

副 本

永华大厦 Majesty Building 租赁合同

合同号：永（租） 24 第 004 号

甲方（出租人）：上海永华房地产开发有限公司

乙方（承租人）：上海收易科技有限公司

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律、法规之规定，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永华大厦事宜，订立本合同。双方一致同意如下条款：

一、出租房屋情况

1.1 甲方出租给乙方的办公室座落在上海市浦东新区浦东大道 138 号 永华大厦（以下简称“该楼”）的 23 层 B01、B02 室（以下简称“该房屋”）。该房屋产证建筑面积为 251.88 平方米，房屋实际使用建筑面积为 280.4 平方米，房屋用途为 办公，房屋结构为 钢筋混凝土。该房屋的平面图见本合同附件（一）。

（一）甲方已向乙方出示该房屋的房地产权证或出租、管理该房屋的合法文件以及甲方的营业执照，乙方予以认可。

（二）“服务中心”指甲方授权负责该楼物业管理事宜的中龙护嘉集团有限公司。

1.2 该房屋的平面图列于本合同附件（一），只作方便识别之用，并非依比例绘制。最终平面图及具体单元面积以甲方报批通过确认后为准。

1.3 乙方在此认可，该房屋所在该楼的楼层及单元序号为甲方自行编排，并在该楼内标示使用。如名义楼层/单元序号与实际楼层/单元序号之间存有差异，乙方不得因此向甲方提出任何索赔要求或任何其它形式的权利主张。

1.4 乙方在此确认，租赁期内甲方有权依其自主决定对该楼或其任何部分的名称进行变更，乙方不得因此向甲方提出任何索赔要求或任何其它形式的权利主张。但甲方应在名称变更后书面通知乙方。

1.5 甲方作为该房屋的（☒ 房地产权利人；☐ 有出租、管理之权利）与乙方建立租赁关系，乙方对此予以确认。签订本合同前，甲方已告知乙方该房屋（☐ 已设定；☒ 未设定）抵押情况。

- 1.6 该房屋现有装修、附属设施及设备状况在本合同附件（二）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。

二、租赁用途

- 2.1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为 办公 使用，并遵守国家和本市有关房屋使用及物业管理的规定。同时，乙方应遵守《永华大厦租户手册》（以下简称“《租户手册》”）以及甲方不时制订的与该楼的管理、使用、修理、维护以及装修有关的规章制度。
- 2.2 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，不得擅自改变该房屋的使用用途。
- 2.3 乙方不得在该楼任何进出口、楼梯、平台、通道、电梯、大堂或其他公共场所堆放任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物或堆放物。如有违反，甲方或服务中心有权在无需发出通知的情形下，以甲方认为妥当的办法，清理及处置乙方留下或未处理的任何障碍物或堆放物，由此引发的一切费用和后果均由乙方承担，且甲方无须由此对乙方或其他任何第三方承担任何责任。
- 2.4 乙方不得在该房屋内饲养任何动物或宠物。
- 2.5 乙方不得在该楼及该房屋区域外进行招徕生意、兜售、派发任何说明书或者广告之行为。若乙方发生上述行为的，甲方或服务中心有权立即予以制止，由此产生的一切后果均由乙方自负。

三、出租房屋交付日期和租赁期限

- 3.1 甲方于 2024 年 3 月 15 日将该房屋交付乙方。
- 3.2 如甲方延迟交付该房屋是由不可抗力引起的，则交付日应相应顺延至不可抗力影响消除之日，乙方对此予以认可。除由于不可抗力导致甲方在 2024 年 3 月 15 日之后仍未交付该房屋的，乙方有权书面通知甲方而解除本合同。在这种情况下，甲方应自收到乙方书面通知之日起 10 个工作日内将乙方已支付全部款项无息退还给乙方。
- 3.3 “交付日”是指上述第 3.1 条、第 3.2 条规定的甲方应将该房屋交付乙方的日期，但如果甲、乙双方经协商一致对该房屋交付日期进行调整的，则“交付日”以实际调整的日期为准。
- 3.4 乙方应在交付日前往服务中心办理该房屋的交接手续。在办理该房屋的交接手续之

前,乙方应根据本合同规定付清应支付的所有款项。否则,甲方无须将该房屋交付乙方。甲方在全额收到乙方应付款项后向乙方交付该房屋,双方签署房屋交付凭证。房屋交付凭证为甲方已按照本合同规定条件将该房屋交付给乙方的证明。

- 3.5 该房屋的租赁期以按照本合同确定的租赁期为准。
- 3.6 房屋租赁期为 24 个月,自 2024 年 3 月 16 日起至 2026 年 3 月 15 日止。
- 3.7 租赁期满,甲方有权收回该房屋,乙方应如期退屋,乙方应于房屋租赁期届满之日的 17:00 之前将房屋交还甲方,且乙方应在交还房屋日前就该房屋复原状况提请服务中心进行查验。

四、租金、支付方式和期限

- 4.1 甲、乙双方约定从 2024 年 3 月 15 日至 2026 年 3 月 15 日,该房屋每日每平方米建筑面积租金为(人民币) 4.35 元。月租金总计为(人民币) 37,100.40 元(大写: 叁万柒仟壹佰元肆角整)
- 甲方同意提供在房屋租赁期内,自 2024 年 6 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 日止,自 2025 年 6 月 1 日起至 2025 年 6 月 30 日止,提供乙方 2 个月免除租金的优惠,但其他管理服务费、停车费、电费、水费、通讯费以及其他有关费用等,乙方仍需支付。若本合同由于乙方原因提前解除或终止的,乙方应按本合同的租金标准,向甲方补交免租期的租金。
- 4.2 乙方应于该房屋在交付日交付乙方的同时或之前,向甲方预付该房屋 一 个月的租金。其后各月应付的租金,乙方应于每月第 28 日或之前向甲方提前付清下月租金(支付日期以租金实际到达甲方帐户为准)。如预付的第一个月租金对应的期间不足一个日历月,或者租赁期满或提前终止时的最后一个月内的租赁期间不足一个日历月,则该等月份的租金应根据上述 4.1 条规定租金的日租金标准按照该月内的实际租赁天数计算。甲方应在收到乙方付款后向乙方出具正式的税务发票。
- 4.3 本合同项下乙方对甲方的所有付款,应以人民币汇至甲方书面指定之帐号,或以甲方届时指定的其他方式支付。甲方于本合同规定的付款日期 10 日前向乙方发出付款通知书。乙方付款所发生的任何银行手续费等均由乙方承担。

【甲方账号】

户 名: 上海永华房地产开发有限公司
开户银行: 交通银行上海陆家嘴支行
帐 号: 310066771010123005252

乙方可通过下列方式支付租金: 支票、汇款。

五、物业管理服务费、租车位费支付方式和时间

- 5.1 租赁期内该房屋目前的物业管理服务费的收取标准，按租用房屋建筑面积每平方米每月（人民币）28.00元计算，即该房屋每月的物业管理服务费为（人民币）7,851.20元（大写：柒仟捌佰伍拾壹元贰角整）。物业管理服务费包含公共部位之照明费、水费、清洁费、安保费、维修服务的费用；不包括空调费、单元内清洁费、电费、水费、通讯等费用。
- 5.2 乙方应于该房屋在交付日交付乙方的同时或之前，向甲方或服务中心支付该房屋1个月的物业管理服务费。其后各月的物业管理服务费，乙方应于每月第28日或之前向甲方或服务中心提前付清下月物业管理服务费。如果预付的第一个月的物业管理服务费对应的期间不足一个日历月或者租赁期满或提前终止时的最后一个月内的租赁期间不足一个日历月的，则该等月份的物业管理服务费按照该月内的实际租赁天数计算。
- 5.3 租赁期内该房屋目前的地下固定停车位费按照每车位每月（人民币）1,800.00元计算，非固定停车位费按照每车位每月（人民币）1,300.00元计算；临时停车位首小时（人民币）10.00元，不足1小时按1小时计算。超1小时后以每0.5小时（人民币）5.00元为计算单位。在办理该房屋交接手续的同时，乙方须与甲方或服务中心确定车位租赁有无等事宜，届时乙方不确认的，则视为乙方放弃承租车位的权利。
- 5.4 乙方同意，租赁期内甲方或服务中心有权根据该楼实际营运情况（如政府不时调整公用事业费等）就该楼中的所有办公用途房屋统一调整物业管理服务费、车位费。如需调整相关收费标准的，甲方需提前一个月书面通知乙方，乙方就该房屋所应付的物业管理服务费、车位费将于该一个月届满时相应调整。

六、保证金和其他费用

- 6.1 甲乙双方约定，乙方应于本合同签署后3个工作日内向甲方支付房屋租赁保证金，保证金为该房屋三个月租金，即（人民币）111,301.20元（大写：壹拾壹万壹仟叁佰零壹元贰角整）。该付款必须在房屋交付日之前完成。
甲方收取保证金后应向乙方开具收款收据。若乙方未按期支付全部保证金的，则本合同自行终止。
- 6.2 如乙方违反本合同之规定，甲方有权以保证金抵付乙方应付款项，和/或根据本合

同规定全部扣收保证金而无须归还给乙方。如甲方持有的保证金由于作该等抵付和/或赔偿和/或扣收而少于上述 6.1 条规定之金额,乙方应根据甲方的通知,在五(5)天内向甲方补交该等差额。乙方无权自行以保证金抵付其在本合同项下的任何应付款项。

- 6.3 租赁关系终止时,甲方应在乙方满足下列全部条件后的三十(30)天内将保证金(届时按照本合同约定扣除相应部分[如有])无息退还给乙方:(1)乙方已按本合同规定将该房屋交还甲方;(2)乙方已办妥以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更迁出手续;(3)乙方已按本合同规定将该房屋恢复原状并经甲方验收后;
- (4)乙方已全部履行本合同其他条款的规定,包括但不限于乙方已结清其在本合同项下的所有应付但未付的款项。
- 6.4 如甲方将该房屋合法转让予第三方的,甲方有权在转让前行使本合同第 6.2 条规定的权利,且甲方有权将保证金转交予第三方,由第三方与乙方继续履行本合同,并由第三方重新向乙方开具保证金收据,第三方继受本合同规定的甲方的一切权利义务。而此后甲方对乙方不再就保证金承担任何责任,也不再承担本合同规定的任何其他义务。
- 6.5 租赁期内有关该房屋的电费、水费、通讯费、设备、空调费以及其他各项有关费用均应由乙方承担。电费、水费等由乙方按月支付给甲方(由甲方代为收取后向相关部门缴付)。电费、水费收取标准以乙方的用户分表为依据。甲方有权依据相关企事业单位的收费标准调整情况对现行的电费、水费单价进行调整。本条规定的其他各项费用的支付方式和时间,应以甲方和/或服务中心书面通知为准。
- 6.6 非正常工作时间是指除每周一至周五的 8:00—18:00 以外的时间和甲方和服务中心所确定的节假日(包括政府建议企事业单位参照执行的连休日)。

七、房屋使用要求和维修责任

- 7.1 租赁期间,乙方发现该房屋及其他由甲方提供的该房屋的附属设施有损坏或故障时,应及时通知甲方修复;甲方应在接到乙方通知后在 24 小时内进行维修。因甲方原因逾期不维修的,乙方可代为维修,费用由甲方承担(易耗品除外),但乙方应向甲方提供合法、合规的修改凭据和发票,否则,甲方有权对费用进行评估与调整。
- 7.2 租赁期间,乙方应合理使用并爱护该房屋及由甲方提供的该房屋的附属设施。因乙方过错、过失和疏忽,致使该房屋及由甲方提供的该房屋的附属设施损坏或发生故障的,乙方承担责任并负责维修。乙方拒不维修,甲方可代为维修,费用由乙方承担。

- 7.3 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、养护的,应提前一个工作日书面通知乙方。检查养护时,乙方应予以配合。甲方应尽量减少对乙方使用该房屋的影响。但出现紧急情况或经乙方同意则可不受该约束。因乙方阻挠甲方进行维修而产生的后果,则该后果由乙方负责。
- 7.4 除本合同附件(二)外,乙方另需装修或者增设附属设施和设备的,应事先征得甲方或服务中心的书面同意。按规定应向有关部门报批的,乙方还应在自行报请有关部门批准后,方可进行。乙方装修及增设的附属设施和设备的维修责任由乙方自行承担。
- 7.5 乙方未事先征得甲方或服务中心书面同意,不得擅自或允许他人对该房屋及其装修、附属设施及设备(包括但不限于线路、排水、消防、室内外的外观及现有装潢)进行任何改建、增建及增设。
- 7.6 乙方应负责保持该房屋及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态(自然损耗除外)。
- 7.7 甲方有权在任何时间依自身需要对该楼任何部分、部位及/或设施设备(该房屋内属于乙方的装修及设施除外)进行装修、改修、改建、增减等,且不构成对乙方的任何违约。

八、装修

- 8.1 未经甲方和/或物业服务中心书面许可且未经政府主管部门批准[如需],乙方不得对该房屋装修和/或对其附属设施及设备进行改建、增建及增设。乙方对消防及其相关系统、空调系统、该楼管理系统和电力设施的装修、增建、增设及改建工作必须由甲方指定或认可的装修公司/工程承包商进行。
- 8.2 乙方应自行承担对该房屋装修和/或对其附属设施及设备进行改建、增建及增设所发生的全部费用。
- 8.3 装修获批准后,用户(或施工队)应在开工前缴付施工(装修)管理费,金额为人民币 50 元/m²(建筑面积),共计人民币____/____元。用户或施工队另须付防污费人民币 5 元/m²(建筑面积),共计人民币____/____元。
- 8.4 乙方同意遵守和服从下列的规定对该房屋进行装修或再装潢或维修:
- (一) 乙方应按照甲方《永华大厦装修手册》(以下简称“《装修手册》”)及相关的装修规定和标准向甲方或服务中心提交关于装修工程的设计方案和说明以及详尽的施工图(以下合称“乙方方案”)。

- (二) 甲方或服务中心应在乙方递交 乙方方案后的 5 个工作日内同意接受或提出修改意见。乙方应根据修改意见调整乙方方案并及时提交甲方重新审核。
- (三) 乙方应承担乙方方案的审图费[如有]及其他装修期间相关费用。
- (四) 乙方在得到甲方或服务中心书面许可（并经政府主管部门批准[如需]）后,方可开始施工。装修时间应遵照甲方或服务中心的相关规定和安排。凡是有噪音或污染的可能影响到相邻租客的装修工程,须尽力将噪音或污染的影响降至最低限度。
- (五) 乙方应在工程开工前三天向甲方提交下列资料:
 - (1) 乙方选择的装修公司/工程承包商的名称、营业证照、联系方式、项目负责人以及具体施工人员的身份信息等;
 - (2) 工程实际开工日期和预计的竣工日期;
 - (3) 甲方或服务中心需要的其他资料。
- (六) 乙方应令其雇员、代理人、承包商、许可人及工人遵守及服从甲方及/或服务中心对其施工工程的管理和监督。

- 8.5 乙方未经甲方或服务中心书面许可，不得改装该房屋门户、消防出口现有之门锁、门闩及装配，亦不得安装任何暂时性或永久性的附加金属闸门、遮板等。
- 8.6 甲方同意在乙方的装修期内（即从___/___年___/___月___/___日起至___/___年___/___月___/___日止），乙方可免付租金，但须支付物业管理服务费以及其他各项与房屋相关之费用。若乙方在装修期结束前完成了装修工程，则乙方可以提前进场开始办公，在剩余的装修期间乙方无需支付租金，但需支付其他因乙方提前进场办公而引起的相关费用（装修期间不提供空调）。若本合同由于乙方原因提前解除或终止的，乙方应按本合同的租金标准，向甲方补交装修期内的租金。

九、房屋返还时的状态

- 9.1 除甲方同意乙方续租外，乙方应最迟于租赁期满日或本合同提前终止之日 17:00 时之前向甲方交还该房屋。如乙方未经甲方书面同意或未与甲方书面达成关于续租或延期的协议而逾期不交还该房屋，每逾期一日，乙方应按日租金的 2 倍，即人民币 2,439.50 元（大写：贰仟肆佰叁拾玖元伍角整）向甲方支付该房屋占用期间的使用费。还应承担该房屋在占用期间内的物业管理服务费和第 6.5 条所规定的一切其他费用。如因乙方逾期不迁出该房屋而造成甲方其他损失的，乙方还应承担违约赔偿责任。
- 9.2 乙方向甲方交还该房屋前，应对该房屋进行打扫和清理，使该房屋处于完好和可供

出租状态。乙方如对该房屋进行了装修、增建或改建，必须根据甲方的要求在租赁期前或本合同提前终止日前将该房屋恢复原状，并经甲方验收。乙方未能恢复原状的，甲方自行恢复原状。恢复原状的费用及恢复原状期间的使用费（根据本合同第9.1条计算）、物业管理服务费、其他费用及甲方相关损失等，均由乙方承担和赔偿。

- 9.3 乙方交还该房屋时，如甲方发现该房屋和/或本合同附件二所列的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外）的，甲方有权要求乙方赔偿损失，并有权直接从保证金中扣除相应款项。如保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿差额部分。
- 9.4 如乙方在租赁期满之日或本合同解除之日没有向甲方交还该房屋，则甲方除有权向乙方收取占用使用费和物业管理服务费及其他费用以外，还有权采取锁门、更换门锁、断电断水等措施收回该房屋，并有权将该房屋内所有物品扣留或腾空。甲方对因此而引起的损坏及乙方或任何第三人之损失概不负责，该等后果和责任均由乙方承担。乙方遗留在该房屋内的所有物品，甲方有权以适当的方式（包括但不限于：丢弃、转让、变卖等）予以处置，且无须向乙方承担任何责任。甲方处置所得[如有]，可用于偿付乙方所欠甲方的任何款项、违约金及赔偿由此给甲方造成的任何损失。处置所得不足以弥补甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿差额部分。

十、转租和转让

- 10.1 乙方不得将该房屋分租、转租、转让、交换给其他任何第三方使用（乙方的关联公司及合作方除外），除事先得到甲方书面许可外。否则，甲方有权解除本合同，并要求乙方承担违约责任，赔偿经济损失。
- 10.2 在租赁期内，甲方出售该房屋的，不影响乙方租赁合同的效力，本合同继续有效。
- 10.3 在租赁期内，甲方出售该房屋，乙方承诺放弃对该房屋的优先购买权。

十一、续租

- 11.1 如乙方需续租该房屋，应在租赁期届满前6个月之前向甲方提出书面续租申请，则甲乙双方应就续租事宜进行协商，同等条件下，乙方有优先承租权。
- 11.2 如甲方同意乙方续租，甲乙双方一致确认，续租租金参照届时的市场价格。
- 11.3 如乙方未申请续租或甲乙双方无法就续租条件达成一致的，租赁期届满，乙方应按照本合同的约定将该房屋返还甲方并结清各项费用。在租赁期限届满前的6个月内，乙方应允许并积极配合甲方带领任何潜在租客参观该房屋。

十二、甲方的权利及义务

- 12.1 甲方根据本合同向乙方要求或收取滞纳金并不损害及影响甲方行使任何本合同赋予的或依据有关法律、法规规定所享有的其它权利和补救措施的权利(包括提前解除本合同并收回该房屋的权利),也不应被视为甲方减免乙方任何违约责任。
- 12.2 甲方接受乙方的租金、物业管理服务费及其它费用,不得被视作甲方放弃其向乙方追究其他违约责任的权利。
- 12.3 甲方一次或多次原谅乙方违反其在本合同项下的任何责任,不构成甲方放弃追究对乙方任何持续、日后的违约行为进行追讨的权利的依据,或不在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何持续、日后的违约行为的权利和补救措施,也不被视为甲方同意乙方无须遵循相关规定。甲方未能或延迟行使本合同项下的任何权利并不意味着放弃该等权利。甲方的任何权利的放弃均以甲方签署的书面明确表示为准。
- 12.4 甲方有权不时制订、修改、废止任何其认为与该楼的管理、使用、修理、维护以及装修有关的所有管理规章制度。
- 12.5 出于该楼整体利益的考虑,甲方有权变更、修缮、临时封闭、重新装修该楼全部或部分公共地方(包括大堂、屋顶、主体结构、墙壁、走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管通道、电梯、消防及保安设备、空气调节设备等),同时亦有权更换该楼公共地方整体结构、布局及安排。对此,乙方表示理解并不得向甲方提出任何索赔和/或应付费用的减免请求。
- 12.6 如该房屋交付时确实存在缺陷的,甲方应自交付之日起的士(10)个工作日内修复。
- 12.7 甲方须向有关部门支付所有根据国家法律法规或上海市政府的有关规定就该房屋租赁而须由出租人支付的政府规定费、税费及其他费用。
- 12.8 除本合同其他条款规定的甲方义务外,甲方还应履行下列义务:
 - (一) 甲方应按本合同规定的条款和条件向乙方提供可以正常使用的房屋。
 - (二) 在租赁期内,甲方如拟对该房屋及设施进行改建、增建或装修的,须事先书面通知乙方。
 - (三) 除按本合同规定行使甲方的权利外,甲方不得对乙方正常合理使用该房屋进行干扰或妨碍。

十三、乙方的权利及义务

- 13.1 乙方须向有关部门支付所有根据国家法律法规或上海市政府的有关规定就因该房屋租赁而须由承租人支付的政府规定费、税费及其他费用。
- 13.2 乙方应于房屋交付日与甲方办理该房屋的交接手续,如因乙方自身原因未能在交付

日办理该房屋的交接手续,该房屋仍视为已由甲方于交付日按照本合同规定的条件交付给乙方,并且甲方有权按照本合同的规定收取租金以及本合同第五条和第六条规定之各项费用。如果乙方在交付日起三十 (30) 天内仍未办理该房屋交接手续的,则甲方有权解除本合同,且甲方有权扣收保证金并根据本合同约定追究乙方相关违约责任。

13.3 除本合同其他条款规定的乙方义务外,乙方还应履行下列义务:

- (一) 乙方应保持该房屋的装修、设施和设备等的清洁完好及可使用状态。
- (二) 乙方应严格遵守甲方和/或服务中心所制定的《租户手册》以及关于该楼管理的其他规定。乙方、其雇员、客户及访客不得影响或干扰甲方和/或服务中心对该楼的正常管理。
- (三) 乙方不得将武器、弹药、硝石、火药、火油或其他危险品、违禁品带进或存放在该房屋内。
- (四) 乙方不得在该房屋内进行或允许、默许任何非法的和道德的活动、各类宗教活动或其他不适当的活动,以及可能造成或引起其他用户、租户及他人厌恶、反感的活动,或干扰或影响其他用户正常使用该楼公共场所的活动。
- (五) 未经甲方或服务中心事先书面同意,乙方不得在该房屋的外部包括公共通道、窗户、外墙或顶部展示、树立、黏贴或悬挂任何标志、文字、海报、旗帜、广告牌、或告示等。
- (六) 乙方应对其雇员、访客和客户等的行为负责,保证他们不进行对该房屋有损害的行为及其他本合同不允许乙方进行的行为。乙方应对其雇员、访客和客户等对该房屋或该楼的任何部位或第三人的故意或过失的损害行为承担赔偿责任。
- (七) 乙方未经甲方或服务中心事先书面同意,不得将大件或超重的机械、设备、货物或装修材料搬入该房屋。乙方不得在该房屋的地面上放置超过规定负载的物品。在将物品搬进该房屋之前,应通知甲方或服务中心并查询该房屋的最高载重量。甲方或服务中心有权规定保险箱或其他重物的放置位置,以使负载力分布均衡。乙方在搬运物件时应采取必要措施防止震动或噪音干扰其他用户。乙方发生违约行为且该行为未纠正前,未经甲方书面同意,乙方不得将设备、器具、货物及其他财产搬离该房屋。
- (八) 乙方在将设备、器具、货物及其他财产搬离该房屋前,应先得到甲方或服务中心的书面认可。乙方发生违约行为且该行为未纠正前,不得将设备、

器具、货物及其他财产搬离该房屋。

- (九) 乙方应遵守并使其雇员、访客、客户等遵守甲方或服务中心制定的有关车辆停放的规定,不得使其车辆随意停放和/或阻塞该楼的进出通道或其他公共区域。否则,乙方应对由此造成一切后果负责。
- (十) 未经甲方或服务中心的事先书面同意,乙方不得将该房屋用于或在该房屋内从事或经营下列活动:任何种类的养殖、工业或生产制造工场、殡仪馆或殡葬用品销售、佛堂、道堂、其他宗教场所、招待所、宾馆、茶室、棋牌室、居室等及其他未经甲方许可的活动。
- (十一) 乙方必须遵守中华人民共和国及上海市的有关法律、法规 and 规定。如有有关法律、法规和/或规定因乙方原因而被违反,由此造成甲方的任何损失,乙方必须承担一切责任。
- (十二) 乙方应取得在该房屋内合法进行经营活动的所有批准、营业执照及许可证等,且应适时更新此等批准、营业执照及许可证。
- (十三) 乙方应遵守《上海市公共场所控制吸烟条例》《上海生活垃圾管理条例》等法律法规,并应保证其雇员、访客和客户等均遵守该等法律法规。乙方及/或其雇员、访客和客户等违反该等法律法规的,除应依法承担相关法律责任外,还应根据《租户手册》向甲方或服务中心赔付相关费用。

十四、甲方的违约责任

- 14.1 租赁期间,甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任,致使因该房屋损坏造成乙方财产损失和人身伤害的,甲方应赔偿乙方的实际损失。
- 14.2 除本合同第 16.2 和 16.3 规定外,在租赁期间,甲方擅自解除本合同,提前收回该房屋的,甲方应按本合同第六条规定的保证金之 1 倍金额(即 3 个月的房屋租金)向乙方支付违约金。
- 14.3 如甲方违反本合同上述第 12 条规定的任何甲方义务,乙方有权要求甲方赔偿乙方所发生的损失。

十五、乙方的违约责任

- 15.1 该房屋交付后,乙方擅自中途退租的,乙方应以保证金的 1 倍金额(即 3 个月的房屋租金)向甲方支付违约金。若违约金不足抵付甲方损失的,乙方还应予以补足。
- 15.2 如乙方违反本合同项下乙方义务,经甲方或服务中心催告仍未改正的,在不影响本合同项下甲方其他权利(包括但不限于解除本合同并提前收回该房屋的权利)的前提下

下,甲方或服务中心有权采取甲方认为适当的措施、行动,直到乙方前述的违约行为得到改正,且因此而产生的一切后果及所有因此而引起的费用(包括但不限于:调查费、公证费、律师费等)、损失等均由乙方负责和承担,且乙方不得以此要求中止或减免相关应付费用。

- 15.3 在租赁期内,若乙方逾期支付租金及/或物业管理服务费及/或公用事业费及/或其他费用及/或任何应付的违约金、损害赔偿金的,在不影响甲方行使其他权利的前提下,乙方应按日向甲方支付逾期金额千分之五(5%)的违约金。乙方逾期支付的时间,从应付日起至甲方实际收到全部该笔款项日止计算。乙方逾期支付超过十五(15)天的,甲方有权根据本合同规定解除合同,并追究乙方相应的违约责任。

十六、合同的变更和解除

- 16.1 甲、乙双方经协商一致可变更本合同,并签订书面补充协议。补充协议作为本合同的有效组成部分,与本合同具有同等效力。
- 16.2 甲、乙双方同意在租赁期间,有下列情形之一的,本合同终止,双方互不承担责任:
- (一) 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的。
 - (二) 该房屋因社会公共利益被依法征用的。
 - (三) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的。
 - (四) 因不可抗力因素致使该房屋及其附属设施损坏,本合同不能继续履行的(但该等损坏在甲方可控制范围内,且该等损害在九十(90)天内能够修复的,本合同不得终止)。
 - (五) 双方在补充条款中同意的其他情形。
- 16.3 甲、乙双方同意,有下列情形之一的,一方可解除本合同,自书面解除通知送达对方之日起生效。违反合同的一方,应向另一方支付等同于保证金 1 倍金额的违约金;给对方造成损失的,支付的违约金不足抵付一方损失的,还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分:
- (一) 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。
 - (二) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途,致使房屋损坏的。
 - (三) 因乙方原因造成该房屋主体结构损坏的。
 - (四) 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。
 - (五) 乙方逾期支付租金或物业管理服务费或其他各项应付费用连续超过十五(15)天的。
 - (六) 乙方在租赁期间逾期支付各项应付费用的天数累计达到二十五(25)天的。

(七) 乙方利用该房屋从事非法活动的。

(八) 乙方严重违反本合同约定的其他义务或责任的。

- 16.4 若该房屋或其任何部份，在租赁期内的任何时间，因火灾、水灾、台风、天灾、超越甲方控制的因素，或并非因为乙方的故意、过失而遭受破坏或损毁且在该等破坏、损毁发生后的三 (3) 个月内尚未得到重修或重建的，任何一方有权解除本合同。前述情形下，对所造成的损失双方各自承担，双方互不承担违约责任。

十七、保险

- 17.1 甲方所投保之保险将仅限于以该楼、机器设备及附属设施，并以甲方为受益人。如发生任何保险事故，有关保险公司在该等保险单证项下所作之赔偿均归甲方所有。乙方无权以该等保险事故造成其财产损失或人身伤害为由要求获取有关保险公司支付并归甲方所有的保险赔偿金。

- 17.2 装修期内乙方必须自费为该房屋的装修投保建筑工程一切险（含第三者责任险），并使之在装修期内持续有效。所投保的建筑工程一切险（含第三者责任险）必须满足以下条件：

- (一) 以甲方、乙方和工程承包商为共同被保险人。
- (二) 保险期限必须和装修期一致。
- (三) 保单中的物质损失部分的投保金额不低于其装修工程总价。
- (四) 保单中的第三者责任险的投保金额需符合甲方的要求，每次事故的赔偿限额不低于如下约定：

租赁面积	每次事故赔偿限额（不低于）
≤ 500 平方米	人民币 200 万。
> 500 平方米	人民币 500 万。

- (五) 保单需包含但不限于下列特别附加条款：

- (1) 交叉责任条款；
- (2) 震动、移动或减弱支撑条款；
- (3) 承租人责任条款；
- (4) 火灾和爆炸责任条款；
- (5) 广告及装饰装置责任条款；
- (6) 人身侵害及广告侵害责任；

以上特别附加条款不得设置任何分项赔偿限额。

- 17.3 乙方不得做出或允许他人做出任何行为，使该房屋或该楼的火灾保险、其它任何可保风险或第三保险（包括第三者索赔而引起的损失或破坏的保险）无效或可能无效，或致使保险费增加。倘该等保险的保险费因乙方作出的任何行动、行为、事件而增加，甲方有权在不影响其任何其它权利和补救的前提下，向乙方追讨因此而增加的保险费。
- 17.4 乙方在开始装修前，须将上述第 17.2 条规定的保单及已付保费的凭证呈交甲方，以此作为乙方进场装修的必要前提条件。在装修期内，甲方或服务中心可随时要求乙方提供其所投保的保险有效及符合要求的书面证明文件。如乙方未购买合格保险的，甲方有权利代为购买合格保险，并由乙方承担所有保险成本和甲方代为购买的采购成本。
- 17.5 租赁期内，甲方建议乙方为其在该房屋的经营行为投保公众责任险，并使保险在租赁期内持续有效。如乙方不投保，则因可归责于乙方的原因造成的公众责任事故由乙方承担，包括但不限于对造成甲方的损失进行赔偿等。
- 17.6 租赁期内，甲方建议乙方为其在该房屋的自有财产和其他物件投保财产险，如乙方不投保财产险，乙方发生的财产损失由乙方自行负责。

十八、公共设施供应及服务

- 18.1 甲方已事先通知乙方的对该房屋或其相邻房屋或该楼进行维修保养或对该楼公共部位或设施进行改建、新建、维修等施工工程而引起该楼设施如空调、天线、电梯等的中止使用，或导致该房屋的水、电、电话、传真或其他有关服务或供应临时性中断的，乙方对此表示理解并不得向甲方提出任何索赔和/或相关应付费用的减免请求。
- 18.2 除非下列情况是因甲方过错直接引起的，甲方在下列情形下不必对乙方或任何其它人士负责，且乙方不得向甲方提出任何索赔和/或相关应付费用的减免请求：
- (1) 该楼或该房屋内的任何部分因电梯、防火、保安设备、空调或其他设备的任何缺陷或故障；
 - (2) 因电、水、电话、传真或其他有关服务等供应的失效、故障、暂停；
 - (3) 因有水、烟、火或任何其它物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其他害虫的滋生；
 - (4) 因遭受爆炸、盗窃、抢劫，而对乙方或任何其它人士造成任何人身或财物上损失或破坏的。

- 18.3 甲方向该楼提供保安员、管理人员、监控、任何性质的机械、电子防盗系统[如有],均不构成甲方对乙方该房屋内之财物负有保安、保管之义务。乙方应自行对该房屋内之财物负责。
- 18.4 因正当防卫、紧急避险、自助行为、乙方同意、不可抗力、意外事件、乙方过错、过失和第三人行为,导致乙方及其相关人员的财产及人身造成损害的,甲方不承担任何责任。

十九、通知

- 19.1 按照本合同须向一方送达的任何文件或通知,应以书面形式按收件方书面指定的地址或传真号码发出。甲、乙双方指定的收件地址、传真号码如下:

甲方:上海永华房地产开发有限公司

收件地址:上海市浦东新区浦东大道 138 号 27 层办公室

电话:(86) 021-58885858

传真:

电子邮箱:

乙方:上海收易科技有限公司

收件地址:上海市浦东新区东方路 738 号裕安大厦 3 楼 079

电话:(86) 021-50670829

传真:

电子邮箱:

- 19.2 双方承诺,若双方联络地址不再适合通知的送达,应在相关地址变更后的 24 小时 内书面通知另一方。否则,仍以前述条款所载明的地址作为送达地址。
- 19.3 对于所有文件或通知,甲、乙双方可以下列任一方式送达对方:
- (一) 以快递的方式发出,在投送快递的次日视为已送达收件人;
 - (二) 以挂号邮件的方式发出,在寄出后的第三(3)天,视为已送达收件人;
 - (三) 以传真方式发出,在传真发出之日(即发件人传真机的报告书确认已完成传真之日)视为已送达;
 - (四) 以张贴方式发出,在甲方将该文件或通知张贴在该房屋大门和/或该房屋外公共走道的明显位置的当日,视为已送达乙方。
 - (五) 以电子邮件方式发出,自电子邮件发送成功之日后的第二(2)天,视为已送达。

- 19.4 特别约定：对于因合同争议引起诉讼的，司法机关可以电子邮件等现代通讯方式送达法律文书；双方指定接受法律文书的电子邮箱为 19.1 条列明的电子邮箱；双方指定邮寄地址为 19.1 条列明的收件地址；双方同意司法机关采取一种或多种送达方式送达法律文书，送达时间以上述送达方式中最先送达的为准；双方确认上述送达方式适用于各个司法阶段，包括但不限于一审、二审、再审、执行以及督促程序；若送达地址变更，双方应及时告知对方和/或司法机关变更后的送达地址；双方保证送达地址准确、有效，如果提供的地址不确切，或者不及时告知变更后的地址，使法律文书无法送达或未及时送达，自行承担由此可能产生的法律后果。

二十、其他

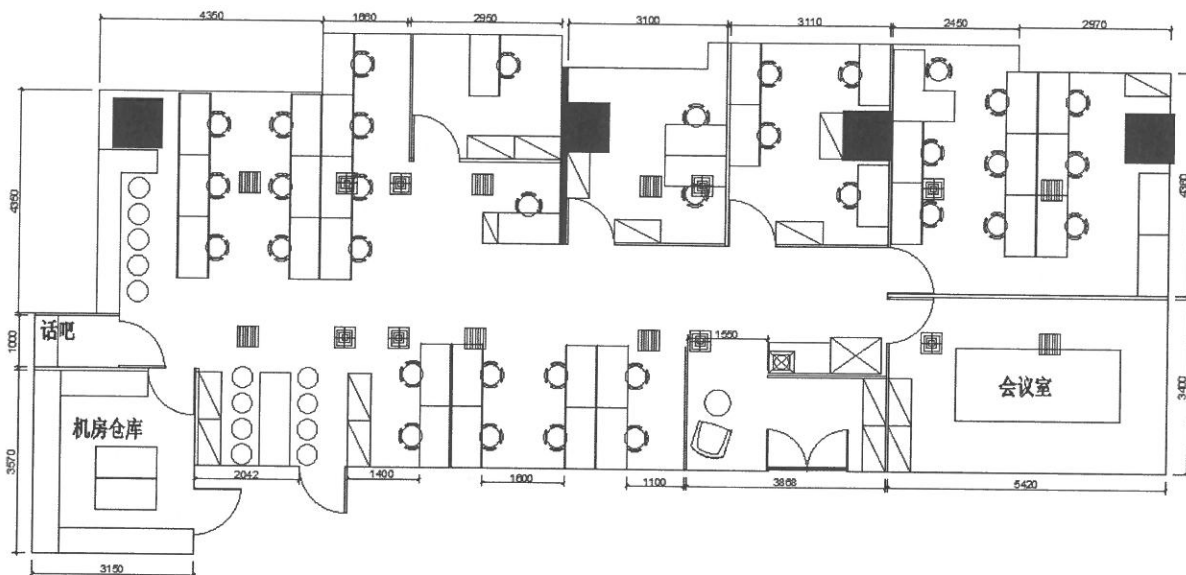
- 20.1 本合同适用中华人民共和国法律。
- 20.2 本合同部分条款无效的，并不影响本合同其他条款的合法有效性。
- 20.3 本合同所提到的任何当事人应包括该当事人的继承人和受让人。
- 20.4 本合同附件作为本合同不可分割的部分，与本合同具有同等法律效力。甲方为管理该楼所制定管理规章制度，系本合同的有效组成部分，一经书面通知乙方或公布即生效。本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可签订补充条款或补充协议。
- 20.5 甲、乙双方就履行本合同发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，可依法向该楼所在地的人民法院起诉。
- 20.6 本合同一式 四 份，经双方代表人签字并加盖公司公章后生效。其中甲、乙双方各执 二 份，均具有同等法律效力。

(以下无正文)

补充条款

1. 乙方入驻时按定制装修交屋。租赁关系终止时,乙方无需将所租房屋及其设施恢复至原始状态交还甲方,但不能破坏屋内装修,保持房屋设施设备的完整。

2. 装修图纸如下:

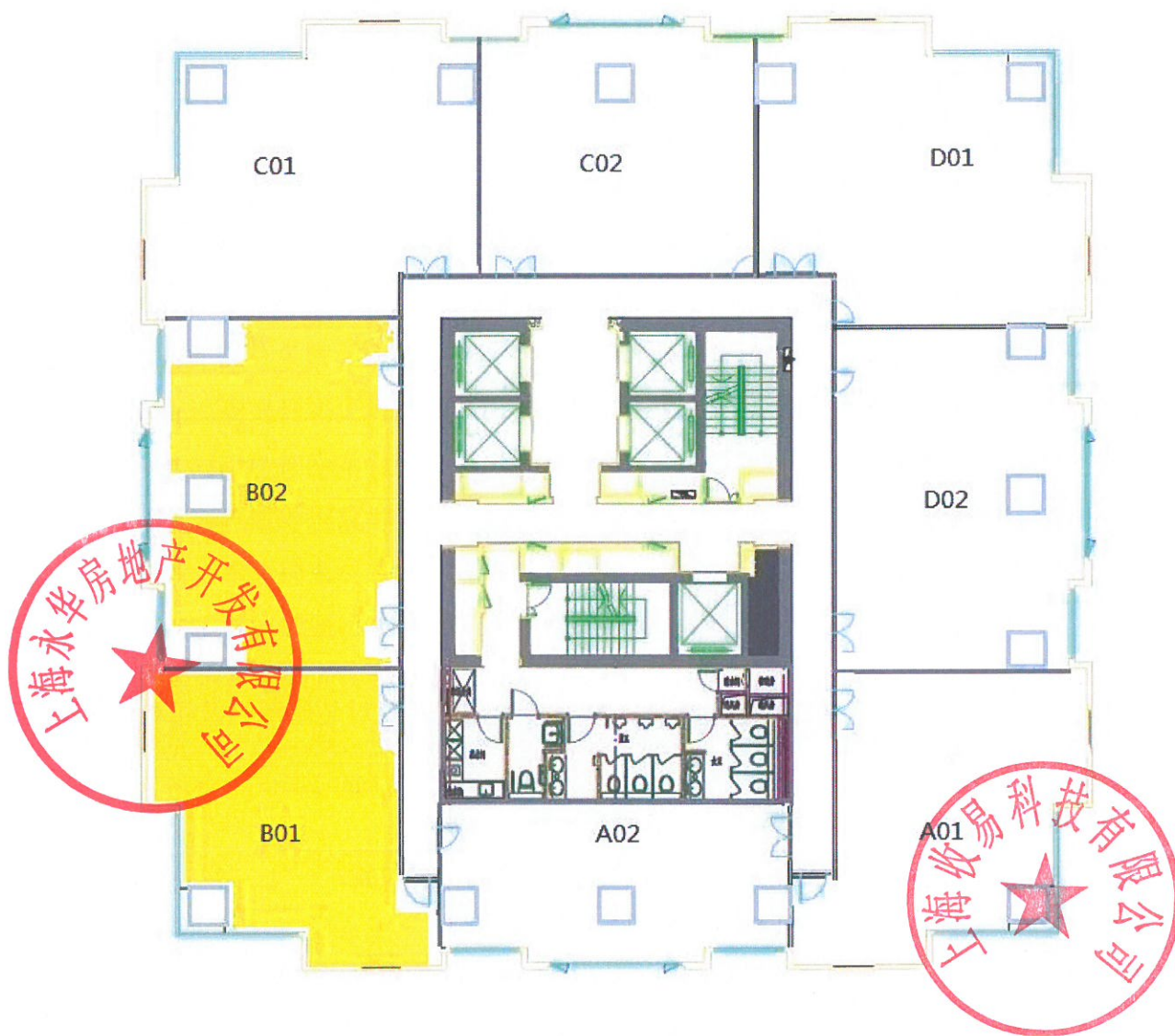


3. 备注:

- 1) .乙方可根据现场实际情况或物业负责人、装修负责人的建议对装修图纸做相对应的调整
- 2) .图纸上均为到顶墙体,具体墙体材质按照实际情况而定。
- 3) .乙方将自行安装机房的空调,外机安放于物业指定的楼顶位置。
- 4) .铺设干净、全新的地毯。
- 5) .按照图纸上 35 个工位配置办公桌椅等办公家具。

附件一

该房屋的平面图（仅供识别使用）



23B01、B02 室 上海收易科技有限公司

附件二

现有装修、附属设施及设备状况及房屋原状照片

设备：以《房屋配套设施交接清单》记载内容为准

1. 空调：
2. 电：
3. 通讯：
4. 安全设备：

装修标准：以《房屋配套设施交接清单》记载内容为准

1. 天花板：
2. 窗帘：
3. 门：
4. 内墙：
5. 地板：

甲方：上海永华房地产开发有限公司

授权代表：



日期：2024年 1月16日

乙方：上海收易科技有限公司

授权代表：

日期：



签约地点：中国·上海 永华大厦