# 最新签订商铺租赁合同需要提供身份证(大全三篇)

来源：网络 作者：青灯古佛 更新时间：2025-04-22

*签订商铺租赁合同需要提供身份证一商铺租赁中，承租人在交房后需对房屋进行装修后才能实际营业，此时，出租人同意不收取承租人装修期间的租金，因“免租装修期”非法律明确规定，故在签订租赁合同时一定要明确约定免租装修期起止时间，免除支付的具体费用等，...*

**签订商铺租赁合同需要提供身份证一**

商铺租赁中，承租人在交房后需对房屋进行装修后才能实际营业，此时，出租人同意不收取承租人装修期间的租金，因“免租装修期”非法律明确规定，故在签订租赁合同时一定要明确约定免租装修期起止时间，免除支付的具体费用等，一般情形下，只免除租金。

租赁费即房租，要在合同中明确费用金额及支付方式，同时可以把每年租金调整幅度事先约定于合同当中，明确何种条件下可调整房租。

租赁保证金俗称“押金”，主要用于抵充承租人应当承担但未缴付的费用。因为商铺物业管理费等费用比较高，因此建议押金应当适当高一些。另外还可约定承租人在租赁期间，拖付相关费用押金不足以抵扣时，补足“押金”的方案，如每次出租人用押金抵扣相关费用后，承租人应当在合理期限内补足，不补足的视为出租人单方解约，并追究相应的违约责任。

实践中，商铺租赁税费的缴纳比较多样，在合同中应具体约定出租方、承租方的税费承担金额。

商铺租赁中，往往需要花费大额资金用于铺面装修，为了确保装修能够顺利进行，以及保障装修利益，在合同中应当注意几个问题：

1、明确约定出租人是否同意承租人对商铺进行装修，以及装修图纸或方案是否需要取得出租人同意等。若有特别的改建、搭建的，应当明确约定清楚。

2、出租人解除合同的违约责任，不仅要考虑违约金部分，还需要承担承租人所遭受的装修损失。

3、明确租赁期满时，装修、添附的处置方式。

4、对于水、电、电话线的特殊需要，这些公共资源的供应会受到各种因素影响。建议承租商铺前，先行考察是否满足使用需求。若不满足的，确定如何办理扩容或增量，以及办理扩容或增量所需费用，并在合同中明确约定相关内容，以及无法满足正常进行需求的情形下，承租人免责解除合同的权利。

及时赴该商铺所在地房地产交易中心办理租赁备案登记，大多数工商部门在办理营业执照时，均要求租赁合同经过租赁备案登记。

市场中经常会遇见许多“二房东”情形，就是俗称的“转租”。按照法律规定，“转租”是指上手租赁关系不解除，本手再次建立租赁关系，而“承租权转让”是指上手租赁关系，新承租人直接替代原承租人与出租人建立租赁关系。在这两种形式下，需要注意转租必须取得出租人书面同意，同理承租权转让中，解除原租赁合同和重新签订租赁合同，也需要征得出租人同意。

许多承租人担心承租商铺之后，出租人再将商铺出售，法律对于承租人赋予了两重特殊保护：

1、出租人在出售时，承租人享有同等条件之下的优先购买权。出租人出卖租赁房屋未在合理期限内通知承租人或者存在其他侵害承租人优先购买权情形的，承租人请求出租人承担赔偿责任的，人民法院会予支持。但请求确认出租人与第三人签订的房屋买卖合同无效的，人民法院将不予支持。

2、承租人不想购买承租商铺的，出租人将商铺出售后，新的业主也应当履行租赁合同，否则将承担租赁合同中的违约责任。

**签订商铺租赁合同需要提供身份证二**

商铺租赁的合同一般包括以下几方面:当事人的姓名、名称及住所;房屋的座落、地址、面积、装修及设施状况，租赁的用途;租赁期限;租金及交付方式;房屋状况及修缮责任;有关转租的一些约定;合同变更、解除的条款，违约责任以及约定的一些其他条款等等。

下面我们就来详细的解读一下合同中需要注意的事项。

1、比如本店铺位于天津市某个区某条街多少号一定要明确，具体的面积大小也要明确，还要强调范围，并要落在图上。一定要在房屋结构图上画出您的范围并列在合同上，因为如果没有明确的范围，可能今后某个通道或者某个墙都会起争议。

2、 写出做什么用途，比如做餐饮、家居。先要确定您要做什么然后再签合同。比如您要开餐饮或者美容院就一定要先限定，在合同上写明。要做什么一定要表达出来，以防一旦有冲突的时候业主或者出租方拿这个和您找麻烦，这也是双方一起定的，一切都是为了避免可能的冲突。一定要限定明确的表达用途，如果将来您要做别的业态，完全可以跟出租方去商量。

1、租金的支付方式：

首先，要表明租赁日期和房租交付方式。要写明哪年，打印清楚并且不要在打印的过程中留下空格，在后面要附上大写。其次，要表明租金的支付方式，是按月、按季度、还是按年，一定要有明确的标明。最好不要说每三个月支付，要更明确一些，最好写明是几月几日到几月几日。还要说明法定假日往后顺延，比如每月3日要支付这笔钱，但是10月3日大家都休息，这个是要顺延的。这么做是防止有些人说房客写的是3日就要3日把钱给房东，另外要注明拖延交租金应该付的滞纳金数额。再有，还要表明支付的方式，就是用现金还是支票来支付。最好标明现金或支票方式，否则也有可能说用什么给您抵押了，造成不必要的麻烦。

2、租金的调整：

在合同中要注明对租金的调整时间和方式，一般的常规情况是三到五年后房东就可能会递增租金，所以承租方不要觉得三到五年递增2%等等就不愿意。如果房东不能判断会涨多少的话，他就会一年一年的去签。但是如果您是在做高投入实体的时候就要多签些时间，否则一年以后房东完全可以把您哄出去不跟您签，那么您的装修就全浪费了，所以这些一定要考虑。

3、免租期的问题：

通常的免租期是在30天到45天，是用于租客装修或者申办证照的一个期限。有些人还不知道会有这么一个免租期。租赁免租期一般也有条款，但是有时候争取不到免租期，比如所租的店铺位置非常好的情况下就不容易得到免租期。若争取到了免租期，也可能需要给出租方一定的经济补偿。

4、租赁保证金和定金：

一般在签定协议之前有意向的时候都要向房东支付一定的租赁保证金，这样做一方面从房东来讲说明房子一定要优先考虑您，如果房东违约就要双倍赔付保证金给承租方，如果承租方违约了这个保证金就不退还了。

租赁保证金的数额一般是一到两个月的租金。这个保证金是不计利息的，这样可以保证承租方的一定利益。保证金和房东谈好的话，在签订正式协议支付房租时就可以折合为租金。其次还有定金，它与保证金有一定的区别。正式签协议时都会有定金，这个是由承租方交付给出租方的，这个在租赁期内一直会存在房东的身上，用在承租方违约的时候，实际上起到押金的作用，但是合同上不会这么提。一般定金是在整个租赁期结束以后，一些该还的费用全部向房东还清以后，会退还给承租方。 但一旦出了一些磨损或问题就会从定金里扣，直到扣完为止。另外前期的租赁保证金在协议正式签订以后也是可以转为定金的。

承租方另需装修或者增设附属设施和设备的，或要做一些重大的、关键性结构的改造，应事先征得出租方的书面同意，按规定向有关部门审批的，则还由出租方委托承租方报有关部门批准后，方可进行。比如城管，还有市政部门，一般去这里审批，如果涉及到一些其他问题，比如环保、消防，还要去这些部门审批。有些情况则可能要去所有部门进行审批。比如装修的时候，消防通道变了，就必须得到消防部门的许可，另外交通部门也要去。承租方增设的附属设施和设备及其维修责任由承租方负责。

装修的时候怎么申请许可，这些一定要写进合同里去。比如一个品牌，不会像其他的一些独立的业态那样灵活的去变换外立面的装修、logo。品牌需要统一，如麦当劳一定要有大m，如果空间限制做不了，那么它就无法选择这个店铺。所以这些一定要明确，要按照品牌要求来达到承租方设计的目的，不光是外面，也包括里面的结构。

其次，关于招牌也要写进去。可能很多人会觉得我在这里做餐饮凭什么不让我弄招牌啊?实际上不是这样，一定要写进合同中去，而且要保证无偿的提供招牌，否则可能有些要收费，这个是很常见的，所以一定要提前把这些考虑进去，让出租方能够提供满足您要求的招牌的位置并且写进合同里去。招牌是需要允许政府部门批准的，并不是出租方允许就可以了，这也是要提前得到一个许可。实际上这种许可听着麻烦，正式审批的时候需要一定的手续，但是前期去咨询一下就可以。比如这个地方可不可以挂招牌，他会告诉您的，然后再继续下一步工作就可以了。

第一点，一定要明确在什么时间，在什么样的条件下交付房屋，这个也要写在合同中。如果不明确这个，有可能造成协议已经签可，但出租方会时时的拖延您的时间，或者说并不是房东人为的因素而是其他一些因素造成拖延房屋，如果您有这一条的话，可以用来约束出租方。

第二点，在交付场地时一定要要求房东提供详细的、所承租的房屋的所有结构图、各种相关的证件以及上下水、供电等方面的资料，另外要明确交付场地的条款。

还有一条，就是在交付场地这方面，如果涉及到在这个地方注册您的营业执照，那一定要确认有没有相关的手续可以申办营业执照。

不管是经营品牌服装，还是餐饮或娱乐，想排除您的竞争对手，最好加进这一条:可以在合同当中约定，比如一个大厦，您租下了其中的店铺，让甲方保证在您的合同期内，任何与您所经营的内容直接或间接相关的业态和经营形式不得进入这个大厦内，而且最好也要详细的列举出来，哪些品牌不能进来，这是某些有经验的商家或大型品牌的一个做法。可能很多人不了解有这样的条款，而这是作为合同签订时需要注意的一个排他的条款。

要能够保证您所承租的物业中您拥有唯一的使用权。很多人可能觉得他租给我肯定是我用的，但有时却不是这样的，一定要在合同中明确，以防止同时租给别人的事情的发生类似住宅租赁中出现的一些不良现象。另外，还要保证所租物业，比如隶属一个集团之类的，后来它的隶属关系发生了变化，但这不能因这个隶属关系的变化而影响到您的租赁权益。

我准备租赁一商铺经营服装生意。请问租赁商铺要注意什么法律问题?

建议承租方在签订商铺租赁合同之前做好以下法律准备工作：

(一)核实出租方是否具有法定出租资格：

承租方可以通过查验房产证及相应身份证件来确定出租方是否享有出租商铺的资格。如果出租方不是房屋的权利人，则承租方应向对方索取该房屋权利人同意转租的相关书面证明。

(二)核实租赁房屋的法律性质：

1、承租方应根据租赁目的调查租赁房屋的用途和土地用途。必须确保承租的房屋类型为商业性用房、土地用途为非住宅性质。否则，营业执照无法办出，合同目的无法实现;

2、为保障承租方的利益，建议承租方到当地房管局调查了解该房屋是否存在抵押等权利负担情况;

3、查清该房屋是否已经存在租赁登记信息。如果存在，将导致新租赁合同无法办理登记手续，从而导致新的租赁关系无法对抗第三人，也会影响新承租人营业执照的办理，合同的目的也无法实现。

**签订商铺租赁合同需要提供身份证三**

出租方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称甲方)

承租方：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_(以下简称乙方)

风险提示：确定出租人对房屋具有所有权或者处分权

实践中，有的出租人对房屋并不具备所有权或者处分权，导致租客入住以后被真正的房主驱逐，而这时所谓的出租人往往已不见踪影。所以：

1、若出租人是房东，请检查房产证上的户名或查看购房合同。

2、若出租人是二房东，则需要有房东的授权委托书原件(最好经过公证)。

3、若出租人是租客，则需要房东同意转租的书面证明文件原件，并在合同中约定如产权人同意转租的书面证明文件不真实时，转租人应承担何种责任。

根据《中华人民共和国合同法》及其有关法律法规和本市的有关规定，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，乙方承租使用甲方房屋事宜订立本合同。

1、甲方将其合法拥有的座落于\_\_\_\_\_\_\_\_街\_\_\_\_\_\_\_招待所 以\_\_\_\_\_门面房小间出租给乙方用于经营。该门面建筑面积共\_\_\_\_\_\_\_平方米;

2、内附属设施：\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、

风险提示：明确房屋用途

订立租赁合同前承租人一是要注意产权证上的土地用途和房屋用途，如果土地用途和房屋用途与承租的实际用途不符的，则承租人可能面临无法办理营业执照、无法通过相关审批手续等风险;二是要了解相关商业规划和有关政策等，如果承租人将要经营的业态不符合相关的商业规划和有关政策，否则必将导致人力、财力的浪费。

在无法确定的情形下，承租人可以在租赁合同中特别约定相关事宜作为解约条件，以此避免遭受不必要的违约责任。

1、乙方租赁房屋作为商业门面使用;

2、乙方向甲方承诺：在租赁期限内，未事先征得甲方的书面同意，乙方不得擅自改变门面的原有结构和用途。

本合同租赁期为\_\_\_\_\_\_\_年，自\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日起至\_\_\_\_\_\_\_年\_\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_\_日止。

风险提示：明确各项金额及支付方式

租金、押金的金额及支付方式等需明确约定，否则极易产生争议甚至诉讼纠纷。

在支付租金及押金时，应当在合同中约定支付方式。最好是用银行转账方式，以确保纠纷发生时候有充足的支付依据。如果采用现金支付的方式，应注意保管好有效的收款凭证，在纠纷发生时才能有效保护自己的合法权益。

缩另外，最好约定租金的调整方式，避免因出租方随意增加租金引起的争议纠纷。

第一年租金为\_\_\_\_\_\_\_元人民币，大写\_\_\_\_\_\_\_圆整。

第二年租金经双方协商约定租金为\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_，支付方式\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_。

1、甲方应在乙方支付\_\_\_\_\_租金之日将上述房屋钥匙交付乙方;

2、甲方必须保证出租给乙方的门面能够从事商业经营。不得将乙方租用的房屋转租(卖)给任何第三者;不得在租赁期内房租加价;

3、在租赁期间，甲方不得对所出租的房屋及房屋所在范围内的土地使用权设定抵押。并保证所出租房屋权属清楚，无共同人意见，无使用之纠纷;

4、在甲方将房屋交付给乙方使用之前，应负责将所租赁房屋与隔壁门面房隔开，以及配备灯具、水电等基本设施等，其所有权归甲方所有;

5、甲方有义务帮助乙方同属于其权限内的房屋承租方协商因门面房共享的设施所产生的费用达成一致协议;

6、租赁期满，乙方未续租的，甲方有权收回房屋。乙方添置的用于经营的所有可以移动、拆除的设备设施归乙方所有，未能移动、拆除的设备设施\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_、乙方应在租赁期满后\_\_\_\_\_\_\_日内搬离。

1、乙方按照本合同约定使用房屋，不承担门面自然损耗的赔偿责任;

2、乙方在不破坏门面原主体结构的基础上，有权根据营业需要对上述房屋进行装修，甲方不得干涉;

3、在租赁期内，因租赁门面所产生的水、电、卫生费、物业管理费、债务由乙方自行承担;

4、按本协议约定支付租金。

风险提示：明确修缮责任

如果在使用过程中，房屋及其附属设备出现问题或故障，应由谁维修，费用应由谁承担，这是双方需要提前明确的，否则，一旦出现问题，极易产生纠纷。

为避免风险，应特别注意租赁合同中出租方对租赁物的维修责任，以保障承租方正常经营。

此外，承租人应该爱护住房和各种设施，不能擅自拆、改、扩建或增加。在确实需要对住房进行变动时，要征得出租人的同意，并签订书面协议。

1、在租赁期间，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;甲方应在接到乙方通知后的\_\_\_\_\_\_日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修费用由甲方负责承担;

2、乙方应合理使用并爱护房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责修复。乙方拒不维修，甲方或出租人可代为维修，费用由乙方承担;

3、乙方租赁期间，甲方保证该房屋及其附属设施和设备处于正常的可使用和安全状态。甲方或出租人要对该房屋进行检查、养护的，应提前\_\_\_\_日通知乙方。检查养护时，乙方应予配合。如因乙方阻挠养护、维修而产生的后果，则概由乙方负责;

4、在租赁期间，甲方需要对该房屋进行改建、扩建或装修的，甲方负有告知乙方的义务。具体事宜可由甲、乙双方在条款中另行商定;

5、乙方需装修房屋或者增设附属设施和设备的，必须事先通知甲方。

租赁期满，甲方有权收回全部出租房屋，乙方应如期交还。乙方在同等条件下有优先租赁权，但必须在租赁期满前的\_\_\_\_\_\_\_个月向甲方提出书面申请。双方可根据本合同约定情形，结合实际情况重新协商后，签订新的租赁合同。

1、除甲方同意乙方续租外、乙方应在本合同的租期届满后的\_\_\_\_日内应返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按\_\_\_\_\_\_\_\_元/平方米向甲方支付该房屋占用使用费;

2、乙方按本合同约定返还该房屋时，应经甲方验收认可，并相互结清各自的费用，方可办理退租手续。

1、在租赁期间，乙方再转租房屋须事先书面通知甲方，征得甲方的书面同意;

2、乙方向甲方承诺，在转租期间不将该房屋承租权转让给他人或与他人承租的房屋交换使用。

十一、合同的变更和解除

1、乙方有下列情况之一的，甲方有权解除合同：

(1) 未按约定期限交付租金，超过\_\_\_\_\_\_\_天以上的;

(2) 在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自改变租赁房屋的结构或用途，经甲方书面通知，在限定的时间内仍未修复的;

(3) 在租赁期内，未经甲方书面认可或同意，擅自转租或转让承租房屋的;

(4) 从事非法经营及违法犯罪活动的。

2、甲方有下列情形之一的，乙方有权解除合同：

(1)甲方不交付或者迟延交付租赁房屋\_\_\_\_\_\_\_天以上的;

(2)乙方承租期间，如甲方因该房屋或房屋范围内的土地与第三方发生纠纷或甲方与第三人之间的纠纷涉及到该房屋及房屋范围内的土地，致使乙方无法正常营业超过\_\_\_\_\_\_\_天的;

(3)甲方未经乙方书面许可，擅自将出租的房屋用于抵押或转让给第三方的;

(4) 租赁房屋主体结构存在缺陷，危及安全的。

3、在租赁期限内，有下列情况之一的，双方均可变更或解除合同：

(1)甲、乙双方协商一致，书面变更或解除本合同;

(2)因不可抗力因素致使房屋及其附属设施严重受损，致使本合同不能继续履行的;

(3)在租赁期间，乙方承租的门面被征收、征用或被拆迁的;

(4)因地震、台风、洪水、战争等不可抗力的因素导致该房屋及其附属设施损坏，造成本合同在客观上不能继续履行的。

4、在租赁期间，租赁合同被解除的，本合同也随之终止，因本合同终止使乙方遭受损失的，甲方应按月租金的\_\_\_\_倍向乙方支付违约金。如支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。但下列情况除外：

(一)该房屋占用范围的土地使用权依法提前收回的;

(二)该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的或者拆迁的;

(三)该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的`;

(四)甲方已被告知该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。

风险提示： 明确违约责任

在签订合同时，双方就要想到可能产生的违反合同的行为，并在合同中规定相应的惩罚办法，通过明确违约时需要承担的责任，来督促各方真正履行应承担的义务，一旦违约情况发生，也有据可依。

例如，如果承租人不按期交纳房租，出租人可以提前终止合同，让其搬离;如果出租人未按约定配备家具等，承租人可以与其协商降低房租等。

十二、违约责任及赔偿

1、符合本合同第九条第1、2项的约定，非违约方有权解除合同，并有权要求违约方按当年租金的\_\_\_\_\_\_\_支付违约金，违约金不足以弥补经济损失的，还应赔偿对方的经济损失;

2、乙方应如期交付租金，如乙方未经甲方同意逾期交付。甲方有关要求乙方按当年租金的\_\_\_\_\_\_\_支付违约金，违约金不足以弥补经济损失的，还应赔偿经济损失;

3、租赁期满，乙方应如期交还该房屋，如乙方未经甲方同意逾期交还。甲方有关要求乙方按当年租金的\_\_\_\_\_\_\_支付违约金，违约金不足以弥补经济损失的，还应赔偿经济损失。

十三、其他条款

1、在租赁期间，乙方所缴纳的水费、电费、房租等交于甲方的各种费用，甲方应给乙方开相应的收据。乙方因房屋使用所缴纳的其他费用，乙方应将相应收据复印件交于甲方;

2、甲、乙双方如有特殊情况需提前终止合同，必须提前一个月通知对方待双方同意后，方可办理手续。若甲方违约，除要负责退还给乙方相应期限内的房租外，还需支付给乙方上述金额(未到期限的房租金)\_\_\_\_\_\_\_的违约金，反之，若乙方违约，则甲方有权不退还租金;

3、本合同未尽事宜，甲、乙双方可以补充协议的方式另行约定，补充协议是本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力;

4、本合同连补充条款及附件共\_\_\_\_\_\_\_页，壹式\_\_\_\_\_\_\_份。其中，甲、乙双方各执\_\_\_\_\_\_\_份，均具有同等效力。

十四、其他约定

租赁期间的水费、电费(其中水\_\_\_\_元/吨 ，电\_\_\_\_元/度)无特殊情况约定不变。

附件：

1、甲方身份文件、及商铺区位图

2、乙方营业执照及法人身份证复印件

3、成都\_\_\_\_\_\_\_\_商铺经营管理条例

4、营业房消防管理责任书

出租方(甲方)：

\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

承租方(乙方)：

\_\_\_年\_\_\_\_\_\_月\_\_\_\_\_\_日

本文档由028GTXX.CN范文网提供，海量范文请访问 https://www.028gtxx.cn