

房屋租赁合同

编号 _____

出租方（以下简称甲方）：成都三联花木投资有限责任公司

地址：成都市温江区和盛镇鳌临社区天乡路三段 2288 号

法定代表人：任珍强

邮政编码： 联系电话：028-82627732

承租方（以下简称乙方）：

地址：

法定代表人： 联系电话：

鉴于：

1、甲方拥有成都市温江区 楼宇备案名 的所有权，有权按照法律的规定和自己的意愿，将上述房屋出租给他人并取得相应的收益。

2、乙方是经工商行政管理部门注册登记，具有合法经营权的独立法人，具备民事权利能力和民事行为能力；在按本合同项下的约定向甲方支付了乙方应缴的租金和费用后，乙方有独立自主地在租赁房屋内按照约定租赁用途从事合法经营活动的权利。

现依据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规的规定，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就乙方承租甲方的房屋事宜，订立本合同。

第一条 房屋基本情况

1、甲方出租给乙方的房屋具体地址为：成都市温江区 地址具体到房号 。（动态编码： ）

2、该房屋建筑面积为 平方米，该面积即为本合同项下计租面积，平面图见本合同附件（一）。双方确认，对上述计租面积无异议，任何一方不得以上

述约定面积与实际测量面积不符而要求调整合同租金。

3、该房屋的现状为□清水房/□精装房。

4、该房屋给水点位置及水表、电表、总开关安装情况，以房屋实际情况为准。

每层分户租户需按标准及规范自行安装水电表及开关（含相关安装材料）。

第二条 房屋权属状况

甲方保证对该房屋拥有合法的出租权。

第三条 房屋用途

1、乙方承诺租赁该房屋仅作为乙方合法经营所用。乙方保证在租赁期内未经甲方书面同意不得自行改变该房屋的用途和结构。乙方为实现上述用途需办理的相关证照及审批手续，由乙方自行负责办理并承担相应费用，同时乙方应具备从事相应经营活动的合法资质及行政许可（如需），乙方不得以上述手续办理障碍为由拒绝或迟延履行本合同项下义务。

2、乙方进行经营活动必须遵守国家法律、法规、政府相关政策和甲方对租赁房屋管理的有关规定。非经甲方书面同意，以及按规定须经政府有关部门审批而未核准前，乙方不得擅自改变本合同约定的使用用途和从事与用途无关的活动。

3、乙方在租赁房屋内、外的所有布置，包括广告宣传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜、海报、橱窗和货架的陈列等均须事先征得相关政府职能部门的认可及完全符合相关管理机构的规定，添加相关附属设施产生的罚款及法律责任乙方自行承担。同时，乙方在租赁房屋外实行前述行为前，还应征得甲方书面同意，**但甲方的同意，并不代表甲方同意对该行为产生的任何纠纷、损害、罚款及损失等负责或承担责任，乙方应自行承担全部责任及造成的损失。对甲方造成损失的，乙方应予赔偿。**

4、非经甲方书面特别允许，不得使用甲方的名称或其公开标识。

第四条 房屋租赁期限及租金优惠期

1、房屋租赁期限

(1) 该房屋的租赁期限为[]个租赁年度（以 12 个月为 1 个年度），即租期自 [] 年 [] 月 [] 日起至 [] 年 [] 月 [] 日止。

(2) 双方签订本合同后 [] 日内，如乙方未与甲方办理房屋交接手续，则自上述期限届满之日次日起，视为甲方已完成房屋交付、乙方已接收该房屋，乙方应按照合同约定的租赁期限及租金标准支付租金。

(3) 乙方应在租赁期届满后的 [5] 个工作日内交还租赁房屋，双方办理交接手续。

(4) 租赁期满，乙方有意继续承租的，应提前 [90] 日向甲方提出书面续租申请，经与甲方协商一致后重新签订租赁合同，在同等条件下乙方享有优先承租权。若因乙方原因，未能在前述期限内向甲方提出书面续租申请并且在本合同期满前 [30] 日内未能签署新的租赁合同，视为乙方自动放弃续租。在此情况下，甲方有权将本合同项下约定的租赁房屋出租给任何第三方并不承担任何责任。

2、租金优惠期

(1) 为扶持乙方经营，甲方同意给予乙方 [] 个月的租金优惠期（备注：其中 [] 个月为改造优惠期，此优惠期在租赁期第二年开始，按每年 [] 个月给予，乙方须在本合同签订一年内，向甲方提供首次改造费用大于等于年租金总额 50% 的装修合同及相关发票，否则甲方有权取消该项改造优惠期。其中 [] 个月为招商引资优惠期，此优惠期在租赁期第二年开始，按每年 [] 个月给予，乙方须在本合同签订一年内，向甲方提供取得国家、省、市、区重点招商引资项目的佐证材料，否则甲方有权取消该项招商引资优惠期。）租金优惠期内，租金减半收取。租金优惠期优惠政策仅针对租金，租金优惠期内，乙方仍须按照本合同约定缴纳物业费、水电气等其他费用。

(2) 租金优惠期分摊：

第一年租金优惠期 [] 个月，即 [] 年 [] 月 [] 日起 [] 年 []

月[____]日止；

第二年租金优惠期[____]个月，即[____]年[____]月[____]日起[____]年[____]月[____]日止；

第三年租金优惠期[____]个月，即[____]年[____]月[____]日起[____]年[____]月[____]日止。

(据实增减)

(3) 双方确认，乙方全面、妥善履行本合同项下所有义务是甲方给予乙方租金优惠期优惠政策的前提。如每一租赁年度届满时乙方存在欠费（包括但不限于租金、物业费、水电费等费用），取消此后租赁年度享受租金优惠期资格并据实计租。

(4) 如因乙方原因导致本合同提前终止/解除（包括但不限于乙方提前终止/解除合同、因乙方违约导致甲方终止/解除本合同、甲方行使合同约定或法定的解除权等），则乙方应在合同终止/解除之日起[15]日内退还优惠期租金差额，应退差额=乙方已享受租金优惠总额-合同总优惠期 \times 乙方实际承租期限 \div 合同期限 \times 每期优惠金额，当计算的差额大于0时、乙方应予以退回，小于0时、甲方不再增补。未按期退还的自退还期限届满之日起以全部未退还金额为基数按每日万分之五标准承担违约金。

第五条 租金、履约保证金

1、租金

(1) 租金标准及明细

租金按计租面积计付，本合同的租赁费用明细见下表：

租赁年度	租金标准 (元/ m^2 /月)	租赁年度费用合计 含税(元)	租赁年度费用合计 不含税(元)	付款日
第一租赁年度 []至[]	[]	[]	[]	
第二租赁年度	[]	[]	[]	

[] 至[]				
第三租赁年度 [] 至[]	[]	[]	[]	
第四租赁年度 [] 至[]	[]	[]	[]	
第五租赁年度 [] 至[]	[]	[]	[]	
备注：				
<p>1、租金采用<input type="checkbox"/>固定租金原则，即租金底价不变，每[]年递增[]%/<input type="checkbox"/>“随行就市”调整原则，即前3年租金单价不变，每满3年的最后一个季度甲方委托有资质的中介机构进行新一轮的租赁价格评估，以评估价格作为参考依据制定招租底价，并根据新的底价对租金价格进行调整，调整后的租金价格为未来三年的租金价格。</p> <p>2、租金包括房屋租赁租金、附属设施设备的使用费及增值税。但不包括物业管理费、租赁房屋设施设备运行所产生的能源费用、租赁房屋除建筑物本身财产险外的其他保险费用，也不包括与使用租赁房屋有关的其他费用。</p>				

(2) 租金支付方式

租金支付采取先付后用、先付款后开票/先用后付、先开票后付款的原则，按季度/半年度/年度支付。乙方应在每个租赁期限开始前/结束前十五日内向甲方支付该期限房屋租金。首期租金[]元(大写: [])应在[]年[]月[]日前支付，该日期恰逢法定休假日的，则应相应提前。乙方若在签订本房屋租赁合同前向甲方缴纳认租预定金的，该预定金自动转为租金，不足部分乙方应按照本合同约定补足。

乙方支付租金的日期以甲方银行实际收款单据载明之日为准。

甲方指定账号信息如下：

户 名：成都三联花木投资有限责任公司

开户行：_____

账 号: _____

2、履约保证金

(1) 甲、乙双方约定, 乙方应向甲方缴纳[____]个月租金[____]元(大写: [____]元整)作为履约保证金, 以确保乙方遵守在本合同项下其必须遵守的一切条文规定。在整个租赁期内保证金由甲方保管, 甲方无须向乙方支付保证金的利息。乙方应于签署本合同后[____]个工作日内缴清该保证金, 甲方收取保证金后向乙方开具收据凭证。

(2) 租赁保证金的退还: 在不影响本合同项下甲方其他权利的前提下, 甲方须于本合同终止/解除或提前终止/解除后, 且乙方按本合同规定将租赁房屋返还甲方、结清本合同项下乙方应付的所有款项、办理完毕工商注册地址变更手续(如乙方使用租赁房屋地址办理工商注册的)并将保证金收据退还后[10]个工作日内退还乙方缴纳的保证金(保证金不计息)。

(3) 如果乙方违反本合同的任何约定, 拖欠支付本合同规定的任何款项包括但不限于租金、违约金、滞纳金、物业管理费、水电气费及其他费用的, 甲方有权以该保证金全部或其任何部分抵付乙方应承担款项。在甲方以此方式扣除该保证金全部或其任何部分的情形下, 乙方应在收到甲方通知的[15]日内向甲方补足该保证金, 如逾期未补足的, 每逾期一日, 乙方按未补足金额的万分之三向甲方支付违约金, 超过[30]日仍未补足的, 甲方有权终止或解除本合同, 乙方不持异议, 且乙方应赔偿由此产生的损失。

(4) 若保证金数额不足以支付上述款项的, 甲方也有权按照合同第十条的约定处理, 并不影响甲方的其他权利。

(5) 乙方未在约定期限内缴纳保证金的甲方有权解除合同并要求乙方承担当前租赁年度[____]月租金作为违约金。

第六条 其他费用

租赁期内, 与该房屋租赁有关的各项费用的承担方式如下:

1、乙方应自行承担因使用该房屋而产生的包括但不限于水费、电费、通讯费、网络使用费、有线电视费等费用。由甲方指定公司代为收取电费，乙方在收到甲方指定公司提供的电费等缴费通知单的 5 个工作日内支付，其他费用由乙方自行缴纳。

2、租赁房屋物业服务费为地上每月 [] 元/平方米，中央空调费每月 [] 元/平方米，按计租面积计付，由乙方承担。

3、其他未尽事宜以乙方与甲方委托的物业服务公司签订的物业服务协议等相关文件为准。

4、因该房屋租赁所产生的税费，由甲乙双方按照国家及相关部门的规定处理。

5、如果发生政府有关部门征收本合同未列出项目但与使用该房屋有关的费用，均由乙方承担。

第七条 房屋装修装饰和维修责任

1、乙方经甲方书面同意后有权对该房屋进行室内装修装饰、增加附属设施设备，但不得对外墙进行装修或装饰，乙方装饰需要报批的应按规定上报有关部门审批（需甲方协助的，乙方应及时告知甲方），并应在施工前 15 日内将装修装饰方案以书面形式报送甲方，由甲方进行审批，经审批同意后，由指定的物业服务公司备存。若未经甲方批准装修的或经甲方批准通过后乙方未按甲方批准通过的装修方案进行装修的，乙方应在甲方指定期限内立即负责修复或恢复原状，乙方不修复的，甲方有权聘请第三方修复，且甲方有权从履约保证金中按实际修复费用的 2 倍予以扣除，不足部分乙方需另行补足，乙方承诺不持有任何异议。

2、如因装修不当造成房屋损坏的，乙方应在甲方指定期限内立即负责修复，乙方不修复的，甲方有权聘请第三方修复，且甲方有权从履约保证金中按实际修复费用的 2 倍予以扣除，不足部分乙方需另行补足，乙方承诺不持有任何异议。乙方应保证租赁房屋的装饰装修符合相关法律法规的规定，自行依法办理消防设计、竣工验收备案、开业消防安全检查等手续。若未经消防安全检查或经检查不符合要求擅自投入使用

用、营业造成消防安全事故的，一切责任由乙方自行承担。

3、乙方自行增设的附属设施设备的所有权在租赁期间属于乙方所有。双方确认，本合同无论因何原因终止或解除，乙方装修、装饰未形成附着物的，乙方可自行处理，但乙方自行处理时，不得损坏甲方的房屋及其附属设施；如已形成附着物的，无偿归甲方所有，且甲方不对乙方的装修、装饰进行任何补偿，但如果甲方要求拆除的，乙方应按甲方要求拆除并将房屋恢复原状。

4、租赁期间，甲方保证在质保期（根据国家相关标准）内该房屋处于正常的可使用和安全的状态。

5、租赁期间，乙方发现该房屋主体结构有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后的 10 日内进行维修。对于乙方因装修、装饰而增加的设备设施部分，甲方不承担维修义务，但甲方在维修时尽量选择对乙方装修、装饰造成最小影响的方法进行。

6、乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，承担租赁期间除主体结构以外的房屋及其附属设施的维修、维护义务。在租赁期间发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时（包括不动产及动产的自然损耗、损坏及人为等原因造成的损坏），乙方在立即书面告知甲方后，由乙方负责修复或更换，由此产生的一切费用均由乙方独自承担；若乙方不予修复或更换，甲方有权聘请第三方修复，且甲方有权从履约保证金中按实际修复费用的 2 倍予以扣除，不足部分乙方需另行补足，乙方不得有任何异议。乙方还应就上述原因造成的任何人身损害及财产损失，独自承担一切法律责任和全部经济责任。

7、因乙方原因导致房屋内出现火灾等情形造成房屋毁损的，由乙方进行重修、重建等，以恢复原状，费用由乙方承担，重建期间仍然计付租金。乙方拒不采取措施的，甲方有权自行或聘请第三方进行重修、重建等，费用由乙方承担，乙方同意按甲方要求或甲方与第三方所签施工合同期限按期付款。

8、乙方对装修方案的合法性、合理性及后续任何事宜负责，并承担相应责任；甲方同意乙方装修方案，并不代表其同意对该装修方案产生的任何纠纷、损害及损失等负责或承担责任。乙方应自行处理因装饰装修等原因或在房屋使用期间与相邻方产生的争议，由此导致乙方或第三方无法正常经营的，与甲方无关（甲方原因造成的除外），相关费用乙方自行承担，给甲方造成损失的应予赔偿。

第八条 房屋的交付及返还

1、房屋的交付

(1) 甲方交付房屋时，甲乙双方应当共同验收，乙方对该房屋验收无异议后，由乙方在甲方出具的《交房确认书》上签字盖章即视为甲方完成房屋交付义务。自交接日起，由于使用租赁房屋而产生的一切法律责任、费用等，均由乙方承担。

(2) 乙方未在本合同约定交付期限与甲方办理交付手续的，自约定交付期限届满之日起次日起视为甲方完成交付，乙方按照合同约定的租赁期期限及租金标准支付租金及物管费、水电费等费用。

2、房屋的返还

(1) 合同终止或解除后，乙方应在合同终止或解除之日起的 5 个工作日内向甲方返还该房屋及其附属设施设备，并保证该房屋及附属设施、设备处于能够正常使用的好状态和清洁状态。甲乙双方验收认可后在《还房确认书》上签字盖章并移交房门钥匙即视为乙方完成返还房屋义务，同时甲乙双方应依约结清返还房屋前各自应当承担的费用。

(2) 乙方返还房屋时，甲乙双方应当共同验收，如对装修、器物等房屋设施、设备有异议的应当场提出；当场难以检测判断的，异议方应于 15 个工作日内向对方主张；超过 15 个工作日未提出异议的，视为验收合格。

(3) 返还房屋时，乙方应自行收回房屋内的办公设备和物品。

(4) 返还房屋后，对于乙方未经甲方书面同意而在该房屋内遗留超过 15 日的

物品，视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置且不承担任何责任，甲方自行处置所产生的一切费用及因处置造成的损失均由乙方承担。

(5) 乙方应当于本合同租赁期满，或本合同解除、撤销或确认无效后的 30 日内办妥以该房屋为注册地址或营业地址的工商、水电等注销或变更手续。否则，每逾期一天，应向甲方支付合同终止之日日租金 3 倍的违约金。

第九条 转租、转让和交换

1、租赁期间内，乙方不得将房屋转租。

2、租赁期内该房屋所有权发生变动的，甲方承诺产权转让不影响其与乙方签订的本租赁合同的效力，并负有告知新房屋所有权人租赁事实的义务。

第十条 合同的解除与终止

1、甲、乙双方同意在本合同期内，有下列情形之一的，经双方达成书面一致意见，本合同可以提前解除，双方互不承担责任，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：

(1) 非甲、乙双方或其雇员、承建商的原因而导致租赁房屋损毁、灭失或者被鉴定为危房的。

(2) 因不可抗力因素致使租赁房屋及其附属设施遭到严重损坏，双方同意本合同无法继续履行的。双方在此确认前述的不可抗力是指包括地震、台风、水灾等自然灾害。

(3) 其他甲乙双方协商一致的解除情形。

2、甲、乙双方同意，有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同，收回租赁房屋，乙方在甲方限期内无条件撤离人员、根据要求拆除附属设施、撤出相关设备，否则甲方有权自行处置并无需赔偿乙方：

(1) 乙方逾期支付租金、物业管理费、违约金、保证金及其他费用超过 30 日的；

(2) 乙方违反本合同中所约定的义务性条款及政府的相关规定，并在甲方发出书

面通知后 30 日内未予纠正；

(3) 乙方破产或进行清算程序，或第三方向法院申请对乙方进行清算且法院受理该申请的；

(4) 乙方在租赁房屋内的产业被司法部门或职能部门查封或扣押，30 日内未能解除查封或扣押的；

(5) 乙方在未征得甲方同意下擅自改变租赁房屋用途的；

(6) 乙方利用该房屋从事违法活动或者存放危险物品的，此处的危险物品不包括乙方用于经营所需的油品及化学物质；

(7) 因乙方原因造成租赁房屋结构损坏的；

(8) 乙方擅自对房屋装修装饰、增加附属设施设备的；

(9) 乙方擅自将该房屋全部或者部分转租、变相转租、转借他人、调换、分租等；

(10) 因乙方原因发生安全责任事故，经政府相关职能部门查处后，乙方未按要求完成整改或未经整改擅自重新营业的；

(11) 乙方违反相关法律法规或本行业规定，无照经营、超出营业执照范围经营、无行业许可证经营或无其他合法手续而经营的；

(12) 本合同约定的其他解除情形。

当发生上述情况时，本合同自甲方将解除合同通知书送达乙方之日起即行解除，如乙方对甲方书面的解除通知有异议的，应在 15 日内提出异议，否则视为乙方认可。

3、经甲乙双方协商一致，可以解除或者终止本合同。

4、租赁期限届满，本合同自动终止。

5、无论因何种原因，本合同解除/终止的，乙方应按甲方规定的合理时间交还租赁房屋，如乙方不按甲方规定的时间交还租赁房屋，甲方有权依本合同的规定自行收回租赁房屋，并要求乙方承担违约责任。

6、在发生违约事件后，甲方无论是否继续收取租金不影响甲方向乙方追究违约

责任的权利。乙方未按本合同规定付足租金或其他费用，不影响甲方对租金、费用不足部分的追索权，亦不影响甲方按本合同及有关法律规定采取其他补偿措施的权利。

第十一条 违约责任

1、租赁期内，乙方需提前退租的，应提前 30 日书面通知甲方，乙方应按照第四条第 2 款约定退回提前享受的优惠期租金差额，并按照当年度月租金数额的 2 倍向甲方支付违约金。

2、租赁期内，甲方需提前收回房屋的，应提前 30 日书面通知乙方，并按照当年度的月租金数额的 2 倍向乙方支付赔偿。

3、租赁期内，乙方逾期交纳租金的，则每逾期 1 日须按欠付金额的万分之五向甲方支付违约金；逾期达 30 日时，甲方还有权解除合同。

4、租赁期满或合同提前终止、解除时，乙方应按本合同第八条约定交还该房屋。乙方逾期交还的，则每逾期 1 日须按合同解除、终止当年度日租金数额的 2 倍向甲方支付租赁物占用期间的使用费，按日计算，同时乙方还应承担因逾期交还给甲方造成的损失（甲方向物业公司支付的物业管理费、甲方被第三方追偿的损失等），且甲方有权停止能源供应、更换门锁，由此造成的损失由乙方自行承担。逾期达 15 日的，视为乙方放弃房屋内的所有物品的所有权，甲方有权自行处置并不承担任何责任。

5、因乙方存在本合同第十条“合同的解除与终止”第 2 款第（1）至（12）情形时，甲方有权书面通知乙方解除合同，并有权要求乙方承担当年租金总金额 20 % 的违约金并赔偿由此给甲方造成的一切损失。

6、在租赁期间因乙方原因造成乙方或第三人财产损失或人身伤害，或与第三方出现纠纷的，甲方不承担任何赔偿责任，由乙方独自承担一切法律责任及全部经济损失。由此造成甲方任何损失或责任，甲方在承担损失或责任后有权向乙方追偿。

7、租赁期满，乙方交房未通过验收应限期整改或由甲方代为整改，费用由乙方承担，由此造成乙方逾期交房按违约责任本条第 4 款处理。

8、本合同项下甲方损失，包括但不限于甲方由此而支出的诉讼费、保全费、诉讼保全保函费、律师费、调查费、公证费、差旅费等全部费用、甲方由此被有关部门批评或处罚产生的一切损失，甲方名誉损失等。

第十二条 合同争议的解决办法

因履行本合同而发生争议时，由双方当事人协商解决；协商不成的，双方均可依法向房屋所在地人民法院起诉。相关诉讼费、诉讼保全保函费、律师费及其他因实现债权产生的费用由违约方承担。

第十三条 通知

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

1、甲方确认其有效的送达地址为[]，收件人为[]，联系方式为[]。

2、乙方确认其有效的送达地址为[]，收件人为[]，联系方式为[]。

3、前述送达信息适用范围包括双方非诉时各类通知、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。

4、甲乙双方合同签订与变更应自签订或变更之日起3日内向物业公司报备。

5、一方地址变更，应提前30日（节假日顺延）向另外一方书面通知，否则双方所确认的送达地址仍视为有效送达地址，因当事人提供或者确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依程序告知对方和法院、当事人或指定的接收人拒绝签收等原因，导致法律文书未能被当事人实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。对于上述当事人在合同中明确约定的送达地址，法院进行送达时可直接邮寄送达，即使当事人未能收到法院

邮寄送达的文书，由于其在合同中的约定，也应视为送达。

6、纠纷民事诉讼程序后，如当事人应诉并直接向法院提交送达地址确认书，该确认地址与诉前确认的送达地址不一致的，以法院提交确认的送达地址为准（该送达地址适用上述第3款规定的送达方式及送达的法律后果）。

第十四条 其他条款

1、本合同自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章即生效。

2、本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充合同。补充合同及其附件为本合同不可分割的一部分。

3、乙方确认知悉租赁甲方出租房屋时租赁物的现状并无异议。

4、其他约定：_____。

5、本合同连同附件共[____]页，一式[____]份。甲方[____]份，乙方[____]份，具有同等法律效力。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

【法定代表人】：

【法定代表人】：

【委托代理人】（签章）：

【委托代理人】（签章）：

签订时间：____年____月____日

签订时间：____年____月____日

附件一：房屋的平面图

附件二：乙方盖有鲜章的营业执照/盖手印的身份证复印件