

龙岩市人民政府驻上海联络处 房屋租赁合同

合同当事人

甲方出租人：福建省龙岩市人民政府驻上海联络处

统一社会信用代码：11350800MB0484973U

法定代表人：张华球

住所地址：上海市长宁区虹桥路 996 弄 45 号四幢一楼

联系人：陈春红

联系电话：021-52047691

电子邮箱：lyshllc@126.com

微信号：

乙方承租人（自然人）：

居民身份证号码：

住所地址：

联系电话：

电子邮箱：

微信号：

乙方承租人（非自然人）：

统一社会信用代码：

法定代表人/负责人：

住所地址：

联系人：

联系电话：

电子邮箱：

微信号：

第一条 释义

1.1 承租人：是指与出租人签订房屋租赁合同，按照合同使用租赁物并支付租金的当事人，即本合同的乙方。

1.2 转租、分租：是指经出租人书面同意，承租人在本合同约定的租赁期间，将承租房屋的部分或全部再出租的行为。承租人转租分租的，应当签订书面的转租合同、分租合同，并报出租人备案。

1.3 次承租人：是指与承租人签订房屋转租合同、房屋分租合同的当事人。

1.4 租金优惠期：是指出租人根据租赁期限给予承租人的租金优惠期限，该租金优惠期是附条件的。

1.5 履约保证金：是指承租人向出租人缴纳的用于担保其完全按本合同约定履行合同义务，包括但不限于保证承租期内的装饰装修、经营使用符合约定，保证承担安全生产等责任，保证租赁期间按时缴纳租金及相关费用，没有损害出租人声誉的行为，保证租赁期间及退租时租赁物（包括公共区域）结构、设施、设备完好、齐全，保证租赁合同终止或解除时按约定腾房，且无欠缴租金及逾期利息、补缴租金优惠期优惠部分租金、违约金等。

1.6 房屋占用费：是指合同无效、终止或解除等特定情形下，因承租人或房屋实际使用人无合法依据，继续占有、使用租赁房屋而应当向出租人支付的合理对价。

1.7 逾期利息：是指因承租人逾期交纳租金，出租人向承租人收取该部分租金产生的资金占用费。

1.8 违约金：是指因承租人违反合同约定义务导致本合同提前解除，出租人要求承租人承担重新启动招租程序期间房屋空置的租金损失。

1.9 日：指按照公历计算的自然日。

1.10 工作日：指除星期六、星期日和法律、行政法规规定的全体公民放假的法定节假日之外的任何一天。

1.11 元：指中华人民共和国法定货币人民币元。

1.12 书面形式：指合同、协议、信件、数据电文（包括电报、电传、传真、电子数据交换和电子邮件）等可以有形地表现所载内容的形式。

第二条 承租人

2.1 乙方为自然人有配偶的，配偶属于共同承租人。

2.2 原则上租赁投标活动中标人应当作为签约人与出租人签订合同。若签约人与实际承租人不一致的，则应当提交书面说明，经甲方同意的，实际承租人可以作为共同承租人或担保人，享有合同权利、履行合同义务。

2.3 合同履行过程中，乙方出资成立公司或合伙企业并使用租赁物的，该公司或合伙企业应作为共同承租人，对本合同项下乙方的全部义务承担连带责任。

2.4 共同承租人、担保人应当在本合同上签字。

2.5 乙方经营主体发生实际变更的，乙方及继受主体仍为合同义务人，对合同义务承担连带责任。

第三条 保证人

3.1 保证人应当在本合同上签字，对本合同项下乙方的全部义务承担连带担保责任。保证期间为自本合同债务履行期限届满之日起三年。若债权人与债务人就本合同债务履行期限达成延期协议的，保证期间为自延期协议重新约定的债务履行期限届满之日起三年。

3.2 被担保的债权包括：承租人依约需支付的租金、逾期利息、房屋占用费、违约金、损害赔偿金、实现债权的费用（包括但不限于诉讼费用、律师费用、执行费用等）和其他所有应付费用。

3.3 保证人承诺：作为自然人保证人的，保证人是具有完全民事行为能力的自然人；作为非自然人保证人的，承诺已就担保事项履行法定决议程序，取得本合同担保所需要的授权或决议。

第四条 租赁物

4.1 甲方所出租的房屋（以下简称“租赁区域”或“租赁物”）坐落于：_____
_____, 整套出租 ☐ 部分出租 ☐ , 出租部位为_____, 出租建筑面积为_____平方米。

4.2 租赁物使用范围仅限租赁物专有部分的面积及其独立的配套设施，公共区域及配套设备不属于本合同项下的租赁范围，占有使用租赁范围之外的场所须另行协商签订租赁协议。

4.3 租赁物证载（或现状）房屋（土地）使用性质为_____。乙方在签订本合同前已知晓租赁物使用性质及现状，承诺将根据法律法规、政策及本合同的约定，合法、合规使用租赁物。租赁物不得经营 违法违规活动。乙方因经营特殊行业，需按相关规定报批的，由乙方自行报批并承担相应的费用。

第五条 租赁期限

5.1 经甲乙双方确认，租赁物已具备交付使用的条件，甲方于_____年
月_____日将租赁物实际交付乙方。

5.2 租赁期限共_____年，自_____年_____月_____日起至_____年
月_____日止。

5.3 租金优惠期。甲方给予乙方3月的租金优惠期。租金优惠期内，乙方可享受租金优惠，具体标准按本合同第 6.1.2 条执行。

5.4 租金优惠限制条件

5.4.1 乙方按合同约定，全面、适当履行义务，优惠期内乙方免于缴纳租金。

5.4.2 乙方违约导致甲方解除本合同，乙方不再享有租金优惠，甲方有权要求乙方一次性补交优惠期内租金。

5.4.3 因不可抗力或双方协商一致解除合同的，则甲方将根据乙方实际租赁期限，相应缩短乙方的租金优惠期，乙方需补缴部分已享受的租金优惠期优惠租金。该补缴部分租金的计算标准及方式为： $(\text{已享受租金优惠期限} - \text{乙方实际租赁期限} / \text{合同约定租赁期限} * \text{合同约定租金优惠期}) * \text{合同解除当月月租金} = \text{需补缴租金}$ 。注：如合同解除当月的月租金为租金优惠期优惠租金的，合同解除当月的月租金按该优惠期后正常租金月份的月租金计算。

第六条 租金、履约保证金及其他费用

6.1 租金标准及计算

6.1.1 按建筑面积及空地面积（若有）计收租金，月租金（含税） 元（其中不含税价 元；增值税 元，增值税税率随国家财税政策变更而调整），租金不包含水费、电费、卫生费、物业管理费、商业服务费及其他费用。租金按日折算，以每年 360 日，每月 30 日计算。

6.1.2 甲方给予乙方3个月租金优惠期，期限自租赁期限第一日开始起算，租金优惠期租金为0元/月。

6.1.3 租金优惠期后，采取下列第 种方式以 6.1.1 约定的正常租金标准计算租金，具体如下：

（1）租赁期内租金不递增，每月租金为人民币¥ 元，（大写¥ 元整）。

（2）租金采取递增方式，第4年起每年较上年递增5%，具体如下：
 年 月 日至 年 月 日租金为 元/月；
 年 月 日至 年 月 日租金为 元/月；
 年 月 日至 年 月 日租金为 元/月。

6.2 租金支付

6.2.1 本次租赁采取下列第 种方式缴交租金：

（1）租金按月缴交，乙方应在每月10日前向甲方支付当月租金；

7.3 甲方及物业管理单位有权监督检查乙方对租赁房屋的安全、合理使用情况和守法经营情况。

7.4 租赁期间，甲方有权处置租赁物。甲方依法依规非公开转让租赁物所有权时，乙方承诺自愿放弃此种情形下的优先购买权，甲方无需提前通知乙方。甲方以公开方式（包括不限于挂网竞价、委托拍卖等）处置租赁物，甲方通知乙方进行确认，自乙方接到通知后的五日内未答复甲方的，视为放弃优先购买权。

7.5 合同期满前六个月内，甲方管理部门相关人员有权在不影响乙方正常经营秩序的情况下，带其他有意承租者进入租赁区域考察，乙方应给予必要的配合。

7.6 在不影响乙方正常经营秩序的情况下，甲方有权或授权他人在租赁物的公共区域依法依规进行各项宣传推广或商品促销活动，对此乙方不得有任何异议。

第八条 乙方的权利义务

8.1 甲方员工个人无权代为收取或变相收取租金及其他费用。乙方应当转账至甲方指定的对公收款账户，乙方不得将租金支付给任何其他个人，否则一切法律后果均由乙方自行承担。

8.2 乙方应遵守租赁区域的商务管理规则、物业管理条约等公共秩序、卫生管理制度，甲方及物业管理单位有权不定期监督检查乙方对租赁房屋的安全、合理使用情况和守法经营情况。

8.3 乙方在合同期内无违约行为，租赁期满后拟续租的，新一轮公开招租时，在同等条件下，乙方享有优先承租权；若新一轮招租流标，则后续招租过程中，乙方不再享有优先权；乙方在租赁期间有拖欠租金行为，但在合同期届满时，乙方按照甲方要求结清所有费用的，甲方可保留乙方的优先承租权。

8.4 乙方是租赁物的实际管理者，必须依法依规诚信经营，乙方在经营过程中与他人产生纠纷，或因第三人的原因，导致租赁物等甲方其他财产或者他人损害的，乙方应承担赔偿责任。

8.5 租赁期间，乙方必须严格遵守国家及地方包括生产安全、消防安全、特种设备安全、房屋结构安全等在内的涉及安全生产的法律、法规，积极配合属地负有安全生产监督管理的部门及甲方组织的检查。若乙方不配合属地负有安全生产监督管理的部门及甲方组织的检查，甲方将发出书面提醒；对于在检查中发现的问题，若乙方未在规定时间内完成整改，甲方将发出书面提醒。对于上述情况，若甲方发出书面提醒后，乙方依然不配合检查或未按规定完成整改，甲方有权解除合同，且不承担任何责任，并追究乙方违约责任，一切损失由乙方承担。

8.6 乙方不得擅自调整房屋建筑结构，若因经营需要调整房屋结构，则需征

得行业主管部门的同意，并在调整房屋结构后，聘请有资质的单位，对房屋结构安全进行鉴定，确保房屋结构安全后，方可投入运营。乙方需确保门面招牌包括但不限于结构、电器等方面的安全，若乙方无法确保门面招牌的安全或发现问题未按时整改到位，甲方有权发出书面提醒；若甲方发出书面提醒后，乙方依然无法按时完成整改，甲方有权解除合同，追究乙方违约责任，一切损失由乙方承担。

8.7 未经甲方书面同意，乙方不得擅自使用甲方的一切标识作经营上的宣传，但乙方仅用上述内容表明自己的经营地址除外。

8.8 乙方租赁属甲方管辖的商业综合体的，乙方经营需使用外墙悬挂店招或广告牌或在租赁物的外立面、屋顶及租赁区域外的公共区域进行广告宣传等活动的，须经甲方书面同意，由乙方自行办理相应审批手续并承担相应的费用，乙方门面招牌的大小及内容需经甲方的审核同意方可安装。

8.9 乙方承诺不将租赁物用于非法活动，未经甲方书面同意，不得改变租赁物的用途。

8.10 乙方应按时支付租金及其他费用，乙方提前缴纳租金不受限制，但提前缴纳租金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。

8.11 乙方为法人或乙方租赁后成立法人组织的，若将租赁房屋地址登记为法人住所地，租赁合同解除时，乙方应相应注销登记地址。若解除合同时，乙方未及时注销地址，对甲方及下一任租赁客户造成无法办理工商注册登记的影响，甲方有权不予退还乙方履约保证金并追究乙方违约责任。

第九条 房屋装修及维护

9.1 乙方租赁区域的外观部分装修设计风格应与公共区域整体装修风格保持一致，租赁物的装饰装修（含重新装修）设计方案、施工图必须在装修进场前15日报甲方及物业管理单位审定；属于政府审批事项的，须向政府有关职能部门报批同意后方可施工。

9.2 乙方竞租前已事先查看了解招租房产的现状，知悉租赁标的物数量、品质、面积及产权性质等状况。乙方自行负责消防报审、施工许可报审等经营所需的执照或相关证件，如未获得消防审验影响乙方经营的，由乙方自行承担损失且乙方不得向甲方提出减免租金等任何补偿要求，乙方应于正式入驻使用（或对外营业）前，向甲方提供消防过审材料备案。

9.3 乙方装修设计和施工应当遵守国家法律法规、相关技术标准、规范要求以及相关城市管理的规定，不得影响市容市貌和对租赁物以外的其他业主构成伤害。

9.4 乙方对租赁物进行装修时，不得破坏租赁物的主体结构，不得对租赁物造成结构上的危险和其他隐患；乙方因装修需要拆除室内墙体或改变整体布局的，应当提前 15 日将装修图纸提交给甲方审定。

9.5 除经甲方同意的装饰装修或更改部分项目之外，乙方不得对现有设施设备进行任何安装、改装。否则甲方有权要求乙方恢复原状，并赔偿因此给甲方带来的损失。

9.6 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。

9.7 装饰装修施工过程中产生的建筑垃圾由乙方清运。工程全部完毕后，依法需要报请验收的，乙方须报请甲方及其他职权机关（如：消防、物业服务单位等）验收合格后方可投入使用。

9.8 乙方负有对租赁物及其附属设施（含室内及通道部分的消防等设施）使用性损坏的维修义务，当出现需维修时（含第三人的原因导致损坏），乙方必须及时修复，并承担由此发生的维修费用。

9.9 甲方负责因自然老化所造成的房屋结构性损坏、隐蔽工程损坏的维修，维修费用由甲方承担。

第十条 转租、分租

10.1 未经甲方书面同意，乙方不得转租、分租。

以下情形视为乙方转租、分租：

①乙方将房屋全部或部分转租、分租、转借，交由此任何第三方占有、使用、管控；

②乙方以合作、合伙、联营、承包、托管、委托经营、品牌加盟等形式，将房屋使用权转移给第三方或使第三方实际控制、使用租赁房屋；

③乙方通过转让公司股权、变更公司实际控制人等方式，致使第三方实际控制、使用租赁房屋；

④乙方允许或促成第三方在该地址办理营业执照、经营许可证，独立对外经营、收款；

⑤乙方不实际参与场地日常经营，仅向第三方收取固定费用；

⑥乙方以合作名义，将房屋使用权作为出资，由第三方全权运营；

⑦乙方长期允许非承租人员作为实际经营负责人；

⑧乙方将租赁合同项下权利义务概括转移给第三方；

⑨乙方分租、分割房屋，将局部空间交由第三方使用；

⑩其他致使租赁房屋占有、使用权利人发生变更的情形。

10.2 甲方书面同意乙方转租、分租的，转租、分租合同的租赁期限不得长于本租赁合同期限；租金支付应与本租赁合同一致，选择按月或按季支付。不得采取按年度或一次性收取等方式收取租金。

10.3 乙方转租、分租合同签订前，向甲方提交一份合同副本及次承租人、分承租人的相关证照。未提交相关材料的，视为乙方未经甲方同意转租、分租，甲方有权解除与乙方的租赁合同，追究乙方的违约责任。

10.4 乙方负责对次承租人、分承租人经营行为进行监督管理，不得违反甲方租赁物管理的相关规定，并对次承租人、分承租人的行为承担连带责任。

10.5 若乙方拖欠甲方租金的，甲方有权通知次承租人、分承租人将应付未付给乙方的租金直接支付给甲方，用以抵扣乙方拖欠的租金。

10.6 若遇甲方政策性减免租金（如疫情），乙方享受甲方政策优惠的，应当对次承租人、分承租人采取同等优惠措施，若乙方未将优惠落实的，甲方有权取消乙方享受的优惠，并要求乙方补缴相应租金。

10.7 甲乙双方因不可抗力原因导致合同无法履行时，乙方应自行负责解除与次承租人、分租人的合同关系，并承担相应的赔偿责任，甲方不承担任何责任。

第十一条 合同终止、解除

11.1 合同终止

11.1.1 租赁期限届满的，本合同自动终止，甲方有权收回租赁房屋，乙方应如期与甲方办理归还验收手续。乙方如要求续租的，应在租赁期限届满前壹个月向甲方提出申请，双方可依照相关规定就租赁合同续期事宜进行协商，协商一致后另行签订租赁合同。

11.1.2 附着物约定

租赁合同终止后，租赁物上的装饰装修形成的附着物归甲方所有，且甲方不予支付补偿，乙方应按附着物现状返还租赁物。乙方未经甲方书面同意，擅自改装、改建或者增加附着物的，甲方有权要求乙方恢复原状。

11.2 合同法定解除

11.2.1 双方不得无故提前解除租赁合同，但发生以下无法归责于甲、乙任何一方的事件，导致租赁合同无法履行或继续履行无法实现合同目的，任意一方均可向另一方提出提前解除合同：

（1）出现严重自然灾害事件（如地震、洪水、台风等）导致租赁物损毁或无法使用，且预计无法在六个月内恢复；

（2）由于城市功能区划改变、法令、战争、疫情等原因致使租赁物无法继续经营；

(3) 如因城市改造或其他任何原因引起的政府征收、征用或政府要求甲方提前收回租赁物，致使租赁合同无法继续履行。

11.2.2 一方依据 11.2.1 条约定提出解除合同的，应在事件发生后 15 日内书面通知另一方，另一方收到通知后应无条件同意解除合同，互不承担违约责任。双方确认各自承担损失，不得向对方主张赔偿损失、装修补偿等。

11.2.4 甲方提前解除权

乙方有下列行为的，甲方有权提前解除合同：

- (1) 在租赁房屋内从事违法、犯罪活动的；
- (2) 未经甲方同意改变租赁合同约定用途的；
- (3) 不合理使用租赁物导致租赁物严重受损的；
- (4) 未经甲方书面同意，再次转租、分租的；
- (5) 拖欠履约保证金、租金、水费、电费、燃气费、物业服务费等费用超过 15 天，或经催缴后仍拒不缴纳的；
- (6) 其他严重违反合同约定的行为导致合同无法继续履行的。

当甲方发出的解除合同的电子邮件或短信等通知到达乙方指定的电子邮箱、微信、联系电话、短信之日起，本合同租赁关系解除。除要求乙方支付应付未付的租金及逾期利息（若有）外，甲方有权：①要求乙方返还租赁物，并立即腾房，超过甲方通知时间腾房的，每逾期一日则按每日 1.5 倍日租金 元向甲方支付房屋占用费；②要求乙方按照合同 5.4. 条约定补缴租金优惠期租金；③要求乙方承担违约金：以当月租金金额（如遇租金优惠期则顺延至下个月）为基数向甲方支付 三 倍租金，用于赔偿甲方预期租金收益等损失。此等情形下，租赁物上的附着物归甲方所有，乙方按现状返还租赁物。

11.2.5 乙方提前解除权

甲方有下列行为的，乙方有权提前解除合同：

- (1) 因甲方原因，导致租赁物无法使用，无法经营的；
 - (2) 其他因甲方自身原因违反合同约定的行为，导致合同无法继续履行的。
- 因上述原因导致租赁合同解除的，乙方有权：①要求甲方无息退还履约保证金；②要求甲方赔偿其装饰装修剩余价值等损失。

11.3 协商解除合同

本合同履行过程中，经双方协商一致并签订书面解除协议后，可以提前终止合同。

第十二条 租赁物返还

12.1 租赁终止或解除时，无特殊约定的，乙方应自合同终止或解除之日起三天内将自行购置的可移动物品全部搬离，将租赁物移交给甲方。

12.2 逾期未移交租赁物的，所遗留物品视为乙方的遗弃物，甲方有权自行处置或申请公证机关对乙方滞留财产的现依法采取保全措施，由此产生的损失及相关费用由乙方承担。

12.3 乙方应当保证返还甲方的租赁物及附属设施、设备完好齐全，清洁干净后交还甲方。除正常损耗外，因乙方原因导致外观及设施设备有损坏的，乙方须负责修复或赔偿损失。

第十三条 违约责任条款

13.1 乙方逾期支付租金，应自逾期之日起，以欠缴租金为基数，按人民银行利息（LPR）4 倍标准向甲方支付逾期期间的利息。经甲方书面催告后，乙方仍未交清逾期款项及逾期利息的，甲方有权立即解除本合同。

13.2 因乙方违反合同义务导致合同解除合同的，乙方按照 11.2.4 的约定承担违约责任。

13.3 因甲方违反合同义务导致合同解除的，甲方应按照 11.2.5 的约定承担违约责任。

13.4 租赁合同因乙方违约解除的，乙方缴纳的履约保证金在按照 1.6 履约保证金担保的范围直接抵扣相关费用后有剩余的，在 15 个 工作日无息退还给乙方，履约保证金不足以抵扣相关费用的，甲方有权向乙方追偿。

13.5 一方违约导致另一方追究其违约责任的，违约方还应承担守约方为维护自身权益而支付的律师费、诉讼费、诉讼保全费、保全保险费、仲裁费、调查取证费、鉴定费及差旅费等。

13.6 本条约定的违约责任与本合同其他条文约定的违约责任有不同规定的，适用责任较重的条文约定。

第十四条 免责条款

14.1 在租赁期内乙方为租赁物的实际管理人，人身及财产安全由乙方自行负责，该租赁物范围内发生的所有安全事故均由乙方自行承担，与甲方无关，包括但不限于高空抛物、水电使用不当、在房屋内摔倒等人身及财产损害，甲方不承担任何责任。

第十五条 送达地址

15.1 一方需将重要事项告知对方的，可通过电话、短信、微信、电子邮件、传真等快捷方式通知对方，并按照本合同所写明的联系方式予以送达。

任何通知或各种通讯联系只要按照合同约定的地址（地址变更的，则按变更后的地址）发送，即应视作在下列日期被送达：

（一）如果是信函或快件，则文书寄送至本合同记载的对方当事人的住所，或文书退回之日即视为送达；

(二) 如果是电传, 则为收到对方确认回号之日;

(三) 如果派人专程送达, 则为收件人签收之日。

(四) 采用电子邮箱、短信、微信等方式送达的, 发送(含被退回)之日即为送达之日。

15.2 除非各方另有书面约定, 本合同中各方列明的通讯地址适用于非诉时的各类通知, 同时也适用于各方发生纠纷时诉讼相关文件和法律文书的送达(包括但不限于一审、二审、再审、特别程序及执行程序)。

15.3 如本合同任何一方的上述联系方式发生变化, 应毫不迟延地以书面方式通知对方。未及时通知的, 对方、人民法院、仲裁机构按未实际收到变更通知前的联系方式送达文件、通讯和通知, 在本合同约定期间内仍为有效送达, 一切后果由变化方自行承担。

15.4 各方一致同意采用电子邮箱、短信、微信等能够确认对方收悉的方式送达, 与其他送达方式具有同等法律效力。

第十六条 争议解决

16.1 发生争议时, 双方应友好协商解决, 协商不成的, 任何一方向甲方所在地人民法院起诉。

第十七条 生效时间

17.1 本合同正本一式____份, 甲方持二份、乙方执一份, 由双方代表签字并加盖公章, 自()年()月()日起生效。

第十八条 其他约定事项

18.1 做好门前“三包”(包卫生、包秩序、包绿化)。

18.2 乙方需向市环卫部门缴交生活垃圾处理费。

18.3 网络竞价须知、成交确认书等为本合同组成部分, 本合同中未明确部分以公开招租方案为准。

18.4 本合同未尽事宜, 双方可另行协商, 签订补充协议书。

18.5 附件为本合同不可分割的部分, 合同未约定事项, 均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

(正文结束, 以下为签字盖章页)

(正文结束，以上无内容)

(本页为_____租赁合同签字盖章页)

甲方签章：

乙方签章（公章）：

法定代表人：

法定代表人：

乙方授权代表签章：

乙方签章（自然人）：

签订日期： 年 月 日

签约地点：

