



标的名称：杭州市拱墅区青春坊 32 幢 1-3 室、32 幢 2-2 室房屋 5 年
租赁权

合同使用须知

一、本合同文本是根据《中华人民共和国民法典》和杭州产权交易所相关交易规则制定的示范文本。合同条款均为示范性条款，仅供房屋租赁各方当事人选择采用。当事人可按照实际情况在本合同文本基础上修改、调整或补充。

二、为更好地维护合同各方当事人的权益，签订时应当慎重，力求具体、严密。对于不涉及本合同条款所述情形的事项，可用“本合同不适用此条款”表示，或直接删除有关条款。

三、杭州产权交易所郑重声明：本合同系示范文本，仅供在本交易所进行房屋租赁的双方根据实际情况选择使用。本交易所不因制作和/或提供本合同范本而承担任何保证义务，包括但不限于保证本合同范本条款内容完备、保证交易双方签约目的的真实、保证交易双方的签约主体资格适格、保证交易双方为签订本合同而做出的声明及承诺以及提供的文件资料真实准确等一切保证责任。

出租方（以下称“甲方”）：财通证券股份有限公司

注册地/住所：浙江省杭州市西湖区天目山路 198 号财通双冠大厦

法定代表人：章启诚

电话：

承租方（以下称“乙方”）：

注册地/住所：

法定代表人：

电话：

鉴于：

1、甲方为于 2003 年 06 月 11 日依据中华人民共和国法律设立并合法存续的民事主体，统一社会信用代码：913300007519241679；

2、本合同所涉及之租赁房屋：是由甲方依法所有的杭州市拱墅区青春坊 32 幢 1-3 室、32 幢 2-2 室房屋（以下称“标的房屋”）；

3、乙方为依据中华人民共和国法律依法设立并合法存续的（性质）的企业或机构，统一社会信用代码：_____；

4、甲方拟出租其合法持有的标的房屋；乙方拟承租上述标的房屋。

5、本合同项下标的房屋已于____年____月____日经杭州产权交易所（以下称“杭交所”）公开发布房屋出租信息披露公告，公告期间只产生乙方一个意向承租方，由乙方承租本合同项下标的房屋。

或：本合同项下标的房屋已于____年____月____日经杭州产权交易所（以下称“杭交所”）公开发布房屋出租信息披露公告，公告期间产生____个意向受让方。杭交所于____年____月____日以在线报价方式组织各意向承租方竞价，由乙方承租本合同项下标的房屋。

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律、法规、规章的规定，甲、乙双方遵循自愿、公平、诚实信用的原则，经友好协商，就甲方向乙方出租其拥有的标的房屋相关事宜达成一致，签订本房屋租赁合同（以下称“本合同”）如下：

第一条 房屋基本情况

1.1 本合同项下标的房屋坐落于杭州市拱墅区青春坊 32 幢 1-3 室、32 幢 2-2 室；建筑面积：杭州市拱墅区青春坊 32 幢 1-3 室房屋建筑面积为 1649.64 平方米，杭州市拱墅区青春坊 32 幢 2-2 室房屋建筑面积为 352.55 平方米（具体面积以实物现状为准）。

1.2 标的房屋无设定抵押。

1.3 标的房屋原租赁合同已终止。

1.4 标的房屋现有装修及设施、设备情况：以现场展示为准。

第二条 租赁期限

2.1 标的房屋租赁期共 5 年，自 2025 年__月__日至 2030 年__月__日止。

2.2 在乙方无合同违约情形的前提下，甲方给予乙方 3 个月的装修免租期，装修免租期计入总租赁期限。甲方并给予乙方装修免租期租金优惠，免租期租金标准为第一计租年度的 3 个月租金，优惠方式为：乙方在支付第四期、第八期、第十二期租金时可分别抵扣 1 个月的免租期租金。

2.3 租赁期间，如乙方中途擅自提前退租或因乙方原因导致合同被提前解除或终止的，乙方丧失装修免租期的优惠待遇，免租期租金已按 2.2 条约定抵扣的，乙方应向甲方全额补交免租期租金。

第三条 租赁用途

3.1 标的房屋用途为：杭州市拱墅区青春坊 32 幢 1-3 室房产租赁用途为商业，杭州市拱墅区青春坊 32 幢 2-2 室房屋租赁用途为住宅，并符合国家相关政策的业态。乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定经有关部门审核批准前，不得擅自改变标的房屋的用途，且乙方使用标的房屋不得违反国家有关法律法规的规定，否则乙方承担全部法律责任和后果。

乙方已自行了解 32 幢 1-3 室房产商业用途，并对承租后拟经营业态充分考虑，自行办理经营所需的相关前置审批，并根据经依法审批许可的经营业态开展经营，不得以无法办理取得审批许可为由要求解除本合同。

第四条 租金及支付方式

4.1 租金标准：第一年租金人民币（大写）_____元（即：人民币（小写）_____元）（以下称“首期租金”）。租赁期内，第4年环比递增6%，直至租赁期满。分列为：

（列举各期租金金额及支付时间）

4.2 其他应支付款项

乙方应支付履约保证金人民币（大写）_____元（即：人民币（小写）_____元）。该履约保证金不是乙方的租金、物业服务费，仅是乙方履行《房屋租赁合同》的义务的担保。

4.3 支付时间及支付方式：租金按季结算（三个自然月为一季度），先付款后使用。

乙方应在本合同签署之日起5个工作日内付清交易服务费、履约保证金和首期租金等交易资金（本合同签署当日，乙方交纳的交易保证金人民币（小写）500000.00元依次冲抵交易服务费、履约保证金和首期租金）。乙方应将上述款项支付至杭州产权交易所指定结算账户（户名：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）。

之后的各期租金在上个付费周期届满日的1个月前由乙方直接将租金打入甲方指定账户（户名：财通证券股份有限公司，开户行：中国工商银行杭州茅廊巷支行，账号：1202053019902730828）。

4.4 租赁期满或本合同解除后，履约保证金除抵扣应由乙方承担的费用外，剩余部分应在乙方向甲方交回标的房屋及其内设备设施，注销以标的房屋为营业地的相应的证照，并结清所有账务的情况下的5个工作日内，由甲方无息退还给乙方。

4.5 租赁期间，标的房屋发生的水、电、燃气、暖气、通讯、收视、互联网、卫生、物业管理费以及房屋、附属物、相关设施设备的日常维修费等所有费用，均由乙方承担，并按照相关规定直接向有关管理单位交付。

第五条 房屋交付及收回

5.1 交付：乙方按期付清全部交易服务费、履约保证金及首期租金后，甲方在5个工作日内将出租房屋交付乙方。

如乙方逾期付款，甲方有权延期交房，乙方每日按逾期额的千分之五向甲方支付违约金。逾期付款超过20天，视乙方根本违约，甲方有权单方面解除已签订的《房屋租赁合同》，乙方已支付的交易资金不予返还。

交付按移交时**现状**进行，不保证装修、装饰物的完好，甲方将租赁房屋移交给乙方即视为本次租赁权交付完毕。

如确有特殊原因需要延迟移交标的的，甲方则另行通知乙方，租赁期限将相应顺延，以实际交付日起算租赁期限。

5.2 收回：租赁期满或合同解除之日起10天内乙方应返还该房屋及其附属设施、设备，搬离属于乙方的有关设施、设备及财物并保持场内建筑的完好状态，且不得向甲方提出任何补偿要求。逾期未搬离的，甲方有权自行处理，涉及相关费用在履约保证金中扣除，不足部分由乙方承担。甲乙双方应结清各自应当承担的费用。

5.3 租赁关系终止时，甲方不对乙方的装修进行补偿。装修部分归乙方处置，但不得影响甲方使用或出租，以及不得影响甲方房产的使用质量与安全。

第六条 租赁期间费用承担

6.1 租赁期间，因租赁产生的所涉及的一切税费，由甲、乙双方按照国家规定各自承担。

6.2 租赁期间，租赁房屋发生的水、电、燃气、暖气、通讯、收视、互联网、卫生、物业管理费以及房屋、附属物、相关设施设备的日常维修费等所有费用，均由乙方承担，并直接向有关管理单位交付。

6.3 如因乙方擅自改变房屋用途，给甲方或租赁房屋造成损害或经济损失的，乙方须承担全部的经济赔偿和法律责任。

第七条 房屋及附属设施的维护

7.1 租赁期内，无论因何原因，甲方不承担房屋及附属设施主体结构的维修

责任，因之产生的费用由乙方承担。

7.2 乙方如对房屋进行室内外装修，须事先征得甲方的书面同意后，方可施工；此施工如需向政府相关部门报批，报批、验收工作及费用由乙方承担；不可以以甲方的名义申报，甲方应积极予以协助。对于乙方装修、装饰、改善和增设的他物，甲方不承担维修义务。

7.3 乙方应合理使用并爱护房屋及附属设备，因乙方原因造成毁损、灭失或发生故障的，由乙方负责修理、更换或按市场价赔偿，具体方式由甲方决定；乙方拒绝的，甲方有权自行维修或购置新物，费用自履约保证金中扣除，不足部分由乙方承担。

第八条 房屋转租

8.1 乙方未经甲方书面同意不得对外转租。

第九条 交验身份

9.1 甲方应向乙方出示营业执照并提供复印件备查。

9.2 甲方应向乙方出示房屋所有权证并提供复印件备查。

9.3 乙方应向甲方出示营业执照、法定代表人身份证、公司章程原件等，并提供复印件备查。

第十条 甲方承诺

10.1 对出租房屋拥有合法、有效的处分权；

10.2 为签订本合同之目的向乙方提交的各项证明文件及资料均为真实、完整的；

10.3 签订本合同所需的包括但不限于授权、审批、公司内部决策等在内的一切批准手续均已合法有效取得，本合同成立的前提及先决条件均已满足；

10.4 出租房屋没有违反对甲方具有约束力的公司章程、所签署的合同、协议及所有法律文件。甲方承诺按照本合同约定的交付方式及时将出租房屋交付给乙方。

第十一条 乙方承诺

11.1 乙方具有签订和履行本合同的能力。

11.2 乙方承诺所提交的资料和符合承租条件的有关证明均为真实、合法、有效（含有关附件）。

11.3 乙方负责办理租赁房屋经营所需的或可能发生的所有申请报批手续，并应在取得所有必要的政府有关部门规定的验收合格证书（包括但不限于二次装修消防验收合格证书、环保批文及营业执照等）后方可正式投入使用。办理上述证照及许可批文所发生的一切费用由乙方承担。

11.4 承租用途、经营范围要提前在开业前将方案、政府审批情况告知甲方并附相关材料，如有不合规范的情况，甲方有权提出并阻止。

11.5 乙方已知悉杭州市拱墅区青春坊 32 幢 2-2 室房产规划用途为住宅，承租方须遵守《杭州市房屋租赁管理规定》、《杭州市居住房屋出租安全管理若干规定》等规定。承租方将租赁房屋用于规划用途以外的其他用途或业态的，须按有关法律、法规规定办理改变租赁房屋用途的报批手续，所需费用均由承租方承担，甲方可根据实际情况提供必要的协助但对此不对乙方做出任何承诺确保获得审批许可。

11.6 乙方自行负责租赁房屋的经营，并承担相应风险及相关责任；乙方不得以甲方名义从事经营活动。

11.7 租赁期限内，由乙方负责租赁房屋及附带设备的日常维修和保养工作。但乙方发现租赁房屋及其附属设施有结构性损坏或故障时，应及时通知甲方。

11.8 乙方在租赁房屋从事经营活动时，应遵守中国有关环境保护、卫生、防疫、文化、治安管理在内的法律、法规，尊重社会公德，负责治安综合治理、消防、安全和保卫工作，如乙方违反前述规定，应自行承担由此产生的全部责任。

11.9 乙方保证按照约定的租赁用途，在其合法经营范围内，按照使用规范，正常合理地使用租赁房屋及其设施、设备，并按照约定完成应由其负责的物业服务事项，不放置任何超过或可能超过建筑物设计荷载范围的物品，不得影响、妨碍公共设施、设备的正常使用和正常维护、维修、保养，不得损坏租赁房屋结构及附属设备设施

第十二条 所有权变动

12.1 租赁期内甲方转让该房屋的，甲方应当提前 10 日通知乙方，乙方在同等条件下享有优先于第三人购买的权利。

12.2 租赁期内该房屋所有权发生变动的，本合同在乙方与新所有权人之间具有法律效力。

第十三条 合同的变更和解除

13.1 经甲、乙两方协商一致，可以变更或解除本合同。

13.2 有下列情形之一的，本合同终止，甲乙双方互不承担违约责任：

- (1) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；
- (3) 因自然原因导致该房屋毁损、灭失，或者被鉴定为危险房屋的。

因上述原因而解除合同的，租金按照实际租赁时间计算，不足整月的，按天计算，多退少补。若因前款第(1)、(2)项解除合同，对该房屋装修、装饰所获得的拆迁补偿由乙方享有。

13.3 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除合同：

- (1) 未按约定时间交付房屋，经乙方催告后 20 日内仍未交付的；
- (2) 交付的房屋不符合合同约定严重影响乙方使用的；
- (3) 不承担约定的维修义务致使乙方无法正常使用该房屋的；
- (4) 交付的房屋危及人身安全的。

13.4 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同和收回该房屋，并有权自行营业或另行寻找合作方：

- (1) 不支付或者不按照约定期限支付租金或履约保证金达 10 日的；
- (2) 未经甲方书面同意擅自改变该房屋用途的；
- (3) 擅自拆改变动或损坏房屋主体结构的；
- (4) 未经甲方书面同意，转租、分租、出借或以其他方式将该房屋让与他人使用的；
- (5) 利用该房屋存放危险物品或有违法、违规行为的
- (6) 逾期 20 日未支付按本合同约定应当由其承担的费用。

(7)出租方通知承租方交房，承租方拒绝收房或逾期接收超过 5 个工作日的；

因上述情形解除租赁合同，乙方在租赁房屋内添置的装修装饰资产无偿归属甲方所有。乙方有上述情形之一的，自甲方终止合同的通知到达乙方时，本合同立即终止。

第十四条 合同期满

14.1 合同到期前，乙方若愿意继续承租的，应按照相关规定参加新一轮房屋招租竞标，在同等条件下享有优先承租权；乙方若未按规定参加招租竞标，视为自愿放弃优先承租权。若乙方未能中标，应按约定及时清场搬离，归还甲方房屋。

第十五条 违约责任

15.1 甲方未按约定时间交付房屋的，每逾期一天，应按月租金的 0.05%向乙方支付违约金；乙方未按约定支付租金的，除应及时如数补交租金外，每逾期一天，应按欠付租金总额的 0.05%/日向甲方支付违约金，如超过 20 天仍不支付租金的，甲方有权收回该房产租赁权。

15.2 乙方有本合同第十三条第 13.4 款第(2)、(3)、(4)、(5)项约定的情形之一的，应向甲方支付 3 个月租金作为违约金，并甲方有权将履约保证金抵作违约金；若甲方遭受的损失数额超过违约金数额的，乙方还应赔偿该超过部分。

15.3 乙方有本合同第十三条第 13.4 款第(6)项约定情形的，除甲方有权解除合同外，乙方还应补齐所有的费用、滞纳金、罚款等款项，否则，甲方有权从履约保证金扣除；给甲方造成损失的，乙方应予以赔偿。

15.4 因甲方未按约定履行维修义务造成乙方人身、财产损失的，甲方应承担赔偿责任。

15.5 租赁期内，因甲方自身原因无故需提前收回该房屋的，应提前 10 日通知乙方，退还剩余租赁期对应的租金，并向乙方支付 3 个月租金作为违约金；租赁期内，乙方需提前退租的，应提前 10 日通知甲方，且应向甲方支付 3 个月租金作为违约金。

15.6 乙方未在第五条第 5.2 款约定期限内返还承租房屋及附属设施的，

自约定期限届满次日起，每逾期一天，乙方应按合同日租金标准的 2 倍向甲方支付房屋占用费。

15.7 乙方未按约定支付违约金，甲方有权从履约保证金中直接扣除，不足部分乙方应予以补齐。

15.8 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 2 倍于原租金单价向甲方支付占用费，同时甲方保留另行追索乙方违约责任之权利。若乙方未能将该房屋及其所有固定设备、装置和设备恢复到甲方提供给乙方时的状态，甲方有权委托专业的部门予以恢复，相关费用由乙方承担，并加收 15% 的管理费。该恢复期间视为乙方逾期交还该房屋，并承担逾期交还房屋的违约责任。

15.9 由于一方的过错造成本合同不能履行、不能完全履行或被政府有关部门认定为无效时，由过错的一方承担违约责任，双方均有过错的，则由双方按责任大小承担各自相应的责任。

第十六条 通知与送达

16.1 因履行本合同而发生的一方发给另一方的通知或信件应是书面的，按本合同内所示下列地址发送。通知或信件应由专人送交或通过邮政局传递。派人送交，签收时生效；如邮政局传送，则于送达时视为正式送交。更改地址要在 5 日之内以书面通知对方，如因一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，则在一方向约定地址寄送通知或信件之日起第 5 日视为送达。

双方通讯地址如下：

甲方： 财通证券股份有限公司

地址： 浙江省杭州市西湖区翠苑街道天目山路 198 号财通双冠大厦

电话：

邮编：

传真：

乙方：

地址：

电话：

邮编：

传真：

第十七条 适用法律及争议解决方式

17.1 本合同及产权交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

17.2 有关本合同的解释或履行，当事人之间发生争议的，应由双方协商解决；协商解决不成的，任何一方均可依法向房屋所在地即杭州市拱墅区人民法院起诉。因诉讼产生的诉讼费、保全费、律师费、评估费、鉴定费、差旅费等实现债权的费用由败诉方承担。

第十八条 合同的生效

18.1 本合同自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。

第十九条 其他约定事项

19.1 租赁期内，乙方对承租房屋进行装修、改造，应以不影响房屋主体结构安全、消防设备正常运作为准，装修施工前，乙方必须向甲方提交详细的设计方案及图纸，并须经甲方书面同意后方可施工。

19.2 租赁期内及乙方逾期返还期间，租赁房屋及附属设施设备范围内的消防、防盗等工作由乙方负责，若发生消防事故、失窃等致甲方或任何第三方人身、财产损害的，一切责任由乙方承担。

19.3 本合同未尽事宜，经双方共同协商签订补充协议，补充协议内容与本合同不一致的，以本合同为准。本合同和补充协议中未规定的事项，遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

19.4 甲、乙双方应自觉接受财政部门的监督管理。

19.5 本合同(及附件)一式肆份，其中甲、乙双方各执壹份，杭交所留存壹份，其余用于办理房屋租赁的审批、登记使用。

甲方：财通证券股份有限公司（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

乙方：（盖章）

法定代表人或授权代表（签字）：

签约地点：

签约时间： 年 月 日

