

上海天地软件创业园有限公司

天地软件园

## 《房屋租赁合同》

本房屋租赁合同（以下简称“本合同”）由下列双方在中华人民共和国上海市签署：

出租方（甲方）：上海天地软件创业园有限公司

地 址：上海市中江路 879 弄 27 号楼 1 楼

法 定 代 表 人：宋 峥

邮 编：200333

电 话：52829808 帐 号：1001247209024554246

传 真：52500508 开户行：022472-工行上海市金沙江路支行

营 业 执 照：913101077655850127

承租方（乙方）：上海诺山工程设计咨询有限公司

地 址：上海市中江路 879 弄 22 号楼 3 楼 301 室

法 定 代 表 人：朱博华

邮 编：200333

电 话：

传 真：

营 业 执 照：91310230594732443L

通讯地址及联系人：中江路 879 弄 22 号楼 2 楼 朱松菊/15221006797

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》等相关法律法规及规范性文件的规定，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屋事宜，订立本合同。

## 一、双方的确认与保证

甲乙双方除本合同已有规定外，各自确认并保证以下事项：

(1) 拥有签订及履行本合同的法律资格、民事权利能力和民事行为能力，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。

(2) 已完成签订本合同所必需的内部认可手续；

(3) 不存在妨碍本合同签订及履行的与第三人签订的合同及其它事项。

## 二、出租房屋情况

2.1 甲方出租给乙方的房屋（以下简称该房屋），该房屋座落在上海市普陀区中江路 879 弄 22 号楼 3 楼 301 室，建筑面积：349平方米。

2.2 甲方对该房屋享有合法转租权，并据此将该房屋租赁给乙方。乙方不得以各种名义转租，一经发现甲方有权终止合同并追究乙方违约责任。本条所指转租是指乙方将房屋部分或全部转交给第三人使用（无论是否收取费用），如第三人为乙方关联公司的，乙方仍应先向甲方申请，经甲方书面允许后方可由乙方关联公司使用。

## 三、租赁用途

3.1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为办公使用，在从事工商营业执照规定范围内的经济活动时，应遵守国家和本市有关房屋使用、天地软件园对产业发展、环境保护和物业管理的规定。

3.2 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核准前，不得擅自改变上款约定的使用用途。

#### 四、交付日期和租赁期限

4.1 甲乙双方约定房屋租赁期自：2024 年 01 月 01 日至 2025 年 12 月 31 日止。本合同租赁期限为二年，到期后如双方无异议本合同自动延期一年。其中装修免租期自：2024 年 01 月 01 日至 2024 年 3 月 20 日止，免租期甲方不收取房租，其他费用乙方应照常支付。若在装修免租期内，乙方提前入驻使用房屋，该房屋租金计算以实际入驻日为准。

4.2 租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前三个月，向甲方提出续租书面要求，甲方在收到乙方书面要求之日起半个月内答复乙方是否同意续租。同意乙方续租的，双方重新签订租赁合同。

#### 五、租金、支付方式和期限

5.1 该房屋租金如下：

自：2024 年 3 月 21 日至 2025 年 12 月 31 日，租金单价为每日每平方米建筑面积人民币 2.70 元人民币（不包括物业管理费，其中不含税租金价格为 2.48 元人民币，按照 9%的增值税率计算税金为 0.22 元人民币，此税金根据税务规定的税率调整进行相应的调整，以每月实际开票信息为准），则每月租金为 28662.00 元人民币。

5.2 该房屋租金以预付方式支付，每叁个月支付一次，乙方应在每个应付月的前 15 天内支付下一期的租金。

5.3 乙方若未按本合同约定按时足额支付租金，则应按未缴金额的 0.3%/日向甲方支付滞纳金；如果超过 30 日未付，甲方应书面通知乙方，甲方的书面通知到达乙方 10 日后乙方仍不缴纳的，甲方有权终止本合同，收回该房屋；有权没收乙方交纳的保证金作为对甲方的赔偿，因此造成的一切后果由乙方自行承担。

5.4 合同终止后乙方必须在 5 天内搬清全部自己物品，并将房屋内清扫干净，保持搬清后的整体整洁度归还甲方。如有物品逾期不搬清，甲方无需通知乙方，可将房屋内物品自行处理。如在处理过程中产生相关费用，甲方

有权向乙方追讨。

5.5 乙方应在本合同生效之日起   /   个月内(即在   /   年   /   月   /   日之前), 将公司注册地和税务征管地转入或者注册新公司到甲方所管辖的区域, 否则甲方有权终止合同且不承担任何违约责任(续签企业或已执行该条款企业可忽略本条款)。

## 六、企业入驻保证金及其他规定

6.1 为保证本合同的订立和履行, 乙方须支付:   贰   个月的租金(合计人民币 57324.00 元)作为入驻保证金。乙方已支付   /   元人民币, 还需要补缴入驻保证金差额(合计人民币   /   元)。首期租金( 2024 年 3 月 21 日至 2024 年 6 月 30 日, 合计人民币 96351.30 元), 并将上述两项款项共计人民币 153675.30 元汇入甲方指定的银行账户或直接交于甲方, 甲方则应出具有关凭证。待乙方支付完上述款项后方可办理进场手续。

6.2 乙方须在合同生效之日起5个工作日内支付租赁保证金和首期租金, 逾期未支付或未足额支付, 否则本合同自动作废, 双方互不承担法律责任。

6.3 入驻期限届满后, 乙方不再续租, 且无违约行为, 并付清所有款项, 甲方应于60日内将保证金无息返还乙方。

6.4 乙方若违反本合同, 给甲方造成损失, 甲方可将保证金抵偿实际损失和与此相关的合理费用(包括但不限于律师费、交通费、调查费等)。

6.5 若保证金不足抵偿甲方损失的, 甲方仍可向乙方要求支付损害赔偿金, 乙方必须在接到甲方付款通知后7天内支付。

## 七、其他费用

7.1 该房屋租金之外的其他费用按《物业管理合同》及相关项目的合同条款收取。

7.2 对符合入驻条件并与甲方签订入驻合同的企业, 从本合同签订之日起, 乙方使用的电话、宽带等相关业务应向物业管理公司或者相关运营服务商提出申请并支付相应费用。

## 八、房屋交接

8.1 甲乙双方签署本合同，并在乙方支付了租赁保证金、首期租金等其他费用后，甲方应配合物业管理方及时向乙方交付该房屋并办理交接手续。

8.2 甲、乙双方应于交付日验收该房屋。乙方应到甲方指定的物业管理机构领取钥匙并签署相应的交付凭证。乙方领取入驻房屋钥匙并在相应交付凭证上签字，即视作甲方已合格交付了该房屋。

## 九、双方责任

9.1 甲方应保证该房屋的正常使用，不定期进行维修和保养。乙方的装修物及添附物，由乙方自行进行维修和保养。

9.2 甲方应缴纳其应承担该房屋的有关税费和办理必要的手续。乙方应每月向甲方提供一份经营情况报表。

9.3 甲方应保证乙方充分、独立地对该房屋行使使用权。

9.4 乙方应在入驻期限届满或本合同提前终止时，将该房屋连同所有的附属装置、附加物（乙方自行添加的除外），在可租用的使用状态下，交还甲方的物业管理机构。

9.5 乙方若在本合同期限届满后仍未将该房屋返还甲方，应视作违约。应按合同 5.1 条约定租金标准的两倍向甲方支付使用费，并且承担因延迟交付给甲方造成的其他经济损失。

9.6 若乙方在得到甲方事先同意后对该房屋作了改变，则在入驻期限届满或本合同提前终止时，乙方应将该房屋恢复到毛坯状况，但甲方认可的除外。

9.7 乙方应按期支付甲方租金及其他费用，如果超过 30 日未付或未足额支付，甲方应书面通知乙方，甲方的书面通知到达乙方 10 日后，乙方仍不缴纳的则视为乙方违约，甲方有权终止本合同。

9.8 因乙方违约导致本合同终止或解除的，甲方有权没收乙方交纳的入驻保证金作为对甲方的赔偿。因此造成的一切后果由乙方自行承担。如入驻保证金中不足抵扣的，不足部分由乙方另行支付，甲方有权向乙方追讨。

9.9 因乙方违约导致本合同提前终止或解除的，乙方应按照本合同 5.1 条向甲方补足免租期内租金。

## 十、合同的变更和终止

10.1 甲方或乙方因有特殊原因，经双方协商一致，可变更或提前终止本合同，但提出变更或提前终止的一方应提前 90 日书面向另一方提出。因变更或终止本合同，使另一方遭受损失的，一方应负责赔偿。

10.2 乙方有下列情形之一的，甲方有权停止对乙方的一切服务（诸如停水、停电、封门等）并终止本合同；

10.2.1 拖欠甲方租金及其他费用超过 30 日，经甲方书面通知送达后 10 日后仍不缴纳的；

10.2.2 擅自将该房屋转租、转借、或与他人共用的；

10.2.3 违反本合同规定用途将该房屋用于其他经营活动或违法活动的；

10.2.4 造成房屋主体结构损坏或其他严重损坏的；

10.3 因乙方有 10.2 条情形之一致甲方终止合同的，甲方有权没收乙方的入驻保证金。

10.4 若该房屋因不可抗力而损坏以致不再适合办公用途，且不可抗力事件发生后 30 日内仍不能恢复的，双方均可在给予对方书面通知后，结清有关费用并退还保证金后，终止合同，双方互不承担责任。

## 十一、其他条款

11.1 对于本合同项下的房屋，甲方全权负责入驻企业租金的催缴，乙方对此亦予以认可。

11.2 甲乙双方在签订本合同的同时，乙方必须与该房屋的物业管理方签订物业管理合同，本合同未涉及的相关事宜，应以该物业管理合同为准。

11.3 甲方按照本合同须向乙方送达任何文件或通告，如以邮寄、传真、直接送达等方式，寄至本合同所列乙方的地址或乙方以书面通知的任何其它地址，将被视为已送达乙方。

11.4 乙方按合同入驻园区后，应自觉遵守和积极配合甲方共同贯彻落实好《国家安全法》、《安全生产法》、《上海市安全生产管理条例》、《食品卫生法》、《工会法》、《劳动法》、《职业病防治法》、《消防条例》、《安全生产管理规定》、《上海市生活垃圾管理条例》、《城市市容和环境卫生管理条例》等国家 and 地方政府的相关法律法规条例。如在租赁期内乙方未能履行上述义务责

任的，甲方有权停止对乙方的一切服务。原则上租赁期满后，甲方可不再考虑与乙方续签房屋租赁合同。情节严重的，甲方有权向乙方单方面终止租赁合同，并解除租赁关系。

11.5 本合同所有条款（包括附件）均只适用中华人民共和国和上海市地方的现行法律、法规和规章，其他国家或地区的法律、法规和规章均不适用。

11.6 本合同的表述采用中文文字。

11.7 本合同未尽事宜，经甲乙双方协商一致，可订立补充协议。

11.8 甲乙双方在签署本合同时，具有完全民事行为能力，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。

11.9 本合同自甲乙双方法定代表人（或授权代表）签字并盖章之日起正式生效。

11.10 因本合同而产生或与本合同有关的一切争议，应由甲乙双方协商解决。协商不成的，任何一方可向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

11.11 本合同签订时，乙方需提供营业执照复印件、法人身份信息、以及开具增值税发票的相关证明。

11.12 本合同一式贰份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

附 件：

- 1、《安全管理协议书》
- 2、《关于入驻企业开具增值税发票告知函》
- 3、《入驻企业服务窗口联系表》

（以下无正文，附签字页）

（以上无正文，本页为签字页）

甲 方：上海天地软件创业园有限公司

法定代表人（或授权代表）

2023 年 12 月 28 日



乙 方：上海诺山工程设计咨询有限公司

法定代表人（或授权代表）

2023 年 月 日





## 《关于入驻企业开具增值税发票告知函》

致各尊敬承租户：

请各承租户提供一下相关材料, 以便于我司财务部能准确为企业租户提供发票服务。

1、请开具增值税普通发票的企业租户及时向我司提供公司营业执照复印件（加盖公章）并注明需开具增值税普通发票字样；

2、请一般纳税人的企业租户提供加盖公章的《一般纳税人资格证明》并提供开具增值税专用发票信息，模板如下，如不提供以下内容的，我司届时将开具增值税普通发票，谢谢配合。

发票信息：

（1）公司名称：上海诺山工程设计咨询有限公司

（2）纳税人识别号/社会信用代码：91310230594732443L

（3）地址及电话：普陀区中江路 879 弄 18 号二楼 电话：021-62609686

（4）开户行及账号：中国银行上海市瑞金一路支行 454662095324

承租户信息确认盖章处：



## 上海天地软件园

## 《入驻企业服务窗口联系表》

| 部 门           | 办公地址                | 联系人 | 联系方式     | 备 注 |
|---------------|---------------------|-----|----------|-----|
| 天地软件园 物业      | 中江路 879 弄物业中心 1 楼   | 许志芳 | 62652048 |     |
| 天地软件园 管理部     | 中江路 879 弄 27 号楼 1 楼 | 付洪来 | 52829808 |     |
| 天地软件园 招商租赁部   | 真北路 958 号 1 号楼 15 楼 | 荀瀛恺 | 52827388 |     |
| 天地软件园 招商服务部   | 真北路 958 号 1 号楼 15 楼 | 张奕华 | 52822566 |     |
| 天地软件园 招商产业部   | 真北路 958 号 1 号楼 15 楼 | 周志斌 | 52821259 |     |
| 天地软件园 党群办（工会） | 真北路 958 号 1 号楼 15 楼 | 顾 艳 | 52828955 |     |
|               |                     |     |          |     |

信息

非正常户信息

未申报及欠税信息

丢失被盗发票信息

重大过

纳税人识别号（统一社会信用代码）：91310230594732443L

纳税人名称：上海诺山工程设计咨询有限公司

登记注册类型：私营有限责任公司

法定代表人：朱博华

注册地址：上海市普陀区中江路879弄18号2层218室

生产经营地址：上海市普陀区中江路879弄18号2层218室

主管税务机关：国家税务总局上海市普陀区税务局第十八税务所

税务管理员：王伟利

纳税人税务登记状态：正常

一般纳税人资格状态：增值税一般纳税人

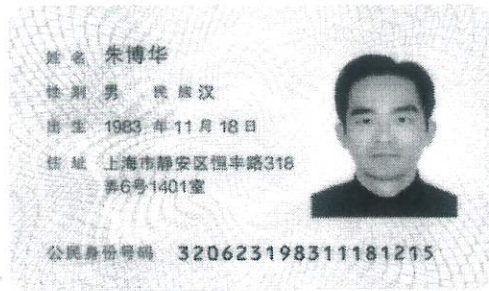
一般纳税人资格登记时间：2015-11-26

出口退税资格状态：非出口退（免）税企业

是否按期申报：月

纳税信用等级：A级

纳税信用等级评价年度：2019



11

