

# 房屋租赁合同

出租方: \_\_\_\_\_ (以下简称“甲方”)

公民身份号码: \_\_\_\_\_

联系人: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_\_

承租方: \_\_\_\_\_ (以下简称“乙方”)

联系人: \_\_\_\_\_

地址: \_\_\_\_\_

电话: \_\_\_\_\_

传真: \_\_\_\_\_

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》及有关规定，在平等自愿、协商一致的基础上，就房屋租赁事宜达成以下协议及条款内容，以资共同遵守：

## 第一条 租赁房屋的基本情况

甲方同意将其下列房屋出租给乙方使用：

1.1 房屋地址: \_\_\_\_\_ 省 \_\_\_\_\_ 市 \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_。

1.2 房屋建筑面积: \_\_\_\_\_ 平方米，房屋使用面积: \_\_\_\_\_ 平方米。

1.3 甲方同意乙方在 \_\_\_\_\_ 位置设置乙方公司招牌广告。乙方对上述广告位置的使用期限与本合同有效期限相同。

1.4 房屋租赁用途: \_\_\_\_\_ (办公用房或住宅用房)。

## 第二条 承诺和保证

2.1 甲方向乙方承诺和保证如下：

(1) 甲方保证其对出租房屋拥有合法出租的权利，保证出租房屋未设定抵押且不存在房屋所有权、土地使用权方面的纠纷。如若出租房屋前甲方对此方面向乙方有所隐瞒，甲方承担因此出现的一切责任，因此影响到乙方正常营业的，甲方双倍赔偿乙方已付租金及相关装修费用。

(2) 甲方保证出租房屋及相关设施符合建筑安全、消防、卫生等国家标准，不存在影响乙方正常使用的缺陷。

(3) 在本合同签订之前或之后，乙方因使用出租房屋需办理审批报备事宜的，甲方应予以积极协助。

(4) 甲方保证出租房屋能够作为上述 1.4 条约定的用途使用（甲方提供出租房屋的水电容量须足够保证乙方经营需要）。

2.2 乙方向甲方承诺和保证如下：

(1) 未经甲方同意，乙方保证在租赁期间内不改变出租房屋的用途。

(2) 如乙方发生合并或者分立，乙方保证由合并或者分立后存续的主体承受本合同项下的权利和义务。

## 第三条 租赁期限

3.1 租赁期限共\_\_\_\_个月，自\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日止。甲方应在本合同签订后三日内将本合同项下房屋交付乙方，甲方迟于上述时间交付出租房屋，乙方可将本合同有效期延长，双方应书面签字确认。

3.2 甲方同意给予乙方\_\_\_\_天的免租期，免租期的具体起止日期为\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日至\_\_\_\_年\_\_\_\_月\_\_\_\_日。

3.3 本合同在租赁期限届满的\_\_\_\_个月前，甲乙双方就租赁期限及租金等条款达成长租协议的，本合同自动延续；甲乙双方未达成长租协议的，本合同在租

赁期限届满时终止。本合同租赁期限届满后，如甲方继续出租房屋，乙方享有优先承租权。

3.4 本合同因期满而终止时，如乙方确实无法找到其它物业可供使用，甲方可酌情延长使用期限，但延长期限最长不超过一个月，延长期间的租金按照本合同约定支付。

#### 第四条 租金及相关费用

4.1 甲乙双方议定出租房屋的含税租金标准为人民币\_\_\_\_\_ /平方/月  
(小写: ￥\_\_\_\_\_ 元/平方/月), 总价计人民币\_\_\_\_\_  
(小写: ￥\_\_\_\_\_ 元), 其中不含税的净价金额共计人民币\_\_\_\_\_  
(小写: ￥\_\_\_\_\_ 元), 增值税共计人民币\_\_\_\_\_  
(小写: ￥\_\_\_\_\_ 元)。

以上租金包含所有税费。

4.2 甲乙双方约定，上述租金每半年支付一次，每期租金按照本合同 4.1 款执行。首期租金在本合同生效后十日内甲方向乙方开具并送达增值税专用发票，乙方收到增值税专用发票且认证成功后十个工作日内向甲方支付。自第二期租金开始，甲方在每个租期开始前三十日内向乙方开具并送达增值税专用发票，乙方收到增值税专用发票且认证成功后十个工作日内向甲方支付当期租金。

4.3 本合同签订时，乙方向甲方交付房屋租赁保证金人民币\_\_\_\_\_ (小写: ￥\_\_\_\_\_ 元)。本合同终止时，乙方付清所有应付租金和含增值税的相关费用后，甲方应在合同终止后三日内向乙方一次性退还上述保证金。

4.4 上述租金不包括物业管理费。本合同有效期内含税的物业管理费的收取标准为 ￥\_\_\_\_\_ 元/建筑平方/月，总价计人民币\_\_\_\_\_ /年  
(小写: ￥\_\_\_\_\_ 元/年)，每年支付一次，由乙方承担。

本房屋租赁期内的物业管理及服务由本楼宇物业管理单位\_\_\_\_\_ 代  
为提供，并由\_\_\_\_\_ 向乙方开具增值税专用发票，乙

方在收到增值税专用发票并认证成功后十个工作日内由\_\_\_\_\_向  
大\_\_\_\_\_支付当期物业管理费。

4.5 因使用租赁房屋发生的水、电、电话、有线电视和电脑上网费等费用由  
乙方直接支付给有关单位。如果发生政府有关部门征收本合同未列出且与使用租  
赁房屋有关的费用，由甲乙双方另行协商。

4.6 在租赁期内，甲方同意免费提供\_\_\_\_\_个停车位供乙方使用。

4.7 甲方同意乙方免费使用本合同第一条第1.3款约定的广告位置。

4.8 乙方通过银行转账方式向甲方指定账户支付房屋租金和其它应付费用。

甲方指定账户为：

户名：\_\_\_\_\_

开户银行：\_\_\_\_\_银行\_\_\_\_\_分行（支行）

账号：\_\_\_\_\_

4.9 支付方式为：由“\_\_\_\_\_”通过转账方式将租金  
转入甲方指定账号。

4.10 截至合同签订日，甲乙双方各自开票信息如下：

**甲方信息：**

纳税人名称：\_\_\_\_\_

纳税人国税登记证识别号：\_\_\_\_\_

**乙方信息：**

纳税人名称：\_\_\_\_\_

纳税人国税登记证识别号：\_\_\_\_\_

银行账号：\_\_\_\_\_

户名：\_\_\_\_\_

开户行：\_\_\_\_\_银行\_\_\_\_\_分行（支行）

地址：\_\_\_\_\_

联系电话：\_\_\_\_\_

上述开票信息在合同执行期间有可能发生变更（如：发生名称、法定代表人（负责人）、住所、经营范围、注册资本金或公司（企业）章程等工商登记事项或税务登记事项（如增值税纳税人身份变更）变更的），发生变更的一方应及时通知另一方，且应当在变更后五个工作日内书面通知甲方，并附变更后的相关材料。

此外，乙方应在向甲方开具增值税专用发票前，与甲方再次确认开票信息。否则，由于乙方未再次确认开票信息而导致开具的增值税专用发票有误，相关一切损失和责任由乙方自行承担。

4.11 除以上约定的费用项目外，因本合同发生的任何其他费用由甲方承担。

4.12 本合同有效期内，不进行租金调整，但若由于国家法律的新增或修改而产生的新的赋税或对乙方所租赁的物业增加设施时，甲方可与乙方协商修改租金标准。

## **第五条 合同登记手续**

本合同签订后，甲方负责按照国家有关规定办理本合同在房屋土地管理机关的登记手续并承担相应费用。

## **第六条 房屋装修**

6.1 甲方同意乙方对出租房屋进行装修，租赁期内的房屋装修由乙方自行负责设计、施工和验收，甲方给予积极配合和协助。

6.2 本合同终止后，乙方装修的可拆卸的装修物归乙方所有。

## **第七条 房屋维修**

7.1 维修房屋是甲方的义务。在本合同租赁期内，甲方对房屋及其设备应每隔12个月进行一次检查维修，以保障乙方对出租房屋的正常使用和人身财产的安全。维修费用由甲方承担。甲方进行检查维修应提前十天通知乙方。

7.2 甲方应对出租房屋及相关设备存在的问题及时维修，做到不漏、不淹、三通（户内上水、下水及照明电）和门窗完好、保证电梯的正常使用。

7.3 甲方维修房屋时应避免影响乙方对出租房屋的正常使用并保证乙方人员和财产安全，乙方应予以积极协助。因甲方履行维修义务时导致乙方全部或部分停止营业的，乙方有权免交停止营业期间的相应租金。日常性的维修在不影响乙方正常营业的情况下，乙方应当依据本合同交纳租金。

7.4 如甲方对于出租房屋存在的问题无力维修、怠于维修或者拒绝修缮，乙方有权直接进行修缮，相应的修缮费用由甲方承担。

## **第八条 出租方与承租方的变更**

8.1 在租赁期内，如甲方将出租房屋的产权转移给第三方，须提前3个月通知乙方。在同等条件下，乙方有优先购买权。乙方购买甲方的出租房屋时，甲方同意将乙方已经支付的未到期租金抵作购房款。

8.2 在租赁期内，如甲方向第三方转让出租房屋且乙方未行使优先购买权的，本合同对第三方继续有效。甲方同意把第三方概括承受本合同权利义务作为其转让出租房屋的前提条件。

8.3 在征得甲方同意的情况下，乙方可以向第三方转租出租房屋。

8.4 甲方在租赁房屋上设定担保物权后，应保证乙方能够按照协议的约定继续承租该房屋且不影响正常经营。如在租赁期间，房屋担保物权即将实现使乙方无法继续承租时，甲方应提前三个月告知乙方并返还已缴纳但未到期的租金及全额租赁保证金，并按照租赁时间的比例折算补偿乙方装修之损失，同时向乙方支付三个月租金的违约金，否则乙方有权拒绝搬离。

## **第九条 协助义务**

9.1 甲方协助乙方办理因使用出租房屋所涉及到的工商登记、广告审批以及其它应由乙方办理的审批报备手续。

9.2 乙方人员临时户口（暂住证）等生活上所必须办理的手续，由甲方协助与当地有关单位联系解决。

## 第十条 合同终止和变更

10.1 乙方有下列情形之一的，甲方有权终止本合同，收回出租房屋，除有权不退还乙方预先支付的租金及物业管理费外，还有权要求乙方按照本合同的约定承担违约责任：

- (1) 乙方擅自转租出租房屋的；
- (2) 乙方利用出租房屋进行非法活动，损害公共利益的；
- (3) 乙方拖欠租金累计达 2 个月的。

10.2 甲方有下列情形之一的，乙方有权终止本合同，除有权要求甲方退还乙方预先支付的租金及物业管理费外，还有权要求甲方按照本合同的约定承担违约责任：

- (1) 甲方对出租房屋无权对外出租或出租房屋在产权上或其他方面存在对外出租的权利瑕疵的；
- (2) 甲方逾期十日仍未向乙方交付出租房屋的；
- (3) 甲方交付的房屋或其配套设施不符合本合同的约定的；
- (4) 出租房屋存在严重问题（包括但不限于安全问题）影响乙方正常使用。

10.3 在本合同有效期间内，乙方可以根据自身的需要将出租房屋交付乙方所辖分支机构使用，但本合同主体仍为乙方，相关权利和义务继续由乙方承受。

## 第十一条 违约责任

11.1 甲方的违约责任：

- (1) 甲方向乙方交付的房屋不符合本合同约定的条件的，应向乙方支付两个月含增值税租金作为违约金。
- (2) 甲方未按时交付出租房屋的，应按每迟延一日向乙方支付双倍日租金的标准向乙方支付违约金。

(3) 甲方未按时（或未按要求）维修出租房屋的，应每次向乙方支付含增值税违约金壹万元；因此造成乙方人员人身受到伤害或财产受损的，甲方应另行赔偿损失。

(4) 甲方应按照约定时间返还房屋租赁保证金，否则，每迟延支付一日，按照房屋租赁保证金总额的 1%支付含增值税违约金。

(5) 除本合同第十条 10.1 款约定的情形外，甲方在租赁期间内提前收回出租房屋的，应退还乙方预先支付的未到期租金及物业管理费，并赔偿乙方的装修成本损失及其它相关损失，同时向乙方支付两个月租金的违约金。

(6) 甲方存在其他违约行为的，应向乙方支付一个月含增值税租金作为违约金。

(7) 甲方需向乙方开具合法有效的增值税专用发票。甲方开具的增值税专用发票符合以下情形之一的，乙方有权拒绝支付应付款项，并要求甲方重新提供，且不承担任何违约责任，甲方仍按合同约定履行各项义务并须向甲方重新开具增值税专用发票：

- 1) 开具虚假、作废、无效发票或因违反国家法律法规开具、提供发票的；
- 2) 开具发票种类错误或开具发票税率与合同约定不符的；
- 3) 发票信息错误的；
- 4) 因乙方延迟送达、开具错误等原因造成发票认证失败的其他情况

如甲方拒绝重新提供或提供的发票仍不符合法律法规和监管规定的要求，乙方有权解除本合同，并要求甲方承担由此对乙方造成的全部损失。

由于甲方原因导致乙方无法实现增值税专用发票的正常抵扣，甲方应向乙方另外支付 2 倍的增值税额。

## 11.2 乙方的违约责任：

(1) 乙方逾期支付租金的，应按每迟延一日向甲方支付双倍日租金标准向甲方支付违约金。

(2) 乙方擅自将承租房屋转给他人使用的，应向甲方支付含增值税违约金壹万元；因此造成出租房屋损害的，乙方应另行赔偿损失。

(3) 乙方存在其他违约行为的，应向甲方支付一个月含增值税租金作为违约金。

11.3 除不可抗力、双方协商解除本合同及本合同约定的解除合同的情况外，任何一方均不得提前解除本合同，否则违约方应当向对方支付贰万元的含增值税违约金。

11.4 上述违约金及本合同约定的损失赔偿金应自违约或者对方要求之日起三十日内一次性支付。

## **第十二条 不可抗力**

12.1 凡因发生地震、暴雨、火灾、政府拆迁、征收、征用、战争及其他不能预见的事件致使任何一方不能履行合同时，遇有上述不可抗力的一方，应立即用传真或电报通知对方，并应在十五天内，提供不可抗力详情及合同不能履行，或须延期的理由的证明文件。

12.2 因不可抗力导致损失的，双方互不承担责任，但因不可抗力导致乙方不能正常使用出租房屋的期间应从租赁期限中扣除；如本合同因不可抗力而无法继续履行的，甲方应当退还乙方已预先支付的未到期租金及物业管理费。

## **第十三条 法律适用和争议解决**

13.1 本合同的订立、效力、解释、履行和争议的解决，均适用中华人民共和国法律。

13.2 甲乙双方就本合同发生争议时，应尽量通过友好协商或通过调解解决，若自争议发生之日起三十日之内经协商、调解不能达成一致协议时，任何一方均可以向出租房屋所在地的法院提起诉讼。

## **第十四条 附则**

14.1 本合同涉及到的货币种类均指人民币。

14.2 本合同自甲乙双方经办人签字并加盖公章之日起生效。

14.3 本合同一式贰份，甲乙双方各执壹份，每份具有同等法律效力。如需到有关机关备案的，其份数按照登记备案机关的要求提供。

14.4 甲乙双方经协商一致可就本合同相关事项签订补充协议，补充协议和本合同就同一事项的约定存在冲突的，以补充协议的约定为准。

14.5 本合同附件是本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。

(以下无合同正文)

甲方: \_\_\_\_\_ (盖章) 乙方: \_\_\_\_\_ (盖章)

经办人: \_\_\_\_\_ (签字) 经办人: \_\_\_\_\_ (签字)

年 月 日

年 月 日