



# 山东济南烟草有限公司 房屋租赁招租文件

项目名称：济南市市中区旅游路 28666 号国华东方美郡 109 号楼  
二楼写字楼租赁权拍卖项目

项目编号：

委托人：山东济南烟草有限公司  
拍卖代理机构：光彩银星拍卖有限公司

二〇二四年五月

## 目 录

第一章 拍 卖 公 告 .....	1
第二章 拍卖规则 .....	2
第三章 拍卖需求 .....	7
第四章 合同条款及格式 .....	10

# 第一章 拍卖公告

中国拍卖行业最高资质AAA企业

银拍公字【2024】第 178号（总4829期）

受委托，我公司定于2024年6月3日上午09:30在洪力拍卖平台（www.honglipai.net，公众号：洪力），以增价的方式现状公开拍卖以下房屋租赁：位于济南市市中区旅游路28666号国华东方美郡109号楼二楼写字楼租赁权，总建筑面积1037.19 m<sup>2</sup>，装修期30天，参考价72万元/年，竞买保证金20万元。

以上房屋租赁权租期3年，首年租金后，以后每年租金在上一年基础上递增2%。自公告之日起工作时间在标的所在地展示。

**资格要求：**1、具有独立承担民事责任能力的法人企业、其他组织和自然人。法人企业须具有良好的商业信誉和健全的财务会计制度，在经营活动中没有重大违法违纪记录或重大安全问题，在“信用中国”网站中未被列入失信被执行人、重大税收违法案件当事人名单。

2、承租人未被山东济南烟草有限公司列入黑名单。

有意竞买者，请于2024年5月31日16时前将竞买保证金交至拍卖人指定账户（户名：光彩银星拍卖有限公司，账号：74040078801900000825，开户行：上海浦东发展银行济南市分行市中支行），以到账时间为准。自行登录洪力拍卖平台办理注册参拍并联系我公司办理竞买手续。未竞得者保证金于拍卖会后5日内无息全额退还。

联系电话：18253162722

监督电话：13335108788

光彩银星拍卖有限公司

2024年5月25日

## 第二章 拍卖规则

一、本拍卖规则依据《中华人民共和国拍卖法》等相关法律法规并遵循“公开、公平、公正、诚实信用”原则及价高者得规则制定。

二、本场拍卖会采用洪力拍卖平台（www.honglipai.net）进行，竞买人应自行注册网络拍卖平台账号，竞买人参加本场拍卖会即视为同意认可本拍卖规则并同意接受洪力拍卖平台相关规则条款。由于网络环境因素，网络拍卖过程中，如遇不可抗力，包括但不限于网络不通畅、平台出现故障、黑客攻击等事由可能会出现信息中断、竞价时间不完整、图文变异、系统瘫痪、竞买人无法在网上出价等情形，导致拍卖会无法正常进行，拍卖人有权延迟和（或）暂停另行举行拍卖会。若竞价记录可以恢复的，重新启动拍卖后，起始价为网络中断时的最高有效报价；若竞价记录无法恢复的，起拍价为标的起始价。如个别竞买人自身操作问题导致无法参加竞买的，由竞买人自负其责，委托人和拍卖人不承担任何责任。通过本平台进行网络拍卖的竞买人，承诺已经对可能发生的故障有充分准备，并放弃因此类故障要求委托人和拍卖人承担任何赔偿责任。

三、本场拍卖会的拍卖标的：济南市市中区旅游路 28666 号国华东方美郡 109 号楼二楼写字楼租赁权，总建筑面积 1037.19 m<sup>2</sup>，装修期 30 天，租期 3 年。租赁押金 6 万元，首年租金后，以后每年租金在上一年基础上递增 2%；其他事宜详见评估报告。标的现状拍卖。

四、特别声明：

1、房屋用途：仅限办公使用，竞买人承诺使用承租房屋从事的各项活动均符合国家法律、法规、规章和有关规定，不得从事网吧、

KTV 等娱乐性项目，不得从事扰民项目，严禁污染类经营，不可做餐饮， 依法经营并独立承担完全责任。

2、竞买人不得从事生产经营易燃易爆、有毒有害等危化品及法律法规明文禁止的生产经营业务。竞买人应于报名前充分了解租赁房产现状，并就竞买人欲从事的经营所需相关手续（包括但不限于环保、 卫生、消防、特行许可等）向相关部门作详细咨询，竞买人参与竞买 即视为已对租赁房屋进行充分了解，并且就经营事项已向相关部门咨 询并确定符合使用条件。

3、买受人需交纳 6 万元租赁押金。租赁期内买受人未征得出租方书面同意，不得进行转租或者分租。承租人保证绝对禁止对房屋现有结构进行改造，否则按合同的 违约处理，并承担由些产生的一切后果。

4、出租方不提供车辆停放场所；因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的，出租方、竞买人互不承担违约责任；

5、承租方保证绝对禁止对房屋现有结构进行改造,否则按合同的 违约处理,并承担由此产生的一切后果。（租赁房屋内的水、电、暖 等所需的配套设施需要自行改造，并自行安装水、电表，并自行办理开户。需自行安装暖气片，改造、开户前必须执行有关部门的规定， 经批准后方可实施，以上所产生的一切相关费用由承租人自行承担； 所有改造设施租赁到期后，无偿移交给承租方）。

6、房屋以现状交付使用，门、窗、管道等附属性设施如有破损，应由竞买人自行修复，费用自理。生活垃圾及建筑垃圾均由竞买人自行清理。

7、使用期间竞买人应遵守辖区内的各项管理，并遵守物业公司的管理制度，所产生的各项费用自行承担。

8、竞买人需自行承担承租房屋期间与承租的房屋有关的各项费用。

9、租赁房内棋牌桌椅、按摩椅、桌椅、文件柜、沙发红外报警设备、监控设备、警卫报警设备、电视、投影设备、会议音响设备、跑步机、网络机柜、不间断电源、网络交换机、区县接入层交换机、核心路由器、美的空调等所有物品承租人可无偿使用，避免损坏或不当使用，如在使用过程中发现物品存在问题或损坏，承租人按照发票金额照价赔偿。

10、自合同签订之日起30日为房屋装修期；房屋装修期内甲方不收取租金，乙方超出装修期限的天数将计入合同租赁期，甲方收取房屋租金。

11、在租赁期内，竞买人是该房屋的实际管理人，该房屋内发生的所有安全事故均由竞买人承担，与拍卖人及委托人无关，包括但不限于高空抛物、水电使用不当、在房间内摔倒等，给竞买人造成的人身伤害，拍卖人及委托均不承担任何责任，并因这些事故导致委托人的财产损失，也由竞买人承担。

五、拍卖人提供的拍卖资料属对标的物的一般性说明仅供竞买人参考。拍卖人及委托人对标的瑕疵等不作任何担保。在展示期内，竞买人应到拍卖标的现场及所属的相应部门进行调查了解，谨慎地了解标的的实际情况，自行鉴定或鉴别拍卖标的，委托人和拍卖人不承担瑕疵担保责任。一旦参与竞买，即表示已完全了解并认可标的的一切现状，并对自己的竞买行为承担全部法律责任。买受人在竞买前应对拍卖标的作详细了解，并充分估算拍卖所产生的各种费用。房屋面积与交房时测量面积出现误差，以交房时实际测量为准。如出现拍卖成交后发生非因委托人的原因不能正常经营等情况，委托人和拍卖人不承担任何责任。由于竞买人未对标的进行现场踏勘或了解不彻底所造成的损失与拍卖人、委托人无关，委托人和拍卖人对以上事项不承担任何责任和费用。

六、竞买人按照拍卖公告办理竞买手续参加竞买的，视为完全

了解并接受拍卖标的的一切现状，对标的存在的瑕疵及所造成的后果有充分的估计，一经成交确认，委托人和拍卖人不对拍卖标的的瑕疵或可能存在的瑕疵承担任何责任，买受人也不得以标的存在的瑕疵作为反悔的理由。若竞买人未能竞得拍卖标的，保证金在拍卖结束后5日内无息全额返还竞买人。

七、竞买人参加竞买应对自己的账号和密码进行保密，在本平台上以竞买人的帐号和密码登陆后进行的操作，均被视为竞买人的行为，竞买人应当对以其帐号进行的所有活动和事件负法律责任。竞买人一经确认报价，网上竞价平台均有记录，不得撤回或撤销，但拍卖师认定误操作的出价除外。竞买人不得扰乱拍卖秩序，更不得恶意串通，影响或操纵其他竞买人竞价，如有发现将取消其竞买资格，没收竞买保证金，并追究其相应的法律责任。

八、本次拍卖以增价方式进行，拍卖设有保留价。拍卖师有权临时调整加价幅度。拍卖标的的自由竞价时间设置为30分钟，延时竞价时间设置为3分钟。如遇特殊情况，拍卖师有权临时调整竞价时间。竞买人的最高应价达不到保留价时不能成交。

九、拍卖成交后，买受人须于2024年6月4日17时前与拍卖人签署《成交确认书》等相关资料，未能签署的以网络拍卖平台确认的为准，不影响拍卖的效力。

十、拍卖成交后，买受人须于2024年6月6日16时前将半年租金及租赁押金全额汇入拍卖人指定帐户（户名：光彩银星拍卖有限公司，账号：74040078801900000825，开户行：上海浦东发展银行济南市分行市中支行），剩余租金买受人按照《房屋租赁合同》的约定支付。拍卖公司按照第一年租金成交价2%的比例收取佣金，拍卖佣金由拍卖人直接从买受人的竞买保证金中扣除，剩余款项冲抵成交价款。竞买不成功者，保证金在拍卖结束后五个工作日内无息全额退还，逾期未足额缴纳者将承担违约的法律责任。竞买保证金不

予退还并承担相应的违约责任。

十一、买受人有下列行为之一的，视为违约：

- 1、网络拍卖成交结束后，买受人反悔的；
- 2、买受人逾期或拒绝签订《拍卖成交确认书》的；
- 3、买受人逾期或拒绝按照《拍卖成交确认书》的约定支付拍卖成交价款和拍卖佣金的。
- 4、买受人没有按照约定或逾期签署《租赁合同》的或签署合同后不办理交接手续、接收标的的；

十二、买受人违约的，委托人和拍卖人有权取消其买受人资格，并有权不予返还其竞买保证金，买受人的竞买保证金自动转为支付给拍卖人的违约金。因买受人违约，委托人另行出让该标的的，原买受人还须根据《中华人民共和国拍卖法》第三十九条第二款之规定承担责任：拍卖标的再行拍卖的，原买受人应当支付第一次拍卖中本人及委托人应当支付的佣金，再行拍卖的价款低于原拍卖价款的，原买受人应当补足差额。

十三、拍卖成交，买受人付清全部拍卖成交价款和拍卖佣金后，主动找委托方签署《租赁合同》，并按委托人要求交纳租赁履约保证金（即房屋租赁押金），由委托人与买受人以现状办理房屋交接手续，交接手续办理完毕后买受人即可获取拍卖标的，交接完毕后产生的一切税费及相关费用均由买受人承担，委托人和拍卖人不承担任何责任和费用。

十四、拍卖人已提请竞买人详细了解拍卖标的的面积、周边环境、存在的瑕疵等相关情况，竞买人一经参拍，即视为认可本《拍卖规则》的相关内容，并对自己的竞买行为负责，因竞买人对本拍卖规则理解有误而导致竞买人损失，由竞买人自行承担责任。

十五、本《拍卖规则》解释权归光彩银星拍卖有限公司。未尽事宜以双方签订的租赁合同为准。

竞买人已经在展示时间内认真查看了上述拍卖标的物，了解标的物一切现状，愿意按照标的物的现状参加竞买，对标的物公开展示无异议，认可，接受本《拍卖规则》的一切内容，并收到了本《拍卖规则》。

竞买人（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签名）：

光彩银星拍卖有限公司

2024年6月

竞买人声明：拍卖人已就以上拍卖规则特别是拍卖人或者拍卖委托人免责或者限制责任的条款和竞买人违约责任的条款向竞买人进行了详细说明，竞买人已仔细阅读并完全知悉和理解以上拍卖规则，竞买人愿意接受以上拍卖规则的约束并承担相应法律责任。

### 第三章 拍卖需求

济南市市中区旅游路 28666 号国华东方美郡 109 号楼二楼写字楼租赁权，总建筑面积 1037.19 m<sup>2</sup>，为使国有资产保值增值，计划将该房屋租赁权进行公开租赁。

#### 一、基本情况：

济南市市中区旅游路 28666 号国华东方美郡 109 号楼二楼写字楼租赁权，总建筑面积 1037.19 m<sup>2</sup>。租期 3 年，租赁押金 60000 元，首年租金后，以后每年租金在上一年基础上递增 2%。

#### 二、特别说明（根据房屋实际情况修改）

1、首年租金后，以后每年租金在上一年基础上递增 2%；

2、房屋用途：**仅限办公使用**，竞买人（承租人）承诺使用承租房屋从事的各项活动均符合国家法律、法规、规章和有关规定，不得从事网吧、KTV 等娱乐性项目，不得从事扰民项目，严禁污染类经营，不可做餐饮，依法经营并独立承担完全责任。

3、竞买人（承租人）不得从事生产经营易燃易爆、有毒有害等危化品及法律法规明文禁止的生产经营业务。竞买人（承租人）应于报名前充分了解租赁房产现状，并就竞买人（承租人）欲从事的经营所需相关手续（包括但不限于环保、卫生、消防、特行许可等）向相关部门作详细咨询，竞买人（承租人）参与竞买即视为已对租赁房屋进行充分了解，并且就经营事项已向相关部门咨询并确定符合使用条件。

4、买受人（承租人）需交纳租赁履约保证金 6 万元。租赁期内买受人（承租人）未征得出租方书面同意，不得进行转租或者

分租。承租人保证绝对禁止对房屋现有结构进行改造，否则按合同的违约处理，并承担由此产生的一切后果。

5、该房屋无集中供暖设施；出租方不提供车辆停放场所；因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的，出租方、竞买人（承租人）互不承担违约责任；

6、承租方保证绝对禁止对房屋现有结构进行改造, 否则按合同的违约处理, 并承担由此产生的一切后果。（租赁房屋内的水、电、暖等所需的配套设施需要自行改造，并自行安装水、电表，并自行办理开户。需自行安装暖气片，改造、开户前必须执行有关部门的规定，经批准后方可实施，以上所产生的一切相关费用由承租人自行承担；所有改造设施租赁到期后，无偿移交给承租方）。

7、房屋以现状交付使用，门、窗、管道等附属设施如有破损，应由竞买人（承租人）自行修复，费用自理。生活垃圾及建筑垃圾均由竞买人（承租人）自行清理。

8、使用期间（竞买人）承租人应遵守辖区内的各项管理，并遵守物业公司的管理制度，所产生的各项费用自行承担。

9、竞买人（承租人）需自行承担承租房屋期间与承租的房屋有关的各项费用。

10、租赁房内棋牌桌椅、按摩椅、桌椅、文件柜、沙发红外报警设备、监控设备、警卫报警设备、电视、投影设备、会议音响设备、跑步机、网络机柜、不间断电源、网络交换机、区县接入层交换机、核心路由器、美的空调等所有物品承租人可无偿使用，避免损坏或不当使用，如在使用过程中发现物品存在问题或损坏，承租人按照发票金额照价赔偿。

11、合同签订之日其30日为房屋装修期，房屋装修期内甲方不收取租金，乙方超出装修期限的天数将计入合同租赁期，甲方收取房屋租金。

### **三、资格要求：（根据房屋实际情况修改）**

1. 承租人必须是在中华人民共和国境内依法注册的企业法人、其他组织或个人。

2. 承租人无违反有关的国家法律、法规和条例及违反商业道德的劣迹及其他不良记录(列入黑名单或严重违法失信行为信息记录的)。

3. 本项目不得分租或转租。

4. 承租人未被山东济南烟草有限公司列入黑名单。

5. 承租人应遵纪守法，不能利用该房产开展违纪违法活动。

6. 承租人不得从事生产经营易燃易爆、有毒有害等危化品及法律法规明文禁止的生产经营业务。

7. 承租人对在该房产内发生的各项行为负安全责任。

### **四、付费相关要求**

1、承租人需参加拍卖公司组织的租赁权网络竞价公开拍卖，成功竞价后，先付后用，具体以租赁合同约定为准。

2、因资产出租行为所发生的相关税费由出租人承担，承租人承租后日常发生的物业费、垃圾清运费、水电暖等费用由承租人承担。

3、其他与租赁合同约定不符事宜，以出租合同约定为准。

## 第四章 合同条款及格式

合同编号：

# 房屋租赁合同（出租）

仅供参考，以正式签订文件为准

甲方：山东济南烟草有限公司

乙方：\_\_\_\_\_

签订时间：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_

## 基本信息

甲方（出租方）：

住所地（地址/邮编）：

法定代表人：

联系人（经办人）：

联系电话：

电子邮箱：

即时通讯账号（如：微信号）：

传真：

联系地址（邮编）：

开户行：

账号：

税号：

乙方（承租方）：

住所地（地址/邮编）：

法定代表人：（承租方为法人的填写）

身份证号码：（承租方为个人的填写）

联系人（经办人）：

联系电话：

电子邮箱：

即时通讯账号（如：微信号）：

传真：

联系地址（邮编）：

开户行：

账号：

税号：

## 第一条 本合同签订依据

1.1 依照《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》及《商品房屋租赁管理办法》等法律法规，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的原则基础上，共同起草、修订并签订本合同。本合同项下涉及的所有内容均适用于中华人民共和国法律进行解释并受其约束。

1.2 鉴于甲方具备房屋出租业务的合法资质和能力，甲方能够满足乙方房屋租赁服务需求，乙方根据本合同约定的对价、期限和质量等条件，承租甲方房屋。甲方的合同目的系在完全履行本合同义务前提下收取本合同约定对价款。甲乙双方对于前述合同目的充分理解，保证积极促进实现和及时补偿。

## 第二条 房屋基本情况

2.1 房屋地址：路号、栋号、门牌号，户型：室厅卫厨，建筑面积\_\_\_\_\_平方米，出租面积\_\_\_\_\_平方米，实用面积\_\_\_\_\_平方米。

（见附件 1 房屋权属证明资料及房屋平面图。）

（说明：若为非成套出租、分租的，注明具体哪间或位置，如有共享空间，也应注明。应附“红线图”作为合同附件标示。）

2.2 附属设施：房屋附属物品和设施、设备情况详见《房屋交验确认书》（附件2）。该附件作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满交还该房屋时的验收依据。

2.3 权属状况：甲方对该房屋享有出租权，房屋权属证明资料及房屋平面图见附件 1。本房屋未设定抵押，未查封，未设立居住权，且未与任何第三方签署居住权协议，无共有人（说明：此处据实填写，若有共有人，应明确：共有人同意出租）。

### 第三条 租赁用途和租赁期限

3.1 租赁用途：\_\_\_\_\_。

3.2 租赁期限共\_\_年，自\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_年\_\_月\_\_日止。

3.3自合同签订之日起30日为房屋装修期；房屋装修期内甲方不收取租金，乙方超出装修期限的天数将计入合同租赁期，甲方收取房屋租金。

3.4 租赁合同期满，乙方应如期交还所租赁房屋；乙方逾期不交还的，甲方有权收回所租赁房屋。甲方如需继续出租，经原批准机构批准，双方另行签订租赁合同。

### 第四条 租赁费用

#### 4.1 租金

(1) 租金每月小写：\_\_元（大写：\_\_元），年租金合计小写：\_\_元（大写：\_\_元），合同期内租金总额合计小写：\_\_元（大写：\_\_元）。该租金金额为含税金额。其中，不含税金额为人民币小写：\_\_元（大写：\_\_元），税额为人民币小写：\_\_元（大写：\_\_元）。租金支付数额及日期如下：

第一期：\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_年\_\_月\_\_日，租金为小写：\_\_元（大写：\_\_元）。支付时间为\_\_年\_\_月\_\_日前。

第二期：\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_年\_\_月\_\_日，租金为小写：\_\_元（大写：\_\_元）。支付时间为\_\_年\_\_月\_\_日前。

第三期：\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_年\_\_月\_\_日，租金为小写：\_\_元（大写：\_\_元）。

\_\_\_元)。支付时间为\_\_\_年\_月\_日前。

.....

.....

(2) 甲方收到租金后\_\_\_日内应提供合规的“房屋租赁费” 增值税专用发票(普通)发票。

#### 4.2 押金

(1) 乙方应向甲方缴纳押金作为乙方履行本合同各项条款的保证。

\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前，乙方应支付给甲方押金，小写：元（大写：\_\_\_\_\_元）。

(2) 租赁期限届满或合同解除之日起 3日内，在乙方全部履行本合同约定的各项义务（包括但不限于返还租赁房屋、补足所欠款项）后，甲方将押金抵扣乙方应交而未交的租金、费用以及乙方应当承担的违约金、赔偿金后，剩余部分返还乙方。本合同另有约定的，从其约定。

#### 4.3 其他费用

(1) 租赁期间，房屋的物业管理费、水电费、电话费、有线电视费、网络使用费、燃气费、供暖费、房屋租赁税费、卫生费、车位费、环境卫生费、保安治安费等费用由乙方承担，并由乙方承担延期付款的违约责任。

(2) 在租赁期内，如因政策变更、政府有关部门征收除本合同列出项目外但与使用该房屋有关的费用，均由乙方支付。

(3) 本合同未列明的与租赁房屋有关的其他费用均由乙方承担。如甲方垫付了应由乙方支付的费用，乙方应在甲方出示相关缴费凭证后

日内向甲方支付相应费用。

(4) 各方应据实缴纳上述费用，因政策调价等原因发生价格变动的，按照变动后的价格执行。

#### 4.4 币种

本合同租赁期限内的租金、押金及其他费用均以人民币计价，以人民币收取。

#### 4.5 付款方式

乙方以银行转账方式向基本信息页的甲方账户支付租金、押金及其他费用。合同双方应各自承担其在银行发生的汇款费用及其他银行费用。

乙方付款至本合同“基本信息”页的甲方账户，视为履行了付款义务。甲方账户信息变化的，应在变更前书面通知乙方。

### 第五条 房屋交付

5.1 甲方应当于\_\_\_\_年\_\_月\_\_前将房屋按照约定条件交付给乙方。

5.2 房屋交接时，甲、乙双方应当对本合同 2.2 中房屋附属物品和设施设备进行交验，并签订《房屋交验确认书》（详见附件2）。

### 第六条 房屋使用及维修

6.1 甲方保证房屋的建筑结构和设施设备符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，甲方不得擅自改变房屋内部规划布局且满足基本使用功能，不危及人身安全，有权督促乙方落实房屋使用安全措施。

6.2 乙方保证遵守国家、地方的法律法规规定以及本房屋所属物业管理区域的管理规约，按照规定的房屋用途合理使用房屋，对发现的安全隐患应当自行或者通知甲方消除。

6.3 租赁期内，双方应共同保障本房屋及其附属物品、设施设备

处于适用和安全的状态。

(1) 对于本房屋及其附属物品、设施设备，因自然属性或合理使用等非乙方原因导致的损毁，乙方应及时通知甲方修复；甲方未在约定时间内维修、更换的，乙方可代为维修、更换，费用由甲方承担。

(2) 对于本房屋及其附属物品、设施设备，因乙方原因导致的损毁，由乙方负责维修、更换或承担赔偿责任。

6.4 租赁期内，未经甲方书面同意，乙方不得增设或拆改附属设施设备。

6.5 租赁期内，乙方不得擅自改变房屋用途，不得利用本房屋从事违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

## 第七条 装修

7.1 如乙方计划对租赁房屋进行装修，应至少提前\_\_\_日向甲方提交装修施工方案（包括但不限于施工图纸、所雇佣的施工单位及人员的情况等），经甲方审核、书面同意并报经政府相关部门正式批复同意（说明：如不需审批可删除），且施工单位向甲方支付\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元整）作为施工保证金后，方可进行施工。施工结束后，经甲方验收，确认是按照甲方同意的施工方案进行的施工，且无毁坏租赁房屋及其附属设施、设备等情况时，甲方向施工单位退还全部施工保证金。本条涉及的施工费用及向政府相关部门申报的费用等支出，一律由乙方负担。

7.2 乙方在对租赁房屋装修期间，需动火作业时，必须事先取得甲方或商管公司的书面许可，但甲方或商管公司的许可并不免除乙方应承担的消防安全责任。

乙方应按照甲方会审装修施工方案的意见进行装修工程。甲方对乙方提交的装修施工方案给予书面同意不代表乙方的装修设计符合政府相关部门的要求，也不能视作甲方对乙方的装修工程承担任何责任。

7.3 乙方按 7.1 条对租赁房屋进行装修的，可按装修施工方案返还租赁房屋，返还租赁房屋时甲方要求恢复原状的，乙方应按照甲方要求恢复原状。

7.4 对于乙方装修、改善和增设的他物，乙方应承担维护及维修的义务。

## 第八条 甲乙双方的权利和义务

### 8.1 甲方权利和义务

(1) 甲方有权按本合同约定收取租金、押金及其他费用。

(2) 如乙方在租赁过程中，出现需要由甲方出面协调、解决的问题，甲方应积极配合。

(3) 甲方有权组织工作部门和工作人员定期对乙方使用房屋情况进行实地查看，定期通过各有关途径查询了解乙方经营、资信等情况。

(4) 甲方应保证乙方在租赁期限内的租赁权利不受第三方的侵害或干扰。甲方保证该房屋产权属于甲方，没有产权纠纷，没有资产抵押等。

### 8.2 乙方权利和义务

(1) 乙方应在签订本合同时向甲方提供加盖公章的营业执照副本、身份证明复印件各\_\_\_\_份，作为甲方存档备查的承租方信息资料。

(2) 乙方应按本合同约定及时向甲方缴纳租金、押金及其他费

用。如乙方不能按期缴纳，甲方有权要求乙方缴足未按期缴纳的部分，并按照本合同的约定另行支付迟延履行违约金。

(3) 乙方应保持房屋符合约定的用途，不得实施下列行为：

- ①利用租赁房屋进行违法、犯罪活动，损害社会公共利益。
- ②将所租赁房屋转租或分租给第三方，或允许第三方使用。
- ③擅自转让本合同部分或全部的权利或义务，或以此设定担保。
- ④未经甲方书面同意，以任何方式破坏租赁房屋的外观及整体形象。

⑤使用房屋时影响他人相邻权，或对周边其他单位或个人的正常生产生活造成不良影响。

⑥其他违反国家法律法规规章及当地政府有关租赁房屋使用管理的行为。

(4) 在租赁期限内，租赁房屋内的安全由乙方负责，租赁房屋内物品丢失、损坏的，甲方不承担责任。

## 第九条 租赁房屋的返还

9.1 本合同租赁期限届满或达到本合同约定情形而导致合同终止的，乙方应在租赁期限届满日或合同终止日返还该租赁房屋及其附属设施、设备，经甲方验收认可并在《租赁房屋交还确认书》（附件3）上签名盖章，即视为乙方返还完成。

9.2 若乙方在租赁期限届满日或合同终止日未返还租赁房屋的，甲方有权要求乙方立即搬出，同时甲方有权向乙方追偿超出租赁期限部分的租金及因清除、清理、处置乙方遗留物品所产生的必要费用。

9.3 乙方返还租赁房屋时，应确保租赁房屋处于完好和可出租状态（因自然属性及合理使用发生的损耗除外）。如甲方发现由于乙方

原因造成该租赁房屋及其附属设施、设备损坏时，甲方有权要求乙方进行更换或修复，或在乙方已缴纳的押金中扣除该损坏部分的更换或修复费用（若押金不足以弥补该损坏部分的更换或修复费用的，应由乙方向甲方赔偿差额部分）。

## **第十条 租赁房屋的转让**

10.1 在租赁期限内，租赁房屋的所有权人可将本合同项下的租赁房屋出售或转让给任何第三方，而无需征得乙方同意，但应在出售或转让前

\_\_\_ 日内通知乙方。在同等条件下，乙方享有优先购买的权利。

10.2 甲方承诺，在租赁期限内，租赁房屋的所有权人出售或转让本合同项下的租赁房屋，将在出售或转让协议中明确规定，该租赁房屋的受让人承担及继续履行本租赁合同。

10.3 乙方同意上述出售或转让的受让人作为行使及履行本合同项下甲方全部权利、义务的一方。

## **第十一条 优先承租权**

本合同租赁期限届满，甲方有权收回该租赁房屋，乙方应如期完好交还。租赁期满前，无论甲方决定是否继续出租租赁房屋的，均应当提前至少\_\_\_ 日将决定书面通知乙方。甲方决定继续出租的，应当说明出租价格及其他条件。在同等条件下，乙方对租赁房屋享有优先承租权。如果乙方在租赁期满前回复拒绝或不予回复的，甲方有权将租赁房屋另行出租给第三方，到期乙方应无条件搬出。

## **第十二条 合同解除**

12.1 合同期内，任何一方主张解除本合同，应提前 10 日书面向对方提出，双方协商解决。

12.2 出现下列任一情形，主张合同解除一方应在该情形发生 10 日内通知对方，自该通知到达对方之日起本合同解除，双方互不承担违约责任：

(1) 租赁房屋因政府规划、城市建设需要被依法列入拆迁范围的，但签订本合同时甲方已经知道或应当知道的除外。

(2) 因不可抗力致使租赁房屋毁损、灭失或造成其他损失的。

(3) 甲方生产规划需要时。

(4) 其他：\_\_\_\_\_。（说明：根据情况双方约定。）

12.3 出现下列任一情形，甲方有权免责主张解除本合同，收回房屋：

(1) 乙方违反合同约定将租赁房屋转租或分租给第三方，或以其他方式转让本合同部分或全部的权利或义务的。

(2) 在履行期限届满前，乙方明确表示或者以自己的行为表明不履行主要债务。

(3) 乙方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的。

(4) 非因甲方原因拖欠租金、押金、其它费用及拒不承担赔偿责任超过\_\_\_日，且仍不按本合同约定缴足或履行的。

(5) 违反国家法律法规规章及当地政府有关租赁房屋使用管理的行为，情节严重的。

(6) 除上述特定情形之外，乙方未能履行本合同约定主要义务，包括但不限于擅自改变本合同约定的租赁房屋用途、擅自拆改、变动或损坏租赁房屋主体结构、利用租赁房屋进行违法、犯罪活动、未及时配合履行甲方为实现合同目的要求乙方实施相关行为的，甲方书面

催告要求乙方限期整改，乙方未在甲方催告限期内纠正完毕的。

(7) 其他：\_\_\_\_\_。（说明：根据情况双方约定。）

出现上述任意情形时，本合同自甲方解除合同通知到达乙方后立即解除。因本条款解除合同的，甲方无需承担任何违约责任，无需赔偿乙方任何损失。

12.4 出现下列任一情形，乙方有权主张解除本合同：

(1) 甲方迟延交付租赁房屋达 30 日的。

(2) 甲方交付的租赁房屋严重不符合本合同约定或严重影响乙方人员安全、健康的。

(3) 不承担约定的维修义务，致使乙方无法正常使用房屋的。

(4) 因甲方权属或债务纠纷严重影响乙方居住的。

(5) 租赁房屋被司法机关或行政机关依法查封或扣押的。

(6) 其他：\_\_\_\_\_。（说明：根据情况双方约定。）

出现上述任意情形时，本合同自乙方解除合同通知到达甲方后立即解除。因本条款解除合同的，乙方无需承担任何违约责任，无需赔偿甲方任何损失。

12.5 其他法定的合同解除情形。

### 第十三条 违约责任

13.1 乙方未按本合同约定返还租赁房屋或有本合同 12.3 条约定的情形之一的，应按月租金的\_\_\_%（说明：可自行约定合同解除的违约金）向甲方支付违约金。

13.2 乙方逾期支付租金、押金或其他费用的，每逾期一日，应当按月租金的 0.1%向甲方支付违约金。

13.3 乙方未按本合同第七条进行装修的，甲方可以要求乙方恢

复原状或赔偿经济损失。

13.4 甲方有本合同 12.4 条约定的情形之一的，应按月租金的 30%（说明：可自行约定合同解除的违约金）向乙方支付违约金。

13.5 在租赁期限内，非因乙方原因而甲方需提前收回该租赁房屋的，甲方应提前\_\_\_日通知乙方，同时甲方应退还相应的租金、押金及其他费用（说明：据实修改）。在租赁期限内，若乙方出现破产、被吊销营业执照或有迹象表明乙方已停止营业、已无力清偿到期债务的，甲方可提前终止本合同并收回租赁房屋，乙方应自行承担其因此遭受的损失及费用。

13.6 乙方违反合同约定转租或分租，或者以其他方式转让本合同部分或全部的权利或义务、或以此设定担保的，所涉第三方对甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任并承担由此产生的全部费用，包括但不限于调查费用、诉讼费用、律师费用、保全保险费用等。

13.7 乙方不得向甲方及其工作人员（包括项目相关方及人员）行贿，发生行贿行为的，甲方有权根据本单位相关制度进行处理，并将乙方纳入行业“黑名单”管理。乙方应按月租金的 2倍向甲方支付违约金。

13.8 如本合同约定的乙方需向甲方支付的违约金不足以弥补甲方造成的人身损害或经济损失的，乙方应按照甲方的实际损失进行赔偿，甲方的实际损失包括但不限于甲方向第三方采购本项目的价差损失、向第三方支付赔偿或补偿、以及甲方为维护自身权益而支付的交通食宿费、鉴定评估费、调查费、诉讼费、律师费、保全担保费、公告费等。

13.8 除甲乙双方违约外，在本合同有效期内，甲乙双方不得无

故终止本合同，若确需终止，则应提前书面通知对方。有合理理由终止合同的，经双方协商签订终止合同书。无正当理由终止合同的一方应向另一方承担赔偿责任。

13.9 在相关案件查办时，乙方及其工作人员有配合证据、作证的义务，如果发生拒不配合监委调查工作的情形，甲方有权采取警示约谈、降低考核评价分数、降低供货份额、缩短服务期限、终止或解除合同等多种处理措施。

#### **第十四条 不可抗力**

本合同任何一方由于不可抗力的原因不能履行合同时，应在相关情况发生后 **3** 日内向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构证明以后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。迟延履行期间发生的不可抗力不具有免责效力。

受到不可抗力影响的一方必须尽合理的努力减少不可抗力事件的影响，包括根据合理判断采取适当措施；与另一方协商制定并实施补救措施以减少或消除不可抗力影响和损失；不可抗力结束后必须尽快恢复履行本合同义务。不可抗力影响如持续 **1** 个月以上，任何一方均有权单方面终止全部或部分合同。

#### **第十五条 争议解决**

在合同履行中，如发生争议应由双方协商解决，如协商不成，任何一方可向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

#### **第十六条 通知与送达**

16.1 甲乙双方确认合同基本信息页中载明的联系人、联系电话、电子邮箱、传真、邮编、即时通讯账号、联系地址作为各自的合法有

效的联系方式及送达地址，双方一致同意接受电子送达方式。本合同项下任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当以书面形式发送至本合同基本信息页约定的送达地址。

一方当事人变更送达地址信息/电子送达信息的，应当在变更后3日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与其他送达方式具有同等法律效力。

16.2 本合同基本信息页约定的送达地址系双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院的法律文书送达地址，各方确认上述送达地址及送达方式适用于诉讼的各阶段，包括但不限于一审、二审、再审、特别程序及执行程序。

人民法院按照上述各方当事人提供的一种或多种送达方式送达法律文书，送达时间以上述送达方式中最先送达的为准。

合同各方当事人保证提供送达地址/电子送达信息准确、有效，如果提供的地址/电子送达信息不确切，或者不及时告知变更后的地址/电子送达信息，使法律文书无法送达或未及时送达，自行承担由此可能产生的法律后果。

人民法院按上述各方当事人提供的送达地址/电子送达信息进行送达，因当事人提供的地址/电子送达信息不确切，或者不及时告知变更后的送达地址/电子送达信息，导致法律文书未能被受送达人实际接收的，直接送达的，民事诉讼文书留在该地址之日为送达之日；邮寄送达的，文书被退回之日为送达之日；电子送达的，以送达信息到达受送达人特定系统时，即为送达。

16.3 合同送达条款为独立条款，不受合同整体或其他条款的效力的影响。

## 第十七条 合同条款效力

17.1 下列文件均视为本合同不可分割的组成部分来进行解释，如果合同文件存在歧义或不一致，则根据如下优先次序来判断：

(1) 本合同书；

(2) 附件：房屋权属证明资料及房屋平面图；房屋交验确认书；租赁房屋交还确认书；廉洁合同；约谈事项告知书；供应商资质证明（含营业执照等）；供应商法定代表人身份证明；供应商法定代表人授权委托书；

(3) 成交确认书；

(4) 招租文件；

（说明：此处根据实际修改，如果有附件，逐一系列明附件名称，同时应保证本合同及其附件内容与招投标文件内容无实质性冲突。）

17.2 合同双方如需对合同内容做出任何修改和补充，应以书面形式另行签署补充协议，该补充协议经双方协商后，由法定代表人或委托代理人签章，加盖双方公章或合同专用章方可生效。另行签署的补充协议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。

17.3 本合同任何条款的无效或不可执行，不影响其他条款的有效性和可执行性，也不影响整个合同的效力。

17.4 除合同文本特别说明或双方另有约定外，本合同中提及的“日”，均指日历日。

17.5 甲乙双方对本合同各条款的含义认识一致，签订前任何一方已提请对方注意对本合同各条款，尤其是免除或者限制一方责任的条款，作了全面、准确的解释，并应对对方要求对相应条款做了说明。签订合同系甲乙双方基于对合同文本全面、准确、一致的理解而做出

的自愿、平等、真实意思表示。

## 第十八条 合同生效

18.1 本合同自双方法定代表人或委托代理人签章，加盖双方公章或合同专用章方可生效。

18.2 本合同正文为清洁打印文本，合同正文中任何手写或涂改或非打印的文字或者图形，除非另经双方确认，否则不产生约束力。

18.3 本合同及其附件为中文文本，一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

(以下为签订栏，无正文)

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

法定代表人（或委托代理人）

法定代表人（或委托代理人）

（签章）：

（签章）：

签订时间： 年 月 日

签订时间： 年 月 日

附件 1

**房屋权属证明资料及房屋平面图**

(说明：根据合同实际，据实设计附件样式和填写内容。)

## 附件 2

## 房屋交验确认书 (参考样式)

分 类	名称	品牌	型号	数量	物品状况
电 器					
家 具					
物 品	遥控器	电视__个, 空调__个, 机顶盒__个, 备注:			
	门禁卡	<input type="checkbox"/> 无/ <input type="checkbox"/> 有__张, 备注:			
	钥匙	单元门__把, 入户门__把, 其他__把, 备注:			
	水卡	<input type="checkbox"/> 无/ <input type="checkbox"/> 有__张, 备注:			
	电卡	<input type="checkbox"/> 无/ <input type="checkbox"/> 有__张, 备注:			
	燃气卡	<input type="checkbox"/> 无/ <input type="checkbox"/> 有__张, 备注:			
	路由器	<input type="checkbox"/> 无/ <input type="checkbox"/> 有__个, 备注:			
相 关 费 用	名称	单位	单价	起计时间	起计底数
	水费				
	电费				
	燃气费				
	电视费				
	上网费				
	电话费				
	物业管理费				
	车位费				
	供暖费				
其 他					

甲方法定代表人 (或委托代理人) 签章:

乙方法定代表人 (或委托代理人) 签章:

房屋交验日期: 年 月 日

附件 3

**租赁房屋交还确认书（参考样式）**

双方当事人已对租赁房屋(坐落:\_\_\_\_\_ )和附属物品、设施设备及水电使用等情况进行交验,乙方结清了其应承担的费用,甲方同意收回房屋。

有关费用的承担、押金返还、房屋及其附属物品设施设备的返还  
无纠纷/附以下说明:\_\_\_\_\_。

甲方法定代表人（或委托代理人）签章：

签订时间： 年 月 日

乙方法定代表人（或委托代理人） 签章：

签订时间： 年 月 日