**合同编号：**

**中山大学房地产租赁合同**

甲方（出租方）： 中山大学

乙方（承租方）：

签订时间：

签订地点： 广州市海珠区

**合同使用指引**

1. 本合同为中山大学房地产租赁合同示范文本，建议合同当事人参照使用。
2. 签约一方为多个当事人的，可按各自在合同关系中的作用等，在“甲方”、“乙方”项下（增页）分别排列为共同甲方或共同乙方。
3. 当事人使用本合同书时应当结合具体情况正确选择文本中所提供的选择项条款。有关空格的内容由双方根据实际情况填写。约定无需填写的条款，应在该条款处注明“无”等字样。合同中有“□”标注的内容是可选项，应确定选项。
4. 当事人信息栏应全部填写完整，同时应要求乙方提供营业执照、法定代表人身份证等主体资格证件的复印件供存档备案。
5. 合同中约定的付款方式、付款时间等应尽可能细化。
6. 若乙方出现违约情形的，甲方应注意及时收集相关书面信息、数据、资料等客观依据，避免过于主观的判断，同时书面告知乙方违约事项。
7. 合同文本要求按规定格式打印，大小为A4幅面，合同正本中所指定附件备齐后应与合同装订在一起，其规格大小应与合同书一致。
8. 本合同须由中山大学【总务处】审核合同内容并按相关规定完成审批，经签约双方签署、盖章后，交合同原件一式一份至总务处备案。

甲方（出租方）：中山大学

住所地：广州市新港西路135号

法定代表人：

委托代理人：

联系人：

通讯地址：

邮政编码：

电 话：  传真：

电子信箱：

乙方（承租方）：

身份证号码（如乙方为自然人）：

住所地：

法定代表人(如乙方为法人)：

委托代理人：

项目负责人：

项目联系人：

通讯地址：

邮政编码：

电 话：  传真：

电子信箱：

根据《中华人民共和国合同法》等有关法律法规及中山大学相关管理规定，甲乙双方本着平等、自愿的原则，经协商一致订立本合同，并共同遵守：

**1. 租赁场地基本情况**

甲方同意将坐落于 的房地产（下称：“该房产”）出租给乙方使用，□建筑/□使用面积 平方米，其中包括自建房□建筑/□使用面积 平方米，分摊共用□建筑/□使用面积 平方米。（房屋四至平面图见附件）

乙方在签订本合同前已详细了解该房产的权属情况，现场查勘该房产，对该房产的现状清楚了解，同意按照该房产的现状承租；乙方清楚了解相关的政策法规，确认该房产的现状能够用于本合同指定的用途，乙方依法办理相关的营业证照、经营许可和政府行政审批手续，承担办理相关手续的费用。

**2. 经营范围**

2.1乙方主要经营类别为 。

2.2具体经营范围为 。

2.3乙方应当根据本合同约定主要经营类型及具体经营范围进行工商登记，并于领取营业执照之日起10个工作日内向甲方提交复印件存档。

2.4 乙方应当合法经营，依法纳税。

**3. 租赁期限**

租赁期从 年 月 日至 年 月 日。

**4. 租金及相关税费**

4.1 租金每月每平方米（人民币） 元整，按本合同约定的□建筑/□使用面积 平方米计，核定每月的租金合计为（人民币）  元整（大写：  ）。

4.2 装修筹备期

□ 该房产租赁不设装修筹备期；

□ 经承租人申请，学校主管部门审批，同意给与该房产（500平方米以下，不含本数）装修筹备期一个月，自 年 月 日起至 年 月 日止，租金自 年 月 日起开始收取。

□ 经承租人申请，学校主管部门审批，同意给与该房产（500平方米以上）装修筹备期两个月，自 年 月 日起至 年 月 日止，租金自 年 月 日起开始收取。

4.3 租金按□月□季□年结算，由乙方在每□月□季□年的第【10】日前将当□月□季□年租金支付给甲方。需要开具租金发票的，甲方收到乙方款项后【20】个工作日内向乙方提供。

租金缴纳方式从以下条款中勾选：

□ 乙方通过银行转账

甲方用于接受租金的银行账号为：

开户名：中山大学

开户银行：

□ 甲方进行银行划扣

乙方用于接受银行划扣的银行账号为：

开户人：

开户银行：

乙方应及时在相应银行账户存入足够的金额，以保证银行划扣顺利进行。

□ 乙方进行校内转账

甲方接受乙方转账的账号：

□ 现金交纳

乙方在约定时间内向甲方交纳足额现金（原则上使用银联卡刷卡）。

乙方转账或缴费后，应及时知会甲方，甲方查到乙方缴交的相应金额租金后，视为乙方交费成功。

4.4该场地在租赁期内所需交纳的税费，法律有明确规定的，按照法律规定执行，法律法规没有明确规定的，由乙方承担。

**5. 履约保证金**

5.1 本合同签订之日起【 】个工作日内，乙方应采取上述现金交纳或转账方式向甲方履约保证金，履约保证金的具体数额：

□ 一般情况下为三个月租金， 元；

□ 三个月租金低于5000元的，收取5000元。

如乙方未在约定时间内足额交纳履约保证金，本合同不生效，甲方有权单方解除本合同。如乙方违约，则甲方有权按如下情形直接扣除履约保证金：

5.1.1 用于抵扣乙方欠交的租金、水电费、物业管理费；

5.1.2用于支付违约金或支付乙方给甲方造成的其他经济损失，履约保证金不足以支付违约金或弥补其他经济损失的，甲方有权向乙方继续追偿。

履约保证金不足以支付有关款项的，乙方须另行向甲方支付。

在承租期限内，若履约保证金累计被扣除超过50%，且甲方仍同意乙方继续履行该租赁合同的，乙方应在甲方通知之日起十个工作日内予以补足。如乙方未及时补足，甲方有权单方面解除本合同，没收剩余的履约保证金，并要求乙方支付相当于【2】个月租金的违约金。

5.2 如乙方在租赁期内无违约、违法行为，且已缴齐所有应付租金及其他相关费用，甲方将在租赁期满或合同终止之日起【30】个工作日内，将履约保证金本金（无息）退还乙方。

5.3 如乙方无本合同约定理由或未取得甲方书面同意自行提前终止本合同的以及因乙方存在本合同违约情形甲方提出解除本合同的，甲方不予退还乙方已交纳的履约保证金。

**6. 甲方的权利和义务**

6.1保证租赁场地交付乙方时处于适用状态。

6.2应在本合同生效之日起【 】个工作日内将该场地交付乙方使用。如因甲方原因未按约定交付该场地给乙方的，每逾期一日，须按月租金额的【3】 % 向乙方支付违约金，最高不得超过一个月租金。

6.3负责为租赁场地提供□水□电源并配备□水表□电表，交付房屋时水表读数为 ，电表读数为 ；负责出租房地产主体结构、室外用电线路、上下水管道的自然损坏的维修保养。如因乙方未正常使用设备而造成他人人身伤亡、财产损失的，由乙方自行承担责任。

6.4 有权要求乙方严格按照合同规定的主要经营类别进行经营，一经发现乙方私自变更或增加主要经营类别，有权要求乙方停业整改。乙方经整改重新营业后仍有违反前述规定行为的，甲方有权提前解除合同，收回租赁场地，并按合同约定追究乙方的违约责任。

6.5 负责对乙方在租赁场地内的用人用工、服务态度、商品及服务质量、销售价格、环境卫生、水电使用、消防安全等进行检查、监督；有权追究乙方因经营管理不当或其他人为因素引起的责任事故。

6.6 不定期开展对乙方经营情况的综合评估，加强与乙方的信息交流，及时反馈有关职能部门及师生的相关意见和建议，促使乙方不断提高服务质量；听取乙方对甲方相关管理工作的意见和建议。

6.7 负责对乙方提出的各种与该场地租赁事项相关的书面申请（如变更或增加经营项目，进行装修或增加大型设备、提前解除合同等）进行审批。

6.8租赁期内，如因甲方原因需提前解除合同，应提前两个月书面通知乙方。

**7. 乙方的权利和义务**

7.1 对该租赁场地内的经营运作具有独立的经营管理权，依法自主经营、自负盈亏；并自行负责租赁场地内的财产和人员等的安全。

7.2 必须按时交纳租金。乙方若因故需暂时缓交租金，须提前【10】个工作日向甲方提出书面申请，并征得甲方书面同意。未经甲方同意逾期交纳租金的，乙方在补交相应租金的同时，还应向甲方支付违约金（每逾期一日，乙方须按当月租金总额的【3】% 向甲方支付违约金）；逾期两个月以上（含两个月）的，甲方有权单方解除合同，没收履约保证金，并要求乙方承担相应的违约责任。

7.3负责承担租赁期内发生的水电费，按照甲方制定的水电费标准按时交纳；物业管理费（含垃圾清运处理费）按照甲方遴选的物业公司相关标准按时缴纳。

7.4严格按照本合同约定的用途使用租赁场地，不得擅自改变租赁场地的使用用途；不得以任何形式将该场地转租、分租、转借；不得擅自与他人联营、合作经营；如乙方确需在该场地与他人联营、合作经营，必须事前征得甲方书面同意并签订书面补充协议。否则，甲方有权单方解除本合同。

7.5 严格按照本合同约定的经营范围进行经营，不得擅自变更或增加经营范围。若确需部分变更或增加经营范围，需提前向甲方提交书面申请，在获得甲方书面同意并由双方签订书面补充协议后方可按照新的范围进行经营。若擅自变更或增加经营范围，须进行停业整改；经整改仍有违反前述规定行为的，甲方有权单方解除本合同。

7.6 负责自行办理营业执照及其他相关证件（甲方可协助提供必要的资料），并及时将相关证照报甲方备案；必须做到证照齐全，遵纪守法经营；自觉接受地方工商主管部门、税务部门及检疫部门等的监督检查，并交纳所需费用。在未办理营业执照前擅自开展运营的，由此产生的一切经济法律责任均由乙方自行承担。

7.7 必须以经营场所悬挂的营业执照上经营主体的名义开展经营。乙方以及商铺经营主体不得以甲方的名义开展经营活动；在经营、对外宣传活动及票据使用中不得使用“中山大学”的名称（包括中/英文、缩写等）、校徽、标志、校训等；不得作出任何有可能使第三方认为乙方或商铺经营主体是甲方的代表、雇员或代理人的行为；应无条件配合甲方的相关检查和监督。如因乙方原因导致第三方向甲方主张权利或追究责任的，甲方有权单方解除本合同，同时，乙方应赔偿甲方因此遭受的一切损失。

7.8 不得随意歇业；如由于装修、更换大型设施设备等原因确需暂停营业，须提前向甲方提出书面申请，在获得甲方书面同意后方可暂停营业；未经甲方同意歇业超过三天或者经甲方相关职能部门检查三次以上未正常开门营业的，甲方有权单方解除本合同。

7.9承担租赁场地的消防安全工作和卫生保洁工作，在甲方消防管理部门指导下，按国家规定标准配置灭火器材；不得储存和收购易燃易爆等危险物品或违禁物品；不得违规使用消防水管和破坏消防设施；不得存在如下情形：

7.9.1占道经营、占道堆放物品、占道停放车辆；

7.9.2向店外人行道和街道泼洒脏水和倾倒垃圾；

7.9.3 不按规定设置店内垃圾容器，按规投放垃圾。

因违反前述规定导致发生消防等安全事故的，由乙方承担全部责任，由此导致甲方与第三方存在纠纷的，甲方有权单方解除本合同，并另行追究乙方责任。

7.10 不得对该租赁场地进行销售、转让、抵押或采取其他任何侵犯该房地产所有权的行为，否则，甲方有权立即解除合同，并依法追究乙方的责任。

7.11 未经甲方书面同意，乙方不得擅自对该租赁场地进行装修改造或者扩建、拆改变动。如乙方需要对该租赁场地进行装修或增加、改动大型设施设备的（原则上不准改动房屋外立面和内部结构），必须提前向甲方提出书面申请，并征得甲方书面同意；装修方案亦须事先交甲方审核同意后方可进场装修，装修费用由乙方负责。乙方承诺并保证：有关工程装修人员遵守甲方的相关规章制度，接受甲方的监督管理；乙方对装修过程中出现的人身伤害、房屋损坏等事故承担全部安全管理责任及经济赔偿等责任。否则，甲方有权立即解除合同，甲方因此所遭受的损失由乙方赔偿。

7.12 除该房地产主体结构、室外用电线路、上下水管道的自然损坏外，该房地产的其它维修保养责任及所产生的相关费用，均由乙方承担。如因乙方未能履行其维修保养义务而造成甲方或他人人身伤亡、财产损失的，乙方负责承担赔偿在内的一切法律责任。

7.13应爱护和正常使用该租赁场地及甲方提供的设施、设备，发现该租赁场地或甲方提供的设施、设备自然损坏，应及时通知甲方并积极配合甲方进行检查和维修。

7.14在该租赁场地内需要安装或者使用超过水、电表容量的任何水电设备，应提前向甲方提出书面申请，并征得甲方书面同意，由甲方负责到有关部门办理增容手续，相关费用由乙方承担。

7.15 必须做到文明经商，明码标价，严禁强买强卖、以次充优、以假充真、欺骗、敲诈消费者的行为；必须履行服务承诺，提供可靠的优质服务；服务承诺以甲方同意的格式，悬挂在经营地点显著位置，自觉接受甲方师生的监督。

7.16 在租赁场地内工作的员工必须持有身份证、健康证和计生证；专业技术人员必须按规定持有上岗证；乙方应该按照劳动法和有关法律对员工进行管理和培训；员工必须遵守国家法律和甲方的有关规章制度，接受治安管理及检查；乙方及任何人均不得在租赁场地内居住，不得在租赁场地内使用明火。

7.17 接受甲方的管理及检查，乙方的经营活动不得干扰、破坏校园的管理秩序，不得影响甲方校园优美、整洁、宁静的环境。

7.18 未经甲方相关职能部门书面批准，不得擅自在甲方校园内开展宣传活动或悬挂、张贴大幅宣传品，不得擅自在甲方内部网络发布广告、商业信息等。

7.19 严禁在租赁场地内进行任何形式的赌博活动或聚众酗酒；严禁在租赁场地内制造、贩卖、传看淫秽刊物和影像或为此提供条件；严禁在校园内进行游行示威、聚众闹市等活动，否则，甲方有权提前解除合同，同时，乙方应承担一切相关法律责任。

7.20 租赁期内，如发生重大责任事故，乙方不仅应承担与事故相关的所有费用，还应独立承担所有相关经济责任和法律责任。不可抗力事件除外。

7.21租赁期内，乙方如需提前解除合同，应提前三个月向甲方提出书面申请，待甲方书面同意后，按照双方约定的时间解除合同；期间乙方应交纳租金至双方约定的合同解除时间为止。

7.22在租赁期届满或合同解除时，乙方应将该场地交还给甲方。

租赁期满如乙方需继续承租该场地，应提前三个月向甲方提出书面申请，甲方同意乙方继续承租的，双方另行签订租赁合同。

如乙方未提前三个月向甲方书面申请继续承租该场地，或甲方未同意乙方继续承租的（甲方应在租赁期满前一个月书面回复乙方），乙方应于租赁期满之日起【5】个工作日内将该场地交还给甲方；每逾期一日，乙方应在按本合同租金标准交纳租金的同时，还须按月租金额的【3】% 向甲方支付违约金至交还租赁场地之日止；逾期一个月以上（含一个月）的，甲方有权自行收回该场地，乙方自行承担由此导致的损失。

7.23 乙方在合同期内不得开展预充值（预付费）经营行为。

**8. 合同的终止**

8.1在租赁期内，出现下列情况之一，甲方可以提前终止合同，收回租赁场地，并免于承担违约责任：

8.1.1根据政府要求或学校规划需要拆除该房地产或用于其它用途；

8.1.2经安全鉴定部门鉴定该房地产不符合安全使用标准；

由于上述情况，甲方要求提前解除合同的，甲方应提前两个月书面通知乙方；如乙方接到甲方书面通知后十五日内未予书面回复，则视为同意按照甲方提出的时间解除合同，并将租赁场地交还甲方。

8.2 在租赁期内，乙方有下列情况之一时，属于乙方违约，甲方有权单方解除本合同，收回租赁场地，履约保证金不予退还给乙方；乙方应自行承担一切相关责任和损失；如造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任，且乙方不得再参加甲方组织的商铺招租活动：

8.2.1擅自改变经营范围或超过合同规定范围进行经营，在限期内停业整改后仍违规经营的；

8.2.2拖欠租金、水电费或物业管理费等累计达二个月以上（含二个月）；

8.2.3 将该场地转租、分租、转借，或未经甲方事先书面同意，擅自在该场地与他人联营、合作经营，或以违反本合同约定的用途使用该房地产；

8.2.4 以甲方的名义开展经营活动，或者在对外宣传、经营活动及票据使用中使用“中山大学”的名称（包括中/英文、缩写等）、校徽、标志、校训等，或作出任何有可能使第三方认为乙方或商铺经营主体是甲方的代表、雇员或代理人的行为，导致第三方向甲方主张权利或追究责任的；

8.2.5 未经甲方事先书面同意，在非甲方校历寒暑假期间，擅自歇业超过三天或者经甲方相关职能部门检查三次以上未正常开门营业的；

8.2.6 利用该租赁场地存放易燃易爆等危险物品或违禁物品；

8.2.7对该租赁场地进行销售、转让、抵押或采取其他任何侵犯该房地产所有权的行为；

8.2.8未经甲方事先书面同意，擅自扩建、拆改变动、装修该房地产或增加、改动大型设施设备；

8.2.9损坏承租房屋，或未能履行合同约定的维修义务，在甲方提出的合理期限内，仍未将房屋修复；

8.2.10违反甲方的规章制度，不服从甲方管理；影响、干扰学校的正常教学、科研等工作秩序；影响、干扰校园生活环境或正常的管理秩序；

8.2.11乙方对该租赁场地进行装修的过程中出现人身伤害、房屋严重损坏等事故；或在经营过程中发生因非不可抗力造成的恶性事故；

8.2.12在该租赁场地内进行有损公共利益的活动；或进行其他违法活动；

8.2.13逾期未交纳按约定应当由乙方交纳的各项费用，累计达二个月租金的；

8.2.14有其他违约情形或其他给甲方造成经济损失的行为。

由于上述情况或其它乙方原因，甲方单方提出解除本合同的，合同自甲方通知到达乙方时解除。乙方应在收到甲方书面通知后在甲方规定的期限内无条件迁出租赁场地。

8.3租赁期满，或因本合同第8条约定的事由或其他乙方原因导致本合同提前终止的，除双方另有书面约定外，甲方有权向乙方主张以下权利：

8.3.1依附于房屋的装修归甲方所有，甲方无需补偿乙方装修费用；

8.3.2要求乙方恢复原状；

8.3.3向乙方收取恢复工程实际发生的费用。

**9. 场地交付及收回的验收**

9.1甲方向乙方交付场地时应保证租赁场地本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

9.2甲方交付场地给乙方时，甲乙双方应共同对场地进行验收，如对该租赁场地存在任何异议，乙方应在验收时立即提出。如验收时难以发现的，应在验收之日起【3】个工作日内以书面形式向甲方提出，否则，视为场地已符合出租条件。

9.3租赁期满，乙方应于租赁期满之日起【5】个工作日内将租赁场地及甲方所有的设施、设备完好地交还甲方。

如因本合同第8条约定的事由或其他乙方原因导致本合同提前解除的，乙方应在双方书面约定的时间内（若无书面约定，则以甲方书面通知的时间为准）将租赁场地及甲方所有的设施、设备完好地交还甲方。未经甲方同意擅自扩建、拆改变动的，甲方认为需要恢复原状的，乙方应当限期恢复原状，逾期恢复原状的，甲方有权自行恢复原状，由此产生的费用由乙方承担。

9.4 办理退还场地手续前，乙方应将其所有的物品撤出租赁场地。逾期不能退还租赁场地的，甲方将视乙方自动放弃租赁场地内滞留物品的所有权，甲方有权对其物品进行清理，并不承担任何法律责任，由此造成的一切经济损失均由乙方负责。

9.5 本合同终止或解除后，乙方退房手续办理完毕前，乙方清楚并同意甲方对该房产享有以下权利：

9.5.1 制止乙方利用该房产进行经营活动；

9.5.2 加强管理措施，不准许任何人进入该房产；

9.5.3 为免扩大损失，停止该房产的供水、供电、供气、通讯、快递、运输等公共服务；

9.5.4 留置该房产内的物品；

9.5.5 责令乙方限期办理退房手续，逾期退房的，视为乙方自动放弃租赁场地内滞留物品的所有权，甲方有权自行收回该房产，无需对乙方承担任何赔偿责任。

**10. 违约责任**

10.1甲、乙双方应全面履行合同义务，如有任何违约行为，违约方应赔偿守约方因此所遭受的一切损失，包括但不限于因追讨损失所花费的诉讼费、律师费、差旅费、鉴定费等。

10.2乙方须严格按照本合同约定的经营范围进行经营，不得开展预充值（预付费）经营行为，如甲方发现乙方擅自变更或增加经营范围，或发生预充值（预付费）经营行为，乙方须按照甲方的要求限时整改，如整改仍未达到甲方要求，甲方视整改情况要求乙方承担相当于两个月租金的违约金；乙方未按甲方要求整改的，甲方有权单方解除本合同，没收履约保证金，并要求乙方按照本合同相关规定承担责任。由于乙方擅自变更或增加经营范围，或发生预充值（预付费）经营行为导致的纠纷，甲方不承担任何责任。

10.3严格执行国家的相关法律法规，所有商品的质量标准均应符合国家对该产品的质量要求，不得出售假冒伪劣、三无商品及过期食品。如乙方被行政部门认定出售假冒伪劣、三无商品及过期食品等，乙方须向甲方承担相当于一个月租金的违约金，如乙方被认定出售假冒伪劣、三无商品及过期食品两次以上（含两次），甲方有权单方解除本合同,没收履约保证金，并要求乙方按照本合同相关规定承担责任。

10.4乙方应做好经营场地的安全、消防、卫生（门前实行三包）、防火、防盗、防水、防毒、秩序等工作。根据甲方保卫部门的要求对配置的消防设备进行定期检查并及时更换过期的消防设备。乙方不得在租赁场地门口及周边摆摊设点，严禁占用公共空间及消防通道，严禁拆除、破坏、移动、遮挡消防设备设施。如甲方发现乙方违反本条约定，乙方应按甲方要求限时整改，如整改仍未达到甲方要求，甲方视整改情况要求乙方每次承担相当于一个月租金的违约金；若超过两次以上（含两次），甲方有权解除合同，没收履约保证金，并要求乙方按照本合同相关约定承担责任。

10.5租赁期内任何一方无法定或本合同约定的理由而单方提出解除合同的，另一方有权要求赔偿损失，并有权按剩余租赁期限内租金总额的30%收取违约金。

**11. 免责条款**

在租赁期内，由于不能预见、不能避免和不能克服的自然原因或社会原因，致使本合同不能履行或者不能完全履行时，甲乙双方应按有关法律规定及时协商处理。

**12. 争议的解决方式**

本合同履行中发生争议，双方应协商解决；若协商不成，任何一方均可依法向房产所在地人民法院提起诉讼。

**13. 合同的效力及其他**

13.1 本合同一式【 】份，甲方执【 】份，乙方执【 】份，经双方签字盖章后，于乙方足额交纳履约保证金之日起正式生效，具有同等效力。

13.2本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可另行签订补充协议，但内容不得违反国家、省、市有关法律和法规。补充协议与本合同具有同等法律效力。

13.3甲方相关单位将对该商铺进行不定期检查评估，整改通知送达后不整改或整改未达到甲方要求的，合同到期将不予以续租。若检查评估过程中发现本合同第8条所列情形，则适用合同提前终止或解除的约定。

13.4一方在本合同履行过程中向对方发出或者提供的所有通知、文件、文书、资料等，均以本合同所列明的地址送达。一方如果迁址、变更电话，应当书面通知对方，未履行书面通知义务的，一方按原地址邮寄相关材料或通知相关信息即视为已履行送达义务。当面交付上述材料的，在交付之时视为送达；以邮寄方式交付的，寄出、发出或者投邮后即视为送达。

（以下无正文）

甲方（盖章）：中山大学 乙方（盖章）：

法定代表人/委托代理人 法定代表人/委托代理人：

日期： 年 月 日 日期： 年 月 日

附件：房屋四至平面图