**房屋租赁合同**

合同编号：

出租方（以下简称甲方）： 厦门海德有限公司

通讯地址： 厦门市思明区厦禾路668号海翼大厦B栋第22层02单元

统一社会信用代码： 法定代表人：

联系人： 联系电话： 传真：

电子邮箱： 邮政编码：

承租方（以下简称乙方）：

通讯地址：

统一社会信用代码： 法定代表人：

联系人： 联系电话： 传真：

电子邮箱： 邮政编码：

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规之规定，甲、乙双方经友好协商一致，就甲方有权出租的房屋租赁事宜达成如下协议：

**第一条 租赁房屋基本情况**

1、甲方将坐落 的房屋（以下简称“租赁房屋”）按现状出租给乙方，乙方经实地考察自愿承租，租赁房屋建筑面积 ㎡；

2、租赁房屋用途为办公；乙方应按照有关法律法规、规章政策的规定自行办理经营活动所必须的审批手续，在完成相关审批后3日内，将所有批准文件复印一份并加盖公章交予甲方备案；若乙方办理相关审批需要甲方协助的，甲方可予以配合，所发生的费用由乙方承担。未经甲方同意及相关法定程序批准，乙方不得随意变更房屋用途，否则甲方有权依本合同第十条的相关约定处理，且由乙方承担一切民事法律责任，并与甲方无关，若因此连带给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。乙方不得以无法办理营业资质为由要求解除合同及要求甲方赔偿。

**乙方对租赁房屋及其附属设备设施（包括但不限于供水、供电、消防、空调设备设施等，下同）等租赁物的现状、权属状况等已有充分了解，且无任何异议，同意按租赁房屋及其附属设备设施等租赁物交付时的现状承租。**

**第二条 租赁期限**

1、本合同项下房屋租赁期 年。自 年 月 日起至 年 月 日止（房屋交付日期暂定为 年 月 日，房屋实际交付日期以甲方发出的《交房通知书》载明日期为准）。合同期满即行终止。

如果在本合同约定的房屋交付日起90日内，甲方未能交付该房屋，则甲方对此不承担任何违约责任。但如果甲方交付房屋超过90日，则乙方有权终止本合同，甲方除全额退还乙方履约保证金（不计利息）以及预付租金（不计利息）外，不承担任何责任。

2、若房屋实际交付日期与本合同约定的交付日期不一致，甲乙双方应另行签订补充协议，确定房屋租赁期间及租金计收表。

**第三条 租金**

1、乙方承租期间，第一年租金标准为 元/月（人民币（含税），下同）。第三年起每年租金递增5%。

|  |
| --- |
| **租金计收表** |
| 序号 | 计算租金期限 | 租金（元） |
| （以 年 月 日交房计算） |
| 首期租金 |  年 月 日至 年 月 日 |  |
| 序号 | 计算租金期限 | 单价 | 月租金 |
| （以 年 月 日交房计算） | （元/平方米/月） | （元） |
| 1 |  年 月 日至 年 月 日 |  |  |
| 2 |  年 月 日至 年 月 日 |  |  |

2、乙方应按每三个月为一期的形式向甲方支付租金，本合同签订后三日内，乙方应交纳首期租金 元（大写: ），从交纳第二期租金开始（ 年 月 日，若实际交付日期与本合同约定的交付日期不一致，以补充协议日期为准）乙方应于每期开始之第一个月份的第五日前（如遇法定节假日，则相应顺延至法定节假日结束后的第一个工作日）交清该期租金，以此类推。

3、合同履行期间，租金均为含税金额，不因相关税率变化而变化。

**第四条 租赁期间其他相关费用**

1、租赁期间，除租金外，乙方因租赁房屋产生的一切费用，包括但不限于水费、电费、燃气费、物业管理费、房屋维修金、有线电视费、通讯费用以及本合同未列明的其他费用均由乙方自行承担。

2、如租赁房屋有物业公司，乙方应接受物业公司的物业管理服务并接受其约束；乙方应按时缴纳物业管理费、公共维修金、水电费及公摊水电费用。上述费用的收费标准和交付时间以物业管理公司的规定为准。

3、乙方应依照相关部门的规定按时缴交各项费用，若有拖欠，所造成的后果由乙方自行负责，若因此而造成甲方损失，乙方应负责赔偿。

4、若采取由甲方代缴方式的，乙方应在收到甲方缴费通知之日后三日内向甲方足额支付有关费用。

**第五条 履约保证金**

1、本合同签订后3个工作日内，乙方应一次性向甲方交纳履约保证金人民币 元（大写: 元整），此为本合同生效之必要条件，逾期交纳视为乙方放弃承租，甲方有权将租赁房屋出租给其他第三方。

2、若本合同解除、终止、或者期满未续租的，乙方无违约并如期将租赁房屋完整无损交还给甲方，且乙方已向有关部门办理完毕登记在租赁房屋项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续后，甲方可将履约保证金余额无息退还乙方。乙方超过30日未完成以上要求的，甲方有权不予退还履约保证金。

**第六条 付款方式**

1、乙方依约定应付的租金、租赁期内其他相关费用、履约保证金及其他与甲方往来的款项以银行转账或委托银行代扣的方式向甲方履行。

2、乙方使用转账的方式支付租金、履约保证金及其他与甲方往来款项的账户信息如下：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 开户名称（收款人） |  |  |
| 开户行 |  |  |
| 账号 |  |  |

乙方应以自己的名义支付。若乙方需要委托其他单位或个人代交租金，一律应在租金交纳前向甲方出具统一格式的书面代付款声明，否则甲方可以以无法认定所收款项为由，视乙方未支付前述款项。

3、在委托扣款期间，如乙方提供的代扣账户发生挂失、销户、冻结、止付等情况，乙方应以书面形式及时向甲方提供新的代扣账户，否则，因不提供新账户或提供不及时导致代扣不成功的，乙方承担相应的责任。

4、对于乙方所付款项，乙方同意甲方按“以季为单位，先扣抵应缴租金，后扣抵应缴违约金”的方式扣缴。

5、甲方收到乙方相关款项后，提供正式票据给乙方。

甲方开具的发票为增值税发票，乙方为自然人/小规模纳税人/一般纳税人，开票信息如下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 公司全称 |  |
| 税 号 |  |
| 地址电话 |  |
| 开 户 行 |  |
| 银行账号 |  |

乙方由小规模纳税人变更为一般纳税人或开票信息有变，应及时书面通知甲方，若因乙方的原因导致通知延误，甲方不承担责任。

开具增值税专用发票的，由乙方直接转账支付给甲方，不得委托第三方代付款，否则甲方有权不予开具增值税专用发票。

**第七条 租赁房屋交付**

1、租赁房屋实际交付日期以甲方发出的《交房通知书》载明日期为准；若乙方未按甲方发出的《交房通知书》载明的时间与甲方办理交接手续，亦视为已完成交房。若甲方重新招租后，乙方继续承租房屋的，不再重新交付。

 2、房屋交付时甲乙双方应办理交接手续，对房屋状况、配置的设备设施、水电表读数等进行确认，并附上《房屋交接单》由甲乙双方签章。交接当日未提交书面异议视为全部确认。

**第八条 租赁房屋装修与使用**

1、乙方不得擅自变动租赁房屋建筑主体和承重结构，若乙方在租赁期间进行必要的室内装修改造，须自行承担装修改造的全部费用及施工安全责任。乙方应于施工前将装修施工图（含装修设计图、用料说明、门厅及LOGO图、空调系统平面图、消防系统图、室内电气配线系统平面图、天花板平面设计图、各立面图等）提交甲方书面审批同意，乙方装修方案应保证租赁房屋结构安全且符合有关消防、环保、抗震等规定，并须按有关法律法规、政策规定自行办理相关审批手续，经批准后方能施工；若乙方在施工过程中确需对设计方案进行更改的，应再次经过甲方书面审批同意及相关部门审核通过后，方可实施；装修竣工后应在五个工作日内向相关部门报备并通过相关部门的验收（如消防验收等）。装修改造工程竣工验收后的档案资料（含竣工图）应于装修竣工后5日内报甲方备案。

 2、乙方应委托具有资质的装饰装修单位和消防施工单位对租赁房屋进行施工。乙方装饰装修过程中涉及电焊、气焊、电工等特殊工种作业的，应由持有相关上岗资格证书的人员进行作业。

3、乙方不得自行向第三方转供或引入电源，未经甲方同意不得改变租赁房屋标配开关及线路容量。

4、因乙方改造、装修和使用租赁房屋及其附属设备设施造成人身损害或财产损失的，由乙方承担一切民事法律责任；若因此连带给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。为避免上述情况发生，乙方可购买保险，保险费用由乙方承担。

5、租赁期间，乙方应当爱护并合理使用租赁房屋及其附属设备设施，不得擅自拆改、扩建、增添等。乙方应定期检查房屋，发现问题应立即通知甲方或物业管理公司进行维修。乙方对租赁房屋经乙方装修或改造的部分及因乙方使用不当对租赁房屋造成的损坏负有修缮义务，承担相应责任。由于出租房屋本身的质量问题引起的维护和维修由甲方负责并承担相关费用和责任。房屋老化或因天灾等不可抗力的因素产生的损坏，由甲方负责修缮。

6、乙方租用甲方房屋应遵守政府所颁布的各项法律、法规。乙方在租赁期内若发生违反政府法律、法规的行为应自行承担相应的法律责任，并应承担因此给甲方造成的经济、名誉等损失的赔偿责任。

7、租赁期间，若发生任何人员伤害、财产损失情况，乙方承担一切相关处理责任，概与甲方无关；因自然灾害或房屋结构等不可抗力原因造成人员伤亡、财产损失也与甲方无关。为避免上述情况发生，乙方可购买保险，保险费用由乙方承担。

8、租赁期间，涉及消防、工商、卫生、广告、城市综合管理等内容，乙方应执行本合同项下房屋所在地有关部门的规定并接受甲方监督管理。

9、乙方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，甲方不承担任何责任。若因此造成甲方损失，乙方应予以赔偿。

**第九条 退房及财产处置**

1、本合同期满或提前解除、终止后三日内，乙方应保证房屋结构安全及附属设备设施能正常使用，按合同终止之日的已经形成附合的装修现状返还承租房屋及交房的《房屋交接单》所列租赁物，搬走属于乙方的物品，并与甲方签署退房的《房屋交接单》，方可视为乙方退房完毕。同时，乙方应在合同解除终止日前向有关部门办理完毕登记在租赁房屋项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续。

（1）乙方对租赁房屋进行改造、装修的，属于租赁房屋附合的装饰装修物（包括但不限于重新铺设地板砖、重新吊装天花板、墙（柱）体贴瓷砖、墙面粉刷或油漆、重新安装门窗、电梯、楼梯、灯具灯饰等）乙方不得拆除，无偿归甲方所有，且乙方不得要求任何补偿（甲方书面同意乙方拆除或甲方违约解除合同的除外）。

未形成附合的装饰装修物（如重新安装空调、热水器等）可由乙方在甲方要求的期限内自行拆除、搬走，费用由乙方自理；若拆除后会影响租赁房屋结构安全的，乙方不得拆除。若乙方在拆除过程中给租赁房屋造成损坏的，乙方应负责恢复原状或赔偿损失；若乙方未在甲方要求限期内自行拆除、搬走装饰装修物，甲方有权自行清理或处置上述物品，产生的相关费用由乙方承担 。

（2）乙方在事先征得甲方书面同意，并按有关法律法规、政策规定办妥相关批准手续后，对租赁房屋原有附属设备设施进行改造、增扩、添附的,所有费用由乙方承担。拆除的原有附属设备设施由乙方负责处理，处理原有设备设施所得款项亦归乙方；本合同期满或乙方违约提前解除、终止合同时，该新改扩、增添的附属设备设施乙方不得拆除，无偿归甲方所有，且乙方不得要求任何补偿。

2、**本合同期满或提前解除、终止后，乙方未在本合同项下约定时间内按甲方的要求返还租赁房屋及其他租赁物或仍未拆除、搬走合同约定可由乙方拆除的装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施及其他属于乙方之物品的，视为乙方不履行合同义务并已放弃其财产所有权，****甲方有权在公证员或甲方指定或委托的物业服务公司或属地社区居委会或属地公安民警等第三方人员现场见证下，单方进入租赁房屋，自行收回租赁房屋及其他租赁物。**

**并且，乙方的装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施及其他属于乙方之物品将视为遗弃物将无偿归甲方所有，甲方有权以封存、变卖、丢弃等任何方式自行处理、处置，所产生的处理、处置费用由乙方承担，乙方对此不得有任何异议，不得向甲方要求任何补偿或主张任何其他费用。**

3、若乙方移交的租赁及其附属设备设施有毁损或灭失的，乙方应负责恢复原状或赔偿损失。

4、**对于房屋租赁发生的装修费用甲方一概不予补偿，因此，乙方应事先判断对租赁物改造、装修的可行性和必要性，认真考虑装修的投入，避免造成不必要的损失。**

5、合同到期或非因本合同第十条第3款的情形导致合同提前终止，乙方拖欠租金、违约金、赔偿金和其他相关费用，甲方有权从乙方所缴交的履约保证金中直接抵扣，不足部分乙方还需向甲方缴交。

**第十条 合同的变更、解除与终止**

1、有下列情形之一的，甲乙双方可以变更或者终止合同：

（1）甲乙双方协商一致；

（2）本合同第十二条约定的不可抗力情形；

（3）法律规定的其他情形。

2、甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

（1）甲方未尽应由甲方承担的房屋修缮义务，严重影响乙方使用的；

（2）依法律规定，其他构成根本违约情形。

3、乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，并收回租赁房屋，对乙方的装修费用不予补偿，乙方还应承担违约责任。甲方也可选择继续履行合同，但甲方仍有权要求乙方及时改正并赔偿损失：

（1）未经甲方书面同意，变更租赁房屋用途的；

（2）未经甲方书面同意，将租赁房屋全部或部分转让、转租、转借、抵押或以任何变相方式由他人使用、将租赁房屋提供他人作为经营或工商、税务登记等经营许可注册地址的；

（3）利用租赁房屋存放危险物品或利用租赁房屋进行不合法的经营及各种违法活动的；

（4）未经甲方书面同意和有关部门批准，变动或破坏租赁房屋主体结构或擅自进行装修、改动房屋内部结构的；

（5）拖欠租金、物业管理费、房屋公共维修金、水电费或其他费用超过30日的；

（6）影响租赁场所或其他租户正常营业，侵害商户的权益，或发生其他严重违反物业管理制度行为且未在甲方或物业管理公司通知整改限期内予以纠正；

（7）在本合同规定的租赁期限内，乙方发生破产、歇业、被解散、被清算,因严重违法违纪被司法、行政机关处罚且未在规定的整改期限内整改完成的或租赁场所被司法机关查封的;

（8）租赁房屋存在人员生活居住情况的；

（9）依法律规定或合同约定，其他构成根本违约的情形。

**4、租赁期间，如果租赁房屋经甲方委托的有资质的第三方房屋安全鉴定机构鉴定确认该房屋整体或房屋某部分不符合国家现行标准的安全性要求的，本合同自甲方发出终止合同通知书之日即终止。甲方有权在本合同终止后收回房屋，乙方必须在通知要求时间内搬离租赁房屋，双方互不承担违约责任。**

5、租赁期间，如租赁房屋发生安全事故的，经有关部门鉴定确认事故发生在乙方负责维修维护、管理的部位和范围，则甲方有权解除本合同，收回房屋；同时乙方须承担相应的法律责任，并负责将房屋修复至交房时的状态或赔偿房屋修复的费用。

6、乙方为自然人的，应于合同签订后三个月内，在租赁房屋注册一家以乙方为股东或法人的公司或以乙方为经营者的个体工商户。并且，乙方应与甲方签订补充协议，同时乙方为新注册的公司提供担保，否则，甲方有权解除与乙方的租赁合同，并收回房屋。

**第十一条 违约责任**

1、租赁期内，乙方如逾期交纳租金及各项费用，自逾期缴纳该费用的次月第一日起，每逾期一日，须按未交纳租金及各项费用的万分之五向甲方支付违约金。

2、租赁期内，若由甲方代缴各项费用后乙方逾期向甲方交纳的，除补足各项费用和按有关部门规定缴交相应的违约金外，还应按每逾期一日向甲方支付未付各项费用及其违约金总和万分之五的违约金。

3、乙方有本合同第十条第3款约定行为的，甲方有权单方面解除租赁合同，已经收取的履约保证金、物业管理费、房屋公共维修金、水电费等费用不予退还。同时，乙方还应向甲方支付相当于解除合同当期一个月月租金的违约金。

4、租赁期内，一方以非本合同项下第十条约定的理由提前解除合同的，应提前一个月书面通知对方，并向守约方支付相当于解除合同当期一个月月租金的违约金。

5、本合同期满或提前解除、终止后，乙方应按本合同约定返还租赁房屋及办理完毕租赁房屋项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续。乙方逾期返还房屋的，逾期时间未超过30日的，每逾期一日应向甲方支付相当于日租金双倍的房屋占用费；逾期时间超过30日的，从逾期搬离之日计至实际搬离之日，每逾期一日应向甲方支付相当于日租金三倍的房屋占用费。若逾期返还租赁房屋给甲方造成的损失超过房屋占用费的，乙方应按实际损失予以赔偿。

6、若乙方逾期支付各项费用超过30日或在本合同已解除、终止时未予退房的，，乙方除按本条第1～5款承担违约责任外，并自愿接受甲方或物业公司采取包括对乙方停水、停电等一切合法有效措施催促其履行付款或退房义务，所造成的一切损失由乙方承担。

7、乙方在此同意，倘若在任何时间内租赁房屋的水、电供应停止或租赁房屋任何公共设施停止运作，甲方不必对乙方或任何其它人士负责。如因不可抗力原因导致租赁房屋损坏或致使乙方遭受损失的，双方互不承担责任。

8、租赁房屋内的任何部分因通讯的失效、故障、暂停，或因有水、烟、火、有害气体或任何其它物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其它害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫，或因其它损害，而对乙方或任何其它人士造成的任何个人或财物上的损失或破坏。乙方在此声明，如上述情况非因甲方的过失直接引起，甲方无需对乙方或任何其它人士承担责任，乙方应直接与造成损害的直接责任方交涉。

9、甲方向租赁房屋提供的安保、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统，将不构成甲方有义务负责租赁房屋或其内财物的保安、保管。乙方在任何时间都应自行对租赁房屋或其内财物负责。

**第十二条 不可抗力**

1、因下列不可抗力因素导致合同无法履行的，不属于甲、乙方违约，任何一方均有权提前解除或终止合同，且互不追究违约责任：（1）地震、台风等自然灾害；（2）政府房屋租赁政策变化、政府规划建设需要、政府强制征用拆迁等政府行为，致使必须终止合同的。

2、本条第1款第（1）项约定的不可抗力情形发生后，提出因该情形提前解除或终止合同的一方，应于不可抗力情形结束后15日内书面告知对方，并提交发生不可抗力情形所在地有关权威部门出具的合法有效证明。不提供该合法有效证明的，不适用免责条款。

3、本条第1款第（2）项约定的不可抗力情形发生后，甲方应提前书面通知乙方，乙方应在甲方通知的期限内或政府规定的期限内将租赁房屋按本合同第九条约定移交给甲方。若政府有对装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施进行补偿，该补偿归乙方所有，由此所造成的损失由各方自行承担。若政府有对除装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施以外进行补偿，该补偿归甲方所有。

**第十三条 争议解决**

本合同当事人应诚意执行合同约定，若在履行本合同时发生争议，由甲乙双方及时协商解决，协商不成的，任何一方有权向房屋所在地有管辖权的人民法院提出诉讼。

**第十四条 其他约定条款**

1、**根据厦门市国有资产监督管理委员会和甲方公司的相关规定，国有房产出租应采用公开竞争的方式招租。本合同期限届满后，甲方有权收回租赁房屋或重新招租。若甲方重新招租，乙方应于接到甲方书面通知后7日内给予甲方书面答复是否有继续承租意向，逾期视为放弃优先承租权。**

2、本合同项下告知、通知等正式文书，除另有约定外，均须以书面方式进行。本合同首部所确认的通讯地址（在乙方正式搬入租赁房屋后该地址变更为租赁房屋）、联系方式（含电话、联系人及传真、电子邮箱）为双方确认有效的送达地址、联系方式，在履行本合同中双方有任何争议，任何一方向该地址送达即视为有效送达（即使退件也不例外）。若其中一方地址或联系方式（含电话、联系人及传真）发生变化，应立即书面通知另一方，双方重新确认，否则对方向原地址送达或以原方式送达即视为有效送达（即使退件也不例外）。送达时间以制作文书方按照前述约定地址寄出之日起算三个工作日即视为送达。

3、本合同项下的日租金计算方式为：解除合同当期一个月月租金/30日。

4、合同解除：本合同项下的合同解除日期，解除文书以邮寄送达的，邮寄之日为合同解除之日；上门送达的，对方盖公章确认之日即为合同解除之日；电子邮箱送达的，发送当日为合同解除之日。同时有多种送达方式的，以最先送达日为合同解除之日，对合同解除有异议的，应在合同解除之日起7日内以书面形式向提出解除合同的一方提出。

5、合同终止：本合同项下的合同终止日期，以双方协议文本上约定的终止具体日期为准，未载明具体日期的，签订终止协议之日即为终止日（除本合同第十条第四款约定的情形外）。

6、若乙方违约或造成甲方损失的，乙方应全额（包括但不限于甲方追讨过程中产生的诉讼费、保全费、财产保全担保费、公告费、律师费、执行费、清场费等实际发生费用）赔偿，并承担违约责任。

7、本合同签订时，乙方应同时签订《安全责任书》，作为本合同的组成部分，具有同等的法律效力。

8、本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可另行签订补充协议。

**第十五条 合同效力与附件**

1、本合同自甲乙双方签章且乙方按合同约定付清首期租金、履约保证金之日生效，乙方若未付清首期租金、履约保证金，则本合同不生效。

2、本合同壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，合同附件与本合同均具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方（盖章）：     乙方（盖章）：

法定代表人： 法定代表人：

或授权代表： 或授权代表：

签订地点：厦门市思明区

签订日期：     年    月    日