附件3：房屋租赁合同

**厦特资合[ ]租赁字 号**

**房 屋 租 赁 合 同**

**甲方：**

**乙方：**

**丙方：厦门市特房资产运营有限公司**

鉴于：

1. 甲方系本合同出租房屋的产权人；
2. 甲方已将本合同出租房屋委托丙方进行管理，委托内容包括但不限于：代为出租；以丙方名义向承租人送达各类文书（如通知、催告函等）；代为办理出租房屋交付及交还（或房屋腾退）手续；代为催缴房屋租金（还包括履约保证金、违约金等费用）；代为审核承租人的房屋装修方案和广告设置方案；代为处理承租人提出的相关诉求；以丙方名义就承租人违约事项依法向法院提起相应诉讼等，但涉及出租房屋的抵押担保、转让（或出售）除外。
3. 根据公开招租规则和竞租结果，乙方为本合同出租房屋的承租人。

基于上述情况，甲乙丙三方根据《中华人民共和国民法典》等相关法律规定，就本合同房屋租赁事项，经友好协商一致，签订本合同，供各方共同遵守。

**第一条 租赁房屋基本情况**

一、房屋坐落： ；

二、房屋建筑面积： ；

有关房屋的位置平面图详见附件2。

甲方保证所出租的房屋符合国家对租赁房屋的有关规定，乙方在充分了解了该租赁房屋的现状（包括但不限于房屋的权属、设备、管线布置、结构布局等）后自愿承租该房屋。

**第二条 租赁期限、优惠租期**

一、租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止。

二、优惠租期的具体安排详见附件1。优惠租期内，房屋租金优惠计收，车位使用费（如有）、物业管理服务费用及其它费用不变。如本合同由于乙方的原因提前终止（乙方原因包括但不限于：A.乙方单方面解除或终止合同；B.乙方违反合同或存在其他行为，导致甲方及/或丙方依照法律规定或本合同的约定单方解除或终止合同和租赁关系），则在不影响本合同项下甲方及/或丙方其它权利的前提下，视为乙方自始不享有前述优惠租期，且乙方须在合同解除或终止之日起10个工作日内，按优惠租期期满后次月的租金标准，一次性向甲方补交优惠租期内的所有房屋租金。。

**第三条 租赁房屋用途**

乙方保证该房屋仅作 使用，未经甲方书面同意，乙方不得改变房屋用途及房屋建筑功能。乙方不得从事可能对周围环境造成气味、噪音污染或排放油烟、污水污物等不良影响的行业，乙方在使用该房屋开展经营前，需按有关规定办理相关报批审核手续。如因乙方擅自改变租赁房屋用途及经营业态等原因导致乙方无法办理相关报批审核手续的，由乙方自行承担相应责任，乙方不得以此为由要求解除租赁合同并向甲方或丙方主张任何违约赔偿责任。租赁期限内，乙方因经营业态或商标或商号等与第三人发生纠纷的，由乙方自行解决并承担责任，造成甲方或丙方损失的，乙方应全部赔偿。

**第四条 租赁费用、履约保证金、装修恢复保证金**

一、租赁费用

租赁费用包含房屋租金及其他相关费用。

（一）双方一致同意按照附件1约定的方式计算房屋租金。

（二）租金支付方式：租金按 为一期进行支付，首期租金由丙方从乙方缴纳的竞租保证金中代转给甲方（代转前，乙方应按丙方要求向丙方提供竞租保证金全额收款收据及代转申请等材料），竞租保证金不足以支付首期租金的，乙方应于合同签订当日支付不足部分。除首期租金外，乙方须于每期到期前提前5日向甲方指定收款账户（详见附件1）预先缴付下期的租金。甲方收到租金后十个工作日内向乙方开具相应金额的发票并由丙方向乙方转交，乙方应指派人员前往丙方签收领取发票。（三）租赁期间，租赁房屋实际发生的公摊水费、公摊电费、水费、电费、通讯费、网络费、空调费、物业管理费、专项维修资金及公用化粪池、隔油池清掏维护等其他费用由乙方承担，由乙方直接及时向物业管理单位或相关收费单位缴纳**。**

二、履约保证金

（一）合同签订当日，乙方应向甲方交纳租赁期间履约保证金人民币（大写） - 元，（小写） 元。乙方同意，该履约保证金由丙方从乙方缴纳的竞租保证金中代转给甲方（代转前，乙方应按丙方要求向丙方提交竞租保证金全额收款收据及代转申请等材料）。如竞租保证金支付首期租金后，不足以支付履约保证金，则乙方应于签订合同当日予以补足。如竞租保证金转为首期租金和履约保证金后仍有剩余的，乙方应按丙方要求提出书面退款申请并提供收款收据，丙方收到且确认无误后将剩余款项无息退还给乙方。

（二）租赁期间，乙方不得将履约保证金抵作租金或其他应付款项；如果乙方有违反或不履行本合同的行为，在甲方及/或丙方发出要求乙方纠正该等行为的书面通知后7日内，乙方仍未纠正该等行为的，甲方有权依照本合同约定直接从乙方交纳的履约保证金中冲减扣抵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），但甲方应在直接冲减扣抵违约金或损失赔偿金后书面告知乙方。

**各方特别约定：**本条款不构成对甲方主张权利方式的限制，即甲方并无必须或优先从履约保证金中冲减扣抵违约金或损失赔偿金之义务。

（三）乙方应在收到前款所述书面扣款通知之日起7日内补足履约保证金，否则甲方及/或丙方有权单方解除本合同并收回该房屋，剩余的履约保证金直接作为违约金赔偿给甲方，甲方损失超过剩余履约保证金的，甲方仍有权向乙方追索。

（四）租赁期限届满，乙方无任何违约行为并已按约定要求交还租赁房屋，且甲乙丙三方就租赁房屋而产生的一切权利和义务清理完毕后，乙方才可向甲方书面申请退还履约保证金，甲方收到申请后，经确认无其他遗留问题后，于30日内向乙方无息退还履约保证金。若乙方未按时交还租赁房屋或存在其他违约行为的，则甲方有权没收履约保证金或从履约保证金中直接冲减扣抵乙方应付未付的所有款项及违约损害赔偿金、违约金等，不足部分还有权向乙方追偿。

三、装修恢复保证金

乙方装修内容涉及拆除、变更房屋原有装修附着物、改变房屋原有布局等经丙方认定为较大程度的装修变更，乙方需另行向丙方支付房屋装修恢复保证金，房屋装修恢复保证金具体金额由丙方据实测算，乙方应在装修方案审批通过后根据丙方测算金额于装修施工前缴交装修恢复保证金。

租赁期届满或本合同解除、终止的，乙方应自行承担费用将房屋恢复至原状或丙方认可的状态，经丙方确认符合房屋交还状态后,由乙方向丙方提交书面退还装修恢复保证金的申请, 丙方收到申请后，经确认无遗留问题后，于一个月内向乙方无息退还房屋装修恢复保证金。如乙方未能将房屋恢复至原状或丙方认可的状态，丙方有权全额没收该保证金。如该保证金不足以赔偿损失的，则丙方、或甲方有权继续追偿。

本合同未约定的装修恢复保证金事项，由三方另行签订补充协议约定。

**第五条 租赁房屋交付及交还**

一、租赁房屋的交付

（一）甲方应于 年 月 日（以下简称“约定交付日”）前向乙方交付租赁房屋。

（二）甲乙丙三方同意，由乙丙双方按照本合同约定的交付日进行租赁房屋的验收和移交，并由本合同第十四条约定的乙方和丙方联系人对房屋质量状况、附属设施、设备进行共同清点、验收，共同对该房屋的交付现状、设施设备情况进行确认后签署《房屋交付确认书》，《房屋交付确认书》一经签署，即视为甲方已向乙方交付租赁房屋。因乙方原因未按本条约定时间交付的，视为房屋已于约定交付日完成交付，乙方仍应自约定交付日起按照本合同约定承担租金、其他相关费用及相关责任。若乙方逾期办理该房屋交付使用手续达到30天的，甲方有权选择单方解除本合同，并要求乙方按照第十条约定承担违约责任。

二、租赁房屋的交还

（一）乙方须于租赁期届满或本合同解除、终止之日起10日（以下简称“交还截止日”）内向丙方交还租赁房屋,并办理相应工商、税务等变更或注销登记手续，将注册在租赁房屋的经营实体移出或注销。

（二）租赁期限届满或本合同终止或解除时，乙方应结清本合同约定的所有租赁费用和其他相关费用。

（三）租赁房屋交还前，乙方应当对租赁房屋内属其所有的且尚未形成附合的装修、设备进行拆除、清运(甲方以书面形式同意予以保留的除外)，同时应保证租赁房屋及属甲方所有的设施、设备处于完好状态，因移除造成房屋或附属设施毁损的，乙方应负责恢复至原状或甲方或丙方认可的状态；对于已经形成附合的装修装饰物，未经甲方同意，乙方不得擅自拆除或破坏，且乙方不得要求甲方对此作任何赔偿或补偿，乙方恶意拆除或破坏的，甲方（或丙方）有权向乙方索赔。乙方和丙方联系人签署的《房屋交付确认书》是房屋交还时的验收依据。

**第六条 租赁房屋的装修、户外广告设置**

一、租赁房屋的装修

（一）乙方应当爱护和合理使用所承租的房屋及附属设施设备，不得擅自拆改、扩建或增添，改变房屋主体结构、防水等。若乙方确需对租赁房屋进行装修（包括但不限于内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置），其装修设计与图纸应事先报甲方或丙方书面同意，甲方或丙方仅对装修设计与图纸是否影响租赁房屋主体结构、是否会造成甲方或丙方损失进行审查，经甲方或丙方书面同意后，乙方还应征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准并向甲方或丙方备案后方可进行装修施工。**甲方或丙方的审核及同意不视为甲方、丙方对乙方的装修方案或行为承担责任，因乙方装修方案或行为导致的一切责任、损失、后果等均由乙方自行承担**。装修后的租赁房屋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（包括但不限于装修费用、税费等相应费用）均由乙方承担。

（二）如果乙方的装修设计与图纸在安全、质量、外观、消防等方面不符合国家相关规定或标准，经政府管理机关要求整改的，乙方应当予以改正并自行承担由此产生的费用或损失。

（三）若甲方对承租房屋所在片区水电线路、房屋等进行统一改造、装修，乙方须无条件配合。若乙方经营需要，经甲方书面同意后，可对租赁房屋内的水电表进行增容，费用由乙方承担。租赁合同期限届满或提前终止的，水电表增容相关设备无偿归甲方所有。

二、户外广告设置

（一）乙方设置户外广告应符合相关法律法规规定，且应事先将广告设施的名称、形式、数量和位置等方案书面提供给甲方或丙方，经甲方或丙方书面同意后，乙方应自行办理广告设置的相关审批手续并承担相应的费用。

（二）**甲方或丙方对广告设置方案的审核及同意均仅是对乙方所提报方案的形式审查，均不视为出租人及甲方对该等广告设施的内容予以审核及认可，乙方应自行对该等广告设施及其产生的影响、后果承担全部责任。**

**第七条 租赁房屋的使用、修缮与管理**

一、租赁房屋的使用

（一）租赁期间，乙方不得利用租赁房屋进行任何违法、违规的活动。

（二）租赁期间，乙方不得从事影响租赁房屋主体结构安全、消防安全、结构安全的行为。

（三）租赁期间，乙方应妥善处理好相邻关系，若发生相邻纠纷的，由乙方自行解决，造成甲方或丙方损失的，乙方应予以赔偿。

二、租赁房屋的修缮与管理

（一）租赁期间，影响出租房屋的主体结构安全的维修责任由甲方承担。乙方发现该房屋主体结构发生损坏/毁损时应及时通知丙方或物业管理单位，并采取必要的措施防止损失扩大。丙方收到乙方（或物业管理单位转交）的报修通知后，应及时响应并启动修缮。若因乙方未及时通知或未采取必要的减损措施导致损失扩大的，扩大损失的部分由乙方承担。因乙方原因导致的损坏，由乙方负责维修，若乙方不维修的，甲方（或丙方）有权委托第三方进行维修，所发生费用由乙方承担。

（二）租赁期间，除影响房屋主体结构安全外，出租房屋（包括相关设备设施）的日常维护、保养均由乙方自行负责并承担费用，保持租赁房屋整洁美观，相关设备、设施可使用及良好状态。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的和/或导致包括其他承租人在内的第三方损失的，乙方应负责维修并承担相关费用。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担，该项费用可从履约保证金中冲减扣抵。

（三）乙方须在租赁房屋遭受到损毁，或任何人在房屋受伤，或房屋发生火警或意外，或房屋内的水管通道、电线、装置、附属物或其它设施出现损坏、破裂或缺陷时，立即以口头及书面方式通知丙方或物业管理单位。应由乙方负责维修或承担责任的，乙方应尽快予以维修及承担相关责任；应由甲方或物业管理公司负责维修或承担责任的，丙方应尽快响应或立即通知甲方或物业管理单位予以维修及承担相关责任。

（四）租赁期间，甲方或丙方有权对房屋及其附属设施、设备进行检查、但甲方或丙方应提前通知乙方，乙方收到通知后，应予以积极配合与协助。

（五）因不可抗力致使房屋或其附属设施设备损坏的，乙方不承担赔偿责任（因乙方未做好相应的防护或减损措施导致的除外），但乙方负有及时通知丙方的义务；若因乙方未及时通知而导致损坏范围扩大的，甲方有权要求乙方就扩大部分的损失给予赔偿。

**第八条 租赁房屋的转让、抵押、转租与征用**

一、租赁期间，如甲方转让（或出售）租赁房屋的，乙方确认并同意放弃承租人享有以同等条件的优先购买的权利。乙方的该项承诺自本合同签署之日起生效，乙方不会基于此而要求甲方予以相关赔偿。

二、租赁期间，甲方转让（或出售）租赁房屋时，应向受让人（或买受人）说明本租赁合同的存在，乙方同意甲方将本合同项下的权利义务转移给受让人（或买受人），并自转移之日起甲方不再承担本合同项下的权利义务。因该房屋租赁产生的纠纷，由乙方与房屋受让人（或买受人）自行解决。

三、租赁期间，乙方不得将租赁房屋进行转租或分租。

四、租赁期满后，若甲方有意愿继续出租该房屋，且乙方有意愿继续承租房屋的，乙方享有以同等条件优先承租的权利，但乙方应在租赁期满前六个月向甲方提交书面申请并承诺严格按照甲方或丙方公布的招租规则执行，否则视为乙方放弃优先承租权。前述“同等条件”是指租赁用途、租赁面积、租赁期限、租金金额、租金支付方式和支付期限以及违约责任、承租人的履约能力、诚信程度等因素相同。

五、租赁期间，若租赁房屋因国家建设项目需要或其他任何原因需被征用、征收，甲乙丙三方同意本租赁合同提前终止，租赁费用及其他相关费用照实结算，三方互不承担违约赔偿责任。

**第九条 租赁房屋消防等安全遵守事项**

一、乙方承租期间，必须严格遵守《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国治安管理处罚法》等相关法律法规以及甲方、丙方有关的经营场所生产消防安全的规定，并做好安全生产工作、防盗等治安综合治理工作、做好外来人口管理工作。

二、乙方系租赁合同项下租赁房屋及其相关经营行为的安全责任人，乙方应保证按照国家有关安全生产、消防、治安、特种设备等法律法规的有关规定进行生产经营，有责任对员工进行消防安全教育和消防知识培训，并承担该租赁物内发生的或因乙方经营行为或其他第三方导致的一切事故的责任。具体包括但不限于如下：

（一）乙方系租赁物范围内所有经营场所、相关设备（包括但不限于电梯、消防设施、经营设施等）的直接管理人，乙方对上述租赁范围内的一切设施设备负有维护和安全保障义务。若因乙方日常检查不到位、操作失误、未尽提示义务等非甲方原因出现安全问题或事故的，概由乙方负责修复并承担相应责任。同时，乙方应全面配合政府相关部门、甲方（或丙方）的不定期安全检查工作。

（二）乙方应确保租赁房屋范围内专用消防通道、各种出入口不被占用、阻塞、反锁，营业时间要始终保持畅通无阻；通道出口处要安装逃生指示灯标志，如有安装各种报警系统、灭火喷淋系统要定期检查维护，保证灵敏、有效。

（三）乙方接收使用租赁房屋前，应对租赁房屋及附属设施的安全情况、租赁房屋的出入口、通道、设施设备等是否符合安全生产、治安消防、特种设备的有关规定进行检查，若发现问题应及时向丙方反馈。乙方接收（含视为移交）租赁房屋后发生的一切事故，概由乙方自行负责修复并承担有关的责任。

（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、用气等安全防范工作，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、员工劳动防护用品、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）乙方利用该场地进行生产经营活动的，在开业前应向丙方出示已办理消防批准文件及工商营业执照、经营许可证书等资料，特种设备和特种作业人员应当取得相应证件，具备相应资质，并确保该等执照、批准或许可证在租赁期间完全有效。

**第十条 违约责任**

一、甲方的违约责任

（一）甲方逾期交付承租房屋的，逾期交房达 60 日，乙方有权解除合同并要求甲方在收到乙方的书面解除通知之日起 10个工作日内返还乙方已支付租金。

（二）因承租房屋主体结构安全问题或因甲方未履行影响房屋主体结构安全的维修保养义务，导致乙方或第三人发生人身或财产上的损害，甲方应当承担相应的赔偿责任（因乙方原因导致的除外）。

（三）租赁期间，发生下列情形之一的，甲方有权提前30日书面通知乙方终止本合同，不承担任何违约责任：

1、租赁房屋或租赁房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回、收储的；

2、租赁房屋或其四周红线范围内土地、房屋因社会公共利益或城市建设需要搬迁或被政府依法占用、征用、征收部分或全部而严重影响乙方经营的。

（四）租赁期间，甲方若因改制、经营环境变化等原因，有权提前解除本合同，但应至少提前 三 个月向乙方发出解除本合同的通知，甲方无需承担违约责任，但甲方应向乙方退还已支付的剩余租赁期的租金并无息退还履约保证金。

二、乙方的违约责任

（一）租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，没收履约保证金，收回该承租房屋，若造成甲方或丙方损失的，应负责赔偿：

1、乙方未在约定交付日办理该房屋交付手续，且逾期达30天的；

2、未经甲方书面同意，将房屋全部或部分转租、转让或变相买卖使用权给他人使用的；

3、未经甲方书面同意，改变本合同约定的承租房屋租赁用途或经营业态；

4、利用租赁房屋进行违法、犯罪活动的；

5、未取得政府相关部门许可违法经营的；

6、逾期支付本合同约定的租金或其他任一相关费用超过30日的；

7、租赁期间，使用租赁房屋及其附属设施设备，给他人造成损失，而未赔偿的；

8、违反本合同第九条约定的；

9、未按本合同约定擅自拆改隔墙、围墙、屋面顶板及封堵通道的；

10、未经甲方书面同意，擅自对租赁房屋进行扩建或改建的；

11、乙方违反本合同约定，不承担维修责任或支付维修费用的；

12、未按本合同约定，如期缴纳或补足履约保证金的；

13、由于乙方原因，致使房屋被查封或甲方财产被强制执行或被接管人接管。

甲方根据上述情形提前终止合同时，应提前7天以书面形式通知乙方。租金照实计算至合同终止之日。乙方应合同终止之日起10日内迁离并交回房屋，否则应承担本合同第十条第二款第（五）、（六）项约定和国家法律法规规定的违约责任。甲方有可选择不终止合同，但甲方仍有权要求乙方支付违约金并赔偿甲方遭受的损失。

（二）乙方未按本合同约定的时间支付租赁费用及其他相关费用的，每逾期一日，按应付未付金额的万分之五向甲方支付违约金，，经甲方或丙方书面催告后，乙方仍未支付租赁费用及其他相关费用的，乙方接受甲方或丙方停止供应或停止使用水、电、空调等或其他设施的救济措施，对此造成的不利后果和风险（包括但不限于租赁房屋无法正常使用、自身信誉受损、经济损失等），乙方在签订本合同时已有充分认识和考虑，对此自愿放弃抗辩权。

（三）租赁房屋的物业管理费、水电费、专项维修基金以及市政府和小区管理处规定的其他任何第三方收费，由乙方自行向相关部门或单位缴纳，若因乙方迟缴或未缴而给甲方或丙方或造成损失的，甲方或丙方有权要求乙方赔偿。

（四）租赁期间，乙方擅自设置户外广告或设置户外广告存在违法违规情形或侵犯第三人合法权利情形的，甲方或丙方有权要求限期整改，逾期整改的，甲方或丙方有权自行或委托第三方予以拆除，费用由乙方承担，且甲方有权直接从履约保证金中冲减扣抵该项费用。乙方设置的户外广告牌等广告设施造成他人人身或财产损失的，均由乙方承担全部的赔偿责任。若致使甲方（或丙方）因此承担连带责任或支付/垫付相应费用，包括但不限于诉讼费、第三方赔偿金、鉴定费、合理的律师费等，甲方（或丙方）有权全额向乙方追偿。

（五）租赁期满或合同解除、终止，乙方应按合同约定的期限交还房屋，并办理工商、税务等注销或变更手续，乙方如逾期归还或办理注销或变更手续的，每逾期一日，则应向甲方支付日租金1.5倍的占用费，同时还应支付超期占用房屋期间的物业管理费、日常专项维修资金、公摊水费、公摊电费、水费、电费等相关应承担的费用，且甲方有权从乙方缴纳的履约保证金中冲减扣抵前述费用。日租金是指按照本合同附件1房屋租金标准除以30天计算。乙方逾期腾退归还超过30日的，甲方，房屋占用费按日租金的200%计算，同时，乙方还应承担甲方或丙方所有损失（包括但不限于承担未如期向新承租人交付承租房屋的违约责任等损失）。若甲方或丙方通过诉讼方式追讨清退的，因此产生的费用（包括但不限于诉讼费、保全措施费、律师费等）均由乙方承担。乙方对此恶意违约行为所可能造成的不利风险和后果，在签订本合同时已有充分认识，自愿对此放弃抗辩权。

（六）若乙方未按本合同约定按时腾退归还租赁房屋的，则留置在本合同租赁房屋内的所有物品（无论是可移动物还是附着物）均视为废弃物，甲方或丙方有权自行处置或委托第三方代为处置，因此产生的所有费用（如拆卸费、清运费、公证费（或见证费）等），甲方有权全额向乙方追偿，对此不利后果和风险，乙方在签订本合同时已有充分认识，自愿对此放弃抗辩权。

（七）租赁期限届满或合同解除时，乙方在拆除相应设施设备过程中不得损坏承租房屋，否则应承担相应的赔偿责任，甲方有权从履约保证金中直接冲减扣抵该项费用。

（八）租赁期间，乙方不得擅自提前解除本合同，否则甲方有权没收全部履约保证金，并不予退还乙方已支付的剩余租赁期的租金。

三、各方确认并同意，本合同所指损失包括但不限于非违约方因违约方违约给第三方的违约赔偿、以及非违约方为解决此事支付的差旅费、评估费、公证费、公告费、调查费、鉴定费、诉讼/仲裁费、律师费、保全费、保全保险费等费用。

**第十一条 不可抗力**

一、不可抗力指在本合同期限内发生的不能预见、不能避免和不能克服的客观情况。如出现不可抗力，三方在本合同中的义务在不可抗力影响范围及其持续期间内将中止履行。

二、声称遭受不可抗力的一方应在不可抗力发生后在尽可能短的时间内通知另两方，并尽快提供事故详情及合同不能履行或部分不能履行的理由和经有关部门确认的不可抗力证明文件，且应尽可能减少不可抗力所产生的影响。

三、发生不可抗力而影响了本合同的执行，则各方应尽快通过友好协商方式协商合同的进一步执行问题并形成补充协议。如果不可抗力影响持续 30 日以上，致使本合同目的无法实现的，则任何一方均可解除本合同。

**第十二条 保险**

一、甲方建议，乙方在租赁房屋装修期内购买相应的建筑工程一切险（含第三者责任险）；同时，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,如甲方及/或丙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及/或丙方因此所受到的损失。

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

三、乙方不得做出任何行为导致租赁房屋或其任何部分的保险(包括财产险、责任险等)无效，乙方亦不得做出或容许他人做出任何行为致使该等保险的保险费增加。乙方存在前述行为而给甲方及/或丙方造成损失的，应赔偿甲方及/或丙方的全部损失。

**第十三条 法律适用、管辖及争议解决**

一、本合同的订立、生效、履行、解除、解释及争议的解决等均适用中华人民共和国法律（为本合同之目的，不包括香港特别行政区、澳门特别行政区和台湾地区的法律）。

二、凡因本合同发生的任何争议，三方应通过友好协商解决；友好协商不成的，应依法向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

**第十四条 文件往来、通讯和通知**

一、本合同项下任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至如下所载的地址、联系人和电子通信终端。一方变更名称、地址、联系人或通信终端的，应当在变更后三日内及时书面通知对方。对方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。

**（一）甲方地址：**

单位名称： ；

单位地址： ；

联系电话： ；

联系人： ；

电子邮箱： 。

**（二）乙方地址：**

单位名称： ；

单位地址： ；

联系电话： ；

联系人： ；

电子邮箱： 。

**（三）丙方地址：**

单位名称： 厦门市特房资产运营有限公司 ；

单位地址：厦门市思明区湖滨中路86号地铁大厦B座8楼 ；

联系电话： ；

联系人： ；

电子邮箱： 。

二、任何一方当事人向对方所发出的信件，自邮政特快专递交邮后的第七日视为送达；发出的短信/传真/微信/电子邮件/QQ聊天，自前述电子文件内容在发送方准确照抄填写地址且进入对方数据电文接收系统未被系统退回的情况下，即视为送达。

三、本合同所载的地址、联系人及电子通信终端亦为双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院和/或仲裁机构的法律文书送达地址，人民法院和/或仲裁机构的诉讼文书向合同任何一方的上述地址和/或工商登记公示地址（居民身份证登记地址）所发出的信件，自信件交邮后的第3日视为有效送达，发出的短信/传真/微信/电子邮件，自前述电子文件内容在发送方准确照抄填写地址且进入对方数据电文接收系统未被系统退回的情况下，即视为送达。

四、本合同送达条款与争议解决条款均为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力变化的影响。

**第十五条 合同效力及其它事项**

一、本合同自各方盖章（自然人为签字捺手印）之日起生效。

二、本合同的登记备案，据三方自愿原则。任何一方如需办理本合同登记备案，由该方自行办理登记备案手续，并承担由此引起的一切费用。

三、在本合同生效期间，甲方及/或丙方给予乙方的任何宽容、宽限或延缓行使本合同中享有的权益或权利，均不损害、影响或限制甲方及/或丙方依有关法律规定和本合同应享有的一切权益和权利，不应视为甲方及/或丙方对本合同项下权利、权益的放弃，不影响乙方在本合同项下的任何义务。

四、租赁期限内，若因政府原因（如重大会议、活动等）或甲方及/或丙方不能控制的其他原因导致乙方无法正常使用该房屋的，乙方应根据要求，无条件配合甲方及/或丙方的相关工作安排，包括但不限于按政府、甲方及/或丙方的要求暂停营业，配合政府、甲方及/或丙方进入该房屋内进行安全检查等，且因此而产生的损失和风险由乙方自行承担。

五、乙方已确认并知悉甲丙双方之间的关系和相关授权内容（授权内容明确不包括出租房屋的抵押担保和转让（或出售）），完全接受丙方对出租房屋的日常管理和租赁关系管理。

六、在本合同中，除非另有约定，“乙方”是指乙方和/或其受让人、继承人、雇员、建筑安装或装修承包商、分包商、顾客等以下统称（“该等人士”），本合同对乙方作出的禁止或限制，对该等人士亦同样适用。如因该等行为、过失或疏忽导致甲方及/或丙方发生任何费用、开支和/或损失，和/或导致甲方及/或丙方须向第三者承担任何费用、开支和/或损失，乙方应向甲方及/或丙方作出全额赔偿。

七、本合同有关的税费，由合同各方根据相关法律、法规之规定，各自负担。除法律规定或经双方协议由甲方代扣代缴的以外，乙方须自行向政府有关部门支付因租赁房屋而产生的一切税费。

八、本合同壹式 份，甲方执 份，乙方执 份、丙方执 份，均具有同等法律效力。

**第十六条 补充条款**

**第十七条 合同附件**

本合同包括以下附件，附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同正文具有同等法律效力。

附件1：房屋租金标准

附件2： 房屋位置平面图

附件3：三方营业执照副本复印件或自然人身份证复印件

附件4：房屋交付确认书

（以下无正文）

（以下为《房屋租赁合同》签章栏，无正文）

**甲方**（盖章）**：**

**法定代表人或授权代表：**

**乙方（**盖章）**：**

**法定代表人或授权代表：**

**丙方**（盖章）**：**

**法定代表人或授权代表：**

签订时间为： 年 月 日

附件1：房屋租金标准

一、应向甲方支付的房屋租金，该房屋租金含税：

1、房屋租金标准：

1.1自【】年【】月【】日起至【】年【】月【】日，房屋租金为【】元/月（不含税房屋租金【】元/月，增值税税率为【】%）；

1.2自【】年【】月【】日起至【】年【】月【】日，房屋租金为【】元/月（不含税房屋租金【】元/月，增值税税率为【】%）；

1.3自【】年【】月【】日起至【】年【】月【】日，房屋租金为【】元/月（不含税房屋租金【】元/月，增值税税率为【】%）；

1.4自【】年【】月【】日起至【】年【】月【】日，房屋租金为【】元/月（不含税房屋租金【】元/月，增值税税率为【】%）；

为免歧义，上述租金标准为按本合同约定的建筑面积计算。

2、租赁优惠期：首个租赁年度开始的【】个月为优惠租期，优惠金额合计【】元。不论何种原因导致租赁合同提前终止的，尚未执行的优惠租期均不再执行。

二、甲、乙、丙认定以下账户为三方资金往来及票据开具账户：

甲方资金往来银行账户（履约保证金、租赁费用等）

开户行：

账户名：

账号：

统一社会信用代码：

注册地址：

联系电话：

乙方资金往来银行账户

开户行：

账户名：

账号：

统一社会信用代码/公民身份证号码：

注册地址：

联系电话：

丙方资金往来银行账户

开户行：中国建设银行股份有限公司厦门湖里支行

账户名：厦门市特房资产运营有限公司

账号：35101538001052521759

统一社会信用代码：91350200594973757G

注册地址：厦门市思明区展鸿路81号特房波特曼财富中心A座50楼A区

联系电话：0592-5605910

附件4：房屋交付确认书

**房屋交付确认书**

交付方（租赁合同丙方）：厦门市特房资产运营有限公司

接收方（租赁合同乙方）：

交付方、接收方双方确认于【 】年【 】月【 】日办理编号为厦特资合【 】租赁字 号《房屋租赁合同》（以下称“租赁合同”）项下 房屋（以下称“租赁房屋”）的交付手续，并就以下事宜达成一致意见：

一、交付方、接收方已于交付日对租赁房屋进行现场移交，双方确认租赁房屋符合租赁合同约定的交付条件，租赁房屋位置、状态等均符合约定，且租赁房屋内消防设施等设施设备、租赁房屋的墙面、地面均完好、无破损，具备良好的使用条件及状态。乙方对甲方所交付的租赁房屋无异议。

二、交付时电表读数 ，水表读数 ；接收方接收租赁房屋钥匙数 。

三、按照租赁合同约定，租赁费用自【 】年【 】月【 】日起计算。

四、其他： 。

五、本确认书经双方联系人签字确认后生效，本协议一式叁份，交付方执贰份，接收方执壹份，本确认书作为租赁合同附件，与租赁合同具有同等法律效力。

交付方联系人： 接收方联系人：

移出日期： 接收日期：