附件1：区位示意图



**▲五通商业街区位示意**



**▲租赁区位示意**

# 附件2

# 租赁合同（范本）

本合同当事人

出租方：厦门地丰置业有限公司 （以下简称甲方）

地 址：厦门市同益路9号地产大厦7楼

承租方： （以下简称乙方）

地 址：

出租项目：厦门市湖里区五缘东三里11号五通商业街

（以下简称该店面）

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，甲方提供经营场所，以租赁的方式招乙方入驻。为明确各方权利义务，经协商一致，订立本租赁合同。

**第一条** 甲方负责经营并管理厦门市湖里区五缘东三里11号五通商业街项目，甲方保证其有权提供店面进行出租，并由此取得收益。甲方愿意承担由此所产生的相关责任。

**第二条** 标的物的坐落、面积、装修、设施情况

1、甲方提供厦门市湖里区五缘东三里11号五通商业街建筑面积共约 平方米供乙方使用。

2、乙方在签署本合同前已经现场仔细勘察过租赁场所，对场所的法律性质和状态已经清楚，对包括但不限于水、电、通讯、空调等各个接口、布局和容量限定、结构和面积大小等情况已有充分了解，同意按现状承租。

**第三条** 使用期限、用途

1、双方租赁的期限为5年，自\_\_\_\_年＿月＿日起至\_\_\_年＿月＿日（含装修期）。如原承租户竞得，不再享有额外装修期。租赁租金自第4年起涨10%，第5年租金与第4年持平，期限届满重新招租。

2、乙方向甲方承诺，该店面仅作为乙方经营： 用途使用。

**第四条** 店面修缮与使用

1、乙方在签订《租赁合同》后 7 日内向甲方缴交装修保证金为伍仟元整（￥5，000.00）。在标的物装修工程全部完成并经甲方验收确认无任何违约行为后，甲方应及时无息退还装修保证金。

2、乙方用电总负荷最高不能超过 千瓦。

3、甲方在标的物内配备的所有设施均属甲方所有。乙方应正常使用并妥善保护该店面及配套设施，防止不正常损坏。

 乙方事先未经甲方的书面同意，不得从事下列行为：

 （1）不得更动该店面内的电线、管道位置；

 （2）不得随意更动配套设施的摆放位置或搬离该店面；

 （3）不得在该店面内安装隔墙、隔板和改变该店面的内部结构。

4、乙方在租赁期间对租赁标的物进行装修、改造，必须提报完整的施工方案给甲方，经过甲方审核同意后，方可实施。乙方的装修、改造不得影响标的物的主体结构，并自行承担装修、改造所需的所有费用及全部安全责任。

5、标的物现有装修及设施、设备情况以移交当日签订的[验房单]为准。该[验房单]作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同期满交还该房屋时的交房验收的依据。

6、若因乙方装修工作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。

7、乙方投入装修应充分考虑本合同的期限，并确认该等装修成本将在本合同约定的租赁期限内得以摊销完毕，若因其错误判断导致租赁期满时装修成本无法全部摊销完毕，乙方自负其责，甲方不承担任何责任。

8、合同期内乙方对该经营区域及设备须爱护使用，如有损坏，由甲方工程部人员进行维修，乙方须承担全部维修维护费用；如设备丢失、报废乙方应重新购置或赔偿，更换或重新购置的设备应不低于原设备的配置要求。

9、乙方在使用该店面的过程中的修缮责任由乙方承担。若乙方能证明问题属于该店面本身或内部设施出现或发生妨碍安全、或属于正常使用的自然损坏的，维修的费用由甲方承担，但乙方应及时告知甲方并采取有效措施防止损失的扩大，否则乙方应承担未能及时告知并采取有效措施所扩大的损失。在甲方维修期间，乙方应积极配合，不得阻挠施工。

10、因乙方使用不当或不合理使用，导致该店面内的设施损坏、丢失或发生故障，乙方应及时告知甲方，由甲方采取措施进行必要的维修和安装或重新添置。乙方应按照甲方通知的时间支付维修、安装或重新添置的费用，并赔偿相应损失。

**第五条** 关于户外广告的规定：

1、乙方只能按甲方统一规划或指定或审批同意的区域位设立广告牌；本合同所指的广告包括但不限于广告牌、张贴海报、展架等，广告牌由乙方自行制作；

2、若甲方同意无偿提供指定的位置给乙方设立广告（即甲方有权提供无偿的广告位也有权不提供无偿的广告位），乙方可以依照甲方的书面通知所指定的位置设立广告，该位置由甲方无偿提供，免收广告位租金。

3、乙方因业务需要增设广告的，需提供选址、设计版面、规格、施工方案给甲方，经得甲方审核同意并签订相应的书面协议方可付费使用。

**第六条** 本合同签订时，乙方应出示相关经营手续（若有），甲方留存证件复印件。乙方在合同签订后需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7天之前交甲方备存。乙方接受甲方对各租赁标的物进行管理，并遵守《租赁客户考核办法》（补充附件）以及随后可能进行的修改，及后续制定的项目其他相关管理规定。

**第七条** 租赁方式

1、租赁方式：甲方提供店面，乙方进行经营，甲方以租赁的方式招乙方入驻，乙方缴交租金等费用。

2、统一监督：乙方须接受甲方进行统一监督、管理。

**第八条** 租金、履约保证金及支付方式

<一>租金

1、根据竞租文件规定，本合同项下标的物的年租金为人民币（大写） （￥ ）；租赁期间内租金合计人民币（大写） （￥ ），依照合同签订时增值税税率计算的不含税金额为人民币（大写） （￥ ），增值税税额为人民币（大写） （￥ ）。

2、甲方将按季度向乙方收取租金，即每一合同年度的租金分肆期支付，每一次支付合同年度租金的25%。遵照先付后用的原则，每期届满前的最后5个工作日内支付下一期的租金。

各期租金及支付具体时间示意如下：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 合同年度 | 年度租金（元） | 付款时间 | 使用期限 | 金额（元） |
| 2024年 月 日----2025年 月 日 |  | 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 2025年 月 日----2026年 月 日 |  | 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 2026年 月 日----2027年 月 日 |  | 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 2027年 月 日----2028年 月 日 |  | 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 2028年 月 日----2029年 月 日 |  | 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |
| 202 年 月 日 | 202 年 月 日--202 年 月 日 |  |

3、甲方在收到各期租金款项的7个工作日内给乙方开具符合国家规定的正式发票。

4、地下车库停车位：合计提供1个月租车位（无固定车位），月租100元/辆（仅限承租户本人使用）。如店面中途退租或者到期退租的，退租后则不再享有该停车优惠。

5、公共水电公摊（如电梯、水泵、消防、公共照明等）运行能耗费用根据实际租赁面积所占比例进行分摊，据实向乙方收取。乙方应当按照甲方的缴费通知进行缴纳。

6、如遇水务、供电局或甲方项目管理需求进行价格调整的,甲方在接到通知后15日内通知乙方,并在水电费用变动当月进行价格调整。

7、甲方受乙方的委托对所租赁房屋的专用部位，专用设备的维修、养护及其它特约服务的费用，由当事人双方另行约定。

<二>履约保证金

1、乙方同意在签订本合同时，乙方已缴交“五通商业街的竞租保证金”人民币（大写）： 元整（¥ ）自动转为本合同的履约保证金。

2、若因乙方经营不善等单方面原因要求减少租赁面积，则前期缴交的保证金不予变更。

3、合同解除/终止时，若乙方无任何违约行为，合同各方办理完毕交接手续且各方没有争议的，在结算完毕全部相关费用后，甲方应及时无息退还乙方履约保证金。

4、甲方无息退还乙方履约保证金之前，有权先予扣除应当由乙方承担而未支付或承担的费用及违约金。

5、若因乙方原因提前终止合同的：

1）乙方提前60日提出申请的，乙方应当向甲方支付违约金，数额为：履约保证金的30%；

2）若乙方未能提前60日提出的，甲方有权没收全额履约保证金；

3）若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

**第九条** 租赁期间相关费用及税金

1、租赁期间，甲方、乙方各自依法缴纳应缴税收及相关费用。

2、乙方交纳以下费用：

1）租赁期间产生的标的物单元用水、用电费用、公共水电费、垃圾清运费、排污处理费、物业管理费（如有）、网络、通讯等因乙方使用该店面所产生的一切相关费用。

2）乙方应按时交纳自行承担的费用。

**第十条** 双方的权利和义务

1、甲方的权利和义务

1）提供店面的使用权予乙方租赁经营。

2）确保店面正常使用（如通水电）。

3）甲方支持乙方有序经营、稳定发展。

4）甲方不承担乙方营业中的一切费用及风险。

5）甲方依照法律规定承担自己的各项纳税义务。

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。

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

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、对外招商资料。

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。

10）甲方有权携同该场所未来的任何租户或有关人士于租赁期结束或提前结束前二个月内的所有合理时间内视察该场所。

11）甲方在每年度年末根据《租赁客户考核办法》的相关要求对乙方进行考核，并有权根据考核结果决定是否继续与乙方履行本租赁合同，即如乙方通过了甲方的年度考核，则双方继续履行合同；但如乙方未通过甲方的年度考核，甲方有权提前终止与乙方的租赁合同并不承担任何责任。

2、乙方的权利和义务：

1）乙方应承担营业期间的水电及人员等相关运营费用。

2）乙方经营中自负盈亏。

3）乙方承担营业中所产生的一切税费。

4）乙方的户外广告宣传的选址、设计、规格、制作材质工艺须经甲方的审核并获得其书面同意并完成选址、付费，同时还必须遵守法律法规、当地的法规、政策以及整体项目的规定或规章。

5）乙方应协助配合甲方行使本合同第十条第1款第（6）（7）（8）（9）项的招商活动。

6）乙方应遵守公平原则，在自己的主营业务内开展商业活动，严禁违背商业规范开展与先期进驻商家正常经营范围内的商业活动，以不正当手段损害其他商家正当利益。

7）乙方的实际经营应符合招商过程中向甲方提交的经营方案中所述的经营方向，所经营的餐饮业采用无油烟烹饪方式，禁止使用煤气、煤炭等明火烹饪设备。

8）乙方应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。

9）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7天之前交甲方备存。每一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天内交甲方备存。乙方应对其租赁场所内经营活动的合法性负责。

10）每月接受甲方根据《租赁客户考核办法》的考核。

11）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七日内，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。

**第十一条** 遵守统一的管理制度 合法经营

1、乙方除应严格遵守合同约定及《租赁客户考核办法》等行为规范外，还应严格遵守项目一系列经营管理制度，该等管理制度由甲方向乙方做出书面通知后即生效，甲方保留不定期制定或修改任何其认为维持项目所必要的一切管理规章制度的权利。

2、除法律禁止或不可抗力之外，乙方同意每星期七天按甲方或其指定的管理公

司规定的经营时间将其租赁场所百分之百投入营业。因承租人未按时缴纳公共事

业费用（包括但不限于水费、电费等）而被中断影响正常营业的，视为乙方违约，

不得视为不可抗力。

3、乙方工作人员应遵从合法经营、安全管理的原则，夜间不得留宿。

4、假如乙方不遵守上述规定，且未事先取得甲方书面同意的，甲方或其管理公

司将向乙方发送通知，乙方根据不同情况支付以下违约金给甲方：

4.1 如擅自停业或不营业，持续时间在3天以内的，乙方须按日支付相当于本

合同项下日租金150%的违约金，不足一天的，按一天计；公共水费、公共电费

等其他款项仍应支付。

4.2 不按照作息时间开业（早8:00-午22:00），乙方须支付违约金，每次按

人民币100元计算。

4.3 未经甲方书面同意，超出租赁场所的租赁面积经营，或擅自在租赁场所以

外的公共区域摆放、销售商品，经甲方劝导仍不撤回或清场，乙方须支付违约金，违约金标准为：该商铺单位面积日租金×超出租赁场所经营的面积×3倍。

4.4 乙方不得经营、销售任何假冒伪劣产品，否则，乙方应当承担因此而产生的全部后果，包括但不限于法定责任和因此给甲方造成的经济损失。乙方不得干扰项目内其他租户的正常经营。若乙方的经营活动影响项目的正常营业、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场所，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。

5、 对由于乙方的过错导致的事故而直接或间接造成甲方或任何其他第三方的人身安全或损害，乙方须做出赔偿并承担全部责任，包括但不限于以下情形：

5.1 该租赁场所内的任何电器装置、电器用品或电线的故障或失修；

5.2 火或烟雾在该租赁场所内扩散；

5.3 任何来源的水在该租赁场所或其任何部分泄露或满泄；

5.4 乙方对项目任何公共区域造成破坏；

5.5 乙方装修过程中因管理不善，致使施工材料其气味或挥发物、涂料造成污染。

乙方于本款下的责任包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其它人士因人身财产安全遭受损害要求索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方或其管理公司向乙方索赔所发生的一切损失和费用。

**第十二条** 标的物的转租或合同权利义务的转让

1、租赁期间，乙方不得将该店面全部或部分转租、转借给第三方使用，如发现转租、转借行为，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；

2、乙方不得将本合同中乙方的权利和义务全部或部分转让给其他第三人，若有，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。

**第十三条** 合同的变更、解除与终止

1、乙方如有特殊困难及问题，须书面提出提前终止本合同的申请并说明原因，双方协商是否变更或终止本合同以及确定相应的法律后果。若有乙方单方面解除合同的，乙方应提前60日提出申请，并向甲方支付违约金，数额为：履约保证金的30%。

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，收回该店面，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：

1）乙方未经得甲方书面同意拆改、变动该店面的结构。

2）乙方损坏该店面，在甲方通知的期限内仍未修复的。

3）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。

4）乙方利用该店面存放危险物品或进行违法活动。

5）乙方累计逾期30个日历天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。

6）乙方无正当理由歇业，一年内连续半个月或累计闲置2个月的。

7）未按照甲方通知的时间支付应由乙方承担、缴纳的费用。

8）未经甲方书面同意，乙方将承租房屋全部或部分转租、分租、转借给第三方，或者擅自将本合同中属于乙方的权利和义务全部或部分转让（或以其他名义，比如租赁、合作、合股等）给其他第三人的。

9）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。

10）乙方未能按本合同第十条第2款第9项规定取得营业手续的。

11）乙方未能通过甲方年度《租赁客户考核办法》考核的。

3、租赁期满合同自然终止。

4、因不可抗力因素导致合同无法履行的，合同终止。

**第十四条** 该店面交付及收回的验收

1、甲方应保证该店面在交付给乙方时，该店面及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

2、交接验收（包括甲方将店面交付给乙方，也包括乙方将店面交还给甲方）时，甲乙双方应共同参与装修、设施、设备等硬件的验收，如有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于3个工作日内向对方主张。双方未当场提出异议或在期限内没有主张的，视为接受方没有异议。若确有异议，应在异议事项解决并获得对方书面认可后才能视为交接完整。双方对异议事项有争议的，以厦门市质量检验所的结论为准。

3、无论何种原因导致合同被解除或终止，乙方均应于解除或终止后7日内，将该店面及附属设施、设备完整交还甲方。乙方交还甲方该店面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。逾期7日未搬走的设施、设备、装饰、货物以及其他财物等物品视为乙方的抛弃物，该处置权及收益权(若有)交由甲方全权处理，乙方不得就此要求任何赔偿或请求。同时，乙方应于该店面租赁期满后或合同被解除后30日内，注销该店面工商营业等执照或将相关执照的登记地址移出该店面。

4、租赁经营期限届满或本合同即将被提前终止的，乙方应在届满或终止前60天内做好清退工作准备，包括：向甲方报告取消租赁清退工作的书面方案（含事项及进度）；配合甲方携带的任何未来意向租户参观了解经营区域；按甲方要求对经营区域进行必要恢复、修理或拆除；配合甲方或新租户进场前的必要准备工作。清退工作应在合同届满或终止日之前完成，甲方不再给予乙方额外清退期，乙方保证不因清退工作而给经营管理造成任何干扰或破坏。

5、租期届满或本合同提前终止的，乙方未能按照本合同规定向甲方返还该经营区域，则甲、乙双方同意，甲方有权行使直接收回该经营区域的权利，包括但不限于在乙方不到场的情况下进入、占有该经营区域并处理、移除乙方在该经营区域内的任何财物，且无须对乙方因此而遭致的损失、损害承担赔偿责任。如该场所内有乙方遗留下的任何装饰、家具、装备、对象、物料、设备或其它任何物品，均视为乙方放弃前述物品，甲方有权以任何方式处理前述物品，乙方不得异议，也不得追究甲方责任和要求甲方赔偿；同时，甲方亦有权向乙方追讨因清理、保管前述物品（若有）所产生的所有费用。

6、租赁期满、合同终止或解除时，乙方装修形成的设施、设备除可拆除且拆除后不会影响租赁房屋使用的部分可由乙方拆除外，其余部分均不得拆除，并无偿归甲方所有。无论何种原因（租期届满、合同被解除、撤销或宣告无效、一方单方终止合同、政府征收）导致双方租赁合同权利义务终止的，已同房屋形成附和的装修装饰物和乙方添置的不可移动和无法二次拆装使用的固定设施和设备（例如吊顶、灯具等）均无偿归甲方所有，甲方无需对乙方进行补偿，乙方也不得主张拆回或折价补偿。

7、无论何种原因（租期届满、合同被解除、撤销或宣告无效、一方单方终止合同、政府征收）导致双方租赁合同权利义务终止的，乙方均应按本合同之约定先将房屋腾退给甲方，双方办理交接手续。双方同意先行办理腾房移交事宜，之后再处理可能涉及到的双方其他合同责任事宜。乙方不得以其他合同责任尚未处理为由拒绝腾退房屋，否则视为乙方违约，乙方除了应按本合同约定的日租金标准的三倍向甲方支付逾期腾房期间的房屋使用费之外，还应按照本条其他款项的约定承担责任和后果。

**第十五条** 乙方违约责任

1、租赁期间，甲方依据本合同第十四条第2款规定解除合同的，有权收回该店面，履约保证金不予退还乙方。若履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

2、在租赁期内，乙方逾期缴纳本合同约定应由乙方负担的费用的，每逾期一天，则自应付之日起计，向甲方支付未付款项千分之三的违约金。当月/季度未结款项（含所有欠款及违约金）一并纳入当月/季度应付款项。

3、租赁期满，乙方应如期交还该店面。乙方逾期归还的，则每逾期一日应向甲方支付相当于本合同项下日租金150%的使用费给甲方。甲方仍然有权依照法律程序索回租赁场所和因上述留驻所发生的一切损失和费用。

4、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，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，乙方拒不纠正该等行为、赔偿甲方损失的，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、继续纠正该等行为、赔偿甲方损失，但甲方应就此告知乙方。

5、乙方没有在合同约定期限内正式对外营业，且无事先经得甲方同意更改或延长开业时间的，视为乙方违约。

6、乙方没有在租赁期满后或合同被解除后30日内注销该店面工商营业等执照或将相关执照的登记地址移出该店面，视等同为乙方未如期交还该店面，则甲方有权向市场监督管理局申请锁定该店面工商营业等执照，由此产生的一切后果由乙方自行承担。

7、其它甲方认定为违约的情形。

8、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、调查取证等费用由乙方承担。

**第十六条** 免责条件

1、因不可抗力原因致使本合同不能继续履行，甲、乙双方互不承担责任。

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，并且在事件发生后两日内，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。

3、由于不可抗力事件，致使本合同无法履行或者不能按约定的条件履行时，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。

4、该经营区域于租赁期间内，因该租赁经营赁区域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。

**第十七条** 通知与送达

**1、**双方确定的送达地址、授权代表及联系方式如下：

甲方送达地址：厦门市湖里区五缘东三里11号五通商业街营运中心

甲方授权代表：

甲方联系方式：

乙方送达地址：

乙方授权代表：

乙方联系方式：

2、双方确认本协议抬头及本条所列地址均可以有效送达。一方按照该地址向另一方寄送通知函件，无论何人签收或者退件，自寄出之日起第三日即视为送达，依法产生送达效力。如该地址有变更，变更方应立即书面通知对方，否则应承担送达不能的法律后果。

3、双方均同意将本协议抬头及本条所列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合法有效送达地址，双方均认可人民法院或仲裁机构按照上列地址寄送任何法律文书的送达效力，并自愿承担因此产生的送达后果。

**第十八条** 争议解决

本合同项下发生的争议，由各方当事人协商或申请调解；协商或调解解决不成的，提请厦门仲裁委员会仲裁。

**第十九条** 特别条款，本合同的特别条款较本合同的其它条款优先适用。特别条

款与本合同的其它条款不一致时，以特别条款为准。

1、在租赁期限内，若因政府行为或公共利益需要，而要提前终止本合同时，甲方应提前书面通知乙方，乙方应于书面通知送达后60日内将其增加的未形成附和的设施、设备自行处理并清运干净，但附着于租赁标的物的部分应保留原状，不得拆除和破坏房屋主体结构，并将租赁标的物移交甲方。甲方在乙方履行搬迁腾房义务、办妥交接手续后按租赁店铺当年度的六个月租金标准给予乙方一次性补偿，除此补偿外，乙方不得要求其他拆迁补偿等任何权益。双方合同关系自上述书面通知送达或应当送达后第61日终止。乙方在上述期限内未搬出的设施及其它材料或物品视为乙方抛弃物，甲方有权自由处置，但所需处置费用由乙方承担，乙方不得就此要求任何赔偿。

2、在租赁期限内，若遇政府征用或出让（包括拍卖、招标、挂牌、协议出让等任何形式的出让），乙方应在甲方书面通知送达60天内履行搬迁腾房义务、办妥交接手续。甲方在乙方履行搬迁腾房义务、办妥交接手续后按租赁店铺当年度的六个月租金标准给予乙方一次性补偿，除此补偿外，乙方不得要求其他拆迁补偿等任何权益。若乙方未按照第十五条第4项履行清退义务，则立即丧失该补偿权利，无权获得该补偿款。

3、若乙方违反本合同之约定，甲方予乙方以第一次书面警告；若在第一次书面警告后15日内，乙方仍未整改，甲方将予乙方以第二次书面警告，如15日内乙方未能按甲方要求完成整改的，甲方有权扣除全部履约保证金，乙方无任何异议。

**第二十条** 其他

1、本合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章（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。

2、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，并充分理解本合同特别条款的约定，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。

3、《租赁客户考核办法》、《安全管理责任状》以及双方关于申请租赁本合同所指标的物的来往信函作为本合同的附件，是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。附件与本合同表述不一致之处，以附件的表述为准。

4、本合同未尽事宜，由双方签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

5、本合同附件为本合同不可撤销部分，与本合同具有同等法律效力。

6、本合同及附件一式肆份，由甲方执贰份、乙方执贰份。具有同等法律效力。

*（以下无正文）*

甲方：厦门地丰置业有限公司 乙 方：

签约代表： 签约代表：

联系电话： 联系电话：

开户银行：兴业银行厦门新港支行 开户银行：

账 号：129380100100110241账 号：

签约日期：2024年 月 日

签约地点：福建省厦门市

# 附件一：

# 租赁客户考核办法

租赁客户考核是我司管理地（房）产租赁客户的主要工作内容之一，目的在于通过考核，了解客户对租赁标的物的使用情况，为我司的经营决策提供有效的信息支持。

客户的考核分为定期考核、不定期考核以及针对考核中发现的问题实施的复查。定期考核每个考核期内每季度考核一次。不定期考核是指考核人在每个考核期内根据管理的需要不定期的对客户实施的有针对性的检查。复查是针对定期考核及不定期考核中发现的问题而督促客户进行整改的检查工作。复查的目的在于督促客户进行有效的整改直至问题处理完毕。

（一）考核原则：考核应当坚持客观公正、注重反映经营管理实效的原则，实行定期与不定期考核相结合，严格按照规定的考核方式、考核内容及考核程序进行。

（二）考核方法：

1．考核期：考核以一个合同年度为一个考核期，合同期限不足一年的，以合同期限为考核期。

２．考核实行扣分制评分方法。每个考核期满后汇总本考核期的总扣分数。每个考核期内总扣分数大于或等于40分则当期考核为“不合格”；每个考核期内总扣分数大于或等于20分且小于40分则当期考核为“合格”；每个考核期内总扣分数小于20分为“优”。

（三）考核方式：考核以限定考核范围，统一表单的方式进行。定期考核第个考核期内每季度考核一次，不定期考核依据项目管理的实际需求独立开展。复查次数依据客户整改情况而定。

（四）考核依据：考核以客户依租赁合同应当履行的义务，以及依诚实信用原则应当履行的前合同义务及后合同义务为依据。

（五）考核内容：考核内容分为：1．主合同义务履行情况，含租金缴交、标的物用途、标的物及内部设备维护/标的物内外墙维护、标的物结构变动、转租或变相转租、非法经营/违章作业六个小项。２．环境卫生及公共安全，含现场垃圾/杂物处理、现场污水处理、保洁用器配置、公共通道/公共场地使用、环境卫生/公共安全工作检查、管理工作涉诉六个小项。

３．消防安全，含“三合一”现象、易燃/易爆/危险物品存放、有关燃气/电气设备配置及检测、消防设施/器材配置维护管理、安全疏散设施管理、用火/用电安全管理、消防安全告示、消防安全工作检查、消防安全工作涉诉。

４．整改情况。

（六）评分方法

定期考核、不定期考核以及复查使用统一的表单（《租赁客户考核评分表》）。严格按照表格中的扣分规则进行扣分，评分对象仅限于表单中列明的考核内容。

每次考核（含复查）以后汇总得出当次考核的扣分数。

（七）考核人员：考核小组由两名以上工作人员组成。小组成员由至少一名资产经营与管理部工作人员，与公司其他部门或成员公司的工作人员组成。

（八）考核程序：

1．定期考核程序

成考核小组 → 考核人员提前通知客户→ 考核人员到达现场对照评分表的内容实施检查并评分→ 考核完毕向客户送达考核结果及《整改函》（若有须整改事项）

２．不定期考核程序

组成考核小组→ 考核人员到达现场对照评分表的内容实施检查并评分 →考核完毕向客户送达考核结果及《整改函》（若有须整改事项）

３．复查程序

考核人员对照定期考核和不定期考核中发现的问题决定复查→　组成考核小组 →考核人员到达现场对照评分表的内容实施检查并评分→考核完毕向客户送达考核结果

（九）考核结果的运用：

1．评判依据：租赁客户年度考核结果累计一次以上（含一次）为“不合格”的，则丧失进入我司租赁方案审定会；租赁客户年度考核结果均为“合格”以上的，则可以进入我司租赁方案审定会。

２．依地（房）产经营管理需要的其他用途。

（十）考核人员应坚持客观公正的原则，在考核工作中做到不偏不畸，有理有据，做好证据保留工作。

**附件二：**

|  |
| --- |
| **租 赁 客 户 考 核 评 价 表** |
| **项 目 名 称** |  | **总 扣 分** | 　 |
| **考 核 人** | 　 | **考 核 时 间** |  |
| **序号** | **考 核** **内 容** | **扣 分** **规 则** | **项 目扣 分** | **备 注** |
| 1 | **主****合****同****义****务****履****行****情****况** | 租金缴交 | 迟延５天以内，每天扣0.5分；迟延6天至10天，从第6天起，每天扣0.8分；迟延11天至15天的，从第11天起，每天扣1分;迟延16天以上的，从第16天起每天扣1.5分。 | 　 | 　 |
| 2 | 标的物用途 | 擅自改变标的物用途扣15分。 | 　 | 标的物的用途以合同约定为准。 |
| 3 | 标的物及内部设备维护 | 发生缺损,价值小于或等于1000元的,扣5分;价值大于1000元而小于或等于5000元的,扣8分;价值大于5000元的,扣12分。 | 　 | 物品灭失的，价值以购置价认定；物品损毁的，以维修完好所发生的费用认定。 |
| 4 | 标的物内外墙维护/标的物结构变动 | 乱搭、乱建、擅自发布广告，情节轻微的，每处扣1分；情节严重的，每处扣3分；情节特别严重的，每处扣7分。擅自装修、改造、改建的，每处扣10分。 | 　 | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。 |
| 5 | 转租或变相转租 | 擅自转租或变相转租的，情节轻微的扣5分；情节严重的扣10分；情节特别严重的，扣20分。（依据标的物用途必须转租的除外） | 　 | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。 |
| 6 | 非法经营违章作业 | 非法经营或违章作业,直接解除合同。 | 　 | 　 |
| 7 | **环 境****卫 生****及****公 共****安 全** | 现场垃圾/杂物处理 | 随意丢弃或堆放土头垃圾、杂物，每处扣1分；情节严重的，每处扣3分。 | 　 | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。　 |
| 8 | 现场污水处理 | 污水淤积，每处扣1分；情节严重的每处扣3分。 | 　 | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。　 |
| 9 | 保洁用器配置 | 未配置的，扣3分，情节严重的，扣5分；配置不全的,扣2分，情节严重的，扣4分。 | 　 | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。　 |
| 10 | 公共通道/公共场地使用 | 侵占他人用地,占用公共通道的，每处扣3分，情节严重的，每处扣5分。违章停放车辆的，每处扣1分，情节严重的，每处扣5分。 | 　 | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。　　 |
| 11 | 环境卫生/公共安全工作检查 | 市级检查不合格扣10分／区级检查不合格扣7分／街道检查不合格扣4分。 | 　 | 　 |
| 12 | 管理工作涉诉 | 被其他单位／个人投诉，经查证属实的，扣7分。 | 　 |  |
| 13 | **消****防****安****全** | “三合一”现象 | 发生此现象的，扣7分。 | 　 | “三合一”是指宿舍、仓库、厂房混设。 |
| 14 | 易燃/易爆/危险物品存放 | 易燃易爆危险物品存放不当的，扣1分；情节严重的，扣3分；情节特别严重的，扣5分。 | 　 | 易燃易爆危险物品及情节的严重程度以考核小组的认定为准。 |
| 15 | 有关燃气/电气设备配置及检测 | 设备摆放位置不当，存在消防隐患的，扣3分，情节严重的，扣7分；设备不安全使用的，扣5分，情节严重的，扣7分。 | 　 | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。　　 |
| 16 | 消防设施/器材配置维护管理 | 未配置的，扣5分,情节严重的，扣7分，情节特别严重的，扣10分；配置不全的，扣3分,情节严重的，扣5分；配备齐全但维护管理工作不到位的，扣3分,情节严重的，扣5分；配备不够齐全且维护管理工作不到位的，扣5分，情节严重的，扣7分。 | 　 | 　情节的严重程度以考核小组的认定为准。　　 |
| 17 | 安全疏散设施管理 | 占用主要消防通道的，每处扣4分。 | 　 | 　 |
| 18 | 用火/用电安全管理 | 电线裸露，杂乱无序的，扣2分：超负荷用电的，扣2分，情节严重的，扣5分；乱接乱搭电源的，每处扣2分，情节严重的，每处扣4分。 | 　 | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。　 |
| 19 | 消防安全告示 | 未张贴消防警示标志或标语的，扣1分，情节严重的，扣3分。（包括安全通道提示、防火安全通告、疏散指示图） | 　 | 情节的严重程度以考核小组的认定为准。 |
| 20 | 消防安全工作检查 | 市级检查不合格扣10分／区级检查不合格扣7分／街道检查不合格扣5分 | 　 | 　 |
| 21 | 消防安全工作涉诉 | 被其他单位／个人投诉经查证属实的，扣10分 | 　 | 　 |
| 22 | **其 他** | 整改情况 | 迟延整改的，扣4分；未予整改的，扣10分 | 　 | 　 |

**安全生产管理责任协议书（范本）**

出租方：厦门地丰置业有限公司 （以下简称“甲方”）

地址：厦门市湖里区同益路9号地产大厦7层

承租方： （以下简称“乙方”）

地址：

**鉴于**甲乙双方签订的《房屋租赁合同》，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．督促乙方建立安全管理机构，健全安全及消防安全管理制度和台帐。

5.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，并将人员姓名及联系方式报备甲方，如有变更应及时通知甲方。

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.除非确属安全使用的必要且经甲方同意，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。

6.定期开展安全生产检查活动，每个月至少进行一次安全检查，检查要有记录，发现隐患及时整改。

**（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。

**（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，乙方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，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．本协议壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，各份均具有同等法律效力。

（以下无正文）

**出 租 方：** 厦门地丰置业有限公司

授权代表：

**承 租 方：**

授权代表：