

房屋租赁合同
合同编号：（ ）

甲方（出租人）： 上海新城创域房地产有限公司
法定代表人或负责人： 黄超
送达地址： 上海市普陀区中江路 388 弄 6 号楼新城控股 A 座 16 楼
责任联系人： 鲁良明
电话： 18651870198

乙方（承租人）： 常州晟菱设备管理有限公司上海分公司
法定代表人或负责人： 尤建峰
身份证号码： 320421197902191812
送达地址： 上海市普陀区中江路 388 弄 6 号楼新城控股 A 座 7 楼
责任联系人： 高争艳
电话： 15800681865

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿的基础上，就甲方将房屋出租给乙方使用，乙方承租甲方房屋事宜，达成如下协议，以资共同遵守。

第 1 条 租赁标的与声明

- 1.1 房屋位置：坐落于 上海市普陀区中江路 388 弄 6 号新城控股 A 座 ，位于第 7 层，第 间，房屋结构为 ，建筑面积约 250 平方米；
- 1.2 现状知晓：乙方已对该房屋的现状，包括但不限于对房屋结构、承重、防水、朝向、内部构造、内部设施及装修均已充分了解，具体情况详见合同附件一，该附件作为甲方按照本合同约定交付乙方使用和乙方在本合同租赁期满交还该房屋时的验收依据。
- 1.3 在合同签订前洽商、签订中的文本解释及签约、签订后履约等环节中，甲方员工（含在职、调岗及离职）以任何形式对外签署任何材料或作出任何意思表示的，非经甲方盖章认可，均不视为以甲方名义进行的意思表示或行为，对甲乙双方均不陈胜任何约束力，乙方对此知悉并无异议。甲乙双方在本合同签订前后（含补充协议中）达成的任何合意若与本条款冲突的，均以本条款约定为准。
- 1.4 其他：无。

第 2 条 租赁用途

- 2.1 乙方承诺该房屋之用途仅限于 办公 。
- 2.2 约定租赁用途为居住的，原始设计为厨房、卫生间、阳台和地下储藏室等其他空间不得用于人员居住，居住人数及人均居住面积不得超过地方政府规定的最低标准。
- 2.3 约定租赁用途为仓储的，仅限存放一般物品，严禁存放易燃易爆危险品、有毒有害化工化学制剂等存在安全隐患或必须在符合相关技术标准及管理规定的场所才允许存放的物品。除非双方另行订立保管协议，且乙方支付保管费，否则双方之间不存在任何保管合同关系，甲方对乙方的存放物品不承担安保义务。

- 2.4 如未经甲方书面同意乙方擅自改变该房屋用途的,甲方有权单方解除本合同并要求乙方承担违约责任。出租人与承租人所签订的本房屋租赁合同中的合同标的房屋规划用途仅以政府建设用地规划和建设工程规划许可为准。
- 2.5 在租赁期内未经甲方书面同意,乙方不得单方面转让与转租。
- 2.6 其他:无。

第3条 租赁期限

- 3.1 无装修免租期适用:甲乙双方约定的租赁期限为6(年),自2024年9月1日起至2030年8月31日止,上述租赁期限起始日期即为起租日。
- 3.2 有装修免租期适用:甲乙双方约定乙方应于年 月 日进场装修,并于年 月 日装修结束,甲方双方约定租赁期限为 (月/年),自装修期届满之日次日起至年 月 日止。在装修期内,乙方无需承担租金,但乙方须按实际使用承担该房屋的水、电、燃气等费用。除非本合同另有特别明确的约定,装修期不因任何原因而延长。
- 3.3 如乙方在租赁期限届满或合同解除后,未在十日内搬离该房屋或未经甲方的书面同意继续占用该房屋的,甲方有权随时采取断电、水、通讯、阻止进入等一切强制措施,乙方对此予以知晓且同意不追究甲方的任何法律责任。租期届满如果乙方未向甲方交清租金及相关费用,甲方有权扣留租赁房屋内属于乙方的所有财产,并有权搬离或处分。
- 3.4 租赁期满,甲方有权收回该房屋,乙方应如期交还。租赁期满时乙方如希望续租或续订合同,应于租赁期限届满前60天以书面形式向甲方提出,经甲方书面同意,双方重新协商签订新的租赁合同。
- 3.5 本合同所称“租赁年度”,均系指租赁起始日起推算,每满十二个月为一个租赁年度,如最后一期不满一个租赁年度,该不满一个租赁年度的期间作为独立核算期间。
- 3.6 其他:无。

第4条 租金、能耗费结算方式

- 4.1 租金标准:人民币 1000 元/月,租金总计:人民币 72000 元(含税,大写 柒万贰千元整)。
- 4.2 租金支付方式:银行转账
- 4.3 各期租金支付期:

支付期	租金支付
(1)	2024 年 9 月 1 日前乙方支付甲方 12000 元;
(2)	2025 年 9 月 1 日前乙方支付甲方 12000 元;
(3)	2026 年 9 月 1 日前乙方支付甲方 12000 元;

(4)	<u>2027</u> 年 <u>9</u> 月 <u>1</u> 日前乙方支付甲方 <u>12000</u> 元;
(5)	<u>2028</u> 年 <u>9</u> 月 <u>1</u> 日前乙方支付甲方 <u>12000</u> 元;
(6)	<u>2029</u> 年 <u>9</u> 月 <u>1</u> 日前乙方支付甲方 <u>12000</u> 元。

4.4 甲方收款后 15 日内向乙方出具符合法律法规规定的所有款项的收款凭证。

4.5 租赁期间内,乙方使用该房屋所产生的能耗费、水、电、天然气(煤气)费用由乙方自行承担,但双方另有约定的除外。收费标准为:水费 元/立方;电费 元/度;(注:按实际约定填写,无具体约定的填:按最终收费单位制定的商业收费标准执行)。上述费用按甲方抄表数及公共事业缴费账单如实结算、支付,由甲方代收代付的非独立用表公共事业费按月/季结算,乙方应在收到甲方缴费通知单后的 3 日内向甲方支付完毕。该房屋使用预付费(如插卡式电费卡等)模式结算能耗费的,乙方应自行至该小区所在物业管理企业或相关单位、社区办理预付费充值手续。

4.6 本合同约定采用的支付方式为:(现金/转帐支票/银行汇款/其他)。

4.7 甲方收款账号信息:

4.7.1 户 名: 上海新城创域房地产有限公司

4.7.2 开户行: 中国农业银行股份有限公司上海嘉定支行

4.7.3 账 号: 03807100040087334

4.8 其他:无。

第5条 装修要求

5.1 乙方对该房屋的装修应在不破坏、不影响原有建筑结构、隐蔽工程和装修布置等前提下进行(包括但不限于不得破坏该房屋的外立面,如有破坏应予以恢复原状或承担赔偿责任),乙方自行装修该房屋所涉及的一切装修、保养费用均由乙方承担。

5.2 乙方应在进场日前五日内,向甲方支付装修保证金,共计人民币 - 元(大写 - 元整)。如乙方违反本条约定的装修期间、装修要求、装修管理规定等,甲方有权扣除乙方支付的装修保证金。乙方装修完毕经甲方验收合格,甲方将装修保证金退还给乙方。

5.3 本合同终止、解除或到期后,乙方的装修投入,甲方不作补偿且有权要求乙方将房屋恢复至交付时原状。甲方同意接受乙方装饰装修的,该装修装饰无偿归甲方所有(活动装置、活动设备除外)。乙方于迁出该房屋的过程中,不得拆除或损坏任何装修(包括乙方经甲方同意进行的装修)、不可移动的装饰及固定的设施设备 & 物品(以下合称“不可移动物”)和其它物品,该等不可移动物无偿归甲方所

有。乙方履行完毕上述事项并经甲方验收认可后，双方可签署书面交接书，书面交接书签署之日视为乙方迁出该房屋之日。

5.4 其他：无。

第6条 履约保证金

6.1 履约保证金按月租金的1倍计算，即人民币 1000 元（大写：壹仟元整），乙方按以下第1种方式支付

6.1.1 于 年 月 日前全额支付；

6.1.2 于本合同签订后3日内全额支付；

6.2 租赁期满或合同解除后，房屋租赁押金除抵扣应由乙方承担的费用、租金，以及乙方应当承担的违约赔偿责任外，剩余部分在本合同终止后15日内无息归还给乙方。

第7条 甲方权利义务

7.1 甲方应保证出租房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件，不得危及人身安全；乙方保证遵守国家的法律法规规定以及该房屋所在小区的物业管理规约。

7.2 甲方保留在租赁期内的任何时候，无需征得乙方的同意，变更、修缮及临时封闭该房屋公共地方或其部分包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管通道、煤气管道、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空调设备等结构的权利。

7.3 甲方仅对该房屋主体结构、承重结构等负责维修，其余不涉及房屋主体质量的（包括但不限于装饰装修、水电等附属设施）问题概由乙方负责维护、维修。

7.4 该房屋属物业配套/社区用房，无法办理相关工商注册、登记手续，相关情况甲方在签订本合同前已向乙方明确告知，乙方无法取得相关证照的甲方不承担任何责任。乙方以该房屋不能办理相关证照为由要求解约的，视为乙方单方面违约。

7.5 租赁期内出现以下情况之一的，甲方有权提前终止合同并不承担违约责任：

7.5.1 业主大会或业主委员会要求甲方终止合同的；

7.5.2 因小区物业管理需要必须使用该房屋从事物业管理活动的；

7.5.3 辖区居委会或政府主管部门要求恢复该房屋原有用途的；

7.5.4 无。

7.6 甲方根据上述事由提前终止合同的，甲乙双方遵循多退少补的原则，按照实际租赁期限结算本合同项下约定的各项乙方应付费用。

7.7 其他：无。

第8条 乙方权利义务

8.1 乙方应按本合同规定按时交付租金及其他费用。如乙方逾期7天仍未向甲方支付上述款项，甲方可暂停煤气、水、电、通讯等公共设施的供应，直至乙方付清所拖欠的款项、逾期滞纳金及其他费用（包括但不限于开通恢复费用）；逾期超过15天的，甲方有权解除本合同并收回该房屋，乙方应当按照本合同承担违约责任。

- 8.2 乙方在未获得甲方书面同意之前，不得改变租赁区域用途、经营范围或经营业态，乙方不得擅自将该房屋或其任何部分停止使用或转租（含分租、与第三人合作使用、交换使用或名为合作实为转租等方式的转租），否则甲方有权解除合同，同时乙方应向甲方支付赔偿金（以上一个租赁年度的全年租金计算）。
- 8.3 乙方保证在经营范围内正常合理的使用承租房屋及其设施设备，不得损坏承租房屋的房屋结构及附属设施设备；不得放置任何超过承租房屋设计荷载的物品；不得对承租房屋包括阳台、露台（如有）及其设施设备进行任何改建、增建或增设；不得采取任何可能导致不合理的缩短承租房屋建筑物及设施设备使用期限的行为。
- 8.4 乙方在该房屋内居住或从事经营活动时，应当遵守中国包括环境保护、卫生、防疫、文化、治安、消防管理在内的各项法律规定，不得利用该房屋从事非法活动（包括不得在该房屋内经营假冒品牌、名牌等产品或存在其他侵犯第三方知识产权的行为、赌博等），不得以甲方或物业服务公司名义从事经营活动。
- 8.5 乙方在该房屋从事经营活动时，应依法办理营业执照及相关许可，合法经营。因乙方原因导致房屋被查封或甲方利益受损的，甲方全部损失由乙方负责。
- 8.6 乙方在签订租赁合同时应向甲方提供居民身份证等信息，因乙方提供的身份及相关信息有误，导致甲方利益受损，甲方全部损失由乙方负责。
- 8.7 其他：无。

第9条 违约责任

- 9.1 甲方迟延交付租赁房屋的，每逾期一日应向乙方承担第一个租赁年度计算的日租金的一倍的赔偿金。
- 9.2 在本合同履行期间，甲方擅自终止、解除租赁合同的，甲方应当提前一个月通知乙方，将乙方已交未到期租金返还。
- 9.3 在合同期内因乙方原因导致甲方解除合同的，甲方有权要求乙方支付数额为一个月租金的违约金（以最后一年月租金为准），不予退还履约保证金，并有权要求乙方支付装修免租期间（若有）的租金。
- 9.4 在本合同履行期间，乙方如有违反本合同规定的行为，损害甲方利益，构成根本违约的，甲方有权解除本合同、收回该房屋、不予退还履约保证金，并要求乙方支付违约金（违约金数额为解除合同时最近叁个月的租金的三倍）。
- 9.5 无论任何原因，交还期满后乙方仍未能将该房屋按约定条件交还甲方的，则自交还期届满次日起，乙方应当按照合同终止时该房屋租金标准的 200%向甲方支付占用费，直至乙方按照合同要求交还该房屋为止。如因此造成甲方延迟向新租户交付该房屋而需承担违约金、中介费或其他损失的，乙方均应全额赔偿。在本项前述情况下，甲方有权自交还期届满次日起，对该房屋采取停止水、电等供应，控制人员进出，阻止乙方继续经营等强制措施。
- 9.6 乙方在交还期届满后超过十日仍未腾空、交还租赁房屋的，双方均同意视为乙方放

弃对租赁房屋内所有物品的所有权；甲方有权任意处置该等物品，而无须承担任何责任。甲方清理、处理该等物品产生的费用以及将租赁房屋恢复原状产生的费用均由乙方承担。

9.7 在本合同履行期间，乙方如有其他违反本合同规定的行为，除本合同另有约定外，甲方有权要求乙方支付违约金（违约金数额为解除合同时最近壹个月的租金总额）。

9.8 其他：无。

第10条 其他

10.1 本合同及附件一式肆份，甲、乙双方各执贰份，经双方签署后即生效，每份均具有同等法律效力。

10.2 本合同争议由甲乙双方友好协商解决，协商不成的提请合同履行地（上海市区）人民法院裁判。

甲方（签字/盖章）：

日期：

乙方（签字/盖章）：

日期：

不动产权证书

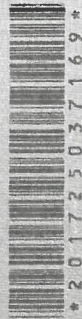


根据《中华人民共和国物权法》等法律
法规，为保护不动产权利人合法权益，对
不动产权利人申请登记的本证所列不动产
权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



登记机构 (章)

2017年 03 月 20 日



201725037169

中华人民共和国国土资源部监制

编号 NO D 31000377931



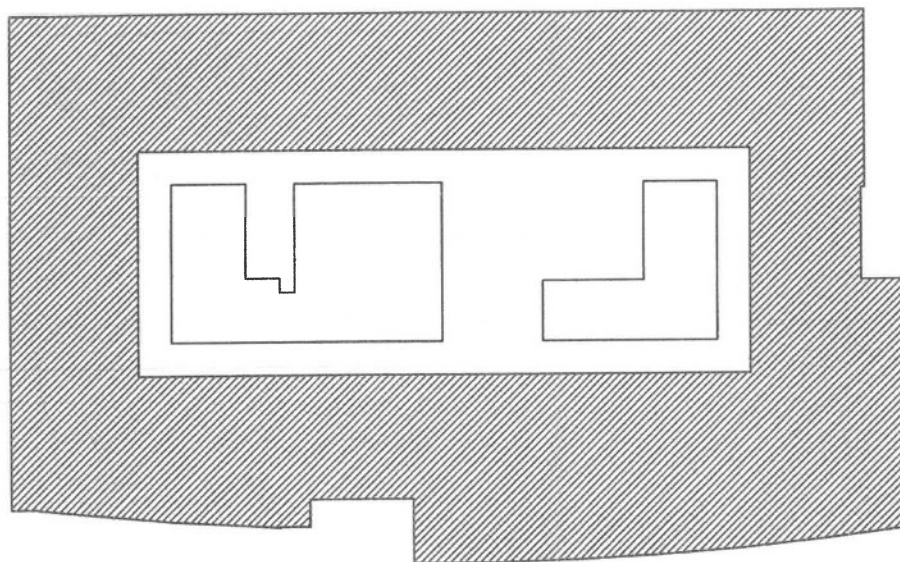
权利人	上海新城创域房地产有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	中江路388弄6、7号		
不动产单元号	详见附记		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	土地权利性质：出让		
用途	土地用途：商业、办公、文化娱乐综合/房屋用途：详见附记		
面积	宗地面积：143845.60平方米/ 建筑面积：2368.21平方米		
使用期限	国有建设用地使用权使用期限：2005年12月11日起2055年12月10日止		
权利其他状况	土地状况： 地号：普陀区长风新村街道175街坊15丘； 使用权面积：相应的土地面积。 房屋状况：详见附记。		

中江路388弄7号地下1层车位(人防)445-457系人防工程
以下空白



201725037169

房屋建筑面积测算表



5-15层

0 4 8 12 单位: 米

座落地址	中江路388弄	幢号与门牌	14(6号)
所在名义层	5-15	室号与部位	整层
所在实际层	5-15	建筑面积	1814.67
自然层数	15	其中	套内面积 1150.15
地下层数	1		分摊面积 664.52
权属调查员	李山川	地下建筑面积	0
建筑面积测算单位	普陀区房地产测绘中心		面积单位: 平方米

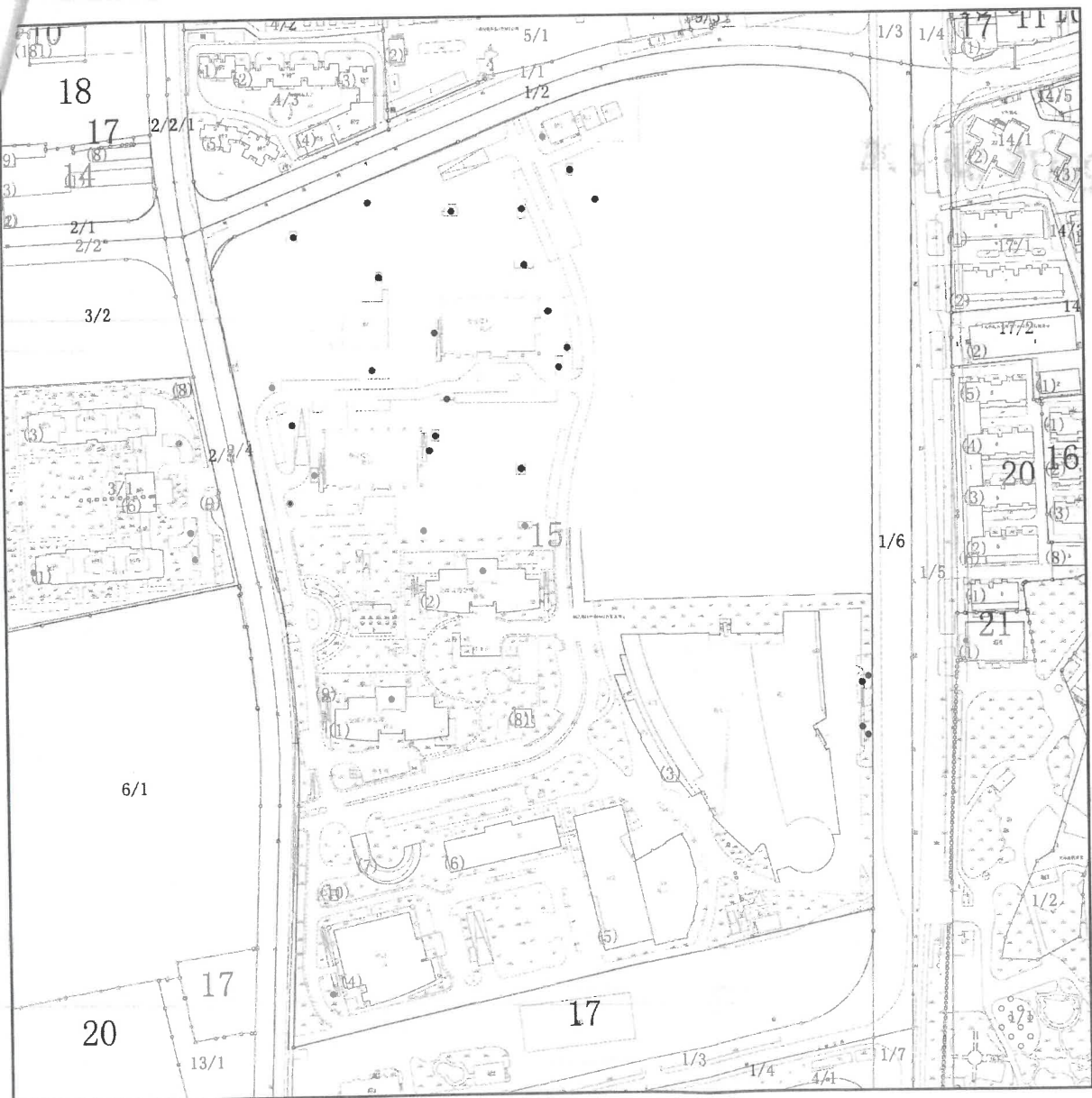
宗 地 图

区：普陀区

道：长风新村街道

街坊号：175街坊

地号：15



31.5146M

2015-11-02

20172503

2017年 3月 22日

不动产单元号	土地状况			房屋状况							
	使用权面积	独用面积	分摊面积	幢号	室号部位	建筑面积	房屋类型	用途	总层数	竣工日期	土地权利性质
310107004013GB00001F00130011				6	7层	1814.67	办公楼	办公	15	2014年	出让
310107004013GB00001F00140113				7	地下1层车位(人防)457	42.58	其他	特种用途	0	2016年	出让
310107004013GB00001F00140112				7	地下1层车位(人防)456	42.58	其他	特种用途	0	2016年	出让
310107004013GB00001F00140111				7	地下1层车位(人防)455	42.58	其他	特种用途	0	2016年	出让
310107004013GB00001F00140290				7	地下1层车位(人防)454	42.58	其他	特种用途	0	2016年	出让
310107004013GB00001F00140289				7	地下1层车位(人防)453	42.58	其他	特种用途	0	2016年	出让
310107004013GB00001F00140288				7	地下1层车位(人防)452	42.58	其他	特种用途	0	2016年	出让
310107004013GB00001F00140287				7	地下1层车位(人防)451	42.58	其他	特种用途	0	2016年	出让

310107004013GB00001F00140286	7	地下1层车位(人防)450	42.58	其他	特种用途	0	2016年	出让
310107004013GB00001F00140285	7	地下1层车位(人防)449	42.58	其他	特种用途	0	2016年	出让
310107004013GB00001F00140318	7	地下1层车位(人防)448	42.58	其他	特种用途	0	2016年	出让
310107004013GB00001F00140317	7	地下1层车位(人防)447	42.58	其他	特种用途	0	2016年	出让

备注

310107004013GB00001F00140110	7	地下1层车位(人防)446	42.58	其他	特种用途	0	2016年	出让
310107004013GB00001F00140058	7	地下1层车位(人防)445	42.58	其他	特种用途	0	2016年	出让
合计		套数: 14	2368.21					

以下空白

附记

