

合同编号：

连江县温麻历史文化街区 (魁龙坊)

租
赁
合
同
书

1、本合同文本适用于连江县温麻历史文化街区（魁龙坊）国有房屋、店面租赁。

2、甲乙双方应当仔细阅读本合同的各项条款，在协商一致的基础上签订合同。

3、对合同文本“□”中选择的内容，以划√方式选定；对于实际情况未发生或租赁双方不作约定时，应在空格部位打×，以示排除。

4、本合同未尽事宜，双方协定后，可填入空白条款内。

5、本合同文本中涉及的选择、填写内容以手写项为优先。

6、承租方为法人机构，应提供加盖公章的营业执照复印件；承租方为自然人，应提供本人签字确认的身份证复印件。营业执照和身份证原件经出租方查验核对后退还。

7、在承租期间，因情况变化，需要签订补充合同，应履行与本合同相同的批准程序后，与本合同具有同等法律效力。补充协议与本合同不一致之处，以补充协议为准。

房屋租赁合同

甲方（出租方）：

法定代表人：

送达地址：

乙方（承租方）：

送达地址：

身份证号码：

根据《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规和规章的规定，乙方通过（竞价 协议）的方式取得甲方租赁标的的承租权，为了明确双方职责，甲、乙双方就下列房屋租赁事项订立本合同。

一、房屋状况

房屋地址：连江县温麻历史文化街区魁龙坊（以下简称“街区”）_____。房屋(以下简称“房屋”)为：_____，共租用建筑面积_____平方米，其中：一层面积____平方米（不含天井），二层面积____平方米。

乙方取得本租赁标的承租权之前，已经充分了解街区的状况及现场查勘过房屋，对房屋现状，包括但不限于租赁房屋的位置、层高、面积大小、楼层、结构、朝向、内部构造、水、电、通讯、空调、燃气的各个接口、布局和容量限定等，以及甲方提供的设备及设施和房屋可作用途均已充分了解、确认无误并完全同意接受。乙方认可房屋的现状（包括但不

限于环境、历史或经营现状)并同意以现状承租房屋。乙方应配合甲方对房屋现状进行书面签字确认。乙方在接到甲方通知三日内未到位参与交接验收,视为乙方默认甲方已依约交付,并以甲方通知中写明的时间为交付时间。

双方确认,前述“租用建筑面积”只作本合同表述方便之用,乙方不得以实测面积与约定面积有误差,为由不得提出任何异议,租金、物业管理费和其他与面积有关费用仍然按照本合同及《连江温麻历史文化街区(魁龙坊)运营管理手册》约定的面积及金额执行。

双方确认,乙方使用面积仅限前述租用建筑面积、建筑内空地面积。乙方不得在使用面积外的公共区域(如沿街、巷道、空地)进行外摆及添附固定或移动设施,以扩大使用面积。如确因经营需要,需报甲方书面批准同意,具体租金费用以双方协商结果为准。

二、租赁用途

房屋用途:___。

业态描述:_____。

乙方保证不得以任何形式擅自向第三方转让经营。在租赁期间严格按以上用途及业态形式开展经营活动,并在乙方营业执照所规定的营业范围内依法经营。未征得甲方书面同意,不得改变房屋用途及上述的经营业态,不从事前述用途之外的生产经营活动。

乙方须接受当地政府及有关部门的管理如:工商、税务、消防、公安、卫生、环保等,并自行完成上述各方面事务并

承担相应的费用及责任。若乙方未完成上述事务，不得以此为由提出变更或解除租赁合同或减免租金或增加租期等要求。

三、租赁期限

房屋租赁期 60 个月，即自 ____ 年 ____ 月 ____ 日至 ____ 年 ____ 月 ____ 日，其中 ____ 年 ____ 月 ____ 日至 ____ 年 ____ 月 ____ 日为装修免租期。装修期免租期仅限于乙方用于装修，在此期间甲方不收取乙方租金，但不包括乙方需向物业公司缴纳的水电费、物业费等其他费用。

乙方制定装修方案及甲方审批时间已包含在装修免租期内，因乙方提供的装修方案不符合合同约定要求或无法及时提供装修方案等原因导致乙方装修工期延误，由此造成的损失由乙方自行承担，甲方不负任何责任。

四、费用交付方式：

1、房屋租金：

租金为人民币 ____ 元/月(以上租金标准均为含税价)。至合同约定的租赁期的第一个会计年起，月租金在上年度基础上每年递增 ____ 元/月。(即自 ____ 年 ____ 月 ____ 日起开始递增)，租金应汇入甲方的指定银行账户。

甲方银行账号具体信息：

开户行：中信银行福州连江支行；

户 名：榕发温麻（连江）实业有限责任公司

账 号：8111301012200521766；

2、租赁保证金：

乙方应当向甲方支付相当于第1年3个月的租金的款项作为房屋租赁保证金，即_____元，（大写_____）。租赁保证金不计利息，且乙方不得以租赁保证金充抵租金及甲乙双方在本合同或其他协议约定应由乙方缴纳的相关费用和违约金。租赁期满或合同解除后，租赁保证金除抵扣应由乙方承担的所有费用、租金、以及乙方如违约而根据本合同约定应承担的违约赔偿责任外，剩余部分将在乙方返还房屋及完成相关手续后30个自然日内无息如数返还乙方。如果不足，甲方有权继续向乙方追偿。

租赁保证金应在合同签订后的5个工作日汇入甲方的指定银行账户。

甲方银行账号具体信息：

开户行：中信银行福州连江支行_____；

户 名：榕发温麻（连江）实业有限责任公司；

账 号：8111301011800521731_____；

3、租金及租赁保证金支付方式：

租金应按月支付，自本合同签订后的5个工作日内，乙方应支付至少1个月的租金及足额租赁保证金；之后在已交租金的租期最后一个月的30号前付清下一个月的租金。

4、其他费用

水费缴纳按1吨3.6元，乙方的用水量以乙方与物业公司认定的计量和方式为准，水费的支付应遵循每月结清原则，并按照乙方与物业公司签订的协议进行缴纳，逾期超过5个自然日甲方及物业公司有权采取断水断电措施。

电费缴纳按 1 度 1 元（包含公摊），乙方的用电量以乙方与物业公司认定的计量和方式为准，电费的支付应遵循每月结清原则，并按照甲方与物业公司签订的协议进行缴纳，逾期超过 5 个自然日甲方及物业公司有权采取断水断电措施。

乙方应遵循本合同的以下约定，按照甲方与物业公司签订的协议进行缴纳物业费：6 元/m²。

乙方逾期交付租金、物业费、水电费等费用，甲方或物业公司将立即以书面通知形式告知乙方，督促乙方于 5 日内缴纳相关费用；逾期 5 日未缴纳的，物业公司停止水、电供应。

五、房屋交接约定

1、交付：房屋及相关配套设施在合同签订且乙方已按照本合同的约定向甲方缴纳租金及租赁保证金，并与甲方指定的物业公司签订相关管理协议后 5 个工作日内交付。

2、返还：租赁期满或合同解除后，乙方应于合同终止后三日内返还该房屋及其附属设施。乙方返还该房屋及其附属设施时应当保证其符合正常使用后的状态。返还时，乙方应将房屋清扫干净、搬迁完毕并恢复原状，在经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用，方可视为正确返还房屋及其附属设施。返还房屋时，应由甲乙双方在《房屋返还清单》上签字盖章。若房屋返还交接时乙方未按照上述要求返还房屋，甲方有权不予返还租赁保证金。

3、租赁期满或合同解除的，返还房屋时，乙方添置的可移动物品可由其自行收回，否则，在房屋返还日 15 天后，

视为乙方已经放弃对这些物品的所有权，甲方有权自行处置。对于乙方装饰、装修的不可移动部分归甲方所有，甲方不予赔偿；未经甲方书面同意，乙方不得拆卸或破坏，否则，须赔偿由此造成的损失，此等情况下，甲方有权不予返还租赁保证金。

4、甲方清理和处理乙方物品所产生的费用，全部由乙方负责，甲方亦可从租赁保证金中予以扣除，不足部分由乙方补足，否则甲方可通过电话、书面或诉讼等手段催交。因诉讼产生的费用由乙方承担（包括但不限于诉讼费、律师代理费、鉴定费、保全费、评估费、公告费等）。

5、本合同期满或提前终止前，乙方须向有关部门变更、注销任何乙方以房屋作为登记注册地址之用途的手续，并在返还租赁场所后的10个自然日内向甲方出示相关证明。

六、房屋使用要求：

1、乙方使用房屋进行装修或生产经营，必须遵守国家《安全生产法》、《消防法》、《环保法》等有关法律法规及《连江温麻历史文化街区（魁龙坊）运营管理手册》，若违反，对甲方造成的损失及引起的相应责任，由乙方承担。

2、乙方应在装修前向物业公司提交装修设计方案，方案经审核批准后乙方方可动工，并于____年__月__日前完工营业。

3、如乙方未经甲方同意擅自更改甲方确认后的装修方案，甲方有权要求乙方立刻停止装修，对原有的房屋进行修复，所造成的一切损失及责任由乙方承担，否则甲方有权自

行拆除，由此产生的费用、损失及责任均由乙方承担，如无法恢复原状，甲方则有权诉诸法律，乙方应承担由此引发的一切法律后果。

4、乙方在营业时间内应绝大部分空间（70%以上）对外开放，作为公众参观、购买的场所，且不得将该租赁商铺建设成为只针对少数人开放的场所（具体指具有私人会所性质的高档餐馆、休闲、健身、娱乐场所、俱乐部、交流中心、接待中心、培训基地等）。

5、因使用不当或其它人为原因而使房屋或设施设备损坏的，乙方负责维修及支付相关费用。造成人身损害的，乙方承担侵权赔偿责任，并消除由此给甲方产生的不利影响。

七、其他约定：

1、乙方对于房屋的装修及运营应按《连江温麻历史文化街区（魁龙坊）运营管理手册》规定，甲方有权根据运营管理需要修订更新《连江温麻历史文化街区（魁龙坊）运营管理手册》，并以书面形式告知乙方，乙方需无条件按照最新版本执行。

2、租赁期间，除本合同另有规定外，若甲方因自用或政府需要对租赁房屋进行拆迁、拆除和改造等或不可抗力原因造成本合同不能继续履行，甲方有权单方面提前终止合同，并不承担违约和赔偿责任，但需提前三十天通知乙方，乙方应在通知要求的限期内腾退房屋归还甲方，若乙方逾期腾房视为违约，应按本合同约定承担违约责任。因甲方提前通知终止合同的，对于乙方的装修改造投入，经双方协商后予以

确认。

3、如乙方提前退租，应至少提前三个月书面通知甲方，在取得甲方书面同意后，乙方租金计算至退租当月，未满一个月按一个月计算，押金作为违约金不予退还。同时乙方应结清使用期内与租赁相关的其他费用，遗留物和装修清场约定按照本合同相关约定执行。

4、乙方应对甲方正常的房屋检查给予协助，同时乙方应负责做好房屋的消防、安全、治安等工作。

八、违约责任：

乙方有下列行为之一的，甲方有权要求乙方限时整改，若整改不彻底，甲方有权解除本合同、收回房屋，并没收租赁保证金，乙方并承担由此产生的责任：

1、乙方未按时缴纳租金，每逾期一天，由甲方按最后一年月租金额的千分之五向乙方收取违约金。乙方超过 30 个自然日未缴纳租赁期内发生的费用（租金、物业管理费、水电费等）。

2、房屋返还交接时乙方未按照甲方要求将房屋恢复原状。乙方逾期返还房屋，甲方有权自行收回房屋，甲方亦有权采取停水、停电等方式促使乙方返还房屋。

3、乙方未出示向有关部门变更、注销任何乙方以房屋作为登记注册地址之用途的相关证明。

4、乙方使用房屋进行装修或生产经营，未遵守国家相关法律法规规定及《连江温麻历史文化街区（魁龙坊）运营管理手册》，或装修方案未报甲方审核同意，或乙方未经甲

方同意擅自更改甲方确认后的装修方案，并拒绝整改。

5、乙方未在营业时间内确保绝大部分空间（70%以上）对外开放，作为公众参观、购买的场所，或将该租赁商铺建设成为只针对少数人开放的场所（具体指具有私人会所性质的高档餐馆、休闲、健身、娱乐场所、俱乐部、交流中心、接待中心、培训基地等）并拒绝整改。

6、乙方未在指定时间前完成装修并营业，且未获得甲方书面同意。

7、租赁期间乙方擅自改变合同约定经营业态。

8、乙方在租赁期间，未遵循《连江温麻历史文化街区（魁龙坊）运营管理手册》相关规定，并拒绝整改的其他情况。

9、商户在未经榕发（连江）温麻实业有限责任公司许可的情况下，擅自改变建筑制式与结构。

10、商户违反国家安全、卫生等相关法律法规，售卖国家明令禁止的物品、易燃易爆危险品，以及各类违法违规物品。

11、食品商铺售卖的食品，不符合国家食品安全相关规定。

如乙方违反以下约定，甲方有权要求乙方限时整改，若未在规定时间内完成整改，甲方有权解除本合同、收回房屋，并没收租赁保证金，乙方三年内不得参与甲方项目的经营。所造成的后果、费用与责任，由乙方自行承担。由此造成甲

方损失的，乙方还应负责赔偿。

1、租赁期间，乙方不得以任何形式将房屋的全部或部分转租、分租或借用给他人，或以联营、合伙、入股、承包、合作经营、与他人调剂交换及其他形式转移(以下简称“让渡”)房屋的使用权，除上述责任外，由甲方按最后一年月租金额的2倍向乙方收取违约金。

九、其他事项

1、如因不可抗力的原因而使承租的房屋或设备损坏的，双方互不承担责任。

2、因房屋所在街区规划调整或政府需要对房屋进行拆迁、拆除和改造等或不可抗力原因造成本合同不能继续履行，甲方有权单方面提前终止合同并不承担赔偿责任，但需在合理期限内提前通知乙方，乙方应在通知要求的限期内腾退房屋归还甲方，若乙方逾期腾房造成损失的，由乙方自行承担。

3、本合同生效后，乙方自行负责消防、安全生产、环保、卫生等责任。因不规范操作等原因发生火灾或人员伤亡等意外事故，均由乙方自行负责并承担所有损失，与甲方无关，造成甲方损失，乙方应负责赔偿(包括但不限于侵权损失、审计费、鉴定费、评估费、公证费、诉讼费、律师代理费、保全费、通知公告费等)。

4、凡因履行本合同或与本合同相关的一切争议，双方应通过协商解决，若协商不能解决的，向甲方所在地法院提起诉讼。

5、本合同附件与本合同具有同等法律效力。

6、本合同经甲乙双方签章后成立，于乙方缴清租赁保证金后生效。本合同（及附件）一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

7、本合同生效后，双方对合同内容的变更或补充应采取书面形式，作为本合同的附件。附件与本合同具有同等的法律效力。

8、本合同首部所记载的乙方的通讯地址将被视为用于与本合同相关事宜的所有通知及司法文件的有效通讯地址。如有变更，应立即书面通知甲方，否则乙方应承担相应的不利后果。合同任意一方当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知对方和拒绝签收等原因，导致合同一方当事人或者法院、仲裁机关等司法机关，发送的各类文件、文书未能被当事人实际接收的，以邮寄文书投递之日起第五日或相关邮寄文件退回之日视为送达之日（以先到日期为准）。

9、租期满时或合同解除后，乙方应立即归还房屋。如乙方逾期搬离房屋或者未办理完毕交接手续，每逾期一日，按约定的日租金（月租金÷30）的1.5倍支付房屋占有使用费，并按月租金额的千分之五支付违约金，可以从保证金中扣除。

十、保密条款

1、双方应当对本协议的内容、因履行本协议或在本协议期间获得的或收到的对方告知单、管理条约等信息的内容（简称：保密资料）保守秘密，未经信息披露方书面事先同意，不得向本协议以外的任何第三方披露。

2、除非得到另一方的书面许可，甲乙双方均不得将本合同中的内容及在本合同执行过程中获得的对方的商业信息向任何第三方泄露。

3、因一方泄露另一方商业信息给第三方，造成经济损失的，另一方有权要求信息披露方赔偿因此所造成的经济损失。

4、本保密条款在合同有效期结束后继续生效。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

联系电话：26666601

乙方（盖章）：

法定代表人（签字或盖章）：

联系电话：