

上海市房屋租赁合同

(合同编号: 20230601)

本合同双方当事人:

出租方(甲方): 上海惠银房地产有限公司

承租方(乙方): 上海市雨凌实业有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》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房地产事宜, 订立本合同。

一、出租房屋情况

(一) 房屋基本情况

- 1、产证编号: 沪房地普字(2010)第009331号
- 2、权利人: 上海惠银房地产有限公司
- 3、房屋座落: 武宁路509号1601-08室
- 4、建筑面积: 1061.30 平方米

(二) 甲方作为该房屋的【房地产权人】与乙方建立租赁关系。签订本合同前, 甲方已告诉乙方该房屋【未】设定抵押。

(三) 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求, 现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜, 由甲、乙双方分别在本合同附件二、三中加以列明。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。

二、租赁用途

(一) 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的规定。

(二) 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而未核准前, 不得擅自改变上述约定的使用用途。



三、交付日期和租赁期限

(一) 甲乙双方约定, 甲方于 2023 年 06 月 01 日向乙方交付该房屋。房屋租赁期自 2023 年 06 月 01 日起至 2028 年 05 月 31 日止。

(二) 租赁期满, 甲方有权收回该房屋, 乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的, 则应于租赁期届满前 贰 个月, 向甲方提出续租书面要求, 经甲方同意后重新签订租赁合同。

四、租金、支付方式和限期

(一) 甲、乙双方约定, 自 2023 年 06 月 01 日至 2025 年 05 月 31 日止该房屋每日每平方米建筑面积租金为(人民币) 3.50 元, 月租金总计为(人民币) 112984.23 元, 自 2025 年 06 月 01 日至 2026 年 05 月 31 日止该房屋每日每平方米建筑面积租金为(人民币) 3.60 元, 月租金总计为(人民币) 116212.35 元, 自 2026 年 06 月 01 日至 2027 年 05 月 31 日止该房屋每日每平方米建筑面积租金为(人民币) 3.70 元, 月租金总计为(人民币) 119440.47 元, 自 2027 年 06 月 01 日至 2028 年 05 月 31 日止该房屋每日每平方米建筑面积租金为(人民币) 3.80 元, 月租金总计为(人民币) 122668.59 元。

该房屋租金 壹 【年】内不变。自第 叁 【年】起, 双方可协商对租金进行调整。有关调整事宜由甲、乙双方在补充条款中约定。

(二) 乙方应于每月 10 日前向甲方支付租金。逾期支付的, 逾期一日, 则乙方需按日租金的 0.50 % 支付违约金。若遇双休日或法定节假日, 乙方支付期限自然顺延。

(三) 乙方支付租金的方式如下: 以转账方式支付。

五、保证金和其他费用

(一) 甲、乙双方约定, 甲方交付该房屋时, 乙方应向甲方支付房屋租赁保证金, 保证金为 贰 个月的租金, 即(人民币) 245337.18 元(大写: 贰拾肆万伍仟叁佰叁拾柒元壹角捌分)。甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。(乙方于 2020 年 6 月支付租房保证金为: 213055.98 元, 需补租房保证金 32281.20 元)

租赁关系终止时, 甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外, 剩余部分无息归还乙方。



(二) 租赁期间, 使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、有线电视、物业管理、室内维修等费用由【乙方】承担。其他有关费用, 均由【甲方】承担。

(三) 【乙方】承担的上述费用, 计算或分摊办法、支付方式和时间为: 依据《合同补充条款》及《电科大厦物业管理协议书》中约定的计费标准进行结算。

六、房屋使用要求和维修责任

(一) 租赁期间, 乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施, 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的柒日内进行维修。逾期不维修的, 乙方可代为维修, 费用由甲方承担。

(二) 租赁期间, 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, 乙方应负责维修。乙方拒不维修的, 甲方可代为维修, 费用由乙方承担。

(三) 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, 应提前叁日通知乙方。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。

(四) 除本合同附件三外, 乙方另需装修或者增设附属设施 and 设备的, 应事先征得甲方的书面同意, 按规定向有关部门审批的, 则还应由甲方报有关部门批准后, 方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其维修责任由甲、乙双方另行书面约定。

七、房屋返还时的状态

(一) 除甲方同意乙方续租外, 乙方应在本合同的租期届满后叁日内返还该房地产, 未经甲方同意逾期返还房屋的, 每逾期一日, 乙方应按(人民币)双倍租金元/平方米(建筑面积)向甲方支付该房屋占用期间使用费。

(二) 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时, 应经甲方验收认可, 并相互结清各自应当承担的费用。

八、转租、转让和交换

(一) 除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外, 乙方在租赁期内, 需事先征得甲方的书面同意, 方可将该房屋部分或全部转租给他人。但同一间房屋, 不得分割转租。



(二) 乙方转租该房屋, 应按规定与受租方订立书面的转租合同。

(三) 在租赁期内, 乙方将该房屋转让给他人承租或与他人承租的房屋进行交换, 必须事先征得甲方书面同意。转让或交换后, 该房屋承租权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。

(四) 在租赁期内, 甲方如需出售该房屋, 应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

九、解除本合同的条件

(一) 甲、乙双方同意在租赁期内, 有下列情形之一的, 本合同终止, 双方互不承担责任:

- 1、该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的;
- 2、该房屋因社会公共利益被依法征用的;
- 3、该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的;
- 4、该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的;
- 5、甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分, 现被处分的。

6、_____ / _____。

(二) 甲、乙双方同意, 有下列情形之一的, 一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方, 应向另一方按月租金的贰倍支付违约金; 给另一方造成损失的, 支付的违约金不足抵付损失的, 还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分:

- 1、甲方未按时交付该房屋, 经乙方催告后叁拾日内仍未交付的;
- 2、甲方交付的该房屋不符合本合同的约定, 致使不能实现租赁目的的; 或甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全的。
- 3、乙方未征得甲方同意改变房屋用途, 致使房屋损坏的;
- 4、因乙方原因造成房屋主体结构损坏的;
- 5、乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋;

6、乙方逾期不支付租金累计超过壹个月的, 经甲方催告后仍未支付的;

7、_____ / _____。

十、违约责任

(一) 该房屋交付时存在缺陷的, 影响乙方正常使用的, 甲方应自交付之日起的叁拾日内进行修复, 逾期不修复的, 甲方同意减少租金并变更有关租金条款。



(二) 因甲方未在该合同中告知乙方, 该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制, 造成乙方损失的, 甲方应负责赔偿。

(三) 租赁期间, 甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任, 致使房屋损坏, 造成乙方财产损失或人身伤害的, 甲方应承担赔偿责任。

(四) 租赁期间, 非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同, 提前收回该房屋的, 甲方应按提前收回天数的租金的 / 倍向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的, 甲方还应负责赔偿。

(五) 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的, 甲方可以要求乙方恢复房屋原状。

(六) 租赁期间, 非本合同规定的情况, 乙方中途擅自退租的, 乙方应按提前退租天数的租金的 / 倍向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的, 乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣的, 不足部分则由乙方另行支付。

十一、争议解决方式

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议, 应通过协商解决; 协商解决不成的, 双方同意选择下列第 (二) 种方式解决:

(一) 提交 / 仲裁委员会仲裁;

(二) 依法向人民法院起诉。

十二、其他条款

(一) 租赁期间, 甲方需抵押该房屋, 应当书面告知乙方, 并向乙方承诺该房屋抵押后当事人协议以折价、变卖方式处分该房屋前 叁拾 日书面征询乙方购买该房屋的意见。

(二) 本合同自双方签字之日生效。双方约定, 自合同生效之日起 15 日内, 按规定共同向房屋所在地街道、镇(乡)社区事务受理中心办理登记备案, 领取房屋租赁合同登记备案证明。因甲方逾期未会同乙方办理登记备案影响乙方办理居住登记的, 乙方可按规定单独办理租赁信息记载。

(三) 本合同经登记备案后, 凡变更、终止本合同的, 双方应按规定及时向原受理机构办理变更、终止登记备案手续。因甲方未会同乙方办理登记备案或变更、终止登记备案的, 所引起的法律纠纷, 由甲方承担一切责任。



(四) 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

(五) 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

(六) 本合同连同附件一式贰份。其中：甲、乙双方各持一份，/【区】【县】房地产交易中心或农场局受理处一份（办理登记备案或信息记载后，由社区事务受理中心转交），以及/各一份，均具有同等效力。



房屋租赁合同补充条款

二、其他有关事宜

1. 房屋使用要求和维修

1.1 甲方出租交付给乙方的房屋已经符合办公一般需要,但是乙方需要根据自己特点再行装修、改建、增设设施的,应当事先向甲方提出并填写申请表,提供拟装修、改建、增设设施的施工图、平面图及施工方案,在征得甲方书面同意并与甲方签订了《租户装修责任协议书》之后方可施工,乙方须严格按照甲方审核并书面同意的施工图纸进行装修,租赁部位的消防器材由乙方负责购买及摆放,同时须符合消防要求。装修工程根据国家规定需要办理报建及消防报批等手续的,乙方还应当事先取得报建及消防报批手续。如果乙方违反本规定,甲方有权通知乙方停工并限期纠正,乙方不予停工或纠正的,则属于违约,甲方有权决定解除租赁合同。

1.2 乙方在租赁房屋范围内的装饰、改建、增设的装修或设施部分,均由乙方自行保养维修并承担费用。如由甲方保养维修的,则按甲方有偿维修收费标准由乙方承担费用。属于甲方设施的返还房屋时不予损坏或缺失,如有损坏或缺失由乙方修复或承担修复费用。

1.3 因为各种原因提前解除或者期满而终止本合同,乙方的装修改建和增设的设施中:属于固定在房屋之上并与原有装修融为一体且拆除可能会破坏已有的装饰装修或设施的部分(即已经附合的部分),由乙方在交房期限前自费拆除并修复因此而损坏的部分到租赁前的原状,如乙方搬离后未拆除并恢复原状的,则甲方的任何处理均不需给予乙方任何补偿;乙方对损坏部分未修复的则承担甲方为此修复的费用。属于移动、可拆除而不损坏房屋装饰装修与原装修没有融为一体部分(即没有附合的部分)由乙方自行自费搬走,未搬走的应按每天100元支付堆放物品场地费。

2. 转租

乙方经甲方书面同意转租自己承租的房屋,在转租期间,乙方为转租合同的承租人的行为对甲方负责:因为转租承租人有不当行为而损害甲方权益时,乙方应当负责纠正,如有因此造成甲方损失的由乙方与转租合同承租人共同承担连带赔偿责任。

3. 合同期满后的房屋归还

甲方决定合同期满后收回该房屋或乙方要求续租但是没有在本合同租赁期满之前与甲方达成一致而重新签订新租赁合同的,乙方应当在合同约定租赁期满后叁天内(注:即给予乙方的不超过叁天搬迁期)搬离并清除垃圾与甲方办理归还房屋验收手续,如乙方未办理归还房屋验收手续的,则从第肆天起每占用一天按原合同租金的两倍向甲方支付占用房屋使用费,未清除垃圾的还需向甲方支付500元为清理费。

4. 合同解除后的房屋归还

本合同因任何原因被提前解除,不论双方有无未解决争议,乙方均自合同解除生效之日起三天内搬迁离开承租房屋和房屋所在的电利大厦,并根据本合同及补充条款的规定与甲方办理归还房屋验收手续,将承租房屋及设施完好移交给甲方。逾期未办理归还房屋验收手续移交房屋的,从第四天起每逾期1天,按照原合同租金的两倍向甲方支付占用费,未清除垃圾的还需向甲方支付500元为清理费用。

5. 乙方未征得甲方书面同意而改变房屋内或邻接房屋、设施原有结构布局、设施,或损坏上述结构、布局、设施的,甲方可执行本合同第10-5条的规定以及有权决定单方面解除合同。

6. 甲乙双方约定如乙方需要工商登记注册的,可以1601为房号由甲乙双方加签一份房屋租赁合同

同用作工商登记注册地址专用。

7, 乙方可以约定房号为公司工商注册登记地址, 但在合同期满或解除后, 且甲、乙双方明确不再续约, 乙方必须先行办理企业注册地址变更或注销等手续后, 方可办理归还房屋验收手续。如逾期办理的, 乙方需按上述 3、4 两条中逾期办理归还房屋验收手续承担相应责任。

8, 空调、电梯以及其他电器电讯设施的保养维修

上述设施、电器在正常使用过程中需要定期和临时的检查、保养、维修, 在此期间有些设施因此可能需要暂时停运。由此可能影响乙方正常使用的甲方不需因此承担任何责任, 但应当提前用通告或其他方式通知。如影响较大时应尽量与乙方磋商协调合理安排维保时间, 如果因维保工作特点需要无法满足乙方要求时, 乙方应当无条件给予配合。

9, 租金调整、费用缴付及其他

9.1 在甲乙双方签订租赁合同后, 乙方在进场装饰前必须交付: 2 个月租房押金、首期房租、首期物业管理费、免租期物业管理费及垃圾清运等费用。

9.2 第二年房屋租金为 3.50 元/㎡·天, 第三年房屋租金为 3.60 元/㎡·天, 第四年房屋租金为 3.70 元/㎡·天, 第五年房屋租金为 3.80 元/㎡·天。

9.3 乙方应于每月 10 日前支付本月应付租金和费用[含租金(物业费)、电费、停车费及其它应由乙方支付的费用], 如拖欠上述任何一项费用在 10 天以内, 每逾期一日, 则按所拖欠费用的千分之五支付违约金; 如拖欠时间满 20 天, 乙方除按以上标准支付违约金外, 在第 21 天开始, 乙方将被停用车卡、空调、电; 如乙方拖欠达到第九条第 9-2 项第六点所规定期限的, 甲方有权决定单方面解除租赁合同。

9.4 甲方向乙方免费提供 1 门直线电话线路。若有超出按 100 元/门一次性收取电话超占费。

9.5 甲方向乙方提供不超过 1 个包月停车位, 每个包月停车位按 800 元/月按月收费。

10, 若甲方在租赁期间转让合同标的的, 在同等条件下乙方拥有优先购买权。

11, 违约责任:

11.1 租赁期间, 非本合同规定的情况, 乙方如提前终止本租赁合同, 乙方 2 个月的租赁保证金应作为违约金支付给甲方, 并结清终止合同前的房租租金和其它相关费用。

11.2 租赁期间, 非本合同规定的情况, 甲方如提前终止本租赁合同, 甲方应支付 2 个月的房屋租金作为违约金给乙方, 并退还乙方的租赁保证金。

12, 约定联系地址

甲方为: 1, 地址: 武宁路 509 号, 201 室, 邮政编码: 200063 (住所地)

收件人: 租赁部;

乙方为: 1, 地址: _____, 邮政编码: _____ (住所地)

收件人: _____。

以上地址为双方约定的书面时的通讯联系地址, 不得以任何理由拒收对方送达的公文或函件, 如被对方拒收则另一方可按上述地址邮寄, 如果邮件被邮局退回, 也视为对方已经收到另一方的函件; 一方如有变更也须立即书面通知另一方, 未通知的, 另一方按照原地址发出函件后即使被邮局退回, 也视为对方已经收到另一方的函件。

13, 本补充条款如有与本合同正文条款不一致的, 以本补充条款为准。



不再续约
理的，乙方

能

补充条款

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)



附

件

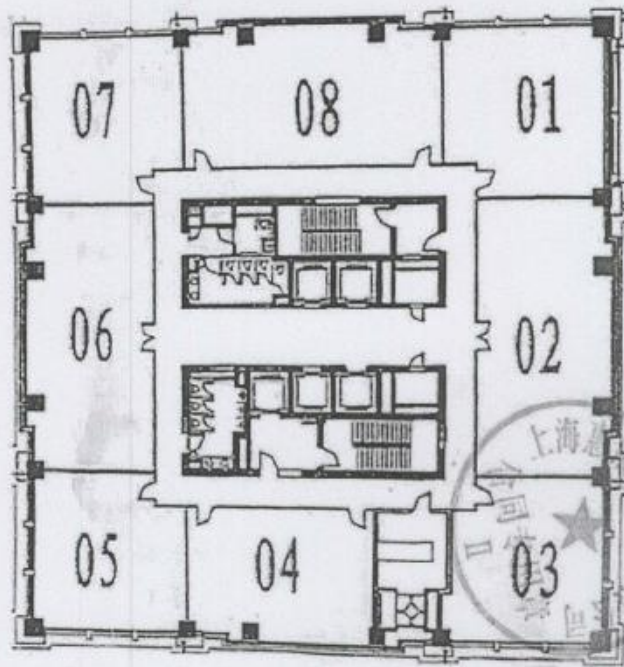
一

该房屋的平面图

(粘贴

处)

(骑缝章加盖处)



附

件

二

该房屋合用部位的使用范围、条件和要求

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)



附

件

三



1

现有装修、附属设施及设备状况和甲方同意乙方自行



装修和增设附属设施及设备的约定(粘贴

处)

(骑缝章加盖处)



附件 四

居间介绍、代理等中介服务情况

【居间介绍】【代理】的房地产经纪公司：(章)

【居间介绍】【代理】的房地产经纪公司：(章)

【代理委托方： 方】

【代理委托方： 方】

联系地址：

联系地址：

联系电话：

联系电话：

房地产执业经纪人姓名：

房地产执业经纪人姓名：

房地产经纪人执业证书号：

房地产经纪人执业证书号：

联系电话：

联系电话：

居间介绍、代理内容：

居间介绍、代理内容：



联系电话: 60825118

联系电话: _____ 手机: _____

(签名盖章)_____

【本人】【法定代表人】

【本人】【法定代表人】

(签章)_____

____年__月__日签于: _____

