

虹桥汇办公楼 房屋租赁合同

甲方（出租方）：上海金臣联美置业有限公司

乙方（承租方）：上海风速体育用品有限公司

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，就乙方承租甲方房屋事宜，订立本合同。

第一条、释义

在本合同中，除非上下文另有规定，否则下列用语具有下述含义：

- 1.1 “本合同”是指由主合同附件所共同组成的，约定甲乙双方在合同期内权利义务的法律文件。
- 1.2 “附件”是指被本合同引用的相关内容。
- 1.3 “虹桥汇”是指坐落于上海市闵行区申长路 990 弄下的名为“虹桥汇”或依甲方自主决定使用其他名称的建筑物。由办公楼和商场等物业组成。
- 1.4 “办公楼”是“虹桥汇”中用于办公用途的办公楼。办公楼的所有停车位均由商场和办公楼等物业共同使用。
- 1.5 “该房屋”是指由甲方向乙方出租、乙方向甲方承租的，列于本合同及附件商业条款中所述位置的房屋。
- 1.6 “预测建筑面积”是指依据主合同附件商业条款中所述该房屋的建筑面积。建筑面积为该房屋的计租面积，租金、物业管理费及相应保证金均按照建筑面积进行计算。
- 1.7 “实测面积”是指该房屋的《上海市房地产权证》上列明的面积或上海市房屋土地测绘中心或任何其他政府部门所测量的实测面积。
- 1.8 “租赁期限”是指乙方向甲方承租该房屋的期间。
- 1.9 “租金优惠期”是指甲方同意乙方以优惠标准支付租金的期间。
- 1.10 “合同期”是指自本合同生效之日起，至本合同终止或提前终止之日的期间。
- 1.11 “交付日”即“起租日”是指甲方依照本合同规定条件应向乙方交付该房屋，并开始计收租金的首日。

- 1.12 “到期日”是指合同租赁期到期的当日。
- 1.13 “返还日”是指合同租赁期到期的当日或提前结束的当日。
- 1.14 “租金”是指乙方因承租该房屋而应向甲方支付的租赁费用。
- 1.15 “标准租金”是指第一期租期内，不含租金优惠期的租金标准。
- 1.16 “物业管理费”是指乙方应向物业管理公司支付的用于办公楼物业管理服务的费用。
- 1.17 “履约保证金”是指乙方应向甲方支付的，用于保证乙方能够全面履行合同的保证金。由“租赁保证金”和“物业保证金”两部分组成。
- 1.18 “公用事业费”是指乙方因使用办公楼内的公用事业设施（如水、电、通讯、设备、有线电视、宽带网络等）所发生的费用及对应的增值税税费。
- 1.19 “其他费用”是指列于本合同第七条规定的，乙方因使用该房屋和办公楼其他部位而应向甲方支付的除租金、物业管理费以外的费用，包括公用事业费、非正常工作时间所产生的费用、广告位租赁费、场地使用费、垃圾清运费（生活垃圾及建筑垃圾）及其他应付费用及各项费用对应的增值税税费等。
- 1.20 “物业管理公司”是指由甲方指定并有权更换的，为虹桥汇项目提供物业管理服务的公司。
- 1.21 “意向书”是指甲乙双方于本合同签约前就该房屋租赁事宜而达成的《虹桥汇办公楼租赁意向确认书》（若有）。
- 1.22 “用户手册/装修手册”是指甲方和/或物业管理公司所不时制定和修改的，包括用户手册和/或装修手册和/或规章制度在内的，指导和规范承租人正常使用办公楼及该房屋的各项管理规定。

第二条、租赁房屋的描述

- 2.1 甲方出租且乙方承租位于中国上海市闵行区申长路 990 弄虹桥汇【T1】幢内的实际楼层【3】实际室号【301】。名义楼层【3】名义单元【301】。该房屋的平面图见附件二中标识部分，平面图只作方便鉴别之用，不作解释合同条款使用，具体房屋状况以实际交付为准。
- 2.2 乙方确认，承租该房屋的所在名义楼层及/或名义室号为甲方自行编排，如不同于实际楼层及/或实际室号或经政府部门核准后的最终室号，乙方无权因该编排的名义楼层及/或名义室号与实际楼层及/或实际室号或经政府部门核准后的最终室号之间的差异，而单方面向甲方提出解除本合同或向甲

方提出任何索赔要求或任何其他形式的权利主张。甲乙双方同意，除在本合同备案中使用该房屋实际层数和实际室号外，其他对该房屋的层数及室号的使用（包括乙方以该房屋用作通讯地址的层数和室号）均以名义层数和名义室号为准。

- 2.3 该房屋用途仅限于办公，乙方不得更改其用途。若乙方擅自更改其用途，甲方有权解除合同，要求乙方承担违约责任并支付违约赔偿。
- 2.4 乙方同时取得与甲方及所有其他拥有类似权利的公司或个人对下列各项的共同使用权：为适当的使用和享有该房屋而所需使用的办公楼内或相邻的道路、车道、入口、楼梯、楼梯平台、通道、广场和洗手间，但甲方或为办公楼提供物业服务的物业管理公司或物业管理公司的管理人，有权限制使用上述有关部分。
- 2.5 根据上海市房屋主管部门认定的测绘机构出具的预测/实测建筑面积报告，该房屋的建筑面积为【388.05】平方米。（下称“租赁面积”）。租金、物业管理费等其他根据面积为计算方式的款项均以租赁面积为准。
- 2.6 租赁面积最终以上海市房屋主管部门认定的测绘机构出具的实测建筑面积为准。如实测面积与预测面积有差异，甲乙双方均同意不因此解除本合同。甲乙双方在实测面积确定后次月按照实测面积调整计算月租金，已完成履约的部分则不再进行调整。
- 2.7 乙方申明其在签署本合同前已经现场检查过该房屋，对该房屋的租赁面积及相应设施设备等现状均无异议。在租赁期内，除甲乙双方另行达成书面协议外，乙方不得以任何理由调整根据实测面积计算出的租金及任何保证金等。
- 2.8 乙方确认，已现场全面、充分、仔细查看了该房屋所处建筑建设现状、工程进度、房屋相邻建筑、设备设施配套情况及周边环境的不利影响，并对该房屋目前的物理状况、法律状况、周边环境及可能存在的不利因素均予以认可，乙方对此予以接受并承诺不会因此向甲方提出任何主张和要求（包括但不限于退租、减免租金、物业管理费和其他应付费用，也不得要求甲方承担任何赔偿责任）。同时，甲方不对虹桥汇的招租情况、配套情况、交通情况、人气发展情况做任何承诺。

第三条、租赁期限

- 3.1 租赁期：共【38】月，自【2021年05月01日】至【2024年06月30日】。

整个租赁期为固定租赁期。(包括首尾两日), 第一期为【2021年05月01日】至【2024年06月30日】, 第二期为【/年/月/日】至【/年/月/日】。

3.2 租金优惠期:【2021年05月01日】至【2021年07月31日】, 包含装修期:【2021年05月01日】至【2021年06月30日】。

3.3 标准租金起付日为:【2021年08月01日】。

3.4 该房屋交付日期:【2021年05月01日】。如乙方未按合同约定时间与甲方办理该房屋交付手续, 则视为甲方已按照本合同约定的交付日期交付该房屋, 由此造成的损失由乙方自行承担, 本合同约定之租金优惠期及租赁期不予顺延。

第四条、租金

4.1 各期租期租金如下:

租赁期限		租赁单价(元/天/m²)(含税)	月租金(元)(不含税)/ 优惠期租金(不含税)	税金 (5%)	月租金(元)(含税)/ 优惠期租金(含税)
第一期租期: 【2021年05月01日】至 【2024年06月30日】	租金优惠 期:【2021 年05月01 日】至【2021 年07月31 日】	/	小写: 67446.79 大写: 陆万柒仟肆佰肆 拾陆元柒角玖分	3372.34	小写: 70819.13 大写: 柒万零捌佰壹 拾玖元壹角叁分
	除租金优惠 期外: 【2021年 08月01日】 至【2024年 06月30日】	6.0	小写: 67446.79 大写: 陆万柒仟肆佰肆 拾陆元柒角玖分	3372.34	小写: 70819.13 大写: 柒万零捌佰壹 拾玖元壹角叁分
第二期租期:【/年/月/日】 至【/年/月/日】		/	小写: / 大写: /		小写: / 大写: /

月租金计算标准: 租金单价*租赁面积*365/12=月租金, 未成一月的租金计算标准: 租金单价*租赁面积*当月实际天数。

为免疑问, 租金优惠期为乙方全部妥善履行完毕本合同, 甲方给予乙方的租金优惠的期限, 若乙方违约导致合同提前终止(包括甲方行使合同解除权情况)的, 除本合同约定违约责任外, 乙方应当向甲方按合同终止时的租金标准向甲方补足租金优惠期的全部租金。

租金优惠期租金为【70819.13】元。

- 4.2 月租金以公历月为计算单位支付，甲乙双方同意乙方租金付款方式为月付。在整个租赁期内，除首期租金外，乙方应于每月的 23 日之前向甲方支付下个月租金。
- 4.3 如含租金优惠期的，首期租金为租金优惠期的全部租金；
如不含租金优惠期的：
(1) 若起租日不是 1 日的，首期租金为该房屋自起租日当月和次月一整月的租金之和，首期物业费为该房屋自起租日当月和次月一整月的物业管理费之和。
(2) 若起租日是 1 日的，首期租金和首期物业管理费仅为当月费用。
- 4.4 本合同项下的首期租金为【70819.13】元，首期物业管理费为【38416.95】元，首期租金和首期物业管理费共计【109236.08】元。
- 4.5 乙方须在本合同签署后的 5 个工作日内支付首期租金。
- 4.6 租金不包括物业管理费、空调费及空调加时费、停车场费、电话费、电费、水费(如有)、该房屋内的清洁费等其它款项。租金也不包括乙方应向政府有关部门支付的一切税收及其它款项、开支。

第五条、履约保证金

- 5.1 甲乙双方同意，履约保证金由租赁保证金相当于 3 个月第一期租期标准租金【212457.39】元（大写：【贰拾壹万贰仟肆佰伍拾柒元叁角玖分】元）（除租金优惠期外的租金标准）加上物业保证金相当于 3 个月物业管理费【38416.95】元（大写：【叁万捌仟肆佰壹拾陆元玖角伍分】元）组成，履约保证金总额为【250874.34】元（大写：【贰拾伍万零捌佰柒拾肆元叁角肆分】元）。
- 为免疑问，第一期租期标准租金指第一期租期内，除租金优惠期外的租金标准。
- 5.2 于本合同签署之日起 5 个工作日内，乙方须向甲方支付履约保证金。乙方在本合同签署前根据《虹桥汇办公楼租赁意向确认书》支付的意向金(不计利息)(如有)，用于抵扣本合同项下履约保证金中同等数额的部分。甲方收到履约保证金后，就所收取金额向乙方出具相应收据。
- 5.3 租赁期内，甲方有权从履约保证金中直接扣除所有乙方应向甲方支付的任何未付费用、违约金等。

- 5.4 若甲方根据本合同约定扣除或没收乙方履约保证金，乙方须在收到甲方书面通知后的5日内补足相应金额。
- 5.5 租赁期内，如因乙方违反本合同规定造成甲方或第三方损失的，甲方有权没收履约保证金作为违约金。如履约保证金不足支付甲方或第三方损失的，乙方仍须补足损失。
- 5.6 租赁期内，乙方无权要求甲方用履约保证金支付或抵冲乙方应付的任何款项。
- 5.7 租赁期届满时，乙方未违反本合同约定，甲方须在乙方满足下述全部条件后的六十日内，将履约保证金（如有）一次性无息返还给乙方。
- 5.7.1 乙方在租赁届满当日或之前将该房屋恢复至本合同附件三的标准状况（甲乙双方另有约定除外），并交还给甲方，且双方签字认可。
- 5.7.2 乙方已全部履行本合同条款的规定，且已付清所有应付的租金、物业管理费、及所有乙方应付的款项。
- 5.7.3 乙方已办妥以该房屋为注册地址的工商或其它登记主管机关的注销或变更之迁出手续。
- 5.7.4 乙方已依照甲方要求提供退款账号、归还由甲方及甲方指定物业公司开具的履约保证金收据原件等甲方要求的其他合理的相关文件。

第六条、物业管理费

- 6.1 租赁期内，该房屋的物业管理费现行收费标准为33元/月/平方米（大写：叁拾叁元整/月/平方米），该房屋每月物业管理费总计为【12805.65】元（大写：【壹万贰仟捌佰零伍元陆角伍分】元）。一个自然月的物业费计算方式：月物业管理费×租赁面积，未满一个自然月的物业费计算方式：日物业管理费单价×当月实际天数×租赁面积。
- 6.2 物业管理费包括公共区域的清洁，安保服务，公共区域的供水、供电、照明、设备维护、正常空调供应时间内的空调的制冷和供暖等费用。
- 6.3 租金优惠期内乙方仍需缴付物业管理费（【33】元/平方米/月）及电费等其他应付费用。
- 6.4 乙方须在本合同签署后的5个工作日内支付首期物业管理费。
- 6.5 物业管理费以公历月为计算单位支付，甲乙双方同意乙方须于每个月支付一次物业管理费。在整个租赁期内，除首期物业管理费外，乙方应于每月的23日之前向物业管理公司支付下个月的物业管理费。

- 6.6 租赁期内，甲方及物业服务公司有权根据政府能源费用的调整或自身经营情况的调整，适当调整物业管理费的收费标准，并以公告等形式发布通知、适用于该房屋所在办公楼内所有承租方。乙方须根据物业服务公司调整后收费标准支付物业管理费。

第七条、其他费用

- 7.1 乙方使用该房屋所发生的一切费用，包括但不限于租金、物业管理费、履约保证金、公用事业费、违约金等本条所列的全部费用，统称为“应付款项”。
- 7.2 自交付日起，乙方须自行负责该房屋的公用事业设施(如水、电、通讯、设备、宽带等)的申请及开通，并承担该申请及开通费用、该房屋单独计量的一切费用。
- 7.3 自交付日起，乙方应须承担其所使用的公共事业费全部费用及对应的税费。乙方不得以任何理由拒绝缴纳或延迟缴纳本合同项下之公共事业费用。如因乙方欠付公共事业费用导致相关公用事业部门中断或停止对办公楼的相关能源供应，则因此而导致甲方、物业服务公司或其他业主、承租方蒙受经济损失的，乙方应当予以赔偿。
- 7.4 乙方同意委托甲方指定的物业管理公司以代收代付的方式收取该房屋的电费，该电费及对应的税费支付方式和时间以甲方指定物业管理公司的书面通知为准。甲方指定的物业管理公司有权根据有关公用事业的要求调整相应的公用事业费收费标准(包括电费、额外空调供应费和其他公用事业费用)。
- 7.5 正常空调供应时间为周一至周五的 8:30-18:00 及周六的 9:00-13:00(国家法定节假日除外)。标准办公正常空调供应时间内的空调的制冷和供暖的费用已包含在物业管理费用中。若在上述空调供应时间之外的时段乙方要求额外供应空调的，乙方必须提前一个工作日通知物业公司，具体费用以物业管理公司要求为准。
- 7.6 乙方如需使用办公楼的广告位、仓库、外墙以及停车库(位)等该房屋以外的任何位置，应取得甲方同意并与甲方另行签订租赁合同或使用协议，向甲方支付相关费用。
- 7.7 除上述列明之收费项目外，如根据办公楼相关管理规定或适用的政府规定，乙方仍有与该房屋有关的其他应付费用，乙方应在收到付款通知后及时支

付。

- 7.8 除本合同另有约定外，甲乙双方须各自承担法律、法规等规定应缴纳的税费。

第八条、付款方式及逾期

- 8.1 本合同项下的所有应付款项均以人民币（中华人民共和国的法定货币）支付。

- 8.2 除本合同另有约定外，乙方根据本合同须向甲方缴纳的一切租金、履约保证金支付至甲方账户如下：

甲方账户：

账户名：【上海金臣联美置业有限公司】

账号：【03328300040015262】

开户银行：【农行上海市北新泾支行】

纳税人识别号：【9131 0112 5886 8985 6U】

地址及电话：【闵行区申长路 990 弄虹桥汇 021-54324988】

- 8.3 乙方根据本合同须缴纳一切物业管理费支付至物业管理公司的银行账户如下：

物业管理费用支付银行账户：

账户名：【仲量联行测量师事务所（上海）有限公司】

账号：【1219 0782 3810 502】

开户行：【招商银行上海分行虹桥天地支行】

纳税人识别号：【9131 0115 6072 5829 4Y】

- 8.3.1 乙方账户：

账户名：【上海风速体育用品有限公司】

纳税人识别号：【91310118743763607C】

地址电话：【上海市青浦区徐泾明珠路 858 号 021-59883338】

开户行：【农行青浦区徐泾支行】

帐号：【038631-08016074041】

- 8.4 以上每笔款项的付款日及付款金额以甲方银行账户实际收到该笔款项的日期及金额为准。因乙方根据本合同规定支付任何款项而产生的任何费用（包括但不限于甲方因乙方采取电汇方式付款）而产生的手续费均由乙

方承担。

- 8.5 租赁期内，任何应付款项支付的逾期，每逾期一天，则乙方须向甲方加付应付未付款项 0.5%的违约金。经甲方发出书面催告通知 15 日后仍未支付或乙方在连续 12 个月内累计迟延支付超过 45 日的，甲方有权单方面解除本合同，收回该房屋，且乙方须根据本合同承担相应违约责任。
- 8.6 履约保证金、租金、物业管理费、违约金等收款账号，以上述第 8.2、8.3 条账号信息为准。若有变更，以甲方或物业管理公司向乙方出具的付款通知书载明的收款账号为准。

第九条、租赁房屋的交付

- 9.1 甲乙双方同意于【2021 年 05 月 01 日】（下称“交付日”）办理该房屋交付手续，并签署相关交接书。若乙方在本合同生效后、约定交付日前实际占有或使用该房屋的，乙方实际使用之日则视为交付日。
- 9.2 在办理交接手续之前，乙方应根据本合同的规定向甲方付清包括履约保证金、首期租金（含税）、首期物业管理费（含税）等在内的应于该房屋交付同时或之前所应支付的所有费用，否则甲方有权拒绝交付该房屋且不承担任何责任。如因乙方未能完全缴清上述费用，或非因甲方原因，致使实际交付日晚于合同约定交付日的，则视为甲方已按照本合同约定的交付日期交付该房屋，本合同约定之租金优惠期及承租期不予顺延，租金、物业费 etc 费用自合同约定交付日起算，乙方对此不会提出任何异议。
- 9.3 该房屋交付时应具备的装修及附属设施设备状况，详见附件三房屋交付标准。若甲乙双方签署该房屋交接书内容与本合同附件三所列房屋交付标准不一致的，则双方同意以房屋交接书的内容为准，乙方不得以交付标准不一致向甲方主张任何权利或追究违约责任。除本合同另有规定外，无论房屋交接书与附件三约定的标准是否一致，附件三约定的标准仍为本合同期满终止或提前终止时乙方向甲方交还该房屋时的复原标准。
- 9.4 除乙方违反本合同之规定，或因不可抗力或甲方无法控制的原因外，如甲方未能在交付日将该房屋交付给乙方，乙方同意给予甲方三十天的宽限期，甲方在宽限期内向乙方交付该房屋不需承担任何违约责任。在此种情况下，租金优惠期（若有）及其后开始计算的相关日期均相应顺延。若前述三十天宽限期届满甲方仍未能将该房屋交付给乙方，则乙方有权以书面形式通知甲方立刻提前终止本合同或经双方协商重新选定交付日期。若乙方选择提

前终止本合同的，甲方需在本合同根据本款规定被提前终止之日起六十日内将乙方已支付的履约保证金(不包括利息)及首期含税租金等乙方已付未使用费用无息退还给乙方，除此之外，甲方无需对乙方承担其他任何责任或支付任何费用。

- 9.5 除经有关政府主管部门检测主体结构不合格外，乙方不得以该房屋存在瑕疵或需要修复等为由拒绝接收该房屋。在甲方符合本合同项下的约定交付的，则一律视为交接成功，且乙方对交接书内容无异议。若该房屋被交付使用后，虹桥汇的相关配套可能尚未到位，乙方对于前述情形明确并承诺不因此要求减免租金、物业管理费和其他应付费用，也不得要求甲方承担任何赔偿责任。

第十条、甲方的权利义务

- 10.1 甲方有权按本合同约定的时间及方式向乙方收取乙方根据本合同约定的应付款项。
- 10.2 甲方有权对办公楼命名或更改办公楼的名称而无须通过乙方同意，也不对乙方负有任何因办公楼名称变更而导致的任何责任，但甲方须在办公楼名称更改后及时通知乙方。
- 10.3 甲方有权在维护办公楼整体利益的前提下，根据情况以书面形式向乙方及其他承租人自行或授权物业公司公布或修订相关管理规章。
- 10.4 甲方有权在本合同租赁期的最后六个月内提前通知乙方的情况下，可在乙方正常办公时间内带甲方客户参观该房屋（除甲乙双方已对该房屋的续租达成协议的），甲方应尽力减少对乙方正常办公的影响。
- 10.5 甲方有权在本合同租赁期内提前六个月向乙方发出书面通知提前解除合同，同时作为对乙方的赔偿，甲方将退还乙方履约保证金，并另行支付三个月的租金作为赔偿。
- 10.6 甲方有义务配合乙方在办理工商注册登记时提供该房屋所在地相关的证明。
- 10.7 甲方应保持办公楼的公共地方及公共设施(包括屋顶、主要结构、墙壁、主水管通道、主电缆电线、电梯、自动扶梯、消防及保安设备、空气调节设施)处于清洁、良好的使用状态。甲方须就任何保养、维修、更新、替换空调分体机系统、电梯、电力、供水及其他该房屋服务设施前向乙方发出书面通知（除紧急情况或发生故障）。如由于政府原因或紧急情况，导

致办公楼的公共设施在某段时间内无法正常使用的，甲方应尽可能减少就此对乙方所造成的影响，但甲方不承担因此产生的任何责任。

- 10.8 甲方或物业管理公司向办公楼或该房屋提供的保安人员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统(若有)，不构成甲方对该房屋或其内财物的保安、保管义务或责任。合同期内乙方应自行承担对该房屋或其内财物的保安、保管负责。
- 10.9 甲方或物业管理公司向乙方提供设置于办公楼内承租人指示牌以及该房屋所处楼层的标牌，由甲方或物业管理公司制作并安装，费用由乙方承担。
- 10.10 甲方或物业管理公司应保证该房屋结构及由甲方提供的附属设施处于正常的可使用和安全的状态；甲方或甲方指定的物业管理公司对该房屋内甲方提供的附属设施进行定期检查、养护、维修时，乙方应予以配合，但甲方或甲方指定的物业管理公司应尽量减少对乙方正常使用该房屋的影响。
- 10.11 甲方或物业管理公司承担对该房屋的结构及甲方提供的设施、设备的修缮义务，以及虹桥汇的公共区域、设施、设备的修缮工作，但任何因乙方（包括其雇员、承包商、供应商、客户和邀请人）原因导致的损毁除外。如果乙方（包括其雇员、承包商、供应商、客户和邀请人）的行为造成甲方其他损失的，乙方须承担违约责任并支付甲方违约赔偿。
- 10.12 在乙方不履行其在租约项下的应付款项，且收到甲方要求履行到期债务的书面通知 5 日内仍未履行的，则甲方有权采取包括切断该房屋水电供应、取消门禁权限等措施在内的甲方认为适当的方式限制乙方进入、使用该房屋，且甲方有权进入租赁场所并有权占有留置租赁场所内的全部或部分动产，并对该等动产行使留置权。乙方在此不可撤销地同意甲方有权根据本条约定合法占有并留置租赁场所内的全部或部分动产。
- 10.13 甲方有权在本合同租赁期限内，连同该房屋将办公楼或办公楼的一部分抵押或转让与任何银行或第三方，而无需征得乙方的批准或同意。
- 10.14 本合同签署后，乙方同意甲方有权无偿使用乙方的名称、商号、商标、标志以及乙方经营所使用的品牌进行对外宣传，包括但不限于广告。但该等宣传内容应当仅限于双方之间已经发生的房产租赁关系以及战略合作伙伴关系。
- 10.15 甲方享有办公楼的外立面及楼顶的使用权和收益权；并享有独家装置、安排、维修、拆除及更换一切位于虹桥汇任何部位的招牌、布告、招贴及广

告装置的权利。

10.16 甲方的未行使或迟延履行使其在本合同项下的任何权利或救济不构成甲方的弃权；甲方单一或部分行使权利亦不妨碍其以其它方式或进一步行使权利或行使其它权利或救济。

第十一条、乙方的权利义务

- 11.1 除该房屋交付时已有的装修和设施外，乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方及物业公司的书面同意，并向物业公司提供该房屋的装修设计文件（包括但不限于有资质的设计单位盖章确认的装修施工图纸、装修设计方案的）以供审核确认。若按规定须向有关部门申请审批的，则乙方应获取甲方及 / 或物业公司及有关部门的批准后，方可办理进场装修。上述装修设计文件经过有关部门或是物业公司审批后，乙方不得擅自变更。有关该房屋二次装修及使用，以甲方指定物业管理公司制定的《虹桥汇用户手册》、《虹桥汇装修手册》及各类管理制度为准，乙方应遵守前述规定不得违反。
- 11.2 乙方负责按照国家法律、法规以及当地政府管理规章的要求，履行本合同备案的义务。若乙方未办理本合同的备案，不影响本合同的生效和履行。
- 11.3 乙方应取得在该房屋内合法经营的所有批准、营业执照及许可证等，且应适时更新此等批准、营业执照及许可证。除甲方书面同意，乙方不得以该房屋为注册营业性地址设立新公司、分支机构、办事处等，若乙方更新营业执照，应提交甲方进行备案。
- 11.4 乙方须根据本合同规定向甲方及物业管理公司支付租金、履约保证金、物业管理费、公用事业费等一切其他应付费用。乙方无权以物业管理问题等任何理由拒绝支付或者要求减免应付的租金、物业管理费或与乙方承租该房屋有关的各项费用。
- 11.5 乙方应维持该房屋包括但不限于附件三所列的装修附属设施和设备等的清洁完好及可使用状态，乙方不得在该房屋内放置超过规定负载的物品，甲方或甲方指定物业管理公司有权规定乙方保险箱或其他重物放置位置。
- 11.6 在租赁期限内，乙方应合理使用并爱护租赁房屋及其附属设施设备。因乙方使用不当或不合理使用，致使租赁房屋及其附属设施设备损坏或发生故障，乙方应按甲方要求立即修复或予以赔偿。乙方对租赁房屋公共区域内的设施设备造成破坏，或直接/间接的对任何其他人或物品造成损失、损

害的，应承担全部赔偿责任。上述赔偿包括但不限于任何修理、复原费用、赔偿给第三方的费用，以及甲方及物业管理公司因向乙方索赔所发生的一切开支和费用（包括但不限于律师费用、诉讼费用）。若乙方拒不配合维修，甲方可代为维修，维修费用由乙方承担。

- 11.7 乙方应允许甲方或甲方指定的物业管理公司在合理时间内进入该房屋以观察租赁物业状态、盘点固定设备和进行必要的修理或维修。
- 11.8 乙方应将任何人员遭受损伤、承租房屋遭受损毁，以及水管、电线或装置、固定附着物及设施设备发生任何意外或损毁的情况，及时以书面形式通知甲方，情况紧急的，可先口头通知后再以书面形式通知甲方。
- 11.9 乙方有义务在本合同租赁期到期前 6 个月内，配合甲方带潜在客户于合理时间内看房。
- 11.10 乙方同意，如遇甲方或甲方指定物业管理公司对办公楼进行改造，乙方应予以配合，甲方或甲方指定的物业管理公司保证其改造尽量不影响乙方正常办公及使用。
- 11.11 乙方有义务督促并不允许其公司或任何来访人员在该租赁房屋内留宿。
- 11.12 因乙方（包括其雇员、承包商、供应商、客户和邀请人）的行为导致甲方遭受任何他方的权利主张、索赔要求、行政处罚或其他不利于甲方的后果，乙方应负责解决并应自甲方通知乙方之日起 5 日（或甲方指定的时限）内完成处理以达成对甲方不造成任何不利影响或损失的结果，如乙方未能在前述期限内解决的，甲方有权自行处理，乙方对甲方的处理方案不持异议并且应偿付甲方因此受到的全部经济损失、费用支出（包括但不限于甲方为处理相应事件而支出的费用，如律师费等外部顾问费、诉讼费、差旅费、赔偿金、补偿金等）及政府部门的罚金，此外乙方还有义务为甲方恢复名誉、消除影响。本条所约定的乙方责任及义务不因本合同的解除、中止或终止而豁免或终止。
- 11.13 自乙方实际接收房屋后，未经甲方书面同意，不得擅自改变或者损坏该房屋的结构、外墙部分以及各项设施，不得擅自改变房屋的使用用途和设计用途。若因水、电等或因乙方原因导致火灾、爆炸等危害公共安全或安全生产事件，乙方应对甲方以及第三方因此而蒙受的损失给予赔偿，包括人身损害以及财产损失。本款内所述的乙方责任包括乙方的雇员、承包商、供应商、访客、客户以及其他与乙方相关的工作人员。乙方对其承担连带

赔偿责任。

- 11.14 乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。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，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。如乙方不接受甲方提供的维修方案，造成的一切损失由乙方承担。
- 11.15 甲方已告知乙方该房屋已设立抵押。若在租赁期间，若该房屋需二次及 / 或重新抵押的，乙方应按照甲方书面告知，配合办理抵押手续。
- 11.16 在该房屋内从事办公活动时，乙方应当遵守中华人民共和国包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安管理在内的各项法律、法规、规章和规定，并承担因此而产生的一切费用支出和责任。

第十二条、租赁房屋的返还

- 12.1 乙方需在租期届满之日或提前结束的当日（下称“返还日”），把该房屋连同其所有的附属物、装置、附加物，按本合同规定，在可继续租用及使用的良好状态下，按本合同附件三约定标准返还甲方；同时，须将通向虹桥汇各部分的钥匙（如有）交还甲方，并按甲方要求办理返还手续。交还协议书是双方办理该房屋交还的标志。
- 12.2 乙方确认在租赁期限届满或是合同解除或是终止时，乙方应将其在此的工商税务注册地址从该处迁出，完成相应的工商税务变更登记或是注销手续。如在租赁期限满 10 日内还未完成迁出工作，视为乙方未完成向甲方返还房屋的义务，乙方按照本合同约定向甲方支付房屋占用费，且甲方保留履约保证金直到迁出工作完成。
- 12.3 若乙方未按本合同约定的返还日将该房屋返还于甲方，甲方有权于返还日起三日后直接进入并收回该房屋，该房屋内任何的遗留物品、设备均视为乙方放弃其所有权，甲方有权自行处置且不对此承担任何的赔偿责任，且甲方有权在履约保证金中扣除处置前述设备的费用，不足的部分由乙方另行支付。同时，乙方还应承担由乙方违约而导致甲方的直接进入行为给任何第三人造成的损失。若甲方选择将房屋内的设备设施转移他处存放的，在此期间发生的乙方物品存放费、公证费、律师费等由乙方承担。
- 12.4 如果乙方未能在本合同约定的返还日内将该房屋恢复原状，甲方可在返还日起三日后自行或委托他人将该房屋恢复原状，恢复原状的费用由乙方承担。甲方有权从履约保证金中直接扣除恢复原状的费用，不足的部分由乙

方另行支付。恢复原状工程竣工之日视为乙方归还房屋之日。

- 12.5 如本合同已办理登记备案的，则本合同届满或提前终止(无论任何原因)之日起五日内，乙方应当附相关房管部门完成本合同的解除登记手续。因乙方原因导致本合同的解除登记手续逾期办理的，视为乙方未完成向甲方返还房屋的义务，乙方应按本合同约定的标准向甲方支付房屋占用费。
- 12.6 若乙方未按本合同约定将该房屋返还于甲方，乙方应依延期返还天数向甲方支付房屋占用费、物业管理费和相关公用事业费等，直至乙方按照合同要求交还该房屋为止。同时，甲方还有权要求乙方赔偿因延迟向新承租人交付该房屋而给甲方造成的损失，包括但不限于违约金、中介费等。
- 12.7 为免疑问，本合同项下的房屋占用费计算标准为本合同终止时该房屋日租金标准的两倍。

第十三条、限制及制止

- 13.1 甲方有权保留对虹桥汇、该房屋所在大楼、办公楼群、广场的命名权。甲方无需就变更虹桥汇、该大楼、办公楼群、广场任何部分的名字而承担任何赔偿责任。
- 13.2 乙方不得在公共走廊、电梯间及其他公共区域装置、陈列任何告示牌、标志、装饰物、广告或其他制品。
- 13.3 乙方不得在该租赁房屋内安装、粘贴、悬挂、放置、展示任何从该房屋外部可见的照明招牌、服务标志、广告标记或宣传物。
- 13.4 乙方不得开窗，亦不得在窗外悬挂任何物品或将任何物品伸出窗外；否则由此造成甲方或任何第三方的人身损害/财产损失及/或其他法律责任概由乙方承担。
- 13.5 未经甲方或其指定的物业公司书面同意，乙方不得安装、更改该房屋内的设备、间隔及超越楼层负重标准。
- 13.6 乙方不得在该房屋内饲养任何家禽或宠物。
- 13.7 乙方不得在该房屋内制造或储存货物或商品，不得在该房屋内从事商品零售等经营活动，但少量与乙方业务和活动有关的并且作为样品或展品的货物及商品，并且事先取得了甲方或物业公司的书面同意的情况除外。
- 13.8 乙方不得在办公楼的公用区域，如虹桥汇门厅、电梯、楼梯、通道、大堂、楼梯平台、橱窗和其它公用区域堆放、丢弃或留置箱物、家具、垃圾和任何其它物品，造成对虹桥汇其他承租人或使用者带来任何不便或阻塞。

- 13.9 乙方承诺不做任何有损甲方商誉的事情。不从事任何可能阻碍、影响相邻区域内甲方或其他业主、承租人合法权利的行为或其他不合理的干涉、扰乱甲方或其他业主、承租人正常经营的行为。
- 13.10 如乙方违反上述任一约定，乙方应在甲方发出通知后 2 日内立即采取合理措施移走、拆除上述物品，否则，甲方或物业管理公司有权直接进入该房屋采取合理措施移走、拆除上述物品使公共区域、该房屋恢复原状，由此引起的一切费用由乙方承担。同时，基于乙方的上述违约行为，甲方有权要求乙方承担违约责任。
- 13.11 甲方已明确告知乙方，除本合同约定或双方有书面确认外，甲方、甲方指定的物业管理公司、代理机构工作人员无权就该房屋的租赁条件、交付时间、政府报批等合同履行事项作出任何承诺。若已作出承诺，对双方无约束力，乙方对此充分知晓。
- 13.12 乙方如对该房屋进行内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置等，其设计图纸资料必须事先取得甲方书面同意并取得政府法定审批（如需），报批费用由乙方自行承担。图纸通过甲方审核同意后方可施工，方案或工艺超出房屋客观条件或不符合甲方审核标准的，乙方需立即调整，且租金优惠期不延长或延后。
- 13.13 在该房屋装修、改建工程未依法完成竣工验收并取得相应证明文件前，乙方不得在该房屋内开始办公或做其他用途使用（不论属暂时性质或其他情况），否则由此引起的一切责任由乙方自行承担。
- 13.14 乙方不得将该房屋用于其他用途，包括但不限于非法的、不道德的、制造/储存与该房屋使用用途无关的货物/商品、储存爆炸物或危险品。
- 13.15 乙方不得在该房屋内制造或允许他人制造任何扰人或刺激的噪音，以及不使用任何音乐或噪音（包括广播或产生、接收、录制或播出的仪器设备产生的声音或震动）滋扰办公楼其他承租人。乙方不得使该房屋或公共区域内产生异味、吸烟等，导致滋扰办公楼其他承租人。
- 13.16 承租期内，甲方有权根据国家法律规定将该房屋之产权/经营权转让给第三方，乙方无条件放弃优先购买该房屋的权利，甲方无须事先征求乙方购买意见。如果该房屋的产权/经营权转给第三方，第三方即成为本合同的甲方，享有原甲方的权利，承担原甲方的义务，本合同对乙方依然有效。
- 13.17 未得到甲方的书面同意前，乙方不得在与其业务或营运有关的情况中或出

于其它目的，使用或允许他人使用甲方或项目的名称/标志的整体或任何部分作任何用途。但是，仅用于表明乙方之办公位置、地址的除外。

- 13.18 在合同约定的合同期满前，乙方因自身原因提前退租的，履约保证金不予退还，并且乙方还应在履约保证金之外另行向甲方支付违约金，违约金相当于乙方退租前 3 个月的租金。
- 13.19 如乙方暂以个人名义承租该房屋，乙方应于租赁合同签订后 2 个月内依法设立公司等经营组织，甲乙双方即应补签相关主体变更协议。
- 13.20 未经甲方事先书面同意，乙方不得将该房屋的全部或部分分租或转租给第三方（包括但不限于以联营、承包经营等形式达到分租或转租的目的）。此外，乙方不得将该房屋内甲方提供的任何设施设备拍卖、转让、抵押或赠予第三方，同时不得使乙方之外的第三方获取或享有该房屋或其任何部分的使用权、租用权和占有权，而不论这种获取是否已付租金或其它对价。

第十四条、保险

- 14.1 乙方在合同签订后自费向一家评级在 A 类的保险公司为其在该房屋内的自有财产投保财产一切险，并为其在该房屋内的经营行为投保公众责任险（保险单中所列每次事故赔偿限额不低于人民币 500 万元），保险期限必须不短于租赁期。在租赁期内如因乙方未购买相应保险而造成甲方及乙方自身或乙方员工的一切损失由乙方承担，且甲方有追究乙方责任的权利。
- 14.2 乙方在装修期间应投保建筑工程一切险（含第三者责任险），并使之在装修期间内持续有效，同时乙方必须在该保险单中增加甲方及物业管理方为连带被保险人。乙方应于装修前向甲方和/或管理处出具该保险单原件。如因乙方自身原因未办理上述保险或未能出具的，则甲方和/或物业管理方有权不予办理装修许可手续，由此而造成乙方装修期间延续和损失的，均由乙方自行承担，甲方仍按本合同约定的乙方起租日开始日期计算乙方应付的物业管理费、租金及其他应付款项。
- 14.3 乙方不得造成任何可导致甲方为办公楼或其处整体项目所投保的保险（包括财产一切险及公众责任险）无效的任何行为和事件，或允许任何可导致相关保险费用增加的任何行为和事件。因乙方行为导致甲方保险费用增加的，甲方有权向乙方索赔。
- 14.4 在租赁期内，乙方须按甲方不时的要求，向甲方提供所投保的保险有效及符合要求的书面证明文件。

第十五条、违约

15.1 甲方的违约责任

乙方有权在发生下列情形之一时，解除本合同并要求甲方向乙方支付与履约保证金同等金额的违约金，同时无息退还乙方向甲方支付的履约保证金。

甲方交付的该房屋存在主体结构质量问题，严重影响乙方正常使用且在约定交付日后 30 日内仍未达到交付标准的；甲方发生破产或进行清算程序，或营业执照被吊销、注销，导致乙方不能正常使用该房屋的。

15.2 乙方的违约责任

在发生下列情形之一时，甲方通知乙方（下列情形中已包含通知的，甲方无须重复通知和计算通知后的改正时间）改正，但乙方在收到通知后五日内仍然未改正的，甲方有权解除本合同、合法的提前收回该房屋或其任何部分，没收履约保证金，并有权继续追讨截至甲方收回该房屋之日乙方应付而未付的全部费用及给甲方造成的其他全部损失，同时，乙方应另行承担相当于三个月月租金（以本合同解除时的租金为准）的违约金。

- 15.2.1 本合同中所约定的租金或物业管理费或其他一切应由乙方支付的所有费用在到期后且甲方或甲方指定物业管理公司已发出书面催告通知 15 日后仍未支付或乙方在连续 12 个月内累计迟延支付超过 45 日的；
- 15.2.2 乙方违反本合同规定的该房屋的用途，或从事非法经营活动；
- 15.2.3 乙方使用该房屋期间存在危及虹桥汇的安全或违反公众道德标准、损害虹桥汇形象等其他行为，经甲方催告改正后在 5 日内仍不纠正的；
- 15.2.4 乙方未征得甲方书面同意擅自对该房屋进行装修、改建或增设、变更其他设施、设备等；
- 15.2.5 因乙方原因导致该房屋或其附属设施、设备等严重损坏的，或发生任何安全事故；
- 15.2.6 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单元的；
- 15.2.7 乙方破产或进入清算程序或任何人士向法院申请对乙方进行清算，或营业执照被吊销、注销；
- 15.2.8 当乙方陷入信用不稳定或支付停止状态时，或乙方被立案侦查的，或乙方财产被查封、拍卖；

- 15.2.9 乙方或其雇员、客户的行为对虹桥汇或虹桥汇其他承租人的正常经营构成妨碍，经甲方或者物业管理公司书面警告仍未能消除妨碍的；
- 15.2.10 乙方违反本合同或用户手册和装修手册的规定，经甲方或物业公司催其改正后仍未整改的；
- 15.2.11 出现其他可归责于乙方，法律法规允许甲方解除本合同的情形。
- 15.3 若因乙方违约，甲方选择继续履行合同的，则乙方应承担相当于履约保证金数额的违约金。
- 15.4 因乙方违约、导致合同提前终止（包括甲方行使合同解除权情况）的，除合同其他条款约定违约责任外，乙方应向甲方支付该房屋空置期间的租金损失、优惠租金期间的全部租金损失、因乙方改变该房屋结构或损坏该房屋致使甲方支出的全部维修费用、甲方已支付的全部佣金、公证费、律师费等给甲方造成的其它损失。

第十六条、保密条款

甲乙双方同意，就任何由本合同产生或与之有关的资料，包括双方之间所进行的讨论本身、任何有关房屋的资料、设计及建筑规格、双方之间一切讨论的内容或任何一方提供的尚未为公众所知悉的任何资料为保密信息（“保密信息”）。在本合同有效期内，除为本合同明确约定的用途外，任何一方不得使用或允许他人使用保密信息，并且，未经甲、乙双方一致同意，任何一方不得对其雇员、所属集团公司、关联方、代理、顾问及律师以外的任何实体或个人泄露本合同内容，包括租赁条件和其他与销售、财务报告、重大商业决策和敏感商业秘密等有关的信息。但上述保密义务不适用于如下情况：保密信息已通过其他途径为公众知悉；根据法律法规的要求，该等保密信息应向有关政府部门提供；为评估乙方的月实际营业收入而向会计、审计机构及专业人员或其他有关人员披露相关信息；因甲方或乙方内部审计、外部审计需要，向公司审计部门及审计机构披露本合同相关信息；因甲方或乙方融资需要，向相关金融机构披露本合同相关信息；为采取法律行动或追究违约责任，向仲裁员或法官披露相关信息。

任何一方未经另一方书面同意，不得对任何第三方披露或公开，无论本合同是否终止。否则，违约方应赔偿对守约方造成的全部损失。

第十七条、通知

以本合同或与之相关的任何文件或通知，应以中文书面形式送达。如使用电

子邮件发送的，在成功发送后视为送达；如经邮递、快递或挂号信方式寄送对方的通知，在寄送到甲乙双方提供的通讯地址，则为送达。任何一方下述相关地址信息有变更，应及时通知另一方。

甲方联系地址：【上海市闵行区申长路 990 弄虹桥汇 T4 三楼】；

收件人：【徐铭】；联系电话：【13764552390】；电子邮箱地址：【xuming@shklp.com.cn】；邮编：【201106】。

乙方联系地址：【】；

收件人：【】；联系电话：【】；电子邮箱地址：【】；邮编：【】。

乙方确认，租赁期限内，该房屋是乙方的有效通知地址。甲方或甲方指定的物业管理物业公司有权选择将本合同项下的通知张贴于该房屋的门窗或墙面上，该等通知一经张贴即视为已经向乙方送达通知，乙方于通知张贴当日知悉通知内容。

第十八条、其他

- 18.1 若该房屋由于不可抗力的原因而造成损坏或致使该房屋不适于使用或租用，或一方因不可抗力不能履行本合同所约定的部分或全部义务时，遭受不可抗力的一方应在不可抗力发生后的七日内通知对方。由于不可抗力而导致合同无法继续履行时，双方互不承担违约责任。不可抗力之内容和范畴以《中华人民共和国合同法》规定为准。
- 18.2 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：该房屋占有范围内的土地使用权依法提前收回的；该房屋因社会公共利益被依法征用的；该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；甲方已告知乙该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。
- 18.3 如因国家法律、政策、市场环境、乙方自身因素等造成营业休整、公司经营资质或股权转让或者本合同被提前终止等情形出现的，甲方对乙方投入的各种装修装潢费用以及乙方为受让前手承租方的经营资质、股权、商标品牌、装修装潢或设施设备物品等而支出的各种费用（如有），均不作任何补偿或赔偿。
- 18.4 若因备案登记需要，甲乙双方按照政府部门要求而另行就该房屋签订的租赁合同，双方特别确认，该备案登记的合同仅供备案登记使用，甲乙双方的权利义务责任均应以本合同为准。

- 18.5 如本合同签署后，意向书（如有）自动终止，甲乙双方的权利义务以本合同约定为准。
- 18.6 如有未尽事宜，双方应协商并签订相关补充协议，补充协议系本合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。
- 18.7 凡因履行本合同所产生的或与本合同有关的一切争议，双方应通过友好协商解决；协商不成，应向房屋所在地有管辖权的人民法院提出诉讼。
- 18.8 本合同经甲乙双方签署生效；一式伍份，由甲方持叁份、乙方持贰份，均具同等效力。

（以下无正文，为虹桥汇办公楼房屋租赁合同签署处）

附件一：甲乙双方营业执照副本复印件

附件二：租赁房屋平面图

附件三：租赁房屋交付标准

附件四：租户承诺函

附件五：租户安全、消防承诺书

甲方：上海金臣联美置业有限公司

乙方：上海风速体育用品有限公司


签约代表：

签约代表：

签约日期：




附件一：甲乙双方营业执照复印件



营 业 执 照
(副 本)

统一社会信用代码 91310118743763607C
证照编号 29000000201604010116

名 称 上海风速体育用品有限公司
类 型 有限责任公司(国内合资)
住 所 青浦区徐泾镇明珠路 858 号
法定代表人 冯杰,
注 册 资 本 人民币 480.0000 万元整
成 立 日 期 2002 年 9 月 29 日
营 业 期 限 2002 年 9 月 29 日 至 2023 年 9 月 29 日
经 营 范 围 生产加工运动服装、手套、鞋帽、箱包,销售体育用品、
健身器材、日用百货、皮革制品、针纺织品及服装辅料,
商务信息咨询,从事货物及技术的进出口业务。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经
营活动】

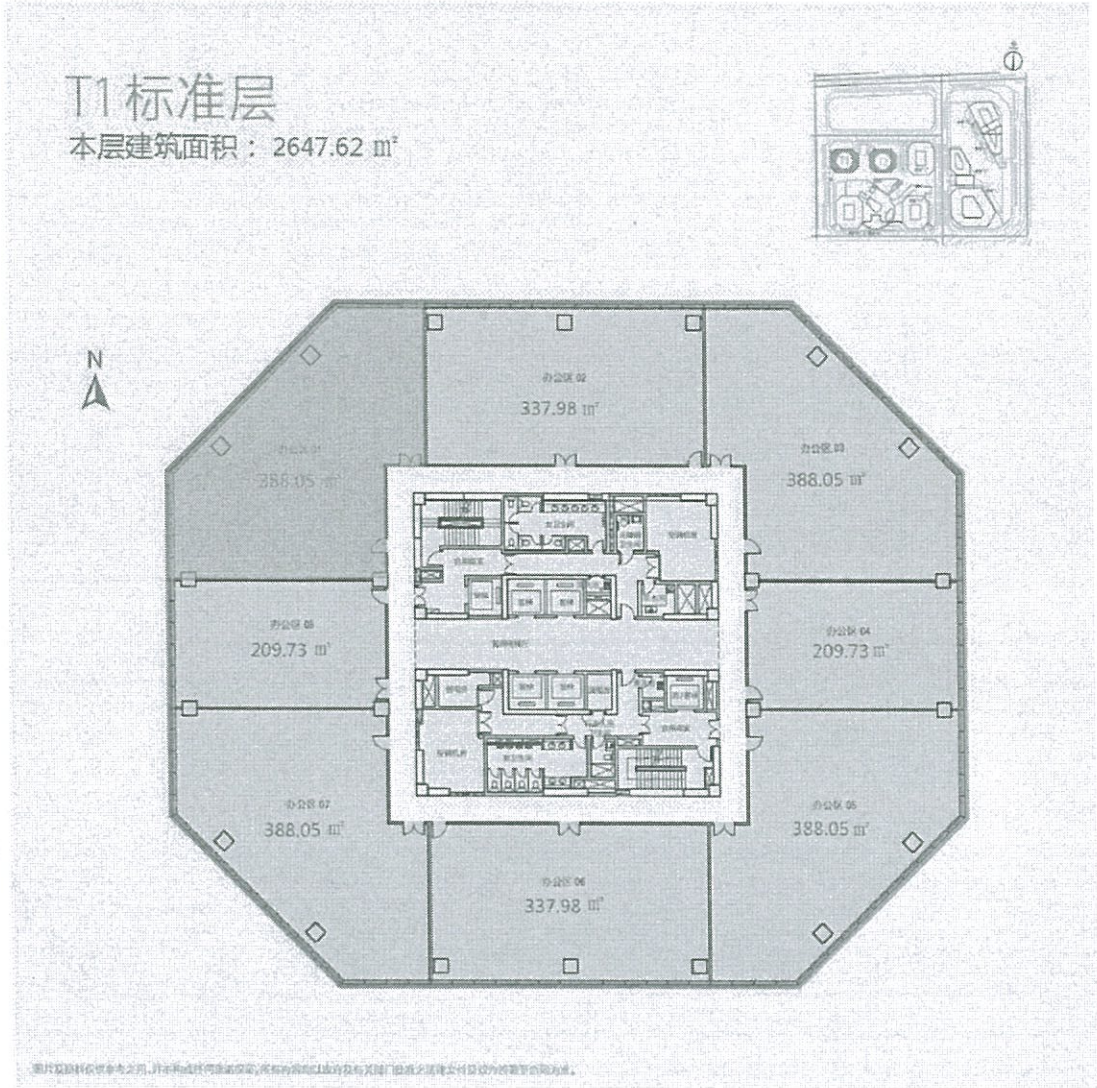


登 记 机 关


2016 年 04 月 01 日

企业信用信息公示系统网址: <https://www.gs.gov.cn/notice> 中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

附件二:租赁房屋平面图
(非按实际比例, 仅作示意使用)



T1 标准层平面图 (最终以现场实际测量面积为准)

附件三：租赁房屋交付标准

【根据具体房屋进行相应调整】

甲方将为乙方承租的该房屋提供标准装修、冷暖空调设备和消防设施。乙方声明其在签署本合同前已经现场查看过该房屋，对该房屋及其现有装修及设施状况充分了解表示接受。包括：

- (1) 架高地板（15 厘米）；
- (2) 天花吊顶安装完成，包括：金属扣板、龙骨和灯盘；
- (3) 乳胶漆刷墙面；
- (4) 中央空调系统出回风口；
- (5) 消防系统包括烟感、喷淋；
- (6) 门：玻璃门，地弹簧锁；
- (7) 窗：玻璃幕墙，有开启窗。

（具体交付标准以甲方、乙方及甲方委托的物业公司现场交付房屋清单所列项目为准）。

乙方有权与他人平等使用甲方指定的公共区域，包括电梯、公共走廊，洗手间、大厅及其他公共设施。

附件四： 租户承诺函

致：上海金臣联美置业有限公司

我司为虹桥汇【T1幢3层301室】（以下简称“该房屋”）的承租方（以下简称“我司”）为保障（以下简称办公楼）保持一流物业的水准，我司同意及声明如下：

- 一、同意完全接受贵司委托的物业公司对办公楼的物业管理。
- 二、确认已仔细阅读租赁合同及物业租户手册、装修手册的全部条款及有关文件。
- 三、完全理解、同意履行和遵守并促使任何有关人士履行和遵守上述文件内列明的我司的权利、义务的规定。
- 四、我司将该房屋依照合同规定转租时，保证该房屋的继任承租人也承诺遵守上述文件。
- 五、本承诺书自我司签署的当日生效。
- 六、如本承诺书的承诺人多于一方，则每一方均需与其他承诺人连带承担本承诺书项下的义务、责任。
- 七、本承诺书的订立、解释及争议的解决均适用中华人民共和国法律，受中华人民共和国法律保障。

承诺人（盖章/签字）：

签署日期：



附件五：租户安全、消防承诺书

致：上海金臣联美置业有限公司

我司为座落虹桥汇【T1幢3层301室】（下称“该房屋”）的承租方为保障（下称“办公楼”）保持办公楼人身及财产安全，我司承诺已完全理解并遵守下列条款及管理规定：

- 一、按照安全、防火工作“谁主管，谁负责”的原则，承租方对承租房屋内的安全、消防工作全面负责。
- 二、承租方定期对员工进行安全防火教育，通过消防安全检查及时排除各类安全隐患。
- 三、承租方具备合法资质，证件齐全有效，并根据上海市公安局有关规定配合贵司做好企业资质及人员档案的登记与备案工作。
- 四、承租方非正常工作时间进出虹桥汇时，主动配合贵司或贵司委托的物业公司进行登记、核验工作。
- 五、承租方举办大型活动之前，应到有关政府部门办理申报备案手续。在批准后，提前三个工作日通知贵司及贵司委托的物业公司，以便做好相应配合工作。
- 六、按照政府部门有关财务制度的要求，承租方不得在自用区域内存放大量现金及贵重物品。
- 七、承租方相关人员携出设施、设备等物品时应开具出门条，贵司或贵司委托的物业公司仅在核对无误后方会放行。进出货物应使用办公楼货场。
- 八、承租方若在办公楼所在项目范围内停放机动车辆及非机动车，须办理停车泊位手续，服从贵司委托的物业公司的管理，并在制定位置停放。
- 九、如发生各类刑事案件和治安问题，承租方必须及时通报贵司及贵司委托的物业公司，同时保护好现场，以便各方共同配合警方做好协助调查工作。
- 十、严禁承租方将易燃易爆物品、有毒有害危险品和枪支弹药带入办公楼。
- 十一、严禁承租方私自使用自制电加热设备，禁止承租方在室内存放大量可燃物品（如：纸箱、棉制品等）。
- 十二、因施工需要，承租方须在办公楼内进行电气焊和明火作业的，必须提前向贵司及贵司委托的物业公司申报审核，开具动火证后，方可操作，承租方应指派专人在现场看护。

十三、承租方应在区域内自行配备足够的消防器材。

十四、承租方应积极协助贵司及贵司委托的物业公司维护好办公楼的安全、消防器材及设备（如：手动报警器、烟感探头、水喷淋系统、灭火器等）。不得随意挪用。消防通道内严禁堆放杂物，堵塞通道和圈占通道，造成人员疏散困难。

十五、承租方应配合贵司及贵司委托的物业公司进行消防安全检查工作，对发现的隐患问题及时整改，积极参加贵司或贵司委托的物业公司组织的消防演习活动。

十六、人员管理

承租方的境外雇员应持有合法的身份证件（护照或其他有效证件）和中国政府颁发的居留证、工作证、就业证等。

承租方聘用的中国雇员、临时雇员、服务人员均应持有合法证件，外企雇员要有上海市工商行政管理局颁发的、且已按上海市公安局出入境管理处要求完成备案登记（如需）的雇员证。

承租方增加或注销雇员聘任，要及时到有关部门办理相关手续。

十七、承租方办公室不允许留人过夜，如有特殊需要，须事先向贵司委托的物业公司通告。

十八、根据公安、消防部门的要求，为了租户的安全，贵司委托的物业公司随时对租户办公室进行安全、消防检查，乙方和有关人员应给予配合。

十九、承租方如有钥匙留存在贵司委托的物业公司，在非办公期间承租方办公区域如发生漏水、火情等意外事故，贵司委托的物业公司在通知业户紧急联系人后，有权使用承租方留存的钥匙，进入承租方办公区域处理事故，且贵司及贵司委托的物业公司不承担任何损失。

二十、承租方人员应做到离开房间要锁抽屉、锁窗户、锁好门，贵重物品不要存放在办公室，如确需存放请做好防范工作。

承诺人（盖章/签字）：

签署日期： 2021. 4. 20

