

房屋租赁合同

合同编号：

甲方（出租方）：扬州宜居商业管理有限公司

乙方（承租方）：

甲方经房屋产权方 江苏省华建建设股份有限公司 授权委托，负责 南京市雨花台区明城大道 10 号 501、502、522、523、524、525 室（以下简称：“该房屋”）的对外租赁和经营管理工作（授权委托书见附件 1）。

依据《民法典》的相关规定，甲乙双方在平等、自愿、公平、诚实信用的基础上，就乙方承租该房屋事宜，订立本合同。双方一致同意如下条款：

一、房产基本情况

1.出租房屋地址：南京市雨花台区明城大道 10 号 501、502、522、523、524、525 室。

2.出租房屋建筑面积为 362.29 m²。

3.出租房屋不动产权证登记权利类型为 国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权，权利性质为 出让/市场化商品房，用途为 商务金融用地/办公。

4.房屋交付标准：所出租房屋主体为 钢混 结构，外墙、内墙、门窗、消防、水电、装饰装修、周边环境等按本协议签订时现状交付。

5.乙方已现场查验该房屋，对该房屋的全部现状有了充分的认识和了解，完全同意甲方以此现状交付该房屋。

二、租赁期限

房屋租赁期共 5 年，租赁期限自 _____ 起至 _____ 止（起始日以实际交付时间为准），其中 _____ 年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止，合计 _____ 天为第一年免租期，年 _____ 月 _____ 日起至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止，合计 _____ 天为第二年免租期。

租赁期满，甲方有权收回出租房屋，乙方应如期交还；如因甲方原因导致不能按时交付房屋的，租赁期限按实际交付日期顺延。

三、租赁用途

1.甲乙双方约定：乙方应按照不动产权证载明用途合规使用房屋，不得从事任何违法违规经营活动。禁止经营餐饮、KTV、足浴按摩、歌舞娱乐、夜总会、棋牌等易产生噪音、震动、人员繁杂的扰民业态；开展教培、零售等普通商业经营的，亦应满足环保、行政主管部门及社区等相关单位的管理要求。

2.乙方承租后不得将该房屋的部分或者整体转租给第三方，亦不得批准或容许任何安排或交易致任何第三方获得使用、占用、享用该房屋或其中任何部分的权利。

3.乙方如需变更房屋租赁用途、调整经营范围，须自行办理经营所需的一切证照及行政审批手续并报甲方报备后，方可开展经营活动；因乙方未能及时办理或违反相关行政许可规定产生的一切法律后果和经济损失由乙方自行承担。

四、履约保证金及其他费用

1.履约保证金为¥____，履约保证金需在正式签订房屋租赁合同时支付，甲方自收到乙方款项后十日内向乙方开具收据。

2.乙方自行承担租赁期间的改造、维护、物业、水电、通讯等相关费用。

五、租金、支付方式和要求

1.房屋每年含税租金为¥____（大写： ），租金前两年不变，第3年租金在第2年基础上递增3%，第4年、第5年租金按照第3年租金标准。租金不包含公摊水电、自用水电以及通讯等各种费用。

2.支付方式：银行汇款。

3.支付要求：首笔租金需在正式签订房屋租赁合同十日内支付；租金每季度支付一次，先付后租。

租金金额及支付时间按下表执行：

租赁期起止时间	租金（元）	支付时间

4.乙方需将租金付至房屋产权方“江苏省华建建设股份有限公司”银行帐户，具体收款账号每次付款前由甲方向产权方确认后提供，房屋产权方自收到乙方款项后十日内向乙

方开具增值税发票。

履约保证金付至甲方以下指定帐户：

开户名称：扬州宜居商业管理有限公司

银行账号：3950 6720 0011 0001 73563

开户银行：交通银行广陵支行

5.乙方开票信息：_____

六、甲方的权利和义务

1.甲方有权依据本合同约定向乙方收取该房屋的租金、履约保证金及相关费用。

2.甲方应保证出租房屋交付时的使用安全。

3.甲方承诺并保证在本合同签署时，依法拥有该房屋的合法出租权，该房屋不存在查封、权属争议等影响乙方正常使用的权利负担。

4.甲方应结清该出租房屋在合同签署日前的物业费、能源费等相关费用。

5.若房屋产权方因继承、转让、出售等原因发生变更，甲方应保证本合同能继续履行；若因产权方抵押该房屋最终造成该房屋产权发生变更且必须提前终止本合同，产权方承担相应违约责任。

6.乙方承租房屋期间周边道路或设施如遇市政建设、商业开发建设等工程，由此产生的任何影响与甲方及产权方无关。

七、乙方的权利和义务

1.乙方应按本合同约定及时支付包括但不限于租金、履

约保证金等其他相关费用。

2.乙方应在合同签订前向甲方提供以下材料，并于签约当日提供原件予以核对：

（1）乙方有效的营业执照（如乙方为企业）或身份证（如乙方为自然人）；

（2）乙方法定代表人或负责人身份证；

（3）其他甲方为评估乙方履约能力而合理要求提供的材料。

乙方保证提供的全部材料真实、合法、有效。若提供虚假、失效或不完整材料，甲方有权拒签合同；若签约后发现，甲方有权单方解除本合同并按第十二条约定追究乙方违约责任。

3.乙方如经营需面向公众开放等特殊业态，乙方在开展经营活动之前需购买公众责任险，保险期限应覆盖整个租赁期。乙方违反本条约定的，甲方有权单方解除合同，乙方承担全部违约责任及由此产生的一切损失。

4.租赁期间，若该房屋发生抵押，乙方需配合甲方及产权方，办理签订放弃优先权声明，若因此最终造成该房屋产权发生变更且必须提前终止本合同，产权方承担相应违约责任。

5.租赁期间，乙方须配合甲方及物业管理方定期开展房屋、人员、设施等方面的安全检查。乙方应做好安全管理宣教工作，并有义务做好临时检查的接待工作。对甲方日常安全检查中提出的包括但不限于现场安全隐患、安全管理问题等整改要求，乙方须按时落实整改并书面回复。

6.租赁期间，房屋存在危险情形或影响公共安全的，涉及到房屋主体结构的，乙方应积极配合甲方维修，不得拒绝、阻挠甲方采取措施排除险情，且不得向甲方及产权方主张任何因此而产生的赔偿；除房屋主体结构外的情形，乙方接到甲方书面通知后需在三日内响应，采取措施排除险情并通知到甲方。

7.在本合同终止或解除后，乙方在租赁期内对外产生的一切债权债务及相关赔偿责任及行政处罚等，均由乙方自行承担，与甲方及产权方无关。

8.乙方在退还房屋前，须办妥以该房屋为注册地址或营业地址的相关证照的注销或变更手续。

八、装修条款及安全责任

1.甲方以现状交付，乙方在对房屋进行装修及改造时应书面告知甲方（装修改造方案及完整图纸），经甲方书面同意后方可进场装修或改造，因上述事项所产生的所有费用均由乙方自行承担。

2.乙方进场前，须与甲方签订《安全管理协议》（附件2）。乙方装修前，如该房屋有物业服务方的，乙方自行与物业签订《装修管理协议》并按规定缴纳装修保证金；无物业服务方的，乙方应当与甲方签订《装修管理协议》并缴纳装修保证金。

3.严禁乙方对房屋的承重墙、梁、柱、楼板及剪力墙等主体承重结构进行任何形式的改动、拆除或破坏，亦不得擅自改变房屋的外立面及公共区域原有设计，严禁以下行为：

(1) 未经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，变动建筑主体和承重结构；

(2) 未经原设计单位或具有相应资质等级的设计单位提出设计方案，超过设计标准或规范增加楼面荷载；

(3) 扩大承重墙上原有的门窗尺寸；

(4) 拆除连接阳台的砖、混凝土墙体；

(5) 其他影响建筑结构承载和使用安全的行为。

4.乙方装修改造须符合消防及建筑安全规范，严禁使用易燃、有毒材料。

5.乙方违反本条上述 3.4 款约定的，甲方有权责令乙方停工，并在规定时限内恢复原状，乙方承担全部整改、拆除及恢复工程所产生的费用，以及因此给甲方或第三方造成的一切损失。若乙方未在甲方指定期限内完成整改，甲方有权采取合理措施进行纠正，所产生的一切费用由乙方承担，甲方有权从保证金中直接扣除，不足部分有权向乙方追偿。乙方前述行为同时构成根本违约，按本合同第十二条约定处理。

6.乙方在装修及经营过程中，应确保其经营活动、装修施工、设施设备运行等不影响相邻单位的正常经营和使用；对相邻单位等第三方造成实际损害或妨害的，乙方应立即停止侵害行为，并自行与受影响方协商解决，直至完成整改、消除影响。若乙方未在合理期限内妥善解决，甲方有权要求乙方限期整改；因乙方行为引发的与相邻单位之间的纠纷，由乙方承担全部法律责任和经济赔偿。

7.乙方须确保所租赁房屋户外装修装饰效果与四邻单位

保持协调一致，所涉城管等行政管理单位的协调事宜由乙方自行负责。

九、房屋使用及修缮

1.乙方应按本合同约定用途及经营范围使用该房屋，不得利用该房屋经营违反国家法律法规的经营活动；若乙方利用该房屋经营违反国家法律法规的经营活动，一切行为、后果与甲方及产权方无关；因乙方使用原因导致房屋及附属设施发生任何损害的，乙方应承担责任并赔偿甲方及产权方所有损失。

2.乙方应安全合理使用该房屋及其附属设施，不得超负荷用电；应配备合格消防器材，相关人员能熟练使用；租赁期间的治安、消防等安全责任由乙方负责，所涉费用由乙方承担。严禁在该房屋内放置、保管、储存或允许他人放置、保管、储存不符合国家规定或行业标准的危险、毒害物品及易燃、易爆物品。

3.乙方在合理使用该房屋过程中，因自然损耗导致甲方交付至乙方的承租房屋主体结构、屋顶、外墙体（以签订合同时该房屋现状为准）出现损坏的，甲方收到乙方书面通知后一日内通知产权方响应维修。因乙方或第三方原因导致前款所述房屋及其内部设施损坏的，由乙方承担责任并负责维修。

4.甲方对乙方的装饰装修部分不负有修缮义务，对承租人装修费用补偿请求一律不予支持。乙方自行负责租赁范围内所有设施设备（包括装修、门窗、给排水、电气、通风、

自增消防设施等)的日常维护、保养、修缮及更换,并承担全部费用。因乙方或第三方原因导致房屋及其内部设施损坏的,由乙方承担责任并负责维修。

5.乙方应当保持承租房屋的外观整洁,未经甲方书面同意不得改变该房屋所在的楼宇结构及任何部分(包括但不限于外墙、橱窗及玻璃等)的外观。

十、物业管理

乙方须服从该房屋物业管理方的统一管理,自行对接物业办理全部手续,并按约定足额自行承担租赁期间房屋产生的除基础物业费以外的全部相关费用(包括但不限于公摊水电、自用水电以及通讯等)。支付方式及收费标准由乙方与相关单位自行商定,与甲方及产权方无关。因欠费产生的滞纳金、停水停电损失及一切法律责任均由承租方自行承担。甲方不为乙方承担任何与物业管理服务相关的责任。租赁期满或合同终止时,乙方须结清全部欠费。

十一、房屋退还、履约终止

1.合同期内(另有约定除外),甲方欲提前解除本合同,须提前90日取得乙方书面同意后方可解除,并将乙方已交租金中对应的余期房租及履约保证金(在按照本合同约定扣除相关费用后)无息退还乙方;乙方欲提前解除本合同,须提前90日取得甲方书面同意后方可解除,乙方已交租金中对应的余期房租及履约保证金不予退还。

2.租赁期限届满或本合同因其他原因而解除后十日内,乙方应已结清承租房屋的租金、公摊水电、自用水电以及通

讯等各种费用、办妥以承租房屋为注册地址或营业地址的相关证照注销或变更手续并结束一切经营事务，完成交房验收并归还钥匙后，甲方在 30 日内将保证金无息退还乙方。

3.甲方留存放置于租赁房屋内的全部大型电器、设备设施（附件 3）；租赁期内乙方负责妥善保管、正常维护；合同终止时完整、无偿交还甲方，不得遗失、损毁或擅自搬离；如有损坏、缺失，乙方需按价赔偿。

4.乙方退还房屋时，其在租赁房屋内的装修和其他不可拆卸物品（地板、墙面、卫浴等）一并无偿移交给甲方并签署《移交清单》；乙方购置的为现状业态提供服务的家具家电、生活用品、机器设备等动产，以及未形成添附的装饰装修（包括可移动的挂画、窗帘、地毯、非嵌入式灯具等未与房屋结构固定的物品），由乙方自行搬出处置。乙方退还房屋时未搬离的，视为放弃所有权，甲方有权自行处置，处置费用由乙方承担。

5.合同到期前，乙方如需续租应重新参加甲方或该房屋产权方在公共资源交易平台的公开招租，中标后可继续签约承租；合同期内，乙方存在违约行为的丧失优先承租权。

十二、合同解除及违约责任

1.乙方逾期向甲方支付租金的，每逾期一日，按当年租金总额 5% 向甲方支付违约金。

2.乙方逾期返还该房屋的，每逾期一日，按当年租金 5% 向甲方支付房屋占用使用费。

3.乙方有下列情形之一的，构成根本违约，甲方可即时

单方解除本合同，乙方已交租金中对应的余期房租、履约保证金及装修保证金不予退还，乙方在该房屋内的装修和其他不可拆卸物品不予计价，同时乙方按年租金的 10% 的标准向甲方支付违约金。若支付的违约金不足以弥补甲方损失，乙方还应负责赔偿直至弥补甲方全部损失为止：

(1) 逾期或不足额支付租金连续超过 15 日或累计达 30 日；

(2) 未经甲方同意，中途擅自退租；

(3) 违反本合同第三条约定，擅自转租、分租或变相转租；

(4) 擅自改变租赁用途，或不按约定用途使用该房屋；

(5) 违反本合同第八条约定的装修管理规范，擅自改变或损坏房屋主体承重结构；

(6) 利用该房屋存放危险物品或从事违法违规活动；

(7) 因违法经营或其他违法活动被执法机关查封并吊销营业执照；

(8) 严重违反本合同第八条第六款约定，给甲方或相邻方造成重大损失或不良影响。

(9) 提供虚假、失效或不完整材料的。

4. 甲方未按本合同约定按时交付该房屋，经乙方书面催告后十日内仍未交付的或者因甲方原因致使本合同失效或无法继续履行的，乙方可即时单方解除本合同，并要求甲方将乙方已交租金、履约保证金及装修保证金无息退还乙方并按年租金的 10% 的标准向乙方支付违约金。

5.因任何一方违约而产生的维权行为，费用由败诉方承担，包括但不限于差旅费、诉讼费、律师代理费等。

十三、甲乙双方另行约定

1. _____。

2. _____。

十四、责任免除及不可抗力

1.甲乙双方同意在租赁期间，有下列情形之一的，本合同自动解除，双方互不承担责任，乙方应无条件搬迁，甲方将乙方已交租金中对应的余期房租、履约保证金及装修保证金（在按照本合同约定扣除相关费用后）无息退还乙方，乙方搬迁所需的费用由乙方自行承担：

（1）该房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回的。

（2）该房屋因社会公共利益被依法征用的。

（3）该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的。

（4）因不可抗力因素致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的。但是，在一方迟延履行义务之后发生不可抗力的，则该方的违约责任不能免除。

2.本合同项下的不可抗力包括项目所在地发生的地震、塌方、陷落、洪水、台风等自然灾害和非因甲方或乙方原因而发生的火灾、爆炸以及战争、社会动乱或动荡和法律、行政法规的变化以及政府征收、征用。

3.如遇不可抗力，各方应立即与对方协商，寻求公平的

解决办法，采取一切合理措施将不可抗力所带来的后果减至最低限度。

十五、争议的解决方法

履行本合同所产生的争议，双方应友好协商解决。协商调解不成的，提请该房屋所在地人民法院诉讼解决。

十六、通知与送达

1.任何一方就本合同发给另一方的任何通知必须以中文书面形式进行。本合同所述各项文件的送达，包括邮寄、传真、电传、专人手递等方式。

2.本合同签章处所列甲方和乙方的地址、电话为双方确定的、有法律效力的地址、电话。一方如指定其他地址、联系方式或地址、联系方式变更的，须及时以书面形式通知另一方，怠于通知的一方应当承担对其不利的法律后果。

3.甲乙双方确认本合同中所载的地址为双方接收通知、函件、诉讼文书等材料 and 文书的有效地址。合同签订后，如果根据本合同中所载的地址发出通知、函件、诉讼文书等未能被甲乙任何一方实际接收的：直接送达的，以通知、函件、诉讼文书等材料 and 文书留在该地址之日为送达之日；邮寄送达的，以通知、函件、诉讼文书等材料 and 文书被签收之日为送达之日，如被退回和/或拒收的，则以被退回和/或拒收之日为送达之日。

十七、附则

1.本合同构成双方就有关本合同所涉及事项的全部协议。

2.本合同的签订、成立、生效、履行、解除等均适用中



华人民共和国法律、法规及相关规定。

3.本合同某一条款或部分条款无效不影响其他条款的效力。

4.本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款均为本合同不可分割的一部分，并具有同等法律效力。

5.本合同壹式肆份，甲乙双方各执贰份，经双方盖章后生效，具有同等法律效力。

附件 1：授权委托书

附件 2：安全管理协议

附件 3：房屋配套电器设备清单

甲方：（公章）

乙方：（公章）

法定代表人：（签字或盖章）
（或授权人）

法定代表人：（签字或盖章）
（或授权人）

经办人：（签字）

经办人：（签字）

联系地址：扬州市广陵区文昌东路 10 号

联系地址：

城建广场 3 号楼 929 室

联系电话：

联系电话：

签署日期：

签署日期：