**房屋租赁合同**

（以最终签订合同为准）

甲方：杭州市临空资产经营管理有限公司（以下简称甲方）

乙方：（以下简称乙方）

根据中华人民共和国相关法律、法规和浙江省、杭州市有关规定，甲、乙双方在自愿公平、 诚实信用、等价有偿原则的基础上，经充分协商，同意就 房屋租赁事项，订立本合同，共同遵守。

**一** **、房屋的座落、面积、租赁依据以及承租范围**

1.1 甲方有权将位于 （以下简称“该房屋”）的建筑出租给乙方使用，且使用前结构安全鉴定满足 B 级，租赁面积为 平方米。乙方表示对该租赁房屋已作全面充分了解，愿意承租该租赁房屋并有能力按本协议的约定全面履行合同义务。

**二、租赁用途**

2.1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋用于办公类业态。

2.2 乙方保证，在装修期和租赁期限内，未事先征得甲方的书面同意，并按规定报经有关部门核准前，不擅自改变该房屋的用途和使用方式，不将该房屋整体转租或将承租权转让给第三方，如需转让需得到甲方的书面同意。

2.3 乙方在该租赁房屋内进行相关经营活动前，如尚无经营许可证照的或未进行注册的，需按法律、法规要求，自行负责相关权证办理，并向政府有关部门申请经营所必要的执照、批准证书、许可证等（如消防审批、水电煤开户等），相关费用均由乙方承担。乙方应按照该等执照、批准证等证书或许可证的规定进行经营活动。

2.4 乙方的经营必须依法依规，并符合国家和地方政府的相关规定，乙方不得在该房屋内从事中国法律法规禁止的业务活动。乙方如有违反国家法律、法规及地方政府相关规定，或从事与正常经营不符的行为、或从事以上禁止从事的行为，或被当地公安、工商等相关部门列入调查、查处等情况出现时，则视为乙方根本违约，甲方有权提前终止本合同和采取清退措施，并不予返还乙方所缴纳的租赁保证金及剩余租金；由此造成甲方损失的，还应当赔偿甲方的全部损失。

**三、期限与续租**

3.1 该房屋租赁期自 年 月 日起到 年 月 日止，租赁期限为 年。其中2025年 月 日前免租，免租期内乙方应自行承担物业、水、电、通信、垃圾清运等费用。

3.2 租赁期满，在同等条件下，乙方对该房屋享有优先租赁权，乙方需在期满前3个月通知甲方是否续租。如果乙方愿意在租期届满后继续承租该房屋的，可向甲方提出书面续租申请，但此申请须于租期终止日3个月前书面向甲方提出。若未能在3个月前书面提出的，乙方丧失同等条件下的优先承租权；前述3个月期间，甲方有权在不妨碍乙方正常使用的情况下带客户查看该房屋，乙方应予配合。

**四、租金、保证金及其他费用与支付方式和期限**

4.1 租金

4.1.1 第一年租金为人民币 元（大写： ），从第二年开始，每年递增 3 %房租，一直到租赁期届满为止。

4.1.2 租金实行先付后用，每季度为一周期支付一次。第一期租金在本合同签订之日起5个工作日内由乙方支付至杭交所指定账户，其余租金在上个租期届满日的10天前由乙方支付给甲方。

4.2 租赁保证金

4.2.1 乙方应向甲方交纳租赁保证金，该租赁保证金不是乙方预付的租金及租金以外的费用（包括但不限于物业、水、电、通信、垃圾清运费等），仅是乙方履行本协议约定义务的担保。

4.2.2 租赁保证金为¥ 元（大写： 元整），由乙方于中标后5个工作日内支付至杭交所指定账户。

4.2.3 若甲方须提前解除或终止本协议（不论基于什么原因），乙方应按本合同约定将该租赁房屋交还给甲方，无没收租赁保证金情形且双方就租赁该房屋而产生的一切权利和义务清理完毕并办理书面交接手续后10个工作日内，向乙方退还剩余租赁保证金（不计利息）。

4.3 乙方经营活动产生的政府税费及其他应由乙方支付的租金以外的费用（包括但不限于物业、水、电、煤气、通信、垃圾清运费等），由乙方自行承担，其中物业费用另行签订物业服务合同进行支付。

4.4租金支付方式：

乙方依据本协议应支付的租金缴入甲方指定的银行账户（非汇入指定账户，甲方不予认可），或将支票送至本协议列明之甲方所在地址或甲方书面通知的其他地址，甲方核实收妥乙方交纳款项后，应向乙方出具发票或收款凭证。

乙方租金缴入甲方指定银行账户如下：

开户银行：

收款人名称：

银行账号：

乙方开票信息如下：

公司名称：

统一社会信用代码：

公司地址：

开户银行：

银行账号：

联系电话：

**五、交付**

5.1 乙方按约付清交易服务费、租赁保证金及首期租金后，由甲方另行通知乙方办理租赁房屋的交付手续，乙方应在甲方通知的期限内与甲方办理交付手续。交付按移交时的现状进行，甲方和乙方于房屋交付之日分别派代表进行确认,并共同在移交确认书上签字。甲方将租赁房屋交付给乙方即视为租赁房屋交接完毕。

如乙方逾期付款，甲方有权延期交房，但租期不作顺延。

交付按移交时现状进行，不保证装修、装饰物的完好。

5.2 乙方自行负责入户部分水、电、煤、无线信号等设施安装、服务开通、费用缴纳等工作，甲方有权根据整体运营安排对上述事项进行考察与调整，乙方需无条件配合。

**六、建筑、装修和附属设施、设备的增添**

6.1 装修及租赁期内，乙方在不破坏房屋主体结构和已有设施的前提下，经甲方同意并经有关部门批准，可以根据商业形象和经营的需要，对该房屋内部进行改造、改建或装修，并增添附属设施设备，费用由乙方自行承担。

6.2 乙方对该房屋的任何装修工程应至少在开工前10日（乙方应充分考虑并预留相关政府审批所需的时间）向甲方提供在该房屋内将进行装修的有关建筑、电气、给排水、消防设施管线图等的装修设计文件及消防审核批复文件，经甲方的书面批准后，乙方可按装修设计文件进行装修工程并负担一切费用。甲方的任何批准行为不视为对装修工程合法性、安全性或合规性的保证，乙方仍应对装修设计、施工及验收承担全部责任，因装修导致的任何第三方损害、房屋结构损坏或政府处罚均由乙方自行承担，甲方不承担任何连带责任。

6.3 租赁期间，甲乙方不能对该房屋进行任何形式的违章搭建。

**七、房屋的使用要求和维修责任**

7.1 装修及租赁期内，乙方应当合理使用并爱护该房屋及其附属设施、设备。

7.2 甲方对该房屋进行检查、养护时，应提前3日书面通知乙方。检查、养护时，乙方应配合。甲方应尽量减少对乙方使用该房屋的影响。

**八、房屋的返还**

8.1 合同履行过程中，如乙方要退租，需提前三个月向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后方可退租。否则甲方有权没收全部租赁保证金。

8.2 如乙方未能按与甲方约定开展工作，无法满足甲方要求，甲方有权罚没保证金并要求乙方退出，如不退出甲方可通过法院诉讼强制执行腾退。

8.3 本合同终止后（不论基于何种原因），乙方应于租赁期限届满时或本合同终止当日向甲方交还该房屋。房屋返还时，除应当具备本合同约定的状态外，乙方因装修而附属于房屋顶面、墙面、地面的装修材料与固定设施由甲乙双方协商解决，也不得人为损坏。在不影响房屋结构、甲方原有设施及安全的前提下，乙方应于租赁期限届满后一周内搬移乙方的可移动设备。

8.4 该房屋交还时，应经甲方验收，乙方应当结清其应承担的费用。在甲方验收合格且乙方结清所有费用后，双方应签订交还“确认书”，签订之日即为交还之日。

8.5 如果该房屋交还时之状况不符合前项规定，甲方有权要求乙方采取措施或自行采取措施，使得该房屋之状况符合前项规定，由此而产生的费用和开支由乙方负担，甲方有权以租赁保证金抵扣该费用和开支，不足部分由乙方另行缴纳。

8.6 本合同终止后（不论基于何种原因），乙方应在合同终止后的15日内办理完毕以该房屋为注册地址的营业执照的迁址或者注销手续（如有），并向甲方提供相关手续文件进行检查、备案。逾期未办理工商注册地址的迁址或注销手续的，乙方应按照合同终止时日租金标准的二倍按日向甲方支付占有使用费。

**九、其他权利与义务**

9.1 租赁期内，乙方享有独立自主的经营权，但未经得甲方同意不得对所租赁的房屋进行转让、转包、转租、转借、分租。

9.2 乙方应采取合法、合理的方式进行经营活动，维护甲方及租赁房屋所在区域的信誉和声誉。若乙方在该租赁房屋进行任何活动或其他作为或不作为违反或触犯中国有关法律、法规及政府有关部门下达的有关指令而对甲方造成任何损失，乙方应向甲方付赔偿2万元违约金及承担其他法律责任。

9.3 乙方若收到政府有关部门就该租赁房屋发出的任何通知或法院送达的传票，应在48小时内书面方式通知到甲方。否则视为乙方违约，每次应向甲方支付违约金2万元。

9.4 未经甲方许可，乙方不得在该租赁房屋以外的街区公共区域悬挂或张贴标识标牌及广告类宣传品。否则每发现一次向甲方支付违约金2万元并现场改正。

9.5 因乙方管理使用不善或其他人为因素造成该租赁房屋及相关设施设备的损失和产生的维修费用，由乙方承担并负责赔偿由此给甲方造成的损失。

9.6 乙方在租赁房屋必须配齐消防器材，落实安全责任制度。租赁期内，如发生消防安全责任事故或存在事故隐患而拒绝整改的，由乙方负全责，且甲方有权立即解除合同，没收全部租赁保证金，并要求乙方承担赔偿责任。

9.7 乙方违反环保、污水排放、废气排放等管理规定而导致的罚款等行政责任由乙方承担。造成甲方损失的，乙方应当赔偿。

**十、各方的陈述和保证**

10.1 甲方保证：

10.1.1 交付时，该房屋除本合同另有约定外没有所有权纠纷。由于甲方对该房屋的所有权而产生的纠纷造成乙方的损失由甲方承担全部责任，由此给乙方造成经济损失的，由甲方负责赔偿。

10.1.2 如该房屋本身出租所产生的税费等由甲方负责支付。

10.2 乙方陈述和保证：

10.23.1 乙方合法经营，不在该房屋内经营、存放易燃、易爆、易腐蚀等危险物品并保持场内及周边环境整洁美观，控制噪声。

10.2.2 乙方保证按照合同规定如期支付租金及其他应由乙方支付的费用。

10.2.3 在本合同的签订过程中、存续期间以及终止后，未经甲方书面同意，乙方不得以任何形式向第三方泄露本合同及附属合同的内容。否则乙方应承担因泄露本条所述商业秘密而造成甲方损失的赔偿责任。

**十一、违约责任与合同解除**

11.1 本协议其他条款中对违约责任有约定，按该条款执行，没有约定的，按本条款约定执行。

11.2 除其他条款约定外，下列行为属于违约行为，当乙方违反时，甲方有权按下列方式处理：

11.2.1 乙方在租赁场所内从事违法经营或其他非法行为而被行政处罚的，甲方有权没收保证金并责令乙方退出，所有损失由乙方自行承担。

11.2.2 乙方未按审批通过的图纸进行装修，或者装修过程中破坏房屋主体和承重结构，或进行违规搭建等不符合合同约定或法律规定的行为的，每发生一次，处以10000元违约金；给甲方造成损失的，还需赔偿，并按照甲方要求对租赁房屋进行复原，所产生的费用均由乙方承担。若乙方发生上述行为，经甲方催告后拒绝整改或未在期限内完成整改的，则甲方有权解除合同，没收租赁保证金，并要求乙方赔偿损失。

11.2.3 如乙方无故拖欠租金或其他费用的，每逾期一天应向甲方支付相当于逾期未付所有费用0.3%的违约金；逾期超过30天，除支付违约金外，甲方有权没收全部租赁保证金；逾期超过45天，除支付违约金、没收保证金外，甲方有权单方面提前解除租赁协议，并依约追究乙方相应违约责任与赔偿责任。

11.3 甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，可以解除本协议。

11.4 乙方所获得的授权、许可被撤销或发生变更，且对本协议的履行造成了实质性的不利影响时，甲方可行使不安抗辩权，由乙方先行缴纳后续租金的50%作为履行保证，如乙方不缴纳的，甲方有权单方面解除本协议，相关损失由乙方自行承担。

11.5 如乙方无故提前解除本协议的，应向甲方支付相当于当年月租金3倍的违约金。如系乙方单方面违约解除的，甲方除授权上述违约金外，有权罚没全部租赁保证金并要求乙方本合同提前终止或解除之日向甲方免租期对应期间所产生的租金。

11.6 乙方的经营必须依法依规，并符合国家和地方政府的相关规定，乙方不得在该房屋内从事中国法律法规禁止的业务活动。乙方如有违反国家法律、法规及地方政府相关规定，或从事与正常经营不符的行为，或从事以上禁止从事的行为，或被当地公安、工商等相关部门列入调查、查处等情况出现时，则视为乙方根本违约，甲方有权提前终止本合同和采取清退措施，并不予返还乙方所缴纳的租赁保证金及剩余租金；由此造成甲方损失的，还应当赔偿甲方的全部损失。

11.7 若因政府规划调整、公共利益需要或其他不可归责于甲方或甲方的法定事由导致建筑物拆除，乙方应当及时完成腾退。甲方对乙方进行的装修装饰、设施改建、经营添附等投入均不承担任何补偿责任。

**十二、通知**

12.1 任何与本协议有关的由本协议双方当事人发出的任何文件、通知及其它通讯往来，必须采用书面形式，并送达至下述地址或双方书面通知变更后的其他地址。

甲方：

地址：

电话：

联系人：

乙方：

地址：

电话：

联系人：

12.2 上述地址作为双方文件送达的约定目的地，如一方地址有变，应在变更2个工作日前书面通知另一方；如按上述地址寄送，一方无法收到或拒收的，视为送达。

12.3 甲方在乙方租赁房屋附近或其他醒目位置张贴相关的通知或文件，即视为已合理通知乙方。

**十三、免责条款**

13.1 租赁期间，非甲方可控因素（包括但不限于政策下达、工程建设、城区改造、物业配套、天灾、战争等），造成协议履行环境发生变化，本合同自动解除，乙方需无条件同意且不得向甲方就此主张任何费用补偿与违约责任。

13.2 遭受不可抗力事件的一方可暂行中止履行本合同项下的全部或部分义务直至不可抗力事件的影响消除为止，并且无需为此而承担违约责任；但应不可抗力发生之日起7日内书面通知另一方并提供相应证据，且尽最大努力克服该事件，减轻其负面的影响，否则由此造成的损失扩大由该方自行承担。“不可抗力”是指本合同双方不能合理控制、不可预见、亦无法避免的事件，该事件妨碍、影响或延误任何一方根据本合同履行其全部或部分义务。该事件包括但不限于地震、台风、洪水、火灾或其他天灾、战争或任何其他类似事件。

**十四、其他约定**

14.1 本合同及其附件经甲乙双方法定代表人或授权代表签字、盖公章、甲方收到乙方保证金后生效。

14.2 本合同中某条款与现有或将来相关法律有抵触而导致该条款无效，该条款不影响本合同其他条款的效力，本合同其他条款对双方仍具有约束力。

14.3 本合同未尽事宜，由甲乙双方协商一致后签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

14.4 甲乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务和责任清楚明白，并愿意按本合同的约定严格履行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同的约定索赔。

14.5 因本合同发生的，以及与本合同有关的一切争议，由双方友好协商解决；协商解决不成的，任何一方可以通过向房屋所在地人民法院提起诉讼解决。

14.6 本合同期限包括该房屋租赁期和装修期。

14.7 本合同连同附件一式肆份，甲乙双方各执贰份。

14.8 因该房屋为征迁工作中保留房产，于本合同签订时尚未获得相关权属证明文件，乙方对此知悉并认可以房屋现状承租。同时乙方确认，如后续因产权证明无法办理、建设工程规划许可证缺失等可能的原因导致本合同无效、废止的，乙方仍愿按照本合同约定承担租金给付、腾退、装饰装修损失赔偿、违约责任等相应责任。本条款作为双方对于租赁合同因任何原因无效后处理方式的真实意思表示之合意，不因租赁合同无效、终止、解除而失去效力。

**特别提示与说明：本协议相关条款经双方充分协商后确定，乙方在签字盖章前应充分全面阅读本协议。本协议一旦由乙方签字盖章，即表明乙方对协议的全部权利与义务表示接受，不再对格式协议持有异议。**

（本页以下无正文，为《房屋租赁合同》签署部分）

甲方：

地址：

代表人（签章）：

联系电话：

乙方：

地址：

代表人（签章）：

联系电话：

签约日期： 年 月 日

签约地点：