

房屋租赁合同

甲方（出租人）：

法定代表人：

乙方（承租人）：

法定代表人：

根据《中华人民共和国民法典》等国家法律、法规和本市有关规定，甲、乙双方在自愿、公平、诚实信用、等价有偿原则的基础上，经协商一致，同意就下列房屋租赁事项订立本合同。

一、房屋概况

1、甲方自愿将坐落在杭州市上城区清江路 188 号 3 层的房屋，建筑面积约 1036.39 平方米，出租给乙方使用，用途为 金融行业日常办公。

乙方确认，本合同签订之日前，已对该房屋进行详细查看，对该房屋（包括土地）性质、用途及装修、设施状况、建筑面积等充分了解并表示认可，并无异议，确认房屋各项条件及状况均能满足其租赁用途、符合乙方要求及合同目的。本合同签订后，乙方不得以实际建筑面积、使用面积或其他任何理由要求解除合同或要求甲方减少租金、进行赔偿等。房屋平面图、房屋的现有设备设施详见附件。除双方另有约定外，该附件作为甲方按本合同交付乙方使用和乙方在合同租赁期满交还该租赁物时验收依据。

2、乙方承诺自觉履行安全生产职责。若乙方租赁过程中拟改变租赁用途及业务/经营范围的，应事先征得甲方书面同意，否则甲方有权解除合同，乙方应承担相应的违约责任。

3、乙方承诺使用承租房屋按照相关法律法规规定，进行合法招商运营；不得引进 P2P 或容易引起群体性涉及维稳的业态；不得用于

从事产生环境污染或扰民项目；不得从事易燃易爆物品的商业活动；不得用作危化品的储存仓库；不得使用、存放液化燃气瓶；不得经营不符合环保要求、存在消防安全隐患的经营项目；不得经营有违法律法规、社会道德的行业。

二、租赁期限

1、该房屋租赁期为5年：自202 年 月 日至202 年 月 日止（以实际交付之日起算租期）。其中自202 年 月 日至202 年 月 日为装修免租期（3个月）。装修免租期租金在首期租金支付时予以抵扣。

2、房屋以及水电容量均以交付现状为准。

3、租赁期满，甲方对租赁场地依法重新招租，乙方如需续租，应提前三个月向甲方提出书面申请。

三、房屋租金及支付方式

1、合同租金金额为含税价，甲方需向乙方开具增值税发票。含税金额为_____元，税率5%，税费_____元，如合同履行期内发生国家税收政策调整的，则税金按国家政策调整，含税金额不变。若开票信息有任何变更，乙方必须及时书面通知甲方；未能及时通知信息变更导致的损失，由乙方自行承担相应的损失。

2、首年（即自实际交付或视为交付之日起顺推租期，起算租金）租金（含税）¥_____元，自第二年起，年租金在上一年租金总额基础上逐年递增5%，即：

第二年年租金（含税）递增至¥【_____】元。

第三年年租金（含税）递增至¥【_____】元。

第四年年租金（含税）递增至¥【_____】元。

第五年年租金（含税）递增至¥【_____】元。

3、房屋租金以半年为一期支付，先付后用。第一期租金【_____】元。本合同签订后5个工作日内，乙方已向杭州产权交易所有限责任公司（以下简称“杭交所”）交纳的交易保证金依次冲抵交易服务费后转为履约保证金（金额：伍拾万元整）和第一期租金，不足部分乙方应于前述支付期限内向杭交所指定账户补足，杭交所将履约保证金

和第一期租金转交于甲方；第二期租金于首期租金对应的租期（含装修免租期）到期前 15 日内，向甲方指定账户付清；第三期租金于第二期租金对应的租期到期前 15 日内向甲方指定账户付清，后续每期租金以此类推。

若乙方任何一期租金逾期支付，乙方除应继续支付租金外，还应支付违约金：不满 30 天的，则每逾期一天按日租金的一倍向甲方支付违约金，逾期达到 30 天及以上的，甲方有权解除合同。

四、履约保证金

1、合同签订后 5 个工作日内，乙方应向甲方指定账户支付履约保证金 **¥500000** 元，甲方有权在履约保证金中扣除应由乙方支付的违约金、损害赔偿金等其他费用。在整个合同期限内，乙方应保证履约保证金足额。若甲方扣除履约保证金，乙方须在接到甲方书面通知之日起五个工作日内将被甲方扣除的履约保证金部分补足。如果履约保证金不足以抵扣相应费用的，乙方应当于五个工作日内向甲方支付不足部分的费用。

2、履约保证金的退还：本合同期满或提前解除的，在乙方付清租金、水、电、违约金、赔偿款等各种费用且乙方按本合同约定返还租赁房屋、注销以该租赁房屋为营业住址的相应证照，经甲方书面确认后，甲方在【三十】日内一次性无息退还（若有）给乙方，乙方开具履约保证金的收据。

五、其他费用

物业管理费、水电费、煤气/燃气费、电信、宽带费、能源损耗费等费用，乙方应当自收到缴费通知或收费凭据后按甲方或物业管理单位通知要求及时缴纳，否则因此产生的滞纳金、违约金及相关法律后果均由乙方承担。如造成甲方损失或垫付的，有权向乙方追偿。

六、账户及开票信息

乙方应当将租金支付至甲方指定的如下账户：

户 名：

开户行及账号：

乙方开票信息：

名称：

税号：

地址、电话：

开户行及账号：

七、甲方的责任

1、甲方确保房屋主体结构安全，按合同约定向乙方交付租赁房屋。

2、在租赁期内，甲方有权将该房屋出售或其他正当权利。甲方在出售该房屋时，应提前 30 天通知乙方，乙方享有优先购买权；出售确定买受人后，协调对接乙方与购房方就本合同的转移手续。

3、甲方负责对房屋主体结构的维修并承担维修费用，甲方检查和维修的，应提前三天书面通知乙方，乙方应积极配合，乙方如无正当理由阻挠甲方对房屋进行维修，因此而产生的后果，由乙方负责。除主体结构维修之外的部分由乙方负责维修并承担维修费用。因乙方原因导致房屋主体结构受损的，乙方负责修复并承担相关费用，造成甲方及第三人损害的，乙方承担赔偿责任。

八、乙方的责任

1、乙方承担水电费、煤气/燃气费、电信、宽带、有线电视、物业管理费等各项费用，应及时向有关单位交纳。若累计拖欠前述费用超过 1 个月或者因乙方拖欠费用造成甲方代为支付责任发生三次以上的，则甲方有权解除合同并收回租赁房屋。

2、乙方不得将该房屋转租、分租、群租、对外出借、与第三方共同使用等；不得利用该物业进行非法活动；不得将易燃、易爆等危险品带入该物业或做其他严重有害该物业安全的行业，否则甲方有权立即解除本合同。

3、乙方不得擅自改变该房屋的结构，不得对该物业主体结构（指梁、柱、板等建筑学中的定义）、设备管网造成损坏。租赁房屋及房

屋内设施及家具家电等的维修和保养工作由乙方负责并承担费用。

4、租赁期间，若造成周边邻居投诉、财产、人身损失的，由乙方负责处理及赔偿，甲方不承担责任。租赁期间，乙方与他方发生的一切债权债务、纠纷等均与甲方无涉。经有投诉3次及以上的，甲方有权解除本合同。

5、租赁期间，乙方要做好社会治安及综合治理工作，“管好自己的人，看好自己的门，办好自己的事”，及时化解矛盾和消除不安定因素，一旦发生突发事件应妥善处理，并及时上报辖区派出所。做好安全消防工作，杜绝火灾事故及其他安全事故的发生。否则，甲方有权立即解除本合同，并且乙方应当向甲方支付当年租金总额30%的违约金。

6、乙方如需对该租赁房屋进行装修或增扩设备时（包括对租赁房屋外立面的变动），应事先征得甲方的书面同意，并按规定向有关部门办理报批后方可进行。如乙方要移除或改造租赁物业内原有的装饰装修或设施设备的，需经甲方书面同意确认。未经甲方同意乙方擅自移动或改造的，应按照原价或甲方建造成本赔偿损失。由乙方自行进行的装饰装修部分由乙方自行管理、维护、维修。

7、在租赁期限内，乙方应爱护并合理使用其所承租的该租赁物及附属设施（包括外立面）。如发生损坏，乙方应负责立即修复，如在甲方书面通知后十个工作日内未予修复的，甲方有权自行修复，费用由乙方承担，乙方应在甲方修复后五个工作日内支付，否则甲方有权直接从履约保证金中扣除。乙方须妥善使用和保管好甲方提供的消防、电梯、空调等固定资产设备，定期清洁。

8、租赁区域内的人身、财产、消防安全等，均由乙方自行负责，因乙方原因造成甲方或第三方人身、财产损害的，乙方承担赔偿责任。

9、乙方如需提前退租，提前两个月向甲方提出书面报告，经甲方书面同意，可以提前退租。未经甲方书面同意提前退租的，则乙方已付租金、履约保证金及押金（若有）不予退还。

10、乙方指定以下联系方式作为甲方有关通知、函件或人民法院诉讼文书送达地址：

收件人姓名：_____

收件人联系电话：_____

收件地址：_____

乙方承诺以上联系方式真实有效，能及时并有权签收相关文件。若履约期间乙方需变更以上指定地址的，应及时书面通知甲方。若未通知变更或依照上述地址寄送被拒收或其他退回事项的，相关函件、通知均视为已送达，由乙方自行承担相应法律后果。

九、不可抗力及交接事宜

1、在租赁期内，因不可抗力、城市规划或市政建设需要拆除、改造乙方租赁物业或因政府决定收回或要求甲方移交该租赁物业给第三方，致使本合同不能继续履行，本合同自动解除，不视为甲方违约，甲方无需另行赔偿或补偿，租金按照乙方实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

2、因政府实施征收或收购或置换该房产，本合同自动解除，双方互不因此承担责任。

3、本次房屋的交接，具体如下：

A. 本次招租房屋的原承租人获得本次租赁权的，乙方按约定付清履约保证金及第一期租金等费用后，即付清之日即视作双方已完成本次租赁房屋的交付。（原承租人适用）

B. 如原承租人未成交，由甲方清退原承租人。原承租人若未能在本合同约定的起租日前交还该租赁房屋的，甲方有权延迟交房，甲乙双方租期自甲方实际交付之日起算，甲方无需承担违约或补偿责任。乙方不要求退回已交的第一期租金、履约保证金等费用，或其他补偿款项。若甲方最晚于本合同签订后【3】个月仍未能清退原承租人的，则乙方有权选择按现状移交接收并自行负责清退原承租户，亦有权选择解除本合同，若乙方选择解除本合同的，则乙方已交款项扣除支付给交易所的费用后剩余部分无息退回乙方。

甲方清退后移交或乙方按现状接收交付的，甲乙双方签署《交付确认书》，明确租期起始时间。租赁期限以《交付确认书》上确定的实际交付房屋之日起计算，自动顺延合同租期终止日。（非原承租人适用）。

C. 本次招租房屋为空置的，甲方收到第一期租金及履约保证金等费用的【5】个工作日内，甲方按现状移交交付乙方，双方签署《交付确认书》。

4、甲方、乙方签署《交付确认书》后，即交接完毕。乙方不得以其不符合约定等为由，拒绝支付或要求减免租金。乙方未签署《交付确认书》但乙方已进场装修的，视为租赁房屋及物业交付已完成，且符合合同约定的交付条件，自乙方进场装修之日起算租赁期。

5、水费/电费如由甲方代收的，在甲方抄表后告知乙方（如有公摊费用的需另行支付），乙方应在3个工作日内将费用交至甲方。如遇水电等扩容和改造，甲方可协助乙方，但费用由乙方自行承担。

十、合同期满后的处理

1、合同期满或提前解除合同时，乙方须于本合同履行期限届满前或甲方通知解除之日【30】日内将租赁物业腾空并按甲方要求交还甲方（以办完交接手续，并归还房屋钥匙为准）并将物业管理、水电、煤气、电信宽带费及其他相关费用结清，结清至腾空之日。如乙方逾期腾空并交还房屋的，每逾期一日乙方应按约定日租金标准向甲方支付占用费，租赁物业内如有遗留的物品视为乙方自愿放弃，甲方有权予以处理，因此产生的费用由乙方承担。

2、乙方添置的可移动动产由乙方自行处理，乙方添附之装饰装修物若拆除将影响或破坏房屋及物业原有外观及使用功能的，乙方不得拆除并将之无偿移交并归属甲方，甲方无需另行补偿乙方。若甲方要求乙方恢复原状的，乙方应恢复至承租前状态交付甲方，所需费用由乙方承担。乙方拆除行为不得破坏房屋原有结构，不得造成视觉上明显破坏，否则甲方有权要求乙方赔偿。

十一、违约责任

1、租赁期满或甲方书面通知乙方解除合同后，乙方逾期腾空并交付的，乙方除按照本合同租金标准支付房屋占用费外，还应当每日支付相当于日租金两倍的违约金至实际返还房屋止。乙方租赁使用或占用租赁房屋期间，如造成物业财产损失或承租人以及其他第三人人身损害或财产损失的，乙方须承担全部赔偿责任。

2、租赁期间，乙方有下列情况之一时，甲方有权立即解除合同，并要求乙方支付当年租金【30】%作为违约金、没收履约保证金、追缴免租期租金，同时甲方因主张债权产生的费用（包括但不限于律师费、诉讼费、调查费、评估费等）均由乙方承担：

A. 擅自改变本合同规定的房屋租赁用途，或利用该房屋进行非法违章活动的；

B. 擅自将房屋转租、转让、转借他人或调换使用或与第三方共同使用的，未按约定将转租合同交由甲方备案或提交虚假的转租合同进行备案；

C. 故意损坏该租赁物业，破坏房屋主体结构的；

D. 破坏有关设备设施，发生故障或损毁且无法修复或更换的；

E. 生产、经营、住宿三合一；

F. 非餐饮类商铺使用明火。餐饮类商铺使用瓶装燃气、环保油或其他易燃易爆物资的。

G. 未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋结构或有其他损坏房屋的行为，且经甲方书面通知，在限定期限内仍未纠正并恢复的；

H. 逾期支付租金或逾期交纳/补足履约保证金 30 日以上的；

I. 乙方违反安全生产相关规定，发生人员重大伤亡或造成甲方第三方重大损失的；

J. 因乙方原因，违反国家法律法规的相关规定，而致使收回该租赁物的情况；

K. 乙方违反本合同其他约定，且经甲方书面通知后未在限定期限内整改完毕的。

L. 未经甲方书面同意提前退租的。

M. 本合同约定的甲方可解除合同的其他情形。

3、若乙方有下列情形的，甲方可以直接从履约保证金中扣除等额于乙方应偿付之款项（包括乙方欠缴的租金、水电费等以及相应的违约金、滞纳金，及其他因乙方引起相关损失和补偿费用等）；若乙方引起的损害无法计算的，由甲方根据内部规章制度或基于公平原则确定乙方应付的损失赔偿款及补偿款等费用，乙方对此无任何异议：

（1）不按时支付租金；

（2）不按时支付水、电、空调、通讯、物业、公共能耗等各项费用及乙方应付欠付导致需要甲方需要垫付的其他费用；

（3）不按时缴纳违约金；

（4）造成甲方及其他第三人人身、财产损失未能及时赔偿，甲方先行垫付相关款项的；

（5）在租赁期限内，未经甲方书面报批、审核或备案同意，擅自对租赁范围内实施维修、改造、装修；

（6）装修保证金发生扣罚而未补足时；

（7）其他乙方应付款项。

十二、其他

1、合同发生争议，由甲乙双方协商解决，协商不成的依法向租赁物业所在地人民法院起诉。

2、本合同未尽事宜经甲、乙双方协商一致，可订立补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

3、本合同项下的附件作为本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

4、合同一式五份，甲方两份，乙方两份，杭州产权交易所留存一份，经甲乙双方盖章后生效。

(此页无正文)

甲方：

联系人：

联系电话：

乙方：

联系人：

联系电话：

签订日期：2024年 月 日

附件：

安全管理责任书

出租单位（以下简称甲方）：_____

承租单位（以下简称乙方）：_____

根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》等法律、法规，为进一步加强租赁场所的安全生产管理。经甲、乙双方协商后，订立本安全管理工作责任书。

甲方将_____的房屋出租给乙方作金融行业日常办公使用，乙方负责承租使用期间的安全生产工作事宜。

一、甲方的安全管理职责：

1、向乙方传达政府相关主管部门关于安全管理工作的指示、规定、及时提出相关要求，督促落实。

2.按照“属地管理”原则，对乙方的安全生产工作进行检查；督促乙方制定安全生产相关的具体岗位责任制度、应急救援预案等。

3、督促乙方进行管辖区域内的安全隐患排查、整改、落实、反馈。

4、定期组织人员进行全面安全检查和隐患排查、发现问题及时下达书面整改通知、提出整改意见、验收整改结果。

5、对于乙方提出的书面隐患整改需求进行现场复核、制定整改计划、落实整改资金。

6、发现乙方存在安全违法行为或危及人身安全重大隐患，应立即制止乙方违法行为或生产经营活动，并及时向所在地的安监、消防、公安等部门报告。

7、按与乙方签订的《安全管理责任书》对乙方监督、检查。

二、乙方的安全管理职责：

1、执行甲方和政府主管部门有关安全管理工作的要求，掌握所管辖范围内的安全管理工作情况。

2、建立、健全安全生产责任制。

3、组织制定安全生产规章制度和操作规程。

4、保证安全生产投入的有效实施。

5、建立安全检查制度，及时制止、纠正违规行为。及时发现各种隐患，对发现的安全隐患及时上报和进行整改。每月及重大节日前组织安全检查、召开安全管理工作分析会，查找薄弱环节，排查隐患、制定整改措施。

6、组织制定并实施生产安全事故应急救援预案。

7、组织开展安全知识学习，重点是消防知识和技能的培训及演练。

8、组织制定、修改、完善、实施安全生产应急预案。

9、承担本公司安全管理工作及所属人员违法、违规的领导责任及连带责任。

三、乙方应遵守下列安全管理规定：

1、乙方应根据甲方的要求选定或指定1名消防安全联系人，并提供该消防安全联系人24小时联系电话（办公电话、手机、家庭电话）。更换消防安全联系人时，必须及时书面通知甲方，并按要求提供相关信息备案。负责人和消防安全联系人，必须具备与生产经营活动相适应的安全生产知识和管理能力。

2、乙方要对其员工进行消防安全培训，使乙方员工熟知有关消防制度和规定，掌握基本的灭火常识和逃生方式。

3、乙方应按照消防局要求单元内自行配备灭火器，配备标准50平方米/具/4KG。

4、乙方对承租场所内进行装修时，应及时申报甲方进行消防业务监督指导；如需动用电焊等带有明火的工程，需经甲方同意并办理动火证后，方可施工。

5、重点要害区域（机房、配电室、监控室、厨房、电梯、楼梯间等）禁止吸烟或违规用火用电。

6、严禁在租赁区域内存放易燃易爆等危险物品，严禁占用或封堵消防通道和出口，严禁在消防通道堆放物品。（1）为确保租户的人身安全，请勿将易燃易爆危险品带入或堆放在租赁场所，如汽油、

酒精、可燃气体、鞭炮等。（2）租赁区域内严禁使用任何大功率电器，不得随意改电路及开关。租赁区域无人时，务必关闭所有电源，防止电火引起火灾。（3）消防通道和出口必须保持畅通无阻，任何单位或个人不得占用或封堵。严禁在通道上停放车辆和堆放物品。妥善维护楼梯、走廊和出口的安全疏导指示系统和事故照明灯设施，主动配合当地消防部门检查。

7. 对承租区域范围内的安全承担全面负责。

8. 未经甲方书面同意，不得擅自转租场所；经甲方同意转租的，要在转租过程中所签订的安全管理协议书上，须明确安全生产管理职责。

四、其他有关要求：

1. 乙方在承租期内指派专业人员负责承租区域内的安全工作。甲方指派专职人员联系承租单位的安全工作。

2. 由于乙方或其他方责任引起的伤亡、火灾、车辆、物损、治安等各类事故，造成自身、甲方或第三方伤亡和财产损失的，应由责任方承担事故责任和经济赔偿，甲方不承担任何责任；甲方对发生的各类事故，尽力协助做好抢救工作，所需费用由责任方承担。

3. 需补充条款：（可另加附页）

4. 本责任书一式三份，甲、乙双方各执一份，杭州产权交易所留存一份，甲、乙双方签字或盖章后生效。

甲方：_____ 乙方：_____

签订日期：2024年 月 日