办公楼租赁合同协议书

办公楼租赁合同协议书【篇 1】

甲方(出租人)：

乙方(承租人)：

根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及其他相关法律法规，甲乙双方在平等自愿、诚实信用的基础上，就乙方向甲方出租房屋事宜，达成如下协议:

1.房屋位置、面积、装修及设施

1 —1.甲方合法拥有的房产位于郑州市

1 —2.甲方出租给乙方的房屋建筑面积为平方_____米。

2.租赁目的

2 —1.乙方向甲方承诺租赁房屋仅用于办公用途。

2 —2.在租赁期内，未经甲方事先书面同意，乙方不得改变该房屋的用途.

3.租赁期限

3 —1.该房屋租赁期限为_____

3 —2.租赁期满后，甲方有权收回所有租赁房屋，乙方应按期归还。乙方要求续租的，必须在租赁期满前一个月向甲方提出书面意向，并重新签订租赁合同。

4.租金和支付方式

4 —1.该房屋月租金为人民币元。(大写:_____)

4 —2.房屋租金支付方式:□年□半年□季□月；先交后用；第一期租金应在合同签订之日支付，以后每期租金应提前_____天支付。

5.其他费用

5 —1.租赁期内，乙方应承担□水□电□电话□网络使用费□物业管理费□租赁税□

5 —2.根据甲方要求，乙方应向甲方支付购房定金人民币_____(大写)。租赁期满，费用结清后，甲方应于结算日将押金全额返还乙方。如乙方未按规定结清相关费用，甲方有权拒绝支付押金。如果乙方结算，甲方可以全额退还押金。

6.房屋修缮责任

6 —1.在租赁期内，甲方应保证租赁房屋的安全使用。乙方应爱护并合理使用租赁房屋及其附属设施。如因乙方使用不当造成房屋或设施损坏，乙方应立即负责修复或给予经济赔偿。

6 —2.因不可抗力造成房屋损坏或乙方损失的，双方互不承担责任。

6 —3.现有室内设施:

电器如下:

7.转租协议

7 —1.除非甲乙双方在本合同补充条款中另有约定，乙方在租赁期内将租赁房屋的部分或全部转租给他人前，应事先征得甲方的书面同意。7 —2.乙方转租房屋时，所订立的转租合同应符合以下要求:

(1)转租合同的终止日期不得超过本合同规定的终止日期。

(2)在转租期间，乙方不仅享有和承担转租合同规定的权利和义务，还应继续履行本合同规定的义务。

(3)转租期间，本合同发生变更、解除或终止时，转租合同随之变更、解除或终止。

8.变更和解除本合同的条件

8 —1.在租赁期内，本合同不得变更或解除，除非发生下列情况之一。

(1)甲方或乙方因特殊原因，经双方协商同意提前收回部分或全部房屋;

(2)因甲方无法控制的情况导致该房屋正常运营或正常供水、供电中断，且中断时间一次超过7天，乙方认为严重影响该房屋正常使用的;

(3)乙方在甲方提出违约后105天内未能纠正违约行为;

(4)因不可抗力导致物业及其附属设施损坏，致使本合同无法继续履行的';

(5)租赁期内，经市或区(县)政府有关部门批准，该房屋已经搬迁，或其房地产权利已被司法、行政机关依法限制，或发生法律法规禁止的不属于甲方责任的其他情形。

8 —2.本合同发生变更或解除时，要求变更或解除本合同的一方应主动向另一方提出，但本合同除外(8 —第1条)

9.乙方的责任

9 —1.租赁期内，乙方有下列行为之一的，甲方有权解除本合同并收回房屋，乙方应赔偿给甲方造成的损失

(1)未经甲方书面同意，将房屋转租或转借给他人;

(2)未经甲方书面同意，擅自拆除、改变移动房屋结构或损坏房屋，经甲方书面通知后，未限期改正、修复的；

(三)擅自改变合同约定的租赁用途，或者利用房屋从事非法活动的；

(4)拖欠房租半个月以上。

9 —2.租赁期内，乙方未经甲方同意退租的，应向甲方支付月租金两倍的违约金；如果支付的违约金不足以抵消甲方的损失，乙方还应负责赔偿。

10.甲方的责任

10 —1.如甲方未能按本合同约定的时间将房屋交付乙方使用，每延迟一天，甲方应向乙方支付月租金的0.3%作为违约金。逾期7天，视为甲方未履行本合同。除按上述规定支付违约金外，已支付的违约金不足以抵消乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

10 —2.租赁期内，除本合同第九条第一款规定的情形外，甲方擅自解除合同并提前收回房屋的，应向乙方支付月租金两倍的违约金，如已支付的违约金不足以抵消乙方的损失，甲方还应负责赔偿。

10 —3.如乙方因故退租，甲方将按乙方实际居住天数计算租金，剩余部分(如有)返还，违约金按本合同有关规定执行。

10 —4.甲方应保证租赁物的所有权不存在产权和使用权争议。如发生产权和使用权纠纷，甲方应承担乙方的一切损失..

11.其他条款

11 —1.本合同未尽事宜，甲乙双方可协商订立补充条款。补充条款和附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等效力。

11 —2.甲乙双方在签订本合同时，具有完全民事行为能力，明确各自的权利、义务和责任，并愿意按照合同规定严格履行。如果一方违反合同，另一方有权根据本合同的规定要求赔偿。

11 —3.甲乙双方在履行本合同过程中发生的任何争议，应通过协商解决。协商不成的，双方可向房屋所在地人民法院提起诉讼。

11 —4.本合同(正本)及其附件一式两份，两份具有同等效力。

12.其他补充协议

甲方(公章):乙方(公章):

法定代表人(签名):

日期:

办公楼租赁合同协议书【篇 2】

本合同双方当事人：

出租方（甲方）：

承租方（乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》（以下简称：《条例》）的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方可依法出租的东方海港国际大厦事宜，订立本合同。双方一致同意如下条款：

一、出租房屋情况

1.1 甲方出租给乙方的东方海港大厦（以下称该大厦）座落在上海市区路。楼层层，室号室。（此楼层与室号供乙方在政府部门注册备案登记之用）。大厦内电梯显示楼层为层，名义室号为室（以下简称该房屋）。该房屋建筑面积为平方米，房屋用途为，结构为。该房屋的平面图见本合同附件（一）。

（一）“大厦”是指座落于路号被称作或依甲方自主决定使用其他名称之建筑物的办公楼部分。

（二）甲方已向乙方出示：

预售/租许可证，许可证编号：。

（三）“管理公司”是指甲方所委托的物业管理公司。

1.2 该房建筑面积与区出具的《房屋土地权属调查报告书（预测）》中描述一致，甲乙双方确认暂以此面积作为租金与物业管理费等费用的计算依据。双方同意，若该房屋的面积与政府部门其后由虹口区房地产测绘中心出具的《房屋土地权属调查报告书（实测）》不符，则以《房屋土地权属调查报告书（实测）》的数字为准。

1.3 该房屋位于大厦内，该房屋的平面图与建筑面积计算书（含室号）列于本合同附件（一），并盖章签字。

1.4 乙方在此认可，该房屋所在大厦的楼层序号及单元序号并非完全按照数字

序号排列，具体的排序方法由甲方自主决定。

1.5 乙方在此确认，租赁期内，甲方有权依其自主决定对大厦或其任何部分的名称随时进行变更，但甲方应在相关政府部门核准新名称后书面通知乙方。甲方无须就大厦或其任何部分的名称变更而对乙方作出任何赔偿或补偿。

1.6 甲方作为该房屋的房地产权利人与乙方建立租赁关系。签订本合同前，甲方已告知乙方该房屋已设定抵押。

1.7 该房屋的现有装修、附属设施及设备状况在本合同附件（二）中加以列明。甲乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

1.8 甲方有权在其认为合适的时候、条件和期限内，在该大厦任何公共部位举行或允许他人行为、组织任何仪式、展览或陈列商品。

二、租赁用途

2.1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理公司规定。

2.2 乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不擅自改变上述约定的使用用途。

2.3 乙方不得在该大厦堵塞任何进出口、楼梯、平台、通道、自动楼梯、电梯、大堂或其他公共地方或堆放任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物。如有违反，甲方或物业管理公司有权在无需发出通知的情形下，以甲方认为妥当的办法，清理及处置乙方留下或未处理好的任何障碍物，因此而引起的一切费用由乙方负责，甲方并不因此而须向乙方或任何其他人士承担任何责任。

2.4 乙方不得在该房屋内饲养任何动物或宠物。

2.5 乙方不得在该房屋进行或准许任何销售行为、物品拍卖或任何类似的销售；也不得在该房屋外或该大厦内任何地方招徕生意、兜售、派发任何说明书或做广告。

三、预租房屋交付日期和租赁期限

3.1 甲方应不迟于年月日将该房屋交付乙方。

3.2“交付日”是指上述第3.1条规定的甲方应将该房屋交付乙方并且在交房通知上载明的日期，但如果当事人按照本第三条之规定对该房屋交付乙方的日期进行了调整，则“交付日”是指甲方按照本第三条之规定书面通知乙方的经调整后的将该房屋交付乙方的日期。

3.3 如甲方延迟交付该房屋是由不可抗力引起的，则交付日应相应顺延不可抗力影响持续的期间。但是，如果由于不可抗力导致甲方在__年月日之前仍未交付该房屋，乙方有权利书面通知甲方而解除本合同。在这种情况下，甲方应自收到乙方书面通知之日起（15）日内将乙方已支付的保证金和预付租金（均不计利息）退还给乙方。

3.4 甲方向乙方交付该房屋应提前（5）个工作日向乙方发出书面交房通知（下称“交房通知”），交房通知应载明该房屋交付日。

3.5 乙方应于交房通知载明的交付日（交付日见第 3.1 条）前往大厦管理公司办理该房屋的交接手续。在办理该房屋的交接手续之前，乙方应付清根据本合同规定乙方于该房屋交付时应支付的所有款项，否则甲方无义务将该房屋交付乙方。甲方在全额收到该等支付后应向乙方交付该房屋，双方签署房屋交付凭证，乙方需负责对其单元的设备作检验并核实所有设施、装修等皆合格，并需在交收表上签署及盖上公司印章。即视为甲方已按照本合同规定条件履行了将该房屋交付给乙方的义务。

3.6 如果乙方未能在交付日办理该房屋的交接手续，该房屋仍视为已由甲方于交付日按照本合同规定的条件交付给了乙方，并且甲方有权按照本合同的规定收取租金、第五条及第六条规定之各项费用。如交付日后的期间是免租期，则免租期仍从交付日起开始计算。如果乙方在交付日起（30）天内仍未办理该房屋的交接手续，则甲方有权经向乙方发出书面通知而终止本合同，这种情况下，甲方有权扣收保证金而无须向乙方退还，作为对甲方损失进行赔偿的违约金。

3.7 房屋租赁期自年月日起至年月日止。

3.8 租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还，同时需将租赁物业内部装修复原至原先交房状态。

3.9 甲乙双方约定，在租期内由于乙方的原因造成租赁合同提前解除或租期到期后乙方不再续约，则甲方无需对乙方在该房屋内所附加的装修和设施、设备做任何补偿和赔偿。

四、租金、支付方式和期限

4.1 甲、乙双方约定，该房屋每日每平方米建筑面积租金为（人民币）元。月租金（每月租金=每平方米租金__建筑面积__365 天/12 个月）总计为（人民币）元。（大写：万仟佰拾元角分整）。该房屋租金年内不变。自第年起，双方可协商对租金进行调整。有关调整事宜由甲、乙方双方在补充条款中约定。

4.2 甲方同意在租赁期内给予乙方自该房屋交付日起个月的装修免租期。装修免租期内乙方无须支付上述第4.1 条规定的租金，但必须支付本合同第五、第六条所规定的物业管理费及其他装修相关费用。装修免租期为下述期间：

（一）自年月日至年月日的期间。

4.3 若乙方不论任何原因实际租赁不满上述3.7 条规定的租赁期，甲方有权向乙方索取装修免租期内所免去的所有租金。

4.4 乙方应于本合同签署后伍（5）个工作日内，向甲方预付该房屋一个月的租金。其后各月应付的租金，应由乙方于每月第（1）日或之前向甲方提前付清。如预付的第（1）个月租金对应的期间结束后首日起（包括该日）至当月（日历月）最后（1）日止（包括该日）不足（1）个日历月，或者租赁期满或提前终止时的最后（1）个月内的租赁期间不足一个日历月，则该等月份的租金应根据上述 4.1 条规定的租金的日租金标准按照该月内的实际租赁天数计算。

4.5 本合同项下乙方对甲方的所有付款，应以美元或人民币用法定票据或电汇至甲方书面指定之帐号，或以甲方届时指定的其他方式支付。甲方应于本合同规定的付款日期（10）日前向乙方发出付款通知书。如该等付款以美元支付，美元与人民币的汇率以本合同规定的付款日期之前一个工作日（如该日不是工作日，则以该日紧接的前一个工作日）的中国人民银行发布的基准汇率（中间价）为准。乙方付款所发生的任何银行手续费应由乙方承担。

甲方：

开户银行：

帐号：

户名：

乙方支付租金的方式如下：支票、本票、贷记凭证或汇款。

五、管理费、租车位费支付方式和时间

5.1 租赁期内该房屋目前的物业管理费按照租用面积每平方米每月（人民币）__元计算，即该房屋每月的物业管理费（每月物业管理费=每平方米每月物业管理费__建筑面积）为（人民币）元。

5.2 乙方应于本合同签署后伍（5）个工作日内，向物业管理公司支付该房屋一个月的物业管理费。其后各月的物业管理费，应由乙方于每月第一日或之前向甲方或管理公司提前付清。如果预付的第一个月的物业管理费对应的期间结束后首日起（包括该日）至当月（日历月）最后一日止（包括该日）不足一个日历月或者租赁期满或提前终止时的最后一个月内的租赁期间不足一个日历月，则该等月份的物业管理费按照该月内的实际租赁天数计算。美元转人民币汇率换算按 4.5 条执行。

5.3 甲方同意在租赁期内按本大厦物业管理公司的规定原则，给乙方承租 1 个车位。乙方应每月第一日就该租赁向甲方支付每月每个车位租金人民币元。

5.4 乙方同意，如租赁期内管理公司就大厦中的所有办公用途的房屋统一调整物业管理费、车位费等相关费用，需提前一个月书面通知乙方，则乙方就该房屋所应付的物业管理费、车位费将于该一个月期满时相应调整。

六、保证金和其他费用

6.1 甲乙双方约定，乙方应于本合同签署后伍（5）个工作日内向甲方支付房屋租赁保证金，但该付款必须在房屋交付日之前完成。保证金为该房屋三个月租金和三个月物业管理费之和，即（人民币）元。甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。乙方根据预租意向书已向甲方支付的定金（如有），可用于抵扣保证金中同等数额的部分。

6.2 如乙方违反本合同之规定，则甲方有权（但并无义务）以保证金抵付乙方应付款项，和/或作为甲方因此而遭受损失之赔偿，和/或根据本合同规定全部扣收保证金而无须归还给乙方。如甲方持有的保证金由于作该等抵付和/或赔偿和/或扣收而少于上述 6.1 条规定之金额，乙方应根据甲方的通知，立即向甲方补交该等差额。但乙方无权以保证金抵付其在本合同项下的任何应付款项。

6.3 租赁关系终止时，在乙方办妥以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续并且乙方所交还的该房屋及其装修、设备和设施已按照本合同第9.2 条之规定恢复原状且为可租赁状态的前提下，甲方应在乙方交还该房屋后二十个工作日内将保证金（在按照本合同约定作出扣除[如有]后）一次性无息退还乙方。

6.4 如果甲方将该房屋合法的转让予第三者且本合同继续有效时，甲方有权在转让前行使本合同第 6.2 条规定的权利。甲方应当将保证金在按照本合同约定作出扣除（如有）后的剩余部分转交予第三者，由该第三者与乙方继续履行本合同，并由该第三者重新开具保证金收据，而此后甲方对乙方不再就保证金承担任何责任，也不再承担本合同规定的其他义务。

6.5 租赁期（包括装修免租期）内有关该房屋的水费、电费、通讯费、设备、非正常工作时间空调供应（的）等费用均应由乙方承担。本条规定的各项费用的支付方式和时间，应以甲方和/或管理公司的书面通知为准。（按本大厦租户手册与装修手册上规定）

6.6 上述 6.5 条所述之“非正常工作时间”是指除每周一至周五的 ⑧：00-18：30）、周六的（09：00-13：00）以外的时间和法定/国定节假日（包括政府建议企事业单位参照执行的连休日）。乙方如要求在非正常工作时间供应空调，应向甲方或管理公司提前做出书面申请，并支付其所要求供应空调时段的费用。

6.7 大厦正常空调供应时间

周一~周五 08:00 至 18:30（法定假期除外）

周六 09:00 至 13:00（法定假期除外）

七、房屋使用要求和维修责任

7.1 租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后在规定的时间内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

7.2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方过错、过失和疏忽，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方承担责任并负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

7.3 租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。甲方对该房屋进行检查、养护，应提前一个工作日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。但出现紧急情况或经乙方同意则可不受该约束。因乙方阻挠甲方进行维修而产生的后果，则该由乙方负责。

7.4 除本合同附件（三）外，乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定须向有关部门审批的，则还应报请有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备归属及其维修责任由乙方负责。

7.5 乙方未事先征得甲方和/或管理公司书面同意，不得擅自或允许他人对该房屋及其装修、附属设施及设备（包括但不限于线路、排水、消防、室内外的外观及现有装潢）进行任何改建、增建或增设。

7.6 经政府主管部门批准并经甲方或管理公司书面许可，乙方可在甲方或管理公司同意的范围内对该房屋和/或对其装修、附属设施及设备进行增建增设或改建。为此乙方应负责向政府主管部门报批，由此引起的一切费用均由乙方承担。消防系统的增建增设及改建工作必须由甲方选择的装修顾问公司或工程承包商进行，其它装修、增建增设及改建工作须由甲、乙双方达成一致并由乙方指定或认可的具有相关资质的工程承包商或顾问进行。乙方根据本合同规定进行的装修、增建增设及改建的附属设施及设备应由乙方负责维修和保养，而甲方对此无须承担维修和保养责任。

7.7 根据本合同 7.6 条所发生的所有费用，包括但不限于装修、增建增设及改建费、设备材料费以及由此发生的税收及政府收费等，一律由乙方承担。

乙方应负责保持该房屋及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。

八、装修

8.1 乙方同意遵守和服从下列的规定对该房屋进行装修或再装潢或维修：

（一）乙方必须自费准备并向甲方或管理公司提交关于工程提案的合适的图则和规格说明（以下称“乙方工程”），并提交有关该工程的设计概要图则说明和计划配置（以下合称“乙方方案”）。

（二）乙方方案必须：

（1）包括就任何电配线、空调、管道口、消防设备及其它公共设施的更改的详细图则及规格说明；

（2）包括详细的照明说明；

（3）遵守所有中国政府有关部门，包括但不限于消防、质监、环保等不时发布的相关规章制度和专项审批文件规定。

（三）甲方或管理公司应在乙方递交了乙方方案后的七天内同意接受或驳回或要求将该方案作出修改。

（四）乙方应支付“乙方方案”审图费及其他装修期间相关费用。

（五）乙方在得到甲方或管理公司书面许可并获得有关政府部门批准后，方可开始乙方工程。乙方应在得到许可后尽快开始乙方工程并迅速完成。凡是有噪音或污染的可能影响到相邻租客的装修工程，则其仅能安排于工作时间：星期一至星期五晚上7:00 至次日早上 7:00；星期六、星期日全天。

（六）乙方必须至少在工程开始日提前三天向甲方递交下列资料：

（1）乙方的建筑工程中计划雇用的总承包商和其它承包商的名称、资质、合同、材料清单、环保指标和地址；

（2）建筑工程实际开始日期和预计完成日期及计划开业日期。

（七）乙方依据本合同第八条或本合同其它条款实施任何经批准的工程时，应当令其雇员、代理人、承包商、许可人及工人，与甲方、及/或管理公司、其雇员、代理人、工人及在该大厦内做任何工程的其它承租人和承包商合作。乙方必须承诺，令其代理人、雇员、承包商、许可人和工人遵守及服从由甲方及/或管理公司、其代理人、雇员提供的关于实施工程的指令。

乙方必须向政府有关部门提交所有必要的申请及规则。不得在获得所有必要的政府有关部门的批准、执照或许可证及甲方或管理公司书面批准前，对该房屋进行内部装修、分隔、修建、安装设备或改建。倘乙方因任何原因，在获得所有必要的政府有关部门的批准、执照或许可证前，已开始对该房屋进行内部装修、分隔、修建、安装设备或改建，乙方必须对该等非法工程而引起的一切后果独自承担责任，包括但不限于承担因须符合政府有关部门要求而进行的拆毁附加部分和改建的费用和开支。乙方并须对甲方因乙方违反本条规定而引起的一切损失、索赔、开支、诉讼负全额赔偿的责任。

九、房屋返还时的状态

9.1 除甲方同意乙方续租外，乙方应最迟于租赁期满日或本合同提前终止之日 17：00 时之前向甲方交还该房屋。乙方如未经甲方书面同意或未与甲方书面达成关于续租或延期的协议而逾期不交还该房屋，每逾期一日，乙方应按（人民币）元/平方米向甲方支付该房屋占用期间的使用费，还应承担该房屋在占用期间内的物业管理费和第 6.5 条所规定的一切其他费用。如因乙方逾期不迁出该房屋而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。

9.2 乙方向甲方交还该房屋前，应自负费用对该房屋进行打扫和清理，使该房屋处于完好和可出租状态。乙方如按甲方同意的范围内和要求下对该房屋进行了装修、增建或改建，必须根据甲方的要求在租赁期满或本合同提前终止前将该房屋恢复原状，由此发生的费用由乙方承担；乙方如未经甲方同意或超出甲方同意的范围和要求对该房屋进行了装修、增建或改建，甲方可以要求乙方恢复房屋原状并赔偿损失。如届时甲方依其完全自主决定书面同意乙方无需将该房屋恢复原状的，甲方无任何义务就乙方对该房屋和/或其装修、设备和设施进行的增建或改建作出任何补偿和/或赔偿。

9.3 租赁期满或本合同提前终止乙方交还该房屋时，如甲方发现该房屋和/或本合同附件三所列的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿损失，并可从保证金中扣除。如保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿差额。

9.4 在租赁期内，如本合同未因本合同之规定事由被终止而乙方自行提前迁出该房屋，致使该房屋被第三者未经甲方同意而占据，不论乙方对该等占据是否知晓或同意，乙方应对因其自行迁出和该房屋被占用而引起甲方的所有损失和费用承担责任。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：https://d.book118.com/715034103343011114