

商业类房屋租赁合同（范本）

出租方（甲方）：杭州国际会议中心有限公司

法定代表人：

住所地：

承租方（乙方）：

法定代表人：

身份证号码（如是个人承租）：

住所地：

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲乙双方在平等、自愿、公平和诚实守信的基础上，经协商一致，在浙江省杭州市上城区订立本合同，共同遵守。

一、租赁物业概况

1.1 甲方出租给乙方的物业座落于杭州市南山路 262 号 4 号楼（以下简称“该物业”），该物业建筑面积为600.36平方米（以甲方提供的测绘成果资料或房产证为准）。该租赁物业测绘成果表或产权登记证复印件见本合同附件一，该租赁物业平面图见本合同附件。

1.2 甲方拥有（或共有）的该物业所在大楼的外墙面、屋顶等公共部位、公共设施的使用权不属于租赁范围内，在租赁期限内，基于上述所有（共有）权而产生的收益由甲方享有。

1.3 在租赁期限内，乙方有权根据其正常经营需要与该物业区域中的所有其他租户和甲方共同、平等地使用区域内的公共部分，包括但不限于楼梯、通道等，但甲方及物业管理单位有权根据实际情况对公共部分的使用予以合理的临时限制。

二、租赁用途

2.1 租赁物业仅作为_____使用。在未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未批准前，乙方不得擅自改变上述约定的使用用途。

鉴于租赁物业规划土地用途为_____，如因乙方使用用途与土地用途不一致而产生的责任及费用由乙方承担。

2.2 乙方使用该物业从事经营活动时，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。如乙方利用该物业从事违法、违规或不道德的活动而给甲方造成的所有直接损失和间接损失，由乙方赔偿。

2.3 乙方自行办理经营许可等开业前的一切行政审批手续，如在办理过程中，需要甲方提供现有资料的，甲方应予提供。乙方不得以未取得行政审批手续为由，拒绝支付租金。

三、租赁期限

3.1 租赁期限为 60 个月，自 年 月 日起至 年 月 日止。其中，甲方给予乙方 个月的装修免租期，即本合同签订之日起至 年 月 日为装修免租期。装修免租期内仅减免租金，其他费用乙方仍应正常缴纳（包括但不限于该租赁物业的水、电、电话、电视、网络、停车、物业服务、空调使用等费用），本合同及附件规定的其他义务均不免除。

3.2 甲、乙双方确认，双方应在 年 月 日办理交付手续，乙方接受钥匙即视为交付完成。如乙方在上述约定期限前已实际接收物业的，甲方不再另行寄送交付通知。如乙方不能按约定日期前来接收物业的，租金起算日仍按本合同执行，装修免租期不顺延。

四、租金、保证金及支付方式

4.1 该租赁物业按本合同确定的建筑面积计算租金，第一年度的租金标准为每天每平方米人民币 元（RMB 元/天/平方米）。本租金为 税后 税前租金，甲方收取上述租金而应缴纳的相关税收由 乙方 甲方承担，乙方承担的，则乙方应在支付租金的同时向甲方支付相应税款。

自第二租赁年度（即从 年 月 日）起，租金每整年调整一次，即当年租金在上一年度租金的基础上上浮 %。

4.2 租金采取“先付后用”方式，以 个月为一期，每 个月支付一次。

乙方应按以下标准支付租金：

	租赁期间	租金单价	金额	支付日期
履约保证金	/	/	元	年 月 日
第一年	年 月 日 至 年 月 日	元/m ² /天	元	年 月 日前支付 元； 年 月 日前支付 元。
第二年	年 月 日 至 年 月 日	元/m ² /天	元	年 月 日前支付 元； 年 月 日前支付 元。
第三年	年 月 日 至 年 月 日	元/m ² /天	元	年 月 日前支付 元； 年 月 日前支付 元。

备注：第一期租金在本合同签订后 10 个工作日内支付，此后各期租金应在上个付费周期届满前 10 天由乙方支付给甲方。

4.3 租金应以人民币支票或以银行转账的形式转入甲方指定的银行帐户。甲方账户信息如下：

开户银行：工商银行江城支行

收款人名称：杭州国际会议中心有限公司

银行账号：1202020309900083288

4.4 上述租金不包含乙方应另行自行承担的水、电、电话、电视、网络、停车位、物业服务、空调使用、垃圾清运及其他营运等费用，这些费用根据相应收费主体的要求和标准由乙方直接支付，若乙方未能按期足额支付的，则甲方有权代付后向乙方追偿或从保证金中抵扣，乙方应在收到甲方或甲方委托的物业服务公司书面通知之日起三日内支付。

水费按5元/度（含税），电费按1元/度（含税）（施工期内临时用电用水以实际价格为准）。

4.5 乙方应在本合同签订后 5 个工作日内支付履约保证金人民币_____万元（保证金标准未：以首年租金标准计算的____个月租金标准）。租赁关系终止，在乙方没有违约的情况下，并且乙方按本合同要求交回租赁物业及相关设施、甲方验收合格后，甲方收取的保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方。

4.6 该物业区域由乙方自行管理并与甲方签订涉及消防、治安、卫生、食品安全、装修管理、商户文明公约等相关物业管理规约（附件 6.7.8）并承担相应的费用。

该物业所在公共区域物业管理费按每平方米月5元计算（含税）。

五、交付条件、交接手续

5.1 乙方已实地察看该租赁物业现有的装修、附属设施、设备状况等，认可其已满足约定的交付条件。该物业的现有装修及设施情况即为交付状态。

5.2 双方约定租赁物业交付日为____年__月__日。如乙方在交付日前按约支付履约保证金和首期租金后，经乙方申请，甲方同意，亦可提前接收该租赁物业，装修免租期仍按合同 3.1 条约定执行。

乙方理解甲方在办理物业竣工验收等手续方面的复杂性。如果因甲方办理竣工验收等手续原因延迟物业实际交付时间，延迟时间不超过 30 个工作日时，不视为甲方违约。延迟交付时，以实际交付日的次日为租赁起始日，装修免租期及实际计租日期相应顺延。

乙方接到甲方通知后，须在七天内办理交接手续，签署一份交接凭据（附件 4），交接凭据应当载明交接日期及该物业状况；签署了交接凭据或乙方已实际取得该物业使用权（或取得物业钥匙），则甲乙双方的交付、接收义务已经完成。超过七天未办理手续视同接受，甲方有权要求乙方按正常交付情况下乙方应当支付的费用支付相关费用。超过三十天仍未办理交付手续的，则甲方有权解除本合同，乙方缴纳的履约保证金不予返还，并有权追索因乙方的该等行为

所造成的一切损失。

5.3 合同期满或提前解除时，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业造成损坏，如造成损坏的，由乙方赔偿。如果该等拆除可能影响该物业安全或正常使用的，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。

5.4 合同期满或因其他原因而提前解除时，乙方应在 3__天内清理相关物品，办理相应交接手续，结清费用，交还进入租赁物业的所有钥匙，保持该租赁物业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）。如甲方要求恢复交付时原样的，乙方应及时恢复。乙方未在 3_天内清理的相关物品，视为乙方弃物，甲方有权自行或聘请他人将乙方财物搬出或处置，由此产生的费用由乙方承担，甲方不承担任何补偿或赔偿责任。

5.5 乙方应在租赁合同终止或解除之日起，5天内负责将以该租赁物业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业。

5.6 在符合本合同规定的情形下，甲乙双方应当签署一份交还凭据（附件 5）。

六、装修及租赁物业的管理

6.1 甲方 同意 不同意乙方对租赁物业内部进行必要的装修。甲方同意装修的，乙方装修不得损害租赁物业的原有结构及安全，乙方的装修方案及施工图纸应符合有关法律法规、规章制度的规定，并且应事先报送甲方及物业服务公司，经甲方及物业服务公司书面同意后方可实施。乙方应确保选购的装修材料、设备符合国家相关标准。

乙方不得对该物业外立面进行改造，若确需变动或改造该租赁物业的建筑物结构，除事先取得甲方以及物业服务公司的书面批准外，还应当提供相关有资质的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。广告牌设置事项必须征得甲方同意。

甲方对上述方案的认可不视为减轻或免除乙方责任，因装修（包括变动、改造）而引起的一切责任均由乙方承担。

甲方或物业管理公司授权人员有权在装修期间随时进入该物业检查乙方的装修工程是否符合国家有关法规、本合同及物业服务公司的规章制度的规定。

6.2 租赁期间，甲方应对该租赁物业的主体结构质量负责，如主体结构出现质量问题影响该物业或相邻建筑物安全或使用的，由甲方负责维修并承担责任，但乙方不得以此拒付租金。

6.3 租赁期间，除主体结构外的部位及设施、设备、管线等，由乙方负责维修、保养并承担相关费用。

6.4 乙方负责该物业的综合治理、消防安全、内部保安、内部保洁等工作，如在该物业内发生火灾、治安事件或其他事件，造成甲方或第三方损伤的，由乙方承担全部赔偿责任。

6.5 在本合同约定的租赁期限内，乙方应就其自有财产及其它应投保项目投保全面综合责任保险，以及投保乙方及其职工和甲方职工在该物业中进行办公、管理或维护、使用或占用场地

时的一切财产责任的保险，有关保险费用由乙方承担。如乙方未投保的，则由此而引起的损失由乙方承担。

6.6 甲方为该物业配置电力__kw 供乙方使用，并由甲方乙方安装独立计量表具。如因乙方超负荷用电给甲方及其他经营户造成损失的，由乙方全额赔偿。

七、转让、转租、抵押

7.1 乙方不得单方面改变经营业态，也不得对所租赁的物业进行转让、转包、分租、转租（未经甲方书面认可的联营、合伙、合股等均视为转租等擅自实施的行为），或者以互换、借用等形式允许任何第三人使用。否则甲方有权解除本合同，乙方应当按当年租金标准的 50%向甲方支付违约金，甲方还有权没收乙方的租赁保证金及装修保证金。如因此给甲方造成损失的，乙方还应承担全部赔偿责任。

7.2 甲方有权携同该物业未来的任何意向租户或有关人士在租赁期结束前或提前结束前的 4 个月内的所有合理时间内，预先通知乙方后勘察该物业，乙方不得阻扰应予以配合，但甲方的该等行为不得干扰乙方的正常经营活动。

7.3 该租赁物业已经没有设定抵押权，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，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。如因业主抵押而给乙方造成损失的，由业主赔偿。如乙方不同意出具相关承诺而导致不能办理抵押手续的，甲方有权提前解除本合同，没收乙方全部保证金。

八、合同变更、解除或终止

8.1 本合同签订后，若乙方以该租赁物业为住所办理或变更新的营业执照，则甲方、乙方及乙方注册变更后的新经营方三方应该及时签署相应的变更协议，本合同项下的所有乙方权利及义务应全部转由乙方注册新成立的经营方承担。乙方应就本合同项下的义务为新的经营方承担连带责任保证。

8.2 有下列情形之一的，甲方有权提前解除本合同（乙方收到甲方的解除函后如有异议应在 5 日内提出），收回租赁物业：

- (1) 乙方逾期支付租金、保证金或其他应缴费用的时间超过 15 天的；
- (2) 乙方将租赁物业转租、转借他人或调换使用的；
- (3) 乙方未经甲方书面同意擅自改变租赁物业用途的或营业范围的；
- (4) 乙方不按 7.3 条约定出具相关承诺而导致甲方不能办理抵押手续的；
- (5) 乙方经营的商品或服务侵犯他人商标、著作权、服务标识、代理权及专利权被有关部门查处的，或乙方在租赁物业内从事其他违法违规活动的；
- (6) 乙方未履行本合同中其他条款约定的任一责任或义务，且在甲方发出整改通知后的 7 天内对该违约行为仍未予以纠正的。

8.3 有下列情形之一的导致乙方不能正常经营的，乙方有权提前解除本合同：

- (1) 该物业主体结构存在质量问题，而甲方拒绝维修的；

(2) 该物业存在所有权纠纷;

(3) 甲方一房两租的。

8.4 在租赁期内, 有下列情形之一的, 本合同终止, 双方互不承担违约责任:

(1) 租赁物业占用范围内的土地使用权依法提前收回的;

(2) 租赁物业因社会公共利益被依法征收或征用的;

(3) 租赁物业因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的;

(4) 地震、战争等法律法规规定的不可抗力原因导致的无法履约。

出现前款规定情形之一, 如有政府给予赔偿, 乙方享有自行装修部分的补偿外, 其他补偿均归甲方享有。

九、违约责任

9.1 乙方逾期支付租金及其他款项的, 无论甲方是否正式催款, 每逾期一天, 乙方应向甲方支付应付款总额万分之五的违约金; 逾期时间超过 15 天的, 甲方或甲方委托的物业服务公司还有权对该租赁物业停水、停电, 所造成的损失由乙方自行承担。

9.2 甲方无正当理由提前解除合同的, 除应向乙方赔偿实际装修损失(按照 5 年标准计算的残值)外, 还应向乙方支付相当于当年 1 个月租金的违约金; 因 8.3 条约定情形解除合同, 甲方除应向乙方赔偿其实际装修损失(按照年标准计算的残值)外, 还应向乙方支付相当于当年 1 个月租金的违约金并返还乙方履约保证金。

乙方无正当理由解除合同或因 8.2 条约定情形被甲方提前解除合同的, 乙方除应按照租期内平均日租金标准向甲方赔偿免租期内的租金损失外, 还应向甲方支付相当于剩余租期内全部租金 15 % 作为违约金, 且乙方已支付履约保证金不予返还。

9.3 乙方未在约定的期限内按 5.5 条的约定将注册地址迁出该租赁物业的, 则每逾期一天, 应按该租赁物业当前租期内日平均租金标准的二倍向甲方支付违约金, 给甲方及其他承租人造成的损失, 由乙方另行赔偿。

9.4 租赁期满或本合同终止后, 如乙方逾期搬出或拒不搬出租赁物业的, 乙方应按合同终止前最后一月的租金标准向甲方支付二倍的占有使用费, 同时向甲方赔偿由此而造成的损失(包括但不限于水费、电费等其他费用, 向第三人支付的违约金等)。

9.5 乙方在使用租赁物业过程中因违法/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。

9.6 乙方应当承担的违约金、赔偿等费用, 可以由甲方直接从履约保证金和乙方预付的租金中扣除, 甲方从履约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, 乙方应在甲方发出通知之日起 3 日内将上述金额补足, 逾期补足的, 应按前述逾期支付租金承担违约责任。

十、不可抗力因素

10.1 因发生不可抗力致使本合同不能履行或中止履行时，发生不可抗力的一方应立即以书面或传真形式通知另一方，并在 15 天内提供经公证的相关文件；双方应采用所有合理方法减少损害。声称发生不可抗力的一方应采取合理措施减少或消除不可抗力的不利影响，并在可能的最短时间内恢复履行其义务。不可抗力事件持续超过 60 天的，任何一方均可书面通知另一方终止本协议。

10.2 因上述原因而提前终止本合同时，甲方须自乙方腾退、甲方验收完毕之日起 30 天内不计利息向乙方退还履约保证金和已预收相应部分的租金（扣除应由乙方承担的部分）。

十一、适用法律及纠纷的解决办法

本合同按中华人民共和国法律订立并受其约束。如产生纠纷，双方应协商解决。如协商不成，任何一方可向该租赁物业所在地的人民法院提出诉讼。

十二、通知

因履行本合同而发生的一方发给另一方的通知或信件应是书面的，按本合同内所示下列地址发送。通知或信件应由专人送交或通过邮政局 EMS 传递。派人送交的，签收时生效；如由邮政局传送，则于送达时视为正式送交。更改地址要在七天之内以书面通知对方，如因一方未通知地址变更导致送达不能或约定地址无人接收通知或信件的，则在一方向约定地址寄送通知或信件之日起第 3 天视为送达。

各方通讯地址如下：

甲方：

地址：

邮编：

电话：

收件人：

乙方：

地址：

邮编：

电话：

收件人：

保证人：见 13.2 条约定。

十三、其他

13.1 因本合同租赁物业的特殊情况，双方就下列事项进行特别约定：

13.1.1 _____

13.1.2 _____

13.1.3 _____

13.2 为保证本合同的顺利履行，乙方需提供保证人，为乙方及乙方按照本合同 8.1 条履行变更手续后的新经营方履行本合同承担连带担保责任。保证人应出具《保证合同》及企业法人营业执照、自然人的出具身份证复印件作为本合同附件四，保证人通讯地址如下：

保证人：_____

保证期间有效通讯地址：_____

邮编：_____ 电话：_____ 收件人：_____

13.3 本合同未涉及事宜，各方可另行签订补充协议，补充协议与主合同具有同等法律效力。

13.4 本合同自各方签字或盖章后生效，本合同一式___份，甲方持___份，乙方持___份，保证人持___份，具同等法律效力。

（本页以下无正文）

出租方（甲方）：

委托代理人：

日期：

承租方（乙方）：

委托代理人：

日期：

附件一：物业产权登记证或面积测绘表

附件二：租赁物业平面位置图

附件三：承租方营业执照、组织机构代码证、身份证（如是个人承租）复印件

附件四：租赁物业交接书

附件五：租赁物业交还书

附件六：消防安全责任书

附件七：门前三包责任书

附件四

租赁物业交接书

_____年____月____日在_____现场，就租赁事宜双方移交该租赁物业并确认下列事项：

总电表数：_____度

总水表数：_____度

钥 匙：共_____把。其中：_____间*_____把/间。

移交方：

经办人

接收方：

经办人

移交日期：_____年____月____日

附件五

租赁物业交还书

_____年____月____日在_____现场，就租赁事宜乙方交还该租赁物业并确认下列事项：

总电表数：_____度

总水表数：_____度

钥 匙：共_____把。其中：_____间*_____把/间。

移交方：

经办人

接收方：

经办人

移交日期：_____年____月____日

附件六

消防安全责任书

为落实租赁双方治安消防安全责任，确保承租方的人身、财产安全和租赁物业安全，根据《中华人民共和国消防法》和《中华人民共和国治安管理处罚法》等法律法规的规定，遵循“防火、防盗、防破坏、防治安事件”的原则，出租方(以下简称甲方)与承租方(以下简称乙方)签订本安全责任书，进一步明确双方的治安消防安全责任。

第一条 乙方为租赁物业的治安消防安全第一责任人，应自觉遵守治安消防管理规定，增强防范意识，重视防火、防盗以及其他治安、消防安全工作。

第二条 乙方中途更换责任人，需另行签订《治安消防安全责任书》。乙方更换责任人未及时通知甲方或未重新签订《治安消防安全责任书》的，由乙方承担责任。

第三条 甲方有权对租赁物业的治安、消防安全工作进行监督和管理，乙方必须无条件配合甲方。

第四条 乙方不得在租赁物业内存放易燃易爆、有毒有害物质，不得在进出口以及非租用空间等公共区域堆放物品、乱搭乱建，不得危及房屋安全和其他人的人身财产安全，不得阻碍消防通道。

第五条 乙方对租赁物业的取暖、用电等安全负全部责任。要注意取暖、燃煤安全，防止发生火灾和煤气中毒；要注意用电安全，严防触电和各类电器火灾。不得私自乱拉乱接电线，不得使用大功率电器，不得使用生活电炉；发现供电系统过热、有异味、冒烟等不安全情况，应立即切断电源并及时报告甲方。

第六条 乙方应加强防盗工作，采取必要的防盗措施。如发生治安案件，乙方应保护好现场，并报告公安部门处理。

第七条 未经甲方同意，乙方不得改变租赁物业现状。确实需要改变的，应严格执行消防安全规定，并接受甲方的消防检查，杜绝火

灾等隐患发生。

第八条 因乙方未全面履行治安消防责任(包括过失、故意等)所引发的火灾及治安事件,由乙方承担事件所造成的一切法律责任。对甲方的经营及名誉造成损害的,支付相当于租赁物业年租金价格一倍的违约金,违约金不足以偿付由此给甲方造成的经济损失的,乙方应按照甲方的实际予以赔偿。

第九条 本责任书未尽事项,由双方协商补充;协商不成的,按国家的有关法律法规执行。

第十条 自双方签字之日起生效,有效期至_____年___月___日。

第十一条 本责任书一式两份,双方各执一份,具有同等法律效力。

(以下无正文)

出租方(甲方):

联系电话:

签约日期:

承租方(乙方):

联系电话:

签约日期:

附件七

门前三包责任书

为加强场所环境卫生管理，营造整洁、优美、文明的生活和工作环境，进一步完善和落实“门前三包责任制”，特制定本责任书：
门前三包责任范围：横向为沿街房屋，建筑物总长，纵向为建筑物(包括围墙)墙基至道路的路沿石，无路沿石，以道路边沿为界。

一、包卫生：对本责任区进行清扫，做到每天门前无垃圾、污物堆放，地面要全天干净整洁，即无烟头，无果皮，无纸屑，塑料袋，无污水、积雪。产生的垃圾要及时清理并倒入指定垃圾箱内，不得将垃圾堆放（扫入）道路旁。

二、包设施：负责门前卫生责任区内的路面、路灯、供水排水管道、树木、绿篱、花坛、草坪和设施的卫生维护等，制止攀折树木、依树搭棚拉线、践踏草坪、损坏树木和设施及擅自占用绿地等行为。

三、包秩序：维护门前或周围的环境；制止乱堆乱放、摆设摊点、乱停车辆、乱搭乱建、乱贴乱挂广告标语，制止和及时清“牛皮癣”等非法广告及其他违法行为。不倚门设摊，占道经营，不乱吊挂商品、乱竖乱挂牌匾。

四、甲方对门前卫生“三包”进行定期检查，对乙方不履行门前卫生“三包”义务的，经查实，责令乙方限期整改，逾期不改的，甲方有权委托第三方予以处理，由此产生的费用及造成的损失由乙方

承担，同时甲方有权按照 500-3000/次的标准要求乙方支付违约金，上述费用及违约金甲方有权在租赁保证金中予以扣除。

此责任书一式二份，甲方和乙方各持一份，一经签订即日生效。

_____门前三包承诺书

_____:

为了配合贵公司安全管理，防范外来人员非正常出入，本人（_____）特向贵公司承诺：

1.不允许外来人员非正常出入本场所，否则，由此带来的一切责任由本人承担。

2.自愿实行“门前三包”（包卫生、包秩序、包设施）。

承诺人：

承诺时间： 年 月 日