**房屋租赁合同**

 合同编号：

填写说明：

一、本合同中面积如无特殊说明均指建筑面积，建筑面积需来源于产权证明文件或测绘报告等。

二、本合同的部分条款（如租金支付方式等条款）的内容为并列的选择项时，须根据实际情况或当事人双方的约定选择的打“√”，不选择的打“×”。

三、本合同的部分条款，如实际情况未发生或当事人双方未做约定时，在空格栏处“×”。以示删除。

四、乙方在签订本合同时，有权要求甲方出示本合同所提及的房屋产权证书或证明材料。

**房屋租赁合同**

**甲方（出租方）：**

**统一社会信用代码：**

**法定代表人：**

**地址：**

**联系人：**

**电话:**

**乙方（承租方）：**

**统一社会信用代码/居民身份证号：**

**法定代表人：**

**地址：**

**联系人：**

**电话：**

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规，在自愿平等的基础上，协商一致签订本合同，以资共同遵守。

**第一条 房屋基本情况**

**1.1** 租赁房屋坐落于杭州市解放路221号（门牌号217号-221号）1-3楼（部分），房产证号:杭房权证上移字第0127809号，建筑面积约为1250平方米,产权人:杭州服装（集团）有限公司。上述面积以甲方提供的权证或来源依据为准，具体位置、范围以现场实际交割为准。该房屋权属范围内、外部如有装修及设施设备，在交房时由双方清点并在附件中予以列明，具体情况见合同附件，该附件作为甲方交付乙方使用和乙方交还该房屋时的依据。乙方表示对该租赁房屋的实际面积和质量现状的充分了解和认可，愿意承租该房屋并有能力按本合同的约定全面履行合同义务。

**1.2**甲方协助办理或提供已有的市政供水、供电总表基础设施（具体以交付时的现状为准），乙方根据需要自行接装租赁面积内水、电等相关设施设备。乙方所需水、电用量如超过现有额定容量，甲方在该大楼总表额定量内进行协调，由此产生的费用由乙方承担。

**1.3**甲方作为该房屋的产权人（或合法承租人）与乙方建立租赁关系。签订本合同前，甲方承诺出租房屋产权清晰，甲方为合法的所有权人（或保证对该房屋拥有合法的转租权），本合同签订前及签订时房屋未设定抵押等影响乙方行使租赁权的行为，具备出租资格。

**1.4**该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求，现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜，由甲、乙双方分别在本合同附件中加以列明。除本合同另有约定外，甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

**1.5**甲方应确保交付的租赁房地产及其附属设施能实现租赁目的和用途，并保证其安全性符合有关法律、法规或规章的规定。

**第二条 租赁用途**

**2.1**乙方租赁该房屋用于商业、金融业、服务业，不得经营餐饮用途。

**2.2** 未经甲方书面准许，乙方不得将租赁物业用于其他用途。若需改变，事先应征得甲方书面同意，并按相关规定办理报批手续。如因乙方未按约定用途使用而产生的责任及费用由乙方自行承担。

**2.3 本合同签订后，若因政策限制变化、市场波动等非甲方主观过错原因导致乙方未及时取得开业审批手续或其他行政许可的，乙方无权因此拒付或延付租金、提前解约、拒收房屋或追究甲方违约责任等，承租后的相关政策风险、投资风险由乙方自负，与甲方无涉。**

**第三条 租赁期限**

**3.1** 租赁期限为5年（60个月）。自 年 月 日起至 年 月 日止，实际租期自房屋交付之日起开始计算。

**3.2**房屋租赁期限届满，租赁合同终止。甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前不少于15个月，向甲方提出续租书面要求，甲方收到乙方的书面要求后，应于15个工作日内给予明确回复。如乙方在租赁期满后不再续签合同，应在本租赁期满前六个月书面告知甲方。租赁期限届满后同等条件下，乙方有优先租赁权。乙方需要继续租用的，应当关注并按时参加甲方的公开招租程序，若不参加公开招租程序则视作放弃续租。

**3.3** 装修免租期

甲方交付时间为 年 月 日，甲方给予乙方0个月装修免租期，为/ 年/ 月/ 日至/ 年/ 月/ 日。装修免租期内，乙方免除租金费用共计人民币/ 元，其他一切费用（包括但不限于物业费、水电费等）乙方仍需承担并按时缴纳。

**第四条 租金、履约保证金、费用及其支付**

**4.1**总含税租金为人民币（大写） （￥ ，税率为5%，不含税价为￥ 。若在合同履行期间遇国家税率调整，总含税租金不作调整），租金标准：首年租金按每月每平方米 元计算，甲方按首年租金￥ 元（大写 ）向乙方收取租金，第二年起，在上年基础上逐年递增1.5%向乙方收取租金。上述租金不包含乙方租赁后使用该租赁房屋产生的各项能源费及公用事业费用等其他费用。甲方应开具符合国家规定的增值税专用发票，合同签订时约定税率为5%，甲方据此向乙方出具增值税专用发票。房产税、所得税、印花税等各项税费由甲方自行承担。如因甲方未能提供增值税专用发票或提供给乙方的增值税专用发票不合格，甲方应根据乙方要求重新提供合格增值税专用发票。

具体租金及交纳期限如下：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **期数** |  **租期** | **租金单价**（元/月/平方米） | **年租金**（元） |
| 第一年 |  年 月 日至 年 月 日 |  |  |
| 第二年 | 年 月 日至 年 月 日 |  |  |
| 第三年 | 年 月 日至 年 月 日 |  |  |
| 第四年 | 年 月 日至 年 月 日 |  |  |
| 第五年 | 年 月 日至 年 月 日 |  |  |

租金每6个月支付一次，☑【先付后用】□【先用后付】，甲方应在每期末将☑【下一期】□【本期】与该期租金金额等额的、符合国家规定的增值税专用发票提供给乙方，乙方须在收到发票并审核无误后15个工作日内付款（首期租金，由乙方在本合同生效后15个工作日内予以支付，首期租金为人民币 元整，对应的租赁期间为 年 月 日至 年 月 日）。

注：1.租金时段及支付时间（第一期租金支付时间除外）按照房屋实际交付时间逐期顺延。

2.其中第一期租金由乙方支付给杭州产权交易所有限责任公司（下称“杭交所”）指定账户，再由产交所转付给甲方。甲方仍需按照本合同约定向乙方开具增值税专用发票，乙方向杭交所支付第一期租金后即视为已完成本合同项下第一期租金支付义务，甲方与杭交所就第一期租金交付产生纠纷的，与乙方无涉。

杭交所指定账户信息如下：

单位名称：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

**4.2** 甲方在2025年9月11日前向乙方发出书面交接房屋通知，通知乙方接收，甲方有义务按乙方要求提供租赁房屋范围内的全部图纸资料，包括但不限于建施、结施、电气、给排水等图纸，以保证乙方装修施工的正常进行。乙方在收到通知之日起 天内接收房屋，办理房屋交接手续，并签署有关设施及设备的约定，该约定经双方签字认可即作为该房屋已交付使用的证明。乙方需在装修该房屋前15天，将《装修方案》交于甲方留档备存。

**4.3** 履约保证金：乙方缴纳第一期租金时，应同时向杭交所指定账户交纳履约保证金（**履约保证金不计息**）。履约保证金为相当于首年2个月的租金，即(人民币) 元（大写： ）再由杭交所转付给甲方，乙方向杭交所指定账户交纳履约保证金后即视为已完成本合同项下履约保证金缴纳义务，甲方与杭交所就履约保证金产生纠纷的，与乙方无涉。租赁终止或提前解除时，如经甲乙双方确认乙方未发生违约行为以及付清本合同项下全部应付款项并按本合同要求交还该租赁房屋的，甲方应在1个月内（乙方完成以该租赁房屋为注册登记地址的有关证照注销或变更手续）无息归还乙方。

该履约保证金是乙方履行本合同约定义务的担保。如乙方违反本合同约定，拖欠租金或本合同项下由其支付的赔偿款、违约金、水电、物业相关费用等，甲方有权直接抵扣相应金额的履约保证金，并书面通知乙方。乙方有异议的，应在收到通知之日起五日内提出。抵扣顺序为由其支付的赔偿款、水电、物业相关费用、违约金、租金。除非甲方主动抵扣履约保证金，否则乙方不得要求甲方抵扣履约保证金而拒绝支付拖欠款项或者赔偿。乙方承担相应的违约责任后，甲方仍需在租赁终止日期（或提前解除日）后1个月（乙方完成以该租赁房屋为注册登记地址的有关证照注销或变更手续）内退还剩余的履约保证金。

甲方按照合同约定抵扣履约保证金后，所持有的履约保证金少于本合同约定的履约保证金总额的，乙方应在接到甲方书面通知后十日内将履约保证金补足。未及时补足的，按欠付租金承担违约责任。

**4.4**  甲方向乙方开具增值税专用发票相关信息：

公司地址：

公司全称：

开户行：
纳税人识别号：
对公账号：
公司电话：

**4.5** 支付方式：租金应于规定支付时间以银行转账缴纳到甲方以下账户：

（1）租金支付方式：转账

（2）甲方指定账户：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 户名 | 开户行 | 账号 | 公司电话 |
| 杭州服装（集团）有限公司 |  |  | 0571-86511863 |

如甲方指定账户或联系方式发生变化，应在向乙方出具当期增值税专用发票前以书面方式通知乙方。未及时通知乙方变更情况，造成的一切后果由甲方负责。

**4.6** 其他费用：租赁期间涉及到的水费、电费、燃气费、通讯费、物业管理费、卫生保洁费、垃圾清运费、治安费、税费等经营或社会费用均由乙方承担。此部分费用如由甲方和甲方委托的物业管理公司代收代缴，应开具符合国家规定的增值税专用发票。乙方应在收到甲方或甲方委托的物业管理公司通知之日起十五日内支付。甲方有权要求乙方出示缴费凭证。合同终止时，乙方应结清本合同需自行承担的各项费用，并向甲方出具已结清各项费用的相关证明。物业管理公司如由甲方选定，租赁期内物业费按照5元/月/平方米由甲方或甲方指定的物业公司收取并开具符合国家规定的增值税专用发票。甲方负责支付租赁房地产所用土地的使用费及基于房地产租赁产生的税款、房屋租赁管理费、 / 费、 / 费、 / 费等应当由甲方承担的费用；

**4.7**乙方因自身原因不能行使承租房屋的使用权的，不得免除其交付合同期限内的租金和相关费用的义务。

 **4.8**本合同约定支付的费用，均以人民币计算。

**第五条 租赁管理**

**5.1** 乙方租赁房屋用以经营活动的，应依法办理经营所需手续，保证合法经营，不得从事各类违法活动或损害社会公共利益的行为。

**5.2**  租赁期间甲、乙双方必须严格遵守国家的有关法律法规，独立对外承担民事法律责任，服从辖区内公安、治安、消防等有关职能部门的管理，同时乙方应服从甲方的安全管理、监督，认真做好治安、门前三包和消防安全保卫等工作。

**5.3**  乙方法定代表人（承租人）为安全生产、消防治安责任人。凡在租赁期间内发生的因乙方过错导致的安全生产、消防治安问题，一切经济损失、责任处罚均由乙方承担全部责任。

**第六条 甲方的权利义务**

**6.1** 在乙方全额支付履约保证金和首期租金后，甲方在2025年9月11日向乙方交付本合同项下的房屋。

**6.2** 甲方依合同约定向乙方收取租金及其他费用，但甲方不得擅自增加本合同未明确的费用。

**6.3** 在租赁期内，甲方变更房屋权属时，不影响本合同的有效性，甲方将提前书面通知乙方，并根据“买卖不破租赁”的相关法规，将甲方在本房屋租赁合同项下享有的权利和承担的义务转至买受人由其承继。因前述原因导致合同变更，不属于甲方违约，甲方无须向乙方支付任何经济补偿，也不承担任何违约责任。

**第七条 乙方的权利义务**

**7.1** 乙方在承租甲方房屋之前，有义务向甲方提供营业执照、法定代表人身份证明、个体工商户的登记和实际经营的人身份证明等甲方要求的有效证件，并在甲方处留存复印件。

**7.2** 乙方应按合同约定交纳履约保证金、租金和各项费用。

**7.3** 乙方签订本合同前已向住建部门、消防安全部门、市场监督管理局等相关部门核实了解该房屋及房屋所在土地的土地使用权的性质和用途，已确认该房屋质量合格、主体结构安全，已确认租赁房屋或房屋所在土地权可用于乙方约定的租赁使用用途，租赁标的物完全符合乙方的租赁用途且不影响乙方租赁合同目的之实现。

使用房屋前，乙方应已检查好所用房屋及附属设施，自签订本合同前乙方已对房屋及附属设施的质量、正常使用等现状问题予以确认完好，乙方对房屋交付现状没有任何异议，后续承租方承租后不得以物业、消防、水电无人接管为由而擅自终止房屋租赁合同。

租赁期间乙方应按合同约定维护房屋整体结构安全，不得私自拆除和改建房屋，并做好除主体结构（非人为原因造成的损害）外一切日常维护工作（包括但不限于渗漏水、门窗维修、强弱电维修、消防设备设施维修安装等），若乙方违反上述约定的，乙方应自行承担因修复等维护工作而产生的相关费用和违约行为给任何第三方造成的损害赔偿责任。

**7.4** 如需对房屋内的配电设备、给排水设备进行更改或对房屋进行装修的，应符合相关法律法规规定，并向甲方备案，装修完成后3个工作日内，乙方应向甲方提供竣工图备案，因装修等改造行为产生的相关费用由乙方自行承担。若乙方施工过程中给任何第三方造成损害的，乙方应自行承担赔偿责任。合同解除后，乙方无权向甲方主张其因设备更换、升级而自行支出的费用。

**7.5** 乙方应当依法经营，若因乙方原因发生诉讼给甲方造成损失（包括但不限于乙方被财产保全导致甲方房屋连带被查封的等），乙方需赔偿给甲方造成的所有直接和间接损失（若损失无法计算的，乙方应按合同第四条的租金标准向甲方支付查封期间的房屋空置费）。

**7.6** 乙方的经营业态必须符合国家环境保护规定、杭州市有关消防安全条例等相关法律法规。生产经营场所不得经营餐饮业态，其余业态经行政部门审批后可经营。

**7.7** 乙方需严格遵守甲方及房屋所在地管理部门制定的消防、治安保卫及其他管理方面的规章制度，负责租赁房屋的消防和安全工作，按规定配备好消防设施，有义务培训职工具备一定的消防安全知识。不得在房屋内存放易燃、易爆等危险品，做好防火防盗工作。如因乙方过错发生事故而给甲方造成损失的，应由乙方负责赔偿，并承担由此而产生的民事和刑事责任。

**7.8** 乙方未经甲方书面同意及相关部门批准，不得在该房屋外展示、设置任何文字、标识或广告。

**7.9** 乙方对其在租赁期间内的一切经营行为、经济往来自行承担责任。租赁期满，若乙方的经营活动有尚未了结的纠纷的，应由乙方自行处理解决。

**7.10**租赁期间，因乙方行为可能影响通行、通风等相邻关系的，应提前十日（需要立即施工的除外）书面通知甲方及可能受影响的第三方，并提出解决方案。在合理范围内，甲方应予以理解并配合。因此产生费用均由乙方承担。

**第八条 房屋修缮和装饰**

**8.1** 甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，保持房屋符合约定的用途；针对房屋本身存在的主体结构问题及设施设备老化导致房屋无法正常使用的，由甲方承担维修义务。乙方应正常使用房屋，不得故意损坏房屋及其附属设施。

**8.2**因第三方原因导致房屋或设施设备出现损坏的，合同期内由乙方负责向第三方主张维修责任及经营损失。

**8.3**乙方未事先征得甲方书面同意，并未按规定向有关部门办理审批手续的，不得擅自改变房屋的结构和使用性质，不能随意对租赁房屋进行装修或增设他物，不能破坏墙体结构、拆墙、移墙、开门等。若甲方书面同意，并经规划和消防等有关部门许可后，乙方在不影响房屋结构的前提下，可以严格按照相关规定对承租房屋进行装饰。

**8.4** 租赁期间，该物业出现非乙方装修原因的外墙面、顶棚、上下水、采暖管道漏水，以及主体结构及其附属设施出现或者发生其它妨碍安全正常使用的损坏或故障，由甲方负责维修。甲方在接到乙方故障通知的3个工作日内未进行有效维修，或甲方表示无力维修，或乙方无法通知甲方，相应责任和费用由甲方承担，乙方也可先行代为维修或通知有关物业管理公司代为维修并及时将有关情况通知甲方，维修费用由甲方承担。
 **8.5** 租赁期间，因乙方使用不当、不合理使用造成该房屋及附属设施出现损坏或发生故障，由乙方进行维修，如乙方拒不维修，由甲方维修，费用由乙方承担。乙方所租房屋内由乙方增置的一切设备设施及附属物的损坏的维修或更换等发生的费用由乙方自行承担。

**8.6** 在租赁期内，该房屋自然损坏的维修责任由甲方负责，且甲方需在接到乙方书面房屋自然损毁通知之日起3工作日内进行修缮，如对房屋是否属于自然损毁发生争议的，甲乙双方同意报送相关具有鉴定资格的单位进行鉴定。

**8.7** 因不可抗力原因（战争、社会动乱、重大自然灾害等），导致房屋损坏或双方损失的，双方互不承担责任。

**第九条　房屋交还及验收**

**9.1** 租赁期满或合同解除后，乙方应于合同终止之日搬离并腾空房屋，并按照本合同附件内容将房屋及附属设施设备等交还给甲方，同时应于本合同终止后1个月内完成以该租赁房屋为注册登记地址的有关证照注销或变更手续。房屋内已形成附合的装饰装修物及自行的搭建房屋部分，原则上乙方应在不损害房屋的前提下自行拆除，但甲方同意利用的可保留。

**9.2** 因乙方原因乙方未按时搬离的，应按照本合同第四条约定最后一期日租金1.5倍标准向甲方支付房屋占有使用费，甲方有权从履约保证金中扣除，不足部分由乙方另行支付。乙方逾期腾退或复原房屋达拾天以上的，则视同乙方放弃该房屋内遗留物品的包括所有权在内的一切权利，甲方有权以任意方式处置该房屋内的所有物品，处置方式包括但不限于变卖、丢弃、搬离等，处置所得归甲方所有。

**9.3**双方正式办理房屋交接手续时，乙方应对租赁房屋的现状（包括房屋内的实际使用人和实际使用情况等信息）进行充分了解并明确已符合乙方的租赁目的。待房屋正式交付后，若承租房屋上存在实际使用人，视为乙方认可并同意原实际使用人继续使用房屋，由乙方自行与房屋上的房屋实际使用人协商解决后续房屋使用问题（包括但不限于腾空、续期、改期、重新订立合同等相关事宜）。

**十、转租和转让的约定**

**10.1** 在租赁期内，乙方须事先征得甲方书面同意，方可将承租房屋的全部或者部分转租给第三方使用，本租赁合同继续生效。第三方对房屋及附属设施造成损失的，第三方应承担赔偿责任。转租合同的终止日期不得超过本合同终止日期。

**10.2** 关于租期内房屋转让的有关约定：

（1）租赁期内甲方需转让出租房屋的部分或全部的，应提前12个月书面通知乙方，在同等条件下，乙方有优先购买权。乙方应按甲方相关规定办理报名和报价手续，若未按要求进行，视为乙方自动放弃优先购买权。

（2）房屋转让他人的，甲方有责任在签订转让合同时告知受让人继续履行本合同，甲方应要求受让人与乙方按本合同的条件重新签订租赁合同（包括但不限于：租金仍按本协议约定标准执行；租赁期限不得短于本协议约定期限等）。无论受让人是否与乙方重新签订租赁合同，均不影响本合同的效力。

（3）对于拒绝与乙方按本合同的条件重新签订租赁合同的第三方，甲方不得将房屋向其转让。如甲方将房屋转让给拒绝与乙方按本合同的条件重新签订租赁合同的第三方并最终导致乙方无法按本合同条件继续租赁房屋的，甲方应向乙方支付不超当期两个月的租金作为违约金，因此对乙方造成经济损失的，由甲方承担赔偿责任，损失范围包括但不限于装修损失、营业损失、租金损失等。

**第十一条 合同的解除和终止**

**11.1**承租期内如任一方需提前终止合同，均应提前九个月书面通知另一方。经双方协商一致的，可以提前解除合同，由违约方向守约方支付不超当期两个月的租金作为违约金，造成经济损失的，由违约方向守约方赔偿相应损失。根据税收规定可出具增值税专用发票的，在支付违约金前，非违约方需向对方提供增值税专用发票。如乙方已经支付了违约金，甲方不再扣收履约保证金。

**11.2**在租赁期内，该房屋因不可抗力、城市规划或市政建设需要征迁、搬迁、收购、拆迁、拆除、改造、征收征用；该房屋因社会公共利益被依法征用的；该房屋因不可抗力而毁损、灭失；该房屋因火山、地震、海啸、百年一见的暴雨及大风等不可抗力导致的租赁房屋损坏无法继续使用，使本合同不能继续履行，本合同自然终止，因上述原因终止合同的，双方互不承担任何违约责任。

因上述原因提前终止合同的，合同终止时间自甲方发出书面通知书内容中确认的日期起开始计算。合同终止后乙方应按合同第九条的约定搬离并腾空房屋，并完成合同约定的其他交接手续。

**11.3 乙方发生以下违约行为给甲方造成损失的，应当向甲方承担损害赔偿责任，乙方有下列（2）（5）（6）（7）情形之一的，即视为乙方违约程度严重，构成根本性违约，甲方有权单方解除合同，收回房屋，并要求乙方向甲方支付不超当期两个月的租金作为违约金。**由此造成甲方的损失仍无法弥补的，由乙方继续承担赔偿责任。甲乙双方均同意乙方发生的下列（2）（5）（6）（7）情形均不适用《全国法院民商事审判工作会议纪要》（法〔2019〕254号）第47条关于“约定解除条件”例外情形之规定：

（1）租赁期内乙方应按合同规定足额交纳租金、水电费及物管费等，不得无故拖欠。乙方无故逾期20天不交租金的，自逾期之日起每逾期一天，乙方按应交欠缴租金总额0.05%向甲方支付违约金。

（2）租金拖欠连续累积达到30日，甲方有权按合同约定书面通知乙方解除本合同，乙方立即搬出房屋，并缴纳对应租金。但因甲方原因未开具符合合同规定的发票的或甲方存在其它违约行为的除外。

（3）乙方不承担修缮责任而导致房屋或设备发生损坏的，经一次书面通知后在三日内拒不改正的；

（4）乙方违反甲方制定的规章制度，不服从甲方管理，扰乱甲方正常运营秩序的，经一次书面通知后在三日内拒不改正的；

（5）乙方利用房屋存放、使用危险物品（包括煤气瓶等）或进行违法犯罪活动的，损害公共利益或者他人利益的；

（6）乙方擅自改变房屋使用用途、房屋结构或违约（违规）装修的；

（7）乙方擅自转租、转借承租房屋；

（8）乙方存在“三合一”现象的；

（9）乙方超容量负荷用水、用电，经甲方提出后，不整改和增容的。

 （10）乙方违反《安全生产、消防安全、平安综治及疫情防控责任书》相关条款的等。

（11）乙方违反本合同项下的其他义务，包括但不限于物业登记、装修、增设、更新、设置广告标识、安全责任、经营行为、经营范围、协助等合同义务，经甲方一次书面通知后在三日内拒不改正的。

**11.4**若乙方非原承租人，本合同签订生效后，由甲方负责清退并腾空租赁房屋，因清退并腾空租赁房屋时间难以确定的，甲方不承诺具体交付时间，乙方应同意等待租赁房屋的清退，直至甲方实际交付止，同时，乙方不得提出任何附加条件或修改已签订的本合同且不追究甲方因上述原因导致逾期交付房屋的任何责任。在甲方向乙方实际交付房屋时，由甲、乙双方补签移交确认书，明确租期和租金计算的起始时间。在双方签订本合同后，若乙方等待接收房屋的时间已超过三个月且因客观原因甲方仍无法腾空房屋向乙方交付的，在房屋实际交付前乙方可要求终止本合同，并要求退回已付的租金（不计息）、履约保证金（不计息），乙方要求终止本合同时，双方互不承担违约责任。

**11.5甲方发生以下违约行为给乙方造成损失的，应当向乙方承担损害赔偿责任，**甲方有下列（1）（5）（6）（7）（8）行为之一，即视为甲方违约程度严重，构成根本性违约，乙方有权解除租赁合同，并要求甲方向乙方支付不超当期两个月的租金作为违约金，由此造成乙方的损失仍无法弥补的，由甲方继续承担赔偿责任。甲乙双方均同意乙方发生的下列（1）（5）（6）（7）（8）情形均不适用《全国法院民商事审判工作会议纪要》（法〔2019〕254号）第47条关于“约定解除条件”例外情形之规定：

（1）甲方未按合同约定向乙方提供租赁房屋；

（2）甲方除11.4条情况外迟延交付租赁房屋 天（ 个月）以上；

（3）租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方损失的，甲方应承担赔偿责任；

（4）甲方未经乙方同意收取合同约定之外的其他费用；

（5）因甲方未在本合同中告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿；

（6）该房屋被鉴定为危险房屋或存在其它不符合安全性标准等；

（7）未经乙方同意或有关部门批准，甲方将租赁房地产进行改建、扩建或装修；

（8）甲方与该房屋的产权人发生纠纷导致乙方不能正常租赁该房屋的。

**11.6** 双方签订书面协议解除本合同的。

**第十二条 其他事宜**

**12.1** 甲方在租赁期内不得无故干涉乙方正常使用租赁房屋。

**12.2** 乙方应自觉爱护甲方财物，自行负责租赁房屋内、外的卫生保洁工作，保证甲方所提供设备、设施完好、清洁、无损，如有损坏、丢失等，乙方应负责修缮及赔偿。

**12.3** 如乙方需要办理该房屋的租赁登记备案证明，甲方配合乙方办理。

**12.4** 甲方同意乙方有权自主决定是否为该房屋或房屋的指定区域购买保险以及为该房屋购买何种保险及具体投保金额。

**第十三条 送达**

**13.1** 甲方和乙方与本合同有关的通知、要求或其他文件等应以书面形式（包括但不限于信件、传真、电子邮件、手机短信或微信等形式）发送。

**13.2** 由专人递送（包括但不限于律师/公证员送达、快递送达等）的，收件方签收视为送达（收件方拒收的，于拒收日/退回日或寄出之日满七日（以较早者为准）视为送达）；以邮政信函方式递交的，寄出后满七日视为送达；以传真、电子邮件、手机短信或微信等电子方式送达的，以发件人对应系统显示发送成功的日期视为送达日期。

**13.3** 本合同所列联系地址、电子邮箱、传真号、手机号、微信号同时作为各自的公证文书、司法文书（包括但不限于起诉状/仲裁申请书、证据、传票、应诉通知书、举证通知书、开庭通知书、听证通知书、判决书/裁决书、裁定书、调解书、限期履行通知书等审理以及执行阶段法律文书）送达地址，受诉法院、公证机构以本协议约定的书面方式送至该送达地址即视为有效送达（具体送达标准参照前款规定执行）。

**13.4** 双方明确以下地址为各自的送达地址，任何一方变更联系地址、电子邮箱、传真号或手机号、微信号，应当自变更之日起七日内书面通知对方。否则另一方有权按原联系地址或联系信息送达。因联系地址或信息变更未成功送达的，退回之日或寄出后满七日（以较早者为准）视为送达之日。变更方自行承担因此可能产生的损失，不影响送达的合法效力。甲方依法主张解除合同的，合同自通知到达乙方时解除；通知载明乙方在一定期限内不履行债务则合同自动解除，乙方在该期限内未履行债务的，合同自通知载明的期限届满时解除。

甲方地址：杭州市 ；邮编：。

乙方地址：；邮编： 。

**第十四条 争议的解决**

在合同履行过程中发生争议，双方协商解决，协商不成的，应向租赁房产所在地人民法院提起诉讼。

**第十五条附则**

**15.1** 本合同签订同时，甲乙双方另行签订《安全生产、消防安全、平安综治及疫情防控责任书》，保障双方安全经营。

**15.2** 本合同未尽事宜，由双方协商作出补充合同，与本合同具有同等的法律效力。

**15.3**  本合同经双方法定代表人或委托代理人签字或盖名章并加盖公章或合同专用章之日起生效。一式**捌**份，甲方执**伍**份，乙方执**贰**份，杭交所执**壹**份。

（以下无正文）

甲方（盖章）： 乙方（盖章）：

法定代表人或代理人： 法定代表人或代理人：

（签章） （签章）

签约时间： 年 月 日 签约时间： 年 月 日

**附      件      一**

**该房屋的平面图**
(粘贴处)        (骑缝章加盖处)

　（以产证上房形图的为宜）

