

合同编号：CWZC(TZ)-2026-XXX

房屋租赁合同

【经营性用房】

出租方（甲方）：昆明新华书店连锁有限公司

承租方（乙方）：

签约地点：吴井路新华文化创意广场

签订日期： 年 月 日

商铺租赁合同

出租方(以下简称甲方): 昆明新华书店连锁有限公司

统一社会信用代码: 91530100216581748B

住 所 地: 云南省昆明市西山区严家地滇池路北侧 136 号

法定代表人: 黄锦明

联 系 人: 宋福奎

联系地址: 昆明市官渡区吴井路 269 号云南新华文化创意广场 A 幢 5 楼

联系方式: 0871-63646224

承租方(以下简称乙方): _____

统一社会信用代码: _____

住 所 地: _____

法定代表人: _____

联 系 人: _____

联系地址: _____

身份证号: _____

联系方式: _____

依据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定,甲乙双方在充分了解租赁房屋的性质、现状,并在平等、自愿的基础上,就房屋租赁的有关事项达成如下协议,本合同为双方协商一致的情况下签订,是双方真实意思的表达。

第一条 房屋的基本情况

1.该房屋坐落的位置: 昆明市五华区南屏街 56 号 1-7 楼。

2.该商铺的建筑面积: 4371 平方米(其中一楼商铺面积为 499 m², ; 二到七层综合用房建筑面积 3872 m²)。如面积存在误差,租金不作调

整，也不影响本合同双方的任何权利义务。双方现场查看房屋状态良好，房屋按现状出租。该房屋平面图见本合同附件《租赁房屋平面图》。

第二条 租赁房屋的用途

1.乙方承租该房屋用于经营（商品类别）：_____；品牌为：_____。未经甲方书面同意，乙方不得变更租赁用途，否则视为违约。若需改变，事先应征得甲方书面同意，并按有关规定办理报批手续。

2.乙方在该房屋内进行经营活动前，应向政府有关部门申办必要的执照、批准证书或许可证等（遵照相关法律、法规的要求），有关费用由乙方承担。乙方应按照该等执照、批准证书或许可证的规定进行经营活动。无证经营及违规经营产生的责任和损失由乙方自行承担。

3.乙方必须合法诚信经营，不得做出对甲方及形象等有不良影响的行
为。

4.乙方在该房屋内不得经营或销售假冒伪劣产品、违禁物品或从事其他违法行为，乙方在该房屋内开展经营活动需遵守国家制定的消费者权益保护法及其他相关法律法规，乙方应对其销售的商品或提供的服务给甲方或第三方造成的损失承担赔偿责任。同时，乙方保证甲方不因乙方在该房屋内经营或销售的商品及提供的服务而受到任何第三方的投诉或者索赔，如因乙方在租赁房屋内销售的商品或提供的服务致使甲方受到第三方的索赔或导致甲方被新闻媒体曝光造成不良影响的，乙方应赔偿由此给甲方造成的一切损失及由此产生的全部费用（包括调查取证费、律师费、诉讼费、保全费等），并承担违约责任。

第三条 租赁期限

1.房屋租赁期自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日。

2.合同期满后甲方有权收回租赁房屋，乙方应按照甲方的要求及规定如期交还。在乙方结清该租赁房屋在租赁期间的租金、水电费、房屋管理

费等相关费用，并办理完毕营业执照迁出手续后，将该租赁房屋返还给甲方。

3.本合同到期后，甲方有权在本合同租赁期限届满后将该租赁房屋出租他人，并有权在本合同租赁期限届满前与他人订立本合同租赁期满后起租的新租赁合同。因乙方未按合同约定交还房屋导致甲方对第三人产生违约赔偿的，该部分损失由甲方向乙方追偿。

第四条 租赁房屋交付及装修

1.甲方应于收到乙方履约保证金及首期租金后 7 日内将房屋交付给乙方，双方办理房屋交接手续，甲方向乙方移交房门钥匙后即视为交付完成。经乙方实地查验确认，甲方向乙方出租的房屋及配套设施满足乙方实际业态的经营需求，乙方确认甲方出租的房屋已具备交付条件，乙方愿意以现状接房。

2.甲方同意给予乙方一楼____天作为装修时间，从____年____月____日起计算，二至七楼____天作为装修时间，从____年____月____日起计算装修期间不计算租金，但装修期应计入租赁期。装修期间产生的房屋管理费及水、电费、电梯使用费、清洁费等因租赁房屋而产生的一切费用由乙方承担。乙方在租赁期间对租赁房屋的装修在退租后无偿归甲方所有。

3.租赁期内乙方因使用需要对租赁房屋或屋内设施进行装修或改动，需经甲方书面同意并经房屋管理部门批准，并且不得对房屋作任何主体结构上的改变或附加建筑，不得影响房屋及房屋所在建筑整体安全。甲方有权对装修或改动情况进行监督。装修期间的一切相关事宜，应服从甲方及房屋管理公司监督管理。乙方装修前，如需通过政府相关部门的审批，由乙方自行负责办理相关手续；否则造成的相关法律责任由乙方自行承担。乙方所进行的所有装饰装修遵循来留去丢原则，合同期满或提前解除时，乙方负责移交房屋应保持装修前的原貌，复原、移去或拆走该等改建、附

属物、装置及附加物或其任何部分产生的一切费用由乙方承担，甲方不对装修进行补偿。

4.即使乙方的装修、改造方案已获到甲方或房屋公司同意，乙方仍应自行承担装修、改造过程中的一切安全和管理责任，因乙方自行或委托第三方进行装修、改造等行为引起的任何人身伤亡、财产损失、安全消防事故、噪音污染等事件的，均由乙方独立承担全部责任，造成甲方损失的，还应赔偿甲方的全部损失，甲方有权从履约保证金中扣收赔偿金，不足部分由乙方赔偿，履约保证金被扣收后，乙方应在三日内补足。

第五条 租金、履约保证金及支付

1.租金标准：

(1) 该商铺租赁期限为____年，双方约定该商铺总租金为:¥_____(大写:_____)。其中:____年____月____日至____年1____月____日，全年租金:¥____元(大写:_____)。

(2) 租金支付方式: 每半年度支付一次，先付租金后使用。乙方应于本协议签订之日7日内支付首期租金: _____元(大写: _____)，其后乙方应于每个合同期半年度开始前的30日内一次性将该半年度的租金支付给甲方。

2.履约保证金

(1) 为保证乙方合理并善意使用租赁房屋及配套设施，本合同签订之日，乙方应向甲方支付: _____元(大写: _____)作为履约保证金，该履约保证金作为乙方履行本合同项下一切义务的担保保证金。履约保证金由甲方在整个租赁期间保存。

(2) 本合同期满乙方如不续租，在乙方结清所有费用(包括但不限于水、电、房屋管理等费用)，并办理完毕营业执照迁出手续，将租赁房屋完好移交甲方后，甲方应将履约保证金无息退还到乙方指定账户。若乙

方未结清应付费（包括但不限于水、电、房屋管理等费用）或者租赁房屋未完好移交，甲方可直接从履约保证金中扣除相应损失金额，如有剩余甲方将余额无息退还到乙方指定账户，如不足损失金额，乙方应负责补足。

（3）租赁期间，如果乙方有违反或不履行本合同的行为，在甲方发出要求乙方纠正该等违约行为且赔偿甲方损失或支付违约金的通知后，乙方拒不纠正该行为且不赔偿甲方损失或支付违约金的，甲方有权直接从履约保证金中扣除赔偿款，以补偿甲方因乙方该等违约行为而受到的损失或者损害，该扣款行为并不影响甲方对乙方的该等违约行为而可行使的任何其他权利或采取的措施，甲方应在抵扣行为发生后3个工作日内书面告知乙方。如果履约保证金不足抵扣赔偿款的，乙方应继续赔偿。

履约保证金被甲方按本合同约定全部或部分扣收后，乙方应在7个工作日内向甲方补足被扣除部分的履约保证金，否则，甲方有权解除合同，收回该房屋，剩余的履约保证金作为违约金赔偿给甲方，同时甲方有权要求乙方赔偿由此给甲方造成的损失。

（4）合同有效期内，乙方不得以任何理由要求甲方从其向甲方支付的履约保证金中抵扣其必须向甲方缴纳的租金及其他款项。

（5）乙方支付甲方的租金、履约保证金通过转账方式，转账汇至：

户 名：昆明新华书店连锁有限公司

开户行：昆明市工行南屏支行账

账 号：2502011029225797687

第六条 其他相关费用的承担方式

租赁房屋交付乙方前所发生的费用由甲方承担；租赁房屋交付乙方后所产生的包括但不限于水费、电费、电话费、电视收视费、房屋管理费、卫生费、上网费、电梯费等因乙方使用租赁房屋所产生的一切费用由乙方承担。

第七条 租赁房屋维护及维修

1.乙方保证遵守国家法律法规并按照租赁房屋所在区域的房屋管理规定使用房屋。

2.租赁房屋使用过程中，如非乙方原因，该房屋及甲方提供的设施出现妨碍安全、正常使用的损坏时，乙方应及时通知甲方，并采取有效措施防止损失扩大。甲方应在接到乙方通知后及时组织开始维修。乙方增添的设施、设备由乙方自行负责维护维修，易损部件如门锁、灯泡、水电的开关、阀门等无论是否属于甲方提供，均由乙方负责维护维修，并承担相关费用。

3.租赁期内，乙方应正常使用并爱护该租赁房屋内部的各项设施，包括但不限于地板、墙面、所有店面、门窗、电气设备、燃气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常租用的使用状态。因乙方使用不当或不合理使用，该房屋及其内部的设施出现损坏或发生故障，乙方应负责及时维修或赔偿。

4.无论乙方是否购买相应的保险，亦无论是否因乙方的疏忽，或因乙方不能控制的原因而导致该房屋的窗户或玻璃破裂、毁坏，乙方必须向甲方或房屋公司支付或偿还因甲方或房屋公司更换该房屋所有破损的窗户和玻璃而引起的一切费用，并赔偿因窗户或玻璃破裂、毁坏而导致的甲方或任何第三方损害。

5.乙方对下列行为和事件引起的损失和损害，必须进行赔偿。该等赔偿包括但不限于任何修理、维修费用、给任何人造成的损失，以及任何其他人士因下述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项，和甲方因向乙方索赔所发生的一切开支和费用（包括但不限于律师费、诉讼费等）：

（1）因该房屋内任何电器装置、电器用品、电线等的故障、失修、

危险而导致甲方、房屋公司及任何其他人或任何物品的损害；

(2) 因乙方原因而导致该房屋水管通道、厕所、器具堵塞、损坏或停止运作而造成甲方及任何其他人或任何物品的损失；

(3) 因乙方原因而导致火、烟雾在该房屋内扩散或任何来源的水（包括风暴或雨水）在该房屋或其任何部分泄漏或满泄而造成甲方及任何其他人或任何物品的损害。

6.如果遇到突发火灾、水灾、水管损坏等可能导致租赁房屋或其他房屋及房屋内物品发生损失的紧急事态或因第三方原因导致的紧急事件时，为避免损失扩大，甲方或其授权代表可在没有事先通知乙方的情况下强行进入乙方租赁的房屋，且甲方不需赔偿因强行进入该房屋面给乙方造成的损坏，甲方有过错的除外。

第八条 转租

租赁期间，乙方若擅自转租或转借，由乙方承担对甲方及第三方的违约责任。

第九条 违约责任

1.甲乙双方均应严格履行本合同，任何一方违约，都应承担相应的法律责任。

2.甲方在本合同签订后，无故拒绝按合同约定将租赁房屋交付给乙方使用的且逾期 10 日仍不履行交付义务，乙方有权单方解除合同，甲方应退还乙方预付租金、履约保证金。

3.乙方未按合同约定期限支付租金、履约保证金的，乙方应承担延迟支付之日起按每天欠缴总额的 1 % 计算的滞纳金；逾期超过 10 日仍不履行支付义务，甲方有权单方面解除合同，乙方还应向甲方支付本合同约定当年租金 10 % 的违约金，并赔偿甲方损失。

4.有下列情形之一的，甲方有权单方面解除合同，乙方还应向甲方支

付本合同约定当年租金 10% 的违约金，并赔偿甲方损失，预收租金、履约保证金不予返还。

(1) 乙方逾期支付租金超过 10 日；

(2) 乙方欠缴水费、电费、电话费、电视收视费、空调费、房屋管理费、卫生费、上网费、电梯费等或因乙方使用租赁房屋所产生的相关任何费用超过 10 日；

(3) 乙方擅自对租赁房屋装修、拆改结构或改变用途；

(4) 乙方利用租赁房屋进行违法活动的；

(5) 乙方违约提前退租的；

(6) 乙方违反本合同及其补充条款的规定，不承担维修责任，致使租赁房屋或设备严重损坏或存在安全隐患的。

(7) 因破产或解散进入清算程序的（因重组或合并原因进行清算者除外）。

(8) 出现法律、法规或本合同其他条款允许甲方单方提前终止合同的情形的。

当本合同期满或者发生上述合同提前解除的情形时，乙方应立即归还房屋给甲方，乙方投资的装修及固定设施无偿归甲方所有且甲方有权扣除履约保证金作为惩罚性违约金。乙方未按时腾房的，甲方有权在向本合同约定的乙方联系人、联系地址发送书面通知后，自行以任何方式进入该房屋，以便收回该房屋，在此情形下，视为乙方自行放弃其在该房屋内的任何财、物的所有权利，甲方有权自行处置。逾期腾房期间，乙方应按合同约定租金标准的双倍承担逾期腾房违约金。

5. 甲方依照本合同规定向乙方发出的解除合同通知，表明甲方行使本合同赋予其提前收回该房屋的权利，并构成甲方对该项权利已全面及充分的行使，甲方无须以实际进入该房屋的行为作为行使该项权利的标志。

6.甲方根据本合同，要求乙方支付违约金，不影响甲方行使任何本合同赋予其他权利和补救措施（包括但不限于解除合同收回该房屋的权利）。

7.甲方因向乙方催付租金及其他费用而引起的所有费用和开支（包括但不限于律师费、公证费、报刊公告费、差旅费等），及甲方因行使本合同项下其他任何权利而引起的所有费用、开支，均由乙方承担，甲方有权向乙方追讨该等费用、开支。

8.乙方发生违反、不遵守、不履行本合同各项义务行为时，甲方接受乙方的租金等费用的支付，不被视作甲方放弃其向乙方追究乙方违反、不遵守、不履行本合同项下乙方须遵守及履行的任何协议、条文、规定及条件的权利。

第十条 其他约定事项

1.租赁期间，甲方有权依照法定程序转让该出租的房屋，甲方出售房屋，须在 1月前书面通知乙方。甲方出售乙方承租房屋，在同等条件下，乙方有优先购买权。在甲方通知乙方出售事宜后，如果乙方在收到通知之日起 15 日内未以书面方式主张优先购买权，则视为乙方放弃优先购买权。

2.若房屋转让给第三人，甲方保证本租赁合同在合同期限内对新的房屋所有人和乙方继续有效。

3.乙方在承租期内的任何经营活动、经济和民事等纠纷，均与甲方无关。

4.租赁期间，甲方因合理变更、修缮需要，在事先知会乙方后，有权临时封闭该房屋所在建筑物公用区域（包括广场）及公用设施或其他部分（包括但不限于走道、门户、窗户、电动装配、电缆电线、水管通道、燃气管道、电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空调设备），变更该房屋所在建筑物之公用区域整体结构、布局及安排。

5.甲方有权在租赁房屋所在建筑物本体的内外及室外空间设置广告及

获取利益，但该等设置不得影响乙方的正常经营活动。

6.甲方有权对该租赁房屋所在建筑物的中庭、屋顶、车库、广场、通讯网络等资源进行使用、经营和获取收益。

7.本合同格式的条款如有增删，可由甲乙双方协商一致，在合同附页中列明，附页内容经双方法定代表人或委托代表签字盖章并加盖公章后与本合同具有同等效力，但不得违反国家、省、市有关法律、法规的规定。

第十一条 合同争议的解决办法

本合同项下发生的争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，依法向租赁房屋所在地人民法院起诉。

第十二条 送达

合同内载明的通讯地址和联系方式为各方履行合同、解决合同争议时向接收其他方商业文件信函或司法机关(法院、仲裁机构)诉讼仲裁文书的送达地址和联系方式，任何一方通讯地址和联系方式需要变更的，应提前五个工作日向合同其他方送交书面变更告知书。因载明的通讯地址或联系方式有误或未及时书面告知变更后的通讯地址或联系方式，导致相关文书及诉讼文书未能实际被接收的、邮寄送达的，相关文书及诉讼文书退回之日即视为送达之日。其中，乙方确认若乙方在物业租赁期限内或到期未交还甲方租赁物业，该地址可视为乙方送达地址。

第十三条 其它

本合同签订前，甲方已就本合同中免除、限制甲方责任或者限制乙方权利的条款提醒乙方注意，且甲方已按照乙方的要求对相关条款和其他存疑条款向乙方进行了解释和说明，乙方已充分理解并认可本协议全部内容。

第十四条 合同的生效

本合同经双方法定代表人或授权代表人签字盖章并加盖公章后生效。

本合同壹式肆份，甲方叁份，乙方壹份，具有同等法律效力合同未尽事宜，由双方协商签署补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

出租人（甲方）签章：

承租人（乙方）签章：

法定代表或委托代表

法定代表或委托代表

（签字）：

（签字）：

经办人（签字）：

电 话：

电 话：

年 月 日

年 月 日

安全责任书

为保障承租房屋的安全，杜绝安全事故发生，依据国家有关治安、消防及安全生产的法律法规以及社区的管理要求，责任人需签订安全责任书。

一、承租人在与出租人签订《房屋租赁合同》时须同时签订《安全责任书》，安全责任期限同签订《房屋租赁合同》期限一致。

二、承租人自觉遵守消防法规及各项安全消防管理规章制度，严格遵守安全消防操作规程。

三、承租人在租赁的房屋、场地进行改建、装修前，必须提前书面申报出租人及公安消防机关批准。

四、在租用房屋、场地期间，除出租人已有的消防设施、器材外，还应按照消防部门要求，自行添置必要的消防器材。不损坏、拆除消防器材或设备，不占用、堵塞消防通道。

五、在租用房屋、场地内不乱搭乱拉电线，不能超负荷用电，不存放易爆、易燃物品。仓库、商铺内不违章动用明火，不乱扔可燃物，不吸烟。

六、承租人使用电梯等特种设备时，必须严格执行国家相关管理规定，自行申办、完备相关手续，接受管理机关的监督检查，承担相应的管理责任并接受出租人的监督检查。

七、承租人在租用房屋场地内，严禁从事国家法律法规禁止的“黄、赌、毒”及“邪教组织”等一切非法活动。要建立健全突发事件的应急处置预案，加强安全教育培训工作，经常进行防火灾、防盗抢、防破坏、防爆炸、防治安灾害事故的安全自检自查，消除隐患、堵塞漏洞，落实责任，确保安全。

八、承租人应遵照《房屋租赁合同》的约定，服从出租人的统一管理，

自行组织实施承租范围内的安全防范工作，履行安全管理工作职责。

九、对拒不签订安全责任书的商户，或在承租期间有安全隐患拒不整改，不服从安全生产管理的商户，出租方有权终止出租合同。

十、承租人在租用商铺、仓库、住宅期间如违反治安、消防及安全生产的法律法规应承担公安机关及公安消防机关的一切处罚责任并按照《房屋出租合同》的约定，对我公司做出赔偿。

十一、承租人在租用商铺、仓库、住宅期间发生承租人及第三人人身财产损害由承租人自行承担全部责任；若出租人因此承担责任的，可向承租人进行追偿。

十二、在租赁场所内充分宣传社会主义核心价值观，管理好本公司（个人）范围内的意识形态安全，担负安全管理责任，对商演和营销活动进行严格审查，防范意识形态风险。

责任（承租）人（签章）：

年 月 日

廉洁告知书

租赁人：

为规范昆明新华书店连锁有限公司与各租赁单位、个人在租赁过程中的廉洁行为，保证双方合作的公平、公正性，租赁单位和个人应做出以下承诺：

1.严格遵守国家有关法律、法规及相关政策规定。

2.所提供的一切材料都是真实、有效、合法的。

3.不损害新华书店的合法权益。

4.严格执行租赁协议。

5.不转让、出租、出借资质证书或以其他方式允许他人以本单位或本人名义参与租赁协商。

6.在租赁合作过程中，任何以个人名义做出的承诺均属无效。若各租赁单位和个人轻信任何以个人名义做出的承诺，由此所造成的一切损失均由各租赁单位和个人承担。

7.不向新华书店人员提供回扣、礼金、提成、有价证券、现金、信用卡、购物卡、旅游或其他经济利益。

8.不扰乱租赁协商过程的正常秩序。

9.不进行虚假恶意投诉。

10.若租赁单位和个人发现有违反上述规定的行为，请及时向昆明新华书店连锁有限公司纪委办公室反映。联系电话：0871-63643165。

11.因违反法律、法规、规章被查处的，不干预案件查处。

如出现上述行为，租赁单位和个人自愿承担相关责任，接受纪检监察部门或司法机关调查处理。新华书店自知道之日起有权取消租赁单位或个人的租赁资格；若已签订了租赁合同，新华书店有权无条件解除合同，租

赁单位或个人自行承担经济损失，给书店造成损失的，依法承担赔偿责任。

本告知书未尽事宜，按国家有关法律、法规及相关规范性文件执行。

特此告知！顺祝商祺！

昆明新华书店连锁有限公司

年 月 日

签收单位（个人）盖章：

签收单位法人代表（负责人）签字：

廉洁承诺书

昆明新华书店连锁有限公司：

作为昆明新华书店连锁有限公司_____（房屋）租户，在租赁业务活动经营中不发生违规、违纪、违法行为，我公司（个人）郑重做出以下承诺：

一、本公司（个人）向贵单位提供的资料，真实可靠，无任何虚假内容。

二、本公司（个人）与贵单位的业务往来中，将遵守贵单位的相关业务规定。

三、在与贵单位的业务往来过程中，不得向贵单位工作人员及其配偶、近亲属赠送礼金、有价证券（卡）、贵重物品，不得为其报销和支付各种个人费用。

四、在与贵单位的业务往来过程中，不得邀请贵单位工作人员高消费餐饮、娱乐、旅游或以钱物为赌注的打牌、麻将等活动。

五、对贵单位工作人员在业务往来过程中，主动向我公司（个人）为本人或亲属索取经济利益、或有相关暗示的不良行为，我公司（个人）承诺立即向贵公司举报或反映，举报或反映如系恶意虚假内容，我公司愿意承担相应的法律责任。

六、双方工作人员在业务办理过程中，不得通过不正常途径开展业务活动，不得弄虚作假，损人利己，影响双方信誉，不得泄露双方商业机密。

若我公司(个人)违反以上承诺或隐瞒有关情况，昆明新华书店连锁有限公司有权无条件取消与我公司（个人）的合作，我公司（个人）愿意承担由此导致的一切损失和赔偿责任。

公司（公章）：

法定代表人（负责人签字）：

年 月 日

举报或反映部门：昆明市官渡区吴井路 269 号云南新华文化创意广场 A 幢
5 楼纪委办公室电话：0871-63643165