

房屋租赁合同

出租方（以下简称甲方）：杭州文化广播电视集团有限公司

承租方（以下简称乙方）：

鉴于：

1. 甲方为杭州市上城区国货路 69 号（原新华电影院）出租项目的委托方。
2. 甲方委托杭州文化产权交易所有限公司（以下简称“文交所”）对上述出租标的进行公开进场交易。
3. 乙方在文交所组织的杭州市上城区国货路 69 号（原新华电影院）出租项目中成功获得出租标的，并已完成《成交确认书》的签署及首期租金人民币 元整（小写： ）的支付。

根据《中华人民共和国民法典》、《企业国有资产交易监督管理办法》、《杭州市国有文化企业房产管理暂行办法》等相关法律、法规规定，现就乙方承租甲方出租标的一事达成如下协议：

一、房屋地址和面积

1. 甲方将其所有的位于杭州市上城区国货路 69 号(原新华电影院, 以下简称“租赁房屋”)出租给乙方作经营用房使用。该房屋证载建筑面积为 1964.24 平方米。

甲方拥有租赁房屋的合法产权和使用权, 房产证号: 杭房权证上移字第 08624800 号; 土地证号: 杭上国用(2009)第 000087 号, 用途: 文体用地, 使用权类型: 划拨, 使用权面积 1373 平方米。

2. 乙方确认已现场踏勘, 充分知悉并接受房屋现状、用途、土地性质、证照限制、或有权利瑕疵等现状。

二、租赁期限和交付日期

1. 该房屋租赁期为10年, 自 起至 止

2. 甲方于 年 月 日向乙方交付该房屋。

甲方应于本合同约定的交付日, 将租赁房屋交付给乙方。交付时, 甲乙双方应共同到场, 对房屋及附属设施、设备的状况进行逐项检查和记录, 并共同签署《房屋交付确认书》。该确认书应详细载明房屋交付时的状况、已有装修、设备清单及各项读数(水、电等)。《房屋交付确认书》一经双方签署, 即视为甲方已按本合同约定完成房屋交付, 乙方对房屋现状无任何异议。

3. 租期届满, 乙方在完全履约、无欠费、无违约的前提下, 在同等条件下享有优先续租权, 但续租须按《杭州市国有文化企业房产管理暂行办法》等届时有效的规定及甲方内部制度重新评估、审批、公开或报备后确定, 甲方不承诺原

条件续租。乙方应在租期届满前3个月提出书面申请，逾期视为放弃。

三、装修免租期

若承租方在《租赁合同》履行期间未出现违约行为，且《租赁合同》履行完整或未因承租方原因提前终止的，则出租方可提供 6 个月装修免租期，该笔租金按首年度租金进行计算，在退还租赁押金时一并退回

双方确认，甲方向乙方提供装修免租期，是基于乙方承诺将全面、完整地履行完毕全部10年租期的信赖，该装修免租期是甲方对乙方完整履约行为的附条件的奖励。因此若因乙方原因导致本合同在租期届满前提前解除的，则视为本条约定的奖励条件确定不成就，乙方不享有装修免租期待遇，本条款独立于本合同约定的其他违约金或赔偿金。

四、租赁用途

该房屋限用于合法合规经营的文化演艺、特色餐饮、住宿、办公等。严格禁止用于洗浴中心、KTV、棋牌室（麻将馆）、按摩店（非医疗性质）、博彩、典当、贷款中介、成人用品店（含展示）等法律法规限制或易滋生违法犯罪活动的高风险业态。乙方须确保经营活动完全符合国家及地方所有相关法律、法规、规章及政策要求。

甲方对租赁用途的要求，不作为出租标的满足该业态要求的承诺或保证，乙方在报名前应自行对标的物进行充分的调查，对标的物计划开展的经营事项和许可要求应提前至相关部门机构进行咨询了解，认真踏勘标的物现场。乙方在了解标的物的状况并认可标的物的状况后方可报名，报名成功

后即视为完全了解并认可文交所发布的关于本项目的《招租公告》及标的物状况,并自愿接受标的的全部状况及瑕疵,自愿承担一切交易风险,且不得据此主张甲方违约,要求减租、退租或主张任何索赔。

五、租金和支付方式

1. 房屋年租金为人民币 万元整（小写： ）。年租金自第四年起，在上一年年租金的基础上，每三年递增3%。

2. 支付方式

一年一付，先付后用。第一期租金为人民币 元整（小写： ）。首期租金乙方根据与文交所签订的《成交确认书》中约定的支付方式进行支付，由文交所统一结算后打至甲方指定账户。第二期起租金支付日期为每承租年度开始的前一个月 由乙方直接支付至甲方指定账户。

第一年至第三年： 万元/年

第四年至第六年： 万元/年

第七年至第九年： 万元/年

第十年： 万元/年

3. 甲方收到乙方费用后，按实开具发票。

六、保证金（租赁押金）

房屋租赁押金为人民币壹佰万元（小写:1000000 元），乙方在文交所组织的杭州市上城区国货路69号（原新华电影院）出租项目中所缴纳的交易保证金部分自动转为租赁押金，由文交所在完成统一结算后支付至甲方指定账户，甲方在收到租赁押金后向乙方予以书面签收。甲方有权将押金用于

抵扣：欠租、水电、物业、违约金、免租期补交租金、房屋损坏赔偿、清退费、律师费等。抵扣后乙方应在15日内补足至100万元。租赁期满且乙方无违约、已腾退、已注销地址登记后 30 日内，甲方无息退还余额，未经甲方书面同意，乙方不得以押金抵付租金等任何费用。

七、其他约定及费用

包括但不限于，进场交易服务费、房屋检测、设计、加固改造及装修施工、电力设施改造等费用均由乙方自行承担。所涉及房屋加固改造等由乙方负责向相关职能部门进行报批。租赁期内包括但不限于物业、水、电、公共事业等费用由乙方承担，并如期缴纳，如拖欠 15 天仍未缴纳，甲方有权向乙方追究违约责任。

八、甲方的义务

1. 甲方按本合同约定按时将房屋以现状交付乙方使用。
 2. 租赁期内，甲方不得擅自收回该房屋。
 3. 甲方负责代收、代缴该房屋的水、电费，乙方应在甲方通知的期限内按时缴纳上述费用。
 4. 租赁期满，如乙方无违约事项且已经腾退完毕，甲方应向乙方退回租赁押金（租赁押金不计息）。
 5. 发生火灾、水灾、燃气泄漏或其他严重影响房屋及人员安全的紧急事件时，甲方或其授权代表有权立即进入租赁房屋采取紧急措施，乙方应予以配合。若因乙方原因未能及时配合，造成损失扩大的，扩大部分的损失由乙方承担。
- 甲方在提前24小时书面通知乙方的情况下，有权派员进入租赁房屋进行例行检查、维修或进行必要设施的安装、更换，

乙方不得无理拒绝或阻碍。对于甲方对公共区域或关联设施进行的维护、修理，若需短暂影响乙方经营，甲方应提前通知并尽量安排在非营业时间进行。

九、乙方的义务

1. 乙方应按本合同约定，按时支付房屋租金、押金、水电费等其他各项应付费用。

2. 租赁期内乙方不得擅自退租，如因乙方原因提前解除本合同的，甲方除没收乙方的租赁押金外，乙方应按租赁押金的 3 倍向甲方支付违约金。若支付的违约金不足抵付甲方损失的（包括但不限于再次招租的空置损失、中介费等），乙方应负责赔偿。

3. 乙方应当负责该房屋消防等设施的日常维护保养和年检年审，费用由乙方承担。租赁期内，房屋及设施设备损坏的，乙方负责维修并支付维修费用。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担，甲方可先行在租赁押金中扣除。

4. 对于租赁房屋的主体结构（包括但不限于承重墙、柱、梁、楼板）、屋面防水层、外墙及依附于建筑物的主要公共设施（如大楼主供水、排水、供电、消防主管道等），因自然损耗或非乙方原因出现质量问题需要维修、更新或改造的均由乙方负责。

5. 乙方应按本合同约定合法使用房屋，租赁房屋内的一切活动均符合国家法律、法规、规章以及地方法规、规章的规定。乙方保证所从事业务不得违反国家相关法律法规、省市规范性文件和甲方要求，否则由此产生的一切法律责任由

乙方自行承担。如乙方未经甲方同意，擅自变更使用性质或房屋约定用途的，甲方有权解除合同并要求乙方支付违约金人民币壹佰万元整（小写：1000000 元）。

6. 乙方全面负责该房屋的消防安全和日常管理，包括电力设备设施、消控室运行管理和公共场所保洁管理等。租赁期间该房屋内发生的人身财产和消防安全等一切事故，致使第三人遭受任何损失、伤亡引起的赔偿诉讼和责任，一律由乙方承担全部责任，与甲方无关。

7. 乙方在租赁期内不得未经甲方书面许可擅自整体转租、转让、承包经营、联营分立变相转租。确因经营需要可以部分转租，须提前30日书面申请，经甲方书面同意，次承租人签署遵守本合同承诺函，乙方对次承租人全部行为承担连带责任；甲方不同意即不得转租。乙方因经营不善无法继续租赁而需整体转租的，需经甲方书面同意，该房屋承租权的受让人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。

8. 若乙方对租赁房屋进行装修改造的，应提前征得甲方的书面同意，并事先出具经甲方认可的安全施工管理承诺书，装修改造不得破坏原新华电影院结构、外立面、历史/文化元素且装修不得影响租赁房屋的结构以及使用安全，乙方除了须征得甲方的书面同意外，还应当在装修改造前依法办理审批、备案手续。乙方完成再装修后，必须自行报经消防验收通过后方得使用，若未经消防验收审批而自行使用，由此所导致的后果以及导致甲方以及其他承租人、第三方损失的，乙方应当赔偿。

9. 乙方因经营所需办理的一切证照以及手续，包括但不限于营业执照、工商、税务、消防、环保、卫生、城管等，均由乙方自行办理。

10. 本合同终止或解除后七日内，乙方应按照本合同约定的期限完成腾退。乙方腾退完毕后，应立即书面通知甲方进行返还验收。甲乙双方应共同到场，对照《房屋交付确认书》的记录，对房屋现状进行逐项检查，并共同签署《房屋返还确认书》。除经甲方书面同意的改动以及合理损耗外，乙方返还的房屋及其附属设施、设备应处于完好、清洁、可正常使用的状态。若乙方未在本合同约定期限内书面通知甲方验收，或经甲方书面通知后拒绝配合验收的，则自甲方发出的书面通知中载明的验收日期届满之日起，视为乙方已向甲方返还房屋，房屋内的全部风险及责任由乙方承担，甲方有权自行收回房屋并进行处置，由此产生的费用及损失由乙方承担。

合同终止或解除后，固定装修及不可移动物无偿归甲方，乙方放弃残值及补偿请求；乙方不得拆除租赁房屋的固定装修，不得影响房屋正常使用，对留存物品，甲方有权处置。乙方逾期腾退的，按“当年日租金×300%”支付房屋占用费。

乙方逾期不还超过【】月的，甲方有权强行收回所租赁房屋，并视为乙方放弃对租赁房屋内的全部财产（包括动产和不动产）的所有权及其他一切权利，并视为乙方授权甲方对该等财产作自由处置；因甲方对该等遗留财产进行任何方式的处置（包括丢弃、变卖、销毁等）而产生的一切法律后

果和责任均由乙方承担，甲方对此不承担任何赔偿、补偿或其他法律责任。

10. 若乙方在租赁房屋地址上申请工商营业执照或办理其他登记审批手续的，则乙方最迟应在本协议终止之日或者本协议被解除之日起3个工作日内，将其在租赁房屋地址上的一切登记、审批手续迁出或注销，不得影响甲方继续出租。

11. 乙方承租租赁房屋期间，应当积极配合甲方或甲方委托的物业管理单位开展物业管理工作，特别是对于消防、安保、合法经营、停车方面，如甲方接到包括但不限于任何政府部门对于乙方的处罚、因乙方违法、违规或违约行为导致甲方遭受任何政府部门处罚、其他承租人投诉、物业管理人投诉等，甲方有权要求乙方在合理期限内进行整改，并承担甲方或其他承租人所遭受的损失，乙方未在合理期限内整改完成的，甲方有权单方解除本协议，没收租赁押金并进一步向乙方主张违约责任。

12. 若乙方履行本协议期间有违法、违约行为，经甲方书面催告仍未在合理期限内改正，甲方有权自行决定对乙方进行停水、停电等措施以催促乙方改正，由此所产生的后果，由乙方自行承担。

13. 乙方进行部分转租的，应在与次承租人签署的转租合同中明确约定，该转租合同的期限不得超过本合同的剩余租期，且在本合同因期限届满、解除或其他任何原因终止时，该转租合同应同步终止，次承租人应无条件腾退。乙方有义务确保其与次承租人之间的法律纠纷（如有）不会影响甲方对租赁房屋的收回。若因乙方未及时妥善处理其与次承租人

的转租关系，导致次承租人或其他第三方在租赁期满或本合同终止后拒不腾退房屋的，乙方应负责在3个工作日内予以清退。若因此给甲方造成任何损失（包括但不限于甲方无法按期向新承租人交付房屋所产生的违约损失、额外的安保或清理费用、诉讼及律师费等），乙方应承担全部赔偿责任。甲方有权直接从租赁押金中扣除上述损失，不足部分有权向乙方继续追偿。

十、违约处理

1. 如乙方逾期（指上期租金到期日）支付租金，则每逾期一日按应付租金的万分之三向甲方支付滞纳金，如乙方逾期超过30日，甲方有权选择解除合同或要求继续履行合同，同时甲方有权没收租赁押金人民币壹佰万元整（小写：1000000元），且赔偿甲方其他损失。

乙方逾期支付租金，甲方选择继续履行合同的，不免除乙方支付租金、滞纳金等义务，甲方同时有权采取停水、停电、限制出入等措施催促乙方履行，由此产生的后果由乙方自行承担。

2. 乙方未经甲方书面同意擅自改变房屋用途，或擅自进行装修、改造、增设附属设施的，甲方有权要求乙方限期恢复原状并赔偿损失；乙方未在限期内恢复的，甲方有权单方解除本合同、收回租赁房屋、没收租赁押金，并要求乙方支付违约金人民币壹佰万元整。违约金不足以弥补甲方损失的，乙方应就差额部分继续赔偿。

3. 甲、乙任何一方如未按本合同的条款履行，导致中途终止本合同，双方同意由违约方支付守约方违约金人民币

元整（小写： 元），若违约金不足弥补无过错方损失，则违约方还须就不足部分支付赔偿金。

4. 本条及本合同其他条款约定的各项违约金，系针对不同违约情形分别设置。发生违约竞合的，甲方有权选择适用一项或多项，并可并行主张。任何一项违约金不足以弥补甲方实际损失的，乙方应就不足部分承担赔偿责任。

5. 任何一方未履行或未完全履行本协议的约定，除按前述各款约定承担违约责任外，还应当赔偿对方的损失，并应当承担对方为了主张权利而支出的全部合理费用（包括但不限于：诉讼费、保全担保费、鉴定费、评估费、公证费、审计费、认证费、翻译费、律师费、差旅费等）。

十一、不可抗力

1. 本合同所述之不可抗力是指双方在订立本合同时不可预见，对其发生和后果不能避免并不能克服的事件。包括地震、洪水、风灾暴雨、火灾、战争、严重的动乱等自然灾害与社会事件，以及国家法律、法规、政策之调整。

2. 遇有不可抗力的一方应立即书面通知另一方，并在 30 天内提供不可抗力之详情及合同无法履行之理由的证明文件。该证明文件应由不可抗力发生地的权威机构出具。因不可抗力原因导致合同无法继续履行，双方协商解除合同，互不承担违约责任。

十二、协议解除

1. 经协商一致，甲乙双方可以解除本协议。

2. 乙方有以下行为之一的，甲方有权单方解除本协议，同时没收租赁押金并向乙方主张违约责任。

- (1)违反本协议的约定将房屋交由他人使用的。
- (2)擅自改变房屋用途的。
- (3)逾期支付租金超过 10 天的。
- (4)利用租赁房屋进行非法活动的。
- (5)乙方迟延支付任何物业费、水费、电费、天然气费、网络宽带费等费用，经过甲方书面催告，在 3 个工作日内仍未支付的。
- (6)乙方因经营活动受到任何一次行政或刑事处罚处罚的；或因其经营活动、管理不善等原因在一个自然年度内累计收到二次（含）以上的投诉，且经甲方通知后5个工作日内未能妥善解决，对租赁房屋或其他所有在物业的整体经营环境、或甲方商誉、企业形象等造成影响的。

十三、其他

1. 凡在执行本合同或与本合同有关事项时双方发生争议的，首先应友好协商，协商不成， 向租赁房屋所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2. 所有的通知都应该按照本协议约定的联系方式发送到另一方。如甲乙任一方联系地址、电话、传真、电子邮件发生变更时，发生变更的一方应自变更之日起五（5）个工作日内以书面形式通知另一方；否则，一切由此造成的法律后果则由变更方承担。

甲方联系方式：

乙方联系方式：

3. 本合同自双方签章后生效，本合同壹式陆份，甲方持叁份；乙方持叁份。

【以下无正文，仅为签署页】

甲方（出租方）：

法定代表人或授权代表：

日 期： 年 月 日

乙方（承租方）：

法定代表人或授权代表：

日 期： 年 月