附件二：

**房屋租赁合同（范本）**

签约地点：厦门市政白鹭洲建设开发有限公司

甲方（出租方）：厦门市政白鹭洲建设开发有限公司

乙方（承租方）：

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》及国家和地方房屋租赁的有关规定，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就下列房屋租赁事项订立本合同。

　　一、租赁房屋状况

1、房屋座落： 。

2、房屋的建筑结构为钢结构，租赁面积 平方米。

3、乙方已充分了解租赁场所的所有状况，愿意承租，并承诺自行办理装修、经营该租赁场所所需的行政许可手续（包括但不限于消防、环保、卫生、特种行业等），乙方应在取得有关部门的许可并满足本合同约定的其他条件后方可装修和经营，乙方同时承诺不以此类报批可能出现的问题为由拒绝履行本合同约定的支付租金等各项义务。

二、租赁用途：该房屋仅作 用途使用，未经甲方同意不得随意更改、扩大。

三、租赁期限：

1、从 年 月 日起至 年 月 日止，租赁期满合同即行终止。

2、合同到期后，在同等条件下乙方享有优先承租权。乙方若有意愿续租，应在合同期满前三个月书面通知甲方，否则视为乙方放弃优先承租权。

　　四、租金、费用及交付方式：

1、房屋租金：月租金为人民币 元。合同期第二年起，每两年租金递增5%，即第二、第三年在第一年租金的基础上递增5%，即第一年月租金为 元，第二年月租金为 元，第三年月租金为 元。租金每 季度 一付，每季度租金应于当期计租期开始日之前10日内完成支付（首期租金除外）。

2、管理费：管理费每平方米每月人民币8元，每月 元，支付时间与租金相同。

3、押金：乙方在签订本合同后 10 个工作日内向甲方缴纳 3个月租金 作为押金。

4、乙方原缴厦门产权交易中心的保证金在本合同签订后扣除乙方应缴的产权交易佣金及交易鉴证费，余额由厦门产权交易中心转至甲方指定帐户。甲方从该款项中扣除乙方首期应缴交的租金、管理费和押金，不足首期租金、管理费、押金由乙方在合同签订后 10 个工作日内付清，超出部分甲方在收到上述款项\_10\_\_工作日内退给乙方。

5、乙方应承担出租房屋租赁期内发生的费用，包含但不仅限于管理费、水电费、电话费、煤气、闭路电视费、宽带网费用等。若是甲方代缴的费用，乙方必须在每月5日前缴交甲方，若因价格政策调整，乙方按新标准缴交。

五、房屋租赁期间，甲方承担出租给乙方房屋的租金收入应缴纳的税款。

　　六、房屋租赁期内，乙方保证并承担下列责任：

1、乙方应在法律、法规许可的范围内使用该房屋。未经甲方同意，乙方不得改变房屋用途。若乙方需要改变租赁场所用途，应向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后，乙方应按有关法律法规、政策规定自行办理相关审批手续，合理、合法的利用房屋，并将相关批准文件复印一份给甲方备案，所发生的费用乙方自理；若未经甲方书面同意和法定程序批准，乙方自行改变租赁场所用途的，由乙方承担一切经济和法律责任，与甲方无关。若由此给甲方造成损失的，乙方应予以全额赔偿。

2、租赁期间，乙方负责租赁场所的经营业务，自行承担一切经营责任。因乙方经营项目需要办理行政许可的，由乙方自行办理，并承担相关费用。乙方承担与其在租赁场所内经营相关的所有税收费用。乙方应合法经营，应及时向有关部门办理经营所需的证照及手续。

3、乙方必须服从甲方整体规划和管理，合同期间不得随意变更、增加经营项目，若须变更、增加经营项目，须事先书面报经甲方批准后方可进行，否则，甲方有权按照本合同第十一条约定处理。

4、乙方承诺在经营过程中无明火、无油烟，维护公园环境卫生。

5、乙方承诺不得将房屋用于非法用途，若因不法经营产生的一切法律及经济责任，应由乙方负全责，同时必须承担由此给甲方造成所有经济和名誉损失。

6、乙方已了解清楚包括消防手续在内的租赁场所各方面的状况且无异议，乙方应根据《中华人民共和国消防法》及相关法律法规的规定，根据自身的经营用途配置承租场所内的消防设施并自行申请消防验收、消防安全检查手续，因乙方未按规定配置消防设施、未通过消防审批手续或未定期进行消防安全检查等原因而产生消防安全事故或被有关部门处罚的，由乙方自行承担一切经济责任及法律责任，且乙方应当承担由此给甲方造成的全部损失。

7、乙方不得在白鹭洲公园片区内经营会所及其它违反国家政策、法令的项目；

8、乙方承诺在押金被没收后，及时进行补足。

9、乙方应负责承担出租房屋租赁期内发生的费用,包含并不仅限于管理费、水电费、电话费、煤气、闭路电视费、宽带网费用等。若是甲方代缴的费用,乙方必须在每月5日前缴交甲方，若因价格政策调整，乙方按新标准缴交。水表基数为 电表基数为 。

10、乙方承诺开展经营业态符合筼筜湖湖区建筑功能、白鹭洲公园“公园+文化”配套服务功能定位；

11、乙方愿意维护白鹭洲公园“筼筜印象”的统一品牌形象；承租建筑经营项目品牌标识为“筼筜印象＋商户名称”；

12、房屋内甲方未搬离的设施设备及物品（以双方确认的清单为准）由乙方负责保管，乙方可在设施设备及物品的限定用途范围内合理使用并自行承担维护费用。若因乙方使用或保管不当造成设施设备及物品损坏的，乙方负责维修或照价赔偿，承租期结束后归还甲方。

七、装修约定

1、乙方按房屋装修现状进行使用，不重新进行装修，若确需进行适当调整，须将装修方案及预算等书面报送甲方，经甲方同意并预交 10万元装修押金后方可实施；对未经甲方同意，乙方擅自实施的装修行为，或乙方在自行装修过程中造成房屋（包括设备设施）损毁，影响房屋安全的，乙方应负责恢复原状，并对由此给甲方造成的经济损失承担赔偿责任。

2、房屋为临时建筑，乙方应充分了解房屋的现状、性质、承租年限等因素。因政府需要收回房屋或地震、强台风及其它不可抗力因素造成房屋损失，甲方不负责赔偿乙方的任何损失。

3、合同期满或因乙方原因导致合同解除或终止的，依附于房屋的装修添附无偿归甲方所有，乙方所有投入改造及装修的费用，甲方不予任何补偿和赔偿。

八、房屋转租

未经甲方书面同意，乙方不得将所承租的房屋全部或部分转租，否则，甲方有权按照本合同第十一条的约定处理。

1. 房屋交接约定：

1、甲方在本合同签订后60天内将租赁房屋按现状交付给乙方。

 2、除本合同对于归还房屋的时间另有约定以外，乙方应在本合同因期满、合同终止（无论何种原因终止）或解除之日起15日内将租赁房屋（无另外装修的需恢复原状，有装修的保持现状不得损坏）腾退交还甲方，若租赁房屋已被乙方在工商部门登记为营业地，乙方应同时办理变更、迁移手续。否则，乙方应按本合同约定承担违约责任，此外甲方还有权采取下列措施：①、甲方自行收回承租房屋，乙方遗留、存放在租赁场所内的货物或任何物品视为乙方的抛弃物，甲方有权任意处置而不承担任何赔偿责任；②、对承租房屋采取停水、停电等措施，乙方同意自行承担由此造成的全部损失；③、甲方自行将租赁房屋恢复原状，由此产生的费用和损失由乙方自行承担。

3、合同因期满、解除等原因终止的，乙方无违约行为且按时归还租赁房屋后，甲方退还押金（不计利息）。若乙方违约给甲方造成经济损失或拖欠租金或其他各项应缴费用的，甲方有权从押金中先行扣除。

　　4、遗留物约定：乙方向甲方交房后，甲方有权任意处置乙方的遗留物。

十、提前终止合同

1、租赁期间，该房屋依法或按政府有关主管部门规定被列入拆迁、征用等范围内的，或政府行为或政府建设需要等非因甲乙双方原因导致本合同无法继续履行，甲乙双方应无条件终止本合同。本合同自相关通知（包括但不限于拆迁、征用公告）送达乙方或甲方要求的搬迁时间届满而终止，甲方不补偿乙方任何损失（在乙方将房屋如期完好归还甲方后，甲方无息退还押金）。乙方应在相关公告或甲方要求的时间内腾退房屋交还甲方，逾期按第九条约定履行。若乙方逾期腾退造成甲方损失的，乙方应赔偿甲方因此产生的全部损失。土地房屋拆迁、征用、收储等补偿和赔偿费（包括但不限于：土地补偿费、房屋补偿费、房屋装修补偿费，附属物补偿费，搬迁补助费、经营损失补偿费、人员安置补偿费等）全部归甲方所有。

2、租赁期间，若因甲方建设需要或甲方经营业态调整或甲方上级部门要求等原因，导致本合同无法继续履行的，甲方有权提前终止合同，甲方应补偿乙方剩余租期内的装修损失，但乙方违反本合同有关装修约定的除外。甲方不补偿乙方其他损失，包括合同未履行部分的预期经营收入损失等。

3、租赁期间，该房屋因不可抗力因素毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的，本合同自行终止，双方互不承担违约责任。

十一、违约责任。

1、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，收回房屋，没收押金，造成甲方损失的，由乙方负责赔偿，乙方因合同解除所遭受的一切损失均由乙方自行承担，甲方不予任何补偿：

　　（1）将承租的房屋擅自转租；

（2）未经甲方许可，超出本合同规定范围经营的；

　　（3）擅自装修、拆改、扩建、增添房屋或改变房屋用途的；

　　（4）拖欠租金、管理费或水、电费及其他各种应缴纳的费用达一个月以上的；

（5）利用承租房屋进行违法违规活动的；

（6）管理不善，发生安全事故，或被安全管理部门下达“隐患整改通知书”且整改不到位。

　　2、乙方逾期支付租金、管理费的，每逾期一日，应按所欠费用千分之一的标准向甲方支付违约金。乙方逾期向甲方缴纳由甲方代缴的费用的，每逾期一日，应按所欠费用千分之一的标准向甲方支付违约金，逾期一个月未支付租金或缴纳费用的，甲方有权采取停水、停电、停气等停止服务的措施直至乙方付清所欠费用，并有权追究乙方的违约责任，因此产生的损害后果由乙方承担。

　　3、租赁期间，因乙方原因导致本合同终止的，甲方有权没收押金。

　　4、租赁期满或合同终止、解除后，乙方应如期交还该房屋。乙方逾期归还或未及时办理住所变更、迁移登记的，则每逾期一日应向甲方加付原日租金1.3倍的房屋占用费（日租金按照月租金÷30计算）。

5、乙方违反或不符合参加本房屋竞价时提供的《承诺书》项目，甲方有权解除租赁合同，不予退还乙方押金并有权要求乙方承担违约责任。

十二、检查及安全

1、 鉴于本合同项下的租赁房屋在租赁期间由乙方占有、使用，为方便使用和确保安全，双方自愿同意由乙方负责认真做好承租房屋内的安全防范（包括防火、防盗、房屋内物品的保管及其他安全防范等）工作，确保达到国家及厦门市相关安全标准，随时注意检查房屋、附属设施及安全设施，如发现电线线路老化或其他安全隐患时，应及时整改并自行承担相关费用，以保证承租房屋的安全；乙方若遇到无法解决的安全问题或隐患时，应立即书面通知甲方，甲方应及时协调处理，但相关费用由乙方承担。甲方有权不定期地对租赁房屋进行安全检查并有权就发现的问题要求乙方进行整改，乙方应立即按照甲方的要求整改并承担相关费用；双方同意甲方的这一权利不应解释为甲方对已出租的房屋承担检查或安全责任。

甲方已经提醒乙方必须采取一切措施密切注意并有效落实安全问题以及其他管理问题，并建议乙方对财产人身安全等事项进行投保。若乙方在使用房屋期间遭受损害或造成他人损害，应由乙方承担全部责任。若甲方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，或在甲方承担之后赔偿甲方因此所受到的损失。

2、乙方承租房屋内严禁违规存放化学危险品、易燃易爆品、爆炸物等，乙方存放的商品（或物品）由乙方负责安全保管，并自行承担安全风险。

3、租赁房屋无人时必须关闭电源；非营业时间严禁人员住宿；严禁私自接拉电线、改变用电负荷或保险装置，严禁使用“三无电器”。

4、乙方应按照公安消防有关规定配备消防设备、设施或器材（包括自动喷淋），设置安全标志，费用乙方自行承担；严禁在租赁房屋使用明火，保证疏散通道和安全出口畅通，保证生产经营安全。

5、乙方在租赁合同到期或提前终止、解除后不按期腾退并归还租赁房屋的，在此期间所发生的一切安全事故（包括但不限于人身伤害与财产损失），均由乙方自行承担一切经济、法律责任。

6、因乙方违反租赁合同相关约定或超出租赁范围使用甲方权属范围内房屋而造成的事故及损失，由乙方承担责任。

十三、送达地址

甲、乙双方就本合同中涉及双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同履行过程可能发生纠纷而导致诉讼（仲裁）时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果作如下约定：

1、地址变更通知义务：如任意一方的送达地址需要变更时应书面通知对方，或者重新签署《送达地址确认书》。在仲裁及民事诉讼程序时当事人地址变更时应当向仲裁机构、法院履行送达地址变更通知义务。任意一方的送达地址发生变更而未按前述方式履行通知义务，本合同确认的送达地址仍视为有效送达地址；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。

2、因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知对方和法院（仲裁机构）、当事人或指定的接收人拒绝签收等原因，导致相关通知或者法律文书未能被当事人实际接收的，以邮寄送达的，文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日。

十四、本合同在履行中若发生争议，甲乙双方可协商解决，协商不成的，提交厦门仲裁委员会仲裁解决。违约方应承担守约方为实现债权而发生的一切费用（包括但不限于仲裁费、诉讼费、律师费、财产保全费、差旅费、执行费、评估费、拍卖费等）。

十五、本合同自双方签章且乙方付清第一期的租金、管理费并交纳押金之日起生效。合同一式六份，甲乙双方各持三份，具有同等的法律效力。

甲方：厦门市政白鹭洲建设开发有限公司 乙方：

代表人： 代表人：

送达地址： 送达地址：

签订日期： 年 月 日