



3.租赁期限内，乙方不得对该物业进行整体转让、转包、转租（未经甲方书面认可的承包经营、联营、合伙、合股、股权转让等均视为转租）、分租，不得以互换、借用等形式允许任何第三人使用；否则，甲方有权单方解除租赁合同、收回房屋并可采取措施追缴拖欠租金和违约金。

4. **租赁期限内**，乙方不得改变房屋结构；不得破坏承重墙、剪力墙、配重墙、柱子及配套用房内一切可能影响房屋结构的建筑物；不得增减楼梯或改变楼梯位置和方向；不得改变或覆盖消防通道门、消防箱及消防设施的位置，如发生上述情况甲方或物业有权要求乙方立即整改，乙方需无条件配合。

5.租赁期限内，**在承租该物业未滿6个月内**，乙方不得提出提前退租；乙方在承租该物业滿6个月后可向甲方申请提前退租，经甲方书面同意后，双方另行签订解除协议，但乙方需支付相当于3个月租金标准（以解除合同当年的月租金为标准）的违约金。

### 三、免租期、租赁期限及租金

1.免租期：\_\_\_\_个月，自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日为免租期，免租期仅限于乙方用作向有关单位申请水电设施的开通及对配套用房进行装修，该期间不收取租金。免租期仅减免租金，其他水费、电费、物业管理费等费用由乙方自行承担。免租期内乙方需按本《房屋租赁合同》的相关条款约束并执行，如乙方在免租期内违约，按《房屋租赁合同》相关条款承担违约责任。

2.租赁期限为**5**年，从\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日止；如实际交付该物业时间与前述起始时间不一致的，以实际交付该物业之日起计算租赁期限。

乙方同意，本合同租赁期限届满，乙方自愿无条件腾退交还房屋，该物业租赁事宜由甲方另行自主决定，乙方不得干涉，且乙方不享有任何优先承租权。

3.租金支付及标准：采用先付后用原则，年租金为\_\_\_\_\_元（大写：元整），租金在上一年度年租金的基础上递增**2**%。乙方应按如下《合同期内付款时间表》所列金额和日期将租金汇入甲方指定收款账户（日租金为成交价年租金除以365天）。

合同期内付款时间表

支付时间	应付金额（人民币：元）	租金时段
年 月 日		年 月 日至 年 月 日
年 月 日前		年 月 日至 年 月 日
年 月 日前		年 月 日至 年 月 日
年 月 日前		年 月 日至 年 月 日
年 月 日前		年 月 日至 年 月 日

4.乙方须在本合同签订之日起5个工作日内向杭交所指定账户支付相当于首年三个月租金的履约保证金\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_元整），作为其承租租赁房屋的物业、水、电

及房屋结构等的保证金及租赁合同履约保证金。若无违约情况产生的，履约保证金将在合同期满后不计息退还给乙方。

5.依据法律、法规、规章和政策规定需缴纳的各项税费，由双方各自承担。本合同约定租金为含税价，甲方向乙方开具增值税发票。

6.本合同项下的全部款项，首期及履约保证金支付至杭交所指定账户。自第二年开始，乙方应以自有账户将相应款项汇入甲方指定的银行账户。甲方收款账户信息如下：

户名：杭州滨江商业资产经营有限公司（统一社会信用代码：91330108070985837T）；

账号：201000105314065，

开户行：杭州联合银行长河支行。

#### **四、物业费及装修保证金**

1.如该物业区域已聘请物业服务企业进行日常物业管理与服务，房屋交付之日起至租赁期限内的物业费由乙方承担。

2.租赁期限内，经甲方书面同意后，乙方可以对该物业进行装修或变更原有设施，但装修设计（包括所用装修材料）须符合国家强制性规范；如须向有关职能部门办理报批或备案手续的装修或增设设施设备事项，乙方须办妥有关手续；否则，不得进场施工。乙方装修期间应采取相应的安全防护措施，并接受甲方和甲方授权人员随时对施工的监督管理；乙方装修时不得破坏房屋结构、改变或覆盖消防设施、污损公共区域或改变小区内外的整体形象，乙方需按物业公司要求在指定的室外公共区域安装空调外机。对于乙方的装修、改善和增设的设备，甲方不承担任何责任。

3.如该物业所在小区的物业服务企业要求乙方缴纳装修保证金，乙方应自行按物业服务企业要求缴纳装修保证金作为约束乙方进行规范装修的保证，甲方不干涉装修保证金缴纳事宜，且装修保证金不能冲抵租金、水电费等费用。如乙方出现违法违规装修的，装修保证金优先用于抵扣乙方造成的损失，不足部分由乙方继续承担赔偿责任。

#### **五、双方权利与义务**

##### **（一）甲方权利和义务**

1.甲方保证该物业的权属明晰，甲方有权出租该物业；如发生与该物业有关的产权纠纷或债权债务纠纷概由甲方负责处理，由此给乙方造成经济损失的，由甲方负责赔偿。

2.租赁期限内，如甲方需将该物业出售给第三方的，应将本合同出示给受让方，并确保出让时乙方拥有本合同确定的连续完整的租赁权及相关权利；否则，由甲方赔偿乙方所遭受的所有损失。

3.租赁期限内，除该物业房屋主体结构之外的维修均由乙方负责，并由乙方承担相关费用，甲方不承担任何责任。**如该物业房屋主体结构出现问题，由乙方及时报修，甲方按职权负责维修，但甲方不承担因此给乙方造成的任何损失。**

##### **（二）、乙方权利及义务**

1.租赁期限内，乙方应严格遵守各项法律、法规、规章和政策开展经营活动。

2.租赁期限内，乙方应按本合同约定的时间、方式足额支付各项费用。

3.租赁期限内，未经甲方书面同意，严禁乙方私自分割该物业；如乙方需对该物业进行室内或门面装修，不得损坏和改变原建筑结构和公共设施，门面装修及广告牌的悬挂必须符合相关部门或小区物业要求，装修必须经有关职能部门批准并与所在小区物业服务企业签订相关装修管理类协议。

4.租赁期限内，乙方应确保该物业在使用过程中不对周边住户、商户产生影响；关于该物业使用而产生所有纠纷等各类事件均由乙方负责处理，并由乙方承担相应法律责任。

5.租赁期限内，乙方自行与所在小区物业服务企业协商停车事宜。

6.租赁期限内，乙方负责该物业内及周边的清洁、安保及消防安全工作，并做好门前三包；如该物业内发生火灾等事故，造成甲方或第三方损失的，由乙方承担相应法律责任。

7.租赁期限内，乙方应严格遵守本合同第二条约定使用该物业，仅将该物业用于商业经营，不得在该物业内安排人员居住。乙方未严格遵守本合同第二条约定使用该物业的，甲方有权单方解除租赁合同、收回房屋并可采取措施追缴拖欠租金和违约金。

8. 租赁期限内，如遇相关市政设施设备及有重大安全隐患的设施设备要进行维修，乙方须无条件配合。

9.乙方设计和配备的卫生、环保、安全、消防设备必须符合国家和地方卫生、环保、市场监督、公安、消防部门的要求。

10.租赁期限内，如甲方需对该物业进行整体水电改造、外立面及周边环境整改、安装相关设施、设备等，乙方须无条件配合。

11.租赁期限届满或本合同提前终止时，乙方应结清租金、水电费等所有相关费用，并无偿配合甲方到水电相关部门进行销户或过户，将该物业以符合甲方要求的状态无条件返还甲方。除本合同另有约定外，乙方对其投资安装的一切设备设施享有所有权，但应及时拆除这些设备，拆除费用由乙方自行承担，且拆除行为不得对房屋结构进行损坏；无法拆除的设施设备在该物业返还甲方后，所有权归甲方所有，且甲方无需向乙方支付任何补偿或赔偿；否则，应视为乙方违约并承担违约责任。

12. 租赁期限内，乙方须对租赁房屋内发生的治安、消防等事件承担相应的民事赔偿、行政及刑事处罚责任。

## **六、合同的变更和终止**

1.租赁期限内，甲方依法转让该物业，本合同对新的权利人继续有效。

2.租赁期限内，乙方存有下列情况下之一的，乙方应按本合同第七条第 2 款的约定赔偿甲方损失，且甲方有权单方解除本合同并收回该物业。乙方收到甲方解除通知后，乙方应在收到解除通知之日起 7 日内将该物业腾退交还甲方。

(1)乙方逾期支付租金或其他应缴费用超过 30 日的；

(2)乙方违反本合同约定，擅自改变该物业用途的，如在该物业内安排人员居住的；

(3)由于乙方原因而导致该物业部分或全部毁损的；

**3.租赁期限内，如该物业遇国家政策变化、政府基础设施建设、拆迁、城市规划调整、电梯加装、自然灾害等因素，甲方可无条件变更或解除本合同，双方互不承担违约责任；**甲方退还未使用期间的租金（不计息），乙方无条件腾退交还该物业。如乙方的装修及设施设备存在相关部门应予以赔偿或补偿的，由乙方自行申请，甲方予以配合。

**4、租赁期间，**乙方需按本合同第二条执行，如上述行为累计被查处并拒不整改 2 次以上的，甲方有权单方解除本合同，并要求乙方承担赔偿责任。

**5、租赁期间，**乙方不得私自占用甲方管理的其他商业用房，如有占用的，甲方有权终止合同。

## **七、违约责任**

1.如因甲方原因致使本合同不能履行或解除的,甲方应按合同年租金(以解除合同当年的租金为标准)的 25%向乙方支付违约金。

2.如因乙方原因致使本合同不能履行或解除的，乙方应按年租金（以解除合同当年的租金为标准）的 25%向甲方支付违约金。

3.如租赁期限届满或本合同提前终止，乙方未及时将该物业腾退交还甲方的，乙方应按本合同约定租金两倍的标准向甲方支付租金，并应按合同年租金（以解除合同当年的租金为标准）的 25%向甲方支付违约金。

4.租赁期限内，乙方擅自对该物业进行整体转让、转包、转租（未经甲方书面认可的承包、联营、合伙、合股、股权转让等均视为转租）、分租，或以互换、借用等形式允许任何第三人使用的，经甲方查证属实的，甲方有权单方解除本合同，且乙方需向甲方支付本合同租赁期限内总租金的 30%违约金。

## **八、争议解决**

1.在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件均构成本合同文件组成部分，且各份文件具有同等法律效力。

2.本合同经公证后即具有强制执行效力，当承租方不履行或不完全履行其在本合同项下义务时，出租方即有权直接向有管辖权的人民法院申请强制执行，承租方同意接受上述强制执行。

3. 甲方向公证处申请出具执行证书时，公证处依本合同约定的送达方式向乙方进行核实，上述送达地址如有变更，乙方应当在变更后 3 日内通知公证处并取得书面回执；乙方未及时通知公证处，致使公证处无法向乙方核实的，公证处有权不再向乙方核实并直接出具执行证书。

## **九、单方腾退**

1. 本合同终止或解除后，乙方应在 7 日内腾空该房屋，并通知甲方验房。甲方应在收到预约验房通知后的 5 个工作日内与乙方共同验房。如该房屋及附属设施设备有损坏或丢失

的，其维修费用由乙方承担或按实际赔付。

2.乙方违反有关法律法规规定及本合同有关约定，且不腾空退还房屋的，甲方有权单方解除合同，收回租赁物。乙方在房内的物品，甲方可在公证机关的现场保全下，进行清点、腾空。

3.乙方在本合同终止或解除后，乙方未在7日内腾空该房屋，甲方依据本合同送达条款对乙方进行催告，自催告通知发出之日起10日内乙方未书面答复的，甲方有权单方收回租赁物。甲方单方进行房屋腾退后未移除或拆除的房屋内物品，视为遗弃物，甲方有权处理。

## 十、特别约定

1.本合同出租的该物业以现场看样的现状为准，乙方确认在本合同签订前已充分了解该物业现状、实际使用情况、面积、经营业态、与周边房屋设施关联情况等全部状况，入户水、电等设施均由乙方自行解决；租赁期限内，若甲方需统一安装水电设施时，乙方须无条件配合，不得以此阻扰并要求甲方减免租金、赔偿或补偿。

**2.租赁期限内，乙方必须以本人身份办理工商登记和相关证照，乙方必须登记为经营者、负责人、法定代表人及实际控制人或者最终利益受益者。**

3.租赁期限内，如遇政府投资建设、民生工程实施、电梯加装等因素需对该物业进行部分或全部征用的，乙方须无条件配合；受影响的面积在租赁期间可免收租金，但甲方不予承担任何赔偿或补偿责任，乙方也不得以此要求甲方给与任何赔偿或补偿；具体受影响面积以相关实施单位测量为准。

4、租赁期限内，乙方对房屋进行装修前需将装修设计图纸交相关部门审核书面同意后才能按图纸进行执行，装修中不得改变房屋结构，房屋的安全由乙方负责；不得破坏承重墙、剪力墙、配重墙、柱子及配套用房内一切可能影响房屋结构的建筑物体；不得增减楼梯或改变楼梯位置和方向；不得改变或覆盖消防通道门、消防箱、配电间、污水管道及消防设施的位置，且乙方需按国家消防安全条例规定对配套用房进行装修使用；如在后期检查中发现不符合以上规定的，乙方需无条件进行改造恢复；如在后期甲方对以上公共设施进行维修、检修的，乙方需无条件配合。

## 十一、送达条款

甲方与乙方就本合同中涉及各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达时的送达地址及法律后果作如下约定：

1.甲方确认其有效的送达地址为：\_\_\_\_\_，联系人：\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_。

2.乙方确认其有效的送达地址为：\_\_\_\_\_，联系人：\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_。

3. 双方该送达地址适用范围包括双方非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达。本合同中涉及各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达前述地址时，即视为被送达方收到相关文书材料。

4. 甲方的送达地址需要变更时应当履行通知义务，通过书面确认方式向乙方进行通知；乙方的送达地址需要变更时应当履行通知义务，通过书面确认的方式向甲方进行通知。

## 十二、其它

1. 本合同经双方签字盖章后成立并生效

2. 本合同连同附件一式伍份，甲、乙双方各执贰份，杭州产权交易所有限责任公司执壹份，各份具有同等效力。

3. 本合同由双方于\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日签订。

### 特别声明：

甲、乙双方已充分阅读本合同，对本合同的文字含义及相应的法律后果已全部通晓和充分理解。

（以下无正文，为签字页）

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：