

商业房屋租赁合同

合同编码 _____

甲方（出租人）：

住所地：

负责人：

电话：

乙方（承租人）：

住所地：

法定代表人：

电话：

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规之规定，甲方将所属 _____ 整体出租给乙方。现双方就该房屋租赁的相关事宜及具体条件达成如下一致条款，并共同遵守：

第一章 出租房屋的基本情况

1.1 出租房屋具体位置： _____

1.2 该房屋建筑面积： _____ 平方米（最终实际建筑面积以产权管理机构核定的面积为准核算）。

1.3 该房屋以建筑面积作为乙方缴纳租金、物业管理费等费用的计算依据。

第二章 房屋性质及交付

2.1 该房屋性质为商业用房，未经甲方书面同意，乙方不得改变房屋用途。

2.2 房屋交付：以房地产公司向甲方的交房现状向乙方交房，甲方不对房屋另行进行任何施工及装修装饰。

2.3 水、电等商业配套设施以不低于政府最低标准为准，不足部分，乙方自

行办理并承担费用，甲方予以协助。

2.4 乙方若需要对室外固定设施进行改造，须符合国家相关部门规定，并经甲方书面同意后方可实施。

第三章 租赁期限

3.1 租赁期限：对 _____ 实行整体租赁，租赁期限：
_____ ,自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起 ,至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。

其中前三个月为装修期，装修期间内甲方免收租金；装修期满后的 _____ 年，甲方按本合同第四章的约定标准收取租金。合同到期后，乙方在同等条件下，可优先承租。

3.2 甲方给予乙方三个月的装修期，自本合同签订日起计算，自 _____ 年 _____ 月 _____ 日起，至 _____ 年 _____ 月 _____ 日止。装修期间甲方免收租金，但物业服务费、水电费等其他费用由乙方按照物业公司和其他收费部门的收费标准和要求正常缴纳。乙方在免租期后或承租期内再进行装修的，不再享有任何免租优惠。

第四章 租金及费用

4.1 租金标准：每月每平方米 _____ 元。

4.2 租金支付方式：实行先交租金后使用。乙方租金支付周期为六个月，即每六个月支付一次租金。第一次租金支付的时间为本合同签订时，之后每次提前一个月预付下一个租金支付周期的租金。

4.3 租赁期间租金标准采取递增方式计算。前四租赁年度租金标准不变，以后每两年递增一次，具体为：第五至第六租赁年度递增 8% 第七至第八租赁年度在第六年租金标准的基础上递增 10% 第九至第十租赁年度在第八年租金标准的基础上递增 12%

具体为：
第一至第四租赁年度： _____ 年 _____ 月 _____ 日至 _____ 年 _____ 月 _____ 日，

月租金： 元，年租金 元。

第五至第刘租赁年度： 年 月 日至 年 月 日，

月租金： 元，年租金 元。

第七至第八租赁年度： 年 月 日至 年 月 日，

月租金： 元，年租金 元。

第九至第十租赁年度： 年 月 日至 年 月 日，

月租金： 元，年租金 元。

4.4 乙方向甲方支付的全部租金和其他费用均应采取转账或开具发票方式，甲方核实收妥乙方交纳的款项后，再向乙方开具正规发票。

4.5 若乙方未按本合同规定向甲方支取现金，甲方有权向乙方按所欠付租金总额的千分之五按日计算收取滞纳金，直至乙方全额付清其所应付的租金。乙方欠付租金超过三十日的，甲方有权解除本合同，并追究乙方违约责任。

4.6 租赁期间，乙方经营过程中所产生的包括但不限于物业管理费。水电费、燃气费、广告宣传费、工商管理费、电话费、网络费、保险费等一切费用全部由乙方承担，并自行向有关单位缴纳。

第五章 诚信保证金和资产担保金

5.1 乙方在投标时必须向甲方缴纳诚信保证金和资产担保金或者抵押金，标准为：诚信保证金不低于 元，资产担保金为政府相关部门出具的价值 元的房产或其他资产的证明，且该房产和资产无抵押。乙方中标后，在签订本合同前，应与甲方共同到相关部门办理抵押权人为甲方的房产或资产抵押手续。未办理抵押手续的，视为乙方违约，甲方有权不与乙方签订租赁合同，且有权不退还乙方诚信保证金。

诚信金付至：

账户名称：

开户行：

账号：

5.2 乙方中标后，诚信保证金部分转为履约保证金，部分转为第一次应付租金，多余的金额在本合同签订后五个工作日内退还，不足金额在本合同签订后五

个工作日内补齐，否则按第 4、5 条违约条款处理。

5.3 履约保证金为三个月租金，该履约保证金在租赁期满且乙方交清包括但不限于租金、水电费、物业管理费、装修拆装费、违约金等一切费用，并对甲方有损失的部分进行全额赔偿后，甲方无息退还乙方履约保证金。如乙方违反本合同约定的义务，甲方有权从履约保证金中直接扣划相应款项作为租金、违约金、赔偿金、水电费等。发生扣划履约保证金的情形时，乙方应自甲方通知之日起三日内补足履约保证金数额，乙方乙方未按时补足的，按第 4、5 条违约条款处理。

第六章 租赁物的转租

6.1 未经甲方书面同意，乙方对所承租的房屋不得擅自整体转租。

6.2 乙方将承租房屋分割转租给第三方使用时，须经甲方同意，但第三方不得改变房屋结构及用途。第三方的行为如对甲方的房屋造成损害的，乙方承担全部责任。

6.3 乙方向第三方收取租金的周期不超过半年，应与乙方向甲方支付租金的周期一致。乙方与第三方的租赁合同原件，需交甲方一份备案。

第七章 租赁期间房屋的维修及装修改造

7.1 鉴于甲方出租的房屋为新房，因此乙方在使用过程中出现人为或自然损害事宜的，维修方案报请甲方，经甲方书面同意后由乙方组织维修，一切费用和责任由乙方承担，维修后需甲方验收合格并签署验收文件，否则视为乙方违约。

7.2 乙方对该房屋进行维修、装饰或添置新物时，不得改变房屋结构，因装修而产生的所有费用由乙方承担。装修前，乙方应将装修方案及施工图纸报物业公司审核同意，按规定向物业公司交纳装修押金，并根据规定和需要，报所涉政府环保、消防、装饰等相关部门审批后，以良好及桥党的装修工艺对承租房屋进行装修。乙方不得改变已被批准的设计图和详细说明。在装修过程中，乙方应服从物业管理公司的装修管理规定，如发现违反装修管理规定，甲方或物业公司有权责令整改、停止装修或采取停水、停电等措施，若因此造成甲方损失的，甲方有权向乙方进行索赔，或解除本合同并不予退还乙方所有已付款项。

第三方进行装修时，乙方应告知并要求第三方按照前款对乙方的要求履行相

关义务，如第三方不履行相关义务时，甲方和物业公司有权要求乙方承担全部责任。

7.3 甲方允许乙方对房屋进行改善或增设他物，但不应该影响房屋的再次出租、使用，并不改变房屋初始功能。在本合同终止后，甲方无偿取得新增的建筑物、构筑物、装修及装饰部分、其他不可分割或分割困难较大的固着物的所有权；但同时甲方亦有权选择要求乙方将该房屋恢复原状。难以恢复原状的，乙方应支付恢复房屋原状所需的施工费、清运费以及相应工期的租赁费等相关费用和损失。

7.4 对于乙方的装修、改善和增设的他物，甲方不承担维修义务。

7.5 乙方在租赁期满或本合同提前终止时，应于租赁期届满之日或本合同提前终止之日提前六个月通知甲方，并于租赁期届满当日将房屋清扫干净，搬迁完毕，并将租赁房屋交还给甲方。乙方装饰、装修过程中，投入的可移动、拆除部分物件归乙方所有；不可移动、拆除部分物件，无偿归甲方所有。

7.6 乙方对第三方在承租过程中的全部行为承担全部责任。

7.7 乙方在完成上述装修后，如以后再次需要对承租房屋进行装修，应事先取得甲方的书面同意及有关手续办理完毕后方可进行。

第八章 物业管理

8.1 甲方或甲方同意的任何物业公司对该房屋实施物业管理服务的，乙方均认同该物业公司，同意接受该物业公司的同意管理，不得以未经乙方同意为由拒绝该物业公司的管理和服务，并应自觉遵守物业管理公司的各项规章制度，按物业公司要求签署的物业服务合同，按照租赁面积缴纳物业服务费。

8.2 物业服务费自本合同签订之日起计算，费用按照物业公司制定的标准缴纳。

第九章 甲方的责任

9.1 甲方应保证合同履行期间，主要负责人的变更不影响本合同的执行。

9.2 甲方应保证在合同履行期间，乙方能够按照合同约定的用途使用租赁房屋。

- 9.3 甲方不干涉乙方的合法正常的经营活动。
- 9.4 乙方需要将租赁房屋作为办公地点办理营业执照的，甲方应予配合。
- 9.5 甲方保证租赁房屋的权属清晰，如因权属存在的问题而给乙方造成损失，甲方应负责赔偿。
- 9.6 乙方经营期间，需要甲方提供出租证明的，甲方应予以协助。
- 9.7 租赁期间，甲方有权抵押该房屋而无需乙方同意，但应保证按本合同及相关补充合同约定继续履行，或与乙方重新签署租赁合同及补充合同，以保证乙方租赁权益。同时乙方也应及时积极配合甲方办理该房屋抵押等手续。

第十章 乙方责任

- 10.1 乙方在合同期内必须严格遵守法律、法规，在国家法律，法规允许的范围内从事经营活动。遵守政府指定的其他规范性文件的规定，遵守物业公司指定的各项管理制度，服从物业公司对租赁房屋的统一管理，按时交纳租金。物业管理费及其他费用。
- 10.2 乙方不应在承租范围内放任何易燃、易爆等危险品，并保证在该房屋内的行为不危害公共安全。乙方保证不使用或不允许他人使用该房屋进行违法或不道德的用途，或做出危害该房屋、甲方或相邻物业的任何举动。
- 10.3 乙方经营项目需符合国家相关要求，油烟排放、噪音、污水和垃圾的排放应符合城市卫生和环境保护的要求，且夜间经营活动不得违反治安管理要求，不得影响周边居民的正常休息，违反上述规定被相关国家机关予以处罚两次以上的，甲方可以单方面解除合同，并无需对乙方承担任何违约责任。
- 10.4 乙方如需使用房屋外墙及公共区域作为广告位或架设户外广告、标牌的，必须事先经过甲方及物业公司签订《商铺户外广告、标识协议》，明确广告位置、数量、尺寸，施工图纸和施工方案事先报甲方审查备案。广告内容只限定用于该房屋内经营业态范围的项目，招牌、广告的设置不得破坏所在楼宇的外立面，并符合国家和地方相关的规范要求，涉及广告有关报批手续、设计、制作、发布、施工安装、维护、拆除以及照明电费等相关费用均由乙方承担。乙方对其在使用广告位、广告设施的过程中所造成的违法、侵犯知识产权、侵犯人身及人格权等一切后果负完全责任，包括但不限于对甲方或第三人的损害赔偿责任。

10.5 乙方在租赁期间发生的所有纠纷，包括但不限于安全事故纠纷、债务纠纷、侵权纠纷、人身财产损害纠纷等，所导致的一切开支、责任、损失、赔偿、索赔或诉讼等均由乙方负责并承担法律责任，甲方不承担任何连带责任。如乙方以上问题引起严重后果或经营过程中有严重损害甲方利益的其他行为，甲方有权单方面终止合同，乙方已经缴纳的履约保证金不予退还，除此之外，甲方有权要求乙方承担对甲方的赔偿责任。

10.6 乙方不得拖欠应收款单位、个人的应付款项。否则，因此导致甲方损失的，甲方有权要求乙方双倍赔偿。

10.7 乙方在本合同履行期间，应当持续，主动投保公共营业场所火灾责任险、办理二次消防手续以及设置必要的安保措施，负责承租区域的防火安全、门前三包、综合治理及安全、保卫、计划生育等工作，并遵守郑州市政府有关治安、消防、安保、环卫、环保及节能、节水等方面的规定，接受有关部门监督检查，乙方承担由此引发的一切法律责任和经济损失。由此给甲方造成损害的，由乙方予以赔偿。

10.8 乙方使用承租房屋作为办公地点办理营业执照的，在合同终止后，应在十五日之内办理注册地址的迁出等工商变更手续；乙方将房屋转租给第三方作为工商注册地址的，乙方应要求第三方及时办理地址变更手续。乙方或第三方逾期不予办理的，乙方自应迁出之日起向甲方承担租金损失，该损失按月租金计算，不满一个月的按满月计算。如逾期迁出导致甲方其他损失的，乙方还应向甲方承担该损失的赔偿责任。

10.9 乙方的招商方案及业态。应符合房屋所在地办事处的整体布局方可实施。

10.10 乙方或乙方转租的第三方注册公司时，应在房屋所在地工商管理机关登记注册。

第十一章 特殊约定

11.1 合同履行期间，乙方应接受甲方对乙方在经营中的管理与收费情况进行了解、监督、查询。

11.2 租赁房屋范围内的地面停车位，甲方提供给乙方使用。费用及管理费

由乙方另行承担。

11.3 为维护出租房屋商业区的整体形象，甲方有权要求乙方对其商铺的玻璃墙、门所贴示的任何广告、标识不当之处予以调整。

11.4 乙方举办大型活动前书面报知甲方，乙方必须自行办理相关手续。

11.5 本合同租赁期届满六个月前，如乙方未与甲方签订续租合同的，乙方有义务配合甲方及意向客户实地考察该房屋；但甲方行使该权利时不得扰乱乙方的工作秩序或者干扰乙方的正常经营。

11.6 甲乙双方各自本合同下所发的通知均需采用书面形式，双方正式的通讯地址如下。如任何一方的联系方式发生变更时，该方必须及时直接以书面形式通知另一方，否则另一方按原地址发出的任何通知均视为通知到该方。

甲方：

联系地址：

邮政编码：

联系电话：

传真：

联系人：

乙方：

联系地址：

邮政编码：

联系电话：

传真：

联系人：

第十二章 免责条款

12.1 本合同履行期间，如因城市建设、消防改造、政府行为、不可抗力等因素导致本合同无法履行或继续履行事实上亦不必要的，本合同终止履行，甲乙双方互不承担违约责任，各自损失自行承担。

12.2 双方也可根据上条规定所述情形对本合同的影响程度，通过协商，决

定是否修改、变更或终止合同的履行。合同修改或变更后继续履行的，双方按照重新确认的条款执行。

第十三章 合同的解除或终止

13.1 未尽事宜，可以补充协议的方式进行约定。

13.2 出现下列情况时，本合同终止：

- (1) 本合同租赁期限届满时；
- (2) 经甲乙双方协商一致提前终止本合同；
- (3) 本合同履行过程中遇不可抗力后，已无实际履行的可能的，则在不可抗力发生后，由双方协商终止本合同。

13.3 本合同因期满、解除或终止，甲方有权要求乙方在终止当日终止当日迁出，乙方在保证不损伤甲方原有设施基础上搬走租赁房屋内外属于自己的财产、设备及相应的招牌广告等可移动物品，将该房屋及设施恢复原状并完好的交还给甲方，并得到甲方书面签收认可。若乙方在未在规定期限内履行上述义务，则甲方有权向乙方发出限期搬迁的通知书，通知自乙方签收或拒签之日或公告张贴之日视为送达。乙方仍不搬迁的，甲方有权对乙方租赁的该房屋进行清场，乙方在租赁房屋内的所有设施、设备和货物均视为乙方的废弃物，该废弃物无偿归甲方所有或甲方予以有偿清理，清运费由乙方承担。乙方占用房屋期间，应按照本合同的租金标准向甲方缴纳租金。

13.4 乙方在租赁期间提前解除合同，应提前六个月向甲方提出书面申请，经甲方同意后，乙方须缴清应缴费用，且乙方应向甲方缴纳三个月租金作为违约金，履约保证金甲方不予退还。若乙方给甲方造成经济损失的，甲方有权要求乙方另行赔偿。

13.5 本合同期满或乙方原因提前解除的，乙方应在租赁或合同终止之前十日内清偿其经营过程中包括但不限于物业管理费、水电费、燃气费、广告宣传费、工商管理费、电话费、网络费、保险费等费用。乙方应自行与第三方了结相关权利义务，与甲方无关。

13.6 合同期满后半年，甲方向乙方发出《商业面积续租告知单》，并同时告知续租合同中主要变更条款等相关事项。乙方在收到《商业面积续租通知单》后

三日内向甲方回执确认续租与否，甲方收到之后在三日内对乙方续租资格进行评估，并通知乙方是否签订续租合同。如双方未在规定时间内办理相关手续，视为乙方自动放弃续租，乙方应配合甲方在合同到期时完成房屋移交手续。

第十四章 违约责任

14.1 有下列情形之一的，甲方有权单方解除合同，收回租赁房屋，没收乙方的履约保证金，拍卖抵押物，同时乙方还应全额向甲方赔偿三个月的租金以及支付装修免租期的等额租金，并赔偿甲方其他损失。甲方选择不解除合同，甲方仍有权要求乙方按照第 4、5 条的规定承担滞纳金以及其他违约责任。

- (1) 乙方逾期支付租金或其他费用达三十日，且未征得甲方书面同意的；
- (2) 乙方利用该房屋进行非法活动的，或损害公共利益的；
- (3) 乙方违约解除合同的；或乙方违反其他约定义务，经甲方书面通知而不予改正的；
- (4) 甲方按本合同约定对该房屋行使处分权时，乙方不配合办理相关手续的。

甲方依据上述情形提前解除合同时，应书面通知乙方，甲方可以将通知以邮寄方式送达。通知自乙方签收或拒签之日或公告张贴之日视为送达。通知送达乙方之日起本合同解除，乙方应在接到通知后十日内依本合同有关约定搬离该房屋并支付违约金、补交装修期租金等费用，租金及其他费用结算到该房产交还甲方之日，不足一个月的，按一个月计算租金。为保证甲方的违约金、租金及其他费用能够得到合理赔付，乙方同意甲方有权采取扣减履约保证金以及扣押乙方财产等一切措施。

14.2 因乙方违约导致合同解除的，甲方不承担任何责任。

14.3 若乙方对甲方通知解除合同有异议且双方协商不成，乙方可依约向人民法院起诉。但乙方仍应在接到甲方解约通知之日十日内将房屋交还给甲方。若因乙方拒不交还该房屋，而导致甲方强行收回该房屋所产生的后果由乙方承担，并承担甲方强行收回该房屋所产生的一切费用。

14.4 因甲方单方不按照约定擅自解除合同，经乙方书面通知而甲方不予改正的，乙方有权要求甲方退还乙方未使用期间的租金，赔偿乙方三个月的租金。

14.5 若乙方逾期交付租金及其他费用，除按第 4、5 条规定执行外，且甲方

有权采取停止供水、供电、锁门等措施，由此产生的损失由乙方自行承担。

14.6 乙方按合同约定应缴的各项费用，在未经甲方书面同意之前，不得将该费用与乙方享有的任何其他债务相抵消。

14.7 有下列情形之一的，乙方有权单方面解除本合同，甲方应向乙方赔偿三个月的租金的违约金，退还乙方的履约保证金。乙方选择不解除合同的，乙方仍有权要求甲方赔偿其遭受的实际损失。

(1) 租赁房屋发生产权纠纷或债务债权纠纷，严重影响乙方的正常经营的；

(2) 甲方根据第 9、7 条规定对租赁房屋行使抵押行为时，使本合同无法继续履行，严重损害乙方的承租权益的。

14.8 乙方违反本合同规定达到合同解除条件，或主要负责人下落不明超过三十天，或超过三十天不能解决，甲方有权单方面解除租赁合同，并有权进入乙方承租房屋清点乙方财产，乙方同意甲方将乙方财产进行变卖、拍卖或折价处理，变卖、拍卖或折价处理所得有限用于支付拖欠甲方费用，不足清偿部分甲方保留向乙方追偿的权利；如有剩余财产甲方可替乙方代为保管，待乙方出现并向甲方支付合理保管费用后，将剩余财产退还给乙方。

14.9 如乙方被国家行政机关查封或吊销营业执照，甲方有权解除本合同。

第十五章 合同附件

15.1 下列文件为本合同重要组成部分

(1) 房屋建筑物平面图

(2) 房屋设施图

(3) 甲方出具的房屋权属证明

第十六章 合同生效

16.1 本合同经双方授权代表人签字并加盖公章或合同专用章后生效。

16.2 本合同在履行过程中发生争议，双方友好协商；若协商不成，任何一方均有权向房屋所在地的人民法院起诉。

16.3 本合同正本壹式陆份，双方各执叁份，具有同等法律效力。如需要送交审批机关登记备案的，相应增加合同份数。因登记备案所产生的相关费用由乙

方承担。

（以下无正文）

甲方（盖章）：

签约代表：

年 月 日

甲方（盖章）：

签约代表：

年 月 日