

# 房屋租赁合同

(合同编号: \_\_\_\_\_)

甲方: 杭州市城东新城建设投资有限公司

乙方: \_\_\_\_\_

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律法规的规定,在自愿、平等、互利的基础上,就乙方向甲方租赁杭州市上城区\_\_\_\_\_房屋事宜,经双方协商一致,特订立本合同如下,以资共同遵守。

## 第一条 声明和保证

1、甲方声明和保证,对本合同项下的该房屋享有完全的权利,有权将该房屋出租给乙方在约定的期限内使用,并有能力履行约定的义务。

2、乙方声明和保证,具备完全的法律资格在租赁场地及约定期限内依法开展经营活动,并有能力履行约定的义务。

## 第二条 租赁标的

1、甲方同意将位于杭州市上城区\_\_\_\_\_房屋(以下简称“该房屋”)出租给乙方。

2、双方同意,该房屋计租建筑面积为\_\_\_\_\_平方米,并以此作为计算租金、物业管理费等费用的基数。

3、双方确认,该房屋仅供乙方用于生活配套服务用途。

乙方确认,在承租前,乙方已对该房屋现状、用途及相关政策要求进行详细了解,包括但不限于对房屋质量、成新、设备配置、水电容量、后期改造可能等进行调查。并对《交易公告》中有关风险提示项均进行了充分的知晓和预判。乙方同意按现状承租,且使用该房屋应当符合规划许可的用途,业态设置以生活配套服务类为主,不可住宿,不可设置餐饮,不得经营限制型业态(以市场监督管理局口径为准,经营业态需符合当地政府的有关规定。承租人应当自行取得政府的各项许可,出租人对于承租人获取经营许可不承担任何责任)。

4、若该房屋尚未办理产权证的,甲方仅对有权出租和经规划、竣工的合法建筑负责。后续履约过程中,甲乙双方一致确认,甲方在有关房屋权属资料等提供的协助义务上,但仅限于《交易公告》中列明的内容。乙方确认已知晓,并承诺

已充分预判有关影响，包括未办理产权证在行政许可或行政备案程序中可能产生的不便在内，有关影响均作为经营风险由乙方承担。

### 第三条 租赁期限、装修期、交接

1、租赁期限：自\_\_\_\_年\_\_月\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_月\_\_日，计5年。

2、装修经营培育期租金优惠：

在乙方按约正常履行本合同的前提下，乙方享有\_\_\_\_\_元的租金优惠，优惠金额按照合同第四条执行。如因乙方原因导致合同非正常提前终止的，则双方约定的装修期条款自动失效，装修期的租金乙方仍应当按照合同约定支付给甲方。在装修期内产生的水、电、物业管理费等各项费用自始由乙方自行承担。

3、交付时间按照以下执行：

(1) 该房屋为空置物业的，乙方付清首期租金、履约保证金、装修保证金和交易服务费（交易服务费仅适用于进场招租标的），且本合同完成签字盖章后，本合同即生效，合同约定的起租日为房屋交付之日。

(2) 该房屋有原承租人的，由甲方按约定向乙方交付租赁房屋，具体如下：

①乙方为原承租人的，乙方签订《成交通知书》（仅适用于进场招租标的）、《房屋租赁合同》，并付清首期租金、履约保证金、装修保证金和交易服务费后（交易服务费仅适用于进场招租标的），即视作甲方已完成交易标的的交付。

②乙方为非原承租人的，因租赁房屋的原承租人的清退时间难以确定，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，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，由乙方和甲方补签补充协议，明确租期起始时间，租期与租金支付时间相应顺延。自所有款项付清之日起超过三个月，甲方仍未将租赁房屋交付给乙方的，乙方可要求终止《房屋租赁合同》，乙方已付的首期租金、履约保证金、装修保证金将不计息退还，甲方与乙方双方互不承担违约责任。乙方已付的交易服务费不作退还（仅适用于进场招租标的）。

乙方在不违反法律、法规的情况下自愿清退租赁场地的原承租人的，甲方给予协助。在租赁场地的清退过程中，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。

(3) 交付按移交时现状进行，不保证装修、装饰物的完好。

4、如乙方逾期付款，甲方有权延期交房，本合同约定租赁期限不作顺延。

5、乙方指派\_\_\_\_\_（身份证号\_\_\_\_\_，联系电话：\_\_\_\_\_）代表乙方领取房屋钥匙，交付标准为现状。但乙方代表是否按期领取房屋钥匙，不影响前款约定的交付日认定。

#### 第四条 租金标准及支付方式

1、计算标准：按本合同约定计租面积乘以租赁期限（不足一个月的按实际天数计算）自该房屋起租日起开始计算租金。

2、双方确认，租赁期限内，该房屋租金标准如下表：

租赁时间	折合日租金（元/m <sup>2</sup> /日）	年租金（元/年）
	1.6	
总租金	/	（大写：）

备注：日租金=年租金/租赁面积（m<sup>2</sup>）/365 天，租金已包含增值税，年租金不含税金额\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_），如发生国家税收政策调整，含税总租金不变。

3、租金按照先付后用的原则执行，房屋租金支付方式为6个月一付。乙方应提前5日支付下一期租金，下一期租金对应的起租日开始时乙方尚未交齐租金，甲方按本合同约定收取相应滞纳金，滞纳金缴纳账户同履约保证金账户。首期租金支付时间为合同签署日起5个工作日内。租金支付时间节点明细如下：

支付时间	支付租金周期	支付金额（元）


4、双方确认，本合同约定租金仅为乙方承租该房屋的场地建筑使用费，包含增值税，不含物业管理费、水电费、停车费等一切其他费用，相关费用由乙方自行承担。

5、支付方式：乙方应按期通过银行转账的方式将租金支付至甲方指定账户，具体按以下第1种方式。

(1) 甲方收取租金后 10 个工作日内向乙方开具正式的租赁发票。未按上述指定账户的支付视为未履行支付义务。

(2) 甲方在当期租金支付日前 5 个工作日先行向乙方开具正式的租赁发票，乙方在收到正式发票后5个工作日内向甲方指定账户支付与开票金额相应的租金。据此条操作的，则在乙方未完成付款前，甲方开具的发票不作为已收款依据。

6、本合同项下，甲方指定租金账户信息如下：

开户行：农行杭州钱江新城支行

开户名：杭州市城东新城建设投资有限公司

账号：1902 5901 0400 01166

7、本合同项下，乙方开票信息如下（单位填写）：

发票性质：普票 专票

公司名称：

地址\电话：/

开户行及账号：

纳税人识别号：

#### **第五条 履约保证金**

1、乙方应严格按照本合同约定支付租金，为确保乙方严格遵守房屋使用安全责任、保障该房屋及其附属设施安全完好、租赁期内相关费用的如期结算，乙方

同意于本合同签署之日起5个工作日内支付履约保证金人民币\_\_\_\_\_元（大写：\_\_\_\_\_）。

2、为便于甲方履约管理工作的开展，双方同意保证金直接支付至甲方如下账户：

开户行：中国农业银行钱江新城支行

开户名：杭州钱欣产业运营发展有限公司

账号：19025901040008260

甲方收取保证金后向乙方开具收款收据。

3、因乙方违反合同的约定而产生的欠付款项、违约金、损害赔偿金及其他相关费用，甲方可直接在保证金中扣除。

4、在租赁期限内，如乙方以存在安全隐患的方式使用该房屋的，违反第九条的安全责任义务的，甲方有权要求乙方及时整改。若经三次督促仍未进行整改或整改不到位的，甲方可每项扣除履约保证金的10%，或者选择代为整改并将发生的费用从履约保证金中直接扣除。如乙方在租赁期限内因自身原因发生安全事故的（包括人、物损失），由乙方自行承担全部责任；对甲方造成损失的，甲方可直接扣除保证金用于弥补损失，不足部分甲方有权向乙方追索。

但甲方的管理、通知工作，不得作为乙方减轻或免除是否知晓整改要求、是否及时履行整改要求的责任。乙方应自行自律的按照合同约定和法律法规规定为标准，独立承担安全责任，履行安全义务。

5、发生前述任一原因的保证金扣款的，乙方应在扣款后10个工作日内补足履约保证金，否则每日按应补缴金额的0.05%支付滞纳金。逾期补缴超过60日的，视为乙方违约，甲方有权依据合同约定要求乙方承担违约责任。若因乙方原因导致发生安全事故，引发社会不良影响等情形的，甲方有权扣减所有履约保证金，履约保证金不足以弥补造成的损失，不足部分亦由乙方赔偿。

6、本合同租赁期届满，乙方依照有关约定办理退租手续、变更或注销承租房屋的工商登记、付清所有应付费用后，甲方将保证金扣除应乙方应付款项后（如有）无息退还乙方。

## 第六条 其他费用

1、物业管理费（包含但不限于公共能耗费）：自本合同签署次日起，由乙方自行向该房屋所在物业管理公司（若有）签署物业管理协议或按所属小区的总体

物业管理协议规定，缴纳物业管理费，物业管理费标准按物业管理公司相关规定执行。物业管理内容仅涵盖《杭州市物业管理条例》规定的各项服务内容。该房屋内部包括保洁、秩序维护、垃圾清运、消防设施及内部电梯维保、维修、安全责任等内在的各项工作由乙方自行负责并承担费用。物业管理费具体收费标准及缴费要求以物业公司为准，由乙方自行与物业公司协商。

**租赁期限内，若新增物业管理公司或物业管理公司按规定程序对物业管理费的收费标准进行调整时，则乙方需自行协商新增的物业管理费。**

2、水电费：在租赁期限内，乙方自行管理租赁房产的水电表，水电表过户至乙方名下，进行水电费的托收支付；也可由乙方自行安装水表和电表（分户水表、分户电表）。乙方应依照电费、水费具体收费标准以水务部门与电力部门为准。

3、如有其它因乙方使用该房屋行为而产生的费用，同样由乙方自行承担。

4、乙方无正当理由逾期支付或未支付其他费用的且经甲方催缴后3个工作日内仍未缴纳的，视为逾期支付，甲方有权以乙方逾期支付房租为由依据合同约定要求乙方承担相应违约责任。

#### **第七条 房屋装修管理**

1、乙方如需对该房屋进行装修的（包括店招），需在正式进场装修前5个工作日内，应按所在物业管理公司要求向其进行装修备案，物业备案完成后，向甲方提交物业管理公司同意装修证明、装修书面申请和相关图纸的方案进行备案。但乙方装修方案涉及改动原房屋承重结构的、涉及建筑外立面设店招的、涉及改动原设施设备的，需再提供经相关有审批权限的职能部门审批通过的证明。原则上甲方在收到乙方完整资料提报后10个工作日内完成备案。。

2、乙方对该房屋的装修不得妨碍消防设备的使用或遮蔽有关的设施；不得擅自加大该房屋的供电容量，并应维护并保证电气装置使用安全；不得随意改动室内公用设备：包括消防喷淋系统、监控系统等；不得擅自损坏或破坏房屋外立面；乙方装修产生之废料、垃圾，应及时清理装袋、妥善堆放并及时运走，以免影响周边环境。装修垃圾清运费由乙方自行负责交纳。若因乙方实际经营需要对本条约定内容进行装修调整，乙方需自行严格按照相关主管部门要求进行申请审批，经主管部门审批通过后按本合同第七条第1点向甲方报备。

3、乙方保证其委托装修单位应具有相应资质等级证书，且装修方案取得政府有关部门的批准或备案（包括装修消防审批手续）并承担由此产生的一切费用和

责任。

4、甲方对乙方装修方案的接受备案或同意、对装修施工的监督均不视为甲方对装修方案或装修行为需要承担任何责任，也不构成任何意义上的对乙方责任的减轻或免除。乙方应当独立承担全部的法律责任，包括但不限于自身的投入及费用，可能对建筑物、甲方、房屋产权人或第三方造成的损害等。

5、甲方有权但没有义务对乙方的装修进行监督，如甲方发现乙方存在违反前述装修管理要求行为的，乙方应按照甲方要求立即整改。

6、为担保乙方严格遵循前述装修管理要求，乙方的装修保证金金额为人民币20000元(大写：贰万元整)（同履约保证金的缴纳途径），缴纳时间为合同签署之日起5个工作日内。装修保证金在乙方完成装修后，经甲方确认后退还。

7、乙方同意，如发生乙方未按报送之装修方案擅自实施装修，或方案实施过程中任意变更、发生损害房屋等违反前述管理要求情形的，甲方有权每次扣除10%的装修保证金，并要求乙方纠正其行为，除非乙方就此另行取得甲方同意。若乙方发生未经甲方同意擅自改动消防设施、设备的，且拒不按照甲方要求整改的，甲方有权全额罚没装修保证金。甲方亦有权可视情况委托第三方对乙方行为进行纠正，有关费用从乙方装修保证金直接予以扣除，不足部分乙方在接到通知后5日内另行支付，乙方确认不持异议。

8、乙方重新装修或改变装修可能导致的物业使用、经营暂停、投入增加等各项影响和费用均由乙方自行承担，乙方无权以此为由主张任何形式的二次装修期、租期延长、装修残值补偿、费用补助等。

9、如乙方未向甲方备案擅自进行装修（改造）的，一经甲方发现，甲方有权每次扣罚乙方2000元装修保证金，并责令乙方七日内按合同约定完成备案。限期内乙方未完成备案或拒不备案的，甲方有权扣除乙方10%装修保证金。乙方应在扣款后10个工作日内补足保证金，否则每日按应补缴金额的0.05%支付滞纳金。逾期补缴超过60日的，视为乙方违约，甲方有权依据合同约定要求乙方按本合同第十三条第二款第三点承担违约责任。

## **第八条 房屋修缮责任**

1、在租赁期限内，乙方应爱护并合理使用该房屋及其附属设施。

2、在租赁期内，租赁区域内，除非乙方责任造成的结构及渗漏外，各项设施、设备、房屋等日常维护和维修工作均由乙方负责。

3、如因不可抗力或市政规划原因，导致该房屋损坏或造成乙方损失的，双方互不承担责任。

4、除第三方鉴定机构认定的房屋主体结构存在质量问题外，其他房屋或装修损坏，乙方负有修复或承担赔偿责任（因甲方原因造成的损坏除外），甲方或房屋产权人不承担任何责任。乙方应自负费用做好其修缮范围内的日常维护和检修工作。乙方不得以其修缮范围内的设备或房屋质量问题影响经营或使用为由，主张租金、保证金延付或任何形式的赔偿。

5、如该房屋出现需维修的情况，乙方均应及时做出应急处理，并及时通知甲方。修缮义务方负责进行修缮，但由于乙方未及时做出应急处理造成损失扩大部分，或怠于通知而导致房屋损坏的，维修费用均由乙方承担。

6、因第三方原因导致房屋、设施、设备损坏的，由第三方负责维修。如因此造成甲方或者乙方损失的，由甲方或者乙方向责任方或者负有义务一方追偿。

7、在租赁期限内，该房屋出现在合同约定甲方修缮范围的维修内容的，甲方在接到乙方书面通知后组织维修。但不影响房屋起租日和装修期的起算，乙方应按照约定的期限正常支付租金。

8、甲方在进行房屋修缮时，在通知乙方且乙方便利的情况下，甲方有权指派工作人员进入该租赁房屋进行检查、维修工作，乙方应积极配合。紧急情况下，甲方有权随时关闭设施、设备，为抢修设施设备，甲方可不经通知进入该租赁房屋进行维修。

### **第九条 房屋安全责任**

1、乙方不得在该房屋生产、储存、经营易燃易爆和有害有毒危险品，不得出现违规使用电气、燃气设备或擅自改变该房屋房屋安全结构、设备等重大安全隐患行为。不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。一经发现拒不整改的，视为根本违约，甲方有权单方解除合同并追索乙方违约、赔偿责任。

2、乙方应遵守消防安全管理规定，落实物业消防安全制度，确立消防安全责任人和管理人，明确安全管理职责，定期学习消防安全知识，积极参加消防培训。乙方有义务与甲方签订《安全管理协议书》，并按相关要求落实安全经营主体责任。

3、乙方应按消防管理规定配备有效的消防设备，确保消防疏散通道畅通无阻挡，定期对该房屋内的消防设备进行自查，各类消防灭火设备设施检查记录完整。

不得随意变更承租场所的用途和破坏建筑物的结构，在铺设、装修水、电、煤、气线路或管道时，不得违反安全规定，不得损害甲方或房屋产权人的合法权益，在施工前将设计方案向甲方备案。

4、就双方对安全责任约定，甲方有权监督但不负有义务，乙方自始独立承担租赁房屋的全部安全责任。如租赁房屋在使用期间因乙方原因发生安全事故，乙方应立即采取有效措施，降低损失、消除影响，并独立承担全部的救治修缮费用。如因此给甲方造成不利影响或损失的，由乙方承担全部赔偿责任。且甲方有权单方解除合同，并向乙方追索。

5、乙方负责承租场所内重大危险源警示标志及紧急疏散标志的设置；负责配备符合规定要求的灭火器材，严禁在禁烟区域内吸烟，严禁违章动用明火，不得在承租场所及周边区域堆放易燃易爆和有毒有害物品；严禁在承租场所内设置员工及家属宿舍，需设置值班室的应向属地相关职能部门报备；做好安全用电、防汛抗台、抗雪防冻、防盗等工作；保持用电设施的完好，严禁乱接乱拉电线。

6、乙方对该房屋的安全生产情况进行定期检查，发现安全隐患及时处理并向甲方报告。该房屋所有任何安全事件或安全隐患发生的，乙方应立即报告（事发半小时内）、着手消除、控制影响。涉及安全生产事故的，还应立即如实报告所在地的有关部门，并积极采取措施减少损失。

7、乙方应全力配合甲方开展安全技防建设，并对甲方安装的技防设施设备有保管责任，不得私自拆除、关闭、破坏，若因乙方原因造成设施设备遗失或损坏，乙方应承担赔偿责任。

8、乙方在发生火灾火警等紧急事件时，除第一时间向消防等应急主管部门报警外，并通知甲方相关事件，还须在5分钟之内拨打甲方的安全管理专号。

9、乙方在发生火灾火警等紧急事件时，除第一时间向消防等应急主管部门报警外，还须在5分钟之内拨打甲方的安全管理专号。（甲方安全管理联系人：刘梁钦，安全管理专号：0571-56119259）。

乙方应接受甲方在安全生产方面的管理和协调，乙方有权对甲方管理范围内周边场所的安全隐患，向甲方提出整改建议，（乙方安全管理联系人\_\_\_\_\_，电话\_\_\_\_\_），如乙方更换安全管理联系人，须第一时间告知甲方。

10、尽管甲方将按照前述权限实施有关安全生产管理工作，但这并不构成共同承担减轻、或豁免任何乙方的安全责任。在乙方承租范围内（因房屋本身主体

质量问题导致的除外)因乙方原因发生的各类安全事故、治安事件、涉恐事件,均由乙方独立承担所有责任。如给甲方造成经济或商誉损失的(包括可能的诉讼费、律师费、评估费、鉴定费、差旅费支出),亦由乙方承担赔偿责任。

除本合同明确列明的责任要求外,乙方应自觉做好其他保障安全、合规经营、环境保护、不扰民等各项事务。甲方有权监督、核查,但甲方的监督核查并不减轻或代替任何乙方的安全责任。

#### **第十条 甲方的权利和义务**

1、甲方对该房屋享有出租方及管理方的权利,包括但不限于费用催收、履约监督、争议处理等。

2、甲方有权与乙方交接房屋。对乙方的经营活动是否合法进行监督时需尊重乙方的经营权利,不得以监督为名干涉乙方的正常经营活动。

3、甲方有权同意乙方在房屋内进行装修装潢、添置相关设备,但上述行为不得影响房屋结构安全,且需要符合消防、环保、治安、卫生等相关政府部门的要求。

4、在租赁期限内,乙方自行办理开业所需的相关审批手续及承担相关费用,甲方应给予配合支持。

5、甲方监督和乙方义务的履行和有关履约事务的执行。甲方的管理不减轻或改变乙方的合同义务。

6、甲方有权统一普及、协调、管理、检查出租场所的安全生产工作,定期组织乙方进行安全培训和教育。发现隐患或风险的,有权要求乙方当场予以整改或限期整改。

7、甲方出于对出租场所的安全管理和保护,有权入户安装技防设施设备。

#### **第十一条 乙方的权利和义务**

1、乙方应按合同约定,按时支付租金、保证金及其他各项应付费用,无正当理由逾期支付租金等费用的(包括租金、水、电、煤气、物业管理费等全部费用),按照每期租金的起租日计算每逾期一天,应支付当期未付总额的0.05%作为违约金。如乙方在租赁期结束前未结清的费用,甲方有权在保证金中直接扣除。若未按时补足或缴清费用,甲方将通过法律途径追缴拖欠的租金、滞纳金及其他相关费用,并保留采取停水停电、解除租赁合同的权利。如乙方未在首期期限内足额缴纳履约保证金,装修保证金、首期租金任一笔款项的,视为其毁约,已签署的合同作

废，甲方不再返还其已付的竞租保证金并有权追究其违约责任。

2、乙方有权根据经营的需要，对该房屋进行必要的装修、装潢及设备添置，其工程设计、施工和工程费用由乙方承担。乙方的装修方案应于装修前告知甲方并取得装修主管部门的装修审批许可证。乙方的装修行为不得对房屋结构产生任何影响，否则甲方有权拒绝。

3、**乙方确认**，在承租房屋前，已对该房屋的设施配置（包含隐蔽设施设备）及水电可供容量等现状是否适用于后期运营的业态进行了充分判断并在租赁前充分考虑了改造投入的成本及改造可能等因素。充分了解甲方或房屋产权人不会再为该房屋及其设施设备的运营进行任何形式的投入。

如乙方为满足使用需求，需对租赁房屋进行水、电表增容的，由乙方自行负责实施；如需甲方配合的，乙方应事前书面提出配合申请。相关改造费用等成本投入和改造周期影响等均由乙方自行承担，与甲方无关。因改造可能产生损坏租赁房屋的，乙方应负责修复。乙方不可撤销的确认，相应改造成果在租期自然终止或无论因何种原因提前解除的，均应正常移交给甲方，不得进行任何拆改；如因甲方责任违约解除、非正常终止的，增容发生的直接费用（仅限建设支出，不含增容期内可能产生的经营影响等其他任何费用或损失）可按照第十三条中关于装修损失的有关约定执行。其他情况下均系无偿移交，甲方不因此向乙方支付任何费用。

4、乙方的设计、装修装潢必须保证房屋及相关设施的完好与安全。如装修设计须申请报批，有关费用亦由乙方承担。租赁期满后，已构成附合的不得拆除，若乙方擅自拆除，则须对房屋恢复原状，赔偿损失。

5、乙方负责日常消防检查和维护（也可委托物业管理单位实施），须根据消防规范自行配备可移动的灭火设备和消防设施。若乙方因经营或装修所需更改原有屋内消防设施的，不得影响相邻第三方的正常使用，并保证甲方不会因此遭受损失。乙方承租后发现因第三方原因导致消防设施等无法正常使用的，由乙方自行向第三方主张权益。乙方不得以租赁房屋的消防设施无法满足其使用为由解除合同或延迟或拒交租金、保证金、物业管理费等费用。

6、在租赁期限内，乙方应自行协调与第三方的关系（包括物业公司），甲方应予以配合，如在履行合同过程中第三方侵犯乙方权益，由乙方自行向第三方主张；若乙方侵犯任何第三方权益的，乙方自行承担相关的损害赔偿等侵权责任，

并保证甲方及房屋产权人免受损失。

7、甲方因维修相邻房屋的需要，需经由、进入或部分占用乙方租赁房屋的，乙方承诺予以配合，否则将承担延误维修造成的损失扩大部分。

8、因乙方原因造成合同非正常终止时，乙方须在租赁期满前或合同终止前完成退租手续，将房屋恢复至原样或甲方认可的状态（乙方按要求向甲方报备且获得甲方审批通过的装修、装潢无需恢复），并保证不影响房屋的完好及正常使用。若由甲方恢复原样的，恢复费用由乙方承担，甲方亦有权在乙方所缴纳的履约保证金、装修保证金中扣除。

乙方如有留置的任何物品，在未取得甲方同意的情况下，均视为乙方自动放弃，任由甲方处置，乙方绝无异议。乙方逾期交还房屋，则每逾期一天应向甲方支付原每日费用【2】倍（包括日租金、物业管理费）的房屋占有使用费。

9、租赁期满前或因乙方原因造成合同非正常提前终止或乙方在合同期间存在违约行为的，包括但不限于拖欠各类款项、违规经营、安全整改未落实、出现安全事故等的，由乙方承担甲方的实际损失。

10、未经甲方同意及有关政府部门批准，乙方不得将房产用于其它用途。乙方保证其在房屋内的一切活动符合法律、法规的规定，并遵守政府部门相关管理规定，并自行办理有关必要的许可与证照。如因乙方、乙方员工以及乙方的承租方的行为造成政府相关部门的处罚、第三方投诉等均由乙方自行承担全部责任。且乙方应及时、有效、妥善处理，如由此给甲方或房屋产权人造成经济等损失的，除由乙方赔偿外，甲方还有权选择单方解除合同，没收履约保证金，收回房屋。

11、在紧急情况下或重大突发事件时，甲方或其委托的物业公司的工作人员有权随时进入乙方租赁区域无须事先通知乙方，乙方需无条件配合。

12、乙方应严格遵守本协议第九条项下约定的安全责任义务。

13、乙方必须无条件遵守甲方、物业公司各项规范，并签订相关管理守则。（包括但不限于安全责任书、装修管理规定等）。

## **第十二条 变更和解除合同的条件**

1、在租赁期限内，有下列情况之一的，双方可变更或解除合同：

1) 甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，甲方提前收回房屋或乙方提前退交部分或者全部该房屋的；

2) 因不可抗力致使该房屋及其附属设施损坏，合同不能继续履行的；

3) 在租赁期间，该房屋经市或区（县）政府有关部门批准动迁，或司法，行政机关依法限制其房地产权利，或出现因法律、法规禁止的非甲方责任的其他情况。

2、变更或解除合同的，要求变更或解除合同的一方应主动向另一方提出。因变更或解除合同，使一方遭受损失的，应由另一方负责赔偿。

3、在租赁期内发生下列情形，但不影响房屋使用的，承租方不得解除合同：

- 1) 该房屋被司法机关或者行政机关依法查封的；
- 2) 该房屋权属有争议的。

4、乙方如有以下情况，甲方有权单方解除合同，要求乙方予以腾退，并扣除履约保证金尚未退还的装修保证金作为违约金。由此产生的一切经济和法律責任，由乙方承担。乙方按照本协议支付违约金、赔偿损失，不影响或减轻乙方在协议项下的违约责任：

- 1) 违反国家有关法律、法规，违法生产、经营；
- 2) 安全生产管理不到位，且拒不整改的；
- 3) 不接受甲方的安全生产管理；
- 4) 发生安全事故、治安事件、涉恐事件；
- 5) 发生伤亡事故不及时报告或不及时组织抢救；
- 6) 存在其他违反本协议约定和有关法律法规规定的情形，且在收到甲方整改要求后未按期整改的。

### **第十三条 违约责任**

1、在租赁期限内，如甲、乙任何一方因客观原因需提前终止合同的，应至少提前1个月书面通知对方，经双方协商一致后予以终止。

2、乙方有下列情况之一的，甲方有权以书面方式要求乙方予以纠正，乙方未在甲方要求期限内予以纠正的，甲方有权单方面解除合同，并收回该房屋，保证金不予退还。甲方损失大于保证金金额的，甲方有权向乙方追讨相应损失金额的赔偿金，乙方应支付追讨金额。乙方在收到甲方书面解除合同通知之日起7日内完成所有所欠费用缴纳并迁出该房屋内所有物品，否则该房屋内所有物品视为乙方放弃，屋内装修装潢视作乙方自动放弃。

- 1) 未经甲方书面同意，擅自拆改变动房屋主体结构，或损坏房屋的；

- 2) 利用该房屋进行违法活动的;
- 3) 逾期支付房租等费用或者不足额支付房租等费用超过60日的;
- 4) 未经甲方书面同意,擅自变更房屋用途的;
- 5) 收到甲方《整改单》后,在规定时间内拒不整改的;
- 6) 违反本协议第七条款项下的安全责任义务的,经甲方提醒仍不改正的;
- 7) 违反本合同其他条款内容。

3、乙方未按合同约定时间提前全部退租或部分退租的,除需缴清承租期内水、电、物业费等费用之外,履约保证金与尚未退还的装修保证金作为甲方的赔偿金**全部**扣除,给甲方造成其他损失的,甲方有权继续向乙方追偿。(部分退租仅适用于乙方承租多个租赁单元并按照招租公告时的租赁单元(如多产证及招租公告时明确的铺位)经甲方书面审核同意进行退租的,不允许对某个租赁单元局部或部分进行退租)

4、违约方还应赔偿守约方包括诉讼费、保全费、公证费、评估费、律师费、差旅费、担保费等在内的所有费用。

5、甲方的违约责任:

5.1、甲方逾期交房的,逾期超过三个月的(含三个月),乙方有权解除合同,乙方已付的首期租金、履约保证金、装修保证金将不计息退还,造成乙方经济损失的,乙方有权向甲方提出违约金赔偿。

5.2因甲方原因无法定或约定之理由提前终止合同的,乙方已付的未使用租金、履约保证金、装修保证金将不计息退还,造成乙方经济损失的,乙方有权向甲方提出违约金赔偿。

其中对乙方已构成附合的装修,双方根据使用年限进行折旧核算。

6、租赁期届满或合同解除后,乙方须于7日内自行搬迁屋内所有物品并交还房屋,7日内交还房屋的,不作占用处理;若7日后未交还房屋的,每逾期一日,按原每日费用的2倍(包括日租金、物业管理费)支付房屋占有使用费;逾期未搬出物品的,甲方收取使用费的同时有权处置滞留物品。

租赁合同届满或合同解除后,乙方须于15日内自行将相关公司登记地址予以迁移。逾期未迁移的,即使乙方已经实际不再使用房屋,但仍视为乙方继续占用该房屋。每逾期一日,按原每日费用的2倍(包括日租金、物业管理费)支付房屋

占有使用费。

#### 第十四条 特别条款

1、合同约定之租赁期限届满，若甲方仍对租赁房屋进行出租的，则甲方有权重新根据需要进行业态定位及确定公开招租规则。乙方需继续租用租赁房屋的，应于租赁期届满之日的三个月前向甲方书面提出，在经得甲方同意后，向甲方缴纳竞租意向金（金额由双方另行协商确定，但最低不少于年租金的5%，最高不超过年租金的10%），甲方按规定重新进行公开招租后，乙方中标的，双方续订租赁合同。乙方未能中标的，甲方在与新承租人签订完毕租赁合同后无息退还当次竞租意向金。且乙方理解并确认，以上程序不构成任何对乙方优先承租权的损害，承诺服从上述招投标安排。

按照规定进行公开招租时，乙方若在原租赁期内无拖欠租金的、无安全隐患未整改的、未发生安全事故的，按前述提前申请的基础上，乙方在同等条件下享有优先承租权。如乙方未参与公开招租视为放弃优先承租权。

2、基于租赁房屋系国有资产的特性，乙方同意自始放弃承租人优先购买权。即如在租赁期内租赁房屋遇有出售安排的，无论购买条件和有关情形如何，乙方均放弃主张优先购买权。如房屋出售给第三方，乙方同意将合同的权利义务由第三方继承并配合签署《商品房屋租赁权益转让协议》。该等处分系乙方充分知晓后的真实意思表示，不可撤销，且承诺不会实施阻挠出售等不当行为。如届时发生乙方违反本条约定及承诺行为的，将视为乙方严重违约，甲方有权单方解除合同。

3、未经甲方书面同意不得进行分租转租；租赁期限内，乙方下列行为不属于分租转租范围：乙方确因经营需要需新注册公司或由全资子公司进行经营的，需由新注册后的公司及全资子公司作为该房屋承租人的，乙方需向甲方提出书面申请，经甲方书面审核同意后办理合同主体变更手续。但乙方承诺在合同履行期内，仅申请一次主体变更。新公司必须为乙方全资公司（如招租公告中对承租人注册资本有要求的，则新公司也应满足该等要求），同时乙方承诺对变更后的承租人承担连带保证责任。

4、其他约定：本合同中所涉及的金额均以人民币为单位。若合同中的金额同时以大写和小写的形式表述，且两者不一致时，以大写的金额为准。

5、特别约定：在承租期间内，如乙方触发违约事项，甲方有权上报城投集团相关管理部门进行承租人黑名单管理。

## 第十五条 送达

1、双方一致确认以下为有效送达途径，任何按照以下途径送达的通知均将视为收讫：

甲方指定地址：浙江省杭州市上城区同协南路与江湾路交叉东南160米钱江新城二期指挥部二期用房

邮政编码：310000

乙方指定地址：\_\_\_\_\_

邮政编码：\_\_\_\_\_

乙方联系人信息：\_\_\_\_\_ 乙方指定联系电话：\_\_\_\_\_

乙方指定的电子送达渠道（微信/邮箱/QQ）：\_\_\_\_\_

2、乙方确认，除上述联系信息外，该租赁房屋地址也作为乙方的有效送达地址，甲方可选择将通知等书面文件直接寄送此处。

3、任何变更上述联系信息的，应在变更后7日内书面通知对方。否则，对方按照原信息发出的通知仍将视为有效送达，由此可能的不利后果将该方自行承担。

4、双方的有关文件应当通过特快专递等形式书面送达。

**第十六条** 甲、乙双方在履行合同过程中发生争议，应协商解决。协商不能解决的，可依法向房屋所在地人民法院起诉。

**第十七条** 本合同一式陆份，其中甲方执叁份，乙方执叁份。《交易公告》作为合同相关附件与合同具有同等约束力。

附件一 实测绘平面图（含租赁范围）

(下接签字盖章页)

甲方：杭州市城东新城建设投资有限公司（盖章）

地址：浙江省杭州市上城区东宁路699号

电话：0571-89711267

代表人/经办人：

乙方：\_\_\_\_\_（盖章）

地址：\_\_\_\_\_

电话：\_\_\_\_\_

代表人/代理人：

签名盖章：

签约日期：

# 安全管理协议书

甲方：杭州市城东新城建设投资有限公司

乙方：\_\_\_\_\_

为全面贯彻落实安全生产工作的具体要求，坚持“安全第一、预防为主”的基本原则，加强安全监督管理，落实安全责任制，确保管理、出租、经营场所安全、稳定运营，明确双方各自承担的安全责任、权利和义务等。根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》、《浙江省消防条例》、《高层民用建筑消防安全管理规定》及有关法律、法规规定，经双方协商，达成如下协议。

## 一、适用范围

甲方出租给乙方经营的所有项目，包括但不限于\_\_\_\_\_房产。

## 二、双方共同安全职责

1、双方应坚持“安全第一，预防为主”的方针，必须把确保安全经营放在一切任务的首要位置，严格执行落实安全有关规章制度；

2、发现事故、险情情况时，按有关规定及时向上级有关部门汇报，全力参与救援抢修工作，并配合有关部门进行事故、险情调查分析；

3、生产经营单位应当具备有关法律法规、行政法规和国家标准或者行业标准规定的安全生产条件；不具备安全生产条件的，不得从事生产经营活动。

## 三、甲方权责

1、有权对移交至乙方经营管理的资产（以下简称“资产”）进行安全生产、消防保卫等方面的巡查、检查，发现隐患，可要求乙方限期整改。乙方整改不及时、无故拖延或拒不整改的，甲方可采取发函、向上级单位应急管理部门或向政府相关安全管理部门进行举报等方式维权，甲方维护权利的方式包括但不限于以上内容。乙方应对资产开展定期安全（消防）巡查、检查，并将巡查、检查安全台账每季度报甲方备案。

2. 甲方仅对资产的主体结构的质量承担维修责任，移交完成后其它部分包括楼地面、门窗、电气、给排水、供热供冷系统及消防系统等日常维护、维修事项

及费用均由乙方承担。

#### 四、乙方权责

1、对甲方检查提出的安全隐患问题，应立即进行整改，对一时无法解决的问题，必须采取有效措施进行补救，并将处理结果及时向甲方反馈，后续及时完成隐患问题的整改，避免发生任何安全事故。

2、乙方应对资产制定专项安全检查方案，明确安全检查的范围、人员、形式、频次及隐患整改要求等内容，并将审批过的方案报甲方备案。乙方后续按方案要求做好相应的检查及整改，台账留存备查，并按甲方要求及时做好反馈，以防范安全事故的发生。乙方应对移交的资产经营用途及装修改造方案进行审核，不得擅自更改主体结构功能分区。

#### 3、消防、防疫专项条款

3.1、乙方须对资产的消防安全工作负全面的责任。

3.2、乙方必须按照《中华人民共和国消防法》和《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》以及地方等有关法律、法规要求，建立本单位消防安全管理制度，并负责督促执行，确保承租或接收区域正常安全使用。

3.3、乙方应负责资产相关火险隐患整改措施的落实，消除隐患。协助消防大队等职能部门做好消防日常检查工作，如发现存在安全隐患的，应在期限内完成相应消防整改工作。

3.4、乙方禁止在该房屋区域内生产、储存、使用有毒有害及易燃、易爆等化学物品。对未按国家相关规定申报及进行管理者，由乙方承担一切责任。

3.5、乙方在该房屋区域内进行焊接、切割等明火作业前，相关责任人员应先按照法律法规等要求办理动火审批手续，施工前应将工作区域的易燃、易爆物品清理干净并采取隔离措施，落实现场监护人，配齐配足灭火器材，并确保操作人员持有有效的特种作业许可证。作业完毕后，应进行全面检查，消除遗留火种。

3.6、乙方应根据该房屋区域用途性质和场地面积大小，配足相应的灭火器材，并按相关法律、法规要求在明显位置张挂各类符合要求的消防安全警示、疏散标志标识，禁止在消防箱和配电箱周围堆放一切物品，禁止阻碍消防及逃生通道，保障消防设施完好，能正常使用。如需安装防盗门窗，必须采取相应的应急措施，确保人员疏散和应急救援的顺利进行。

3.7、乙方应划定该房屋区域内的重点防火区域和重点防火部位并加强日常监

管。

3.8、乙方的二次装修导致消防项目变更，必须做到与装修项目同规划、同设计，报管理单位及政府消防部门审核批准后，并同施工、验收相符，确保物业符合有关建筑消防安全设计规范及防火规范。

3.9、乙方应按国家及地方相关规范，定期进行消防安全检查、检测，频次不低于1次/季度（具体视经营用途确定）。

3.10、乙方负责按照国家、省、地区的防疫要求对移交区域的防疫事宜进行落实，并承担相关防疫费用，避免疫情传播风险。

4、乙方利用该房屋进行招商、使用、办理相关证照及应对行政监管部门等事宜均由乙方负责，甲方予以必要的配合。

5、该房屋区域内产生的相关纠纷、信访等事项，原则上由乙方负责处理，但因移交区域主体结构引发的纠纷除外。

6、双方有权根据现场实际情况，对本《安全管理协议书》做进一步细化或补充。

#### **五、违约责任和经济责任（包括发生事故时双方所承担的法律責任）**

违反上述约定的条款，造成事故、险情，由违约一方承担责任，并赔偿守约方相应的经济损失（具体数额根据实际发生情况而定）。除该房屋主体质量以及其他甲方原因产生的问题外，出现任何安全事故或人身、财产损失的责任与甲方无涉。如乙方未妥善履行本协议约定义务，造成甲方损失的，甲方对外承担后有权向乙方追偿。因资产主体质量产生的问题或因甲方及其工作人员原因造成的安全事故或人身、财产损失的，由甲方承担全部责任。

#### **六、其他事项**

1、本协议未尽事宜，双方另行商定，签订补充协议一并执行。本协议有效期同该房屋出租、管理、移交乙方期限一致。

2、本责任书解释权属甲方；未尽内容或与有关法律法规相抵触之内容，以法律法规为准。

3、本责任书共一式陆份，甲、乙各执叁份，自双方盖章后生效。

4、凡因本协议引起的或与本协议有关的一切争议，各方应友好协商解决。协商不成，任何一方均有权向房屋所在地人民法院起诉，以诉讼解决争议。

（下接签字盖章页）

（本页为签字盖章页）

甲方（盖章）：

经办人（签名）：

签订日期：

乙方（盖章）：

代表人（签名）：

签订日期：

# 廉政责任合同

甲方：杭州市城东新城建设投资有限公司

乙方：\_\_\_\_\_

为加强廉政建设，规范本合同双方的各项活动，防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为，保护国家、集体和当事人的合法权益，根据国家有关的法律法规和廉政建设责任制度规定，特订立本廉政合同。

## 第一条 甲乙双方的责任

(一) 严格遵守党和国家有关法律法规及党风廉政建设各项规定。

(二) 严格履行《中华人民共和国反不正当竞争法》《关于禁止商业贿赂行为的暂行规定》各项规定，杜绝违法违规行为的发生。

(三) 双方的业务活动坚持公开（除法律认定的商业秘密和合同文件另有规定之外）、公平、公正、诚信的原则，严禁损害国家和集体利益，违反法律法规及规章制度。

(四) 建立健全党风廉政建设各项制度，开展党风廉政建设宣传教育，加强对本方工作人员的监督检查。

(五) 发现对方在业务活动中有违反廉政规定和本合同约定的行为时，有及时提醒和督促对方纠正的权利和义务。

(六) 发现对方在业务活动中有违反廉政规定和本合同约定的行为时，有权向对方主管部门或有关机构检举、揭发。

## 第二条 甲方的责任

甲方的负责人和从事该项目的工作人员在项目的事前、事中、事后应遵守以下规定：

(一) 不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

(二) 不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

(三) 不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

(四) 不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、健身、

娱乐等活动。

(五) 不准向乙方和相关单位介绍或配偶、子女、亲属参与同甲方项目合同有关的其他活动。不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同项目合同有关的设备、材料、分包、劳务等经济活动。不得以任何理由向乙方和相关单位推荐相关单位和要求购买与项目合同规定以外的材料、设备等。

### **第三条 乙方的责任**

应与甲方和相关单位保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行行业的方针、政策，尤其是有关法律法规、地方强制性标准和规范，并遵守以下规定：

(一) 不准以任何理由向甲方和相关单位及其工作人员索要、接受和赠送礼金、有价证券、支付凭证、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

(二) 不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

(三) 不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

(四) 不准违反合同约定而使用甲方、相关单位提供的通信、交通工具和高档办公用品等。

(五) 不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织参加超标的宴请、健身、娱乐等活动。

(六) 乙方及其工作人员不得干扰协作企业正常的生产经营活动，不得以任何理由要挟甲方从事不属于甲方义务的工作。

### **第四条 违约责任**

(一) 甲方工作人员有违反本合同第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

(二) 乙方工作人员有违反本合同第一、三条责任行为的，给甲方造成经济损失、社会影响较大的，甲方有权终止履行合同。同时，甲方可按照管理权限，依据有关法律法规和规定提交相关组织处理；情节严重的，建议主管部门给予乙方一至三年不得进入相关市场的处罚。涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。同时，甲方保留向媒体公开的权利。

**第五条** 双方约定：结合实际需要，可由甲乙双方共同派员，对本合同执行情况

况进行检查，提出在本合同规定范围内的裁定意见。并由双方或是双方上级单位的监察委员会或纪检监察部门负责监督。检查方式为走访座谈、问卷调查、查看资料或由双方约定的其他方式等。检查时间、次数、方式等由双方协商确定。

本合同经双方签署后立即生效。

**第六条** 本合同经双方签署后立即生效。

**第七条** 本合同一式陆份，由甲乙双方各执叁份。

(以下无正文)

甲方单位（盖章）：

乙方单位（盖章）：

经办人（签字）：

法定代表或授权代表（签字）：

日期：

日期：