**房屋租赁合同**

**（合同编号：城****租****号）**

甲方：杭州市居住区投资建设集团有限公司

乙方：

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规的规定，就乙方向甲方租赁杭州市     区     房屋用于乙方开设     之事宜，在自愿、平等、互利的基础上达成协商。为明确双方的权利义务，特订立本合同如下，以资共同遵守。

# 第一条 声明和保证

甲方声明和保证，对本合同项下的租赁物业享有完全的权利，有权将租赁物业出租给乙方在约定的期限内使用，并有能力履行约定的义务。

乙方按以下第     条声明和保证。

（1） 乙方系根据中华人民共和国法律合法注册成立的独立法人或其他组织，具有完全的法律资格在租赁场地及约定期限内依法开展经营活动，并有能力履行约定的义务。

（2） 乙方系具有完全民事行为能力，具备完全的法律资格在租赁场地及约定期限内依法开展经营活动，并有能力履行约定的义务。

# 第二条 租赁标的

甲方同意将位于杭州市     区     的建筑面积使用面积为     平方米的（商业用房办公用房其它用房）出租给乙方。双方同意不因本合同约定面积与实测面积存在差异为由对租金、物业管理费进行调整。

乙方在承租前已对租赁物业进行了详尽的前期了解，包括但不限于对房屋质量、成新、设备配置、水电容量、后期改造可能等进行调查。并对《交易公告》中有关风险提示项均进行了充分的知晓和预判。乙方同意按现状承租，且使用该租赁物业应当符合规划许可的用途，经营期间不得改变     之用途，同时符合当地政府的有关规定。乙方在签订本合同前已经充分了解租赁物业现状、用途及相关政策要求，乙方应当自行取得政府的各项许可，甲方对于乙方获取经营许可不承担任何责任。

若租赁物业尚未办理产权证的，甲方仅对有权出租和经规划、竣工的合法建筑负责。但甲乙双方一致确认，后续履约过程中，甲方在有关房屋权属资料等提供的协助义务上，仅限于《交易公告》中列明的内容。乙方确认已知晓，并承诺已充分预判有关影响，包括未办理产权证在行政许可或行政备案程序中可能产生的不便在内，有关影响均作为经营风险由乙方承担。

# 第三条 租赁期限、免租期、交接

1、租赁期限：自     年     月     日起至     年     月     日，计     年（含免租期）。

2、免租期：在乙方按约正常履行本合同的前提下，乙方享有     的免租期，免租期内的租金标准为首年租金标准，免租金额在本合同正常履行的最后一期租金折抵免除。具体按照合同第四条约定折抵免除。在免租期内产生的水、电、物业管理费等各项费用自始由乙方自行承担。

3、交付时间：如本合同第二条注明，乙方确认对租赁物业现状充分了解、按现状承租。

（1）租赁物业为空置物业的，乙方付清首期租金、履约保证金、装修保证金和交易服务费（交易服务费仅适用于进场招租标的），且本合同与《房屋管理合同》均完成签字盖章后，本合同即生效，生效当日即为房屋交付之日。如有需要双方另行办理交付手续，但办理交付手续日期不影响计租日的计算。

（2）租赁物业有原承租人的，由甲方按约定向乙方交付租赁房屋，具体如下：

①乙方为原承租人的，乙方签订《成交通知书》（仅适用于进场招租标的）、《房屋租赁合同》、《房屋管理合同》，并付清首期租金、履约保证金、装修保证金和交易服务费后（交易服务费仅适用于进场招租标的），即视作甲方已完成交易标的的交付。

②乙方为非原承租人的，因租赁房屋的原承租人的清退时间难以确定，甲方不承诺具体交付时间。乙方应同意等待租赁房屋的清退，直至甲方实际交付止，同时，不提出任何附加条件或修改已签订的《房屋租赁合同》、《房屋管理合同》。实际交付时，由乙方和甲方补签补充协议，明确租期起始时间，租期与租金支付时间相应顺延。自所有款项付清之日起超过三个月，甲方仍未将租赁房屋交付给乙方的，乙方可要求终止《房屋租赁合同》、《房屋管理合同》，乙方已付的首期租金、履约保证金、装修保证金将不计息退还，甲方与乙方双方互不承担违约责任。乙方已付的交易服务费不作退还（仅适用于进场招租标的）。

乙方在不违反法律、法规的情况下自愿清退租赁场地的原承租人的，甲方给予协助。在租赁场地的清退过程中，乙方提出的任何附加条件或需要修改已签订的《房屋租赁合同》时，甲方不予支持。

（3）交付按移交时现状进行，不保证装修、装饰物的完好。

（4）如乙方逾期付款，甲方方有权延期交房，起租日为上述约定的付款截止日（不含逾期付款期），租期不作顺延。

乙方指派     （身份证号     ）代表乙方领取房屋钥匙，交付标准为现状。但乙方代表是否按期领取房屋钥匙，不影响前款约定的交付日认定。

杭州城投房产经营有限公司作为甲方的授权方按本条约定，直接与乙方办理交接手续，而无需再行向乙方出具相关说明或文件。本合同可能涉及交付、交接、交涉事务的，杭州城投房产经营有限公司均可作为甲方的授权方直接以自己的名义行使权利义务，不需另行表述。

4、因乙方原因造成本合同或《房屋管理合同》非正常提前终止的，则双方约定的免租期条款自动失效，免租期的租金乙方仍应当按照合同约定支付给甲方。

# 第四条 租金标准及支付方式

1、计算标准：按合同面积计算，自租赁物业交付之日起开始计算。

2、租金标准（人民币：元）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **年****月****日至****年****月****日** | **元·㎡·日** | **元·年** |
| **年****月****日至****年****月****日** | **元·㎡·日** | **元·年** |
| **合计** |  | **元** |

备注：年租金=日租金×365 天

3、租金按照先付后用的原则执行，乙方应提前     日支付下一期租金。首期租金支付时间为租赁物业交付前。合同约定有免租期的，免租期内的相应租金在合同完整履行完毕的前提下，以首年租金为标准在最后一期租金支付时折抵免除，即第     期应付租金金额为扣减免租期内相应租金后的金额。

# 租金支付时间节点明细

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **支付时间** | **支付租金周期** | **支付金额（元）** |
| **年****月****日** | **年****月****日至****年****月****日** |  |
| **年****月****日** | **年****月****日至****年****月****日** |  |

4、该租金仅为乙方承租该租赁物业的场地建筑使用费，不含物业管理费、水电费、停车费等一切其他费用。

5、支付方式：乙方应按期通过银行转账的方式将租金支付至甲方指定账户，具体按以下第     种方式。

（1）甲方收取租金后 10 个工作日内向乙方开具正式的租赁发票。未按上述指定账户的支付视为未履行支付义务。

（2）甲方在当期租金支付日前 5 个工作日先行向乙方开具正式的租赁发票，乙方在收到正式发票后5 个工作日内向甲方指定账户支付与开票金额相应的租金。据此条操作的，则在乙方未完成付款前，甲方开具的发票不作为已收款依据。

甲方账户信息如下：

开户行：中国工商银行庆春路支行

开户名：杭州市居住区投资建设集团有限公司

账号：1202 0202 1990 0585 074

乙方开票信息如下（单位填写）：

发票性质：普票 专票

公司名称：

地址\电话：

开户行及账号：

纳税人识别号：

**第五条 特别约定**

1、甲方委托杭州城投房产经营有限公司与乙方签署《房屋管理合同》，代为管理本合同项下房屋。同时授权杭州城投房产经营有限公司以己方名义履行本合同及《房屋管理合同》项下房屋出租方/甲方的权利义务和提起包括房屋租赁纠纷在内的与本合同或《房屋管理合同》相关的全部诉讼（甲方亦有权选择以己方名义提起诉讼）。关于甲方、乙方的权利和义务，本合同有约定的从其约定，本合同未约定的，以乙方和杭州城投房产经营有限公司签订的《房屋管理合同》为准，其内容同样约束甲方、乙方。除本合同另有约定外，与租赁有关的事项由乙方与甲方委托的杭州城投房产经营有限公司按照本合同及《房屋管理合同》执行。

甲方、乙方对特别约定内容均予认可无异议。

2、本合同终止的，《房屋管理合同》自动终止；《房屋管理合同》终止的，本合同亦自动终止。

3、其他约定：

# 第六条 送达

1、双方一致确认以下为有效送达途径，任何按照以下途径送达的通知均将视为收讫：

甲方指定地址：杭州市上城区之江路907号杭州城投房产经营有限公司

邮政编码：310000

乙方指定地址：      邮政编码：

乙方联系人信息：      乙方指定联系电话：

乙方指定的电子送达渠道（微信/邮箱/QQ）：

2、乙方确认，除上述联系信息外，该租赁房屋地址也作为乙方的有效送达地址，甲方可选择将通知等书面文件直接寄送此处。

3、任何变更上述联系信息的，应在变更后7日内书面通知对方。否则，对方按照原信息发出的通知仍将视为有效送达，由此可能的不利后果将该方自行承担。

4、给乙方的通知或者其他文件甲方有权根据自身需求选择便利的方式进行送达。但乙方的有关文件应当通过特快专递等形式书面送达。且乙方确认，在本合同签订当日应由乙方上述指定联系人微信关注“城投房产智慧平台”公众服务号，有关安全检查等函件甲方有权直接通过公众服务号推送，系统推送完毕即视为送达乙方。

**第七条** 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不能解决的，可依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第八条** 本合同一式5 7份，其中甲方执     份，乙方执     份，产交所执     份（仅适用于进场招租标的）。《交易公告》作为合同相关附件与合同具有同等约束力。

（以下无正文）



（签署页）

甲方：杭州市居住区投资建设集团有限公司（盖章）

地址：杭州市上城区之江路 916 号

乙方:      地址：

电话：

代表人/代理人（签字盖章）：

签约日期：     年     月     日