**房产租赁合同**

**出租方(甲方): 漳州特房开发有限公司**

地址: 福建省漳州市水仙大街锦绣碧湖B区37号楼

电话: 0596-2961063传真: 0596-2961060

**承租方(乙方):**

法定代表人：

日常联系人：

联系电话：

通讯地址： 邮编：

经甲、乙双方友好协商，就乙方承租 店面作为经营场所之租赁事宜，签订本租赁合同，以资共同遵守。

**第一条 租赁标的**

1.1 甲方将其位于漳州市 号 店面

 （以下简称“租赁房产”）出租给乙方。具体租赁范围详见《租赁房产平面图》（本合同附件一），该租赁房产可使用的配套车位、露台、广告位、公共区域范围详见《租赁房产配套情况说明》（本合同附件二），除本条明确约定外，未经甲方书面同意，乙方不得擅自占有或使用其他租赁房产的配套区域。本合同签订前，甲乙方已对上述租赁房产的现状，包括但不限于对房屋结构、面积、朝向、内部构造、室内设施设备、租赁房产可使用配套区域的情况等均已充分了解，乙方接受并认为适用于其自身经营所需，同意按房屋现状承租。

1.2 租赁房产租赁面积为 平方米。【该租赁面积为产权登记面积】/【该租赁面积为非产权登记面积，如该租赁面积与产权登记面积存在误差的，不影响该合同项下租金总额】。

**第二条 租赁用途**

2.1 乙方承诺该租赁房产之用途作为经营 。

**第三条 租赁期限**

3.1 甲乙双方约定的租赁期限为 【年/月】，自 年 月 日起至 年 月 日止。租赁期限的起始日以租赁房产交付确认书的签署日为准。

**第四条 租金、发票及税费**

4.1甲乙双方就租赁房产的租金计算采用下列第 种方式执行：

（1）固定租金制，即采用“先付后用”的方式，按 【年/季度/月】计为一个“支付期”进行支付。租金标准按下列表格计算：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 起讫时间 | 日（以30日/月计算） 租 金人民币（元） | 月 租 金人民币（元） | 每个支付期 租 金人民币（元） |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |
| 年 月 日 | 年 月 日 |  |  |  |

【附计算公式： 】

乙方应在本合同签订后五个日历日内向甲方支付首个“支付期”的租金。从第二个“支付期”开始，乙方最迟应在每个“支付期”起始日前的第五日向甲方支付该“支付期”的租金。

（2）浮动租金制，计付办法如下：

 。

4.2发票及税费

4.2.1甲方应于收到租金之日起的 个工作日内提供相应的租金发票。

4.2.2因本租赁合同而产生的税费，由双方按国家法律规定各自承担其应承担的部分。乙方应自行支付其在该租赁房产内从事经营活动所产生的一切税费。

**第五条 甲方收款账户信息**

户名：漳州特房开发有限公司

开户银行：中国建设银行股份有限公司漳州分行东城支行

账号：35001668107050001404

甲方收款账户有变动时，应以书面形式通知乙方。

1. 履约保证金

6.1乙方应于合同签订当日向甲方转账支付履约保证金计人民币（大写） 元整（￥ ），乙方支付的履约保证金到达甲方收款帐户后十个日历日内甲方应向乙方提供相应金额的收据。

6.2 履约保证金可用于抵扣乙方应付未付的租金、违约金、赔偿金、诉讼费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、公证费等）及其他费用（包括但不限于乙方拖欠的物业费、水电费、因乙方怠于履行维修义务而导致甲方另行聘请他人代为维修而发生的相关费用）。

如本合同履约过程中发生乙方违约行为导致甲方自乙方履约保证金中扣除相应款项的，则乙方应在接到甲方书面通知之日起的五个日历日内及时向甲方补足，否则，甲方有权自乙方逾期补足履约保证金之日起从乙方向甲方缴纳的其他款项中扣除相应款项用于补足履约保证金，因此造成乙方未能足额缴纳本合同项下其他款项的，参照本合同项下违约责任条款执行。

6.3如合同期满/合同终止/合同解除，则甲方应在乙方依约与甲方办理完成租赁房产交接手续（包括但不限于书面交接手续）并完成本合同约定的房产交接相关工作后十个日历日内将履约保证金余额无息退回给乙方。

**第七条 物业服务费和其他费用**

**本条内容详见本合同项下附件四《物业服务协议》。**

**第八条 租赁房产移交及双方维护义务**

8.1甲方于 年 月 日按附件二约定的装修标准及设备说明向乙方交付租赁房产，交房时双方签字确认，并确认水、电表底数。

8.2甲方维护责任

在租赁期内，如果房屋出现非乙方原因造成的主体结构损坏且影响乙方经营或安全的，由甲方负责维修，但如因乙方原因造成的，相关维修费用由乙方负责。除此之外的房屋其他损坏(如：门、锁、窗、水、电等)，由乙方自行负责维修并承担相应责任，甲方不予补偿。

8.3乙方维护责任

乙方应负的修缮责任：（1）房屋非结构性问题；（2）因乙方使用不当造成甲方提供的设施设备的损坏；（3）乙方自行安装的设备设施的损耗。乙方应合理使用租赁房产及其附属设施，如因使用不当造成损坏对甲方造成经济损失的，乙方应立即负责修复或按原价对甲方进行经济赔偿。乙方怠于行使修缮责任的，则甲方有权自行聘请相关人员、单位予以维修，所发生的一切维修费用自乙方的履约保证金中相应予以抵扣。

**第九条 装修及广告设置**

9.1乙方对所租赁房产的任何装修、改造方案需经甲方书面同意后，由乙方自行向有关部门报批。乙方对租赁房产的装修工程应在不破坏、不影响结构或其他主要构造的前提下进行（包括但不限于不得破坏租赁房产的外立面、整体装修风格、甲方所提供的设施设备等，如有破坏应予以恢复原状或承担赔偿责任），而且不得违反本合同中的任何规定和条款。乙方之装修行为不得影响租赁房产周边业主或使用人的正常经营，若因乙方的装修行为导致邻近业主的损失或引起相邻各方投诉的，一概由乙方自行处理相关纠纷、诉讼、索赔事宜并承担最终的全部赔偿责任。

9.2未经甲方书面同意，乙方不得擅自变更该租赁房产的经营业态。【否则，甲方有权视乙方行为构成根本性违约】。

9.3乙方设置任何形式广告牌等室外广告时，须经甲方书面同意，并由乙方自行办理广告位设置、广告内容审批手续。因该室外广告设备导致他人人身或者财产损坏的，均由乙方自行解决并承担相应赔偿责任。因乙方未经甲方书面同意设置广告位而导致行政处罚的，责任由乙方承担。

9.4任何需经甲方同意方可予以实施的装修和广告设置方案，在其执行及使用的过程中所产生的纠纷,乙方所应负的责任不得以该方案经甲方同意为由而减轻、免除或转嫁由甲方承担。

**第十条 合同终止**

10.1本合同可终止情况如下：①租赁期间届满②经双方协商一致③因一方违约，守约方依照合同法之规定或本合同之约定单方面解除合同。

10.2如本合同终止的，乙方应在本合同终止之日前完成租赁房产的清空工作，包括：

（1）乙方应在移交前对该房产内外属其所有或添设的设施设备、家具、货品等进行拆除并清运。如乙方在自行拆除、清运装修、设备时对该房产及甲方所有的设施造成损坏的，乙方应赔偿由此给甲方造成的实际经济损失；

（2）乙方应保证租赁房产以正常状态返还给甲方（租赁期间合理的自然损耗除外）。如移交时该房产及设施设备未完好，甲方有权要求乙方恢复至完好，并承担相应费用；若房产或设施无法恢复至完好，乙方应于合同终止后的十个日历日内与甲方就该情况进行书面确认，并支付相应的赔偿。甲乙双方无法就赔偿数额达成一致的：乙方承诺同意以甲方认可的有资质鉴定机构出具的鉴定报告及造价咨询报告中所载修复金额作为赔偿定额的唯一依据，鉴定费用由乙方承担。该赔偿款项甲方有权从乙方预缴的履约保证金中扣除，履约保证金不足以抵扣修复费用时，甲方有权向乙方另行主张。

在完成上述房屋清空工作并与甲方共同对房产状态进行确认后，乙方应向甲方办理房屋移交手续。在乙方向甲方办理房产移交手续之后 个工作日内，乙方应确保完成下列工作：

（1）向有关部门结清租赁期间所发生的水电、物业服务费、维修基金等有关费用并与甲方办理相应的过户手续；

（2）若在租赁期间，乙方以本合同租赁房产所在地作为工商营业执照注册地址，应在移交前对注册地址进行变更；

因乙方未能完成上述工作而给甲方或第三人造成损失的，责任应由乙方承担。甲方有权自乙方预缴的履约保证金中直接扣除相应款项，不足部分，甲方有权向乙方进行追偿。

10.3如乙方未能在合同终止的当日完成场地清空工作的，则甲方有权选择按照下列两种方式进行处理：

（1）甲方有权拒绝接收租赁房产且采取停水、停电等措施，同时，乙方应自合同终止起按承租房屋当月日租金1.5倍的标准向甲方支付场地占用费，本项费用甲方有权自履约保证金中予以直接扣除，直至乙方完成上述交接工作为止：当履约保证金不足以抵扣场地占用费时，甲方有权向乙方另行主张。

（2）甲方有权选择接收房屋并更换门锁，同时，对乙方未能进行拆除、的租赁房产内的装修、设备，视为乙方放弃其所有权并授权甲方自行处置，甲方有权委托第三方对租赁房产进行拆除、清运，因拆除、清运所发生的所有费用应由乙方承担。甲方有权从乙方预缴的履约保证金中直接扣除包括但不限于拆除、清运、未结水电费、物业服务费等因清空、接收房屋而实际发生费用，不足部分，甲方有权向乙方另行主张。

**第十一条 违约责任**

11.1 甲方违约责任

甲方应按合同约定如期交付该租赁房产，每逾期交付一日，应按

 向乙方支付违约金。如甲方未能按合同约定如期交付该租赁房产超过15个日历日的，则每逾期一日，应按 向乙方支付违约金。

11.2 乙方违约责任

11.2.1 如乙方逾期支付租金不超过30个日历日的（含30个日历日），则每逾期一日，甲方有权向乙方收取 作为违约金。同时甲方有权采取停水、停电等措施，由此引发的任何后果及损失均由乙方自行承担，对此，乙方无异议。

11.2.2 乙方存在以下违约行为的，甲方有权单方解除合同并要求乙方支付本合同项下尚未发生的租金的20%作为违约金，该违约金甲方有权从乙方预缴的履约保证金中直接扣除，不足部分，乙方应予以补齐。甲方行使单方解除权的，合同终止时间以甲方发出的书面解除通知书主张的终止时间为准，双方依据本合同第十条约定执行合同终止的有关事宜。前述履约保证金及违约金如不足以弥补因合同解除而给甲方造成的损失的（包括但不限于甲方重新招租期间所发生的实际损失及相关费用），乙方还应对超出部分的损失进行赔偿。

 （1）不能支付或者延迟90个日历日以上未全额支付租金、物业服务费或其他费用；

（2）未经甲方书面同意，擅自变更租赁房产的租赁用途；

（3）破坏、影响房屋结构或其他主要构造，经物业公司劝阻后拒不恢复原状；

（4）未经甲方书面同意擅自分租、转租、转借或者以其他方式将租赁房产的使用权转让给第三方；

（5）利用租赁房产存放危险物品或进行非法活动的；

（6）违反附件四《物业服务协议》及乙方签署的相关承诺书，不服从物业公司统一管理，损害甲方利益和任何第三方利益，经物业公司劝阻后拒不配合整改的；

（8）根据合同法的规定或本合同其他条款的约定，甲方有权解除合同的其他事由。

11.2.3如因乙方未及时办理工商营业执照注册地址变更或其他原因，导致该租赁房产新的承租户无法办理营业执照等营业有效证件的，乙方还应赔偿由此给甲方和新承租户造成的损失（包括但不限于新承租户因此主张解除合同给甲方造成的直接经济损失，及甲方因此重新招租期间该租赁房产空租期间的租金损失，租金标准以甲方和新承租户签订的合同约定为准）。

11.2.4乙方违反本合同的其他约定的，甲方有权要求参照本条向乙方追究违约责任；由于乙方的违约造成甲方或任何第三方利益损失的，甲方有权要求乙方终止违约行为，并向乙方追究相应的赔偿责任；并按照每个日历日收取 的标准作为违约金，直至乙方终止违约行为，甲方有权从履约保证金中直接扣除该笔款项。

11.3 合同成立后，甲方无正当理由擅自解除合同的，乙方有权要求甲方双倍返还履约保证金；乙方无正当理由擅自解除合同的，甲方有权单方解除合同并要求乙方支付本合同项下尚未发生的租金的20%作为违约金，该违约金甲方有权从乙方预缴的履约保证金中直接扣除，不足部分，乙方应予以补齐，乙方还应对超出部分的损失进行赔偿（包括但不限于甲方重新招租期间所发生的实际损失及相关费用）。

**第十二条 争议解决及适用法律**

12.1 本合同的订立、履行和争议的解决均适用中华人民共和国的法律法规。

12.2 【因履行本合同所产生的争议和纠纷，双方均应友好协商加以解决，协商未果，可依法提请租赁房产所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。】【凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应通过友好协商的方式解决；协商不成，则任何一方应提交厦门仲裁委员会按照该会（2007年版）仲裁规则（本合同另有约定的除外）进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力。但双方一致同意，对该仲裁规则进行以下变更：

①按该规则第七章简易程序进行仲裁，不受该规则第四十八条（一）款案件争议金额不超过20万元（指人民币，下同）的限制，且放弃对此申请变更的权利。

②双方同意由厦门仲裁委员会指定一名仲裁员为独任仲裁员，对因本合同引起的或与本合同有关的任何争议进行仲裁。

③提交答辩书和身份证明文件、提出反请求（如有）的期限为三日；举证期限为五日。

④双方均同意不开庭仲裁，可由仲裁庭根据双方当事人提交的仲裁申请书、答辩书以及其他材料进行书面审理并作出裁决。

（2）与仲裁有关的文书可以快递送达的方式送达。甲、乙双方确认的送达地址如下：

甲方接受送达的地址为：同本租赁合同约定地址；

乙方接受送达的地址为：同本租赁合同约定地址。

送达地址发生变更的，应书面通知对方，自对方收到变更通知之日起，变更后的地址即为有效送达地址。

快递送达，自付邮之日起的第二日视为送达；任何一方搬迁、拒收、无人签收均不影响送达效力。双方均不得以上述借口主张没有收到文书、通知、材料。

（3）当发生争议并且通过以上方式解决时，除争议的事项外，双方应继续履行其在本协议项下的其它义务。

（4）如部分诉求的裁决需要评估、鉴定或因其他原因，需较长时间方能裁决，双方同意仲裁庭可以就以下事项先行裁决：

①租赁合同解除与否

②承租人是否交还租赁物】

**第十三条 其他情况**

13.1 不安抗辩权

乙方出现下列情况之一,可能导致合同不能履行的，甲方有权行使该合同的不安抗辩权：

(1)有证据表明乙方经营状况严重恶化，对外拖欠第三方款项，或涉及可能影响到乙方履约的诉讼、仲裁的；

(2)有证据表明乙方恶意转移财产、抽逃资金，以逃避债务的；

(3)有证据表明乙方丧失商业信誉的；

(4)有其他丧失或者可能丧失履行债务能力的其他情形。

甲方行使不安抗辩权的，应书面向乙方告知，如乙方就合同的继续履行在合同原有履约保证金的基础上，追加提供相应担保的，则该合同应继续履行。如乙方未能在甲方通知的期间内消除履约妨害，或追加提供相应担保的，则甲方有权要求终止本合同。

13.2 优先承租权

乙方应满足以下条件才能享有上述优先承租权：（1）租赁期间，严格按照合同要求准时、足额支付租金及相关费用；（2）租赁期间，遵守《物业管理规约》、《商户经营安全责任状》，配合物业统一管理。

在满足上述条件时，如乙方拟在租赁期届满后续租本租赁房产，则应提前三个月向甲方提出续租的书面请求。经由参与甲方进行的公开招租程序，在同等条件下（包括但不限于经营业态、租期、租金支付方式、租金总额等招租条件），乙方享有优先承租权。乙方有权在公开招租的当日选择匹配招租过程中确定的最优报价，并在招租结束后三个工作日内与甲方签订新的租赁合同，否则视为乙方放弃优先承租权。

13.3 优先购买权

甲方转让租赁房产需依据现行《国有资产转让管理办法》予以办理，乙方对此已知悉。乙方依法享有优先购买权，但其权利行使不得与《国有资产转让管理办法》冲突，否则，应视为乙方放弃优先购买权。甲方应以书面方式告知乙方该租赁房产的转让信息（包括价格、价款支付方式、签约时间等），乙方在书面通知送达之日起五个日历日内必须做出书面答复，若乙方在上述期限内无书面答复，则视为自动放弃优先购买权。

若甲方将租赁房产出售或划转给甲方的出资人厦门经济特区房地产开发集团有限公司或其下属关联单位(下统称：厦门特房集团)，且厦门特房集团向乙方承诺继续履行甲方对乙方应尽的权利义务的前提下，则乙方自愿放弃优先购买权，但厦门特房集团出租(出售)租赁房产时，在同等条件下，乙方仍有优先承租权(购买权)。

租赁期间，若租赁房产出售给乙方以外的买受人（下称：租赁房产买受人），则甲方应于办妥交房相关手续后一个工作日内通知乙方与租赁房产买受人签订租赁主体变更合同并由租赁房产买受人继续履行本合同。甲方应提前书面通知乙方结清租赁房产合同履行期间的租金、水电费、物业费及其他费用，乙方应在甲方书面通知送达之日起五个日历日内结清并确保租赁房产及相关设施设备处于完好状态。经甲方确认乙方结清所有费用且甲方办理完交房手续后，甲方应退还乙方合同未履行期间租金和履约保证金，由乙方缴交给租赁房产买受人，租金发票及租金支付账户事宜由房产买受人与乙方另行协商。甲方转让租赁房产后，本合同在租赁期内对租赁房产买受人继续有效，租赁房产买受人承继本合同甲方权利义务，甲方应向租赁房产买受人如实告知租赁标的情况和作好交接工作，不得影响乙方正常使用。乙方应配合甲方的房屋转让及交房交接工作并提供必要的协助。

13.4租赁房产外的通道为公共通道，乙方须自行处理好相邻关系问题，甲方对因乙方之责任（故意或者过失）而导致的任何相邻关系纠纷不承担任何法律责任。

乙方应使甲方免受第三方就乙方行为或失误在租赁房产内或边缘地带发生事故提出的索赔要求或诉讼，任何因乙方的租赁或经营行为而导致租赁房产的损害或因第三方的投诉造成甲方的任何经济损失，均由乙方承担损失和赔偿责任。

13.5如该租赁房产或租赁房产所在片区发生以下情形时,则乙方应无条件配合甲方。如因此影响该店面正常使用的，甲方可酌情减免乙方部分租金（不超过一个月等额租金），由乙方提出书面申请并提交相应凭证后，经甲方确认同意之后的次月生效：

（1）因租赁房产所在片区需进行水、电整改而严重影响乙方经营的；

（2）因租赁房产相邻区域需进行装修、改造而严重影响乙方经营的；

（3）因甲方需对租赁房产进行维修、整改而可能严重影响乙方经营的；

（4）因租赁房产主要出入通道进行维修、整改而完全阻碍租赁场所正常出入的。

（5）可能严重影响乙方经营的非乙方原因造成的其他情形。

13.6 甲方应具有出租上述租赁房产的权利并确保上述租赁房产的产权清晰，如发生与产权有关的一切纠纷应由甲方解决，造成乙方损失的由甲方承担全部经济责任。

13.7 不可抗力：如本合同的任何一方因不可抗力无法履行其义务的，则受此等事件影响的一方应及时以书面方式通知另一方，并在不可抗力事件结束后的十五个日历日内提供有关权威机构的有效证明。收到发生不可抗力通知的一方须立即采取适当措施防止上述不可抗力造成的损失后果扩大，没有采取适当措施致使损失扩大的，不得就扩大的损失要求赔偿。在不可抗力持续期间，受不可抗力事件影响的合同一方不能按期履行合同的，该方履行期限可相应顺延，对于由此造成的损失，双方均不承担责任。当不可抗力事件消失时，受不可抗力事件影响的一方应继续履行其义务。如该不可抗力自另一方收到通知后持续超过十五个日历日，则双方可根据实际情况协商变更或解除本合同而无须承担任何法律责任，租金按实计算。

**第十四条 附则**

14.1本合同经双方签章之日起生效。

14.2 本合同的附件与本合同具有同等法律效力，均为本合同不可分割的组成部分。

14.3任何一方依本合同发给对方的通知或联系文件均应采取中文书面形式，按对方在本协议中列明的通讯地址及联系人或该方以书面通知方式变更后的地址及联系人发送给该方。本协议各方之间依据本协议进行的任何通知应当在下列所述情况时视为已经送达被通知方：(1)如通过人员递送方式通知，则在实际交付时视为送达（收件人应书面签收）；(2)如以信函方式邮寄通知(通过邮政特快专递)，则按正确地址投邮后的第二日中午12：00(北京时间)视为送达；(3)如以传真方式通知，则以传真机确认传真已正常发出之时视为送达。

14.4 本合同未尽事宜，经双方友好协商可签订补充协议。

14.5 本合同一式肆份，其中正本贰份，副本贰份。甲乙双方各执正副本壹份，每份具有同等法律效力。

**第十五条 附件**

附件一：租赁房产平面图

附件二：租赁房产配套情况说明

附件三：租赁房产装修标准及设备说明

附件四：物业服务协议

附件五：商户经营安全责任状

附件六：甲乙双方营业执照复印件或身份证复印件

（以下无正文）

**双方签署：**

甲方：漳州特房开发有限公司 乙方：

代表(签字)： 代表(签字)：

**二O一 年 月 日签订于漳州**

附件一：《租赁房产平面图》

（请经办部门附图）

附件二：《租赁房产配套情况说明》

**租赁房产配套情况说明**

就本协议租赁房产做配套说明如下：

 一、乙方可使用的广告位（如有）：

二、乙方可使用的停车位（如有）：

三、乙方可使用的配套设施（如有）：

四、乙方可使用的露台、平台、店前广场（如有）：

五、乙方可使用的其他配套（如有）：

甲乙双方共同明确，除本说明明确可由乙方使用的配套设施区域外，乙方不得擅自对不在承租房产范围内的其他公共区域或设施、场地（含墙体）加以利用。否则，甲方有权阻止乙方侵权行为。因此造成甲方或第三方损失的，乙方应承担赔偿责任。

本说明可根据实际情况，在甲乙双方协商一致后做另行补充。

确认人：

20 年 月 日

附件三：租赁房产装修标准及设备说明

（请经办部门附说明）

附件四：物业服务协议

（请经办部门提供）

附件五：商户经营安全责任状

（请经办部门提供）

附件六：甲乙双方营业执照复印件或身份证复印件

（请经办部门提供）