

湖北长江报刊传媒（集团）有限公司

房屋租赁合同

（通用）

甲方：湖北长江报刊传媒（集团）有限公司

乙方：_____

丙方：_____

房屋租赁合同

甲方（出租人）：湖北长江报刊传媒（集团）有限公司

住所地：武汉市洪山区珞瑜路 78 号 长江传媒大厦 1805 室

联系人：许 刚

联系方式：027-87158388

乙方（承租方）：_____

住所地：武汉洪山区珞瑜路 78 号长江传媒大厦 _____ 层 _____ 号室

联系人：

联系方式：

丙方（保证人）：_____ / _____

住所地：

联系人：

联系方式：

根据《中华人民共和国合同法》及其他有关法律法规的规定，甲乙丙三方在平等、自愿的基础上，就甲方向乙方出租房屋，丙方为乙方向甲方提供担保事宜达成以下条款。

各方在本合同签章之前，对本合同所有条款均已充分注意并详细了解各方权利义务。对违约责任的承担，各方亦有足够预见。各方均认为本合同已反映其真实意思。

本合同中，除依上下文明显另有所指外，各术语的含义如下：

起租日：出租人应当向承租人交付租赁房屋的日期；

计租日：租赁房屋开始计算租金的起始日期；

免租期：出租人同意免除承租人租金的期限；

公用事业费：指租赁房屋因经营需要使用公用设施如水、电、气、电话而产生的等费用。

第一条 租赁房屋

1.1 甲方将下列长江传媒大厦号房屋（以下简称“租赁房屋”）出租给乙方使用。

1.1.1 位于长江传媒大厦层号（证号：武房权证洪字第20160071119号，证载面积图册面积）为_____平方米的房屋出租给乙方使用。

1.1.2 位于长江传媒大厦层房屋中的部分（面积约为_____平方米）出租给乙方使用。

1.2 租赁房屋的附属设备与设施：详见“交房清单-附件一”。

1.3 乙方向甲方承诺，承租租赁房屋的用途为办公。乙方保证在租赁期内，在未征得甲方书面同意的情况下，不得擅自改变房屋用途。

第二条 租赁期限

2.1 本合同的租期为_____，自_____年___月___日起至_____年___月___日止。

2.2 其中___年___月___日至___年___月___日为免租期，供乙方进行装修、设备安装调试和其他营业准备工作，乙方在免租期内无需支付租金，但仍应当支付物业服务费及公共事业费等其他费用。乙方在免租期届满仍未能完成装修的，免租期不作顺延。从免租期届满的次日，乙方应按本合同约定的标准向甲方支付租金。乙方如在免租期内开业的，则乙方从开业之日起按本合同约定的标准向甲方支付租金。

2.3 本合同租赁期届满自然终止。若乙方有意继续承租，需在租赁期届满前以书面形式向甲方提出续租申请。甲乙双方就续租事宜达成一致意见后，另行签订合同。

第三条 租金

3.1 乙方应当按照下列第3.1.1项，向甲方支付租金。

3.1.1 固定租金。本合同租金标准为每月：¥_____元，月交纳租金：¥_____元（大写：人民币¥_____）。

3.1.2 递增租金及物管费。本合同第一年的租金及物管费标准为每月¥_____元（大写：人民币_____元），此后每__租金及物管费递增__，即具体递增后数额如下：_____年_____月_____日-_____年_____月_____日全年租金及物管费_____元；（大写：人民币¥_____元整）。_____年_____月_____日-_____年_____月_____日全年租金及物管费_____元；（大写：人民币¥_____元整）。

3.1.3 其他_____ / _____。

3.2 租金本着先支付后使用原则，计租日为_____年___月___日，乙方应按（月 季度 六个月 年）向甲方支付租金，乙方应于本合同签订后_3_日内向甲方支付首期季度租金：¥_____元（大写：人民币¥_____）。

3.3 首期租金之后的每期租金，乙方应在上一个租金期限届满_10_日前支付给甲方。

3.4 乙方应采取银行转账方式向甲方支付租金，甲方指定收款账户如下：
户名：【湖北长江报刊传媒（集团）有限公司】
账号：【416080100100292676】
开户行：【兴业银行武汉洪山支行】

3.5 因本合同产生的税费由甲乙双方按照法律规定各自承担。

第四条 履约保证金

4.1 本合同签订后_三_日内，乙方应当一次性向甲方支付三个月的租金及三个月物业管理费的款项作为履约保证金，即人民币：¥_____元（大写：人民币：¥_____元整）。

4.2 履约保证金的性质为乙方合理使用房屋、全面履行本合同义务以及依约返还房屋的担保金。租赁期内，乙方不得将履约保证金作为其对租金或其他费用的付款。租赁期满或租赁合同解除的，乙方依约结清费用并返还房屋后，甲方无息退还履约保证金。

4.3 乙方如存在拖欠租金、物业服务费，或欠缴水费、电费等其他费用，或对租赁房屋及其附属设备与设施造成人为损坏，或迟延返还房屋，则甲方有权将该履约保证金的部分或全部进行充抵，履约保证金不足以充抵的部分，甲方仍有权向乙方主张。履约保证金被部分或全部冲抵后三日内，乙方负有补足义务。

4.4 如果乙方将租赁房屋作为登记注册的经营地址并办理了税务登记证、组织机构代码证及营业执照，乙方须在租赁期限届满或本合同被提前终止后的一个月內办理上述证照的注销或者地址变更登记并取得工商局开具的《企业注销核准通知书》或《企业变更核准通知书》等证明文件，之后甲方将保证金退还给乙方。

4.5 如因乙方违约或其他乙方原因，导致本合同提前解除终止，该项履约保证金不予退还。

第五条 物业服务费及公共事业费

5.1 租赁期间，乙方按照人民币：¥_____元月/m²的标准，向甲方 物业服务公司交付物业服务费，本合同每月物业服务费的总金额为人民币：¥_____元，（大写：人民币¥_____）。季度物业费总金额：¥_____元，（大写：人民币¥_____元整）。

5.2 本合同物业服务费的自_____年____月____日起开始计算，乙方应当按（月 季度 六个月 年）缴付。甲方或物业服务公司有权根据物业服务成本调整物业服务费，如需调整物业服务费的，应当提前 15 日书面通知乙方。

5.3 如乙方与甲方或物业服务公司另行签订了物业服务合同的，物业服务具体内容及收费标准以物业服务合同为准。

5.4 乙方用水、用电单独装表计量。电表购买及安装费由乙方承担，甲方负责安装。乙方应当在每期10日前缴付上期的电费，电费收费标准为每度人民币0.816元。未安装单独电表的租户按/标准支付电费。

5.5 乙方用水（月 季度 六个月 年）缴付，乙方应当在每期5日前缴付上期的水费，水费收费标准为每吨人民币/元。未安装单独水表的租户按每人 10 元的标准支付水费，不满 10 人按 10 人计算。

5.6 其他公共事业费。_____ / _____。

5.7 如遇供水、供电、卫生等公共事业部门调整收费标准，甲方有权随之相应调整收费标准，无需提前通知乙方。

第六条 各方权利义务

6.1 甲方权利义务

6.1.1 甲方应于乙方足额支付首期租金、物业服务费、履约保证金等费用后及时向乙方交付租赁房屋及其附属设备与设施。交付当日，乙方清点甲方交付物品后，签署“交房清单-附件一”。

6.1.2 甲方为保障乙方对租赁房屋能够安全使用，在不影响乙方正常经营的情况下，有权对租赁房屋及其附属设备与设施进行安全检查。

6.1.3 甲方及物业服务公司在日常检查时，发现乙方有对房屋及其附属设备与设施使用不当，未尽维护义务或不符合甲方管理有关规定的，有权要求乙方限期整改。

6.1.4 租赁期间，甲方有权督促并协商乙方做好消防、安全、卫生工作，乙方应积极配合。

6.1.5 甲方其他权利义务。_____ / _____。

6.2 乙方权利义务

6.2.1 乙方应按照本合同约定按时足额支付租金、履约保证金、物业服务费、公共事业费等费用。

6.2.2 乙方应当严格遵守甲方或物业服务公司的各项管理制度。

6.2.3 未经甲方书面同意，乙方不得向第三人转租或分租，也不得无偿许可第三人独立或共同使用租赁房屋。否则，乙方转租或分租或许可第三人使用的行为无效，相应的收益由甲方享有。

6.2.4 乙方应当在开业前，获得国家有关部门或机关发出的关于乙方经营业态、经营品牌之有效的营业执照、注册证书、授权经营证明、卫生许可证、员工健康证等批准或许可证明文件，保证经营活动的合法性。

6.2.5 乙方确保其使用的商标不侵害甲方或任何第三方拥有的商标权，如第三方对乙方使用商标主张权利，甲方收到第三方主张权利的通知后立即告知乙

方，乙方负责与主张人交涉并独立承担一切由此产生的后果，乙方还应赔偿因此给甲方造成的经济和名誉损失。

6.2.6 乙方在租赁区域内使用的商标如果通过加盟或被授权的方式而取得的，应将加盟协议或品牌使用授权书的复印件（加盖公章）交甲方备案，并承诺其真实性。

6.2.7 乙方的经营活动，应当按照中国有关法律、法规、政策的规定交纳所有税费，并独立报税、纳税。

6.2.8 乙方除了指示其他经营地址外，在未经甲方事先书面同意的情况下，不得以任何其他目的使用甲方或该物业的名称、标志或该名称、标志的任何图片、声明及图像。

6.2.9 乙方未经甲方书面同意，不得以任何理由擅自出店经营，也不得妨碍其他租户正常经营。

6.2.10 乙方保证不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他业主、承租人合法权利的行为或其他不合理的干涉、扰乱甲方或其他业主、承租人正常经营的行为。如乙方的经营产生特殊气味或者噪音干扰受扰方，经受扰方提示乙方应当及时停止。

6.2.11 乙方需在租赁房屋外安装、放置或悬挂广告宣传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜、海报或其他物件，应提前 30 日向甲方提出书面申请，并提交安装、放置或悬挂具体实施方案，经甲方及城管等相关管理部门批准后方可实施。甲方审核仅代表产权人的程序性审核，不代表对方案合法合理性的审核，不免除乙方承担安装、放置或悬挂其商业标识违法产生的责任。在未经甲方同意下乙方不得在租赁房屋外安装、放置或悬挂广告宣传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜、海报或其他物件。甲方有权拆除乙方违反本条而设置或展示的广告宣传、灯箱、招牌标记、装饰、旗帜、海报或其他物件，费用由乙方承担。

6.2.12 乙方不得擅自遮蔽、熄灭、拆卸、挪动、损坏甲方按照国家的安全规范所设定的安全标识。

6.2.13 乙方不得在租赁房屋内存放易燃、易爆、易腐蚀等危险物品、法律禁止的流通物、与正常办公无关的物品，不得在租赁房屋外包括大楼门厅、楼梯、通道或其他公共区域堆放或留置箱物、家具、垃圾或任何其他物品，不得大量存

放货品商品。乙方不得将超过租赁房屋负荷重量（每平方米 250 公斤力）之物品安置于租赁房屋内。

6.2.14 乙方发现租赁房屋有损坏或存在安全隐患的，应当立即通知甲方，采取有效措施防止损失扩大，并与甲方共同勘验，确认损坏原因或者导致安全隐患的原因。乙方怠于告知或未及时采取有效措施而致使损坏后果扩大的，因此而造成的所有损失由乙方承担。

6.2.15 乙方应注意水、电的安全使用，经常检查，防范事故发生，若在租赁期间发生责任事故造成损失的由乙方承担。

6.2.16 乙方应确保租赁房屋内消防设施灵敏有效，疏散通道畅通，按规范配置应急灭火器材，乙方同时保证遵守甲方和物业服务公司关于消防管理的相关规定，配合做好检查、培训、演练等工作。乙方保证其代理人、工作人员、建筑安装或装修人员不得私自使用明火、危险品、易燃物、在禁烟场所吸烟、使用大功率电器等。

6.2.17 乙方应合理使用并维护租赁房屋及其附属设备与设施。乙方未能合理、妥善、安全的使用而导致租赁房屋及其附属设备与设施发生损坏的或对他入造成损害的，乙方应自行承担相关全部赔偿责任，甲方和物业服务公司不负赔偿责任。

6.2.18 乙方其他权利义务。_____ / _____。

6.3 丙方权利义务

6.3.1 丙方自愿为乙方本合同项下的全部债务向甲方提供无限连带责任保证。

6.3.2 保证范围为乙方因本合同产生的全部债权（包括但不限于租金、物业服务费、公共事业费、保证金、违约金、赔偿金、律师费、诉讼费、保全费、保全担保费、公告费、差旅费等）。

6.3.3 丙方保证期间为 年，自甲方有权向乙方主张权利之日起算。但甲乙双方因本合同另行签署补充协议、欠条、对账函、还款承诺书等为乙方债务达成的展期协议，则保证期间自展期协议约定的乙方债务履行期限届满之日起算。

第七条 装修装饰

7.1 乙方租赁房屋后，如需要对租赁房屋进行装修装饰的，应当于装修装饰前 7 个工作日内向甲方提交装修装饰方案，装修装饰方案经甲方审核通过后方可实施。如需向相关机关办理报批手续的，由乙方自行申报并承担全部费用。甲方审核仅代表产权人的程序性审核，不代表对方案合法合理性的审核，不免除乙方承担装修装饰方案违反法律法规规定产生的责任。

7.2 乙方应严格遵守甲方或物业服务公司的相关管理规定，装修装饰前应向甲方或物业服务公司支付装修装饰管理费，具体费用如下：见装修指南。

7.3 装修装饰过程中产生的全部费用及风险由乙方承担。

7.4 乙方的装修装饰不得改变租赁房屋的结构，如乙方对租赁房屋或对相关的管道、线路和设备造成损坏的，乙方应当承担赔偿责任。

7.5 乙方需增设其他附属设备与设施的，应当事先向甲方提出书面申请，申请书应当附有新增设附属设备与设施的清单和施工要求的图纸。未经甲方批准乙方擅自增设附属设备与设施的，甲方有权要求乙方在规定时间内予以清除或拆除。

7.6 租赁期限内，租赁房屋的维护护理工作由乙方负责，因此产生的全部费用由乙方自行承担。如乙方未及时修复，甲方可自行或委托第三人修复，因此产生的费用由乙方承担，甲方有权从乙方保证金中直接扣除。

第八条 租赁房屋返还

8.1 本合同租赁期届满或租赁合同解除后 3 日内，乙方应当向甲方返还租赁房屋及其附属设备与设施，且甲方有权要求乙方按下述方式之一返还租赁房屋：

8.1.1 乙方自费将租赁房屋内的乙方动产搬离，并同意租赁房屋内已形成附合的装饰装修物属甲方所有，甲方无须向乙方给予补偿。乙方在搬离过程中，导致租赁房屋以及租赁房屋内归甲方所有的附属设备与设施（包括由乙方安置的已形成附合的装饰装修物）遭到损坏的，乙方应当赔偿甲方由此导致的损失。

8.1.2 乙方自费将租赁房屋内乙方的物品搬离，并将租赁房屋恢复至租赁房屋交付时的状态（正常使用导致的磨损除外），且甲方不对乙方作任何补偿（包括装修装饰补偿）。

8.2 乙方不得以装修装饰或增设附属设备与设施为由，要求甲方给予补偿或折抵应付租金、物业服务费或其他费用。

8.3 如果乙方返还的租赁房屋状况不符合前项规定，甲方有权要求乙方采取一切措施或自行采取措施，使得租赁房屋的状况符合前项规定，由此而产生的一切费用由乙方负担。

第九条 违约责任

9.1 甲方应当按照合同约定的期限交付租赁房屋，如甲方逾期交付的，应当将起租日、租金、公共事业费的起算日期延迟至甲方实际交付租赁房屋之日。

9.2 乙方擅自改变房屋用途或擅自向第三人转租或分租或无偿许可第三人独立或共同使用租赁房屋，甲方有权单方解除合同并不予退还乙方履约保证金。

9.3 乙方未能按照合同约定时间支付房租、物业服务费、公共事业费、履约保证金等乙方应当交纳的费用。每逾期一日，甲方有权要求乙方以应付费用的数额为基数按照每日壹佰元的标准支付违约金。乙方逾期支付时间超过30日的，甲方还有权单方解除合同并不予退还乙方履约保证金。

9.4 乙方销售假冒伪劣商品或从事其他非法经营活动的，甲方有权单方解除合同并不予退还乙方履约保证金。

9.5 乙方违反本合同约定的义务，甲方有权要求乙方进行整改，乙方整改完毕后应当通知甲方验收。如甲方通知乙方进行整改三日后，乙方仍未通知甲方进行验收或甲方验收后仍不合格的，甲方有权解除本合同并没收乙方履约保证金。

9.6 因乙方原因导致甲方单方解除合同的，乙方除按照本合同其他条款承担责任外，还应当向甲方支付相当于二个月的租金数额的违约金。

9.7 任何一方单方面提前解除本合同，应当提前一个月书面通知对方。

乙方提前解除合同的，已经预付的租金和物业管理费履约保证金不予退还，同时承担相当于两个月租金和物业管理费金额的违约金。

9.8 乙方未按照本合同约定的期限向甲方返还房屋的，除按照本合同约定的租金、物业服务费标准的双倍承担房屋占用费（直至乙方清退房屋之日止）外，同时甲方有权视情况采取适当措施收回房屋（包括但不限于停止水电供应、关闭通道、直接自行收回房屋、提起诉讼等），乙方留存在房屋内的物品视为乙方放弃所有权，甲方有权自行处置，处置费用由乙方据实承担。

9.9 租赁房屋因市政动迁或甲方上级公司调整规划需收回的，致使本合同无法履行，甲方有权单方解除本合同，乙方应自收到甲方解除通知之日起三日内返还房屋。

9.10 其他违约责任。_____ / _____。

9.11 如果各方通过司法途径解决合同纠纷，则违约方应承担守约方因维护自身权益而支出的费用（包括但不限于差旅费、诉讼费、保全费、保全担保费、取证费、律师费等费用）。

9.12 本合同租赁期届满或租赁合同解除后，本合同第九条违约责任条款仍然有效。

第十条 不可抗力

10.1 “不可抗力”是指在本合同履行过程中，发生各方不能预见，对其发生和后果不能避免并且不能克服的客观情况，包括但不限于自然灾害、恐怖袭击、社会异常现象等各种共同认为属于不可抗力的情况。

10.2 “政府行为”是指本合同履行过程中，中国政府主管部门颁布新政策、法律、法规和行政措施（包括但不限于新闻出版发行等相关的新政策、法律、法规和行政措施）而导致合同无法履行的情况。

10.3 本合同任何一方因不可抗力或政府行为不能履行其在本合同项下的全部或部分义务，在受不可抗力或政府行为影响期间，可以延期履行本合同项下的全部或部分义务，并且可以根据不可抗力或政府行为的影响，部分或全部免除违约责任。若本合同任何一方因不可抗力或政府行为导致本合同无法履行，则任意一方有权解除本合同，并且免于承担违约责任。

10.4 受不可抗力或政府行为影响的一方应在不可抗力或政府行为发生后10个工作日内将不可抗力或政府行为的情况书面通知对方，并提供有关书面证明文件，且受不可抗力或政府行为影响的一方应当采取措施防止损失的进一步扩

12.2.1 邮递（包括特快专递、平信邮寄、挂号邮寄），以邮寄之日后的第五个工作日视为送达日；

12.2.2 传真或其他电子通讯方式（包括但不限于手机短信、电邮），以发送之日视为送达日；

12.2.3 专人送达，以签收之日视为送达日；

12.2.4 以在公共媒体平台上发布公告的方式发送通知的，以公告发布之日视为送达日。

各方在任何情况下均无须对邮递、传真、电话或任何其他通讯系统所出现的任何传送失误、缺漏或延迟承担任何责任。

12.3 通讯地址和联系方式适用期间。上述通讯地址和联系方式适用至本合同履行完毕或争议经过一审、二审至案件执行终结时止，除非各方依下款告知变更。

12.4 通讯地址和联系方式的变更。任何一方通讯地址和联系方式需要变更的，应提前5个工作日向合同其他方和司法机关送交书面变更告知书（若争议已经进入司法程序解决）。

12.5 承诺。合同各方均承诺：上述确认的通讯地址和联系方式真实有效，如有错误，导致的商业信函和诉讼文书送达不能的法律后果由自己承担。

12.6 风险提示。合同各方均明知：因各方提供或者确认的送达地址和联系方式不准确，或者送达地址变更后未及时依程序告知对方和司法机关，或者当事人和指定接收人拒绝签收等原因，导致诉讼文书未能被当事人实际接收，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。

第十三条 其他约定

第十四条 免责条款

14.1 非因甲方或物业服务公司的行为（故意、过失）或非因建筑及其设施本身质量原因而导致的法律责任，甲方和物业服务公司不予承担，乙方应当承担的任何合同义务不得终止履行。

14.2 甲方或物业服务公司可根据总体规划需要对租赁房屋周边的建筑、设施、道路等进行维修、改建、修葺，可对装修工程采取临时封闭或临时更改公共通道等措施，乙方不得以此为由要求甲方或物业服务公司予以赔偿或减免租金、物业服务费等。甲方或物业服务公司进行上述工程的应提前书面通知乙方，并给予乙方合理的时间，尽量减少对乙方正常经营的影响，且甲方或物业服务公司应尽量避免租赁房屋的主要通道及出入封闭，如确实需要封闭，应提供其他通道。

14.3 因对租赁房屋或其相邻房屋进行维修、保养或因按本合同规定的程序对租赁房屋或其相邻房屋或商场进行装修、增建或改建，致使公用设施临时性停止使用，或导致租赁房屋的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断，甲方和物业服务公司不承担责任。

14.4 非因甲方过错导致乙方或其相关人员人身损害或财产损失发生损失的，甲方不承担责任。

第十五条 附则

15.1 本合同自甲加盖公章或合同专用章，乙方、丙方签章之日起生效。

15.2 本合同一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等法律效力。

15.3 本合同生效后，甲乙丙三方对合同内容的变更或补充的，应采取书面形式订立补充合同。

（以下无正文）

甲方：

授权代表签字：

签订日期：

乙方：

授权代表签字：

签订日期：

丙方：

授权代表签字：

签订日期：

本合同附件：

附件一：交房清单

附件二：消防安全工作责任书