# 厦门银城智谷房屋租赁合同（范本）

**本合同当事人：**

出租方：厦门市城市建设发展投资有限公司（以下简称甲方）

地址：厦门市厦门市同益路9号地产大厦15层

承租方：（以下简称乙方）

地址：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》和《商品房屋租赁管理办法》等相关法律法规文件的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平以及诚实信用的基础上，就房屋租赁相关事宜协商一致，共同订立本合同。

**第一条租赁房屋基本情况**

1.1甲方将厦门银城智谷（以下简称园区）厦门市同安区 号 楼 单元（以下称为租赁房屋）租赁给乙方，建筑面积为 平方米。

1.2租赁房屋交付标准为：按现状交付。

1.3乙方在签署本合同前已经现场仔细勘察过租赁房屋，对租赁房屋的法律性质和现场状态已经清楚，对包括但不限于水、电、通讯等各个接口、布局和容量限定、结构和面积大小等情况已有充分了解且无异议，同意按现状承租。

**第二条租赁期限和用途**

2.1乙方租赁房屋的期限为年，自 年 月 日起至 年\_月 日止。

2.2乙方承诺应于 年 月 日前完成装饰装修布置并正式开业。如未按期开业，视为违约，具体如下：

2.2.1逾期超过1个月至2个月的，则自逾期之日起，每逾期一日按当期年租金标准的万分之五收取违约金；

2.2.2逾期超过2个月的，则除按前述2.2.1款计取违约金外，自第3个月起，将按当期年租金标准的万分之十收取违约金；

2.2.3前述2.2.1和2.2.2条款违约金，甲方将在每月底从乙方履约保证金中直接扣取，且乙方应在次月20日前补足履约保证金。

2.2.4逾期超过6个月仍未开业的，或乙方超过15天未足额补足履约保证金的，甲方有权单方解除本合同。

2.3乙方承诺，租赁房屋用途仅限于 。

**第三条租金及履约保证金支付**

3.1租金标准和支付

3.1.1租赁期间内租金合计人民币\_\_\_元（大写：\_\_\_），上述租金包含增值税价格，不因国家税率的调整而调整，依照合同签订时增值税税率计算的不含税金额为人民币\_\_\_元（大写：\_\_\_），增值税税额为人民币\_\_\_元（大写：\_\_\_）。乙方合同期内首期租金按半年支付，剩余合同期租金以每3个月为一个缴费周期向甲方支付租金，租金采用转账方式汇至甲方指定账户。鉴于租赁房屋现状需要进行整理装修，故合同首期租金（ 年 月 日- 年 月 日）为人民币\_\_\_元（大写：\_\_\_）。每期支付时间表如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 支付时间 | 月度租金（元） | 周期租金（元） | 计价周期 |
| 1 | 年 月 日前 |  |  |  |
| 2 | 年 月 日前 |  |  |  |
| 3 | 年 月 日前 |  |  |  |
| 4 | 年 月 日前 |  |  |  |
| 5 | 年 月 日前 |  |  |  |

3.1.2甲方在收到各季度租金后7个工作日内给乙方开具发票：

□增值税专用发票

□增值税普通发票。

3.2 履约保证金标准和支付

3.2.1本合同履约保证金为人民币\_\_\_元（大写：\_\_\_），乙方已向甲方交纳的公开招租保证金人民币\_\_\_元（大写：\_\_\_）自动转为本合同履约保证金，不足部分应在本合同签订之日起五个工作日内支付至甲方指定账户。

3.2.2租赁期间，经双方协商同意因乙方原因要求减少租赁面积的，前期缴交的履约保证金不予变更。

3.2.3如乙方在履约过程中发生本合同约定的违约行为，则甲方有权直接从履约保证金中抵扣违约金或者用于弥补给甲方造成的损失。由于乙方违约行为，甲方从履约保证金中抵扣违约金或者用于弥补给甲方造成的损失后，乙方应在扣除之日起15日内按原标准补足保证金。在保证金扣除后，乙方向甲方支付的任何费用，将优先用于补足保证金，剩余费用才能按照乙方原定用途使用。如履约保证金不足抵扣或乙方不补足保证金，甲方有权向乙方追偿或单方解除合同。

3.2.4 租赁期限届满或合同解除后7日内，同时满足以下条件时，甲方应当在扣除乙方应承担的租金、费用以及违约赔偿金后，将履约保证金剩余部分无息退还给乙方：

（1）乙方未对租赁房屋造成损坏或已经将损坏的房屋修复；

（2）乙方按照本合同约定的方式将租赁房屋（包括附属设施）交还给甲方；

（3）乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的，已将工商注册地址迁移，并办理完毕法律及政府规定的其他手续。

（4）乙方将水电缴费户名或托收关系回归原位，并办理完成相关手续；

3.3 租赁期间所产生的包括但不限于物业管理费、房屋公维金、水电费等由乙方自行承担，并按园区相关收费标准缴至园区的物业公司。

3.4 乙方必须严格按政府规定自行缴纳应交的税费和行政收费。乙方不按规定履行缴税义务被有关部门查处，责任有由乙方自行承担。因此给甲方造成损失的，甲方有权向乙方追偿。

3.5 甲乙双方银行账户信息

3.5.1甲方账户信息：

账户名称：厦门市城市建设发展投资有限公司

开户银行：兴业银行新港支行

银行账号： 129380100100109335

3.5.2乙方账户信息:

账户名称：

开户银行：

银行账号：

3.6 乙方开票信息：

名称：

纳税人识别号：

地址：

电话：

开户银行：

银行账号：

**第四条租赁房屋的交付**

4.1甲方于租赁期限起始日按现状将租赁房屋交付乙方使用，乙方同意按租赁房屋及设施的现状承租；有关水电燃气等起计底数由乙方自行对接园区物业公司。

4.2乙方因需安装自用水电设施、扩大容量的（应有独立计量设施）或接通甲方提供的燃气管道的，乙方应事先向园区的物业公司提出申请，自行负责安装并承担相关费用，经甲方指定的物业公司现场审核后方可投入使用。增容或接通燃气管道后的产权和所有权归甲方所有。待租赁期满、合同终止或解除时，乙方需配合甲方更换户名或将托收关系转移等必要的流程处理。

**第五条租赁房屋使用要求**

5.1乙方应遵守园区管理制度及相关物业管理规定（包括本合同签订后新颁布的）。

5.2乙方严格按照本合同第二条第2.3款约定的租赁用途使用租赁房屋，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，不得擅自占用公共部位。

5.3乙方为租赁区域第一安全责任人，乙方应严格执行《厦门市消防管理条例》中的各项规定，设置消防设施并严格相应管理制度。乙方不得在租赁房屋内存放和生产加工易燃、易爆、有毒的危险物品。不得私拉电线、高负载用电，应做好租赁区域内电气线路、电器设备以及甲方配备的设施等用电维护和定期检查，做好员工防火安全教育和应急培训等工作。在租赁期限内租赁房屋内出现的一切包括但不限于安全、消防、生产等事故及由此的各种损害，均由乙方承担全部法律责任，甲方不承担相关连带任何责任。

5.4乙方需积极配合甲方安全管理，甲方有权随时检查乙方对租赁标的物的维修保养和使用情况，发现乙方对任何标的物的使用可能产生损坏该标的物的后果或者日常经营生产存在安全隐患，甲方有权要求乙方立即改正或者立即停止对该标的物的使用，进行整改，因此造成的损失全部由乙方自行承担。

5.5租赁期间未经甲方书面同意，乙方不得将租赁房屋全部或部分以转租、转借、合作、承包、联营等形式交给第三方使用。否则甲方有权立即解除本合同，同时没收乙方全部的履约保证金。

5.6甲方在租赁房屋内配备的所有设施均属甲方所有。乙方对租赁房屋附属设施负有妥善使用和维护之责，对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以免一切可能发生的隐患。因乙方不及时修复造成租赁房屋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，甲方不承担任何责任。

5.7乙方不得对租赁房屋进行扩建。乙方如需对租赁房屋进行内部装饰装修，由乙方自行负责并承担一切费用。但装修不得改变租赁房屋主体结构，乙方在装修前需向甲方指定的物业提交租赁房屋内部装修申请及方案（包含平面设计图、强弱电布置图等），经物业公司书面确认后方可进场装修（除物业公司书面同意外，物业公司的沉默、不作为或其它任何形式的行为都不应推定为对乙方装修的同意）。如乙方装修工程按政府相关规定还需取得完整、合法的装修手续的，应在政府许可手续获批后才能实施，装修施工过程中所发生的安全事故责任由乙方承担。

5.8乙方投入装修应充分考虑本合同的期限，乙方自负其责，甲方不承担任何责任，乙方不得在合同终止时向甲方主张任何装修费用作价补偿要求。

5.9租期届满或合同解除或提前终止合同情况发生后，甲方对租赁房屋的装饰装修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残值不予补偿。如果甲方要求依附于租赁房屋的装修归甲方所有，则乙方不得自行拆除，同时保持租赁房屋使用现状。甲方如书面要求乙方恢复租赁房屋的原始状态的，则乙方应自行拆除装修、装饰恢复到该租赁房屋承租时的原状并承担相应费用。

5.10若因乙方装修或使用的租赁房屋影响相邻租赁场所的其他承租人，乙方应自行负责修复对相邻租赁场所造成的任何损坏并承担因此而引起的一切费用，包括但不限于对相邻承租人的合理补偿。同时，甲方并不因此而承担任何责任，但若因此而使甲方权益遭受损害，甲方有权向乙方提出索赔。

**第六条广告规定**

乙方如需在租赁房屋外设置广告牌、招牌、灯箱、海报、展架等户外广告，应遵守厦门市及园区相关管理规定，乙方自行制作并承担相关费用。乙方须按甲方统一规划或指定或审批同意的位置设立户外广告。

**第七条租赁房屋归还**

7.1租赁期提前终止或届满前60日内，乙方应做好腾房准备工作，包括：配合甲方携带的意向租户参观租赁房屋，配合意向租户进场前的必要准备工作；按甲方要求对租赁区域进行恢复。乙方保证不因腾房工作而给甲方或其它人员任何干扰。

7.2乙方应于租期届满或提前终止后，将租赁房屋及附属设施、设备完整交还甲方。交还的租赁房屋应当保持房屋及设施、设备的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。

7.3如乙方逾期不搬出该租赁房屋的，甲方有权自行回收租赁房屋，乙方除应按本合同约定的以届时日租金的三倍标准向甲方支付逾期腾房期间的房屋占用费之外，还应按照本条其他约定承担责任和后果：自逾期之日起，租赁标的物空间内的所有物品视为乙方的抛弃物，甲方有权对租赁标的物范围内的所有物品进行处置，费用由乙方承担，从乙方履约保证金中扣除，若乙方履约保证金不足于弥补的，甲方有权向乙方追偿，乙方对此无异议。

**第八条双方的权利和义务**

8.1甲方的权利和义务

8.1.1提供租赁房屋的使用权予乙方租赁经营。

8.1.2确保租赁房屋正常使用（如通水电）。

8.1.3甲方支持乙方有序经营、稳定发展。

8.1.4甲方不承担乙方营业中的一切费用及风险。

8.1.5甲方依照法律规定承担自己的各项纳税义务。

8.1.6甲方有权允许其他承租人在项目内经营与乙方相同或类似的业务。

8.1.7甲方有权整合品牌传播策略，根据经营、招商需求策划相关活动，乙方应积极配合。

8.1.8甲方有权整合品牌形象，统一商业形象包装、对外推广宣传材料、招商资料。

8.1.9甲方保留更改、改进经营和维持该租赁项目所必要的一切管理规章制度的权利，并以甲方认为合适的方式送达和告知乙方。

8.2 乙方的权利和义务

8.2.1乙方应遵从合法经营、安全管理的原则，不得将租赁房屋作为留宿的生活用房等。

8.2.2乙方应按本合同约定用途自用租赁房屋，未经甲方书面同意，不得擅自改变租赁房屋用途或以转租、转借等方式交由其它方使用，否则甲方有权拒绝提供园区配套服务（包括但不限于配套公寓、水电保障和停车位等）和取消入园优惠（包括但不限于各项优惠收费等（如有）)。

8.2. 3乙方应协助配合甲方行使本合同第8.1.6、8.1.7、8.1.8项的招商活动。

8.2.4租赁期间，乙方应自行做好租赁房屋的日常保养和必要的维修并承担费用，以确保该物业的正常、安全使用，甲方不予承担相关的保养和维修责任。因使用不当造成租赁房屋及其附属设施损坏的，乙方应负责修复，若因乙方维修管理不当造成租赁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任何责任。

8.2.5【商业用房专属条款】乙方应遵守公平原则，在自己的主营业务内开展商业活动，商业活动区域不得超出租赁房屋的区域，如有特殊活动场地需求，需书面向甲方申请同意后执行，并严禁以不正当手段损害其他商家正当利益。若乙方的经营活动违反甲方相关管理规定或者侵害其他商户的利益，甲方有权要求乙方在限定时间内停止经营活动，若乙方在限定时间内不能纠正其经营活动，视为乙方违约，甲方有权立即解除本合同并收回租赁房屋，合同保证金不予返还，同时乙方须对由此给甲方带来的损失承担赔偿责任。

8.2.6【商业用房专属条款】除甲方提供的管道燃气（如有）、用电这两种形式外，禁止使用煤气、煤炭等明火烹饪设备；乙方自行安装净水器等设备，如因餐饮用水问题引起的顾客投诉，乙方须自行承担解决。

8.2.7【商业用房专属条款】本合同签订时，乙方应出示相关经营手续，甲方留存证件复印件。乙方须自行取得所有与其经营有关的国家和当地政府部门规定的许可和相关证照。其复印件最迟应在开业前7日内交甲方备存。每次根据法律规定进行年检或更换之后的有效证照复印件也必须于发生变动7日内交甲方备存。乙方应对租赁房屋所内经营活动的合法性负责。

8.2.8【商业用房专属条款】乙方使用承租房屋注册公司或其他经营实体的，应自收到营业执照之日起7日内，将营业执照复印件加盖公章后交甲方备案，同时与甲方办理追加该公司或其他经营实体作为共同承租人的手续。乙方应当与该公司或其他经营实体共同承担本合同的责任义务，不因承租主体的追加而免除乙方的合同义务。

**第九条合同的变更、解除与终止**

9.1乙方如有特殊困难及问题，应提前60日书面提出提前终止解除本合同的申请并说明原因，双方协商由甲方决定是否终止解除本合同以及确定相应的法律后果。若乙方提前60日单方面解除合同并经甲方同意的，乙方应将履约保证金的30%抵作违约金；乙方未能提前60日提出的，甲方有权没收全额履约保证金。

9.2租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋，并没收乙方的全部履约保证金，已收取的租金和费用不予退还，如果给甲方造成的损失超过违约金的，还应赔偿相应的经济损失。合同自甲方做出书面解除通知之日起3日后，或自甲方将解除通知按乙方在合同上标明的地址邮寄后5日即解除：

9.2.1乙方未经得甲方书面同意拆改、变动租赁房屋的结构，在甲方通知期限内仍未修复的。

9.2.2乙方擅改经营项目、擅改经营场所、擅自改变本招商项目用途、擅自转包等严重违约行为的。

9.2.3乙方累计逾期30日未按规定缴纳应缴纳的相关费用，包括但不限于房租、水电费、公共水电费等各项费用。

9.2.4利用该租赁房屋进行违法活动，或乙方将租赁房屋全部或部分交由他人使用后，他人利用该租赁房屋进行违法活动的；

9.2.5未经甲方书面同意，以转租、转借、抵押、合作、承包、联营等形式将租赁房屋全部或部分交由他人使用的；

9.2.6【商业用房专属条款】乙方按2.2条开业后，无正当理由歇业或空置，一年内连续累计闲置180日的。

9.2.7【商业用房专属条款】乙方违反商业规范，开展不恰当商业活动，扰乱经济秩序，在甲方通知下，未作改正的。

9.2.8【商业用房专属条款】乙方未能取得营业执照的。

9.2.9违反其他约定在甲方书面通知改正后未能在甲方给予的合理期限内改正的。

9.3 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：

9.3.1甲方不交付或者迟延交付租赁房屋30日以上的，且乙方未接收租赁房屋。

9.3.2 租赁房屋主体结构存在缺陷，危及安全的。

9. 4租赁期届满双方不再续约的，或因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

**第十条违约责任**

10.1租赁期内乙方逾期缴纳本合同约定应由乙方负担的费用的，自甲方发送的律师函载明的期限到期之日起，每逾期1日向甲方支付未付款项千分之三的违约金。当季度未结款项（含所有欠款及违约金）一并纳入当季度应付款项。任何应付未付款项逾期满30日，甲方有权解除合同，已支付的费用不再退还。

10.2租赁经营期间，如果乙方有违反或不履行本合同的行为，无论是否给甲方造成实际损失或者损害，应在甲方发出要求乙方纠正该等行为或（和）赔偿甲方损失的书面通知后5日内纠正或（和）赔偿。否则甲方有权直接没收全部履约保证金，并要求乙方采取补救措施，甚至解除合同，

10.3乙方没有在合同约定期限内正式入驻使用或对外营业的，且无事先经甲方同意更改或延长开业时间的，视为乙方违约。

10.4乙方没有在租赁期满后或合同被解除后7日内注销租赁房屋工商营业等执照或将相关执照的登记地址移出租赁房屋，视等同为乙方未如期交还租赁房屋，则甲方有权向市场监督管理局申请锁定租赁房屋工商营业等执照，由此产生的一切后果由乙方自行承担。

10.5其它甲方认定为违约的情形。

10.6甲方为追究乙方违约责任而支出的包括但不仅限于通知公告费、诉讼费、仲裁费、律师费、公证费、调查取证等费用由乙方承担。

**第十一条免责条件**

11.1因不可抗力原因致使本合同不能继续履行，由双方协商决定是否解除合同或免除或部分免除履行合同的责任，或者延期履行本合同。

11.2遇有不可抗力的一方，应当在24小时内将事件的情况以信件或传真等书面形式通知另一方，并且在事件发生后2日内，向另一方提交本合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行的理由。

11.3租赁期间内因租赁房屋在交付日之后遭受爆炸、盗窃或不可抗力等其它类似安全问题而对乙方或任何第三者造成的伤害或任何财物上的损失或破坏，乙方应向直接责任人要求民事赔偿。甲方不承担赔偿责任。

**第十二条合同续租**

乙方若有续租需求，应于合同租期届满前60日向甲方提出书面申请，甲方可以根据届时厦门市国有资产经营管理有关规定研究处理。若甲方决定重新组织公开招租确定承租方，乙方可参与竞租的，同等条件下乙方有优先承租权，按竞租成交条件重新签订租赁合同；若乙方参与竞租而未成交取得租赁权的，乙方同意按照本合同约定归还租赁房屋。

**第十三条通知与送达**

13.1本合同项下的送达及由一方向对方发出的所有通知应以中文书写。

13.2送达方式为：直接送达、快递送达。

采取直接送达的，应取得对方填写的送达回执，受送达人在送达回执上签收的日期为送达日期。

采取快递送达的，各方均确认其在本条款中所提供载明的地址、联系人及电话都是可以有效送达的地址。任何一方按照该地址、联系人及电话向另一方寄送任何通知函件和信息，无论何人签收或者退件，均自寄发之次日即视为送达，依法产生已送达的效力。各方均同意将该地址作为人民法院诉讼法律文书或仲裁机构仲裁法律文书的送达地址，人民法院或仲裁机构按照该地址向其寄送任何法律文书，无论何人签收或者退件，均自寄出之日起第二日即视为送达，依法产生已送达的效力。各方均认可人民法院或仲裁机构按照该地址寄送任何法律文书的已送达效力，并自愿承担因此产生的送达后果。

13.3双方按以下地址或联系人送达通知：

如送达给出租方：厦门市城市建设发展投资有限公司

地址: 厦门市湖里区同益路9号地产大厦15层

联系人:

联系电话：

如送达给承租方：

地址:

联系人:

联系电话：

任何更改上述地址或联系人或传真号码必须提前七个工作日以书面形式告知对方。

**第十四条争议解决**

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，可向厦门仲裁委员会提起仲裁。

**第十五条其他条款**

15.1本合同文本中凡带“□”的选项，应在选择项前的“□”内打“√”，并在未选择项前的“□”打“×”。

15.2本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章（如是个体户承租则按手印）后生效。本合同的争议解决条款、乙方的搬迁责任条款不因本合同的解除或终止而失效。

15.3乙方在签订本合同之前已经详细审阅了本合同的所有条款，双方在签署本协议之前进行了充分的协商与交流，乙方在充分理解合同各条款的基础之上自愿签署本协议，对于签署该合同的法律后果十分清楚，不存在任何的误解或不公平。

15.4本合同未尽事宜，可签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

15.5本合同及附件一式肆份，双方各执贰份。具有同等法律效力。

[以下无正文]

[本页无正文，为签署页]

甲方：厦门市城市建设发展投资有限公司

签约代表：

乙方：

签约代表：

签约日期： 年 月 日

签约地点：福建省厦门市

**安全生产管理责任协议书**

出租方：厦门市城市建设发展投资有限公司 （以下简称“甲方”）

地 址：厦门市湖里区同益路9号地产大厦15层

承租方： （以下简称“乙方”）

地 址：

**鉴于**甲乙双方 年 月 日签订的《房屋租赁合同》（厦城投协[ ] 号）及相关补充协议（若有），乙方向甲方租赁位于 （下称“**租赁场所**”）。为进一步加强租赁场所经营中的安全生产管理，切实做好安全生产工作，杜绝安全事故的发生，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》及有关法律法规之规定，经双方协商一致，签订本协议。

**一、 甲方的权利和义务**

1．遵守安全生产及消防安全相关的法律法规。

2．定期、不定期对乙方的安全生产及消防安全管理工作进行监督检查，及时纠正、制止乙方及其工作人员的违法违章行为。

3．对检查中发现的重大隐患和问题，督促乙方制定整改计划和措施，以彻底消除事故隐患。乙方若拒不整改，甲方有权自行组织整改或向有关政府部门报告，由此而产生的一切损失和费用，由乙方自行承担。

4.租赁场所区域内发生生产安全事故，按事故类别立即如实报告所在地的相关安全生产监督部门。

**二、乙方的权利和义务**

乙方的安全责任区域包括：租赁场所 ㎡场地、租赁物业相应的外立面。乙方是责任区域的安全生产的责任主体，乙方/乙方法定代表人为安全生产第一责任人，应严格遵守安全生产及消防安全法律法规，全面负责责任区域的安全生产及消防管理工作。乙方指定专人作为安全生产及消防安全管理人，负责责任区域范围内消防安全管理。

乙方应接受甲方对其安全生产及消防安全工作的协调，配合甲方的安全生产与消防安全监督检查。

**（一）生产经营安全**

1.严格按照规定用途使用管理经营场所，并取得的相关经营资质，不得擅自改变管理经营用途。

2.不擅自以转租、转借等方式将租赁场所提供给第三人使用。

3.除非确属安全使用必要且经甲方同意，不得对租赁场所进行任何装修、改造、改建。

4.租赁场所及其围护设施均为现状租赁，一旦出现危险隐患，乙方应立即采取必要维修保养措施，以避免由此引发的人身财产伤害事件。

5.在管理经营的场所内不得从事违反国家环保规定的作业和违反国家法律法规的非法经营活动。

**（二）消防管理安全**

1.禁止“三合一”现象，生产经营、储存、使用货物的场所内不得设置宿舍或厨房。

2.租赁场所应当按规定配备符合使用要求的灭火器、消防栓等消防设备；应当设有符合紧急疏散要求，标志明显，保持畅通的消防出口，禁止封闭、堵塞消防通道。

3.应当遵守国家有关消防规定，不得在租赁场所内存放和生产加工易燃、易爆、有毒的危险物品。

4.要严格遵守安全生产用电的规定，严禁超负荷和乱接乱搭电源等不安全行为。

5.积极配合业主及相关消防安监部门进行的消防检查及消防演习。对违反消防安全规定或存在消防安全隐患的，要及时组织整改，确保消防安全。

6.消防安全法律、法规的其他强制性规定。

7.乙方应对责任区域范围内用气、用电安全负责，乙方在租赁期间须严格遵守相关的用气、用电安全制度，做好用气用电的安全管理工作，积极配合主管部门做好安全检查等工作。

8.乙方不得擅自拆除或改动店铺原始隔断布局及随意增设用电、用气设备，不得自行增容、更改、搭接线路，如确需改动或增设的，需提前报请有关部门同意，批准后方可实施。如因乙方用气、用电不当造成的事故，责任由乙方承担，并依法赔偿因此造成的损失。

**（三）环境卫生及公共安全**

1.严禁在户外乱搭乱建，如需在户外设置广告、招牌、灯箱等，应遵守《厦门市户外招牌设置导则》，并事先获得业主的许可。

2.物品安置及车辆停放等应整齐有序，不得违章停放或侵占他人用地，不得占用公共通道。

3.在租赁场所内不得随意堆放土头垃圾、杂物等，杜绝污水、垃圾对周边造成污染。

**三、违约责任**

1．乙方应依法承担管理责任，落实管理工作，在其安全责任区域范围内发生责任事故造成人员伤亡、他人财产损失、火灾事故等，乙方应当承担赔偿责任及相关法律责任。

2．乙方如不具备法律、法规规定的安全生产条件，甲方有权向乙方下发书面整改通知书，乙方应在10天内整改；如乙方不进行整改的，甲方有权直接进行整改，所需费用和损失由乙方承担。

3．由于乙方未履行相关义务发生生产安全事故的，由乙方承担责任，并赔偿因此给甲方造成的全部损失。

**四、附则**

1．本协议作为《房屋租赁合同》的附件，与《房屋租赁合同》具有同等法律效力，《房屋租赁合同》解除或者终止之时，本协议同时解除或者终止。

2．本协议未尽事宜，参照相关安全生产、消防安全管理法律法规执行。

3．因履行本协议发生争议的，由甲乙双方协商解决；协商解决不成任何一方起诉的，由租赁场所所在地有管辖权的人民法院管辖。

4．本协议自双方或其授权代表签章之时即刻生效。

5．本协议壹式贰份，甲乙双方各执壹份，各份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

**（本页为签署页，无正文）**

**出 租 方：** 厦门市城市建设发展投资有限公司

授权代表：

**承 租 方：**

授权代表：

签订时间： 年 月 日

**银城智谷园区xxxxxxxx物业服务合同**

甲方：  ；

法定代表人：     ；

联系人：      ；

联系人电话：  ；

通讯地址： 。

乙方：厦门市人居乐业物业服务有限公司 ；

法定代表人： 许凌 ；

联系人：  ；

联系人电话：  ；

通讯地址：厦门市同益路9号地产大厦7楼北区 ；

资质等级：   壹级     ；

证书编号：   （建）116219 。

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就乙方为甲方提供物业管理服务事宜，订立本合同。

1. **物业基本情况**
2. 甲方物业基本情况:

物业名称：  ；

物业类型： ；

座落位置：厦门银城智谷号 单元（以下简称园区） ；

建筑面积：。

1. **服务内容与质量**
2. 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：
3. 物业公共区域的维修、养护和管理，包括公共道路、化粪池、污水井、雨水井、水泵、水箱、公共照明、公共消防设施、公共区域监控、公共信号塔、公共设施设备用房等；
4. 物业公共设施设备的运行、维修、养护和管理；
5. 物业公共部位和相关场地的清洁卫生，垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通；
6. 物业公共区域绿化的养护和管理；
7. 车辆停放、秩序疏导；
8. 公共秩序维护、安全防范等事项的协助管理；
9. 园区物业公共区域微型消防服务站管理；
10. 物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告；
11. 物业设施设备维修、更新、改造费用的账务管理；
12. 装饰装修服务管理；
13. 物业档案资料管理。
14. 甲方可根据自身需要委托乙方对其物业的专有部分提供维修、养护、保洁等服务，服务内容和费用由双方另行商定。
15. 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。
16. **服务费用**
17. 相关费用根据甲方实际拥有的物业建筑面积，按以下标准收取：
18. 物业服务费收费标准：按第条执行。

（1）多层、高层(100米以下)写字楼物业服务费收费标准：7元/（月·平方米），甲方按期交房入住，给予3年优惠期（ 2024年内签约的业主给予4年优惠期），优惠期间物业服务费按3.5元/（月·平方米）收取。

（2）写字楼附属商业部分物业服务费收费标准：7元/（月·平方米），其甲方按期交房入住，给予3年优惠期（ 2024年内签约的业主给予4年优惠期），优惠期间物业服务费按3.5元/（月·平方米）收取。

（3）超高层（100米及以上）写字楼物业服务费收费标准：18元/（月·平方米）；

1. 专项维修资金（房屋公共维修金）标准：1.5元/（月·平方米）；
2. 固定车位物业服务费收费标准：100元/（月·个）； 2024年签约的业主，入驻前两年免停车费用，但客户要求使用固定车位的，应承担车位的物业管理费。优惠期自交房之日起至年月日止共计24个月。
3. 公共临时停车位物业服务费：按发改委备案标准收取。
4. 公共水电分摊费用：按实际发生费用以甲方购房面积按相关规定分摊；
5. 如遇厦门市最低工作、社平工资大幅上涨或累计大幅上涨，乙方可根据相关《福建省物业管理条例》等相关法律法规进行费用调整。
6. 甲方建筑面积为：。
7. 优惠期费用(甲方按期交房入住，入住后四年)：

（1）每月物业服务费用为人民币元整。

（2）年总费用为人民币元整。

1. 优惠期到期后常规费用(甲方按期交房入住，入住后四年以后)：

（1）每月物业服务费用为人民币元整。

（2）年总费用为人民币元整。

1. 每月日常专项维修资金（房屋公共维修金）费用为人民币

元整，年总费用为人民币元整，物业服务费用主要用于以下开支：

1. 相关物业服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等；
2. 物业公共部位、公共设施设备的日常运行管理费用；
3. 物业公共区域清洁卫生费用；
4. 物业公共区域绿化养护费用；
5. 物业公共区域秩序维护费用；
6. 项目物业工作人员办公费用；
7. 物业管理企业固定资产折旧；
8. 物业公共部位、公共设施设备及公众责任保险费用；
9. 法定税费；
10. 物业管理企业的利润。
11. 甲方应于 2024年 月 日物业交付之日起交纳物业服务费用。
12. 物业服务费用及日常专项维修资金按季交纳，甲方应在每年的2月15日（1-3月）、5月15日（4-6月）、8月15日（7-9月）、11月15日（10-12月）履行交纳当季度物业服务费用、日常专项维修资金及乙方代垫缴交相关费用的义务。其中每季度物业服务费为人民币元整。每季度日常专项维修资金（房屋公共维修金）费用为人民币元整，乙方代垫缴交的相关费用按照实际产生费用足额缴纳。
13. 甲方在收到乙方开具的发票后7个工作日内完成付款，即以转账至乙方指定的银行账户内。

银行账户信息如下：开户银行：兴业银行股份有限公司厦门新港支行账  号： 129380100100108651

1. 日常专项维修资金（房屋公共维修金）专户信息如下：

开户银行： 兴业银行股份有限公司厦门新港支行 账  号： 129380100100108651

1. 甲方如未按时交纳物业服务等相关费用，逾期30日及以上者，乙方有权采取停水、停电等相关措施进行催缴。
2. 乙方利用物业管理区域内共用部位、共用设施设备进行公开经营，

所产生的公共收益按照《福建省物业管理条例》提取百分之三十作为物业服务企业的经营管理费用，剩余公共收益纳入专项维修资金专户。

1. **物业的经营与管理**
2. 使用建筑物及其附属设施日常专项维修资金的，乙方按照相关规定提出建筑物及其附属设施日常专项维修资金使用方案。乙方应当将建筑物及其附属设施维修资金使用方案、所需资金、工程进展以及资金划拨等情况在园区内进行公布；每年六月、十二月进行公布建筑物及其附属设施维修资金使用情况；政府相关部门有特别规定的，从其规定。
3. 乙方接受甲方及供水、供电、供气、信息、环卫等专业单位的委托，进行代收代缴水、电、气、信息、环卫等费用。
4. 非正常工作日和非正常工作时间使用水、电、气、冷等区域公共能耗产生的费用，采用谁申请使用谁承担的原则，由申请人承担使用期间产生的相关费用，具体收费标准按照园区具体实施办法执行。
5. 乙方协助业主配合有关部门、单位做好园区内计划生育、流动人口管理、犬只管理等工作。
6. 乙方严格执行《厦门经济特区生活垃圾分类管理办法》，做好园区垃圾分类的管理工作。
7. **物业的使用与维护**
8. 乙方制定本项目公共区域内物业公共部位和公共设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。
9. 乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方应给予必要配合。
10. 乙方可采取规劝、制止、向相关主管部门反映等必要措施，制止甲方违反本临时公约和物业管理区域内物业管理规章制度的行为。
11. 乙方应及时向甲方通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理甲方的投诉，接受甲方的监督。
12. 因维修物业或者公共利益，甲方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得开发承建方和乙方的同意；乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得相关业主的同意。
13. 相关单位临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在约定期限内恢复原状。
14. **装修管理**
15. 规范二次装修管理，防止出现破坏房屋主体结构和承重结构、改变物业使用功能、破坏物业外观等现象，以使得物业保值增值。
16. 装修申请：
17. 甲方提供需装修物业的装修方案和装修施工作业图，填写《装修申请表》，缴交土头清运费、装修保证金。（装修保证金依据施工工程量由甲方核定）

（2）经乙方装修审核通过后，甲方与乙方签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修管理服务费用等事项进行约定，乙方应事先告知甲方装饰装修中的禁止行为和注意事项。

1. 装修审核
2. 乙方工作人员根据相关法律法规、管理规约和所装修物业的特点，认真审查装修方案和施工作业图；
3. 检查房屋承重结构(墙、柱、梁、板等)、防水层、移动水、电、煤、通讯、有线电视主干线等是否存在破坏隐患，装修对原有水电设施的布局和容量设计上是否存在扩出原有容量及做重大的改动设计，其设计是否影响毗邻房产及现有物业的安全及正常使用；与大厦内水、电、空调冷冻水管道进行接驳时应在容量允许的情况下，确定接驳点，并在设计图上说明；
4. 检查室外空调机的安装是否按指定位置，其冷凝水排放是否影响周围环境及其他住户，是否影响毗邻方利益；
5. 施工现场管理

* 施工人员管理：施工人员凭出入证进出辖区，短时间施工的工人进行“来访登记”后方可进出辖区，施工人员需遵守辖区的各项规定，不得到与其工作无关的区域逗留；
* 施工现场物资出入管理：严禁携带易燃易爆物品（除装修用的油漆等物品外）进入装修现场；施工人员出场时，维序员应对所携带的装修材料进行检查，应经客户确认（必要时要出具书面证明）后，方可放行；
* 使用电梯运输装修材料或垃圾，严禁超载或材料堆放受力不均，不得影响电梯的正常使用，造成电梯损坏的需赔偿；装修垃圾要求堆放于指定地点；装修材料或垃圾堆放于公共场所或消防通道不得超过24小时；
* 乙方工作人员在每个工作日必须对施工现场进行检查，发现违规现象应及时纠正，检查情况填写于《二次装修检查记录表》，对重大违规现象要开具《整改通知单》责成施工方整改；
* 装修后期工作检查重点：是否存在防火安全隐患；检查消防通道及公共区域，发现被杂物堵塞或占用，应及时通知装修户清运；检查消防设施完好情况；环境管理员每日多次清理电梯门缝尘土（可使用小刷子），确保电梯的正常使用；

1. 装修工程竣工后，服务处组织验收，填写《装修验收表》。装修验收查看是否有改变使用用途，是否影响外观，是否违反其他相关规定，空调外机是否按指定位置设置，冷凝水的排放等；
2. 装修押金的管理

* 验收完成后，确定无违规现象，经下一层客户确认未发现渗漏水，物业现场负责人审批《装修验收表》，并在5个工作日后告知甲方办理押金退还手续；
* 验收完成后，经整改即可纠正的轻微违规现象，应责令客户整改，如果客户拒不整改，视情况扣除押金；若属严重违规的(如破坏承重结构等)，报相关行政执法部门处理；

1. **日常专项维修资金**
2. 日常专项维修资金即房屋公共维修金，用于房屋本体及园区公共部位、公共设备的维修、更新、改造等。
3. 乙方根据《厦门市房屋公共维修金管理规定》制订《园区公共维修金管理规定》，经过业主单位审核批准后实行。
4. **甲乙双方权利与义务**
5. 甲方相关的权利义务：
6. 遵守《银城智谷园区管理规约》，监督检查乙方各项方案和计划的实施。
7. 不干涉乙方依法或依本合同约定所进行的物业管理服务。
8. 不得擅自改变本物业的公共建筑、公共部位、公共设施设备的使用功能，确因完善本物业的配套设施而需改变公共建筑、公共部位、公共设施设备的使用功能，应报有关部门批准实施。
9. 自觉遵守《银城智谷园区管理规约》，并授权乙方对业主、使用人违反《银城智谷园区管理规约》的行为，依照《银城智谷园区管理规约》的约定进行劝阻、制止；
10. 按照《厦门市物业管理若干规定》的规定缴存建筑物及其附属设施日常专项维修资金；
11. 法律、法规规定的其他权利义务。
12. 按时足额缴纳物业管理服务费用、专项维修资金及分摊的水、电、气、信息、环卫等费用。
13. 乙方相关的权利义务：
14. 负责项目公共区域内的日常物业服务工作，按合同约定履行本合同；
15. 根据法律、法规的有关规定和本合同的约定，开展各项物业服务活动，但不得侵害甲方及他人的合法权益；
16. 根据有关法律、法规的规定和本合同的约定，向甲方收取物业服务费用及分摊费用，通过合法有效的方式解决拖欠物业服务费用的问题；
17. 根据本合同约定按标准全额收取物业费、公维金、停车费、水电气冷等按周期缴交的相关费用，乙方不接受甲方选择性缴交的单项费用。
18. 按照相关规定，建立健全“办事制度、办事纪律、收费项目和标准”等信息公开制度；
19. 接受甲方的监督，定期向全体业主公告本园区物业公共区域内的重大物业服务事项；
20. 结合本园区内公共区域管理的实际情况，编制物业服务方案、年度服务计划、年度维修养护计划等；
21. 可选聘专业公司承担本物业的保洁、保安、绿化、消防系统等的专项服务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方，并对专业公司的服务行为承担连带责任；
22. 协助有关部门制止违法、违规的行为；
23. 乙方按合同约定履行相关责任和义务，不承担相关看管、保管、保存的义务；
24. 提前将房屋装饰装修中的禁止行为和注意事项书面告知甲方，并按规定与甲方签订房屋装饰装修管理服务协议；
25. 不得擅自占用和改变项目公共区域内共有部分的用途
26. 本合同依法解除、协商解除、单方解除或者期满终止时,乙方按有关规定和本合同约定退出本园区的物业服务，并按有关规定和本合同约定办理移交手续和项目退出手续；
27. 乙方负责维护本物业管理区域内的公共秩序并协助做好安全防范工作；
28. 乙方收取的停车服务费只负责对停车场地的清洁卫生及停车秩序的维护，不承担车辆保管责任。
29. 乙方不承担业主专有部位的保管责任；
30. 法律、法规规定的其他权利义务。
31. **违约责任**
32. 甲方违反本合同约定，致使乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和质量标准，造成乙方损失的，由甲方赔偿乙方相应的损失。
33. 甲方违反本合同约定，未能按时足额交纳物业服务费及分摊等相关费用的，应按总欠缴费用月3%的标准向乙方支付违约金。
34. 因甲方拖欠相关费用，导致乙方需进行诉讼，所产生的包括但不仅限于诉讼费、律师费、财产保全费、公告费、公证费、交通费、邮递费、差旅费等相关费用由甲方承担。
35. 乙方违反本合同第五条、第六条的约定，擅自提高物业服务费用标准的，甲方就超额部分有权拒绝交纳；乙方已经收取的，甲方有权要求乙方双倍返还。
36. 业主可与物业使用人就本合同的权利义务进行约定，但物业使用人违反本合同约定的，业主应承担连带责任。
37. 若因业主欠缴物业服务相关费用或国家政策调整导致乙方本项目亏损无法正常经营时，甲方应积极协助乙方解决，乙方也可提前解除合同并不承担违约责任。
38. 以下情况乙方不承担责任：
39. 因不可抗力导致物业管理服务中断的；
40. 因甲方不履行付费义务导致物业管理服务中断的；
41. 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的；
42. 因维修养护物业公共部位、公共设施设备需要且事先已告知甲方和物业使用人，暂时停水、停电、停止公共设施设备使用等造成损失的；
43. 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他公共设施设备运行障碍造成损失的；
44. 非乙方管理原因，辖区内发生的意外人身伤害或财产损失的。
45. **其他事项**
46. 本合同期限自签订之日（按期交房日）起生效，首期物业合同服务优惠年限为4年，即 年 月 日止。
47. 本合同终止时，乙方应将甲方相关资料移交给甲方。
48. 本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。
49. 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议。
50. 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可向乙方所在地人民法院提起诉讼。
51. 本合同一式叁份，甲方壹份、乙贰份。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方： | 乙方：厦门市人居乐业物业服务  有限公司 |
| 代表签字： | 代表签字： |
| 签订日期： 年 月 日 | |
| 合同签订地：厦门市湖里区同益路9号地产大厦 | |