

房屋租赁合同

合同编号：第 号

出租方：杭州市房地产开发集团有限公司（以下简称甲方）

住所地：杭州市下城区仙林桥直街仙林大厦

法定代表人：刘强，董事长

联系电话：0571—87036396

传真：0571-87919806

承租方：（以下简称乙方）

住所地：

法定代表人：

联系电话：

传真：

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就下列房屋的租赁事项达成如下协议：

第一条 租赁房屋概况。

1、甲方将坐落于_____，建筑面积_____平方米的房屋租赁给乙方。

2、本合同签署前，乙方已对该租赁房屋的内外建筑结构、房屋质量、附属设施设备、周边环境、道路交通、区域规划以及房屋抵押等情况作了实地勘察和详尽了解，慎重考虑后同意租赁该房屋。

3、该租赁房屋经有关部门批准的规划设计用途为_____，乙方承诺按照该租赁房屋及土地的用途正确、合理地使用承租房屋。

4、该租赁房屋目前为新建毛坯房【或业经租赁或使用的房屋】，双方同意租赁房屋以现状方式交付。

5、该租赁房屋的权利凭证（如房屋所有权证、土地使用权证等）、平面图、附属设施设备清单（含水电表读数）作为本合同的附件一。

第二条 租赁期限。

- 1、租赁期限为_____年，自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日止。
- 2、如遇特殊情况，甲方延迟交付租赁房屋的，则起租日期相应推迟，以甲方实际交付租赁房屋之日起计，租赁期限不变。

第三条 租金及租金支付及用途。

- 1、该租赁房屋租赁期限内的总租金为_____万元。
- 2、从第2年起的租金在上一计租年度租金标准的基础上递增 %，依次类推。具体计租年度及租金标准为：
_____年 _____月 _____日至 _____年 _____月 _____日的计租年度的租金 _____万元；
- 3、租金实行“先付后用”的原则，乙方每三个月支付一次，乙方应支付甲方的首期租金 _____万元，在本合同签订生效次日起五个工作日内支付。
- 4、乙方支付租金至甲方指定的以下银行帐户：
户名：杭州市房地产开发集团有限公司
开户行：工行庆春路支行
帐号：1202020209014485391
甲方向乙方收取租金之前，应给乙方开具该次租金的发票。
- 5、乙方根据本条约定支付的租金为含税价格。

第四条 履约保证金。

- 1、在本合同签订生效次日起五个工作日内，乙方应向甲方缴纳履约保证金_____万元，作为乙方履行本合同项下义务，包括但不限于房屋质量安全、维修养护、租金、水电、物业费、违约及给损害赔偿的担保，履约保证金不计息。甲方应在收到乙方支付保证金的同时向乙方出具收款的正式收据或发票。
- 2、在本合同终止，甲方确认乙方归还的租赁房屋及附属设施设备完好无损、双方结清全部费用后，甲方将履约保证金退还乙方，如应乙方要求，也可在双方终止合同后的费用结算中折抵乙方应付甲方或物业管理公司的租金、水、电、物业费等费用及作为乙方承担违约或赔偿的费用。

3、如租赁期间发生乙方拖欠租金、水、电、物业费等及违约、赔偿金而导致甲方解除合同的，则甲方有权从履约保证金中直接扣除上述欠缴款项，不足部分继续向乙方追偿。

第五条 房屋交付。

甲方向乙方按现状交付租赁房屋，并办理房屋交接的书面手续。

第六条 其他相关费用的承担、缴纳。

1、乙方除应向甲方支付租金外，还须承担、缴纳租赁期间的水、电、物业管理费及其他相关费用。

2、本租赁房屋由甲方委托杭州远洋新时代物业管理有限公司提供统一的物业管理和服务，乙方此前已对物业管理服务的具体内容、相关事宜和收费标准作充分了解，同意在本合同生效后、房屋交付前，与杭州远洋新时代物业管理有限公司签订《物业管理服务合同》，并遵守租赁房屋所在物业区域业主大会制定的《业主公约》和杭州远洋新时代物业管理有限公司颁行的各项管理规定，按时足额缴纳水、电、物业管理等各项费用等。《物业管理服务合同》作为本合同的附件二。

3、乙方在房屋租赁期间经甲方和相关部门同意和审批增设的设施、设备，因该等设施设备投入、运行需缴纳的费用由乙方自行支付、承担。

4、除此以外的其他费用，按照法律、政策的规定由双方各自承担。

第七条 双方的责任。

1、甲方的责任。

①甲方对租赁房屋享有出租权利，具备交付使用的条件，不存在与任何第三方就房屋租赁方面的争议或纠纷及不影响乙方按合同约定使用租赁房屋；

②甲方应当按约定的时间向乙方交付租赁房屋及附属设施设备。

③甲方对交付前租赁房屋的质量安全负责，设施设备处于正常使用状态。交付乙方后，对原有的房屋结构安全及附属设施设备的正常使用承担维修、养护责任并自行承担费用，以保证租赁房屋及附属设施设备保持完好、正常使用状态，甲方在实施维修、养

护中乙方应给予积极的协助和配合，因维修、养护短暂影响乙方房屋使用的，甲方不承担违约责任。

④甲方有权在租赁期间转让、抵押该租赁房屋，但应提前书面通知乙方。

⑤甲方有权对租赁房屋及附属设施设备的使用进行监督、检查，但不得影响乙方使用该房屋，对乙方违法、不当使用予以责令限期整改，乙方应当无条件接受并整改。

⑥乙方租赁房屋需要从事经营活动的，应在签订房屋租赁合同后及时向政府相关部门申报、办理有关手续，领取营业执照，涉及租赁房屋需要提供必要资料、出具证明的，则甲方应予以协助，如因甲方无法提供房屋产权证明资料而导致乙方未能通过审批的，乙方有权解除租赁合同，甲方应双倍退还履约保证金及剩余租赁期内已付的租金，并赔偿乙方由此造成的所有损失。

⑦甲方在向乙方交付租赁房屋后，有权不再向租赁房屋及相关、附属的设施设备作任何投入、不再改变此前的房屋交付条件，但甲方保留为美化、提升需要而对该租赁房屋外部、所在公共部位进行整治改造的权利。

2、乙方的责任。

①乙方应按时支付租金、水电费、物业管理费及其他应由乙方支付、承担的税、费。

②乙方应按该租赁房屋的规划、设计用途合理使用，不得改变该租赁房屋的用途，乙方租赁房屋后需从事经营活动的，应自行申领营业执照，从事营业执照经营范围记载的合法活动使用，不得利用或容许他人利用该房屋作任何违法或违反公德行为，也不得利用或容许他人利用该房屋做任何不利于甲方或相邻房屋的行为。

③未经甲方同意，乙方不得擅自拆改、变动该租赁房屋的结构，增加承重或负载，不得将房屋抵押、转让、转借他人或调换使用。

④乙方不得将该租赁房屋用于存放易燃、易爆、剧毒等危险物品，进行违法活动或从事影响或妨害相邻人的行为。

⑤乙方对租赁房屋进行装修、装饰，应征得甲方同意，并按有关规定办理相关审批手续，审批手续齐全后方可实施，装修、装饰完成须经消防等有关部门验收合法后可投入使用，乙方在报批过程中，甲方可给予协助，乙方在通过各项验收的10日内向甲方提供一套完整的装修、装饰竣工图纸。

⑥租赁期间，经过乙方装修、装饰的租赁房屋及更新、改造的附属设施设备的维修、养护由乙方负责并承担费用，甲方不对装修后的房屋和改造的设施设备承担该等责任，

因装饰装修、更新改造导致无法划分、区别双方责任的，则由甲、乙双方共同承担维修、养护责任。

⑦租赁期间由于乙方装饰装修、使用不当原因造成甲方租赁房屋和附属设施设备损坏的，由乙方负责修复或甲方维修后据实予以赔偿。

⑧房屋租赁期间，乙方应全面负责和执行当地政府及有关部门关于防火安全、门前“三包”、综合治理及安全、保卫等规定，不得违章堆放商品、杂物、招牌等，不得占道经营，不得有影响他人生活和经营的行为，服从甲方监督、检查，并承担全部责任。

3、双方对租赁房屋及附属设施设备应履行和承担安全方面的责任，根据有关规定，由双方另行签订《租赁房屋安全责任协议书》作为本合同的附件三。

第八条 违约责任

1、甲方逾期交付房屋的，每逾期一日按第一个计租年度租金的万分之三承担违约金；乙方逾期支付租金的，每逾期一日按当次应付租金的万分之三承担违约金。

2、乙方逾期支付水、电费、物业管理费及其他应缴纳费用的，每逾期一日按应支付费用的万分之三承担违约金，但国家、当地政府或水、电等公用事业、企业单位对逾期付款违约金有特别规定或杭州远洋新时代物业管理有限公司与乙方签订的物业管理服务合同另有约定除外。对逾期缴纳租金、水电、物管等费用的，经甲方或杭州远洋新时代物业管理有限公司催告后，乙方仍拒不履行的，则甲方或杭州远洋新时代物业管理有限公司有权采取包括停供水、电、气及其他管线在内的措施，由此造成的后果乙方自负。

3、租赁期间，甲方应对租赁房屋和附属设施设备进行维修，养护，但乙方租赁期间对租赁房屋进行装修、装饰，对附属设施设备进行更新、改造的，则由乙方对该部分自行实施维修、养护，甲方不再承担。对乙方装饰装修、更新改造或使用不当，及可能造成租赁房屋、原有设施设备损坏的，甲方有权责令限期整改，乙方拒绝整改或未在期限内整改的，甲方有权派人或委托专业单位实施，由此支出的费用，由乙方承担。

4、房屋租赁期满或任何一方依法解除合同的，乙方应及时将租赁房屋腾空归还甲方，如乙方逾期未腾空并将租赁房屋及附属设施设备归还甲方的，经甲方催告后仍未限期腾空归还的，则甲方有权采取一切合法的手段收回租赁房屋，并由此造成的损失由乙方自负。

第九条 合同解除。

1、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除房屋租赁合同，收回租赁的房屋及附属设施设备，并向乙方主张合同尚未履行部分租金总额的 30%作为违约金（但不应低于解除合同所在的计租年度的三个月租金），如造成甲方其他损失的，乙方还须承担全部赔偿责任：

①乙方未经甲方同意擅自将租赁房屋转借、转让、抵押的；

②乙方擅自拆改、变动租赁房屋的结构，增加负载、破坏承重，损害租赁房屋或附属设施、设备、擅自装修、装饰、更新、改造的，经甲方书面通知后仍不予以修复；

③乙方累计拖欠租金、水电费、物业管理费及其他相关费用达一个月以上的；

④乙方擅自改变房屋用途或利用租赁房屋进行违法、违反道德活动的；

⑤乙方不履行或拖延履行对自行装修、装饰过的租赁房屋、更新改造过的附属设施设备的维修养护，或不协助、配合甲方对租赁房屋及原有附属设施设备的维修、养护的；

⑥乙方违反法律、法规、规章规定或本房屋租赁合同及附件安全责任协议书的约定责任，经甲方责令限期纠正整改，乙方未限期整改完成或拒绝整改的。

2、甲方有下列情形之一的，乙方有权解除房屋租赁合同，腾空归还房屋及附属设施设备，甲方向乙方承担合同尚未履行部分租金总额的 30%作为违约金（但不应低于解除合同所在的计租年度的三个月租金），如造成乙方其他损失的，甲方还须承担全部的赔偿责任：

①甲方因房屋产权或使用权纠纷造成乙方无法正常租赁、使用该租赁房屋的；

②甲方交付的房屋及附属设施设备严重不符合房屋租赁合同的约定，导致乙方无法正常租赁、使用房屋的；

③甲方未履行原有租赁房屋及附属设施设备的维修、养护，造成乙方无法正常使用租赁房屋的。

④在乙方就甲方的重大违约行为（含甲方所作之陈述、保证不实）发出书面通知 30 日内或所需更长的合理期限内，甲方仍无法弥补该违约行为以满足乙方的合理要求。

⑤法律法规规定可解除合同的其它情形。

第十条 租赁终止及善后问题的处理。

1、本房屋租赁合同有下列情形之一的，租赁合同终止：

①合同期满，双方未再续租并签订续租或新的房屋租赁合同的；

②一方依法解除房屋租赁合同或安全责任协议书的；

③租赁期间，如发生地震、水灾、火灾、台风等自然灾害和战争、罢工、人为事件等双方无法预见、无法避免、无法克服的不可抗力等导致该租赁房屋毁损，无法正常使用；

④租赁期间，如租赁房屋、土地被政府决定征收、征用、拆迁等导致本合同须要提前解除、终止的；但租赁物因该情形而获得的第三方经济补偿的分配，按国家及浙江省的有关规定处理。

2、租赁届满前，如乙方需要继续租赁的，则应在期限届满前三个月以书面形式向甲方提出，甲方在收到乙方的书面续租申请后及时答复乙方，如同意继续租赁的，双方协商续签房屋租赁合同。

3、租赁终止，双方对乙方租赁期间对房屋进行的装修、装饰或对附属设施设备进行的更新、改造等处理约定：

①如因租赁期满或甲方依法解除租赁合同的，则合同终止时，租赁房屋的装修、装饰连同全部更新改造的附属设施设备均须无偿移交归甲方；但对可移动且不影响房屋结构安全，设施设备完好、正常使用外的设施，由乙方自行取回除外，但如移动设施造成对房屋或其他设施设备损坏的，则甲方恢复或修复费用由乙方承担。

②如因甲方违约乙方依法解除租赁合同的，则合同终止时，经甲方同意乙方对房屋进行的装修装饰、附属设施设备更新改造的，按装修时乙方实际发生款项确定补偿金额。

③如因不可抗力导致房屋毁损导致提前终止的，则双方互不承担责任，租金及其他费用按照实际使用时间计算。租赁房屋、土地在租赁合同期间被政府征收、征用、拆迁、建设等而导致提前终止的，租金及其他费用按照实际使用时间计算外，租赁期间乙方进行的装修装饰和附属设施设备更新改造部分，原则上在双方对租赁无争议情况下，经甲方确认，可按照有关评估机构的评估价值给予补偿。

④如因租赁合同被确认无效，则乙方租赁期间对房屋进行的装修装饰、对附属设施设备进行的更新改造，合同终止时，乙方应当恢复至租赁前的房屋及附属设施设备的原状，由乙方承担恢复费用，如乙方不同意恢复原状或无法恢复原状的，则与乙方投入的装修装饰、更新改造费用相互抵销，双方不再结算；如甲方同意利用的，则按终止时装

修装饰现状评估价值的 50%承担费用。

⑤租赁终止，乙方应在租赁期满或通知解除合同之日起 10 日内将租赁房屋腾空，以终止时的现状移交甲方，并办理交接确认的书面手续，乙方未按期腾空移交的，则从租赁期满或合同解除之日起，按租赁合同确定的计租年度租金标准的 1.2 倍支付占用费直至腾空移交完毕日止。

⑥租赁终止后，乙方虽然已无人使用租赁房屋，但却仍占有空置租赁房屋的，为维护甲方的房屋出租权利，在甲方催告乙方限期归还仍不归还的，甲方有权通过所在地公证机关采取证据保全方式进入租赁房屋实施腾退，对房屋内滞留物品依法享有留置权，由此产生的一切后果乙方自负。

4、租赁终止，乙方应在租赁终止的三个月内，或经甲方同意在甲方指定的期限内办妥乙方在此注册登记的工商迁移或注销手续，如乙方未予配合办理导致甲方房屋再次租赁受阻的，则乙方应按实赔偿甲方由此产生的期间租金损失。

第十一条 通知送达。

1、甲、乙双方中任何一方向对方发出的书面通知，应以中文为准，通知日期以通知发出日为准，收件地址以本合同甲、乙双方载明的住所地为准，若一方住所地发生变更须在三日内书面通知对方；合同的一方向对方发出的书面通知，符合下列情形之一的视为已送达：

- ①该通知书直接交付对方的，须经对方人员签收的；
- ②该通知书以普通邮件方式寄发后 4 天或以快件方式寄发后 2 天的；
- ③以传真方式发送书面通知后，须经对方以适当的形式确认的。

如因任何一方确定的联系方式变更后未及时书面通知另一方，导致另一方发送的书面通知无法按时送达的，则仍视为已送达，相应的责任由未及时通知变更地址的一方承担全部责任和后果。

2、甲方在乙方拒收时，有权采取在租赁房屋的显著位置以通告的方式张贴，同时必须以电话方式通知乙方方可视为已送达。

第十二条 争议解决方式。

本房屋租赁合同中的未尽事宜或合同履行中发生的争执，由甲、乙双方友好协商解决。协商不成时，甲、乙任何一方均有权向该租赁房屋所在地人民法院提起诉讼，因诉讼而发生的相关合理费用支出，包括但不限于诉讼费、调查费、公证费、鉴定评估费、律师代理费等，由败诉方承担。

第十三条 其他约定。

1、本房屋租赁采取自愿备案登记，由乙方自行办理，甲方予以配合，相关费用乙方自理，但是否办理租赁登记备案不影响本合同的效力。

2、本合同未尽事项，由甲、乙双方另行协商，并签订补充协议，补充协议与本合同具有相同的法律效力，本合同的附件为本合同不可分割的部分。

3、涉及到因乙方租赁房屋后向有关政府部门办理与房屋规划、设计用途相符的经营活动所必备的包括但不限于消防、环保、治安、工商、税务登记等各种审批、登记手续的，由乙方自行自费申请、办理，如需甲方提供相关产权或建造资料和证明的，甲方应予以协助，但乙方能否最终办妥上述手续、从事经营活动，均不影响本房屋租赁合同的效力。

4、甲方应乙方要求出具的房屋租赁证明或专供办理工商登记所需而另行签署的房屋租赁合同，仅限于工商登记之用，不作为双方真实意思表示和实际履行依据，如有不一致的，以本合同为准。乙方在办理营业执照后，营业执照载明的主体与乙方就本租赁合同的履行承担连带责任，除非经甲方同意，新主体与甲方签署补充或变更协议书。在租赁终止后，乙方必须向登记的工商机关办理迁址或注销手续。

5、甲方同意乙方可以对合同项下的房屋进行合法转租，对经营权进行合法转让。

6、本合同一式四份，甲、乙双方各执二份，经双方授权代表签字、盖章后生效。

补充条款：

设备、设施在日常使用中的维修、保养由乙方负责，费用由乙方承担。

(以下无正文)

签署页：

甲 方：杭州市房地产开发集团有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表：_____

乙 方：_____（盖章）

法定代表人或授权代表：_____

签订日期：_____年 月 日