

房屋租赁合同

标的名称：杭州市拱墅区朝晖路 198 号杭苏饭店附房 1-3 楼 5 年租赁权



合同使用须知

一、本合同文本是根据《中华人民共和国民法典》和杭州产权交易所相关交易规则制定的示范文本。合同条款均为示范性条款，仅供房屋租赁各方当事人选择采用。当事人可按照实际情况在本合同文本基础上修改、调整或补充。

二、为更好地维护合同各方当事人的权益，签订时应当慎重，力求具体、严密。对于不涉及本合同条款所述情形的事项，可用“本合同不适用此条款”表示，或直接删除有关条款。

三、杭州产权交易所郑重声明：本合同系示范文本，仅供在本交易所进行房屋租赁的双方根据实际情况选择使用。本交易所不因制作和/或提供本合同范本而承担任何保证义务，包括但不限于保证本合同范本条款内容完备、保证交易双方签约目的的真实、保证交易双方的签约主体资格适格、保证交易双方为签订本合同而做出的声明及承诺以及提供的文件资料真实准确等一切保证责任。

出租方（以下称“甲方”）：

注册地/住所：

法定代表人：

电话：

承租方（以下称“乙方”）：

注册地/住所：

法定代表人：

电话：

鉴于：

1、甲方为于 1998 年 09 月 07 日依据中华人民共和国法律设立并合法存续的民事主体，统一社会信用代码：91330103704233822L；

2、本合同所涉及之租赁房屋：是由甲方依法所有的杭州市拱墅区朝晖路 198 号杭苏饭店附房 1-3 楼（以下称“标的房屋”）；

3、乙方为依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的（性质）的企业或机构，统一社会信用代码：_____；

4、甲方拟出租其合法持有的标的房屋；乙方拟承租上述标的房屋。

5、本合同项下标的房屋已于____年____月____日经杭州产权交易所（以下称“杭交所”）公开发布房屋出租信息披露公告，公告期间只产生乙方一个意向承租方，由乙方承租本合同项下标的房屋。

或：本合同项下标的房屋已于____年____月____日经杭州产权交易所（以下称“杭交所”）公开发布房屋出租信息披露公告，公告期间产生____个意向受让方。杭交所于____年____月____日以在线报价方式组织各意向承租方竞价，由乙方承租本合同项下标的房屋。

根据《浙江省农村集体资产管理条例》、《杭州市人民政府办公厅关于规范杭州市农村产权交易管理的若干意见》、《拱墅区股份经济合作社集体资金、资产、资源管理办法（试行）》等相关法律、法规、规章的规定，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，经友好协商，就甲方向乙方出租其拥有的标的房屋相关事宜达成一致，签订本房屋租赁合同（以下称“本合同”）如下：

第一条 房屋基本情况

1.1 本合同项下标的房屋坐落于杭州市拱墅区朝晖路 198 号；建筑面积：1283.82 平方米（具体面积以实物现状为准）。

1.2 标的房屋无设定抵押。

1.3 标的房屋原租赁合同未到期。

1.4 标的房屋现有装修及设施、设备情况：以现场展示为准。

第二条 租赁期限

2.1 标的房屋租赁期共 5 年，自 2024 年__月__日至 2029 年__月__日止。

第三条 租赁用途

3.1 标的房屋用途为：符合国家相关政策的业态。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前，不得擅自改变标的房屋的用途，且乙方使用标的房屋不得违反国家有关法律法规的规定，否则乙方承担全部法律责任和后果。

3.2 标的房屋相关证照由乙方自行向行业主管部门申报审批，办理相关审批以达到可经营的法定许可为准，甲方予以配合相关工作，涉及费用由乙方承担。若由于甲方提供的资料和租赁房屋现状原因导致乙方不能通过相关登记、审批等手续的，甲方不承担任何责任。

第四条 租金及支付方式

4.1 租金标准：第一年租金人民币（大写）_____元（即：人民币（小写）_____元）。自第二年起，每年租金在上一年度基础上递增 3%。

4.2 其他应支付款项

乙方应支付履约保证金人民币（大写）壹拾肆万元（即：人民币（小写）140000 元）。该履约保证金不是乙方的租金、物业服务费，仅是乙方履行《房屋租赁合同》的义务的担保。

4.3 支付时间及支付方式：首期租金为第一年租金计算的六个月租金，后续

租金按半年结算，先付款后使用。

乙方应在本合同签署之日起3个工作日内付清交易服务费、履约保证金和首期租金等交易资金（本合同签署当日，乙方交纳的交易保证金人民币（小写）840000元依次冲抵交易服务费、履约保证金和首期租金）。乙方应将上述款项支付至杭州产权交易所指定结算账户（户名：杭州产权交易所有限责任公司；开户行：杭州银行市民中心支行；账号：3301040160002045899）。

之后的各期租金在上个付费周期届满日的1个月前由乙方直接将租金打入甲方指定账户（户名：杭州市下城区朝晖街道河东村经济合作社；开户行：杭州联合农村商业银行股份有限公司中山支行；账号：201000292000809）。

4.4 租赁期满或本合同解除后，履约保证金除抵扣应由乙方承担的费用外，剩余部分应在乙方向甲方交回标的房屋及其内设备设施，注销以标的房屋为营业地的相应的证照，并结清所有账务的情况下的5个工作日内，由甲方无息退还给乙方。

4.5 租赁期间，因租赁产生的所涉及的一切税费，由甲、乙双方按照国家规定各自承担。

4.6 租赁期间，标的房屋发生的水、电、燃气、暖气、通讯、收视、互联网、卫生、物业管理费以及房屋、附属物、相关设施设备的日常维修费等所有费用，均由乙方承担，并按照相关规定直接向有关管理单位交付。

第五条 房屋交付及收回

5.1 本次出租标的的交接，在甲方与乙方之间进行。具体如下：

（1）如原承租方获得出租标的的，签订《成交通知书》、《房屋租赁合同》并付清首期租金、履约保证金和交易服务等交易资金，即视作甲方已完成出租标的的交付。

原承租方未获得出租标的的，因租赁房屋的原承租方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》。实际交付时，由乙方和甲方签署房屋移交确认书，明确租期起始时间。

乙方在不违反法律、法规的情况下自愿清退租赁房屋的原承租方的，甲方给

予协助。在租赁房屋的清退过程中，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。

(2) 如乙方逾期付款，甲方有权延期交房，乙方每日按逾期额的千分之五向甲方支付违约金。逾期付款超过 20 天，视乙方根本违约，甲方有权单方面解除已签订的《房屋租赁合同》，乙方已支付的交易资金不予返还。

5.2 甲方应保证标的房屋交付乙方之前的水、电、燃气、暖气、通讯、收视、互联网、卫生、物业管理费等费用予以结清。

5.3 如确有特殊原因需要延迟移交标的的，甲方则另行通知乙方，租赁期限将相应顺延，以实际交付日起算租赁期限。

5.4 租赁期满或本合同解除之日起 5 个工作日内乙方应返还标的房屋及其附属设施、设备，搬离属于乙方的有关设施设备及财物并保持场内建筑的完好状态，且不得向甲方提出任何补偿要求。

5.5 乙方逾期未搬离的，甲方有权自行处理，涉及相关费用在履约保证金中扣除，不足部分由乙方承担。

5.6 交付按移交时现状进行，不保证装修、附属物、相关设施设备的完好。

第六条 房屋转租

6.1 房屋租赁期间，未经甲方书面同意，乙方不得转租。

第七条 所有权变动

7.1 租赁期内甲方转让标的房屋的，甲方应当提前 10 日通知乙方，乙方在同等条件下享有优先于第三人购买的权利。

7.2 租赁期内标的房屋所有权发生变动的，本合同在乙方与新所有权人之间具有法律效力。

第八条 甲方承诺

8.1 甲方保证对标的房屋拥有合法、有效的处分权。

8.2 甲方保证向乙方出示营业执照和房屋所有权证并提供复印件备查，为签订本合同之目的向乙方提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的。

8.3 签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得，本合同成立的前提及先决条件均已满足。

8.4 标的房屋没有违反对甲方具有约束力的公司章程、所签署的合同、协议及所有法律文件。甲方承诺按照本合同约定的交付方式及时将标的房屋交付给乙方。

第九条 乙方承诺

9.1 乙方保证具有签订和履行本合同的能力。

9.2 乙方承诺竞租报名所提交的资料和符合承租条件的有关证明均为真实、合法、有效，保证向甲方出示营业执照并提供复印件备查。

9.3 乙方承诺：同意在租赁期间甲方有权将标的房屋抵押或进行出售，同意配合出具相关同意证明和承诺书（但证明和承诺书不要求乙方放弃承租权或其他合同权利，乙方也不以此为由提出终止租赁合同而免责）。

9.4 乙方须自行承担租赁经营期间对外发生的全部债务及责任，并确保不对甲方权益造成不利影响。

第十条 合同的变更和解除

10.1 经甲乙双方协商一致，可以变更或解除本合同。

10.2 有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

（1）标的房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

（2）标的房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；

（3）因自然原因导致标的房屋毁损、灭失，或者被鉴定为危险房屋的；

因上述原因而解除合同的，租金按照实际租赁时间计算，不足整月的，按天计算，多退少补。若因前款第（1）、（2）项解除合同，对标的房屋装修、装饰所获得的拆迁补偿由乙方享有。

第十一条 合同期满

11.1 合同到期前，乙方若愿意继续承租的，应按照国有资产出租的有关规定参加新一轮标的房屋招租；若乙方未能竞得，应按约定及时清场搬离，归还甲

方标的房屋。

第十二条 特别事项说明

12.1 乙方应遵守中国有关环境保护、卫生、防疫、文化、治安管理在内的法律、法规，尊重社会公德，负责治安综合治理、消防、安全和保卫工作。在租赁期内发生安全事故，由乙方负全部责任。

12.2 乙方如对房屋进行室内外装修，须事先征得甲方的书面同意后，方可施工。此施工如需向政府相关部门报批，可以以甲方的名义申报，但报批、验收工作及费用由乙方承担，甲方予以协助。

12.3 标的房屋的内部装修不能改变房屋的原主体结构，如乙方未经甲方同意以及相关部门的批准就对租赁房屋实施装修改造，甲方有权要求乙方立即中止，由此产生的后果由乙方负责。改造完成后，未经相关部门验收合格及甲方书面同意，不得使用。

第十三条 违约责任

13.1 乙方未按本合同约定期限足额支付交易服务费、履约保证金和首期租金的，乙方已付的款项不予返款，且每逾期一日，应按逾期额千分之五偿付违约金。逾期付款超过 20 个工作日的，甲方有权解除本合同。

上述不予返款的款项先用于支付杭交所应收取的服务费，剩余款项作为对甲方的赔偿，不足以弥补甲方损失的，甲方可继续向乙方追偿。

13.2 租赁期内，乙方有下列行为之一的，视乙方违约，甲方有权终止本合同，收回该房屋，并追偿（如查实有转租、转让、转借等情形的）违约所得，由此而造成甲方损失的，应按首年租金的 50% 向甲方支付违约金：

- （1）擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋进行违法违规活动的；
- （2）未经甲方同意，擅自拆改变动房屋结构，或损坏房屋，且经甲方书面通知，在限定时间内仍未纠正并修复的；
- （3）未经甲方同意，乙方将房屋转租、转让、转借他人或调换使用的；
- （4）乙方不按约定交付租金超过 20 个工作日的；
- （5）乙方未按要求做好租赁房屋的安全工作，在各类安全检查中有重大安全隐患，经要求整改，拒不整改或整改多次仍不符合要求的。

13.3 租赁期内，如乙方因生产经营困难需要解除租赁合同，需提前 6 个月向甲方提出书面申请并积极配合甲方重新招租。待甲方同意后，双方可解除租赁合同，乙方需向甲方支付首年租金计算的一个月租金作为违约金。

第十四条 通知与送达

14.1 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传递。派人送交，签收时生效；如邮政局传送，则于送达时视为正式送交。更改地址要在 5 日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 5 日视为送达。

双方通讯地址如下：

甲方：

地址：

电话：

邮编：

传真：

乙方：

地址：

电话：

邮编：

传真：

第十五条 适用法律及争议解决方式

15.1 本合同及产权交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

15.2 有关本合同的解释或履行，当事人之间发生争议的，应由双方协商解决；协商解决不成的，任何一方均可依法向甲方所在地人民法院起诉。

第十六条 合同的生效

16.1 本合同自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。

第十七条 其他约定事项

17.1 甲、乙双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本合同的附件。本合同的附件与本合同具有同等的法律效力。

17.2 乙方在本次房屋租赁过程中依照房屋租赁信息披露公告要求，递交的承诺函等文件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

17.3 本合同一式肆份，甲、乙双方各执壹份，杭交所留存壹份，其余用于办理房屋租赁的审批、登记使用。

（以下无正文）

甲方：（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

乙方：（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

签约地点：

签约时间： 年 月 日