

古楼南里 12 号 203 室资产招租方案

(2025 年 8 月)

我司（下称“招租人”）位于古楼南里 12 号 203 室的资产（下称“租赁物”），根据国有企业资产出租相关规定，现拟以公开竞价方式进行招租，具体方案如下：

一、租赁物信息

此次拟招租标的，资产权属归厦门思明城建集团有限公司所有，招租人系受厦门思明城建集团有限公司委托实施招租。详情如下：

序号	标的名称	用途	面积 (m ²)	竞租底价 (元/月)	免租期 (月)	竞租保证金 (元)
1	古楼南里 12 号 203 室	住宅	85.10	3000	1	6000

二、招租条件

（一）租赁年限:3 年。

（二）招租规则：详见附件 1：《招租规则》。

（三）租金递增：第三年起按照上一年度的租金标准上浮 3%。

（四）履约保证金：按 2 个月租金金额计取（合同期限届满时的月租金标准）。

（五）支付方式：最终承租人应按自然季度（即每年的1至3月、4至6月、7至9月、10至12月为一个自然季度）向招租人支付租金，具体支付方式如下：

1. 首期租金缴纳至当自然季度截止，其中不足整月部分按“一个自然月租金÷计租起始日所处当自然月天数×计租起始日至所处当自然月最后一日的天数”计取。最终承租人应于租赁合同签订之日起【7】日内向招租人缴齐。

2. 除首期租金外，最终承租人应在每个自然季度最后一个月25日前支付下一自然季度租金。

（六）交付标准：租赁物按现状出租，竞租人应自行于竞租前到现场查看租赁物以及循其他途径详细了解租赁物有关情况，准备竞租保证金。竞租人一旦缴纳竞租保证金，即表明其已完全了解并接受租赁物现状（含瑕疵），同意对其参加报价的行为负全部责任，且同意对租赁物（含瑕疵）按届时状况接收，不对租赁物现状（含瑕疵）提出任何异议。

（七）最终承租人应在签署《租赁确认书》之日起10个工作日内与招租人签订《房屋租赁合同》，未按时签订《房屋租赁合同》的，视为其放弃承租，其缴交竞租保证金不予返还，造成招租人损失的，还应赔偿招租人全部损失。

（八）招租人对竞租人提交的相关资料具有审核权，不符合报价资格的竞租人，招租人有权单方面取消其报价资格。竞租人被确认为最终承租人后未履行本招租方案或《房屋租赁合同》约定义务的，招租人有权单方面取消其最终承租人资格且无须承担

任何缔约过失责任或违约责任，并有权要求其赔偿全部损失。

（九）最终承租人不得将租赁物全部或部分以任何形式提供给他人使用(包括但不限于: 转租、分租、转借、联营、合作、交换、承包等)。

三、竞租人资格、需提交的材料等，详见附件 1《招租规则》。

附件 1: 《招租规则》

附件 2: 《房屋租赁合同（模板）》

附件 3: 《承租人安全承诺书》

附件 4: 《租赁房屋移交确认书（模板）》

附件 5: 《承诺函（一般承租人使用）》

附件 6: 《报价单》

附件 1:

厦门思明城市服务有限公司资产招租规则

一、招租方式:

以资产现状采取公开竞价方式招租。竞租人可自行查看资产现状及周边情况，并可在厦门思明城建集团有限公司网站“<http://www.xmsmcj.com/>”、微信公众号“思明城e服务”等公共平台上了解所发布的公开竞租信息、竞租流程及相关规则等（含竞租公告）。

二、竞租人资格

1. 属于中华人民共和国境内合法有效存续的具有独立法人资格的企业法人、其他组织及具有完全独立民事行为能力的自然人（含个体工商户），且应具备良好的信用资质，在国家企业信用信息公示系统上不存在严重不良信用记录；近三年内未被列入厦门市国资委、其他行政部门或集团不诚信负面名单；近三年内未被列入失信被执行人名单或限制高消费人员名单的，方可参与竞租。

2. 与厦门思明城建集团有限公司及其权属企业不存在尚未解决的诉讼/仲裁或其他纠纷。若曾与厦门思明城建集团有限公司及其权属企业建立租赁关系的原承租人（含上述标的的原承租人）拟参与竞租的，除上述条件外还需在租赁期内无恶意违反租赁合同约定、无恶意拖欠厦门思明城建集团有限公司及其权属企业租金 3 个月（含 3 个月）以上，方可参与竞租。

3. 竞租人需在本公告规定的截止时间前自行向招租人缴交足额竞租保证金，并在缴款用途上注明“XX 资产（意向竞租标的）竞租保证金”，方可参与报名竞租。

4. 竞租人无厦门思明城建集团有限公司及权属企业其他规定不能参与竞租的情况。

三、竞租人的竞租报名、报价及竞租资料要求：

（一）报价方式

本次采取**密封式一次报价**。所有竞租人须在 2025 年 9 月 11 日 18 时前将竞租保证金存入招租人指定账户（以到账时间为准），并携带保证金缴款凭证及相关身份证明文件与招租人办理竞租人登记手续。报名成功的竞租人方可参与招租人于 2025 年 9 月 12 日 15 时 30 分举行的开标会。

报名成功的竞租人须按要求填写《报价单》，并在 2025 年 9 月 12 日 15 时 00 分至 2025 年 9 月 12 日 15 时 30 分，按要求密封送达开标会现场交予招租人，由招租人当场对竞租人的报价进行宣读、核实报价。

（二）报名材料及要求

竞租人需将**竞租报名材料（无需密封）**于报名截止时间前送达至招租公告内确定的地点（未在规定时间内送达视为无效）。须提交的资料及要求如下：

1. 身份证明文件复印件（自然人提供本人签字捺印的身份证复印件，境内外企业法人及其他机构组织提供加盖公章的营业执照或机构组织登记证）；

2. 法定代表人本人或持授权书的被授权人身份证复印件，并签章（针对境内外企业法人及其他机构组织）；

3. 竞租人及法定代表人在报名缴交竞租保证金时点前一个月内，在“中国执行信息公开网（<http://zxgk.court.gov.cn/>）上信用信息查询无严重违法失信行为结果的完整截图打印件及“信用中国(福建厦门)”（<https://credit.xm.gov.cn/>）上的信用报告（或户籍所在地），并签字捺印（或签章）。

4. 竞租保证金缴款转账凭证。

5. 承诺函。承诺函内容和格式应与招租文件中的承诺函范本一致。竞租人如属境内外企业法人及其他机构组织的，承诺函须加盖公章；如为自然人的须由本人签字捺印。

6. 逐页签字并盖章的此份招租文件

（三）报价材料及要求

竞租人需将《报价单》密封于信封（或文件袋）内，确保封口完好无损并在封口处加盖公章（适用于境内外企业法人及其他机构组织）或签字捺印（适用于自然人）。该密封文件须于前述时间内送达开标会现场，并交予招租人。若竞租资料未密封、通过邮寄方式送交或未按规定时间送达，均视为无效，等同于未送交即未参加竞租。须提交的资料及要求如下：

1. 报价单的内容和格式应与招租公告附件中的报价单范本一致。须打印在整张 A4 纸上，填写内容可用打印机打印或用不退色的黑色水性笔书写。

2. 报价单填写金额应有大小写，大小写不一致时以大写为

准。（“大写金额”指“密封式竞租报价单”应用“壹、贰、叁、肆、伍、陆、柒、捌、玖、拾、佰、仟、万、亿、元、角、分、零、整”等进行填写）。

3. 竞租人如属境内外企业法人及其他机构组织的，报价单除加盖法人公章外，还须法定代表人或授权代表人签字捺印。如为自然人的须由本人签字捺印。

4. 密封信封（或文件袋）封面须注明竞租标的名称、日期及竞租人名称。

上述资料必须齐全完备，如有缺少则视同未提交。

（四）竞租报价开标、确定承租候选人及确定承租人

招租人按招租公告公布的时间和地点公开开启竞租人的报价资料，现场公布所有按时送达的报价，参与竞租报价的境内外企业法人及其他机构组织或自然人均应到现场参加开标会。并按本条规定确认承租人：

1. 本次密封式一次报价为标的的首年月租金。线下统一开标，价高者得，成交后月租金以元为单位，采用进一法取整（无论小数部分是多少，都直接进一位）。承租人须按此支付租金给招租人。

2. 本次公开招租设有招租底价，竞租人的报价必须高于或等于所设招租底价，低于招租底价的报价为无效报价。

3. 竞租人一经报价，不得反悔，竞租人递交的报价单，不得撤回，否则竞租保证金不予返还，并依法追究其经济 and 法律责任。

4. 开标会宣布和使用的价款均以人民币为单位。

5. 特别提示：所有竞租人对同一招租标的仅有一次报价的机会。

6. 报价规则：

报价金额最高者为第一候选人，最高报价金额出现两人及以上相同时，应当通过抽签方式确定第一候选人。次高报价者为第二候选人，依次类推确定顺位。

第一候选人放弃竞得标的的，构成实质违约，该标的应当由报价次高之第二候选人取得。第二候选人放弃的，同样构成实质违约，标的依上述规定顺延至第三候选人，后续顺位依此类推。

7. 对有具备竞租资格的原承租人，若原承租人愿意以第一候选人的报价继续承租的，则原承租人享受优先承租权，确定为本次招租的承租人；若无原承租人或者原承租人不接受该报价的，即确定第一候选人为承租人。（特别说明：优先权人需在公告载明的截止日期前完成报名并参与正式报价活动，否则视为放弃优先权）。

最终承租人被确定后，应在签署《租赁确认书》之日起十个工作日内与招租人签订《房屋租赁合同》，否则视为放弃承租权，其所缴交的竞租保证金予以没收，归招租人所得，若承租人为原承租人的则同时失去优先承租权。

四、竞租保证金的没收及退还

（一）没收竞租保证金

1. 竞租人被确认为第一承租人，无正当理由拒绝签署《租赁确认书》以及其他行为视为放弃承租的，招租人有权没收竞租保证金；

2. 竞租人在参与竞价过程中以及中标后被发现提供虚假信息、材料（包括但不限于身份证明、信用证明、资质文件等）以及实际不符合招租文件规定的竞租人资格要求的，招租人有权没收竞租保证金；

3. 竞租人约定的期限内签署正式《房屋租赁合同》，且其理由（如对合同条款有异议、声称对标的物情况不清等）被认定为非正当理由的，招租人有权没收竞租保证金；

4. 竞租人存在其他违反招租文件实质性要求或承诺，导致无法达成租赁关系或严重损害出租方权益的行为的，招租人有权没收竞租保证金。

（二）退还竞租保证金

对未竞得承租权的竞租人或者原承租人，其所缴交的竞租保证金由招租人自报价开标日起十个工作日内无息退还。对竞得承租权的竞租人，在其依照房屋租赁合同付清首期款（含房屋租赁合同履约保证金及首期租金等）后十个工作日内无息退还给竞租人。

五、为体现公开、公平、公正的竞租原则，杜绝违规违纪或者犯罪行为发生，招租人及其工作人员应自觉接受上级管理部门和社会的监督，自觉遵守国家有关法律法规及廉洁建设责任制的规定。

六、本《招租规则》于招租公告发布之日发生效力，解释权归属招租人。

制定单位：厦门思明城市服务有限公司

附件 2:

房屋租赁合同

合同编号:

出租方(甲方): 厦门思明城市服务有限公司

统一社会信用代码: 91350203MAD923GH9A

承租方(乙方):

身份证号码/统一社会信用代码:

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规规定,甲、乙双方在平等自愿的基础上,经协商一致,就乙方向甲方承租位于_____等相关事项签订如下条款,以资双方共同信守:

第一条 租赁物的基本情况

1. 坐落:租赁物位于_____,下称租赁物或租赁房屋。

2. 租赁物性质:_____。

3. 租赁物的计租面积为____平方米。甲乙双方经协商后同意:以该面积作为计租面积,本合同项下的租金、物业管理费及公维金等均以该计租面积为计费基数,任何其它方式的测量均不影响对该计租面积的确认;如本合同约定之计租面积与实际交付面积或实际测量面积存在误差的,则甲方不予退还/乙方也不予多缴误差之租金数额。

4. 乙方在本合同签订前已对租赁物及其附属设备设施的现状(包括但不限于房屋的结构布局、水、电、门、窗、家具、家电、电梯、排烟管道等)、周边环境、物业管理情况等进行现场查看及充分了解,确认租赁物符合乙方需求并同意按租赁物交接时现状及本合同约定承租。甲乙双方均同意以本合同签订时租赁房屋交接的现状(或称“原状”)作为乙方向甲方返还该租赁房屋时的验收依据之一。

5. 乙方已详细阅读甲方提供的相关文件并确认甲方对租赁物享有合法出租权及有权依据本合同约定与乙方建立租赁关系。

第二条 租赁用途

1. 乙方承诺租赁房屋仅作为住宅使用。

2. 乙方不得擅自变更房屋的租赁用途。如乙方欲改变前款约定的用途,应提前三

个月提出书面申请，经甲方书面同意并按法律、法规规定报经有关部门审批核准（若需）后方可实施，所需办理的报审报批手续（若有）及涉及费用、责任等概由乙方负责及承担。

3. 租赁期内，未经甲方事先书面同意，乙方不得以任何方式或名义将该租赁房屋的全部或部分交由任何第三方使用（包括但不限于转让、转租、分租、交换、承包等），也不得在全部或部分租赁房屋（含租赁房屋内的设施设备）的所有权或使用权上设置抵押或其他任何形式的担保/权利负担。

第三条 租赁期限

租赁期限：自____年__月__日（或称“计租起始日”）起至____年__月____日止。租赁期限届满或本合同提前解除或终止时，甲方有权收回租赁房屋，乙方应无条件按本合同第十条约定退还。

第四条 租金及其他费用

1. 租金标准

月租金标准为____元。租赁期内从第____年起月租金在上一年度月租金标准的基础上递增____%。

租金及递增情况见下表：

年份(合同年)	递增比例	含税月租金 (元/月)	不含税月租金 (元/月)
年月日至年月日			
年月日至年月日			
年月日至年月日			

2. 其他费用

乙方在本合同项下应承担或支付的除租金以外的其他款项统称为“其他费用”。

(1) 本条第1款项下的租金不包括乙方因装修和使用租赁物而产生的全部税费。

(2) 乙方应严格遵守该租赁物所在物业管理公司规定，服从该物业管理公司的管理，并按其规定自行向物业管理公司缴交物业管理费、公共维修金及其他应由物业管理公司收取的费用。

(3) 乙方因装修和使用租赁物而产生的全部费用由乙方自行向相关部门缴交，包

包括但不限于：水费、电费、煤气/燃气、通讯/网络、有线电视、空调费、公共维修金、垃圾处理费、公摊水电费、热水、停车费（若有）等费用及与乙方经营有关的其他全部税费。

（4）乙方若要求水、电、空调、通讯等公共设施扩容，须事先征得甲方书面同意，并报有关部门批准后方可实施扩容工程，因此发生的全部费用（包括甲方配合乙方进行管线调整等）及风险由乙方承担。

（5）甲方因向乙方催付租金等原因而行使本合同项下权利而产生的所有费用和支出（包括但不限于诉讼费/仲裁费、律师费、公证费、调查费、保全费、诉讼保全担保费、差旅费、鉴定费、评估费、公告费等）均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨由此所产生的一切费用和支出。

3. 双方同意，在本合同约定的租赁期限内，若政府或相关职能部门对租赁物有其它规费收取，概由乙方负责。

4、本租赁物免租期为【】年【】月【】日至【】年【】月【】日，除减免的租金外其他因使用该租赁场所产生的所有费用包括但不限于物业管理费、公维金、卫生费、水费、电费等其他费用均由乙方向有关单位缴交。

第五条 租金及其他费用的支付

1. 租金支付方式：每____个月为一个支付周期，首期租金为_（¥ _），涵盖期间为【_】年【_】月【_】日至【_】年【_】月【_】日，乙方应于本协议签订之日足额缴纳首期租金，此后乙方应在每个自然季度（每年的1月至3月、4月至6月、7月至9月、10月至12月分别为一个自然季度，下同）开始的前一个月____日前，向甲方支付本自然季度的租金。乙方逾期支付租金，从逾期之日起，甲方有权以应付未付租金为基数，向乙方加收每日千分之三的逾期违约金。本合同提前解除或终止的，按照乙方实际承租期间和实际占用期间对租金、占用使用费和租赁相关费用等进行结算；不足一个月的，按日折算（当月租金除以当月实际天数乘以乙方实际承租或占用天数）。

2. 其他费用的支付方式：由乙方及时、自行向相关部门缴交。本合同另有约定的从其约定。

3. 乙方应按本合同约定按期足额将乙方在本合同项下应支付/承担的款项（包括但不限于租金、租赁保证金）付至甲方指定的以下银行账户，乙方实际支付日期以甲方收到相应全额款项之日为准：

账户名称：厦门思明城建集团有限公司

开 户 行：中行厦门思明支行

银行账号：426080539039

乙方按照本合同约定向甲方支付任何款项有关的成本费用（如银行手续费等）概由乙方自行承担。甲方在本合同履行期内变更上述指定收款账户的，应书面通知乙方。

4. 如乙方未按期足额支付任何款项（包括但不限于租金、租赁保证金和/或其他任何应由乙方支付的款项），自逾期之日起，除乙方仍应立即支付相关款项之外，甲方可按乙方逾期天数按日按应付未付款项金额的万分之七向乙方追讨违约金（前述违约金分别单独计算并可累加）。

5. 本合同项下应由乙方承担及自行向第三方交纳的费用，如因乙方逾期支付或不足额支付等情形导致第三方要求甲方偿付的，甲方偿付后有权向乙方全额追偿已偿付的款项及其资金占用费（以甲方代垫款项金额为基数，按日万分之七的标准，按甲方代垫天数计算），如因此给甲方造成损失的，乙方还应承担赔偿责任。

6. 乙方在本合同项下拖欠任何款项（包括但不限于租金、租赁保证金、甲方代垫水电及其他费用等）达 30 天（指届时适用的月租金标准）（含）以上的，甲方有权在事先通知乙方后暂停租赁房屋的水、电、通讯、煤气、空调等公共设施的供应，直至拖欠款项及其违约金全部清偿为止，因此造成任何损失均由乙方自行承担。

第六条 租赁保证金

1. 乙方应于____年__月__日向甲方支付__个月租金总额（此处月租金指合同履行期限届满时的月租金标准），即人民币（大写）_____（¥ _____），作为全面履行本合同的担保。

2. 租赁期内，甲方有权自租赁保证金中扣减、抵销乙方应付而未付的任何款项（包括但不限于租金、违约金和/或赔偿金及其他费用、甲方代垫费用等），且不影响甲方对乙方该等行为可行使的任何其他权利或补救方法。甲方自租赁保证金中扣除前述任何款项的，乙方应在甲方通知之日起 10 日内补足被扣除或抵销的租赁保证金；否则，甲方有权解除合同、收回租赁物，剩余租赁保证金由甲方没收并直接抵作乙方应承担的违约金的一部分。乙方不得主动或要求以租赁保证金抵偿租金及/或其他任何应由乙方承担或支付的款项；即使甲方以租赁保证金抵扣或冲抵任何款项，也不减免乙方应承担的迟延支付违约责任。

3. 租赁保证金在任何情况下均不计利息。在以下条件同时满足时，应由乙方、乙

方法定代表人或其授权的代理人至甲方处办理退还租赁保证金手续；甲方应在审核相关手续、文件等无误后的10个工作日内将租赁保证金扣除乙方应付而未付款项后的余额（若有）返还给乙方：

（1）租赁期限届满，或本合同虽提前解除/终止但乙方已全面履行本合同项下各项义务；

（2）乙方已将符合约定的租赁物完整交还给甲方，交还时租赁物应完好整洁，门窗、配套水/电等管道、附属设备设施（如消防设施、空调设施等）、电线、开关等均完好、可正常使用；

（3）甲乙双方已办妥与租赁物交还有关各项手续的证明；

（4）乙方已付清本合同项下的租金和应由乙方承担或支付的其他任何款项（包括但不限于水电费及其他费用、超期使用费、违约金等），乙方并提供已足额结清相关款项的凭证；

（5）乙方已交回租赁保证金收据原件。

第七条 房屋的交付

甲乙双方应在计租起始日前办理租赁物的交接手续。交接时乙方应对房屋质量状况、附属设施、设备进行验收，对该租赁房屋的交付现状进行确认，并签署交接单；签署交接单即视为甲方已依约履行租赁物交付义务。如乙方未在前述日期到场与甲方办理租赁物交接手续，或乙方虽至现场但无正当理由未签署交接单的，均视为乙方对租赁物（含附属设施设备）无任何异议且视为甲方已向乙方交付符合约定的租赁物。双方同意，不影响租赁物使用的轻微瑕疵不得成为乙方拒绝签署交接单的理由。

第八条 房屋的装修或改造

1. 乙方可以根据其使用需要，对租赁房屋进行装修或改造，但其装修/改造方案应事先以书面方式征得甲方及物业管理公司书面同意并向相关主管部门（如消防、环保、卫生等）申请取得相关批文批件后方可施工，且在取得所有必要的相关主管部门规定的验收合格证书（包括但不限于消防合格证书）后方可正式投入使用。装修/改造不能破坏租赁物及/或租赁物所在建筑物的整体外观、主体结构，不得搭建构筑物，否则甲方均有权解除合同并没收租赁保证金。装修/改造费用、装修/改造报备手续及装修管理费、垃圾清运费等与乙方装修/改造有关的手续及费用等概由乙方自行负责及承担。

2. 因乙方违法、违约装修/改造，或租赁期限届满或本合同解除/终止后，甲方为恢复租赁物原状所支出的费用概由乙方承担。

3. 如乙方违反装修/改造管理规定或违反经甲方认可的装修/改造设计文件进行装修/改造的，甲方有权制止。乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修/改造租赁房屋、增设附属设施、设备的，或擅自改变租赁房屋外部现有装修色彩和形状，或擅自破坏、拆除甲方交付时已有的通讯、电气接口等设备设施及接口等，或擅自破坏绿地等小区公用区域或其他公用设备设施等，甲方有权要求乙方停止并立即恢复房屋原状，如因此造成租赁物及/或附属设施、设备损失的，乙方还应向甲方承担赔偿责任。因乙方对租赁房屋进行装修/改造或使用租赁房屋而给甲方、甲方人员或第三人造成财产损失或人身伤害的，概由乙方承担全部法律责任和赔偿责任。

4. 乙方应对经过其装修/改造而添加的设施、设备的安全性、合法合规性负责并承担维护维修责任。因上述设施、设备等故障、损坏等造成租赁房屋及/或附属设备设施损坏，或给甲方、甲方人员或第三人造成财产损失或人身伤害的，概由乙方承担全部法律责任和赔偿责任。

5. 甲方有权就乙方对租赁房屋的装修/改造、安装设备等行为进行规范、管理，包括对乙方施工人员的进出、材料运输、施工时间、施工安全等事宜进行合理管理，以保障小区正常的生活及人员安全。

6. 乙方应保证其装修/改造的合法合规性，并确保符合本合同约定的租赁用途；即使装修及/或改造、添附方案等已征得甲方同意，与装修/改造方案、装修/改造图纸以及具体装修/改造施工有关的责任亦概由乙方自行承担。乙方应按有关规定自行办理租赁房屋经营及装修/改造需要的审批手续。甲方仅负责配合提供规定应由甲方提供的相关文件，甲方不承担任何有关乙方未能通过消防及其它相关审批及验收的责任。

7. 乙方必须按照政府有关部门的要求，在租赁期的任何时间移除租赁房屋内任何乙方装修/改造的不合格或不符合规定的结构物、建筑物、分隔物及其他改建物，并自行承担费用，无论该等结构物、建筑物、分隔物及其他改建物建立时是否得到甲方的同意，甲方对乙方因此遭受的损失概不负责。

8. 租赁期限届满或本合同解除/终止时，乙方于租赁房屋形成附合的设施设备、装饰装修物均无偿归甲方所有（包括但不限于外墙门窗、装修、装饰等）。对因装修或改造对租赁房屋造成的破坏部分或甲方认为需要恢复原状，乙方应根据甲方要求及指定期限内自担费用予以恢复原状；如乙方逾期未恢复原状的，甲方有权自租赁保证金中全额扣除恢复费用，不足部分乙方需继续缴纳金额至交足为止。

9. 乙方在进行装修/改造、装饰或增扩设备时，应当妥善处理截水、排水、通行、采光、空间利用等方面的相邻关系；在使用租赁房屋公用设施、部位和空间时，不得

损害甲方或其他使用人的利益；乙方并承担与此相关的责任和风险。

10. 乙方应委托具有资质单位对租赁物进行装修/改造。乙方装修/改造过程中涉及电焊、气焊、电工等特殊工种作业的，应持有相关上岗资格证书的人员进行作业。

第九条 租赁物的使用及维护责任

1. 乙方应按本合同约定及甲方要求等合理使用租赁场所及其附属设备设施、公共区域及公用设备设施等。租赁期间，如因乙方原因造成租赁房屋和/或公共区域及/或相关任何设施设备发生损坏的，乙方应负责修复，或者按照同等品牌型号的重置价值（如不适合计算重置价值的，则以甲方了解的相同或近似物品的市场价格为准）进行赔偿；如因设施设备损坏而给甲方或第三人造成人身伤害或财产损害的，乙方还应向甲方或第三人承担赔偿责任。

2. 租赁期间：（1）承租范围内影响房屋主体结构安全的维修责任由甲方承担，但因乙方原因导致的损坏，由乙方负责维修；（2）除甲方原因导致的损坏，承租范围内影响房屋主体结构安全以外部分和相关设备设施的维修保养责任由乙方承担，乙方应保持租赁房屋及其设备、设施的可使用及良好状态。乙方并需在租赁期内自行承担费用对房屋及其内部进行不时的维修保养以保持房屋及其内部的整洁美观。乙方并须在租赁房屋遭受到损毁或房屋内的水管通道、电线、装置、附属物或其它设施出现损坏、破裂或缺陷时，立即以口头及书面方式通知甲方及物业管理单位。（3）因不可抗力致使房屋或其附属设施设备损坏的乙方不承担赔偿责任（因乙方未做好相应的防护或减损措施导致的除外），但乙方负有及时书面通知甲方的义务；若因乙方未及时书面通知而导致损坏范围扩大的，甲方有权要求乙方就扩大部分的损失给予赔偿。

3. 甲方或物业管理公司的工作人员因维修、检查、安装、保安等而需进入租赁房屋时，应当在合理的时间内通知乙方，乙方应给予配合。若因紧急情况（如火灾、地震等）无法通知乙方时，甲方或物业管理公司的工作人员可直接进入该区域进行处置（但事后应及时向乙方通报），且甲方不需赔偿因强行进入该房屋而给乙方造成的损坏，甲方有故意或重大过失的除外。

4. 乙方和/或乙方人员或其他进入乙方租赁房屋范围内的人员不得在租赁房屋内使用明火（原设计已保有且甲方同意的除外）、私自架设线路及增设排水管道等，不得对租赁房屋及其附属设备设施和周边绿化环境等造成任何损害，不得占用租赁房屋之外的其他场地（包括但不限于公共通道、其他任何场所等）。

5. 乙方应遵守《中华人民共和国消防条例》、《中华人民共和国治安管理处罚法》等政府相关规定进行租赁房屋的消防报备并确保各项消防设施达到消防要求，做

好消防工作预防火灾，发现火情要及时报告火警，并做好租赁范围内及相关通道、门禁的安全保卫、防火、防盗、防爆等工作，维护、维修消防设备，并对此承担全部责任及费用。失火、失窃、爆炸、安全事故、意外事件等概由乙方负责处理及承担与此相关的全部责任。租赁期内，乙方或乙方人员给甲方、甲方人员或第三方造成人身伤害或财产损失的，乙方还应承担全部赔偿责任和相关法律责任。

6. 租赁期间，防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫等工作，乙方应执行当地社区居委会、工商局等有关部门规定并承担全部责任和服从甲方监督管理。

7. 对乙方在本合同项下应承担的修理修复义务，如乙方未能在本合同约定期限或甲方指定的期限内依约履行完毕的，甲方有权自行或委托第三方修复，因此产生的费用及责任概由乙方承担。

8. 乙方同意：甲方有权在租赁期届满前3个月内陪同潜在的新业主、新租户或有关人士进入租赁场所参观。甲方应提前一天告知乙方进入租赁场所参观的具体时间，并尽最大努力在进入租赁场所后尽量减少对乙方工作的影响。乙方无正当理由不得拒绝并应向甲方提供合理配合。

第十条 租赁物退还及续租事项

1. 本合同项下的租赁期限届满或本合同提前解除/终止时，乙方应于租赁期满之日起或本合同提前解除/终止之日起5日内结清全部款项，并经甲方验收通过后，凭甲方放行手续在租赁期限届满或合同解除/终止之日起5日内（即搬迁期）搬迁完毕并将租赁场所打扫清理后完整返还给甲方，甲方提供或增设的其他物品或设施（若有），乙方亦应根据甲方指示，同时返还或恢复至交付时原状（恢复至签订时交付的主体结构、框架）。在前述搬迁期内，乙方无须支付租金，但乙方仍应承担该期间所发生的除租金之外的其他费用。

2. 乙方搬迁时，乙方自行购置安装的可移动的物体可以搬离，但一切与租赁物形成附合的设备设施、添附物和装修物，乙方均不得拆除或以破坏性的方式处理并应随同租赁物一并返还甲方，甲方均无需向乙方作出任何补偿；乙方也不得损坏租赁房屋结构及甲方交付该租赁房屋时的装修装饰及附属设备设施等。

3. 如乙方在搬迁期届满时仍未完好返还符合约定的租赁房屋，则：

（1）在乙方逾期完好返还符合约定的租赁物期间，乙方应自租赁期满之日起或本合同提前解除/终止之日起按届时适用的月租金标准 $\div 30 \times$ 逾期返还天数，支付房屋占用费直至乙方交还符合合同约定的租赁物；

（2）乙方应赔偿甲方的全部损失。除另有约定外，甲方在本合同项下的损失均包

括但不限于：甲方的直接经济损失，甲方因延迟向新租户交付房屋而需向新租户支付的违约金、赔偿等，甲方因不能向新的竞租成交人提供房屋而重新招租所产生的各种费用（包括再次委托公开竞租费用、通知/公告费用等）、租金差额（指新的竞租成交人的竞租成交价与乙方在本合同项下应交付的租金/房屋占用费之间的差额），甲方为维持租赁房屋而产生/支出的各项费用、甲方为收回租赁房屋而支出的费用，甲方为主张权利/应诉等而支出的诉讼费/仲裁费、律师费、公证费、调查费、保全费、诉讼保全担保费、差旅费、鉴定费、评估费、公告费等费用，**延迟交付期间内产生的物业费、水电费等费用**，甲方的预期收益损失以及其他间接损失等；

（3）自乙方搬迁期届满之日起，甲方有权开启该租赁房屋的门锁并更换，恢复对该租赁房屋的占有并拒绝乙方进入。对于该租赁房屋内的遗留物品（包括但不限于家具、货品、装置和其他添置物），双方同意视为乙方的抛弃物处理，甲方有权以其认为适当的方式出售、转让、丢弃、拆除、变卖或其他方式进行处分，因此产生的费用（包括但不限于拆除费用、搬运费用、处置费用等）概由乙方承担。任何情况下甲方均无义务就前述处分事宜向乙方支付或赔偿任何款项。

4. 如租赁物在乙方返还时的状况与甲方交付时的状况不符或存在其他不符合合同约定情形的，或乙方在拆除时对租赁房屋造成损害的，或因乙方原因导致公用区域/通道、公用部位损坏等，乙方应负责在7日内修复至原状并承担全部和修复期间房屋占用费用；如存在无法恢复部分的，乙方应按甲方要求承担赔偿责任；甲方亦有权选择自租赁保证金中直接扣除为将该租赁房屋恢复至交付状态而需支出的全部费用的方式处理。租赁物经甲方验收书面确认后，乙方才可办理退租手续。

5. 乙方应在租赁期限届满之日或本合同提前解除/终止之日起的15日内，将以租赁物所在地址为登记/备案地址的全部证照（包括但不限于营业执照、各类许可证照等）均办理完毕迁出租赁物所在地址的手续；如在前述期限届满时仍未全部迁出的，乙方应按本条第3款第（1）项约定的占用费标准向甲方支付违约金，直至甲方收到已全部迁离租赁物所在地址的合法有效的证明文件。

6. 租赁期满前，若乙方不再续租，需提前一个月书面告知甲方。若租赁房屋重新进行招租，乙方承诺严格按照届时甲方拟定的招租规则在同等条件下行使优先承租权，乙方应在租赁期满前一个月内向甲方提交书面申请，否则认定为乙方放弃优先承租权。

7. 租赁期限届满或本合同提前解除/终止时，如乙方已交纳的租赁保证金不足以抵偿乙方在本合同项下应付而未付的款项（包括但不限于租金、水电及/或其它费用、违

约金/赔偿金、甲方代垫费用等），乙方同意甲方有权留置租赁物内乙方的任何物品或采取其他必要措施。如乙方自甲方通知之日起15日内仍未清偿的，视为乙方放弃对留置物品的所有权，甲方有权自行处分；甲方处分留置物品的所得仍不足以抵偿乙方债务的，不足部分还应由乙方负责继续清偿。

第十一条 合同变更、解除和终止

1. 有下列情形之一的，甲、乙双方可以变更或者解除本合同：

- (1) 甲、乙双方协商一致的；
- (2) 符合法律规定或者本合同约定可以变更或者解除本合同的；
- (3) 因不可抗力致使本合同无法继续履行的。

2. 在租赁期内，双方均不得无故单方解除合同，除甲乙双方根据本合同约定或法律规定有权单方解除本合同外，任何一方单方解除合同（提前退场）的，应提前1个月向对方提出书面申请，并向对方支付相当于届时适用的1个月租金的违约金，并经对方同意且结清全部应付款项（包括但不限于租金及其他各项费用、违约金、赔偿金、违约方应承担或支付的其他款项等）并且依约完成租赁房屋移交工作后，本合同方可解除。若解除方为乙方的，甲方有权没收履约保证金。

3. 在租赁期内，甲方有下列行为之一的，乙方有权单方解除本合同：

(1) 甲方无正当理由拒绝按本合同约定的时间向乙方交付租赁房屋，逾期超过60日以上的；

(2) 租赁房屋因甲方责任被采取查封、冻结、扣押等司法保全措施或强制执行措施，或者甲方破产或进入清算程序，导致乙方无法使用租赁房屋的。

4. 在租赁期内，乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同、没收履约保证金，且乙方应向甲方支付相当于届时适用的当期（即1个月）租金金额的违约金，如造成甲方损失的，乙方还应赔偿甲方全部损失：

(1) 擅自将租赁房屋的全部或部分交由第三方使用（包括但不限于转让、转租、转借、分租等）；

(2) 擅自损坏房屋结构、改变房屋的内部结构或破坏外墙/建筑物外观；

(3) 未经甲方书面同意擅自对租赁房屋内外部进行装修/改造或搭盖；或擅自拆改房屋，或擅自增减违章建筑、构筑物等，或未按甲方同意的装修/改造方案等进行装修、改造的；

(4) 逾期支付任何一期租金及/或其他款项累计达15天或以上，或乙方在本合同项下拖欠款项金额累计达到1个月租金；

(5) 租期届满，双方未就续租事宜（包括但不限于租金）达成书面一致意见或签约新的续租合同的，乙方以各种理由拒绝清空并撤出租赁物的；

(6) 故意损坏租赁房屋；

(7) 擅自改变租赁房屋及/或附属设施设备的全部或部分的租赁用途或经营项目，或进行违法活动；

(8) 在全部或部分租赁房屋及/或附属设施设备等的所有权或使用权上设置抵押或任何形式的担保/权利负担；

(9) 对租赁房屋和/或附属设施设备进行销售、转让、抵押或者采取其他任何方式侵犯租赁物和/或附属设施设备的所有权的；

(10) 违反消防相关规定，不听从甲方意见纠正；

(11) 存在违反本合同约定的其他行为，且在甲方通知整改的合理期限内仍未整改完毕或拒不整改的；

(12) 乙方未经甲方事先书面同意在甲方依法或依约暂停与该租赁物相邻或周边的店面的水、电、电话、煤气或空调等公共设施供应时为该等店面提供水电等的；

(13) 出现其他甲方依法或依约解除本合同的其他情形。

5. 租赁期间出现下列情形时，甲方不承担责任：

(1) 租赁范围内的公共设施设备非因甲方原因停止运作；或者租赁房屋内的水、电、电话、空调、传真、互联网或其他服务等非因甲方原因停止供应；

(2) 因需对租赁物或其相邻房屋、区域等进行维修保养，致使公用设施临时性停止运作，或导致租赁物的水、电、电话、空调、传真、互联网或其他服务发生临时性中断供应；

(3) 若因关于租赁行为的相关法律法规、政府政令/批文批复等的变更、修订、废止等导致甲方无法继续履行本合同时，本合同解除，甲方无须承担责任；

(4) 非因甲方原因导致的租赁合同提前解除或终止、房屋空置、房屋及/或其附属设备设施的损毁等，或导致甲方未能依本合同履行相应义务的，甲方不承担责任；

(5) 如若受政府政策调整导致物业管理费及相关费用调整（除租金外），调整部分由乙方自行缴于物业管理公司，与甲方无涉。

7. 任何一方违约责任的承担不免除其应承担的赔偿责任。

8. 本条所指“月租金”均指解除/终止合同时所适用的月租金标准（指当期租金标准按日折算后的金额），所指“当期租金”亦均指解除/终止合同时所适用的当期租金标准。

第十二条 双方的其他权利和义务

1. 本合同履行期间，若发生与租赁房屋产权有关的纠纷，概由甲方负责处理。
2. 如乙方违反本合同项下的任何义务，甲方有权对租赁房屋暂停全部或部分能源供应和/或暂停物业管理服务和/或停止履行其他合同义务等而无需承担任何责任；本款赋予甲方的权利并不影响甲方行使任何其他权利和采取救济措施等。
3. 乙方应自行协调与周边承租户、住户等的关系，不得对周边租户、住户产生噪音扰民、环境卫生污染或影响周边住户的居住安全，与此相关的责任及费用等概由乙方自行承担。
4. 甲乙双方均应对本合同的内容承担严格保密义务，不得将本合同内容的全部或部分向任何第三方披露，但如甲方为与其他第三方达成与本合同相同或类似交易条件而使用本合同全部或部分条款的，不受本条款限制。
5. 因市政建设需要搬迁或土地被收储或企业改制或甲方生产建设需要或政策性调整等导致甲方需提前收回租赁房屋的，甲方提前 30 日书面通知乙方，乙方应于甲方通知后将租赁物完好交还甲方，双方合同关系终止，在此情况下，甲方无须向乙方支付任何赔偿或补偿，双方按实际租金期间据实结算租金及乙方应承担的其他费用；如乙方逾期交还租赁物的，还应按本合同第十条第 3 款约定承担相应责任。
6. 租赁期内，甲方有权委托物业管理公司或第三方代甲方履行本合同项下的全部或部分义务、行使全部或部分权利。
7. 甲方或第三方所投保之保险标的仅限于租赁物本身和甲方提供的设施设备，并以甲方为受益人；乙方应为租赁范围内的自有财产和添加的设施设备 etc 另行投保相应的保险并承担与此相关的费用与责任。
8. 租赁期内，乙方与任何第三方之间发生的争议纠纷等均由乙方自行负责处理和承担全部责任，与甲方无涉，若因相关纠纷给甲方造成损失的（包括甲方因处理此纠纷而遭受的损失，如甲方赔偿第三方的费用、诉讼费、仲裁费、律师费、保全费、诉讼保全担保费、鉴定费、评估费、公告费等），乙方应予以赔偿。
9. 甲方依法或依约暂停与该租赁物相邻或周边的店面的水、电、电话、煤气或空调等公共设施供应时，乙方未经甲方事先书面同意不得为该等店面提供水电等，否则甲方有权视具体情况暂停该租赁物的相应公共设施供应，或按照第十一条解除合同；如因此引发任何安全事故、火灾、爆炸或其他事故等，乙方还应独立承担全部责任及后果。
10. 在租赁期限到期前的一个月內，乙方有义务配合甲方为招募新的承租人看

房。

11、乙方无条件配合甲方进行安全检查，若乙方不配合检查或者经检查后存在安全隐患而乙方拒不整改的，甲方有权解除合同。

第十三条 不可抗力

本合同执行期间，如遇不可抗力（如台风、洪水、地震、泥石流等自然灾害，战争、区域性纷争、游行、集会、示威等以及政府行为等）导致一方不能履行相应合同义务及/或遭受经济损失的，双方应相互体谅，共同协商解决；遭遇不可抗力的一方应在 30 日内提供有权机关出具的证明文件并据此并免责；如因此导致合同解除或终止的，由双方按实际租金期间据实结算租金及乙方应承担的其他费用。

第十四条 通知与送达

本合同租赁房屋地址即为乙方送达地址，甲方按本合同租赁房屋地址以快递或挂号信方式寄出文件或通知后满 48 小时，即视为甲方已送达乙方。本合同的履行、争议解决过程中相关法律文书（含法院、仲裁委的文书）送达至本合同租赁房屋地址即视为对乙方有效送达。若乙方地址发生变化，应在变更后 48 小时内书面通知甲方，否则甲方向原地址送达即视为有效送达。

第十五条 争议解决方式

本合同的签订、履行及争议解决等均适用中华人民共和国法律法规，若本合同执行期间发生争议，协商不成，任何一方均可向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院起诉；诉讼期间，与诉讼无关的事项，双方均应继续依本合同约定履行。

第十六条 其他约定

1. 甲乙双方确认本合同各条款均为双方在平等自愿的基础上经充分协商后形成，是双方的真实意思表示，不构成任何一方出具的格式条款。

2. 本合同如有未尽事宜，甲乙双方应友好协商并另行签订补充协议。本合同附件、补充协议等均为本合同的组成部分，与本合同具有同等效力。

3. 本合同自甲方加盖公章且法定代表人或授权代表人（签字、盖章）、乙方（盖章、签字）后生效。本合同一式肆份，甲方执叁份、乙方执壹份，均具有同等法律效力。

(以下无正文)

甲方（盖章）：

法人代表或授权代表人（签字）：

乙方（盖章）：

法人代表或授权代表人（签字）：

签约时间： 年 月 日

签约地点： 厦门

附件 3:

承租人安全承诺书

本人（承租人）姓名：_____，身份证号码：_____，现承租（出租方）：_____，位于_____的房屋。为保障自身及他人生命财产安全，维护租赁房屋的正常使用秩序，遵守国家《消防法》《安全生产法》《民法典》等相关规定，现郑重承诺如下：

一、消防安全承诺

1. 不私自更改房屋消防设施布局，不损坏、挪用或擅自拆除、停用房屋内的消防设施、器材，包括但不限于灭火器、消防栓、应急照明设备等。灭火器过期失效后及时充粉、更换配件或重新购买，且不设置障碍物遮盖灭火器。

2. 不在房屋内违规使用明火，如在非指定区域使用蜡烛、香火，或进行违规明火烹饪等行为。燃气使用后关闭总阀，离开房屋时，确保各类火源已熄灭，燃气阀门关闭。电动自行车及电池严禁入室充电、存放。

3. 不超负荷用电，不私拉乱接电线，不使用不合格或老化的电器设备及线路。对已发现的电器设备或线路故障，及时联系专业人员维修。电器设备等出现冒烟、拉弧、焦味等异常现象，立即切断设备电源并第一时间向出租方及有关部门报告情况。

4. 熟悉、了解用房周围消防器材放置位置，不得在电器设备（如电热开水器、电脑、音响等）周围堆放易燃、易爆物品及杂物，防止因散热不良而损坏设备或引起火灾。

5. 严禁在消防栓旁和消防通道堵塞堆放杂物，确保消防通道畅通无阻。

二、治安安全承诺

1. 严格遵守国家法律法规及当地治安管理规定，不在租赁房屋内从事任何违法犯罪活动，包括但不限于赌博、吸毒、传销、制假售假等。

2. 如实向出租方及当地公安机关登记居住人员信息，如有新增居住人员或居住人员变动，在 24 小时内主动告知出租方并配合完成相关登记手续。

3. 妥善保管个人财物，提高安全防范意识，出门时关好门窗，做好防盗措施。发现可疑人员或异常情况，及时向出租方或公安机关报告。

三、房屋使用与装修安全承诺

1. 按照房屋的设计用途合理使用房屋及附属设施，不得擅自改变房屋结构、用途和功能，不私自搭建建筑物、构筑物或改变房屋外立面，不改变阳台承重结构（如砌墙、堆土种菜等），不得高空抛物。如需对房屋进行装修或改造，提前书面征得出租方同意，并严格按照相关规定办理审批手续，确保装修和改动符合建筑和消防的有关规定。

2. 装修施工期间，不私自送电、偷接及盗用公共设施用电，不超负荷使用电气线路，使用的电器容量应与线径、熔断器相匹配。漏电保护器出现跳闸现象，不得私自重新合闸。

3. 定期检查房屋内的设施设备，如水管、暖气、门窗等，发现问题及时向出租方报告并配合维修。因本人使用不当或故意损坏房屋及附属设施设备的，承担相应的维修费用及赔偿责任。

4. 不将房屋转租、转借他人，不利用房屋从事商业经营活动或其他未经出租方书面同意的活动。

5. 严格遵守垃圾分类政策，厨余垃圾破袋投放，不将工业废料、建筑垃圾混入生活垃圾。

6. 饲养宠物需符合当地条例，禁止饲养烈性犬、攻击性动物。

四、应急与事故处理承诺

1. 积极配合出租方、物业、社区及相关部门开展的安全检查、隐患排查等工作，对提出的安全隐患问题，及时整改落实，收到出租方或相关方安全隐患整改通知后，24 小时内完成整改。

2. 发生各类意外事故，责成工作人员积极配合管理方采取有效措施救治（如将伤者送往医院），避免未及时救治而扩大损失。发生各类安全事故，立即采取有效措施并第一时间向出租方及有关部门报告隐患情况，配合政府安全部门对事故调查、处理。

3. 因本人违反安全生产法、消防安全规定和本承诺书内容而引起安全事故和火灾，或安装空调、广告牌发生意外事故、或造成财产损失、人员伤亡等，承担全部法律责任和经济赔偿责任。

五、其他安全责任承诺

1. 不私自动用、拆卸场地原有的设施，因未执行此项规定，造成本人、出租方或第三方人员伤害及经济损失的，承担全部责任。因违反承诺造成其他严重后果的，承租人承担刑事、行政、民事全部责任

2. 对所有住户进行安全教育和培训，并依法自行管理与检查。积极参加管理方组织的消防培训及演练，增强安全防范意识，提高危险预防和应对能力。

3. 本承诺书自签字之日起生效，具有法律效力，在本人使用场地期间均有效。本承诺书作为房屋租赁合同附件，与之具同等法律效力。出租方有权对承诺履行情况定期检查，如违约可立即解除合同。

承诺人（签字按捺）：

日期： 年 月 日

附件 4:

租赁房屋移交确认书（模板）

根据《房屋租赁合同》（合同号：_____），厦门思明城市服务有限公司于_____年____月____日将位于地址：_____（面积：_____m²）的房屋移交给承租人

现验收确认如下：

一、房屋现状及配套的设备、设施情况承租人已充分了解，并已符合合同约定、承租人要求。

二、移交日之前产生的水电费、物业费由出租方承担。

电表户号：_____电表读数：_____度

水表户号：_____水表读数：_____吨

三、移交附件：房屋钥匙_____把，门禁卡_____把。其他：现场照片。

四、房屋如需进行重新装修，应填写《厦门思明城市服务有限公司装修备案表》，应事先征得甲方书面同意，如装修需报政府相关部门批准同意，由承租人在装修实施前自行根据有关规定办理行政审批手续，否则**未经甲方书面同意及政府相关部门同意（若需）进行装修的，由承租人自行承担不利后果。**

附件：设施、设备移交清单。（根据移交情况添加）

移交单位/人：_____（章）

经办人：

接收单位/人：_____（章）

经办人：

接收日期：_____年____月____日

一、若我（司）成为承租第一候选人但优先权人行使了优先承租权，则我（司）同意承租候选人资格自动取消。

三、我（司）自愿接受招租人/第三方机构发布的招租公告、招租规则等。同时，我（司）声明已知悉租赁房屋的用途、建筑面积、质量及安全状况、产权归属、固定设备设施、房屋其他现状及周边环境等，并保证在竞得房屋承租权后，不对租房的状况提出任何异议。

五、我（司）此次按规定提供的相关材料、签名盖章真实有效。

日期： 年 月 日

附件 6:

报价单

厦门思明城市服务有限公司:

本人（单位）_____对
资产情况及周边情况已做充分了解，愿意承租该资产，租金报价金额为
每月人民币（大写）
（小写 ¥ _____元）。

联 系 人:

联系电话:

地 址:

注：竞租人已阅读并同意《招租规则》及《房屋租赁合同》的条
款。

竞租人：盖章

签字

日 期： 年 月 日