

合同编号：_____

房屋租赁合同



合同签订日期：_____年____月____日

方确需改变租赁物用途且征得甲方书面同意后，由乙方负责向有关部门报批，在取得相关部门许可，完善相关手续并取得相关证照后方可改变租赁物的用途，否则，甲方有权解除合同，由此引发的一切责任和损失由乙方自行承担。

第三条 核实身份

(一) 本合同签订前，甲方应向乙方出示身份证明等真实有效的主体资料（【附件四】：甲方营业执照复印件、授权委托书（如有），以及授权签约的授权委托书（如有））。

(二) 本合同签订前，乙方应向甲方出示营业执照等真实有效的主体资料复印件（【附件五】：乙方营业执照复印件、授权委托书（如有）），以及授权签约的授权委托书（如有）。

第四条 租赁期限

(一) 租赁期限为_____，自甲方实际交付租赁物、乙方进场投产时开始计算。实际场地交付日以《场地交接验收确认表》的签订日期或甲乙双方协商一致交付日期为准。

(二) 租赁期满后，甲方有权收回该租赁物。乙方有意继续承租的，应于租期届满前提前 30 日向甲方提出书面续租要求，在同等条件下乙方有优先续租权。如乙方已确认不再续约的情况下，租赁期届满前 30 日内，甲方经提前告知乙方后，有权带领其他有租赁意向的客户参观该租赁物，乙方应予配合。甲方及其他有租赁意向的客户参观租赁物，不得影响乙方的正常经营。

第五条 租金

(一) 租金标准：首年_____元/月，其他年度租金详见下表。每年按 365 天（12 个月）计算。乙方承租不满一个缴费周期的，租金按实际承租天数计算。

以上租金价格为含税价格（税率为 5%），甲方需向乙方开具合法的增值税专用发票。如遇国家调整有关税率，双方另行友好协商是否调整租金。

时间阶段	含税租金 (元/月)	增幅 (%)

(二) 本合同 ☐ 有免租期 ☒ 无免租期。如有免租期，免租期为无

(三) 乙方应将租金以银行转帐的形式转入甲方指定的银行帐户：

认表》（详见附件六）。场地交付日期以《场地交接验收确认表》签署完毕日期为准。

4、如乙方不按本合同约定的租赁物交付日或甲方书面通知规定的交付日期接收租赁物的，视为租赁物从本合同约定的租赁物交付日或甲方书面通知规定的交付日期起交付乙方使用，租赁期限仍按本合同约定的租赁期限执行。在本合同约定的租赁物交付日或甲方书面通知送达之日起【5】日内，如乙方仍未与甲方办理交付手续的或拒绝接收租赁物的，甲方有权以书面通知方式单方提前解除合同。

（二）返还

1、租赁期满或合同解除或合同终止后7个工作日内，乙方应将该租赁物及其附属设施按合同终止时的场地现状交还给甲方，且须保证场地整洁。乙方返还租赁物时，应通过甲方验收，租赁物移交确认书等书面文件（详见附件【六】），并结清应当承担的费用。

2、租赁物内属乙方所有的可移动物品（如生活生产设备）由乙方自行搬离，一切镶嵌于建筑物结构的装修物（含乙方在场地内安装的设施，如固定装置、地板、墙面、装饰、公共水电设施等）不得拆除，无偿归甲方所有，甲方无需对乙方装修及其它投入进行补偿。乙方在搬离其财产，经甲方书面同意拆除的添附装饰品、设备的过程中不得对该租赁物造成损坏，否则甲方有权要求乙方赔偿损失和恢复原状。

3、在本合同期满或提前终止时，乙方未依约定返还租赁物并保持租赁物整洁的，其滞留于该租赁物内的任何物品、装修、设施及不可移动或移动后价值受损的添附物等均视为乙方的废弃物，经甲方书面催告后乙方仍未处置该等遗留物品或将租赁物打扫干净的，甲方有权进入该租赁物并对废弃物进行处理、清洁后，将该租赁物重新出租，甲方处理、清洁的相关费用支出由乙方承担。

4、合同到期终止后乙方退场的，乙方对租赁物进行装饰装修或改建、扩建且甲方继续利用的，乙方不得拆除。

5、因乙方转租、分租、转借他人导致甲方无法收回租赁物的，乙方与租赁物实际使用人承担支付租金或占有使用费、水电费等其他费用以及返还物业的连带责任。

第七条 装修及改造

（一）经甲方书面同意，乙方可对该租赁物进行装修、装饰或添置新物，甲方可为乙方的房屋装修或施工提供必要的协助（如提供相关图纸、资料及盖章申请等）。乙方应当在进场装修前【5】日向甲方提交装修、装饰或添置新物的范围及施工方案，以及

店招位置、尺码、颜色及材料等的设计方案及施工方案，经过甲方书面同意后方可开始装修、装饰、添置新物或安装店招。甲方应当在收到乙方提交的方案之日起3日内完成审核并给予乙方答复，若甲方逾期审核或未书面答复乙方的，经乙方催促后5日内仍未审核或答复的，视为甲方同意乙方的各项装修方案。

（二）乙方在装修过程及使用过程中应积极接受甲方及物业管理公司（如有）的监督及管理，并严格按照相关设计、施工方案进行施工。乙方（包括其受雇人、代理人、承包商、维修人员等）在施工装修及其他相关活动中造成甲方、其他承租户或相关第三方财产损失、人身伤害的，与甲方无关，由乙方承担一切赔偿责任。

第八条 租赁物及附属设施的维护

（一）在租赁期间，乙方全面负责租赁物的安全、治安、消防、环境、管理、供电及给排水设施等的维护，并承担相关费用。

（二）乙方应合理使用并爱护租赁物及其附属设施。因乙方保管不当或不合理使用，致使该租赁物及其附属设施发生损坏或故障或造成他人人身伤亡、财产损失的，乙方应负责维修或承担赔偿责任。

（三）乙方设计和配备的环保、安全、消防设备应当符合国家和地方环保、公安、消防部门的要求。

（四）甲方由于建筑上的保养、卫生、防盗、防火、救护及其他管理上的需要，进入租赁场所检查时，应提前3日书面通知乙方，因紧急情况未能事先通知的，应尽可能避免对乙方正常经营造成影响。

第九条 转租

租赁期内乙方不得将该租赁物转租、分租给他人。

第十条 所有权变动

租赁期限内该租赁物所有权发生变动的，不影响本租赁合同的效力。在租赁期间，甲方如将该租赁物所有权转移给第三方，甲方应提前【30】日告知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权。甲方应保证租赁物所有权转移给第三方后，该租赁物的所有权受让方即成为本合同的出租方，享有本合同项下出租方的权利，承担本合同项下出租方承担的义务，并由受让方继续按本合同约定将该租赁物出租给乙方。

第十一条 双方权利和义务

（一）双方的权利和义务

1、甲方确保对该租赁物拥有合法、完整的所有权、实际控制权，确保其出租该租赁物行为是合法、有效的，确保乙方承租该租赁物期间免遭任何第三方的索赔、追偿等任何权利主张。

2、甲方确认租赁物权属清晰、无争议，已如实申报场地建筑面积、占地面积，确认提供的租赁物权属证明及其他资料复印件与原件一致，并确保已提供资料的真实性、合法有效性与完整性。

3、甲方确认该租赁物可供出租并符合本合同约定的租赁用途，协助乙方办理营业所需的相关证照。甲方将采取合理的措施保障乙方合法经营活动的顺利进行。

4、在租赁期内，甲方为乙方与物业管理方（如有）、租赁物所在街道、社区、村集体或周边附近居民的沟通提供必要的协助。使得在乙方按照本合同约定交纳租金等费用及遵守和履行所有本合同项下的承诺、规定的前提下，乙方有权在租赁期内合法地、平静地、不受干扰地占有并使用该租赁物进行正常的经营活动。

5、截至本合同签订日，甲方租赁物不存在共有、抵押担保、查封、被拍卖、涉诉事项、已知悉的拆迁计划或财务承诺情况。除已提供、已声明的特殊情况说明外，未发生或发现权属情况变更或其他权利受限事项。

6、甲方应按约定交付标准及时限交付租赁物。

7、在租期内，甲方为乙方办理装修、消防、环保、房屋租赁备案及工商注册登记等必要手续提供必要的协助，或为了确保乙方正常经营积极帮助协调乙方与租赁物所在地公安、工商、消防、城管、环卫、交通、安监、环保等政府部门的关系。

8、甲方有权依据本合同约定以及相关法律法规的规定，主张出租人的权利（包括但不限于要求乙方按时足额支付租金及其他应付费用，对租赁物进行定期、不定期安全检查等）。

9、乙方应当取得合法经营证照开展经营活动。经营证照的相关手续由乙方自行办妥，依法应由甲方提供有关资料办理的，甲方协助提供。

10、乙方使用该租赁物从事经营活动时，遵守国家及当地政府制定的一切法律、法规、规章和政策。如乙方利用该租赁物从事违法、违规或不道德的活动而给甲方造成的所有损失，乙方负责赔偿甲方因此遭受的全部损失，且甲方有权解除合同。

11、乙方应按时足额支付租金及其他应付费用，切实履行承租人义务。

（二）双方保证和承诺

甲方和乙方保证为签署本合同所需的一切政府审批(如需要)以及内部授权程序都已获得或完成, 签署本合同的是双方有效授权代表, 并且本合同一经签署即构成对双方的约束力。双方签署本合同或履行其在本合同项下的义务并不违反任何法律、法规或其他规定。

第十二条 名称、标识和广告条款

(一) 如租赁期限内乙方名称发生变更, 应报备甲方, 提交名称变更资料。

(二) 乙方在保持租赁物整体形象的前提下, 可在外墙面、屋顶等处设置店招、广告牌等, 并利用该等广告牌及设施发布广告。

第十三条 保密条款

甲、乙双方同意, 未经双方一致许可, 双方及项目公司不得将本合同主要条款(包括但不限于租金条款、支付条款等), 以及因履行本合同而获悉的对方的其他商业秘密, 向前述主体外其他方透露(但前述主体股东、律师、借贷银行及根据中国法律、法规之规定必须透露的除外)。保密期限不随本合同的终止而终止。

第十四条 合同的终止、变更、解除

(一) 以下情形之一的, 本合同终止, 甲乙双方互不承担违约责任。甲方需退回乙方已支付但未实际使用的租金:

- 1、该租赁物占有范围内的土地使用权依法提前收回、或旧改等原因房屋拆迁影响租赁物使用的;
- 2、该租赁物因社会公共利益被依法征用的;
- 3、该租赁物因城市建设需要被依法列入租赁物拆迁许可范围的;
- 4、该租赁物因不可抗力毁损、灭失等无法继续使用的。

(二) 在下列情况下, 甲方有权提前解除本合同, 要求乙方结清所有费用, 无条件收回租赁物, 甲方无须就乙方对租赁物所投入的资金、装修及其他费用作任何补偿, 且甲方有权按照本合同的相关约定追究乙方的违约责任和要求乙方赔偿损失:

- 1、乙方逾期支付租金超过【30】天, 经甲方书面催告后仍未支付租金的;
- 2、未经甲方书面同意, 擅自拆改、变动租赁物主体结构、擅自改变施工方案导致破坏租赁物结构或外立面, 且经甲方书面通知, 在限定期限内仍未纠正并修复的;
- 3、乙方违反本合同的约定, 擅自改变该租赁物租赁用途的, 或利用该租赁物从事非法用途, 在限定期限内仍未纠正并修复的;

4、未经甲方书面同意，乙方将租赁物擅自转租或分租的或将租赁物擅自转让、转借他人或擅自调换使用的；

5、乙方故意或重大过失损坏租赁物的；

6、乙方对存在的安全隐患不予整改或整改不合格的；

7、乙方违反本合同约定的，或依据法律、法规、本合同的相关约定，甲方有权解除合同的其他情形。

（三）在下列情况下，乙方有权提前解除本合同，并要求甲方承担违约责任：

1、甲方未按约定交付时间交付该租赁物，逾期超过【15】天的。如租赁物未达到承租交付验收标准且经催告整改后仍未达标的视为甲方未交付；

2、甲方交付的租赁物在验收时建筑物主体结构存在质量问题的，或在乙方承租期间因甲方原因导致乙方无法正常使用租赁物连续【15】日以上或累计达【30】日以上的；

3、租赁期间，因租赁物所有权变动导致乙方无法使用或承租租赁物的；

4、甲方违反本合同约定的，或依据法律、法规、本合同的相关约定，乙方有权解除合同的其他情形。

第十五条 合同违约责任

（一）甲方逾期交付租赁物的，每逾期一日，应按年租金的0.4%向乙方支付逾期违约金，计算至租赁物达到承租交付验收标准并验收确认日为止。

（二）甲方逾期应向乙方支付款项的，每逾期一日，应按应付款总额的0.4%向乙方支付逾期违约金。

（三）乙方逾期支付租金及其他应付款，经甲方书面催告后仍未支付的，每逾期一日，乙方应向甲方支付相应欠付款总额0.4%的逾期违约金。甲方应在乙方根据合同约定支付违约金后的5个工作日内向乙方开具并交付与租赁发票适用税率一致的增值税专用发票。

（四）租赁期届满或本合同终止后，如乙方未按本合同约定期限返还租赁物的，逾期搬出或拒不搬出该租赁物的，应按租赁期届满或本合同终止最后一月的租金折算日租金的两倍标准后按实际占用天数支付租赁物占有使用费。

（五）若上述情形的违约责任不足以弥补守约方的经济损失，守约方有权继续向违约方追偿。

(六) 如乙方在本合同约定的租赁期内提前终止、解除本合同。

(七) 除双方协商一致，本合同约定条款或法律法规规定情形外，任何一方不得提前终止、解除合同。任何一方有违反本合同的行为，应承担违约责任，如属双方共同过失，应根据实际情况由双方分别承担违约责任。

(八) 违约方需承担守约方为维护本合同项下权益而产生的一切费用，包括但不限于诉讼费、律师代理费、差旅费、保全费、保全手续/担保费、鉴定费、公证费等费用。

第十六条 不可抗力与情势变更

(一) 不可抗力事件系指不能预见、不能避免或不能克服的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、雷击、地震等以及社会事件如战争、动乱、罢工、传染病等，当发生不可抗力事件时，造成一方的财产损失的，对方不承担赔偿责任，但双方应采取有效措施，防止该租赁物及附属设施、设备、装修等损失的扩大。因一方未尽此义务而造成对方财产损失的，一方应对扩大的损失承担赔偿责任。

(二) 发生不可抗力事件的一方应及时以书面形式通知另一方，并在【3】日内提供不可抗力的情况及本合同不能履行、部分不能履行或者需要延期履行的有效证明文件。按不可抗力事件对履行本合同的影响程度，双方协商决定是否解除本合同、部分免除履行或对本合同进行修改。

(三) 因发生不可抗力事件或政府行为致使本合同不能履行或中止履行的处理：因上述原因而提前终止本合同，甲方须自本合同终止之日起1个月内向乙方无息退还已预收当期剩余未履行期间相应部分的租金、物业等费用。乙方应按约定将该租赁物腾空交还给甲方。因上述原因中止本合同履行时，在中止履行期间，该段期间的租金、物业等费用由甲乙双方各承担50%。

(四) 本合同生效后因客观情况发生了双方在订立合同时无法预见的、非不可抗力造成的不属于商业风险的重大变化，继续履行合同对于合同一方明显不公平或不能实现合同目的，双方应协商解除变更或解除本合同。因情势变更导致合同变更或终止的，双方互不追究违约责任。

第十七条 合同争议的解决办法

本合同项下发生的纠纷，双方应协商解决。如协商不成，任何一方可向租赁物所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十八条 其他约定事项

（一）在合同约定租赁期内，如果该租赁物遇政府拆迁或旧改拆迁，政府或相关机构企业如给予补偿，补偿款由甲方享有。

（二）签约各方对本合同含义认识一致并自愿签订本合同，保障乙方可以依约长期租赁上述房产。

（三）一方依据本合同可行使之权利，如未予行使，不得解释为放弃该项权利。放弃追究部分违约责任将不会影响本合同的其它条款、补充协议、承诺、限制或规定对目前或日后的其他责任追究的违约继续生效。

（四）甲乙双方应根据国家相关法律法规各自承担房屋租赁所涉及的各项税费，乙方不另外承担甲方因租赁行为而产生的应由甲方负有纳税义务的税款，包括但不限于附加税费、房产税、城镇土地使用税、印花税等。

（五）承租人未经出租人同意转租、出租的，出租人可以解除合同。

（六）双方一致确认本合同记载的通讯地址及联系电话均为有效的送达地址，因履行本合同引起的一切争议，相关文件和法律文书以特快专递形式、手机短信等方式到达上述送达地址（包括拒收、无人签收）时视为送达，司法机关可以通过手机短信或电子邮件等现代通讯方式送达法律文书。双方同意司法机关采取上述一种或多种送达方式送达法律文书，送达时间以上述送达方式中最先送达的为准。任一方如果迁址或者变更上述送达地址，应当于变更之日起 10 个工作日内书面通知其他方，否则因此引起的后果由该方自行承担。

（七）合同有效性约定

1、除法律、法规另有规定或当事人另有约定外，本合同任何条款的无效均不影响其他条款的法律效力。

2、 本合同条款的标题仅为方便参阅而设，不得用于解释合同条款。

3、本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同主文具有同等法律效力。

（八）本合同（及附件）一式 4 份，其中甲方执 2 份，乙方执 2 份。本合同经甲乙双方法定代表人/授权代表人签字、盖章后生效。

（九）本合同未尽事宜，可协商另行签订书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。补充协议的内容与本合同存在冲突的，以补充协议为准。

本合同的附件：

【附件一】：场地平面图

【附件二】：租赁物产权证明文件复印件

【附件三】：场地承租交付约定标准

【附件四】：甲方营业执照或复印件、授权委托书（如有），以及授权签约的授权委托书（如有）

【附件五】：乙方营业执照复印件、授权委托书（如有），以及授权签约的授权委托书（如有）

【附件六】：场地交接验收确认表

以下为《房屋租赁合同》的签章

出租方（甲方）签章：_____

授权代表人：_____

委托代理人：_____

日期： 年 月 日

承租方（乙方）签章：_____

法定代表人：_____

授权代表人：_____

日期： 年 月 日

【附件一】：场地平面图【租赁区域用地范围平面示意图、建筑物各层平面图】

【附件二】：租赁物产权证明文件复印件

【附件三】：场地承租交付约定标准

【现状承租情形】

☐ 本合同项下租赁物按现状（现有装修及设施情况）查验交付使用，双方约定最终应满足的查验交接条件如下表右栏信息所示：

项目	现场查验关键点	现场实际情况	交接约定 (若有特殊事项，另附解决方案)
面积	建筑面宽 米、进深 米、层高 米；	总建筑面积： m ²	
外观 内饰	成新率：（按一至十个等级判断）		
主体结构	房屋外围墙砌体无肉眼可见的明显裂缝		
	房屋主体无肉眼可见的明显/较大沉降		
门窗	大门、各功能区房门完好，窗户及玻璃完好，均可正常开关。		
水	卫生间、茶水间等给水正常		
	有三级过滤池（现场查勘或问询后确认）		
电	用电性质：商业/工业 本建筑物的现有用电总容量【 kVA】		
	供电系统及设施设备完好、运作正常		
消防	消防设施设备配置情况：店铺有消防栓、灭火器材		
其他	是否提供土地、房屋建筑物产权证		
	是否接通天然气/煤气市政管道		
	是否具有电话线、光纤数据专线		

【附件四】：甲方营业执照复印件、授权委托书（如有），以及授权签约的授权委托书（如有）：

【附件五】：乙方营业执照复印件、授权委托书（如有），以及授权签约的授权委托书（如有）。

【附件六】：场地交接验收确认表

场地交接验收确认表			
场地座落及简称		场地验收时间	年 月 日
移交建筑总面积	m ²	移交范围占地面积	m ²
场地交接验收情况	【对照承租交付标准及查验表/返还租赁物的标准一一核实确认是否满足约定使用条件】		
附属设施设备验收情况			
钥匙、门禁卡等			
水、电、暖气读数			
备注			
交接意见	经现场核实确认，【】方移交的租赁场地符合交付约定条件及【】方验收标准。双方确认，自本表签署完毕之日起，租赁场地正式完成交接。		
出租方（甲方） 公章		承租方（乙方） 公章	
移交方代表及日期		接收方代表及日期	