房地产租赁合同书

出租方(甲方)：    湖南国富资产管理有限公司
营业执照注册号：  91430000183763464Q
法 定 代 表 人：  杨 成 立
联 系 地 址：
联系人： 电话：

承租方(乙方)：
营业执照注册号/身份证号：
法定代表人：
联系地址：
联系人：

电话：

  乙方经参加甲方组织的招租公开竞价/竞争性谈判，取得甲方有所有权（或有处置权）租赁物的承租权。根据《中华人民共和国合同法》及相关法律法规的规定，甲、乙双方确认对租赁物之全部状况已进行充分了解，在平等、自愿的基础上，对合同事项进行了充分协商，且对合同所有条款不存在任何误解，现订立本合同，共同遵守。

第一条 租赁物概况

1. 甲方出租给乙方的租赁物，持有房地产权属证书/处置权证明文件，承诺在本合同订立时没有第三人主张对租赁物有法律支持的所有权/处置权。

1. 权证编号：
2. 权利人：
3. 租赁物位置：
4. 建筑面积： 平方米
5. 实际出租面积： 平方米

如产权证上记载的面积或本合同约定的出租面积与实际出租的面积不一致，以实际出租的面积为准，双方均不得以此为由要求调整租金。

 2. 该租赁物的公用或合用部位的使用范围、条件和要求，现有装修、附属设施、设备状况以及需约定的有关事宜，由甲、乙双方在本合同附件中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该租赁物和本合同终止时乙方向甲方返还该租赁物的验收依据。

第二条 租赁用途
  1. 乙方向甲方承诺，租赁该租赁物作为 (住宅/商业/办公/仓库/厂房/其它用途)使用。
  2. 乙方未征得甲方书面同意以及应经有关部门审批而未批准前，不得改变上述约定的使用用途。经甲方同意改变用途的，甲方可根据改变用途情况要求提高租金，具体由双方另行协商书面补充约定。乙方擅自改变租赁物用途，视同乙方根本违约，甲方有权解除合同，租赁押金不予退还，且乙方应承担合同提前终止给甲方造成的损失。

第三条 交付日期、租赁期和租赁事项

1. 甲乙双方约定，甲方于\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日前向乙方交付该租赁物，租赁日期自\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日起至\_\_\_\_年\_\_\_月\_\_\_日止。双方一致同意原承租人的清退工作由乙方负责，甲方协调配合。原承租人如未按时清场不影响本合同的效力及租赁起始时间的起算。

2. 甲方应提供房产证（或具有出租权的有效证明）原件，乙方应提供身份证明（营业执照）原件相互验证，并以复印件供对方备存。所有复印件仅供本次租赁使用，留存方均不得用于其他用途。

3. 租赁期间，甲方需抵押该租赁物时，应当在办理抵押登记前一个月书面告知乙方，并在抵押合同中载明租赁物已出租的事实。

4. 租赁期间，甲方因经营需要有权依法转让该租赁物，应载明该租赁物已出租的事实。甲方应在有转让意向后及时书面通知乙方，乙方在收到转让的书面通知之日起15日内未书面明确表示购买意愿的，视为放弃同等条件下的优先购买权。乙方书面表示有购买意愿但未参加公开转让竞价，也视为放弃优先购买权。

优先购买权只对乙方有效，次承租人等第三人没有优先购买权；乙方亦无权转让优先购买权。

5. 租赁期间，甲、乙任何一方被合并、分立或因其他法定事由失去法人地位的，由合法承继人承继合同权利义务。变更一方应在发生上述事由后3日内书面通知对方，并提供相关法律文书或书面证明材料。一方失去法人地位且无合法承继人，本合同终止。

乙方为自然人的，出现相关状况的，适应《合同法》第234条和最高人民法院相关司法解释。

6. 租赁期满后，甲方原则上不与乙方直接续签租赁合同，乙方如需续租，应参与甲方的公开招租，乙方在同等条件下享有优先承租权。

7、租赁期内，乙方如有续租意向的，应于租赁期届满前3个月，向甲方书面提出续租要求，经甲方同意后双方另行签订书面续租合同。任何除甲方加盖公章和书面授权的代表签字的正式租赁合同之外的会谈纪要、备忘录等文件都不成立双方续租合议。

8.乙方要求提前解除合同的，应提前60天书面通知甲方，且经甲方书面同意确认。甲方书面同意解除合同的，乙方的租赁押金不予以退还，装饰、装修按照本协议第七条第6款处理。

第四条 租金及税费

 1. 经双方充分协商，确定租赁期间租金收取标准为：

 年 月至 年 月，月租金标准 元；

 年 月至 年 月，月租金标准 元；

 年 月至 年 月，月租金标准元；

 年 月至 年 月，月租金标准 元；

 年 月至 年 月，月租金标准 元。

 2. 租金交纳时间：遵循先交租后使用的原则，按季度交纳。乙方应在签订本协议后3个工作日内向甲方交付首季租金，其余租金乙方应在每个季度最后一个月的20日前以银行转账方式交纳下一季度租金，乙方不得向甲方工作人员交纳现金。甲方收款后应提供给乙方收款收据或税务发票。甲乙双方指定的银行账户如下，如变更指定银行账户，变更方应当书面通知对方：
 甲方名称：

开户银行：

账 号：

乙方名称：

开户银行：

账 号：

3. 乙方不得拖延交租时间。拖延期间，每一天按千分之三计算滞纳金（甲方书面同意延期的除外）。乙方拖延交纳租金超过1个月，或者累计3次逾期交付租金，视为乙方根本违约，甲方有权解除合同，且租赁押金不予退还。因提前解除合同给甲方和乙方造成的损失，由乙方负责赔偿和承担。

4. 依法应由出租方缴纳的房屋租赁相关税费，由甲方承担；依法应由承租方缴纳的税费以及包括但不限于租赁期间物业管理费、水电气费、通信费、有线电视费、网络费等费用，由乙方承担。乙方未及时缴纳造成甲方损失的，由乙方负责赔偿。

第五条 租赁押金

 1. 乙方原则上须向甲方支付半年的租金为租赁押金。经双方协商，租赁押金为    元，在订立本合同后3个工作日内汇至甲方银行账户，甲方在收到保证金后5个工作日内向乙方开具收据。

2. 甲方有权从租赁押金中抵扣乙方欠付款项。乙方应在接到甲方租赁押金抵扣通知后的7日内将租赁押金补足，否则甲方有权依照乙方欠缴租金的约定行使合同解除权。

3. 租赁押金在甲方期间，乙方不得要求甲方支付利息及推算的其他收益。租赁合同期满后，甲方确认乙方交回租赁物并结清租金及各种费用（含水、电、气）以及乙方应承担的违约责任（金）后，凭有效结算票据，7个工作日内退还乙方租赁押金。

第六条 租赁物使用

1. 乙方承诺：（1）合法使用租赁物，不得利用租赁物从事邪教、传销、黄赌毒等违法犯罪活动；（2）生产经营如需要办理工商登记、特许经营或其他行政审批手续的，乙方在正式经营前应办齐相关手续，并将相关复印件提交给甲方；（3）不损害他人利益，乙方租赁期间的一切纠纷，或违法行为造成的全部后果，均与甲方无关，由乙方承担全部责任。

2. 乙方应确保租赁物的安全，定期对租赁物内各种线路及其他影响安全的设施进行检查、更新。

3. 甲方有权派员对租赁物进行合法性使用及安全检查，乙方应予配合，甲方发现违法使用或存在重大安全隐患时，乙方应按要求及时整改。

4. 乙方须服从当地供水、供电、消防、工商、税务、治安、卫生、计划生育等行业主管部门的归口管理，并自行负责包括但不限于社会治安、综合治理、消防安全、防火防盗、计划生育等各项事务。

5. 乙方不得在租赁物内存放易燃、易爆、易蚀性、危害性和有毒性等危险物品，否则，由此造成的一切不良后果由乙方承担，一切经济和法律责任由乙方承担。

6. 租赁物范围内的构筑物、设施设备、场地、通道、树木绿化等，由乙方负责日常的维护和保养，非经甲方同意，不得擅自损坏、移除、改动等，否则，由乙方承担责任。

7. 乙方应在合同期内对租赁物购买财产保险。

第七条 维修、装饰、装修改造等事项

1. 租赁期间的日常维修由乙方负责并承担费用。因乙方及乙方利益关联方原因造成租赁物需重大维修，乙方应及时书面通知甲方，费用由乙方负责；因其他原因导致租赁物已严重不能满足乙方按约定用途正常使用，需要重大维修的，乙方应及时书面通知甲方，经甲方现场检查和确认后，费用由甲方负责。

2. 乙方在不改变租赁物主体结构和不造成租赁物安全隐患的情况下可对租赁物进行简单装修、装饰，应事前向甲方备案。

3. 乙方对租赁物进行重大装修、改造、扩建，应事先征得甲方的书面同意，按规定须报有关部门审批的，应在事前取得审批手续。需由消防部门验收的，乙方应取得消防部门的验收合格文书。施工过程中，要维护公用设备、设施的安全，发现地下埋藏物的要按国家有关规定处理。乙方怠于履行上述义务，造成的一切后果和责任由乙方承担。

未经甲方书面同意，乙方擅自进行重大装修、改造、扩建，甲方有权解除合同，租赁押金不予退还，并要求乙方恢复原状，造成甲方其他损失的，乙方应当赔偿。

4. 租赁期间乙方如需办理供电增容手续的，经甲方书面同意后予以配合。

5. 因重大装修、改造、扩建涉及到的设计、施工、监理等，乙方应当聘请具备相应资质的单位实施，乙方对相应单位的选聘、工程项目的质量、保修、施工安全负连带责任。

乙方在维修、装饰、装修、改造、扩建等工程期间，与施工方、施工方工作人员或者其他第三人产生纠纷的，由乙方自行解决；造成第三人损失的，由乙方依法承担相关责任。因乙方怠于承担责任造成甲方损失的，乙方向甲方承担赔偿责任。

6. 除明确约定由甲方承担的以外，乙方对租赁物维修、装饰、装修、改造、扩建、供电增容等所产生的费用由乙方承担，并实行“来修去丢”的原则。合同期满或者因乙方违约甲方行使合同解除权后，已与租赁物形成附合的装饰、装修及改造、扩建（含供电增容）归甲方所有，乙方无权要求补偿、抵租和作价，也不得拆除或破坏、毁损，如果乙方拆除、破坏、毁损，由乙方负责恢复到拆除、破坏、毁损前原状。与租赁物未形成附合的装修、装饰物，可由乙方自行拆除，因拆除造成租赁物毁损的，乙方应当恢复承租前原状，乙方未拆除的，归甲方所有。

7. 租赁期内发生租赁物被拆迁（征收）或者甲方违约提前解除合同的特殊情形时，对于乙方事先经过甲方书面同意的装修、改造、扩建而产生的费用（仅包括已与租赁物形成附合的装饰、装修及改造、扩建的部分），由乙方向甲方提供预决算明细及实际支付费用的票据、合同等资料，由甲方聘请中介机构审计后书面确认，甲方支付的审计费用由乙方据实承担；对于乙方未事先经过甲方书面同意的装修、改造、扩建，按照“来装去丢”的原则处理，相关损失由乙方自己负责。

乙方未按本条约定的，甲方有权要求乙方按年租金10%向甲方支付违约金，且甲方有权要求乙方将装修改造恢复原样；乙方拒绝恢复或在接到甲方通知后20日内未恢复原样的，甲方有权解除合同、不退还保证金并要求乙方赔偿相应经济损失。

 第八条 担保、转租、交换1. 乙方不得对租赁物所有权进行任何形式的处置，不得在租赁物上设立抵押和其他担保。
 2. 乙方不得将租赁物整体转租；乙方将租赁物部分转租（出借）给第三人的，应事先经甲方书面同意，乙方转租（出借）合同应交甲方备案。转租（出借）时间不得超过本合同约定的租赁期限。

3. 乙方转租（出借）行为，不管是否经过甲方书面同意，均不改变、减轻、转移乙方依本合同应承担的包括但不限于按时足额向甲方交纳租金等合同义务和法定义务。乙方与次承租人（借用人）之间的纠纷，由乙方自行负责；乙方不得以次承租人未向其支付租金等理由拒付甲方租金或履行其他义务。

4. 乙方负责督促、检查次承租人（借用人）合法、安全使用租赁物。甲方检查时，乙方应协调次承租人（借用人）配合。

5. 在租赁期内，乙方将租赁物与第三人承租的租赁物交换租赁权，必须事先征得甲方书面同意。需要办理合同内容和合同主体变更的，应进行变更。变更前，不改变、减轻、转移乙方应承担的合同义务和法定义务。

6. 未经甲方书面同意，乙方发生设立担保、转租（出借）、交换等行为，视为乙方根本违约，甲方有权立即解除合同，租赁押金不予退还，且甲方有权采取一切必要措施收回租赁物。造成甲方经济损失的，乙方负责赔偿。

 第九条 租赁物返还
 1. 除甲方书面同意乙方续租外，乙方应在本合同租期届满后的5日内返还租赁物。逾期未返还租赁物的，甲方有权采取一切必要措施收回租赁物。

2. 乙方返还该租赁物应当符合本合同约定或乙方正常使用后的自然状态。返还时，应经甲方验收认可，并结清费用。

3. 乙方在租赁期间利用租赁物办理工商登记手续，租赁期满后，乙方未将相关手续予以注销或迁移，影响甲方出租权利实现的，甲方有权按照本合同约定的日租金金额为标准，向乙方收取自租期届满之日起至乙方将相关手续予以注销和迁移之日止的违约金。

4. 租赁期满或因乙方违约后甲方行使合同解除权的，乙方均应在5天之内返还租赁物给甲方。乙方逾期不返还的，甲方有权采取强制清场措施收回租赁物，由此导致的全部后果（如物品损失等）和法律责任（如物品保管费、运输费、诉讼费、执行费、律师代理费、公证费等清场费用）由乙方承担，且按合同期满前租金5倍的标准承担逾期占用期间的占用费。

 第十条 租赁物拆迁的特别约定

1. 租赁期内，甲方接到当地政府部门、上级主管部门拆迁、征用、产权置换、处置等通知或公告后需乙方提前终止合同应立即书面通知乙方，乙方收到上述通知或公告时，也应立即书面通知甲方，乙方应无条件服从。在乙方配合甲方做好终止合同工作的前提下，甲方同意给乙方一个月的免租金时间，但不承担其他补偿。

2. 因租赁物拆迁而造成乙方已进行重大装修、改造、扩建投资金额损失，根据甲方已确认的金额（具体见本合同第七条第7款），采取全部租赁期平均年限法折旧（租赁期满即无残值），甲方对剩余租赁期的投资残值进行补偿；但是，如果未达到本合同约定的租赁期的一半时租赁物即被拆迁，甲方按平均年限法折旧后残值的一点二倍对乙方进行补偿。甲方对乙方装修、改造、扩建投入残值的补偿，不得超过拆迁单位就乙方实际租赁部分给予甲方的赔偿。

3. 甲方在取得拆迁单位给予的补偿后，按本条第2款给予乙方残值补偿，双方终止合同。乙方不得以购置家具物品、剩余租赁期预期收益、搬家费等任何理由要求甲方承担其他赔偿或补偿。

4. 租赁物拆迁如涉及次承租人或乙方经营合作人、客户等乙方利益关联方的补偿，由乙方负责解决，与甲方无关。乙方未能及时解决，造成甲方损失，乙方承担赔偿责任。

第十一条 违约责任和免责情形
　1. 甲、乙任何一方违反本合同约定，造成守约方损失的，违约方应承担赔偿责任。任何一方违约，守约方有权要求违约方继续履行本合同，或有权解除合同，并要求违约方赔偿损失、支付违约金、诉讼费、律师费等。

2. 在租赁期内，出现下列情形之一的，本合同自行终止，双方互不承担违约责任，甲方将租赁押金和实际使用租赁物天数以外已收取的租金退还给乙方：
　 （1）租赁物占用范围内的土地使用权被政府部门公告或书面通知依法提前收回的。
　 （2）租赁物因社会公共利益被政府部门公告或书面通知永久性征用的。
　 （3）租赁物因城市建设等需要被政府部门公告或书面通知列入拆迁范围并明确限期内拆除的。
　 （4）因不可抗力导致租赁物灭失的。

（5）法律规定的其他免责情形。

3. 租赁期内，因乙方原因，造成租赁毁损或灭失的，由乙方承担赔偿责任；乙方的次承租人或经营合作人、客户等利益关联方造成租赁物毁损或灭失的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任，乙方不得以实际致害人未向其赔偿等任何理由拒绝承担赔偿责任。

 第十二条 争议解决方式
　　 本合同在履行中如发生争议，双方协商解决。协商不成的，可向租赁物所在地人民法院起诉。

 第十三条 通知

 1. 本合同所列联系地址、联系人及联系电话为有效地址与方式，一方联系地址、联系人或联系电话发生变更的，应当提前7日以书面形式通知对方，否则，由此引起通知不到的法律后果，由己方承担。

 2. 本合同有关事宜的通知，可以采取按合同所列联系地址、联系人及联系电话，以快递、挂号信或传真、电子邮箱、微信等方式进行，以到达之日为生效日。如无法知晓是否送达或对方拒收的，以发送日起第7日为已送达（到达）对方之日。

3. 除上述方式外，甲方将所有通知公开张贴至该租赁物上即视为已送达乙方。

第十四条 其他

1. 本合同生效后，双方关于合同内容的任何变更或补充均应采取书面形式，任何一方不得主张已口头告知对方或双方已进行口头沟通、交流、协商为理由主张对本合同已进行变更或补充。经双方签字和盖章的变更或补充协议与本合同具有同等效力。

2. 乙方为单位时，由双方盖章、授权代表签章后合同生效，一方加盖公章，不管授权代表是否提供授权委托书，在本合同上授权代表栏的签章人视为已取得订立本合同的合法、充分授权。乙方为自然人时，由甲方盖章、授权代表签章，及乙方签字后生效。

3.本合同附件包括：

(1)

(2)

(3)

4. 本合同连同附件一式四份，甲、乙双方各持两份，均具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

授权代表（签章）：

乙方（盖章）：

授权代表（签章）：

签约日期： 年 月 日 签约地点： 省 市