

房屋租赁合同（样本）

甲方（出租方）：_____

乙方（承租方）：_____

【乙方若为联合体的，按以下格式签订：

乙方（承租方）：_____（联合体一）

_____（联合体二）

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规，为明确双方的权利义务关系，甲乙双方经平等自愿、互利共赢、友好协商一致，就杭州市钱塘新区智慧谷 C1#附楼一层房屋七年租赁权（以下简称“租赁物”）租赁一事，达成如下条款：

第一条 租赁物位置、面积、功能、用途及乙方作为联合体事宜约定

1.1 甲方将位于智慧谷 C1#附楼一层房屋租赁给乙方使用。经甲乙双方确认租赁面积约为 1243.36 平方米（以上面积最终以房产实测绘面积为准）。

【乙方若为联合体的，按以下条款进行签订：

1.1 甲方将位于智慧谷 C1#附楼一层房屋租赁给乙方使用。经甲乙双方确认租赁面积约为 1243.36 平方米（以上面积最终以房产实测绘面积为准）乙方若为联合体的，_____（联合体一）租赁面积约为_____平方米，_____（联合体二）租赁面积约为_____平方米。】

1.2 实测绘面积与本合同 1.1 条租赁面积误差比绝对值小于 0.6% 的，本合同租金不重新计算；误差比绝对值大于 0.6% 的，按实测绘面积结算，具体为（本合同 4.1 条租金/本合同 1.1 条租赁面积）*实测绘面积，并由甲乙双方另行签订补充协议明确。

1.3 智慧谷 C1#附楼一层房屋用途为银行金融业。

1.4 乙方承诺须在进场装修前出具装修方案报甲方审核，装修标准不得低于每平方3000元，并向有关职能部门办理相关报批同意后，方能实施。乙方应按照审核通过的装修方案进行装修，以上装修投入以甲方委托第三方审计的结果为准。

1.5 甲方保证租赁物权属清晰和房屋质量合格适合出租，在乙方租赁期间，因租赁物权属及相关债务纠纷或房屋质量问题等影响乙方对租赁物的正常使用，给乙方造成损失的，由甲方赔偿给乙方带来的实际损失。

1.6 乙方使用该租赁物从事经营活动时，应遵守国家及当地政府制定的法律、法规、其他规范性文件及社会公序良俗。

1.7 乙方自行办理经营许可等一切行政审批手续，相关费用由乙方自行承担。如在办理过程中，需要甲方提供必要的现有的有关租赁物权属证明资料的，甲方应予以提供。

1.8 未经甲方书面同意，在租赁期内出租房屋不得分租或转租。如乙方擅自分租或转租的，分租及转租行为无效，甲方有权单方面解除合同并收回房屋。

1.9 若本合同的承租方系由联合体一【 】和联合体二【 】组成，在本合同项下均称为乙方。甲方和乙方确认，本合同项下的租赁物是不可分割的，租赁物作为一个整体出租给乙方；乙方也作为一个整体承租租赁物，联合体一【 】和联合体二【 】在本合同项下的所有义务均为连带承担责任的义务；有关租金费用等分摊约定，仅为乙方联合体内部的分摊约定，与甲方及租赁面积没有关系，如联合体其中一方不再支付租金退出本合同，则联合体另一方需继续履行本合同，并支付全部租金；乙方联合体任何一个主体的行为、义务、责任，均视为乙方二个联合体的共同的行为、义务、责任，故均属于乙方的行为、义务、责任。

第二条 租赁期限

租赁期限为 7 年，自房屋交付乙方次日起算。由甲方完成项目后续工程直至竣工备案完成后交付，具体交付日期以房屋移交确认书为准。

第三条 租赁物交付

3.1 租赁物由甲方完成竣工备案完成后交付，建筑物为毛坯交付。

3.2 甲方在租赁物竣工备案完成后交付给乙方。乙方应在接到甲方书面通知后 7 个工作日内支付租金并办理交接手续，超过 7 个工作日未办理交接手续的，视同该第 7 个工作日为租赁物交付日，租赁期开始起算。乙方超过 15 个工作日未办理交付手续并支付相关费用的，甲方有权解除本合同并追索因乙方该行为造成的甲方招商等损失，乙方应向甲方支付 6 个月租金标准（以首个租赁年度年租金除以 2 计取）的违约金，且乙方缴纳的租赁保证金不予返还。

3.3 除租赁物主体结构质量被有资质鉴定部门认定为不合格或者存在严重影响乙方正常装修的质量问题外，乙方不得以该租赁物存在质量瑕疵为由拒绝按照本合同约定办理交接。

3.4 如因乙方原因导致该租赁物不能按期交付的，租赁期起算日仍按本合同 3.2 条执行。

第四条 租赁费用

4.1 租金（含增值税）

通过杭交所挂牌后所成交的第一个租赁年租金为【_____】。

租赁物第一个租赁年租金为_____元，每年在前一年租赁价格的基础上递增 3%。

乙方具体缴纳租金见下表：

	租金	乙方若为联合体， 联合体一租金	乙方若为联合体， 联合体二租金

第一个租赁年		XX 元	XX 元
第二个租赁年			
第三个租赁年			
第四个租赁年			
第五个租赁年			
第六个租赁年			
第七个租赁年			

4.2 租赁保证金

在本合同签署次日起 5 个工作日内，乙方向甲方支付租赁保证金人民币_____元（3 个月租金的标准，以第一个租赁年度年租金除以 4 计取）；该租赁保证金不是承租人预付的租金、物业管理费，仅是承租人履行租赁合同的义务的担保，租赁保证金不计息，待本合同终止后，扣除乙方应承担的未结清费用后 15 个工作日内无息退还乙方。

4.3 水电费、物业管理费等使用费

在租赁期间（包括装修期），租赁物内发生的水、电、燃气、通讯、开户费用、物业费、公共能耗费、垃圾清运费、化粪池和隔油池清理费、外墙清洗费、设施设备维修维护费、分摊公共设备的维修检测费用等以及其他相关费用，由乙方承担并按时缴纳，因乙方延误缴纳而产生的滞纳金或罚款等亦由乙方承担缴纳，并负责由此而造成的一切损失。

第五条 租赁费用的支付

租金按年支付，租金采用“先付后用”的方式，乙方应在接到甲方书面通知后 7 个工作日内支付第一个租赁年租金，之后每期租金在下年开始前 15 个工

作日内支付。甲方在收到租金后 30 天内开具合规票据给乙方。

第六条 租赁物的维护、维修和保养义务

6.1 乙方对租赁物及其附属物负有维护的责任。对各种可能出现的故障和危险应及时消除，以避免一切可能发生的隐患。乙方负责租赁物租赁期间包括但不限于综合治理、消防、内部保安、安全使用租赁物等一切安全责任，造成甲方或第三方损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

6.2 甲方除负责该租赁物房屋建筑结构和屋面、地面、墙面国家建筑法规规定的质保期内的维修外，租赁物的其他维修维护保养工作及费用由乙方自行承担，乙方自行投资及二次装修内容的墙体、地面维护、维修和保养及对租赁物日常维护和保养均由乙方负责。在未经甲方书面同意或未按政府有关规定申报的情况下，乙方擅自改变租赁物结构而造成的损失全部由乙方承担。

6.3 甲方有权检查、监督乙方在承租期内合理使用租赁物。乙方须对甲方的检查、监督以及 6.2 条涉及甲方的维修予以配合。甲方应尽量减轻和避免对乙方经营的影响。

6.4 乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》、《安全生产法》以及有关制度，接受甲方安全、消防监督，做好租赁物的安全、消防工作。乙方在接收租赁物后对原有租赁物的改变应征得甲方同意，并报相关部门审批，但对改变后租赁物的消防、安全负责并承担损失。同时，因乙方原因发生火灾等安全事故使甲方或第三人遭受损失的，一切由乙方负责并承担相关赔偿。

6.5 乙方根据自身经营使用需要，对涉及租赁物原有设施设备改造提升、设备增设扩容等须事先经过甲方同意并按照规定报批后实施，费用由乙方自行承担（包括但不限于水电、电梯、消防设施等基础设施设备）。

6.6 乙方在租赁物内放出或产生任何噪音或巨大声响（包括设备、人发出

的音乐或声响)或油烟、污染物等影响租赁物附近用户或居民正常工作和生活,因此引起投诉或侵权事件或政府相关部门处罚,由乙方负全部责任,造成甲方损失的,乙方应予以全额赔偿。

6.7 如第三方因紧急状况或配合政府部门要求而未事先征得乙方同意进入该租赁物的,由此给乙方造成的损失甲方不承担由此造成的赔偿责任。

第七条 装修条款

7.1 如乙方在装修过程中损坏租赁物的原有结构及安全,或违反相关规章制度,甲方有权从租赁保证金中扣除相关损失赔偿费用,不足部分乙方应在接到甲方书面通知之日起7个工作日内补足;若乙方超过7个工作日未补足,应向甲方支付违约金,违约金金额为拖欠天数乘以未补足金额的万分之五,且甲方有权追索相应损失。

7.2 乙方若确需变动或改造该租赁物的建筑结构,除事先取得甲方书面批准外,还应当提供原设计单位或同等资质设计单位出具的同意变动、变动不影响结构安全的证明文件以及相关政府部门的同意。

7.3 甲方对上述装修方案的认可不承担责任,因装修(包括变动、改造)而引起的一切责任仍均由乙方承担。

7.4 乙方装修过程也应服从甲方的管理。甲方有权在装修期间随时进入该租赁物检查乙方装修工程是否符合国家有关法规及本合同的规定。

第八条 转让、抵押

8.1 甲方有权将该租赁物的所有权转让给第三方,甲方出售租赁房屋,须提前通知乙方。租赁期限内,如甲方租赁房屋所有权发生变化的,不影响本合同的效力。所有权转移后,甲方应告知乙方新的所有权人情况,新的所有权人成为本合同的甲方,享有本合同项下甲方的权利,承担本合同项下甲方的义务。双方确认,租赁房屋在国有主体之间的产权变动无论是无偿划转或者有偿转让,

均不属于甲方对第三方转让或者出售租赁房屋所有权的范畴，但本条前半部分约定仍然应得到遵照执行。

8.2 在租赁期限内，如甲方将租赁物业抵押给金融机构或其他债权人的，在不影响乙方租赁权益的情况下，乙方同意按金融机构或其他债权人的要求出具相关承诺，以便于甲方办理抵押登记手续。

第九条 提前终止合同

9.1 除本合同另有约定提前终止本合同外，在租赁期限内，有下列情形之一的，甲方有权提前解除本合同，收回租赁物，有权留置乙方租赁物内财产，对于乙方所缴纳的所有费用及租赁保证金不予退还，并在解除合同的书面通知发出之日起15天后，可申请拍卖留置的财产，用于抵偿应由乙方支付的全部费用，包括乙方违约造成的一切损失；拍卖所得不足以清偿尚欠租金或者甲方损失的，甲方保留进一步追偿的权利；

(1) 乙方利用租赁物进行违法活动的；

(2) 乙方逾期支付租金或保证金或其他应缴费用的时间超过30个工作日且经甲方催告仍拒绝支付的；

(3) 乙方不按8.2条约定出具相关承诺而导致甲方不能办理抵押手续的；

(4) 违反本合同第1.4条规定的；

9.2 未经甲方书面同意，乙方不得提前终止本合同。如乙方确需提前解约，须提前1个月书面通知甲方，且履行完毕以下全部手续，方可提前解约：

(1) 向甲方交回租赁物，并负责修复租赁物因乙方损坏部分；

(2) 交清承租期的租金及其它因本合同所产生的费用；

(3) 应于本合同提前终止前向甲方支付租赁保证金贰倍的款项作为违约金；

(4) 租赁物内所有甲方认为需要的装修归甲方所有，其余甲方不需要的装

修由乙方拆除恢复原状，费用由乙方承担。

甲方在乙方履行完毕上述义务后 15 个工作日内将乙方的租赁保证金无息退还乙方。

9.3 除经乙方书面同意，或按本协议约定行使单方解除权外，甲方不得提前终止本合同。如甲方确需提前解约，须提前 1 个月书面通知乙方，且履行完毕以下全部手续，方可提前解约：

- (1) 退还剩余承租期的租金及其它因本合同所产生的费用和租赁保证金；
- (2) 应于本合同提前终止前向乙方支付租赁保证金贰倍的款项作为违约金；
- (3) 按照第三方评估机构出具的市场价评估报告赔偿乙方投入装修的剩余价值；

乙方在甲方履行完上述义务后 15 天内迁离租赁物。

第十条 违约责任

10.1 乙方逾期支付租金及其他款项的，无论甲方是否正式催款，每逾期 1 天，乙方应向甲方支付应付未付款总额万分之五的违约金。

10.2 乙方在使用租赁物过程中因违法/违约行为给甲方或第三人造成损失的，如第三人损失被司法机关或行政部门要求由甲方先行赔付，则甲方有权立即向乙方追偿全部责任和损失。因乙方违约导致甲方的索赔或追偿范围包括但不限于乙方应付款、违约金、赔偿金，以及甲方因此产生的调查费、鉴定费、诉讼费、律师费等所有费用。

10.3 乙方应当承担的违约金、赔偿等费用，可以由甲方直接从租赁保证金和乙方预付的租金中扣除，甲方从租赁保证金或预付的租金中扣除上述费用后，向乙方发出要求补足的书面通知，乙方应在接到甲方书面通知之日起 7 个工作日内将上述金额补足；逾期补足的，补缴滞纳金和赔偿由此造成的损失。

第十一条 免责条款

凡因发生严重自然灾害、战争、国家规划调整租赁物需要拆除等不可抗力致使任何一方不能履行本合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即书面通知对方，并应在 30 天内，提供不可抗力的详情及合同不能履行，或不能部分履行，或需延期履行理由的证明文件。该项证明文件应由不可抗力发生地区的国家机关出具，如无法获得公证出具的证明文件，则提供其他有力证明。遭受不可抗力的一方由此而免责。

第十二条 合同终止的有关事项

12.1 本合同提前终止，或租赁期满甲、乙双方未达成续租协议的，乙方应于终止之日或租赁期限届满之日前 15 天内迁离租赁物，办理相应交接手续，结清费用，交出进入租赁物的所有钥匙，保持该租赁物及其内部的设施设备处于正常可使用的状态（合理损耗除外，但须经甲方验收认可）。乙方逾期不迁离或不返还租赁物的，甲方有权向法院通过诉讼程序申请执行强制搬离，由此造成的一切损失由乙方承担，并向甲方支付逾期天数市场租金 2 倍的违约金。

12.2 本合同提前终止或租赁期满，乙方需按甲方要求对租赁物恢复原状并清理干净，如乙方未按甲方要求恢复原状或存在遗留杂物的，则甲方有权对租赁物进行复原或清理，由此所产生的费用由乙方承担。

12.3 乙方可搬离可移动的设备、装饰品，但拆除设备、装饰品的过程中不得对该租赁物造成损坏，如造成损坏的，由乙方赔偿。如果拆除可能影响该租赁物安全或正常使用的，乙方不得拆除。未搬离或拆除的设备、装饰品以及形成附合的装修、改善或增设，无偿归甲方所有。

12.4 乙方应在租赁合同终止或解除之日起，30 天内负责将以该租赁物为住所或经营地址的全部法人、非法人机构的住所或经营地址进行变更，确保上述法人、非法人机构的注册地址迁出该租赁物，否则，视为乙方逾期不迁离或

不返还租赁物，乙方承担本合同 12.1 条相关违约责任。

第十三条 广告

13.1 若乙方需在租赁物建筑物的本体设立广告牌，以不影响其他物业利害关系人的权益为前提，须按政府的有关规定完成相关的报批手续并报甲方备案。

13.2 若乙方需在租赁物建筑物的周围设立广告牌，需经甲方书面同意并按政府有关规定执行。

13.3 乙方在租赁期内设置的广告牌等，在租赁到期后，需按甲方要求拆除，恢复原状。

第十四条 适用法律

14.1 本合同在履行中发生争议，应由双方协商解决；若协商不成，则向甲方属地人民法院提起诉讼。

14.2 本合同受中华人民共和国法律的管辖，并按中华人民共和国法律解释。

第十五条 附则

15.1 本合同未尽事宜，经双方协商一致后，可另行签订补充协议。

15.2 本合同壹式拾壹份，甲方执柒份，乙方执叁份，杭交所执壹份，经双方盖章后生效。

(本页以下无正文)

(签署页)

甲方（盖章）：

法定代表人签字或盖章：

电话：

开户银行：

银行账号：

地址：

邮编：

乙方（盖章）：

法定代表人签字或盖章：

电话：

开户银行：

银行账号：

地址：

邮编：

签订时间： 年 月 日

房屋移交确认书

甲方：

乙方：

根据甲、乙双方于____年____月____日签定的《房屋租赁合同》约定，现钱塘新区智慧谷 C1#附楼一层房屋已完成竣工备案，符合交付条件，双方就房屋移交事宜达成如下协议：

1、乙方确认该房屋质量合格且适合出租，符合双方所签定的《房屋租赁合同》之约定，并无异议。

2、双方约定，自____年____月____日起，甲方将该房屋正式交付给乙方使用，该房屋租赁期开始起算。

3、双方确认上述房屋自交付之日起所产生的费用（包括但不限于水费、电费、燃气费、通讯费、开户费、物业费、公共能耗费、垃圾清运费、化粪池和隔油池清理费、外墙清洗费、设施设备维修维护费、分摊公共设备的维修检测费等费用）由乙方承担。

4、本移交确认书自双方盖章之日起生效。

5、本移交确认书壹式拾份，甲方执柒份，乙方执叁份。

甲方（盖章）：

法定代表人

或授权委托人签字：

乙方（盖章）：

法定代表人

或授权委托人签字：

签订时间： 年 月 日