

租 赁 合 同

本合同由以下双方于[2024]年[4]月[7]日在中国上海签署:

甲方（出租人）： 上海虹泾物华置业有限公司

统一社会信用代码：91310118MA1JMGP09G

法定代表人：连国旺

地址：上海市青浦区徐乐路 333 弄

联系人及联系电话：

乙方（承租人）： 上海本质物流有限公司

统一社会信用代码（或身份证号码）：91310118MA1JL3GW2A

法定代表人：徐忠云

地址：上海市金山区金山卫镇学府路 589 号 7 幢 1600 号库

联系人及联系电话：

甲乙双方依据国家、上海市以及有关法律、法规和规章及其它有关规定，参照国内和上海市各开发区的通行惯例，就乙方承租甲方物业事宜，经协商一致，签订本《租赁合同》（以下称“本合同”），并本着诚信原则履行各方在本合同项下的权利和义务。

第一条 定义

- 1.1 出租物业：指甲方向乙方的坐落在上海市青浦区徐泾镇[徐乐路]路[333]弄[19]号[1203]室建筑面积为[430.27]平方米的房屋（房屋的平面图见本合同附件二）。
- 1.2 甲方（“出租方”）：指上海虹泾物华置业有限公司；是经中国政府批准成立并有效存续，负责虹泾集团土地、房产开发和经营管理经济实体的经济实体，具有中国法人资格。
- 1.3 乙方（“承租方”）：指经中国政府批准成立并有效存续，从事[]等的企业，具有中国法人资格，或为具有完全民事行为能力与行为能力的自然人。
- 1.4 物业管理公司：指接受甲方委托，对包括该出租物业在内的该大厦提供商业运营管理服务与物业管理服务的公司。
- 1.5 甲方指定银行账户：指本合同附件五所列甲方银行账户，用于收取乙方支付的租金、定金、履约保证金及其他合同约定费用。
- 1.6 月、年：“月”指租赁合同月，本合同生效日至下个日历月当日的前一日为第

一个月，以后每个月均依此类推；“年”为租赁合同年，本合同生效日至下一个日历年当日的前一日为第一个租赁合同年，以后每年依此类推。

第二条 出租物业现状、租赁用途及租赁期限

2.1 双方同意，在租赁期开始时按以下出租物业现状办理交付：

☒无装修，清水墙地；

☐有装修，内部装修及设施、设备乙方可自行处置；

☐有装修，内部装修及设施、设备乙方可在维持原状的前提下使用（装修及设施、设备情况详见附件二“内部装修及设施、设备确认单”）；

☐其他：[]

2.2 租赁用途

2.2.1 乙方承租出租物业仅作为：

☒办公；

☐商业：[]，且仅限于经营[]品牌，经营范围包括：[]

2.2.2 乙方对该租赁物业现状已充分了解，确认符合乙方承租目的，且租赁期内不得改变出租物业用途。甲乙双方一致确认变更出租物业内经营品牌或经营范围的，也视为改变出租物业用途。

2.3 租期

2.3.1 租赁期限

本合同租赁期限为[3]年，自[2024]年[5]月[16]日至[2027]年[5]月[15]日止。

2.3.2 进场装修期（交付日期）

甲方于[2024]年[5]月[1]日后向乙方交付出租物业。

2.3.3 装修期

乙方装修期自[2024]年[5]月[16]日起至[2024]年[10]月[31]日止。乙方可于甲方交付租赁物业当日开始进行装修。装修期内乙方无需支付租金，但应缴纳物业服务费和其它费用。

2.3.4 续租

若乙方有意续租，应在合同届满3个月前书面通知甲方。若乙方全面履行了本合同，未发生违约行为，并且乙方的承租条件与第三方承租条件相等的情况下，乙方享有优先续租权。

乙方有意续租的，甲方应于本合同租期届满前书面回复乙方其续租申请是否被接受。若甲方同意续租，应告知有关续租增加的条件，双方就租金等事宜重新商定，并签订新合同。

如果甲方不同意续租，乙方应于租赁期限届满日按本合同约定将出租物业交还给甲方。

第三条 租金、费用及支付

3.1 租金及付款方式：付三押二

3.1.1 租金标准

出租物业租金标准为每天每建筑平方米人民币[3.0]元，折合每月平均租金为未含税价人民币[36020.31]元，税额人民币(3241.83)元，总计含税价人民币(39262.14)元（大写：叁万玖仟贰佰陆拾贰圆壹角肆分）。

（计算方式为“月平均租金=日租金标准×租赁建筑面积×365日÷12个月”）。

3.1.2 自[2024]年[5]月[16]日至[2027]年[5]月[15]日租金标准不变；优惠缴纳租金未含税价人民币(1098619.51)元，税额人民币(98875.76)元，总计含税价人民币(1197495.27)元（大写：壹佰壹拾玖万柒仟肆佰玖拾伍圆贰角柒分）。

3.1.3 租金支付方式

双方约定本合同租金按以下第[2]种方式支付，先付后用：

(1) 每租约年支付一次，支付时间为每租约年首月前五日内支付；乙方采取年付租金方式的，甲方给予乙方的优惠额为当年租金的[] %。

(2) 每叁个月支付一次，支付时间为每叁个月提前十五日支付；

首笔租金人民币[117786.42]元，（大写：壹拾壹万柒仟柒佰捌拾陆圆肆角贰分），乙方应于双方合同签订后的5个工作日内付款。甲方应在收到乙方租金后向乙方提供相应金额之正式发票。

3.2 物业服务费

3.2.1 甲方委托专业物业管理公司提供物业服务，乙方根据本合同附件四物业相关费用收费规定向物业管理公司支付物业管理费，由物业管理公司向乙方开具物业管理费发票。

3.2.2 物业服务费自甲方将该物业交付乙方装修之日起算，按照租用面积每平方米每月人民币[18]元计算，即每月物业服务费为未含税价人民币(7306.47)元，税额人民币(438.39)元，总计含税人民币(7744.86)元（大写：柒仟柒佰肆拾肆圆捌角陆分）乙方向甲方支付物业服务费押金，押金为[2]个月物业服务费，人民币[15489.72]元，（大写：壹万伍仟肆佰捌拾玖圆柒角贰分）。甲方收取押金后应向乙方开具收款凭证。

3.2.3 甲方指定 上海虹泾瑞滔物业管理有限公司 为本合同项下唯一物业管理公司。乙方进场前需和上海虹泾瑞滔物业管理有限公司 签署物业管理合同。

3.2.4 物业服务费每[叁]个月支付一次，支付时间为每[壹]个月提前[五]日支付；首笔物业服务费于本合同生效[三]个工作日内支付。逾期支付的，每逾期一日，则乙方需按每月物业服务费用的0.3%向物业管理公司支付违约金。因此造成物业管理公司损失的，应由乙方全部承担。装修免租期内，乙方应按照本合同支付物业服务费。

3.2.5 乙方同意，如租赁期内由于上海市人员最低工资、能耗费及物价上涨等因素的调整，物业公司就大楼中的所有办公用途的房屋统一调整物业服务费，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服务费将于该一个月期满时相应调整。

- 3.2.6 租赁关系终止或解除时,在乙方办妥以该房屋为注册地址或营业地址的工商注册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8.1条执行的前提下,甲方部分应在乙方交还该房屋后三十日内将保证金及物业服务费押金(在按照本合同约定扣除[如有]后)一次性无息退还乙方。若前述款项不足抵扣的,则乙方须在合同终止后的十个工作日内补足。逾期支付的,每逾期一日,则乙方需按应付未付金额的0.3%另行支付违约金。
- 3.2.7 自房屋交付乙方之日起有关该租赁房屋的水费、电费、通讯费、空调费由乙方承担。交付标准:分户隔墙交付;地面预留地坪,架空地板安装高度;无吊顶;预装vrv室内机、新风风口;核心筒内强电间预留供电电箱;幕墙安装自然排烟窗。共用卫生间茶水间精装修交付。本条规定的各项费用的支付方式和时间,应以合同约定或甲方/或物业公司的书面通知为准。
- 3.3 公用事业费用
- 乙方在承租、使用出租物业期间使用的水、电、空调费用,由物业管理公司根据附件四及有关部门的收费标准代有关部门向乙方计收。
- 乙方因经营发生的其他公用事业费用(如有),由乙方自行向有关公用事业部门支付。
- 3.4 定金及履约保证金
- 3.4.1 定金
- 本合同项下定金为人民币[/]元(大写:/)。乙方应不迟于本合同签署当日支付至甲方指定银行账户,甲方开具同等金额的收据。
- 3.4.2 履约保证金
- 本合同项下履约保证金为人民币[78524.28]元(大写:柒万捌仟伍佰贰拾肆圆贰角捌分)。乙方应于本合同签署后[3]个工作日内支付至甲方指定银行账户,甲方开具同等金额收据。乙方支付定金的,定金在进场装修后转为履约保证金;乙方需在进场当日返还定金收据,甲方开具履约保证金收据。
- 甲方有权自行用前述保证金充抵乙方租金、物业服务费和水、电、电话费、空调费等欠款及违约金,若有不足,甲方有继续追偿的权利。该保证金被充抵后,乙方应于收到甲方补足保证金通知后3个工作日内补足上述保证金,否则甲方有权单方解除本合同。
- 乙方信守合同全面履行其义务,在租赁期间按约付清所有租金和其他费用,且乙方按时将出租物业恢复原状并通过验收(经甲方书面同意无需恢复原状或正常使用折旧除外。)退还甲方后,甲方应在收回出租物业后30日内将该保证金无息退还给乙方。
- 3.5 价格调整
- 甲方或物业管理公司有权根据居民价格消费指数、政府部门调价等实际情况同比例调整物业管理费用和其他费用。
- 3.6 税费承担
- 因本租赁合同而产生的税费,按国家有关规定各自承担。乙方在该出租物业内

从事经营活动所产生的一切税费由乙方自行承担。

- 3.7 本合同租金含 9%增值税专用发票，物业管理费含 6%增值税专用发票，如遇国家调整增值税率，新税率实施后，未开票部分将按“不含税价款×(1+新税率)”开票，支付相应款项并结算。

第四条 装修

4.1 按时装修

乙方应在[2024]年[10]月[31]日前完成装修。乙方需要延长装修期的，应向甲方及物业管理公司书面申请；甲方同意延长装修期的，优惠租金不予调整。

4.2 装修手续办理

乙方在装修前应与物业管理公司办理装修手续，领取《租户手册》及《装修指南》，并向物业管理公司缴纳装修保证金、装修管理费、装修垃圾清运费等本合同附件四规定的装修期间费用；否则，乙方不得进场装修。

4.3 装修设计文件审查

乙方对出租物业进行内装修、分割、安装设备或改建时，应事先以书面形式向甲方及物业管理公司提出申请，并附装修平面图及各专业施工图等，经甲方及物业管理公司审查同意后方可装修施工。乙方承诺对装修设计文件自行承担全部责任，未经甲方及物业管理公司书面同意，乙方不得擅自变更。

4.4 装修要求

- 4.4.1 乙方对出租物业的装修应当遵守国家法律法规，并应在不破坏、不影响原有建筑主体结构、隐蔽工程和公共区域装修等前提下进行，且不得影响大厦其他租户等正常经营活动。在装修过程中服从甲方、物业管理公司及相关政府部门的管理。

- 4.4.2 乙方装修该物业时所使用的建筑装饰装修材料应符合《室内建筑装饰装修材料有害物质限量》和《民用建筑工程室内环境污染控制规范》强制性国家标准。

- 4.4.3 未经物业管理公司事先书面同意，乙方不得改动出租物业内消防系统。经物业管理公司同意后乙方进行二次消防改造的，装修竣工时乙方必须自行办理消防验收手续并承担相关费用。未通过消防验收的，乙方不得经营，但乙方仍应当按本合同约定承担租金、物业管理费等费用。

4.5 装修责任

乙方装修应严格按照甲方、物业管理公司有关规定进行装修。乙方装修该出租物业所涉及的一切装修施工、后期维修保养及各种事故责任由乙方负责并承担费用。

第五条 甲方的权利和义务

5.1 出租物业的权利保证

甲方保证具有出租该物业的权利。如发生与产权有关的一切纠纷应由甲方负责解决。甲方应向乙方提供为申请办理营业执照、有关审批部门要求出租人提供的产权证明文件，并对乙方所需的各项装修及开业许可等审批手续给予必要协

助。

5.2 检查

5.2.1 装修期间，甲方及物业管理公司的人员有权于装修期间随时进入出租物业，以检查乙方的装修工程是否符合本合同及物业管理公司的规定。

5.2.2 租赁期间，经甲方或物业管理公司事先通知，乙方须配合甲方及其授权的人员在合理的时间内进入该出租物业以检查室内状态、盘点固定设备和进行必要的修理或维修，乙方应予以充分合作。但在行使这项权利时，甲方应尽量不干扰乙方正常的工作。但是在遇到事关安全的紧急情况时，甲方和物业管理公司及其雇员、代理人可随时以合理适当的方式进入该出租物业而不需事先通知，在此情况下，甲方不需作任何赔偿。为更好地遵守这一规则，乙方应告知甲方或物业管理公司有关该出租物业内由乙方装置的安全系统及其性能。

5.3 维修保养

该出租物业因建筑物工程质量原因发生损坏的，甲方应予以维修。但是，甲方不因为对该出租物业及其相关设施设备和能源供应系统进行维修而向乙方做出任何形式的赔偿或补偿。甲方对该出租物业的维修责任范围只限于该出租物业结构及交接时甲方提供的设备设施（本合同另有约定或乙方原因造成的损坏除外）。此外，甲方亦应维修该大厦的公共部位 / 区域。乙方装修或增设的设施设备由乙方自行维修养护。

甲方对该出租物业及设施对定期维修保养应事先通知乙方，并应合理安排时间，尽可能避免影响乙方的正常经营。在甲方提供的公共设备设施出现故障时，甲方或物业公司应在接到乙方报修通知后及时维修。

5.4 物业处置

在不损害乙方权益的前提下，甲方有权将出租物业出售或设置抵押，而无需征得乙方同意。乙方声明，在其租赁期间，其无意购买租赁物业的部分或整体，在甲方出售该租赁物业时，自愿放弃优先购买权。

第六条 乙方的权利和义务

6.1 提供资信材料

乙方有义务于签订本合同时向甲方提供下列必要的资信材料（乙方应在交付材料上签名或者加盖乙方公章，作为本合同附件二），并保证材料的真实性。如因乙方提供虚假材料被政府相关部门处罚而影响本合同继续履行的，甲方有权解除本合同，并要求乙方承担违约责任：

- ☐（1）身份证明或国内公司的有效营业执照及法定代表人的身份证复印件；
- ☐（2）公司的税务登记证（国税、地税）；
- ☐（3）公司的组织机构代码证；
- ☐（4）委托书正本和受托人身份证复印件；
- ☐（5）其他必要的资信资料 []。

6.2 支付租金及费用

乙方应按本合同约定按时支付租金、物业服务费、公用事业费及其他本合同约

定的费用。

6.3 合法经营

乙方应对该出租物业内经营活动的合法性负责，并遵守国家包括环境保护、卫生、文化、治安、消防管理在内的各项法律法规规定，自行负责该物业内物品的安全保护工作，并承担由此而产生的一切费用支出和责任。

在乙方按约遵守及履行所有本合同项下义务的前提下，乙方在租赁期内使用该物业有权不受到甲方或其代表的非法干扰。

6.4 妥善使用出租物业

未经甲方书面同意，乙方不得擅自改变本合同约定的出租物业的用途；不得以任何理由占用其租赁物业范围以外的部分；不得对出租物业房屋主体结构、外立面进行任何变动、修改，或者超过设计承载力限度使用房屋；乙方保证在出租物业内从事的项目不会对周围及园区环境构成污染。

6.5 转租限制

未经甲方书面同意，乙方不得对该物业进行任何形式的转租、分租、对外承包、合作经营或联营。

无论甲方是否知情、同意，乙方在该物业采取转租、承包等合作方式引入第三方经营的，乙方对该第三方行为承担连带责任。

6.6 负责维护

租赁期间，乙方应谨慎适当使用和维护出租物业和甲方提供的配套设备，不得以任何方式损坏配套设施，如有损坏，应负责修复，并承担全部相关费用。除另有说明外，本合同所称配套设施包括供电、供水、电讯、雨水排放、污水排放管线的接口及停车场所、区内道路、电梯、楼梯过道等。

6.7 设备检修

如乙方安装的电器或线路或管道发生危险或危及安全时，当甲方或物业管理公司或有关政府机关因本条款前述原因对此提出整改或修复要求时，乙方应马上修复或更换上述设备、线路或管道。甲方或物业管理公司就前述问题经事先通知请求检查，乙方应允许甲方或其代理人检查由乙方安装在该出租物业内的该等设备、线路或管道。由于乙方在出租物业内安装的电器设备、线路或管道的故障或维修不善而造成的损失以及一切被迫索赔和修理的费用，均由乙方承担。

乙方应及时以书面形式通知甲方或物业管理公司一切有关该出租物业内上述有关水管、电器线路或装置、固定设备和其他由甲方提供的设施的事故、损坏或缺陷，及由此造成的财产损失、损坏和人身伤害情况。

6.8 广告

未经甲方书面同意，乙方不得在出租物业的外立面及玻璃幕墙内侧设置、张贴企业标识、字号名称及其他任何广告，大楼、楼层及单元铭牌将统一设计、制作。

6.9 有效营业

乙方必须按照有关法律法规向有关的政府机构申请取得其在该出租物业内所从事的一切业务的营业执照及其他必要的证照，并确保该等营业执照及其他证照在整个租期内有效。

6.10 经营责任

乙方应完全承担在该出租物业内的所有因装修、日常维护保养、盗窃、水灾、火灾等人为和自然灾害或事件所引起的财产损失和人身伤亡，甲方不需对此负任何法律责任，这里所指财产包括但不限于所有家具、固定设备、装置、货物、动产、样品、个人财物等，乙方可决定对上述物品、人员自行出资购买足以保障全部价值、人身风险的保险。

乙方对其所有的雇员、代理人、顾客和来访者在出租物业内的一切行为，无论故意或过失，无论是否由乙方授意或授权，均须承担全部责任。

第七条 出租物业交还

7.1 交还要求

无论何种原因，本合同终止或解除后，乙方需立即停止在该物业内从事任何经营活动，并应在合同终止或解除次日起1日内（以下简称交还期）撤出其全部物品和人员并将出租物业交还甲方。甲方验收认可后，双方签署《物业交还确认书》，该确认书签署之日视为乙方迁出物业之日。

如乙方以该物业为地址注册了企业，则乙方必须在本合同终止前三十日内或提前解除后十日内向工商部门申请办理营业地址的注销或变更手续，并将回执证明提交甲方备案。

7.2 遗留物处理

如双方签署了《物业交还确认书》，租赁物业内如仍有遗留物，该遗留物即视为乙方遗弃物，甲方有权予以处置，乙方无权追索损失。

7.3 恢复原状

租赁期满或本合同解除后，乙方应负责恢复出租物业的原状，由此而发生一切费用皆由乙方承担。乙方也可委托甲方进行清理，并缴纳清除费（甲方有权按年核算当年度的费用标准）。乙方缴纳该清除费后，无论本合同因何种原因终止，房屋恢复原状工作由甲方负责进行，乙方不再承担房屋恢复原状义务。该清除费由乙方在合同解除前支付给甲方，否则甲方有权从保证金中扣除，如果保证金不足抵扣甲方有权继续追索（包括利息）。

但在下列情况下，经双方协商一致，乙方不必恢复物业原状：

(1) 如物业保持良好形象，甲方书面同意愿意接受装修现状；物业保持良好仅针对于装修，不包含其他设施设备及可移动物品。

(2) 新的承租方愿意接受出租物业装修现状。

7.4 合同终止或解除后，如果乙方未能按时撤出租赁物业，甲方有权强制收回租赁物业而无需征得乙方的同意。未经甲方书面同意乙方在应交还日后仍继续占用该物业的，其占用不能视为合同续期或合同续订。

第八条 不可抗力

8.1 不可抗力免责

由于发生不能预见的、不能阻止或避免的事件(包括地震、台风、水灾、流行病、战争、封锁或非因甲方原因引起的断电、断水等人力不可抗拒的自然灾害及其他事故)，而使一方不能履行其在本合同项下的义务或推迟上述义务的履行，则在不可抗力事件持续期间，由于不可抗力事件被阻止履行或推迟履行其义务的一方可免除未能履行其义务的责任。

8.2 通知及证明

受不可抗力事件影响的一方应迅速以书面形式通知另一方并提供该不可抗力事件和持续期间的书面证明以及有关不可抗力事件的详细资料，说明事件的情况并需经有关具有证明力机构证明。

8.3 继续履行与合同终止

不可抗力事件中止，受影响的一方应立即尽快履行其义务。如果上述不可抗力事件持续超过六十(60)天以上，双方应通过友好协商决定是否解除或修改本合同。为配合政府的法规的执行而导致出租物业严重毁损，且在事故发生后六个月内不能修复时，本合同则自然终止，除非另有协议，甲、乙双方不承担任何责任。

第九条 保密

9.1 保密义务

本合同内容及一方为签订、履行本合同向另一方提供的经营状况、商业模式及其他信息(“保密信息”)，接受方在本合同有效期间及有效期届满后[]年内，未经披露方书面同意且不属于本合同第9.2条所列情形的，均应采取合理、有效措施严格保密，且接受方应当仅为实现本合同目的而使用保密信息。

9.2 保密义务

如有下列情形之一，接受方就相应保密信息的保密义务可以豁免：

- (1) 披露之时信息已经进入公共领域的；
- (2) 披露之后非因接受方违反本保密义务而为公众所知晓的；
- (3) 法律、法规或政府命令要求接受方披露的，但接受方应尽力在披露前及时通知信息披露方。

第十条 合同终止及解除

10.1 协商终止

甲乙双方协商一致，可提前终止本合同，但应签订书面终止协议。

10.2 提前解除合同

任何一方在履行本合同时出现本合同约定的违约事项达到解除合同条件的，守约方可选择解除本合同，除本合同特别约定外，任何一方不得提前解除本合同。出现下列情形之一的，甲方有权提前解除本合同，没收履约保证金及物业管理费押金并收回出租物业：

- (1) 乙方未按本合同的规定和要求支付租金、物业服务费或其他费用，逾期

10 日的;

(2) 乙方擅自转让承租权、将租赁房屋转借、转租他人或擅自调换出租物业使用;

(3) 乙方擅自改变出租物业用途, 或者从事违法违规活动;

(4) 乙方未能遵守本合同的约定或物业的管理规定, 且在甲方或物业管理公司向乙方发出违约或违章通知后的 7 个工作日内, 仍未按合同或上述规章制度纠正其行为的;

(5) 乙方因故被吊销营业执照或其他任何许可证, 导致无法继续营业和履行本合同;

(6) 乙方触犯法律而被追究刑事责任;

(7) 乙方破产;

(8) 在乙方为个人的情形下, 若乙方亡故未能确定承继人的;

(9) 本合同约定的其他甲方有权单方解除本合同的情形出现的。

10.3 包括但不限于上述之规定, 在双方或单方终止或解除合同后, 按下列规定执行:

(1) 合同终止或解除后, 乙方应在终止(解除)之日起五个工作日内支付本合同项下应该向甲方支付的全部款项;

(2) 乙方应以正常和有秩序的方式撤出该物业, 并恢复物业原状。

第十一条 违约责任

11.1 甲方违约责任

11.1.1 甲方未按合同约定日期交付出租物业的, 乙方租期及免租期相应顺延。

11.1.2 在乙方书面通知甲方后, 甲方未履行本合同项下出租物业维修义务的, 乙方自行或委托第三方维修的, 甲方应赔偿乙方必要维修实际支付的费用。

11.2 乙方违约责任

11.2.1 逾期付费责任

如乙方逾期支付租金、物业管理费及其他费用, 逾期 10 日, 甲方有权解除合同, 没收履约保证金及物业管理费押金, 并要求乙方在交还期内搬出租赁物业和清空所有家具。乙方逾期不处理的, 视为放弃租赁物业内物品所有权, 甲方有权处理, 并保留向乙方追偿物品清理费用的权利。甲方须在合同约定的付款日前 15 日向乙方发出付款通知单, 如因甲方逾期发放导致乙方未能及时付款的, 不构成乙方违约, 逾期时间顺延。

在欠费期间, 未经甲方书面批准, 该房屋内乙方商品、货物及办公用品不得转移出该物业, 否则甲方及物业管理公司有权采取必要强制措施予以制止且无须对乙方承担任何责任。

如乙方逾期 10 日仍未向甲方付清应付租金或向物业管理公司付清应付物业管理费及空调能耗费等任何拖欠费用, 甲方或物业管理公司可暂停对该出租物业的水、电等供应或暂停提供其他服务, 直至乙方付清所拖欠的款项、逾期付款违约金及其他费用(包括但不限于恢复开通费用)。

- 11.2.2 乙方违反本合同约定进行装饰装修且未按照要求改正的,甲方或物业管理公司有权采取强制措施要求乙方停工整改,因此产生的一切损失和费用由乙方承担,本合同项下装修期不予延长,乙方仍应当按本合同约定承担租金、物业管理费等费用。
- 11.2.3 如乙方擅自改变本合同约定的出租物业的用途,占用其租赁物业范围以外的部分,对出租物业房屋主体结构、外立面进行任何变动、修改或超过设计承载力限度使用房屋,或在出租物业内从事的项目对周围及园区环境构成污染,甲方有权制止,直至解除本合同,收回出租物业,并要求乙方按该年度租金的30%支付违约金;甲方损失高于前述违约金标准的,乙方应足额赔偿。
- 11.2.4 乙方以出租物业为地址注册了企业且未在本合同终止前三十日内或本合同提前解除后十日内向工商部门申请办理营业地址的注销或变更手续的,甲方不退还乙方履约保证金及物业押金;妨碍出租物业后续租赁的,视为乙方未按期交还,乙方应按照合同终止或解除时该出租物业租金标准的200%支付房屋占有使用费,并按照合同终止或解除时该物业服务费标准的200%向物业管理公司支付物业管理费及承担相关公用事业费,至出租物业后续租赁合同签订之日。
- 11.2.5 未按期交还责任
- 应交还租赁物业日(以下称“应交还日”)乙方仍未能将该租赁物业交还甲方的,则自应交还日之次日起,乙方按照合同终止时该出租物业租金标准的200%向甲方支付房屋占有使用费,并按照合同终止时该物业服务费标准的200%向物业管理公司支付物业管理费及承担相关公用事业费,直至乙方按照合同要求交还该物业为止。如因此造成甲方延迟向新租户交付该物业所需承担违约金、中介费或其他损失的,乙方应承担全部赔偿责任。
- 在前述情况下,甲方有权自应交还日起,对该物业采取停止水、电等供应,控制人员进出,阻止乙方继续经营等强制措施,且乙方应承担的付房屋占有使用费、物业管理费及公用事业费不因此得到减免。
- 11.2.6 合同届满后,乙方未能按本合同约定在甲方许可的期限内将该物业恢复原状,因而导致甲方无法将该物业交给新的承租方,而使得甲方被索赔或被起诉,或者新的承租方因此拒绝承租该物业给甲方造成各项损失,这些损失包括但不限于甲方因此所需支付新的广告费、佣金、物业空关费用及法律费用(诉讼费用、律师费、调查费)等。
- 11.3 甲方有权索赔范围
- 因乙方违约导致合同解除的情况下,甲方有权要求乙方赔偿的损失包括:
- (1) 因合同提前解除形成的该出租物业空置期的租金、物业管理费损失(空置期不足3个月的,按3个月计算);
 - (2) 该出租物业另行出租的租金、物业管理费与根据本合同可取得的租金、物业管理费之间减少的差额;
 - (3) 甲方基于乙方完全履行本合同而给予乙方装修免除的租金损失;
 - (4) 甲方为满足乙方特殊的交房条件而额外增加的工程建设或改造费用;
 - (5) 因乙方违约给甲方造成的其他合理损失或甲方支出的合理费用,包括但

不限于因该租赁关系产生的广告费、佣金、物业空关费及法律费用（诉讼费用、律师费、调查费）等。

- 11.4 出现本合同约定的违约情形导致合同解除的，
违约方应向守约方支付等同于两个月租金和两个月物业管理费金额之和的违约金。乙方违约时，除前述违约金以外，乙方需要按照本合同第 11.3 条约定，赔偿甲方因乙方提前解除合同而给甲方造成的损失。甲方有权直接以乙方的保证金冲抵违约金或损失，保证金余额不足抵扣违约金或损失的，甲方有权向乙方继续追索。
- 11.5 在本合同履行期间，一方如有违反本合同约定的行为，违约方应向另一方支付违约金。本合同有违约金计算方式约定条款的，从其约定；没有违约金计算方式约定条款的，违约金按日违约金计算：
日违约金为合同约定租金年租金的千分之五；
违约天数=违约事实发生之日起至纠正违约之日止的日历天数；
违约金金额=日违约金×违约天数。

第十二条 争议解决

- 12.1 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决；协商期间，对于双方无争议的事项仍应继续履行。
- 12.2 协商超过[15]日仍未解决的，任何一方可通过以下第[1]种方式解决：
(1) 向出租物业所在地的法院提起诉讼；
(2) 由[]仲裁委员会依照届时有效的仲裁规则在上海进行仲裁。

第十三条 其他事项

- 13.1 通知与送达
本合同任何一方给予对方的通知应以书面形式。
所有乙方向甲方发出的通知在邮寄或传真等方式送达本合同首部所述的甲方地址（或甲方所通知的通讯地址）后生效。
所有甲方向乙方发出的通知在依照本合同首部所述的乙方的传真号码以传真方式发出后，或以邮寄等方式送达该出租物业（或于本合同首部所述的乙方地址，或乙方所通知的通讯地址）后生效。
- 13.2 唯一性与可分割性
本合同体现了双方对出租物业租赁所达成的一致意见，本合同签署以前形成的谈判备忘录以及达成的意向或协议全部失效。本合同如需修正或修改，需由本合同双方共同签署书面文件确认。
本合同的某一条款被禁止或不能执行并不影响本合同其他条款的有效性和执行。
- 13.3 放弃权利
除非甲方以书面声明放弃权利外，甲方的任何作为或不作为并不等同其放弃权利。

13.4 本合同包含以下附件，与合同正文具有同等法律效力：

附件一：出租物业的不动产权证复印件；

附件二：出租物业（承租部位）平面图；

附件三：乙方提供的营业执照复印件及其他资信材料；

附件四：物业相关费用收费标准、收款账号；

附件五：甲方指定银行账户信息；

附件六：[]

13.5 合同份数及生效

本合同壹式陆份，甲、乙双方各执叁份，自双方法定代表人或授权代表签字盖章之时起生效。

其他约定：1. 本合同起始日起，甲方给予乙方一个免费车位。2、乙方承诺：根据后期经营情况需要并结合市场环境及自身发展，乙方预计将在未来实地注册一家公司。

〔特别声明〕双方声明其已阅读本合同的所有条款，并对本合同中各自对权利、义务、责任完全明白、充分理解，并愿按本合同规定严格执行。

（以下为双方签字、盖章，无正文）

甲方：上海虹泾物华置业有限公司

授权代表：

盖章：

签署日期：

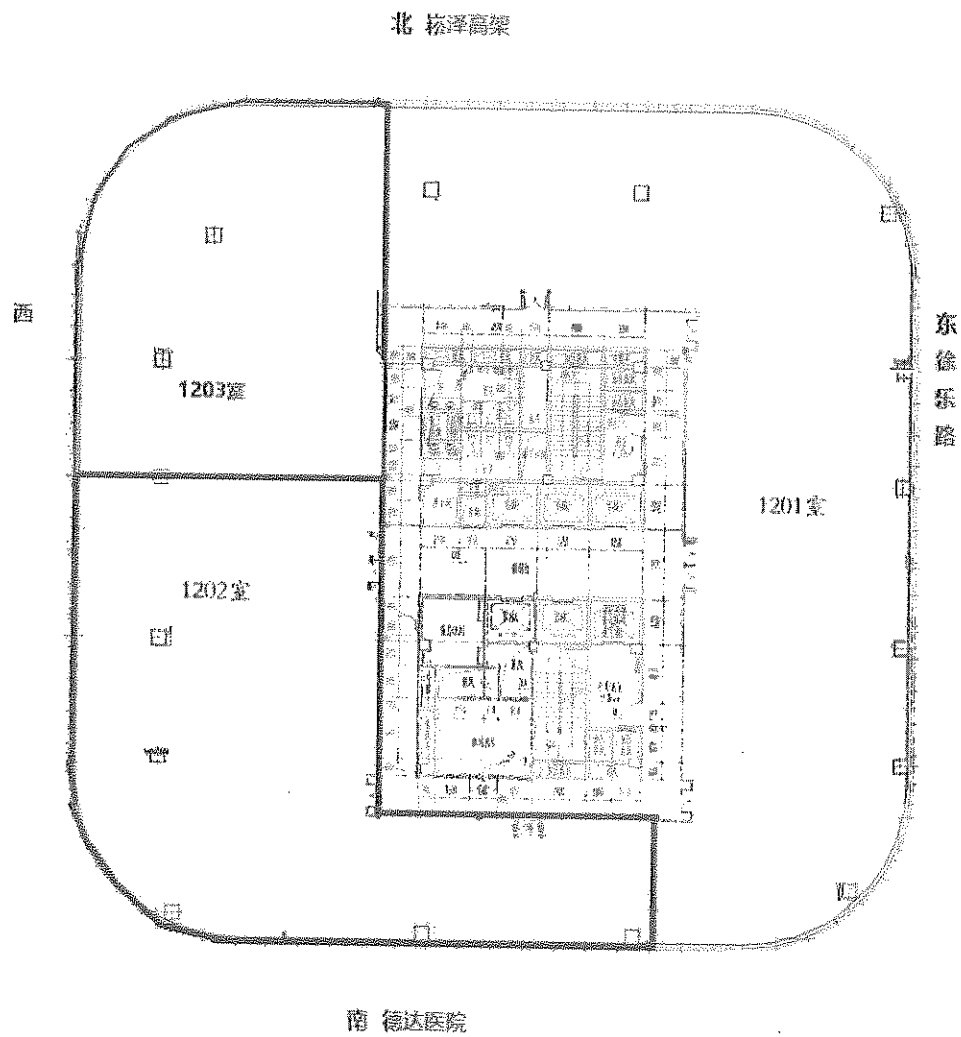
乙方：上海本质物流有限公司

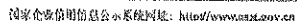
授权代表：

盖章：

签署日期：

签署地点：





商場外設展至今年1月1日至6月30日城內國
庫金銀珠寶店及金銀珠寶店及金銀珠寶店。

国家市场监督管理总局监制



附件四：物业相关费用收费标准、收款账号（具体由物业部提供）

一、物业相关费用收费标准

	费用项目	收费标准
装修期间	装修保证金	20.00 元/m ² ，最低收取 5000 元
	装修管理费	5.00 元/m ²
	装修垃圾清运费	12.00 元/m ² 或按市场价格计算
	临时用电押金	500 元
	临时用水押金	500 元（擅自用水全扣）
	临时用电费用	1.30 元/KW.H（8#、9#）
	临时用水费用	20.00 元/天（接水之日计算）
	消防喷淋放水费	2,000.00 元/次
	消防栓放水费	2,000.00 元/次
	施工人员出入证工本费	10.00 元/张，押金 40 元/张
	货运电梯梯控工本费	10.00 元/张，押金 40 元/张
入驻期间	物业管理费	1、1#-7#：[16]元/平方米/月 2、8#、9#办公：[18]元/平方米/月 3、8#、9#商业：[22]元/平方米/月
	物业管理费保证金	[贰]个月物业管理费或一事一议
	数据专线井道资源占用费	500.00 元/根
	公司铭牌	200.00 元/条
	办公电费	1.00 元/KW.H
	办公水费	8.00 元/立方
	停车场	1、车位：300 元/月/辆 2、车位管理费：100 元/月/辆 3、临时停车：一小时内不收费，超过一小时收费 5 元，20 元封顶
	餐饮垃圾清运费	66 元/桶
	工程服务费	租户自理，根据实际情况报价
	内部保洁	租户自理，根据实际情况报价
	内部保安	租户自理，根据实际情况报价
	货运电梯梯控工本费	10.00 元/张，押金 40 元/张

二、物业管理公司收款银行账号：

户 名：上海虹泾瑞淄物业管理有限公司

账 号：118920000000278

开户行：大连银行股份有限公司松江支行

附件五：甲方指定银行账户信息

户 名：上海虹泾瑞淄物业管理有限公司

账 号：118920000000278

开户行：大连银行股份有限公司松江支行