



浙江铁道发展集团有限公司

金华兰溪市铁西路第 7-8 间营业房  
租赁项目

(项目编号: ZJTF-ZSZXFW-2023-069)

竞  
价  
说  
明

招商人: 浙江铁道发展集团有限公司金华分公司

编制时间: 2024 年 1 月

# 目 录

|                    |    |
|--------------------|----|
| 第一部分：竞价须知 .....    | 3  |
| 第二部分：合同条款及格式 ..... | 11 |

## 第一部分：竞价须知

### 一、招商人及招商项目

1. 项目位于金华兰溪市云山街道兰溪火车站旁铁西路第 7-8 间营业房。
2. 项目招商范围：房屋共两层，建筑面积为 240 m<sup>2</sup>。
3. 招商方式：公开竞价。
4. 首年租金底价：7 万元/年；
5. 加价幅度：1000 元或 1000 元的整数倍；
6. 租赁期限及支付方式：3 年，年租金环比递增 3%，租金一年一付，先付后用；
7. 交纳竞商保证金：于 2024 年 2 月 19 日 11 时前存入浙江铁道发展集团有限公司指定银行账户，中商人的竞商保证金在签订合同后转为合同履行保证金，合同履行保证金不足部分按合同相关条款补足，如因中商候选人或中商人自身原因违约的，竞商保证金不予退还；竞商人在竞价结束后不得以任何理由撤回竞价，否则视为违约，我方有权没收竞商保证金。未中商人的竞商保证金在竞价结束后 15 个工作日内无息返还。

单位名称：浙江铁道发展集团有限公司

开户行：中国工商银行杭州城站支行

账号：1202051609001830316

（注：①竞商保证金到账时间以招商人开户银行提供的实际到账时间为准；②在汇缴单证中“用途”一栏注明“XX 项目竞商保证金”字样，电汇或存款时账户名称必须与竞价人名称一致）

8. 履约保证金：末年年租金的 25%。合同签订后，竞商保证金自动转为履约保证金，不足部分由中商人在合同签订后 10 个工作日内补足。

9. 如项目后期经营过程中新增物业服务的，该项费用由中商人承担。

10. 能耗等费用收取与结算：水、电、燃气、电话、有线电视、网络等费用，由中商人承担并接单如期支付和缴纳。

11. 项目物业条件说明：

(1) 电力容量：45KW

(2) 水管管径：20mm

(3) 有隔油池

以上物业条件均以竞商人现场踏勘结果为准。

12. 产证情况：暂时无法提供不动产证等相关权属资料。

## 二、经营业态要求

业态准入范围：业态为餐饮、超市、便利店等，其他类型业态须经招商人审核同意。

中商人经营业态须符合地方和铁路的相关管理规定，不得开办食品加工厂；不得从事易燃、易爆和各种危险品生产、存放、经营；不得开办幼儿园、托儿所、养老院、福利院、医院等社会福利性质业务经营以及公寓（宿舍）等特殊经营业态。若中商人所经营业态违反国家、地方和铁路相关管理规定，招商人有权无条件终止租赁协议，并没收履约保证金。

本项目允许经营的业态并不能表示其具备相应的物业条件，竞商人应自行到市场监管、消防、城管、公安等相关部门做好咨询工作。另外，中商人应自行办理经营所需证照，不得以无法办理经营所需相关证照为由，拒绝履行约定义务，向招商人提出任何索赔。

## 三、装修要求

1. 项目装修装饰由中商人自行组织，并承担安全管理责任。

2. 装修设计需满足消防要求，装修应确保建筑结构安全。

3. 装修设计方案和施工图须在规定时间内上报招商人，经招商人审核报送相关部门审批同意后方可实施。

4. 装修涉及方案发生变动，须及时上报招商人，经招商人审核批准后，方可实施。

5. 招商人基于安全管理的考虑，加装监控等设施的，中商人须无条件配合。其中，监控的安装位置应符合以下条件：1) 不影响中商人对租赁物的正常使用；2) 不影响中商人的正常经营；3) 招商人保证不将拍摄内容对外发布或网上传播（配合司法机关除外）。

6. 中商人的竞商保证金，合同签订后，转为履约保证金，不足部分合同签订后 10 个工作日内补足。中商人放弃项目的，无正当理由不与招商人签订合同（以第六部分合同条款及格式为准）的，在签订合同时向招商人提出附加条件或者要求更改合同实质性内容的，或者拒不提交所要求的履约保证金的，招商人可取消其租赁资格，并没收其竞商保证金。

#### **四、其他需要说明的事项**

1. 本轮公开竞价项目的有效报名人数不足三家时，本轮竞价终止。

2. 竞价结束后，招商人上级单位需对本项目竞价结果进行审核，审核通过后方可进行中商公示，公示结束后 5 个工作日内，招租人以书面形式向中商人发出中商通知书。

3. 中商通知书是租赁合同的组成部分。

4. 中商人在招商人发出中商通知书之日起 10 个工作日内（若招商人上级单位另有要求则根据实际情况进行调整），与招商人签订租赁合同，并向招租人足额缴纳履约保证金。否则招商人有权取消其中商资格。

5. 因铁路建设、生产力布局调整、政策变化、拆迁、国家征收、自然灾害等原因造成合同终止，无法继续履行的，需无条件配合解除合同并交

回房屋，招商人不赔偿中商人任何损失。

6. 中商人必须严格遵守中华人民共和国国务院令第 639 号《铁路安全管理条例》和《中华人民共和国安全生产法》中的相关内容，经营行为不违反法律法规，经营项目不涉及易燃易爆，经营项目无消防隐患、无环境污染等。

7. 中商人不得以任何形式将项目整体转租或部分转租。（一经查实，招商人可单方面解除合同。）

8. 中商人在承租期间的实际经营业态须与提供的业态说明保持一致，否则招商人有权单方面解除合同。中商人装修结束，须经招商人现场查验同意后方可开业。

9. 中商人必须严格遵守铁路土地房屋管理相关规定，严格接受铁路部门安全监督和检查。

10. 中商人在承租期间，不允许搭建固定性建筑，不得损坏原有设施。

11. 中商人在承租期间，自行承担包括但不限于自身经营安全责任以及第三方人身安全责任。中商人在租赁房屋期间不得从事非法经营活动，不得扰乱社会正常秩序，严禁接入铁路内部网络，否则中商人承担全部责任及损失。

12. 中商人经营所需营业执照、税务登记证、经营许可、消防和环保审批等经营手续由中商人自行办理。若在办理经营手续过程中出现问题，导致无法正常经营，中商人承担全部责任及损失。招商人将全力配合但不承担违约责任。

13. 租赁期限届满，中商人应如期腾退返还租赁房屋。

**五、本竞价说明的未尽事宜，由招商人负责解释。**

附件：

1. 项目位置和现场图

## 2. 项目保证书

浙江铁道发展集团有限公司金华分公司

2024年1月31日

附件 1:

## 项目位置



## 项目现场图





附件 2

## 项目保证书

浙江铁道发展集团有限公司金华分公司:

我单位已研究\_\_\_\_\_（项目名称）竞价公告、竞价说明的全部内容，并经现场勘查已详细掌握项目现状，决定参加本次竞价，并提出如下保证：

一、我方保证从竞价之日起至本次竞价有效期内，遵守竞价公告、说明的全部内容和要求。

二、我方完全知悉该项目暂时无法提供不动产证等相关权属资料情况。经我方实地查看后认真评估，认为该项目无房产证等相关权属资料并不影响我方参与竞价和竞价成功后的正常经营。如我方竞价成功，我方不会以此为由，要求贵方退还竞商保证金，不按照租赁合同约定期限按时足额支付租金，亦不会在租赁合同履行及后续任何期间向贵方提出任何赔偿或补偿主张。

三、我方为参与本项目所提供的材料均为真实、合法、完整，否则由此引起的一切经济责任和法律后果由我方承担。

四、如我方竞价成功，我方保证全面履行租赁合同约定的各项义务。

五、如我方竞价成功，我方保证不以任何形式将项目整体转租、部分转租，如若发生上述情况，一经查实贵方可单方面解除合同并收回物业，履约保证金不予退还。

六、我方拟经营业态\_\_\_\_\_，如我方竞价成功，我方保证承租期间的实际经营业态与前述经营业态保持一致，如若不一致贵方可单方面解除合同并收回物业，履约保证金不予退还。

七、如我方竞价成功，我方将严格按约定装修，装修期间有违规行为，贵方可扣减装修保证金，装修结束后需由贵方检验后再开业。

八、如我方竞价成功，经营管理上，我方严格遵守地方市场监管、消

防、城管、公安等相关部门的管理要求和规定。

九、如我方竞价成功，我方无条件配合贵方安全检查及合规性检查，遵守铁路相关部门管理要求和规定。

十、如我方竞价成功，我方保证如因铁路生产力布局调整或政府征收等原因造成合同提前终止的，将无条件配合解除合同并交回房屋。

十一、如我方竞价未成功，我方将表示完全理解和接受，无需贵方作任何说明或解释，保证严格按照竞价说明相关规定执行。

十二、我方保守在交易过程中知悉的商业秘密，未经许可披露或使用所引起的一切经济责任和法律后果由我方承担。

单位名称（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

年 月 日

第二部分：合同条款及格式

## 房屋租赁合同

甲方合同编号：\_\_\_\_\_

乙方合同编号：\_\_\_\_\_

甲 方（铁路方）：\_\_\_\_\_

法定代表人（负责人）：\_\_\_\_\_

住 所：\_\_\_\_\_

乙 方（承租方）：\_\_\_\_\_

法定代表人（负责人）：\_\_\_\_\_

身 份 证 号：\_\_\_\_\_

住 所：\_\_\_\_\_

签订地点：\_\_\_\_\_

## 使用说明

一、本合同适用于铁路企业作为出租方情形。

二、租赁期限应按照相关管理规定确定。

三、文本留白处均需进行填写，若条款留白处不适用本次事项，请填写“/”。

四、若合同双方均为中国国家铁路集团有限公司所属单位，则“争议解决方式”应选择第3种方式，按照中国国家铁路集团有限公司相关规定调解解决。

五、针对本合同未约定但需增加约定的内容，可在“其他约定”条款中补充完善。

[备注：正式合同文本中本页使用说明请删除]

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方支付租金等事宜，为明确双方权利义务，经协商一致，订立本合同。

## 一、房屋基本情况

(一) 甲方同意出租且乙方同意承租位于\_\_\_\_\_ [地址] 名为\_\_\_\_\_ 的建筑(不包括墙壁、窗框和玻璃的外表面)中由附件一图中标注的\_\_\_\_\_ 号房屋，附件三标明的所有附属物、装修及设施、设备、家具和物品。(租赁标的物及其附属物以下简称“房屋”)

(二) 房屋面积：建筑面积\_\_\_\_\_，附带场地面积(如有)\_\_\_\_\_，其他(如有)\_\_\_\_\_。双方接受以上述面积为最终和结论性的结算面积。

(三) 房屋权属：该房屋产权所有人(或合法使用人)为甲方。房(地)产权证号：(如有)\_\_\_\_\_。

(四) 房屋现有附属物、装修及设施、设备、家具和物品情况详见附件三。

## 二、租赁期限、用途

(一) 该房屋租赁期自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止，共\_\_\_个月(含装修免租期\_\_\_天，自\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止)。甲方未及时交付租赁房屋但未超过30日的，租赁期限相应顺延。

(二) 乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为\_\_\_\_\_使用，并遵守国家和房屋所在地的有关物业管理规定。除双方另有书面约定外，乙方不得任意改变房屋用途。

(三) 乙方租用房屋开展经营活动的必须依法经营，所需证照由乙方自行办理。

## 三、租金、租赁保证金及支付方式

(一) 租金具体明细如下：

1. 第一年：该房屋的租金(含增值税)为每天/月/年人民币\_\_\_\_\_元，附带场地租金(如有)为每天/月/年人民币\_\_\_\_\_元，其他(如有)\_\_\_\_\_，合计为每天/月/年人民币\_\_\_\_\_元(其中不含税价人民币\_\_\_\_\_元，增值税税率\_\_\_\_，增值税\_\_\_\_\_元)，年租金合计(含增值税)人民币大写\_\_\_\_\_元整(小写：\_\_\_\_\_元)(其中不含税价人民币元，增值税税率\_\_\_\_，增值税\_\_\_\_\_元)；

2. 双方约定，从第\_\_\_(大写)年起，每\_\_\_(大写)年租金环比递增\_\_\_\_%。

(二) 房屋租金采取以下第 [ ] 种方式支付：

1. 以(  年  季度  月  其他\_\_\_\_\_ ) 为周期进行支付，其中，首期租金在合同签订后\_\_\_日内完成支付，下一周期租金在本周期到期前\_\_\_日支付；

### 支付明细表

| 序号  | 租金收取周期 | 支付日期 | 金额(不含税) | 税率 | 金额(含税) | 备注 |
|-----|--------|------|---------|----|--------|----|
| 1   |        |      |         |    |        |    |
| 2   |        |      |         |    |        |    |
| 3   |        |      |         |    |        |    |
| ... |        |      |         |    |        |    |

2.在本合同签订后\_\_\_日内一次性支付。

甲方收款后应提供给乙方有效的收款凭证。如遇国家税率调整，则从税率调整时起，合同价款按以下方式计算：不含税合同价款加税率调整后的税金。

(三)乙方为享有上述第一条列明的权利，应在向甲方交付首次房租的同时，一次性交付\_\_\_\_\_元(大写：\_\_\_\_\_元整)租赁保证金，甲方收取租赁保证金后，应向乙方出具收款凭证。甲方有权在乙方未缴纳相关费用时直接从其租赁保证金中相应扣除，并告知乙方。乙方应于甲方扣除租赁保证金后\_\_\_\_\_日内补齐本合同约定的租赁保证金。

(四)乙方还应选择下列其中一种担保方式对承租房屋进行担保(可选项)：

1.由乙方提供自有或第三人的有不动产权证的房屋作为抵押担保，双方签订房屋抵押担保协议并到登记主管部门办理房屋抵押登记手续。

2.由乙方法定代表人\_\_\_\_\_或第三人\_\_\_\_\_作为乙方的保证人提供保证担保，在乙方未能履行合同时承担连带保证责任。

以上合同租赁保证金、抵押担保或保证的责任范围，为乙方应当支付的租金、违约金、房屋及设施设备损坏赔偿金以及甲方为实现上述权利而支付的必要的诉讼费、仲裁费、律师代理费等合理费用。保证期间为乙方应当履行的本合同约定的各项支付义务履行期限届满之日起两年。

(五)合同解除或终止后，乙方应于15日内腾退承租房屋。乙方结清合同约定的应由乙方承担的所有费用(包括违约金等)后，甲方将租赁保证金剩余部分退还乙方。租赁保证金不计息。

(六)乙方承诺对房屋状态、周边环境、客流变化、设施设备等进行充分了解，自行承担相关风险，不以任何理由拒付或少付租金。

(七)乙方增值税发票信息：

单位名称：\_\_\_\_\_

统一社会信用代码：\_\_\_\_\_

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_

银行账号：\_\_\_\_\_

(八) 甲方银行账户信息:

单位名称: \_\_\_\_\_

开户银行: \_\_\_\_\_

银行账户: \_\_\_\_\_

任何一方如需改变上述账户信息,应提前\_\_日以书面形式通知另一方。如一方未按本合同规定通知而遭受损失的自行承担,若使另外一方遭受损失的,应赔偿相应损失。

(九) 其他约定(如有) \_\_\_\_\_。[例如: 2022年5月7日之后签订的房屋租赁合同,双方对疫情的影响均应已有充分的预估与考虑,双方同意不因疫情影响对以上约定租金进行调整或减免(国家在本合同签订后另行出台新的减免政策除外)。]

#### 四、租赁期间相关费用

(一) 甲方应承担的费用:

1. 甲方基于房屋出租行为应缴纳的税费。

2. 其他(如有) \_\_\_\_\_。

(二) 乙方交纳以下费用:

1. 乙方基于房屋承租行为应缴纳的税费。

2. 乙方基于房屋使用过程应承担的费用,包括但不限于水、电、气、暖、电话、有线电视、宽带、物业管理等费用。每季度乙方应将缴纳水、电、气、暖、电话、有线电视、宽带、物业管理等费用凭证的复印件送交甲方备存。乙方因未及时缴纳费用产生滞纳金或造成停水、停电、停气、信号中断等情形的,由乙方自行承担相应的后果。

3. 增值税一般条款: 本合同项下涉及但不限于租金、物业管理费等各项收费,以及手续费、违约金、滞纳金、延期付款利息、赔偿金、代收款项、代垫款项等各种性质的价外费用(如有),甲方有权在收取该等费用的同时收取基于该等费用和适用增值税税率计算的增值税。

4. 其他(如有) \_\_\_\_\_。

#### 五、房屋及附属设施的修缮与使用

(一) 在租赁期内,甲方负责出租房屋的建筑结构安全;乙方发现房屋结构安全问题应及时通知甲方;甲方提出对房屋主体结构进行维修时,乙方应积极协助配合。

(二) 乙方负责租赁房屋及其附属设施设备的日常维修及费用。

(三) 乙方应合理使用其所承租的房屋及其附属设施设备,如因使用不当造成房屋及其附属设施设备损坏的,乙方应立即负责修复或经济赔偿。甲方也可代为维修或购置新物,费用由乙方承担。

(四) 乙方不得改变房屋的内部主体结构。

(五) 乙方不得擅自对房屋装修(含改造,下同)。乙方若要对房屋进行

装修的，设计方案必须经甲方书面同意后方可施工，所有费用由乙方承担。

(六) 乙方应按甲方书面同意的装修方案实施装修，否则一切后果由乙方自负，乙方须按甲方要求恢复原貌，并赔偿甲方损失。如因装修质量问题对房屋或其他任何第三方正常营业及人身、财产造成影响（包括但不限于漏水、漏电等），乙方须立即进行整改并对造成的损失给予赔偿，如乙方未及时整改，甲方有权要求乙方停业直至整改完成，甲方也有权委托第三方进行整改，整改费用由乙方承担。如乙方或其装修工程承包商违反本合同及法律法规或者甲方有关装修管理制度的相关规定，甲方有权要求乙方承担违约责任。

(七) 乙方擅自改变房屋结构的，应负责维修，恢复原状，并承担由此所产生的其他法律后果。

(八) 乙方不得在承租范围内增建任何形式的建筑物或构筑物。

(九) 乙方不得在房屋内堆放、存储易燃、易爆、有毒、放射等危险物品（如合同约定的租赁用途为特殊业态，确需使用有毒、有害和易燃、易爆等危险物品，乙方应依法办理相关手续，按规定管理使用，并报甲方备案）。

(十) 乙方不得将住宿与生产、经营、存储混合在同一建筑物内。

(十一) 乙方不得使用铁路“路徽”和含有“铁路”“车站名”等字样、标识，作为企业名称、招牌、广告等行为。

(十二) 租赁期满后或因乙方责任导致退租的，除双方另有约定外，甲方有权选择以下权利中的一种或几种：

1. 依附于房屋的装修归甲方所有。
2. 要求乙方恢复原状。
3. 向乙方收取恢复工程实际发生的费用。
4. 其他：\_\_\_\_\_。

(十三) 在确定租赁价格时乙方已进行了充分考虑且对地方政府征收或铁路企业拆除、使用、改造有预期，合同解除或终止后，承租方不得追索各种损失（含装修）。

(十四) 合同解除或终止后，乙方改善或增添的可移动设备、设施由乙方自行拆除搬出，因拆除设施、设备造成房屋毁损的，乙方应在返还房屋前恢复原状；乙方改善或增添的不可移动附属物乙方不得拆除，无偿归甲方所有，甲方不予补偿。

(十五) 乙方改善或增添设备、设施及附属物时，不得损坏房屋结构，必须符合消防、安全、环保和治安管理等规定。需要地方政府及铁路相关部门审批的，由乙方自行负责办理并承担所有费用，经有关部门验收合格后方可使用，并报甲方备案。

(十六) 特种设备使用管理约定：\_\_\_\_\_



\_\_\_\_\_  
（十七）其他\_\_\_\_\_

## 六、房屋的转让、转租及购买限制

### （一）转租、转借约定

该房屋是否允许转租、转借（包括与其他承租人交换各自承租的房屋）：

不允许

允许

仅部分允许，允许转租、转借的范围为\_\_\_\_\_。

若允许或部分允许，转租、转借方案须报经甲方书面同意。未经甲方书面同意，乙方不得转租、转借承租房屋。

经甲方书面同意转租、转借的，乙方应将次承租（借）人基本信息（包括次承租（借）人名称、法定代表人、住所、联系电话、租（借）期限、租（借）用途等）由乙方法定代表人（负责人）或委托代理人签名并盖章后报甲方备案。乙方需对次承租（借）人的行为向甲方承担连带责任，且次承租（借）人不得再次转租、转借。

（二）甲方提前收回房屋，符合第九条第（四）项 1、2 点情形的须提前 15 日书面通知乙方。

（三）鉴于本合同约定的出租房屋为铁路房屋，基于铁路房屋的特殊性（如福利房、房改房等），国家、相关部委及省市对铁路房屋产权转移存在限制性规定，若甲方将承租房屋进行出售，乙方承诺不得以其享有优先购买权为由提出任何形式的权利主张。

（四）合同期满后，若甲方将承租房屋继续出租，乙方承诺自愿放弃以同等条件优先承租的权利。

## 七、房屋交付及收回的验收

（一）甲方应保证交付时的租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

（二）验收时双方共同参与，如对装修及设施、设备、家具和物品有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于 15 日内向对方主张。

（三）租赁前验收时双方共同参与，验收时的照片、图纸、影像等资料作为本合同附件留存，租赁期满后或合同终止时双方应对房屋进行再次验收，如对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出，并与租赁时留存的资料进行对比，当场难以检测判断的，应于 15 日内向对方主张。

（四）甲方在乙方按合同约定支付房屋首期租金及租赁保证金后，向乙方交付租赁的房屋。

（五）合同解除或终止后，甲方有权收回出租房屋，乙方应连同房屋中所有不可移动附属物、设备和附加物归还甲方，需搬离房屋并清空房屋

内属于乙方的可搬离物品，按照本合同第五条第（七）的约定，将处于良好、清洁且适租状态的房屋交还甲方，除非甲方另有要求或本合同双方另有约定。

（六）乙方交还甲方房屋应当保持房屋及设施、设备符合正常使用要求的完好状态，不得留存物品或影响房屋的正常使用。对未经同意留存的物品，视为乙方放弃物品，甲方有权自行处置，因此产生费用的，由乙方承担。

## 八、违约责任

### （一）甲方违约责任

因甲方原因未按时交付房屋但未超过 30 日的，租赁期限作相应顺延。如超过 30 日乙方未行使合同解除权的，甲方应向乙方支付违约金，违约金的数额为每日\_\_\_\_\_元（按年租金标的额 3‰计）。

### （二）乙方违约责任

1. 租赁期间，因乙方发生第九条第（三）项行为之一的，乙方应按照合同当年租金额的 10% 向甲方支付违约金。若支付的违约金不足弥补甲方损失的，乙方还应负责赔偿直至达到弥补全部损失为止。

2. 乙方未按时足额支付租金累计未超过 30 日或累计超过 30 日甲方未行使合同解除权的，乙方应向甲方支付违约金，违约金的数额为每日元（按当年租金标的额 3‰计）。如累计超过 30 日甲方行使合同解除权的，除拖欠的租金应当支付外，乙方应向甲方支付当年租金 10% 的违约金。

3. 在租赁期内，乙方未经甲方同意，中途擅自退租的，乙方已支付的租金，甲方不予退还；合同约定有装修免租期，乙方应根据未履约天数比例补交甲方免租期租金（未履约天数/合同总天数\*装修期免租金额，在租赁保证金中冲抵，不足部分由乙方补足）；同时乙方应该按合同年租金额 10% 的额度向甲方支付违约金且乙方租赁保证金不予退还。若支付的违约金及扣除的租赁保证金不足弥补甲方损失的，乙方还应承担赔偿责任。

4. 合同解除或终止后，乙方应如期腾退并归还房屋。乙方逾期归还，每逾期一日应向甲方支付原日租金 2 倍作为违约金。乙方还应承担因逾期归还给甲方造成的损失以及延迟交付房屋期间的房屋租金及水、电、气、暖、电话、有线电视、宽带、物业管理等费用。

5. 乙方发生违约情形时，甲方主张权利所支出的费用均由乙方承担，该等费用包括但不限于诉讼费、律师费、交通费、\_\_\_\_\_等费用。

## 九、合同的变更、解除与终止

（一）双方经协商一致可变更或终止本合同。

（二）因国家法律、法规及政策调整导致税费变化的，双方可根据税费变化情况对合同相关内容进行调整。

（三）房屋租赁期间，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除合同，

收回出租房屋：

1.未经甲方书面同意，将房屋转租、转借他人使用的，或虽经甲方书面同意转租、转借，但租（借）期限、租（借）用途等与甲方书面同意的方案不符或次承租（借）人再次转租、转借的。

2.利用承租房屋进行抵押或任何形式的债务担保的。

3.未经甲方书面同意，拆改变动房屋结构。

4.损坏承租房屋，在甲方提出的合理期限内仍未修复的。

5.未经甲方书面同意，改变本合同约定的房屋租赁用途。

6.利用承租房屋进行违法活动，或违反合同约定利用承租房屋存放危险、违禁物品。

7.逾期未支付按约定应当由乙方支付的各项费用，已经给甲方造成损失的。

8.拖欠房租累计30日以上。

9.未提供真实信息，采取欺骗手段获得房屋承租权的。

10.以甲方或者其他铁路单位名义开展经营活动（包括但不限于使用铁路“路徽”和含有“铁路”“车站名”等字样、标识，作为企业名称、招牌、广告等行为）误导消费者的。

11.未经甲方同意擅自在租赁房屋土地范围内增加建筑物、构筑物及其他设施的。

12.租赁期间，乙方违反出租房屋《安全责任协议书》约定，收到公安机关或甲方及其上级管理单位发出的安全隐患整改通知书后，未在限期内进行整改的。

13.乙方违反本合同其他约定的。

甲方解除合同通知书自到达乙方时生效。乙方应在合同解除后的15日内无条件地腾退归还房屋及附属设施设备，乙方应交付的当月租金不予返还，并承担本合同第八条第（二）项相应违约责任。

（四）有下列情形之一的，需提前终止合同的，甲方不承担违约责任。

1.合同履行期间，因国家政策、地方政府、甲方上级单位要求及铁路建设原因，需征用或收回租赁房屋及附属土地的；

2.中国铁路上海局集团有限公司对租赁房产有铁路运输业务用途的；

3.不可抗力因素影响，造成出租房屋损毁，且无法修复或者经过修复仍不能达到正常使用功能等情况，导致合同无法履行的。

发生本项第1、2点情形，需提前终止合同的，甲方应当提前15日通知乙方解除合同。

经不可抗力因素影响双方解除合同时，或甲方向乙方发出解除合同通知书时，自解除合同通知书到达乙方时生效。乙方应在合同解除后的15日内无条件地腾退归还房屋及附属设施设备。

(五) 一方应承担的违约责任不因合同的解除而予以免除。

(六) 除合同解除外，本合同约定的履行期限届满时，本合同终止。

## 十、免责条件

(一) 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲乙双方互不承担责任。

(二) 因国家政策、市政及铁路建设需要、甲方上级单位明确要求征收、拆除（搬迁）或改造已租赁的房屋等基于非因甲方的原因导致乙方不能继续使用该房屋时，合同自行终止，乙方应无条件腾退房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

(三) 因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

## 十一、保密条款

(一) 甲乙双方同意，任何一方为履行本合同而提供给对方的任何商业信息或技术信息，以及一方在履约过程所知悉的对方的商业秘密、缔约条件、谈判内容等，包括本合同的内容，除非提供方书面明确说明为公知信息的以外，均可能构成其“保密信息”。信息获取一方保证应采取合理的保密措施保护该等保密信息免受公开，不向任何第三方公开该等保密信息，并且除为履行本合同目的外非经对方事先书面同意不得使用任何保密信息。前述保密措施应合理并不得低于知悉一方对自己的保密信息所采取的保护效果。因一方泄露或者不正当使用该等保密信息而给对方造成损失的，应当赔偿对方的所有损失。

(二) 未经对方同意，任何一方不得对对方的保密信息进行复制或以其他方式保存。并且在对方要求或在双方的业务关系终止时，应立即向对方归还所有保密信息及其副本、以及所有包含该保密信息或其部分的所有文件、资料和其他物品。

(三) 任何一方对于保密信息的义务应延续至该等信息因合法的原因而成为公开信息。

(四) 上述保密规定不应当适用于以下信息：收到信息的一方有书面记录可以证明其在披露方向其披露该等信息之前已经知晓该信息；收到信息的一方没有违反本合同的保密义务即从其他渠道获得的公开信息；或者收到信息的一方从对该等信息不负有保密义务的第三方获得的信息。

## 十二、不可抗力

(一) 在合同履行结束之前任何时候，如果发生任何合同签订时双方不可预见、不可避免并且不能克服的客观情况，包括地震、台风、洪水、重大传染性疾病以及战争等不可抗力情形，双方协商一致后可决定暂缓履行或终止履行本合同。

(二) 如果上述不可抗力事件的发生影响一方履行其在本合同项下的

义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行不视为违约。

(三) 本合同任何一方因不可抗力不能履行或不能完全履行本合同义务时，应当在不可抗力发生之日起 15 日内通知另一方，并在其后的 30 日内提供证明不可抗力事件发生及其持续的充分证据。

(四) 如果发生不可抗力事件，双方应协商，以找到公平的解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力事件的影响减小到最低限度，否则，未采取合理努力方应就扩大的损失承担相应的赔偿责任。

### 十三、通知

(一) 甲、乙双方因履行本合同或与本合同有关的一切通知都应以书面形式送达对方，受送达方应即时签收。如由于受送达方的原因不能送达或受送达方拒绝签收的，送达方可采用挂号信或者邮政特快专递邮寄送达，邮件寄至本合同记载之地址时，即视为送达。在本合同有效期内，一方变更联系人或通信地址的，应当以书面形式通知另一方，未书面通知并影响本合同履行或造成损失的，应承担相应的责任。

(二) 双方确认以下地址为相关通知、法律文书、诉讼文件的送达地址：

甲方确认的送达地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

收件人：\_\_\_\_\_ 手机号码：\_\_\_\_\_

乙方确认的送达地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

收件人：\_\_\_\_\_ 手机号码：\_\_\_\_\_

双方上述送达地址适用范围包括本合同履行期间各类通知、合同等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书、诉讼仲裁文件的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序的一审、二审、再审和执行程序的法律文件送达。

### 十四、争议解决

(一) 所有因本合同引起的或与本合同有关的任何争议将通过双方友好协商解决。如果双方不能协商达成一致的，双方约定采取下述第 [ ] 种争议解决方式：

1. 向\_\_\_\_\_仲裁委员会申请仲裁，按照届时有效的仲裁规则进行仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

2. 向租赁房屋所在地有管辖权的\_\_\_\_\_法院提起诉讼。

3. 按照中国国家铁路集团有限公司相关规定调解解决。

(二) 仲裁、诉讼或调解进行过程中，双方将继续履行本合同未涉争议的其它部分。

(三) 因争议产生的所有费用，包括不限于仲裁费用、诉讼费、律师

费、交通费、采取财产保全的费用、公证费等，均由违约方承担。

### 十五、合同生效条件及文本数量

(一) 本合同自双方法定代表人(负责人)或委托代理人签名并盖章后生效。

(二) 本合同一式\_\_\_\_\_份，甲方执\_\_\_\_\_份，乙方执\_\_\_\_\_份。

### 十六、其他约定

(一) 本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可书面订立补充合同。补充合同及附件均为本合同组成部分，与本合同均具有法律效力。本合同与其补充合同约定不一致的，以补充合同为准。

(二) 当甲方须以标的物抵押申请银行贷款时，乙方应给与积极配合。

(三) 双方应各自按政府规定承担因准备和签署本合同而发生的任何律师费和其他相关费用。

(四) 乙方自行承担租赁期间因使用房屋和经营活动而产生的各种法律责任和经营管理责任，包括但不限于治安消防、公共卫生、公共安全等。乙方在签订本合同时，同时与甲方签订出租房屋《安全责任协议书》，并独立处理其经营活动产生的法律纠纷。

1. 乙方应认真履行双方签订的安全责任协议书中约定的责任和义务。

2. 乙方租赁房屋期间，承担房屋使用的安全注意义务，房屋或者其他设施及其搁置物、悬挂物等造成他人人身、财产损失的，依法应当由房屋所有人、管理人承担的责任由乙方承担。乙方因管理不善，如发生火灾、食物中毒或其他各项安全事故时，由乙方承担全部责任，并负责全部赔偿。

3. 甲方及其主管部门在不影响乙方正常经营情况下有权对出租房屋进行安全检查。

(五) 房屋租赁合同备案：\_\_\_\_\_。

(六) 双方应遵守有关防止贿赂的法律法规，不得与其他方人员发生不正当的利益关系。

(七) 本合同项下乙方的全部或者部分权利义务，未经双方达成一致并签订书面补充合同不得转让，否则承担由此给甲方造成的一切损失。

(八) 甲、乙双方应根据中华人民共和国的法律规定，各自承担为履行合同所发生的相关税费。

(九) 本合同任何条款被禁止或被认定无效或被撤销，该禁止、无效或撤销不得影响合同任何其他条款的有效性和继续实施。

(十) 其他约定：\_\_\_\_\_。

附件一：房屋权属证明(如有)

附件二：房屋结构图

附件三：房屋附属物、设备、家具和物品

附件四：房屋(建筑物/场地)交接验收记录

(以下无正文)

本页无正文，为\_\_\_\_\_（甲方名称）与\_\_\_\_\_（乙方名称）房屋租赁合同（合同编号：\_\_\_\_\_）签署页。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）：

法定代表人（负责人）：  
或委托代理人  
(签名)

法定代表人（负责人）：  
或委托代理人  
(签名)

乙方担保人（公章/签名）（如有需填写）

联系电话：  
年 月 日

联系电话：  
年 月 日

#### 附件四

### 房屋（建筑物/场地）交接验收记录

|              |              |                       |             |      |  |
|--------------|--------------|-----------------------|-------------|------|--|
| 房屋（建筑物/场地）地址 |              |                       |             |      |  |
| 合同编号         |              | 租赁面积（m <sup>2</sup> ） |             |      |  |
| 租赁用途         |              |                       |             |      |  |
| 租赁起止时间       | 年 月 日至 年 月 日 |                       |             |      |  |
| 结构状况         |              |                       |             |      |  |
| 主体结构         |              | 屋 面                   |             | 室外墙体 |  |
| 室内顶棚         |              | 室内墙体                  |             | 室内地面 |  |
| 房门材料         |              | 窗户材料                  |             | 间 数  |  |
| 附属设备设施       |              |                       |             |      |  |
| 消防设施         | 消火栓（含水龙带、水枪） |                       |             | 灭火器  |  |
|              | 烟感探测器        |                       |             | 喷淋装置 |  |
| 电源           | 220V/380V    | 电表读数                  |             | 照明灯具 |  |
| 水表读数         |              | 煤气表读数                 |             |      |  |
| 其他事项         |              |                       |             |      |  |
| 出租方（公章）：     |              |                       | 承租方（公章）：    |      |  |
| 负责人签字：       |              |                       | 负责人签字：      |      |  |
| 经办人：         |              |                       | 经办人：        |      |  |
| 联系电话：        |              |                       | 联系电话：       |      |  |
| 交接时间： 年 月 日  |              |                       | 交接时间： 年 月 日 |      |  |

（本表可根据项目实际需要增减）



## 安全责任协议书

甲方（出租方）：

乙方：

为明确治安、消防等安全责任，确保租赁房屋及承租方的人身和财产安全，根据国家及地方有关法律法规的规定，就乙方承租甲方位于\_\_\_\_\_（建筑物及其建筑附属设备设施、场地安全管理责任）事宜，甲、乙双方本着诚实守信，平等自愿，协商一致的原则，签订如下协议。

第一条 甲方以现状将租赁房屋出租给乙方使用。除主体结构外，乙方在租用期间对建筑物及其及附属设备设施出现的安全隐患负有维修、保护责任。未妥善维修、保护造成安全责任事故的，乙方承担经济与法律责任。

第二条 甲方有权对承租方的安全生产条件及相应的资质进行检查，对不具备安全生产条件、资质证明材料提供不全的，有权要求承租方限期整改和补充提供，必要时可要求停业。

第三条 乙方应严格执行《房屋租赁合同》的约定，建筑物及其附属设备设施不得随意改建，禁止埋、压、圈、占。乙方进行租赁房屋的装修、改建时，应按国家消防法律法规及相关标准先行向消防机构申请审核（批），未经验收合格不准使用。

乙方的装修改建方案、相关图纸以及向管理部门的报批验收手续，需同时报甲方审核备存，未经甲方书面确认，不得擅自施工和使用，施工期间甲方有权进行监管、监督。

乙方承担改建改造过程中和投入使用后的安全责任。

第四条 乙方聘请的设计、施工单位必须具备相应的资质，施工材料选用国家批准生产经营的合格阻燃材料，施工程序必须符合国家相关的规范要求。接受甲方对施工安全的监督和管理。

第五条 依照“谁使用，谁负责”的原则，乙方应对租赁房屋发生以下案件与事故依法承担相应的经济与法律责任。

- 一、各种治安事件、刑事案件。
- 二、火灾事故。
- 三、安全生产责任事故。
- 四、交通事故。
- 五、各种人身伤亡和财产损失等案件事件。
- 六、噪音、废气、污染、扰民等环境保护事故。
- 七、其它可能的责任事故。

第六条 乙方负责做好租赁房屋各项安全管理工作的具体组织与实施。

- 一、消防安全管理

(一) 严格执行国家《消防法》和《XX市消防条例》等法律法规和相关政策规定，根据自身的经营特点，提出有效的防火安全措施，经常检查各项防火安全措施的落实情况，做好日常防火工作。结合本房屋实际情况制定《防火安全管理制度》，经甲方同意后实施。

(二) 建立逐级防火安全责任制，做到责任到人、任务到人，加强对本单位员工的防火安全教育，使员工明确防火责任，重视消防安全。

(三) 对员工进行消防知识培训，使员工掌握防火知识和一般的灭火方法，使其具有扑灭和控制初始火灾、组织疏散人员的能力，做到“四懂四会”（懂得岗位火灾的危险性，懂得预防火灾的措施，懂得扑救火灾的方法，懂得逃生的方法；会报火警，会使用消防器材，会扑救初起火灾，会组织疏散逃生）。

(四) 按消防安全管理规定的要求配备足够的消防器材，保护好消防设施，并按照规范定期检查、维护和更新，确保完好有效。灭火器应按规定定期检修。对消防设施要定期做试验，发现故障立即检修，确保完好。紧急疏散通道标志要清晰、醒目，随时保持畅通。

1. 消防器材和工具的配备数量、型号。

(1) .....

(2) .....

(视情况增加内容)

2. 监管责任人：\_\_\_\_\_。

(五) 为防止火灾，严禁使用明火（如特种行业，有关部门批准除外）和电炉、“热得快”、“小太阳”等高危险性的器具。严禁室内存放汽油、烯料、酒精及其它易燃易爆危险化学物品和有毒有害物品。

(六) 接受甲方及上级专业部门对防火工作的监督管理，接受消防监督检查，不得以任何方式拒绝、阻挠和妨碍安全检查的进行。对查出的安全隐患在《安全检查记录》、《安全检查整改通知书》等中予以签认，并应在限定期限内解决，且采取有效消防安全管控措施，确保隐患整改期内的安全。

(七) 租赁使用房屋期间因管理问题引起的火灾，造成的损失及法律责任均由乙方全部承担。

(八) 由于乙方原因，甲方收到相关部门开具的《消防管理经济处罚通知书》的罚款金额由乙方承担，甲方从租赁保证金中进行扣除，不足部分由乙方补足。

## 二、治安防范

(一) 做好治安防范和治安管理工作，积极参与地区组织的社会治安综合治理工作。结合租赁房屋实际情况制定《治安防范管理制度》。

(二) 建立治安保卫责任制，制定和落实各项治安防范措施。对员工进

行安全防范工作的宣传教育，提高法制观念和治安防范意识，防止发生治安刑事案件。

(三)加强对财务金融部门的安全管理，按照公安部门的要求采取技术防范措施。

(四)保证保安人员的数量和质量；建立保安工作管理制度。

(五)接受甲方对治安管理的监督，接受治安监督检查。对甲方发出的“安全检查整改通知书”中指出的治安隐患问题，应在限定期限内解决。

(六)因治安责任所造成的损失、罚款及法律责任均由乙方承担。

### 三、保证安全生产，防止发生人身伤亡事故

(一)遵守国家《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国劳动法》和《XX市安全生产条例》等有关法律法规及相关政策规定，做好安全生产工作。

(二)制定有效的安全生产管理制度和完善的安全保证措施，对员工进行经常性的安全教育，提高自我保护意识。

(三)特殊工种岗位应符合国家和地方法律法规的规定，按规定定岗定编，持证上岗，进行操作证的复审，对操作人员进行培训。

(四)对压力容器及其它特种设备必须按照国家有关规定及标准定期检验，保证设备运行完好，防护措施齐全，防护功能灵敏有效。

(五)接受甲方对安全工作的监督，接受监督检查。

(六)在租赁房屋发生的安全责任事故，由乙方承担全部经济与法律责任。

### 四、维稳工作

(一)乙方应避免因自身及第三方的经济与法律纠纷或社会组织及人员之间的矛盾纠纷等造成的在该租赁房屋区发生的群体事件，及时研究并解决发现的不稳定问题和维稳隐患。

(二)接受甲方对维稳事项的监督，对甲方发现并提醒、提出的维稳隐患应及时进行解决。

第七条 乙方应制定“突发事件紧急救援预案”，明确发生火灾或突发事件时人员疏散方法。一旦发生火情或其它安全问题，承租方有义务及时报警，并迅速采取有效措施组织抢救，防止事故扩大，减少人员伤亡和财产损失，并保护事故现场，保存有关证据。

第八条 乙方应建立安全检查制度，及时发现和消除安全隐患。对暂时不能解决的隐患应采取有效措施，确保安全。

第九条 租赁用途为特殊业态需要使用有毒、有害和易燃、易爆等危险物品，应依法办理相关手续，按规定管理使用，并报甲方备案。

第十条 如因乙方原因（包括故意、过失等）引发火灾险情或严重治安问题，甲方将按照《房屋租赁合同》约定的违约责任处理。

因乙方管理不善而发生各种案件、事故，所造成的经济损失以及相应的法律责任，均由乙方承担。

第十一条 本协议书一式肆份，甲乙双方各执贰份，经双方加盖公章或合同专用章后生效，与《房屋租赁合同》具有相等法律效力。

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）：

签订日期：       年   月   日

签订日期：       年   月   日

（提示：此为集团公司提供的协议模版，实际使用中，需结合项目业态、个性化特点和安全风险等实际情况，按照公司“关于公布《安全管理协议》参考模板的通知”要求，进行必要的优化完善，进一步提高安全责任协议的针对性和可操作性。）