

天地（厦门）建材家居广场 房屋租赁合同

甲方（出租方）：厦门市天地资产管理有限公司

统一社会信用代码：

法定代表人：何鹭翔

联系地址：厦门市湖里区台湾街 207 号天地花园 C 幢 301-1、302-1 室

联系电话：0592-5511459

乙方（承租方）：

法定代表人：

统一社会信用代码/身份证：

联系地址：

联系电话：

甲、乙双方在平等协商的基础上，根据中华人民共和国现行法律、法规，就乙方向甲方承租天地（厦门）建材家居广场房屋之有关事宜达成如下条款：

第一条 租赁物

- 1、坐落：厦门市湖里区仙岳路 1737 号天地（厦门）建材家居广场_____单元房屋。
- 2、总租赁建筑面积为：_____平方米。
- 3、乙方对租赁物的权属情况及现状作了充分的了解，并愿意承租。

第二条 租赁用途

- 1、乙方租赁房屋作为：

店面； 展厅； 办公； 配套服务。经营业态为_____，经营品牌为_____。

2、乙方必须确保所经营商品、提供的服务或办公经营内容符合国家相关法律、法规的规定，并提供有效营业执照等相关文件的复印件给甲方备案。租赁期间乙方若更改租赁用途或经营业态范围，应符合甲方按片区规划经营业态的要求，并征得甲方书面同意方可变更。

第三条 租赁期限

总租期___年___个月，从___年___月___日起至___年___月___日止，租赁期限内每 12 个月为一个租赁年度，租金计算日期从承租之日起计算。（租期起算日不等同于交房期限截止日，若实际交房日与本合同租期起算日有矛盾时，调整为以甲方实际交房之日为准开始计算租期，乙方不得因此

拒付租金或主张甲方逾期交房。)

第四条 免租金装修期

总租期内的前____个月,即从____年__月__日至____年__月__日作为乙方装修期,不计租金。

第五条 租金标准

第一年月租金标准为人民币____元;租金每____年递增一次,每次在上一年度的租金基础上递增____%。具体各年租金标准及变动情况如下表:

租金变动时间	坐落	租赁面积 (m ²)	月租金 (元)	备注
年 月 日至 年 月 日				第一年
年 月 日至 年 月 日				第二年
.....			

本合同所述租金均为含税租金。

第六条 租金及相关费用的支付

1、租金的支付:租金每3个月为一期,总租期内的前____个月____天(即____年__月__日至____年__月__日)为第一期,第一期租金为人民币____元;第一期租金从乙方的竞租保证金中抵扣,若不足,乙方应于本合同签订后3个工作日内向甲方一次性补齐,第二期及以后各期租金于每一期开始前至少提前5日内付清。乙方缴清当期租金后,凭缴款凭证由甲方给乙方开具增值税发票。

2、履约保证金的支付:乙方按租赁期末年度2个月租金标准向甲方支付人民币____元作为履约保证金(保证金不计息),履约保证金从乙方的竞租保证金中抵扣,若不足,乙方应于本合同签订后3个工作日内向甲方一次性补齐。待合同期满后,乙方在租赁期间所应交的一切费用交清后,且乙方未有本合同约定的违约事宜,甲方将履约保证金无息退还乙方。

3、装修保证金支付:乙方按装修期的租金向甲方支付人民币____元作为装修保证金(保证金不计息),装修保证金从乙方的竞租保证金中抵扣,若不足,乙方应于本合同签订后3个工作日内向甲方一次性补齐。装修保证金一次性返还,承租人装修完成,通过各项验收合格,并按要求报备各项资料后,承租人向出租方书面申请退还,出租方受理后的10个工作日内完成退款。

4、管理费的支付方式:管理费以租赁面积计算,收费标准为(□东、西区一楼6元/月·m²、□东、西区二楼4元/月·m²、□综合楼一楼6元/月·m²、□综合楼二、三楼3元/月·m²、□楼梯间240元/间·月),计人民币____元/月,乙方每个月向甲方管理处(以下简称“管理处”)

支付当月的管理费，支付时间为每月 10 日前。

5、建筑垃圾处理费的支付：建筑垃圾处理费以每个承租户为一个单位计算，收费标准为：经营业态：□夹板、石膏、硅酸钙板类 50 元/月·户、□其它业态（不含办公）30 元/月·户，此费用不含商家二次装修产生的建筑垃圾清运费。乙方每个月向管理处支付当月的建筑垃圾处理费，支付时间为每月 10 日前。

6、水费、电费的支付：

（1）水费：乙方每月应支付的水费含承租房屋产生的实际水费及公共设施公摊水费。

（2）电费：乙方每月应支付的电费含承租房屋产生的实际电费及公共设施、线损公摊电费。

（3）支付方式：乙方水费、电费按月支付，支付时间为每月 20 日前。乙方应根据甲方每月提供的缴费清单按时、足额向甲方支付上月的费用。

第七条 房屋的交付

1、乙方支付履约保证金及第一期租金后，甲方负责交付本租赁标的物给乙方，届时双方现场交验并办理交付手续。本项目交付后，即视为乙方已确认本租赁标的物的主体结构及装修现状符合使用需求。

2、交付标准：按房屋上个租赁周期结束收回时的状态；

3、交付时间：以甲方通知为准（本合同第三条的租期起算日不等同于交房期限截止日，甲方通知的交房日期不受该租期起算日限制）。

4、因乙方原因未能在甲方通知的时间办理交付手续的，视为甲方已按照合同约定交付了租赁房屋。

第八条 租赁期的有关事项

1、租赁期间乙方即是使用标的房屋的第一消防、治安安全责任人，乙方承诺：在承租期间，房屋的消防、治安安全责任及因违反消防安全规定、治安规定所产生的任何损失及对第三人造成的任何损失，均由乙方自行承担，与甲方无关，因此给甲方造成的损失也由乙方承担。

2、乙方须按标准设置 4kgABC 干粉灭火器，配备标准按照每单元间房屋（面积约 40-90 平方米）配备 2 个，每增加一个单元间（或面积增加约 90 平方米）增加配备 2 个灭火器。灭火器如有过期或不能使用必须及时进行更新。

3、乙方经营场所内不得存在“三合一”现象，不得住人、不得煮饭，不得在经营场所进行现场加工操作。

4、乙方不得在房屋门前、人行道摆设样品栏、广告牌；不得在二层房屋的廊道、楼梯转台堆放杂物；不得在停车位设障碍物，阻碍停车；严禁占用消防通道，严禁占用停车位摆放夹板、木枋、石膏板。

5、乙方进出货的大型货车（车长 6.5 米以上、吨位在 3 吨以上的货车），每日 8：30 至 18：30 间禁止入场装卸货物。小型货车入场装卸应规范停车，服从保安的指挥。乙方停车应遵守甲方《天

地（厦门）建材家居广场停车场管理制度》及《天地（厦门）建材家居广场停车月卡收费管理规定》的有关规定。

6、乙方在租赁期间应文明使用承租房屋，配合甲方及当地社区的“创城”“创卫”等社会工作。

7、乙方在租赁期间，依法完成的工商、税务及其他相关登记、申请营业相关的特种行业经营许可证，必须向甲方提交登记批准材料的复印件备案；乙方未依法进行登记、申请及年检而造成损失的，或违法经营给甲方带来不良影响或造成损失的，均由乙方承担。乙方须向甲方提供在本承租标的物注册的所有公司的工商、税务登记资料备案。工商登记事项发生变更的，应及时向甲方提供变更复印件报备。

8、乙方在经营活动中，不能销售任何假冒伪劣商品，不得以任何形式进行垄断和价格欺诈。

9、乙方须按规定与员工签订《劳动合同》、申办《居住证》等有关手续。

10、乙方在租赁期间，应按本合同约定安全使用房屋，使用过程中涉及合同未约定的情况，应善意处置并及时与甲方沟通协商解决。乙方使用房屋过程中导致甲方遭受任何损失的，乙方应当予以赔偿。

11、乙方在租赁期间，应严格遵守合同条款、履行合同义务，甲方将根据乙方在本合同期内的履约情况，对乙方信用等级进行综合评定，信用等级达到“良”及以上标准的，在下轮公开招租中，乙方享有同等条件的优先承租权；客户信用等级评定未达到“良”及以上标准的，在下轮公开招租中，乙方无优先承租权。

第九条 房屋的维修与设备维护

1、租赁标的物主体结构的维修由甲方负责，非乙方使用不当造成维修，维修费用由甲方承担；因乙方责任产生的维修，维修费用由乙方承担。除主体结构外的其他维修维护均由乙方自行负责，并由乙方承担相关费用。

2、乙方必须尽最大审慎义务使用房屋及其附属设施设备，按要求正确使用、安全操作。若因乙方使用不当引发的安全责任由乙方独立承担；给甲方造成损失的，由乙方予以赔偿；造成房屋、设备损坏的，由乙方修复或赔偿。

3、在乙方承租期间，因正常的检修或其它不可归责于甲方的原因导致水、电等公共设施等暂时性的中断，甲方不负责损失的赔偿。

4、甲方有权对租赁房屋进行安全检查以及就乙方对房屋的维修维护情况等进行检查，乙方应予配合和支持，不能以任何理由拒绝。若乙方未尽维修、维护义务，则甲方有权自行或委托他方维修维护，所产生的费用由乙方承担。

第十条 房屋的装修

1、乙方在承租期间若需要对租赁房屋进行装修，应事先向甲方提出书面申请，征得甲方书面同意后，按相关规定进行。有免租金装修期的，递交书面申请时间不得超过规定的免租金装修期时间。

2、乙方应提交装修施工图后，经甲方书面确认后方可施工。乙方的装修不得随意损坏房屋设施、设备或设置对房屋结构有影响的设施、设备；不得改变房屋的内部结构和影响公共安全（包括相邻权）；不得擅自改变外立面或在外立面增加附着物、构筑物。

3、乙方租赁房屋的装修，应符合国家有关消防规定的要求和管理处的统一装修规定，并依据有关规定的要求将装修方案报有关消防部门审批后，方可投入经营、使用；否则，由此产生的责任及后果由乙方自行承担；若给甲方带来不良影响或造成损失的，均由乙方承担；且乙方不得以未取得相关部门的审批为由要求减免租金。

4、乙方在装修期间应封闭施工，装修材料，土头、废料要及时清运，不得占道堆放，否则视为乙方的遗弃物，乙方同意其占用公共区域内的所有遗弃物，任由甲方处置，处置费用由乙方承担。以租赁面积计算，甲方按 10 元/平方米的标准向乙方收取垃圾清运费。

5、乙方应无条件配合甲方的消防整改工作。

第十一条 租赁期满

1、在租赁期满前 3 个月，若乙方有继租需求，同时满足以下条件的，甲方可与乙方续签一次租赁合同：

- (1) 乙方在本合同租赁期限届满前 3 个月向甲方申请续租标的物，并经甲方审议批准；
- (2) 合同期内，乙方履约情况经甲方客户信用等级评定达到“良”及以上；
- (3) 乙方自愿接受甲方的续租方案（含租赁期限、租金标准等），同意按照合同相关条款续租标的物。

2、如乙方未取得下个租赁周期的承租权，租赁期满（包括合同解除）后，乙方须将房屋腾空，移出属于乙方的可移动资产，不可移动资产及二次装修部分不得破坏、保持设施设备运行良好，将房屋无条件退还给甲方。届时乙方所投入的装修及不可拆卸的设施设备无偿归甲方所有；乙方在任何情况下都不得向甲方主张装修补偿或其他任何损失。

3、如乙方未取得下个租赁周期的承租权，租赁期满（包括合同解除）后，乙方应于合同解除或终止之日将租赁房屋腾空、退还甲方，并清扫干净。若乙方退房时未作清扫，乙方同意甲方在应退还的履约保证金中按 10 元/m²扣除清扫费用。乙方逾期退还的，甲方有权在租赁期满的次日强制关店清退、单方收回房屋，届时租赁房屋内的所有物品视为乙方的遗弃物，乙方同意其租赁房屋内的所有遗弃物任由甲方处置；因处置遗弃物产生的费用由乙方承担，乙方同意甲方在应退还的履约保证金中直接抵扣。

4、如乙方未取得下个租赁周期的承租权，租赁期满（包括合同解除）后，乙方应于租赁期满（包括合同解除与变更）之日起 30 日内，完成注册登记于租赁标的物内所有公司或个体的全部证照登记地变更或注销手续，并缴清全部水费、电费、通信费等费用；若前述费用的用户名登记在乙方名下，乙方也应在 10 个工作日内变更到甲方名下，以保证退还时该房屋不受任何权利限制。如乙方到期未完成上述手续，甲方有权全额扣除履约保证金。

5、如乙方未取得下个租赁周期的承租权，乙方必须将租赁标的物在本合同终止或解除日退还给甲方。未按期交还的，乙方除按甲方下个租赁周期新招租方案的租金标准向甲方缴交实际逾期天数的占用费外，每逾期 1 日另按下个租赁周期新租金标准之逾期天数总租金的千分之一缴交违约金；同时甲方还保留追索因不能向下一租赁周期承租人如期交付房屋所产生损失的权利。乙方逾期拒绝退还房屋的，甲方将提前 3 个工作日通知乙方对租赁房屋采取停水停电及其他甲方认为适当的措施，要求乙方尽快退还房屋，乙方对此无异议并且自行承担全部损失。

6、如乙方未续租本租赁房屋，甲方可在本合同期满前的 3 个月开始启动下个承租周期的公开招租工作，届时甲方可选择在本承租标的物外墙张贴或悬挂招租公告等方式发布招租信息，乙方应予配合，不得阻拦或据此向甲方要求任何补偿或向甲方主张任何费用。

第十二条 合同的变更与解除

1、租赁期间，乙方不得擅自转租或以合作经营等方式变相转租。若乙方不再经营，须将房屋交还甲方。

2、乙方若由于自身经营不善等原因无法继续经营，确需转租的，可向甲方书面申请转让房屋承租权，且须经甲方审议批准后方可进行房屋承租权转让。经甲方审议同意进行房屋承租权转让后，甲、乙双方按如下条款执行：

(1) 乙方提前终止租赁关系，甲、乙双方签订《提前终止租赁关系协议》。

(2) 若乙方申请将租赁房屋转租给次承租人，甲方有权对乙方引荐的次承租人进行资格审查。乙方引荐的次承租人与甲方按照本合同条件（包括租期、租金标准等）签署新的房屋租赁合同，新合同租期起始日为甲乙双方合同终止日的次日。乙方与任何第三方自行签订的任何转租协议，甲方均不予以认可。因乙方上述行为给甲方带来管理不便及增加管理成本的，乙方须按申请当年度一个月租金的标准向甲方支付租赁行为变更管理费，该费用从乙方已支付的履约保证金中扣除。

(3) 若乙方因自身原因须提前终止租赁关系且不能引荐符合甲方资格审查标准的次承租人的，视为乙方违约。乙方需按违约行为当年度 2 个月租金标准向甲方支付违约金。

(4) 变更承租合同的同时，乙方若有办理停车月卡的，停车月卡须一并变更至次承租人；若次承租人暂时无需办理停车月卡或乙方提前终止租赁关系且无引荐次承租人的，将取消乙方的月卡资格，乙方向甲方支付的停车费用，甲方不再退还给乙方。

(5) 乙方将房屋变更给法定直系亲属（包括父母、子女、配偶）；以个人名义签订的租赁合同变更成公司（承租人担任该公司法定代表人且为实际控股的大股东），甲方不收取租赁行为变更管理费。

3、乙方有下列情形之一拒不整改的，视作乙方违约，甲方有权单方解除合同，并没收乙方的履约保证金作为违约金（本条款的违约金与其他违约金条款相重合的，计算违约金时以违约金标准较高的为准），如违约金不足弥补损失，甲方还有权要求乙方赔偿超过部分之损失。

(1) 未经报批擅自损坏房屋结构、改变房屋的内部结构或设置对房屋结构有影响的设备；

(2) 拖欠当期租金累计达 30 天，拖欠当期管理费、水费、电费、垃圾处理费等配套费用累计达 60 天（已协商处置并补缴完成的不计入累计）；

(3) 在租赁房屋内非法聚众、酗酒闹事、吸毒或利用租赁房屋进行违法活动；

(4) 未经甲方书面同意，将本标的物转租、分租或将承租权转让的，出借或部分转借的，以其他方式变相由他人使用的；

(5) 未经甲方书面同意，改变本合同约定的标的物用途的或经营业态的；

(6) 由于乙方使用不善，发生安全事故或被相关安全、管理部门下达“隐患整改通知书”且限期整改不到位的，或屡次发生同类整改问题的；

(7) 乙方使用标的物过程中存在消防隐患的：如擅自乱拉接电线、电线未按规范套管的；存在“三合一”情况（即住宿与生产、储存、经营等功能设置在同一连通空间内的“三合一”场所）；对消防通道、安全通道出口、消防栓、公共区域等进行占用或封堵的；违反严禁用火、用气规定的；

(8) 乙方进出货的大型货车（车长 6.5 米以上或吨位 3 吨以上），每日 8：30 至 18：30 入场装卸货物的；小型货车入场装卸货的不服从当值保安指挥，未按指定的位置停放车辆的；

(9) 乙方在经营活动中，销售假冒伪劣商品，以任何形式进行垄断和价格欺诈的；

(10) 乙方发生破产、破产接管、清算、解散、或任何类似程序的；

(11) 乙方发生违反本合同第八条约定的其他情形的。

4、本合同生效后，在正常履约情况下，除本合同第十四条相关免责条款规定的因素外，任何一方不得擅自变更或解除合同，否则视为违约，违约方须按合同最后一个月租金标准支付 2 个月租金作为违约金。

5、本合同生效后，如乙方逾期支付履约保证金及第一期租金满 15 日，甲方有权单方解除合同，无须征得乙方同意。

第十三条 违约责任

1、乙方应在本合同所规定的期限内按时交付租金、管理费、水费、电费等各项费用。如乙方未在各项费用交纳期限内按时交纳各项费用，每延迟一日按应缴费用千分之一支付违约金。乙方所拖欠的租金、管理费、水费、电费由此所造成的违约金可从乙方所缴交的履约保证金中扣除。

2、乙方若拖欠水费、电费或管理费达 60 日以上，或乙方拖欠租金达 30 日以上的，甲方可提前解除合同，收回房屋，乙方所缴纳的履约保证金，甲方不予返还；同时甲方保留追缴乙方所欠租金、相关费用及违约金的权利。

3、若乙方认为甲方在管理方面存在问题，应向甲方书面提出，不得以拒交相关的水费、电费、管理费、房屋租金等方式对抗甲方，否则视同乙方拖欠。存在问题的解决应采用双方协商或向有关部门申诉的方式解决。

4、本合同终止或被解除后，若乙方未能依本合同约定完成注册登记于租赁物内所有公司或个体的全部证照登记地变更或注销手续的，则每逾期 1 日按本租赁合同最后一年的年度总租金的千分之

一向甲方支付违约金。

5. 乙方未按第十条第一款要求递交装修申请的，视为乙方放弃免租金装修期，甲方有权向乙方收取免租金装修期期间的租金，租金从装修保证金中抵扣。

第十四条 其它约定

1、本合同租赁行为不包含承租范围以外的广告、指引牌设置。若乙方有上述使用需求，需向甲方另行书面申请，并报送相关方案，届时甲方将视乙方使用情况确定是否需要乙方有偿使用，乙方须取得甲方正式书面意见后方可实施。因此产生的相关费用由乙方自行承担。

2、乙方不得随意占用承租范围以外场所堆放物品，否则任由甲方处置，且处置费用由乙方承担。

3、如因不可抗力因素影响本合同的履行，则甲、乙双方均不承担违约责任，本合同延期或者终止执行。

4、因政府政策需要搬迁、征地拆迁、安置，或因其他非甲方主观因素以及其他导致合同无法履行的因素等原因致使甲方在合同期满前需紧急召回、提前终止租赁关系的，本合同终止，甲方不因此承担违约责任，并且不承担任何补偿。

5、乙方对租赁房屋及天地（厦门）建材家居广场的过去及现状已作全面充分的了解，并自愿签订本合同。本合同履行过程中发生争议，双方应协商解决。如协商不成，双方均同意向厦门市湖里区人民法院提起诉讼。本合同项下，因乙方违约致使甲方采取诉讼方式实现债权，乙方应承担甲方因此遭受的一切损失，包括但不限于诉讼费、调查取证费用、保全费、财产保全担保费、执行费、律师费、评估费、鉴定费、公证费、拍卖费、差旅费以及因此而支付的其他合理费用。

6、双方确认本合同履行期间的通知、联系、信函均按照题述通讯方式送达对方。甲、乙双方同意以上通讯方式若有变更应及时通知对方，否则变更方应承担由此造成的法律责任。以下方式均视为对乙方的有效送达方式：（1）直接送达：乙方亲自签收相关通知、文件；（2）邮寄送达：根据“乙方地址”，通过 EMS 发送相关文件，以回执或者 EMS 网站（<http://www.ems.com.cn>）在线查询的签收日期或邮件被退回之日作为送达日期，而不论何人签收邮件或者是否实际签收邮件。

7、本合同的“□”式选择框必须全做表达（是√；否×），不得有留空。

第十五条 关于本合同的特别约定

1、如乙方存在以行贿、利益输送、恐吓威胁工作人员等违法行为承租本租赁房屋，甲方有权解除合同，没收乙方履约保证金，并将涉事人员及案件移交相关纪律监察部门和司法机关处置。

2、乙方的竞租保证金用于抵扣首期租金、履约保证金及装修保证金，若不足以抵扣，乙方应于签订合同后 3 个工作日内一次性补齐。

若本合同有特别约定条款的，且特别约定与其他条款约定发生矛盾时，以特别约定条款为准。

第十六条 合同生效

本合同自双方代表签字盖章后生效，租赁期满后失效。

第十七条 合同正本

本合同一式叁份，甲方持贰份、乙方持壹份，每份均具同等法律效力。

第十八条 缴款指定银行账户

1、租金及履约保证金缴交账户

单位名称：厦门市天地资产管理有限公司

开户行：工商银行思明支行

账号：4100024019200271830

2、管理费、水费、电费等其他相关费用缴交账户

单位名称：厦门市天地资产管理有限公司

开户行：工行禾山支行

账号：4100023419200026265

（以下无正文）

甲方：厦门市天地资产管理有限公司

乙方：

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

签订日期： 年 月 日