

12

房屋租赁合同

甲方：海口国际金融大厦有限公司

乙方：海口龙华恒基喜喜港式茶餐厅

合同编号：HKGJ-2018-002

签署地点：海口

第一部分合同专用条款

甲方（出租方）：海口国际金融大厦有限公司

通讯地址：海口市大同路29号

乙方（承租方）：海口龙华恒基喜喜港式茶餐厅

通讯地址：海口市龙华区大同路29号海口国际金融大酒店一楼咖啡西餐厅

鉴于甲方与乙方海口鼎信喜喜餐饮有限公司签署了《海口国际金融大厦有限公司场地经营租赁合同》以及《海口国际金融大厦有限公司场地经营租赁合同补充协议》，目前乙方由海口鼎信喜喜餐饮有限公司变更为海口龙华恒基喜喜港式茶餐厅，现依据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，经友好协商，就乙方租赁甲方房屋作为经营餐饮的有关事宜达成协议如下：

• 房屋状况

- 甲方是房屋位于海口市大同路29号的产权所有人，拟将海口国际金融大厦一楼咖啡西餐厅417平方米、大堂吧126平方米、负一层饼房63平方米场地出租给乙方，乙方同意承租。
- 场地面积共计606平方米，本合同以606平方米面积为计租面积，乙方对本合同约定的计租面积无异议，此面积为甲乙双方结算租金等相关费用的最终依据。

• 租赁用途

- 租赁用途：乙方承租甲方房屋作为经营餐饮。
- 乙方使用房屋的范围仅限于经营餐饮，有任何变更必须事先经过甲方书面同意。

• 房屋交付及计租日

- 房屋交付时间为 ×（下称“交付日”，如有变化，则以实际交付日期为准）。
- 房屋交付日为计租日。

• 租赁期限

- 房屋租赁期限自2014年4月1日起至2024年5月31日止。

• 租金、租金保证金、其他费用及支付方式

- 租金及支付方式

或由乙方在房屋交还时另行支付。

12.4 乙方应在房屋交还日前缴清所有未付款项，包括但不限于租金、物业管理费、房屋使用费、逾期腾房违约金（如有）等费用；乙方以房屋作为工商注册登记场所的，还应在交还期内办完营业执照迁址或注销手续。

十三、登记及税费

13.1 因本合同签订和履行发生的印花税、登记费等税费，双方按国家规定各自承担。

13.2 经营：乙方从事经营活动所产生的税费由乙方自行向当地政府有关部门支付。如根据实际情况需要甲方代收、代缴、代扣的，乙方应按甲方要求按时支付。

13.3 备案登记：本合同如需要办理有关的合同备案登记手续的，由双方共同办理。租赁登记证及相关租赁登记费用按房屋当地政府主管部门的规定办理。

十四、不可抗力

如由于地震、台风、水灾、火灾等自然灾害或其他人力不能预见或不可避免的社会事件等不可抗力原因（不包括政府行为）导致房屋在租赁期间内不能正常使用，则租赁期限相应顺延，顺延期限应当以相关政府部门或权威部门作出有关不可抗力的影响期限证明为准。因不可抗力导致房屋已无法继续使用，则本合同自动终止，甲、乙双方互不承担违约责任。

十五、通知及送达

15.1 本合同中记载的通讯地址是双方的有效联系和送达地址，任一方地址发生变更的应提前书面通知对方，否则仍将本合同中记载的地址作为有效联系和送达地址，变更方应自行承担法律后果和责任。

15.2 以特快专递或挂号信的方式发往对方有效联系和送达地址的通知、文件等书面材料，自投递之日起经过 48 小时视为已实际送达。

十六、适用法律和争议解决

16.1 本合同的签订、履行、解释、争议解决等均适用中华人民共和国法律（为本合同目的，不含港澳台地区）。

16.2 甲、乙双方因本合同而产生的争议应首先通过协商解决，不能协商解决的，任何一方均可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

十七、其他

17.1 乙方不得擅自向第三方或公众泄漏本合同内容，特别是与租金相关的条款。

17.2 本合同附件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 房屋的《实测面积表》和房屋权属证书原件乙方已阅；在本合同签署前乙方已经到房屋现场察看。

十八、特别约定事项

18.1 甲方有权将本合同约定的甲方权利（包括但不限于收取租金的权利）全部或部分转让或委托给第三方，乙方对此无异议。

18.2 如乙方为自然人且乙方拟将房屋用于乙方新设公司（下称“新设公司”，新设公司名称以营业执照中所记载的公司名称为准）的工商注册登记手续，乙方保证其为新设公司的法定代表人，并在2年内不得变更，并向甲方提供新设公司的营业执照、组织机构代码证、税务登记证复印件。新设公司和乙方共同承担本合同项下的权利义务，乙方对新设公司履行本合同项下的全部义务承担不可撤销连带保证责任，保证期间为主债务履行期满之日起3年。

5.1.1 2019年6月1日之前的租金仍然按照原合同与补充协议的约定履行，自2019年6月1日至2024年5月31日，租金为2.54元/天/平方米。租赁费用仅指租金，该房屋每月租金46287.50元（含税金），（大写：人民币肆万陆仟贰佰捌拾柒元伍角整），租金保证金150000元，（大写：壹拾伍万元整，保证金金额不少于两个月租金金额），之后每年月租金在前一年月租金的基础上提升5%。乙方应当在本合同签订之日，一次向甲方支付一个月租金及租金保证金共计196287.5元，（大写：人民币壹拾玖万陆仟贰佰捌拾柒元伍角整）。具体计算标准及金额等以《租金明细表》为准。

5.1.2 本合同项下租金金额为含增值税金额，若因国家法律法规修改，涉及税金缴纳方式、税率及税额计算方式等调整的，应当依照税金缴纳时点最新法律法规规定为准。

5.1.3 乙方可以现金、银行转账、支票或银行汇款的方式向甲方支付租金。按该等方式支付的款项以现金交付日或甲方指定银行账户实际收到款项之日为付款日。所有因执行本合同乙方付款发生的银行手续费由乙方承担。

甲方指定银行帐户如下：

开户行：中行海口椰树门支行

户名：海口国际金融大厦有限公司

帐号：265017073457

- 租赁保证金及支付方式

乙方按照本合同专用条款第5.1.1条的约定向甲方支付租赁保证金。甲方在收到乙方足额保证金后向乙方开具等额的收据。租金及管理费按月结算，乙方于每月10日前将次月租金及管理费和上月水、电等其他物业服务费，以及该场地应分担的各种费用支付甲方，甲方收到费用后向乙方开具收款凭证。

- 其他费用

除本合同专用条款第5.1.1条、第5.1.2条所述费用外，乙方还应承担租

赁期限内发生的包括但不限于商业管理费、水费、电费、电话费、停车费、停车管理费及电话、有线电视、宽带网安装费等费用，并向相关部门自行缴纳。电费价格按1.20元/度计算，水费价格按5.63元/立方计算，如遇政府涨价，甲方按照涨价后价格随时调整水、电费价格。

乙方每月支付一楼洗手间电费1000元/月。

- 如乙方要求甲方提供房屋租赁增值税专用发票需满足一般纳税人的条件，并通过公对公方式支付租金，支付主体为合同主体。乙方的开票信息如下，如果乙方的开票信息发生变更或者由小规模纳税人转变成一般纳税人等，应提前7个日历日通知甲方，否则开具发票有误由乙方自行承担重开发票等费用，甲方对此不承担任何责任：

发票抬头：海口龙华恒基喜喜港式茶餐厅

纳税人识别号：92460106MA5T42JC91

地址：海口市龙华区大同路29号海口国际金融大酒店一楼咖啡西餐厅

电话：13098994567

账户名：海口龙华恒基喜喜港式茶餐厅

开户行：中国银行股份有限公司海口龙珠支行

账号：266279522067

- 甲方消费优惠条款

6.1 租赁期间，甲方（客人）客房含早餐餐标按7折结算（挂账月结），如住客自点餐标则按9折结算（客人现付）。住店客人在乙方餐厅消费，挂账在甲方结算的账单，乙方应按6.8%交纳发票增值税及附加，由甲方代扣代缴。

6.2 优惠服务项目：甲方工作人员在乙方租赁场所消费，茶水免费，食品、饮料按5折结算。

- 合同的组成及解释顺序

本合同由如下文件组成，双方皆须遵守：

- (一) 合同专用条款;
- (二) 合同通用条款;
- (三) 合同附件:
 - 1、《房屋附属设施、设备清单》;
 - 2、《租金明细表》;
 - 3、乙方营业执照、法定代表人身份证;

上述文件是相互说明、相互解释的,如出现不一致时,上述排列顺序就是本合同的优先解释和执行顺序,以顺序在先者为准。

• 生效及其他

7.1 本合同中的约定均自动成为乙方与甲方管理合同的条款。

7.2 本合同自甲乙双方盖章之日起生效。本合同生效后,甲、乙双方可以对本合同文件未作约定的事项通过协商签订书面的补充协议,两者约定不一致的,以补充协议约定为准。

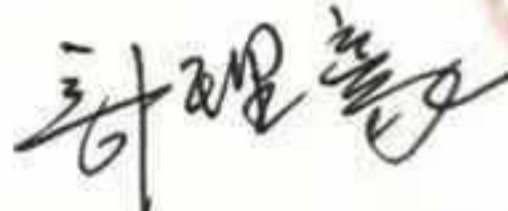
7.3 本合同一式肆份,双方各执两份,具有同等效力。

甲方(盖章)



2018年5月12日

乙方(盖章):



2018年5月12日

第二部分 合同通用条款

一、房屋交付

1.1 甲方同意将房屋按现状条件交付给乙方，双方签署《房屋附属设施、设备清单》即视为交付完成。甲方保证交付时该房屋及其附属设施（见附件二，19-23 除外）处于适用和安全的状态。

1.2 如因甲方原因致使房屋迟延交付的，甲方提前通知乙方，交付日相应顺延。如乙方未于交付日前往办理房屋的交付手续或因其他原因（本合同约定的免责原因除外）拒绝办理交付手续或未履行完毕支付费用等义务超过 7 天的，视为甲方已于交付日完成交付义务。乙方逾期超过 15 天未办理完结交接手续或因其他原因（本合同约定的免责原因除外）拒绝办理交付手续的，甲方有权解除本合同，除扣除乙方租赁保证金外，甲方还有权要求乙方赔偿因此遭受的一切经济损失。

二、房屋装修

2.1 乙方对房屋进行装修，并自行承担房屋的装修或改造费用和责任，但应事先将装修工程所涉及的图纸、设计方案报甲方审查，甲方不因审查而承担任何责任；未经甲方书面同意，乙方不得进行施工。

2.2 乙方的装修活动应遵守甲方关于装修管理的规定并缴纳相关费用。甲方有权监督乙方的装修施工过程，并随时对不符合装修管理制度的行为予以制止并要求改正。如乙方拒绝改正，则甲方有权予以纠正，由此产生的全部费用均由乙方承担。

2.3 租赁期限内，乙方不得拆改、扩建、增添房屋内共用设备设施及建筑结构，不得对涉及房屋主体结构及建筑安全、消防设施、水电设施相关的各项管线进行改造或损坏，且乙方对房屋及其附属设施的装修、改造和改良不应改变房屋的用途、外观、面积等。否则甲方有权立即解除合同，要求乙方停止侵害、恢复原状，按照本合同约定承担违约责任，并赔偿由此给甲方或第三方造成的损失。

2.4 乙方对房屋进行装修、装饰不得扰民，不得侵犯其他使用者的利益，同时还应符合消防要求，未经消防验收合格不得开业，消防验收不合格的责任与消防整改费用由乙方自行承担。

三、房屋及附属设施的维护与保修

3.1 租赁期内，乙方应正常、合理使用并爱护该房屋及其附属设施。乙方发现该房屋及其附属设施出现损坏或故障时，应立即采取必要措施防止损害的进一步扩大并及时通知甲方或物业管理公司。因乙方装饰、装修，不正常、不合理使用或保管不当致使该房屋及其附属设施出现质量

问题、发生损坏或故障的，乙方应负责维修或承担赔偿责任；乙方拒不维修或拒不承担赔偿责任的，甲方或物业管理公司可代为维修或购置新物，费用由乙方承担。

3.2 乙方、乙方雇员、客户或乙方允许的他人违反上款的约定，致使甲方设施设备因此重新投保或增加保险费或承担相应赔偿责任的，该费用损失应由乙方赔偿。

四、租赁保证金的使用与退还

4.1 租赁保证金的使用

4.1.1 如乙方未能按照本合同约定向甲方支付租金、违约金或其他款项，甲方可以扣留相应数额的租赁保证金冲抵。

4.1.2 如乙方应直接向相关公司或代理机构缴纳费用的，乙方未支付导致甲方承担支付义务的，甲方有权从租赁保证金中扣除上述金额。

4.1.3 如乙方违反本合同的约定造成甲方或第三方损失的，甲方有权扣留与上述损失等额的租赁保证金冲抵。租赁保证金不足以补偿甲方或第三方损失的，乙方仍应补足实际损失。

4.1.4 甲方按本合同约定扣除租赁保证金后，乙方须在接到甲方书面通知后七日内将扣除的租赁保证金补足。

4.2 租赁保证金的退还

4.2.1 本合同终止后，在乙方按本合同约定交还房屋、缴清所有费用及违约金后，甲方将剩余的租赁保证金无息退还乙方。

五、禁止转租、分租

乙方不得以任何形式将房屋转租或分租给任何第三方（包括乙方的子公司、下属公司或其他关联公司）。乙方擅自转租或分租的，转租或分租行为无效，甲方有权立即解除本合同，转租或分租期间乙方所收租金或其他收益全部归甲方所有。乙方将房屋部分或全部提供给第三方使用，不论该等使用有偿或无偿，双方是否签订书面协议，均视为转租或分租行为。

六、抵押告知、所有权变动

6.1 租赁期限内房屋被设定抵押的，甲方应当通知乙方，并向抵押权人如实告知本合同的内容。

6.2 租赁期限内房屋产权发生变动的，本合同在乙方与新的房屋所有权人之间继续有效，新的房屋所有权人承担本合同项下甲方的权利和义务乙方承诺放弃其在租赁期间对该商铺所享有的优先购买权。乙方的该项承诺自本合同签署之日生效，并不得撤销。但甲方应在房屋产权变更

前 30 日通知乙方。

七、物业管理

乙方承诺接收海口国际金融大厦有限公司管理，按期支付相关费用。

八、甲乙双方的权利、义务

8.1 甲方保证对房屋的权利合法，不存在权属纠纷。

8.2 租赁期限内，甲方仍对房屋享有以下权利：

8.2.1 在本合同到期前 30 天内，与其他意向承租方在乙方正常工作时间到房屋内察看，但须提前一日通知乙方。

8.2.2 甲方发生分立、合并致使主体变更的，本合同中甲方的权利、义务由变更后的主体享有、承担。

8.3 乙方保证按照本合同约定按时、足额缴纳租金等其他费用。

8.4 租赁期限内，如因乙方违法、违规或违反合同致使他人投诉，甲方有权要求乙方限期整改，造成损害的，甲方有权要求乙方赔偿并从租赁保证金中扣除相应金额。

8.5 由于乙方或其代理人、雇员的故意行为或过失行为，给甲方造成损失时，乙方必须赔偿甲方的一切损失。

8.6 甲方进行日常维修及特殊情况处理时，乙方应给予适当配合。如因乙方原因甲方未能及时完成维修、检查，所产生的后果由乙方负责。

8.7 因政府职能部门和市政公用企业对水、电、暖、煤气等市政设施进行检修等工作或上述市政设施发生事故导致房屋不能正常使用的，甲方不承担责任，且不影响本合同租赁期限。

8.8 未经甲方书面同意，乙方不得在其营业场所名称、商业字号中包含有甲方字样的中、英文全称、简称以及相近似的字词、符号或徽标。

九、违约责任

9.1 甲方未按约定时间交付该房屋达 30 日以上的，乙方有权单方解除本合同，并要求甲方无息退还租赁保证金和已缴纳但尚未发生的租金。

9.2 租赁期限内，乙方应按时、足额缴纳相关费用，乙方逾期缴纳的，每延迟一天，按未付金额的千分之一向甲方支付违约金。

9.3 乙方迟延履行相关费用及存在其他违约情形且经甲方书面通知，在指定期限内仍不改正的，甲方有权停止各种专项服务，并采取封门等强制措施，因此产生的费用及责任由乙方自行承担。

9.4 乙方存在下述情形的，甲方有权单方解除本合同：

9.4.1 乙方逾期超过 15 天未办理完结接收手续或因其他原因（本合同约定的免责原因除外）拒绝办理接收手续的；

9.4.2 乙方逾期缴纳所产生的费用达 15 日（含本数）以上的；

9.4.3 乙方迟延缴纳所产生费用累计三次及以上的；

9.4.4 乙方擅自改变房屋经营用途的；

9.4.5 乙方擅自将房屋转租或分租的；

9.4.6 乙方违反合同约定对房屋进行装修、改造的；

9.4.7 乙方造成严重人身伤害事故一次及以上的；

9.4.8 乙方存在其他违约行为且经甲方书面催告后仍不改正的。

9.5 因乙方违约导致本合同终止或解除的，乙方已缴纳的租赁保证金和租金不予退还。

9.6 房屋交付后甲方存在下述情形的，乙方有权单方解除本合同：

9.6.1 房屋存在权属纠纷导致乙方无法正常使用、经营；

9.6.2 房屋存在严重缺陷被相关部门认定为危房的，致使乙方无法正常使用、经营。

9.7 因甲方违约导致本合同终止或解除的，甲方将租赁保证金和已缴纳但未实际发生的租金无息退还给乙方。

9.8 除本合同 9.4 约定以外，甲方单方解除或终止合同的，需提前 15 日通知乙方并无息返还租赁保证金及未发生的租金。

十、合同的变更、解除与终止

10.1 经甲乙双方协商一致，可以变更、解除或终止本合同。除本合同另有约定外，本合同不得提前解除或终止（包括在本合同签署后至交付日前解除或终止的情形）。

10.2 在下列情况下，一方有权经书面通知对方，立即解除合同：

10.2.1 对方的资产被扣押、执行或存在其它有损资产权益的司法、行政程序，且导致本合同无法继续履行；

10.2.2 对方进入破产清算程序（除非该等清算是合并或重组的目的），导致合同目的无法实现的。

本合同因上述原因解除的，双方据实结算租金、物业管理费等各项费用。如一方存在违约情形，还应按照本合同约定承担违约责任。

10.3 有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

10.3.1 租赁期满未续租的；

10.3.2 该房屋所在的建筑物因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的；

10.3.3 因地震、水灾、暴风、失火等不可抗力致使房屋毁损、灭失或造成其他严重损失不能继续使用的；

10.3.4 继续履行本合同与国家新的政策、法令、规定相悖的。

十一、续租

11.1 如乙方有意在租赁期限届满后继续承租的，应在租赁期限届满前 30 日向甲方提出申请，征得甲方同意后，双方可以继续签订租赁合同，合作条件双方另行协商。

11.2 如乙方未按约定时间向甲方发出书面续租申请，或双方未在本合同租赁期限届满前 30 日就合作条件达成一致并重新签订租赁合同的，则视为乙方放弃优先续租权。

十二、房屋交还

12.1 无论因何种原因导致本合同终止，乙方须在合同终止之日起 7 日内（下称“交还期”）：

12.1.1 将房屋交还甲方，自行承担费用拆除、搬离乙方所有的设施、设备（包括所有店招、广告牌、乙方安装的设备、设施等），将租赁房屋恢复到甲方交付房屋时的原状（正常使用损耗及时间因素造成的合理损耗除外），或将租赁房屋恢复到甲方认可的状态。

12.1.2 房屋交还时，双方按本合同附件二对房屋（包括甲方所有的设施、设备）进行验收，双方签署房屋交还确认书。如有任何损坏或者遗失，乙方负责修复或重新购置并承担相应费用；如无法修复时，乙方应赔偿甲方损失。

12.2 如果乙方未能在交还期交还房屋或逾期腾退房屋的，无论乙方是否已实际撤离或签署交接确认书，甲方有权停止各种专项服务（如供水、供电等），并可通过公证处公证或律师见证方式腾退房屋，因此支出的费用以及造成的责任和损失由乙方承担，同时甲方可对承租房产进行查封和出租，乙方对此不持异议。乙方所有未搬离的物品，均视为乙方放弃对该等物品的所有权，甲方有权予以处置或者变卖，乙方同意不得就此追究甲方的任何责任，并不要求甲方赔偿。

12.3 交还期房屋使用费的计算

12.3.1 本合同提前解除、终止或租期届满不再续租，交还期内乙方应按合同终止或解除当日日租金标准向甲方支付房屋使用费。交还期届满后，乙方未能交还房屋的，乙方应按合同解除当日日租金标准的 200% 向甲方支付自合同解除或终止日至房屋实际交还日的逾期腾房违约金。

12.3.2 在任何情况下，乙方在交还期内及之后均不得从事任何经营活动，否则应按合同终止当日日租金标准的 300% 向甲方支付自本合同终止日至房屋实际交还日的违约金。

12.3.3 乙方同意，交还期房屋使用费和违约金（如有）由甲方在租赁保证金中予以扣除，