

合同编号：

## 房屋租赁合同（样本）

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：

乙方通讯地址：\_\_\_\_\_

乙方联系方式：\_\_\_\_\_

根据国家法律、法规和杭州市（以下简称“本市”）的有关规定，甲、乙双方在自愿、公平、诚实、信用原则的基础上，经充分协商，就乙方承租甲方杭州市西湖区房屋事宜，签订本合同，并共同遵守。本合同的签订是基于以下事实：

- 1、甲乙双方拥有签署本合同的合法主体资格，签署本合同构成对甲乙双方合法有效的义务。
- 2、甲方拥有或经授权拥有出租该房屋的全部合法权利，该房屋不存在任何权属纠纷，且甲方保证该房屋发生任何产权变化或设立他项权利均不影响乙方按照本租赁合同正常使用该房屋的权利，否则由此引起的一切法律责任由甲方承担。

### 第一条 租赁范围

1-1 本合同租赁之房屋位于杭州市西湖区（以下简称“该房屋”）。乙方对该房屋作了充分了解后，同意承租该房屋。

1-2 该房屋建筑面积约\_\_\_\_\_平方米。

### 第二条 租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋用于合法生产经营，并遵守国家、本市和现时承担物业管理的企业所制定的有关房屋使用和物业管理之规定。

乙方向甲方承诺，不从事或引进 P2P 或容易引起群体性涉及维稳的业态；不用于从事产生环境污染或扰民项目；不从事易燃易爆物品的商业活动；不用作危化品的储存仓库；不使用、存放液化燃气瓶，不用于从事足浴，棋牌等娱乐行业。从事的各项活动均符合国家法律、法规和有关规定，不经营不符合环保要求、存在消防安全隐患的经营项目，不经营有违社会道德的行业。

2-2 乙方向甲方承诺，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门批准前，不得擅自改变前款约定的房屋用途，否则视为乙方严重违约。

### 第三条 租赁期限及房屋交付

3-1 甲乙双方约定该房屋的租赁期限为\_\_\_\_\_年，即从\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日至\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日。租赁期限届满后，甲方有权收回全部出租房屋，乙方应自租赁期限届满之日起7日内清理、搬离房屋并办理退房手续（包括但不限于缴清物业管理费、水费、电费的一切费用，归还钥匙等。下同），如期、完全的归还该房屋。甲方如果继续出租的，乙方在同等条件下有优先租赁权。

3-2 甲方于\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，将该房屋交付给乙方并确保该房屋的水管、电路畅通，水费、电费自房屋交付之日起由乙方承担。

3-3 租赁房屋的交接，乙方付清首期租金、履约保证金、装修保证金和交易服务费后，由甲方负责按以下具体情形约定向乙方交付租赁房屋：

①乙方作为原承租人获得交易标的租赁房屋的，签订《房屋租赁合同》，并付清首期租金、履约保证金、装修保证金和交易服务费，即视作甲方已完成租赁房屋的交付；

②乙方为非原承租人获得交易标的租赁房屋的，甲方负责清退原承租人后，将租赁房屋交付给乙方。乙方应理解甲方在清退原承租人工作方面的复杂性，若原承租人的清退时间或租赁房屋腾空时间难以确定而导致租赁房屋延迟交付的，不视为甲方违约。乙方应同意无条件等待甲方清退原承租人，直至交付止，

同时不提出任何附加条件或要求修改已签订的《房屋租赁合同》。实际交付时，乙方和甲方补签移交确认书(若有)，明确租期起始时间。租赁期以移交确认书上确定的交付日起算，即甲方未能在约定起租日前交付租赁房屋的，以实际交付之日起算租赁期限。

乙方在不违反法律、法规的情况下自愿清退租赁场地的原承租人的，甲方可给予协助。在租赁场地的清退过程中，乙方提出的任何附加条件或要求修改已签订的《房屋租赁合同》时，甲方不予支持。

#### **第四条 租赁保证金**

4-1 甲乙双方约定，乙方向甲方支付租赁保证金¥ 5万 元整（大写：人民币 伍万 元整），作为履行本租赁合同的担保。若乙方无违约行为或给甲方造成损失的行为致使甲方需从租赁保证金中扣减违约金或赔偿金的，则该租赁保证金于租赁期限届满且乙方清理、搬离并办理退房手续后十个工作日内无息全额或部分退还。

4-2 租赁保证金可用于扣减乙方逾期租金、维护维修费、装修改造费、水电费、物业管理费等其他一切费用及相应违约金、损失赔偿金等乙方应向甲方或第三方支付的费用；保证金不足扣减的，乙方应当另行支付，并在保证金扣减完之日起十日内补足租赁保证金 5 万元。

#### **第五条 租金及支付方式**

5-1 本合同项下该房屋的首年年租金定为\_\_\_\_\_元整，租金每年递增\_\_\_\_%。即：

第一期（\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日-\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日）租金为\_\_\_\_\_元整（\_\_\_\_\_元），

前 6 个月免租金；

第二期（\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日-\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日）租金为\_\_\_\_\_元整（\_\_\_\_\_元）；

第三期（\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日-\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日）租金为\_\_\_\_\_元整（\_\_\_\_\_元）；

……

……

……

5-2 本合同项下房屋的租金支付遵循先付后用的原则，具体支付方式如下：

每半年一付，首期租金乙方应自本合同签署之日起 5 个工作日内一次性支付至杭州产权交易所指定账户。后续租金由乙方按期提前一个月支付至甲方账户。甲方应在收到此租金及相关费用后十日内向乙方提供合法房屋租赁发票。

5-3 装修保证金：5 万元。装修保证金在装修完成并经甲方确认后 10 个工作日内退还。

5-4 乙方在《成交通知书》、《房屋租赁合同》签署之日起 5 个工作日内向杭州产权交易所指定账户一次性支付首期租金、履约保证金、装修保证金及交易服务费等交易资金。（《房屋租赁合同》签署当日，承租方交纳的交易保证金依次冲抵交易服务费、履约保证金、装修保证金和首期租金）。

5-5 乙方各项付款付款以银行交款方式转入，并以甲方以下银行帐户收到相应款项为准，否则视为未付。

甲方开户名称：**杭州市西湖区财务开发有限公司**

开户银行：**中信银行钱塘支行**

开户帐号：**7332210182600080803**

#### **第六条 其它费用**

6-1 租赁期间，使用该房屋所发生的物业管理费、水、电、通讯、空调设备以及公共能耗费等费用由乙方自行承担，并根据相关规定按时足额交纳。

6-2 本合同期限届满或提前解除，乙方须将该房屋完好的交还甲方，自租赁期限届满之日起 7 日内清理、搬离房屋并办理退房手续，并根据合同的执行情况一次性付清本合同所约定之违约金、滞纳金或赔偿金等全部费用（如有发生）。

#### **第七条 房屋使用要求和维修责任**

7-1 乙方对该房屋拥有排它性的使用权利；除特殊情形外，乙方承租期内，甲方不得允许且应制止非

权利方对该房屋内部进行擅自改动，确有需要的应征得乙方书面同意；若甲方或第三方需对该房屋进行改造，甲方须提前 30 天书面通知乙方，房屋改动、改造的费用由甲方或第三方承担。

7-2 甲方对租赁期内其提供的房产或其设施因质量存在问题出现或发生妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，负责维修，维修费用由甲方承担。乙方对所租赁的房屋及其附属设施进行常规维修和维护，并负责对因乙方使用该租赁的房屋及其附属设施所出现或发生的问题进行维修，费用由乙方承担，包括但不限于水、电、排污及上下楼层的漏水等。

7-3 凡经乙方改动、更换或增加的各项设施和设备，其检查、维修、保养等工作由乙方负责并承担费用。

7-4 租赁期间，乙方（包括乙方的雇员或顾客等人员）应合理使用、爱护并妥善保管该房屋及其附属设施、设备，遵守相关物业管理规定及制度。因乙方（包括乙方的雇员或顾客）使用、保管不当或人为造成的，致使该房屋及其附属设施、设备损坏或发生故障的，由乙方负责维修并承担相应费用或由乙方照原价赔偿；乙方未及时维修的，甲方可代为维修或委托第三方进行维修，因此发生的一切费用由乙方承担。

租赁期间，乙方有义务采取必要的预防措施防止该房屋遭致诸如台风等自然灾害的破坏；否则，乙方应就相应损坏结果承担维修、赔偿损失的责任。

7-5 租赁期间，甲方可对该房屋进行检查、养护、维修，但应提前 3 日通知乙方（遇紧急情况除外），若因工程需要，甲方派人进入该房屋工作之前，应提前取得乙方许可，乙方应予以配合，检查、养护、维修费用由甲方承担。

7-6 在本合同期限内，乙方根据经营需要，在不影响房屋结构安全和消防安全等原则下，可以对该房屋重新进行装修、改造。装修、改造方案须先提前经甲方书面认可，且装修、改造、修改及其它改进施工前应报杭州市政府有关部门审批同意，相关费用由乙方承担。

7-7 甲方因维修之需，有权要求乙方暂时停止使用该房屋中的任何设施设备，但应事先通知乙方（遇紧急情况除外），乙方应予以配合。甲方在维修之前，必须经过乙方同意（遇紧急情况除外），在乙方允许的时间、范围内进行维修工作。

## **第八条 标识与广告**

8-1 甲方允许乙方在书面确认的外立面装修效果的框架范围内进行外立面装修和标识设置，按规定须向有关部门报批的，则应由乙方报请有关部门批准后方可进行。乙方未经甲方或政府有关部门同意，不得在该房屋以外的任何部位竖立任何文字、图案等标识或广告等宣传物品。在甲方同意的立面范围内，乙方有免费使用权。

8-2 甲方对相关文字、图案等标识或广告等宣传物品无审批义务。乙方应保证其标识和广告等宣传物品不存在任何违反法律法规规定和侵害第三方权益的情形；否则，由乙方自行承担由此产生的一切不利后果，且乙方应避免甲方受到追究或索赔。同时，甲方有权因此单方解除本合同。

## **第九条 转租、权利转让**

在租赁期内，未提前经甲方书面同意，乙方不得将该房屋部分或全部转租给他人，或与他人交换各自租赁房屋，或将房屋部分或全部提供给他人使用。

## **第十条 不可抗力**

10-1 本合同所述之不可抗力是指双方当事人在订立本合同时不可预见，对其发生和后果不能避免并不能克服的事件，包括但不限于地震、洪水、战争、严重的动乱等。但因新型冠状病毒引发的国内外肺炎疫情、台风灾害不属于本合同所述之不可抗力。

10-2 如因不可抗力的原因，而使所租房屋及设备损坏，甲、乙双方均不承担责任。

10-3 因市政规划、建设等原因和国家政策需要而拆迁房屋时，需服从市政建设需要而提前终止协议，双方均不承担责任。有关部门的拆迁补偿、房屋的补偿归甲方，乙方投入的装潢补偿归乙方。

## **第十一条 合同的变更、终止、解除及续订**

11-1 租赁期限内，如需变更本合同之条款，应经双方协商一致，最终以书面方式签订补充、修改协议。

11-2 合同期限届满，或任何一方根据本合同约定单方提出解除合同的，即行终止。

11-3 遇有不可抗力发生，致使本合同之履行已完全没有可能的，遭遇不可抗力一方应自不可抗力发生之日起 15 日内书面通知另一方解除本合同，自通知达到之日起本合同解除。

11-4 本合同解除及终止之日,乙方有责任将该房屋恢复原状并交还给甲方,乙方在不损害建筑物结构、整体完整性和房屋墙面的前提下,应自费拆除、搬运和清理租赁房屋内乙方有关设备和物品,该拆除、搬运和清理行为,不得损坏甲方的财产,否则乙方需予以赔偿;对乙方未予或无法拆除、搬运和清理的设备物品,甲方有权留置或另行处置,处置费用由乙方承担。

11-5 租赁期限届满,乙方如需继续承租该房屋的,应于本合同期限届满前6个月,以书面方式向甲方提出要求,甲方届时仍有权且同意将房产继续出租的,在同等条件下乙方对房产有优先承租权。甲、乙双方就续租达成协议的,应重新签订续租合同;如乙方未在上述期间提出续租要求或双方未重新签订续租合同的,本合同自期满之日起终止,视作乙方放弃优先承租权。

## **第十二条 甲方保证及责任**

12-1 乙方应自行了解并办理经营过程中所需证照,并依法办理经营、设计、装修或改扩建所需的或可能发生的规划、环保、水、电(包括水、电增容)、通讯、消防、卫生及其它国家规定的申请报批手续,因乙方办理上述项目需要的相关费用由乙方承担,甲方给予必要的协助。

12-2 涉及与大楼水、电、空调或排水、排污系统的接驳、更改或搬移时,甲方应给予必要的配合,以便乙方尽快完成施工。

12-3 在本合同有效期内甲方确需对房产所在大楼进行改建或扩建,或对大楼公用设施(消防系统等)进行整改的,甲方应提前二个月将改扩建方案及施工时间通知乙方。改造期间,如因甲方或其委托的施工方的过错造成乙方财产受损的,甲方应予以补偿。

## **第十三条 乙方保证及责任**

13-1 乙方确认甲方在本合同签署前提供的相关有效文件已经满足乙方拟定经营使用该房产之要求,本合同签订后不得以此为由终止合同或追究责任;未经甲方同意及有关政府部门批准,乙方不得将房产用于本合同规定外的其它用途;同时,乙方保证其在租赁房产内的一切商业活动符合中国法律、法规和政府的规定,并应在本合同签订后120天内递交甲方其经营应办理的相关许可、证照复印件。

在本合同约定条件下,如乙方因未能获得有关政府部门的批准或许可致使租赁房产无法用于其原使用目的时,除非征得甲方同意,否则本合同应当继续履行。

13-2 除本合同另有约定,乙方应无条件按合同规定如期支付租金及其它根据合同应向甲方或第三方支付的费用。

13-3 乙方在装修施工前应将设计图纸和方案提交甲方,并得到甲方书面许可后才能施工。租赁房屋的装修设计和装修等费用由乙方承担。乙方进行装修或改扩建不得改变房产基本结构和违反消防规定。乙方在装修施工期间涉及的政府必要手续和费用由乙方自行承担,施工应避免影响大楼其他租户的正常经营,并保证做好相关防范措施。

13-4 在本合同有效期内,因经营确需对房产进行改造,或对大楼公用设施(供水供电、消防、排污排水系统等)进行整改的,乙方应将改造方案及施工时间书面通知甲方并征得甲方和有关部门同意后进行施工,否则甲方有权责令乙方停工,如乙方拒绝停工的,视为乙方严重违约。改造相关费用由乙方承担。上述改造、扩容完工后,应通过消防部门及其他相关部门验收合格,方可投入使用。对改造、扩容后引起的所有风险一律由乙方自行承担,甲方对于是否满足其要求条件不做任何保证。

13-5 乙方保证遵守物业管理规定及《安全责任书》约定,涉及物业安全,应服从产权单位的统一管理和指挥;其经营和使用应当维护环境整齐,整洁,与此相应的工作、费用等由乙方承担。乙方违反管理约定,在甲方书面整改通知后仍不予纠错的,甲方可采取强制措施予以制约,乙方不得依此提出任何索赔。

## **第十四条 违约责任**

14-1 本合同签订后,乙方单方提前终止本合同的,已支付但未履行期间的租金、全部租赁保证金不予退还,且甲方有权要求乙方按照本合同约定当年年租金的20%向甲方支付违约金,同时乙方须赔偿甲方因此受到的全部损失;非因不可抗力原因、乙方原因或本合同约定的情形,甲方单方提前终止本合同的,甲方须按照当年年租金的20%向乙方支付违约金,退还保证金(无息),并赔偿乙方因此造成的损失。

14-2 因甲方原因造成该房屋逾期交与乙方的,按乙方已付租金的万分之五/天向乙方支付违约金,但本合同另有约定的除外。

14-3 乙方未约定足额支付租金、履约保证金、装修保证金和交易服务等交易资金，每逾期一日，乙方应按逾期额的万分之 5 向出租方支付违约金，逾期付款超过 30 日的，视为乙方根本违约，甲方有权单方面解除租赁合同及相关附件等文件，乙方已付的交易资金（不限于履约保证金、装修保证金、租金和交易服务等）不予返还，并承担由此产生的一切法律责任。

14-4 租赁期间，乙方不及时履行本合同约定的自行装饰部分的维修、养护责任，致使该房屋损坏或造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，由乙方负责赔偿；乙方拒绝赔偿的，甲方有权解除本合同，已支付的租金不予退还，且甲方有权不予退还全部保证金，并要求乙方赔偿甲方因此受到的全部损失。

14-5 乙方延迟支付的租金或其它各项费用，乙方应按所欠款项的**万分之五/天**向甲方支付违约金；延迟支付任何一项费用达到 30 日的，除要求乙方支付相应违约金外，甲方还有权解除本合同，已付但未履行期间的租金、全部租赁保证金不予退还，并要求乙方承担损失赔偿责任。

14-6 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求，装修房屋或者增设附属设施的，甲方有权要求乙方恢复房屋原状；乙方拒绝恢复、未及时恢复或不能恢复至房屋原状的，甲方可自行或委托第三方进行恢复，由此产生的一切费用均由乙方承担或从保证金中予以扣减（不足扣减的，乙方还应当另行补足）。若因上述原因造成甲方蒙受经济损失的，乙方应根据甲方实际之经济损失予以赔偿。

14-7 若租赁关系提前终止或租赁期限届满，乙方应将该房屋及时归还甲方，不能及时归还的，视为非法占用，乙方须以 5 倍于原租金单价的标准向甲方支付每日的占用费，同时甲方保留另行追索乙方违约责任之权利。

14-8 乙方违反本合同第九条之约定，擅自将该房屋部分或全部转租给他人或与他人交换租赁房屋的，甲方有权解除本合同，不予退还全部保证金和已付但未履行期间的租金，且乙方还应向甲方支付违约金¥ 50000 元（大写：人民币伍万元），并承担甲方因此所遭受的一切损失。

14-9 租赁期间，甲方该房屋发生任何产权变化或设立他项权利，乙方都享有继续租赁的权利。

14-10 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方支付违约金；给对方造成损失的，支付的违约金不足抵付对方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分。同时，如甲方违约的，甲方应退还保证金；如乙方违约的，不予退还全部保证金和已支付但未履行期间的租金：

- 1、甲方未按时将该房屋交于乙方，经乙方催告后 30 日内仍未交付的；
- 2、甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；
- 3、乙方利用该房屋进行违法活动的，或租赁期间因乙方原因出现重大消防、安全事故的；
- 4、乙方未征得甲方书面同意进行装修改造，或改变房屋用途、使用方式的；
- 5、因乙方（包括乙方的雇员或顾客）原因造成房屋主体、整体结构损坏的；
- 6、乙方擅自转租该房屋、提供该房屋给他人使用或与他人交换各自承租的房屋；
- 7、乙方逾期支付租金或其他费用累计超过 30 日的；
- 8、乙方存在其他严重违反本合同约定的行为的。

14-11 双方约定应全面、及时履行本合同，如任一方有本合同项下违约行为，守约方均有权及时解除合同并要求违约方进行违约赔偿，包括但不限于诉讼费、律师代理费、担保费、调查费等。

### **第十五条 消防安全**

乙方在使用甲方房产等财产期间，必须履行以下安全、消防职责：

1、乙方必须按要求配备相应数量的灭火器和消防设施，定期检查用电设备、煤气、炉灶、电线、开关、门窗、锁具等设施，随时消灭隐患。特别在节假日一定要防范烟花爆竹的危害。

2、乙方在未经过有关部门同意，严禁经营、销售、生产化学危险物品及有毒物品，严禁危害社会安全事件发生。

3、乙方必须遵守其他法律法规以及物业管理规定中确定的安全、消防职责。

4、乙方若违反以上三条规定，造成安全、消防事故的，将承担一切责任，并赔偿甲方的一切损失。

**第十六条** 本合同在履行过程中发生争议，由双方当事人协商解决；协商不成的，可以向甲方所在地人民法院提起诉讼，通过诉讼解决。

**第十七条** 本合同未尽之事宜，可由双方协商一致后签订补充协议。

**第十八条** 本合同一式肆份，具有同等法律效力，双方各持有贰份。本合同自双方签订之日起生效。  
甲乙双方确认，本合同约定的乙方通讯地址为甲方向乙方发送书面通知的送达地址。

（以下无正文）

甲方（签字或盖章）：

乙方（签字或盖章）：

负责人或授权代表人：

负责人或授权代表人：

\_\_\_\_\_年\_\_月\_\_日