

合同编号：ZL-HQ-2025-0053

租赁协议

甲方：上海快额企业管理有限公司（以下简称“甲方”）

地址：上海市闵行区苏虹路333号

邮政编码：201106

乙方：上海程蕴电子有限公司（以下简称“乙方”）

地址：上海市宝山区双城路803弄11号1602B-49室

联系人：由佳 联系电话：021-50316221

联系邮箱：cmshg@chengmao.net

经甲乙双方友好协商，就乙方租赁甲方位于上海市闵行区苏虹路333号1幢万通中心2层的“快易名商”办公中心（以下简称大楼）房屋之相关事宜，达成如下协议：

第一条 租赁信息摘要

房屋地址：苏虹路333号1幢2楼A2102室

房间号：A2102

工作台数量：_____

租赁期限：1年1个月

开始日 2025年05月07日

到期日 2026年06月06日

月租金：人民币 9855.00 元整（大写：玖仟捌佰伍拾伍元整）

月会员服务费：人民币 2145.00 元整（大写：贰仟壹佰肆拾伍元整）

保证金：人民币 36000.00 元整（大写：叁万陆仟元整）

一次性安装费/间：人民币 0.00 元整（大写：零元整）

付款方式：押三付一（即保证金为三个月房屋租金与会员服务费之和，租金与会员服务费一个月一付，先付后用），具体付款方式以本协议第六条为准。

（保证金应于本协议签署后3个工作日内支付，第一期月租金与月会员服务费应于房屋交付前3日内支付。）

交付日期：甲方 2025年05月07日 向乙方交付房屋。

2026年05月07日至2026年06月06日为免租期，乙方无需支付该时间段内的房屋租金，但须支付该期间会员服务费。

第二条 甲方银行账户信息

公司名称：上海快额企业管理有限公司

账号：50131000822732200

银行名称：上海农商银行保德路支行

SWIFT Code : SHRCCNSHXXX

CNAPS Code : 322290023051

第三条 配置

门卡：_____

可免费使用的会议室： 1500 积分/月

家具：_____

其他：_____/_____

第四条 本大楼会员服务费提供的服务项目：

- √办公家具
- √互联网络（不含固定IP地址映射）
- √访客接待服务
- √日常行政管理服务（收费服务除外）
- √日常清扫服务
- √共用冰箱及微波炉
- √茶水区使用
- √备餐区使用

第五条 房屋交付

乙方取得房屋，表明其已接受该房屋达到上述交付条件。

第六条 租金及其他费用的支付

本协议项下款项乙方可以现金、支票、银行转账的方式支付。

1、租金及会员服务费

房租及会员服务费为先付后用，乙方应当于交房日前3日内支付首月租金及会员服务费。

除首月的付费外，乙方账期根据甲方电脑系统的设置自动调整为按自然月度支付，即乙方按照甲方账单于每月二十五日前预付下一自然月的房租及会员服务费。不足一个月的租金及会员服务费按实际天数计算，日租金及会员服务费为月租金及会员服务费除以当月天数。

如房屋交付日与合同开始日期非同一天，则乙方在如约履行本协议的前提下无需支付交付日至开始日期间（即免租期）的租金，但仍须全额支付交付日至开始日期间的会员服务费。

双方共同确认，本协议项下的会员服务费，乙方应按照上述约定的期限向甲方指定的第三方物业管理公司支付。鉴于第三方物业管理公司为大楼整体提供会员服务，为避免因个别租户迟延交付会员服务费，导致整栋大楼的会员服务受到影响，当出现乙方未按照上述约定向第三方物业管理公司支付会员服务费等费用的情形，甲方有权（但无义务）代为支付并向乙方追偿，并按照本协议第十一条的约定要求乙方承担相应的违约责任。

物业管理公司银行账户信息：

公司名称：上海凯扬圣物业管理有限公司

账号：50131000975819642

银行名称：上海农商行保德路支行

甲方在收到当月租金起七（7）个工作日内开具正式发票给乙方。

2、其他费用

乙方租赁期间产生的电费费用由乙方自行承担，乙方同意上述费用由甲方统一收取；乙方应于收到甲方发出的帐单后，于每月二十五日前付至甲方或甲方指定的管理公司。

第七条 房屋、公共区域、设备的使用及维护

1、房屋的使用

乙方仅限于将房屋用作办公，不得将房屋用于下列用途（包括乙方使用或允许他人使用）：

- （a）任何违反法律、法规、政府命令的行为；
- （b）任何产生噪音、强光、污染性气体排放等严重影响业主和其他客户的行为；
- （c）进行售卖、聚会等其他造成无关人士进入大楼的经营行为；
- （d）在房屋的外窗、阳台张贴广告或标语，进行商业宣传或其他广告的行为；
- （e）在房屋内大量存储、收发货物，或将有毒有害、易燃易爆物品存放于房屋内。

出现上述情形的，乙方应接受甲方协调，如协调无效则甲方有权解除本协议，乙方应按照第十一条第2款承担相应违约责任。

2、会议室、休息区及公共区域的使用

会议室仅供会议使用，不得从事办公活动；除会议室外，乙方不得将咖啡休息区及其他公用区域用于从事任何形式的业务活动；使用中应将噪音减至最低限度，以免对甲方其他客户造成侵扰。否则甲方有权拒绝提供相关服务。

3、其他设施设备的使用

乙方应合理使用并爱护大楼中的设备、配置及家具。

4、房屋的装修

乙方对房屋做出的任何变动、添附或者改装（包括但不限于对该房屋进行的内部装修、分割或者安装、更换设备、装置）均应事先征得甲方书面同意，并确保符合相关法规的要求。乙方装修所涉及的全部费用均由乙方自行承担。

第八条 保险

甲方提供的租赁物业（含甲方相关设备），由甲方负责向保险公司投保，费用由甲方承担。

除上述由甲方购买的保险外，乙方在租赁期限内应自费购买自有财产的财产险、公众责任险等必要保险。

第九条 房屋的退还

1、租赁期满或提前终止后，乙方须在期满、终止/解除之前将房屋内乙方所有财产、杂物全部清运出场，将房屋以干净、整洁、无需修理的状态退还给甲方，否则乙方应按照本协议租金及会员服务费标准的两倍向甲方支付房屋占用费。对于租赁期满或提前终止/解除之日起两个自然日后仍未清理的房内物品，乙方同意视为抛弃物，甲方有权处理，而无须承担任何经济责任，且甲方有权要求乙方支付相关清理费用。

2、乙方退还房屋时，如房屋、家具、门锁等发生毁损，为恢复其正常租赁功能，甲方将向乙方收取一定费用用以修理或替换相关毁损物品，甲方修理或替换相关毁损物品而占用房屋的期间，乙方应按照本协议租金及会员服务费标准的两倍向甲方支付房屋占用费用。

3、如乙方对租赁房屋进行了装饰装修，则在乙方退还房屋时，甲方有权要求乙方将租赁房屋恢复原状（房屋的状况应与当初接受房屋时相同），乙方应无条件实施甲方的要求、自行承担相关费用，并在租赁协议期满、提前终止/解除之前完成，否则

甲方有权要求乙方按照本协议租金及会员服务费标准的两倍向甲方支付房屋占用费用。如乙方未在前述日期将租赁房屋恢复原状，则甲方有权自行恢复原状，相关修复费用、占用费用均由乙方承担。

4、若本协议期满或提前终止/解除时，乙方不在租赁处所，则因乙方未能按时撤出而造成的任何损失、索赔或责任等，概由乙方承担。

第十条 免责条款

在履约过程中，如租赁房屋所在地发生不可抗力事件，甲方将尽可能的派员驻守于租赁房屋内，以维护租赁房屋内的原有管理秩序。除非乙方可以证明在不可抗力事件发生时，乙方没有在租赁房屋内放置文件、家具、设备等办公物品而占用租赁房屋，且甲方未在此期间提供会员服务，否则乙方仍应正常支付租赁房屋的租金和会员服务费。前述不可抗力包括自然灾害、疫情及其管控措施、动乱、政府临时管制等因素。

如水、电、网络、通讯、空调等公共事业设施因非甲方过错发生故障，甲方应负责与有关机构协商解决，但无需对乙方承担赔偿责任，乙方亦不得因此要求减免租金、会员服务费等费用。若政府有关部门对电费进行调整，则甲方有权对电费标准进行相应调整。

任何情况下，对租赁房屋所在建筑物内的盗抢事件和人为侵权伤害事件所可能带来的人身及财产损失，甲方不承担任何补偿或赔偿责任。如此等事件对乙方造成了影响，甲方可配合乙方进行报案、向保险机构提供证明，或向侵权方追责。

乙方确认，因乙方、乙方访客及其他与乙方有关人士在大楼或周围产生纠纷造成任何人身、财产损害的均由乙方承担责任，甲方或其业务代理人员概不承担任何责任。

第十一条 违约责任

1、延迟付款

乙方同意按照甲方账单列明金额及时支付相应款项。如乙方逾期支付或支付不足的，则每逾期一日，乙方须按应付未付费用的0.05%向甲方支付逾期付款违约金。当甲方根据本协议第六条第1款的约定，代乙方支付会员服务费后，甲方有权要求乙方向甲方清偿，并要求乙方自欠付之日起按照前述标准向甲方支付逾期付款违约金，直至乙方付清欠付的费用。

乙方知晓并了解，如其未能足额支付租金、会员服务费、电费等公共事业超过7个工作日的，在乙方足额缴清应付款项前，甲方有权暂停门禁和其他服务，由此造成的损失由乙方自行承担。在乙方缴清应付款项及逾期付款违约金后，甲方应及时重新开通相关服务。暂停服务期间的费用仍应按正常标准计算。

2、协议的解除

甲乙双方一致同意，有下列情形之一的，守约方有权书面通知违约方解除本协议：

- (1) 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后30日内仍未交付的；
- (2) 甲方交付的该房屋不符合本协议的约定，致使不能实现租赁目的的，或甲方交付的房屋存在缺陷，危及乙方安全，经甲方修复后仍不能实现租赁目的的；
- (3) 乙方未按约定交付房屋租赁保证金和首次房屋租金及会员服务费的；
- (4) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途或因乙方原因造成房屋结构损坏的；
- (5) 乙方擅自转租该房屋全部或部分、擅自与他人交换各自承租的房屋或与他人合用该房屋的；
- (6) 乙方未按甲方账单列明款项、金额、时间付清各项费用及逾期付款违约金超过应付日期15日的。

如因以上情形导致提前解除协议的，或非上述原因甲乙任何一方单方面违法解除协议的，违约金为月租金及会员服务费之和的叁倍。

如因乙方违约导致协议提前解除，甲方没收乙方保证金；保证金低于上述违约金时，乙方还应就差额部分向甲方支付违约金，且应无碍于本协议第九条约定的执行。合同提前终止或解除时，乙方不再享受本协议约定的免租期；已经享受的，甲方有权要求乙方支付免租期的租金和会员服务费。

3、损害赔偿

乙方在租用房屋期间造成租赁房屋或大楼其他任何设施设备损失的，应当承担全部赔偿责任。

守约方因为维护自身合法权益向违约方追责发生的合理费用，包括但不限于律师费、诉讼费、保全费等，应由违约方承担。

第十二条 通知条款

1、双方确认本协议首部所列通讯地址为双方通知送达地址，双方可将书面通知以专人送达、挂号邮递、特快专递、电子邮件等方式送达。关于甲方的任何通知，包括但不限于公司政策的修订、系统账单、乙方付款催收请求等将由甲方工作人员送达上述地址。送达后，即视为乙方已知晓通知全部内容。

双方确认通知在下列日期视为送达：

- (1) 专人递送的通知，在专人递送之交付日为有效送达。
- (2) 以挂号信发出的通知，在寄出后的第7日为有效送达。
- (3) 以特快专递发出的通知，在寄出后的第3日为有效送达。
- (4) 以电子邮件形式发出的通知，在发出之时为有效送达。

2、各方均有权在任何时候更改其通讯地址，但应按本条约定的送达方式，提前10个工作日向其他方送达书面变更通知，通知到达后变更生效。变更方未按约定向其他方送达变更通知的，由此造成的损失由变更方自行承担。

第十三条 其他约定

1、保证金的返还

租赁期满后，在乙方以甲方认可的状态交还该房屋，并付清一切电费、电信费及其他相关费用后，甲方将租赁保证金（不含利息）在5个工作日内退还乙方。

若乙方注册地址由甲方提供，乙方应在协议期满或提前终止/解除之日起的15个工作日之内办妥注册地址变更手续，并需向甲方提供相关之书面证明文件；在甲方完成审核程序后，保证金将在扣除乙方所有应付款之后予以返还。如逾期，则甲方有权要求乙方按照日租金及会员服务费2倍的标准支付逾期迁址违约金。

乙方的保证金不用于冲抵乙方任何租金及其他服务费用。双方确认，本合同约定的保证金性质为乙方支付的履约定金，用于担保乙方履约。

2、续约

乙方应于本协议租赁期限届满60日前向甲方发出书面续租通知，否则视为乙方对其续租权的放弃。若乙方按前述约定向甲方发出书面续租通知后，截止租赁期限届满前30日，甲乙双方仍未重新签订租赁协议、续租协议或补充协议的，亦视为乙方对其续租权的放弃。乙方放弃续租权的，租赁期限届满后，甲乙双方租赁关系终止，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。

3、甲方进入租赁房屋之权利

甲方有权在事先口头或书面通知乙方的情况下，进入租赁房屋进行维护、安检、修理或清洁作业。任何情况下，该等进入不得被视为针对乙方的收回或非法侵入其租赁办公室之行为。

在乙方放弃续租权后，租赁期限届满前三十（30）日内，乙方应允许甲方向任何有意租用房屋的第三方展示该房屋。

4、禁烟约定

遵照上海市有关规定，大楼内严禁吸烟。乙方确认遵守禁烟约定。违者按照每人每次人民币300元向甲方支付违约金，本规定对乙方所属员工及其访客同等适用。

5、禁止聘用甲方工作人员

本协议有效期间或期满后六（6）个月内，如乙方或其相关子公司及/或附属机构聘用或向任何第三方推荐雇佣/使用任何甲方员工（包括在职员工和离职六（6）个月内的员工），不论其属于部分时段工作制、临时性还是永久性，并且不论其作为雇员还是作为独立咨询师，均构成违约，违约方同意向甲方支付按甲方雇佣该员工所每月实际支付之所有费用的六倍以作为补偿。

6、物业公司的更换

在本合同履行过程中，乙方同意甲方有权更换物业管理公司，另行聘请新的物业管理公司对租赁物业及所在大楼提供物业管理服务，但甲方应书面通知乙方。乙方应在收到更换物业的通知后，将后续的会员服务费支付至新的指定账户。甲乙双方确认，

如有前述更换物业公司的情形，对本租赁合同的继续履行不构成任何影响。

第十四条 争议解决

本协议适用中华人民共和国法律，因本协议引起的争议应先通过协商解决；协商不成，任何一方可向租赁房屋所在地人民法院起诉。

第十五条 协议生效

本协议经双方签署后成立，在甲方收到乙方保证金后生效；本协议一式三份，甲方执二份，乙方执一份，均具有同等效力。

本合同如有中英文两个版本的，则两个版本发生冲突时，以中文版本为准

(协议正文结束)

甲方：上海快颐企业管理有限公司

法定代表人/授权代表：

日期： 年 月 日

乙方：上海程蕴电子有限公司

法定代表人/授权代表：

日期：2025年 4月 23日

