

## 房屋租赁协议

甲方：上海协通置业发展有限公司

地址：

联系人： 电话：

乙方：上海东方飞马投资管理有限公司

地址：

联系人： 电话：

双方基于优势互补、合作共赢的理念，根据《合同法》等有关法律法规的规定，经自愿、平等协商，就龙群生活广场的租赁事宜，达成如下协议，以资双方共同遵照执行：

### 一、房屋的座落及面积

1.1 甲方租予乙方使用的房屋，座落于上海市沪太支路536,538,542,548,552,556,558号（以下简称“租赁房产”）。

1.2 该房产租赁给乙方的房屋产权证面积17555.62平方米，一至五楼实际可使用面积为25000平方米，六楼可实际使用面积参考附件（一）平面图。租赁房产的平面图见本合同附件（一）。

1.3 甲方持有该项目房地产权证，产权证编号为沪房地闸字(2012)第015546号，并由甲方在本合同签订日提供作为本合同之附件（二）。

## 二、房屋的交付标准和设备、配套设施状况

2.1 租赁房产的设备、配套设施状况、装修改造部分，由双方按现状进行交房前查看并清点，具体交付标准见附件（三）“设施设备清单”及附件（四）竣工验收文件

2.2 除上述附件中规定的应由甲方负责及提供的租赁场所交付标准外，为符合乙方租赁要求而对租赁场所进行的其他一切设计、装修及安装、消防验收等事项应由乙方自行承担，但甲方应给予协助配合。

## 三、租赁用途

3.1 乙方租赁房产用于商业及办公之用途，乙方将该项目打造成符合政策要求的创新产业园区，园区名称为飞马旅旗下飞马园区---5I 北中环广场，园区内入驻企业符合创新产业及服务业的定位，乙方将在当地单独成立园区运营管理公司，乙方将与当地政府一起推动园区的招商与运营事宜，争取入驻企业注册及税收落地。

3.2 在租赁期内，未事前征得甲方的书面同意，并按规定报经有关部门核准通过前，乙方不得擅自改变租赁房产的使用用途。

3.3 乙方负责该物业的招租及运营管理，包括但不限于整体招商、经营管理、业态控制、物业管理等，并有权以自己的名义作为出租人自主对外签订租赁合同，但不包括整体转租及变相整体转租，整体转租行为包括但不限于改变 3.1 的约定。

3.4 产业园红线范围内的房屋、场地的物业服务由乙方全权负责，停车费、广告费（包括地下、地面、楼体、楼顶和外墙广告等）、临时场地租赁费等由乙方收取。签订本合同的同时，甲方出具授权书附件（五）、附件（六）

以便配合乙方申报物业服务、发布户外广告等需要。

#### 四、租赁期限

4.1 租赁房产的租赁期为 20 年，自 2014 年 11 月 1 日起至 2034 年 10 月 31 日止。

4.2 乙方如要求续租，则必须在租赁期届满前的 12 个月向甲方提出书面申请。经甲方同意后，应重新签订租赁合同。在同等条件下乙方享有优先租赁权。

#### 五、租赁房产的交付

##### 5.1 交付日期

双方确定于 2014 年 11 月 1 日之前将第六层除三间指定位置的办公室（见附件（一）平面图所示）外的所有面积交付乙方使用。乙方同意在物业管理办公室内留有三个工位，供甲方留驻的工程人员使用

##### 5.2 装修免租期

5.2.1 在本合同约定的租赁期外，甲方给予乙方 6 个月的装修免租期，自 2014 年 11 月 1 日起至 2015 年 4 月 30 日至，装修免租期结束后即 2015 年 5 月 1 日起计算租金。

5.2.2 租赁期间，乙方实施第二次或多次装修时不再享有装修免租期。

5.2.3 若仅因乙方原因致使本合同提前终止的，乙方不再享有装修免租期，为此，乙方应在本合同提前终止后的 3 日内向甲方补缴原定的免租期的租金。逾期支付的，每逾期一天，则乙方应按逾期款项的 3% 支付滞纳金。

##### 5.3 甲方延迟交付的责任

非因乙方或不可抗力原因，如甲方未能按本合同 5.1 条款之规定的日期将

租赁房产交付乙方使用，每逾期一天，甲方应按日租金两倍的标准向乙方支付违约金；逾期超过30天的，乙方有权终止本合同，并要求甲方返还全额保证金并按中国银行同期贷款利率收取利息

5.4 如出现本合同约定的房产交付日延期，则本合同项下的免租期、租赁期相应顺延。非因甲方或不可抗力原因，如甲方按约通知乙方办理交接手续而乙方延迟办理的，则每逾期一天，乙方应按日租金两倍的标准向甲方支付违约金；逾期超过30天的，甲方有权单方面终止本合同，保证金不予退还。

## 六、租金及支付方式

6.1 租金：双方同意按实际使用面积乘以双方确定的单价计算年租金总额，如在租赁期内实际使用面积应政府相关部门或法院的要求发生实际减少，租金也应相应减少。

6.11 第一年~第三年：

年租金总额=1.6元/平米\*25000平米(一至五楼实际可使用面积)\*365天；

6.12 第四年起每三年递增10%；

在25000平米计价面积的情况下，第一年到第三年乙方应按每年租金1460万元人民币，即每月121.67万元人民币的标准支付租金。第一期租金以年为计算单位进行支付，第二期租金开始以月为计算单位。

6.2 租金明细表详见本合同附件（七）。

6.3 双方同意自第二期租金开始使用付一押三（此处押三为本合同项下之租赁保证金）的方式支付租金，乙方应于每个月15号前支付下个月租金，乙方在收到甲方提供的合法的房屋租赁发票三个工作日内支付租金。乙方逾期支付，每逾期一天，则乙方应按逾期未缴款项的3%支付滞纳金。

6.4 本合同实行先付租金,然后使用的租赁方式。

6.5 首期租金: 乙方应在本协议签订后三日内支付首期租金人民币壹仟肆佰陆拾万元人民币整 (RMB14,600,000) 。

## 七、其他费用及支付方式

7.1 租赁期间, 使用租赁房产所发生的水、电、燃气、通讯费等一切费用均由乙方承担, 由乙方直接缴交。

7.2 本合同签订后, 乙方因经营业务需要, 另行对水、电、燃气、通讯等进行扩容改造及其使用的费用均由乙方自行承担, 甲方予以配合。

7.3 乙方将应付租金打入如下甲方指定账号:

上海协通置业发展有限公司

## 八、租赁保证金及其担保范围

### 8.1 保证金的金额及支付

房屋完全交付 (包括六楼整层除指定的三间) 之日起三日内, 乙方应向甲方支付人民币 3,650,000.00 元 (大写: 叁佰陆拾伍万元整) 作为租赁保证金, 相当于三个月的租金金额。甲方收到租赁保证金后应向乙方出具合法有效的保证金收据。

8.2 租赁保证金在符合下列条件时, 除冲抵合同约定以及应当由乙方承担的费用外, 应在乙方按本合同规定向甲方返还租赁房产后三个工作日内将剩余部分无息归还乙方: (1) 租赁关系终止; (2) 乙方无欠费; (3) 返还的租赁标的物 and 附属设施设备经甲方验收通过; (4) 补充条款约定的其

他事项。若存在保证金不足以抵付的情况，甲方有权向乙方追溯剩余部分。

## 九、房屋的修缮责任

9.1 房屋交付时，如房屋主体结构存在缺陷，影响乙方正常使用的，甲方应自交付之日起的十（10）日内进行修复。逾期不修复的，甲方同意乙方代为修复，修复费用由甲方承担。

9.2 租赁期间，甲方保证该房屋主体结构、屋顶、墙体、外墙处于正常的可使用和安全的状态，如房屋出现因为固有质量问题或因正常使用老化等原因而出现问题时（例如地基基础、框架结构出现危险；屋顶、幕墙、墙体漏水；屋面、墙体开裂、道路开裂或沉降等），由甲方负责修复。如房屋出现上述问题，乙方应书面通知甲方尽快修复。甲方应在收到书面通知后的十（10）日内进行修复。逾期不修复的，甲方同意乙方代为修复，修复费用由甲方承担。

9.3 租赁期间，因乙方改造，装修部分，以及属于物业正常维保的部分出现问题时（例如室内装修、电梯、水泵、管道、绿化的维护保养，所有公共区域设施设备耗材的更换），由乙方负责自行修复。

## 十、租赁房产的装修

10.1 乙方因经营需要可以对租赁房产进行必要装修改造方案必须符合国家有关规定，按规定须向有关部门报批的，应由乙方报请有关部门批准，涉及主体结构的部分应征得甲方书面同意，方可实施，相关报批手续甲方应积极配合。

10.2 乙方应保证乙方的装修过程中不影响租赁房产建筑主体结构并承担由此产生的一切后果。租赁期内的第二次或多次装修不再享受“装修免租”

待遇，租金照付。

10.3 乙方相关装修改造投入费用决算应报甲方备案以作为以后计算违约的依据。

10.4 在租赁期届满或非甲方过错导致本合同提前终止，甲方同意乙方装修不需恢复至原状，乙方同意该部分装修无偿转让甲方，甲方对此不向乙方作任何经济补偿或赔偿。

#### 十一、 房屋返还时的状态

11.1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满或依法终止后三十日内返还该物业，乙方照常支付租金。未经甲方同意逾期返还该物业的，每逾期一日，乙方每日应按日租金两倍支付的违约金并赔偿甲方因此受到的全部损失包括但不限于甲方的预期利益损失。

11.2 乙方返还该物业应当符合正常使用后的状态，可移动及可拆卸的物品、设备等乙方有权搬离，无法移动或拆卸的物品无偿归甲方所有。返还时，应经甲方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用（办理交接手续）。

#### 十二、 关于租赁标的物出售的约定

12.1 甲方有意向出售租赁标的物时，甲方应第一时间书面通知乙方，乙方在同等条件下具有优先购买权。

12.2 若乙方放弃优先购买权，甲方同意乙方代理甲方出售租赁标的物。乙方代理成功完成，甲方按照租赁标的物总成交金额的 2% 支付给乙方作为代理佣金。

12.3 在租赁期限内，甲方转让租赁标的物，应按法律规定买卖不破租赁，乙方不受该次转让的任何影响而正常持续经营。若转让期间或之后出

现乙方经营中断、终止或受到重大影响等情况则视为甲方擅自解除合同。

### 十三、 解除本合同的条件

13.1 在租赁期内，如遇不可抗力导致本合同无法履约时，双方互不承担违约责任。

13.2 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金的六倍支付违约金；

13.2.1 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；或甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全的；

13.2.2 乙方未征得甲方同意改变房屋用途，致使房屋损坏的。13.3 双方同意租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止甲方应从政府补偿费用中政府补偿方案中所涉及的内容优先支付对乙方及次承租户补偿，包括但不限于改造、装修及其他相关成本，相关成本数额应有合法单据证明且获得政府的认可。

13.3.1 该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

13.3.2 该房屋因社会公共利益被依法征用的；

13.3.3 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

13.3.4 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

13.3.5 政府有关房屋主管机构以行政决定或者其他正式方式责令甲方或乙方停止本合同约定的房屋用途。

### 十四、 违约责任

14.1 房屋交付时，房屋存在主体结构、未告知的或隐蔽工程存在缺陷，



影响乙方正常使用的，甲方应自交付之日起的十（10）日内进行修复。逾期不修复的乙方应代为修复，修复费用由甲方承担。甲方同意以减少下期租金的方式赔偿乙方的修复费用，如一期的租金金额仍不抵乙方的修复费用，则自动顺延至下期，直至减少租金的总额完全抵扣修复费用。乙方支付甲方抵扣过修复费用的租金时，需提供因修复所产生的相关费用的合法凭证。修复期为自修复之日起至修复完毕为止，修复期内受影响房屋的租金免予支付。

14.2 租赁期间，房屋出现本合同约定中应由甲方维修、养护范围内的问题，乙方应书面通知甲方尽快修复。甲方应在收到书面通知后的十（10）日内进行修复。逾期不修复的，甲方同意乙方代为修复，修复费用由甲方承担。甲方同意以减少下期租金的方式赔偿乙方的修复费用，如一期的租金金额仍不抵乙方的修复费用，则自动顺延至下期，直至减少租金的总额完全抵扣修复费用。乙方支付甲方抵扣过修复费用的租金时，需提供因修复所产生的相关费用的合法凭证。若因甲方不履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方及租户财产损失、人身伤害及打乱正常办公秩序所造成的损失，甲方应承担赔偿责任。

14.3 不管在签订本租赁协议之前或之后，如租赁标的物设定抵押，甲方均应如实告知乙方，并保证本租赁协议不会因债权人实现抵押权而提前终止，否则，视为甲方擅自解除合同而应向乙方承担违约责任。在租赁期间，如因甲方的原因，租赁标的物被法院等有强制权的机关查封、拍卖，导致本租赁协议无法实际继续履行，亦视为甲方擅自解除合同而应向乙方承担违约责任。

14.4 在租赁期间内，如果租赁标的物一到五层因政府原因实际使用面积减少（包括甲方对6楼部分的装修改造被拆除或无法使用），且如乙方对实际使用面积减少的部分已进行了装修或改造，甲方应赔偿乙方支出的装修和改造费用并按减少的面积减少相应的租金；若因房屋用途原因引起的乙方或次承租方损失的，甲方应负责赔偿。

14.5 甲方承诺协调处理好与项目周边物业的关系，如因甲方引发的纠纷问题，从而对乙方招商工作及租户有重大影响的，甲方应负责赔偿乙方纠纷问题影响期间的租金损失及租户的相应损失。

14.6 租赁期间，任何一方中途擅自解除合同，守约方可要求继续履行，或者要求违约方承担如下违约责任：因甲方原因终止合同，甲方需支付乙方违约金，违约金金额为剩余租赁期内租金总额的10%，此外，甲方还应赔偿乙方因装修、改造支出的费用的未折旧完部分（装修指室内装修，按八年平均折旧计算、改造指除室内装修以外的建设投入，按二十年平均折旧计算）；因乙方原因终止合同，乙方需支付甲方违约金，违约金金额为剩余租赁期内租金总额的10%。（计算基数详见附件七）

14.7 乙方逾期缴纳租金或各种费用累计超过30日的，并经甲方书面催告15日内仍未缴纳的，甲方有权采取如下措施：包括但不限于停止水电燃气通讯等的供应、甲方有权单方面终止协议，不予退还保证金，并收回房产，对于乙方投入的装修不予补偿、乙方应按14.6条款支付违约金

## 十五、其他

15.1 甲方已明确告知乙方租赁场所的房屋产权证已设置抵押：抵押情况

为：工商银行杨浦支行

甲方承诺除此以外，不存在严重影响甲方履行本合同下义务的其他未告知的第三方债权债务关系，乙方有权对此进行调查，如结果与甲方陈述不符，乙方有权单方面解除本协议，未使用完的预付部分租金及租赁保证金甲方予以退回，并按照中国银行同期贷款利率支付该部分利息，如乙方还有其他投入甲方应予以据实补偿。

甲方保证如租赁期间甲方对租赁场所的所有权进行任何形式的转让、出售、赠与等交易，甲方应将本合同的具体内容告知交易对方，并提前90天就交易的相关事宜书面告知乙方，甲方保证本合同项下乙方权利将不因任何上述交易而受到损失或损害，否则将由甲方承担全部法律责任。若本协议期内，因甲方原因导致协议不能履行，而甲方公司破产且资不抵债无力全部或部分承担相关违约责任，该部分责任将由甲方股东共同承担，本协议由协通公司三位股东共同签字。

如在合同履行期间，甲方需将物业进行其他抵押、融资、贷款等行为，甲方将提前20日通知乙方，在不违反本协议精神及损害乙方利益的原则下，乙方应予以配合并出具相关文件，如乙方无正当理由拒绝，则视为乙方违约，违约责任按13.2计。

如在合同履行期间，乙方应经营所需向相关部门或单位申请或变更有关资质或事项，在不违反本协议精神及损害甲方利益的原则下，甲方应予以配合并出具相关文件，如甲方无正当理由拒绝，则视为甲方违约，违约责任按13.2计。

15.2 双方同意甲方保留六个自用车位，乙方经营期间，同意给予甲方客

户一定的免费停车次数。

15.3 乙方应在运营园区时对招商客户进行甄选，挑选优质客户入园，若有因次承租户的不当行为导致甲方有任何损失的，甲方可追溯乙方的管理责任。

15.4 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意争议由租赁标的物所在地人民法院管辖。

15.5 本协议下的通知应以专人递送或中国邮政特快专递（EMS）方式合同载明的地址发送，除非任何一方已经书面通知对方其变更后的地址。通知如以邮政特快专递（EMS）方式发送，以邮寄后五日视为送达；以专人递送方式发送，则以对方签收视为送达。

15.6 本协议书在甲乙双方签字盖章后即刻成立，乙方向甲方支付首期租金之日起立即生效，本协议一式四份，甲、乙双方各执两份。

（以下无正文）

甲方：上海协通置业发展有限公司

法定代表人(或授权代表)：

股东签字：

乙方：上海东方飞马投资管理咨询有限公司

法定代表人(或授权代表)：



签订日：2014年10月9日

附件七

租金明细表

(续前)

(请盖章加委托)

时间	金额(万元)
2015.5.1 -2018.4.30	1480.00
2018.5.1 -2021.4.30	1606.60
2021.5.1 -2024.4.30	1766.60
2024.5.1 -2027.4.30	1943.26
2027.5.1 -2030.4.30	2137.59
2030.5.1 -2033.4.30	2351.34
2033.5.1 -2035.4.30	2586.48