

房屋租赁协议书

编号：_____

甲方（出租方）：

统一社会信用代码：

法定代表人：

地址：

联系人：

电话：

乙方（承租方）：

统一社会信用代码/居民身份证号：

法定代表人：

地址：

联系人：

电话：

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，在自愿平等的基础上，协商一致签订本协议，以资共同遵守。

第一条 房屋基本情况

1.1 租赁房屋坐落于杭州市，建筑面积约为_____平方米。上述面积以甲方提供的权证或来源依据为准，具体位置、范围以现场实际交割为准。该房屋权属范围内、外部如有装修及设施设备，在交房时由双方清点并在附件中予以列明，具体情况见合同附件，该附件作为甲方交付乙方使用和乙方交还该房屋时的依据。

1.2 甲方协助办理或提供已有的市政供水、供电总表基础设施（具体以交付时的现状为准），乙方根据需要自行接装租赁面积内水、电等相关设施设备。乙方所需水、电用量如超过总表额定容量，以书面形式向甲方提出申请，经甲方同意后乙方可向水、电部门申请增容，甲方在合理范围内可视情协助办理相关手续，费用由乙方自行承担，租赁期满后甲方无偿接收。

刘屹新 嵇福伟 已阅

1.3 乙方签订本合同前已向住建部门、消防安全部门、市场监督管理局等相关部门核实了解该房屋及房屋所在土地的土地使用权的性质和用途合法，已确认该房屋质量合格、主体结构安全，已确认租赁房屋或房屋所在土地权可合法用于乙方约定的租赁使用用途，租赁标的物完全符合乙方的租赁用途且不影响乙方租赁合同目的之实现。

第二条 租赁用途

2.1 乙方租赁该房屋用于_____。

2.2 未经甲方书面准许，乙方不得将租赁物业用于其他用途。如因乙方未按约定用途使用而产生的责任及费用由乙方自行承担。

2.3 本合同签订后，若因政策限制变化、市场波动等非甲方主观过错原因导致乙方未及时取得开业审批手续或其他行政许可的，乙方无权因此拒付或延付租金、提前解约、拒收房屋或追究甲方违约责任等，承租后的相关政策风险、投资风险由乙方自负，与甲方无涉。

第三条 租赁期限

3.1 租赁期限为____年。自____年__月__日起至____年__月__日止，实际租期自房屋交付之日起开始计算。

3.2 房屋租赁期限届满，租赁合同终止。乙方需要继续租用的，应当关注并按时参加甲方的公开招租程序，若不参加公开招租程序则视作放弃续租。

3.3 装修免租期

3.3.1 甲方给予乙方____个月装修免租期，为____年__月__日至____年__月__日，实际装修免租期自房屋交付之日起开始计算。

3.3.2 装修免租期内，乙方免除租金费用共计人民币____元，其他一切费用（包括但不限于物业费、水电费等）乙方仍需承担并按时缴纳。

第四条 租金、履约保证金、费用及其支付

4.1 总含税租金为人民币（大写）____圆整（¥____，税率为____%，不含税价为¥____。若在协议履行期间遇国家税率调整，总含税租金不作调整），租金标准：甲方按首年租金人民币（大写）____圆整向乙方收取租金，第二年起，在上年基础上逐年递增____%向乙方收取租金。上述租金不包含乙方租赁后使用该租赁房屋产生的各项能源费及公用事业费用等其他费用。

具体租金及交纳期限如下：

租金期数	租金时段	支付时间	支付金额（元）
第一期		合同签订后【】个工作日内	

注：1. 租金时段及支付时间（第一期租金支付时间除外）按照房屋实际交付时间逐期顺延。

2. 其中第一期租金由乙方支付给杭州产权交易所有限责任公司（下称“杭交所”）指定账户，再由杭交所转付给甲方。

杭交所指定账户信息如下：

单位名称：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

4.2 履约保证金：乙方缴纳第一期租金时，应同时向杭交所指定账户交纳履约保证金人民币（首年租金的 25%） 元（履约保证金不计息），再由杭交所转付给甲方。租赁期届满或双方因其他原因解除本合同时，乙方在没有违约以及付清本合同项下全部应付款项并按本合同要求交还该租赁房屋的，甲方收取的保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的款项外，剩余部分无息归还乙方。

该履约保证金是乙方履行本合同约定义务的担保。如乙方违反本合同约定，拖欠租金或本合同项下由其支付的赔偿款、违约金、相关费用等，甲方有权直接抵扣相应金额的履约保证金，并书面通知乙方。乙方有异议的，应在收到通知之日起五日内提出。抵扣顺序为由其支付的赔偿款、相关费用、违约金、租金。除非甲方主动抵扣履约保证金，否则乙方不得要求甲方抵扣履约保证金而拒绝支付

拖欠款项或者赔偿。

甲方按照合同约定抵扣履约保证金后,所持有的履约保证金少于本合同约定的履约保证金总额的,乙方应在接到甲方书面通知后十日内将履约保证金补足;未及时补足的,按欠付租金承担违约责任。

4.3 支付方式: 租金应于规定支付时间以银行转账缴纳到甲方以下账户:

户 名: _____。

账 号: _____。

开户行: _____。

4.4 其他费用: 租赁期间涉及到的水费、电费、燃气费、通讯费、物业管理费、卫生保洁费、治安费、税费等经营或社会费用均由乙方承担。乙方应在收到甲方或甲方委托的物业管理公司通知之日起三日内支付。甲方有权要求乙方出示缴费凭证。合同终止时,乙方应结清本合同需自行承担的各项费用,并向甲方出具已结清各项费用的相关证明。

若发生需甲方垫付的费用,甲方可代为乙方垫付,由甲方凭有关部门的收款发票复印件按月向乙方开具收据收取,在收到发票后,乙方须于5个工作日内向甲方支付垫付款及有关部门确认的滞纳金、罚金。

4.5 乙方必须按时交纳租金等各项费用。若逾期未交的,甲方有权每天收取逾期金额的**万分之五**作为逾期违约金。

4.6 乙方因自身原因不能行使承租房屋的使用权的,不得免除其交付合同期限内的租金和相关费用的义务。

4.7 开票信息: 甲方收到租金后开具增值税发票(专用发票☐ 普通发票☐), 具体开票信息:

乙方名称: _____

纳税人识别号: _____

地址、电话: _____

开户行及账号: _____

第五条 租赁管理

5.1 乙方租赁房屋用以经营活动的,应依法办理经营所需手续,保证合法经营,不得从事各类违法活动或损害社会公共利益的行为。

5.2 租赁期间甲、乙双方必须严格遵守国家的有关法律法规，独立对外承担民事法律责任，服从辖区内公安、治安、消防等有关职能部门的管理，同时乙方应服从甲方的安全管理、监督，认真做好治安、门前三包和消防安全保卫等工作。

5.3 乙方法定代表人（承租人）为安全生产、消防治安责任人。凡在租赁期间内发生的安全生产、消防治安问题，一切经济损失、责任处罚均由乙方承担全部责任，并负责赔偿甲方的损失。

第六条 甲方的权利义务

6.1 在乙方全额支付履约保证金和首期租金后，甲方在收到上述全额费用后，在2个工作日内向乙方交付本合同项下的房屋。

6.2 甲方依合同约定向乙方收取租金及其他费用，但甲方不得擅自增加本合同未明确的费用。

6.3 在租赁期内，甲方变更房屋权属时，不影响本合同的有效性，甲方将提前书面通知乙方，并根据“买卖不破租赁”的相关法规，将甲方在本房屋租赁协议项下享有的权利和承担的义务转至买受人由其承继。因前述原因导致合同变更，不属于甲方违约，甲方无须向乙方支付任何经济补偿，也不承担任何违约责任。

第七条 乙方的权利义务

7.1 乙方在承租甲方房屋之前，有义务向甲方提供营业执照、法定代表人身份证明、个体工商户的登记和实际经营的人身份证明等甲方要求的有效证件，并在甲方处留存复印件。

7.2 乙方应按合同约定交纳履约保证金、租金和各项费用。

7.3 使用房屋前，乙方应已检查好所用房屋及附属设施，自签订本协议前乙方已对房屋及附属设施的质量、正常使用等现状问题予以确认完好，乙方对房屋交付现状没有任何异议，后续承租方承租后不得以物业、消防、水电无人接管为由而擅自终止房屋租赁合同。

租赁期间乙方应合同约定维护房屋整体结构安全，不得私自拆除和改建房屋，并做好除主体结构（非人为原因造成的损害）外一切日常维护工作（包括但不限于渗漏水、门窗维修、强弱电维修、消防设备设施维修安装等），若乙方违

反上述约定的,乙方应自行承担因修复等维护工作而产生的相关费用和违约行为给任何第三方造成的损害赔偿任。

7.4 如需对房屋内的配电设备、给排水设备进行更改或对房屋进行装修的,应符合相关法律法规规定,并向甲方备案,装修完成后3个工作日内,乙方应向甲方提供竣工图备案,因装修等改造行为产生的相关费用由乙方自行承担。若乙方施工过程中给任何第三方造成损害的,乙方应自行承担赔偿责任。合同解除后,乙方无权向甲方主张其因设备更换、升级而自行支出的费用。

7.5 乙方应当依法经营,若发生诉讼给甲方造成损失(包括但不限于乙方被财产保全导致甲方房屋连带被查封等),乙方需赔偿给甲方造成的所有直接和间接损失(若损失无法计算的,乙方应按合同第四条的租金标准向甲方支付查封期间的房屋空置费)。

7.6 乙方的经营业态必须符合国家环境保护规定、杭州市有关消防安全条例等相关法律法规。生产经营场所不得产生声、光、水、电、气等环境污染,不得经营会所及其他有关消防安全隐患的项目,不得经营殡葬、化工(油漆、易燃易爆等)危险品等影响周边日常生活及杭州市消防、卫生、环境等职能部门限制或禁止的业态,其余业态经行政部门审批后可经营。

7.7 乙方需严格遵守甲方及房屋所在地管理部门制定的消防、治安保卫及其他管理方面的规章制度,负责租赁房屋的消防和安全生产工作,按规定配备好消防设施,有义务培训职工具备一定的消防安全知识。不得在房屋内存放易燃、易爆等危险品,做好防火防盗工作。如发生事故而给甲方造成损失的,应由乙方负责赔偿,并承担由此而产生的民事和刑事责任。

7.8 乙方未经甲方书面同意及相关部门批准,不得在该房屋外展示、设置任何文字、标识或广告。

7.9 乙方对其在租赁期间内的一切经营行为、经济往来自行承担责任。租赁期满,若乙方的经营活动有尚未了结的纠纷的,应由乙方自行处理解决。若乙方未能妥善解决该纠纷,则甲方有权扣留乙方的履约保证金作为可能赔偿第三方之用。若履约保证金不足以赔偿,甲方有权追偿。

7.10 租赁期间,因乙方行为可能影响通行、通风等相邻关系的,应提前十日(需要立即施工的除外)书面通知甲方及可能受影响的第三方,并提出解决方

案。在合理范围内，甲方应予以理解并配合。因此产生费用或造成甲方及第三方损失的，均由乙方承担。

第八条 房屋修缮和装饰

8.1 甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，保持房屋符合约定的用途；针对房屋本身存在的主体结构问题及设施设备老化导致房屋无法正常使用的，由甲方承担维修义务。

8.2 乙方在租赁期间要维护房屋及设施设备，保证房屋及设施设备的完好，针对乙方原因或自然损耗导致房屋及设施设备产生的维修事项由乙方负责，乙方可委托甲方代行维修，维修费由乙方承担。若发生（甲方认为）需由乙方维修之事项时，乙方应在甲方通知之日起 10 日内修缮完毕，逾期 30 日仍未修缮完毕的，甲方有权选择自行修缮，相关修缮费用应由乙方承担。

8.3 因第三方原因导致房屋或设施设备出现损坏的，合同期内由乙方负责向第三方主张维修责任及经营损失。

8.4 针对房屋及其设施设备维修责任划分存在争议事项，若甲方可选择主动维修，乙方应积极协助配合，且不向甲方追究因维修产生的影响其正常运营等相关责任。因乙方阻挠甲方进行维修，或者因为乙方未尽到维修义务而造成损失的，由乙方负责。

8.5 乙方未事先征得甲方书面同意，并未按规定向有关部门办理审批手续的，不得擅自改变房屋的结构和使用性质，不能随意对租赁房屋进行装修或增设他物，不能破坏墙体结构、拆墙、移墙、开门等。若甲方书面同意，并经规划和消防等有关部门许可后，乙方在不影响房屋结构的前提下，可以严格按照相关规定对承租房屋进行装饰。

第九条 房屋交还及验收

9.1 租赁期满或合同解除后，乙方应于合同终止之日搬离并腾空房屋，并按照本合同附件内容将房屋及附属设施设备等交还给甲方，同时应于本合同终止后 1 个月内完成以该租赁房屋为注册登记地址的有关证照注销或变更手续。房屋内已形成附合的装饰装修物及自行的搭建房屋部分，原则上乙方应在不损害房屋的前提下自行拆除，但甲方同意利用的可保留。因拆除造成房屋损坏的，乙方应当恢复原状、赔偿损失。未形成附合的装饰装修物部分，由乙方自行搬离。

9.2 乙方未按时搬离、腾空房屋、复原房屋或按时完成注销变更的，应按照本合同第四条约定最后一期日租金 1.5 倍标准向甲方支付房屋占有使用费，甲方有权从履约保证金中扣除，不足部分由乙方另行支付。同时，甲方有权采取**停电停水停气**等措施制约或督促乙方搬离并腾退房屋，因此造成（产生）双方或其他任何第三方经营损失和其他法律责任均由乙方自行承担。

乙方逾期腾退或复原房屋达**拾**天以上的，则视同乙方放弃该房屋内遗留物品的包括所有权在内的一切权利，甲方有权以任意方式处置该房屋内的所有物品，处置方式包括但不限于变卖、丢弃、搬离等，处置所得归甲方所有。

9.3 甲方为及时腾空租赁房屋并处理屋内遗留物品，或为复原房屋而产生的人工费、清运费、仓储费等全部费用均应由乙方承担，甲方为乙方先行垫付上述款项的，有权在乙方的剩余履约保证金中自行扣除（多退少补）。

9.4 租赁期满或合同解除后，经甲方检查，若有房屋设施、设备未修复的，甲方有权自行维修，并向乙方收取维修费，若乙方拒不支付的，维修费用从履约保证金中扣除。若履约保证金不足以支付，则甲方有权要求乙方补足。

9.5 双方正式办理房屋交接手续时，乙方应对租赁房屋的现状（包括房屋内的实际使用人和实际使用情况等信息）进行充分了解并明确已符合乙方的租赁目的。待房屋正式交付后，若承租房屋上存在实际使用人，视为乙方认可并同意原实际使用人继续使用房屋，由乙方自行与房屋上的房屋实际使用人协商解决后续房屋使用问题（包括但不限于腾空、续期、改期、重新订立合同等相关事宜）。

第十条 合同的解除和终止

10.1 承租期内如任一方需提前终止协议，均应提前三个月书面通知另一方。经双方协商一致的，可以提前解除合同，同时甲方有权向乙方扣除 50%履约保证金作为提前解约产生的房屋空置期损失。若乙方未提前三个月通知的，视为单方申请解除合同，解除日前的租金乙方应照付，此外，甲方还有权向乙方扣除 100%履约保证金作为因提前解约产生的房屋空置期损失。

10.2 在租赁期内，因不可抗力、城市规划或市政建设需要征迁、搬迁、收购、拆迁、拆除、改造、征收征用租赁房屋，致使本合同不能继续履行，本合同自然终止，因上述原因终止合同的，双方互不承担任何违约责任。

因上述原因提前终止合同的，合同终止时间自甲方发出书面通知（因房屋拆

除、改造、征收征用等相关原因而提前终止合同的通知)之日起开始计算。合同终止后乙方应按合同第九条的约定搬离并腾空房屋,并完成合同约定的其他交接手续。

10.3 乙方在签订本协议时已充分知悉:一旦乙方有下列情形之一的,即视为乙方违约程度严重,构成根本性违约,乙方下列任一行为均将影响甲方实现合同目的,那么则甲方有权单方解除合同,收回房屋,并要求乙方向甲方支付解约违约金(首年租金 15%)_____元,同时甲方有权没收全部履约保证金。并由乙方承担由此引起的甲方以及任何第三方损失、有关责任和经济补偿,包括但不限于甲方为实现债权而支付的律师费、保全费、诉讼费、公证费、鉴定费等。甲乙双方均同意乙方发生的下列情形均不适用《全国法院民商事审判工作会议纪要》(法〔2019〕254号)第47条关于“约定解除条件”例外情形之规定:

- (1) 乙方逾期交纳履约保证金、租金、水、电费等其他费用达 45 天以上;
- (2) 乙方不承担修缮责任而导致房屋或设备发生损坏的,经一次书面通知后在三日内拒不改正的;
- (3) 乙方违反甲方制定的规章制度,不服从甲方管理,扰乱甲方正常运营秩序的,经一次书面通知后在三日内拒不改正的;
- (4) 乙方利用房屋存放、使用危险物品(包括煤气瓶等)或进行违法犯罪活动的;
- (5) 乙方擅自改变房屋使用用途、房屋结构或违约(违规)装修的;
- (6) 乙方擅自转租、转借承租房屋;
- (7) 乙方存在“三合一”现象的;
- (8) 乙方超容量负荷用水、用电,经甲方提出后,不整改和增容的。
- (9) 乙方违反本合同项下的其他义务,包括但不限于物业登记、装修、增设、更新、设置广告标识、安全责任、经营行为、经营范围、协助等合同义务,经甲方一次书面通知后在三日内拒不改正的。

10.4 若乙方非原承租人,本合同签订生效后,由甲方负责清退并腾空租赁房屋,因清退并腾空租赁房屋时间难以确定的,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,乙方不得提出任何附加条件或修改已签订的本合同且不追究甲方因上述原因导致逾期交付房屋的任

何责任。在甲方向乙方实际交付房屋时，由甲、乙双方补签移交确认书，明确租期和租金计算的起始时间。在双方签订本合同后，若乙方等待接收房屋的时间已超过三个月且因客观原因甲方仍无法腾空房屋向乙方交付的，在房屋实际交付前乙方可要求终止本合同，并要求退回已付的租金（不计息）、履约保证金（不计息），乙方要求终止本合同时，双方互不承担违约责任。

第十一条 送达

乙方明确以下地址为乙方的送达地址，若送达信息有变更应在更改后七日内书面通知甲方。甲方向乙方寄送文书的，若乙方在三日内签收，则以签收日期作为送达日；若三日不签收，则以第三日作为送达日。甲方依法主张解除合同的，合同自通知到达乙方时解除；通知载明乙方在一定期限内不履行债务则合同自动解除，乙方在该期限内未履行债务的，合同自通知载明的期限届满时解除。

如乙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，则在甲方向约定地址寄送通知之日（以寄送单载明的日期为准）起第三天视为送达。

地址：杭州市_____；邮编：_____。

第十二条 争议的解决

在合同履行过程中发生争议，双方协商解决，协商不成的，应向租赁房产所在地人民法院提起诉讼。

第十三条 附则

13.1 本合同未尽事宜，由双方协商作出补充协议，与本合同具有同等的法律效力。

13.2 本合同经双方法定代表人或委托代理人签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。一式捌份，甲方执伍份，乙方执贰份，杭交所执壹份。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

法定代表人或代理人：

（签字）

签约时间： 年 月 日

乙方（盖章）：

法定代表人或代理人：

（签字）

签约时间： 年 月