



房屋租赁合同
(办公楼)
合同编号: HLBG20210007



出租人 (甲方): 苏州固丰资产管理有限公司

承租人 (乙方): 苏州市百典纺织有限公司

签订地点: 苏州市吴江区盛泽镇

甲方（出租人）的基本信息：

企业名称：苏州固丰资产管理有限公司

法定代表人：胡冬良

主要负责人：钱峰

注册地址：中国（江苏）自由贸易试验区苏州片区苏州工业园区苏州中心广场 88 幢 2501

通讯地址：江苏省苏州市吴江区盛泽镇西二环路 4101 号

联系电话：0512-69882287

乙方（承租人）的基本信息：

企业名称：苏州市百典纺织有限公司

法定代表人：涂毛毛

主要负责人：涂毛毛

通讯地址：吴江盛泽镇乌桥啊北堍（荷花村）

联系电话：0512-63515262

根据有关法律法规，甲乙双方在自愿平等互利的基础上就甲方将其合法拥有的房屋出租给

乙方使用的相关事宜，双方达成协议并签订合同如下：

第一条 租赁物的基本情况

1、甲方将位于苏州市吴江区盛泽镇西二环路 4101 号的房屋出租给乙方使用。租赁物面

积经甲乙双方认可确定为位于3 号楼的办公楼4层，总面积约969.13平方米

（按建筑面积算）；

2、乙方向甲方承诺，租赁场地仅作为办公使用。并遵守国家和苏州市有关物业管理

的规定。

3、在租赁期内，未事先征得甲方的书面同意，以及按规定须经有关部门审批准许前，乙方不得擅自改变该场地的使用用途。

4、本租赁物采取包租的方式，由乙方自行管理。

第二条 租赁期限

1、该办公楼租赁期共 5 年。自 2021 年 2 月 19 日起至 2026 年 2 月 18 日止。

2、租赁期满，甲方有权收回该办公楼，乙方应如期开始交还。乙方如要续租，则必须在租赁期满前的 3 个月向甲方提出书面意向，经甲方同意后，重新签订租赁协议。

第三条 租赁物的交付

在本租赁协议生效之日起 30 日内，甲方将租赁物按现状交付乙方使用，且乙方同意按租赁物及设施的现状承租。

第四条 租赁费用

一、租金

1、2021 年 2 月 19 日至 2024 年 2 月 18 日每年每平方米 170 元，每年租金为 164752.1 元（大写：壹拾陆万肆仟柒佰伍拾贰元壹角）
2024 年 2 月 19 日至 2025 年 2 月 18 日每年每平方米 178.5 元，每年租金为 172989.71 元（大写：壹拾柒万贰仟玖佰捌拾玖元柒角壹分）
2025 年 2 月 19 日至 2026 年 2 月 18 日每年每平方米 187.43 元，每年租金为 181644.04 元（大写：壹拾捌万壹仟陆佰肆拾肆元肆分）

2、租金按照以下标准进行调整：

租金前三年不变，第四年涨 5%，第五年在第四年租金基础上涨 5%。

3、支付方式：

租金每 12 个月支付一次，先付后租。租赁期内租金金额含税，每期租金明细如下：

2021 年 2 月 19 日起至 2022 年 2 月 18 日，金额为 164752.1 元

（大写：壹拾陆万肆仟柒佰伍拾贰元壹角）。

2022 年 2 月 19 日起至 2023 年 2 月 18 日，金额为 164752.1 元

(大写: 壹拾陆万肆仟柒佰伍拾贰元壹角)。

2023年2月19日起至2024年2月18日, 金额为 164752.1 元

(大写: 壹拾陆万肆仟柒佰伍拾贰元壹角)。

2024年2月19日起至2025年2月18日, 金额为 172989.71 元

(大写: 壹拾柒万贰仟玖佰捌拾玖元柒角壹分)。

2025年2月19日起至2026年2月18日, 金额为 181644.04 元

(大写: 壹拾捌万壹仟陆佰肆拾肆元肆分)。

4、乙方应于每个租金计算周期的 7 个工作日内向甲方支付本计算周期的租金, 并由乙方
汇至甲方指定的下列账号。

甲方开户行: 中国建设银行股份有限公司苏州工业园区支行

甲方账户名称: 苏州固丰资产管理有限公司

甲方账号: 32250198883600004468

二、押金

乙方应于本协议签订之日, 向甲方支付 27458.68 元人民币 (大写: 贰万柒仟肆佰伍拾捌元陆角捌分), 即前两个月租金总额, 作为押金。租赁期限届满, 在乙方已向甲方交清了全部应付的租金、物业管理费、水电费以及因本租赁行为所产生的一切费用, 并按本协议规定承担向甲方交还承租的租赁物等本协议所约定的责任后 7 个工作日内, 甲方将向乙方无条件退还押金 (乙方对本协议有任何违反的行为或因乙方原因提前终止合同, 甲方有权不退还押金, 并保留向乙方追偿损失的权利)。

三、物业费

租赁期间, 物业管理费为每平方米每年 24 元 人民币, 共计人民币 23259.12 元 (大写: 贰万叁仟贰佰伍拾玖元壹角贰分)。乙方应于每个租金计算周期的 7 个工作日内向甲方支付本计算周期的物业管理费, 其支付方式同租金支付方式。

四、水电费

- 1、租赁期间，水费为每吨水 6.6 元（大写：陆圆陆角整），每度电 1.2 元（大写：壹元贰角整）。乙方应于每个租金计算周期的 7 个工作日内向甲方支付本计算周期的水电费，其支付方式同租金支付方式。
- 2、乙方在租赁期限内，因使用房屋而发生的水费、电费、电话费、网络费、建筑垃圾清理费等所有费用，由乙方按实际发生金额承担。

五、广告场地费

- 1、乙方若要安装办公楼广告，须缴纳 3000 元/年广告场地费。
- 2、如乙方后期需增加广告尺寸，须经甲方同意并根据实际长度补齐相应费用。
- 3、如乙方中途弃用广告，此支付周期内广告场地费不予退还。
- 4、此费用不包括广告牌制作费。
- 5、乙方须通过甲方选定单位统一制作广告牌，并支付相关费用。

六、垃圾清运费

- 1、乙方在装修期间所产生的所有垃圾须由甲方指定单位统一负责清运，期间所产生的垃圾清运费由乙方承担。

第五条 妥善使用及维护义务

- 1、乙方在租赁期限内应爱护租赁物，因乙方使用不当造成租赁物损坏，乙方须负责维修，费用由乙方承担。
- 2、乙方对租赁物附属物负有妥善使用及维护之责任，对各种可能出现的故障和危险须及时消除，以避免一切可能发生的隐患。
- 3、乙方在租赁期间享有的租赁物所属设施的专用权。乙方须负责租赁物内专用设施的维护、保养、年审，并保证在合同终止时专用设施以可靠运行状态随同租赁物归还甲方。甲方

对此有检查监督权。

- 4、乙方应保持租赁物内部干净整洁，货物存放整洁有序，地面无明显杂物。甲方对此有检查监督权。

第六条 装修改建

- 1、在租赁期限内如乙方必须对租赁物进行装修、改建，须事先向甲方提交装修、改建设计方案，并经甲方同意，同时须向政府有关部门申报同意。如装修、改建方案可能对公用部分及其它相邻用户造成影响的，甲方可对该部分方案提出异议，乙方应予以修改。改建、装修费用由乙方承担。
- 2、如乙方的装修、改建方案可能对租赁物主结构造成影响的，则应经甲方及原设计单位书面同意后方可进行。
- 3、本租期届满或被提前解除，甲方对乙方因房屋装修形成的装饰装修物（包括未形成附和的装饰装修物和已形成附和的装饰装修物）不承担赔偿责任，并且甲方如认为需要有权要求乙方恢复房屋的原状。

第七条 消防与安全

- 1、乙方在租赁期间须严格遵守《中华人民共和国消防条例》及其他有关制度，积极配合甲方做好消防工作，否则，由此产生的一切责任及损失由乙方承担。
- 2、乙方应在租赁物内按有关规定配置灭火器，严禁将楼宇内消防设施作其他用途。
- 3、租赁物内确因维修等事务需进行一级临时动火作业时（含电焊、风焊等明火作业），须消防主管部门批准。
- 4、乙方应按消防部门有关规定全面负责租赁物内的防火安全，甲方有权于双方同意的合理时间内检查租赁物的防火安全，乙方不得无理拒绝或延迟给予同意。

- 5、租赁期间，若因乙方人员原因对财产（包括被盗被抢等）、人员（包括触电、坠楼、突发疾病等）、用电（违规用电等）、烟火（吸烟、使用明火等）等安全事项造成问题需乙方自行承担。如因此造成甲方损失，须进行赔偿。
- 6、如需改建，改建后不允许影响消防喷头的正常工作，如因乙方问题造成消防喷头异常，问题需乙方自行承担。

第八条 使用及管理

- 1、乙方在使用租赁物时必须遵守中华人民共和国的法律、苏州市法规以及甲方有关租赁物物业管理的有关规定，如有违反，应承担相应责任。倘有乙方违反上述规定影响建筑物周围其他用户的正常运作的，所造成的损失由乙方赔偿。
- 2、乙方在租赁期满或协议提前终止时，应于租赁期满之日或提前终止之日将租赁物清扫干净，搬迁完毕，并将租赁物交还给甲方。如乙方归还租赁物时不清理杂物，则甲方对清理该杂物所产生的费用由乙方承担。

第九条 保险责任

在租赁期限内，乙方负责购买租赁物内乙方的财产及其它必要的保险（包括责任险）。若乙方未购买上述保险，由此而产生的所有赔偿及责任分别由乙方承担。

第十条 广告

若乙方需在租赁物建筑物的本体设立广告牌，须经甲方同意并经甲方指定安装单位统一安装，不得私自安装。

第十一条 转租

- 1、经甲方书面同意后，乙方可将租赁物的部分面积转租，但转租部分的管理工作由乙方负责，包括向次承租人收取租金等。本协议规定的甲乙双方的责任和权利不因乙方转租而

变。

2、如发生转租行为，乙方还必须遵守下列条款：

- (1) 转租期限不得超过乙方对甲方的承租期限。
- (2) 转租租赁物的用途不得超出本协议第一条规定的用途。
- (3) 乙方应在转租租约中列明，倘乙方提前终止本协议，乙方与次承租人的转租租约应同时终止。
- (4) 乙方须要求次承租人签署保证书，保证其同意履行乙方与甲方协议中有关转租行为的规定，并承诺与乙方就本协议的履行对甲方承担连带责任。在乙方终止本协议时，转租租约同时终止，次承租人无条件迁离租赁物。乙方应将次承租人签署的保证书，在转租协议签订后的3日内交甲方存档。
- (5) 无论乙方是否提前终止本协议，乙方因转租行为产生的纠纷由乙方负责处理。
- (6) 乙方对因转租而产生的税、费，由乙方负责。

第十二条 协议终止及解除

- 1、本协议提前终止或有效期届满，甲、乙双方未达成续租协议的，乙方应于终止之日或租赁期限届满之日起3日内迁离租赁物，并将其返还甲方。乙方逾期不迁离或不返还租赁物的，应向甲方加倍支付租金，甲方有权书面通知乙方其不接受双倍租金，甲方就有权收回租赁物，强行将租赁场地内的物品搬离租赁物，且不负保管责任。
- 2、租赁期间，有下列情形之一，双方可终止协议且互不承担责任：
 - (1) 该房屋占用范围土地使用权依法提前收回。
 - (2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的。
- 3、在租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本合同，收回该房屋，不退还乙方

押金，并且由此造成甲方损失的，乙方应予以赔偿：

- (1) 未按照约定的用途使用办公楼，经甲方 2 次书面通知未改正的。
- (2) 未经甲方书面同意，擅自将房屋转租、转让、转借他人或其他租户交换房屋的。
- (3) 未经甲方同意，私自安装广告牌。
- (4) 利用该房屋进行违法活动的。
- (5) 拖欠租金达 30 日或物业、水电等其他租赁费用达 30 日以上的。
- (6) 因乙方的原因、根据法律、法规规定允许收回该房屋的其他情况。
- (7) 因乙方的原因提前终止合同。

4、未经甲方书面同意乙方不得提前终止本协议。如乙方确需要提前解约，须提前 1 个月书面通知甲方，且履行完毕下列手续：

- (1) 向甲方交回租赁物。
- (2) 交清承租期的租金及其它因本协议所产生的费用。

第十三条 不可抗力

- 1、本合同所称不可抗力是指不能预见、不能克服、不能避免并对一方当事人造成重大影响的客观事件，包括但不限于自然灾害如洪水、地震、火灾和风暴等以及社会事件如战争、动乱、政府行为等。
- 2、本合同任何一方因不可抗力不能履行或不能完全履行本合同义务时，应当在不可抗力发生后 7 个工作日内通知另一方，并应在不可抗力发生后 7 个工作日内，提供事故详情及合同不能履行或者需要延期履行的书面证明，双方认可后协商终止合同或暂时延迟合同的履行。遭受不可抗力乙方由此免责。

第十四条 违约责任

- 1、乙方如逾期支付租金的，每逾期一天，则乙方需按月租金的 5 %支付违约金，逾期超过 30 日，甲方有权解除本合同，收回该房屋，乙方应按照 3 个月租金总额 的标准支付违约金。
- 2、在租赁期限内，乙方逾期交付水、电、物业管理及其它费用，每逾期一天，则应按上述费用的 5 %支付违约金。逾期达 30 日以上的，甲方有权解除本合同，收回该房屋，乙方应按照 3 个月租金总额 的标准支付违约金。
- 3、租赁期满，乙方应如期交还该房屋。如乙方逾期归还，则每逾期一天应向甲方支付原日租金 3 倍的违约金。
- 4、在租赁期内，乙方未按照规定的用途使用房屋，经甲方 2 次书面通知未改正的，甲方有权解除本合同，收回该房屋，乙方应按照 3 个月租金总额 的标准支付违约金。
- 5、在租赁期内，乙方将房屋擅自转租、转让、转借给第三人，或和其他租户交换房屋的，甲方有权解除本合同，收回该房屋，乙方应按照 3 个月租金总额 的标准支付违约金。

第十五条 争议解决

- 1、本协议的订立、履行、终止与争议的解决均应适用中华人民共和国法律。
- 2、因履行本合同所发生的或与本合同有关的一切争议、纠纷，双方应协商解决。协商不成的，双方可依法直接向房屋所在地的人民法院起诉。

第十六条 其他

- 1、按国家及 苏州 市有关规定，因本协议缴纳的印花税、登记费、公证费及其他有关的税项及费用，按有关规定应由甲方作为出租人、乙方作为承担人分别承担。
- 2、房屋租赁协议的登记手续由 甲方 负责办理。
- 3、乙方和甲方确认，在它们合作期间，一方可能得到另一方的保密资料。双方同意除非为

了履行本合同而需要使用保密资料，双方将保护保密资料，本合同终止之后保密责任继续有效。

- 4、 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。但补充条款应符合国家和当地有关租金管理规定。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。
- 5、 根据本协议需要发出的全部通知以及甲方与乙方的文件往来及本协议有关的通知和要求等，应以书面形式进行。甲方给予乙方或乙方给予甲方的信件或传真一经发出，挂号邮件以本协议同第一页所述的地址并以对方为收件人付邮 10 日后或以专人送至前述地址，均视为已经送达。
- 6、 本合同一式 2 份，其中甲方执 1 份，乙方执 1 份，具有同等法律效力。
- 7、 本合同自合同双方签字盖章，且甲方收到乙方支付的租赁保证金款项之日起生效。
- 8、 附件及双方共同确认的其他附件，构成本合同不可分割的组成部分，具有与本合同相同的法律效益。

附件包括：1. 《仓储中心管理办法》

—————『以下无内容，为签署』—————

甲方：苏州固丰资产管理有限公司

乙方：苏州市百典纺织有限公司

签署：



日期：

签署：



日期：

仓储中心管理办法

一、安全管理规定

1. 本仓储中心全面禁烟，乙方人员（包括乙方客户、下属人员、外来施工人员、运输车辆司机等）严禁在仓库内所有区域内吸烟。
2. 本仓储中心所有区域全面禁止动用明火（包括设灶、点蜡烛等）。
3. 严禁在仓库内住宿。
4. 严禁在仓库内乱接电源、临时电线、临时电源。
5. 严禁在仓库内使用电炉、电熨斗、取暖器等电热设备和电视机、电冰箱等家用设备。
6. 严禁在仓库内存放易燃易爆、剧毒物品。
7. 严禁在仓库内打架斗殴。

8. 处罚规定

8.1 以上条例触犯者，第一次罚款 200 元，第二次罚款 400 元，第三次罚款 600 元，以此类推。

二、车辆管理规定

1. 乙方车辆需办理车辆通行证，通行证统一放在前车窗左下角处，严禁不放、反放、倒放或遮挡等不良行为。
2. 进出车辆须减速慢行，所有路段限速 20km/h。
3. 进入仓储中心车辆须按指定位置停放在车位内并且车头朝向要与车位内箭头所指方向一致，一律不得违停。
4. 严禁转借、伪造。如经确认核实有转借车辆通行证或伪造车辆通行证等现象，持证人将被吊销车辆通行证。

5. 处罚规定

5.1 乙方人员如换车，须提前向甲方办公室提出申请更换，做到车证对应；通行证遗失者，须到甲方办公室说明并进行补办，补办需 50 元工本费；人员离职者，及时到甲方办公室销户退证，未办理退证手续者处 200 元扣款。

5.2 违反本条例 2、3 款的车辆，经查验所属乙方后，第一次罚款 50 元，第二次罚款 100 元。第三次处罚 500 元并没收车辆通行证，且该车禁止进入仓储中心，情节严重者（超速超过 50% 以上或因超速原因造成事故的）按此标准给予双倍处罚。

5.3 违反本条例 2、3 款的车辆，经查验所属乙方后，第一次罚款 50 元，第二次罚款 100 元。第三次处罚 500 元并没收车辆通行证，且该车禁止进入仓储中心，情节严重者（超速超过 50% 以上或因超速原因造成事故的）按此标准给予双倍处罚。

甲方：苏州固丰资产管理有限公司

乙方：苏州市百典纺织有限公司

签署：



日期：

签署：



日期：