

合同编号：(ZF) 住宅\_\_\_\_\_

# 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：913502007054458000

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：0592-5511049

乙方（承租方）：

统一社会信用代码/公民身份号码：

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，就乙方向甲方租赁房屋之有关事宜，达成如下协议：

## 第一条 租赁物

- 1、坐落：厦门市湖里区\_\_\_\_\_；
- 2、总租赁建筑面积：\_\_\_\_\_平方米，户型为：\_\_\_\_房\_\_\_\_厅\_\_\_\_卫；
- 3、租赁标的物附属设施、设备：见出租房屋交房单，交房单为本合同构成之一。
- 4、租赁标的物权属性质：☐ 代管政府经营性资产；☐ 代管政府临时经营性资产。

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

乙方租赁房屋作为住宅之用，不得另作他用。

## 第三条 租赁期限

总租期\_\_\_\_年，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。（租期起算日不等同于交房期限截止日，若房屋实际交付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；计租期

及租金变动时间相应调整，乙方不得因此拒付租金或主张甲方逾期交房）

第四条 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	月租金额 (元)	折合单价 (元/㎡)	备注
年 月 日至 年 月 日			第一年
年 月 日至 年 月 日			第二年
年 月 日至 年 月 日			第三年
年 月 日至 年 月 日			.....

第五条 租金的支付

乙方租金直接缴至甲方指定银行账户。租金按期缴交，每 3 个月的租金累计为一期。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\_\_\_\_元，租金需在合同签订后的 3 个工作日内向甲方一次性缴清；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。

第六条 房屋的交付

1、合同签订正式生效后，甲方负责移交本租赁标的物给乙方，届时双方现场交验并办理书面移交手续。本项目移交后，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、移交标准：☐按房屋上个租赁周期结束收回时的现状 ☐按目前现状 ☐其他标准\_\_\_\_\_；

3、移交时间：☐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）☐合同签订生效后的\_\_\_\_\_天内 ☐继租赁，无须移交。

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。

第七条 租赁期的有关事项

1、乙方所承租房屋的物业管理服务工作由\_\_\_\_\_负责，乙方承诺服从其物业管理，在租赁期内不得有异议。

2、乙方承租房屋的物业管理费等相关费用按物业管理方的标准及要求缴交。费用缴

交标准发生变动时，以物业管理方书面通知为准。

3、租赁期间房屋的物业管理费（包括房屋公共维修金）、水电费（包括水电公摊费用）等因乙方使用房屋而产生的费用，从甲方正式交付房屋之日起算，乙方应及时支付，否则乙方应承担延期付款的违约责任。

4、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。

5、合同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，所租赁房屋的消防、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产生的任何损失，均由乙方自行承担，与甲方无关。

6、如甲方在合同履行期间对租赁标的房屋进行工程施工、装修、维护，乙方应全力配合，不得以安全、噪音、扰民等作为减免租金的理由。

#### **第八条 房屋的维修与设备维护**

1、租赁房屋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。除主体结构以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抽查，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。

#### **第九条 房屋的装修**

1、租赁标的房屋已完成装修，乙方入住后原则上不允许再次装修。

2、乙方在承租期间因特殊需求要再次装修的，应事先征得甲方书面同意，乙方装修方案须报甲方审核批准，并按相关规定进行。

3、乙方装修涉及房屋改造变动的，应提交装修施工图（含电子版）经甲方书面确认后方可施工，且乙方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）。

4、乙方装修期间，由于不当行为造成甲方公共部位损坏及污染的，乙方应承担赔偿责任；同时，乙方装修过程中发生安全事故的，也由乙方自行承担安全责任及损害赔偿责任。

## 第十条 租赁期满

1、租赁期满（包括合同解除）后，本合同即终止，届时乙方须将房屋腾空，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。

2、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合同履约保证金中按 10 元/m<sup>2</sup>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单方收回房产，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合同履约保证金中直接抵扣。

3、租赁期届满前，本租赁标的物：

☐（1）由甲方在本合同期满前的 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。

（2）乙方在本合同期内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；如乙方在本合同期内发生擅自转租、拖欠较大金额租金或存在被司法机关判定为承担违约责任等情况，甲方有权在下轮公开招租中取消乙方的报名资格。

☐同时满足以下条件的，可以续租一次：

（1）乙方在本合同租赁期限届满前 3 个月向甲方提请续租标的物，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，且信誉良好。

(3) 乙方首期租赁合同通过公开招租签订。

(4) 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。

### 第十一条 合同的变更及解除

1、在合同履行期间，甲方（包括租赁物所有权人）有权：

☐ 出卖本合同标的物，无需征求乙方的意见，且乙方自愿放弃优先购买权。若乙方仍坚持履行合同，则甲方确保原租赁期限、租金标准等合同条件继续履行到合同期满。

☐ 将该房产向第三人设置抵押，乙方不得以此为理由要求解除合同或要求甲方承担违约责任，且如遇抵押权人为实现抵押权而处置该房产，乙方自愿放弃该租赁房屋的优先购买权。

2、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。

3、乙方若由于自身原因，无法继续租赁房屋的，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转租。经甲方审议同意转租后，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、本合同生效后，在正常履约情况下，任何一方不得擅自变更或解除合同，否则视为违约。除本合同第十三条相关免责条款规定的因素外，若任何一方有特殊原因必须变更或提前解除合同的，双方均需共同协商取得一致方可不视作违约，但申请方需承担的提前解约责任，届时双方按协商结果执行。

5、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。

(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、物业管理费（含公维金及相关公摊费用）、垃圾处理费、水费、

电费、煤气费、有线电视费等配套费用累计达 15 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、分租或将承租权整体转让的；

（5）未经甲方书面同意，改变本合同约定的标的物用途的；

（6）由于乙方使用不善，发生安全、治安等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；用火、用气不符合相关规定的；

（8）保管不当或不当使用导致房屋、附属物品、设备设施损坏而拒不赔偿的；

（9）未遵守本合同第九条相关约定，违规装修的。

6、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。

## 第十二条 违约责任

1、甲方应按期交付房屋，如逾期交付，每逾期 1 日按当年度月租金的千分之一向乙方支付违约金。

2、乙方应按期交付履约保证金、租金及因使用房屋所产生的相关费用，对于逾期支付租金的，每逾期 1 日按应付未付租金的千分之一支付违约金；对于逾期支付履约保证金及其他相关费用的，每逾期 1 日按应缴费用的千分之一向甲方支付违约金。

3、双方发生本合同第十一条第 4 款违约行为的，违约方须按违约行为当年度 2 个月租金标准向守约方支付违约金（本条款规定的违约金责任与本合同其他条款违约责任相重合的，计算违约金时以违约金计算标准较高的为准），如违约金不足弥补损失的，守约方还有权要求违约方补偿超过部分之损失。

4、乙方发生本合同第十一条第 5 款违约行为的，乙方须按违约行为当年度 2 个月租金标准向甲方支付违约金（本条款规定的违约金责任与本合同其他条款违约责任相重合的，计算违约金时以违约金计算标准较高的为准），如违约金不足弥补损失的，甲方还有权要求乙方赔偿超过部分之损失。

5、如乙方未取得下个租赁周期的承租权，乙方必须将租赁物在本合同终止期限退还给甲方。未按期交还的，乙方应按照本合同最后一个月的租金标准的两倍或重新招租确定的租金标准的两倍（以两者较高的金额为准）向甲方缴交实际逾期天数的占用费；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。

### 第十三条 其它约定

1、本合同签订后的3个工作日内，乙方按租赁期末年度\_\_\_个月租金标准(人民币\_\_\_\_\_元)向甲方一次性缴交履约保证金；该保证金于合同期满且乙方全部履行本合同义务后10个工作日内，由甲方无息退还。乙方如期缴清保证金后，甲方开具收款凭证，乙方妥善保管，作为退款凭证。

2、本合同所述的租金、违约金、占用费及变更管理费均由甲方代厦门市湖里区国有资产中心收取，甲方定期将代收取的租金缴交至湖里区财政金库，由甲方代厦门市湖里区国有资产中心开具《福建省厦门市政府非税收入通用票据》，甲方不再开具增值税发票。

3、如果本合同任何一方因受不可抗力事件影响而未能履行其在本合同下的全部或部分义务，该义务的履行在不可抗力事件妨碍其履行期间应予中止。

受到不可抗力事件影响的一方应尽可能在最短的时间内通过书面形式将不可抗力事件的发生通知另一方，并在该不可抗力事件发生后15日内向另一方提供关于此种不可抗力事件及其持续时间的适当证据及合同不能履行或者需要延期履行的书面资料。声称不可抗力事件导致其对本合同的履行在客观上成为不可能或不实际的一方，有责任尽一切合理的努力消除或减轻此等不可抗力事件的影响。

不可抗力事件发生时，双方应及时通过友好协商决定如何履行本合同。

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。乙方在接到甲方书面通知后按要求搬离。

5、本合同履行过程中发生争议，双方应协商解决。如协商不成，双方均同意向租赁标的物所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。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；（3）乙方拒收，甲方两人以上经办人员现场张

贴（拍照存档）时间。各方确认，上述通讯地址作为如发生诉讼时的各方的送达地址。

7、本合同的“□”式选择框必须全做表达（是√；否×），不得有留空。

#### 第十四条 关于本合同的特别约定

1、如乙方存在以行贿、利益输送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，并将涉事工作人员及线索移交相关纪检监察机构处置。

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。

#### 第十五条 合同生效

本合同自双方签字盖章后生效。

#### 第十六条 合同正本

本合同正本一式肆份，甲方执叁份、乙方执壹份，每份具有同等法律效力。

#### 第十七条 缴款指定银行账户

指定银行账户：

单位全称：厦门市天地资产管理有限公司

开户行：农业银行厦门金湖支行

账号：40352101040006629

（以下无正文）

甲方：厦门市天地资产管理有限公司

法定代表人或授权代表：

乙方：

签约日期：        年        月        日