

**“松江钢材城”八卦区门面房及配套设施设备
整体租赁合同**

出租方（甲方）：上海■■■■钢铁有限公司

承租方（乙方）：上海■■■■实业有限公司

产权人（丙方）：上海■■■■钢结构有限公司

根据《中华人民共和国合同法》及有关法律、法规规定，为明确甲、乙双方的权利、义务关系，本着诚实、信用、平等、自愿、互利的原则，经双方协商一致，签订本合同，以资双方共同遵守。

1. 租赁标的

1.1 甲方拥有坐落于 上海市松江区泗泾镇泗砖路 103 弄“松江钢材城”内 的内环、中环、外环、外一环所有房屋、场地及附属设施设备（以下简称“租赁标的”）的使用权。前述租赁标的中，门面房共 1017 间，建筑面积合计 107853 平方米（按现有实际使用情况）。

1.2 丙方作为租赁物的产权人，同意甲方将租赁物转租给乙方使用。

1.3 甲方作为租赁标的的有权出租人与乙方建立租赁关系，将租赁标的整体出租给乙方。签订本租赁合同前，乙方已经实际知晓租赁标的的权属概况、他项权利情况，并实际查看租赁标的，同意按照现状承租租赁标的。

2. 租赁使用性质和生产用途

2.1 乙方向甲方承诺，严格按照乙方经核准的经营范围和租赁标的原规划设计的使用性质进行经营。

2.2 乙方保证，在租赁期限内未征得甲方书面同意，或未按规定经安全生产监管、消防等有关部门的批准，不得擅自改变租赁标的的规划设计的使用性质，不得从事前款约定之外的其他经营活动。

2.3 鉴于乙方后续经营事项必须进行对外招商，甲方同意向乙方出具《同意转租声明》；但乙方必须对房地产使用人的行为负责，因房屋实际使用人行为

导致房地产损害，由乙方对甲方负责。

3. 租赁期限

3.1 交付日期：甲方在 2014 年 1 月 1 日前与乙方办理房屋交接手续。

3.2 租赁期限：本合同租赁期为 11 年 6 个月，自 2014 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日止，具体起租日期以双方实际办理房屋交接手续，并签订《房屋使用交接书》的日期确定。

3.3 免租期：12 个月，自房屋交接之日起计算。

3.4 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，双方另行协商确定各自权利与义务，本合同不再适用于续租期间。

4. 租金及支付

4.1.1 租金的计算方式

4.1.1.1 免租期内，租金免收；免租期届满后的第一年，年租金为壹仟陆佰万元（小写：1600 万元），此后每三年租金递增 6%。具体租金明细如下：

2014 年 1 月 1 日至 2014 年 12 月 31 日，租金免收，为零元；2015 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日期间，年租金为人民币壹仟陆佰万元（小写：1600 万元）；2018 年 1 月 1 日至 2020 年 12 月 31 日期间，年租金为人民币壹仟陆佰玖拾陆万元（小写：1696 万元）；2021 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日期间，年租金为人民币壹仟柒佰玖拾柒万柒仟陆佰元（小写：1797.76 万元）；2024 年 1 月 1 日至 2025 年 6 月 30 日，年租金为人民币壹仟玖佰零伍万陆仟贰佰伍拾陆元（小写：1905.6256 万元）。

4.1.1.2 本合同项下的租金不包括乙方使用房屋而发生的水费、电费、通讯费、煤气费等可能发生的费用。物业由乙方自行负责。

4.1.2 租金的支付时间

租金支付实行先付后用的原则，每 3 年支付一次。租金应在下一次租期开始前支付完毕。逾期支付的，每逾期一日，则乙方须按日租金标准的 10% 加付违约金。

4.1.3 租金发票

本合同项下的租金均为不含税价，合同履行过程中，乙方需要甲方开具租金发票的，应当在租金发票开具之前向甲方补齐相应税金。

4.1.4 付款方式

乙方以汇款方式将租金款项支付至甲方指定的账户。

5. 租赁保证金和其他费用

5.1 合同期间,使用该房屋所发生的包括但不限于垃圾清运、水、电、通讯等公用事业和用于该房屋内设施设备的费用由乙方独立负担。因乙方迟延履行款产生的一切责任由乙方承担。乙方怠于支付费用而由甲方代为支付的,乙方应向甲方支付代付费用及滞纳金。

6. 甲方的权利义务

6.1 甲方有权依照合同约定向乙方收取租金。

6.2 甲方应保证对租赁标的有合法所有权,且不存在影响租赁合同履行的其他争议。若由此导致乙方造成损失的,甲方应向乙方承担赔偿责任。

6.3 租赁期间,丙方如欲将租赁标的的部分或整体转让给第三方,应提前2个月通知乙方,乙方在同等条件下有优先购买权。

6.4 租赁期终,乙方若需要续租,必须提前2个月向甲方提出,在与其他租赁方式同等的条件下,甲方应优先租给乙方;经甲、乙双方协商同意,再重新订立租赁合同。

7. 乙方的权利及义务

7.1 若经甲方同意,乙方有权根据自身需要对租赁标的内所有设施、设备增设附属设施或另行进行装修的,乙方增设的附属设备及装修均归乙方所有。

7.2 若未经甲方同意,乙方对租赁标的进行装修装饰、增加固定设备的,一切费用由乙方承担。租赁期满或租赁合同提前终止的,甲乙双方协商确定装修装饰的归属、折价费用等。

7.3 若乙方对租赁标的作出的装修装饰,因违反政府法规,被政府有关部门要求恢复原状或作出行政处罚时,均由乙方自行承担责任。

7.4 乙方对租赁的设施、设备享有使用权和收益权,因使用设施、设备所产生的收益均归乙方所有。

7.5 租赁期间,为了经营需要且经甲方同意,乙方可以将租赁标的的转租、分租、转租给任何第三人或与其互换房屋使用;但乙方应对第三方的使用行为向甲方负责。

7.6 租赁期间, 该租赁标的有损坏或故障时, 由乙方负责维修, 维修费用由甲方承担。

7.7 租赁期间, 乙方应合理使用并爱护该租赁标的。因乙方使用不当或不合理使用, 致使该租赁标的损坏或发生故障的, 其维修费用由乙方承担。

7.8 若租赁标的因乙方或乙方访客、雇员、代理人、借用者的使用行为而受到任何损害, 致使甲方、第三人遭受损害, 乙方应全额赔偿并恢复原状。

7.9 租赁期间, 甲方应保证该租赁标的处于正常的可使用和安全的状态。甲方对租赁标的的检查、养护, 应提前 3 个工作日通知乙方, 检查养护时, 乙方应予以配合。

7.10 乙方返还租赁标的及有关设施设备时, 应当符合正常使用后的状态。

8. 房屋的返还

8.1 除甲、乙双方同意续租并另行签订租赁合同外, 乙方应在本合同的租期届满之日返还该房屋。

8.2 乙方返还该房屋时, 该房屋应当在结构上恢复原状, 以甲方书面认可为准。返还时双方相互结清各自应当承担的费用。乙方未恢复原状的, 甲方有权自行或聘请第三方恢复原状, 并要求乙方承担恢复原状的全部费用。

9. 转租条款

9.1 甲方同意乙方对外招商、转租或寻找第三方联营, 如乙方对外招商或转租的商户需要甲方出具同意转租声明的, 甲方应予以配合。

10. 违约责任

10.1 该租赁标的交付时存在缺陷的, 甲方应自交付之日起的 7 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。

10.2 非乙方的原因导致甲方提前收回该租赁标的的, 甲方应按照未履行期间的租金的 2 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。

10.3 非本合同规定的情况, 乙方在租赁期间中途擅自退租的, 乙方应按未履行期间的租金的 2 倍向甲方支付违约金。若违约金不足以抵付甲方损失的, 乙方还应负责赔偿。

11. 争议的解决方式

11.1 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

12. 特别约定

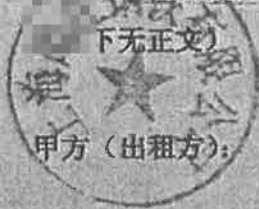
鉴于乙方对租赁标的投入大量的人力物力进行装修装饰，且乙方可能对租赁标的采取招商活动，故甲方在租赁期限内，应充分保证乙方正常使用租赁标的的权利。

13. 本合同一式三份，各方各持壹份。本合同自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。丙方签章即视为丙方对本协议内容的确认及认可。

附件：

附件一： 甲乙双方营业执照复印件；

附件二： 租赁标的清单（含平面图）。



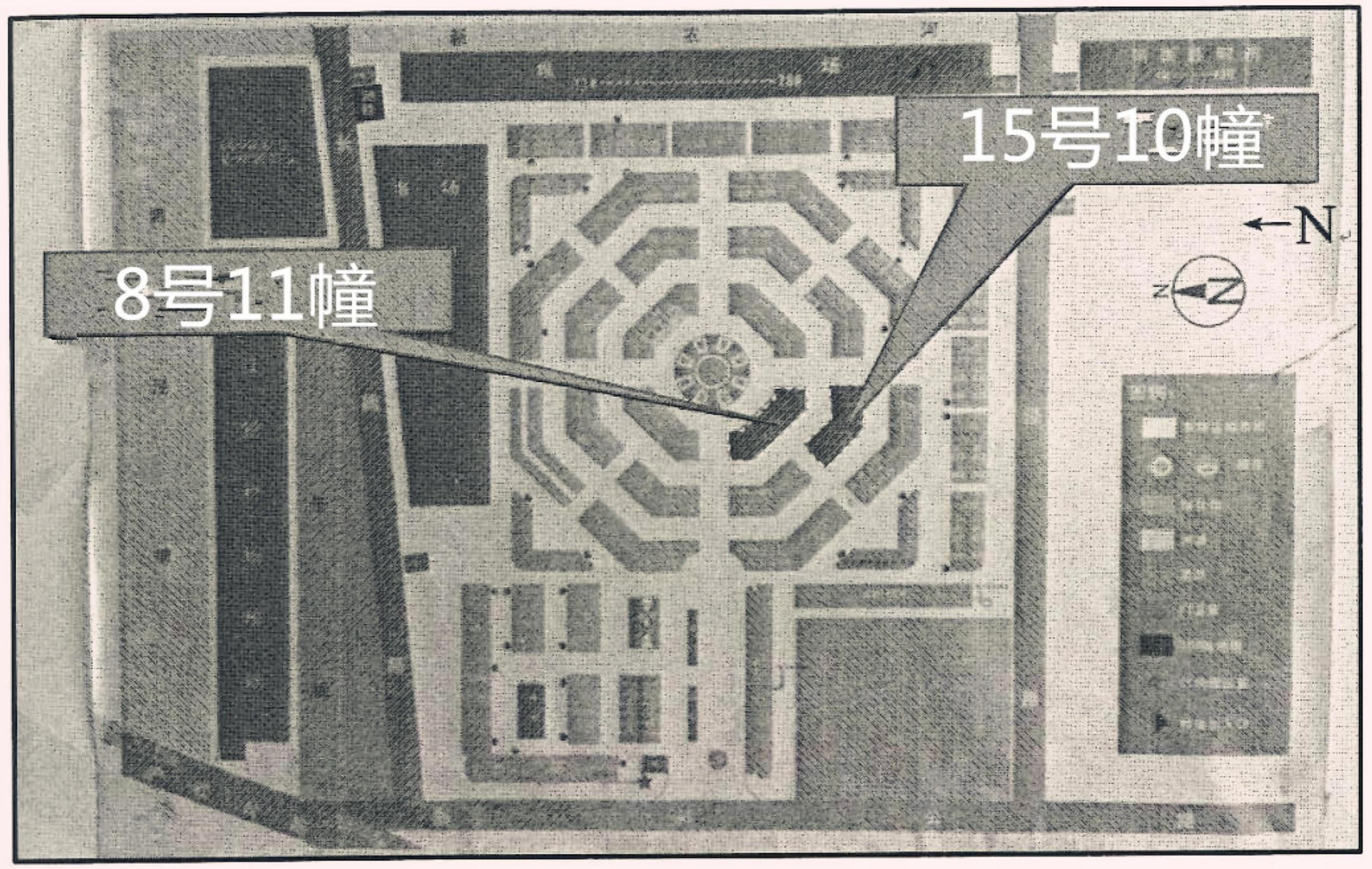
合同签订日期：2013年12月31日

合同签订地点：上海松江区松江钢材城

8号11幢

15号10幢

← N



房屋坐落	松江区九亭镇泗砖路 103 弄		
权利人	上海■■■钢结构有限公司		
房地产权证号	松 2009038439		
幢号	103 弄 8 号 11 幢	部位	全幢
建筑面积	2664.2 平方米	地下建筑面积	0.00
房屋类型	工厂	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2002 年
房屋用途	厂房	总层数	4

房屋坐落	松江区九亭镇泗砖路 103 弄		
权利人	上海■■■钢结构有限公司		
房地产权证号	松 2009038439		
幢号	103 弄 15 号 10 幢	部位	全幢
建筑面积	2742.96 平方米	地下建筑面积	0.00
房屋类型	工厂	房屋结构	钢混
所有权来源	新建	竣工日期	2002 年
房屋用途	厂房	总层数	4