

房屋租赁合同

出租方：杭州星桥股份经济合作社（以下简称甲方）

统一社会信用代码：91330105704247386C

注册地址：浙江省祥符镇星桥村

承租方：（以下简称乙方）

统一社会信用代码：

联系地址：

担保方：（以下简称丙方）

统一社会信用代码：

联系地址：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙丙三方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，同意就下列房屋租赁事项，订立本合同，并共同遵守执行。

第一条 租赁房屋情况

甲方将杭州市拱墅区星桥锦绣嘉苑共 28 套商业房地产，建筑面积约 5829.47 平方米商铺租赁给乙方，现毛坯空置，具体包括以下房产：

序号	具体位置（杭州市拱墅区）	门牌号	建筑面积（m²）
1	星桥锦绣嘉苑 11 幢	祥茂路 41 号	78.36
2		祥茂路 43 号	351.01
3		祥茂路 45 号	130.39
4		祥茂路 47 号	84.48
5		祥茂路 49 号	306.83
6		祥茂路 51 号	219.44
7		祥茂路 53、55 号	333.59
8		祥茂路 57 号	178.52
9	星桥锦绣嘉苑 17 幢	祥茂路 25 号	197.25
10		祥茂路 27 号	229.21
11		祥茂路 29、31 号	154.12
12		祥茂路 33 号	310.83
13		祥茂路 35 号	216.98
14		祥茂路 37、39 号	337.81
15	星桥锦绣嘉苑 20 幢	祥茂路 13、15 号	343.95

16		祥茂路 17、19 号	184.07
17		祥茂路 21 号	204.42
18		祥泰街 760 号	182.09
19		祥泰街 762 号	165.37
20		祥泰街 764、766 号	322.82
21		祥泰街 768 号	160.04
22	星桥锦绣嘉苑 21 幢	祥泰街 770 号	154.4
23		祥泰街 772 号	191.61
24		祥泰街 774 号	193.77
25		祥泰街 776 号	137.39
26		祥泰街 778 号	140.2
27		祥泰街 780 号	160.09
28		祥泰街 782 号	160.43
合计	-	-	5829.47

若本次租赁房屋的实际面积与上述明示的租赁面积有差异的，以实际面积为准，面积误差不调整租金、履约保证金和交易服务费。租赁房屋质量、具体位置、房屋面积和土地面积等以现场实际为准。

第二条 租赁期限

该房屋租赁租限自 202 年 月 日起至 202 年 月 日止，其中：202 年 月 日至 20 年 月 日为装修期，免租期 3 个月，实际租金付款周期为 9 年，详见下款。

第三条 房屋的租金和支付方式

9 年房屋租金合计为¥ 元(大写：)。付款帐户为户名：杭州星桥股份经济合作社，账号：201000006105846，开户银行：杭州联合银行祥符支行，甲方收到款项后可开具发票给乙方。

乙方签署《成交通知书》、本合同之日，其交纳的交易保证金扣除交易服务费后自动转为履约保证金及首期租金，不足部分在本合同签署之日起 5 个工作日内补足，多余部分自动转为相应预缴租金。

杭交所在收到乙方支付的款项后在指定的时间内将已收款项划转至甲方指定账户。

后续房屋租金由乙方直接支付给甲方，租金每半年支付一次，提前一个月支付，先付后用。

租赁期内，租金每 3 年一递增，递增幅度为 5%。(即：第一年至第三年的租金为____万元/年，第四年至第六年的租金为____万元/年，第七年至第九年的租金为____万元/年)。每年租金付款时间具体如

下:

租期	租金支付时间	租金(元)	交款租金对应的租赁时间
1	202 年 月 日前支付		202 年 月 日至 202 年 月 日
2	202 年 月 日前支付		202 年 月 日至 202 年 月 日
3	202 年 月 日前支付		202 年 月 日至 202 年 月 日
4	202 年 月 日前支付		202 年 月 日至 202 年 月 日
5	202 年 月 日前支付		202 年 月 日至 202 年 月 日
6	202 年 月 日前支付		202 年 月 日至 202 年 月 日
7	202 年 月 日前支付		202 年 月 日至 202 年 月 日
8	202 年 月 日前支付		202 年 月 日至 202 年 月 日
9	202 年 月 日前支付		202 年 月 日至 202 年 月 日
合 计			

第四条 履约保证金及支付方式

1、乙方承租的房屋,履约保证金为¥750000.00元(大写:人民币柒拾伍万元整),该履约保证金不是承租方租金、物业服务费,仅是承租方履行《房屋租赁合同》的义务的担保。

2、乙方租赁该房屋需自行承担水、电、物业管理等相关费用,水、电费按日常使用数(计量)收费,乙方必须在每月规定时间内付清,否则甲方有权要求水电部门停电、停水,造成经济损失的由乙方负责承担,由此给甲方造成损失的,乙方还应承担赔偿责任。

3、履约保证金在租赁到期后,并在乙方结清物业管理费、水、电及各种费用、甲方收回房屋时,经甲方验收合格后在无损害房屋的情况下一次性退还给乙方押金本金,不计利息。

4、如果乙方不及时结算上述费用,甲方有权在履约保证金中直接扣缴,乙方应在甲方通知后3日内补足,否则每逾期一天,未补足金额按每天万分之五支付违约金。

5、乙方必须按期付清(交纳)租金,逾期七天不交,乙方无条件同

意甲方无偿收回全部所有的房屋（包括进行停电、停水处理和乙方投入的不动产及装璜无偿同意归甲方所有），造成的一切经济损失（包括乙方二次出租房屋的经营者经济损失）和法律责任全部由乙方承担。

第五条 关于经营业态

为规范经营管理，租赁房屋不得从事不符合工商注册登记要求和国家明令禁止生产、经营的行业。入驻企业应当符合国家环保、生产经营安全、城管、公安、消防、属地街道社区等相关部门的要求，必须办理营业执照，未经审批擅自开业经营的，按违约论处。出租用途要求：办公、教育培训、书吧、咖啡吧、零售烟酒店、服装店、化妆品店、药房、渔具店等，不得作为开设集贸市场、仓储物流、三合一生产场所；禁止设置、开办产生噪音、油烟、油污等污染物的企业，以及严重影响居民生活的废品店、旅馆酒店（住宿类）、歌舞厅和不锈钢加工店等业态；也不得作为生产、仓储、等用途，不接受涉及环境污染、噪音、存放危险品等承租。严禁从事国家明令禁止的行业，具体以国家政策及有关职能部门审批为准。

第六条 关于转租

乙方不得将商铺整体转租，如有部分转租需求，经出租方书面同意后方可按约定转租。乙方转租房屋的，必须遵循以下条款：

- 1、 承诺转租用途符合前款对经营业态的约定。
- 2、 乙方与第二承租方约定的转租期限不得超过本合同约定的承租期限，任何超出合同期限条款都将被视作违约条款，自始无效。
- 3、 转租合同内容不得超出本合同的相关条款的约定范围（租金不在约定范围内）。
- 4、 转租合同中须约定第二承租方不得将转租房产再次转租。
- 5、 乙方在租赁时或转租时，不能倚门设摊，按照统一的门店招牌尺寸，否则甲方有权要求乙方在3日内予以纠正，如乙方不及时纠正，乙方应赔偿甲方由此造成的损失，甲方有权扣收乙方履约保证金作为违约金。
- 6、 乙方在转租后，须将转租合同（原件一份）于每季度末集中交给甲方备案存档，同时甲方保留对该类文书真实性进行核实的权利。

7、对于有特殊审批要求（包括但不限于工商、环保、消防、治安、网监等等）的行业，乙方应当严格审核，如不符合职能部门审批条件的，乙方不得转租。

8、无论乙方是否提前终止本合同，乙方因转租行为产生的一切纠纷概由乙方负责处理，与甲方无关。

9、如因乙方违反上述有关转租的约定的，甲方可要求乙方在7日内予以纠正，如乙方不及时纠正，乙方应赔偿甲方由此造成的损失，甲方有权扣收乙方履约保证金作为违约金。

第七条 关于房屋移交

1、乙方按期付清全部款项后，甲方在5个工作日内将出租房屋交付乙方。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出租方支付违约金。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《房屋租赁合同》，乙方交纳的履约保证金不予返还。

2、交付按移交时现状进行，不保证装修、设施、设备的完好。

第八条 关于房屋装修

1、乙方（包括转租后的实际承租人，下同）在装修时，必须书面形式向甲方申请，若未得到甲方同意，乙方擅自装璜（墙体打空、彻墙、主体结构改变）所造成的一切安全后果由乙方负责承担全部安全责任 and 一切经济损失。

2、乙方或第二承租方如涉及改动房屋结构（符合建筑安全要求）的装修，应事先向甲方提交装修设计方案备案同意后进行。

3、本合同终止时，如乙方未能继续承租房屋的，房屋内所有可移动装修、设施、不可移动装修和添附物都须由乙方在5日内负责拆除，恢复原状（但不能影响建筑结构），甲方不承担任何费用。因拆、运所产生的所有费用均由乙方负责，如乙方未能在上述时间内拆运完毕的，甲方有权从房屋出租押金中扣除足以支付拆、运的相关费用。

第九条 乙方的责任

1、乙方负责办理租赁房屋经营所需的或可能发生的所有申请报批手续，并应在取得所有必要的政府有关部门规定的验收合格证书（包括但不限于二次装修消防验收合格证书、环保批文及营业执照等）后方可正式投入商业使用。办理上述证照及许可批文所发生的一切费用

由乙方承担。

2、乙方保证所租赁房屋仅作为其从事营业执照范围内经营活动的使用，并在开业前向甲方提交有关的法律文件，如营业执照、法定代表人身份证、法人委托书及其他有关文件。

3、未经甲方书面同意，乙方不得将房屋抵押、转让、转借他人调换使用。否则由此造成的损失均由乙方自负。

4、乙方存放于租赁房屋内的商品、物品由乙方自行保管，乙方自行负责租赁房屋内部的消防和安全保卫工作，甲方不承担乙方租赁房屋内乙方的客商、顾客的人身、财产的保管保险保障义务。

5、租赁期内，乙方不得擅自改变房屋的使用性质。

6、出租房屋在使用过程中的普通日常维修责任由乙方承担，费用也由乙方负责支付。涉及建筑物主体部分的自然损坏维修责任由甲方承担，费用由甲方负责支付，如因乙方野蛮装修或人为故意等因素造成的房屋损坏，甲方不负责维修，由乙方承担一切责任。

7、乙方擅自改变房屋结构或在租用时因使用不当造成房屋主体或门窗、电力、消防设施等损坏的，乙方应立即负责修复并承担由此引起的一切经济损失，乙方添加的设施及装修由乙方自行负责。

8、乙方如需对房屋进行重新装修或增扩设备时，应事先征得甲方书面同意，并按规定向有关部门办理申报手续并批准后，方可执行（费用由乙方自理）。

9、乙方未经甲方同意中途擅自退租的，视为乙方违约，乙方所交租金及履约保证金均不予退回，并应当按9年租金总额的20%向甲方支付违约金。

10、乙方应当严格遵守本合同第五条约定的经营业态，如乙方在承租房屋内从事限止的经营业态，或在经营过程中产生声、光、气味污染或存在治安、消防隐患的，引起住户投诉导致不能继续正常经营的，责任由乙方负责，如住户投诉强烈无法解决，乙方必须改变经营业态，否则应当承担违约责任，甲方有权解除租赁合同并不退还乙方已付租金（含履约保证金）。

11、乙方必须遵守合同条款，如违约并在接到甲方通知后，未及时整改的，甲方有权收回房屋（包括乙方再次对外出租房屋）的权力；所造成的一切经济损失（包括乙方二次出租房屋的单位所造成的经济

损失)和法律责任全部由乙方承担,甲方概不负责。

第十条 甲方的责任

1、甲方按现状向乙方交付房屋,自本合同租期起始日,甲方向乙方让渡房屋使用权,视为已完成房屋交付责任。

2、租赁期内,甲方无正当理由,提前收回房屋的,甲方应当按9年租金总额的20%向乙方支付违约金并退回已收的剩余日期房租,本合同第十一条约定的情况除外。

第十一条 国家征收

在租赁期间内,如遇到国家征地拆迁、国家政策等原因,不可抗拒的自然灾害,导致合同不能履行时,双方无条件服从,并乙方无条件按时搬迁腾空,否则造成甲方经济损失由乙方全部承担,本合同自行终止其租费按实计算支付,造成经济损失的各自承担(包括乙方投入的装潢及设备经营损失和乙方转租单位或个人的投入装潢及设备经营损失)。租赁到期后,乙方不续租,乙方所投入的装潢及不动产自行拆除或者租赁到期5日后自动无偿归甲方所有。

第十二条 乙方在租赁期限内,丙方愿意对乙方履行本合同提供担保责任。如乙方发生违约,丙方愿意作为保证人对乙方的相应债务承担连带责任保证。

第十三条 特别约定

乙方在承租期间,严禁将商铺进行整体转包、肢解分包,不得以成立控股公司或其他形式更换经营主体,若乙方违反约定,所造成的一切经济损失和法律责任全部由乙方承担,甲方概不负责。

第十四条 合同争议处理方式

因履行本合同发生的争议,由当事人协商解决,协商不成的,依法向房屋所在地人民法院起诉。

第十五条 其他

1、本合同未尽事宜,经甲乙双方协商一致,可订立补充条款,但补充条款应符合国家、省、市有关房屋租赁管理有关规定,与本合同具备同等法律效力。

2、涉及到有关部门办理租赁的审批手续,乙方自行办理,费用由乙方承担,甲方负责提供相关的资料和证明。

3、租赁期间,乙方必须遵守当地小区物业公司的有关规定,按

时缴纳物业服务费用。

4、如因不可抗力的原因而使所租赁房屋及其设备损坏的，双方互不承担责任。

5、租赁期满或租赁提前终止的，乙方应在租赁期满或租赁提前终止后5日内归还该房屋。如乙方逾期不归还的，则每逾期一天应向甲方支付当年日租金5倍的非法占用费。

6、租赁期满租赁关系自动终止的，乙方在同等条件下有优先续租权。

第十六条 本合同一式柒份，甲方叁份，乙方贰份，丙方壹份，杭交所壹份，经三方当事人代表人签名并加盖公章后生效。

甲方（盖章）：杭州星桥股份经济合作社

代表签字：



联系方式：

乙方（盖章）：

代表签字：

联系方式：

丙方（盖章）：

代表签字：

联系方式：

签约时间：2023 年 月 日