**房屋租赁合同**

**出租方**： 厦门火炬高新区招商服务中心有限公司（以下简称甲方）

地址：厦门火炬高新区火炬园火炬路56-58号火炬广场南楼210室

法定代表人： 邸国栋 经办人： 翁鸿 经办人电话：6035011

邮政编码： 361006 传真： 5714308

开户银行： 中国农业银行科技园支行

账号： 40352001040032304

**承租方**： （以下简称乙方）

地址：

法定代表人： 法定代表人联系电话：

经办人： 经办人电话：

统一社会信用代码：

邮政编码： 传真：

为了落实火炬管委会招商引资/人才引进的政策，鉴于甲方为乙方所租赁房屋的所有权人，同意将本合同项下房屋租赁给乙方，乙方同意按照本合同约定承租。现甲乙双方本着平等自愿、诚实信用的原则，就下述房屋的租赁事宜达成如下协议，以资共同信守：

1. **出租房屋基本情况**

1.1甲方系乙方所租赁房屋（以下简称“租赁房屋”）的所有权人，该租赁房屋坐落于厦门火炬高新区软件园二期观日路22号 单元，租赁房屋建筑面积共计 平方米（含公摊）。

1.2租赁房屋所在楼层设计载荷 5 kN /m2 。

1. **租赁期限及租金**

2.1本合同租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止。免租期自 年 月 日起至 年 月 日止。

2.2甲方按以下标准向乙方收取租金：

 年 月 日至 年 月 日，每月人民币 元/平方米，月租金（含税）为人民币（大写） 元（¥ ）。

 年 月 日至 年 月 日，每月人民币 元/平方米，月租金（含税）为人民币（大写） 元（¥ ）。

 年 月 日至 年 月 日，每月人民币 元/平方米，月租金（含税）为人民币（大写） 元（¥ ）。

合同含税租金总金额为（大写） （¥ ），不含税租金总金额为（大写） （¥ ），增值税税率 %；若遇国家税率调整，合同含税总金额不变，按实际调整后的税率为准调整不含税金额；具体以实际开票金额为准。

2.3租金按自然季度支付，乙方应于本合同签订之日起 3 日内**足额**支付给甲方 年 月 日起至 年 月 日止共计人民币（大写） 元（¥ ）的第一期租金。除第一期租金外，乙方应当于每个自然季度的前五天内向甲方支付当个自然季度的租金。

2.4乙方应按时将租金支付至甲方指定的银行账户（开户名：厦门火炬高新区招商服务中心有限公司，开户银行：中国农业银行科技园支行 ，银行账号：40352001040032304 ）；若本合同无特别约定，甲方指定的该银行账户亦为甲方收取本合同项下相关费用的银行账户。

2.5租金的缴纳不受甲乙双方产生的争议以及其他任何原因/条款的影响，乙方需在本合同约定的支付时间内将当季度的租金足额支付至甲方指定的银行银户，乙方不能在本合同所约定的支付时间内将应缴纳金额缴清的，视为逾期。

2.6甲方在收到乙方提供的支付租金之银行转账凭证并确认收到款项后 5个工作 日内，应开具正式发票给乙方。

1. **履约保证金**

3.1 乙方承租租赁房屋应支付履约保证金为人民币（大写） 元（¥ ）。

（1）乙方应于本合同签订之日起 3 日内足额支付至甲方指定的银行账户；

（2）乙方履约保证金已付人民币（大写） 元（¥ ）。

3.2 租赁期满，乙方若完全履行本合同之约定，且无任何违约行为的，甲方应将履约保证金（不计息）余款全部退还乙方。若乙方违反合同约定且未能及时依约承担违约责任或未能与甲方达成和解的，甲方有权依约没收履约保证金。

3.3 租赁期届满时，若双方经协商确定由乙方继续承租该租赁房屋的，则该履约保证金继续作为续签合同的履约保证金。

1. **房屋使用规范**

4.1乙方租赁房屋经营范围需符合厦门火炬高新区管委会规定以及厦门软件园三期园区管理规定，符合高新区发展政策，符合安全生产相关规定。乙方在承租前已通过现场查看、资料查阅及口头沟通等方式全面、充分了解租赁房屋状况及周围环境，确认租赁房屋满足乙方的承租需求和用途。乙方在经营过程中应遵守各项国家法律、法规、规章等规范性文件要求及《厦门软件园三期临时管理规约》。

4.2 除另有约定外，乙方承租的租赁房屋，用途仅限于甲方认可的经营范围/项目，且经营项目必须符合环保部门的要求，不得有超出国家标准的噪音、废水、废气及放射性、毒性、腐蚀性物质等。若签订本合同时或签订本合同后，乙方之经营范围/项目发生变更，乙方应书面报备甲方。

4.3 乙方应自行承担租赁房屋范围内的日常保洁及设备的维修、维护、保养、做好租赁房屋及门前的卫生三包工作，不可占用公共区域，不得影响建筑物的整体形象。

4.4乙方应负责做好租赁房屋内的安全、防火、防盗工作，不得在租赁房屋内存放易燃、易爆和存在安全隐患的物品。因乙方管理使用不善造成租赁房屋及其相连设备的损失和所产生的维修费用，或者因乙方违反租赁合同相关约定或超出租赁范围擅自使用甲方其他房屋造成的事故及损失，由乙方承担责任并赔偿损失；即便甲方因作为房屋所有权人被要求承担责任，甲方仍有权向乙方等实际使用人全额追偿。

4.5 乙方如需对租赁房屋进行装修，应向甲方提交经消防部门审核通过的装修方案，经甲方确认同意后才能进行装修。乙方施工/装修时不得损坏房屋原有主体结构及室外设施，亦不得损害建筑物之整体结构安全，否则由此引起的一切责任或给甲方造成的损失，概由乙方承担责任并赔偿损失。乙方装修时不得超出楼层允许荷载，不得损坏、改变租赁房屋室外统一规划，空调室外机应按甲方要求安装。

4.6租赁房屋所在的建筑物外立面及建筑物内部非乙方租赁房屋范围内的广告发布权均归甲方所有，未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式进行广告宣传。

4.7在租赁期间内，乙方不得将租赁房屋进行转借、转租或以任何形式提供给第三方使用。

1. **租赁期间的有关费用**

5.1 甲方已委托专业的物业管理公司对所出租房产进行统一管理，乙方应于本合同签订之日起的3日内与甲方委托的物业管理公司签订书面的物业管理服务协议，并严格依照物业管理服务协议之约定缴纳或支付因租赁房屋产生的所有实际费用，包括但不限于水电费、水电公摊、物业管理费、公维金等各项费用，具体如下：

5.1.1 乙方应向甲方委托的物业管理公司支付的相关费用：

（1）水费、电费：指乙方在租赁期内消耗的水费、电费，甲方负责独立安装给乙方专用的水、电计量表，甲方委托的物业管理公司应按照单独的计量表记录读数，乙方应按厦门市公用事业供应商公布的商业用水、商业用电的收费标准向甲方委托的物业管理公司缴纳相应的水费、电费；

（2）水电公摊：乙方应按要求向甲方委托的物业管理公司缴纳水电公摊；

（3）物业管理费、公维金：乙方应并严格依照物业管理服务协议之约定缴纳租赁房屋所产生的物业管理费、公维金；

（4）乙方在收到甲方委托的物业管理公司付款通知单时，包括但不限于水电费、水电公摊、物业管理费、公维金等各项费用应在规定时间内向物业管理公司缴纳或支付费用，具体按物业管理服务合同约定执行。

5.1.2 其他承租方应交的费用。

5.2 在租赁期限内，本条款涉及的包含水费、电费、水电公摊等相关费用，如若遇到厦门市公用事业水电供应商、甲方委托的物业管理公司调整收费标准，或者发生政府有关部门等单位征收本合同未列明之收费项目但与乙方使用租赁房屋有关的费用，乙方均同意遵照执行，且确认均由乙方支付。

1. **双方权利和义务**

6.1 甲方应于乙方足额交付第一期租金及履约保证金之日起 3 日内，将租赁房屋以现状交付给乙方。双方在交接房屋时应对租赁房屋进行交接验收；验收合格后，双方签署《房屋（场地）交付确认书》。双方签署《房屋（场地）交付确认书》之日，即为甲方已依照合同之约定完成了交付、乙方认可房屋现状。若因乙方未如期如数支付第一期租金及履约保证金的，甲方有权不予交付租赁房屋；乙方逾期未能足额支付第一期租金及履约保证金超过 3 日，则甲方有权解除本合同，本合同自甲方通知送达乙方之日起解除，甲方有权按约定月租金的1.3倍标准，要求乙方承担自本合同签订之日起至甲方解除本合同之日止的租赁房屋租金损失。

6.2 租赁期间，租赁公共区域的日常维修工作由物业管理公司承担，所需费用按相关规定经物业管理公司审核批准后从维修金支出；租赁房屋所在建筑物的大修及公共配套设施的改造完善亦由物业管理公司负责，所需费用由甲方承担。

6.3 乙方应在本合同签订后三个月内将其商事登记关系、税务关系迁入厦门火炬高新区，甲方协助乙方办理。如因乙方原因未能将其商事登记关系、税务关系迁入厦门火炬高新区，则视为乙方违约，甲方有权依照第7.2条之约定处理。

6.4 不论本合同因何种原因终止或解除，乙方在腾空并移交租赁房屋时，就乙方添附的设备设施及装修，除了乙方能单独拆除的外，对于不能单独拆除的设备设施及装修，甲方有权要求乙方予以保留或要求乙方将租赁房屋恢复原状并要求乙方承担恢复原状的相关费用，且任何情况下甲方均不补偿乙方因装饰、装修、扩建、拆改而支出的费用。

6.5 乙方应在本合同终止或解除当天腾空、搬离租赁房屋并将租赁房屋交还给甲方，否则应依照终止或解除前的月租金之1.3倍标准和实际占用时间，支付自本合同终止或解除之日起至乙方实际全部迁离之日止的租赁房屋占用费，双方就腾空搬离另行达成书面约定的除外。乙方不按期腾空并交还租赁房屋的，至其实际腾空期间所发生的一切安全事故、风险责任（包括但不限于人身损害与财产损失），均由乙方自行承担一切法律责任。

6.6 若乙方将租赁房屋作为企业住所进行注册，或在政府其他相关部门进行备案登记的，不论本合同因何种原因终止或解除，甲方均有权要求乙方于本合同终止或解除之日起 30 日内，及时办理相应住址或登记变更，不得继续使用租赁房屋的地址信息。

6.7 若乙方为境外组织或个人的，本合同应经厦门公证机关公证，所产生的费用由乙方承担。

6.8 在未得到甲方同意的前提下，乙方不得擅自在园区、大楼主体外立面发布、张贴任何标语，或者搭盖、搭建、放置设施、设备。

1. **违约责任**

7.1 乙方违反本合同约定，未能依约如期如数支付租金等相关费用的，乙方除应支付前述费用外，每逾期一天，还应按应缴纳金额的 0.1 %支付滞纳金，直至乙方付清全部费用之日止。

7.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同并采取停水停电措施（因甲方采取停水停电措施引发的一切后果及责任概由乙方承担），同时，甲方有权直接没收乙方已支付的履约保证金：

（1）未经甲方同意，擅自将租赁房屋转租、转让、转借他人或擅自调换使用，擅自拆改租赁房屋结构、统一规划或改变租赁房屋用途的；

（2）在租赁期内擅自将商事登记关系、税务关系迁出厦门火炬高新区的或本合同签订后三个月内未将前述关系迁入厦门火炬高新区的；

（3）发生重大违法、违规或其他事件，给厦门火炬高新区造成不良影响的；

（4）在自然年度内拖欠租金等相关费用 壹 个月以上或在自然年度内逾期支付前述费用累计达 2 次以上（含2次）的；

（5）利用租赁房屋进行违法犯罪活动的；

（6）故意损坏租赁房屋的；

（7）合同签订后三个月内，乙方没有实际进行装修，或者未按本合同约定的用途进行使用的；

（8）乙方停业且不对租赁房屋内的非甲方物品（财产）进行处理的，在超过书面通知期限后，甲方有权收回租赁房屋，并对租赁房屋内的物品（财产）进行清理；

（9）乙方违反本合同约定，擅自存放易燃、易爆和存在安全隐患的物品，或者造成安全危险、出现安全事故的；

（10）除符合本合同约定之情形外，乙方擅自解除本合同的；

（11）乙方如有其他违反本合同约定的任一情形，经甲方提出整改意见，未在整改限期内予以改正的。

7.3 乙方违反本合同约定应赔偿甲方因此遭受的全部损失，赔偿范围包括但不限于甲方因主张权利所发生的诉讼费、律师费、评估费、鉴定费、保全费及相关保函费、差旅费及其他合理费用等。

1. **合同终止、续约与解除**

8.1 租赁期限届满前，乙方若要求继续租赁，须提前 3 个月向甲方提出书面申请，否则视为乙方没有续租意向且放弃优先承租权；若自乙方提出书面申请后一个月内，双方未就续租事宜达成一致书面协议的，租赁期限届满本合同即终止。若双方就续租事宜达成一致书面意见的，则双方应于租赁期限届满前续签租赁合同。

8.2 租赁期间，任何一方提前 3 个月书面通知对方，且经双方协商达成书面一致意见的，可终止本合同，提出方不承担违约责任；若双方未能就提前解除本合同达成书面一致意见，且提出方执意提前解除的，视为提出方违约，提出方应按本合同项下未履行的租期房屋租金（以解除合同前的月租金标准计算）的10%向另一方支付违约金。

8.3 因不可抗力、意外事件原因（包括但不限于地震、风暴、水灾、战争、租赁房屋被依法拆除等）导致租赁房屋毁损或灭失而不能实现本合同之目的的，本合同自动终止，甲、乙双方互不承担违约责任。

8.4 租赁期间如遇政府政策原因（包括但不限于政府及有关部门征用、拆迁或厦门火炬高新区管委会对本租赁房屋的承租主体资格要求发生调整、土地被收储和企业改制等），本合同自行终止，甲、乙双方互不承担违约/赔偿责任，乙方在接到甲方通知后，应无条件在通知时限内腾空并搬离租赁房屋。

8.5 本合同终止或解除的，乙方应于租赁期限届满或合同解除当日将租赁房屋腾空并交还给甲方。乙方逾期未返还腾退的，甲方有权自行收回房屋，届时乙方未搬离的全部物品视为乙方遗弃物，甲方有权自行处置，或就房屋内的物品拍卖、变卖所得的价款优先受偿，乙方不得提出任何异议，同时甲方无需向乙方作出任何赔偿或补偿，因处理或存放乙方上述物品而产生的费用（包括但不限于搬运费、保管费及公证费）由乙方承担。

1. **送达条款**

9.1 本合同项下任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至下列约定的地址、联系人和通信终端。一方当事人变更名称、地址、联系人或通信终端的，应当在变更后3日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。本合同约定当事人联系方式和联系信息适用于双方往来联系、书面文件送达及争议解决时法律文书的送达。甲方可采取留置送达的方式送达乙方，即甲方在本合同租赁房屋地点外张贴通知或文件，张贴之日即为送达之日。

甲方地址： 厦门火炬高新区火炬园火炬路56-58号火炬广场南楼435室

指定联系人：翁 鸿 电话：6035011 传真：5714308电子邮箱：13950117799@126.com

乙方地址：

 指定联系人： 电话： 传真： 电子邮箱：

9.2 本送达条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力的影响。

1. **争议解决**

本合同在履行中发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方可向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

1. **其他约定**
	1. 本合同未尽事项，由甲、乙双方另行议定，并签订补充协议。补充协议与本合同不一致的，以补充协议为准。
	2. 本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未约定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律法规和政策执行。
	3. 本合同自甲、乙双方盖章并经法定代表人或授权代表签字之日起成立并生效。
	4. 本合同一式叁 份，甲方执壹份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。

**（以下无正文）**

**（合同签署页，无正文）**

**甲方（盖章）：厦门火炬高新区招商服务中心有限公司**

法定代表人：

或授权代表（签章）：

**乙方（盖章）：**

法定代表人：

或授权代表（签章）：

年 月 日于厦门集美区签订