

厦门市软件园店面租赁合同

(厦门火炬高新区软件园**期*****)

编号:

甲方(出租方): 厦门信息集团有限公司

乙方(承租方): _

鉴于, 乙方根据《厦门信息集团有限公司网上竞租管理系统竞标规则》的规定, 通过网上公开竞价方式中标成为本合同承租方, 根据相关法律、法规的规定, 甲乙双方经友好协商, 达成一致, 订立本合同以资共同遵守。

第一条 租赁物

1.1 甲方将位于厦门火炬高新区软件园*****单元(以下称为租赁物)租赁给乙方。租赁物建筑面积经甲乙双方共同确认为*****平方米, 并同意以此作为计收各项租赁费用的依据, 如果本合同签订后发现实际建筑面积与约定建筑面积有差异的, 亦不调整本合同约定的每月租金标准及本合同项下的各项费用。

1.2 租赁物使用用途: 乙方作为****使用。未经甲方书面许可, 乙方不得擅自改变租赁用途。

1.3 乙方确认在签订本合同之前已经对租赁物的现状及其周围环境进行了勘察, 并基于其独立判断自愿承租租赁物。

第二条 租赁期限

2.1 租赁期限 **年, 从****年**月**日起至****年**月**日止。甲方同意给予***天装修期, 即从****年**月**日起至****年**月**日止。

第三条 租赁费用及支付方式

3.1 租金标准

租赁物租金单价为每月租金共计人民币*****元(¥**元/月), 租金从第二年起每年在前一年的基础上按**元/平方米递增。

具体租金标准如下:

租赁年度	单价 (元/ m^2 ·月)	每月租金 (元/月)	每季度租金 (元/季)	每年度租金 (元/年)	计价时间
第*年					起至

第*年					起至
第*年					起至
第*年					起至
第*年					起至
...					起至

合同价款人民币***** (¥: ****元), 其中不含税金额人民币***** (¥: ***元), 增值税税额人民币***** (¥: ***元), 税率 $_*$ %。本合同按含税价计取。在本合同期限内, 若遇国家税收政策变动, 不含税价、增值税额以发票开具时适用的国家税收政策重新计算。

3.2 甲、乙双方共同确认, 双方签订本合同时, 乙方已向甲方交纳第一季度租金共计人民币*****元 (¥****元)。

3.3 支付方式

3.3.1 租金每**个月为一个缴租期, 乙方于每期首月第 15 日前向甲方支付当期租金, 汇至甲方指定的下列账号 (或由甲方书面确认的账户):

账户: 厦门信息集团有限公司

开户行: 建行厦门市分行营业部

账号: 3510 1535 0010 5959 5959

3.3.2 租赁期间, 物业管理费、房屋公维金、水电费等由乙方自行承担, 支付标准如下:

3.3.2.1 物业管理费以甲方指定的物业公司公布的收费标准缴交;

3.3.2.2 房屋公维金以厦门市物价局公布的收费标准缴交;

3.3.2.3 乙方承租租赁物所产生的水电费, 及租赁期间产生的公摊水电费, 以厦门市水务局、电业局公布的收费标准缴交。

上述物业管理费、房屋公维金、水电费均由乙方根据甲方指定的物业公司通知的缴费时间, 按时缴交至甲方指定的物业公司。

3.4 税收: 乙方必须严格按政府规定自行缴纳其应缴交的税收与行政收费。乙方不按规定履行纳税义务被有关部门查处, 责任由乙方自行承担。

3.5 租赁期间, 甲方依法交纳经营相关税收, 乙方应明确甲方开具增值税发票的类型:

1. 增值税普通发票

公司/个人 名称:

纳税人识别号:

2. 增值税专用发票

开具增值税专用发票, 乙方应提供下列信息:

公司名称:

纳税人识别号:

地址:

电话:

开户行:

账号:

第四条 履约保证金

4.1 甲、乙双方共同确认, 双方签订本合同时, 乙方已向甲方交纳履约保证金人民币*****元 (¥****元)。本合同履行过程中如乙方存在违约行为, 则甲方有权直接从履约保证金中抵扣违约金并弥补损失; 履约保证金不足抵扣的, 甲方有权向乙方追偿。

4.2 甲方用履约保证金先行抵扣后, 造成乙方向甲方交纳的履约保证金不足合同约定的履约保证金金额, 乙方须在接到甲方通知之日起 3 日内补足; 否则乙方应参照逾期支付租金, 对甲方承担违约责任。

4.3 本合同终止时(含提前解约), 如果乙方已向甲方交清了全部应付的租金, 且结清物业管理费等因本租赁行为所产生的一切费用, 并按本合同规定向甲方交还承租的租赁物且乙方没有违约行为, 则甲乙双方终止合同后, 且双方交接手续办理完毕后 20 个工作日内, 甲方将履约保证金无息退还乙方。如有违约, 甲方在乙方承担完全部违约责任后无息退还履约保证金余额。

4.4 如提前解约或本合同期满后 3 日内, 乙方应到商事登记机关办理该租赁物的营业场所注销登记手续; 否则甲方有权不予退还履约保证金。

第五条 租赁物的交付

5.1 甲方将租赁物按现状交付乙方使用, 乙方同意按租赁物及设施的现状承租。

5.2 水电供应设施按现状交给乙方使用; 乙方因需安装自用水电设施或扩大容量的(应有独立计量设施), 乙方应事先向甲方指定的物业公司提出申请, 自行负责安装并承担相关费用, 经物业公司现场审核后方可投入使用。

第六条 租赁物使用要求

6.1 乙方应遵守《厦门市软件园企业管理规定》等园区管理制度及相关物业管理规定, 以及本合同签订后新颁布的园区管理制度和物业管理规定。

6.2 乙方严格按照租赁用途使用租赁物, 不得用于组装、加工等生产用途, 不

得设有生产组装车间及大型仓库，不得擅自改变使用用途，不得占用公共部位。

6.3 乙方应严格执行《中华人民共和国消防法》等相关法律、法规、规范性文件中的各项规定，安全用火、用电、用气，设置消防设施，不得沿用、堵塞安全疏散通道、安全出口，并严格执行相应管理制度，若在租赁期内发生消防等安全事故，则由乙方承担所有责任。

6.4 若租赁期限内，本租赁物使用用途为餐饮及相关经营场所的，乙方应严格按照《中华人民共和国食品安全法》等法律、法规和餐饮行业规范标准对餐厅环境、食品安全、从业人员卫生等方面进行有效管理。

6.5 乙方如需在租赁物外设置广告、招牌、灯箱等户外广告，应遵守软件园园区相关管理制度。

6.6 在租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得将租赁物的全部或任一部分转租或以合作经营等方式变相转租。乙方确需转租的，应提前一个月向甲方提交书面转租申请和次承租人主体信息/身份信息以及转租合同提交甲方审核，在乙方同时满足以下条件并经甲方书面批准后方可转租：

6.6.1 转租期限不得超过本合同约定的租赁期限；

6.6.2 次承租人须满足以下条件：1、不存在恶意违约、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形；2、符合园区产业发展方向；3、不存在不良经营记录等其他可能影响租赁合同履行的事项。

6.6.3 转租用途不得违反本合同约定的租赁房屋用途；

6.6.4 乙方不得以简单赚取差价的行为擅自转租。

甲方对乙方转租需求的审批以及对次承租人（包括转租合同）的审查或审批，不视为同意乙方对转租部分的权利义务的概况转移，更不视为甲方直接与次承租人建立租赁（或直接管理）关系，乙方仍负有对本合同权利义务的完全履行义务，不得以次承租人未支付（或拖延支付）租金或未腾退归还租赁房屋为由，拒不支付（或拖延支付）租赁费用或拒不腾退归还（或拖延腾退归还）租赁房屋。乙方应确保本合同关于租赁物使用要求的约定同样适用于次承租人（含自然人、法人、其他组织等）。乙方因非法转租行为产生的纠纷和责任概由乙方负责处理和承担。乙方应自行承担租赁期间所产生的任何债权、债务，并处理相关纠纷。乙方或次承租人给他人造成的任何损失，或产生的纠纷，由乙方自行负责处理。因乙方违反合同约定，如给甲方造成损失，或甲方为处理此类纠纷而支付合理费用，包括

但不限于：诉讼（仲裁）费用、调查取证费、律师费、差旅费等，甲方有权向乙方追索。

6.7 乙方不能利用租赁物进行违法活动，不得危害甲方利益或损坏公共利益；否则乙方应自行承担全部法律责任，且甲方有权解除本合同并没收履约保证金。

6.8 若因乙方使用或管理不当造成房屋及其附属设施发生破坏性事故，造成财产损失或人身伤害的，乙方应当承担全部法律责任；甲方不承担相关连带责任。

6.9 乙方对租赁物进行扩建，应经甲方书面同意、自行承担扩建费用并办理合法建设手续。

6.10 租赁物内部装饰装修由乙方自行负责并承担一切费用。乙方需提交租赁物内部装修方案（包含平面设计图、强弱电布置图等），经甲方书面确认后方可进场装修。装修不得改变租赁物主体结构。

6.11 若租赁期限内，本租赁物使用用途为餐饮及相关经营场所的，因乙方食品安全、卫生环境、人员卫生等原因造成他人人身或财产损失的，乙方应承担全部法律责任。若因此给甲方造成损失，甲方有权要求乙方承担赔偿责任。

6.12 若乙方在经营过程中不履行合同条款欠缴租金，或在租赁期间，租赁物出现渗水、油污排放不规范被投诉等情形，经甲方发出通知后在限期整改期内仍未按甲方要求整改完毕的，乙方同意不再参与甲方任何标的物的竞租。

6.13 租期届满或合同解除或提前终止合同情况发生后，甲方对租赁物的装饰装修部分以及扩建部分的归属享有选择权，并且甲方对已形成附合的装饰装修物及扩建部分残值不予补偿。如果甲方要求依附于租赁物的装修以及租赁物扩建部分归甲方所有，则乙方不得自行拆除，同时保持租赁物使用现状。甲方如书面要求乙方恢复租赁物的原始状态的，则乙方应自行拆除装修、装饰及扩建的房屋附和部分并承担相应费用。乙方装修、装饰及扩建不属于房屋的附和部分，乙方有权自行拆除，甲方不予以赔偿，乙方拆除不得破坏房屋结构，若因乙方拆除造成甲方租赁物损坏，甲方有权要求乙方赔偿相应的损失。

6.14 如乙方违反本条款相关规定，甲方有权监督其改正。

6.15 乙方应办理租赁物内的财产保险及第三方责任险。如乙方未办保险，租赁物内乙方存放的财产遭受漏水、盗窃、火灾、水灾等意外事故或灾害，其责任由乙方自行承担。

第七条 租赁物及专用设施、场地的维修、保养

7.1 乙方在租赁期限内享有租赁物附属设施的使用权。乙方应负责租赁物及其

附属设施的维护、保养、年审，并保证在本合同终止时，除租赁期内自然损耗外，附属设施以正常运行状态随同租赁物归还甲方。甲方对此有检查监督权。

7.2 乙方对租赁物附属设施负有妥善使用及维护之责，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。因乙方不及时修复造成租赁物及其附属设施发生破坏性事故、财产损失或者人身伤害的，乙方应当承担赔偿责任。

7.3 乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因非自然损耗造成租赁物损坏，乙方应负责维修，费用由乙方承担。

第八条 租赁物归还

8.1 乙方在租赁期满或合同提前终止当日，乙方应将租赁物内物品清空、场地清扫干净后交还给甲方。乙方交回租赁物时，由双方共同参与验收。

8.2 如乙方逾期不搬出该租赁物的，则甲方有权不再提供或保证租赁物的水、电、气、通讯及其他影响租赁物适用性的条件。

甲方也有权自逾期之日起自行收回租赁物，出租范围内的所有物品视为乙方放弃所有权的弃物，甲方有权对租赁范围内的所有物品进行任意处理，费用由乙方承担，因此造成的所有损失由乙方自行承担。同时，甲方有权按合同终止时的当月月租金的二倍向乙方计算收取逾期返还该房屋给甲方期间的房屋使用费。

第九条 合同变更或解除

9.1 乙方有下列情况之一的，甲方有权下发通知书要求乙方立即更正违约行为。如在甲方要求期限内仍未整改完成的，甲方有权不再提供或保证租赁物的水、电、气、通讯及其他影响租赁物适用性的条件。甲方也有权没收履约保证金，解除合同，自行收回租赁物，并追究乙方违约责任。在甲方以传真或信函等书面方式通知乙方之日起，本合同解除。乙方应按本合同规定将租赁物归还给甲方；因合同解除造成甲方损失的，还应赔偿甲方损失：

9.1.1 未按约定期限交付本合同约定应由乙方缴交的租金或租赁期间产生的相关费用，超过15天以上的。

9.1.2 在租赁期内，擅自改变租赁物结构或租赁用途。

9.1.3 在租赁期内，未经甲方书面同意，擅自对租赁物进行销售、转让、抵押或者对租赁物采取其他任何侵犯甲方所有权的行为。

9.1.4 乙方在租赁期内利用租赁物存放危险物品或从事非法经营或违法犯罪活动或损坏公共利益的。

9.1.5 乙方未经甲方书面同意擅自将租赁物的全部或任一部分转租或以合作经营等方式变相转租。

9.1.6 损坏租赁物，或存在违反本合同约定的其他违约行为。

9.1.7 乙方存在重大违法、违规行为，或有其他事件且给甲方及软件园区造成不良影响的。

在甲方以传真或信函等书面方式通知乙方之日起，本合同解除。

9.2 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方面解除合同，并追究甲方的违约责任：

9.2.1 甲方不交付或者迟延交付租赁物 15 日以上的，且乙方未接收租赁物。

9.2.2 租赁物主体结构存在缺陷，危及安全的。

9.3 在租赁期限内，有下列情况之一的，双方均可变更或解除合同：

9.3.1 甲、乙双方协商一致，书面变更或解除本合同。

9.3.2 因不可抗力因素致使租赁物及其附属设施严重受损，致使本合同不能继续履行的。

第十条 提前终止合同

10.1 租赁期间，任何一方均不得擅自提前终止本合同，不可抗力因素除外。

10.2 如乙方确需提前终止合同，须提前 60 日书面通知甲方并经甲方书面同意，且乙方履行完毕以下手续：

10.2.1 向甲方交回租赁物；

10.2.2 交清实租期的租金及其它因本合同所产生的费用；

10.2.3 应于本合同提前终止之前向甲方支付违约金，违约金为提前终止合同时的当月月租金。

10.2.4 到商事登记机关办理该租赁物的营业场所注销登记手续。

10.3 若乙方未按照前款约定，提前解约退租的，甲方有权没收履约保证金。

10.4 如甲方确需提前终止合同，须提前 30 日书面通知乙方。并支付违约金给乙方，违约金为提前终止合同时的当月月租金，作为赔偿因提前解约给乙方造成的损失，除此之外，甲方无需承担任何责任和费用。

第十一条 违约责任

11.1 甲乙双方在租赁期间应信守合同，任何一方违反本合同给另一方造成损失的，均应承担赔偿责任。

11.2 在租赁期内，乙方逾期交纳本合同约定应由乙方承担的房屋租金及租赁

过程中所产生的相关费用的，甲方有权要求乙方从逾期之日起每日按逾期交纳总额万分之五的标准向甲方交纳逾期付款违约金；逾期超过 15 日以上的，甲方有权提前解除本合同。

11.3 若乙方违反本合同约定致使合同提前解除的（但本合同 10.2 条约定除外），甲方有权没收履约保证金，并要求乙方支付合同提前终止时的前一个月租金金额的违约金。因乙方违约或其他原因致使合同提前解除的，甲方对乙方的装修装饰费用不予补偿。

11.4 在租赁期间，因一方违约造成对方损失或被第三人追究或被行政处罚的，违约方除依据本条各款赔偿外，还应赔偿守约方为此支付的合理费用，包括但不限于：

11.4.1 诉讼费、保全费、执行费、仲裁费用、向政府有关部门缴纳的其他税、费；

11.4.2 律师费、公证费、评估费；

11.4.3 证据保全费及其他调查取证过程中发生的合理费用；

11.4.4 差旅费、出差津贴。

11.5 租赁期满，乙方未按本合同约定到商事登记机关办理该租赁物的营业场所注销登记手续，每逾期一日，乙方应按其合同总金额的万分之五向甲方交付违约金。

第十二条 免责条件

12.1 租赁物如因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。不可抗力系指不能预见、不能避免、不能克服并且导致本合同无法继续履行的客观情况，包括但不限于地震、战争。

12.2 遇到下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同：

12.2.1 拆迁、改造、征用、征收；

12.2.2 土地划拨、出让；

12.2.3 规划调整，设计变更或土地具体用途发生变更、变化；

12.2.4 甲方改制，或因其他原因不再承担经营、管理职责；

12.2.5 各级党委、政府、办公厅、有关行政部门、政府临时协调机构、办公室、指挥部及其负责人（含副职）、甲方的控股人以专门文件、决议、会议纪要、抄告单、指示或对请示的批示等形式做出土地、建筑物另有用途或要求甲方收回土地、建筑物的决定；

12.2.6 甲方决定将租赁物拆除重建、永久拆除、结构性改造，或对用途作重大变更；

12.2.7 法律、法规和规范性文件变更、修改或有其他变化，导致租赁物不宜租赁；

12.2.8 市软件园管委会及承接其职权的机构，或其上级机构对本租赁物的承租主体资格要求发生变化。

乙方对甲方行使本条约定的解除权无异议；对合同解除可能给自身造成的损失，乙方在签订本合同时已有充分认识，并愿意接受。乙方不可撤销地放弃抗辩、阻止的权利。

乙方在收到甲方通知后三个月内归还租赁物，且不附加任何条件，放弃先履行抗辩或同时履行抗辩。双方同意，甲方有权解除合同而无需承担任何责任。

12.3 凡因不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用邮递或传真通知对方，并应在 30 日内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或部分不能履行，或需延期履行理由的证明文件。

12.4 在乙方承租期间，因甲方正常的检修或其它不可归责于甲方的原因导致水、电、公共设施等暂时性的中断，甲方不负责损失的赔偿。但甲方进行正常检修之前需预先通知乙方。

第十三条 合同续租

13.1 合同租期届满后，甲方将采用网上公开竞价方式确定承租方，如乙方有续租意向，请自行关注 www.xmsoft.com 网站上相关公告。若乙方参与竞标而未中标的，乙方同意按照本合同第八条约定归还租赁物。

第十四条 附则

14.1 争端解决办法

14.1.1 凡因本合同引起的或与本合同有关的任何争议，双方应通过友好协商的方式解决；协商不成，则任何一方应提交厦门仲裁委员会按照该会（2020 年版）仲裁规则（本合同另有约定的除外）进行仲裁。仲裁裁决是终局的，对双方当事人均有约束力。但双方一致同意，对该仲裁规则进行以下变更：

14.1.1.1 按该规则第八章简易程序进行仲裁，不受该规则第六十条（一）款案件争议金额不超过 200 万元（指人民币，下同）的限制，且放弃对此申请变更的权利。

14.1.1.2 双方同意由厦门仲裁委员会指定一名仲裁员为独任仲裁员，对因本合同引起的或与本合同有关的任何争议进行仲裁。

14.1.1.3 提交答辩书和身份证明文件、提出反请求（如有）的期限为三日；举证期限为五日。

14.1.1.4 双方均同意不开庭仲裁，可由仲裁庭根据双方当事人提交的仲裁申请书、答辩书以及其他材料进行书面审理并作出裁决。

14.1.1.5 与仲裁有关的文书可以快递送达的方式送达。甲、乙双方确认的送达地址如下：

甲方接受送达的地址为：厦门市软件园二期观日路 33 号五楼

乙方接受送达的地址为：_____

送达地址发生变更的，应书面通知对方，自对方收到变更通知之日起，变更后的地址即为有效送达地址。

快递送达，自付邮之日起的第二日视为送达；任何一方搬迁、拒收、无人签收均不影响送达效力。双方均不得以上述借口主张没有收到文书、通知、材料。

14.1.2 当发生争议并且通过以上方式解决时，除争议的事项外，双方应继续履行其在本协议项下的其它义务。

14.2 其他

14.2.1 甲方管理人员检查工作时，乙方应予配合。如遇紧急突发事件应及时通报甲方。

14.2.2 厦门创新软件园管理有限公司系甲方的控股子公司，根据甲方与厦门创新软件园管理有限公司签署的《资产委托管理协议》，将其位于软件园二期及三期资产的租赁业务及日常管理维护工作委托厦门创新软件园管理有限公司代为管理，租赁期间，乙方同意并接受厦门创新软件园管理有限公司对租赁事宜的管理，知悉该公司有权代为行使出租人的权利，并履行出租人的义务，且无异议。

14.2.3 本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。

14.2.4 本合同签订时乙方应向甲方递交营业执照有效复印件及法人代表身份证复印件，或承租人身份证复印件。

14.2.5 本合同项下有关包括但不限于通知、催收、相关法律文件的送达可以按 14.1.1.5 条约定方式送达。

14.2.6 本合同正本壹式贰份，甲方、乙方各执壹份；本合同经双方签订后生效。

14.2.7 本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

甲方：厦门信息集团有限公司	乙方：
地址：	代表人：
税务登记证号：	地址：
税务登记证号：	
年 月 日	年 月 日
签约地点：厦门思明区	