

房屋租赁合同

编号：

甲方：杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司（以下简称“甲方”）

乙方：（以下简称“乙方”）

甲、乙双方本着自愿、平等、公平和诚实信用原则，经过充分友好协商，就乙方租赁甲方物业，并将其用于约定用途的相关事宜，签订如下合同，以兹共同遵守。

第一条 出租物业与年限

1.1 甲方将坐落于_____（以下简称“该物业”）出租给乙方使用。该物业的建筑面积为_____平方米。双方确认：本合同中填写的建筑面积为不动产登记证（或房产证）未取得前的实际面积，不动产登记证取得后如产权登记的建筑面积与实际建筑面积不一致的，仍以上述实际面积作为计租标准计算租金，租赁期限内不再调整。

1.2 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自营业主共同、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。

1.3 该物业的现有装修及设施情况即为交付状态，由双方在合同附件中加以列明；乙方已经实际察看了该物业的现有装修及设施情况，认可其满足约定的交付条件。除双方另有约定，该附件将作为乙方在本合

同终止后交还该物业时的验收依据。

1.4 本合同租赁期限为____年。租赁期自_____起至_____止（装修期_____日止）。

第二条 物业用途

2.1 该物业招商业态为除属地政府及相关职能部门明令禁止经营的业态外，其余业态经行政审批后均可经营，其他经营项目以法律法规的规定以及有关部门审批同意为准。

2.2 乙方将该物业用于本合同约定用途以外的其他用途的，须经甲方书面同意，并按有关法律、法规规定办理改变该物业用途的报批手续，甲方可根据实际情况提供必要的协助，但所需费用均由乙方承担。乙方不得以未取得行政审批手续为由，拒绝支付租金。

2.3 乙方应当在开业前取得营业执照及相关的各类经营许可证，由于乙方无证无照经营行为造成甲方或第三方损失的，乙方应全额赔偿。

2.4 乙方必须依法合规从事经营活动，不得发生对甲方或该物业区域的商誉及名声有不良影响的行为，特别是不得涉及毒品及其他法律禁止经营的事项，不得利用该物业从事违法活动，不得携带或储存有危险、易燃、易爆、违禁等物品，否则视同违约，甲方有权立即解除本合同、收回该物业并没收乙方保证金，因此造成的一切损失由乙方负责。

2.5 乙方在该物业内不得销售假冒伪劣商品、违禁物品、侵犯他人商标权或知识产权，或进行其他违反法律、法规及规定的行为。

2.6 乙方有义务负责保养该物业内部甲方提供给乙方的专用设施设备，且一切费用由乙方负责。因维修、保养、使用不当而造成设施损坏

及其他损失的，由乙方负责赔偿。

2.7 本合同签订后，若乙方在该物业注册成立新公司的，乙方应保证该公司确认并遵守本合同的全部约定，本合同中确定的乙方权利义务在该公司成立后全部由该公司承担，甲方、乙方及乙方注册变更后的该公司三方应该及时签署相应的变更协议，乙方作为本合同的担保人，对该公司在本合同项下的全部责任和义务承担连带责任保证担保。担保范围为该公司因本合同项下产生的对甲方所有的义务与责任，包括但不限于租金、各种费用、违约金、赔偿金、甲方实现债权的费用（包括诉讼费用、律师费用、公派费用、执行费用等）、因该公司违约而给甲方造成的损失和其他所有应付费用。担保期限为自租赁合同签订之日起至租赁合同期满后三年止。如该公司拒绝确认的，则甲方有权立即解除本合同、收回房屋、并采取断水、断电等措施，并按乙方违约追究违约责任。

第三条 装修期

3.1 乙方需在 年 月 日前完成装修。

3.2 装修期内，该租赁物业有关水、电、燃气、电话、电视、网络、物业管理费等费用仍由乙方承担，乙方自行向甲方、物业公司或相关部门支付，考虑乙方装修期间对经营的影响，对首期租金予以一定的减免优惠。

3.3 装修期内，考虑乙方装修期间对经营的影响，对首期租金予以元的减免优惠，但乙方对本合同及附件规定的其他义务均不免除。

3.4 若因乙方原因，装修期届满后未能开业甲方有权扣除乙方的全

部装修保证金。

3.5 若因乙方原因本合同提前解除或者终止的，乙方应补缴第一期租金中予以减免优惠的金额_____元。

3.6 装修期满且乙方正常开展经营活动的，甲方经结算后，可向乙方退还剩余的装修保证金。

第四条 租金、保证金及其他费用与支付方式

4.1 租金

4.1.1 乙方承租物业含税首年租金单价为：_____元/天/平米，首年含税标准年租金为：_____元，其中首年优惠后含税年租金为：_____元。自租期开始之日起，租赁期内租金每__年递增__%，一直到租赁期限届满为止。乙方应按以下标准支付租金（含设施、设备使用费）：

序号	起止日期	应付租金（元）

合同成交总价为：_____（含税），其中不含税总价为：_____，增值税为：_____。（税率为__%，如涉及到税率调整，合同含税价不变，具体税率根据国家税务总局相关要求执行）

4.1.2 付款方式：租金先付后用，每一年度支付一次，该租金已包含增值税专用发票额外税率等费用。第一期租金在 年 月 日前由乙方支

付给杭州产权交易所（以下简称杭交所），其余租赁费用在上个付费周期届满 15 天前由乙方支付给甲方。上述租金并不包括乙方需交付的物业服务费、乙方经营活动而产生的政府税费及其他应由乙方支付的租金以外的费用（如水、电、电话费、垃圾清运费等）。

4.1.3 甲方有义务保证租期内房屋公共区域的结构及设备可完善使用，但乙方不得以任何房屋缺陷问题为由（包括设施设备，装饰等）拖欠租金。

4.2 保证金

4.2.1 履约保证金为人民币_____元整，装修保证金_____元整，由乙方在本合同签订后 5 个工作日内向甲方支付。

4.2.2 乙方支付的履约保证金，该保证金不是乙方预付的租金、物业服务费，仅是乙方履行本合同约定的义务的担保。如乙方违反本合同的约定，甲方有权不予返还履约保证金或直接从该保证金中扣除相关费用。

4.2.3 租赁期间，如果乙方有违约行为，甲方要求乙方纠正该行为并赔偿甲方损失，而乙方拒不执行的，甲方有权直接用乙方向其交纳的履约保证金抵扣（不影响甲方对乙方该等行为可行使的任何其他权利或补救办法），以补偿甲方因乙方该等行为而造成的损失或者损害，但甲方应在抵扣行为发生后 5 个工作日内书面告知乙方。

乙方应在接到前款抵扣通知的 10 个工作日内把被甲方扣除部分的履约保证金重新补足并存放于甲方，甲方损失超过履约保证金的，乙方还应同时支付该部分差额；否则，甲方有权解除合同，收回物业，并有

权追索相应损失。

乙方对甲方抵扣保证金有异议的，可以以书面形式向甲方提出，双方协商解决，协商不成的，适用本合同争议解决条款，但乙方提出异议不影响甲方的抵扣行为。

4.2.4 本合同终止（不论何种原因），乙方交还该物业，且甲乙双方就租赁该物业而产生的一切权利和义务清理完毕并办理书面交接手续后10个工作日内，甲方向乙方退还剩余履约保证金（不计利息）。

4.3 物业管理及物业服务费

4.3.1 该物业区域的物业管理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并承担相应的费用。

4.4 其他费用

乙方须自行承担与该物业有关的电话费、水费、电费、垃圾清运费及其他营运等费用。该部分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。

4.5 乙方依据本合同应支付的租金分期按时缴入甲方指定的银行账户，或将支票送至本合同列明之甲方所在地址或甲方书面通知的其他地址，甲方核实收妥乙方交纳款项后，由甲方向乙方出具发票或收款凭证。

乙方租金缴入甲方指定银行账户如下：

开户银行：农业银行（新城支行）

收款人名称：杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司

银行账号：1902 5901 0408 88885

若乙方为增值税小规模纳税人或个体工商户的，甲方开具增值税普通发票；若乙方为增值税一般纳税人，甲方开具增值税专用发票，增值税专用发票的开票信息如下：

单位名称：_____

纳税人识别号：_____

注册地址及联系电话：_____

开户银行及账号：_____

乙方应确保以上开票信息真实、准确，否则由此产生的责任由乙方自行承担。乙方为增值税一般纳税人的，不论任何原因导致租赁合同无效、解除、撤销等甲方需退还租金的，或者按照租赁合同约定甲方需返还部分租金的，甲方在乙方按现行规定配合办理红字增值税专用发票开具及履行本合同约定的其他义务后，向乙方退还相应租金。若乙方未配合办理增值税专用发票有关手续的，甲方有权不予退还相应租金。

第五条 物业交付与验收

5.1 该物业的交付日期预计为 年 月 日，甲方应当于该日期前交付该物业，具体交付时间由甲方另行通知。如因甲方原因延迟物业交付时间，延迟时间不超过六十个工作日时，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，实际计租日期相应顺延，具体以租金明细表为准。

乙方接到甲方书面通知后，须在五个工作日内办理交接手续。超过五个工作日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，乙方缴纳的租赁保证金不予返还，并有权追索因乙方的该等行为所造成的一切损失。

5.2 甲乙双方交付、接收该物业时，应当签署一份交接凭据，交接凭据应当载明交接日期及该物业之状况；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。

5.3 乙方有权并应该在交付日期前详细查看该物业现状及设施。

5.4 乙方接收该物业时，应当检查该物业；如果乙方认为该物业存在缺陷，应当于接收后5个工作日内书面通知甲方，乙方不得以质量瑕疵为由拒绝接收该物业。甲乙双方应当就该等缺陷书面记录，而甲方则应当于收到乙方书面通知后积极对有必要修复的物业或物件设施作修复。因乙方未按期通知致使该缺陷无法确认产生责任的，由乙方自行承担。

5.5 乙方同意租赁物业由甲方指定的物业服务公司管理，并在交接后三日内按其现行的收费标准签订相关物业服务合同；如租赁期限内物业公司发生变更的，乙方在接到甲方书面通知后重新与变更后的物业公司签订相关物业服务合同。否则，甲方有权解除本合同，乙方应当按首年年租金标准的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。

5.6 租赁物业的水、电等费用由乙方承担，甲方或物业服务公司垫

付的，乙方应在收到甲方或物业服务公司书面通知之日起三日内支付，逾期支付的，甲方或物业服务公司有权采取停水、停电等措施，由此造成的一切损失，由乙方自行承担。

第六条 转租、转让和续租

6.1 租赁期内，未经甲方书面同意，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整体转让、转包、分租、转租。乙方擅自采取上述行动的，甲方有权解除本合同，没收乙方的租赁保证金及装修保证金，且乙方应当按当年年租金标准的50%向甲方支付违约金。如因此给甲方造成损失的，乙方还应承担全部赔偿责任。

经甲方书面同意，乙方可以将部分或者全部物业转租、分租，但应当向甲方支付相当于月租金标准的【一个月】的转租保证金。

6.2 乙方是否遵守本合同条款及双方签订的相关物业管理规约，包括是否按约定履行相关付款义务（该等款项包括但不限于租金、物业费、因商户经营活动而产生的政府税费和其他应由商户支付的费用，如水费、单费、垃圾清运费及相关公共事业费等），将作为甲方是否同意乙方续租的先决条件，如乙方在当期物业租赁合同存续期内有五次（含）以上未按时足额缴纳相关费用的，物业租赁合同期满后甲方将不再与乙方续租。

6.3 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。

6.4 在租赁期限内，如甲方将租赁物业用于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。

第七条 物业交还

7.1 交还日期及适用范围

7.1.1 乙方应当于本合同约定的租期结束之日交还该物业。

7.1.2 除租赁期限届满，正常终止合同外，如果甲方或乙方依据本合同或法律、法规的规定单方面解除合同，或因不可抗力或意外事件等其他原因致使本合同提前终止的，则乙方应当在本合同提前终止之日起10个工作日内交还该物业。

7.2 交还状况及装修和附属设施、设备的归属

7.2.1 租赁期满或因故解约，乙方同意所有该物业内形成附合的装饰装修物无偿归甲方所有，乙方不得拆走或损坏，并应在合同期满或解除之日前将该物业腾空交还给甲方。如有损坏，则恢复该物业为交付状态或损坏前状态的一切费用（包括但不限于拆除、重新安装、粉刷、油漆等费用）由乙方承担。乙方应交出进入该物业的所有钥匙，并要保持该物业内甲方提供的设备处于正常可使用的实际状态（合理损耗除外）；

乙方未拆走或者逾期拆走的装修与设施、设备无偿归甲方所有，甲方不予补偿。同时，乙方不得拆除或损坏与公共设施有关的一切设备，

若有违反，甲方有权按设施原值向乙方索赔。

7.2.2 如果该物业交还时之状况不符合前项约定，甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施，使得该物业之状况符合前项约定，由此产生的一切费用和开支由乙方承担。

7.2.3 乙方应当在本合同终止或者提前解除之日起10个工作日内注销该物业工商登记等注册情况，否则甲方有权利拒绝返还履约保证金；乙方逾期注销的，每逾期一日，按照上一月租金的0.05%/日的标准计算违约金。

7.3 交还通知、查验和接收

7.3.1 租赁期届满或者因故解约（不论基于何种原因），乙方应当在合同期满或解除之日前腾空并交还租赁物业，甲方应当按照该等通知查验及接收该物业。

7.3.2 甲方应该依照通常合理的标准及本合同第7.2条约定查验该物业。

7.3.3 在符合本合同第7.2条约定的情形下，甲乙双方应当签署一份交还凭据，交还凭据一经签署，乙方交还该物业的义务立即完成。

7.4 逾期交还的后果

乙方逾期腾空并交还物业的，甲方有权采取停水、停电等相关措施，如造成乙方损失的，由乙方自行承担。同时乙方应按交还物业前最后一月的租金标准向甲方支付2.5倍占有使用费，并向甲方赔偿由此而造成的直接损失和间接损失（包括但不限于租金、物业服务相关费用、水费、电费等其他费用及其违约金、向第三人支付的违约金以及第三人的损

失)，同时甲方有权没收乙方保证金。

第八条 双方相互承诺和保证

8.1 甲乙双方相互声明、承诺并保证如下：

8.1.1 有权签署本合同并有能力履行其于本合同项下的义务；将签署一切必须的文件并采取一切所需的行动以使本合同约定的条款顺利履行。

8.1.2 除本合同另有约定外，本合同的签署及履行不会导致违反、取消或终止任何合同、承诺或其它正式文件的任何条款和条件，或构成任何合同、承诺或者其它正式文件下的违约事项；亦不会违反任何法院判决、裁定，或任何管理机关、政府组织的规定、决定。

8.2 甲方向乙方声明、承诺并保证如下：

8.2.1 在乙方按照本合同约定交纳租金及遵守和履行所有本合同项下的承诺、约定的前提下，乙方有权在租赁期内使用及享用该物业，而不受到甲方或其代表的不合法的干扰。

8.2.2 甲方对该物业享有完全的出租及收取租金的权利。按时向政府有关部门支付所有根据法律、法规规定就该物业租赁而需甲方支付的税费。

8.3 乙方向甲方声明、承诺并保证如下：

8.3.1 乙方应于 年 月 日前开业。

8.3.2 乙方将按照有关约定，经向甲方备案并经甲方许可后对租赁物业进行装修、改善、安装设备或增设他物。有关装修费用及由装修所

产生的人员伤亡、财产损失等风险均由乙方自行承担。如由此造成甲方损失的，甲方有权没收乙方装修保证金，装修保证金不足以偿付甲方损失的，乙方按照实际损失予以赔偿。

8.3.3 乙方应服从甲方对该物业区域营业时间的安排，不得于正常营业时间内无故停止营业，撤离派驻人员或商品。乙方并应配合甲方对该物业区域进行宣传推广的时间安排。

8.3.4 乙方提供的商品或服务必须实行明码标价，商品或服务价格的制定及商品标识不得违反中华人民共和国和浙江省、杭州市人民政府的有关法律、法规及规章的规定。

8.3.5 如因乙方的商品质量或服务 quality 引起消费者直接向甲方提出修理、更换、退货或其他正当合理的要求时，甲方有权视具体情况，直接做出修理、更换、退货或其他合理的决定，有关费用由乙方负担。

8.3.6 乙方应尽最大努力及采取合法、合理的方式使用该物业，维护甲方及该物业区域的信誉和声誉。若乙方在该物业进行任何活动、事情或其他作为或不作为违反或触犯中国有关法律、法规及政府有关部门下达的有关指令而对甲方造成任何损失，乙方应向甲方负赔偿及其他法律责任。

8.3.7 乙方若收到政府有关部门就该物业发出的任何通知或法院送达的传票，应在 48 小时内书面方式通知到甲方。

8.3.8 乙方在按照有关规定，向相关职能部门办理广告发布审批手续并承担费用后可设置店招。店招发布之前，乙方须将所有样稿、样片以书面形式报送甲方，经甲方审核、书面同意并备案后方可发布，但甲

方的审批不减轻、不免除乙方应当承担的法律责任。乙方不得在物业以外的街区公共区域悬挂或张贴标识标牌及广告类宣传品。

第九条 合同变更和解除的条件

9.1 变更本合同的条件如下：

9.1.1 租赁期限内，除本合同另有约定，如出现下述情况，双方可变更本合同：

a. 甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，同意变更合同的。

b. 出现非甲方能及的情况，使该物业设施正常运行或水、电等正常供应中断，且中断期一次超过 30 天，乙方认为严重影响正常使用物业的。

c. 乙方违反本合同及其附件和补充条款的约定，且经甲方提出后的 14 天内乙方未予纠正的。

d. 在租赁期间，司法、行政机关依法限制该物业房地产权利，且超过 30 天的。

e. 因不可抗力或意外事件，致使该物业及其附属设施的损坏，使本合同不能继续履行的。

9.1.2 变更本合同的，要求变更合同的一方应主动向另一方提出。

9.1.3 因变更本合同，使一方遭到损失的，有过错一方应赔偿另一方的损失。

9.2 解除本合同的条件如下：

9.2.1 租赁期限内，除本合同另有约定外，如出现下述情况，可解除合同：

a. 乙方因有特殊原因，经双方协商一致，同意解除合同的。

b. 乙方违反本合同及其附件和补充条款的约定，且经甲方提出后的30天内，乙方未予纠正的，甲方有权解除合同。

c. 在租赁期间，政府决定征用该物业所在土地而需拆除该物业的。

d. 因不可抗力或意外事件，使本合同无法履行的。

9.2.2 解除本合同的，有权解除合同的一方应主动向另一方提出。

9.2.3 因乙方原因解除本合同的，乙方除按照本合同约定承担相应责任外，甲方有权没收全部保证金，乙方已缴纳的租金不予退还；保证金不足以偿付由此给甲方造成的损失，乙方应赔偿甲方的损失。

9.2.4 除本合同约定外，在承租期内甲方因自身原因需提前解除合同，应提前3个月书面通知乙方，本合同自三个月通知期期届满之日（书面通知另有约定除外）解除。甲方应在乙方腾退房屋后，退还截至合同解除或乙方实际腾房（以两者较晚为准）之日乙方已缴纳但尚未实际到期的租金（如有），并双倍返还乙方已缴纳保证金作为甲方单方解约的补偿，甲方无需承担其他违约责任或赔偿。甲方付款前，乙方应当提供相应发票或者收据，否则甲方付款时间相应顺延。

第十条 违约责任

10.1 违约

乙方任何违反、不遵守本合同和管理守则或未履行或未完全履行其于本合同项下的责任和义务将构成乙方的违约。

10.2 甲方的救济权

10.2.1 对于乙方的违约，甲方有权在给予了乙方不少于 10 天的纠正期限届满后停止对该物业的公用事业等供应（包括但不限于水、电、通讯等），并直至乙方的违约行为完全纠正为止。因此产生的损失、责任由乙方承担。

10.2.2 若发生下述任何一情形，将视为乙方实质性的违反了本合同，甲方有权提前解除本合同。

(1) 乙方累计 1 个月（以 30 天计）未足额或未按时支付租金、水费、电费、保证金、物业服务费或公用事业费等费用；或者乙方未支付的租金、物业服务费和公用事业费的金额累积达到或超过 1 个月的基本租金（以当时适用的基本租金标准计）；

(2) 乙方未经甲方事先的书面许可而改变租赁场所的用途，或在租赁场所内从事违法经营或其他非法行为；

(3) 未经甲方的事先书面许可，乙方擅自更改或拆除租赁场所的任何部分或任何附属设施；

(4) 未经甲方的事先书面许可，乙方擅自在租赁场所内、外增添任何附着物、装置物或设施；

(5) 乙方严重损坏租赁场所、附属设施、公共区域或公共设施；

(6) 乙方的所获得的授权、许可被撤销或发生变更，且对本合同的履行造成了实质性的不利影响；

(7) 乙方的清算事件；

(8) 未经甲方的事先书面许可，乙方在本合同第 8.3.1 条约定的开业日期后 20 天内仍未开始营业或在租赁期内停止营业持续超过 10 天或

在一年内累计超过 20 天；

(9) 未经甲方的事先书面许可，乙方转租或分租租赁场所或许可任何第三人使用租赁场所；

(10) 乙方的其他违约行为在乙方收到甲方发出的要求纠正该等违约行为的书面通知后的三十天内仍未予纠正的，本合同将在甲方将通知送达到根据第 12.1 条确定的乙方的地址后终止。

10.2.3. 如乙方发生因法律规定或合同约定应承担的费用而未按时支付的，甲方有权直接从保证金中扣除；在保证金相应扣除后，乙方应在收到甲方通知后补足，逾期补足的甲方有权按保证金总额以每日千分之一的比例要求乙方支付违约金。

10.3 违约赔偿

乙方应支付的违约赔偿须足以弥补甲方因乙方的违约而遭受、产生的任何损失、损害、费用、支出，并应承担甲方为主张该权利而产生的相关合理费用。

a. 乙方逾期支付租金、水费、电费、保证金、物业服务费或公用事业费等费用，除应当按本合同约定承担相应的违约责任之外，还应当自逾期之日起每天按应付未付款项金额的 0.05% 的标准向甲方支付违约金；

b. 除以上 a 款所述未按期付款之外的其他任何一次的违约，则与 6 个月的租金（以违约行为发生时适用的租金标准为准）等额。

第十一条 不可抗力

11.1 “不可抗力”是指本合同双方不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于政府政策法规变化或地震、台风、洪水及其他天灾、战争或任何其他类似事件。

11.2 如发生不可抗力事件，遭受该事件的一方应立即用可能的最快捷的方式通知对方该事件的性质、发生日期、预计持续时间等有关的细节，以及该事件阻碍通知方履行其于本合同项下义务的程度。

11.3 在不可抗力事件持续期间，遭受不可抗力事件的一方应定期及时地告知对方不可抗力事件的现状，如不可抗力事件结束，应立即以书面形式通知对方。

11.4 遭受不可抗力事件的一方可暂行中止履行本合同项下的义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任；但应尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响。

11.5 遭受不可抗力的一方应当向对方提供事件发生地区的公证机构（或其他适当机构）出具的证实不可抗力事件的合法证明，如其不能提供该等证明，对方可根据本合同的约定要求其承担违约责任。

第十二条 通知与送达

12.1 任何与本合同有关的由本合同各方当事人发出的任何文件、通知、争议解决及其它通讯往来，必须采用书面形式，并送达至下述地址或各方书面通知的其他地址。

甲方：杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司

地址：杭州市婺江路 319 号蕙泮大厦 B 座 17 层

电话：

传真：

邮编：

联系人：

乙方：

地址：

电话：

传真：

邮编：

联系人：

12.2 任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄的方式，在寄出后第三个工作日将视为已送达，快递物流公司出具的投送收据或官网跟踪投递信息，将作为有效证明；如以手递的方式，则于对方签收时视作已送达，收条将作为有效证明。

12.3 甲方在乙方租赁物业门口或其他醒目位置张贴与日常物业管理有关的通知或文件，张贴时间持续超过三个工作日的（以物业公司书面记录为准），即视为已送达到乙方。

12.4 更改地址要在五天之内以书面通知其他各方，如因地址变更方

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5日视为送达，由此造成的责任由地址变更方承担。

第十三条 法律适用

13.1 各方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成时，应向该物业所在地人民法院起诉。

13.2 本合同的订立、效力、解释、履行及其争议的解决，均应适用中华人民共和国的法律及受其管辖。

第十四条 合同效力

14.1 本合同构成甲方和乙方就有关本合同所涉及事项的全部合同，并且取代有关本合同的所载的各事项先前的所有口头及书面合同。

14.2 本合同附件所列明的内容为本合同各方就本合同有关条款内容所作之补充、修正、解释及说明，为本合同各方所确认及同意，亦为本合同的组成部分。

14.3 本合同自双方盖章后生效。

14.4 本合同正本及其附件一式七份，甲方执五份，乙方执两份，各份具同等法律效力。

14.5 本合同条款的标题仅为方便参阅而设，不得用于解释合同条款。

14.6 本合同条款经各方协商和谈判而达成，不构成任何一方的格式

条款。

14.7 本合同以中文书写，如其他文字文本与中文文本不符，以中文文本为准。

第十五条 其他条款

15.1 租赁期间，甲方因合理变更、修缮需要，在事先知会乙方后，有权临时封闭该物业所在建筑物的公用区域及公用设施或其他部分设施（包括但不限于走道，门户，窗户，电动装配，电缆电线，水管通道，燃气管道，电梯。自动扶梯，防火，保安设备，空调设备），变更该物业所在建筑物之公用区域整体结构、布局及安排。

15.1.2 出租房屋设备、设施的移交及维修、保养，租赁甲乙双方另行签订相关合同。

15.2 物业的维修养护责任

15.2.1 正常的房屋大修费用由甲方承担；日常的房屋维修费用由乙方承担，如需维修乙方应书面通知甲方，甲方收到通知后维修。因乙方管理使用不善造成房屋及相关设备的损失和维修费用，由乙方承担并负责赔偿由此给甲方造成的损失。

15.2.2 正常的房屋大修及日常的房屋维修的界线是：大修是指需牵动或拆除部分主体构件，但不需全部拆除的工程，大修工程费用在一万元以上的；日常维修是指凡需牵动或拆除少量主体构件或是小损小坏，但保持原房的规模和结构，费用在一万元以下的。维修费用以甲方委托的维修单位为准。

附件：

附件一、甲乙双方营业执照（或身份证）

附件二、房屋产权证明文件

附件三、安全协议书

附件四、移交确认书

附件五、反不正当竞争与反商业贿赂约定书

（以下无正文）

签署页：

甲方：杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司

地址：杭州市上城区婺江路 319 号蕙泮大厦 B 座 17 层

授权代表（签字）：

联系电话：0571-87769595

乙方：

地址：

代表人（签字）：

联系电话：

签约日期： 年 月 日

附件一

甲乙双方营业执照（或身份证）

附件二

房屋产权证明文件

附件三

消防安全责任书

甲方：杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司

乙方：

为创建一个安全、稳定的经营环境，确保承租区域消防安全，根据《中华人民共和国消防法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《浙江省消防条例》及相关规定精神，甲方和乙方订立本消防安全责任书。

1、根据有关法规规定，乙方从接收该物业（承租及管理区域）之日起，其法定代表人或主要负责人_____为本物业（承租及管理区域）消防安全责任人（下称乙方），乙方须对承租的物业（承租及管理区域）消防安全工作负全面的责任并及时与所辖区消防大队签订《消防安全责任书》。

2、承租物业投入使用时，乙方必须按照《中华人民共和国消防法》和《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》以及地方等有关法律、法规，建立本单位消防安全管理制度，并负责督促执行，确保承租区域正常安全使用。应制定本单位消防安全管理制度和火警火灾应急处置预案报相关单位审核同意，并落实专人负责。督促落实各级防火责任制，改善消防安全条件，完善消防设施。

3、乙方应负责租赁物业的火险隐患整改措施的落实，消除隐患。协助消防大队等职能部门、甲方做好消防日常检查工作，如发现存在安全隐患的，应在甲方通知期限内完成相应消防整改工作，如限期未

整改，应支付甲方违约金每次贰千至伍万元（在乙方租赁保证金中扣除），且乙方仍应继续整改；拒不整改的，甲方有权解除合同，并按照租赁合同的约定追究乙方违约责任，相关责任与费用由乙方自行承担。

4、乙方应定期组织员工进行消防知识培训，应持续对所属员工进行消防安全意识教育及消防知识培训，一旦发生火灾，按火警火灾处置预案积极组织扑救，迅速疏散人员，积极协助公安消防监督机关调查火灾原因。

5、乙方应积极参加消防安全培训，负责向公安消防监督机关汇报消防安全工作情况，负责建立和健全消防档案，自觉接受物业日常消防管理。

6、乙方应建立夜间值班制度，全面检查租赁物业内的安全情况，确认无误，切断电源，做好24小时巡查工作。

7、乙方禁止在管理区域内生产、储存、使用有毒有害及易燃、易爆等化学物品。对未按国家相关规定申报及进行管理者，由乙方承担一切责任。

8、乙方在进行焊接、切割等明火作业前，应先到物业管理单位办理动火证，施工前应将工作区域的易燃、易爆物品清理干净，配齐配足灭火器材，并确保操作人员持有有效的特种作业许可证。

9、乙方应根据管理区域用途性质和场地面积大小，配足相应的灭火器材，且禁止在消防箱和配电箱周围堆放一切物品，禁止阻碍消防及逃生通道。如需安装防盗门窗，必须采取相应的应急措施，确保

人员疏散和应急救援的顺利进行。

10、乙方应划定租赁区域内的重点防火区域和重点防火部位并加强日常监管，禁止员工私自携带电饭煲、电炉、热得快、电热杯等电热器具在区域内使用；不得在管理区域内焚烧任何可燃物。

11、乙方应负责对厨房烟道、抽油烟机等设施按照消防要求每季度定期清洗保养，留存记录备查，防止烟道及抽油烟机油污积垢过多引起火灾；在厨房等有明火场所配足灭火毯等灭火器材。

12、乙方的二次装修导致消防项目变更，必须做到与装修项目同规划、同设计，报管理单位及政府消防部门审核批准后，并同施工、验收相符，确保物业符合有关建筑消防安全设计规范及防火规范。

13、乙方应指定本物业/单位防火负责人和义务消防员，并将防火负责人和义务消防人员名单、身份证复印件、联系电话等报管理单位备查。

14、乙方对自身或下属及有连带关系的他人，因管理不力或行为不慎等引致发生的责任事故承担直接或连带责任。

15、乙方应指定人员按国家规范进行消防安全检查，检查的内容：

- (1) 火灾隐患的整改情况以及防范措施的落实情况；
- (2) 安全疏散通道、疏散指示标志、应急照明和安全出口情况；
- (3) 消防器材配置及有效情况；
- (4) 用火、用电有无违章情况；
- (5) 重点工种人员以及其他员工消防知识的掌握情况；
- (6) 消防安全重点部位的管理情况；

(7) 易燃易爆危险物品和场所防火防爆措施的落实情况以及其他重要物资的防火安全情况;

(8) 防火巡查情况;

(9) 消防安全标志的设置和设施运行、记录情况;

(10) 其他需要检查的内容。

16、双方根据现场实际情况,对本《消防安全责任书》做进一步修改或补充。

17、凡违反前述规定而引起火灾或被公安消防监督机关查处,由乙方承担全部经济损失和法律责任,若甲方因此承担任何责任的,有权全额向乙方予以追偿。

18、本责任书自甲乙双方完成租赁物业移交之日起生效。

19、本责任书解释权属甲方;未尽内容或与有关法律法规相抵触之内容,以法律法规为准。

(以下无正文)

甲方(盖章):

法人或授权代表人(签名):

签订日期: 年 月 日

乙方(盖章):

法人或授权代表人(签名):

签订日期: 年 月 日

附件 4

移交确认书

承租单位名称：_____ 物业房间号：_____

物业面积：_____ 移交日期：_____

类别	检验项目	验收情况	备注
土建	1.外墙、幕墙		
	2.内墙、隔墙		
	3.地面		
	4.顶板		
	5.其它		
给排水	水表（初始读数_____）		
消防	1.烟感、温感、喷淋头		
	2.其它		
强弱电	1.电表（初始读数_____）		
	2.配电箱及隔离开关		
	3.地插		
	4.其它		
空调	1.空调		
	2.消防排烟预留接口		
	3.其它		

备注声明：本人/本公司在**资产公司**同意交付物业的情况下，证明已于____年____月____日收到上述物业内上表所列之各项设施设备及物品，并确认完好。本人/本公司同意自即日起接受该物业，同时确认资产公司已按照合同约定履行交付该单元义务，不存在任何违约责任。

承租单位签署：_____ 物业接收日期：_____（盖章）

移交单位：_____ 物业移交时间：_____（盖章）

附件五

反不正当竞争与反商业贿赂约定书

甲方：杭州钱江新城资产经营管理投资有限公司

乙方：

为认真贯彻落实中央、省、市及集团公司、资产公司关于党风廉政责任制相关规定要求，保证公司各项运营活动公开、公平、公正，推动打造企业与合作方真诚亲密，清白纯洁的“亲·清”关系，保护国家、集体和当事人的合法权益，防止发生各种不正当竞争以及商业贿赂等违法违纪行为，特订立本约定书。

第一条 双方责任

1.1 甲乙双方应严格遵守国家关于市场准入、招标投标、招商招租、物业管理和市场经营活动等有关法律、法规，相关政策，以及廉政建设的各项规定。

1.2 甲乙双方应严格执行合同所约定的各项权利义务，自觉按合同办事。

1.3 甲乙双方在商业活动中应始终坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则，不得为获取不正当的利益，违反规章制度，损害国家、集体、其他任意第三方和合同对方的利益。

1.4 甲乙双方发现合同对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒，情节严重的，应向其主管部门或公司纪检监察、司法等有关机关举报。

第二条 甲方责任

甲方从事商业运营活动的工作人员，应始终遵守以下规定：

- 2.1 不向乙方和相关单位索要或接受任何回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等账外财产。
- 2.2 不在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。
- 2.3 不要求、暗示和接受乙方和相关单位为其装修住房、婚丧嫁娶、近亲属的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。
- 2.4 不参加有可能影响乙方和相关单位公正执行商业活动的宴请和健身、娱乐等活动。
- 2.5 不准接受管理和服务对象违规转让、赠与的股份及其红利，或擅自投资入股；
- 2.6 不准在业务活动中设置障碍，敷衍推诿，态度粗鲁，刁难管理和服务对象；
- 2.7 不准安排亲属在管理和服务对象单位担任职务或接受报酬；
- 2.8 不准利用职权便利为亲朋好友谋取非法利益或从事营利性经营活动提供便利条件；

第三条 乙方责任

3.1 不得以任何理由任何方式向甲方、相关单位及其工作人员提供、赠送或给予回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等账外财产。

3.2 不得以任何理由任何方式为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

3.3 不得以任何理由任何方式为甲方或相关单位个人装修住房、婚丧

嫁娶、近亲属的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

3.4 不得以任何理由任何方式为甲方或相关单位组织有可能影响甲方公正执行商业活动的宴请、健身、娱乐等活动。

3.5 不得以任何不正当方式诋毁、排挤第三方，执行合同过程中不得以不正当手段获取不当利益，对知悉的甲方情况予以保密。

第四条 违约责任

4.1 甲方工作人员有违反本约定书第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

4.2 乙方工作人员有违反本约定书第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 其他

5.1 本约定书经双方签署后立即生效，有效期为双方签署之日起至租赁合同结束时止。

（本页无正文，下接签署页）

(本页无正文，下为签署页)

甲方代表（签字）：

地址：杭州市江干区婺江路 319 号蕙津大厦 B 座 17 层

电话：0571-87769570

日期： 年 月 日

乙方代表（签字）：

地址：

电话：

日期： 年 月 日