

# 房屋租赁合同

出租方: 厦门高新技术创业中心有限公司 (以下简称甲方)

统一社会信用代码: 91350200260067404X

联系地址: 厦门火炬高新区创业园诚业楼一楼 101 室

法定代表人: 电话: 传真:

联系人: 联系电话: 电子邮箱:

承租方: XXX (以下简称乙方)

统一社会信用代码: XXX

联系地址:

法定代表人: 电话: 传真:

联系人: 联系电话: 电子邮箱:

鉴于:

甲方同意根据本合同约定的条件及条款将本合同项下房屋及相应配套设施(以下简称“租赁房屋”)租予乙方,乙方同意根据本合同约定的条件及条款承租。

现甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定,经友好协商一致,就租赁房屋的租赁事宜订立本合同,以资共同遵守。

## 第一条 租赁房屋概述

1、租赁房屋位于\_\_\_\_\_,建筑面积为\_\_\_\_\_平方米(含公摊),楼层设计荷载\_\_\_\_\_kN/平方米,额定供电能力\_\_\_\_\_KVA。

2、租赁房屋用途:乙方承租租赁房屋用于(□厂房□办公楼□店面□其他\_\_\_\_\_)使用,且乙方应当在其营业执照核准的经营范围内从事经营活动。乙方经营产生的噪音、废水、废气必须经过处理,达到国家(含厦门市地方规定)相关环保标准排放。

(1)乙方应在法律、法规许可的范围内使用租赁房屋。若乙方需要改变租赁房屋用途,经甲方书面同意后,乙方应按有关法律法规、政策规定自行办理相关审批手续,所发生的费用由乙方自理,并将相关批准文件复印一份提交给甲方备案;若未经甲方书面同意和法定程序批准,乙方自行改变租赁场所用途的,甲方有权提前解除本合同,所产生的一切经济和法律费用由乙方自行承担。若由此给甲方造成损失的,乙方承担全部责任,并予以全额赔偿。

(2)因乙方经营项目需要办理行政许可的,由乙方自行办理,并承担相关费用。

(3)租赁房屋的户外广告权归甲方所有,未经甲方书面同意乙方不得擅自使用,因乙方设置广告牌、广告箱等户外广告引起的一切纠纷和责任,均由乙方负责解决并承担,且乙方应当承担由此给甲方造成的一切损失。

3、本合同签订前乙方已对租赁房屋进行实地踏勘,对房屋现状(含部分设施设备)有充分的了

解，对存在的瑕疵及可能存在的瑕疵已有充分的认识，乙方不得以不完全了解租赁房屋情况（包括但不限于房屋使用性质、位置、构造、设施、噪音、采光等）为由提出异议，更不得以此为由拖延或拒绝履行本合同义务。

## 第二条 租赁期限

1、租赁期限自 年 月 日起至 年 月 日止，其中 年 月 日至 年 月 日止为装修期。

2、装修期内免租金，乙方仍应按时足额缴纳物业管理费、公共维修金、水电费（含公摊）等费用。

3、如乙方拟于租赁期限届满后继续租用租赁房屋，原则上应于租赁期限届满之前 90 日向甲方书面提出，经甲方同意后，由双方签订补充协议或重新签订租赁合同。其中，乙方通过公开招租方式承租本合同项下房屋的，只能向甲方提出一次续租申请，续租期届满后乙方可再次参与公开竞租，同等条件下优先竞得。

## 第三条 租金

1、租赁房屋的租金按照本合同第一条确定的建筑面积\_\_\_\_平方米计算。

2、租金标准：\_\_\_\_\_

3、（是非）包含租金优惠，合同含税租金总金额为（大写）人民币\_\_\_\_（¥\_\_\_\_），不含税租金总金额为（大写）人民币\_\_\_\_（¥\_\_\_\_），增值税额为（大写）人民币\_\_\_\_（¥\_\_\_\_），增值税税率\_\_\_\_%。

4、若遇国家税率调整，合同含税总金额不变，按实际调整后的税率为准调整不含税金额；具体以实际开票金额为准。

5、租金优惠（本合同（是非）属于享受租金优惠政策）

（1）本合同根据国家、福建省、厦门市及高新区相关法律法规及政策订立并执行，如因政策变化导致必须对租金优惠进行调整或者不再执行租金优惠政策的，甲乙双方均同意按调整后的政策执行。同时，乙方实际可享受的租金优惠以最终考核或认定结果的相关单位意见为准，若乙方最终未通过或被取消租金优惠资格，甲方有权单方面取消相应的租金优惠，乙方应向甲方补交租金优惠部分。

（2）本合同项下，乙方享受下列第（ ）种租金优惠：

①“双百计划”优惠

因乙方入选第\_\_批厦门“双百计划”起步期企业，根据高新区管委会有关规定，双百房租优惠期从 年 月 日至 年 月 日，乙方可享受最高\_\_\_\_平方米，单价\_\_\_\_，房租减免优惠，本合同乙方实际可享受\_\_\_\_平方米，单价\_\_\_\_，房租减免，每月减免含税租金为（大写）人民币\_\_\_\_（¥\_\_\_\_）。

若乙方在双百优惠期内获评为厦门“双百计划”成长期/成熟期企业，根据高新区管委会有关规定，自获评的下一自然季度起至 年 月 日，乙方可享受最高\_\_\_\_平方米，单价\_\_\_\_，房租减免优惠，本合同实际可享受\_\_\_\_平方米，单价\_\_\_\_，房租减免，每月减免含税租金为（大写）人民币\_\_\_\_（¥\_\_\_\_）。

乙方享受上述租金优惠的前提条件是乙方必须按照双百人才政策的相关要求进行运营。当乙方项目经高新区管委会认定不再符合双百人才政策要求时，上述租金减免优惠自动终止。乙方应按本合同第三条的“租金标准”向甲方缴纳租金。

#### ②“留学人员”优惠

乙方为留学人员企业，其租赁房屋可享受最高 80.00 平方米房租减免优惠，享受房租减免优惠面积部分第一年免交租金，第二年、第三年分别按 50%和 80%计算缴纳租金。

乙方享受租金优惠的前提条件是乙方必须按照留学人员企业政策的相关要求进行运营。当乙方项目经甲方认定不再符合留学人员企业政策要求时，上述租金减免优惠自甲方作出该认定之日起终止。乙方应按本合同第三条的“租金标准”向甲方缴纳租金。

#### ③“人力资源产业园”优惠

乙方为火炬新科广场人力资源服务产业园项目，根据现行的《厦门市级人力资源服务产业园管理暂行办法》和《厦门市人力资源服务产业园（火炬园）支持入驻机构发展暂行办法》之规定，乙方每年应配合甲方通过厦门市人社局对厦门市级人力资源服务产业园的考核，甲方通过考核后，乙方可享受房租优惠政策。

#### ④“心血管健康产业协同创新基地”优惠

因乙方入驻“心血管健康产业协同创新基地”且提交的入驻申请表已通过审批，符合租金扶持条件，故乙方可享受两年期房租优惠。房租优惠期为 年 月 日至 年 月 日。优惠期内，乙方可享受最高 200 平方米房租全免优惠，所以乙方实际可享受 平方米房租全免，租赁房产的每月减免租金（含税）为人民币 万 仟 佰 拾 圆整（¥ ）。优惠期内，租赁房产的每月租金（含税）为人民币 万 仟 佰 拾 圆整（¥ ）；每月租金不含税为人民币 万 仟 佰 拾 圆整（¥ ）。优惠期外，乙方应按本合同第三条的“租金标准”向甲方缴纳租金。

### 第四条 租金支付

1、甲方按自然季度向乙方收取租金。乙方应当于本合同签订之日起 5 日内支付给甲方\_\_\_\_年 月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日的租金，共计（大写）人民币\_\_\_\_（¥\_\_\_\_）。此后，乙方每次应当于每个季度的最后一天前支付甲方下一个季度的租金。

2、甲方收到乙方交付的每期房租或其他相关费用后，应提供合法有效发票或收据给乙方。

3、除非特别说明，否则，甲方有权将从乙方收到的任何款项冲抵任何应由乙方支付的到期款项。

4、甲方收款账户：

(1) 开户银行：

(2) 账户名称：

(3) 账号：

5、乙方开票信息：

(1) 企业名称：

(2) 纳税人识别号：

- (3) 地址：【 】、电话：【 】、邮箱：【 】
- (4) 开户行：
- (5) 账号：
- (6) 纳税人类别：一般纳税人小规模纳税人
- (7) 开票类型：增值税专用发票、增值税普通发票

### 第五条 租赁保证金

1、乙方应于本合同签订之日起5日内向甲方支付租赁保证金（按租赁期限内最后一月含税租金标准的三倍计算），共计（大写）人民币\_\_\_\_（¥\_\_\_\_）。

2、本合同（是非）续约合同，乙方已缴纳的租赁保证金（大写）人民币\_\_\_\_（¥\_\_\_\_）自动转为本合同租赁保证金，且应再补交租赁保证金（大写）人民币\_\_\_\_（¥\_\_\_\_）。

3、租赁期满或本合同终止或解除时，乙方应当严格按照本合同第八条的规定进行租赁房屋的移交，甲方于乙方移交房屋并结清相关费用后1个月内将租赁保证金（不计利息）退还乙方；但若乙方未及时办理移交房屋并结清相关费用或存在本合同第十七条第3款之情形的，甲方有权不退还租赁保证金，并有权对乙方的违约行为进行追索。

### 第六条 物业管理及物业管理费用

1、乙方同意由甲方或甲方委托的物业管理服务公司提供物业管理服务并签订《物业服务合同》，接受甲方或甲方委托的物业管理服务公司的管理，且对相关物业管理费、公共维修基金收费标准无异议。

2、乙方承担缴纳物业管理费、公共维修金等义务。

3、若甲方为乙方垫付上述相关费用，应将相应账单/通知发送乙方，乙方收到前述账单/通知之日起3日内未提出异议的视为乙方认可账单金额，且乙方必须在收到甲方通知之日起5日内将甲方垫付费用支付给甲方，否则按乙方违约处理。

### 第七条 水、电费及其它费用

1、本合同约定的租金未包含物业管理费、公共维修金乙方应缴纳的电费、水费（及其公摊部分，下同）及其他相关费用。

2、物业管理费、公共维修金、电费、水费及水电保证金（或有）等相关费用由甲方或甲方委托的物业管理服务公司收取，具体按《物业服务合同》执行。

3、若甲方为乙方垫付上述相关费用，应将相应账单/通知发送乙方，乙方收到前述账单/通知之日起3日内未提出异议的视为乙方认可账单金额，且乙方必须在收到甲方通知之日起5日内将甲方代付费用支付给甲方，否则按乙方违约处理。

### 第八条 租赁房屋的移交

1、甲乙双方于本合同生效之日起3个工作日内完成租赁房屋的移交；移交时应由双方在移交清单上共同签字或盖章确认。

2、甲方应于本合同约定期限内通知乙方办理租赁房屋的移交，无法定理由，乙方拒不办理移交或拒不签署移交清单的，视为甲方通知当日即向乙方交付租赁房屋，乙方应按本合同约定履行包括

支付租金在内的各项义务。

3、租赁期满或提前解除的，乙方应于租赁期满之日前或合同解除之日前腾退移交房屋，如乙方预期无法按时移交应提前 5 日向甲方提交书面申请，经甲方同意后确定移交日期。乙方应于腾退前自行清理租赁场所内属于乙方的财产、恢复房屋原状等。若乙方逾期腾退的（无论是否因司法查封、第三方留置等原因导致的），原则上按最近一月含税租金标准的 1.3 倍计付房屋占有使用费直至乙方实际腾退之日；且甲方有权采取停水、停电措施，所造成的一切损失均由乙方自行承担。

4、乙方应自行承担房屋恢复原状的费用，经甲方同意的，可予以保留装修、设施，但乙方不得就保留部分的装修、设施提出任何要求、主张、补偿或索赔；因乙方原因导致租赁房屋及设施毁损的，乙方应予恢复原状或赔偿恢复原状的费用。

5、甲方依据本合同约定单方面解除或提前终止合同的，乙方无权要求甲方赔偿任何装修费用或就房屋内的装修、设施向甲方提出任何要求、主张、补偿或索赔。

6、乙方逾期仍未返还腾退房屋的，甲方有权自行收回房屋，届时乙方未搬离的任何物品视为乙方遗弃物，甲方有权自行处置房屋内的物品或就房屋内的物品拍卖、变卖所得的价款优先受偿（优先受偿范围包括欠付的租金、违约金、赔偿金、占用费、诉讼费、律师费、公证费、公告费、保管费等），乙方不得提出任何异议，同时甲方无需向乙方作出任何赔偿或补偿，因处理或存放乙方上述物品而产生的费用由乙方承担。甲方恢复房屋原状的相应费用亦由乙方承担。

7、租赁期满或合同解除之日起，在不存在合同约定的予以没收租赁保证金的情况下，如乙方三个月内未前来办理退房结算，甲方有权将乙方缴纳的租赁保证金抵扣乙方欠缴的租金、水电物业等费用及违约金；如乙方超过一年未前来办理退房结算，甲方有权不退还其抵扣相关费用后的租赁保证金余额。

### **第九条 租赁房屋的装修**

1、乙方应于装修之前向甲方或甲方委托的物业管理服务公司提交装修方案（其中包括设备重量、装修材料、用水用电容量、给排水管等），经甲方或甲方委托的物业管理服务公司书面同意后方可进行装修。若按法律、法规、规章等规定应报建设、消防等政府部门审批的，乙方应经过相关部门审批并将该等审批结果另行报备甲方后方可组织施工。

2、如基于特殊供水、供电回路数及容量、天然气、雨/污水排水、通讯等特殊配套需求，确需对租赁房屋及公共设施进行改造的，乙方应先征得甲方书面同意，改造费用及产生的一切责任均由乙方自行承担。

3、若涉及建筑结构、设备设施和外墙外貌、屋顶使用或改动的，乙方应先征得甲方书面同意。空调室外机应按甲方指定位置安装。

4、乙方装修时不得损坏、改变租赁房屋的主体结构，不得损坏、拆除原有的通讯、电气接口等设施。

5、乙方装修前应按规定到园区物业管理服务公司办理相关手续后方可进场施工，乙方应督导其施工单位接受园区物业管理服务公司的管理，做到文明施工、安全施工。

6、乙方自行对装修施工过程中发生的人身损害或财产损失承担全部责任。

7、甲方或甲方委托的物业管理服务公司对乙方装修方案所作的审查，并不减轻或免除乙方相关法律、法规、规范性文件规定及本合同约定所应承担的向政府主管部门报请批准的义务。

8、未经甲方书面同意，乙方擅自实施影响建筑结构的装潢、装修或安装行为，乙方应在甲方或物业管理服务公司要求的限期内整改；若乙方在实施前述行为过程中造成租赁房屋（包括设备设施）损毁，影响租赁房屋安全的，乙方应负责进行修复并承担相应费用，并对由此给甲方造成的经济损失承担赔偿责任。

#### **第十条 租赁房屋的使用**

1、乙方应合理审慎地使用租赁房屋，因乙方原因导致租赁房屋毁损的，乙方应予恢复原状或赔偿；造成公用部分毁损的，适用本条约定。

2、若按法律、法规、规章等规定应报环保等行政部门审批的，乙方应经过环评审批后方可建设投产，且建设项目中防治污染的措施必须与主体工程同时设计、同时施工、同时投产使用，产生的废水废气等污染物应经处理达标后方可排放。

3、涉及生产、储存、装卸危险物品的建设项目，乙方应当按照国家有关规定进行安全评价。

4、乙方承担租赁房屋范围内日常保洁、房屋设施的维护、保养、安全生产及防火安全等工作，并接受甲方的检查、监督和指导，对存在的安全隐患应及时整改，未及时整改或整改后仍存有安全隐患的，甲方有权单方解除本合同且不承担任何违约责任。

5、乙方在租赁期间享有本合同租赁房屋的单独使用权，此项权利并不包括租赁房屋的建筑用地、空地、绿地、建筑外墙、楼房主体结构、楼顶等公用部位和公用设施。

6、乙方在租赁期间有权与甲方及租赁房屋的其他承租方共同使用该房屋的公用走廊、楼梯、通道、门厅、电梯厅、货梯厅、公用道路及供水系统、排水系统、供电系统、消防保安系统、电梯、货梯、卸货平台、货场等，但不允许擅自分割使用或阻挠他人使用。

#### **第十一条 租赁房屋的修缮**

1、乙方对于该房屋内的由乙方进行的改建，加固、装修部分以及自行添置的设备、设施，负有维修、保养责任，即乙方修缮范围。如乙方需要甲方提供该维修、保养服务时，乙方须承担该维修、保养的费用。在乙方修缮范围外，甲方负责对租赁房屋的土建、消防系统、给排水系统、排污系统、供电系统等进行保养和修缮。

2、甲方计划对其负有维修、保养职责的租赁房屋及其设备、设施等进行维修或保养时，应提前5日通知乙方，乙方应提供必要的协助和配合。因乙方阻挠甲方进行维修、保养而产生的后果，由乙方自行承担。甲方在进行维修、保养时，应将其对乙方的影响尽可能地限制在合理范围内。

3、乙方（包括其雇员）的行为造成租赁房屋及其设备、设施故障或损害的，乙方须立即负责修复或予以赔偿，乙方拒绝修复或无力修复的由甲方负责修复，但乙方须承担由此产生的所有修复费用。

#### **第十二条 入内检查权**

1、乙方在租赁使用租赁房屋期间，甲方和有关管理部门（如消防、环保、商事登记机关等）有权进入房屋进行定期检查或必要时的不定期抽查以检查乙方的消防、安全、污染以及本合同租赁

房屋设施的使用情况。甲方对租赁房屋的安全检查并不减轻或免除乙方的责任，也不代表甲方需承担任何责任。

2、甲方或物业管理服务公司在提前通知并与乙方沟通确认时间地点后，有权进入该租赁物业进行检查、维修、保养，或从事与卫生、防盗，消防、救护或其它物业管理需要相关的行为。

3、遇紧急事件（如发生火警，水泄漏、天然气泄漏等；或设备、设施等故障必须立即处理以避免产生严重危害后果）时，甲方或甲方委托的物业管理服务公司无须事先通知乙方，即可进入该租赁房屋。但甲方应采取合理、谨慎的措施。

4、甲方可在提前3日通知乙方后，陪同该租赁房屋的潜在承租人或购买人查看该房屋，但对于可能给乙方造成的影响应限制在合理范围内。

### **第十三条 安全管理责任**

1、乙方应对其员工进行充分的安全管理培训与技能培训。乙方员工人身或财产受到损害的，乙方承担责任，与甲方无涉。同时，乙方应自行采取必要措施，确保其财产安全；若因盗窃、抢劫等致乙方受损，该等损失由乙方自行承担，与甲方无涉。

2、乙方应采取必要措施，确保进入乙方所承租房屋人员的人身安全及财产安全。进入乙方所承租房屋的人员在乙方承租的房屋内人身或财产受到损害的，乙方承担责任，与甲方无涉。

3、甲方或甲方委托的物业管理服务公司有权随时进入该房屋，对乙方是否存在违规用火，私拉电线、留宿人员等安全隐患行为进行检查。若有安全隐患行为的，甲方或甲方委托的物业管理服务公司有权要求乙方进行整改。因乙方违反安全生产的相关规定造成安全生产事故的，因此产生的全部法律责任均由乙方承担。

4、甲方或物业管理服务公司受甲方委托承接安全管理和秩序维护业务的，乙方必须服从甲方或甲方委托的物业管理服务公司的管理。甲方或甲方委托的物业管理服务公司出具的整改通知作为乙方发生安全隐患行为的证据，乙方应按要求进行整改，否则应按本合同的相应约定承担责任。

5、乙方在租赁合同到期或提前终止、解除后不按期腾退并归还租赁房屋的，在此期间所发生的一切安全事故（包括但不限于人身伤害与财产损失），均由乙方自行承担一切经济 and 法律责任。

6、因乙方违反租赁合同相关约定或超出租赁范围内使用甲方权属范围内房屋而造成的事故及损失，由乙方承担责任。

### **第十四条 租赁房屋的转租与转让**

1、未经甲方书面同意，乙方不得将租赁房屋全部或部分转租、转借，否则甲方有权没收租赁保证金、单方解除本合同并收回租赁房屋，甲方不予任何补偿。乙方将租赁房屋的全部或部分使用权与他人合作、合资、联营（含承包经营）等行为均视为转租。

2、乙方确认放弃对该租赁房屋的优先购买权。

3、甲方转让该租赁房屋所有权后，甲方在本合同项下的权利义务概括转让给该租赁房屋的受让人，甲方在该等转让前通知乙方。乙方应按甲方通知，向该租赁房屋的受让人支付本合同项下约定的所有费用。本合同的各项约定，对乙方和该租赁房屋的受让人仍然具有约束力，除非乙方与该租赁房屋的受让人另行达成协议。

4、租赁期限内，在不影响乙方依据本合同所享有权利前提下，甲方有权以该租赁房屋设定抵押，且无须提前通知乙方。

#### **第十五条 权利义务**

除本合同已作约定之外，甲方的权利义务为：

- 1、按约定收取租金、租赁保证金等费用；
- 2、监督乙方对租赁房屋的使用；
- 3、为乙方出具相应的证明文档及提供相关服务；
- 4、遵守国家法律法规及厦门市政府、高新区等政府部门的有关规定；

除本合同已作约定之外，乙方的权利义务为：

- 1、按约定缴纳租金、租赁保证金等费用；
- 2、合理审慎地使用租赁房屋，不得利用租赁房屋从事非法活动；
- 3、不得擅自改变租赁房屋的用途；
- 4、遵守国家法律法规及厦门市政府、高新区等政府部门及甲方的有关规定；
- 5、不得将租赁房屋部分或全部转租、转借给第三方；
- 6、原则上，乙方应于本合同签订之日起 60 日内将企业注册地址、税务登记地址迁至租赁房屋，且租赁期内不得迁出。

#### **第十六条 合同的变更与解除**

- 1、经甲、乙双方协商一致，可变更合同或解除合同。
- 2、在租赁期限内，符合下列情形之一的，甲方可提前解除本合同：
  - (1) 乙方未按本合同约定交足租赁保证金；
  - (2) 乙方逾期缴纳租金超过 30 日的；
  - (3) 乙方逾期缴纳物业管理费、公共维修金、水电费、水电保证金（或有）等费用超过 30 日的；
  - (4) 乙方利用租赁房屋从事非法活动的；
  - (5) 乙方未经甲方书面同意将租赁房屋部分或全部转租、转借第三方使用的；
  - (6) 乙方擅自改变租赁房屋用途或经营项目不符合本合同第一条第 2 款约定的；
  - (7) 乙方管理不善发生重大安全事故的；
  - (8) 乙方企业注册地址、税务登记地址未按时迁入或提前迁出租赁房屋的；
  - (9) 乙方存在其它严重违约行为的。
- 3、在租赁期限内，符合下列情形之一的，乙方可提前解除本合同：
  - (1) 因甲方过错违反本合同约定，导致乙方无法正常经营的；
  - (2) 租赁房屋本身存在固有的严重质量问题，导致乙方无法用于正常经营的；
  - (3) 因甲方过错逾期 30 日未移交租赁房屋的；
  - (4) 因甲方过错存在其它严重违约行为的。

#### **第十七条 违约责任**

1、合同一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。

2、乙方未能按本合同约定期限缴纳租金、物业管理费、公共维修金、水电费（含公摊）等，每逾期一日，应按其应付未付金额的千分之一向甲方或甲方委托的物业管理服务公司支付逾期付款违约金。逾期达 30 日的，甲方或甲方委托的物业管理服务公司有权采取停水、停电措施，所造成的一切损失均由乙方自行承担。

3、甲方根据本合同第十六条第 2 款的约定行使解除权的，甲方有权没收已收取的租赁保证金，且仍可根据合同的约定要求乙方承担违约责任；乙方应按照本合同第八条的规定将租赁房屋移交给甲方。

4、乙方根据本合同第十六条第 3 款的约定行使解除权的，甲方已收取的租赁保证金应退还乙方，且乙方仍可根据合同的约定要求甲方承担违约责任。

5、非因本合同约定之解除合同条件，任何一方提前解除合同的，原则上应提前一个月向对方提出书面申请，并按合同解除后合同未履行的租赁期限应计租金的十分之一赔偿对方；给对方造成损失的，仍应当承担赔偿责任。

6、一方因违反本合同约定给对方造成损失的应赔偿对方全部损失，赔偿范围包括但不限于守约方因主张权利所发生的诉讼费、律师费、评估费、鉴定费、保全费、公告费及相关保函费及其他合理费用等。

#### **第十八条 不可抗力**

1、不可抗力是指不能预见、无法避免且不能克服的自然灾害事件及其他意外事件。

2、不可抗力及其他意外事故造成甲方或乙方损失的，经有关机关确认，双方互相免除责任。

在不可抗力事件发生后，不能继续履行合同的一方应立即将不可抗力的情况通知对方，并在 30 天内提出不能履行合同的理由的有效证明文档。按照不可抗力对履行合同的影响程度，由双方协商决定是否变更或解除合同。

3、租赁房屋因不可抗力而灭失的，本合同自然终止，甲方不负违约责任。

#### **第十九条 通知**

1、本合同项下的通知、主张、要求、诉讼（仲裁）的法律文书或其它联系可按照本合同首部所载的联系方式（联系地址、联系人、联系电话、电子邮箱）进行交付和送达。甲乙双方确认：电子邮件、微信、短信等属于书面形式范畴，双方可通过合同首部所载的电子邮箱、联系人微信/短信向对方发送包括但不限于电子发票、《缴费通知书》等信息。

2、本合同项下的通知、主张、要求、诉讼（仲裁）的法律文书或其它联系均应采取书面形式方为有效。以面呈递送，当日即为送达日；以传真、微信/短信、电子邮件送达的，一经发出即视为送达；以邮寄送达的，于投寄之日起第五日即视为送达。

3、甲方可采取留置送达的方式送达乙方，即甲方在乙方租赁场所（即本合同租赁房屋地点）外张贴通知或文件，张贴之日即为送达。

4、若任何一方变更联系方式的，应提前十日以书面形式通知对方，否则一方按原联系方式向

对方发出的书面文件仍视为送达。因变更一方怠于通知造成的一切不利后果，均由该方承担。

### **第二十条 争议解决**

因本合同的履行而产生争议的，应由甲、乙双方通过友好协商解决；协商不成的，任何一方均可向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

### **第二十一条 特别约定**

---

### **第二十二条 生效条件**

本合同自下列条件全部成就之日起生效：

- 1、合同经甲、乙双方签字盖章；
- 2、乙方已依约缴纳（首期租金租赁保证金水电保证金首期物业管理费及公维金）。

### **第二十三条 附件**

1、本合同附件以及双方在本合同履行过程中签订的包括但不限于具有法律约束力的补充合同均为本合同附件。

2、本合同所有附件均为本合同的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

### **第二十四条 附则**

本合同壹式肆份，双方各持贰份，具有同等法律效力。

附件 1：《企业安全生产管理协议书》

附件 2：《企业基本情况调查表》

（以下无正文）

甲 方： 厦门高新技术创业中心有限公司                      乙 方：

法定代表人：    法定代表人：

授权经办人：    授权经办人：

签约地点：厦门市湖里区创新创业园                      签约时间：      年    月    日

## 附件 1

# 企业安全生产管理协议书

根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》等法律、法规规定，为加强安全管理工作，确保双方的生命财产安全及公共安全，明确双方的责任及义务，认真贯彻执行“安全第一、预防为主、综合治理”的方针，经甲乙双方共同协商，特签订本协议，共同遵照执行。

一、甲乙双方在《房屋租赁合同》签订前，甲方向乙方提供房屋设计类别、荷载、消防验收证明、用途等资料或数据。乙方应考察现场，充分评估房屋建筑、结构、消防设施等是否满足乙方安全生产需要，甲方按现状移交，双方签订移交清单，乙方需注明房屋是否满足其安全生产条件，不满足安全生产条件的，双方不得移交。移交后，视为乙方认可房屋满足其安全生产需要，乙方不得超设计范围使用房屋。

二、乙方应按规定办理安全生产相关手续，并按照国家有关安全、消防、环保等法律法规要求进行改造及提升，不得破坏房屋主体结构建筑及结构安全，完工后必须经过消防、环保等部门验收合格才能使用；因未办理相关手续产生的后续问题由乙方全部负责，因此造成的一切损失及费用，均由乙方承担。乙方在生产过程中发现所租赁房产无法满足生产安全要求时，应向甲方申请解除租赁合同并提供相关说明及材料，经甲方同意后，可解除《房屋租赁合同》，双方互不追究违约责任，甲方不赔偿乙方已投入的装修及其他费用，乙方按照《房屋租赁合同》相关条款办理租赁房屋的移交。

三、乙方应具备有关法律、行政法规和国家标准或行业标准规定的安全生产条件，不具备安全生产条件的，不得在园区内从事生产经营活动。因乙方不具备安全生产条件，且经甲方两次以上通知要求限期整改未整改完成的，甲方有权解除合同，乙方的责任按《房屋租赁合同》的约定处理。

四、在同一作业区内，若有两个以上生产经营单位进行生产经营活动的，可能危及安全生产的，由甲方或甲方委托的物业单位监督该作业区域内的生产经营单位签订安全生产管理协议，明确各自的安全职责和应采取的安全措施，并指定专职安全生产管理人员进行安全检查与协调。乙方应按甲方要求签订《物业安全管理协议》，并主动告知甲方、相邻方生产经营中的可能存在的危险源等。不服从管理或隐瞒不告知危险源的，由此产生的安全责任由乙方负责。

五、甲方或甲方委托的园区物业管理单位有权对乙方在本协议项下的安全生产活动进行日常监督及管理。

六、乙方应向甲方提供企业基本信息表（见附件），所填内容必须真实有效，相关变动需书面告知甲方。

七、乙方及乙方的主要负责人是租赁范围内的安全生产责任主体及第一责任单位，必须全面负责承租范围内的安全管理、消防管理、环境保护工作，并承诺遵守以下安全管理、消防管理、环境保护等法律、法规的要求：

### （一）安全管理方面

- （1）建立、健全并落实本单位全员安全生产责任制，加强安全生产标准化建设。
- （2）组织制定本单位安全生产规章制度和操作规程。

(3) 组织制定并实施本单位的安全教育和培训计划。

(4) 组织建立并实施安全风险分级管控和隐患排查治理双重预防工作机制，检查本单位的安全生产工作，及时消除安全生产事故隐患。

(5) 组织制定并实施本单位的生产安全事故应急预案。

(6) 及时、如实向有关各方报告生产安全事故。

(7) 按照国家有关规定，设置安全管理机构或配备安全管理人员（专职或兼职）。

(8) 主要负责人和安全生产管理人员，须具备与所从事的生产经营活动相适应的安全生产知识和管理能力，接受培训，做到持证上岗。针对自身的生产经营特点加强从业人员安全生产、特种设备安全使用的日常教育和培训，满足规定的学时，考核合格，提高职工安全防范意识。对新入岗、换岗人员或“新材料、新技术、新工艺”及使用新设备的从业人员应开展专门的安全生产教育和培训。特种作业人员必须按照国家有关规定经专门的安全作业培训，取得相应资格，持证上岗。

(9) 应在有较大危险的生产场所和有关设备、设施上设置明显安全警示标志。

(10) 安全设备的设计、制造、安装、使用、检测、维修、改造和报废，应符合国家相关标准。定期对安全设备进行维护、保养、并定期检测，保证正常运转。

(11) 生产经营单位生产过程中有涉及使用燃气等可燃气体的，应当安装可燃气体报警装置，并保障其正常使用。

(12) 生产经营场所应当设符合紧急疏散要求、标志明显、保持畅通的出口、疏通通道。禁止占用、锁闭、封堵生产经营场所的出口、疏散通道。

(13) 不得使用国家明令淘汰、禁止使用的危及生产安全的工艺品、设备等物品。

(14) 正在使用的特种设备应当经检验、检测、验收合格，从事特种设备作业人员应当具备相应的资格，并按规定进行年检和复审。

(15) 定期组织安全生产检查工作。对检查中发现的安全问题，应当立即处理；不能处理的，应当及时向甲方或甲方委托的园区物业管理单位报告并采取措施确保安全。同时应当将每次的检查处理情况及时记录在案。

(16) 应加强日常安全监督及施工管理，防毒气、防触电、防溺水、防高空坠落等，在施工过程中应遵守国家有关安全生产法律、法规及相关安全生产规章制度和安全操作规程，正确佩戴和使用劳动保护用品并采取必要的安全防护措施，合理设置安全防护围挡，做到文明施工；负责现场施工安全的监督和管理并承担所有后果。由于乙方原因造成事故，甲方或甲方委托的园区物业管理单位不负任何责任，如甲方或甲方委托的园区物业管理单位对外承担责任，有权向乙方追偿。

(17) 按照国家有关规定为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动保护用品，并监督、教育从业人员按照使用规则佩戴、使用。

(18) 针对自身的生产经营特点制定生产安全事故应急救援预案。按物业管理单位要求参加应急演练。

## (二) 消防管理方面

(1) 严格遵守与消防相关的法律、法规规定及消防主管部门的各项消防管理规定。

(2) 建立消防安全责任制，制定消防安全制度和消防安全操作规程，加强从业人员消防安全教育和培训，提高员工“四个能力”，即检查火灾隐患能力、组织扑救初起火灾能力、组织人员疏散逃生能力、消防宣传教育培训能力。指定专人作为消防安全管理人。

(3) 按照国家标准、行业标准配置消防栓、消防箱等消防设施及灭火器材，设置消防安全标志及应急照明灯，并按法规规范要求定期组织检验、维修，确保完好有效。同时应当将每次的检查、维修情况及时记录在案。

(4) 加强日常消防安全管理工作，严禁在楼道等消防通道堆放任何物品，保障消防通道、安全出口畅通。

(5) 严格落实执行消防安全检查制度，做到日常检查与重点检查相结合，发现火险隐患应当及时处理，并采取切实有效的临时措施消除。

(6) 严禁生产、仓库、经营和住宿等场所设置在同一建筑物内的三合一现象存在。同时未经甲方书面同意的情形下不得擅自拆除、搭盖任何建筑。

(7) 遵守用电安全的规定，消除安全隐患，设置安全用电警示标志。严禁违反规定私自接、拉电线和随意加大负荷或改变保险装置，对电线老化、超负荷用电事宜应当及时上报供电部门进行整改、维修。

(8) 严禁违规用火、用气和存放不符合安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品。

### (三) 环境保护方面

(1) 应保证生产及研发符合环保要求，在排污、排气、噪音及使用放射性、腐蚀性物质等方面达到国家标准的规定，工业卫生控制指标符合相关法律、法规要求。

(2) 生产过程中产生工业固废处置应按相关环保安全要求处理，其中产生危险固废应按危险废物相关规定做好收集、储存并委托有资质单位进行无害化处理。

(3) 在生产经营过程中产生生活垃圾按市政环保要求分类处理。

八、乙方应自觉接受并配合安全生产监督管理部门及甲方或甲方委托的园区物业管理单位的监督检查，对检查提出的问题（事故隐患）及时进行整改，并形成材料报甲方备案。如乙方存在严重违反本协议安全义务的行为，甲方或甲方委托的园区物业管理单位有权要求乙方立即停止相关行为，直至乙方整改完毕。

九、乙方在租赁范围内发现有任何可能危及人身和财产的情况发生时，应当迅速采取有效措施，组织抢救抢险，防止事故扩大并及时向甲方及其代理方报告。

十、乙方应当依法承担管理责任，落实管理工作。在租赁范围内发生责任事故造成包括但不限于人员伤亡、他人财产损失、火灾事故等事件的，乙方应当承担全部法律责任，情节严重的将移交司法机关追究有关人员的法律责任。同时由此给甲方及其代理方造成其他损失的（如名誉损失等），乙方应当承担赔偿责任。

十一、租赁期限内，如乙方违反本协议任一条款规定，且在甲方要求书面整改通知书规定的期限内未整改到位的，甲方有权解除双方签订的房屋租赁合同、没收保证金并追究相应违约责任。

十二、本协议系房产租赁的安全管理专项协议，与《房屋租赁合同》具有同等法律效力。

十三、其他

- 1、本协议一式肆份，甲乙双方各执贰份，并具有同等效力。
- 2、本协议有效期为自《房屋租赁合同》签订之日起至租赁房屋实际腾退之日止。
- 3、本协议未尽事项以法律法规及相关标准为准。

(以下无正文)

甲方：厦门高新技术创业中心有限公司

乙方：

授权经办人：

授权经办人：

签订地点：厦门市湖里区创新创业园

签订日期： 年 月 日

## 附件 2 企业基本情况调查表

企业名称	
------	--

行业类别		经营范围	
劳动定员		安全管理机构	
建筑面积		生产工艺（附设备清单）	
是否制定安全管理制度		消防设施设置情况	
是否使用危险化学品		是否使用特种设备	
是否有特种作业人员		特种作业人员是否取证	
使用的原、辅材料及储存量		成品储存量	
安全标准化有效期		应急预案备案日期	
主要负责人取证日期		管理人员取证日期	
企业负责人/电话		安全管理人员/电话	
危险有害因素识别 （检查人员填写）		应急能力	
企业安全员签字		企业负责人签字	

## 房屋租赁合同的特别条款 (根据项目情况选择)

### 一、保证人条款（增加丙方，增加“保证责任”条款）

#### **特别条款：保证责任**

1、保证人同意对乙方在本合同约定的全部债务承担连带保证责任，保证期间自本合同生效之日起至本合同项下最后一期债务履行期限届满之日后的三年；本合同甲方、乙方约定乙方可分期履行还款义务的，则对每期债务而言，保证期间均从最后一期债务履行期限届满之日起算。若甲方同意债务展期的，保证期间至展期债务履行期限届满之日后的三年。

2、保证范围：乙方应向甲方支付的所有租金、租赁保证金、物业管理费、水电费（含公摊）、水电保证金、违约金、赔偿金及其他费用，以及甲方为实现债权而发生的费用（包括但不限于诉讼费、律师费、评估费、鉴定费、保全费、公告费及相关保函费及其他合理费用）。

3、如甲、乙双方对本合同的任何条款进行修改、变更、替换或者签订补充协议（包括但不限于变更租金单价、宽展债务履行期限、延长租赁期限等），保证人同意对变更前和变更后的债务继续承担连带保证责任，无需另经保证人同意。

4、丙方声明：丙方已经详细阅读了本合同的全部条款及内容，甲方已经就本合同全部条款及内容向丙方做了详尽的解释和说明，丙方完全了解本合同（尤其是本条）的全部内容。