

# 招租方案



## 一、招租标的情况说明

详见：2026年3月凤屿路23-27号底层及湖滨南路328号701室-4、901室-3、901室-4等房产招租方案表

## 二、承租条件

1、属于中华人民共和国境内的合法有效存续的法人、其它组织或具有完全民事行为能力的自然人。

2、存在下列情形之一的意向人不得报名竞租：

(1) 失信被执行人及失信被执行人的法定代表人、主要负责人、实际控制人、影响债务履行的直接责任人员。

(2) 被国资委和企业列入不诚信负面名单。

(3) 存在拖欠厦门轻工集团资产运营有限公司租金累计3次及以上。

(4) 被列入安全隐患整改黑名单，或存在转租记录。

(5) 与厦门轻工集团及所属企业存在诉讼、纠纷或者纠纷未解决的。

(6) 信用报告中存在不良信用记录。

(7) 属于污染型企业、或从事危化品生产和储存的企业。

3、竞租人不得有违法、违规行为和不良记录（竞租人为法人的，竞租人及其法定代表人不得有违法、违规和不良记录）。否则，竞租人成交后，招租方有权取消成交资格。前述不良记录包括在全国企业信用信息公示系统上存在不良信用记录的、被列入失信被执行人名单或被采取限制高消费措施、有恶意违约、拖欠租金或存在违约诉讼及其不良情形等。

4、本招租标的不接受联合体参与竞租。

## 三、竞价保证金

符合承租条件的意向人须在公告有效期内按要求将竞租保证金转至厦门建发拍卖行有限公司指定账户，该批招租标的拍卖行佣金由承租方承担。竞租保证金在承租人与招租人签订租赁合同且承租人按时支付招租方押金、租金等款项后5个工作日内，厦门建发拍卖行有限公司应扣除承租人应缴拍卖行的拍卖佣金并将余额按承租人原缴交渠道退回。

## 四、报名需提交材料

1、自然人：身份证复印件、信用报告、标的规划承诺书、装修承诺函；

2、法人（或分支机构，或其它组织）：营业执照、法人身份证复印件、信用报告、标的规划承诺书、装修承诺函；



3、招租方要求的其它材料，详见当期招租方案表。

## 五、租赁押金

租赁押金为3个月租金。

## 六、其他补充说明

- 1、月租金不包含物业管理费等费用，备注栏列明物业费单价的为已知的现行收费标准（具体以受让方与物业管理公司签订的物业管理协议或标的物所在物业管理公司的收费标准为准），所有标的物的受让方均需按标的物业管理公司的收费标准缴交物业管理费等费用；
- 2、标的按现状出租，不提供免租金装修期，不允许转租，若招租方要求提供标的整体运营方案的，承租方不得擅自以简单赚取差价的行为擅自转租或以合作经营等方式变相转租；
- 3、意向人参与竞价表明意向人已对标的进行了充分及必要的了解；
- 4、店面类标的不允许五金加工类行业入驻；
- 5、所有标的不得用于经营、存储易燃易爆等物品；
- 6、标的1采用租赁合同范本（一）；标的2-4采用租赁合同范本（二）；
- 7、最终解释权归厦门轻工集团资产运营有限公司所有。

2026年3月凤屿路23-27号底层及湖滨南路328号701室-4、901室-3、901室-4等房产招租方案表

序号	权属单位	房产详址	用途	设施现状	招租面积 (m <sup>2</sup> )	原承租单 位	租赁到期日期	挂网价格 (元/月)	挂网单价 (元/m <sup>2</sup> )	租赁年限	押付方式	递增方式	备注
1	厦门轻工集团有限公司	凤屿路23-27号 底层	商业/仓库	普装	330	郭馨泽	2026-4-8	11550	35	5年	押三付三	租金第三年起一次性递增5%	原租户提前退租
2	厦门轻工集团资产运营有限公司	湖滨南路328号 701室-4	办公	普装	146.28	厦门国闰贸易有限公司	2026-4-6	5559	38	3年	押三付三	无	原租户提前退租
3	厦门轻工集团资产运营有限公司	湖滨南路328号 901室-3	办公	普装	240.05	厦门盈融商贸有限公司	2026-4-6	9122	38	3年	押三付三	无	原租户提前退租
4	厦门轻工集团资产运营有限公司	湖滨南路328号 901室-4	办公	普装	147.19	厦门元征贸易有限公司	2026-4-6	5593	38	3年	押三付三	无	原租户提前退租



厦门轻工集团资产运营有限公司

# 房屋租赁合同（一）

（合同编号：\_\_\_\_\_（关联部分）\_\_\_\_\_）

2017年7月编制

# 房屋租赁合同

甲方（出租方）：\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

乙方（承租方）：\_\_\_\_\_（关联部分）

联系地址：\_\_\_\_\_（关联部分）

联系人：\_\_\_\_\_（关联部分）

联系电话：\_\_\_\_\_（关联部分）

经甲、乙双方友好协商，根据中华人民共和国相关法律法规规定，就“乙方承租甲方合法代为管理的房屋（土地）”事项达成本合同，以资双方共同遵守：

## 第一条 租赁标的基本概况

1、本合同租赁标的类型为：住宅；土地；厂房；写字楼；其它\_\_\_\_\_

2、本合同租赁标的物座落在厦门市\_\_\_\_\_【区】\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_【小区】\_\_\_\_\_【号】\_\_\_\_\_【幢】\_\_\_\_\_（关联部分）室。

3、本合同租赁标的物【建筑面积】约为\_\_\_\_\_【使用面积】约为\_\_\_\_\_平方米，结构为\_\_\_\_\_，用途为\_\_\_\_\_；或四至范围为：东至：\_\_\_\_\_南至：\_\_\_\_\_西至：\_\_\_\_\_北至：\_\_\_\_\_。

4、合同签订时，甲方已向乙方出示《房产委托管理合同》，乙方对上述租赁标的物的权属无异议。

5、合同签订后视同乙方已确认租赁标的物的现状结构（含地上建筑物、构筑物、附属设施、装修、设备等），以下明细将作为双方交付或返还租赁标的物的验收依据（可另附图或照片）：

---

---

---

---

## 第二条 租赁用途

租赁期间，乙方向甲方承诺，租赁标的物将作为\_\_\_\_\_使用，未经甲方书面同意、或依据相关法律、法规或政府规章、政策规定，必须报经相关政府部门批准的，乙方经有关部门审批核准前，不得擅自改变租赁标的物用途，乙

方保证在租赁期间将严格遵守国家和厦门市有关房屋使用和物业管理的规定。乙方未按照约定的租赁用途使用标的房屋的，甲方有权解除合同，收回房屋，并要求乙方按 XX 标准向甲方支付违约金。

### 第三条 租赁期限、标的交付

1、租赁期限：租赁期限共计（关联部分）年，即从（关联部分）年    月    日起至（关联部分）年    月    日止。

2、租赁标的物交付：甲方在收到乙方首期租金及保证金后        日内向乙方交付租赁标的物。甲方交付房屋时，甲乙双方应现场交验收，对租赁房屋状况、水电表读数等进行确认，并在《房屋移交单》（详见附件）上双方签字确认。

3、租赁期满，甲方有权收回租赁标的物，乙方应无条件将租赁标的物返还甲方并结清相关费用，甲方不予任何补偿。若乙方有意续租的，应于租赁期届满前 2 个月向甲方提出续租的书面要求，经甲方综合评估同意后，乙方可参加该标的物的竞租。

4、若根据法律、法规、规章、规范性文件以及甲方上级主管部门/国有资产管理部门的规定，租赁标的物需采取竞价或招标等形式招租，乙方参与竞价或投标且按竞价或招投标规则，与本协议之外的第三人同时符合条件的，则乙方在同等条件下享有优先承租权，但乙方在租赁期间有违约行为的除外。若乙方不参与竞价或投标的，视同乙方不再续租，同时放弃优先承租权。

### 第四条 租金、水、电费

1、租赁标的物的【月 季】租金单价含税金额为（关联部分）元/月，不含税金额为    元/月，增值税税额为    元/月（税率     %，因国家税收政策调整则按不含税价不变原则相应调整）；乙方应于【每月季开始之日的前    日内】一次性向甲方预付季 半年 年租金，（含税价，下同）计为人民币        元。（大写：    拾    万    仟    佰    拾    元    角    分整）。

乙方同意将租金及应付给甲方的其他费用直接汇入以下甲方指定账户：

户名：

开户行：

帐号：

租金发票由产权单位        （关联部分）        向乙方开具，并在发票上注明（或盖章）是否已付款，发票若未注明“已付款”字样的，乙方不得以此作为付款凭证对抗甲方。

租金计算表详列如下：

计租期限	<input type="checkbox"/> 月 <input type="checkbox"/> 季 租金标准（元）	年租金总额	递增日期	备注


备注：租期内不含税总金额为\_\_\_\_\_元

2、自\_\_\_\_\_起，租金采用以下第\_\_\_\_\_种方式调整：

①、租金在\_\_\_\_\_租赁期限基础上每平方米上浮\_\_\_\_\_元。

②、租金在第 XX 年起每平方米递增 （关联部分） %。

3、租赁期间，租赁标的物的物业管理费按以下第\_\_\_\_\_种方式支付：

① 租赁标的物的物业管理费为\_\_\_\_\_元/平方米，计\_\_\_\_\_元/月

（季度物业管理费为\_\_\_\_\_元。）公维金 xx 元/平方米/月。乙方应在支付租金的同时向甲方预付季度物业管理费及公维金 xx 元。

② 乙方应按租赁标的物物业管理公司的收费标准缴交物业管理费。

4、租赁期间，乙方应自行承担包括但不限于自用和公摊的水费、电费、卫生费、有线电视费、煤气费、网络使用费、物业管理费等，若遇价格调整，无论价格上涨还是下跌，乙方应无条件按新标准缴交。

#### 第五条 保证金

合同签订之日，乙方应向甲方交付保证金，人民币（关联部分）元（大写：人民币\_\_\_\_\_整）；待合同期满后或合同终止时，乙方交清租赁期间应交付的一切费用后且乙方无违约行为的情况下，甲方无息退还保证金。乙方同意，甲方可将保证金用于冲抵包括但不限于违约金、赔偿金、场地占用费、水电费及其他费用等，保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权另行向乙方追偿。

#### 第六条 租赁标的物的使用要求

1、租赁期间，乙方应当遵守国家各项法律法规，不得利用租赁物从事非法或违法犯罪活动。

2、租赁期间，乙方应按约定合理使用租赁物，爱惜租赁物及其附属设施、设备，不得故意或人为损坏，未经甲方书面同意，不得改变标的物结构、拆除或部分拆除原建筑物，不得建立新的建筑物、构筑物或设置对房屋结构有影响的设施及设备，非经甲方书面同意不得对建筑物进行扩建、改建或加层。

3、租赁期间，乙方因生产、经营、生活等原因确需对租赁物进行包括但不限于装修、装饰、建立新的建筑物、构筑物等，应事先以书面方式报送包括但不限于装修、装饰设计方案，装修、装饰报价方案等书面材料，经甲方书面同意后方可实施，实施后乙方应将实施中有效票据向甲方备案，否则视为乙方违约。若依据相关法律、法规或政府规章、政策规定，必须报经相关政府部门批准的，乙方必须向相关部门

履行相关审批手续，否则视为乙方违约。

4、乙方装修改造及实际使用租赁房屋期间，应妥善处理相邻关系，否则，由此产生的责任由乙方自行承担。装修期间，乙方应购买足额的装修工程一切险，如因乙方未购买装修工程一切险造成的损失，责任由乙方承担。

5、租赁期间，发生合同期限届满、合同解除、合同终止或合同无效情形时，甲乙双方一致同意，按如下方式处理租赁标的物装修、装饰问题：

5.1 合同期限届满、合同解除、合同终止或合同无效时，乙方违反本合同第六条第3款约定，对租赁标的物进行不限于装修、装饰、建立新的建筑物、构筑物等，由乙方自行承担违约责任，甲方无需承担任何赔偿责任且有权要求乙方将租赁标的物恢复原状或者赔偿损失；

5.2 合同期限届满、合同解除、合同终止或合同无效时，无论乙方是否违反本合同第六条第3款约定，乙方对租赁标的物所进行的包括但不限于装修、装饰、建立新的建筑物、构筑物等，未形成附合的装饰、装修物等可由乙方自行拆除，甲方无需对该部分进行赔偿；

5.3 非因乙方违约，甲方提前解除合同的（除本合同第九条另有约定的情形外），赔偿方案依据本合同第十二条第2款的规定。

5.4 合同期限届满、因乙方违约甲方提前解除合同、合同终止或合同无效时，已和建筑物形成附合的装饰、装修物等除甲方同意拆除的除外，该附和部分归甲方所有，甲方无需给予乙方任何的经济补偿或赔偿。因拆除装饰、装修物造成租赁标的的毁损的，乙方应当将租赁标的物恢复原状并承担因此产生责任和损失费用。但本合同第九条另有约定的除外。

6、除非双方以书面形式另行约定，否则租赁标的物的屋顶、外墙、周围空地及通道等空间不属于本合同的租赁范围，未经甲方书面同意，乙方不得允许他人在上述位置发布广告或自行树立广告牌、标识或标牌，否则甲方有权要求其立即拆除，并且主张相关收益归甲方所有。甲方可以自行或允许第三方在上述位置树立广告牌，且无需经乙方同意或许可。

7、租赁期间，未事先以书面方式征得甲方书面同意，乙方不得将租赁标的物进行转租。

8、租赁标的物若为住宅，且乙方为外来人员，应按厦门市政府有关部门规定办理暂住证，若乙方拒不办理而被治安部门处罚的，应自行承担相关法律责任。

9、若乙方以租赁标的物地址作为注册地的，无论因何种原因，在本合同终止、解除或无效后，乙方应当在三十日内办结注册地变更或注销手续。

#### **第七条 租赁标的的修缮，按以下第1、3条方式处理（任选二项，第三项必选）**

1、甲方承担租赁物自然损耗及乙方合理、适当使用租赁物产生的损坏修缮责任，乙方发现租赁标的及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复，若因乙方行为不当及不合理使用导致租赁标的及其附属设施损坏或发生故障的，由乙方承担

修复责任，乙方拒绝维修的，甲方可代为维修或委托第三方进行维修，甲方在先行垫付相关费用后可向乙方主张赔偿。

2、租赁期间由乙方负责承担维修维护责任及费用，若乙方怠于维修维护，甲方有权要求其承担相应责任，乙方仍拒不履行的，甲方可代为维修维护或委托第三方进行维修维护，甲方在先行垫付的相关费用可向乙方追偿。

3、因乙方装修、装饰、建设新的建筑物、构筑物、添附设施、设备的维护和修缮所产生的责任由乙方承担。

4、租赁期间，涉及消防、工商、卫生、城市管理等内容，乙方应自行办理并执行厦门市有关部门规定并服从甲方监督管理，需甲方协调处理的，甲方应予以积极配合。

#### **第八条 安全责任条款**

1、鉴于乙方在租赁期间占有和使用租赁标的物，因此有关租赁标的物的安全防范工作，包括但不限于防火、防盗及其他安全措施等由乙方负责，乙方应确保租赁标的物各项使用安全指标符合国家及本市相关标准。

2、租赁期间，乙方应当做到规范用电、用气、用火，严禁私接、私拉电线，改变用电负荷或保险装置，严禁使用三无电器，做到用时检查、定期检查，发现安全隐患及时排除修理和整改。若遇到自身难以处理的安全隐患，应立即书面通知甲方，由甲方协调相关专业部门处理，但相关费用由乙方承担。

3、租赁期间，乙方应按照公安消防有关规定配备消防设备、设施或器材，设置安全标志，保证疏散通道和安全出口的畅通。

4、租赁期间，乙方不得在租赁标的物内违规存放化学危险品、易燃易爆品、爆炸物等，存放其它商品或物品也应符合相关法律、法规的规定。

5、如果租赁标的物性质为非住宅，乙方不得用于住宿。

6、租赁期间，甲方有权不定期地对租赁标的物进行安全检查并就发现的问题要求乙方整改，乙方应立即、无条件按甲方要求进行整改，由此产生的相关费用由乙方承担。

7、租赁期间，乙方应当遵守上述安全约定，培养良好的安全风险防范意识和建立规范的安全风险应对制度和措施，甲方建议乙方尽可能购买财产和人身安全的相关保险，以减轻可能因意外事故造成的经济损失。

8、租赁期间，甲方对乙方在使用租赁标的物发生的人为及自然灾害、意外事故所造成的损失，包括但不限于火灾、人身伤害、工伤事故等不承担经济赔偿责任。

#### **第九条 标的物拆迁、征用、征收**

1、租赁期间，政府若对租赁物采取包括但不限于征用、征收、拆迁、收储等措施导致本合同提前解除的，乙方应当自收到甲方解除通知后 10 日内腾空租赁物，并将标的物返还给甲方并结清相关费用。甲方无需对提前解除合同的行为给予乙方任何经济赔偿。

2、租赁期间，因本条第“1”项原因导致本合同解除，政府或拆迁方针对上述措施给予经济补偿和赔偿的，该经济补偿和赔偿归甲方所有；

若乙方事先征得甲方书面同意，对租赁标的物自担费用进行装修、装饰、建立新的建筑物、构筑物，所对应的部分获得的经济补偿或赔偿按甲方占30%，乙方占70%的比例分配；乙方事先未征得甲方书面同意对租赁标的物进行装修、装饰、建立新的建筑物、构筑物等，所对应的部分获得的经济补偿或赔偿归甲方所有；

3、政府征用、征收、拆迁、收储等措施的发生时间以政府相关部门、拆迁方公告或向甲方送达文件的时间作为基准日，在基准日时，甲、乙双方合同期限即已经届满、合同已经解除或终止，此时，有关政府或拆迁方针对租赁标的物给予的所有经济补偿和赔偿均归甲方所有，乙方无权获得。

#### **第十条 租赁标的物所有权转移与抵押**

1、租赁期间，租赁标的物产权方如将租赁标的物所有权转移给第三方，甲方应当在得到产权方的正式通知之日起一个月内通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。若乙方明确表示不购买，或在接到甲方通知之日起15日内乙方没有明确书面答复甲方是否同意购买的，视同乙方拒绝购买。若租赁标的物产权方系以挂牌方式拍卖租赁标的，甲方应当在得到产权方的正式通知之日起五天内通知乙方，最迟应在挂牌拍卖前十天通知乙方，乙方未参加拍卖的，视为乙方放弃优先购买权。

2、房产所有权转移给第三方后，除非该第三方明确继续委托甲方履行本合同，否则该第三方即成为本合同的当然甲方，享有原甲方的权利和承担原甲方的义务，甲方不再承担本合同约定的权利与义务。

3、本合同签订时，租赁标的（已；未）抵押给第三方，若租赁标的已抵押的，该租赁房产将可能存在租赁期限内被处分的风险，若乙方仍愿意承租该房产，则乙方应自行承担日后本租赁合同无法继续履行的风险，同时，乙方无权要求甲方作出任何赔偿。

4、租赁标的物产权方与抵押权人协议折价、变卖租赁标的物偿还债务的，甲方应在收到产权方的正式通知后15日内通知乙方，乙方有权在上述期限内以书面方式请求以同等条件优先购买租赁标的物，逾期视为乙方放弃优先购买权。若租赁标的物产权方系委托拍卖人拍卖租赁标的，甲方应当在拍卖前20日通知乙方，乙方未参加拍卖的，视为乙方放弃优先购买权。

5、具有下列情形之一，乙方无权主张优先购买权：

- （一）租赁标的物共有人行使优先购买权的；
- （二）租赁标的物在国有系统内变更所有权或国有公司、企业、单位间相互转让；
- （三）第三人善意购买租赁标的物并已经办理登记手续的。

6、租赁期间，产权方对租赁标的物进行抵押的，应当书面告知乙方，原租赁合同在有效的租赁期限内对抵押权人继续有效。

#### **第十一条 违约责任**

1、租赁期间，乙方应按本合同约定按期缴交租金，若逾期缴纳租金的，每逾期一日按欠缴租金的 3%向甲方支付逾期付款违约金，逾期达 30 天以上的，甲方有权解除本合同，并有权采取包括但不限于停水、停电、停气等措施，乙方除应继续按照上述约定支付违约金外，还需清偿所欠租金款项及给甲方造成的经济损失。

2、租赁期间，乙方应按本合同约定按期缴交相关费用，若逾期缴纳各项包括但不限于水、电、物业管理等费用的，每逾期一日按应缴费用的 3%向甲方支付违约金；逾期达 1 个月以上的，甲方有权采取包括但不限于停水、停电、停气等措施，直至乙方结清相关费用为止，因此产生的经济损失由乙方承担。

3、合同期限届满、合同解除或终止或合同无效后，乙方应将租赁标的物返还甲方并结清相关费用。乙方拒绝或迟延腾退租赁标的物的，甲方有权按日租金的 2 倍向乙方收取占用期间的占用费，因拒绝或迟延腾退租赁标的物给甲方造成经济损失的，甲方有权另行向乙方主张赔偿；此外，甲方还有权对乙方采取包括但不限于停水、停电、停气、不经乙方许可强行将存放于租赁标的内的乙方所有物品（视同废品）搬出抛弃等措施，由此造成的经济损害由乙方自行承担。

4、乙方违反本合同第六条第“2”项规定的，甲方有权要求其停止侵害、恢复原状、赔偿损失。

5、乙方违反本合同第六条第“3、4、5”项规定，经甲方要求拒不拆除相关添附物的，甲方可以自行或委托第三方拆除，由此产生费用由乙方承担。

6、乙方违反本合同第六条第“6”项规定将租赁标的交付给任何第三方使用的，从该事实发生之日起，乙方应当每日按本合同约定租金的 2 倍向甲方支付违约金，直到转租行为终止或取得甲方的书面同意后为止。

7、出现本合同第六条第“8”项规定的情形后，乙方未在规定的期限内办结或拒不办理相关营业证照住址变更或注销手续的，每逾期一日，应按日租金的 150%向甲方支付住址资源占用费，直到占用情况消失之日止；在注册地变更或注销手续办结前，甲方有权暂不退还保证金，且可将保证金直接用于冲抵违约金。

8、租赁期间，未出现约定或法定事由的，任何一方均不得无故解除本合同，乙方因自身原因需要提前解除本合同，必须提前一个月书面通知甲方，且违约方向守约方支付相当于人民币 （关联部分） 元（大写：           整）的违约金，若违约方的违约行为给守约方造成的经济损失超过违约金的，超过部分应当另行赔偿。

9、乙方应遵守法律法规及本合同的各项规定，并严格履行相关义务，租赁期间若乙方出现任何违法或违约行为，包括但不限于：逾期支付租金、水、电及物业管理费等，未按照租赁用途使用租赁物，违反城市管理/环境保护/工商经营规定被处罚等，则乙方无权主张优先承租权，但是经甲方同意的除外。

10、本合同书的任何一方违反本合同书的任何约定，包括但不限于不履行本合同书，或者履行本合同书不符合约定的，即视为违反本合同书的约定。守约方有权依法追究违约方的法律责任。

## 第十二条 解除本合同的条件

1、经甲、乙双方协商一致，可以解除本合同。

2、甲、乙双方一致同意租赁期限内，甲方或者产权单位有下列情形之一的，经甲方提前一个月通知，甲方有权提前解除合同：

- (1) 企业经营出现重大变更事项；
- (2) 建设需要；
- (3) 相关政策调整需收回房产；
- (4) 其他企业经营需要，需要收回房产的情形。

租赁期间，甲方依据上述条款提前解除合同的，乙方可选择下列两种方案中的一种请求甲方赔偿，除此之外，乙方无权要求甲方再给予任何经济赔偿或补偿：

第一种方案：甲方给予乙方\_\_\_\_\_个月租金，相当于人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）的赔偿。

第二种方案：乙方若按本合同第六条第 3 款约定向甲方履行同意备案手续的，甲方可就形成附合且甲方已同意备案的部分（包括但不限于装修、装饰、建立新的建筑物、构筑物等）给予乙方适当的装修赔偿（未形成附合的装饰、装修物不予赔偿）。合同解除时，甲方有权委托有资质的评估机构对本条款约定的应赔偿范围（未形成附合的装饰、装修物不列入评估范围）的剩余价值做出评估，该评估报告作为甲方给予乙方的装修赔偿依据。

3、甲、乙双方同意，乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，且乙方应向甲方按月租金的\_\_\_\_倍支付违约金；给甲方造成经济损失超过违约金的，乙方还应对超出的损失予以赔偿：

(1) 乙方逾期不支付租金超过一月，逾期不支付水、电、物业管理等费用累计超过二个月的。

(2) 乙方未征得甲方同意改变租赁标的用途。

(3) 因乙方原因造成租赁标的主体结构损坏的。

(4) 乙方擅自扩建、改建、加层、进行影响结构安全装修，或损坏房屋又拒不修复的。

(5) 乙方擅自将租赁标的再行转租（包括全部转租或部分转租）、变相转租（以不承担风险的方式与他人合作经营）、转借或与他人交换使用。

(6) 乙方利用该房屋从事违法、犯罪、损害公共利益的活动。

(7) 乙方管理不善，发生安全事故，或被相关政府部门下达整改要求，且整改不到位或拒不整改的。

4、甲方有下列情形之一的，乙方有权解除协议，且甲方应向乙方支付相当于一个月租金标准的违约金：

(1) 隐瞒房屋存在严重的结构安全隐患。

(2) 因房屋权属纠纷造成乙方无法正常使用的。

### 第十三条 通知

1、甲、乙双方通讯地址及方式由双方另行签订的《承租人联系方式及送达地址确认书》确认，该《承租人联系方式及送达地址确认书》作为本合同的附件。

2、甲、乙双方关于本合同履行及相关事宜的通知，应当按照《承租人联系方式及送达地址确认书》载明的地址发出。上述指定的联系人和联系方式亦为双方工作联系往来、文件交换及争议解决时人民法院和/或仲裁机构的法律文书送达地址，人民法院和/或仲裁机构的诉讼文书向合同任何一方的上述地址所发出的信件，自信件交邮后的第 3 日视为送达；发出的短信/电子邮件，自前述电子文件内容在发送方准确照抄填写地址且进入对方数据电子接收系统未被系统退回的第 3 日，即视为送达。

一方变更联系人和联系方式的，应当在变更前 3 日内及时书面通知对方。对方实际收到变更通知前的送达仍为有效送达。电子送达与纸质文件送达具有同等法律效力。

3、甲乙双方确认，经本合同双方约定的联系方式发送的传真件、扫描件与原件具有同等法律效力。

### 第十四条 其它约定

1、若本合同依法被认定为无效或部分无效的，乙方应参照本合同约定的租金标准向甲方支付占有使用费。

2、若本合同租赁标的为经营性用房（地），乙方（自然人）在租赁期间死亡、被宣告失踪或者宣告死亡的，且乙方在签订本合同时已向甲方书面告之或披露其共同经营人或者其他合伙人的，该共同经营人或者其他合伙人有权继续承租本租赁标的物。

3、乙方（自然人）在租赁期间死亡，其共同居住的成员或共同承租的其他人有权要求承继原租赁关系，但应在乙方死亡之日起 60 日内与甲方重新签订书面租赁合同。

4、乙方不得直接或间接向甲方或其关联企业的员工提供任何形式的不正当利益，否则，乙方同意甲方有权立即解除本合同，并要求乙方按本合同标的额的 10% 向甲方支付违约金。若甲方员工向乙方索贿，乙方应向甲方或甲方上级主管单位举报，甲方应为乙方保密。

甲方上级主管单位厦门轻工集团纪检监察部门举报渠道：

厦门市思明区湖滨南路 366 号轻工大厦 22 楼

电子邮箱：jcs@xmqinggong.com.cn

举报电话：0592-5820053

### 第十五条 不可抗力

任何一方因自然灾害、罢工、战争、暴乱、疫情或政府行为等不可抗力原因无法履行本合同全部或部分义务的，根据不可抗力事件对履行本合同的影响程度，由

双方协商延期履行本合同、部分免除本合同的履行义务或终止本合同。遭遇不可抗力的一方可在受不可抗力影响的范围内免除其违约责任，但应在不可抗力事件发生后 24 小时内将不可抗力事件的具体情形告知另一方，并在不可抗力事件发生后 7 日内提供有效的证明文件，同时，应采取积极措施减少不可抗力事件造成的损失。

#### **第十六条 适用法律及争议解决**

因本合同书引起的或与本合同书有关的任何争议，双方应友好协商解决，协商不成的，任何一方均可向租赁标的物所在地人民法院提起诉讼。有关诉讼费、调查取证费、律师代理费由败诉方承担。

#### **第十七条 附则**

1、本合同经双方签订后，且乙方交清保证金及第一期租金后生效。

2、本合同一式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份，均具有同等法律效力。

3、本合同未尽其他事宜，由甲、乙双方协商解决，另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。

4、在签署本合同时，甲方就本合同全部条款已向乙方进行了详细的说明和解释，双方对合同的全部条款均无疑义，并对合同各方有关权利义务和责任限制或免除条款的法律含义有准确无误的理解。

#### **第十七条 概念解释**

1、“租赁标的、租赁物及租赁标的物”：本合同项下所称之租赁标的、租赁物及租赁标的物是指依法由委托人委托甲方代为管理，所有权属于委托人所有的资产(包括获得所有权证或虽尚未获得所有权证但权属清楚的)或委托人有权出租的，包括但不限于国有住宅、土地、厂房、写字楼及其它经营性用房和非经营性用房、土地等资产。

2、“转租”：指在租赁期间，乙方将承租的标的物部分或者全部再出租的行为，包括以联营、承包经营和合作经营等名义，将承租的房屋交付给他人使用并获得租金性质的收益。

3、“保证金”：指在签订本合同时乙方向甲方缴交的用于担保其依法、如约履行合同义务，并于双方合同到期或者解除时，在符合约定条件的情况下无息退还的一种金钱保证。

4、“附属设施、设备”：指包括但不限于空调、照明设备、消防设备、安防设备、监控设备、弱电系统、煤气设备、电梯、升降机、过道、综合布线、各种管线，如给水排水等管道及电力、电讯、电缆导线等。

5、“新的建筑物、构筑物、添附”：指经甲方书面许可或未经甲方许可，乙方在原租赁标的物上建设的供其进行生产、生活、经营或用于其他活动的场所或设施。

6、“第三方”：指独立于本合同甲、乙双方以外的任何公民、法人或社会团体。

7、“已抵押”：指甲乙双方签订本合同前，甲方已将租赁标的物向抵押权人设定抵押担保，当甲方到期未能清偿债务时，抵押人可以依法以处分抵押物所得价款优先受偿。

8、“拆迁、征用、征收、收储”：指政府基于公共利益、国防、紧急状况或城市建设需要，依法将租赁标的物所有权收归国有或将使用权征召任用的措施。

9、“含税价”：指包含增值税之销项税额。

(以下无正文)

甲方：

乙方：

签约日期：\_\_\_\_\_

厦门轻工集团资产运营有限公司

# 房屋租赁合同(二)

(合同编号：           (关联部分)          )

2017年7月编制

# 房屋租赁合同

甲方（出租方）：\_\_\_\_\_

联系地址：\_\_\_\_\_

联系人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

乙方（承租方）：\_\_\_\_\_（关联部分）

联系地址：\_\_\_\_\_（关联部分）

联系人：\_\_\_\_\_（关联部分）

联系电话：\_\_\_\_\_（关联部分）

经甲、乙双方友好协商，根据中华人民共和国相关法律法规规定，就“乙方承租甲方的房屋（土地）”事项达成本合同，以资双方共同遵守：

## 第一条 租赁标的基本概况

1、本合同租赁标的类型为：住宅；土地；厂房；写字楼；其它\_\_\_\_\_

2、本合同租赁标的物座落在厦门市\_\_\_\_\_【区】\_\_\_\_\_路\_\_\_\_\_【小区】\_\_\_\_\_【号】  
【幢】\_\_\_\_\_（关联部分）\_\_\_\_\_室。

3、本合同租赁标的物【建筑面积】约为\_\_\_\_\_【使用面积】约为\_\_\_\_\_平方米，结构为\_\_\_\_\_，用途为\_\_\_\_\_；或四至范围为：东至：\_\_\_\_\_南至：\_\_\_\_\_西至：\_\_\_\_\_北至：\_\_\_\_\_。

4、合同签订时，甲方已向乙方出示【房地产权证，编号：\_\_\_\_\_】、【房屋（土地）买卖合同，编号：\_\_\_\_\_】、【土地红线（蓝线）图或其它权属证明（说明）】；乙方对上述租赁标的物的权属无异议。

5、合同签订后视同乙方已确认租赁标的物的现状结构（含地上建筑物、构筑物、附属设施、装修、设备等），以下明细将作为双方交付或返还租赁标的物的验收依据（可另附图或照片）：

---

---

---

---

## 第二条 租赁用途

租赁期间，乙方向甲方承诺，租赁标的物将作为\_\_\_\_\_使用，未经甲方书面同意、或依据相关法律、法规或政府规章、政策规定，必须报经相关政府部门批准的，乙方经有关部门审批核准前，不得擅自改变租赁标的物用途，乙方保证在租赁期间将严格遵守国家和厦门市有关房屋使用和物业管理的规定。乙方未按照约定的租赁用途使用标的房屋的，甲方有权解除合同，收回房屋，并要求乙方按 XX 标准向甲方支付违约金。

### 第三条 租赁期限、标的交付、续租

1、租赁期限：租赁期限共计（关联部分）年，即从（关联部分）年\_\_月\_\_日起至（关联部分）年\_\_月\_\_日止。

2、租赁标的物交付：甲方在收到乙方首期租金及保证金后\_\_日内向乙方交付租赁标的物。甲方交付房屋时，甲乙双方应现场交验收，对租赁房屋状况、水电表读数等进行确认，并在《房屋移交单》（详见附件）上双方签字确认。

3、租赁期满，甲方有权收回租赁标的物，乙方应将租赁标的物返还甲方并结清相关费用。若乙方有意续租的，应于租赁期届满前 2 个月向甲方提出续租的书面要求，经甲方综合评估同意后，乙方可参加该标的物的竞租。

4、若根据法律、法规、规章、规范性文件以及甲方上级主管部门/国有资产管理部门的规定，租赁标的物需采取竞价或招标等形式招租，乙方参与竞价或投标且按竞价或招投标规则，与本协议之外的第三人同时符合条件的，则乙方在同等条件下享有优先承租权，但乙方在租赁期间有违约行为的除外。若乙方不参与竞价或投标的，视同乙方不再续租，同时放弃优先承租权。

### 第四条 租金、水、电费

1、租赁标的物的【月 季】租金单价含税金额为（关联部分）元/月，不含税金额为\_\_元/月，增值税税额为\_\_元/月（税率\_\_%，因国家税收政策调整则按不含税价不变原则相应调整）；乙方应于【每月季开始之日的前\_\_日内】一次性向甲方预付季 半年 年租金，（含税价，下同）计为人民币\_\_\_\_\_元。（大写：\_\_拾\_\_万\_\_仟\_\_佰\_\_拾\_\_元\_\_角\_\_分整）。

乙方同意将租金及应付给甲方的其他费用直接汇入以下甲方指定账户：

户名：

开户行：

帐号：

租金发票由产权单位（关联部分）向乙方开具，并在发票上注明（或盖章）是否已付款，发票若未注明“已付款”字样的，乙方不得以此作为付款凭证对抗甲方。

租金计算表详列如下：

计租期限	□月□季 租金标准（元）	年租金总额	递增日期	备注

备注：租期内不含税总金额为\_\_\_\_\_元

2、自\_\_\_\_\_起，租金采用以下第\_\_\_\_\_种方式调整：

①、租金在\_\_\_\_\_租赁期限基础上每平方米上浮\_\_\_\_\_元。

②、租金在第 XX 年起每平方米递增（关联部分）%。

3、租赁期间，租赁标的物的物业管理费另行约定。

4、租赁期间，乙方应自行承担包括但不限于自用和公摊的水费、电费、卫生费、有线电视费、煤气费、网络使用费、物业管理费等，若遇价格调整，无论价格上涨还是下跌，乙方应无条件按新标准缴交。

#### 第五条 保证金

合同签订之日，乙方应向甲方交付保证金，人民币（关联部分）元（大写：人民币\_\_\_\_\_整）；待合同期满后或合同终止时，乙方交清租赁期间应交付的一切费用后且乙方无违约行为的情况下，甲方无息退还保证金。乙方同意，甲方可将保证金用于冲抵包括但不限于违约金、赔偿金、场地占用费、水电费及其他费用等，保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权另行向乙方追偿。

#### 第六条 租赁标的物的使用要求

1、租赁期间，乙方应当遵守国家各项法律法规，不得利用租赁物从事非法或违法犯罪活动。

2、租赁期间，乙方应按约定合理使用租赁物，爱惜租赁物及其附属设施、设备，不得故意或人为损坏，未经甲方书面同意，不得改变标的物结构、拆除或部分拆除原建筑物，不得建立新的建筑物、构筑物或设置对房屋结构有影响的设施及设备，非经甲方书面同意不得对建筑物进行扩建、改建或加层。

3、租赁期间，乙方因生产、经营、生活等原因确需对租赁物进行包括但不限于装修、装饰、建立新的建筑物、构筑物等，应事先以书面方式报送包括但不限于装修、装饰设计方案，装修、装饰报价方案等书面材料，经甲方书面同意后方可实施，实施后乙方应将实施中有效票据向甲方备案，否则视为乙方违约。若依据相关法律、法规或政府规章、政策规定，必须报经相关政府部门批准的，乙方必须向相关部门履行相关审批手续，否则视为乙方违约。

4、乙方装修改造及实际使用租赁房屋期间，应妥善处理相邻关系，否则，由此

产生的责任由乙方自行承担。装修期间，乙方应购买足额的装修工程一切险，如因乙方未购买装修工程一切险造成的损失，责任由乙方承担。

5、租赁期间，发生合同期限届满、合同解除、合同终止或合同无效情形时，甲乙双方一致同意，按如下方式处理租赁标的物装修、装饰问题：

5.1 合同期限届满、合同解除、合同终止或合同无效时，乙方违反本合同第六条第3款约定，对租赁标的物进行不限于装修、装饰、建立新的建筑物、构筑物等，由乙方自行承担违约责任，甲方无需承担任何赔偿责任且有权要求乙方将租赁标的物恢复原状或者赔偿损失；

5.2 合同期限届满、合同解除、合同终止或合同无效时，无论乙方是否违反本合同第六条第3款约定，乙方对租赁标的物所进行的包括但不限于装修、装饰、建立新的建筑物、构筑物等，未形成附合的装饰、装修物等可由乙方自行拆除，甲方无需对该部分进行赔偿；

5.3 非因乙方违约，甲方提前解除合同的（除本合同第九条另有约定的情形外），赔偿方案依据本合同第十二条第2款的规定。

5.4 合同期限届满、因乙方违约甲方提前解除合同、合同终止或合同无效时，已和建筑物形成附合的装饰、装修物等除甲方同意拆除的除外，该附和部分归甲方所有，甲方无需给予乙方任何的经济补偿或赔偿。因拆除装饰、装修物造成租赁标的毁损的，乙方应当将租赁标的物恢复原状并承担因此产生责任和损失费用。但本合同第九条另有约定的除外。

6、除非双方以书面形式另行约定，否则租赁标的物的屋顶、外墙、周围空地及通道等空间不属于本合同的租赁范围，未经甲方书面同意，乙方不得允许他人在上述位置发布广告或自行树立广告牌、标识或标牌，否则甲方有权要求其立即拆除，并且主张相关收益归甲方所有。甲方可以自行或允许第三方在上述位置树立广告牌，且无需经乙方同意或许可。

7、租赁期间，未事先以书面方式征得甲方书面同意，乙方不得将租赁标的物进行转租。

8、租赁标的物若为住宅，且乙方为外来人员，应按厦门市政府有关部门规定办理暂住证，若乙方拒不办理而被治安部门处罚的，应自行承担相关法律责任。

9、若乙方以租赁标的物地址作为注册地的，无论因何种原因，在本合同终止、解除或无效后，乙方应当在三十日内办结注册地变更或注销手续。

**第七条 租赁标的的修缮，按以下第1、3条方式处理（任选二项，第三项必选）**

1、甲方承担租赁物自然损耗及乙方合理、适当使用租赁物产生的损坏修缮责任，乙方发现租赁标的及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复，若因乙方行为不当及不合理使用导致租赁标的及其附属设施损坏或发生故障的，由乙方承担修复负责，乙方拒绝维修的，甲方可代为维修或委托第三方进行维修，甲方在先行垫付相关费用后可向乙方主张赔偿。

2、租赁期间由乙方负责承担维修维护责任及费用，若乙方怠于维修维护，甲方有权要求其承担相应责任，乙方仍拒不履行的，甲方可代为维修维护或委托第三方进行维修维护，甲方在先行垫付的相关费用可向乙方追偿。

3、因乙方装修、装饰、建设新的建筑物、构筑物、添附设施、设备的维护和修缮所产生的责任由乙方承担。

4、租赁期间，涉及消防、工商、卫生、城市管理等内容，乙方应自行办理并执行厦门市有关部门规定并服从甲方监督管理，需甲方协调处理的，甲方应予以积极配合。

#### **第八条 安全责任条款**

1、鉴于乙方在租赁期间占有和使用租赁标的物，因此有关租赁标的物的安全防范工作，包括但不限于防火、防盗及其他安全措施等由乙方负责，乙方应确保租赁标的物各项使用安全指标符合国家及本市相关标准。

2、租赁期间，乙方应当做到规范用电、用气、用火，严禁私接、私拉电线，改变用电负荷或保险装置，严禁使用三无电器，做到用时检查、定期检查，发现安全隐患及时排除修理和整改。若遇到自身难以处理的安全隐患，应立即书面通知甲方，由甲方协调相关专业部门处理，但相关费用由乙方承担。

3、租赁期间，乙方应按照公安消防有关规定配备消防设备、设施或器材，设置安全标志，保证疏散通道和安全出口的畅通。

4、租赁期间，乙方不得在租赁标的物内违规存放化学危险品、易燃易爆品、爆炸物等，存放其它商品或物品也应符合相关法律、法规的规定。

5、如果租赁标的物性质为非住宅，乙方不得用于住宿。

6、租赁期间，甲方有权不定期地对租赁标的物进行安全检查并就发现的问题要求乙方整改，乙方应立即、无条件按甲方要求进行整改，由此产生的相关费用由乙方承担。

7、租赁期间，乙方应当遵守上述安全约定，培养良好的安全风险防范意识和建立规范的安全风险应对制度和措施，甲方建议乙方尽可能购买财产和人身安全的相关保险，以减轻可能因意外事故造成的经济损失。

8、租赁期间，甲方对乙方在使用租赁标的物发生的人为及自然灾害、意外事故所造成的损失，包括但不限于火灾、人身伤害、工伤事故等不承担经济赔偿责任。

#### **第九条 标的物拆迁、征用、征收**

1、租赁期间，政府若对租赁物采取包括但不限于征用、征收、拆迁、收储等措施导致本合同提前解除的，乙方应当自收到甲方解除通知后 10 日内腾空租赁物，并将标的物返还给甲方并结清相关费用。甲方无需对提前解除合同的行为给予乙方任何经济赔偿。

2、租赁期间，因本条第“1”项原因导致本合同解除，政府或拆迁方针对上述措施给予经济补偿和赔偿的，该经济补偿和赔偿归甲方所有；

若乙方事先征得甲方书面同意，对租赁标的物自担费用进行装修、装饰、建立新的建筑物、构筑物，所对应的部分获得的经济补偿或赔偿按甲方占 30 %，乙方占 70 %的比例分配；乙方事先未征得甲方书面同意对租赁标的物进行装修、装饰、建立新的建筑物、构筑物等，所对应的部分获得的经济补偿或赔偿归甲方所有；

3、政府征用、征收、拆迁、收储等措施的发生时间以政府相关部门、拆迁方公告或向甲方送达文件的时间作为基准日，在基准日时，甲、乙双方合同期限即已经届满、合同已经解除或终止，此时，有关政府或拆迁方针对租赁标的物给予的所有经济补偿和赔偿均归甲方所有，乙方无权获得。

#### **第十条 租赁标的物所有权转移与抵押**

1、租赁期间，租赁标的物产权方如将租赁标的物所有权转移给第三方，甲方应当在得到产权方的正式通知之日起一个月内通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。若乙方明确表示不购买，或在接到甲方通知之日起 15 日内乙方没有明确书面答复甲方是否同意购买的，视同乙方拒绝购买。若租赁标的物产权方系以挂牌方式拍卖租赁标的，甲方应当在得到产权方的正式通知之日起五天内通知乙方，最迟应在挂牌拍卖前十天通知乙方，乙方未参加拍卖的，视为乙方放弃优先购买权。

2、房产所有权转移给第三方后，除非该第三方明确继续委托甲方履行本合同，否则该第三方即成为本合同的当然甲方，享有原甲方的权利和承担原甲方的义务，甲方不再承担本合同约定的权利与义务。

3、本合同签订时，租赁标的（已；未）抵押给第三方，若租赁标的已抵押的，该租赁房产将可能存在租赁期限内被处分的风险，若乙方仍愿意承租该房产，则乙方应自行承担日后本租赁合同无法继续履行的风险，同时，乙方无权要求甲方作出任何赔偿。

4、甲方若与抵押权人协议折价、变卖租赁标的物偿还债务的，甲方应提前 15 日通知乙方，乙方有权在上述期限内以书面方式请求以同等条件优先购买租赁标的物，逾期视为乙方放弃优先购买权。若甲方系委托拍卖人拍卖租赁标的，甲方应当在拍卖前 15 日通知乙方，乙方未参加拍卖的，视为乙方放弃优先购买权。

5、具有下列情形之一，乙方无权主张优先购买权：

- （一）租赁标的物共有人行使优先购买权的；
- （二）租赁标的物在国有系统内变更所有权或国有公司、企业、单位间相互转让；
- （三）第三人善意购买租赁标的物并已经办理登记手续的。

6、租赁期间，产权方对租赁标的物进行抵押的，应当书面告知乙方，原租赁合同在有效的租赁期限内对抵押权人继续有效。

#### **第十一条 违约责任**

1、租赁期间，乙方应按本合同约定按期缴交租金，若逾期缴纳租金的，每逾期一日按应缴租金的 3‰向甲方支付逾期付款违约金，逾期达 30 天以上的，甲方有权解除本合同，并有权采取包括但不限于停水、停电、停气等措施，乙方除应继续按

照上述约定支付违约金外，还需清偿所欠租金款项及给甲方造成的经济损失。。

2、租赁期间，乙方应按本合同约定按期缴交相关费用，若逾期缴纳各项包括但不限于水、电、物业管理等费用的，每逾期一日按应缴费用的 3%向甲方支付违约金；逾期达 1 个月以上的，甲方有权采取包括但不限于停水、停电、停气等措施，直至乙方结清相关费用为止，因此产生的经济损失由乙方承担。

3、合同期限届满、合同解除或终止或合同无效后，乙方应将租赁标的物返还甲方并结清相关费用。乙方拒绝或迟延腾退租赁标的物的，甲方有权按日租金的 2 倍向乙方收取占用期间的占用费，因拒绝或迟延腾退租赁标的物给甲方造成经济损失的，甲方有权另行向乙方主张赔偿；此外，甲方还有权对乙方采取包括但不限于停水、停电、停气、不经乙方许可强行将存放于租赁标的内的乙方所有物品（视同废品）搬出抛弃等措施，由此造成的经济损害由乙方自行承担。

4、乙方违反本合同第六条第“2”项规定的，甲方有权要求其停止侵害、恢复原状、赔偿损失。

5、乙方违反本合同第六条第“3、4、5”项规定，经甲方要求拒不拆除相关添附物的，甲方可以自行或委托第三方拆除，由此产生费用由乙方承担。

6、乙方违反本合同第六条第“6”项规定将租赁标的交付给任何第三方使用的，从该事实发生之日起，乙方应当每日按本合同约定租金的 2 倍向甲方支付违约金，直到转租行为终止或取得甲方的书面同意后为止。

7、出现本合同第六条第“8”项规定的情形后，乙方未在规定的期限内办结或拒不办理相关营业证照住址变更或注销手续的，每逾期一日，应按日租金的 150%向甲方支付住址资源占用费，直到占用情况消失之日止；在注册地变更或注销手续办结前，甲方有权暂不返还保证金，且可将保证金直接用于冲抵违约金。

8、租赁期间，未出现约定或法定事由的，任何一方均不得无故解除本合同，乙方因自身原因需要提前解除本合同，必须提前一个月书面通知甲方，且违约方应向守约方支付相当于人民币       元（大写：      整）的违约金，若违约方的违约行为给守约方造成的经济损失超过违约金的，超过部分应当另行赔偿。

9、乙方应遵守法律法规及本合同的各项规定，并严格履行相关义务，租赁期间若乙方出现任何违法或违约行为，包括但不限于：逾期支付租金、水、电及物业管理费等，未按照租赁用途使用租赁物，违反城市管理/环境保护/工商经营规定被处罚等，则乙方无权主张优先承租权，但是经甲方同意的除外。

10、本合同书的任何一方违反本合同书的任何约定，包括但不限于不履行本合同书，或者履行本合同书不符合约定的，即视为违反本合同书的约定。守约方有权依法追究违约方的法律责任。

## 第十二条 解除本合同的条件

1、经甲、乙双方协商一致，可以解除本合同。

2、甲、乙双方一致同意租赁期限内，甲方有下列情形之一的，经甲方提前一个

月通知，甲方有权提前解除合同：

- (1) 企业经营出现重大变更事项；
- (2) 建设需要；
- (3) 相关政策调整需收回房产；
- (4) 其他企业经营需要，需要收回房产的情形。

租赁期间，甲方依据上述条款提前解除合同的，乙方可选择下列两种方案中的一种请求甲方赔偿，除此之外，乙方无权要求甲方再给予任何经济赔偿或补偿：

第一种方案：甲方给予乙方 \_\_\_\_\_ 个月租金，相当于人民币 \_\_\_\_\_ 元（大写：\_\_\_\_\_）的赔偿。但乙方可根据本合同第六条第 4 款向甲方请求装修赔偿的除外。除此之外，乙方无权要求甲方再给予任何经济赔偿或补偿。

第二种方案：乙方若按本合同第六条第 3 款约定向甲方履行同意备案手续的，甲方可就形成附合且甲方已同意备案的部分（包括但不限于装修、装饰、建立新的建筑物、构筑物等）给予乙方适当的装修赔偿（未形成附合的装饰、装修物不予赔偿）。合同解除时，甲方有权委托有资质的评估机构对本条款约定的应赔偿范围（未形成附合的装饰、装修物不列入评估范围）的剩余价值做出评估，该评估报告作为甲方给予乙方的装修赔偿依据。

3、甲、乙双方同意，乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，且乙方应向甲方按月租金的\_\_\_\_倍支付违约金；给甲方造成经济损失超过违约金的，乙方还应对超出的损失予以赔偿：

(1) 乙方逾期不支付租金超过一月，逾期不支付水、电、物业管理等费用累计超过二个月的。

(2) 乙方未征得甲方同意改变租赁标的用途。

(3) 因乙方原因造成租赁标的主体结构损坏的。

(4) 乙方擅自扩建、改建、加层、进行影响结构安全装修，或损坏房屋又拒不修复的。

(5) 乙方擅自将租赁标的再行转租（包括全部转租或部分转租）、变相转租（以不承担风险的方式与他人合作经营）、转借或与他人交换使用。

(6) 乙方利用该房屋从事违法、犯罪、损害公共利益的活动。

(7) 乙方管理不善，发生安全事故，或被相关政府部门下达整改要求，且整改不到位或拒不整改的。

4、甲方有下列情形之一的，乙方有权解除协议，且甲方应向乙方支付相当于一个月租金标准的违约金：

(1) 隐瞒房屋存在严重的结构安全隐患。

(2) 因房屋权属纠纷造成乙方无法正常使用的。

### 第十三条 通知

1、甲、乙双方通讯地址及方式由双方另行签订的《承租人联系方式及送达地

址确认书》确认，该《承租人联系方式及送达地址确认书》作为本合同的附件。

2、甲、乙双方关于本合同履行及相关事宜的通知，应当按照《承租人联系方式及送达地址确认书》载明的地址发出。上述指定的联系人和联系方式亦为双方工作联系往来、文件交换及争议解决时人民法院和/或仲裁机构的法律文书送达地址，人民法院和/或仲裁机构的诉讼文书向合同任何一方的上述地址所发出的信件，自信件交邮后的第 3 日视为送达；发出的短信/电子邮件，自前述电子文件内容在发送方准确照抄填写地址且进入对方数据电子接收系统未被系统退回的第 3 日，即视为送达。

一方变更联系人和联系方式的，应当在变更前 3 日内及时书面通知对方。对方实际收到变更通知前的送达仍为有效送达。电子送达与纸质文件送达具有同等法律效力。

3、甲乙双方确认，经本合同双方约定的联系方式发送的传真件、扫描件与原件具有同等法律效力。

#### **第十四条 其它约定**

1、若本合同依法被认定为无效或部分无效的，乙方应参照本合同约定的租金标准向甲方支付占有使用费。

2、若本合同租赁标的为经营性用房（地），乙方（自然人）在租赁期间死亡、被宣告失踪或者宣告死亡的，且乙方在签订本合同时已向甲方书面告之或披露其共同经营人或者其他合伙人的，该共同经营人或者其他合伙人有权继续承租本租赁标的物。

3、乙方（自然人）在租赁期间死亡，其共同居住的成员或共同承租的其他人有权要求承继原租赁关系，但应在乙方死亡之日起 60 日内与甲方重新签订书面租赁合同。

4、乙方不得直接或间接向甲方或其关联企业的员工提供任何形式的不正当利益，否则，乙方同意甲方有权立即解除本合同，并要求乙方按本合同标的额的 10% 向甲方支付违约金。若甲方员工向乙方索贿，乙方应向甲方或甲方上级主管单位举报，甲方应为乙方保密。

甲方上级主管单位厦门轻工集团纪检监察部门举报渠道：

厦门市思明区湖滨南路 366 号轻工大厦 22 楼

电子邮箱：jcs@xmqinggong.com.cn

举报电话：0592-5820053

#### **第十五条 不可抗力**

任何一方因自然灾害、罢工、战争、暴乱、疫情或政府行为等不可抗力原因无法履行本合同全部或部分义务的，根据不可抗力事件对履行本合同的影响程度，由双方协商延期履行本合同、部分免除本合同的履行义务或终止本合同。遭遇不可抗力的一方可在受不可抗力影响的范围内免除其违约责任，但应在不可抗力事件发生

后 24 小时内将不可抗力事件的具体情形告知另一方，并在不可抗力事件发生后 7 日内提供有效的证明文件，同时，应采取积极措施减少不可抗力事件造成的损失。

#### **第十六条 适用法律及争议解决**

因本合同书引起的或与本合同书有关的任何争议，双方应友好协商解决，协商不成的，任何一方均可向租赁标的物所在地人民法院提起诉讼。有关诉讼费、调查取证费、律师代理费由败诉方承担。

#### **第十七条 附则**

- 1、本合同经双方签订后，且乙方交清保证金及第一期租金后生效。
- 2、本合同一式贰份，甲方执壹份，乙方执壹份，均具有同等法律效力。
- 3、本合同未尽其他事宜，由甲、乙双方协商解决，另行签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力。
- 4、在签署本合同时，甲方就本合同全部条款已向乙方进行了详细的说明和解释，双方对合同的全部条款均无疑义，并对合同各方有关权利义务和责任限制或免除条款的法律含义有准确无误的理解。

#### **第十八条 概念解释**

- 1、“租赁标的、租赁物及租赁标的物”：本合同项下所称之租赁标的、租赁物及租赁标的物是指所有权属于甲方所有（包括获得所有权证或虽尚未获得所有权证但权属清楚的或甲方有权出租的）包括但不限于国有住宅、土地、厂房、写字楼及其它经营性用房和非经营性用房、土地等资产。
- 2、“转租”：指在租赁期间，乙方将承租的标的物部分或者全部再出租的行为，包括以联营、承包经营和合作经营等名义，将承租的房屋交付给他人使用并获得租金性质的收益。
- 3、“保证金”：指在签订本合同时乙方向甲方缴交的用于担保其依法、如约履行合同义务，并于双方合同到期或者解除时，在符合约定条件的情况下无息退还的一种金钱保证。
- 4、“附属设施、设备”：指包括但不限于空调、照明设备、消防设备、安防设备、监控设备、弱电系统、煤气设备、电梯、升降机、过道、综合布线、各种管线，如给水排水等管道及电力、电讯、电缆导线等。
- 5、“新的建筑物、构筑物、添附”：指经甲方书面许可或未经甲方许可，乙方在原租赁标的物上建设的供其进行生产、生活、经营或用于其他活动的场所或设施。
- 6、“第三方”：指独立于本合同甲、乙双方以外的任何公民、法人或社会团体。
- 7、“已抵押”：指甲乙双方签订本合同前，甲方已将租赁标的物向抵押权人设定抵押担保，当甲方到期未能清偿债务时，抵押人可以依法以处分抵押物所得价款优先受偿。

8、“拆迁、征用、征收、收储”：指政府基于公共利益、国防、紧急状况或城市建设需要，依法将租赁标的物所有权收归国有或将使用权征召任用的措施。

9、“含税价”：指包含增值税之销项税额。

(以下无正文)

甲方：

乙方：

签约日期：\_\_\_\_\_

# 安全管理协议书

甲方：（出租方）

乙方：（承租方）

为加强出租场所的安全管理，落实生产经营单位的主体责任，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》，经甲乙双方共同协商，特制定本安全管理协议书，作为《房屋租赁合同（\_\_）》（合同编号：\_\_\_\_\_）的补充，以明确甲乙双方安全生产管理责任、权利和义务。

## 一、甲方权利和义务

（一）甲方应认真履行《中华人民共和国安全生产法》等相关安全生产法律法规规定的统一协调管理职责，具体做好以下职责：

1、在乙方进场前确认乙方的安全生产基本条件，不具备安全生产条件或相应资质的，不予出租；

2、确保出租场所在乙方进场前的安全，并在乙方进场前交清出租场所的安全生产注意事项；

3、对乙方及其他多个承租人的安全生产工作统一协调、管理；

4、定期对乙方进行安全检查，发现安全问题的，及时督促乙方整改。

（二）甲方有权进入乙方经营场所检查安全生产工作，调阅有关资料，向有关单位和人员了解情况。

（三）甲方有权对检查中发现的违章、冒险作业等安全生产违法行为，当场予以纠正或者要求限期改正。

（四）甲方有权对检查中发现的事故隐患，责令乙方立即排除或者对乙方下达整改意见。

（五）乙方对甲方提出的隐患整改措施拒不执行，限期不整改的，甲方有权采取一切确保安全的措施，包括但不限于以下几点：

1. 向安监、消防管理部门举报乙方违规行为；
2. 提前解除租赁合同，采取法律手段进行维权；
3. 视同违约每项次扣除 3%的履约保证金；
4. 取消承租期满后参加租赁投标资格。

## 二、乙方的权利和义务

(一) 乙方是本租赁区域安全管理的主体责任人，进场前应对租赁区域进行安全检查和确定，如有问题及时与甲方联系；未联系的视为确认所租赁区域的安全条件符合，相关举证责任将由乙方承担；

(二) 乙方应认真履行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《福建省安全生产条例》等国家和地方的各项安全生产法律法规，具备安全生产条件和相应资质，切实做好安全生产工作；

(三) 乙方在生产经营过程中不得私自动用、装卸甲方原有房产安全设施，不得随意改变租赁房产的性质，不得用于生产经营易燃易爆有毒等危险物品；

(四) 乙方在生产经营过程中，应确保租赁房产的安全，按规范要求配置消防器材设施、设置消防及安全标志标识，确保消防疏散通道和安全出口畅通；定期开展安全生产各项检查，落实事故隐患排查治理工作，持续改进安全生产工作；

(五) 乙方应认真配合相关部门及甲方的安全检查，对提出的问题（事故隐患）及时进行整改，并形成材料报甲方备案；

(六) 乙方应依法对所有从业人员和进场的相关方进行教育培训和安全管理，制定并落实各项安全生产规章制度和操作规程，及时纠正“三违行为”，杜绝生产安全事故的发生；

(七) 在租赁期间内乙方发生事故的，应及时启动事故应急救援，在 1 小时内依法向市安监局等相关部门报告，并向甲方通报。

### 三、违约责任

1、因甲方没有尽到本协议责任导致乙方发生生产安全事故的，甲方依法与乙方承担连带责任。

2、因乙方违反安全生产各项法律法规、标准、政策等规定或本协议要求，安全生产主体责任落实不到位，而导致乙方发生生产安全事故的，由乙方承担全部责任；

3、因未配合相关部门监督检查，或未及时整改相关事故隐患，由此乙方导致的后果或发生事故的，由乙方承担所有责任；

4、因不可抗力致发生事故的，由乙方承担责任。

四、乙方指定的安全生产管理工作联系人：

联系电话：

传真：

五、本协议一式两份，甲乙双方各执一份，自签订之日起生效。  
本责任书作为《房屋租赁合同( )》(合同编号： )的补充，具有同等法律效力，如有不一致之处，以本协议为准。

甲方：

乙方：

代表人：

代表人：

签订日期：

签订日期：

# 承租人联系方式及送达地址确认书

## 一、承租人为法人的

公司名称：

法定代表人姓名：                    身份证号：

住所：

授权代表姓名：                    身份证号：

联系人固定电话号码：

联系人移动电话号码：

联系人住址：                    |

## 二、承租人为自然人的

自然人姓名：                    身份证号：

自然人住所：

自然人联系电话：

## 三、法定送达信息

法定送达地址（非承租房地址）：

法定收件人：

传真号码：

邮政编码：

电子邮箱：                    |

本人（本单位）确认，预留给出租人的上述信息均真实、有效，出租人通过上述信息联系本人（本单位）或向本人（本单位）送达的包括但不限于书面文件、法律文书等（不管是否本人签收），应当按照上述载明的地址发出。相关文件可通过但不限于书面、邮寄、传真及电子邮件等形式递送。上述地址所发出的信件，自信件交邮后的第3日视为送达；发出的短信/电子邮件，自前述电子文件内容在发送方准确照抄填写地址且进入数据电子接收系统未被系统退回的第3日，即视为送达。

上述联系、通讯方式发生变更的，本人（本单位）应在变更之日起三日内以书面方式通知出租人，否则上述信息仍然有效。未及时通知出租人而造成的损失，由本人（本单位）承担。

承租人（签字/盖章）：

年 月 日

## 确认书

厦门轻工集团资产运营有限公司：

本人/本单位确认在签署《房屋租赁合同( )》(合同编号： )  
时已充分阅读理解全部条款，贵司就该合同的全部条款已向本人/本单位进  
行了详细的说明和解释，对该合同的全部条款均无疑义，并对各方有关权  
利义务和责任限制或免除条款的法律含义已准确无误的理解。本人/本单位  
愿意承担签约责任。

特此确认。

法人（盖章）/自然人（签名）：

法定代表人/授权代表：

年 月 日

## 标的规划承诺书

厦门轻工集团资产运营有限公司：

本公司/本人承诺若竞得\_\_\_\_\_（招租标的），其用于\_\_\_\_\_（租赁用途）。本公司/本人承诺按前述约定用途使用该租赁物，若作其他用途，贵司有权收回该租赁物，本公司/本人无异议。

本公司/本人同时承诺若竞得该租赁物，预估总用电负荷不超过\_\_\_\_\_KW（或不超过\_\_\_\_\_A）。本公司/本人确认已如实申报用电负荷，若本公司/本人申报的用电负荷超出该租赁物允许的最大用电负荷，由本公司/本人自行解决用电问题。若本公司/本人申报的用电负荷数据存在弄虚作假行为，贵司有权取消本公司/本人的受让资格，本公司/本人无异议。

联系人：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

竞租人（签章）：

日期：

## 装修承诺函

致：厦门轻工集团资产运营有限公司

本人/本公司为\_\_\_\_\_的竞租人  
(名称：\_\_\_\_\_, 联系电话：\_\_\_\_\_)

现就本人/本公司所竞租的上述物业的装修事宜，特向贵司郑重承诺如下：

### 第一条 装修意向确认

本人/本公司计划对上述物业进行装修。

(注：如选择此项，请仔细阅读并遵守以下第二条至第六条内容承诺)

本人/本公司确认在可预见的未来(至少六个月内)无任何装修计划。承诺如后续有装修需求将履行标的房产《房屋租赁合同》中关于租赁标的使用要求(包括但不限于装修、装饰等)的相关约定。(注：如选择此项，则无需填写后续内容)

### 第二条 主要装修项目说明(如选择装修)

如进行装修，主要涉及但不限于以下方面(请根据实际情况在相应的方框内打“☑”、“☒”或补充)：

建筑结构：建筑物整体加固。

外立面改造工程：

建筑物外立面墙体改造及粉刷。

建筑物外新增搭建。

玻璃门窗改造。

墙体、地面、天花工程：拆除非承重墙/砌墙、墙面/天花批荡及粉刷、地面找平及铺贴(瓷砖、地板等)。

水电改造工程：

给排水管道改造(冷热水管、排污管等)。

强弱电线路改造(电线、开关插座、灯具、网络、电视线等)。

空调/中央空调安装

厨卫工程：橱柜安装、吊顶、墙面地面铺贴、洁具安装、五金件安装等。

木作工程：门窗套、定制柜体（衣柜、书柜、鞋柜等）、吊顶造型等。

其他项目（请具体说明，可另附）：

---

---

### 第三条 严格遵守规定承诺

本人/本公司承诺，如进行装修，将严格遵守以下规定：

1、遵守法律法规：严格遵守国家和地方关于住宅、办公、厂房、商业等建筑物装修的所有法律法规、物业装修管理规定，以及与贵司签署的租赁合同等有关装修的约定，服从政府部门及贵司的管理。

2、装修审批等要求：保证租赁标的内的装修、改造符合消防、建筑法等法律法规及相关主管部门的要求；就租赁房屋装修、改造自行负责与相关主管部门的协调工作，若因主管部门的原因导致装修、改造过程停工的，本人/本公司自行承担由此带来的一切损失和法律责任。本人/本公司依法自负费用办理装修、改造所需的行政审批或验收手续，负责装修改造后租赁房屋的质量、消防等方面的验收审批手续，并承担由此产生的全部法律责任（包括但不限于行政、民事、刑事责任等）。同时履行标的房产《房屋租赁合同》中关于租赁标的使用要求（包括但不限于装修、装饰等）的相关约定。

3、遵守时间规定：严格遵守物业管理处规定的装修施工时间，法定节假日及休息日禁止进行产生噪音的施工。如需加班，必须提前向物业管理处申请并获批准。

4、保护公共设施：在装修材料运输、施工过程中，采取有效措施保护公共区域（电梯、楼道、墙面、地面、消防设施等）的设施设备，如有损坏，承担修复或赔偿责任。

5、消防安全：确保施工安全，配备必要的消防器材，禁止在装修现场吸烟、使用明火（如电焊、气割等需动火作业必须提前申请并做好防护），保持消防通道畅通。

6、噪音与粉尘控制：采取有效措施（如关窗、使用防尘罩、湿法作业等）控制施工噪音及粉尘污染，最大限度减少对相邻住户的影响。

7、垃圾清运：装修垃圾严格按照物业管理处规定的时间、地点、方式进行袋装化堆放，并自行负责或委托物业管理处（如有此服务）对垃圾及时清运，不随意倾倒、堆放。

8、结构安全：绝不擅自拆改承重墙、梁、柱、楼板等房屋主体和承重结构，不破坏房屋抗震、防火功能。所有涉及结构安全的改动，均会事先取得原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出的设计方案，并报贵司批准。

9、防水保护：厨卫等有防水要求的区域，严格按照规范进行防水施工和闭水试验，确保不漏水到楼下住户。

10、施工人员管理：对聘请的装修施工人员及其行为负责，督促其遵守建筑物所在区域物业公司的各项管理规定，办理出入证件（如需），并承担因施工人员行为不当造成的一切责任。

11、告知邻里：在装修开工前，主动告知相邻住户，争取理解与配合。

12、配合管理：积极配合物业管理处工作人员的检查、监督和管理，及时整改不符合要求之处。在装修过程中及结束后，根据管理处要求接受必要的验收。

#### **第四条 安全责任**

本人/本公司承诺对装修期间与本房屋有关的房屋安全、消防安全、相邻住户财产安全、人身安全等一切安全负全部责任。

因本人/本公司的装修行为给贵司或第三方造成任何人身、财产损失的，由本人/本公司承担全部责任。

#### **第五条 承诺效力**

本承诺函自签署之日起生效。如本人/本公司违反上述任何承诺，愿意承担由此产生的一切法律责任，并无条件接受有关部门、贵司及物业管理处依据管理规定采取的相应处理措施（包括但不限于停工整改、扣除装修押金、要求赔偿损失等）。

竞租人：\_\_\_\_\_

日期：\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日