厦门地丰置业有限公司

软件园二期望海路11号103、104商业店面招租公告

**一、标的房产信息：**

**1.名称及区位：**思明区软件园二期望海路11号103、104单元（详见附件）

**2.租赁用途：**餐饮（仅限用电型餐饮）

**3.租赁期限：**5年

**4.建筑面积：**174平方米（最终以实测报告数据为准）

**5.租赁价格：**96元/平方米/月（不含物业费、公维金、水电等其他费用）

**6.租金递增及缴交方式：**第1-3年为中标价，第4年递增10%，第5年与第4年持平；按季度支付

**7.竞租保证金：**人民币大写：伍万零壹佰壹拾贰元整（5.0112万元）

**8.产权情况：**标的房产权属方为厦门市城市建设发展投资有限公司

**9.房产交付状态：**现状交付

**10.其他约定：**以招租人要求为准（包括但不限于提交书面业态经营设计方案初稿）

**11. 现场踏勘时间、地点：**自行踏勘（本项目不组织统一踏勘，竞租人竞租前必须自行踏勘现场）。

**二、竞租人资格及条件：**

（一）竞租人需具备良好的信用资质，不存在招租人认为可能影响其履约能力的不良信用记录，具备相关经营资格的中华人民共和国境内企业法人或自然人。

（二）具有以下情形之一的竞租人不具备竞租资格，一经发现，招租人有权取消其竞租资格、承租权，并没收其竞租保证金、履约保证金：

1.被“中国执行信息公开网（http://zxgk.court.gov.cn/）”官方网站列为失信被执行人的；

2.承租市政集团各企业经营性资产期间，曾恶意拖欠租赁费用的；

3.有其他与市政集团各企业发生诉讼、仲裁等纠纷的；

4.被市国资委或市政集团及招租人列入不诚信负面清单的。

**三、竞租保证金缴交**

（一）竞租人应在2023年12月23日17时前，按上述标准通过**银行转账形式**向招租人缴交拟竞租标的房产的竞租保证金（以竞租保证金到账时间为准）。

（二）若竞租人同时竞租两处及以上标的房产的，需按照要求分别缴交竞租保证金。

（三）竞租保证金收款账户：

开户名称：厦门地丰置业有限公司

开户银行：兴业银行厦门新港支行

账 号：129380100100110241

**注意：**全部标的房产的竞租保证金均需存入或转入本账户，存入或转入其他收款账户均视为无效。

**四、风险提示：**

（一）招租人按标的房产的现状（包括但不限于现有质量、消防状况、房屋结构、交付使用时标的房产的装修装饰状况）和指定的用途招租，竞租人一旦参加此次竞租，视为竞租人是对招租项目现场已经进行踏勘、充分知悉招租范围及招租项目的实际情况后，并且是进行了充分的市场调查、成本分析、投资回报、风险评估后进行的报价，并自行办理经营所需资质；竞租人中选后不得以未经现场踏勘、未充分知悉招租范围及其实际情况或无法办理经营场所需资质为由要求解除、撤销租赁关系或调整租赁条件或要求赔偿，竞租人必须切实履行招租文件中对报价的承诺，否则，招租人有权不予退还竞租人的保证金（签订租赁合同前指竞租保证金，签订租赁合同后指合同履约保证金）。

（二）标的房产计租面积为建筑面积，竞租人均应事先考虑该建筑面积可能与实际使用面积存在的差异，竞得标的房产后，中标人不得以面积差异为由拒绝签订租赁合同或向招租人主张任何权利，也不得以此为由要求调整或拒付租金及其他费用。

（三）若竞租人被确认为中标人后，未在规定的时限内签订《房屋租赁合同》（含逾期、拒绝或放弃签订等情况），招租人有权取消其中标资格，中标人已缴纳的竞租保证金将不予退回。如该竞租保证金不足以补偿因中标人前述行为而导致招租人遭受的损失时，中标人还应就该损失差额承担赔偿责任。

**五、报名时间：**报名截止时间为2023年12月23日17时。详情以厦门地丰置业有限公司的公开竞租文件为准。

**六、报名地址：**厦门市同益路9号地产大厦7楼

**七、联系方式：**13959294531 程小姐

**八、附件：**区位示意图

《房屋租赁合同》（范本）

厦门地丰置业有限公司

2023年11月21日

**附件1：区位示意图**



▲**软件园二期望海路周边区位示意图**

****

▲**软件园二期望海路11号103、104单元平面示意图**

# 租赁合同（范本）

本合同当事人

出租方：厦门地丰置业有限公司 （以下简称甲方）

地 址：厦门市同益路9号地产大厦7楼

承租方： （以下简称乙方）

地 址：

出租项目：厦门市 区望海路 号 单元（以下简称该店面）

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，甲方提供经营场所，以租赁的方式招乙方入驻。为明确各方权利义务，经协商一致，订立本租赁合同。

**第一条：**甲方负责经营并管理厦门市 区望海路 号 单元（以下简称该店面），甲方保证其有权提供店面进行出租，并由此取得收益。甲方愿意承担由此所产生的相关责任。

**第二条**标的物的坐落、面积、装修、设施情况

1、甲方提供厦门市 区望海路 号 单元，建筑面积共约 平方米供乙方使用。

2、乙方在签署本合同前已经现场仔细勘察过租赁场所，对场所的法律性质和状态已经清楚，对包括但不限于水、电、通讯、空调等各个接口、布局和容量限定、结构和面积大小等情况已有充分了解，同意按现状承租。

**第三条**使用期限、用途

1、租赁期限为 年，自 年 月 日起至 年 月 日（含装修期 个月）。租赁租金自第4年起涨10%，第5年租金与第4年持平，期限届满重新招租。

2、乙方向甲方承诺，该店面仅作为乙方经营： 用途使用。

**第四条**店面修缮与使用

1、乙方在签订《租赁合同》后 7 日内向甲方委托的物业公司缴交装修保证金为**伍仟**元整（￥5,000.00）。在标的物装修工程全部完成并经甲方验收确认无任何违约行为后，甲方应及时无息退还装修保证金。

2、甲方提供的用电总负荷为 千瓦，如因乙方单方面需求用电增容，则须由乙方向甲方提出书面申请，经甲方同意后，乙方可自行与电力相关部门申请用电增容，费用由乙方自行承担。

3、如遇正常的二次供水水箱清洗或水泵维修、爆管等或不可抗力因素引起的停水停电，乙方应给予全力配合。

4、为保障整体项目的规范运营，乙方如需对该店面进行消防改造，原则上应采用甲方当期项目的年度维保单位负责，以保障项目的统一安全管理。

5、甲方在标的物内配备的所有设施均属甲方所有。乙方应正常使用并妥善保护该店面及配套设施，防止损坏。

乙方事先未经甲方的书面同意，不得从事下列行为：

（1）不得更动该店面内的电线、管道位置；

（2）不得随意更动配套设施的摆放位置或搬离该店面；

（3）不得在该店面内安装隔墙、隔板和改变该店面的内部结构。

6、乙方在租赁期间对租赁标的物进行装修、改造，必须提报完整的施工方案给甲方，经过甲方审核同意后，方可实施。乙方的装修、改造不得影响标的物的主体结构，并自行承担装修、改造所需的所有费用及全部安全责任。

7、标的物现有装修及设施、设备情况以移交当日确认的《房产交接确认单》为准。该《房产交接确认单》作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同期满交还该房屋时的交房验收的依据。

8、合同期内乙方对该经营区域及设备须爱护使用，如有损坏，由甲方工程部人员进行维修，乙方须承担全部维修维护费用；如设备丢失、报废，乙方应及时重新购置或赔偿，更换或重新购置的设备应不低于原设备的配置要求。

9、乙方在使用该店面的过程中的修缮责任由乙方承担。若乙方能证明问题属于该店面本身或内部设施出现或发生妨碍安全、或属于正常使用的自然损坏的，维修的费用由甲方承担，但乙方应及时告知甲方并采取有效措施防止损失的扩大，否则乙方应承担未能及时告知并采取有效措施所扩大的损失。在甲方维修期间，乙方应积极配合，不得阻挠施工。

10、因乙方使用不当或不合理使用，导致该店面内的设施损坏、丢失或发生故障，乙方应及时告知甲方，由甲方采取措施进行必要的维修和安装或重新添置。乙方应按照甲方通知的时间支付维修、安装或重新添置的费用，并赔偿相应损失。

11、若因乙方装修工作影响相邻租赁场所的其他承租人，乙方应自行负责修复对相邻租赁场所造成的任何损坏并承担因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索赔。

**第五条**关于户外广告的规定：

1、乙方只能按甲方统一规划或指定或审批同意的区域位设立广告牌；本合同所指的广告包括但不限于广告牌、张贴海报、展架等，广告牌由乙方自行制作；

2、若甲方同意无偿提供指定的位置给乙方设立广告（即甲方有权提供无偿的广告位也有权不提供无偿的广告位），乙方可以依照附件或此后甲方的书面通知所指定的位置设立广告，该位置由甲方无偿提供，免收广告位租金。若甲方不再同意无偿提供，需提前7天告知乙方，乙方应当在甲方指定的期限内撤除。

3、乙方因业务需要增设广告的，需提供选址、设计版面、规格、施工方案给甲方，经得甲方审核同意并签订相应的书面协议方可付费使用。

4、若因乙方设立广告的投放选址、设计版面、设计内容、施工等问题引发的一切纠纷，由乙方自行负责处理解决，甲方不承担任何责任。

**第六条**本合同签订时，乙方应出示相关经营手续，甲方留存证件复印件。乙方在合同签订后需自行取得所有与其经营有关的国家和当地政府部门规定的许可和相关证照，其复印件最迟应在开业7天之前交甲方备存。乙方接受甲方对各租赁标的物进行管理，并遵守《地丰公寓管理规约》（见附件）以及随后可能进行的修改，及后续制定的公寓楼其他相关管理规定。

**第七条**租赁方式

1. 租赁方式：甲方提供店面，乙方进行经营，甲方以租赁的方式招乙方入驻，乙方缴交租金、物业费等其它费用。
2. 统一监督：乙方须接受甲方进行统一监督、管理。

**第八条**租金、履约保证金、物业费及支付方式

<一>租金

1、根据竞租文件规定，本合同项下标的物的年租金为人民币（大写） 元整（￥ ）；鉴于租赁标的物现状需进行整理装修， 故合同首年年租金按人民币（大写） 元整（￥ ）收取。

2、甲方将按季度向乙方收取租金，即每一合同年度的租金分肆期支付，每一次支付合同年度租金的25%。遵照先付后用的原则，每期届满前的最后5个工作日内支付下一期的租金。指定收款账户如下：

收款人：厦门地丰置业有限公司

开户行：中国农业银行股份有限公司厦门软件园支行

账号：4038 6101 0400 01125

各期租金及支付具体时间示意如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 合同年度 | 年度租金（元） | 付款时间 | 使用期限 | 金额（元） |
| 2023年 月 日----2024年 月 日 |  | 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 2024年 月 日----2025年 月 日 |  | 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
|  |  | 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 2025年 月 日----2026年 月 日 |  | 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 2026年 月 日----2027年 月 日 |  | 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 2027年 月 日----2028年 月 日 |  | 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |

3、甲方在收到各期租金款项的7个工作日内给乙方开具符合国家规定的正

式发票。

4、其他：乙方应缴纳垃圾处理费60元/月（不含厨余垃圾处理费），厨余垃圾由乙方自行处理及清运。场地使用费等另行约定。

5、如遇水务、国网电力公司或甲方项目管理需求进行价格调整的,甲方在接到通知后15日内通知乙方,并在水电费用变动当月进行价格调整。

6、甲方受乙方的委托对所租赁房屋的专用部位，专用设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人双方另行约定。

<二>履约保证金

1、乙方同意在签订本合同时，乙方已缴交的“软件园望海路 号 店面的竞租保证金”人民币 元整（￥ ）自动转为本合同的履约保证金。

2、合同租赁期满或提前终止或解除时，若乙方无任何违约行为，合同各方办理完毕交接手续且各方没有争议的，在结算完毕全部相关费用且乙方将该店面及附属设施、设备完整交还甲方后，甲方应及时无息退还乙方履约保证金。

3、甲方无息退还乙方履约保证金之前，有权先予扣除应当由乙方承担而未支付的费用或违约金。

4、若因乙方原因提前终止合同的：

1）乙方提前60日提出申请，乙方向甲方支付违约金，数额为：履约保证金的30%；

2）若乙方未能提前60日提出的，甲方扣除全额履约保证金；

3）若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担全部赔偿责任。

<三>物业费

1、甲方将按季度向乙方收取物业费，物业费的收费期限与房屋租金收费期限一致，遵照先付后用的原则，每期届满前的最后5个工作日内支付下一期的物业费。

**物业费收费标准以租赁合同签订时甲方与第三方物业管理单位签订的物业服务费标准进行收取。**

**第九条**租赁期间相关费用及税金

1. 租赁期间，甲方、乙方各自依法缴纳应缴税收及相关费用。
2. 乙方交纳以下费用：
   1. 租赁期间产生的标的物单元用水、用电费用、排污处理费、物业管理费、公摊水电费、网络、通讯等因乙方使用该店面所产生的一切相关费用。
   2. 乙方应按时交纳自行承担的费用。

3）若乙方逾期交纳上述费用的，从逾期之日起每日按应缴而未缴费用总额的3‰支付甲方滞纳金。

**第十条**双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务

1. 确保享有店面的使用权。
2. 确保店面正常使用（如通水电）。
3. 甲方不承担乙方营业中的一切费用及风险。
4. 甲方依照法律规定承担自己的各项纳税义务。
5. 甲方有权整合品牌传播策略，根据商业经营、招商需求策划相关活动，乙方应积极配合。
6. 甲方有权允许其他承租人在项目内经营与乙方相同或类似的业务。
7. 甲方有权整合品牌形象，统一商业形象包装、对外推广宣传材料、对外招商资料。
8. 甲方保留更改、改进经营和维持该租赁项目所必要的一切管理规章制度的权利，并以甲方认为合适的方式送达和告知乙方。
9. 甲方有权携同该场所未来的任何租户或有关人士于租赁期结束或提前结束前二个月内的所有合理时间内视察该场所。
10. 甲方在每年度年末根据《租赁客户管理实施办法》的相关要求对乙方进行考核，并有权根据考核结果决定是否继续与乙方履行本租赁合同，即如乙方通过了甲方的年度考核，则双方继续履行合同；但如乙方未通过甲方的年度考核，甲方有权提前终止与乙方的租赁合同。

2、乙方的权利和义务：

1. 乙方应承担营业期间的物业费、水电及人员费用等相关运营费用。
2. 乙方经营中自负盈亏。
3. 乙方承担营业中所产生的一切税费。
4. 乙方的户外广告宣传的选址、设计、规格、制作材质工艺须经甲方的审核并获得其书面同意并完成选址、付费(户外广告牌高度为71㎝，厚度为16㎝，长度不能低于店面正门门面的宽度，最长不超过店面门面所属范围)，同时还必须遵守法律法规、当地的法规、政策以及软件园园区的规定或规章。乙方如需增加建筑物上悬挂物、搁置物的，应符合地方法规，按城市市容管理的要求办理，如因乙方的设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，由乙方承担赔偿责任。
5. 乙方同意授权甲方并服从甲方行使本合同第十条第1款第（6）（7）（8）项的招商活动。
6. 乙方应遵守公平原则，在自己的主营业务内开展商业活动，严禁违背商业规范开展与先期进驻商家正常经营范围内的商业活动，损害其他商家正当利益。
7. 乙方的实际经营应符合招商过程中向甲方提交的经营方案中所述的经营方向，不得从事使用煤气、煤炭等明火设备加工的重油烟类餐饮项目。
8. 乙方须自行取得所有与其经营有关的国家和当地政府部门规定的许可和相关证照,并按要求在店内公示(营业执照、餐饮服务许可证、从业人员健康证等)。其复印件最迟应在开业7天之前交甲方备存。每一次根据法律规定进行年检或更换之后的有效证照复印件也必须于发生变动7天内交甲方备存。乙方应对其租赁场所内经营活动的合法性负责。
9. 每年末接受甲方根据《租赁客户管理实施办法》的年度考核。
10. 乙方积极配合甲方对所承租店面的各项消防、大功率电器等涉及安全的检查及落实整改，不得阻扰。
11. 乙方入住后如需改动/更换消防喷淋、烟感/温感的消防设施设备，须统一由甲方的消防维保单位进行更换，乙方应当自行结算相关费用，禁止乙方私自更换。
12. 乙方需配合甲方每月向甲方提供经营收入情况。
13. 如遇突发疫情，乙方需按届时疫情防控要求及甲方管理要求落实疫情防控责任。

**第十一条** 遵守统一的管理制度及合法经营

1、乙方除应严格遵守合同约定及《租赁客户考核办法》等行为规范外，还应严格遵守项目一系列的经营管理制度，该经营管理制度由甲方向乙方做出书面通知后即生效，甲方保留不定期制定或修改任何其认为维持项目所必要的一切管理规章制度的权利。

2、乙方工作人员应遵从合法经营、安全管理的原则，夜间不得留宿。

3、未经甲方书面同意，超出租赁场所的租赁面积经营，或擅自在租赁场所以外的公共区域摆放、销售商品，经甲方劝导仍不撤回或清场的，乙方须每月向甲方支付违约金，违约金标准为：该商铺单位面积日租金×超出租赁场所经营的面积×3倍。

4、 乙方不得经营、销售任何假冒伪劣产品，否则，乙方应当承担因此而产生的全部后果，包括但不限于法定责任和因此给甲方造成的经济损失。乙方不得干扰项目内其他租户的正常经营。若乙方的经营活动影响项目的正常营业、违反甲方相关管理规定或者侵害其他商户的利益，甲方有权要求乙方在限定时间内停止经营活动，若乙方在限定时间内不能纠正其经营活动，视为乙方违约，甲方有权立即解除本合同并收回租赁场所，合同保证金不予返还，同时乙方须对由此给甲方带来的损失承担赔偿责任。

5、 对由于乙方的过错导致的事故而直接或间接造成甲方或任何其他第三方的人身安全或损害，乙方须做出赔偿并承担全部责任，包括但不限于以下情形：

5.1 该租赁场所内的任何电器装置、电器用品或电线的故障或失修；

5.2 火或烟雾在该租赁场所内扩散；

5.3 任何来源的水在该租赁场所或其任何部分泄露或满泄；

5.4 乙方对项目任何公共区域造成破坏；

5.5 乙方装修过程中因管理不善，致使施工材料其气味或挥发物、涂料造成污染。

6、乙方于本款下的责任包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其它人士因人身财产安全遭受损害要求索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方或其管理公司向乙方索赔所发生的一切损失和费用。

7、租赁期限内若乙方存在欠缴租金或其他应付费用超过30日以上等重大违约行为的，经甲方确认后，乙方将被列入甲方的黑名单，今后甲方的公开招租项目有权不接受乙方的租赁申请。

**第十二条**标的物的转租或合同权利义务的转让

1、租赁期间，乙方不得将该店面全部或部分转租给第三方使用，如发现转租行为，甲方有权立即解除本合同，同时扣除乙方全部的履约保证金；

2、乙方不得将本合同中乙方的权利和义务转让给其他第三人，若有，甲方有权立即解除本合同，同时扣除乙方全部的履约保证金。

**第十三条** 合同的变更、解除与终止

1、若乙方单方面解除合同的，应当在合同届满之日前提前60日以书面形式向甲方提出申请，并向甲方支付违约金，数额为：履约保证金的30%。乙方如因特殊困难及问题单方面解除合同，须在书面提出提前终止本合同的申请时说明原因，双方协商是否变更或终止本合同以及确定相应的法律后果。

2、租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，收回该店面，并扣除乙方全部的履约保证金：

* 1. 因乙方自身经营不善或其它原因造成经营中断无法继续履行合同，且未提前60日书面通知甲方。
  2. 乙方未经得甲方书面同意拆改、变动该店面的结构。
  3. 乙方损坏该店面，在甲方约定的期限内仍未修复。
  4. 乙方擅自改变经营项目、擅自改变经营场所、擅自改变本招商项目用途、擅自转包等。
  5. 乙方利用该店面存放危险物品或进行违法活动。
  6. 乙方逾期30个日历日未按规定缴纳应缴纳的相关费用，包括但不限于房租、物业费、水电费、公摊水电费等各项费用。

7）乙方无正当理由停止经营，一年内连续半个月或累计闲置商铺超过2个月；

8）乙方擅自将本合同中属于乙方的权利和义务全部或部分转让（或以其他名义，比如租赁等）给第三人。

9）乙方违反商业规范，相关法律或甲方制定的规则开展商业活动，扰乱经济秩序，在甲方通知下仍拒不改正。

10）乙方未能按本合同第十条第2款第8项规定取得营业手续及相关许可证明的。

12）乙方未能通过甲方《租赁客户管理实施办法》规定的年度考核。

13) 不配合政府相关防疫等相关通知要求。

14）乙方不配合、未按甲方管理要求拒不整改被发函超过3次的（如：消防器材未配置或过期未更换、有效资质未公示（营业执照、相关许可证、人员健康证等）、不落实门前三包、电动车乱停放、广告牌未清洗等）。

3、租赁期满，合同自然终止。

4、因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

**第十四条**该店面交付及收回的验收

1. 甲方应保证该店面在交付给乙方时，该店面及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

2、交接验收（包括甲方将店面交付给乙方，也包括乙方将店面交还给甲方）时，甲乙双方应共同参与装修、设施、设备等硬件的验收，如有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于3个工作日内向对方主张。双方未当场提出异议或在期限内没有主张的，视为双方对交接标的物均无异议。若确有异议，应在异议事项解决并获得对方书面认可后才能视为交接完整。双方对异议事项有争议的，以厦门市质量检验所的结论为准。

3、乙方应于租赁期满或合同提前终止或解除后15日内，将该店面及附属设施、设备完整交还甲方。乙方交还甲方该店面时应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。逾期10日未搬走的设施、设备、装饰、货物以及其他财物等物品视为乙方放弃，并将处置权及收益权(若有)交由甲方全权处理,乙方不得就此要求任何赔偿或请求。同时，乙方应于租赁期满或合同提前终止或解除后30日内，注销该店面工商营业等执照并将相关执照的登记地址移出该店面，待乙方注销或迁移后，甲方及时无息退还履约保证金。

4、乙方应在合同租赁期届满或提前终止或解除前2个月内做好清退工作准备，包括但不限于：向甲方报告清退工作的进展（含事项及进度）；配合甲方携带的任何未来意向租户参观了解经营区域；按甲方要求对经营区域进行恢复、修理或拆除；配合甲方或新租户进场前的必要准备工作等。清退工作应在合同届满或提前终止或解除之日前完成，若乙方未在上述期限内完成清退，甲方不再给予乙方额外清退期，乙方保证不因清退工作而给经营管理造成任何干扰或破坏。

5、若租赁期限届满或合同解除或提前终止后，乙方未能按照本合同规定完成清退工作并向甲方返还该经营区域，则甲、乙双方同意，甲方有权行使收回该经营区域的权利，包括但不限于在乙方不到场的情况下进入、占有该经营区域并处理、移除乙方在该经营区域内的任何财物，且无须对乙方因此而遭致的损失、损害承担赔偿责任。如该场所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，甲方有权以遗弃物自行处理，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场地、保管前述物品（若有）所产生的所有费用。

**第十五条**乙方违约责任

1、租赁期间，甲方依据本合同第十二条第2款规定解除合同的，有权收回该店面，履约保证金不予退还乙方。若履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

2、在租赁期内，乙方逾期缴纳本合同约定应由乙方承担的房租费用的，从逾期之日起每天按应缴总额的10‰交纳滞纳金。

3、租赁期满，乙方应按照合同约定时间将该店面及附属设施、设备完整交还甲方。乙方逾期归还的，则每逾期一日应向甲方支付原合同月租金总额的3%的房屋占用费。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失。

4、租赁经营期间，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3日内，乙方拒不纠正该等行为并赔偿甲方损失的，甲方有权直接在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它权利或采取其它补救方法），以补偿甲方因乙方该等行为而造成的损失或者损害。

5、乙方没有在租赁期满或合同提前终止或解除后15日内注销该店面工商营业等执照并将相关执照的登记地址迁出该店面，视同乙方未如期交还该店面，则甲方有权向市场监督管理局申请锁定该店面地址，由此产生的一切后果由乙方自行承担。

6、乙方没有在合同约定期限内正式对外营业，且无事先经得甲方同意更改或延长开业时间的，视为乙方违约。

7、其它甲方认定为违约的情形。

8、甲方为追究乙方违约责任而支出的包括但不仅限于通知公告费、诉讼费、仲裁费、律师费、调查取证等费用由乙方承担。

**第十六条**免责条件

1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行，甲、乙双方互不承担责任。

2、遇有不可抗力的一方，应当在24小时内将事件的情况以邮件或传真等书面形式通知另一方，并且在事件发生后两日内，以书面形式向另一方提交本合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行的理由。

3、由于不可抗力事件，致使本合同无法履行或者不能按约定的条件履行时，由双方协商决定是否解除合同或免除或部分免除履行合同的责任，或者延期履行本合同。

4、在乙方的承租期内，因该租赁经营区域遭受爆炸、盗窃或不可抗力等无法归责于甲方的安全问题造成乙方或任何第三者人身损害或财物损失，乙方应向直接责任人要求民事赔偿。甲方不承担任何赔偿责任。

**第十七条**通知与送达

**1、**双方确定的送达地址、授权代表及联系方式如下：

甲方送达地址：厦门市软件园二期望海路7号101单元地丰公寓营运中心

甲方授权代表： 程玲玲

甲方联系方式：13959294531

乙方送达地址：

乙方授权代表：

乙方联系方式：

2、各方均确认其在本合同中所提供载明的地址、电话、电子邮箱是可以有效送达的。任何一方按照该地址、电话、邮箱向另一方寄送（发送）任何通知函件信息，无论何人签收或者退件，均自寄发（发出）之次日即视为已送达。各方均同意将该地址作为人民法院或仲裁机构诉讼仲裁法律文书送达地址，人民法院或仲裁机构按该地址寄送任何法律文书，无论何人签收或者退件，均自寄出之日起第三日即视为已送达。

3、如任何一方发生地址、联系方式等信息的变更应当及时通知另一方，否则由此造成双方联系障碍的责任由有过错的一方承担。

**第十八条**争议解决

本合同项下发生的争议，由各方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，提请厦门仲裁委员会仲裁。

**第十九条**特别条款

本合同的特别条款较本合同的其它条款优先适用。特别条款与本合同的其它条款不一致时，以特别条款为准。

1、在租赁期限内，若因政府行为或公共利益需要，而要提前终止本合同时，甲方应提前书面通知乙方，乙方应在甲方书面通知送达后60日内将其增加的未形成附和的设施、设备自行处理并清运干净，但附着于租赁标的物的部分应保留原状，不得拆除和破坏房屋主体结构，并将租赁标的物移交甲方，甲方对此不给予乙方任何补偿。双方合同关系自上述书面通知送达或应当送达后第61日终止。乙方在上述期限内未搬出的设施及其它材料或物品视为遗弃物，甲方有权自由处置，乙方不得就此要求任何赔偿，甲方所需的处置费用由乙方承担。

2、在租赁期限内，若遇政府征用、征收或出让（包括但不限于拍卖、招标、挂牌、协议出让等任何形式的出让），乙方应在甲方书面通知送达后60天内与甲方签订解除合同，将其增加的未形成附和的设施、设备自行处理并清运干净，但附着于租赁标的物的部分应保留原状，不得拆除和破坏房屋主体结构，并将租赁标的物移交甲方，甲方对此不给予乙方任何补偿。双方合同关系自上述书面通知送达或应当送达后第61日终止。乙方在上述期限内未搬出的设施及其它材料或物品视为遗弃物，甲方有权自由处置，乙方不得就此要求任何赔偿，甲方所需的处置费用由乙方承担。

3、若乙方违反本合同之约定，甲方予乙方以第一次书面警告；若在第一次书面警告后15日内，乙方仍未整改，甲方将予乙方以第二次书面警告，如15日内乙方未能按甲方要求完成整改的，并有权扣除履约保证金，乙方无任何异议。

**第二十条**其他

1、本合同经双方法定代表人或授权代表签字（授权代表签字的，需附授权委托书作为合同附件）并加盖公章后生效。本合同的争议解决条款、乙方的搬迁责任条款不因本合同期限届满或提前解除或提前终止而失效。

2、乙方在签订本合同之前已经详细审阅了本合同的所有条款，并充分理解本合同特别条款的约定，双方在签署本协议之前进行了充分的协商与交流，乙方在充分理解合同各条款的基础之上自愿签署本协议，对于签署该合同的法律后果十分清楚，不存在任何的误解或不公平。

3、甲、乙双方在本合同签订后应同步签订《地丰公寓底商供水供电协议》（见附件），并按协议约定按时缴交水、电等费用。

4、《地丰公寓底商供水供电协议》、《地丰公寓管理规约》、《租赁客户管理实施办法》、《安全管理责任书》以及双方关于申请租赁本合同所指标的物的来往信函作为本合同的附件，是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。附件与本合同表述不一致之处，以附件的表述为准。

5、本合同未尽事宜，由双方签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

6、本合同及附件壹式肆份，由甲方执贰份、乙方执贰份，具有同等法律效力。

*（以下无正文）*

甲方：厦门地丰置业有限公司 乙 方：

签约代表： 联系电话：

签约日期：2023年 月 日

签约地点：中国福建厦门市

附件

**软件园公寓底商供水供电协议**

甲方：厦门地丰置业有限公司

乙方：

为确保乙方租赁 单元用水用电的正常进行，每期产生的水电费从甲方账户先行代扣代缴。为了更好的做好 单元的用水用电结算工作，明确规范双方权利和义务，经甲乙双方友好协商，就用水用电结算事宜达成以下共识，具体协议如下：

一、电源要求：

1.乙方应按甲方要求，按甲方指定配电箱内空开进行交流电的引接。

2．甲方在 单元提供 负荷的220V供电电源给乙方使用，乙方按实际用电量付给甲方电费。甲方配电室至乙方基站的供电线路施工及工程费用由乙方承担（乙方在机房内安装电表一块）。

3．乙方从甲方所提供的接电点（空开）至乙方电缆设备安装及使用过程中的安全，承担全部法律责任。如出现安全事故，经鉴定属一方责任，该方承担由此引发的全部责任及后果；经鉴定属双方责任，按各自的原因承担由此引发的责任及后果。

二、用水用电计量、水电价及水电费结算方式

1. 本协议期自 年 月 日至 年 月 日止。

2．乙方应在甲方给予其接水电处安装用水用电计量装置，水电费根据乙方单独计量水电表读取数据按实结算。

3．水电费每月抄表一次，按 支付一次的方式结算，甲乙双方均需安排人员到场确认水电表读数并在水电表抄表单上签字确认。

4.甲方按期将需缴交水电费清单制作完成（注：每期第三次抄表当月25日前制作完成），并通知乙方取回水电费清单进行核对确认，对于甲方所计算的水电费有异议的，乙方需在3个工作日内提出，若无异议则按照甲方所计算的水电费费用在5个工作日内以银行转账方式向甲方支付水电费。甲方在收到乙方的转账费用后，于3个工作日内提供的相应金额符合国家规定的合法正式发票。电费按 元／度，水费按 元／吨计算。

5．如遇水务、供电局价格调整,甲方在接到通知后15日内通知乙方,并在水电费用变动当月进行价格调整。

6.甲方账户信息：

户 名： 厦门地丰置业有限公司

账 号： 4038 6101 0400 0140

开户行： 中国农业银行股份有限公司厦门软件园支行

三、其他约定事项

1．甲方配合乙方按双方指定的接电位置做好市电的引接工作，并协助协调解决乙方在电力引接中遇到的问题。

2．甲方如遇特殊原因或检修，以及线路改造，房屋装修等，必须切断电源时，原则上应提前半天通知乙方，乙方联系方式： 。

3．乙方必须按照事先约定的负荷进行用电，如因乙方设备超负荷造成甲方供电设备损坏的，乙方将承担全部的责任与损失。

4．因本合同引起的或与本合同有关的争议，协商不成的，均提请厦门所在地有管辖权的法院。争议解决前，双方应继续严格履行合同，任何一方不得擅自终止合同的履行。

四、本协议一式肆份，甲方贰份，乙方贰份。本合同经甲乙双方盖章后生效，未尽事宜双方共同协商。

*（以下无正文）*

甲方（盖章）：厦门地丰置业有限公司 乙方（盖章）：

代表签字： 代表签字：

日 期：2023年 月 日

**《地丰公寓管理规约》**

为维护 [地丰公寓] （以下简称“物业”）物业使用人的合法权益以及公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，制订本规约。本规约对本物业服务区域内的各物业使用人具有约束力。

第一条 （相邻关系）

各客户同意，遵守物业服务法规、规章、制度，按照有利于物业使用、安全以及公平、合理的原则，正确处理供水、排水、通行、通风、采光、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面的相邻关系。

第二条 （物业的使用和维护）

客户应按照下列规定使用和维护物业：

（一）按照《地丰公寓店面租赁合同》约定合理使用物业，不得擅自改为其他用途，并应对单元内原配置的相关设施进行合理、正确使用，做好维护、保养；

（二）客户确需临时占用道路、场地的，须向业主单位提出书面申请，经确认后同意临时占用道路、场地的，须在约定的时间内恢复原状；给他人造成损失的，应当作相应赔偿；

（三）物业在使用中存在安全隐患，已经或者即将危及公共利益及他人利益的，责任人应当及时应急维修或配合维修；责任人不履行应急维修或配合维修，且需进入物业内部应急维修的，业主单位可在公安机关或者居委会到场见证下具体实施，责任人应承担维修中发生的费用并承担损害公共利益及他人利益的责任；

（四）业主单位实施物业共用部位、共用设备设施维修养护时，客户要予以配合；客户阻挠维修造成物业损坏或者财产损失的，由其承担修复或者赔偿责任；

（五）在使用中如影响物业共用部位、共用设施设备的正常使用以及侵害相邻客户合法权益的，客户应及时恢复原状并承担相应的赔偿责任。

第三条 （公共秩序）

（一）门禁指纹/门禁卡管理：为确保公寓楼的安全、有序，各主要出入口、通道已实行门禁指纹/门禁卡管理，企业客户入住人或个人客户同住人如有变更应及时向公寓服务处报备，并办理相关变更手续；

（二）物资搬运：搬迁或物资搬运时应避开公寓楼电梯使用的高峰期，大宗物品搬运需提前24小时与物业服务处登记，以免影响其他客户通行。

第四条 （使用物业的禁止行为）

客户在物业使用中，除遵守国家法律、法规、规定外，不得有下列行为：

（一）擅自改变房屋建筑及其设施设备的结构、外貌（含外墙、外门窗、阳台等部位设施的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等；

（二）对房屋的内外承重墙、梁、柱、板、地面、墙面、阳台进行敲、打、凿；

（三）占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房（棚）等公用部位、设施及公共场所（地）；

（四）擅自损坏、拆除、改造供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防等公用设施；

（五）不按规定堆放物品、丢弃垃圾、高空抛物；

（六）违反规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性等物品和排放有毒、有害、危险物质及饲养家禽、宠物等；

（七）践踏、占用绿化地，损坏、涂划园林建筑小品；

（八）影响市容观瞻或本物业外观的乱搭、乱贴、乱挂、设立广告牌及室外更改或加建防盗网、遮阳蓬、天线、晾衣架等原建筑规划外之构件或设施；

（九）随意停放车辆和鸣喇叭，制造超过规定标准的噪音；

（十）使用电高压锅、煤气灶等危险性较高的炊具；

（十一）饲养家禽、家畜及其他各种小动物（如猫、狗、鸟等）；

（十二）利用房屋进行危害公共利益或其他不道德的行为；

（十三）高空抛物；

（十四）非机动车进入公寓楼；

（十五）法律、法规及政府规定禁止的其他行为。

第五条 （利用物业设备设施）

利用物业共用部位、共用设施设备设置广告等经营性设施的，应当提出书面申请并经业主单位同意后，按照规定办理有关手续，并支付设置费用。

第六条 （未按规定交付有关费用的责任）

客户未按规定时间缴交水电费（含公摊水电费）等费用的，业主单位有权从滞纳之日起，按日加收所欠费用3‰的滞纳金。

第七条 （违约责任）

客户违反本规约第三条规定的，业主单位有权制止；客户拒不改正的，业主单位可以采取下列措施予以制止：

（一）责令停止违规、侵害行为；

（二）赔偿经济损失；

（三）报请执法部门予以处理；

（四）注消指纹/门禁卡的使用权限，并终止其他相关物业服务。

第八条 （连带责任）

物业使用人及其访客违反本规约的，相关客户承担连带责任。

第九条 （其它事项）

（一）本规约在办理租赁手续时由企业盖章后生效；

（二）本规约对本物业所有客户和非客户使用人具有同等效力。

（三）本规约的内容如有与法律、法规、规章、政策的规定相抵触的，应当遵照法律、法规、规定执行。

# 租赁客户管理实施办法

**第一章 总 则**

第一条 为加强资产经营与管理部对地（房）产租赁客户的管理，建立与客户的友好合作关系，掌握客户对公司出租地（房）产的使用情况，公正地对客户进行考核，确保地（房）产资源的合理利用和有效管理，结合部门经营管理的实际，制定本实施办法。

第二条 租赁客户管理，是指资产经营与管理部对客户各阶段的合同履约情况进行监督、考核的一系列活动。具体范围包括租赁地（房）产的交接阶段、装修改造阶段、正式经营阶段、租赁期届满清退阶段以及租赁合同约定的其他范围。

第三条 资产经营与管理部管理客户，应本着友好合作、互惠互利的原则，在部门职权与能力允许的范围内，可以为客户提供相应的经营协助、管理协助、工程协助及咨询服务。同时，管理工作应当体现动态管理、突出重点、客观公正的原则。

第四条 资产经营与管理部对租赁客户的管理，主要采用客户资料整理、现场检查、考核、催告等方式进行，本质要求在于确定其合同的履行情况。

第五条 租赁客户管理的重点在于建立完整的租赁客户数据库和租赁客户考核体系，及时保存、记录与客户的往来资料、客户履约情况，为客户管理和评价提供信息支持。资产经营与管理部负责制定《租赁客户数据库》和《租赁客户考核体系》。

**第二章 租赁客户管理实施细则**

第六条 本实施细则是针对承租我司地（房）产进行经营的客户而特别制定的，目的在于有效的检查监督客户的履约情况，建立完整的客户数据资料，实施有效的客户考核。

第七条 客户资料的整理、核实

经营地（房）产一旦确认租赁客户，相关承办人应将客户的有关资料及时录入《租赁客户数据库》（附件三）。租赁期间，项目承办人应及时对客户资料进行整理、核实。这些资料包括客户的性质、法定代表人（若有）、联系方式、住址、签约时间、租期、租金水平、地（房）产用途、租金缴纳情况、经营管理情况、环境卫生、消防安全、往来函件等。结合租赁地（房）产日常检查得到的信息及时更新《租赁客户数据库》。

第八条 租赁期间出租物现场检查

（一）相关项目承办人应定期对客户进行随机现场检查，以了解其对地（房）产的使用及管理情况。对客户使用地（房）产情况的监督管理，参照《经营地产管理实施办法》对地产管理的相关规定进行。

（二）检查中发现租赁客户违约经营地（房）产或存在破坏地（房）产的行为的，相关承办人应将情况记录在案，立即发文、发函要求其进行整改并向我司作出解释，同时密切关注事态发展；情节严重的，承办人应按照租赁合同的有关约定追究客户的违约责任。

（三）检查工作结合客户考核工作同步实施，客观的反映租赁客户的履约情况及其他重大行为，严格按照考核评分表的内容逐项评分。

第九条 督促客户按期缴交租金

（一）承办人应通过客户数据库，定期确认所有客户租金缴纳情况。对于租金缴纳期限即将届满的客户，承办人应于缴款期限届满前5个工作日通知客户，并积极与计划财务部进行沟通，以便关注租金缴纳确认情况。

（二）对于逾期缴纳租金的客户，承办人应将情况记录在案，并按租赁客户考核评分表标准扣分。若出现拒缴租金的情况，承办人应按照合同的约定或启动相关的客户违约责任追究程序。

（三）项目承办人员监督客户租金缴交的工作与客户考核工作同步实施。

第十条 客户考核

租赁客户的考核是租赁客户管理工作的核心，具体操作参照附件一（《租赁客户考核须知》）。

第十一条 合同终止清退程序

（一）一般情况下，承办人应在合同到期前30天，主动联系承租客户，向其发出《租赁合同即将到期的通知》。

（二）资产经营与管理部应按照合同的约定，要求租户在规定的期限内完成搬迁，并将经营地（房）产在约定日移交归还给公司。

（三）若客户收到《租赁合同即将到期的通知》后，没有着手准备搬迁，资产经营与管理部承办人应在合同到期前20日，向其发出《搬迁通知》，责令其在15日内完成搬迁。根据具体承租户的实际情况及合同的约定，经公司决定可适当放宽上述搬迁期限。

第十二条 若客户在接到《搬迁通知》后仍未着手搬迁，则资产经营与管理部将在合同到期后，追究客户的违约责任，并申请采用法律的手段进行强行清退。

**第三章 附 则**

第十三条 本办法第五条所称《租赁客户数据库》（附件三）以及《租赁客户考核体系》作为本办法的附件，配套实施。

《租赁客户考核体系》不以单独的文本形式存在，而是由《租赁客户考核须知》（附件一）、《租赁客户评分表》（附件二）以及其他表单组成的完整体系。

第十四条 本办法自颁布之日起正式施行。

**附件一：**

# 租赁客户考核须知

租赁客户考核是我司管理地（房）产租赁客户的主要工作内容之一，目的在于通过考核，了解客户对租赁标的物的使用情况，为我司的经营决策提供有效的信息支持。

客户的考核分为定期考核、不定期考核以及针对考核中发现的问题实施的复查。定期考核每个考核期内每季度考核一次。不定期考核是指考核人在每个考核期内根据管理的需要不定期的对客户实施的有针对性的检查。复查是针对定期考核及不定期考核中发现的问题而督促客户进行整改的检查工作。复查的目的在于督促客户进行有效的整改直至问题处理完毕。

（一）考核原则：考核应当坚持客观公正、注重反映经营管理实效的原则，实行定期与不定期考核相结合，严格按照规定的考核方式、考核内容及考核程序进行。

（二）考核方法：

1．考核期：考核以一个合同年度为一个考核期，合同期限不足一年的，以合同期限为考核期。

２．考核实行扣分制评分方法。每个考核期满后汇总本考核期的总扣分数。每个考核期内总扣分数大于或等于40分则当期考核为“不合格”；每个考核期内总扣分数大于或等于20分且小于40分则当期考核为“合格”；每个考核期内总扣分数小于20分为“优”。

（三）考核方式：考核以限定考核范围，统一表单的方式进行。定期考核第个考核期内每季度考核一次，不定期考核每个考核期内累计考核12次。复查次数依据客户整改情况而定。

（四）考核依据：考核以客户依租赁合同应当履行的义务，以及依诚实信用原则应当履行的前合同义务及后合同义务为依据。

（五）考核内容：考核内容分为：1．主合同义务履行情况，含租金缴交、标的物用途、标的物及内部设备维护/标的物内外墙维护、标的物结构变动、转租或变相转租、非法经营/违章作业六个小项。２．环境卫生及公共安全，含现场垃圾/杂物处理、现场污水处理、保洁用器配置、公共通道/公共场地使用、环境卫生/公共安全工作检查、管理工作涉诉六个小项。

３．消防安全，含“三合一”现象、易燃/易爆/危险物品存放、有关燃气/电气设备配置及检测、消防设施/器材配置维护管理、安全疏散设施管理、用火/用电安全管理、消防安全告示、消防安全工作检查、消防安全工作涉诉。

４．整改情况。

（六）评分方法

定期考核、不定期考核以及复查使用统一的表单（《租赁客户考核评分表》）。严格按照表格中的扣分规则进行扣分，评分对象仅限于表单中列明的考核内容。

每次考核（含复查）以后汇总得出当次考核的扣分数。

（七）考核人员：考核小组由两名以上工作人员组成。小组成员由至少一名资产经营与管理部工作人员，与公司其他部门或成员公司的工作人员组成。

（八）考核程序：

1．定期考核程序

组成考核小组 考核人员提前通知客户 考核人员到达现场对照评分表的内容实施检查并评分 考核完毕向客户送达考核结果及《整改函》（若有须整改事项）

２．不定期考核程序

组成考核小组 　考核人员到达现场对照评分表的内容实施检查并评分 考核完毕向客户送达考核结果及《整改函》（若有须整改事项）

３．复查程序

考核人员对照定期考核和不定期考核中发现的问题决定复查　　　　　组成考核小组 　考核人员到达现场对照评分表的内容实施检查并评分

考核完毕向客户送达考核结果

（九）考核结果的运用：

1．评判依据：租赁客户年度考核结果累计一次以上（含一次）为“不合格”的，则丧失进入我司租赁方案审定会；租赁客户年度考核结果均为“合格”以上的，则可以进入我司租赁方案审定会。

２．依地（房）产经营管理需要的其他用途。

（十）考核人员应坚持客观公正的原则，在考核工作中做到不偏不畸，有理有据，做好证据保留工作。

**附件二：**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **租 赁 客 户 考 核 评 价 表** | | | | | | | | | |
| **项 目 名 称** | | |  | | **总 扣 分** | | |  | |
| **考 核 人** | | |  | **考 核 时 间** | |  | | | |
| **序号** | **考 核**  **内 容** | | | **扣 分**  **规 则** | | | **项 目 扣 分** | | **备 注** |
| 1 | **主**  **合**  **同**  **义**  **务**  **履**  **行**  **情**  **况** | 租金缴交 | | 迟延５天以内，每天扣0.5分；迟延6天至10天，从第6天起，每天扣0.8分；迟延11天至15天的，从第11天起，每天扣1分;迟延16天以上的，从第16天起每天扣1.5分。 | | |  | |  |
| 2 | 标的物用途 | | 擅自改变标的物用途扣15分。 | | |  | | 标的物的用途以合  同约定为准。 |
| 3 | 标的物及内部  设备维护 | | 发生缺损,价值小于或等于1000元的,扣5分;价值大于1000元而小于或等于5000元的,扣8分;价值大于5000元的,扣12分。 | | |  | | 物品灭失的，价值以购置价认定；物品损毁的，以维修完好所发生的费用认定。 |
| 4 | 标的物内外墙维护/标的物结  构变动 | | 乱搭、乱建、擅自发布广告，情节轻微的，每处扣1分；情节严重的，每处扣3分；情节特别严重的，每处扣7分。 擅自装修、改造、改建的，每处扣10分。 | | |  | | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。 |
| 5 | 转租或变相  转租 | | 擅自转租或变相转租的，情节轻微的扣5分；情节严重的扣10分；情节特别严重的，扣20分。 （依据标的物用途必须转租的除外） | | |  | | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。 |
| 6 | 非法经营 违章作业 | | 非法经营或违章作业,直接解除合同。 | | |  | |  |
| 7 | **环 境**  **卫 生**  **及**  **公 共**  **安 全** | 现场垃圾/杂物  处理 | | 随意丢弃或堆放土头垃圾、杂物，每处扣1分；情节严重的，每处扣3分。 | | |  | | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。 |
| 8 | 现场污水  处理 | | 污水淤积，每处扣1分；情节严重的每处扣3分。 | | |  | | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。 |
| 9 | 保洁用器  配置 | | 未配置的，扣3分，情节严重的，扣5分；配置不全的,扣2分，情节严重的，扣4分。 | | |  | | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。 |
| 10 | 公共通道/公共场地使用 | | 侵占他人用地,占用公共通道的，每处扣3分，情节严重的，每处扣5分。 违章停放车辆的，每处扣1分，情节严重的，每处扣5分。 | | |  | | 情节的严重程度以  考核小组的认定为准。 |
| 11 | 环境卫生/公共  安全工作检查 | | 市级检查不合格扣10分／区级检查不合格扣7分／街道检查不合格扣4分。 | | |  | |  |
| 12 | 管理工作  涉诉 | | 被其他单位／个人投诉，经查证属实的，扣7分。 | | |  | |  |
| 13 | **消**    **防**  **安**  **全** | “三合一”现象 | | 发生此现象的，扣7分。 | | |  | | “三合一”是指宿舍、仓库、厂房混设。 |
| 14 | 易燃/易爆/危  险物品存放 | | 易燃易爆危险物品存放不当的，扣1分；情节严重的，扣3分；情节特别严重的，扣5分。 | | |  | | 易燃易爆危险物品及情节的严重程度  以考核小组的认定为准。 |
| 15 | 有关燃气/电气  设备配置及检测 | | 设备摆放位置不当，存在消防隐患的，扣3分，情节严重的，扣7分； 设备不安全使用的，扣5分，情节严重的，扣7分。 | | |  | | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。 |
| 16 | 消防设施/器材配置维护管理 | | 未配置的，扣5分,情节严重的，扣7分，情节特别严重的，扣10分；配置不全的，扣3分,情节严重的，扣5分；配备齐全但维护管理工作不到位的，扣3分,情节严重的，扣5分；配备不够齐全且维护管理工作不到位的，扣5分，情节严重的，扣7分。 | | |  | | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。 |
| 17 | 安全疏散设施  管理 | | 占用主要消防通道的，每处扣4分。 | | |  | |  |
| 18 | 用火/用电  安全管理 | | 电线裸露，杂乱无序的，扣2分： 超负荷用电的，扣2分，情节严重的，扣5分； 乱接乱搭电源的，每处扣2分，情节严重的，每处扣4分。 | | |  | | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。 |
| 19 | 消防安全  告示 | | 未张贴消防警示标志或标语的，扣1分，情节严重的，扣3分。 （包括安全通道提示、防火安全通告、疏散指示图） | | |  | | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。 |
| 20 | 消防安全  工作检查 | | 市级检查不合格扣10分／区级检查不合格扣7分／街道检查不合格扣5分 | | |  | |  |
| 21 | 消防安全  工作涉诉 | | 被其他单位／个人投诉经查证属实的，扣10分 | | |  | |  |
| 22 | **其 他** | 整改情况 | | 迟延整改的，扣4分；未予整改的，扣10分 | | |  | |  |

**安全管理责任状**

根据厦门地丰置业有限公司《经营地产经营管理实施办法》、《租赁客户管理实施办法》的约定，为加强对临时经营项目安全生产的监督管理，作为厦门地丰置业有限公司经营地产的承租人，承租人特签署以下安全责任状：

**一、生产经营安全**

1、严格按照规定用途使用管理经营场所，不得擅自改变管理经营用途。

2、不擅自以转租、转借等方式将租赁场所提供给第三人使用。

3、除非确属安全使用的必要且经业主同意，不得对租赁场所进行任何装修、改造、改建。

4、租赁场所及其围护设施均为现状租赁，一旦出现危险隐患，承租人应立即采取必要维修保养措施，以避免由此引发的人身财产伤害事件。

5、在管理经营的场所内不得从事违反国家环保规定的作业和违反国家法律法规的非法经营活动。

6、定期开展安全生产检查活动，每个月至少进行一次安全检查，检查要有记录，发现隐患及时整改。

**二、消防管理安全**

1、严格禁止“三合一”现象。生产经营、储存、使用货物的场所内不得设置宿舍或厨房。

2、租赁场所应当按规定配备符合使用要求的灭火器、消防栓等消防设备；应当设有符合紧急疏散要求，标志明显，保持畅通的消防出口，禁止封闭、堵塞消防通道。

3、应当遵守国家有关消防规定，不得在租赁场所内存放和生产加工易燃、易爆、有毒的危险物品。

4、生产经营过程要严格遵守安全生产用电的规定，严禁超负荷和乱接乱搭电源等不安全行为。

5、积极配合业主及相关消防安监部门进行的消防检查及消防演习。对违反消防安全规定或存在消防安全隐患的，要及时组织整改，确保消防安全。

6、消防安全法律、法规的其他强制性规定。

**三、环境卫生及公共安全**

1、严禁在户外乱搭乱建，如需在户外设置广告、招牌、灯箱等，应遵守《厦门市建筑外墙装饰管理暂行规定》，并事先获得业主的许可。

2、物品安置及车辆停放等应整齐有序，不得违章停放或侵占他人用地，不得占用公共通道。

3、在租赁场所内不得随意堆放土头垃圾、杂物等，杜绝污水、垃圾对周边造成污染。

四、责任期间自我单位接收或视为已接收租赁标的物之日起，至我单位于租赁合同终止完全清退出标的物，并向出租人交还标的物之日止。

\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*\*

作为厦门地丰置业有限公司的承租人，我单位承诺履行上述安全管理责任状规定的义务和责任。

签章：

2023年 月 日

安全生产管理责任协议书

出租方：厦门地丰置业有限公司

地 址：厦门市同益路9号地产大厦7楼

承租方：

地 址：

鉴于甲乙双方2023年 月 日签订的《租赁合同》（合同编号： ），乙方向甲方租赁位于 （下称“**租赁场所**”）。为进一步加强租赁场所经营中的安全生产管理，切实做好安全生产工作，杜绝安全事故的发生，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》及有关法律法规之规定，经双方协商一致，签订本协议。

一、 甲方的权利和义务

（一）遵守安全生产及消防安全相关的法律法规。

（二）定期、不定期对乙方的安全生产及消防安全管理工作进行监督检查，及时纠正、制止乙方及其工作人员的违法违章行为。

（三）对检查中发现的重大隐患和问题，督促乙方制定整改计划和措施，以彻底消除事故隐患。乙方若拒不整改，甲方有权自行组织整改或向有关政府部门报告，由此而产生的一切损失和费用，由乙方自行承担。

（四）督促乙方建立安全管理机构，健全安全及消防安全管理制度和台帐。

（五）租赁场所区域内发生生产安全事故，按事故类别立即如实报告所在地的相关安全生产监督部门。

二、乙方的权利和义务

乙方安全责任区域包括：租赁场所 平方米场地、租赁物业相应的外立面。乙方是责任区域的安全生产责任主体，乙方/乙方法定代表人为安全生产第一责任人，应严格遵守安全生产和消防安全法律法规，全面负责责任区域的安全生产和消防管理工作。乙方指定专人作为安全生产和消防安全管理人，负责责任区域范围内消防安全管理，并将人员姓名和联系方式报备甲方，如有变更应及时通知甲方。

乙方应接受甲方对其安全生产和消防安全工作的协调，配合甲方的安全生产与消防安全监督检查。

**（一）生产经营安全**

1.严格按照规定用途使用管理经营场所，并取得的相关经营资质，不得擅自改变管理经营用途。

2.不擅自以转租、转借等方式将租赁场所提供给第三人使用。

3.除非确属安全使用的必要且经甲方同意，不得对租赁场所进行任何装修、改造、改建。

4.租赁场所及其围护设施均为现状租赁，一旦出现危险隐患，乙方应立即采取必要维修保养措施，以避免由此引发的人身财产伤害事件。

5.在管理经营的场所内不得从事违反国家环保规定的作业和违反国家法律法规的非法经营活动。

6.定期开展安全生产检查活动，每个月至少进行一次安全检查，检查要有记录，发现隐患及时整改。

**（二）消防管理安全**

1.严格禁止“三合一”现象，生产经营、储存、使用货物的场所内不得设置宿舍或厨房。

2.租赁场所应当按规定配备符合使用要求的灭火器、消防栓等消防设备；应当设有符合紧急疏散要求，标志明显，保持畅通的消防出口，禁止封闭、堵塞消防通道。

3.应当遵守国家有关消防规定，不得在租赁场所内存放和生产加工易燃、易爆、有毒的危险物品。

4.生产经营过程要严格遵守安全生产用电的规定，严禁超负荷和乱接乱搭电源等不安全行为。

5.积极配合业主及相关消防安监部门进行的消防检查及消防演习。对违反消防安全规定或存在消防安全隐患的，要及时组织整改，确保消防安全。

6.消防安全法律、法规的其他强制性规定。

**（三）环境卫生和公共安全**

1.严禁在户外乱搭乱建，如需在户外设置广告、招牌、灯箱等，应遵守《厦门市户外招牌设置导则》，并事先获得业主的许可。

2.物品安置及车辆停放等应整齐有序，不得违章停放或侵占他人用地，不得占用公共通道。

3.在租赁场所内不得随意堆放土头垃圾、杂物等，杜绝污水、垃圾对周边造成污染。

三、违约责任

（一）乙方应依法承担管理责任，落实管理工作，乙方在其安全责任区域范围内发生责任事故造成人员伤亡、他人财产损失、火灾事故等，应当承担赔偿责任及相关法律责任。

（二）乙方如不具备法律、法规规定的安全生产条件，甲方有权向乙方下发书面整改通知书，乙方应在10天内整改；如乙方不进行整改的，甲方有权直接进行整改，所需费用和损失由乙方承担。

（三）由于乙方未履行相关义务发生生产安全事故的，由乙方承担责任，并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

四、附则

（一）本协议作为《房屋租赁合同》的附件，与《房屋租赁合同》具有同等法律效力，《房屋租赁合同》解除或者终止之时，本协议同时解除或者终止。

（二）本协议未尽事宜，参照相关安全生产、消防安全管理法律法规执行。

（三）因履行本协议发生争议的，由甲乙双方协商解决；协商解决不成任何一方起诉的，由租赁场所所在地有管辖权的人民法院管辖。

（四）本协议自双方或其授权代表签章之时即刻生效。

（五）本协议壹式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，各份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

出 租 方：厦门地丰置业有限公司

授权代表：

承 租 方：

授权代表：

签订时间： 年 月 日