦不得损害建筑物之整体结构安全，否则由此引起的一切责任或给甲方造成的损失，概由乙方承担责任并赔偿损失。乙方装修/改造/设备安装时不得超出楼层允许荷载，不得损坏、改变租赁房屋室外统一规划，空调室外机应按相关部门要求安装。

4.8 租赁期间，乙方不得将租赁房屋进行整体转借、转租或以任何形式将租赁物整体提供给第三方使用；乙方出于经营需要，将租赁房屋的部分转租给第三方的，应事先与甲方沟通报备。

4.9 租赁期间，乙方应合法合规、自主经营，并自负盈亏，乙方一切债务概与甲方无关。

4.10 如遇拆迁时，本合同自动解除，甲、乙双方互不承担违约责任，甲方应退还乙方履约保证金及乙方已支付但未使用的租金。因拆迁造成的装修损失、经济补偿等，双方按照厦门市有关规定进行分配，其它损失各自承担。

4.11 甲方机关人员及相关人员，归侨、侨眷、海外华侨、华人等甲方客人进出租赁房屋应受到乙方礼遇。

1. **租赁期间的有关费用**

5.1 乙方应严格根据规定缴纳因租赁房屋产生的所有实际费用，包括但不限于水费、电费等各项费用。

5.2 在租赁期限内，本条款涉及的包含水费、电费等相关费用，如若遇到厦门市公用事业水电供应商调整收费标准，或者发生政府有关部门等单位征收本合同未列明之收费项目但与乙方使用租赁房屋有关的费用，乙方均同意遵照执行，且确认均由乙方承担。

1. **双方权利和义务**

6.1 甲方应于乙方足额交付第一个季度租金及履约保证金之日起 3 日内，将租赁房屋以现状交付给乙方。双方在交接房屋时应对租赁房屋进行交接验收；验收合格后，双方签署《房屋（场地）交付确认书》。双方签署《房屋（场地）交付确认书》之日，即为甲方已依照合同之约定完成了交付、乙方认可房屋现状。若因乙方未如期如数支付第一个季度租金及履约保证金的，甲方有权不予交付租赁房屋；乙方逾期未能足额支付第一个季度租金及履约保证金超过 3 日，则甲方有权解除本合同，本合同自甲方通知送达乙方之日起解除，甲方有权按约定月租金的1.3倍标准，要求乙方承担自本合同签订之日起至甲方解除本合同之日止的租赁房屋租金损失。

6.2 不论本合同因何种原因终止或解除，乙方在腾空并移交租赁房屋时，就乙方添附的设备设施及装修，除了乙方能单独拆除的外，对于不能单独拆除的设备设施及装修，甲方有权要求乙方予以保留或要求乙方将租赁房屋恢复原状并要求乙方承担恢复原状的相关费用，且任何情况下甲方均不补偿乙方因装饰、装修、拆改等而支出的费用。

6.3 乙方应在本合同终止或解除之日起7日内腾空并搬离租赁房屋并将租赁房屋交还给甲方，否则应依照终止或解除前的月租金之1.3倍标准和实际占用时间，支付自本合同终止或解除之日起至乙方实际全部迁离之日止的租赁房屋占用费，双方就腾空搬离另行达成书面约定的除外。乙方不按期腾空并交还租赁房屋的，至其实际腾空期间所发生的一切安全事故、风险责任（包括但不限于人身损害与财产损失），均由乙方自行承担一切法律责任。

6.4 若乙方将租赁房屋作为企业住所进行注册，或在政府其他相关部门进行备案登记的，不论本合同因何种原因终止或解除，甲方均有权要求乙方于本合同终止或解除之日起 10 日内办理相应住址或登记变更，不得继续使用租赁房屋的地址信息。

6.5 乙方不得擅自在大楼主体外立面搭盖、搭建、放置设施、设备。

1. **违约责任**

7.1 乙方违反本合同约定，未能依约如期如数支付租金等相关费用的，乙方除应支付前述费用外，每逾期一天，还应按应缴纳金额的 0.1 %支付滞纳金，直至乙方付清全部费用之日止。

7.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同并采取相应措施（因甲方采取相应措施引发的一切后果及责任概由乙方承担），同时，甲方有权直接没收乙方已支付的履约保证金：

（1）擅自将租赁房屋整体转租、转让、转借他人或擅自调换使用，擅自拆改租赁房屋结构、统一规划的；

（2）发生重大违法、违规或其他事件，给甲方造成不良影响的；

（3）在自然年度内拖欠租金、水费、电费、水电公摊等相关费用壹个月以上或在自然年度内逾期支付前述费用累计达2次以上（含2次）的；

（4）利用租赁房屋进行违法犯罪活动的；

（5）故意损坏租赁房屋的；

（6）乙方停业且不对租赁房屋内的非甲方物品（财产）进行处理的，在超过书面通知期限后，甲方有权收回租赁房屋，并对租赁房屋内的物品（财产）进行清理；

（7）乙方违反本合同约定，擅自存放易燃、易爆和存在安全隐患的物品，或者造成安全危险、出现安全事故的；

（8）除符合本合同约定之情形外，乙方擅自解除本合同的；

（9）乙方经营过程中若产生噪音扰民等行为，导致周边居民信访，且经有关部门责令整改仍拒不整改的；

（10）乙方如有其他违反本合同约定的任一情形，经甲方提出整改意见，未在整改限期内予以改正的。

7.3 因乙方人为损坏、保管不当或不合理使用，致使租赁房屋及其附属设施发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。本合同终止或解除，若乙方移交租赁房屋前拒不维修使得租赁房屋保持可出租状态，或拒不承担赔偿责任，甲方可代为维修或购置新物，费用由乙方承担，甲方有权从乙方缴纳的履约保证金中扣除。

7.4乙方违反本合同约定应赔偿甲方因此遭受的全部损失，赔偿范围包括但不限于甲方因主张权利导致租赁房屋空置期间的租金损失、维权所发生的诉讼费、律师费、评估费、鉴定费、保全费及相关保函费、差旅费及其他合理费用等。

1. **合同终止、续约与解除**

8.1 租赁期限届满前，若接受甲方的续租方案，且经营业绩、履约记录良好，业态经甲方认可的，乙方可要求继续租赁，但须提前 6 个月向甲方提出书面申请，否则视为乙方没有续租意向；续租次数不超过1次，续租期限不超过4年；若自乙方提出书面申请后一个月内，双方未就续租事宜达成一致书面协议的，租赁期限届满本合同即终止。若双方就续租事宜达成一致书面意见的，则双方应于租赁期限届满前续签租赁合同。

8.2 租赁期间，任何一方提前6个月书面通知对方，且经双方协商达成书面一致意见的，可终止本合同，提出方不承担违约责任；若双方未能就提前解除本合同达成书面一致意见，且提出方执意提前解除的，视为提出方违约，提出方应按解除合同当月月租金标准的六倍支付违约金。

8.3因不可抗力、意外事件原因（包括但不限于地震、风暴、水灾、战争等）导致租赁房屋毁损或灭失而不能实现本合同之目的的，本合同自动终止，甲、乙双方互不承担违约责任。

8.4租赁期间如遇政府政策原因（包括但不限于政府及有关部门征用、拆迁或法律法规规定及厦门市政策要求的本租赁房屋的承租主体资格要求发生调整、土地被收储和甲方改制等），本合同自动终止，甲、乙双方互不承担违约/赔偿责任，乙方在接到甲方通知后，应无条件在通知时限内腾空并搬离租赁房屋。

8.5 租赁合同终止或解除，乙方逾期未返还腾退的，甲方有权自行收回房屋，届时乙方未搬离的全部物品视为乙方遗弃物，甲方有权自行处置，或就房屋内的物品拍卖、变卖所得的价款优先受偿，乙方不得提出任何异议，同时甲方无需向乙方作出任何赔偿或补偿，因处理或存放乙方上述物品而产生的费用（包括但不限于搬运费、保管费及公证费）由乙方承担。

1. **送达条款**

9.1 本合同项下任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至下列约定的地址、联系人和通信终端。一方当事人变更名称、地址、联系人或通信终端的，应当在变更后3日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。本协议约定当事人联系方式和联系信息适用于双方往来联系、书面文件送达及争议解决时法律文书的送达。甲方可采取留置送达的方式送达乙方，即甲方在本合同租赁房屋地点外张贴通知或文件，张贴之日即为送达之日。

甲方地址： 厦门市思明区白鹭洲路16号团结大厦8楼

指定联系人： 电话: 传真: 电子邮箱：

乙方地址:

指定联系人： 电话: 传真: 电子邮箱：

9.2 本送达条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力的影响。

1. **争议解决**

本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方可向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

1. **其他约定**
   1. 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。
   2. 本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律法规和政策执行。
   3. 本合同自甲、乙双方盖章并经法定代表人或授权代表签字之日起成立并生效。
   4. 本合同一式 肆 份，甲乙双方各执贰份，均具有同等法律效力。
   5. 本合同除明确指出工作日之外，其他均按自然日计算。

**（以下无正文）**

**甲方（盖章）：厦门市归国华侨联合会**

法定代表人：

或授权代表（签章）：

**乙方（盖章）：**

法定代表人：

或授权代表（签章）：

年 月 日于厦门思明区签订