

# 租赁制度白皮书

## 目录

1、租金政策 .....	2
2、共享优惠 .....	3
3、合同换签原则.....	3
4、租赁业态限制.....	3
5、续租、扩租、减租.....	4
6、佣金 .....	5

## 1. 租金政策

1.1. 租金政策包括租金、租期、递增条款、付款条件、租金优惠，共五项，其中“租金”指：不含税费、管理费、供暖费的日租金。

1.2. 租售平台中的租金价格有效期原则上不超过六个月，市场部可以随时提出价格调整建议，由价格品牌委员会审批后，平台实时更新，并同步更新租售平台官网价格；做到合同价格、成交价格、官网价格一致。

1.3. 租金政策如下表：

条款	办公	商业/会所	仓库	公寓
租期	2-5年	2-5年； 特殊大品牌不超过8年	1-5年； 特殊大品牌不超过8年	1-2年
递增	第4年递增15%	每两年递增10% 特殊大品牌每两年递增5%	无	无
付款条件	押三付一		押三付六	押三付一
租金优惠	2000-5000平米（含）每平米优惠0.15元 5000平米以上每平米再额外优惠0.2元	800平米以上每平米优惠0.15元	无	无
注：1. 以上平米数均指建筑面积； 2. 以上条款的分类（办公、商业、会所、仓库、公寓）以房屋产权规划用途为准； 3. 办公或商业租户在租赁期间租赁仓库，租赁结束日可与原办公户商业合同一致。				

1.4. 在租金有效期内，客户拟签约的条件任一项均不劣于标准政策（标准政策包括租售平台网站（[www.sohochinaleasing.com](http://www.sohochinaleasing.com)）对外公布的标准及上述表格内列明的条款）的，则市场部报租售平台备案后，可直接签约；

1.5. 客户拟签约的条件中的任一项劣于标准政策的，不得签约；

1.6. 特殊大品牌的认定需经过品牌委员会批准；

## 2. 共享优惠

多份合同同时签约，如符合以下情况，经核准备案后，可按照总面积享受租金优惠政策：

- 2.1. 母公司与其子公司分别签约(提供证明文件)；
- 2.2. 同一母公司下的不同子公司分别签约（提供证明文件）；
- 2.3. 夫妻二人以个人名义分别签约（提供夫妻关系证明文件）；
- 2.4. 同一公司因经营范围需要注册多家关联公司，签署多份合同(提供证明文件)；
- 2.5. 同一集团下属多家公司分别签约(提供证明文件)；
- 2.6. 相关证明文件由市场部提供，由租售平台核准备案后，方可执行。

## 3. 合同换签原则

以下情况租赁合同可以进行换签：

- 3.1. 个人签约，换签为此人为法人或股东的公司；
- 3.2. 公司签约，全部或部分转给法人相同或股东相同的公司；或转给该公司的法定代表人个人
- 3.3. 甲公司签约转给乙公司：甲公司与乙公司部分股东相同、甲公司为乙公司的主要股东、或乙公司为甲公司的主要股东；
- 3.4. 总公司与分公司之间，或母公司与子公司之间；
- 3.5. 个人或公司在签约前已提供将来拟新设立并换签的公司名称，并由市场部发邮件报租赁平台备案。

## 4. 租赁业态限制

不得出租给有分租和转租业务形态的客户（如商务中心、俱乐部等）。

## 5. 续租、扩租、减租

### 5.1. 续租：

- A. 在原租赁合同正常到期后，与原租赁合同“物业项目”和“单元类型”相同的情况下，以原承租方名义（指相同公司名称或同一法人）与公司签署的新租赁合同，且新合同租约开始日期与原合同租约结束日期间隔在 30 个自然日内称为续租。
- B. 续租合同的租金政策按照 1.3 执行。如市场部为规划相邻房源整体出租，在租售平台备案后，可以进行租期在三个自然月以内的短期续租；租金在续租合同签署时一次性付清，价格按续租前最后一个月的合同租金执行，无免租期。同一房源不得连续两次短期续租。

### 5.2. 扩租：

- A. 在原租赁合同租期内，与原租赁合同“物业项目”和“单元类型”相同的情况下，以原承租方名义（指相同公司名称或同一法人）与公司签署新增面积的租赁合同称为扩租。
- B. 扩租合同的租期可以调整至与原合同的到期日一致。
- C. 如租户在原合同签署三个自然月内提出扩租并签署合同，可以按照总面积享受租金优惠政策。

### 5.3. 减租：

- A. 在原租赁合同租期内，与原租赁合同“物业项目”和“单元类型”相同的情况下，以原承租方名义（指相同公司名称或同一法人），由于租赁单元减少与公司终止原租赁合同，新签租赁合同的称为减租。
- B. 减租对应原租赁合同视为提前退租，原租赁合同的租金和物业费押金不退还客户，新生效的减租合同需要再次收取租金和物业费押金。

### 5.4. 续租、扩租、减租具体界定如下：

新签合同与原租赁合同比较	续租	扩租	减租
公司名称或法人	相同	相同	相同
物业项目	相同	相同	相同
单元类型	相同	相同	相同
单元房号	相同或不同	不同	部分不同
单元面积	相同或不同	增加	减少
间隔期间	30 天内	原合同租期内	原合同租期内

- 注：1. 间隔期间指原合同结束时间和新合同开始时间的间隔天数。  
 2. 扩租单元面积增加：是原合同面积与扩租面积之和与原合同面积比较之差。  
 3. 减租单元面积减少：是减租合同面积与原合同面积之差。

## 6. 佣金

6.1. 中介公司佣金政策见下表：

类型	区域	新签	续租	扩租	减租
办公	北京	1 个月租金	无	0.5 个月租金	无
	上海	1.2 个月租金			
商业会所	北京	1 个月租金			
	上海	1 个月租金			
公寓 仓库	北京	0.5 个月租金			
	上海	0.5 个月租金			

6.2. 办公、公寓、仓库单元佣金：收到客户租赁合同支付的全额租赁保证金及首期租金后支付 50%，租户办理完毕房屋交付手续且入驻房屋后支付剩余 50%。

6.3. 商业、会所单元佣金：收到客户租赁合同支付的全额租赁保证金及首期租金后支付 50%，客户进场完成装修且正式开业后支付剩余 50%佣金。