**场地租赁合同**

合同编号：

出租方（以下简称甲方）：

通讯地址：

统一社会信用代码： 法定代表人：

联系人： 联系电话： 传真：

电子邮箱： 邮政编码：

承租方（以下简称乙方）：

通讯地址：

统一社会信用代码/注册号/身份证号码： 法定代表人：

联系人： 联系电话： 传真：

电子邮箱： 邮政编码：

甲、乙双方经友好协商，就乙方承租甲方场地（以下简称场地）事宜，达成如下协议。

1. **场地的基本情况**

1、甲方将位于 的场地（以下简称“租赁场地”）（建筑面积 平方米，租赁场地的具体位置及范围见本合同附件一：租赁场地平面图）出租给乙方使用。乙方对租赁场地的情况已作充分了解，并愿意承租。

2、租赁场地用途为 ；乙方应按照有关法律法规、规章政策的规定自行办理经营活动所必须的审批手续，在完成相关审批后 日内，将所有批准文件复印一份并加盖公章交予甲方备案；若乙方办理相关审批需要甲方协助的，甲方可予以配合，所发生的费用由乙方承担。未经甲方同意及相关法定程序批准，乙方不得随意变更用途，否则甲方有权依本合同第十条的相关约定处理，且由乙方承担一切民事法律责任，若因此给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。乙方不得以无法办理经营资质为由要求解除合同及要求甲方赔偿。

1. **租赁期限**
2. 本合同项下场地租赁期 年。自 年 月 日起至 年 月 日止（场地交付日期暂定为 年 月 日，场地实际交付日期以甲方发出的《场地交接通知书》载明日期为准），合同期满即行终止。

如果在本合同暂定的场地交付日起90日内，甲方未能交付该场地，则甲方对此不承担任何违约责任。但如果甲方交付场地超过90日，则乙方有权终止本合同，甲方除全额退还乙方履约保证金（不计利息）以及预付租金（不计利息）外，不承担任何责任。（选择性条款，适用于：非空置场地、非原租户续租合同）

2、若场地实际交付日期与本合同暂定的交付日期不一致，甲乙双方应另行签订补充协议，确定场地租赁期间及租金计收表。

**第三条 租金**

1、乙方承租期间，前 年租金标准为 元/月（人民币（含税），下同）。第 年起每年租金递增 %。（选择性条款）

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **租金计收表** | | | |
| 序号 | 计算租金期限 | 租金（元） | |
| （以 年 月 日交房计算） |
| 首期（含租金优惠期）（选择性条款）租金 | 年 月 日至 年 月 日 |  | |
| 序号 | 计算租金期限  （以 年 月 日交房计算） | 折合单价（元/平方米/月） | 月租金（元） |
| 1 | 年 月 日至 年 月 日 |  |  |
| 2 | 年 月 日至 年 月 日 |  |  |
| 3 | 年 月 日至 年 月 日 |  |  |
| 4 | 年 月 日至 年 月 日 |  |  |
| 合同期租金总额 元，其中税额 元，不含税租金 元。 | | | |

2、乙方应按每三个月为一期的形式向甲方支付租金，本合同签订后 日内，乙方应交纳首期租金 元（大写: ），从交纳第二期租金开始（ 年 月 日，若房屋的实际交付日期与本合同约定的交付日期不一致，以补充协议日期为准）乙方应于每期开始之第一个月份的第 五 日前（如遇法定节假日，则相应顺延至法定节假日结束后的第一个工作日）交清该期租金，以此类推。

3、本合同约定的租金为含税价格，在合同履行期间，租金不因国家税率的调整而调整。

**第四条 租赁期间其他相关费用**

1、租赁期间，除租金外，乙方因租赁场地产生的一切费用，包括但不限于水电费（含公摊）、燃气费、物业管理费、公共维修金、通讯费用、网络费用以及本合同未列明的其他费用均由乙方自行承担。

2、乙方应接受甲方或甲方委托的物业公司提供的物业管理服务，应签署管理规约、用户手册等相关物业管理条约并接受其约束；乙方应依据甲方或物业管理公司的规定按时缴纳物业管理费、公共维修金等费用，其中物业管理费的收费标准为 人民币元/平方米/月，公共维修金为 人民币元/平方米/月，水电费的的收费标准以相关核算规定为准（如乙方有使用甲方提供的水电服务）。上述费用按照甲方的安排支付给甲方或物业管理公司，今后上述费用的调整和缴纳方式按甲方或物业管理公司的统一规定为准。

3、乙方应依照相关单位的规定按时缴交各项费用，若有拖欠，所造成的后果由乙方自行负责，若因此而造成甲方损失，乙方应负责赔偿。

4、若采取由甲方代缴方式的，乙方应在收到甲方缴费通知之日后 日内向甲方足额支付有关费用。

**第五条 履约保证金**

1、本合同签订后 个工作日内，乙方应一次性向甲方交纳履约保证金人民币 元（大写: 元整），此为本合同生效之必要条件，逾期交纳视为乙方放弃承租，甲方有权将租赁场地出租给其他第三方。乙方原缴交至 的竞租保证金人民币 元（大写: 元整）自动转为本合同履约保证金，超出部分人民币 元转为首期租金。（选择性条款）

2、乙方在合同履行期间无违约行为并在合同解除或终止后如期将租赁场地完整无损交还给甲方，且乙方已向有关部门办理完毕登记在租赁场地项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续后，甲方可将履约保证金余额无息退还乙方。乙方超过30日未完成以上要求的，甲方有权不予退还履约保证金。

3、合同到期或非因本合同第十条的情形导致合同提前终止，乙方拖欠租金、违约金、赔偿金和其他相关费用，甲方有权从乙方所缴交的履约保证金中直接抵扣，不足部分乙方还需向甲方缴交。

**第六条 付款方式**

1、乙方依约定应付的租金、租赁期内其他相关费用、履约保证金及其他与甲方往来的款项以转账或委托银行代扣的方式向甲方履行。

2、乙方使用转账的方式支付租金、履约保证金及其他与甲方往来款项的账户如下：

|  |  |
| --- | --- |
| 开户名称（收款人） |  |
| 开户行 |  |
| 帐 号 |  |

乙方应以自己的名义支付。若乙方需要委托其他单位或个人代交租金，一律应在租金交纳前向甲方出具统一格式的书面代付款声明（此种情况不能推定乙方转租其他单位或个人），否则甲方可以以无法认定所收款项为由，视乙方未支付前述款项。

3、在委托扣款期间，如乙方提供的代扣账户发生挂失、销户、冻结、止付等情况，乙方应以书面形式及时向甲方提供新的代扣账户，否则，因不提供新账户或提供不及时导致代扣不成功的，乙方承担相应的责任。

4、对于乙方所付款项，乙方同意甲方按“以季度为单位，先扣抵应缴租金，后扣抵应缴违约金”的方式扣缴。

5、甲方收到乙方相关款项后，提供正式票据给乙方。

甲方开具的发票为增值税发票，乙方为自然人/小规模纳税人/一般纳税人（选择性条款），开票信息如下表：

|  |  |
| --- | --- |
| 公司名称 |  |
| 税 号 |  |
| 地址电话 |  |
| 开 户 行 |  |
| 银行账号 |  |

乙方由小规模纳税人变更为一般纳税人或开票信息有变，应及时书面通知甲方，若因乙方的原因导致通知延误，甲方不承担责任。

开具增值税专用发票的，由乙方直接转账支付给甲方，不得委托第三方代付款，否则甲方有权不予开具增值税专用发票。

**第七条 维修维护责任**

租赁期间，租赁场地正常维修、养护和修缮由乙方负责并承担费用。因乙方管理使用不善造成场地及相关设备的损失，由乙方负责修复并赔偿损失。

**第八条 装修改造约定**

乙方不得损坏场地及其设施，不得改变场地的结构，不得设置对场地结构有影响的设备。该场地现状无水无电，乙方了解并清楚该情况，乙方后续对场地进行装修改造，须征得甲方书面同意，并将设计方案以书面形式报甲方审查，获得甲方批准后（属于应经有关政府部门审批的装修，应经批准后方可施工），乙方须找具有相关合法资质的单位规范施工，费用由乙方自行负责。有进行装修改造的，乙方同意在本合同解除或终止之日前将租赁场地恢复原状，自行承担相应费用。**若乙方自本合同解除、终止之日起超过10日内未恢复原状的，甲方有权自行委托第三方将租赁场地恢复原状，乙方应无条件认可并承担恢复原状的全部费用，该费用甲方有权从乙方所缴交的履约保证金中直接抵扣，不足部分乙方还需向甲方缴交，乙方对此不存在任何异议。**

**第九条 退房及财产处置**

1、本合同到期日前或提前解除、终止后 日内，乙方应腾退承租的场地并交还甲方，并与甲方签署《场地交接单》，方可视为乙方退场完毕。同时，乙方应办理登记在租赁场地项下的工商、税务等住所登记或经营场地备案等迁移或撤销手续。

**2、本合同期满或提前解除、终止后，乙方未在本合同项下约定时间内按甲方的要求返还租赁场地及其他租赁物或仍未拆除、搬走合同约定可由乙方拆除的装修改造物、改扩、增添的附属设备设施及其他属于乙方之物品的，视为乙方不履行合同义务并已放弃其财产所有权。甲方有权在公证员或甲方指定或委托的物业服务公司或属地社区居委会或属地公安民警等第三方人员现场见证下，单方进入租赁场地，自行收回租赁场地及其他租赁物。**

**并且，乙方的装修改造物、改扩、增添的附属设备设施及其他属于乙方之物品将视为遗弃物将无偿归甲方所有，甲方有权以封存、变卖、丢弃等任何方式自行处理、处置，所产生的处理、处置费用由乙方承担，乙方对此不得有任何异议，不得向甲方要求任何补偿或主张任何其他费用。**

**第十条 合同的解除与终止**

1、有下列情形之一的，甲乙双方可以变更或者终止合同：

（1）甲乙双方协商一致；

（2）本合同第十二条约定的不可抗力情形；

（3）法律规定的其他情形。

2、甲方有以下行为之一的，乙方有权解除合同：

（1）甲方未尽应由甲方承担的场地修缮义务，严重影响乙方使用的；

（2）依法律规定，其他构成根本违约情形。

3、乙方有下列情形之一的，视为乙方违约，甲方有权单方解除合同，收回租赁场地，乙方还应承担违约责任。甲方也可选择继续履行合同，但甲方仍有权要求乙方及时改正并赔偿损失：

（1）未经甲方书面同意，变更租赁场地用途的或对周围环境造成气味、噪音污染、污水污染、重油烟等不良影响的；

（2）未经甲方书面同意，将租赁场地全部或部分转让、转租、转借、抵押，或以合作经营、提供给他人作为经营许可注册地址等方式变相转租；

（3）利用租赁场地存放危险物品或利用租赁场地进行不合法的经营及各种违法活动的；

（4）拖欠租金、物业管理费、公共维修金、水电费及其他费用超过30日的；

（5）擅自装修、拆改、扩建场地，或在场地上擅自进行增添设施设备的；

（6）影响租赁场所或其他租户正常营业，侵害商户的权益，或发生其他严重违反物业管理制度行为且未在甲方或物业管理公司通知整改限期内予以纠正；

（7）在本合同规定的租赁期限内，乙方发生破产、歇业、被解散、被清算,因严重违法违纪被司法、行政机关处罚且未在规定的整改期限内整改完成的或租赁场所被司法机关查封的;

（8）依法律规定或合同约定，其他构成根本违约的情形。

4、租赁期间，如租赁场地发生安全事故的，经有关部门鉴定确认事故发生在乙方负责维修维护、管理的部位和范围，则甲方有权解除本合同，收回场地；同时乙方须承担相应的责任，并负责将场地修复至交房时的状态或赔偿场地修复的费用。

5、租赁期内，租赁场地因甲方项目开发建设需要，甲方有权提前3个月书面通知乙方终止合同且无需承担提前终止合同的违约责任。（选择性条款）

**第十一条 违约责任**

1、乙方逾期支付租金的，应自逾期缴纳该费用的次月第一日起按所欠租金的日万分之五的标准向甲方支付违约金。乙方逾期向甲方缴纳由甲方代缴的费用的，应按所欠费用的日万分之五的标准向甲方支付利息。

2、租赁期内，若由甲方代缴各项费用后乙方逾期向甲方交纳的，除补足各项费用和按有关部门规定缴交相应的违约金外，还应按每逾期一日向甲方支付未付各项费用及其违约金总和万分之五的违约金。

3、乙方有本合同第十条第3款约定行为的，甲方有权单方面解除租赁合同，已经收取的履约保证金、租金、物业管理费、公共维修金、水电费等费用不予退还。同时，乙方还应向甲方支付相当于解除合同当期一个月月租金的违约金。

4、租赁期内，一方以非本合同项下第十条约定的理由提前解除合同的，应提前三个月书面通知对方，并向守约方支付相当于解除合同当期一个月月租金的违约金。

5、本合同期满或提前解除、终止后，乙方应按本合同约定返还租赁场地及办理完毕租赁场地项下的工商、税务等住所登记或经营场所备案等迁移或撤销手续。乙方逾期返还场地的，逾期时间未超过30日的，每逾期一日应向甲方支付相当于日租金双倍的占有使用费；逾期时间超过30日的，从逾期搬离之日计至实际搬离之日，每逾期一日应向甲方支付相当于日租金三倍的占有使用费。若逾期返还租赁场地给甲方造成的损失超过占有使用费的，乙方应按实际损失予以赔偿。

6、若乙方逾期支付各项费用超过30日或在本合同已解除、终止时未予退还场地的，乙方除按本条第1～5款承担违约责任外，并自愿接受甲方或物业管理公司采取包括对乙方停水、停电等一切合法有效措施催促其履行付款或退房义务，所造成的一切损失由乙方承担。

7、乙方在此同意，倘若在任何时间内租赁场地内的水、电供应停止或租赁场地任何公共设施停止运作，甲方不必对乙方或任何其它人士负责。如因不可抗力原因导致租赁场地损坏或致使乙方遭受损失的，双方互不承担责任。

8、租赁场地内的任何部分因通讯的失效、故障、暂停，或因有水、烟、火、有害气体或任何其它物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其它害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫，或因其它损害，而对乙方或任何其它人士造成的任何个人或财物上的损失或破坏。乙方在此声明，如上述情况非因甲方的过失直接引起，甲方无需对乙方或任何其它人士承担责任，乙方应直接与造成损害的直接责任方交涉。

9、甲方向租赁场地提供的安保、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统，将不构成甲方有义务负责租赁场地或其内财物的保安、保管。乙方在任何时间都应自行对租赁场地或其内财物负责。

10、以乙方承诺履行本合同约定的全部租期、不提前解除或终止合同为前提，甲方同意乙方按合同约定的方式缴纳租金并享有相关租金优惠政策。为此，乙方同意并确认，若由于乙方原因导致本合同提前解除或终止的，乙方须按比例向甲方补交因给予乙方租金优惠政策所产生相对应的租金（计算方式为：优惠的租金总金额×实际未履行租期÷合同约定的总租期，甲方有权在履约保证金中直接扣除）。（选择性条款）

**第十二条 责任免除**

1、因下列不可抗力因素导致合同无法履行的，不属于甲、乙方违约，任何一方均有权提前解除或终止合同，且互不追究违约责任：（1）地震、台风等自然灾害；（2）政府租赁政策变化、政府规划建设需要、政府强制征用拆迁等政府行为，致使必须终止合同的。

2、本条第1款第（1）项约定的不可抗力情形发生后，提出因该情形提前解除或终止合同的一方，应于不可抗力情形结束后15日内书面告知对方，并提交发生不可抗力情形所在地有关权威部门出具的合法有效证明。不提供该合法有效证明的，不适用免责条款。

3、本条第1款第（2）项约定的不可抗力情形发生后，甲方应提前书面通知乙方，乙方应在甲方通知的期限内或政府规定的期限内将租赁场地按本合同第九条约定移交给甲方。若政府有对装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施进行补偿，该补偿归乙方所有，由此所造成的损失由各方自行承担。若政府有对除装饰装修物、改扩、增添的附属设备设施以外进行补偿，该补偿归甲方所有。

4、因甲方无法控制或不可归责于甲方的原因造成的包括但不限于:租赁场地内外、屋顶、地下、楼内各种管道及设施及其它任何地方发生的泄气、泄水及管道堵塞或停水、停电、停气等其它事故，甲方不承担相关责任。

**第十三条 争议解决**

本合同当事人应诚意执行合同约定，若在履行本合同时发生争议，由甲乙双方及时协商解决，协商不成的，任何一方有权向场地所在地有管辖权的人民法院提出诉讼。

**第十四条 其他约定条款**

**1、如乙方因经营不善等原因确需转租的，应当提前一个月向甲方提交书面转租申请、次承租人主体信息/身份信息及转租合同文本，经甲方书面同意后方可转租。乙方与次承租人最终签订的转租合同应与甲方批准的转租合同文本一致，并应于签订后5日内报备至甲方。**

**2、乙方有意于本合同租赁期限届满后继续承租租赁场地的，应当至少于租赁期限届满前3个月向甲方提交书面续租申请。是否同意续租，由甲方根据法律规定、国资监管要求及甲方自身决策流程自主决定。乙方接受甲方的续租方案的，双方可以于租赁期限届满前另行签订租赁合同。若双方未能就续租事宜达成一致，甲方有权于本合同期限届满后收回租赁场地或重新招租。**（选择性条款，适用于：租赁标的首次出租给本合同承租人，仅可续租一次。）

或：**根据厦门市国有资产监督管理委员会和甲方公司的相关规定，国有房产出租应采用公开竞争的方式招租。本合同期限届满后，甲方有权收回租赁场地或重新招租。**（选择性条款，适用于：租赁标的非首次出租给本合同承租人。）

3、本合同项下告知、通知等正式文书，除另有约定外，均须以书面方式进行。本合同首部所确认的通讯地址（在乙方正式搬入租赁场地后该地址变更为租赁场地）、联系方式（含电话、联系人及传真、电子邮箱）为双方确认有效的送达地址、联系方式，在履行本合同中双方有任何争议，任何一方向该地址送达即视为有效送达（即使退件也不例外）。若其中一方地址或联系方式（含电话、联系人及传真）发生变化，应立即书面通知另一方，双方重新确认，否则对方向原地址送达或以原方式送达即视为有效送达（即使退件也不例外）。送达时间以制作文书方按照前述约定地址寄出之日起算三个工作日即视为送达。

4、本合同项下的日租金计算方式为：解除合同当期一个月月租金/30日。

5、合同解除：本合同项下的合同解除日期，解除文书以邮寄送达的，邮寄送达之日为合同解除之日；上门送达的，对方盖公章确认之日即为合同解除之日；电子邮箱送达的，发送当日为合同解除之日。同时有多种送达方式的，以最先送达日为合同解除之日，对合同解除有异议的，应在合同解除之日起7日内以书面形式向提出解除合同的一方提出。

6、合同终止：本合同项下的合同终止日期，以双方协议文本上约定的终止具体日期为准，未载明具体日期的，签订终止协议之日即为终止日。

7、若乙方违约或造成甲方损失的，乙方应全额（包括但不限于甲方追讨过程中产生的诉讼费、保全费、财产保全担保费、公告费、律师费、执行费、清场费等实际发生费用）赔偿，并承担违约责任。

8、本合同签订时，乙方应同时签订《安全生产管理协议》，作为本合同的组成部分，具有同等的法律效力。

9、本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可另行签订补充协议。

**第十五条 合同效力与附件**

1、本合同自甲乙双方签订后且乙方按合同约定付清首期租金、履约保证金之日起生效，乙方若未付清首期租金、履约保证金，则本合同不生效。

2、本合同壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，合同附件与本合同均具有同等法律效力。

附件：租赁场地平面图

（以下无正文）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人： 法定代表人：

或授权代表： 或授权代表：

**签订地点：**

**签订日期： 年 月 日**