**房屋公开招租规则**

**一、竞租人在提交报价文件前，应当：**

1.仔细阅读本次招租的《房产公开招租信息》，并接受该信息的全部条款。

2.仔细阅读本《招租规则》，并接受本规则的全部条款。

3.仔细阅读本次招租的《房屋租赁合同》、《廉政承诺书》、《承诺函》，并接受以上相关文件的全部条款。

**二、竞租人自行查看现场及周边情况，准备竞租保证金，做好报名、投标报价准备。**

**三、竞租保证金**

1.竞租人或单位应在竞租保证金缴交截止日前（即2020年08月21日17:00）将竞租保证金直接交至招租人开户行账户。

2.报价公布后落选的，或虽入选但原承租人不放弃优先承租权的，招租人会在三十个工作日内以转账方式无息返还竞租保证金(竞租人为个人的，返还时需提供储蓄卡开户银行名称及卡号；竞租人为单位的，返还时需提供收款收据及开户银行名称及账号)；获得承租资格的竞租人的竞租保证金转为与招租人签订租赁合同的履约保证金（三个月租金）及末年最后一期的三个月租金。

3.竞租保证金缴交帐户开户名：厦门市员当工贸发展有限公司

开户行：建行滨北支行

帐号：35101537201050007633

4.缴交竞标保证金注意事项：

（1）不接受到我司现场缴款，只能到银行以现金或转账方式缴款。

（2）（单位）缴交竞租保证金以现金方式缴款时,请在现金缴款单写明竞租单位名称“款项来源”一栏中写 “竞租 单元的竞租保证金”（注：竞租单元号应填写完整），并在现金缴款单背面注明退还竞标保证金时竞租人收款的银行卡号、开户行。

（3）（个人）缴交竞租保证金可用个人银行卡转账缴款，缴款只需到发卡银行填写进账单即可。进账单的资金用途写“竞租 单元的竞租保证金” （注：竞租单元号应填写完整）。

1. **竞租文件要求：**

1.竞租人应当以书面报价文件的方式向招租人报价。

2.竞租人应将报价单、竞租文件密封于信封内，信封封面应注明竞租房屋的具体座落位置及单元，并于公布报价当天到指定地点交给招租人(应在报价截止时间前提交)，逾期送达视为无效报价。

**3.竞租思明区长青路57号单元房产报价及竞租文件包括以下部分：**

（1）（单位）竞租的，均需提交有效营业执照、税务登记证、组织机构代码证、或者提供三证合一后营业执照、法定代表人身份证、竞租保证金银行缴款单据、法人在厦固定资产证明等复印件，（若有）投标代表人需要提供个人身份证复印件及法人代表授权委托书，以上所有文件或复印件须竞租人法定代表人签名并加盖公章。

（2）（个人）竞租的，均需提交个人有效身份证复印件、中国人民银行开具个人征信等级报告、竞租保证金银行缴款单据、在厦固定资产证明等复印件，以上所有文件或复印件须竞租人本人签名并加盖手印。

**4.报价单。范本详见附件。报价不得低于起租标准，报价金额大小写不一致时以大写为准，并写明经营业种。**

**5.廉政承诺书、诺函。竞租人提交的廉政承诺书和承诺函应与附件的范本一致。承诺函需由竞租人本人（竞租人为单位时为法定代表人）亲笔签名，竞租人为单位时并加盖公章。**

**6.竞租人参加本次竞租的，需准备2套报价文件，并按规定时间内送到提交报价地点。**

**五、公布报价、授予承租资格**

1.招租人将于公开招租报价会议上审核并公布竞租人是否具备竞租资格，并与竞租人核对提交的报价文件为未开启状态，将当众开启竞租人提交的报价文件，审核报价文件是否符合要求，现场公布竞租人的报价。

2.招租人将按照有效报价从高到低的顺序确定承租候选人的顺序，即将提交有效报价的全部竞租人列为第一候选人、第二候选人、第三候选人，以此类推。若出现报价相同的，则招租人将以抽签的方式确定竞租候选人的顺位，未按通知参加抽签的视为放弃资格。如只有一个符合条件者报名的，则该竞租人为第一候选人。

3.承租候选人的顺序确定后，若标的房产有原承租人的，需询问原承租人或其他具有优先承租权者是否行使优先承租权，若原承租人或其他具有优先承租权者行使优先承租权，则将承租资格授予原承租人或其他具有优先承租权者（行使优先承租权细则详见本规则第六条）；若原承租人或其他具有优先承租权者放弃优先承租权，则招租人将承租资格授予第一候选人。若第一候选人放弃承租资格的，其竞租保证金不予退还，招租人有权选择重新招租，或者将承租资格授予后一顺位的候选人，以此类推。相应的承租候选人必须按招租公告及招租规则的要求于公开招租结果公示之日起三个工作日内与招租人厦门市员当工贸发展有限公司签订租赁合同，否则视为放弃承租权，其保证金不予退还。

**六、优先承租权**

招租房产有原承租人或其他具有优先承租权者，可对该房产享有优先承租权。即在租金价格相同基础上有优先承租权。按照《厦门市人民政府国有资产监督管理委员会关于规范国有企业资产出租管理的指导意见》相关规定，对原承租人进行信用审核，有恶意违约、无故拖欠租金或存在违约诉讼等情形的原承租人不享有优先承租权或不得承租、续租。

1.原承租人或其他具有优先承租权者应于公布报价时到现场了解报价结果，并应在公布报价之日起三个工作日内行使优先承租权，即在上述期限内原承租人或其他具有优先承租权者与招租人按承租第一候选人的报价签订新的租赁合同，继续承租该房屋，同时承租第一候选人资格自动失效。

2.若原承租人在公布报价之日起三个工作日内不愿以第一候选人的报价继续承租该房屋的，则视为原承租人放弃优先承租权，原租赁合同到期自动终止。

3.原承租人或其他具有优先承租权者放弃优先承租权后，由承租第一候选人与招租人签订租赁合同，该租赁合同签订时间为招租人收回该租赁房产交予招租人之后三个工作日内。

**七、原承租人放弃优先承租权后，若承租第一候选人在上述期限内不与招租人签订租赁合同，则视为该候选人自动放弃本次承租资格，竞租保证金不予退还。招租人可选择重新组织招租，亦可选择按以下方式处理：招租人将第二候选人的报价告知原承租人，原承租人可按照第二承租人的报价行使优先承租权继续承租该房屋。若原承租人放弃优先承租权，承租第二候选人可与招租人签订租赁合同，以此类推。**

**八、若在招租人过往公开招租中，竞租人有违背公开招租规则，违规拆建租赁物、破坏租赁物，租赁期间不缴纳或逾期缴纳租金、水电费，违反租赁合同等不良记录的或存在各种违法行为的，招租人有权单方面取消此类竞租人的竞租资格。**

**九、承租意向人参与公开招租活动过程中，均应由本人持居民身份证或持单位营业执照副本及单位书面授权代理文件、代理人身份证明参加。**

**十、公开招租结果(获得承租资格的竞租人名单)将在确定中标人后五个工作日内公示在厦门市特房筼筜开发有限公司网站上，不在另行通知。**

**十一、厦门市员当工贸发展有限公司对本规则享有最终解释权。**

招租人：厦门市员当工贸发展有限公司

地址：厦门市嘉禾路267号惠元大厦15楼C座

咨询电话：5077552-151

**报 价 单**

**厦门市员当工贸发展有限公司：**

我单位/或本人 对思明区长青路 号单元房产，出租面积： ㎡的及周边情况己作充分了解，愿意承租该单元，租金报价金额为每平方每月人民币 整(￥ ㎡/月)，经营业种为 业。

竞租人（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

法定代表人：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

时间： 年 月 日

**廉政承诺书**

**厦门市员当工贸发展有限公司**：

本单位/本人是贵公司思明区长青路 号单元的竞租意向方，已知悉贵公司有关规定及管理制度，在此郑重承诺：

1、诚信守法、公平竞争。

2、决不给予贵公司（招租人）、招租代理机构、监管部门等相关单位或部门工作人员进行任何形式的商业贿赂以谋取成交机会。

3、不采取恶意串通、操纵、垄断等违法行为获取成交资格。

4、不向贵公司（招租人）、招租代理机构、监管部门等相关单位或部门提供虚假文件、采用虚假方式以及其他弄虚作假方式骗取成交。

5、尊重和接受有关监督管理部门的监督、若违背上述承诺，致使贵公司利益受损或工作人员受到党纪、政纪处分、司法机关刑事追究（判处拘役或有期徒刑以上刑罚处罚）的，自处分确定、判决生效之日起三日内，本单位/本人自愿承担贵公司的违约金，贵公司有权没收本人/本单位缴交的竞租保证金。。

特此承诺，自愿约定责任无期限。

竞租人（单位盖章）：

法定代表人或其委托代理人（签字）：

联系电话：

年 月 日

**承诺函**

**厦门市员当工贸发展有限公司：**

我单位/本人 （地址： ，法定代表人： ，营业执照号码/身份证号码： ），已详细了解到贵司关于公开招租地址：思明区长青路 号单元，出租面积： ㎡房产的《公开招租信息》和《公开招租规则》。我单位/本人自愿接受前述文件的全部条款，并在此前提下参加竞租。现承诺如下：

若我单位/本人获得承租资格，我单位/本人保证在本次公开招租规则规定的期限内按招租文件中的租赁合同条款内容与贵司签署《店面租赁合同》，若我单位/本人未能按期与贵司签署《店面租赁合同》的，贵司有权将承租资格授予他人，并没收我单位/本人缴交的竞租保证金。

特此承诺。

竞租人（签章）：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

时间： 年 月 日

**租赁合同**

合同号：

甲方：厦门市员当工贸发展有限公司 乙方：

地址：厦门市嘉禾路267号惠元大厦15楼C座 地址：

法定代表人：王宇 法定代表人：

身份证号码：

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲乙双方经友好协商，就乙方向甲方承租如下租赁场所事宜达成一致，并制定本合同。本合同之附件《房屋租赁安全管理协议》为本合同不可分割的一部分，附件与本合同主文若有不一致，以附件的约定为准。

1. 租赁场所：厦门市思明区长青路 号单元

建筑面积： ㎡(12套)

二、租赁房屋用途：住宅

三、租赁期限：4年10个月，自20 年 月 日起至20 年 月 日止

四、乙方向甲方缴交租金明细：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 元/每月租金 | 缴款类别 | 各期租金起始日 | 各期租金结束日 | 元/本期租金 | 缴款日期 |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |

备注：

**五、履约保证金**

1、乙方向甲方缴交的竞租保证金在本合同签订后扣除乙方应缴的履约保证金（注：履约保证金为三个月租金人民币 元）及末年最后一期租金（三个月租金 元），不足部分乙方在本合同签订后3日内付清，超出部分甲方在本合同签订后10日内无息退还给乙方。如乙方未按规定交纳且逾期超过3日的，则视为乙方违约，甲方有权解除本合同，并不予返还乙方已交纳的履约保证金。

2、租赁期间，如果乙方有违反或不履行本合同的行为，并给甲方造成损失或者损害的，在甲方发出要求乙方纠正该等行为并赔偿甲方损失的书面通知后7日内，乙方拒不纠正该等行为并赔偿甲方损失的，甲方有权依照本合同约定直接在乙方向其交纳的履约保证金中扣除相应数额的违约金或损失赔偿金（不影响甲方对乙方该等行为可行使的任何其他权利或补救方法），以补偿甲方因乙方该等行为而造成的损失或者损害，但甲方应在直接扣除违约金或损失赔偿金之日起7日内书面告知乙方。

3、乙方应在收到前款所述书面扣款通知的7日内向甲方补足履约保证金，否则，甲方有权解除合同，收回该房屋，剩余的履约保证金作为违约金赔偿给甲方，甲方损失超过剩余履约保证金的，仍有权追索。

4、甲方须在本合同终止（不论基于何种原因）及乙方把该房屋交还给甲方，且双方就租赁该房屋而产生的一切权利和义务清理完毕后7日内，向乙方退还剩余的履约保证金（不计利息）。

**六、交付与验收标准**

乙方声明其在签署本合同前已经现场视察过该房屋，对该房屋的面积大小、现状（包括但不限于房屋的设备、管线布置、结构布局等）及其周边的现有装修及设施状况表示满意并同意按现状接收。

**七、交付日与装修免租期**

1、租赁合同签订时间为甲方收回或原承租户腾退该租赁房产交予甲方之后三个工作日内。乙方应于甲方通知的时间到房屋所在地办理该房屋的交接手续。甲方以现有状况向乙方交付该房屋且双方签署交付凭据，即视为甲方已履行将该房屋合格地交付给乙方的义务。乙方为单位的，需由法定代表人或书面委托的代理人与甲方办理交接手续。

2、该房屋享受装修免租期二个月、装修优惠期二个月(优惠期间租金减半)，但乙方需将房屋按照思明区城市管理局嘉莲中队的整改要求进行整改并通过查验，就房屋的二次装修方案需向甲方提供书面申请及自行前往建设局进行备案。若因乙方的整改无法通过思明区城市管理局嘉莲中队的审核或无向建设局备案造成租赁合同无法继续履行，甲方有权单方立即终止租赁合同并收回该房屋；同时乙方需向甲方支付原装修免租期（二个月）、原装修优惠期（二个月）的租金及租赁合同内约定的履约保证金作为违约金赔偿给甲方，若造成甲方其他损失的，乙方还应负责弥补甲方的损失并自行承担由此引起的一切法律后果。

3、若乙方未于甲方通知的时间前往房屋所在地办理该房屋交接手续，视为甲方已于通知的交付日履行房屋交付义务，乙方仍应向甲方支付自交付日起的租金、甲方代垫的物业管理费、水、电费及其它费用。

4、若乙方直至交付日之次日起30日内仍未前往房屋所在地办理房屋交接手续，则甲方有权提前解除本合同，并没收全部履约保证金，要求乙方支付自交付日至合同解除之日的租金、甲方代垫的物业管理费等有关费用，并有权追索甲方因乙方的该等行为所遭受的一切损失。

**八、房屋装修**

1、乙方倘对该房屋进行任何装修工程(包括但不限于乙方对该房屋进行的内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置)，其设计与图纸必须取得甲方的事先书面同意，并征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准，且在取得所有必要的政府有关部门的规定的验收合格证书（包括但不限于消防验收合格证书）后方可正式投入使用,因上述行为而引起的一切费用均由乙方承担。

2、若乙方租用该房屋，今后要对房屋进行小型改造和装修应经甲方同意后方可实施，但不得破坏搭建的房屋原有设施设备，不得危及到房屋的结构及安全。合同终止时，如甲方要求，则乙方应把非房屋原有以外的建筑以及所有的附属物、装置、附加物拆除并将土头、垃圾清理干净后把租赁房屋归还甲方，出租房屋的原有建筑如有损坏，乙方应负责修复或赔偿。

3、乙方应自行与物业管理单位办理装修相关手续,乙方保证该等装修工程不得影响其它租客的正常使用。

4、经甲方事先备案，乙方可自行聘用有资质的承建商负责进行其它装修、改建工程。乙方聘请的承建商必须遵守甲方或管理处制订的有关装修规定和标准及其不时的修订。乙方明白并同意，在装修过程中，对于因乙方或其聘请之承建商的任何违反前述规定和标准及其修订的行为，乙方应当向甲方承担全部责任，包括但不限于赔偿甲方由此而遭受的一切损失。

5、在未获得政府有关主管部门批准，以及未获得甲方的书面认可或同意前，乙方在装修时，特别不得：

（1）在该房屋或该房屋任何部分搭建、安装、拆除或改装任何固件、分隔物、建筑和设施；

（2）改装、增加或允许他人改装、增加电气设施、燃气设施、空调设备、下水管道、消防/火警监测或保安等系统；

（3）安装或允许他人安装任何需要附加电气/燃气、市电布线/管道、或不通过分表计量的电/燃气、或其重量超过了地面的设计载重的设备、机器；D.在该房屋的门窗、天花板、墙面、横梁、地板、结构件、卫生设施、空调设备、消防/火警监测设备上装钉、插入或允许他人装钉、插入任何钉子、螺丝钉、金属钩、托架或类似物件；也不得损坏、损伤、钻入、划伤、毁损或允许他入损坏、损伤、钻入、划伤、毁损上述物品的表面；

（4）铺设或使用任何可能损坏或穿透地板的覆盖物。

6、除非得到甲方事先书面同意，对厦门市消防部门指定安装的消防门，乙方在装修时不得改装消防出口现有之门锁、门闩及装配，不得使用密封式铁门。

7、乙方必须自行承担按照政府有关部门要求，在租赁期内的任何时间移除该房屋内任何乙方建造的不合规格的结构物、建筑物、分隔物及其他改建物的费用，无论该等结构物、建筑物、分隔物及其他改建物建立时是否得到或未得到甲方的同意，甲方对乙方因此蒙受的损失概不负责。

8、如乙方对该房屋做出任何修建，或安装任何附属物、装置、附加物，乙方应向甲方保证该等修建，或安装任何附属物、装置、附加物符合政府主管部门的要求，且即使该等装修、改建或安装已得到甲方的同意，甲方仍可要求乙方在合同终止交还该房屋时，复原、移去或拆走该等改建、附属物、装置及附加物或其任何部分，且乙方应承担因此而产生的一切费用。

9、合同期限内，甲方确因合理原因而需对该房屋进行改建、扩建或装修的，应提前通知乙方。

10、乙方应保证对该房屋进行该等装修工程前自费为该房屋就其各种在装修期间可能遇到的风险向保险公司购买保险。

11、若于租赁期内的任何时间，政府任何主管部门对该房屋的装修(包括但不限于消防设施)提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门不时的要求修改其装修。若因此须影响相邻单元的其它承租人，乙方应独自负责修复对相邻单元造成的任何损坏并独自承担由此而引起的一切费用，包括但不限于对相邻承租人的合理补偿。同时，甲方并不因此而承担任何责任，但若因此而使甲方权益遭受损害，甲方有权向乙方提出赔偿。

12、若于租赁期内的任何时间，政府任何主管部门对该房屋相邻单元的装修(包括但不限于消防设施)提出任何整改要求，乙方必须根据甲方或管理处的要求提供所有必须的协助及配合，以符合该整改要求。若届时乙方因此遭受非乙方自身引起的经济损失，乙方应自行与相邻单元的承租人进行协商。乙方不得以尚未与相邻单元的承租人达成一致意见为由拒绝或延迟提供上述协助或配合，且乙方因此而遭受之一切损失应由乙方自行解决，甲方不必为此而承担任何责任及赔偿要求。

**九、房屋交还**

1、甲方有权于租赁期届满或因乙方违约导致甲方行使单方解除权时收回该房屋。乙方须在租赁期结束后或合同解除后7日内（含当日），与甲方有关部门（包括但不限于经营部）联系交回房屋事宜，且乙方应在本合同终止的当日内，把该房屋连同其房屋上建筑物以及所有的附属物、装置、附加物不得损坏应保证完好交还甲方；或甲方另有要求恢复至接收房屋时的状态或者甲方书面认可的标准的可租用及良好的使用状态下，交还甲方(租赁期内该等设施的自然损耗除外)。同时，须将通向该房屋及房屋上的建筑物各部份的锁匙或通行卡证(如有)交还甲方。

2、若乙方未按本条第1款约定的状态将该房屋及房屋上建筑物返还予甲方，甲方有权自行对该房屋及房屋上的建筑物作出合适的修缮，因此而引起的一切开支及费用由乙方负担。甲方有权把该等开支及费用视作债项，向乙方追讨。

3、若乙方未按本条第1款约定的时间将该房屋及房屋上建筑物返还予甲方或办理上述工商、税务等注销或变更登记手续的，则乙方应按租金标准的2倍向甲方支付房屋占用使用费，同时支付超期占用房屋期间的物业管理费、水、电费，乙方还应赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于甲方因延迟向新租户交付该房屋而需承担的违约金、中介费，甲方并有权根据本合同第十八条的规定行使收回该房屋的权利。

4、租赁期间，因政府相关部门或甲方建设需要，甲方可提前收回租赁房屋。乙方应在收到甲方书面通知的30日内无条件将该房屋退还甲方，乙方对此无异议，并承诺无条件配合。同时，乙方充分理解上述情况可能造成的影响，并承诺不因此向甲方主张任何形式的补偿、赔偿或违约责任。

若乙方未在收到甲方书面通知的30日内无条件将该房屋退还甲方，甲方有权不退还乙方履约保证金，乙方应赔偿由此给甲方造成的一切损失。

1. **房屋严重破损的处理**

1、倘该房屋全部或其主要部份受到破坏、损毁，致使其不适宜使用或占有，该房屋在该等破坏、损毁发生后的三个月内尚未得到重修或重建，甲方或乙方任何一方可以书面通知对方，终止本合同。在前述情形下，甲方没有义务对该房屋进行重修或重建。乙方可在该房屋遭受该等破坏、损毁的次日起停止或按该房屋受破坏损毁的程度相应减少支付租金，直到该房屋完成重修或重建。

2、在不影响任何一方对另一方就任何在本合同终止前的索赔或违反本合同项下之条款的权利继续有效的前提下，及在不影响甲方向乙方要求支付本合同终止前应付的租金、物业管理费、电费及其它费用的权利的前提下，本合同将于甲方或乙方任何一方收到对方按照本条规定发予的书面通知之日起终止。

**十一、甲、乙双方主要权利、义务：**

1、甲方已将房屋的产权状况及使用功能对乙方进行介绍和说明，乙方也对房屋的产权状况、使用功能及其与合同目的之间的关系和可能的风险有充分了解，再无其他应了解之事项，乙方自愿承担由此产生的后果。

2、出租房屋按现状出租。甲方将出租的房屋交付乙方后，乙方负有保护和维修的责任，如有损坏，乙方应负责修复或赔偿。在租赁期间，租赁房屋及其附属设施（包括但不限于屋内的任何电器装置、电器用品或电线的故障或失修，房屋水管通道或厕所堵塞或损坏，任何来源的水在该房屋或其任何部分泄漏或满泻）的修缮由乙方负责，甲方对该房屋的维修责任只限于该房屋的结构(本合同另有约定的除外)。

3、乙方须允许甲方在书面通知或通讯告知乙方后，无论有否随同工匠或携带工具，在所有合理的时间内进入该房屋视察该房屋的维修状态，盘点该房屋内的附属物及进行必要的修缮及保养工程。遇到紧急事态(包括但不限于火灾、水灾、抢劫、人员伤亡等)时，若在办公时间内，甲方由乙方人员陪同进入该房屋，但在非办公时间内或无法联络到乙方的情况下，甲方或其授权代表可在事先无通知的情况下进入该房屋。并且甲方不需负任何责任及赔偿因进入该房屋而产生的损坏，但事后甲方需将情况向乙方予以书面说明。

4、乙方须在该房屋遭受到损毁，或任何人士在该房屋受伤，或该房屋发生火警或意外，或该房屋内的水管信道、电线、装置、附属物或其它设施出现损坏、破裂或缺陷时，立即以口头及书面通知甲方及物业管理处（若有）。

5、甲方同意乙方对租赁房屋进行再次装修，装修使用价值以 年为限（与租赁期限一致）。装修不得破坏原有建筑物的承重结构，原有楼梯的位置不得改变，不得危及房屋建筑安全。房屋装修工程由乙方自行设计、施工和验收，装修费用由乙方自行承担。乙方的装修方案要事先送甲方审核，经甲方书面同意后的施工方案应在装修施工前报小区物业管理处认可后方可实施装修，装修时应服从物业管理处的管理。租赁合同终止或解除后，装修物归甲方所有，乙方不得拆除。若乙方拆除或破坏装修物，属违约行为，应承担赔偿责任。

6、乙方必须在取得政府有关部门颁发的经营许可证、营业执照等相关证件后且营业场所须经消防部门审批、验收合格后方可开始营业。乙方应自行办理相关审批和登记手续。如因有关审批、登记手续等原因而导致店面不能成立或正常经营，乙方如因此要求解除合同，应视为因乙方原因导致合同不能继续履行。

7、双方同意以该场现状建筑面积对该房产的租金(定义见租金缴交明细)、物业管理费、水、电费（定义按实际使用）及其他费用进行确定。该房产在租赁期间所发生的水费、电费、物业管理费、公共维修基金、专项维修基金、卫生费等一切费用由乙方承担，按规定向有关部门自行缴交，若因乙方拖欠或拒缴造成甲方损失，甲方有权从履约保证金中扣除，超过履约保证金的，仍有权向乙方追索。

8、乙方应按合同约定的用途使用租赁房屋，非经甲方同意且双方另订合同，乙方不得转让、分租或转租该房屋或其任何部分或该房屋之任何权益予任何其它第三人。乙方在租赁期间应遵守国家及厦门市的有关法律、法规的规定，不得利用租赁房屋进行违法活动。乙方应对其在租赁期间的违法行为及侵权行为承担一切责任，并赔偿由此给甲方造成的一切直接或间接的损失。

9、合同终止时，乙方应立即将租赁房屋内属于乙方的物品清理出去，否则，视为乙方放弃租赁房屋内的所有物品、装修、设备，则甲方有权自行处置或委托他人处置租赁物内的所有物品设备（包括装修部分），处置所需费用由乙方承担。遗留物品作为废弃品任由甲方处理，因处理上述物品产生的损失由乙方承担。

10、乙方在租赁期间，应对经营场所的消防安全高度重视，要配备足够的的消防器材，达不到消防安全的地方要立即进行整改，因消防安全问题而造成的损失和责任，均由乙方承担。乙方要做好经营场所周围的环境卫生工作，亦不得噪音扰民，若所经营的项目引起周边居民、业主委员会、居委会及有关政府管理部门的投诉或制止，所引起的一切后果和责任均由乙方自行承担，甲方不负有任何赔偿责任。

11、在经营期间，乙方应确保政府有关部门所有必要的执照、批准或许可证（如有规定）在租赁期内完全有效，及在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定。

12、在租赁期内，乙方不得以任何理由抵扣或拒绝支付其必须向甲方或物业管理单位支付的租金、物业管理费、水、电费及其它费用。否则，甲方有权按照本合同的规定执行，并有权要求乙方承担本合同规定的其它违约责任。

13、租赁期满前，该房屋将重新进行公开招租。乙方承诺严格按照甲方拟定的招租规则的要求行使优先续租权，并应在租赁期满前一个月向甲方提交此书面承诺，否则视同乙方放弃优先续租权，甲方将在合同期满时收回房屋。优先续租权具体行使办法按甲方公布的公开招租规则。

**十二、期满财产的处置**

乙方应在本合同终止（包括解除或届满）之日起3个工作日内完成以下工作并与甲方办妥该房屋移交手续，甲方验收确认后双方签署《房屋移交确认书》：

1、结清该房屋租金及水电费、物业管理费、卫生费、公共维修基金、专项维修基金等其他应付费用；

2、除甲方同意保留的外，乙方应拆除其添设的设施设备（如：广告招牌、可移动设备、家具等），并清运所有垃圾、土头，保证该房屋完好、整洁，因此产生的相关费用由乙方自行承担。

3、对于甲方同意保留的装修及设备，乙方应移交甲方，甲方对此不做任何补偿。乙方不得故意损坏房产原状，也不得对甲方同意保留的装修及设施实施拆除、涂抹等故意破坏的行为。

如乙方在该房屋办理移交前未能达到上述要求或经甲方验收不合格的，甲方有权拒绝签署《房屋移交确认书》且逾期移交的责任概由乙方承担。

**十三、不可抗力及相互免责**

1、租赁期间，因不可抗力导致租赁房屋毁损、灭失的，或因政府行政行为或拆迁等方式导致租赁合同中止、解除的，双方互不承担责任。乙方在不可抗力发生时，应及时采取措施，避免损失扩大，否则，乙方应对扩大的损失承担赔偿责任。

2、该房屋内的任何部份因电话的失效、故障、暂停，或因有水、烟、火、有害气体或任何其它物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其它害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫，或因其它损害，而对乙方或任何其它人士造成的任何个人或财物上的损失或破坏。乙方在此声明，如上述情况非因甲方的过失直接引起，甲方无需对乙方或任何其它人士承担责任，乙方应直接与造成损害的直接责任方交涉。

3、甲方无义务负责该房屋或其内之财物的保安、保管。乙方在任何时间都应自行对该房屋或其内之财物负责。

**十四、违约责任**

1、乙方违约的，甲方有权没收乙方的履约保证金，履约保证金不足以弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

2、乙方逾期未交租金或甲方代垫乙方的水、电费、物业管理费及其他费用的，乙方除应及时足额补交外，还应依该期租金的日千分之一向甲方支付违约金，如有一期逾期超过30日或连续两期逾期支付租金或累计三次逾期支付，甲方有权单方解除合同，没收履约保证金，收回租赁房屋。自甲方解除通知到达之日起，乙方应按约定标准的1.5倍支付房屋占用费。

3、乙方擅自将租赁房屋转给第三方使用或改变租赁用途的，甲方有权要求乙方限期改正，乙方拒不改正的，甲方有权没收乙方的履约保证金，解除本合同，收回租赁房屋。

4、在租赁期限内，乙方逾期交付物业管理费、公共维修金、水、电、水电损耗等及其他费用而甲方为乙方垫付上述费用的，乙方除按前款支付违约金外，逾期达14日以上的，乙方同意甲方采取停止供应或停止使用水、电等其他设施的措施，因此造成的一切后果由乙方自行承担。

5、在租赁期限内，乙方非因法律、法规及本合同规定的情况，中途擅自退租的，履约保证金作为违约金赔偿给甲方；若履约保证金不足赔偿甲方损失的，乙方还应负责赔偿。

6、在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方面解除本合同，收回该房屋，由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。甲方不单方面解除合同的，不影响甲方要求乙方赔偿损失的权利：

（1）未依据本合同约定，如期缴纳履约保证金的；

（2）未经甲方书面同意，擅自将该房屋转租、转让、转借他人或调换使用；

（3）未经甲方书面同意，擅自拆改、变动该房屋结构，或损坏该房屋，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正、并修复的；

（4）擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋进行违法、违规活动的，或未取得政府相关部门许可违法经营的；

（5）乙方违反本合同规定，不承担维修责任或支付维修费用，致使该房屋或设备严重损坏的；

（6）逾期支付本合同约定的租赁费用或其他相关费用达30日以上的；

（7）乙方破产（倒闭）或决定解散，因重组或合并原因进行清算者除外；

（8）由于乙方原因，致使该房屋因法庭强制执行而被查封；

（9）乙方因自身原因连续中断营业达2月以上的；

（10）法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前解除合同的其他情况。

甲方依据本条前款规定单方解除合同的，应当书面通知乙方7日内迁离并交回该房屋；履约保证金作为违约金赔偿给甲方；若履约保证金不足赔偿甲方损失的，乙方还应负责弥补甲方的损失；本合同另有约定的，从其约定。

甲方发出的解除合同通知送达乙方之日起，双方之间租赁合同关系解除。

7、甲方根据本合同，要求或收取违约金，并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的其他权利和补救的权利（包括收回该房屋的权利）。

8、若本合同终止或提前解除，乙方未能按照本合同规定向甲方返还该房屋或办理上述工商、税务等注销或变更登记手续的，则甲、乙双方同意，乙方应按租金标准的2倍向甲方支付房屋占用使用费，同时支付超期占用房屋期间的物业管理费、水、电费等费用，乙方还应赔偿甲方因此而遭受的一切损失，且甲方有权行使收回该房屋的权利包括但不限于在乙方不到场的情况下进入、占有该房屋并处理、移除乙方在该房屋内的任何财物，且无须对乙方因此而遭致的损失、损害承担赔偿责任。如该房屋内有乙方遗留下的任何装饰、家具、装备、对象、物料、设备或其它任何物品，均视为乙方放弃前述物品，甲方有权以任何方式处理前述物品，乙方不得异议，也不得追究甲方责任和要求甲方赔偿；同时，甲方亦有权向乙方追讨因清理、保管前述物品（若有）所产生的所有费用。

9、甲方因乙方违约行为而产生的损失，均由乙方承担。

10、甲方一次或多次原谅、宽恕乙方违反或不履行任何其在本合同项下的任何义务，不得构成甲方放弃追究对乙方任何日后持续违反或不履行义务的依据，亦不得在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何日后持续违反或不履行的义务的权利，除非甲方以书面方式作如此表示。

11、甲方对乙方做出的任何同意，只构成甲方对某一特别事件的同意，并不构成放弃追究或豁免本合同任何条款的执行，亦不得理解为甲方在日后同类型事件中放弃须获得其特别同意的要求，除非甲方以书面作如此表示。

**十五、合同的解除**

1、租赁期内，甲、乙双方不得无故解除合同。

2、乙方违反合同附件《房屋租赁安全管理协议》规定事项的；或乙方违反约定，经通知后未改正；或违约情节严重的甲方有权提前解除合同，并视为因乙方原因导致合同提前终止。

3、租赁期内若政府要对上述房屋进行拆迁或征用，乙方应无条件服从并给予积极配合。政府对上述房屋的拆迁或征用的赔偿，属于房产部分的赔偿归甲方所有，属于装修部分的赔偿归乙方所有，甲、乙双方不再互相赔偿。若政府对上述房屋进行拆迁或征用，本合同自然终止。

4、乙方如需提前退租的，应提前30日以书面形式通知甲方，并征得甲方同意后方可退租，但应将租金交至通知期届满，通知期届满乙方仍未将租赁房屋交还甲方的，则租金应按原标准的1.5倍交至实际交还之日。乙方提前退租的，履约保证金不再退还。

5、合同到期后或合同解除时的7日内，乙方应按约定时间与甲方有关部门（包括但不限于资产经营部）联系交还房屋事宜，且乙方应在本合同终止的当日内，把该房屋连同其所有的装修物、房间锁匙等按本合同规定，交还甲方，逾期交还的，按原租金标准的1.5倍支付房屋占用费。

6、解除本合同的，有权解除合同的一方应主动向另一方以书面方式提出。因解除本合同，使一方遭到损失的，除前述因不可抗力可依法免除责任的外，有过错的一方应赔偿另一方的损失。

**十六、关于该房屋在租赁期间内相关保险事宜的补充**

1、因该承租房屋在交付日之后遭受爆炸、盗窃等其他类似安全问题而对乙方或任何第三者造成的伤害或任何财物上的损失或破坏，甲方不承担赔偿责任。

2、甲方建议，乙方应当就租赁房屋购买装修期内之建筑工程一切险（含第三者责任险）、租赁营业期内之公众责任险等。甲方亦建议，乙方为租赁房屋在租赁期间可能发生的风险购买相应的足额的自有财产保险和安全生产责任保险等全面的责任保险，并使该等保险在租赁期间内持续有效。若因乙方未购买前述保险或投保金额不足以弥补所产生的一切损失，由乙方承担,如甲方因此对外被要求承担赔偿责任，乙方同意由乙方承担全部赔偿责任并赔偿甲方因此所受到的损失。

3、乙方不得作出任何行为导致该房屋或其任何部份的火险或其它保险(包括第三者保险)无效。乙方亦不得作出，或容许他人作出任何行为致使该等保险的保险费增加。

4、倘该等保险的保险费因乙方作出的任何行为而增加，甲方有权在不影响其任何其它权利和补救的前提下，向乙方追讨因此而增加的保险费。

5、双方特别确认，乙方所购买的安装责任一切险及第三者责任险保险应以甲方为共同被保险人。

6、如因乙方原因，发生引致甲方损失的保险事故，乙方从保险公司获得的赔款应当首先用于赔偿甲方的损失；如乙方从保险公司获得的赔款不足以赔偿甲方的损失，则差额部分由乙方赔偿予甲方。

**十七、房屋的转让、抵押**

1、在租赁期内，甲方如需转让该房屋的，应提前一个月通知乙方。甲方若需抵押该房屋，无须书面告知乙方，但在该房屋抵押后当事人协议处分该房屋前，应提前一个月通知乙方。

2、若甲方将该租赁房产作为抵押房产向银行申请贸易融资授信额度，乙方应给予配合办理相关手续。

3、乙方若需行使优先购买权，则应在接到甲方通知之日起15日内以书面形式明确表示行使购买该房屋的优先权利，否则视为乙方放弃优先购买权。

**十八、房屋的转租、分租等**

非经甲方同意且双方另订合同，乙方不得转让、分租、转租、或以合作经营等方式变相转租该房屋或其任何部分或该房屋之任何权益予任何其它第三人。承租方必须从事与房屋使用性质相适应的行业，不得从事不健康业种。承租方签订租赁合同后（四）个月内必须开始营业，必须严格按照竞租时向甲方申报的经营方案使用房屋，半年内不得改变经营业种，半年后未经甲方书面同意不得改变经营业种。否则，视为违约。

**十九、**租赁合同签定时，乙方应将营业执照和法定代表人身份证复印件交给甲方备案。在乙方设立的企业成立后，乙方在本合同中的权利义务则由乙方及其设立的企业共同承担。

**二十、**本合同如有未尽事宜，须经双方协商做出补充规定，补充规定与本合同具有同等法律效力。

**二十一、**乙方确认其联系地址为 ，联系人为乙方或其设立、控制或参与的经营主体；该联系地址是双方在履行合同过程或诉讼中的送达地址，如乙方变更联系地址或联系人，应以书面形式通知甲方，甲方就本合同有关事宜邮寄至上述联系地址和联系人的书面文件，于投送快递当日将被视为已送达收件人。于对方接到一方发出的变更其地址的通知之前，该方地址仍以本合同所列通讯地址为准，任何一方在其地址变更后未通知或迟延通知的，由其承担法律后果，一方只须按合同中载明的另一方地址发送通知，即视为已有效地通知另一方（即使退件也不例外）。

**二十二、**本合同执行中发生争议，应通过甲、乙双方协商解决；协商不成的，双方同意：因本合同产生的争议由租赁物所在地人民法院管辖。败诉方应赔偿胜诉方因诉讼而支出的律师费、保全费用、仲裁费用、执行费用、鉴定费用、公证费用、差旅费用、调查费用等全部费用。

**二十三、**本合同一式两份，双方各执一份，均具同等法律效力。本合同经双方签字盖章后生效。

**甲方（盖章）：厦门市员当工贸发展有限公司**

**注册地址：厦门市思明区嘉禾路267号惠元大厦15楼C座**

**法定代表人 ：王宇**

**电 话：0592-5077552**

**传 真：0592-5074626**

**乙方（签字/盖章）：**

**营业名称：**

**注册地址：**

**通讯地址：**

**法定代表人：**

**电 话：**

**传 真：**

**签订日期： 年 月**

**附件清单：**

**一：甲、乙双方开票信息**

**二：房屋租赁安全管理协议**

**三：房屋交付确认书**

**附件一：**

**甲、乙双方开票信息**

**一、厦门市员当工贸发展有限公司开票信息**

名称： 厦门市员当工贸发展有限公司

纳税人识别号：91350200154997819Y

开户行：中国建设厦门市分行滨北支行

账号 35101537201050007633

电话 0592-5077552

地址： 厦门市嘉禾路267号惠元大厦15楼C座

**二、承租人开票信息**

名称：

纳税人识别号：

开户行：

账号

电话

地址：

**附件二：**

**房屋租赁安全管理协议**

鉴于：

甲方与乙方于20 年 月 日签订了《租赁合同》（合同编号： ）（以下简称该合同），甲方将座落在 单元的房产（以下简称该房产）租赁给乙方作为商业用途使用，租赁期为 年 月 日至 年 月 日。

为了加强房屋租赁管理，规范租赁房屋经营使用秩序，确保该房产和承租人的生命财产安全，明确甲乙双方的责任和义务，根据《中华人民共和国消防法》和《中华人民共和国治安管理法》等相关法律法规规定，按照房屋使用“安全第一、预防为主”的方针和“谁承租，谁负责”的房屋安全管理原则，加强安全监督管理，落实安全责任制，经甲乙双方共同协商达成一致，签订本协议，以资共同遵守。

一、乙方应认真学习和贯彻执行国家有关消防和安全的法律法规等有关规定，负责对员工（或家庭所有成员）和来访亲朋好友开展安全宣传教育培训，组织员工（或家庭所有成员）参加相关消防演练，做好租赁房屋安全管理工作。

二、乙方接收使用该房产前，应对该房产及附属设施的安全牢固情况、该房产的出入口及通道等是否符合治安和消防管理的有关规定进行检查，若发现问题应及时与甲方沟通。乙方接收该房产后发生的一切事故，除不可抗力外，概由乙方自行负责修复并承担有关责任。

三、乙方应定期对该房产进行安全检查，及时发现并排查安全隐患，保障生命和财产安全。若因乙方日常检查不到位而出现安全问题，概由乙方自行负责修复并承担有关责任。

四、租赁期内，乙方应遵守有关部门规定，做好防火、防盗、防毒、防汛、防灾、用电、用气等安全工作，严禁“三合一”，严禁私拉、乱接电线和随意加大用电负荷，确保安全用电；严禁在楼道内用火和在出租房屋及楼道内存放不符合安全标准的易燃易爆剧毒及危险化学用品、放射性等危险物品，确保走廊、通道畅通。如因乙方未能遵守有关规定、存在上述禁止行为而发生安全事故的，概由乙方自行承担有关责任。

五、若乙方使用该房屋进行生产经营活动的，必须按规定配备消防设施用品、落实安全生产各项措施，若乙方未能按有关规定配备、落实的或因此而引发事故的，乙方应承担全部责任。

六、乙方利用该房产进行生产经营活动的，在开业前应向甲方出示已办理消防批准文件及工商营业执照、开业许可证书等资料。

七、乙方应负责保护该房产的整体结构，不得私自拆除和改建该房产房屋及影响整体结构，不得破坏该房产外貌。甲方可随时检查乙方是否在承租屋违法搭建建筑物、构筑物、加大房屋的负载，是否擅自占用、移装共用设施、设备，一经发现，乙方应立即根据甲方的要求和限期进行整改，否则，由乙方因装修、改建或未及时整改该房产房屋而引发的安全事故，概由乙方自行承担有关责任。

八、若乙方需对该房产进行装修装饰、对该房产内的配电设备、给排水设备进行改造的，必须先向甲方提出装修改造方案并获得甲方同意；如根据有关规定必须先报消防等有关部门审批的，乙方必须先报有关部门审批后方可施工。由此若给其他第三方造成损害的概由乙方自行承担有关责任。

租赁期满后不再续租或非承租资格者时，乙方须负责将该房产在合同到期当日内以现状交接甲方；不得故意破坏、损坏房产建筑主体及房产内装修、装饰及设施等（包括但不限于），否则乙方应赔偿由此给甲方造成的一切损失；若甲方要求乙方将该房产恢复原状，不能（愿）恢复的，乙方应向甲方支付恢复所需的全部费用，该费用标准由甲乙双方另行协商确定。

九、乙方不得擅自将该房产转租、转借、转让他人或以合作经营等方式交由他人使用；不得利用该房产进行非法活动，不得发出超过规定标准的噪声，不得进行法律和法规规章禁止的其他行为。否则，由乙方自行承担由此引起的一切法律后果并赔偿由此给甲方造成的一切损失。

甲方有权对该房产进行检查管理，若发现乙方利用该房产从事违法乱纪活动，有权向有关管理部门反映。且一经发现，甲方有权行使《租赁合同》中约定的合同解除权，乙方应承担由此给甲方造成的一切损失。

1. 乙方因违反用电、消防管理等有关要求，造成安全事故或火灾事故，由乙方自行负责处理和解决，由此造成的一切后果和经济损失由乙方负责承担（包括赔偿因此给甲方造成的一切损失）。
2. 乙方租赁房屋面积在 50平方米内的，应自行配置干粉灭火器2—4支，应急灯1—2盏；100平方米内的，配干粉灭火器4—8支，应急灯2—4盏；依此类推。乙方租赁房屋范围内如有公共消防设施要爱护，不得将消防栓内的器械损坏、丢失、挪作他用，严禁无故打开消防阀门取水用或关闭过路消防阀门。
3. 甲方或上级政府部门有权对于该房屋的使用情况和安全情况进行检查，对于检查中发现有存在有安全隐患的地方，乙方应按甲方或上级政府部门的要求和期限及时进行整改，乙方不配合进行整改的，甲方有权行使《租赁合同》中约定的合同解除权；若由此引发安全责任事故的，概由乙方自行承担一切责任。
4. 本协议作为甲乙双方签订的该合同的附件，与该合同具有同等的法律效力，自双方签字盖章之日起生效，该合同终止之日，本协议自动解除。

十三、本协议一式三份，甲方执贰份、乙方执壹份,每份具有同等法律效力。

十四、本协议未尽事宜双方可另行协商解决。

**甲方：（盖章）厦门市员当工贸发展有限公司**

**甲方代表人（签字）：**

**乙方：（盖章）**

**乙方代表人（签字）：**

**签订日期：\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日**

**附件三：**

**房屋交付确认书**

**本《房屋交付确认书》为出租人厦门市员当工贸发展有限公司（以下简称甲方）同承租人 （以下简称乙方）所签订的出租房产地址： 单元房产，所签订的编号为：合同号 《租赁合同》的附件。 现甲乙双方共同对该租赁房屋的交付现状确认如下：**

1. **水表现数：**
2. **电表现数：**
3. **煤气表现数：**
4. **房屋钥匙：**
5. **结构布局及装修状况：**
6. **其他设施、设备：**

**甲方（盖章）：厦门市员当工贸发展有限公司**

**代表：**

**乙方（盖章/签字）：**

**代表：**

**交付日期： 年 月 日**