

# 厦门市湖滨南路 69 号电子城房屋租赁合同

编号:

甲方（出租方）: 厦门信息集团有限公司

乙方（承租方）:

甲、乙双方依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规，就下述房屋的租赁事宜签订如下条款：

## 第一条 房屋具体情况

1.1 甲方将位于厦门市思明区湖滨南路 69 号\*\*\*\*\*（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 乙方确认签订本合同时，对本合同条款及租赁标的物的房屋座落、范围、房屋状况（包括面积）、租金、租赁期限、维修责任和范围等所有相关事项均充分知情并确认，不持任何异议。

1.3 使用用途（即经营用途）: 乙方承诺租赁标的物仅作为与电脑及配件、电子产品及配件、计算机软件相关的经营行为。

1.4 租赁标的物所在的湖滨南路 69 号整个建筑物（以下简称本大楼）及其所有附属设施（含停车位、物业、保洁及保安等）均由甲方委托有资质的物业服务单位负责日常管理（现甲方委托厦门新工业园物业服务有限公司，但甲方有权进行变更并以书面通知乙方）。

## 第二条 租赁期限

2.1 租赁期限 1 年：\*\*\*\*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

租赁物租金单价为人民币 \*\*\*\*\* 元/平方米·月（¥\*\*\*\*元/平方米·月），合同期内不递增。

单元明细	每季租金	每年租金
------	------	------

单元	面积	租金(元/月)	(元/季)	(元/年)

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 支付方式

租金每\*\*个月为一个缴租期。本合同签订之日起 5 个工作日内, 乙方应向甲方支付第一期租金, 此后乙方于每期首月第 15 日前向甲方支付当期房屋租金, 乙方租金缴交方式: 银行托收、转账、银行现金存款。

乙方托收账户名称:

乙方托收账户开户行:

乙方托收账户账号:

甲方指定的收款账户如下:

帐户名称: 厦门信息集团有限公司

开户银行: 建行厦门市分行营业部

账号: 3510 1535 0010 5959 5959

乙方转账时需注明所租赁店面的单元号。

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

3.3.1 物业管理费按甲方指定的物业公司公布的收费标准缴交;

3.3.2 公维金按甲方指定的物业公司公布的收费标准缴交;

3.3.3 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, 按厦门市水务局、电业局公布的收费标准(即: 水费: 按单元面积公摊费用缴交; 电费(含公摊电费)按电表实际产生电量费用缴交。

上述物业管理费、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。

3.5 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:

3. 6 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。

#### **第四条 履约保证金**

4. 1 乙方应在本合同生效之日起 5 个工作日内向甲方交纳履约保证金人民币 \*\*\*\*\* 整 (¥ \*\*\*\*\* 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扣除赔偿金及相关费用, 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, 否则视乙方违约, 甲方有权按乙方逾期支付租金追究乙方的违约责任。

4. 3 本合同终止时(含提前解约), 如果乙方向甲方交清了全部应付的租金, 且结清物业管理费及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不存在其他违约行为, 则甲方在本合同终止后, 且甲、乙双方交接手续办理完毕后 20 个工作日内, 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 租赁期间修缮、装饰**

5. 1. 甲方对租赁标的物及其设备检查维修完好并交付给乙方, 乙方应按合同约定的用途对租赁标的物及其附属设施进行安全、正常使用。乙方对该租赁标的物的摆设及装修不得影响本大楼的整体外观、内部结构和外部整洁。装修途中不得改变本大楼的外墙及外围景观, 若涉及结构加载, 需经原本大楼设计单位确认后方可实施, 不得损坏房屋主体结构。

5.2 若乙方因使用需要，装修或增扩设备方案须经甲方书面同意及政府相关部门审查批准后，方可装修改造。

5.3 租赁期满或其他合同终止情形发生时，乙方装修、装饰的房屋附和部分无偿归甲方所有，不得拆除，同时保持楼宇设施原状。但甲方如书面要求乙方恢复楼宇的原始状态的，乙方应自行拆除装修、装饰的房屋附和部分并承担费用，乙方装修、装饰不属于房屋附和的部分乙方有权自行拆除，甲方不予赔偿，乙方拆除不得破坏租赁标的物的结构，若因乙方拆除造成甲方租赁标的物损坏，甲方有权要求乙方赔偿相应的损失。

5.4 乙方应按有关规定自行办理租赁标的物经营及二次装修需要的有关审批手续，由有装修资质的公司负责装修并缴交装修押金、装修方案图纸。

5.5 装修押金按单元计算为 700 元/单元向甲方委托的物业单位缴交。

5.6 装修完成后乙方提出装修押金退款书面申请，待物业单位现场勘查，该装修工程未对大楼主体或其他第三方造成损失后，甲方指定的物业公司须在接到申请书后无息退还装修押金。

5.7 如改变内部结构、装修或设置对房屋结构有影响的设备，设计规模、范围、工艺等方案均须书面征得甲方同意后方可施工。

5.8 如果乙方需要增大电容电量，其办理手续及费用由乙方自行负责，但须书面征得甲方同意，甲方负责提供租赁场所内合理的自来水、供电的接口。

5.9 甲乙双方同意按现状交付租赁标的物，移交后乙方不能以任何理由不履行合同，拒付或少付租金。

## 第六条 租赁标的物的修缮与使用

6.1 甲方负责房屋的结构及外部设施的定期检查，乙方对甲方正常的房屋检查和维修应给予积极协助配合。房屋的自然损坏由甲方负责修复，但对乙方的装修装饰部分甲方不负有修缮的责任和义务。

6.2 乙方应合理使用租赁标的物及其附属设施。如因使用不当造成租赁标的物或设施损坏的应立即负责修复和经济赔偿。如因乙方原因导致退租的，除双方另有约定外，依附于房屋的装修归甲方所有。

6.3 因修缮责任人不及时修复造成房屋发生破坏性事故、财产损失或者人身伤害的，修缮责任人应当承担相应的法律及赔偿责任。

6.4 乙方使用租赁标的物建筑物表面外部公共空间作为其经营事项相适应

的广告时，需事先书面向甲方申请，获得甲方书面同意后方可使用。

6.5 租赁期内及租赁期满后乙方继续占用租赁标的物的期间内，租赁标的物损毁、灭失的风险由乙方承担。乙方应遵守《厦门市消防管理若干规定》中的各项规定，设置消防设施，安全用火、用电、用气，做好消防工作预防火灾，发现火情要及时报警，不得沿用、堵塞安全疏散通道、安全出口，不得违反国家有关消防规定，并做好租赁范围的安全保卫工作。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。

6.6 租赁期内及租赁期满后乙方继续占有租赁标的物的期间内，因租赁标的物造成他人人身、财产损失的，乙方负责赔偿，如甲方承担了赔偿责任，则有权向乙方追偿。

6.7 租赁期限内，乙方未经甲方书面同意不得改变本合同约定的经营用途，否则甲方有权解除本合同，并有权要求乙方恢复原状、赔偿损失。

6.8 租赁期限内，乙方不得利用租赁标的物从事违法、犯罪活动，亦不得利用租赁房屋存放危险物品（包括但不限于易燃易爆物品），否则甲方有权解除本合同，没收履约保证金并有权要求乙方赔偿损失。

6.9 租赁期限内，甲方有权对乙方使用租赁标的物的情况进行监督、检查，乙方应允以配合，乙方不予以配合的，视为乙方未按合同的约定使用租赁标的物。

6.10 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：

6.10.1 转租期限不得超过本合同约定的租赁期限；

6.10.2 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、符合电子城产业发展方向及其配套要求；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。

6.10.3 转租用途不得违反本合同约定的租赁房屋用途；

6.10.4 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。

6.11 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 租赁物归还

7.1 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。

7.2 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。

## 第八条 合同的变更和解除

8.1 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：

8.1.1 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 日以上的。

8.1.2 在租赁期内，擅自改变租赁标的物的结构或租赁用途。

8.1.3 在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自对该租赁标的物进行销售、转让、抵押或者对该租赁标的物采取其他任何侵犯甲方权益的行为的。

8.1.4 擅自改变本合同约定的租赁标的物的使用用途的。乙方经营内容应符合甲方功能规划要求，不得随意变更。若因变更导致的一切责任，由乙方自行承担。

8.1.5 乙方在租赁期内利用租赁标的物存放危险物品或从事非法经营及违法犯罪活动的。

8.1.6 乙方在租赁标的物内进行经营活动违反中华人民共和国的法律、法规，损坏社会公共利益的。

8.1.7 因乙方原因使租赁标的物闲置半个月以上无法经营，或因乙方原因使其他租户的经营活动遭受损害或中断时间达 15 日以上的。

8.1.8 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。

8.1.9 乙方因歇业或破产，或处于歇业或破产过程或宣布歇业或破产等行为。

8.1.10 未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构，私自占用承租范围外区域。

8.1.11 损坏租赁标的物或存在违反本合同约定的其他违约行为。

8.1.12 在租赁期限内，因乙方原因影响甲方正常运营达三次或三次以上。

8.1.13 在租赁期限内，因相关部门检查处罚达到 2 次以上的。

8.1.14 甲方检查后通知进行整改，整改不及时，影响甲方正常运营的。

8.1.15 擅自安排员工在租赁标的物内住宿的（值班人员除外）。

8.1.16 租赁期限内，拒绝甲方对乙方使用租赁标的物的情况进行监督、检查的。

8.2 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方面解除合同：

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

8.2.2 租赁房屋主体结构存在缺陷，危及安全的。

8.3 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：

- 8.3.1 甲、乙双方协商一致，书面变更或解除本合同。
- 8.3.2 因不可抗力因素致使房屋及其附属设施严重受损，致使本合同不能继续履行的。

### **第九条 提前终止合同**

- 9.1 租赁期间，任一方均不得擅自提前终止本合同，不可抗力因素除外。
- 9.2 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，乙方履行完毕以下手续：
- 9.2.1 向甲方交回租赁物；
- 9.2.2 交清实租期的租金及其它因本合同所产生的费用；
- 9.2.3 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。
- 9.2.4 到商事登记机关办理该租赁物的营业场所注销登记手续。
- 9.3 乙方未按照前款约定，提前解约退租的，甲方有权没收全部履约保证金，并有权向乙方追偿因提前退租给甲方造成的一切损失。
- 9.4 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。

### **第十条 合同终止**

- 10.1 合同提前终止或有效期届满，乙方应于提前终止或租赁期限届满当日迁离租赁物，并按照第七条约定履行。
- 10.2 合同提前终止或有效期届满前，甲方将采取公开招租的方式，根据经营和市场价格重新确定新的租金标准并发布新的招租公告。在公开招租时，乙方应当依照甲方制定或执行的规则，参与竞租，并行使依法享有的权利。如乙方未参与，视为放弃相关权利。

### **第十一条 违约责任**

- 11.1 在租赁期内，如乙方违反本合同约定致使合同提前解除的，甲方有权没收履约保证金，并要求乙方支付一个月租金金额的违约金。
- 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 9.2 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 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 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，或不能部分履行，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预先通知乙方。

### 第十三条 附则

#### 13.1 争端解决办法

13.1.1 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，对双方当事人都有约束力。但双方一致同意，对该仲裁规则进行以下变更：

13.1.1.1 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。

13.1.1.2 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。

13.1.1.3 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。

13.1.1.4 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。

13.1.1.5 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。

13.1.2 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。

13.2 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 13.1.1.5 条约定方式送达。

### 13.3 其他

13.3.1 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》，将其位于湖滨南路 69 号电子城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。

13.3.2 本合同之附件均为本合同不可分割之一部分。

13.3.3 本合约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。

13.3.4 本合同正本一式贰份，甲方、乙方各执壹份；本合同经双方签订后生效。

13.3.5 本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议。

<b>甲方：厦门信息集团有限公司</b>	<b>乙方：</b>
<b>地址：</b>	<b>地址：</b>
	<b>代表人：</b>

联系电话:	联系电话:
年 月 日	年 月 日
签约地点: 厦门思明区	