

睿置投资 (CC2021)
商租隆昌 8# (0112) 号

租 赁 合 同



房屋租赁合同

根据《中华人民共和国合同法》、《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，为明确出租方和承租方的权利义务关系，就乙方承租甲方之隆昌路 619 号 8#办公楼事宜，经双方协商一致，签订本合同。

合同当事人：

出租方：上海睿置投资管理有限公司（以下简称甲方）

办公地址：上海市杨浦区隆昌路 619 号 1 号楼 1F

承租方：上海成生科技有限公司（以下简称乙方）

办公地址：上海市杨浦区隆昌路 619 号 8#楼 8#-北 A12-13

一、租赁标的：

甲方同意将座落于上海市杨浦区隆昌路 619 号 8#楼，产权证号：沪房地杨字（2005）第 016027 号（以下简称该大楼）8#-北 A12-13及设备在良好状态下租赁给乙方作办公用房，乙方经营主业为计算机软、硬件的开发、销售，租赁房屋建筑面积为 657.000 平方米。

二、租赁期限：

2-1 租赁期自 2021 年 07 月 01 日起至 2025 年 08 月 31 日止。

2-2 免租期： 年 月 日（交房日）至 年 月 日为免租期。

2-3 租赁期届满，甲方有权收回全部出租房屋。乙方应如期交还，乙方如需继续承租，须在租赁期满前三个月向甲方提出书面申请，租金和租赁条件等条款重新商定，并应在本合同期满前三个月签定续租合同，除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满时如期交还房屋，未经甲方书面同意，逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按日租金的三倍向甲方支付该房屋占用期间的使用费。

三、租金、物业管理费及交纳方式:

3-1 租金: 每日每平方米建筑面积价格: [REDACTED] (含税价);

每月租金平均计 [REDACTED]

(其中租金 [REDACTED]);

每年租金累计 [REDACTED]

整)(其中租金 [REDACTED]

3-2 物业管理费: 每日每平方米建筑面积价格 [REDACTED] (含税价);

每月物业管理费计 [REDACTED]

(其中物业管理费 [REDACTED]

每年物业管理费计 [REDACTED]

元整)。(其中物业管理费 [REDACTED]

3-3 递增: 2023年07月01日起在上一年度的年租金、年物业管理费基础上递增 5%。

3-4 支付: 签订本合同同时即向甲方交付二个月的租金及物业管理费, 先付后用。

以后每二个月为一个支付期, 付款期前五天内, 乙方须按付款通知向甲方付清下期费用, 如乙方逾期未付, 须按日交纳月租金和月物业管理费 5% 的滞纳金。超过十天未付视作自动退租, 并按本合同 7-2 条款规定办理。

3-5 免租期内免交租金, 免租期物业管理费计人民币/元 (大写: /元整); 免租期内乙方仍应支付物业管理费及其他费用。

四、押金:

4-1 自本合同签订之日, 乙方应向甲方交付二个月租金、物业管理费作为押金

[REDACTED] 元人民币 ([REDACTED] 租金和

物业管理费递增后乙方需补足递增后的押金差价金额。合同期满, 乙方如不再续租, 甲方应将押金退还乙方 (不计息)。

4-2 承租人有以下情形之一的, 出租人可以终止合同, 即刻收回房屋, 押金不予退还, 并按合同 7-2 条款办理:

- 1) 承租人擅自将房屋转租或转借的;
- 2) 承租人利用房屋从事违法活动, 损害公众利益的;
- 3) 承租人擅自改变房屋使用性质的;

- 4) 承租人的经营活动的主营业务与合同第一条约定不符;
 - 5) 承租人在租赁期内提前终止租约;
 - 6) 承租人严重违反本大楼管理规则和其他有关规定拒不改正的;
 - 7) 未按合同支付租金、物业管理费及其他费用,逾期十天仍未支付的,
 - 8) 未能履行“10-4 特别约定”条款的。
- 4-3 乙方如违反合同规定,致使甲方未能如期收回租金和有关费用,甲方可以扣留部分或全部押金抵付。
- 4-4 发生 4-3 款情况,押金出现不足 4-1 款规定的数额时,乙方必须在接到甲方付款通知后十天内补足。
- 4-5 若合同终止时,乙方工商注册地在本物业的,必须将注册地迁出,否则甲方有权不予退还押金,直至乙方将注册地迁出。

五、其他费用:

- 5-1 租赁期内,乙方每月的公共部位及公用设施分摊的运营费用、保安费、公用部位清洁费等包含在物业管理费中,不再另行支付。如整层租赁或公共部位是独用的则相关费用由乙方支付。
- 5-2 乙方在租赁期内租用车位,须交付泊位管理费,具体标准如下:包月车位—7座以下(含7座)300元/月/位(24小时),7座以上17座以下(含17座)600元/月/位(24小时)。可租车位数根据租赁面积提供:建筑面积135平方米以内(含135平方米)提供一个车位,136平方米至建筑面积270平方米(含270平方米)提供二个车位,以此类推。
- 临时停车费用标准详见物业管理协议(附件三)。
- 5-3 乙方需打扫房间或其他服务,可委托本办公楼管理部门办理,按收费标准支付服务费。详见物业管理协议(附件三)。
- 5-4 乙方须按每期付款通知所列按时支付上述费用,如乙方逾期未付,须按日支付应付款项5%的滞纳金。超过十天未付也视作自动退租,并按本合同7—2条款规定办理。

六、出租人的权利和责任:

- 6-1 甲方不得无故收回租赁房屋，如甲方中途终止合同的，则甲方违约，除需退还乙方押金外，另需支付乙方二个月租金额（包括物业管理费）的违约金。
- 6-2 定期对房屋及所属设备进行维修保养，保证办公楼内物业所属设施的正常工作。
- 6-3 做好办公楼的安全保卫和清洁管理工作。
- 6-4 提供良好的服务。

七、承租人的权利和责任:

- 7-1 乙方应按本合同约定，向甲方支付租金、押金和其他各项费用。
- 7-2 租赁期内，乙方如中途退租，押金不予退还，如有欠租，甲方保留进一步追索的权利。
- 7-3 租赁期内未经甲方书面同意，乙方不得转租或转借所租房屋，否则，甲方有权终止合同并追究乙方违约责任。
- 7-4 乙方不得利用承租的房屋进行非法活动，损害公共利益、国家安全利益，不得擅自改变房屋使用性质。
- 7-5 乙方应爱护房屋及其设备，如因使用不当导致损坏的应负责赔偿。
- 7-6 对所承租的房屋、设施，乙方如需装修、改造、增加设施，须征得甲方书面同意，并承担其相关费用，租赁期满（或中途退租），未经甲方书面同意维持现状的，乙方须恢复进入时原状，经甲方验收认可后，归还甲方。若因乙方恢复原状工作拖延了交还时间（即合同内退租日），乙方要交付延期归还该房屋期间的租金外（支付标准按本合同 2-3 条款计算），如甲方替代乙方作恢复工作，费用由乙方承担，并应在收到付款通知五天内交付。
- 7-7 租赁期满或中途退租前，乙方须将添置的可拆除的动产部分自行拆除，如期交还房屋并保证不影响房屋完好及正常使用，如有留置的任何物品在未取得甲方的同意之下，均视为放弃，任由甲方处置，并承担相关费用。
- 7-8 合同签订日，乙方须与上海睿置投资管理有限公司同时签订物业管理协议书。
- 7-9 乙方必须严格遵守甲方制定的办公楼管理规则和其他有关规定，如有违反或由此而造成的损失，应负责赔偿并承担责任。

7-10 协助甲方做好办公楼的管理工作。

7-11 合同签订后，如需装修乙方应与办公楼工程部具体联系装修事宜。

八、争议的解决：

8-1 本合同的订立、解释、履行和争议的解决均受中华人民共和国法律的管辖。

8-2 本合同在履行中如发生争议，双方应友好协商解决，协商不成双方同意依法向人民法院提起诉讼。

九、通知：

9-1 依据本合同规定及本合同有关文件而发出的所有通知、单据等均应采取书面形式，并用快递或挂号信发至下列联系地址：

甲方：上海睿置投资管理有限公司

地址：上海市杨浦区隆昌路619号1号楼1F 邮编：200090

联系人：徐美芳

电话：4008208133

传真：021-51807811

邮箱：xumeifang@cityconcept.cn

乙方：上海成生科技有限公司

地址：上海市杨浦区隆昌路619号8#楼8#-北A12-13

联系人：赵越

电话：18516568912

邮编：200090

传真号码：

邮箱：

9-2 使用快递发送的，在发出后即视为收讫；使用挂号信发出的市内邮件，在挂号信寄出二日后视为收讫；市外（国内、国外）邮件，在挂号信寄出五日后视为收讫。在租赁期限内，任何一方的联系地址或其他联系方式如有变更，应及时以挂号信形式通知另一方，因一方疏于通知而导致的损失由其自行承担。

十、其他：

- 10-1 租赁期内如遇政府规划、市政动迁、战争、地震、水灾等不可抗力，致使本合同无法继续履行，则本合同自行终止，双方均不承担违约责任。
- 10-2 合同附件是本合同不可分割的组成部分。（其中涉及物业管理的物业管理协议、甲、乙双方各执壹份）
- 10-3 未经特殊说明，本合同所涉及的租金、物业管理费等所有费用均为含税金额。
- 10-4 如遇国家税务局统一调整企业增值税税率，以调整后的税率为准，本合同所涉及的租金、物业管理费等所有费用的含税价不变。
- 10-5 本合同自甲、乙方法定代表人或授权代表人签字或加盖公章之日起生效。合同正本一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。
- 10-6 特别约定：乙方需在起租日后 90 天内将独立法人企业公司的工商、税务注册地迁移（或新注册）至甲方园区（乙方已注册在杨浦区的除外）。乙方逾期未予办理的，甲方有权解除本租赁合同，乙方在收到甲方解除租赁合同的书面通知后，应在通知规定的时间内将房屋交还甲方，逾期不归还的乙方应承担违约责任，并按 4-2 条款办理。

十一、附件：

11-1 房屋租赁范围平面图。

11-2 设备清单。

11-3 物业管理协议

甲方：上海睿置投资管理有限公司

（盖章）

甲方代表签字：

签约日期：



乙方：上海成生科技有限公司

（盖章）

乙方代表签字：

签约日期：2021.5.26.

