

房屋租赁合同

甲方（出租方）：中房集团成都房地产开发有限公司

地址（住址）：成都市人民中路一段一段35号

营业执照号（身份证号码）：915101006988534263

法定代表人（负责人）：

联系电话：

乙方（承租方）：

地址（住址）：

营业执照号（身份证号码）：

法定代表人（负责人）：

联系电话：

第一章 合同协议书

根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，经甲乙双方平等、友好协商，现就乙方承租甲方房屋相关事宜，签订本租赁合同，以资共同遵守。

第一条 租赁标的物

甲方将位于_____，租赁面积为___m²的房屋出租给乙方使用。

第二条 租赁期限

自___年___月___日起至___年___月___日止，为期___年；其中___年___月___日至___年___月___日为装修免租期间，装修免租期届满后次日即___年___月___日为计租起始日期。

第三条 租赁用途

乙方承租房屋须用于_____。

第四条 租金标准

第一租赁年度租金___元/月·m²；即___元/月。从第___租赁年度起，租金在上一租赁年度基础上递增___%（递增率起始时间，从合同租赁期起始之日起开始计算，即包含免租期）。

第五条租金支付

租金按___支付（即一个支付周期），遵循先付费后使用的原则。乙方应于每个支付周期到期___日前支付下一支付周期的租金；首期租金（第一支付周期）应于本合同签订当日支付。

本合同总价_____元，税率___，不含税价_____元。

收款单位：中房集团成都房地产开发有限公司

收款账号：51001426239050139626

收款银行：建行后子门支行

第六条履约保证金

乙方应于合同签订当日支付___元的履约保证金。

第七条房屋交付

甲乙双方现场查看点验租赁标的物，及其他设施设备、水电表读数及房屋现状，签订交接清单，交付时间为___年___月___日，具体以乙方签订的《租赁标的物装修及设施设备交接清单》时间为准。甲方双方均同意按查验现状进行交接，乙方不得因设施设备不能使用等为由拒绝接收，不得要求向甲方提出任何新增需求。乙方自行负责重新启用设施设备。

第八条合同生效

本合同经双方法定代表人（乙方自然人、非法人组织的负责人）签字、盖章并交付履约保证金后生效。

第九条争议解决

本合同项下发生的争议，由各方当事人协商解决；协商解决不成应向租赁标的物

所在地人民法院提起诉讼。

第十条 未尽事宜

本合同协议书系双方确定主要租赁条件的基本约定，其他未经事宜及详细内容详见本合同专用条款，或另行签订补充协议。合同协议书、专用条款、合同附件、补充协议等共同构成租赁合同，具有同等法律效力。

第二章 专用条款

第十一条 租赁标的物的补充约定

1、乙方已对出租房屋做了充分了解并自愿承租。双方确认，出租面积以招租公告面积为准。

2、乙方承诺：完全知晓该租赁标的物的物业性质，并不得违反本租赁物业性质及本合同约定使用租赁标的物或擅自改变用途，未经甲方书面同意不得变更经营内容，否则甲方有权解除本合同，由此造成的一切不利后果及法律责任将概由乙方自行承担。

第十二条 租赁期限的补充约定

1、免租装修期内，除租金免于支付外，乙方应承担其他所有的水、电等能耗费用及物管费等费用。

2、租赁期满或因其他原因终止后，甲方有权收回房屋，乙方应按期交还。乙方如要求续租，应在租赁期限届满前3个月向甲方提出书面申请，经甲方同意后方可另行协商签订续租协议。如因（1）乙方未在租赁期限届满前3个月提出书面的续租申请；或（2）租赁期限届满前1个月双方仍未就续租事宜达成一致，甲方将有权宣布双方租赁关系于租赁期限届满之日终止，乙方于租赁期限届满前，按照甲方的要求交还物业，并结清所有租金、水、电、物管等各项收费，及应付的违约、赔偿等费用。

第十三条 租金标准的补充约定

为避免分歧，双方确定租赁年度及租金标准为（第一租赁年度为例）：

第一租赁年度（___年___月___日—___年___月___日）租金为___元/月

第二及后续租赁年度以此类推。

第十四条租金支付的补充约定

为避免分歧，双方根据本租赁合同的签订日期、合同期限、免租期等情况，确定租金的支付进度（以第一租赁年度为例）：

第一租赁年度（___年___月___日—___年___月___日）：

第一支付周期（___年___月___日—___年___月___日），租金为___元（装修免租期为：___年___月___日—___年___月___日），应于合同签订十日内支付；

第二支付周期（___年___月___日—___年___月___日），租金为___元，应于第一个支付周期届满20日前即___年___月___日前支付；

第三支付周期（___年___月___日—___年___月___日），租金为___元，应于第二个支付周期届满20日前即___年___月___日前支付；

第四支付周期（___年___月___日—___年___月___日），租金为___元，应于第三个支付周期届满20日前即___年___月___日前支付；

第二及以后租赁年度：均按照当年度租金标准，在上一支付周期届满前20日支付下一支付周期的租金，以此类推。

第十五条租赁标的物交付的补充约定

1、双方应就租赁标的物的交接事宜签订书面手续，并以此确认租赁期间的包括但不限于维修责任、租赁到期或合同解除情况下乙方返还物业的依据（正常损耗除外）。

2、标的物已通水、点，若乙方需增加用气需求，由乙方自行办理，甲方可配合提供相关材料，费用由乙方自理。

3、乙方应按照本合同第七条的约定按期办理房屋交付手续，如因乙方原因导致房屋迟延交付或无法完成交付，则仍以本合同约定的日期确定交付日期及租赁起止日

期，装修免租期不做顺延，并自约定的装修免租期结束次日开始计算租金及其他各项费用。由此导致乙方无法按期开业或产生其他经济损失的，责任由乙方自行承担，且乙方不得以任何理由主张减交、免交、缓交租金及其他各项费用。

4、乙方应按照本合同约定的日期（或甲方另行通知日期）与甲方办理书面交付手续。甲方按设施设备现状交付，乙方不得以不能使用或其他为由推迟接房，否则，甲方可自该推定交付日期开始起算租赁期（含装修免租期）并计算租金等相关费用。

第十六条 履约保证金的补充约定

1、本合同项下乙方缴纳的履约保证金作为乙方在租赁期间内全面履行其承租义务（包括但不限于：按时交纳租金、物业管理费、电费、水费、车辆场地使用费、垃圾清运费等费用及其他因使用该房屋所产生的费用）以及因违约向甲方支付包括但不限于违约金、赔偿金的支付（履约）保证。

2、如乙方违反合同约定或法律规定需要承担支付责任的，甲方有权直接从履约保证金中扣除相应部分，扣除后不足部分乙方应于3日内补足。

3、本合同租赁期限届满、或因其他原因终止后，在乙方已向甲方交清了全部应付的租金及其他费用、违约金、赔偿金等，并按合同约定向甲方交还承租物业及其附属设施设备后，甲方无息退还乙方剩余履约保证金。

第十七条 经营手续及证照办理

乙方应自行办理其经营所需的一切证照及相关批准手续，甲方可在法律法规和政策允许范围内提供必要的协助，所需费用及由此产生的法律责任由乙方承担。

第十八条 租赁标的物的装修

1、乙方应自行办理其装修所需取得的规划、消防、工商、卫生等许可文件，并承担由此产生的相关费用。乙方自行对其装修实施方案、手续办理、责任及后果（包括但不限于装修审批责任、装修质量安全保证责任等）承担全部责任。乙方装修不得损坏房屋结构、改变外立面整体风格以及影响相邻商户正常经营，否则乙方应负责按原状恢复，无法恢复的，由乙方赔偿损失。

2、租赁到期或因任何原因提前终止合同（包括因乙方违约导致合同提前被解除、无法履行而终止等），乙方均不得擅自对装饰装修（包括原有装饰装修及乙方二次装饰装修）进行拆除，甲方无需向乙方支付任何装修费用或对其残值进行补偿。特别强调：在因乙方欠付租金等严重违约导致甲方通过诉讼、和解等方式解除合同、追索费用、并要求返还租赁标的物的情况下，乙方不得以任何理由主张以装饰装修折抵其欠付租金及其他费用（含违约金、赔偿金）。

3、在装修过程中或合同终止时，甲方不接受乙方装修内容的，乙方应按照合同约定或甲方的要求，对相应装修部分进行拆除，并对自行安装的设备、仪器、杂物、废物等进行拆卸、迁移并清扫完毕后将房屋移交甲方（具体以初次交付使用时的状态作为交还的依据），并承担由此产生的费用。如乙方不予配合，甲方有权另行聘请第三方实施，由此发生的费用计入乙方未了结费用。

第十九条 物业管理及费用

1、本合同签订时，乙方已经了解本租赁物业及所属项目的物业管理情况，同意接受现有物业管理公司的管理，遵守物业管理公司的各项规章制度。乙方应在签订本租赁合同时与物业公司签订物业管理服务合同（暂定名）及相关费用（包括但不限于水、电、燃气、电话、物管费等）收缴（或代收代缴）的协议。除租金外，物业管理费及水、电、燃气、电话等能耗费用从办理交房手续（或推定交房）之日起缴纳。

2、如乙方未及时与物业管理公司签订物业管理服务合同，甲方有权解除本租赁合同。由此产生的相关费用（包括但不限于水、电、燃气、电话、物管费等）概由乙方自行承担。

第二十条 转租

乙方不得以任何理由转租，甲方发现乙方有转租行为，甲方有权终止合同，并无条件收回房屋，甲方不承担乙方的任何损失。

第二十一条 乙方的其他义务

1、甲方有权要求乙方配合工商、消防、卫生、环保等执法部门的检查。乙方的不当经营行为（如安全隐患）对甲方的财产构成潜在危险时，甲方有权要求乙方限期予

以纠正；若乙方不予理会，甲方有权采取措施限制乙方不当经营行为。

2、租赁期间，乙方应配合甲方、物业管理公司的经营安全检查；对甲方、物业管理公司提出的安全隐患应限期按质按量整改完毕，并同意整改效果纳入甲方租赁合同续签与否的重要条件之一；乙方同意自身的整改措施未达甲方、物业管理公司书面要求时，甲方及物业管理公司有权采取措施维护资产安全。

3、乙方应积极配合甲方、物业管理公司对租赁标的物、设施设备组织的维修工作。

4、安全责任的明确：乙方为安全生产第一责任人，其从事的经营活动必须符合国家和行业的规定和规范要求。

第二十二条 租赁标的物的转让

1、租赁期间如甲方需转让租赁标的物与第三人的，甲方应确保新的买受人继续履行原租赁合同，但乙方应按照甲方或买受人的书面通知及时签订关于房屋所有权及租赁关系转移的三方协议，并办理交接手续。如乙方无正当理由不予配合，则以甲方或买受人书面通知确定的日期作为推定完成三方完成交接的日期。如由此产生不利后果，由乙方自行承担。

2、关于租赁标的物的优先购买权，乙方同意按以下____处理：

(1) 乙方承诺自愿放弃优先购买权。

(2) 甲方提前30天书面通知乙方，乙方应于收到转让通知5天内明确表示是否履行优先购买权。逾期不予答复或乙方明确不予购买的，则甲方有权自乙方答复期限届满之日或乙方明确表示不予购买之日起，向第三人转让租赁标的物，但甲方应确保新的买受人继续履行原租赁合同。

特别说明：本合同项下所涉转让租赁标的物承租人的“优先购买权”，系根据拟购买的数量、房款金额、付款期限及方式等综合评估的结果，甲方拥有对“优先购买权”的最终解释权。对此乙方不得持有异议。

第二十三条 租赁标的物的维修

1、租赁期间，该房屋的房屋主体结构（除因乙方或第三方行为造成的房屋主体结构损坏等）的维修由甲方负责。除此之外，由乙方承担对该房屋的维修养护责任。

2、对于需要甲方维修的部分，乙方向甲方提出书面维修请求（含所需维修项目及损坏情况报告等）后，经甲方审核属于甲方维修责任的，甲方应及时提供维修服务，乙方应积极配合。如经甲方审核不在甲方维修责任范围内，则甲方将书面告知乙方在规定期限内自行维修，维修费用由乙方自行承担，若乙方怠于维修的，甲方可以聘请第三方维修，由此产生的费用由乙方承担，甲方有权向乙方追收。

3、乙方维修养护的注意事项及责任承担：

（1）乙方应定时对该房屋的结构及室内附属设备、设施（包括管道、线路、消防设施等）进行检查及保养，确保其安全及运转正常。如发现安全隐患的须及时自费处理，避免造成安全事故，并立即向甲方书面反映相关情况。如甲方在检查过程中发现安全隐患等相关问题，乙方未及时报告和处理的，甲方有权要求乙方限期整改。如乙方未按甲方要求限期整改（甲方需出具书面整改合格验收单），甲方有权自行或委托第三方进行整改，产生的费用应由乙方承担，并在乙方交纳的履约保证金中直接扣减。

（2）乙方承诺不破坏该房屋的主体结构，因乙方管理、使用不当造成房屋及其相关设备损坏、灭失的，由乙方负责修复并承担相关费用，如因此造成甲方及相关第三方损失的，由乙方负责赔偿一切损失。

（3）乙方不得在该房屋范围内及周围进行任何违章搭建、改建、扩建、开口、接管或拆除，不得占用规划红线范围内的绿地、平台、露台、通道及设施设备等，否则一切法律及经济责任均由乙方自行承担。

第二十四条 违约责任

1、如甲方逾期交房，每逾期一天，按起租当月租金的千分之五向乙方支付违约金。逾期一个月仍未交房，乙方有权单方解除合同。

2、如乙方逾期接收房屋，每逾期一天，按起租标准月租金的千分之五向甲方支付违约金。逾期一个月仍未接收，甲方有权单方解除合同，履约保证金不予退还。

3、如乙方逾期缴纳租金、履约保证金及其他各项费用，每逾期一天，按未付金额

的千分之五向甲方支付违约金。逾期十日以上，甲方有权采取停水、停电、停气等强制措施。

4、如合同履行期间乙方单方毁约、擅自终止合同、或以实际行为表明不再履行合同，乙方缴纳的履约保证金、已缴纳但尚未使用期间的租金概不予退还。

5、如合同履行期间，乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同并收回该房屋，不退还乙方所交的履约保证金、租金及其它相关费用，乙方装饰装修部分的归属及处理，按本合同第十八条约定办理：

(1) 擅自将该房屋全部或部分转租、转借、转让或调换使用的；

(2) 擅自拆改该房屋建（构）筑物结构等，或改变该房屋用途、性质的；

(3) 违反相关法律法规及消防、卫生、安全管理等规定，经整改仍不达标的；

(4) 利用该房屋进行违法活动的；

(5) 因故意、过错或者其他原因损坏该房屋的建（构）筑物结构、设施设备，且拒不修复、赔偿甲方损失的；

(6) 违章搭建、改建、扩建或拆除，擅自增加使用面积，经政府相关部门和甲方要求拒不拆除的；

(7) 擅自占用该房屋的外墙、表面、外部空间、设施设备等设置广告，经甲方书面通知后拒不拆除的；

(8) 乙方未按照本合同第十九条约定，及时签订物业服务合同的；

(9) 乙方未经甲方书面同意变更经营内容和店招的；

(10) 违反《廉洁合同》约定，被纪检、检察、监察机关立案查处的；

(11) 拖欠租金达一个月的；

(12) 严重违反本合同约定的其他情形的。

6、租赁期满或因甲方解除合同等原因导致合同终止的，乙方应当在 10 日内将租赁屋内的设施设备等物品腾空，将房屋退还给甲方，乙方装饰装修部分的归属及处理，按本合同第十八条约定办理。若乙方逾期不搬离或不返还租赁标的物的，按下列条款处理：

(1) 对于乙方未搬离标的物的物品、设备设施等，视为乙方已放弃所有权，乙方同意甲方有权采取包括但不限于撬门、撬锁等方式将租赁标的物内的物品、设备等自行搬

离处置，且不负保管责任，由此造成的损失和责任由乙方自行承担。甲方因处理乙方余物而发生的费用应由乙方承担。若给甲方及其他相关第三方造成损失的由乙方承担相关法律责任和经济责任，并赔偿全部损失。

(2)乙方逾期腾退房屋期间，按当年度合同约定租金标准计算房屋的占有使用费，直到房屋实际退还给甲方止。同时甲方有权坚持收回房屋，强行将房屋内乙方的物品搬离房屋，且不负保管责任。

7、本合同签订后甲乙双方均应严格执行合同条款，如任一方发生其他违约事项的，除本合同另有约定外，违约方应按房屋当年租金的10%作为违约金赔偿给对方，并终止租赁合同。

第二十五条 免责条件

1、因自然灾害等不可抗力致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。如国家规定有补偿的，按国家有关规定执行。

2、因国家政策需要收回、改造或拆除已租赁的标的物，给甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

3、甲方因经营、管理方针调整或国家政策要求需要变更或解除本合同，甲方应在收回前提前30日书面通知乙方，乙方应无条件配合，甲方不做任何形式的赔偿或补偿。

4、因上述原因而终止本合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。履约保证金按本合同约定据实结算后予以退还。

第二十六条 其他特别约定

1、合同履行期间，乙方应守法经营，若因乙方违法经营致甲方权益受损，则乙方应向甲方赔偿相关损失。

2、签订本合同时，乙方应向甲方提供加盖公章（鲜章）有效营业执照、法定代表人身份证复印件，若上述各项文件有变更时应重新提供。

3、因乙方原因导致甲方采取任何形式（包括但不限于催告、和解、诉讼等）向乙方提出主张，由此发生包括但不限于律师代理费、公证费、保全费、差旅费、材料复

制费等工作费用，概由乙方承担。通过诉讼解决的，上述费用可以被甲方列为诉讼请求，乙方不得持有任何异议。

4、甲方不因签订本租赁合同而与乙方建立任何形式的保管合同关系，乙方租赁标的物及实际使用范围内的人身、财产安全、消防安全等概由乙方自行负责，乙方应根据需要购买相关保险。

5、乙方公司的股东、实际控制人（自然人）应当对乙方承租本租赁合同的各项权利义务及责任（包括但不限于租金及其他费用的缴纳、违约责任等）承担连带保证责任。

保证人1：姓名：_____ 身份证号码：_____

保证人2：姓名：_____ 身份证号码：_____

保证人3：姓名：_____ 身份证号码：_____

第二十七条 通知及送达

1、双方之间的一切通知均为书面形式。

2、通知在下列日期视为送达被通知方：

(1) 专人递送：通知方取得的被通知方签收单所示日；

(2) 挂号信邮递：发出通知方持有的国内挂号函件收据所示日后第5日；

(3) ems特快专递：以寄出之日起的第四日视为收件日期。

(4) 电报或传真，以发出后的第二日视为收件日。

3、一方的通讯地址或联系方式如发生变动，应自发生变化之日起5日内书面通知对方，因未及时通知而造成的损失由通讯地址或联系方式变动方自行承担。

4、甲乙双方就本合同中涉及各类通知、协议等文件及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达的送达地址及法律后果作如下约定：

甲方：

通讯地址：

收件人：

联系电话：

传真：

乙方：

通讯地址：

收件人：

联系电话：

(1) 双方确认上述送达地址适用范围包括非诉时各类通知、协议等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。

(2) 双方的送达地址需要变更时应当向对方履行书面的通知义务；仲裁及民事诉讼阶段当事人地址变更时应当向仲裁机构、人民法院履行送达地址变更通知义务。未履行以上通知义务的，双方确认的送达地址仍视为有效送达地址。

任何一方未按前述方式履行通知义务，双方所确认的送达地址仍视为有效送达地址，

因下列情形导致法律文书未能被当事人接收的，依然产生送达的法律后果：

- ①因当事人提供或者确认的送达地址不准确的；
- ②送达地址变更后未及时书面告知对方和仲裁机构、人民法院的；
- ③当事人或有权签收人拒绝签收的。

发生上述情形时，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达至日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日为送达之日。

5、本约定作为合同条款中独立存在的条款，不受合同其他条款效力的影响。



第二十九条 合同份数

本合同一式七份，甲方执伍份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。

甲方（签字盖章）：

乙方（签字盖章）：

担保人 1：

担保人 2：

担保人 3：

法定代表人：

法定代表人：

授权代表：

授权代表：

年 月 日

年 月 日

