

房屋租赁合同

标的名称：杭州市上城区机场路北 207 号房屋 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其实际情况选择使用。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”）：杭州市上城区范家股份经济合作社

注册地/住所：浙江省杭州市上城区天城路60号

法定代表人：陆建凤

电话：

承租方（以下称“乙方”）：

注册地/住所：

法定代表人：

电话：

根据《浙江省农村集体资产管理条例》、《杭州市人民政府办公厅关于规范杭州市农村产权交易管理的若干意见》、《杭州市上城区人民政府关于加强股份经济合作社规范管理的若干意见》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场地相关事宜达成一致，签订本租赁合同（以下称“本合同”）如下：

第一条 房屋基本情况

1.1 本次租赁面积约为2400平方米，系甲方测绘所得，租赁范围由甲方现场指届。租赁房屋未办理权属登记，根据甲方出具并经笕桥街道确认的《权属情况说明》，租赁场地实际权利人为甲方，甲方据此对租赁场地公开招租。乙方经合法的程序，享有上述租赁房屋的承租权利，在签署本合同前，已经对租赁房屋的面积，权属等现状做了充分的了解，自愿按照本合同的约定承租租赁房屋。

1.2 若本次租赁房屋的实际面积与上述明示的租赁面积有差异的，以实际面积为准，面积误差不调整租金、履约保证金和交易服务费。租赁房屋质量、具体位置、房屋面积和土地面积等以现场实际为准，租赁房屋的装修部分不以展示现状为准，租赁房屋移交时，不保证装修、装饰物的完好。

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

2.2 免租期自 年 月 日至 年 月 日止。该期限不计入租赁期限且不计租金，以标的实际交付之日起算。装修免租期仅不计租金，其他水费、

电费、物业费等费用由乙方自行承担。

第三条 租赁用途

3.1 标的房屋用途为：不得从事高危、高污染等不符合消防、卫生、环境等职能部门限制的业态，应遵守省、市、区有关物业使用和物业管理的规定。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。

3.2 标的房屋相关证照由乙方自行向行业主管部门申报审批，办理相关审批以达到可经营的法定许可为准，甲方予以配合相关工作，涉及费用由乙方承担。

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，租金保持不变。租金总计人民币（大写）_____元（即：人民币（小写）_____元）。

4.2 其他应支付款项

乙方应支付履约保证金人民币（大写）贰拾万元（即：人民币（小写）200000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：租金每半年支付一次，提前一个月支付，先付后用。

履约保证金及首期租金由甲方和乙方自行结算，乙方应自《成交通知书》、《房屋租赁合同》签订之日起5个工作日内将履约保证金及首期租金一次性支付至甲方指定账户，将交易服务费一次性支付至杭交所指定账户（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）。《房屋租赁合同》签署当日，乙方交纳的交易保证金可冲抵交易服务费。

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（包括但不限于租金、水电费、物业费、违约金（如有）等）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，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。

4.6 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。如因乙方怠于履行该项义务导致甲方对外承担责任的，甲方有权在履约保证金中直接予以扣除。

第五条 房屋交付

5.1 本标的房屋的交接，在甲方与乙方之间进行。具体如下：

如原承租方获得出租标的的，原承租方签订《成交通知书》、《房屋租赁合同》并付清首期租金、履约保证金和交易服务费等交易资金，即视作甲方已完成出租标的的交付。

原承租方未获得出租标的的，乙方签订《成交通知书》、《房屋租赁合同》并付清首期租金、履约保证金、交易服务费后，由甲方将租赁房屋交付给乙方。

原承租方按已签《承诺书》要求按时腾空租赁房屋给甲方，原承租方的清退时间难以确定时，乙方应同意等待租赁房屋的清退，直至出租方实际交付止，同时，不提出任何附加条件或修改已签订的《房屋租赁合同》。实际交付时，由乙方和甲方签署《房屋移交确认书》，明确租期起始时间与租金及付款方式，租赁期以《房屋移交确认书》上确定的交付之日起算租赁期限。

乙方在不违反法律、法规的情况下自愿清退租赁房屋的原承租方的，甲方给予协助。在租赁房屋的清退过程中，乙方提出的任何附加条件或需要修改已签订的《房屋租赁合同》时，甲方不予支持。

如乙方逾期付款，甲方有权延期交房。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。

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。

交付按移交时现状进行，不保证装修、附属物、相关设施设备的完好。该现

状亦作为合同期满后，双方交接的依据。除非经过甲方书面同意，否则乙方应将租赁房屋恢复至双方交接时的状态。

第六条 房屋转租

6.1 乙方不得将房屋转租，确需转租的，应向甲方提出书面申请，经甲方书面同意后，方可在租赁期内将该房屋部分或全部转租给他人。

第七条 所有权变动

7.1 租赁期内甲方转让标的房屋的，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。

7.2 租赁期内标的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。

第八条 甲方承诺

8.1 甲方保证对标的房屋拥有合法、有效的处分权。

8.2 甲方保证向乙方出示营业执照和房屋所有权证并提供复印件备查，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。

8.3 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。

8.4 标的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标的房屋交付给乙方。

8.5 在承租期限内，因租赁房屋主体结构等房屋质量原因导致乙方无法安全使用物业的，甲方应及时修复。如甲方未及时修复的，乙方有权代为修复，相关款项从下一期租金中予以折抵。

第九条 乙方承诺

9.1 乙方保证具有签订和履行本合同的能力。

9.2 乙方承诺竞租报名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，保证向甲方出示营业执照并提供复印件备查。（如为法人）。

9.3 乙方承诺：同意在租赁期间甲方有权将标的房屋抵押或进行出售，同意配合出具相关同意证明和承诺书（但证明和承诺书不要求乙方放弃承租权或其他合同权利，乙方也不以此为由提出终止租赁合同而免责）。

9.4 乙方须自行承担租赁经营期间对外发生的全部债务及责任，并确保不对甲方权益造成不利影响。

9.5 乙方应做好租赁房屋内的人员、财产安全管理工作，内部设施的维护、维修和更换等，均由乙方自行负责。

第十条 合同的变更和解除

10.1 经甲乙双方协商一致，可以变更或解除本合同。

10.2 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）标的房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- （2）标的房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；
- （3）因自然原因导致标的房屋毁损、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，对标的房屋装修、装饰所获得的拆迁补偿由乙方享有。

第十一条 合同期满

11.1 合同到期前，乙方若愿意继续承租的，应按照国有资产出租的有关规定参加新一轮标的房屋招租；若乙方未能竞得，应按约定及时清场搬离，归还甲方标的房屋。

第十二条 特别事项说明

12.1 标的房屋的内部装修不能改变房屋的原主体结构，如乙方未经甲方同意以及相关部门的批准就对标的房屋实施装修改造，甲方有权要求乙方立即中止，由此产生的后果由乙方负责。改造完成后，未经相关部门验收合格及甲方书面同意，不得使用。

12.2 乙方应负责对现有消防设施设备的整改直到验收合格。

12.3 租赁房屋楼顶面积约为 1200 平方米，铺设有彩钢瓦。因彩钢瓦不符合防火要求，原承租方已将约 400 平方米彩钢瓦更换为符合防火要求的材料，尚有约 800 平方米彩钢瓦需要更换，乙方应无条件将剩余彩钢瓦更换为符合防火要求的材料。如原承租方未获得出租标的的，乙方应对原承租方予以补偿。

12.3 租赁房屋未办理房屋不动产权证。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。若由于甲方提供的资料和租赁房屋现状原因导致乙方不能办理上述证照及许可批文等手续的，甲方不承担任何责任，乙方如有损失自行承担。

12.4 乙方办理报名申请手续即视为已明确知悉并接受土地用途、房屋的规划用途、产权情况、性质等。

12.5 在租赁期内，因不可抗力、城市规划或市政建设需要拆除、改造乙方租赁的房屋或因政府决定收回该租赁房屋，致使《房屋租赁合同》不能继续履行或造成损失，乙方应无条件服从，甲方不承担赔偿责任。因上述原因而终止《房屋租赁合同》时，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。

第十三条 违约责任

13.1 乙方未按本合同约定期限足额支付交易服务费、履约保证金和首期租金的，乙方已付的款项不予返款，且每逾期一日，应按逾期额万分之五偿付违约金。逾期付款超过 20 个工作日的，甲方有权解除本合同。

上述不予返款的款项先用于支付杭交所应收取的服务费，剩余款项作为对甲方的赔偿，不足以弥补甲方损失的，甲方可继续向乙方追偿。

13.2 租赁期内，乙方有下列行为之一的，视乙方违约，甲方有权扣取履约保证金；情节严重的，甲方有权终止本合同，收回该房屋，并追偿（如查实有转租、转让、转借等情形的）违约所得，由此而造成甲方损失的，乙方应予以赔偿：

- (1) 擅自改变本合同规定的租赁用途，或利用该房屋进行违法违规活动的；
- (2) 未经甲方同意，擅自拆改变动房屋结构，或损坏房屋，且经甲方书面

通知，在限定时间内仍未纠正并修复的；

(3) 未经甲方同意，乙方将房屋转租、转让、转借他人或调换使用的；

(4) 乙方不按约定交付租金超过 20 个工作日的；

(5) 乙方未按要求做好标的房屋的安全工作，在各类安全检查中有重大安全隐患，经要求整改，拒不整改或整改多次仍不符合要求的。

13.3 在租赁期限内，任一方未经法定事由或约定事由单方面解除合同的，应按半年租金的标准支付违约金，违约金不足以弥补损失的，守约方有权据实主张权利。损失包括但不限于直接损失、间接损失、诉讼费、公告费、公证费、律师费等合理的维权费用。

第十四条 通知与送达

14.1 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；如邮政局传递，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：

地址：

电话：

邮编：

传真：

乙方：

地址：

电话：

邮编：

传真：

第十五条 适用法律及争议解决方式

15.1 本合同及产权交易中的行为均适用中华人民共和国法律。

15.2 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租赁房屋所在地人民法院起诉。

第十六条 合同的生效

16.1 本合同自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。

第十七条 其他约定事项

17.1 甲、乙双方对本合同内容的变更或补充应采用书面形式订立，并作为本合同的附件。本合同的附件与本合同具有同等的法律效力。

17.2 乙方在本次房屋租赁过程中依照房屋租赁信息披露公告要求，递交的承诺函等文件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

17.3 本合同一式肆份，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。

(以下无正文)

甲方：杭州市上城区范家股份经济合作社（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

