**合同编号：**

**房屋租赁合同**

出租方（以下简称甲方）：

承租方（以下简称乙方）：

代表： 身份证号：

固定住所地址： 电话：

 乙方需要租赁甲方的房产，为明确双方的权利义务，本着自愿、公平、合理、平等原则，经双方充分协商后，达成如下一致协议：

一、租赁房屋的地点、面积及用途和移交

 租赁房屋（下称该房屋）坐落于福建省龙岩市新罗区东城街道和平路71号（挺秀花园） 幢 。建筑面积 平方米，实际使用面积【 】平方米。乙方对租赁房屋及周边状况已实地做了充分查看和了解。

 乙方租赁上述房屋不得经营餐饮，不得经营有明火作业、易燃、易爆等行业，未经甲方书面同意，乙方在租赁期间不得改变上述用途，否则甲方可在发现后随时解除合同。

 甲方应于 年 月 日将租赁房屋转交给乙方。

二、租赁期限：租赁期 年，即自 年 月 日至 年 月 日止。

三、租金及支付时间、方式

 1、每月租金为 元（含增值税），从甲方移交房屋之日起开始计算。租金按日折算的，以每年360日，每月30日计算。

 2、承租人自签合同之日起10日内一次性缴交12个月租金，租金按月抵扣，每次租赁期为12个月。乙方应在下一租赁期开始前10日内向甲方一次性缴交12个月租金。在合同签订起始期限内以此类推，直至缴交完成最末月租金。

 因本项目房屋为简易计税（增值税税率5%），甲方根据实际收到的租金向乙方开具等额增值税普通发票；如乙方需增值税专用发票（增值税税率5%），首次开据时需向甲方提供一般纳税人证明。如遇变化，具体税率根据增值税相关政策执行。

 3、提前交纳的不受限制，但乙方提前交纳租金的不得被认为或推定为甲方认可或同意其继续租赁，也不得要求计息或减免租金；乙方在缴纳租金时采用转账至甲方账户。

开户银行：交通银行龙岩分行营业部

名称：龙岩佰盛置业有限公司

账号：358008680018010023403

地址：福建省龙岩市新罗区西陂街道龙岩大道260号国资大厦7层706室

电话：0597-2126063

甲方账户发生变动的另行通知。

乙方可以凭有效的书面租金交纳证明材料在正常工作日到甲方办公地换取发票，甲方应于乙方每次申请发票后5个工作日内向乙方开具等额合法发票。甲方应就本合同约定之业务向乙方开具真实、合法、有效的发票，若因甲方自身原因或所开发票本身之问题，造成乙方日后发生税收风险而产生的经济损失，应由甲方承担，乙方保留进一步提起法律诉讼之权利！

四、履约保证金

签订本合同时，乙方应先向甲方支付履约保证金10000元。履约保证金于本合同履行完毕后，由乙方凭收据到甲方住所地办理退款手续，10个工作日内予以退还（不计利息），否则每逾期一日应向乙方支付房屋保证金1%的违约金，本合同另有约定的除外。乙方不得主张以履约保证金冲抵应支付的租金和其他费用以及应承担的赔偿损失，除非甲方自愿冲抵。

五、装修、改建及维修养护责任

1、甲方同意乙方对租赁标的进行装修改造，乙方在租赁期内装修必须符合消防、住建、城市管理等相关部门要求。乙方退租时无需将装修内容恢复原状，返还该房屋应符合正常使用后的状态。

2、乙方对该房屋进行装修时，不得改变房屋的主体结构，即不得有在房屋的柱子、梁、承重墙上钻孔、挖洞等损害或可能损害房屋主体的行为。不得实施损害或可能损害相邻房屋或其他财产的行为。

3、未经甲方书面同意，乙方不得对该房屋进行改造或扩建；甲方书面同意的，合同到期或解除时甲方未要求拆除恢复原状的，改造或扩建部分归甲方所有，乙方不得要求补偿或赔偿。甲方要求拆除恢复原状的，乙方应无条件执行并承担所有费用。

4、因乙方管理或使用不善造成房屋及其配套设施的损失和维修费用，由乙方承担并负责赔偿损失。

5、甲方应保证房屋的建筑结构及其内部设施于出租时，符合有关法律、法规或规章规定的建筑、消防、治安、卫生等方面的安全标准，不得危及人身安全。甲方负责对正常使用条件下该房屋的结构性损坏和隐蔽工程损坏给予维修。门窗、水龙头、灯泡等使用性损坏由乙方自行维修并承担费用。本款结构性损坏和隐蔽工程的损坏是指自然损坏，因乙方原因造成该损坏的，维修费用仍由乙方承担。

本条约定应由甲方负责的维修内容，甲方应在接到通知后7个工作日内进行维修，如乙方无法通知甲方或甲方拒不维修的，可由乙方自行修缮，修缮费用由乙方先行垫付，乙方可用修缮费抵销租金。如因甲方不及时修缮存在安全隐患的房屋，致使乙方或第三方人身、财物发生损害，一切损失由甲方独自承担。

6、租赁期间，乙方必须注意防火、用电安全，认真执行消防法规，确保消防措施到位。因乙方原因导致火灾或其他原因损害承租的房产或相邻的其他房产等财产的，甲方可以立即解除合同，并要求乙方赔偿全部损失。此外乙方还应按本合同的其他约定承担责任。造成甲方对第三人承担责任的，甲方可以向乙方追偿。

六、关于房屋租赁期间的有关费用

在乙方使用房屋期间，水费、电费、卫生费、物业管理费及其他费用均由乙方向相关部门或人员支付，并按规定及时交清。乙方偷水、偷电或经催缴仍无正当理由逾期交纳各项应交费用的，甲方有权解除本合同，且乙方仍须承担欠缴费用及利息。

七、关于转租、转借或转让（合称为转租）

鉴于甲方的房产为国有资产，为杜绝利用国有资产牟取私利的行为，除经甲方书面同意外乙方不得将房屋转租、分割转让，否则甲方有权解除本合同，收回房屋；本合同项下的履约保证金全部归甲方所有。乙方转租获得或约定获得的全部利益应主动悉数返还给甲方，否则从获得或约定获得利益之日起至返还之日止，按未返还部分每日万分之六的标准向甲方支付利息或违约金，造成甲方其他损失或费用包括（但不限于）重新招租的费用及差价以及调查转租的费用另行赔偿。因收回房屋引起其他纠纷的，乙方自行承担后果。

乙方应当自本合同生效之日起60日内将营业执照、税务登记证、组织机构代码证等证件副本或正本复印件经甲方核对后交甲方留存。

八、双方的其他权利义务

1、甲方应做好该房屋的水、电接入；

2、乙方应接受水电管理单位的水电管理，不得擅自外接水、电线路；

3、乙方应切实爱护该房屋及其配套设施、设备，妥善、合理使用该房屋及其配套设施、设备；

4、乙方应遵守国家法律、政策，做到合法、文明经营，照章纳税（费），并做好防盗、防火工作；搞好邻里关系和门前“三包”（ 包卫生 包秩序 包绿化），自觉履行精神文明、社会治安综合治理、计划生育管理的有关规定等。

九、除不可抗力或本合同另有约定外，乙方有以下任何一种行为的，甲方即有权解除本合同，收回该房屋，并有权采取停水停电或停用其它设施等措施，乙方自行承担其后果。造成甲方损失的，乙方应全额赔偿。

1、在租赁房屋内从事违法、犯罪活动；

2、在租赁房屋内存放易燃、易爆物品或者其他危险品、违禁品；

3、未经甲方书面同意，在房屋的柱子、梁、承重墙钻孔、挖洞或改变房屋结构等有损房屋承重性能的行为；

4、未经甲方书面同意，擅自改变租赁房屋的用途;

5、拖欠甲方的租金达20日以上的;

6、违反计划生育政策及相关的法律、法规的；

7、本合同约定的其他情形或法律规定的情形;

十、违约责任

1、除不可抗力或本合同另有约定外，乙方逾期支付租金或本合同项下的其他费用的，应向甲方支付逾期付款的违约金（按应付未付金额为本金，逾期期间按日万分之六计算）。

2、因乙方严重违约导致合同解除时，乙方无权要求甲方退还履约保证金（该保证金归甲方所有）。

3、甲方提供的房产对乙方人身存在危险的，乙方可以解除合同。因乙方的原因造成该危险的，解除合同不能免除乙方的修复及赔偿责任。

**4**、乙方必须经营六月以上才可解除合同，乙方因自身原因需要提前解除合同的，应当提前90日书面通知甲方，如果无其他违约行为的，甲方免除其违约责任。

5、甲方有下列行为之一，乙方有权解除租赁合同，甲方应返还乙方缴纳的租金及保证金等费用并按当年租金的50%支付违约金，如上述违约金不足以弥补乙方损失的，乙方有权向甲方追偿：

(1)甲方未按合同约定时间向乙方提供房屋时租赁时间相应顺延，逾期达十五日时乙方有权解除合同；

(2)甲方未按合同约定履行维修义务，致使房屋严重影响乙方使用的，甲方应退还乙方无法使用房屋天数的租金，如严重影响乙方使用达十日的，乙方有权解除租赁合同；

(3)甲方拒绝或非正当理由延期向乙方提供合同约定的发票；

(4)房屋地址已在工商局注册其他公司，导致乙方不能进行注册，或因甲方不配合等原因，导致乙方不能进行工商注册或未成功办理营业执照的；

(5)合同签订前或合同签订后，甲方将出租房屋进行抵押未告知乙方且日后乙方造成损失的。

6、甲方应保证其有权将本合同项下的房屋出租给乙方，如因房屋产权问题产生纠纷，由甲方独自解决，乙方有权解除本合同，且甲方应按当年租金的50%支付违约金，并退还乙方缴纳的租房保证金和已支付但未发生的租金，如上述违约金不足以弥补乙方损失的，乙方有权向甲方追偿。

7、如非因乙方原因导致该房屋被法院查封、处分或强制执行或因抵押及其他他项权利的行使致使本合同无法继续履行、或其他情形导致本合同无法继续履行，甲方应按当年年租金的50%支付违约金，并退还乙方缴纳的租房保证金和已支付但未发生的租金，如上述违约金不足以弥补乙方损失的，乙方有权向甲方追偿。

十一、“不可抗力”是指本协议双方不能合理控制、不可预见或即使预见亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据协议履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于自然灾害、政府行为、战争、社会异常事件等。因不可抗力导致本合同无法继续履行的，双方应终止合同的履行，双方互不承担责任。乙方将房屋退还给甲方，甲方应退还乙方履约保证金及多预交的租金及其他费用。

十二、合同终止的处理

1、本合同租赁期满或解除后，乙方务必在期限届满之日或者自本合同解除之日起五日内将该房屋移交给甲方。移交时甲、乙双方现场验收，经甲方书面确认后乙方交付钥匙结清水电费、卫生费、物业费等费用后完成移交义务。

2、乙方应于前述移交之日前将属于乙方所有的可移动物品或资产搬离，移交之日仍未搬离的物品或资产均视为乙方抛弃的物品，甲方有权自行处置，处置费用由乙方承担，乙方移交时不得损坏房屋内外的固定设施、设备，保证水、电系统和计量的正常使用。该房屋内不可移动部份（主要指门、窗及附属玻璃、地板装修、墙面及吊顶装修、水电照明、消防设施、改造后的墙体、其他固定装修装饰等）自动转作甲方资产。乙方返还该房屋除改变结构构造外应符合正常使用后的状态并清理干净，无需恢复原状。

3、乙方未按时将租用房屋移交给甲方的或未按约定结清水电费、卫生费、物业费等费用的，甲方可从履约保证金中扣除。履约保证金不足以覆盖甲方损失的，乙方还应当承担甲方不足部分的损失。

十三、特别约定

1、承租期间，经甲方书面确认：确实因完全属甲方的原因导致乙方不能经营的，甲方应按实际停业天数减免乙方的租金。

2、承租期间，因不可抗力导致房屋无法继续使用时，则本合同自不可抗力情形发生之日满60日时解除，此种情况下的解除，甲方应返还乙方已付但未发生的租金和费用，除此之外双方不承担任何违约责任。除因不可抗力原因外造成的收回房屋，甲方应返还乙方已付但未发生的租金和费用，并赔偿乙方因甲方解约而遭受的直接损失（包括但不限于装修费用等），若未提前90日通知的，还需要另行支付相当于90日租金的违约金。

3、本合同约定的租金数额为正常租赁时乙方应支付的租金，因本合同到期、解除等原因终止后，乙方未能履行本合同第十二条第1、2款的，应当按每日1000元向甲方支付房屋侵权占用费，直至乙方履行了上述条款后或者乙方能够确凿证明甲方实际能够不受干扰地处置、占有相关房产时为止。本条款的约定不影响乙方根据合同其他条款应承担的责任。

4、除本合同另有约定外，本合同到期后或因其他原因终止后，乙方不得向甲方提出装修装饰或其他补偿要求。

5、甲方根据本合同的约定，有书面证据证明确有权解除本合同的，乙方自收到或视为收到甲方的通知时本合同即告解除，乙方不同意解除的可以向本合同约定的人民法院提起诉讼。

6、本合同到期后，甲方如不改变房产用途继续出租的，乙方在同等条件下享有优先承租权，但乙方在履行本合同过程中曾出现拖欠费用情况的（包括但不限于租金、水电费、卫生费、物业费等费用）情况的，不得享有优先承租权。

7、经乙方授权因履行本合同代表乙方与甲方接洽、商谈、处理事务的人的行为，视同乙方行为。

8、甲方对乙方的通知可以自行采用下面任意一种形式：1、向本合同约定的乙方地址或承租的房产地址邮寄，2、拨打乙方指定的联系电话，3、张贴于乙方承租的房产， 5、乙方换取发票时在发票备注栏予以记载，6、向乙方指定的邮箱发送电子文档，7、传真，8、派员送达，9、当面签收。

根据《合同法》有关约定视为送达的，可认定乙方已经收到相关通知或由乙方承担相应的法律后果。乙方提供数据电文地址的，甲方应当优先采用第2种形式。

9、甲方可以根据乙方履约的诚信程度，将来向有关诚信采集机构提供乙方的诚信资料或评价而不得视为对乙方的任何侵权。

10、因乙方原因引致的纠纷，乙方除应当根据合同约定承担相关的补偿赔偿责任外，还应当承担甲方因此造成的损失（包括但不限于处理纠纷发生的诉讼费、鉴定费、保全费、评估费、律师费等）。

十四、本合同自双方盖章后生效，一式四份，甲方持二份、乙方执二份，均具有同等效力。

（以下无正文）

甲方（签章）：＿＿＿＿＿ 乙方（签章）：＿＿＿＿＿

签订日期： 年 月 日