

房屋租赁合同

出租方（以下简称“甲方”）：

地址：

法定代表人：

出租授权代表：

电话：

承租方（以下简称“乙方”）：

地址：

法定代表人：

承租授权代表：

电话：

甲乙双方本着“平等自愿、诚实守信”的原则，经友好协商，现就乙方租赁甲方“建设路安置小区 XX 层”房产，甲方同意将该房产出租给乙方，达成共识、一致同意按下列条款签订本合同：

一、租赁房产基本状况：

1、甲方同意将位于福建省龙岩市上杭县建设路 2 号建设路安置小区 XX 层房产（以下简称“租赁房产”）出租给乙方使用。该租赁房产所在地块属宗地号为：闽（2016）上杭县不动产权第 0000313 号范围。租赁房产建筑面积约 XX 层平方米。租赁房产的使用范围见房产平面图（详见附件一），使用范围内的实际墙体分割等以现状为准。

租赁房产尚未办理产权登记手续，装修过程中因该租赁房屋的产权登记问题导致经营延期的，乙方不得以此理由向甲方主张索赔，也不得以此理由拒付租金。

2、租赁房产配套设施、设备及完整的房产技术条件：

(1) 乙方设置广告需经甲方同意，经本合同约定且取得政府相关主管部门批准后，乙方对租赁房产内、外墙广告位享有合法使用权。

(2) 租赁房产配套设施和设备包括：客梯、通道等。

二、租赁期限及房产交付：

1、租赁期限

(1) 除非甲乙双方提前终止本合同，本合同所约定的租赁期限为5年，从2025年X月X日至202X年X月X日止。若甲方提前交付或延迟交付租赁房产，上述期限作相应调整。

(2) 甲方同意202X年X月X日至202X年X月X日为装修租赁期，共3个月。

2、租赁房产交付：甲方最迟应于202X年X月X日前向乙方交付满足如下条件房产：

(1) 租赁房产通过消防验收及质量验收；

(2) 房屋空置；

(3) 本合同约定的设备设施及相关配套齐全；

(4) 租赁房产不存在产权争议、司法查封措施等权利瑕疵。

3、租赁房产交付时应签署《接收确认单》，同时移交附件含房产平面图等，由双方授权代表书面签字确认。

三、租赁房产的租金、水电、空调、物业管理费、税费等

1、本合同所定义的租金指房租和租赁税金，乙方自行负责并承担商场的物业管理费、附属设施费、年检费、水电费等。

2、计租面积：为 XX 平方米，无论实际面积多少，均以此面积计租。

3、租金：甲乙双方同意租赁房产在本合同约定的装修租赁期间免收租金。装修租赁期后的租金为人民币 X 元/平方米·月整（含税），自招租人交付租赁标的物之日起三年后每年环比递增 2%。

4、水、电费：由乙方承担，水、电费由物业公司协助乙方核算。

5、安全和维护费：甲方提供给乙方使用的专用设施、设备的维护、管理费用应由乙方负责，属保修期内由厂家承担费用的除外。乙方自行承担租赁范围内的保安、保洁、自购设备设施的维护、消防安全、财产保险及顾客的第三者责任保险等工作。

6、物业管理：租金中不含有物业管理费。物业管理费由乙方与物业管理公司签订物业合同并缴纳，物业管理费自该租赁房产交付之日起计算，物业管理费的计算面积按照计租面积计算。

四、付款、结算方式

1、履约保证金：乙方在房屋交付前付三个月租金（即 XX 元）作为履约保证金。

若乙方在租赁期间无任何违约行为，则甲方于租赁期满且乙方将租赁房产依照本合同恢复到位、移交甲方并结清相关费用后 15 日内，将保证金无息退还乙方。租赁期间，上述保证金系作为乙方的履约担保，保证金不得用于折抵房屋租金及物业管理费等费用，并不得据此拒绝承担逾期付款违约责任。若乙方违约，甲方可从中扣抵赔偿费/

违约金，乙方应在收到甲方发出的扣款通知后 7 日内补足，逾期补足保证金或赔偿费的，违约金按日万分之七计算滞纳金，逾期 30 日，甲方有权解除合同。保证金不足扣抵赔偿费/违约金时，甲方有权向乙方追偿不足部分的赔偿金/违约金，同时乙方应全额补足保证金。

2、租金每三个月缴纳一次，免租期结束后 10 天内付首笔租金，之后的租金在每三个月的最后一个月的 25 日前付下期租金。（乙方凭支付凭证到甲方开具发票）

3、乙方每次支付租金应转入甲方指定的收款银行账户，甲方以银行账户到账作为乙方租金支付时间，即视为乙方已完成付款义务。

单位名称： 上杭县城市建设发展有限公司

开 户 行： 上杭农商行城郊支行

账 号： 9090 5120 1001 0000 0364 18

4、甲方如变更收款账号需提前 5 个工作日书面通知乙方。因甲方未及时通知乙方变更账号引起的一切责任和损失均由甲方承担。

五、租赁房屋业态要求及转、分租约定

1、业态要求：大型餐饮、KTV 等会产生环境及噪音污染的项目不得入驻。

2、甲方同意乙方可将承租房产分租（必须合法经营，经营中产生的所有风险责任由乙方自行承担）给第三方以便乙方进行复合式经营，乙方在承租期内依法经营不受甲方干预。但不得整体转租。若乙方进行装修或改扩建需改变租赁房产基本结构，则应事先征得甲方同意；不涉及对租赁房产现有主体结构、外墙的装修，甲方同意乙方自行决定，但必须满足相关法律法规要求并取得相关部门同意。不管是

乙方或乙方分租的第三方的客户必须遵守本合同有关租赁房产的各项管理制度，并配合甲方和物业公司的各项管理。因乙方分租发生的一切致使他人（包括甲方及其他客户）损失的，乙方负有连带责任。

六、合同期满续租约定

1、租赁期满，乙方在同等条件下具有优先承租权，乙方要求续租的，在租赁期限届满前 3 个月书面向甲方提出续租申请。

2、租赁期满或本合同提前解除，如乙方对甲方租赁房屋主体结构、外墙、门、窗等进行改动部分，在甲方要求恢复原状时应予恢复原状，其他改动、装修则无需恢复原状；甲方同意无需恢复原状的，乙方增加、改动部分无偿归甲方所有。乙方有权取回乙方自购的可移动设施、设备（仅限于货架、空调、冰柜和办公家具），其他设施、设备（如：电梯、照明等）均应无偿归甲方使用。验收时如发现有关土建、水、电设施及内部财产等与交租时的数量和状态条件不符（正常磨损除外），乙方负责在甲方指定的期限内修复；乙方未在甲方指定的限期内予以修复的，甲方有权代为修复，全部修复费用由乙方承担。甲方有权要求乙方在合同租赁到期后十日内清除租赁场地的遗留物，并交还租赁场地，清除场地期间计租金；如乙方逾期未予清除的，乙方应按双倍租金赔付（从合同租赁期终止之日开始计算至租赁房屋清场之日止）并视为放弃所有权，且甲方有权委托他人清除场地，清除费用由乙方承担。

七、广告

乙方在房产租赁范围内的附属通道、楼梯、设施和租赁房产的外墙等设立广告牌需经甲方同意（不能影响建筑外立面结构及外装修，

以免影响大厦整体效果，甲方不收乙方使用区域内费用，但设立广告的一切相关费用由乙方承担），经营场地内须按有关部门规定进行装饰布置业务。乙方按规定办理相关的审批手续后可自行安排设计和租赁。

八、甲方的保证及责任

1、甲方保证房产现状不属违章建筑，无所有权方面的纠纷，同时保证乙方租赁期内，在使用权上不存在法律上的障碍。

2、甲方投资的在乙方租赁区内的电梯、货梯、消防设施等经甲乙双方共同验收后交由乙方统一管理。甲方提供给乙方使用的专用设施、设备的维护、管理费用、安全责任应由乙方负责，属保修期内由厂家承担费用的除外。

3、乙方自行办理进场经营、设计、装修（含二次装修）或改扩建所需的或可能发生的规划、环保、水、电（包括水、电增容）、通讯、消防、卫生及其它国家规定的申请报批手续。

4、在本合同有效期内，甲方确需对出租房屋所在大楼进行改建或扩建的，需在沿建设路人行道和地面停车场设立与停车无关的其他永久性建筑，应事先征得乙方书面同意，并以不影响乙方正常营业为前提。

九、乙方的保证及责任

1、乙方保证其商业经营的相关手续由乙方负责办理，因乙方经营所需向政府或税务部门交纳的一切税费由乙方自行负责。

2、乙方保证按合同规定如期支付租金或其它根据合同应向甲方支付的费用。

3、乙方必须合理使用其所租赁房产及公共的设备设施，如因乙方使用不当造成房产及公共设备、设施损坏，乙方必须负责修复，并承担由此所造成的损害赔偿赔偿责任。合同终止时乙方须保证所承租的房屋及附属设备、设施处于正常运行状态，否则应负责修复。

4、如因乙方原因造成或因乙方原因发生事故影响到其他租户的经营并造成经济损失，其责任由乙方负责。

5、租赁范围内的场地由乙方自行管理使用。

6、乙方如有需要利用租赁房产大楼的相邻公共场所、场地进行宣传促销活动应以不影响周边住户的正常生活秩序为前提。

7、因乙方分租发生的一切致使他人（包括甲方及其他客户）损失的，乙方负有连带责任。

8、乙方不得擅自改动主体结构、外观，损坏房产并影响其安全使用。若确实需要更改，应报甲方同意后方可施工，相关费用及安全保障义务由乙方承担；若上述改动行为需办理政府审批的，乙方还应自行负责办理相关审批手续。双方确认：甲方同意施工并不代表甲方需对乙方的改建行为承担责任，因乙方改建或新增设备所产生的一切责任由乙方自行承担。

9、乙方租赁房产的承重、供电、供水、电讯、排污等按甲方现有负荷为准，不得超出设计荷载安装设备和存放物品，乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防法》以及省市有关消防规章制度，积极做好消防工作，乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁房产内的防火安全，不得在租赁范围内未经消防部门批准存放可燃物、易燃易爆物品及其他有害有毒物品，否则，由此产生的一切责任及损失由

乙方承担。甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁房产的防火安全，但应事先书面通知乙方，乙方不得无理拒绝或拖延。双方确认：甲方对租赁房产的防火安全检查并不减轻/或免除乙方的责任，火灾事故产生应查清事故的原因，根据消防部门的调查依据及甲乙双方存在的过错及过失各自承担责任。

10、乙方进行二次装修的设计方案及施工图在取得相关主管部门审批意见后按图施工并向甲方报备。乙方自行对装修施工过程中发生的人身损害或财产损失承担全部责任。

十、违约责任

1、甲方的违约责任

(1) 基于承租本房产对于乙方经营的必要性及基于对乙方的信赖，甲方同意：除本合同另有约定外，在本合同订立后租赁房产交付前，甲方不得以任何理由解除本房产租赁合同或以实际行动拒绝交付房产。如甲方有上述行为的，应向乙方支付当年3个月的租金作为违约金，该违约金的支付并不意味着乙方同意解除房产租赁合同，乙方仍有权要求甲方继续履行本合同。

(2) 合同生效后，除本合同约定的情形外，甲方提出解除合同的，应赔偿乙方当年3个月租金的经济损失。

2、乙方的违约责任

(1) 乙方拖欠租金，应根据逾期未付金额的每日万分之七计算向甲方支付滞纳金。乙方根据合同的约定期限按时交付租金，甲方无正当理由拒收的，乙方不承担延迟缴纳违约责任。乙方无故拖欠租金单次超过30个日历天的，甲方有权单方解除合同，同时甲方有权要

求乙方支付当年 3 个月的租金作为违约金。

(2) 合同生效后，因乙方原因导致合同解除的，乙方应赔偿甲方相当于当年 3 个月租金的经济损失。

(3) 合同终止或被解除后，乙方应将租赁房产和附属设施等交还甲方，因乙方原因导致损坏的，乙方负责修复，若乙方拒不修复的，甲方有权另请他人修复，费用从履约保证金中扣除。

(4) 乙方出现以下情形之一的，甲方有权解除合同，乙方承担相当于当年 3 个月租金的违约金：

①乙方从事违法犯罪行为损害甲方利益的；

②逾期 30 日未补足保证金或租金的；

③擅自改变租赁房屋用途的。

④乙方整体转租。

3、本合同任何一方违反合同约定的义务，合同已对违约责任作出明确约定的，违约方按合同约定承担相应违约责任；合同未对违约责任作出明确约定的，违约方应继续严格履行合同约定的义务。

十一、通知及送达：

任何一方就合同相关事宜发给另一方的任何通知等函件必须以中文书面形式进行。若以人手传送，则于送达时视为已接收。若以传真形式进行，则以传真接受人确认接到传真时视为已送达。

甲方指定收件人：

确定通讯地址：

电话：

乙方指定收件人：

确定通讯地址：

电话：

一方若指定其他地址或地址变更，须及时以书面形式通知另一方，怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

十二、合同提前终止

1、在本合同租赁期内，经甲、乙双方协商一致并达成书面协议，可提前终止本合同。

2、若发生地震、水灾、台风、战争等不可抗力事件，致房产毁损不能正常使用，则甲方应负责全额出资尽快修复或重建至交付状态，在房产修复装修期间，乙方免交租金及其它相关费用，待房产恢复使用后继续计算租金和费用。若不可抗力事件或甲乙双方不可预见亦不能控制的属非甲方或乙方原因导致的政府强制行为，合同不宜继续履行，则甲乙双方均有权提前终止合同而无需承担任何法律责任。合同如本款所述终止时，双方应按实际租用天数，即时结清租金及其它各项费用。当不可抗力发生时，遭受事故的一方应在事故发生后及时书面通知对方。

十三、合同生效及其它

1、甲、乙双方特此同意并承诺，如果因一方未履行义务，而导致或造成任何其它方产生经济损失、损害或伤害，致使遭损方针对另一方提出任何索赔、求偿、要求支付费用或承担法律责任，则责任方应对另一方予以全额补偿。但另一方同时承诺，对遭损方针对其提出的任何赔偿要求，另一方都将积极应对，在合理、合法的前提下，尽

可能减少该项责任。否则，责任方有权对超出合理、合法赔偿的部分予以拒绝。

2、本合同的订立、效力、解释、履行和争议等均适用中华人民共和国法律。本合同在履行过程中发生争议，双方应友好协商解决，若双方仍协商不成的，任何一方均可向租赁房产所在地有管辖权的人民法院起诉，以解决争议。

3、本合同未尽事宜，双方可根据国家有关法律、法规的规定，共同协商作出补充协议，补充协议应视为本合同不可分割的一部分。

4、本合同附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

5、本合同正本一式肆份，甲，乙双方各执贰份，自双方法定代表人签字及双方加盖公司公章并在乙方支付履约保证金后即为生效。

甲乙双方在此不可撤销的声明：对于甲乙双方所签属的该合同的任一条款均充分的理解和认识，不存在误解和歧义。

甲方：盖章

乙方：盖章

法人代表：签（字）章

法人代表：签（字）章

出租授权代表：

承租授权代表：

签约日期： 年 月 日

签约地点：福建省龙岩市上杭县北环中路 22 号

合同附件：

本合同附件与本合同具有同等法律效力。甲方保证提供给乙方的附件的真实性。

附件一：房产平面图

附件二：《国有土地使用证》复印件、《建设用地规划许可证》复印件、《建设工程规划许可证》复印件、《建设工程施工许可证》复印件、《建筑工程一次消防验收合格意见书》复印件、《综合竣工验收报告》复印件

附件三：甲乙双方营业执照复印件

附件四：甲乙双方授权代表委托书