**合同编号：**

**房**

**屋**

**租**

**赁**

**合**

**同**

**甲方（出租方）：杭州钱运置业有限公司**

统一社会信用代码：91330102MA27XDW570

住所：杭州市上城区婺江路319号12层1201室

联系电话：0571-81181888

法定代表人：余霖

**乙方（承租方）：**

统一社会信用代码/身份证号码：

住所/住址：

联系电话：

法定代表人/经营者（乙方为自然人时不适用）：

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他有关法律、法规及本市的有关规定，甲、乙双方在自愿公平、诚实信用、平等互利原则的基础上，经充分协商，就下列房屋租赁经营的有关事项达成一致，订立本合同，并共同遵守执行。

**第一条 房屋情况**

1、甲方将座落在本市【上城区钱投新宸商务中心1号楼201、202、203室；1号楼204室商业用房】共计建筑面积约【 】平方米的房屋出租给乙方（以下称“该租赁房屋”）。

2、该租赁房屋的规划用途为【 】；该租赁房屋【 】办理房屋所有权证及土地使用权证。

3、该租赁房屋为【 】。乙方已实地踏勘了该租赁房屋。对该租赁房屋的用途、房屋位置、设施设备及相邻关系等现状均已作了充分的了解，并无异议，愿意承租该房屋。

**第二条 租期及租金**

1、租赁期限：该租赁房屋的租赁期为【】个租赁年度，从实际交付日（签署交房交接单）开始计算。从实际交付日开始，每满三百六十五(365)天（如遇闰年，则三百六十六(366)天）为一租赁年度（简称“**租赁年度**”）。例如：如果实际交付日为2024年3月1日，则自2024年3月1日至2025年2月28日的期间为第一个租赁年度，以后的租赁年度依此类推。

2、租金标准（不包括物业服务费）：

本合同约定的租金为基本租金，该租金已包含了增值税及相关附加税费。

（1）基本租金

第一个租赁年度，基本租金是人民币【 】元/平方米建筑面积/日。每三个租赁月度简称为一个支付季度。

（2）首年租金

首年基本年租金是人民币【 】元，考虑乙方装修期间对经营的影响，对首年租金予以人民币【 】元的优惠，优惠后首年租金为人民币【 】元，优惠租金分【】期在租金中逐期抵扣。具体抵扣方式如下：

第1期：在租赁期第【 】个季度租金中抵扣人民币【第1期抵扣金额】元；

第2期：在租赁期第【 】个季度租金中抵扣人民币【第2期抵扣金额】元；

第3期：在租赁期第【 】个季度租金中抵扣人民币【第3期抵扣金额】元；

第4期：在租赁期第【 】个季度租金中抵扣人民币【第4期抵扣金额】元。

……

除首年优惠租金抵扣外，乙方应按本合同约定的租金标准支付租金，租金计算：租金计算按基本租金乘以租赁天数乘以租赁面积计算。

（4）租金增长率

该租赁房屋需设置租赁年度的年租金增长率，年租金增长率为【 】%。第一至【】个租赁年度的日基本租金为：【】【】【】【】【】。

**第三条 租金支付方式**

1、第一次租金的支付时间及方式：乙方应在签订本合同之日起【5】个工作日内一次性付清【第一个租赁年度】第【1】期的应付租金，租金按【 】天乘以第一个租赁年度基本租金乘以租赁面积计算，金额为人民币【 】元，该金额为含税金额。如合同约定第一期租金缴纳天数因实际交付日期的日历月计量产生差异，在第二期租金计量支付时予以调整。

2、第二次以后（含第二次）的租金支付时间及方式：乙方应每【 】向甲方支付一次租金，并须提前【一个月】支付（遇法定节假日提前至节假日前一个工作日），先付后用。

3、甲方应在收到乙方缴纳的租金后开具相应发票。

本协议项下，甲方指定账户为：

户名：杭州钱运置业有限公司

银行开户行名称： 工商银行江城支行

银行账号：1202020309900305731

乙方开票信息为（乙方为自然人时不适用）：

纳税人类别：

银行开户行名称：

银行账号：

地址：

电话：

票种：

**第四条 履约保证**

1、本合同签订之日起【5】个工作日内，乙方向甲方支付人民币【 】元作为履约保证金。合同终止、甲方收回房屋后，乙方提交相关单位出具的费用结清证明、营业执照变更（注销）手续等材料、填写《履约保证金退还申请单》后，可办理履约保证金退还手续。甲方在受理履约保证金退还申请的10个工作日内，在审核乙方是否存在应扣除费用并扣除应扣款项（包括但不限于租金、违约金、滞纳金、赔偿金、扣缴的物业费、水电费及本合同约定的其他费用）后，从乙方原始履约保证金支付账户中无息退还履约保证金余额（如有）。

2、甲方有权从履约保证金中相应扣除乙方欠付的租金及其他应由乙方承担的费用，扣除后，甲方书面通知乙方，乙方应在【5】个工作日内补足履约保证金，逾期不补足的，每延期一天，甲方有权向乙方收取【500】元的违约金。如逾期【30】工作日以上，甲方有权解除本合同。

**第五条 物业管理**

该租赁房屋的物业管理费由乙方承担。

乙方对该租赁房屋的物业管理公司表示认可，与物业管理公司另行签订物业管理协议，并承诺按物业管理协议及时向物业管理公司支付物管费及其他相关费用。

如乙方未与物业管理公司另行签订物业管理协议的，乙方应当于每年的 月 日前向甲方支付该租赁房屋当年度的物管费及相关费用。

**第六条 交房**

1、该租赁房屋为【按附件三：交付标准】交付。甲方收到第一次租金及履约保证金之后与乙方办理房屋交接手续。双方签署交接确认文件（见附件2：《交房交接单》）。

2、如该租赁房屋符合约定的交付标准，乙方应于甲方通知乙方签署交房交接单后【3】个工作日内签署《交房交接单》，但因客观原因未在规定期限内办理交接手续而乙方亦未提出疑议的，视同为按甲方通知发出之日起交接，即甲方通知发出之日视同为本合同项下实际交付日，双方再约定时间补签《交房交接单》。

3、如该租赁房屋不完全符合约定交付标准，但乙方同意于此先行接收场地，甲方后续需要对约定的交付条件进行施工以达到约定交付标准。该情形下自交房交接单签订之日视为项目已交付，正常开始计算租金与租期。

**第七条 改造和装修**

1、乙方承租后，如果要改变该租赁房屋的电气系统、电气消防系统、包括对该设施设备进行更新、改造的，必须得到甲方的书面同意。如需经相关部门审批的更新改造项目，必须取得相关的批文。

2、乙方如对房屋进行装修改造、需提供全套装修改造方案（见附件4：《承租人需提供的图纸资料》），甲方在【5】个工作日内出具审核意见。待甲方审核同意后，乙方方能进场施工，因特殊情况需更改原设计施工方案的须重新办理装修手续。如涉及开凿墙体，楼地面，移动门窗位置，拆改承重结构，增设房屋分隔结构，改变房屋外观等装修还须提供由当地房屋装修主管部门核发的房屋装修许可证和房屋原设计单位或有相应资质的加固公司出具房屋加固方案或不影响房屋整体性、抗震性和结构安全无需进行加固的证明。否则甲方有权责令乙方停工，并有权要求乙方承担违约责任。上述改变调整及房屋装修完工后，应通过消防部门及其他相关部门验收合格，方可投入使用。乙方在房屋装修结束后【5】个工作日内提供给甲方一套完整的装修竣工图。

3、乙方违反本合同约定的各项要求对租赁房屋进行装饰装修的（包括但不限于未经甲方批准，乙方擅自变更装修设计方案的情形），则甲方有权通知乙方改正。自甲方发出通知之日起超过【10】个工作日，乙方仍未改正的，则甲方有权提前解除本合同，收回房产，乙方应承担导致合同提前终止的违约责任或者甲方有权对租赁房屋停止水、电等能源供应或直接采取强制措施予以纠正，因此而发生的一切损失和费用均由乙方承担。

4、乙方擅自改变房屋结构或在租用时因使用不当造成房屋或设施损坏的，应立即负责修复并承担由此引起的一切经济损失，乙方添加的设施设备及装修由乙方自行负责。承租期间因房屋质量缺陷所发生的维修由甲方承担，但因乙方阻扰甲方进行房屋维修而造成的损失由乙方承担；如双方对问题是否构成质量缺陷不能达成一致的，应由乙方向双方选定的具有资质的第三方机构申请房屋质量鉴定，相关费用由乙方承担。

**第八条 甲方的保证和责任**

1、甲方具有完全合法的不受任何限制地向乙方出租该物业的权利。

2、甲方对乙方办理经营、设计、装修所需的或可能发生的环保、消防、卫生及其国家规定的申请报批手续给予必要的协助。

3、甲方将在本合同期限内提供配电设备、电源、消防设备等基本设施。甲方提供的设施、设备出现故障，甲方应在接到乙方维修通知【20】个工作日内进行维修，若租赁房屋的损坏或故障直接影响到乙方的正常办公或经营，甲方须在接到乙方维修通知【10】个工作日内进行维修。乙方自行添置的设备或因乙方使用不当造成甲方设备故障的除外。

4、甲方对乙方经营情况等商业机密负有保密责任；因甲方非法泄露致使乙方遭受损失的，甲方应承担赔偿责任。

**第九条 乙方的保证和承诺**

1、乙方保证在房屋装修前办理相关审批手续，如乙方由于自身业态须前置审批等原因造成不能通过相关审批手续，责任由乙方负责。

2、乙方自行负责租赁房屋内物品的安全保卫工作，并承担因此而产生的一切费用支出和责任。

3、乙方承担水费、电费、空调费、电话费、有线电视费、物业管理费等因乙方使用而产生的实际费用。

4、乙方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从事其他严重有害该物业安全的行业。

5、乙方应对房屋及设施（如墙体、窗户玻璃等）负责保管，并做到合理使用。由于乙方保管不善、使用不当、违反本合同约定装修等原因造成的损失或在乙方租用期间造成租赁物灭失、毁损的，由乙方负责按原样修复或赔偿实际损失。

6、房屋租赁备案证及其他所有相关证照均由乙方自行办理，费用由乙方自行承担。

7、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。

8、乙方保证不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他业主、承租人合法权利的行为或其他不合理的干涉、扰乱甲方或其他业主、承租人正常经营的行为。因乙方原因造成周边邻居财产损失的，由乙方负责处理及赔偿，甲方不承担任何责任。因乙方影响他人办公经营受到投诉3次以上的，甲方书面通知乙方进行整改，拒绝整改或整改后无明显改观的，甲方有权解除合同。

9、租赁期间，该租赁房屋的安全管理由乙方负责，双方另行签订《租赁房产安全生产管理协议》。

**第十条 转租和分租**

未经甲方书面批准，乙方不得对租赁房屋进行任何形式的转租、分租、合作经营或联营，否则视为严重违约，甲方有权提前解除本合同，收回房产，乙方应承担导致合同提前终止的违约责任。

**第十一条 租赁期内房屋产权处理**

在租赁期内，甲方有权将该物业出售或主张抵押等其他正当的权利。甲方在出售该物业时，应提前【45】天通知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买的权利，乙方在收到通知【7】天内不予答复，则视作自动放弃。

**第十二条 不可抗力**

在租赁期内，因不可抗力(不可抗力指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如地震、台风等)导致合同不能履行的，受不可抗力影响方可于该事由发生后【3】天内通知对方，双方应当就是否继续履行本合同进行商议。如在不可抗力事件发生后【90】天内双方无法达成一致意见的，则任何一方均有权终止本合同。本合同因此而终止的，双方互不承担违约责任。

因国家建设、房屋被列入拆迁范围或市、区两级政府对区域、产业、房屋使用用途等作出重大决策调整等原因导致合同无法履行的，甲乙双方中任何一方有权解除合同，各方互不承担违约责任。拆迁的受益主体为房屋所有权人。

**第十三条 违约责任**

1、乙方逾期支付租金，每延期一天，乙方应按当期应付未付租金的万分之五向甲方支付逾期违约金。如逾期【30】天以上，甲方有权解除本合同，收回房屋。同时甲方无需对乙方的装修及附加设施的投入部分作任何补偿。

2、甲方书面通知乙方解除合同后，乙方仍占有或者使用该物业的，乙方除支付与租金等额的占用费外，还应当支付相当于同期租金两倍的赔偿金，承担相关的物管、能源、通讯等费用，直至乙方按照合同要求交还租赁房屋为止。

3、因乙方原因造成该物业主体结构（指梁、柱、板等建筑学中的定义）、大楼外装修、设备管网损坏及造成第三方损失等，乙方负责对甲方（及第三方）予以赔偿。如因乙方将易燃、易爆等危险品带入该物业或发生其他严重有害该物业安全的行为，给该物业造成损害的，乙方须全额赔偿损失，并且承担相应法律责任。

4、租赁期间，乙方有下例情况之一时，甲方有权解除合同，收回该物业，扣除乙方已缴纳全部租金及履约保证金，乙方应承担全部法律责任，以及甲方因主张违约责任所产生的全部费用（包括但不限于诉讼费、律师费、差旅费、鉴定费、公证费等）。本合同解除的通知送达乙方时合同即自行解除。

（1）拖欠当期租金【30】天以上的。

（2）拖欠各项费用累计超过人民币【10000】元，或拖欠水电费、物管等费用超过【3】个月的。乙方拖欠水电费、物管费等其他费用，甲方已对外支付的，甲方除有权向乙方追偿外，还有权要求乙方按对外偿付金额的0.5%/日承担违约责任。

（3）未经甲方书面同意，擅自将房屋转租、分租、转让、转借他人或调换使用的。

（4）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活动的；

（5）不当使用或故意损坏该房屋，破坏房屋结构及有关设施的。

（6）因乙方管理不善发生重大安全生产事故的。

（7）本合同第四条、第七条、第九条、第十三条约定的甲方有权单方解除合同的情形。

5、租赁期间，甲方有下例情况之一时，乙方有权解除合同，甲方向乙方退还已收取但未履行期的全部租金，并无息返还履约保证金。本合同解除的通知送达甲方时合同即自行解除。

（1）延期交付房屋【30】天以上的。

（2）因该租赁房屋产权或债权债务纠纷，严重影响乙方正常使用该租赁房屋或对乙方造成严重损失的。

（3）拒不协助乙方办理工商证照等其他许可批文手续的。

6、提前解约事项

（1）协议解约：因客观原因需提前解约的，应提前【60】天书面向对方提出申请，经对方同意后可办理交接手续，合同终止日以交接日为准。

（2）单方解约：除合同自行解除、协议解除及合同约定其他的情况外，甲方或乙方未经对方书面同意擅自解约的，解约方应向对方支付【 】元作为违约金，该违约金无法弥补对方损失的，解约方须全额赔偿损失。

7、乙方及乙方工作人员不得以任何形式贿赂甲方及甲方工作人员，否则甲方有权解除合同。

**第十四条 合同终止后的处理**

1、本合同租赁期满时，若不续租，乙方应于合同期限届满后【3】日内将房屋交还甲方(办理交接手续、归还钥匙)，双方应当签署租赁房屋交还确认书。营业执照（如有）变更或注销手续应在合同终止后【20】个工作日内办理，如届时未办理完毕的，每延期1天，甲方有权向乙方收取【500】元的违约金。延期办理工商变更【30】天以上的，乙方全部的履约保证金甲方不予退还。

本合同租赁期满时，若不续租的，合同期限届满后【3】日内，乙方仍占有或者使用该物业的，乙方除支付租金等额的占用费外，还应当支付相当于同期租金两倍的赔偿金，承担相关的物管、能源、通讯等费用，直至乙方按照合同要求交还租赁房屋为止。

2、本合同租赁期满时，若需续租，乙方应当在租赁期限届满之日【60】天前书面提出续租申请，逾期未提交申请的，视为乙方不续租，甲方有权将租赁房屋另行出租。按规定应通过交易机构公开交易的，应重新挂牌交易。

3、乙方应将该物业完好地归还甲方，如有损坏，甲方有权要求乙方修复，或要求乙方承担修复所需的费用。但乙方不承担责任该物业及其附属设备的正常使用磨损及非乙方原因造成的损害。

4、合同终止【5】个工作日后，乙方在租赁房屋内遗留的任何装饰装修、设施设备、物品等均视为乙方放弃了所有权及一切权利，甲方有权自行予以处置（包括作为垃圾予以处理），且无需赔偿乙方。

5、合同终止【次日】起，为确保安全，甲方有权采取对该租赁房屋停止水、电等能源供应、控制人员从租赁房屋进出的措施。

**第十五条 通知**

1、甲方和乙方按以下列明的地址发送通知：

甲方地址：【 】

收 件 人：【杭州钱运置业有限公司】

联系电话：【0571-81181888】

传 真：【 】

乙方地址：【 】

收 件 人：【 】

联系电话：【 】

传 真：【 】

2、一方若指定其他地址或地址变更，须在【7】天内以书面形式通知另一方。怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

3、通知可以专人手递方式、特快专递方式及挂号信方式。以专人手递方式发出的，发至指定地址之日视为收悉日，以对方的签收文据为发送凭证。以特快专递方式发出的，以通知交予特快专递公司后第7日为收悉日，以交寄记录作为发送凭证。以挂号信方式发出的，以寄信回执作为发送凭证。通知送达对方之日依据发送凭证记载时间确定。

4、上述送达地址适用于因本合同所生争议进入仲裁、诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序，仲裁机构或法院进行送达时可直接邮寄送达，即使当事人未能收到仲裁机构或法院邮寄送达的文书，亦视为送达。纠纷进入仲裁、诉讼程序后，如一方应诉并直接向仲裁机构、法院提交送达地址确认书，该确认地址与诉前确认的送达地址不一致的，以向仲裁机构、法院提交确认的送达地址为准。

**第十六条 争议的解决**

双方在本合同项下产生争议，应当首先友好协商解决。协商不成，任何一方均有权向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。在按照争议解决办法处理期间，甲乙双方仍应当继续履行本合同项下各项义务。

**第十七条 其他**

1、本合同租金包含【 】个地下车位的使用费，使用期限自乙方书面提出要求之日起至本合同终止日止。使用期间的车位物业管理费由乙方向物业管理单位支付，如乙方未向物业管理单位支付的，则应当向甲方支付物业管理费。

2、本合同解除或者终止时，乙方应当及时结清房屋租赁期间的水电费、物业费及其他应当结清的费用，否则甲方有权从履约保证金中进行扣除，履约保证金不足支付上述款项的，甲方有权要求乙方向甲方支付不足部分。

3、本合同附件与本合同具有同等法律效力，当事人一方违反附件中约定内容，应按照附件中的约定承担违约责任。

4、若本合同存在未尽事宜或在履行过程中需要进行变更的，甲乙双方经协商一致，可以签订补充合同，或者以法律允许的其他方式对本合同的相关条款进行变更。但补充条款应符合国家、省、市有关房屋租赁管理规定，与本合同具备同等法律效力。

5、如在合同履行期间，未经甲方书面同意，乙方将主体进行变更或注销的，视同违约，履约保证金不予退还，如有其他违约情形的，乙方一并承担本合同约定的其他违约责任。

6、本合同一式【肆】份，甲方【贰】份，乙方【壹】份，产交所【壹】份，经甲乙双方签署后生效。

附件：

附件1： 租赁位置示意图（如有）

附件2： 交房交接单（如有）

附件3： 交付标准（如有）

附件4： 承租人需提供的图纸资料（如有）

（以下无正文，下接签署页）

（本页无正文，甲方、乙方于【 】年【 】月【 】日签署的《房屋租赁合同》的签署页）

甲方：杭州钱运置业有限公司**（盖章）**

法定代表人或授权代表签字：

乙方： **（签字/盖章）**

法定代表人或授权代表签字（乙方为自然人时不适用）：

签订日期：【 】年【 】月【 】日

**附件一**

**租赁位置示意图**

**附件二**

**交房交接单**

本场地交房交接单的签订日期为\_\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日。

本场地交房交接单系根据\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_公司和\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_于\_\_\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日就位于\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_的店铺/房屋签订的«房屋租赁合同»而签署。

甲方和乙方在此认可并同意：场地于本场地交房交接单的签订日交付给乙方：

* 场地符合场地交付标准（在接收场地时乙方无法或不容易发现的问题或缺陷除外）。
* 尽管部分项目（详见附页）不完全符合场地交付标准，但乙方同意于此先行接收场地，甲方后续需要对约定的交付条件进行施工以达到约定交付标准。该情形下自本交房交接单签订之日视为项目已交付，正常开始计算租金与租期。

|  |  |
| --- | --- |
| 甲方：杭州钱运置业有限公司  （盖章） | 乙方：  （盖章） |

**附件三**

**交付标准**