

000371

上海市 房屋租赁合同  
商品房预租

(合同编号: )

本合同双方当事人:

出租方(甲方): 上海申能航空房地产有限公司  
【出租】

承租方(乙方): 上海银行股份有限公司

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(出租/预租)的房屋(房屋/商品房)事宜,订立本合同。

一、出租或预租房屋情况

1-1 甲方出租(出租/预租)给乙方的房屋坐落在本市 闵行 (区/县) 龙茗路 / (弄/新村) 577 (号/幢) 101 室

000372

(部位) 部分 (以下简称该房屋)。该房屋 实测 (【出租】实测/【预租】预测) 独用面积为 537.82 平方米, 房屋用途为 商业、房屋类型为 商场、结构为 钢混。该房屋的平面图见本合同附件(一)。甲方已向乙方出示:

1) 【出租】房地产权证/房屋所有权证/房地产权证;  
[证书编号: 沪房地闵字(2013)第 004022 号 ]。

2) 【预租】预售许可证[许可证编号:       /       ]。

1-2 甲方作为该房屋的 房地产权人 (房地产权人/代管人/法律规定的其他权利人) 与乙方建立租赁关系。签订本合同前, 甲方已告知乙方该房屋 未 (已/未) 设定抵押。

1-3 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求; 现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜, 由甲、乙双方分别在本合同附件(二)、(三)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, 租赁该房屋作为 商业(银行营业) 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核准前, 不得擅自改变前款约定的使用用途。

000373

### 三、交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定,甲方于2013年3月1日前向乙方交付该房屋。【出租】房屋租赁期自2013年6月1日起至2023年5月31日止。【预租】房屋租赁期自预租商品房使用交接书签订之日起至 / 年 / 月 / 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叁个月,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、支付方式和期限

4-1 甲、乙双方约定,该房屋每日每平方米独用面积租金为(人民币)5.10元。【出租】月租金总计为(人民币)83,429.33元。(大写:捌万叁仟肆佰贰拾玖元叁角叁分)。

该房屋租金三(年/月)内不变。自第四(年/月)起,双方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 乙方应于每年的六月和十二月向甲方支付租金。逾期支付的,逾期一日,则乙方需按日租金的 / %支付违约金。

4-3 乙方支付租金的方式如下:乙方在收到甲方开出正式发票后的10个工作日内(首期除外),以转账方式将该款项划入甲方指定的合法账户。

000374

## 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    /    个月的租金，即(人民币)    /    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、   /    等费用由 乙方 (甲方/乙方) 承担。其他有关费用，均由    /    (甲方/乙方) 承担。

5-3 乙方 (甲方/乙方) 承担的上述费用，计算或分摊办法、支付方式和时间：以各公用事业单位和物业管理公司开出的账单为准，在规定的时间内按指定的方式支付上述费用。

## 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 三 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

000375

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，应提前七日通知乙方。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 除本合同附件(三)外，乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定须向有关部门审批的，则还应由甲方(甲方/甲方委托乙方)报有关部门批准后，方可进行。乙方增设的附属设施和设备归属及其维修责任由甲、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后的二十日内应返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按10元/平方米(人民币)向甲方支付该房屋占用期间的使用费。

7-2 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。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。

000376

8-2 乙方转租该房屋，应按规定与接受转租方订立书面的转租合同。并按规定向该房屋所在区、县房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案。

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，甲方如需出售该房屋，应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

#### 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；
- (六) 因政府监管部门的原因，且乙方无过错，并提前2个月以书面形式告知甲方的。

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壹倍支付违约金；给对方造成损失的，支付的违约金不足抵付

000378

金。若违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

10-5 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状（恢复房屋原状/赔偿损失）。

10-6 租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应向甲方支付叁拾万元的违约金。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。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行交付。

#### 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90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/签字后/生效。生效后的15日内，由甲方负责按规定向房屋所在地区、县房地产交易中心或农场系统受理处办理登记备案，领取房屋租赁登记备案证明；本合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，由甲方（甲方/乙方）负责在本合同变更终止之日起的15日内，向原登记机构办理变更、终止登记备案手续。因甲方未办理房屋租赁登记备案或变更、终止登记备案的，所引起的法律纠纷，由甲方承担一切责任。

000380

## 补充条款

本补充条款根据《上海市房屋租赁合同》的有关规定，经甲、乙双方协商订立，与合同具有同等法律效力。具体如下：

1、甲、乙双方约定，该房屋租赁期为10年（即2013年06月01日~2023年05月31日）；该房屋第一租赁年起租赁单价为5.10元/平方米·日，第四租赁年期起租赁单价为5.60元/平方米·日，第七租赁年起租赁单价为6.10元/平方米·日，直至本租赁期满。首期租金须在甲方取得该房屋《上海市房地产登记证明》（租赁合同登记备案）后方可支付，具体为：

2013年6月1日—2016年5月31日，租赁单价5.10元，年租金（人民币）1,001,151.93元；

2016年6月1日—2019年5月31日，租赁单价5.60元，年租金（人民币）1,099,304.08元；

2019年6月1日—2023年5月31日，租赁单价6.10元，年租金（人民币）1,197,456.23元。

2、甲方同意给予乙方房屋装修的免租期三个月（即2013年3月1日~2013年5月31日），免租期内，乙方须支付使用该房屋所发生的水、电、通讯，承担（享有）租赁期内除租金以外的本合同义务（权利）。

①、物业管理费按租赁独用面积计算，租赁期内的物业管理费为人民币4.20元/平方米·月，该物业每月应支付人民币¥ 2259.00元（大写：贰仟贰佰伍拾玖元整）；

②、物业管理费六个月一付（与合同租赁款项同步），先付后用，自本合同约定的装修期届满之日起算物业管理费，至合同期满为止。

3、甲方须为乙方提供网点装修工程消防审核所需的资料：

①、租赁房屋原建筑平面图、结构图；

②、租赁房屋原建筑工程消防验收意见书；

③、原建筑消防设备（电施、水施、风施）平面图。

4、甲方同意其租赁房屋按照乙方的网点统一形象设计要求进行外立面和内部的装修，并在甲方指定的外墙位置安装空调外机。甲方同意乙方在其租赁房屋上方制作和设立门头标识、灯箱标识，但乙方须事先以书面形式将设计制作的门头标识、灯箱标识方案效果图，报经甲方同意后方可实施。

5、甲方为该租赁房屋内提供可正常使用的给排水、电、各类管道等现有设备和设施，并为乙方提供双回路电源和不低于95KW的用电额度。租赁期间，乙方享用与该租赁房屋相关的公用通道和设施。甲方为乙方提供租赁房屋正常营业所需的前后通道，并提供每天的押运车进出安全通道。

6、甲方同意在租赁期满后，在同等条件下，乙方享有该租赁房屋的优先续租权。在租赁期内，甲方承诺在该房屋出现转让或已设定抵押被处分等事实时，应确保本合同继续有效；甲方如果提前解除合同必须提前6个月通知乙方，并赔偿乙方未摊销的装修费用。

7、甲方承诺在本租赁合同生效后，按规定向该房屋所在地区房地产交易中心办理登记备案，领取该房屋租赁登记备案证明；并为乙方提供其办理工商营业执照登记手续所需的相关材料。甲方如未按合同规定时间办理本租赁合同登记备案，应负责赔偿乙方因先期进入该房屋进行内部装潢的所有费用。

8、甲方同意为乙方上级单位和客户来访车辆停泊提供方便。

9、若补充条款与主合同有矛盾之处，以补充条款为准。