

房屋租赁合同

出租方：杭州方家埭股份经济合作社（以下简称甲方）
统一社会信用代码：9133010570424728XX
注册地址：拱墅区祥符镇方家塘

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方家花苑共 10 套商业房地产租赁给乙方，具体包括以下房产：

坐落	产权证号 浙	权利人	权力性质	建筑面	土地面	用途
杭州市拱墅区	(2019) 不动产权			积 (m²)	积 (m²)	
方家花苑商铺 1-3	第 0272178 号	杭州市拱 墅区农转 居多层公 寓建设管 理中心	划拨/动迁 房	357.15	105.9	商服用地/非 住宅
方家花苑商铺 4-9	第 0272175 号		划拨/动迁 房	558.73	165.7	商服用地/非 住宅
方家花苑 商铺 10-13	第 0272177 号		划拨/动迁 房	390.19	115.7	商服用地/非住 宅
方家花苑商铺	第 0272174 号		划拨/动迁	721.4	213.9	商服用地/非住

14-21			房			宅
方家花苑商铺 22-23	第 0272180 号	杭州市拱墅区农转居多层公寓建设管理中心	划拨/动迁房	193.65	57.5	商服用地/非住宅
方家花苑商铺 24	第 0272176 号		划拨/动迁	102.61	30.5	商服用地/非住宅
方家花苑商铺 25-32	第 0272173 号		划拨/动迁房	763.8	226.4	商服用地/非住宅
方家花苑商铺 33-39	第 0272172 号		划拨/动迁房	628	186.2	商服用地/非住宅
方家花苑商铺 40-44	第 0272179 号		划拨/动迁房	365.22	108.3	商服用地/非住宅
方家花苑东区塘萍路侧东门南侧第一间		杭州方家埭股份经济合作社		300		
合计				4380.75	1210.1	

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。乙方在竞价前已经了解并现场勘察过该房屋，对该房屋的土地性质、建设审批、权属、周边环境、位置、空间、结构、朝向及外立面、设施设备、采光、通风、噪音、使用功能等均已充分了解，上述相关影响以及优劣势已经整体反映在租金价格中。

第二条 租赁期限

租赁期限 9 年，以实际交付日起算。实际交付日起满 9 年之日为租赁期限届满之日。

该房屋租赁租限自 202 年 月 日起至 203 年 月 日止，其中：202 年 月 日至 20 年 月 日为免租期，免租期 1 个月，免租期计入总租赁期限。承租方无需向出租方支付免租期免租租金，免租期免租租金在首期支付租金时抵扣。非因甲方根本违约致使本合同提前解除或终止的，免租期内免除的租金不再免除，乙方应在本合同提前终止或解除之日补足免租期内免缴的租金。

实际租金付款周期为 8 年 11 个月，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:_____),
扣除 1 个月免租期后实际应付的房屋租金合计为¥_____元(大
写:_____)。付款帐户为户名:_____, 账
号:_____, 开户银行:_____, 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, 首年租金支付方式为一年
一付, 自第二年起租金每半年支付一次, 提前一个月支付, 先付后用。

租赁期内, 前三年租金不作调整, 自第四年起租金每 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)。每期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
10	202 年 月 日前支付		202 年 月 日至 202 年 月 日

11	202 年 月 日前支付		202 年 月 日至 202 年 月 日
12	202 年 月 日前支付		203 年 月 日至 203 年 月 日
13	203 年 月 日前支付		203 年 月 日至 203 年 月 日
14	203 年 月 日前支付		203 年 月 日至 203 年 月 日
15	203 年 月 日前支付		203 年 月 日至 203 年 月 日
16	203 年 月 日前支付		203 年 月 日至 203 年 月 日
17	203 年 月 日前支付		203 年 月 日至 203 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¥1000000.00元（大写：人民币壹佰万元整），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（物业管理费收费标准和支付方式按方家花苑业委会制定的小区收费标准为准，租期内如遇小区业委会同意调整物业费价格的，按调整后的价格收取），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一一次性退还给乙方履约保证金本金，不计利息；如房产、原始设施存在损坏的，乙方应按甲方书面要求修复或恢复，如乙方不予修复或恢复的，甲方有权从履约保证金扣除恢复或修复的相关费用。

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，否则每逾期一天，以逾期金额

为基数按每天万分之五支付违约金。逾期七天不交，视为乙方根本违约。

第五条 租赁用途

仅用于符合法律、法规、政策规定的用途，同时应遵守如下约定：禁止新增重餐饮（新增小餐饮的必须符合职能部门的要求）；禁止开设大型集贸市场、三合一生产场所；禁止开办产生噪音、油污、油烟等污染环境的业态；禁止影响居民生活的废品店、歌舞厅、大型娱乐会所和不锈钢加工店等业态；禁止用于生产、存放、销售伪劣假冒、有毒、辐射和易燃易爆物品等危险品；禁止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。

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，视为乙方根本违约。
- 6、 乙方在转租后，须在两个工作日内将转租合同（原件一份）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，视为乙方根本违约。

10、乙方应在转租租约中须列明，若乙方与甲方提前终止本合同，乙方与次承租方的转租租约应同时终止，

11、租赁期限届满后，甲方有权无条件收回租赁房屋，乙方应将租赁房屋如期交还给甲方。

12、未经一方书面同意，另一方不得把本合同项下的全部或部分权利、全部或部分义务转让给第三方，否则视为根本违约。

第七条 关于房屋移交

本次租赁权的交接，在甲方与乙方之间进行。具体如下：

1、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，由甲方和乙方签署房屋移交确认书，明确租期起始时间。

2、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，出租方给予协助。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。

3、甲方应保证标的房屋交付承租方之前的水、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。

4、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、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 关于房屋装修等

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，经甲方事先同意并经小区物业公司备案后（主要是建筑安全和外观和谐统一）、缴纳装修保证金及装修垃圾清运费后，乙方可以在不影响房屋结构安全和消防安全的原则下对租赁物进行装修、改造和增设他物，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，任何装修设计及施工应遵守国家及地方政府有关规定，如需政府部门审批的，由乙方负责报地方政府相关部门批准并自行承担费用。

3、除地基基础质量缺陷等原因导致房屋被鉴定危房所需的维修由甲方负责并由甲方承担费用外，乙方所租赁的房屋及其附属设施、设备，其日常的检查、维修、保养等工作由乙方负责，费用由乙方承担。凡经乙方更换或增加的各项设施和设备，其检查、维修、保养等工作也由乙方负责并由乙方承担费用。

4、乙方若需增加设备及改变原设计用水口径、用电容量、接口位置等，应征得甲方同意，并按规定办理必要的审批手续，所有费用由乙方承担。

5、租赁期间，因乙方（包括乙方的雇员或顾客）使用不当或人为造成的，致使该房屋及其附属设施、设备损坏或发生故障的，均由乙方负责维修，并承担维修费用。

6、租赁期间，乙方必须按照法律法规做好与消防安全相关的一切工作（包括但不限于检查、维修、保养电路电线，配置、更新消防器材，必要的消防指导与培训），并由乙方负责承担费用这些工作所需的费用。租赁期间，如因发生火灾等原因导致租赁物损坏灭失或人身损害的，均由乙方承担全部责任；如依法需要甲方对外先行承担全部或部分责任的，则甲方承担责任后有权向乙方追偿遭受的全部损失。

7、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。乙方保证其利用经营的资产从事的一切商业活动符合法律、法规和政府有关部门的规定。乙方不得从事毒品、赌博、色情淫秽等法律禁止性的活动。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、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。

7、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）。

8、乙方未经甲方同意中途擅自退租的，视为乙方根本违约。

9、乙方应当严格遵守本合同第五条约定的经营业态，否则视为根本违约。

10、乙方必须遵守合同条款，如乙方有本合同约定的根本违约外的其他违约行为，经甲方通知纠正后10日内未予以纠正的，亦视为乙方根本违约。

11、乙方应当做好门前三包、综合治理及安全、保卫等工作，乙方自行使用或转租房产时，应确保店名广告或外墙广告等设施保持统一标准。乙方应执行当地有关部门规定并承担全部责任、费用，服从甲方监督检查。租赁期间，如因食物中毒、工伤事故等原因导致人身损害的，均由乙方承担全部责任；如依法需要甲方对外先行承担全部或部分责任的，则甲方承担责任后有权向乙方追偿遭受的全部损失。

12、经营中遇到噪音、油烟等导致的信访投诉，乙方有义务按职能部门或甲方的要求和期限内（如职能部门未规定期限的，则在乙方收到职能部门或甲方要求后10个工作日内）妥善解决，如乙方拒不处理或在期限内未妥善解决的，甲方有权不经通知代为处理，所产生的费用按两倍由乙方负责承担，甲方也有权视为乙方存有根本违约行为。

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。

第十一条 双方其他权利和义务

（一）甲方的权利和义务

1、甲方应保障乙方对出租房产合法使用权，并在租赁期内不得将出租房产重新出租给任何第二承租方。

2、甲方不得干涉乙方的正常经营管理。

3、在乙方提出书面要求时，协助乙方督促物业公司对出租房产的公用位置和设备作定期安全检查保养和维修，或协助乙方与物业管理公司协商解决有关物业管理的问题。

4、考虑到甲方是集体企业等因素。双方同意租赁期限届满后乙方对该房屋不享有优先承租权。

（二）乙方的权利和义务

1、乙方有义务为其在出租房产内进行经营取得一切必要的合法证件。

2、乙方应在出租房产内依法经营，办理工商登记手续后按照国家的有关法律、法规和本合同约定进行经营活动，不得利用出租房产进行不道德或违法的活动。

3、接受甲方和物业公司的统一管理，遵守其各种规定。乙方须按时缴付物业管理费、水、电费及其他应由乙方交纳的费用，并负责一切欠交款项所引起的滞纳金。

4、乙方应保持出租房产处于维护良好和预期的正常磨损状态。

5、乙方应严格遵守相关法规，处理好邻里关系，做好安全、消防、治安、环保、环卫等各项工作。凡涉及开业以及经营所需办理的各类手续如工商、治安、消防、环保、市容、卫生防疫等的手续以及相关证照办理由乙方负责，涉及费用由乙方承担。需要甲方配合的，甲方将给予协助。甲方不承担因无法办理相关证照所产生的任何责任。

6、承担应由乙方缴纳的有关税费。

7、在租赁期内，乙方如需申请制作与其经营业务相关的标识或广告，应事先将制作方案书面提交甲方审核，征得甲方签章同意后，按规定向政府有关部门报批，经政府部门批准后方可进行实施。乙方未经甲方或政府有关部门审批同意，不得擅自在该房屋的任何部位设立文字、图案等标识或广告等宣传物品。一经发现，乙方必须及时拆除。

8、在租赁期内，如因乙方设置的广告、标识等物件致使任何第三方人身损害、财产损失的，则由此所产生的一切法律后果及经济赔偿全部由乙方承担。

9、租赁物的供电系统、供水系统、消防系统、煤气系统等配套设施，在超过法定使用年限或者在法定使用年限内但经具有国家认定资质的单位认证不能再使用而产生的配套设施更新，由乙方负责办理并承担更新费用。

10、乙方自行办理租赁物的电话、网络等的开通手续，并承担相关责任，办理手续发生的相关费用和筹备及经营期间发生的通讯、网络等其他费用由乙方自行承担。

11、乙方应向声誉良好的保险公司投保一切财产险、公众责任险、雇主责任险等，保证租赁物一旦遭受损失，以及经营过程中发生意外的情况下，可以在所投保的险项范围内获得应有的赔偿。乙方投保的财产险，各项保险费及办理保险费的其他费用，均由乙方支付并应在标的物交接后 30 天内办妥。

第十条 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）。

第十一条 丙方同意为乙方在本合同项下的所有义务以及将来可能签订的补充协议项下的所有义务向甲方提供连带责任保证担保，保证期间 3 年。

第十二条 特别约定

1、乙方应尽量避免对招租商户进行较大的更替和调整。招租商户原则上不予清退，由乙方与招租商户签订相应的租赁协议。

2、乙方在承租期间，严禁将商铺进行整体转包、肢解分包，除甲方书面同意外，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。

3、一方根本违约的，守约方有权要求违约方支付 200 万元违约金且守约方有权解除本合同。

4、在房屋租赁合同签订前或履行过程中，即使甲方曾同意乙方将该租赁房屋用于某些用途（含业态），但如政府、社区或环保、生产经营安全、城管、公安、卫生、消防等职能部门对用途（含业态）提出限制或其他要求的，乙方也需遵守这些限制和其他要求，否则也视为乙方违反租赁用途，且乙方不能以甲方曾同意等为由要求甲方承担任何责任，也不能要求减少或免除本合同项下的包括支付租金等义务。乙方将租赁房屋用于房屋租赁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、法规规定办理改变租赁房屋用途的报批手续，甲方可根据实际情况提供必要的协助，但所需费用均由承租方承担。

5、如果乙方注册地址不是在拱墅区祥符街道区域内的，为税收落地等考虑，在甲方和乙方签订《房屋租赁合同》后三个月内，乙方应当在拱墅区祥符街道区域内设立一家持股不少于 51%、注册资金不少于 2000 万元的项目公司，并由该项目公司概括受让乙方在《房屋租赁合同》及补充协议（如有）项下的权利义务，同时乙方为该项目公司在《房屋租赁合同》及补充协议（如有）项下的所有义务向甲方提供连带责任保证担保，保证期间三年。

第十三条 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。

第十四条 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、 乙方逾期返还该租赁物超过 15 天的，则甲方可自行强制进入该租赁物内进行处理且无需对乙方承担任何赔偿责任。其中，甲方有权委托第三方对该租赁物予以恢复，相关费用由乙方承担；其中，该租赁物内的所有物品均视为乙方遗弃物品，甲方可以自主决定归甲方所有或销毁丢弃。作为说明，如甲方自行强制进入该租赁物内进行处理的，不能视为甲方已经接受了该租赁物的返还，乙方仍应继续承担迟延返还该租赁物的责任直至前述条款约定的返还条件全部成就之日。

第十五条 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）：杭州方家埭股份经济合作社

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

