房屋租赁合同

（商业）

合同编号：

出租方： （下称“甲方”）

承租方： （下称“乙方”）

证件类型及证件号码：

联系人/联系电话：

甲方根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_招租/招商方案以及相关招租/招商文件，通过公开竞价方式对\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（或称“竞价标的”）进行公开竞租，乙方为上述竞价标的的最终竞得人。

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定等，甲、乙双方在平等自愿的基础上，经协商一致，就乙方承租本合同项下租赁物等相关事项签订本合同如下，以资双方共同信守：

第一条 租赁物的基本情况

1、本合同项下的租赁物为位于 的商业店面及其附属设备设施，本合同中或统称为“租赁物”、“租赁房屋”。

2、租赁物性质：商业店面。

3、租赁物的计租面积为 平方米。甲乙双方经协商后同意：即使租赁物的实际交付面积、实际测量面积、规划建筑面积等与前述计租面积存在误差，本合同项下的租金均以计租面积为计费基数，本合同项下物业管理费及公维金如亦以计租面积为计费基数，任何其它方式的测量均不影响对该计租面积的确认。

4、乙方在本合同签订前已对与租赁物及其附属设备设施等有关的全部情况【包括但不限于土地和房屋的性质、建设规划用途、建设状况、房地产权属证书取得情况以及房地产权属情况等，使用功能、使用限制及经营限制等，安全状况，租赁物现场状况、历史遗留问题；房屋的结构布局、水、电、门、窗、电梯、排烟管道等；周边环境情况（包括但不限于周边房产现有以及未来可能使用的用途等情况、公共区域现有及未来可能规划/使用的情况等）；物业管理情况等，下同】进行详尽的现场察看并已核实甲方提供的与此相关的各文件资料等，乙方确认甲方在本合同签订前已向乙方完整、充分地披露了与租赁物及其附属设备设施等有关的全部情况并已提供了所有相关文件，无任何遗漏，也不存在任何应告知而未告知情形以及应提供未提供等情形；乙方已清楚了解并全面掌握与租赁物及其附属设备设施等有关的全部情况，确认甲方对租赁物享有合法出租权、租赁物符合乙方需求并同意按租赁物交接时现状及本合同约定与甲方建立租赁关系。甲乙双方均同意以租赁房屋交接时的现状（或称“原状”）作为乙方向甲方返还该租赁房屋时的验收依据之一（租赁房屋交接时的现状详见乙方签署的《安居商业店面（铺面）租赁验收交接单》，或称“交接单”）；如租赁物为综合体的，该租赁物平面图详见附件二（若有）。

5、乙方同意并确认：本合同履行期内，在乙方所承租的租赁物之外的任何区域发生的任何调整及变动等均不会对乙方继续依本合同约定承租租赁物造成任何影响，乙方也不会据此向甲方提出任何主张或要求（包括但不限于无条件解约、减免租金、延长租金、要求任何补偿或赔偿等）；该等调整及变动等包括但不限于：任何方在租赁物之外的公共区域、共用区域等任何区域增设、减少或搬迁电动车停车棚、健身器械、绿地、停车位或其他任何场地、设备设施等；将租赁物之外的任何房屋临时或永久用作防疫隔离用房、防疫工作用房或其他特殊用途用房等。

第二条 租赁用途

1. 乙方承诺租赁房屋仅作为经营\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_使用且其实际经营内容不会超过甲方书面确认的符合乙方经营范围的具体经营项目。如从事任何可能产生气味、油烟的经营项目（包括但不限于餐饮服务业等），乙方承诺严格遵守相关法律、行政法规以及厦门市地方政府及其部门（如环保部门、食品卫生监督管理部门、城市行政管理部门等）作出的地方性法规、规章以及各类规范性文件等，包括但不限于：经甲方事先书面同意后方可自行增设专用排放烟道（通道）、气味（气体）或油烟净化装置、油水分离（分解）装置等并自行承担与此相关的费用及风险等；不将未经污染防治设施处理的任何污染物直接排入环境；保证所经营项目所产生的噪声、振动等均符合规定标准，不得扰民；保证经营产生的垃圾按垃圾分类管理办法等有关规定处理，不得随意丢弃；等等。乙方如违反本条任何约定且未在甲方指定期限内整改完毕的，视为根本违约，甲方有权立即解除本合同。
2. 乙方不得擅自变更房屋的租赁用途。如乙方欲改变本合同约定的用途，应提前三个月提出书面申请，经甲方同意并按法律、法规规定报经有关部门审批核准（若需）后方可实施，所需办理的报审报批手续（若有）及涉及费用、责任及风险等概由乙方负责及承担。
3. 租赁期内，未经甲方事先书面同意，乙方不得以任何方式或名义将该租赁房屋的全部或部分交由任何第三方使用（包括但不限于转让、转租、分租、交换、承包等），也不得在全部或部分租赁房屋（含租赁房屋内的设施设备等）的所有权或使用权上设置抵押或其他任何形式的担保/权利负担。

第三条 租赁期限

租赁期限： ，从 年 月 日（计租起始日）起至 年 月 日止。租赁期限届满或本合同提前解除或终止时，甲方有权收回租赁房屋，乙方应无条件依本合同第十条约定退还。

第四条 租金及其他费用

1、租金

本合同项下的租金按实际竞租成交价计算，由乙方按期缴交，每三个月为一期， （租赁期限）租金合计为人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（￥\_\_\_\_\_\_\_\_\_），其中：不含税金额\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_（￥\_\_\_\_\_\_\_\_），增值税税额\_\_\_\_\_\_\_\_\_（￥\_\_\_\_\_\_\_），具体计算方式详见附件一。物业管理服务费、水费、电费及其他费用正常计收。

2、其他费用

（1）本条第1款项下的租金不包括乙方因装修和使用租赁物而产生的全部税费。

（2）乙方应严格遵守该租赁物所在物业管理公司规定，服从该物业管理公司的管理，并按其规定缴交物业管理费、公共维修金及其他应由物业服务企业收取的费用。

（3）乙方因装修和使用租赁物而产生的全部税费由乙方自行承担，包括但不限于：水费、电费、煤气/燃气、通讯/网络、有线电视、空调费、公共维修金、垃圾处理费、公摊水电费、热水、停车费（若有）等费用及与乙方经营有关的其他全部税费。

（4）乙方若要求水、电、空调、通讯等公用事业供应扩容，须事先征得甲方同意，并报有关部门批准后方可实施扩容工程，因此发生的全部费用（包括甲方配合乙方进行管线调整等）及风险由乙方承担。

（5）甲方因向乙方催付租金或其他费用而引起的所有费用和支出（包括但不仅限于诉讼费/仲裁费、律师费、公证费、调查费、保全费、诉讼保全担保费、差旅费等）以及甲方因行使本合同项下其他任何权利而产生的所有费用和支出，均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨该等费用和支出。

乙方在本合同项下应承担或支付的除租金以外的其他款项统称为“其他费用”。

3、房屋租赁之税费由双方各自承担。

第五条 租金及其他费用的支付

1、租金支付方式：租金采用预付方式并由乙方按期支付，首期租金人民币\_\_\_\_\_\_\_\_\_(￥\_\_\_\_\_\_\_\_) （即 年 月 日起至 年 月 日期间的租金）由乙方于本合同签订之日起的3日内付清；除首期租金外，其余每期租金应于上期租金结束日7日前付清（例如：上期租金结束日为\*\*\*\*年\*\*月\*\*日，本期租金应于\*\*\*\*年\*\*月\*\*日之前付清）。具体支付安排详见附件一。

如乙方未按期足额付清首期租金和履约保证金的，则自本合同约定的应付首期租金和履约保证金的期限届满后的次日起视为乙方放弃本次租赁，甲方有权解除本合同、收回租赁物，乙方的竞价保证金不予退还并抵作乙方应承担的违约金的一部分。

2、其他费用的支付方式：采用按月支付方式，乙方应及时支付。本合同另有约定的从其约定。

3、乙方应按本合同约定按期足额将乙方在本合同项下应支付/承担的款项（包括但不限于租金、履约保证金、水电及其他费用等）付至甲方指定的以下银行账户，乙方实际支付日期以甲方收到相应全额款项之日为准：

账户名称：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

开户行：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

银行账号：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

与乙方按照本合同约定向甲方支付任何款项有关的成本费用（如银行手续费等）概由乙方自行承担。甲方在本合同履行期内变更上述指定收款账户的，以甲方届时书面通知的银行账户信息为准；乙方应向甲方变更后的收款银行账户付款，否则视为乙方未付款处理。

4、如乙方未按期足额支付/补足任何款项（包括但不限于租金、履约保证金和/或其他任何应由乙方支付或承担的款项），自逾期之日起，除乙方仍应立即支付相关款项之外，乙方还应按逾期天数按日按应付未付款项金额的万分之七向甲方支付违约金（前述违约金分别单独计算并可累加）。

5、本合同项下应由乙方承担及自行向第三方交纳的费用，如因乙方逾期支付或不足额支付等情形导致第三方要求甲方偿付的，甲方偿付后有权向乙方全额追偿已偿付的款项及其资金占用费（按甲方代垫天数按日按甲方代垫款项金额的万分之七计算），如因此给甲方造成损失的，乙方还应承担赔偿责任。

6、乙方在本合同项下拖欠任何款项（包括但不限于租金、履约保证金、水电及其他费用等）达7日（含）以上，或乙方在本合同项下累计拖欠款项金额达到0.5个月租金（指届时适用的月租金标准）（含）以上的，乙方同意甲方在事先通知乙方后暂停租赁房屋的水、电、电话、煤气、空调等公共设施的供应和物业管理服务，直至拖欠款项及其违约金全部清偿为止，因此造成的任何损失均由乙方自行承担。

第六条 履约保证金

1、乙方应在本合同签订之日起3日内向甲方交付相当于最后一个计租年度三个月租金的履约保证金人民币 （￥ ），作为全面履行本合同的担保。

2、租赁期内，甲方有权自履约保证金中扣减、抵销乙方应付而未付的任何款项（包括但不限于租金、违约金和/或赔偿金及其他费用、甲方代垫费用等），且不影响甲方对乙方该等行为可行使的任何其他权利或补救方法。甲方自履约保证金中扣除前述任何款项的，乙方应在甲方通知之日起10日内补足被扣除或抵销的履约保证金；否则，甲方有权解除合同、收回租赁物，剩余履约保证金由甲方没收并直接抵作乙方应承担的违约金的一部分。乙方不得主动或要求以履约保证金抵偿租金及/或其他任何应由乙方承担或支付的款项；即使甲方以履约保证金抵扣或冲抵任何款项，也不减免乙方应承担的迟延支付违约责任。

3、履约保证金在任何情况下均不计利息。在以下条件同时满足时，应由乙方、乙方法定代表人或其授权的代理人至甲方处办理退还履约保证金手续；甲方应在审核相关手续、文件等无误后的10个工作日内将履约保证金扣除乙方应付而未付款项后的余额（若有）返还给乙方：

（1）租赁期限届满，或本合同虽提前解除/终止但乙方已全面履行本合同项下各项义务；

（2）乙方已将符合约定的租赁物完整交还给甲方，交还时租赁物应完好整洁，门窗、配套水/电等管道、附属设备设施（如消防设施、空调设施等）、电线、开关等均完好、可正常使用；

（3）甲乙双方已办妥与租赁物交还有关的各项手续的证明；

（4）乙方已付清本合同项下的租金和应由乙方承担或支付的其他任何款项（包括但不限于水电费及其他费用、房屋占用费等），乙方并应提供已足额结清相关款项的凭证；

（5）乙方已交回履约保证金收据原件；

（6）已变更或注销乙方以租赁物所在地址为登记/备案地址的全部证照（包括但不限于营业执照、各类许可证照等），并提供相关证明文件。

第七条 房屋的交付

甲乙双方应在计租起始日前办理租赁物的交接手续。交接时乙方应对房屋质量状况、附属设施、设备进行验收，对该租赁房屋的交付现状进行确认，并签署交接单；签署交接单即视为甲方已依约履行租赁物交付义务。如乙方未在前述日期到场与甲方办理租赁物交接手续，或乙方虽至现场但无正当理由未签署交接单的，均视为乙方对租赁物（含附属设施设备等）无任何异议且视为甲方已向乙方交付符合约定的租赁物。双方同意，不影响租赁物使用的轻微瑕疵不得成为乙方拒绝签署交接单的理由。

第八条 房屋的装修或改造

1、乙方可以根据其使用需要，对租赁房屋进行装修或改造，但其装修/改造方案应事先以书面方式征得甲方及物业管理公司书面同意并向相关主管部门（如消防、环保、卫生等）申请取得相关批文批件后方可施工，且在取得所有必要的相关主管部门规定的验收合格证书（包括但不限于消防合格证书）后方可正式投入使用。装修/改造不能破坏租赁物及/或租赁物所在建筑物的整体外观、主体结构，不得搭建构筑物，否则甲方均有权解除合同并没收履约保证金。装修/改造费用、装修/改造报备手续及装修管理费、垃圾清运费等与乙方装修/改造有关的手续及费用等概由乙方自行负责及承担。

2、因乙方违法、违约装修/改造，或租赁期限届满或本合同解除/终止后，甲方为恢复租赁物原状所支出的费用概由乙方承担。

3、如乙方违反装修/改造管理规定或违反经甲方认可的装修/改造设计文件进行装修/改造的，甲方有权制止。乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修/改造租赁房屋、增设附属设施、设备的，或擅自改变租赁房屋外部现有装修色彩和形状，或擅自破坏、拆除甲方交付时已有的通讯、电气接口等设备设施及接口等，或擅自破坏绿地等小区公用区域或其他公用设备设施等，甲方有权要求乙方停止并立即恢复房屋原状，如因此造成租赁物及/或附属设施、设备损失的，乙方还应向甲方承担赔偿责任。因乙方对租赁房屋进行装修/改造或使用租赁房屋而给甲方、甲方人员或第三人造成财产损失或人身伤害的，概由乙方承担全部法律责任和赔偿责任。

4、乙方应对经过其装修/改造而添加的设施、设备的安全性、合法合规性负责并承担维护维修责任。因上述设施、设备等的故障、损坏等造成租赁房屋及/或附属设备设施损坏，或给甲方、甲方人员或第三人造成财产损失或人身伤害的，概由乙方承担全部法律责任和赔偿责任。

5、甲方有权就乙方对租赁房屋的装修/改造、安装设备等行为进行规范、管理，包括对乙方施工人员的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行合理管理，以保障小区正常的生活及人员安全。

6、乙方应保证其装修/改造的合法合规性，并确保符合本合同约定的租赁用途；即使装修及/或改造、添附方案等已征得甲方同意，与装修/改造方案、装修/改造图纸以及具体装修/改造施工有关的责任亦概由乙方自行承担。乙方应按有关规定自行办理租赁房屋经营及装修/改造需要的审批手续。甲方仅负责配合提供规定应由甲方提供的相关文件，甲方不承担任何有关乙方未能通过消防及其它相关审批及验收的责任。

7、乙方必须按照政府有关部门的要求，在租赁期的任何时间移除租赁房屋内任何乙方装修/改造的不合规格或不符合规定的结构物、建筑物、分隔物及其他改建物，并自行承担费用，无论该等结构物、建筑物、分隔物及其他改建物建立时是否得到甲方的同意，甲方对乙方因此遭受的损失概不负责。

8、租赁期限届满或本合同解除/终止时，租赁房屋内不能移动部分均无偿归甲方所有（包括外墙门窗、装修等）。对因装修或改造对租赁房屋造成的破坏部分，乙方应在甲方指定期限内自担费用予以恢复原状；如乙方逾期未恢复原状的，甲方有权自履约保证金中全额扣除恢复费用，不足部分乙方需继续缴纳金额至交足为止。

9、乙方在进行装修/改造、装饰或增扩设备时，应当妥善处理截水、排水、通行、采光、空间利用等方面的相邻关系；在使用租赁房屋公用设施、部位和空间时，不得损害甲方或其他使用人的利益；乙方并承担与此相关的责任和风险。如在与租赁物相连的区域存在共用管线的（包括但不限于给排水管、消防管线等），乙方应按甲方或属地物业的指导意见或要求预留检修口（用于后续日常维修维护等），与此相关的费用由乙方承担；如乙方未依约预留检修口，则因此所导致的费用、责任及损失等均由乙方承担。针对乙方对本合同项下租赁物的装修/改造，甲方有权依据内部规定收取一定比例的装修保证金（具体金额以甲方确定为准）。

10、乙方需在计租起始日起 个月内完成装修并开业，在开业后3日内向甲方提交开业报备材料，开业报备材料的内容应包含开业时间、开业经营现场照片及商铺吊顶地板、店面招牌、房屋结构布局等装修状况照片。否则，甲方有权单方解除合同，并不退还履约保证金。

11、从开业之日起一年内，除因出现建筑结构问题（指：房屋渗漏水、房屋建筑结构出现质量问题）需要维修的事件，经书面报甲方审批通过后方可施工的情形外，乙方不得再对房屋进行装修改造（指：不得对吊顶、地板、店面招牌及房屋结构进行改造），甲方若发现乙方有违反该约定的行为，有权解除租赁合同并不予退还履约保证金。

第九条 租赁物的使用及维护责任

1、乙方应按本合同约定及甲方要求等合理使用租赁场所及其附属设备设施、公共区域及公用设备设施等。租赁期间，如因乙方原因造成租赁房屋和/或公共区域及/或相关任何设施设备发生损坏的，乙方应负责修复，或者按照同等品牌型号的重置价值（如不适合计算重置价值的，则以甲方了解的相同或近似物品的市场价格为准）进行赔偿；如因设施设备损坏而给甲方或第三人造成人身伤害或财产损害的，乙方还应向甲方或第三人承担赔偿责任。

2、租赁期间：（1）承租范围内影响房屋主体结构安全的维修责任由甲方承担。因乙方原因导致的损坏，由乙方负责维修；（2）除甲方原因导致的损坏，承租范围内影响房屋主体结构安全以外部分和相关设备设施的维修保养责任由乙方承担，乙方应保持租赁房屋及其设备、设施的可使用及良好状态。乙方并需在租赁期内自行承担费用对房屋及其内部进行不时的维修保养以保持房屋及其内部的整洁美观。乙方并须在租赁房屋遭受到损毁或房屋内的水管通道、电线、装置、附属物或其它设施出现损坏、破裂或缺陷时，立即以口头及书面方式通知甲方及物业管理单位。（3）因不可抗力致使房屋或其附属设施设备损坏的乙方不承担赔偿责任（因乙方未做好相应的防护或减损措施导致的除外），但乙方负有及时通知甲方的义务；若因乙方未及时通知而导致损坏范围扩大的，甲方有权要求乙方就扩大部分的损失给予赔偿。

3、甲方或物业管理公司的工作人员因维修、检查、安装、保安等而需进入租赁房屋时，应当在合理的时间内通知乙方，乙方应给予配合。若因紧急情况（如火灾、地震等）无法通知乙方时，甲方或物业管理公司的工作人员可直接进入该区域进行处置（但事后应及时向乙方通报），且甲方不需赔偿因强行进入该房屋而给乙方造成的损坏，甲方有重大过失的除外。

4、乙方不得在租赁房屋范围内设立住宿场所或者将租赁房屋的全部或部分作为住宿使用（经甲方同意及相关主管部门批准的酒店业态除外），乙方和/或乙方人员或其他进入乙方租赁房屋范围内的人员不得在租赁房屋内居住及/或使用明火（原设计已保有且甲方同意的除外）、私自架设线路及增设排水管道等，不得对租赁房屋及其附属设备设施和周边绿化环境等造成任何损害，不得占用租赁房屋之外的其他场地（包括但不限于公共通道、其他任何场所等）。

5、乙方在租赁场所内的经营项目除必须得到甲方书面确认外，还必须符合消防、卫生、环保等要求，不得有超出国家标准要求的噪音以及废水、废气、放射性、有毒有害物质等的产生及排放等，也不得堆放/存储危险物品或违禁物品等。

6、乙方应遵守《中华人民共和国消防条例》、《中华人民共和国治安管理处罚法》等政府相关规定进行租赁房屋的消防报备并确保各项消防设施达到消防要求，做好消防工作预防火灾，发现火情要及时报告火警，并做好租赁范围内及相关通道、门禁的安全保卫、防火、防盗、防爆等项工作，并对此承担全部责任。失火、失窃、爆炸、安全事故、意外事件等概由乙方负责处理及承担与此相关的全部责任。租赁期内，乙方和或乙方人员给甲方、甲方人员或第三方造成人身伤害或财产损失的，乙方还应承担全部赔偿责任和相关法律责任。

7、乙方应与甲方签订《房屋租赁安全责任状》，租赁期间甲方有权随时对租赁物进行安全检查，乙方应无条件予以配合。

8、租赁期间，防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行当地社区居委会、工商局等有关部门规定并承担全部责任和服从甲方监督管理。

9、乙方应从事正当健康经营活动，不得从事任何非法经营，否则由乙方自行承担相关法律责任，甲方并有权解除本合同。

10、对乙方在本合同项下应承担的修理修复义务，如乙方未能在本合同约定期限或甲方指定的期限内依约履行完毕的，甲方有权自行或委托第三方修复，因此产生的费用及责任概由乙方承担。

11、乙方同意：甲方有权在租赁期结束前3个月内陪同潜在的新业主、新租户或有关人士进入租赁场所参观。甲方应提前一天告知乙方进入租赁场所参观的具体时间，并尽最大努力在进入租赁场所后尽量减少对乙方工作的影响。乙方无正当理由不得拒绝并应向甲方提供合理配合。

第十条 租赁物退还及续租事项

1、本合同项下的租赁期限届满或本合同提前解除/终止时，乙方应于租赁期满之日起或本合同提前解除/终止之日起5日内结清全部款项，并经甲方验收通过后，凭甲方放行手续在租赁期限届满或合同解除/终止之日起7日内（即搬迁期）搬迁完毕并将租赁场所打扫清理后完整返还给甲方，甲方提供或增设的其他物品或设施（若有）亦应同时返还或恢复至交付时原状。在前述搬迁期内，乙方无须支付租金，但乙方仍应承担该期间所发生的除租金之外的其他费用。

2、乙方搬迁时，乙方自行购置安装的可移动的物体可以拆除搬离，但一切安装在租赁物内固定的设备设施、添附物等（指不可移动或移动就受损的部分，包括但不限于与地面、墙体、楼板等相接触的部分等）和装修物，乙方均不得拆除或以破坏性的方式处理并应随同租赁物一并返还甲方，乙方也不得损坏租赁房屋结构及甲方交付该租赁房屋时的装修装饰及附属设备设施等。乙方拆除其自行增设的设施设备时，无论乙方是否拆除其增设的设备设施，甲方均无需向乙方作出任何补偿。如乙方未拆除其应拆除的增设的设备设施的，甲方有权但无义务自行或委托第三方拆除，由此产生的费用由乙方承担；若甲方同意保留的，该添加设施、设备归甲方所有，乙方无需将该房屋恢复原状，应妥善保留其增设的设施设备，但甲方无义务向乙方作出任何补偿或赔偿。乙方拆除时应确保不损坏租赁房屋的表面完好、使用性能及房屋结构。

3、如乙方在搬迁期届满时仍未完好返还符合约定的租赁房屋，则：

（1）在乙方逾期完好返还符合约定的租赁物期间，乙方应按届时适用的月租金标准÷30\*逾期返还天数\*150%支付房屋占用费直至乙方交还符合合同约定的租赁物；

（2）乙方应赔偿甲方的全部损失；

（3）自乙方搬迁期届满之日起，甲方还有权开启该租赁房屋的门锁并更换，恢复对该租赁房屋的占有并拒绝乙方进入。对于该租赁房屋内的遗留物品（包括但不限于家具、货品、装置和其他添置物），双方同意视为乙方的抛弃物处理，甲方有权以其认为适当的方式出售、转让、丢弃、拆除、变卖或其他方式进行处分，因此产生的费用（包括但不限于拆除费用、搬运费用、处置费用等）概由乙方承担。任何情况下甲方均无义务就前述处分事宜向乙方支付或赔偿任何款项。

4、如租赁物在乙方返还时的状况与甲方交付时的状况不符或存在其他不符合合同约定情形的，或乙方在拆除时对租赁房屋造成损害的，或因乙方原因导致公用区域/通道、公用部位损坏等，乙方应负责在7日内修复至原状并承担全部费用；如存在无法恢复部分的，乙方应按甲方要求承担赔偿责任；甲方亦有权选择自履约保证金中直接扣除为将该租赁房屋恢复至交付状态而需支出的全部费用的方式处理。租赁物经甲方验收书面确认后，乙方才可办理退租手续。

5、乙方应在租赁期限届满之日或本合同提前解除/终止之日起的15日内，将以租赁物所在地址为登记/备案地址的全部证照（包括但不限于营业执照、各类许可证照等）均办理完毕迁出租赁物所在地址的手续；如在前述期限届满时仍未全部迁出的，乙方应按本条第3款第（1）项约定的占用费标准向甲方支付违约金，直至甲方收到已全部迁离租赁物所在地址的合法有效的证明文件。

6、租赁期满前，若租赁房屋重新进行招租/招商，乙方承诺严格按照届时甲方拟定的招租/招商规则在同等条件下行使优先承租权，乙方应在租赁期满前6个月向甲方提交此书面申请，否则认定为乙方放弃优先承租权。

7、租赁期限届满或本合同提前解除/终止时，如乙方已交纳的履约保证金不足以抵偿乙方在本合同项下应付而未付的款项（包括但不限于租金、水电及/或其它费用、违约金/赔偿金、甲方代垫费用等），乙方同意甲方有权留置租赁物内乙方的任何物品或采取其他必要措施。如乙方自甲方通知之日起15日内仍未清偿的，视为乙方放弃对留置物品的所有权，甲方有权自行处分；甲方处分留置物品的所得仍不足以抵偿乙方债务的，不足部分还应由乙方负责继续清偿。

第十一条 合同变更、解除和终止

1、有下列情形之一的，甲、乙双方可以变更或者解除本合同：

（1）甲、乙双方协商一致的；

（2）符合法律规定或者本合同约定可以变更或者解除本合同的；

（3）因不可抗力致使本合同无法继续履行的。

2、在租赁期内，双方均不得无故单方解除合同，除甲乙双方根据本合同约定或法律规定有权单方解除本合同外，任何一方单方解除合同（提前退场）的，应提前2个月向对方提出书面申请，并向对方支付相当于届时适用的1个月租金的违约金；经对方同意且结清全部应付款项（包括但不限于租金及其他各项费用、违约金、赔偿金、违约方应承担或支付的其他款项等）并依约完成租赁房屋移交工作后，本合同方可解除。如一方未按本条款约定申请或未经对方同意而擅自解除本合同的，应向另一方支付相当于届时适用的当期（即三个月）租金金额的违约金。

3、在租赁期内，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方解除本合同：

（1）甲方无正当理由拒绝按本合同约定的时间向乙方交付租赁房屋，逾期超过60日以上的；

（2）租赁房屋因甲方责任被采取查封、冻结、扣押等司法保全措施或强制执行措施，或者甲方破产或进入清算程序，导致乙方无法使用租赁房屋的。

4、在租赁期内，乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同：

（1）擅自将租赁房屋的全部或部分交由第三方使用（包括但不限于转让、转租、转借、分租等）；

（2）擅自损坏房屋结构、改变房屋的内部结构或破坏外墙/建筑物外观；

（3）未经甲方书面同意擅自对租赁房屋内外部进行装修/改造或搭盖；或擅自拆改房屋，或擅自增减违章建筑、构筑物等，或未按甲方同意的装修/改造方案等进行装修、改造的；

（4）逾期支付任何一期租金及/或其他款项累计达15日或以上，或乙方在本合同项下拖欠款项金额累计达到1个月租金；

（5）无正当理由将租赁房屋闲置达3个月或以上；

（6）故意损坏租赁房屋；

（7）擅自改变租赁房屋及/或附属设备设施的全部或部分的租赁用途或经营项目，或进行违法活动；

（8）在全部或部分租赁房屋及/或附属设施设备等的所有权或使用权上设置抵押或任何形式的担保/权利负担；

（9）对租赁房屋和/或附属设备设施进行销售、转让、抵押或者采取其他任何方式侵犯租赁物和/或附属设备设施的所有权的；

（10）违反消防相关规定，不听从甲方意见纠正；

（11）未按期取得合法经营手续；

（12）存在违反本合同约定的其他行为，且在甲方通知整改的合理期限内仍未整改完毕或拒不整改的；

（13）乙方未经甲方事先书面同意在甲方依法或依约暂停与该租赁物相邻或周边的店面的水、电、电话、煤气或空调等公共设施供应时为该等店面提供水电等的；

（14）以甲方或甲方所属集团、甲方所属集团内其他任何企业的名义从事任何营利或非营利活动；

（15）出现其他甲方依法或依约解除本合同的其他情形。

5、租赁期限内，乙方在无合同约定或无法律根据的情况下单方解除本合同或擅自退租的，或甲方根据相关法律法规规定或依据本合同约定单方解除本合同的，乙方均应向甲方支付相当于届时适用的当期（即3个月）租金金额的违约金（违约金可从乙方已缴纳的履约保证金中扣减、抵销，不足部分乙方应及时补足）；如前述违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应就不足弥补部分向甲方承担赔偿责任。除另有约定外，甲方在本合同项下的损失均包括但不限于：直接经济损失，甲方因延迟向新租户交付房屋而需向新租户支付的违约金、赔偿等，甲方因不能向新的竞租成交人提供房屋而重新招租/招商所产生的各种费用（包括再次委托公开竞租费用、通知/公告费用等）、租金差额（指新的竞租成交人的竞租成交价与乙方在本合同项下应交付的租金/房屋占用费之间的差额），甲方为维持租赁房屋而产生/支出的各项费用、甲方为收回租赁房屋及附属设备设施等而支出的费用（包括但不限于保管费、清运费、保洁费、处置费等），甲方为将租赁房屋及附属设备设施等恢复原状而支出的费用（包括施工费、维修费、拆除清运费、保洁费、采购支出等），甲方为主张权利、应诉以及处理与本合同有关的事务等而支出的诉讼费/仲裁费、律师费、公证费、调查费、保全费、保全担保费、差旅费、拍卖费、提存费、鉴定费以及其他开支等，甲方的预期收益损失以及其他间接损失等；具体以甲方认定金额为准。

6、租赁期间出现下列情形时，甲方不承担责任：

（1）租赁范围内的公共设备设施非因甲方原因停止运作；或者租赁房屋内的水、电、电话、空调、传真、互联网或其他服务等非因甲方原因停止供应；

（2）因需对租赁物或其相邻房屋、区域等进行维修保养，致使公用设施临时性停止运作，或导致租赁物的水、电、电话、空调、传真、互联网或其他服务发生临时性中断供应；

（3）若因与租赁物和/或租赁行为有关的法律法规、地方性法规、规章、规范性文件、政府政令、政策或批文批复等的变更、修订、废止等，或政府行为（包括但不限于城市规划调整，租赁物的土地或房屋的性质、权属或归属等调整，政府对全部或部分租赁物实施征收、征用或临时性征用等）导致甲方无法继续将全部或部分租赁物提供给乙方使用的，甲方有权解除本合同且无须承担责任；

（4）非因甲方原因导致的租赁合同提前解除或终止、房屋空置、房屋及/或其附属设备设施的损毁等，或导致甲方未能依本合同履行相应义务的，甲方不承担责任；

（5）如若受政府政策调整导致物业管理费及相关费用调整（除租金外），调整部分由乙方自行缴于物业管理公司，与甲方无涉；

（6）租赁物范围内的任何人身财产损害。

7、任何一方违约责任的承担不免除其应承担的赔偿责任。

8、本条所指“月租金”均指解除/终止合同时所适用的月租金标准（指当期租金标准按日折算后的金额），所指“当期租金”亦均指解除/终止合同时所适用的当期租金标准。

9、任何一方依法或依约享有合同解除权的，均应在其知道或应当知道其享有解除权的3年内行使。

第十二条 双方的其他权利和义务

1、本合同履行期间，若发生与租赁房屋产权有关的纠纷，概由甲方负责处理。

2、乙方负责自行办理及取得在租赁房屋内合法合规经营所需的各项许可及批准等（包括但不限于营业执照、消防审批通过意见书等），确保合法合规经营；乙方并确认其在本合同签订之前已充分了解及掌握与所经营内容有关的各报审报批手续及具体要求等，并确认租赁物符合其实际经营内容需要及本合同约定的租赁用途等；乙方承诺不会因未取得其合法合规生产经营所必须的任何许可和/或批准等而主张解除本合同和/或要求甲方承担任何责任、给予任何赔偿/补偿等，与此相关的损失、责任及后果（包括但不限于受到工商部门、卫生行政部门、环境保护部门等国家行政管理部门追究等）概由乙方自行承担。

3、如乙方违反本合同项下的任何义务，甲方有权对租赁房屋暂停全部或部分能源供应和/或暂停物业管理服务和/或停止履行其他合同义务等而无需承担任何责任；本款赋予甲方的权利并不影响甲方行使任何其他权利和采取救济措施等。

4、乙方可优先选用甲方的商业信息推广平台，免费参与甲方组织的部分商业推广活动。

5、乙方设置商号标志应符合市政管理等部门的要求并按甲方要求规格制作，确保形象统一规整，与此相关的责任及费用由乙方自行承担。乙方如需在甲方所有或管理的场所设置广告设施（如综合体楼宇广告等），应在征得甲方同意且报相关部门审批后，双方另行签订广告位租赁合同，有偿使用，与此相关的责任及费用等概由乙方自行承担。

6、乙方应自行协调与周边承租户、住户等的关系，不得对周边租户、住户产生噪音扰民、环境卫生污染或影响周边住户的居住安全，与此相关的责任及费用等概由乙方自行承担。

7、甲乙双方均应对本合同的内容承担严格保密义务，不得将本合同内容的全部或部分向任何第三方披露，但如甲方为与其他第三方达成与本合同相同或类似交易条件而使用本合同全部或部分条款的，不受本条款限制。

8、因市政建设需要搬迁或土地被收储或企业改制或甲方生产建设需要或政策性调整等导致甲方需提前收回租赁房屋的，甲方提前30日书面通知乙方，乙方应于甲方通知后将租赁物完好交还甲方，双方合同关系终止，在此情况下，甲方无须向乙方支付任何赔偿或补偿，双方按实际租金期间据实结算租金及乙方应承担的其他费用；如乙方逾期交还租赁物的，还应按本合同第十条第3款约定承担相应责任。

9、租赁期内，甲方有权委托物业管理公司或第三方代甲方履行本合同项下的全部或部分义务、行使全部或部分权利。

10、甲方或第三方所投保之保险标的仅限于租赁物本身和甲方提供的设施设备，并以甲方为受益人；乙方应为租赁范围内的自有财产和添加的设施设备等另行投保相应的保险并承担与此相关的费用与责任。

11、租赁期内，乙方与任何第三方之间发生的争议纠纷等均由乙方自行负责处理和承担全部责任，与甲方无涉，若因相关纠纷给甲方造成损失的（包括甲方因处理此纠纷而遭受的损失），乙方应予以赔偿。

12、甲方依法或依约暂停与该租赁物相邻或周边的店面的水、电、电话、煤气或空调等公共设施供应时，乙方未经甲方事先书面同意不得为该等店面提供水电等，否则甲方有权视具体情况暂停该租赁物的相应公共设施供应，或按照第十一条解除合同；如因此引发任何安全事故、火灾、爆炸或其他事故等，乙方还应独立承担全部责任及后果。

13、若因乙方原因被停业整顿（或查封扣押），停业整顿（或查封扣押）期间，乙方仍应按本合同约定的租金标准按时向甲方支付租金。

14、甲方的任何部门和/或人员均无权以任何名义（包括但不限于其个人名义、甲方名义等）向乙方（含乙方任何人员）作出任何承诺、保证、确认、允诺等（无论明示、默示或沉默等），也均无权代表甲方对甲方在本合同项下的任何权利和义务作出任何处分；对前述任何行为，甲方均不予认可或追认且均不对甲方产生任何约束力。但甲方以事先书面加盖公章的方式对相关内容予以确认的除外。

15、乙方同意并确认：乙方在本合同签订前已全面掌握与租赁物及其附属设备设施等有关的各项情况，乙方系在确认租赁物完全符合其要求的情况下自愿承租租赁物；与乙方将租赁物用于经营有关的风险及责任等均需由乙方自行承担，与甲方无涉；在任何情况下，甲方均无须承担除因甲方责任给乙方造成的直接经济损失以外的任何损失（包括但不限于利润损失、收入损失、使用损失、生产经营损失、装修损失、投资成本及与生产经营中断有关的成本费用、预期利益损失或任何性质的特殊性、间接性或继发性损失等）；甲方在本合同项下对乙方承担的赔偿责任上限不超过本合同解除或终止时当月租金的3倍。

第十三条 不可抗力

本合同执行期间，如遇不可抗力（如台风、洪水、地震、泥石流等自然灾害，战争、区域性纷争、游行、集会、示威等以及政府行为等）导致一方不能履行相应合同义务及/或遭受经济损失的，双方应相互体谅，共同协商解决；遭遇不可抗力的一方应在30日内提供有权机关出具的证明文件；在前述前提下，遭遇不可抗力的一方免于承担违约责任；如因此导致合同解除或终止的，由双方按实际租金期间据实结算租金及乙方应承担的其他费用。

第十四条 通知与送达

1、双方任何与本合同有关的文件（包括但不限于通知、告知函、催告函等）均应以书面形式为准，并应由本合同一方以专人递送给另一方签收，或以中国邮政特快专递方式（EMS）寄往对方在条款中载明的通信地址（该地址亦为双方指定的各自司法文书/仲裁文书的送达地址），以专人递送的文件以收件人签收之日为送达日期；以EMS方式寄送的文件以EMS官网显示的签收时间为送达时间（但如退件或被拒收等的，则以寄件方寄件日的第3日视为送达之日）。

甲方通信地址：

联系人： 联系电话：

乙方通信地址：

联系人： 联系电话：

2、甲乙双方均保证本条第1款所载明的各自联系信息在本合同解除/终止之日前或与本合同有关的争议由人民法院执行终结前（两者以时间在后者为准）均不会变更。如因特殊情况必须变更的，则变更方应在变更后的3日内以EMS方式向另一方寄送变更通知并指定变更后地址为新的司法文书/仲裁文书指定送达地址，否则另一方或司法机关/仲裁机关按本条第1款所载的联系信息寄送即视为已有效送达变更方，且因此产生的责任及后果等概由变更方自行承担。

3、甲乙双方一致同意并确认：依本条约定递送或寄送给收件人的任何文件（含司法文书/仲裁文书等），均不会因签收人并非本条款指定的联系人、签收人本人或签收人法定代表人等而影响其送达效力。

第十五条 争议解决方式

本合同的签订、履行及争议解决等均适用中华人民共和国（不含香港、澳门及台湾地区）的法律法规，若本合同执行期间发生争议，协商不成，任何一方均可向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院起诉；诉讼期间，与诉讼无关的事项，双方均应继续依本合同约定履行。

第十六条 其他约定

1、

（注：本条款手写内容无效）。

2、甲乙双方确认本合同各条款均为双方在平等自愿、诚信公平的基础上经充分友好协商后形成，是双方的真实意思表示，不存在任何重大误解、显失公平、乘人之危、胁迫、欺诈等情形，亦不构成任何一方出具的格式条款。

3、本合同如有未尽事宜，甲乙双方应友好协商并另行签订补充协议。本合同附件、补充协议等均为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力。

4、本合同自甲乙双方签名或盖章之日起生效。本合同一式\_\_\_\_份，甲方执\_\_\_\_份、乙方执\_\_\_\_份，均具有同等法律效力。

（以下无正文）

甲方： 乙方：

法定代表人 法定代表人

或授权签署人： 或授权签署人：

签订日期： 签订日期：

附件1

租金计算方式及支付安排

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 租赁年度 | 第一期租 金（元） | 第二期租 金（元） | 第三期租 金（元） | 第四期租 金（元） | 合计 |
| 第一个租赁年度  （自 年 月 日起至 年 月 日） |  |  |  |  |  |
| 第二个租赁年度  （自 年 月 日起至 年 月 日） |  |  |  |  |  |
| 第三个租赁年度  （自 年 月 日起至 年 月 日） |  |  |  |  |  |
| 第四个租赁年度  （自 年 月 日起至 年 月 日） |  |  |  |  |  |
| 第五个租赁年度  （自 年 月 日起至 年 月 日） |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |
| 合 计 | 人民币 (￥:\_\_\_\_\_\_\_) | | | | |

附件2

综合体平面图（若有）