**房屋租赁合同**

甲方（出租人）：杭州萧山钱江世纪城城市运营有限公司

乙方（承租人）：

根据有关法律规定，甲、乙双方经协商一致就乙方承租甲方房屋事宜，订立本租赁合同，以兹恪守。

**第一条 租赁范围及用途**

1.1租赁房屋位于浙江省杭州市萧山区钱江世纪公园C区商业用房及C区地下停车场（以下简称该房屋），C区商业用房建筑面积为5472.77平方米，C区地下停车场建筑面积为27631.13平方米（租赁房屋实际面积与上述租赁面积有差异，以实际为准，但租金成交价不作调整）。租赁房屋包括项目涉及的房屋建筑物及其附属的设施设备，如走道、楼电梯间、卫生间等。

1.2 C区地下停车场由乙方统一管理，共计车位687个，其中120个车位甲方自用，甲方不支付车位管理费等费用。具体车位以交付时由甲方现场指定为准。

1.3本合同约定该房屋的功能用途为商业、停车性质，乙方不得擅自改变该房屋的功能用途。

**第二条 交付日期和租赁期限**

2.1甲方应于 年 月 日将符合本合同约定的租赁房屋交付给乙方使用，交付方式为甲方通知乙方办理接收手续，乙方同意按该房屋交付时现状承租。

2.2房屋租赁期为10年，自 年 月 日起至 年 月 日止。其中装修免租期九个月（ 年 月 日起至 年 月 日），免租期内乙方无需交付租金，但仍需承担其他费用（包括水电费、物业费等）。

2.3如乙方需继续承租的，则应当在租赁期届满的3个月前以书面形式向甲方提出续租申请，甲、乙双方协商后重新签订租赁合同。如双方协商不一致或者乙方未按照上述期限提出申请的，则视为乙方不续租。

**第三条 租金、物业费等费用的标准及其支付方式**

3.1租金：该房屋租金为 元/年（含税）计算，不含税价为 元/年。第一年、第二年、第三年租金不递增，年租金为人民币： 元(大写： )，其中增值税税额为 元/年。第四年起每年的租金在上一年度的基础上递增3%计价，第四年租金为人民币： 元(大写： )，其中增值税税额为 元/年。第五年租金为人民币： 元(大写： )，其中增值税税额为 元/年。第六年租金为人民币： 元(大写： )，其中增值税税额为 元/年。第七年租金为人民币： 元(大写： )，其中增值税税额为 元/年。第八年租金为人民币： 元(大写： )，其中增值税税额为 元/年。第九年租金为人民币： 元(大写： )，其中增值税税额为 元/年。第十年租金为人民币： 元(大写： )。其中增值税税额为 元/年。租赁期内标的房屋单位租金标准及年度租金详见附件一《租金支付明细表》，首年租金按年度结算，并在合同签订之日起15日内支付至杭交所指定账户，第二年起租金按半年度缴纳甲方，先缴后使用。年租金不包括物业管理费、水电费、停车管理费等其它费用。

3.2在本合同期限内，乙方应遵守物业管理各项制度，乙方使用租赁房屋所需支付的物业管理费、公共能耗费等由乙方自行与物业公司签订物业合同，物业管理的权利义务由乙方与物业公司自行协商确定，乙方需向物业公司直接支付相关费用。

乙方使用租赁房屋所需支付的水费、电费、有线电视费、网络通讯费等各项费用的计算与缴纳，由乙方按照政府相关职能部门或物业管理公司要求的日期和金额支付。

3.3乙方应缴纳上述租金费用汇至甲方的下列开户账户：

收 款 人：杭州萧山钱江世纪城城市运营有限公司

收款账号：19085301040008989

开户银行：中国农业银行萧山分行

**第四条 履约保证金**

4.1本合同签署后15日内，乙方应向杭交所指定账户交纳两个月租金 元（大写: ）作为履约保证金，履约保证金不计息。本合同终止或因任何原因提前解除后三十日内，甲方确认乙方按本合同10.1条的要求移交租赁房屋后，无息归还乙方。

4.2在本合同履行过程中，如有任何乙方在本合同项下应履行而未履行义务而导致发生包括但不限于违约金、损害损失赔偿的违约责任（不含应支付的租金和实际发生费用）的，甲方有权从履约保证金中予以扣除。在甲方扣除该保证金后，乙方须在十五日内重新向甲方补足该扣除部分的履约保证金。

**第五条 经营和守法责任**

5.1 乙方全权负责对租赁房屋进行专业运营和管理，负责做好包括但不限于商业用房装修、业态规划、市场招商、日常运营管理及地下停车场运营维护等各项工作，具体维护、维修和保养参照本合同6.2执行。乙方不得设立项目公司来运营管理该场地。

5.2 乙方承诺在承租期内将引进具有一定规模、知名度的品牌商，开设便利店建筑面积不少于 100 平方米，,咖啡馆建筑面积不少于 120 平方米,中式快餐建筑面积不少于 250 平方米，西式快餐建筑面积不少于 300 平方米，健身房不少于200平方米及其他休闲配套设施，引入的品牌需要有品牌证明或商标授权。乙方应于合同生效之日起8天内向甲方提交该租赁房屋的业态规划方案，方案中需明确引入的具体品牌、整体效果等。甲方对方案有否决权，乙方须在合同生效日起15天内与甲方确认业态规划方案，经甲方书面同意后方可实施。后续经营过程中，需引进新的业态、品牌等均需甲方书面同意。如未按时提交方案或提交的方案未经甲方同意开始实施的，乙方应进行整改更换，否则甲方有权解除合同。

5.3乙方承诺自本合同生效日起3个月内将有不少于商业用房建筑面积的25%的商铺进场装修，9个月内不少于商业用房建筑面积的60%的商铺进场装修。如乙方未按计划完成的，甲方有权解除合同并要求乙方按11.3条约定进行赔偿。

5.4乙方承诺遵守有关房屋使用和物业管理条例，支持和配合甲方对楼宇的服务与管理，不得设立私人会所（包括实行会员制的场所、只对少数人开放的场所、违规出租经营的场所），如拒不合作导致损害的，甲方有权终止合同。

5.5乙方不得经营国家明令禁止的项目、服务或产品，不得将此房屋用于从事产生环境污染、噪音、扰民等项目，不得从事网吧、棋牌室、舞厅、旅馆等，不得用作危险物品的存储仓库，不得从事其他各项可能妨碍与危害公共区域及居住区正常秩序与作息的项目。乙方因对外经营所发生一切纠纷与法律责任由乙方承担，与甲方无关。

5.6如乙方违反上述经营责任承诺而导致甲方对其他任何第三方承担责任发生损失的，甲方有权向乙方追偿。

5.7乙方应合法合规经营，自行办理经营所需的全部证照，不得利用租赁房屋从事违法犯罪活动。

5.8乙方承诺租赁房屋本身以及经营所需的财产险、 公众责任险、 机器设备损坏险等由乙方负责投保，保险受益人须为甲方，乙方投保后应将保单交甲方备案。保险期限届满的，乙方应及时续保。因乙方未及时购买保险造成损失的，由乙方承担。

5.9乙方承诺在本合同有效期内，若甲方需要转让、抵押出租房屋的，乙方无条件配合，但甲方应保证乙方在本合同项下的权利义务不受影响，且租赁房屋的受让人须承担甲方在本合同项下的权利义务。

5.10如遇亚运会停车需要，乙方承诺将无偿配合并免费提供停车空间，做好日常管理工作。如发生损失，甲方不予以赔偿。

**第六条 租赁物的维护、维修和保养义务**

6.1乙方在租赁期限内应爱护该房屋，因乙方使用不当出现损坏，乙方应负责修理或赔偿，也可请求甲方帮助联系落实维修单位或委托甲方管理处进行修护更换，相关费用由乙方负责承担。

6.2甲方仅负责该租赁房屋建筑结构和屋面、地面、墙面可能因结构性问题开裂、移位的定期检修。除此之外，该房屋的包括但不限于维护、维修、保养等责任，均由乙方自付费用承担。作为强调，本条规定的甲方的定期检修义务不包括墙体、地面装饰涂面的维护、维修和保养，该等墙体、地面装饰涂面的维护、维修和保养，配套设施设备如走道、楼电梯间、卫生间等清洁、维护、维修和保养，地下车库消防、监控的维护、维修和保养，地下车库地面、墙面等维护、维修和保养均属于乙方的义务范围。

6.3甲方有权检查、监督乙方履行该房屋的维护、维修、保养义务的履行情况。乙方须对甲方的检查、监督以及6.2条的定期检修义务予以配合。甲方应尽量减轻和避免对乙方经营的影响。

6.4该房屋出现损坏，无论是否属于甲方范围之内还是之外，乙方须应通知甲方，以便收集资料登记备案。乙方应对各种可能出现的故障和危险，在乙方义务范围内的，乙方应及时排除，以避免一切可能发生的隐患；在甲方义务范围之内的，如情况紧急来不及等待甲方处理的，则除及时通知甲方之外，乙方应立即采取措施，所发生的费用由甲方予以承担。

**第七条 安全管理**

7.1乙方在合同期间须严格遵守消防条例、物业管理条例、该房屋适用的物业管理的相关规章制度。其中消防必须按消防部门有关规定落实的防火安全措施，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。乙方应在该房屋内按有关规定配置灭火器，严禁将消防设施用作其它用途。该房屋内因维修等事务需进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须经消防主管部门批准。甲方有权根据需要检查租赁场地的防火安全，但应事先书面通知乙方，乙方不得无理拒绝或拖延。

7.2乙方不得在该房屋内存放易燃、易爆、易腐、有毒、有放射性等危险品以及盐渍、油类、水泥等易污染货物以及盗抢盗版侵权等违法货物，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。

7.3该房屋由乙方自行管理。如发生货物或物品被盗、丢失，或其他非乙方原因的损害，由乙方自行承担，甲方有义务协助物业公司向乙方及公安部门（必要时）提供监控信息等线索。

7.4在租赁期内由于乙方使用不当或管理不善而造成房屋结构破坏或引发火灾等情况，乙方应承担由此带来的直接和间接的全部赔偿责任。

**第八条 装饰装修、广告**

8.1在租赁期限内，若乙方须对该房屋租赁场地进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，经甲方书面同意后，由乙方自行向政府有关部门报批，甲方可协助乙方向有关部门递送、呈交相关资料文件，但不对结果负责。审核通过后乙方进场装修前须与甲方签署装修管理协议，并遵照执行。装修结束后须按规定审报验收，验收合格后方能入驻。

8.2乙方装修产生的建筑垃圾须按甲方或物业公司指定位置堆放，并在工程结束后三天内由乙方自行清理完毕，也可委托甲方清理，费用另计；逾期未清理的甲方将强行清理，因此而产生的费用全部由乙方承担。

8.3若乙方装修造成该房屋损坏或其他损失的，乙方负责维修并承担相应的费用。

8.4若乙方需在租赁范围内设立广告牌，或乙方需在租赁范围外周围设立广告牌，需经甲方书面同意后并按政府有关规定由乙方自行申报审批执行。所有因为设立广告之行为所引起的纠纷、责任均应由乙方自行承担费用处理和承担责任。

8.5乙方对租赁房屋的所有改造、装饰装修等所形成的附合资产（不含可拆除可移动的设施设备、装修附着物）在本合同提前解除或租赁期限届满后最终归甲方所有，甲方对乙方的投入不做补偿。

**第九条 租赁物的转租和分租**

9.1甲方同意按本合同第五条5.2约定对该租赁场地进行转租和分租，转租和分租需甲方书面同意。乙方应将其与受转租人之间的租赁合同提交甲方备案，并以书面保证受转租人同意遵守、履行本合同项下的全部条款、条件，在受转租人违反本合同条款或大楼规章制度时对受转租人行为承担连带责任。

**第十条 租赁物的归还**

10.1乙方在合同终止后应按以下要求向甲方归还租赁房屋：（1）所有乙方应支付的租金、实际发生费用、因违约而须承担的所有责任已经全部清结；（2）按现状交付，并将租赁房屋清扫干净。如甲方要求恢复交付时原状的，则按照交付时原状归还；（3）确保在本合同终止时附属设施处于可靠运行状态；（4）乙方使用的车位一并退还；（5）公司注册地址迁出甲方所在地。

10.2该房屋归还日按照如下方式确定：（1）未发生提前终止的，则为租赁期限届满时；（2）发生提前终止的，则提前至终止之日起第10天。

10.3如乙方未按照合同10.1、10.2条的约定归还租赁物的，由此给乙方造成的损失，甲方有权要求乙方进行赔偿。

10.4如乙方履行本合同10.1条之义务，则甲方应在该房屋归还日签署该房屋归还确认书，确认乙方已在该房屋归还日履行完毕归还义务。

**第十一条 违约责任**

11.1除非本合同另有约定，若有一方违反本合同下的任何义务、承诺或保证的（下称“违约方”），其他方（下称“守约方”）可发出书面通知要求违约方消除违约情形。违约方应当承担继续履行、采取补救措施等违约责任，给守约方造成经济损失的，应承担赔偿责任，限期拒不改正的，守约方有权解除本合同。

11.2乙方未在本合同约定的时间支付租金和相关费用，甲方自逾期日起每日按未支付金额部分的千分之五向乙方收取违约金，直到交清为止。

11.3若乙方有下列行为之一的，甲方有权向乙方发出书面通知解除本合同，没收履约保证金，收回该房屋，并要求乙方赔偿因此给甲方造成的全部损失。

（1）逾期交纳房租和其他各项费用超过30天的；

（2）未经甲方书面同意，改变本合同约定的租赁用途，或擅自进行装修改建的；

（3）未按本合同9.1条约定转租和分租的；

（4）未按本合同5.2条约定向甲方确定业态规划的；

（5）未按本合同5.3条完成装修进场进度的；

（6）乙方违法经营或经营行为严重影响周边居民或商户正常生活经营的，经甲方要求整改，在期限内未予整改完成的；

（7）利用该房屋存放危险物品或进行违法活动；

（8）乙方未取得相关经营许可、违反经营被依法查处的；

（9）因乙方或乙方利用租赁房屋设立的经营主体原因导致租赁房屋被第三方毁损或影响正常使用的；

（10）因乙方或乙方利用租赁房屋设立的经营主体与第三方发生纠纷，被提起诉讼、提起控告或被举报投诉一年内累计达五次及以上的。

11.4乙方退租后，不得以装修转让为由拖延腾空房屋时间，若乙方逾期返还房屋的，应按本合同约定租金标准的1.1倍向甲方支付占用租赁物期间的使用费，并承担由此给甲方带来的其他经济损失。逾期超过30日的，甲方有权自行实施收回场地的行为，屋内物品视为乙方自动放弃。

11.5除本合同约定可以解除或终止合同的情况外，任何一方提前解除本合同的，应向对方支付违约金，违约金为该年度租金总额的20%。

**第十二条 补充条款**

12.1本合同有效期内，甲、乙双方经过协商达成一致可以书面方式修改、变更及提前终止本合同。

12.2甲乙双方协商一致，在签订本合同之后与所在楼宇的物业公司签订物业服务补充协议。

**第十三条 附则**

13.1本合同规定任何一方发出的通知或通讯，应以中文的书面文字为准，通知日期以通知发出日为准，收件地址以本合同载明的地址或者已经以书面方式通知对方改变过的地址为准。

13.2若乙方在租赁期间变动租赁面积的，双方应签订补充协议进行明确，其中保证金也随之变动，多退少补。

13.3本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决；若协商不成的，依法向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

13.4本合同未尽事宜，经双方协商一致，可订立补充协议。本合同补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分。

13.5本合同连同附件正本一式伍份，甲、乙双方各执贰份，杭交所留存壹份，经双方签字或盖章后生效。

**第十四条 合同附件**

附件一：《租金支付明细表》

（以下无正文）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

授权代表（签字）： 授权代表（签字）：

签订日期： 年 月 日

附件一：租金支付明细表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 租赁年度 | 期数 | 使用期限 | 租金费用（元） | 付款日 |
| 第一年 | 第一期 |  |  | 连同保证金在合同签订15日内 |
| 第二年 | 第一期 |  |  |  |
| 第二期 |  |  |  |
| 第三年 | 第一期 |  |  |  |
| 第二期 |  |  |  |
| 第四年 | 第一期 |  |  |  |
| 第二期 |  |  |  |
| 第五年 | 第一期 |  |  |  |
| 第二期 |  |  |  |
| 第六年 | 第一期 |  |  |  |
| 第二期 |  |  |  |
| 第七年 | 第一期 |  |  |  |
| 第二期 |  |  |  |
| 第七年 | 第一期 |  |  |  |
| 第二期 |  |  |  |
| 第八年 | 第一期 |  |  |  |
| 第二期 |  |  |  |
| 第九年 | 第一期 |  |  |  |
| 第二期 |  |  |  |
| 第十年 | 第一期 |  |  |  |
| 第二期 |  |  |  |