

上海市房屋租赁合同



上海市房屋租赁合同

(合同编号:)

本合同双方当事人:

出租方(甲方): 上海元筹实业有限公司

承租方(乙方): 上海美最时图文设计有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》(以下简称:《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商品房(以下简称“该房屋”)事宜,订立本合同。

第一条 出租或预租房屋情况

一、甲方出租给乙方的房屋座落在本市静安区成都北(路)189(号)(恒利国际大厦,以下简称“大厦”)101CD室(部位)(以下简称该房屋)。该房屋实测建筑面积为227.65平方米。

该房屋的平面图见本合同附件(一)。

甲方已向乙方出示:房地产权证:[证书编号:沪房地静字 2013 第 003557 号]。

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已设定抵押。

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。

第二条 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，且不会将该房屋转租/转借予其他任何第三方实际使用。

第三条 交付日期和租赁期限

一、甲乙双方约定，甲方于2023年11月16日（以下简称“交付日”）前向乙方交付该房屋。该房屋租赁期自2023年11月16日起至2029年3月15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三个月，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。

第四条 租金、支付方式和限期

一、甲、乙双方约定，该房屋每日每平方米建筑面积租金为（人民币）8.0元。
月租金总计为（人民币）55394.83元（大写：伍万伍仟叁佰玖拾肆元捌角叁分）。

该房屋租金3年内不变。自第4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15日前向甲方支付租金，如乙方逾期支付租金，则每逾期一日，

则乙方需按月租金的3%支付滞纳金。

三、乙方支付租金的方式如下：乙方应于每月15日前将次月该房屋租金支付到甲方指定的银行账号内，租金以实际到达甲方账户的人民币金额为乙方所支付的金额，以实际到达甲方账户的时间为乙方支付的日期和时间。办理支付手续所需要的费用由乙方承担。甲方应在收款后七个工作日内开具具有税法规定的正式发票给乙方。

乙方开票信息：

名称：上海美最时图文设计有限公司

纳税人识别号：913101167456377517

发票地址、电话：上海市金山工业区张漕公路 2165 号 2 号楼 301-17
021-65976772

四、甲方的收款账户信息如下：

开户行：建设银行上海威海路支行

收款人：上海元筹实业有限公司

账 号：3100 1537 1000 5001 0978

如甲方收款信息发生变动，应及时通知乙方，乙方则根据甲方书面形式提供的新账户进行支付。

第五条 保证金、物业管理服务费押金和其他费用

一、甲、乙双方约定，甲方交付该房屋时，乙方应向甲方支付该房屋租赁保证金，保证金为三个月的租金，即（人民币）166184.49元。（大写：壹拾陆万陆仟壹佰捌拾肆元肆角玖分）甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。

租赁关系终止时，甲方有权将收取的该房屋租赁保证金除用以抵充本合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方；如上述保证金不足抵冲乙方应当缴纳之费用的，乙方应当补足差额。

二、甲、乙双方约定，乙方应当于甲方交付该房屋时，按照《物业管理服务协议》之约定，向物业管理公司支付物业管理服务费保证金，物业管理服务费保证金为三个月物业管理服务费，即(人民币) 23903.25 元（大写：贰万叁仟玖佰零叁元贰角伍分）。

物业管理公司收取物业管理服务费保证金后应向乙方开具收款凭证。

租赁合同到期终止后，物业管理公司将按照与乙方所签订之《物业管理服务协议》之约定，扣除应由乙方所支付之费用外，剩余部分无息归还乙方；如上述保证金不足抵冲乙方应当缴纳之费用的，乙方应当补足差额。

三、租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备、物业管理服务、停车费等费用由乙方承担。其他有关费用（如有），均由乙方承担。

四、乙方承担的上述费用，计算或分摊办法、支付方式和时间：乙方应于本合同签订的同时或签订后五日内，与该房屋物业管理公司签订《物业管理服务协议》、《大厦管理规约》等物业管理公司要求签订的各项文件，物业管理服务费由乙方按照《物业管理服务协议》的约定，乙方应当于每月收到物业缴费通知及电费缴费通知单之日起 10 个工作日内向物业管理公司支付；水、电、煤气或者天然气（如有）、通讯、设备（如有）等公共事业费用，将根据政府有关部门、《物业管理服务协议》及《大厦管理规约》的收费标准计收并按照物业管理公司要求的支付时间支付。乙方在签署本合同前已完全知晓、理解并将遵守、履行《物业管理服务协议》、《大厦管理规约》及物业管理公司的其他规定，同时完全知晓、理解物业管理服务费、公共事业费、车位费等各项费用的收费标准及金额并将按期支付所有应付费用，乙方承诺不会因物业管理方面的任何原因而主张终止本合同。

第六条 房屋使用要求和维修责任

一、租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有非人为损坏或故障时，应及时通知甲方修复，此费用由甲方承担；甲方应在接到乙方通知后的三个工作日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，并向甲方提供维修费用的支付凭证，

甲方按照合法有效之支付凭证金额承担费用。

二、租赁期间，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。

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，应提前一个工作日通知乙方，但紧急情况除外。检查养护时，乙方应予以配合。甲方检查、养护和维修过程中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，如按规定需要向有关部门报送审批的，则由乙方报有关部门批准后，方可进行。乙方所增设的附属设施和设备，不论是自行增设还是经甲方同意增设，其安装及维修等责任均由乙方自行承担。

第七条 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的二日内返还该房屋，未经甲方同意逾期返还该房屋的，每逾期一日，乙方应按当日租金的二倍向甲方支付该房屋占用使用费。

二、如逾期返还该房屋超过十五日的，甲方有权自行对该房屋进行清场。

三、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。

四、乙方知晓并同意，如因任何原因导致乙方应向甲方返还该房屋的（包括但不限于本合同到期终止、解除、无效等），乙方应在规定时间内向甲方返还该房屋，否则甲方有权自行对该房屋进行清场并有权处置该房屋内的所有物品，甲方不应就由此产生的任何损害或损失承担任何责任，且乙方不得就此向甲方主张任

何权利，乙方视为自动放弃该房屋内物品的所有权；因清场产生的所有费用由乙方承担。同时，如因乙方逾期返还该房屋对甲方造成损失的，乙方应当承担赔偿责任。

第八条 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，应按规定与承租方订立书面的转租合同。并按规定向该房屋所在区、县房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案。

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、在租赁期间内，乙方不得将本合同项下权利义务转让、让与给任何第三方，及/或要求甲方就该房屋之租赁以本合同项下之同等条件与乙方指定的任何第三方重新签署租赁合同。

五、在租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前 一 个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

第九条 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，现被处分的。

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，应向另一方按当月租金的三倍支付违约金；给另一方造成损失的，支付的违约金不足抵付另一方损失的，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，经乙方催告后三十日内仍未交付的，但乙方不按期支付首月租金或租赁保证金的除外；
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；或甲方交付的该房屋存在严重缺陷、危及乙方安全的；
3. 乙方未征得甲方同意改变该房屋用途的；
4. 因乙方原因造成该房屋及大厦主体结构损坏的；
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十五日的；
7. 乙方在该房屋内从事的项目对周边环境构成任何污染或给所在大厦、大厦内的人员造成危害或严重影响的；或者，乙方未征得甲方同意，占用该房屋范围以外的部分、占用公共区域或设施、违章搭建、设置广告牌、破坏大厦外立面或其他结构的；或者，乙方在该房屋内存放易燃、易爆、有毒、有害物品或其他违禁物品的；或者，乙方或乙方的工作人员在该房屋内从事非法活动的；或者，乙方逾期支付物业管理服务费、公共事业费、车位费等任何费用超过十五日的；或者，乙方不遵守物业管理规定，严重扰乱物业管理工作的；或者，乙方野蛮装修，经甲方或物业管理公司责令停工、整改而拒不执行的。
8. 乙方在该房屋内的经营活动不符合相关法律法规或相关监管规定，甲方有足够理由该等行为会对甲方、大厦其他业主及承租方之经营造成影响的（包括但不限于因乙方经营活动引致公安法院等行政部门、消费者协会等社会组织调查、访谈、查封等行为，任何第三方在该房屋所在地聚众等行为），甲方有权在该等行为发生后要求解除本合同，并于本合同解除后三日内向甲方返还该房屋。

第十条 违约责任

- 一、该房屋交付时存在缺陷的，乙方应不晚于交付日书面通知甲方，甲方应自收到书面通知之日起的三十日内进行修复、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，致使该房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。但乙方未及时通知甲方维修或者损坏、故障是由乙方原因造成的除外。
- 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租金的三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该房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复该房屋原状，不可恢复的，则乙方应按恢复所需费用的二倍支付赔偿金。
- 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三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。上述费用，甲方可自行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。

第十一条 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二十日书面征询乙方购买该房屋的意见。

二、本合同自双方签字/盖章后 合同 生效。

三、生效后的合理的期限内，双方可按规定向该房屋所在地区、县房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案，领取房屋租赁登记备案证明；本合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，由乙方负责在本合同变更终止之日起的 十五 日内，向原登记机构办理变更、终止登记备案手续。因未办理房屋租赁登记备案或变更、终止登记备案的，所引起的法律纠纷，由过错方承担一切责任。

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、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）、依法向该房屋所在地人民法院起诉。

七、本合同连同附件一式 肆 份。其中：甲方持贰份、乙方持贰份。

（以下无正文）

补充条款

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)

一、对合同第三条的补充:

1. 2023年11月16日至2024年1月15日、2025年1月16日至2025年2月15日、2026年1月16日至2026年2月15日为免租期,免租期内,乙方免交租金,甲方允许乙方提前进入办公,但免租期内的物业管理服务费、公共事业费、车位费等其他费用应按本合同、《物业管理服务协议》等约定支付给收费主体。
2. 本合同租赁期满后,在同等条件下乙方可优先续租。如双方达成一致续租的,续租合同的条款可参照本合同制定,续租租金应由双方参照当时市场行情另行议定。
3. 乙方应当于本合同租赁期届满前三个月将是否续租的意向书面告知甲方。
4. 本合同项下租期第4年(即2026年11月16日至2029年3月15日),租金在前一年租金的基础上上浮百分之五(5%),即每日每平方米建筑面积租金为(人民币)8.4元。月租金总计为(人民币)58164.58元(大写:伍万捌仟壹佰陆拾肆元伍角捌分)。

二、对合同第五条第一款及第二款的修改:

甲乙双方约定,甲方交付该房屋前,乙方应向甲方支付该房屋租赁保证金及首月的租金,保证金为三个月的租金,即(人民币)166184.49元(大写:壹拾陆万陆仟壹佰捌拾肆元肆角玖分),甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。如合同履行过程中,该房屋之租金上浮,则保证金相应上浮,乙方有义务向甲方补充支付因租金上浮所产生的差额以补足保证金。

甲乙双方约定,在甲方交付该房屋前,乙方应按照《物业管理服务合同》之约定,向物业管理公司支付物业管理费押金及首月物业管理费,物业管理费押金为三个月物业管理费,即(人民币)23903.25元(大写:贰万叁仟玖佰零叁元贰角伍分)。物业管理公司收取物业管理费押金后向乙方开具收款凭证。

经甲乙双方友好协商，甲乙双方现就房屋租赁保证金、物业管理押金及首月租金、物业管理费的支付，约定如下：

乙方应在2023年11月10日前向甲方支付相当于该房屋的3个月租金的租赁保证金、首月租金及3个月的物业管理费的物业管理押金及装修期间物业管理费，总计261418.07元（大写：贰拾陆万壹仟肆佰壹拾捌元零柒分）；乙方未按期支付上述全部款项的，甲方有权拒绝交付该房屋。

租赁关系终止时，甲方有权将收取的该房屋租赁保证金用以抵充本合同约定由乙方承担的费用（包括各项物业费用），剩余部分无息归还乙方，如上述保证金不足抵冲乙方应当缴纳之费用的，乙方应当补足差额。

租赁关系终止时，物业管理公司将按与乙方签署之《物业管理服务合同》之约定，扣除应当由乙方所支付之费用外，如有剩余，将无息退还给乙方剩余物业管理费押金；如物业管理费押金不足抵扣乙方所应当支付的费用，乙方应当承担补足差额。

三、 对合同第六条第四款的补充：

1. 乙方如需对该房屋进行装修（包括但不限于室内装修、对内部结构进行调整改造等），须向甲方申请，申请时应向甲方提供书面的施工方案、图纸等文件，经甲方审核同意后方可进场施工。乙方装修施工应严格遵守国家规定和甲方、物业管理公司的规定，严禁破坏该房屋主体结构，未经甲方同意不得破坏或改变该房屋的内部结构、布局和设施，同时应在物业管理公司规定的时间内施工并尽量避免对周围造成影响，如对周围造成影响遭到投诉的，乙方应立即采取有效措施降低或消除影响，否则甲方或物业管理公司有权责令乙方停工。
2. 装修期间，甲方有权不定期检查乙方工程情况，如发现施工违反国家规定、甲方规定或者本合同约定的，甲方或物业管理公司有权责令其停工、整改。
3. 装修竣工后乙方须书面通知甲方竣工验收，甲方应当在接到乙方通知后的五个工作日内组织工程验收，其他政府主管部门的验收由乙方自行申请。如装修工程未能通过甲方或者任何主管部门的验收，则乙方应当在指定期限内整改合格。

4. 乙方如需对该房屋进行内部结构调整改造，须就此向甲方交纳改造保证金，具体保证金金额在乙方的书面改造方案经甲方审核同意后，由甲方根据届时改造方案确认；且应由甲方或物业管理公司指定供应商负责该等改造项目工程，在乙方足额缴纳改造保证金后方可进场改造。
5. 租赁期满，甲、乙双方未达成房屋续租协议或双方协商一致提前解除合同时，乙方需承担隔墙、窗户及室内设施等恢复责任，并按房屋复原标准恢复至标准状态（详见附件三，甲方认可的拆除与恢复）。
乙方完成上述装修恢复，交还房屋，并结清所有租金、费用和违约金（如有）等应付款项后，甲方承诺向乙方无息返还本款第5项所约定的改造保证金（如涉及）。

四、 对合同第七条第一款的补充：

乙方逾期返还该房屋的，每逾期一日，则乙方应当按照当日租金三倍的标准向甲方支付该房屋使用费。同时，如因乙方逾期返还该房屋给甲方造成损失的，乙方还应当承担赔偿责任。

五、 对合同第七条第三款的补充：

如乙方对该房屋进行装修的，则返还时乙方应当将所作的非固定装修部分全部拆除并按房屋复原标准恢复至标准状态（详见附件三，甲方认可的拆除与恢复）。因拆除造成该房屋损毁的，乙方应当负责恢复原状，或者就此向甲方支付由甲方认可的恢复工程所需的费用。

如由甲方进行装修交付的，则乙方返还时应保持装修完整，内部设施使用正常以及单元的整洁，如有损坏、污迹等，乙方均应当负责恢复原状，或者就此向甲方支付由甲方认可的恢复工程所需的费用。

六、 对合同第十条第一款的修改：

该房屋交付时存在缺陷的，乙方应不晚于交付日起三日内书面通知甲方，甲方应自收到书面通知之日起的三十日内进行修复、逾期不修复的，乙方可自行修复，并向甲方提供维修产生费用之支付凭证，甲方按照支付合法有效之凭证金额承担费用。

七、 对合同第十条第四款的修改：

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，甲方应按该房屋月租金的三倍向乙方支付违约金。

八、 对合同第十条第六款的修改：

租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按该房屋月租金的三倍向甲方支付违约金，并根据《物业管理服务协议》约定按该房屋每月物业管理服务费金额的三倍向甲方支付违约金。

九、 补充合同第十条第七款：

租赁期间内如因乙方原因导致本合同提前解除的，自本合同解除之日起五日内乙方应向甲方补足免租期内的予以减免的全部租金。

十、 补充合同第十条第八款：

甲方因向乙方催讨租赁费用及/或其他乙方应付费用而引起的所有费用和开支（包括但不限于律师费等），及甲方因行使本合同项下其他任何权利而引起的所有费用、开支，均由乙方承担；甲方知悉乙方违约而又接受乙方支付之租金或合同项下其他费用或款项时，不表示甲方放弃追究乙方违约的权利。

十一、 对合同第十一条第二款的修改：

本合同自双方代表签字、加盖公章后成立，自甲方收到乙方支付的全额租赁保证金后生效。

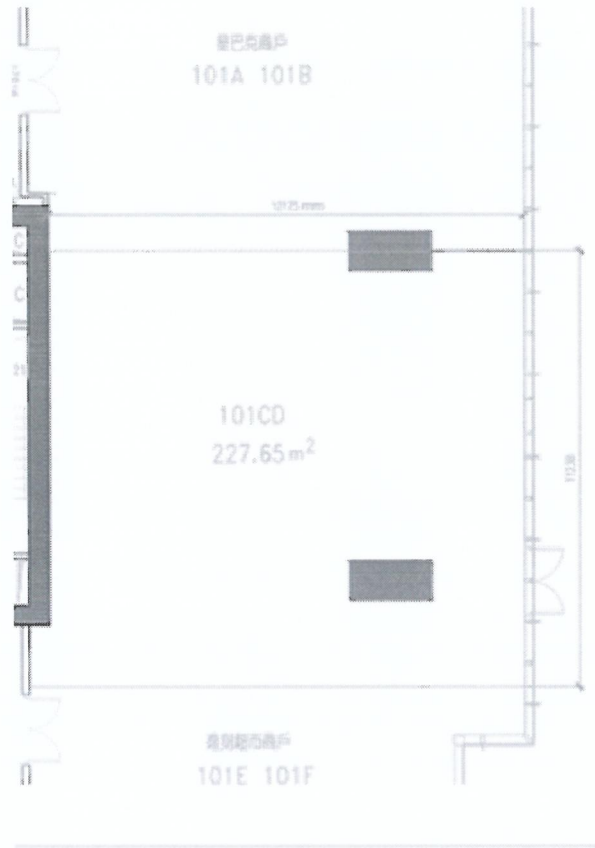
十二、 补充条款的内容与本合同主文不一致的，以补充条款为准。

（以下无正文）

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

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)

101CD 单元复原标准

单元内部隔断：按 101CD 平面图复原

大门布置：按 101CD 平面图复原

玻璃幕墙及外开窗户：不许改动，保持原样；如改动需申请，退租时需按原样复原

吊顶：裸顶

照明：按现状

空调：有风机盘管 4 台（配相应空调线控开关），大厦不提供冷暖空调服务，

新增安装分体机组需拆除，退租时按原样复原

地板：水泥地面

单元墙面：高档乳胶漆墙面

给排水：单元室内无给排水管路

供电：单元内总开关箱功能完好

消防：按房间交付时确认的烟感 喷淋头数量恢复

弱电：有暗装弱电箱一只

出租方(甲方):

国籍:

法定代表人:

注册证明/身份证号码:

住址:

邮编:

电话:

委托代理人:

签名盖章:

签约日期:

签约地点:

经纪机构名称:

经纪人姓名:

经纪人资格证书编号:

承租方(乙方):

国籍:

法定代表人:

注册证明/身份证号码:

住址:

邮编:

电话:

委托代理人:

签名盖章:

签约日期:

签约地点:



NO.20231030

新租信息表

租户信息

公司名称：101CD 上海美最时图文设计有限公司（租赁：227.65 m²，物业：227.65 m²）

进驻费用：■房屋保证金 ■能源保证金 ■首期房租 ■装修期间管理费

付款方式：■押三付一

收费信息

序号	费用名称	收费周期	公式	金额
1	房屋保证金		8.0*227.65*365/12*3	166184.49
2	能源保证金		35*227.65*3	23903.25
3	首期房租（ 现行税率 5% ）	2024.01.16-2024.02.15	8.0*227.65*365/12	55394.83
4	装修期间管理费(现行税率 6%)	2023.11.16-2024.01.15	35*227.65*2	15935.50
合计		261418.07		

付款账号

付费内容	账号	金额
首期费用	账户名：上海元筹实业有限公司 开户行：建设银行上海威海路支行 账 号：3100 1537 1000 5001 0978	261418.07

