房屋租赁合同

甲方（出租人）：杭州市第四建筑工程有限公司

乙方（承租人）：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规及本市的有关规定，甲乙双方就乙方通过杭州产权交易所公开挂牌交易流程取得向甲方承租下列物业的资格后开展经营管理的事项，在自愿、公平、诚实信用、平等互利原则的基础上，经充分协商，订立本合同，并共同遵守执行。

第一条　租赁物业情况

01、地理位置：杭州市　　（以下简称“租赁物业”）。

02、建筑面积：　　平方米

03、土地性质：划拨土地

04、用途性质：该租赁物业的规划用途为商业用房

05、物业现状：在租

06、相关权证：杭房权证　　号

第二条　租赁期限

07、该租赁物业租赁期自 20　　年　月　　日至 20　　年　月　　日止。

第三条　租赁价格及支付方式

08、计租年度：租赁期内，每年的　　月　　日至次年的　　月　　日为一个计租年度。

09、租赁价格：第一计租年度的租金价格以挂牌成交价为准，金额_____万元整（¥_____元）。

10、年递增：每年递增　　%，直至租赁期满。

11、该租赁物业租金不含物业管理费。

12、本次物业租赁，租金收缴采用先付后用的形式，每半年为一期支付。支付时间与方式：乙方自本合同和《成交通知书》签订之日起三个工作日内付清首期租金（第一计租年度半年租金）、履约保证金及交易服务费。乙方在每半个租赁年度到期日前 15 天内付清下一个半年度租金。

若乙方未按上述约定时间足额付清首期租金（第一计租年度半年租金）、履约保证金及交易服务费，乙方应每日向甲方支付应付金额 1‰的违约金，逾期超过 15 日的，视为乙方根本违约，甲方有权单方解除本合同，且有权没收乙方支付的交易保证金不予退还并有权追究乙方违约责任。

13、具体的计租年度、具体的租金支付时间及金额见本合同附件二《租赁物业计租年度、年租金支付时间及金额明细表》。

第四条　履约保证金

14、履约保证金，作为乙方承租物业期间支付租金、能耗费、物管费及保证租赁物业结构与设备完好、承担有关侵权责任、违约责任、安全责任的保证。

15、履约保证金的金额为人民币_____元，履约保证金不计利息，由乙方根据挂牌交易文件的要求应于本合同和《成交通知书》签订之日起三个工作日内付清。

16、合同期满或乙方退租后，需满足以下全部条件的情况下，方可由甲方一次性退还给乙方全额履约保证金：

16-1、乙方已经结清租金和各种第三方费用，包括滞纳金；

16-2、甲方确认乙方无损害租赁物业及设备设施，或已按甲方要求予以恢复；

16-3、乙方无本注册地址的各种法律纠纷；

16-4、合同期满或提前终止后，乙方在相关职能部门的正常工作流程时间内，完成营业执照地址的注销。

第五条　交接及装修的约定

17、乙方签署本合同，即视同乙方在承租前已经对该租赁物业进行过全面了解且无异议，同意以交接时现状接收该租赁物业，包括：1）该租赁物业的位置、面积、环境、空间、高度、结构、朝向、平面布局、内部设施设备、水电可供容量、出入口通道和周边环境等实物状况；2）该租赁物业的土地使用权的取得方式、产权状况、规划用途均等相关权证状况。

18、甲乙双方原则上在合同约定的租赁物业承租期起始日（2020 年　月　日），对租赁物业进行验收交接。

19、交接完成的标志，满足以下全部条件：

19-1、甲乙双方签定《房屋租赁安全经营责任书》完毕；

19-2、甲乙双方签定《租赁物业交接证明》（见附件三）完

毕。

若为乙方为原承租人的，乙方付清首期半年租金、履约保证金及交易服务费后即视为交付完毕，起租日为原租赁合同期到期后第一日（即 20　　年　　月　　日）为房屋交付之日。（乙方为原承租人时适用）

原承租人未获得交易标的的，原承租人按要求按时腾空场地给甲方，原承租人的清退时间难以确定时，乙方应同意等待租赁场地的清退，直至交付止，同时，不提出任何附加条件或修改已签订的《房屋租赁合同》。实际交付时，乙方和甲方补签移交确认书，明确租期起始时间。租赁期以移交确认书上确定的交付之日起算，即甲方未能在约定起租日前交付租赁场地的，以实际交付之日起算租赁期限。

19-3、交付按移交时现状进行，不保证装修、装饰物的完好。

19-4、如乙方逾期付款，甲方有权延期交房。

20、租赁期内，乙方对租赁物业的装修和改造工程，不得损害租赁物业的原有结构及安全。所有装修改造工程，必须事先向甲方出具具有相关资质的专业机构提供的方案书，征得甲方的书面同意，然后按规定向有关部门办理申报手续并获得批准后，方可进行。工程结束后，取得相关职能部门的验收，提供给甲方一套完整的装修竣工图。

21、装修期间，乙方须严格遵守杭州市市容城管及相关职能部门关于租赁物业装修及二次装修的相关管理规定。

第六条　租赁期满和退租处置的约定

22、租赁期满或本合同提前终止时，乙方应在租赁期满当日或本合同提前终止当日，将该租赁物业恢复至提供给乙方时的状况或甲方认可的状态交还给甲方。否则，甲方有权委托专业的部门予以恢复，相关费用由乙方承担。该恢复期间视为乙方逾期交还该租赁物业，并承担逾期交还租赁物业的责任。

23、若本合同终止或提前终止，乙方未能按照本合同规定向甲方返还该租赁物业的，视为乙方无权占用该租赁物业，乙方应按终止前日租金标准的两倍向甲方支付占用费，且甲、乙双方同意，乙方无权占用该租赁物业超过 15 日的，甲方有权进入该租赁物业并对该物业内的物品做如下处理，并且甲方有权将该租赁物业重新租予其它租户：

23-1、该租赁物业内乙方遗留的不可移动的添附物或移动后价值受损的添附物归甲方所有，甲方可自行进行处置。

23-2、对于租赁物业内乙方遗留的其它物品及货品，甲方可自行或请第三方将该等物品及货品搬离该租赁物业并按照合理的方式予以处理，由此产生的一切费用及法律责任，包括但不限于搬运费及处理费等，均由乙方承担，甲方可将前述费用作为乙方的债务向乙方追偿。

第七条　甲方的权利和责任义务

24、甲方保证租赁物业产权无争议，有责任协助乙方办理房屋租赁备案手续，并有义务及时向乙方提供其办理其他事务的相关资料和证明（仅限甲方事实具有的资料）。

25、乙方第一次租金自《租赁物业交接证明》之日起三个工

作日内未能付清的，视作根本违约，甲方有权单方解除《房屋租赁合同》，已付的履约保证金不予返还。

26、甲方应按上述第 18 条约定的时间向乙方完整交付该租赁物业，如因为甲方原因延迟交付，未超过 30 日的，租赁起止日期按实际交付日顺延计算；超过 30 日的，按违约责任处理（见下文第 50 条）。

27、甲方应保证租赁物业的结构和质量安全，如在租赁期内，经甲方认可或专业机构证实是因租赁物业质量缺陷所发生的维修由甲方承担，由此导致的乙方损失，通过双方协商由甲方予以乙方相应赔偿。

28、甲方有权定期或不定期查看租赁物业的运营管理状况、设施设备使用状况及其他安全问题。因乙方装修改造、使用不当或管理不当造成的损坏和隐患，甲方有权要求乙方负责修复、整改并承担由此引起的一切经济损失；如乙方未及时履行上述维修义务的，则甲方或物业公司有权进入租赁物业进行维修和隐患排除，所发生的费用由乙方承担。

29、甲方对该租赁物业的业态设定为商业，即有责任监督乙方是否按相关规定开展经营，如发现乙方违规的，甲方有权要求乙方恢复。

30、租赁期内，甲方如需收回或转让该租赁物业，应提前二个月通知乙方。双方协商一致的，不视作甲方违约，协商不一致的，按违约责任处置（见下文第 51-1 条）。

31、甲方有权代收代缴水电费等，并视实际情况决定是否实施。如实施代收代缴，甲乙双方另拟细则，作为本合同增加的附

件，与本合同具有同等法律效力。

32、如果乙方不及时缴纳租金或其他应缴费用，并由此产生滞纳金，甲方有权在乙方的履约保证金中直接扣除，并要求乙方补足履约保证金。

33、合同期满或提前终止后，乙方不能符合第 16 条约定的，乙方履约保证金不予退还。

34、甲方有权对其《安全生产管理条例》（附件四）等相关管理制度进行修订与完善，乙方需予以遵照执行。

第八条　乙方的权利和责任义务

35、租赁期内，乙方不得将租赁物业抵押，不得整体转租、转让、转借他人。

36、租赁期内，涉及到有关部门办理与经营相关的工商、税务登记相关的各种审批、手续等，由乙方自行办理，费用由乙方承担；因开展经营所需的各种关系协调（如路面停车等），由乙方自行负责，因协调不当而引起的纠纷和造成的损失，由乙方自行处理和承担。

37、租赁期内，乙方应执行当地有关职能部门的各种法律法规和规定（如禁止在居民住宅楼、与居住楼相邻接的楼层新设产生油烟、恶臭、噪声污染、振动污染的服务项目）并承担全部责任，并服从甲方监督检查。

38、租赁期内，乙方应按期交纳租金。逾期缴纳租金的，除应及时如数补交外，每逾期一日，应按当期应付未付租金的 1‰向甲方支付违约金。

39、租赁期内，如甲方不实施相关费用的代收代缴，则乙方应按时自行支付物业费、能耗费、通讯费等费用，并由乙方自行承担延期付款的违约责任。若甲方先行缴纳或代缴的，乙方每逾期一日，应按甲方垫付金额的1‰向甲方支付违约金。在租赁期间，如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该租赁物业有关的费用，均由乙方支付。

40、租赁期内，租赁物业及全部设备设施的维护、保养、更新、改造和安全责任均由乙方实施和负责，相应产生的费用也均由乙方承担和交纳。

41、租赁期内，如果乙方的履约保证金若因各种原因被扣除后，乙方应于收到甲方补足履约保证金差额的书面通知后7日内补足差额。

42、租赁期内，乙方须严格遵守甲方的并与甲方签订《房屋租赁安全经营责任书》。

43、乙方应在承租期最后一日向甲方完成租赁物业的归还交接。租赁期内，如乙方提出提前终止合同，应提前二个月通知甲方。双方协商一致的，不视作乙方违约，协商不一致的，按违约责任处置（见下文第51-1条）。

44、因乙方原因造成双方不能在约定的交付日期后30日内完成交接的，甲方有权解除本合同并不予退还乙方的履约保证金。

45、合同期满或提前终止后，乙方应在相关职能部门的正常工作流程时间内，完成营业执照地址的注销。

第九条　合同解除

46、租赁期满，合同自然终止。

47、租赁期内，因不可抗力、国家建设、租赁物业被列入拆迁范围等原因导致合同无法履行的，甲乙双方中任何一方有权解除合同，双方互不承担违约责任。

48、租赁期内，因任何一方提前提出合同终止的，按上述第30条、第43条处置完毕后，合同予以解除。

第十条　违约责任

49、乙方有下列行为之一的，甲方有权终止本合同，收回该租赁物业，同时对乙方履约保证金不予退还，并要求乙方支付相当于当年期三个月租金额度的违约金，如由此造成的甲方或第三方损失超过违约金总额的，甲方有权向乙方追赔。

49-1、未能按照甲方的业态设定开展经营，或无法取得该业态经营资质的；

49-2、违反《租赁物业装修及二次装修管理规定（试行）》、《安全生产管理条例》、《杭州市服务行业环境保护管理办法》等规定，并造成损失超过一个月租金的；

49-3、租赁期内，擅自改变租赁物业规划商业用途或业态，超范围经营或进行违法违章活动的；

49-4、未经甲方同意，擅自拆改变动租赁物业结构设施设备，且在甲方整改通知书限定时间内仍未纠正修复的；

49-5、未经甲方书面同意擅自将租赁物业整体转租、转包、转借他人或调换使用的；

49-6、在租赁期内未根据本合同约定支付租金、物业服务费、

能耗费等费用，拖欠金额累计超过两个月租金的，或逾期缴纳累计超过 3 次的。

50、甲方有下列行为之一的，乙方有权终止本合同，向甲方收回履约保证金，并要求甲方支付相当于当年期三个月租金额度的违约金，如由此造成的乙方或第三方损失超过违约金总额的，乙方有权向甲方追赔。

50-1、甲方未按上述条款约定的时间向乙方交付租赁物业超过 30 日的；

50-2、因租赁物业的产权不清晰，或产权使用（如抵押）造成乙方无法开展正常经营的；

51、其他违约责任

51-1、租赁期内，如甲方原因提出提前解除合同，在协商不成的情况下，乙方有权追赔两个月租金额度的违约金，并按装修折旧计算要求甲方予以赔偿，然后解除本合同；如乙方原因提出提前解除合同，在协商不成的情况下，甲方有权扣除乙方的履约保证金，然后解除合同。

51-2、租赁期满时，乙方逾期归还租赁物业的，每逾期一日，应向甲方支付当年日租金的 200%作为占用费，并同时承担甲方因其延迟归还造成的对第三方的赔偿责任。

第十一条　其他约定

52、如因不可抗力的原因导致租赁物业及其设备毁损和造成损失，乃至合同解除的，双方互不承担责任。

53、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充

条款。但补充条款应符合国家、省、市有关房屋租赁管理规定，与本合同具备同等法律效力。

54、因履行本合同发生的争议，由当事人协商解决，协商不成的，依法向租赁物业所在地人民法院起诉。

55、本合同特别约定，当甲方将租赁物业作为抵押物向银行申请贷款时，乙方需按银行要求作出相应的承诺。

56、本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份，经甲乙双方法定代表人或委托人签名并加盖公司公章后生效。

签署页

甲方（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签名）：

地址：下城区孝丰路 5 号

电话：85152219

乙方（盖章）：

法定代表人或委托代理人（签名）：

地址：

联系电话：

签约时间： 2020 年 8 月 27 日