



上海市房屋租赁合同  
(商品房预租)

上海市房屋土地资源管理局  
上海市工商行政管理局 制定

二零一四年十一月印制

# 上海市房屋租赁合同

(合同编号: )

本合同双方当事人:

出租方(甲方): 上海万金投资有限公司

承租方(乙方): 上海势之能投资管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》(以下简称:《条例》)的规定,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房屋事宜,订立本合同。

## 一、出租或预租房屋情况

1-1 甲方出租给乙方的房屋座落在本市黄浦区龙华东路 818 号 1502, 1503 室(以下简称该房屋)。该房屋出租实测建筑面积为316.83平方米,土地用途为商业综合、结构为钢筋混凝土。该房屋的平面图见本合同附件(一)。甲方已向乙方出示:房地产权证:证书编号:甲方向乙方提供房产证复印件。

1-2 甲方作为该房屋的房地产权利人法定委托人与乙方建立租赁关系。签订本合同前,甲方已告诉乙方该房屋已设定抵押。

1-3 该房屋为现状交房,室内有装修隔断及办公家具,乙方在符合相关部门规定的前提下可自行装修和增设附属设施。

2

## 二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺,租赁该房屋作为合法经营、办公使用,并遵守国

## 二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为合法经营、办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

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而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途。

## 三、交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定，甲方于2018年5月7日前向乙方交付该房屋，装修期为40天，装修期内乙方无需向甲方支付租金，乙方需支付此期间物业管理费及设备用电。房屋租赁期为2年，自2018年6月17日起至2020年6月16日止。

3-2 租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前2个月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。

## 四、租金、支付方式和限期

4-1 甲、乙双方约定，该房屋每日每平方米建筑面积租金为(人民币)5.5元。月租金总计为(人民币)53003元，大写(伍万叁仟零叁元整)，租金不含发票，发票由乙方自行提供。

该房屋租金2年内不变。自第3年起，双方亦可协商对租金进行调整。有关调整事宜由甲、乙双方在补充条款中约定。

4-2 乙方应于每3个月为1期提前7日向甲方支付租金。逾期支付的，逾期一日，则乙方需按日租金的5%支付违约金。

3

4-3 乙方支付租金的方式如下：银行账户 6228450038018624573，  
户名 王毓越，开户行 农行江苏路支行

## 五、保证金和其他费用

4-3 乙方支付租金的方式如下：银行账户 6228450038018624573，

户名 王玺越，开户行 农行江苏路支行

#### 五、保证金和其他费用

5-1 甲、乙双方约定，甲方交付该房屋时，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金，保证金为2个月的租金，即（人民币）106006元，以及3个月的租金，即（人民币）159009元，共计（人民币）265015元。

甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。

租赁关系终止时，甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分3日内无息归还乙方。

5-2 租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、通讯、设备、物业管理费、租赁发票等费用由乙方承担。

5-3 乙方承担的上述费用，计算或分摊办法、支付方式和时间：每期见账单按时支付，不得逾期。

#### 六、房屋使用要求和维修责任

6-1 租赁期间，乙方发现该房屋及其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的7日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

6-2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

6-3 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，应提前7日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

6-4 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面

的状态。甲方对该房屋进行检查、养护，应提前7日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

6-4 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定向有关部门审批的，则还由乙方报有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其维修责任于甲、乙双方另行书面约定。

#### 七、房屋返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满当日返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按日租金2倍向甲方支付该房屋占用使用费。

7-2 乙方返还该房屋无需拆除装修隔断，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。

#### 八、转租、转让和交换

8-1 除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外，乙方在租赁期内，需事先征得甲方的书面同意，方可将该房屋部分或全部转租给他人。但同一间居住房屋，不得分割转租。

8-2 乙方转租该房屋，应按规定与承租方订立书面的转租合同。并按规定向该房屋所在区、县房地产交易中心办理登记备案。

8-3 在租赁期内，乙方将该房屋转让给他人承租或与他人承租的房屋进行交换，必须事先征得甲方书面同意。转让或交换后，该房屋承租权的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。

8-4 在租赁期内，同等出售条件下乙方享有优先购买权；甲方承诺，若该房屋出售，新甲方继续执行现有的租赁合同。

#### 九、解除本合同的条件

9-1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双

## 九、解除本合同的条件

9-1 甲、乙双方同意在租赁期内，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) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- (五) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。

9-2 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2倍支付违约金；给双方造成损失的，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) 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后7日内仍未交付的；
- (二) 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；或甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全的。
- (三) 乙方未征得甲方同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；
- (四) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
- (五) 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的；
- (六) 乙方逾期不支付租金累计超过7日的；

## 十、违约责任

10-1 该房屋交付时存在缺陷的，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 因甲方未在该合同中告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

10-3 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

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 因甲方未在该合同中告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

10-3 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

10-4 租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应按月租金的2倍向乙方支付违约金。同时甲方应向乙方就装修损失费用进行赔偿，计算方式为：装修总费用×（提前终止租约月份/24/月）。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

10-5 租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按月租金的2倍向甲方支付违约金。同时乙方应向甲方就免租期费用进行赔偿，计算方式为：免租期 40 天×（提前终止租约月份/24/月）若违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。甲方可从租赁保证金中抵扣上述违约金。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

#### 十一、其他条款

11-1 租赁期间，甲方需抵押该房屋，应当书面告知乙方，并向乙方承诺该房屋抵押后当事人协议以折价、变卖方式处分该房屋前60日书面征询乙方购买该房屋的意见。

11-2 本合同自双方签字后立即生效。

11-3 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

7

11-4 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

11-2 本合同自双方签字后 立即 生效。

11-3 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

7

11-4 甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

11-5 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，双方同意依法向房屋所在地人民法院起诉解决。

11-6 本合同一式 三 份。其中：甲、乙双方各持一份，以及 中介方 一份，均具有同等效力。

出租方：  
国籍：  
法定代表人：



注册证明/身份证号码：

住址：

电话：

委托代理人：

签名盖章：

签约日期：

签约地点：



注册证明/身份证号码：

住址：

电话：

委托代理人：

签名盖章：

签约日期：

签约地点：

