

# 房屋租赁合同

(合同编号: )

本合同双方当事人:

出租方(甲方): 吴 (以下简称甲方)

法定地址: 上海市浦东新区南汇新城镇港辉路 499 号

法定代表人: 联系电话:

营业执照号:

承租方(乙方): 上海 有限公司 (以下简称乙方)

法定地址:

法定代表人: 联系电话:

身份证号码: 310

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》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地产事宜,订立本合同。

## 一、出租房屋情况

### (一)房屋基本情况和用途

1、房屋建筑面积: 4974.31 平方米

2、房屋座落: 上海市浦东新区南汇新城镇港辉路 499 号 101、102、201、202、301、302、401、402

3、房屋用途: 乙方向甲方承诺,租赁该房屋作为 商业、办公 使用,并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理规定。在租赁期限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,不得擅自改变前款规定的使用用途。

4、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中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付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、交付日期和租赁期限

(一)甲方从 2016 年 07 月 18 日起将第一条确定的房屋及配套设施工出租于乙方使用至 2029 年 01 月 17 日,租赁期共计 12 年零 6 个月。租金自合同签订期限起始日起计算。甲方交付乙方房屋手续后,乙方开始该房屋的装修,该等装修须符合本合同的约定及甲方物业有关管理规定。免租期(装修期)乙方仍应承担本合同规定的其他义务,包括但不限于向甲方交纳应付之装修管理费、物业管理费及电费、水费、空调费等与该房屋有关且应由乙方承担的税、费以及其它产生的费用。

(二)租赁期满,甲方有权收回该房屋,乙方应如期返还。乙方要继续承租该房屋的,则应于租赁期届满前 3 个月,向甲方提出续租书面要求,经甲方同意且双方另订租赁合同,续租具体条款由甲乙双方另行商定;乙方不再续租,在合同期满前 1 天结清该房屋所有产生的费用交由甲方验收确认完成。

1/7



验证地址: [http://fw.scjgj.sh.gov.cn/achieve\\_outter/apply/image?pcId=2e475120207d46dabbe72650a2e76146](http://fw.scjgj.sh.gov.cn/achieve_outter/apply/image?pcId=2e475120207d46dabbe72650a2e76146)

有效时间: 2020-08-20 10:04:24

验证码: 2e475120207d46dabbe72650a2e76146

三、租金、支付方式和限期：  
 (一) 甲、乙双方约定，该房屋按以下标准执行：

时间	日期	租金/ m <sup>2</sup> / 天	递增 比例	递增 金额	年租金 (元)	三个月租金 (元)	备注
第一年	2016年7月18日-2017年9月17日	0.60	0	0	¥1,089,373.89	¥272,343.47	年付105万免租2个月
第二年	2017年9月18日-2018年11月17日				¥1,089,373.89	¥272,343.47	年付105万免租2个月
第三年	2018年11月18日-2020年1月17日	0.75	25%	0.15	¥1,361,717.36	¥340,429.34	年付135万免租2个月
第四年	2020年1月18日-2021年1月17日				¥1,361,717.36	¥340,429.34	
第五年	2021年1月18日-2022年1月17日	0.94	25%	0.19	¥1,706,685.76	¥426,671.44	
第六年	2022年1月18日-2023年1月17日				¥1,706,685.76	¥426,671.44	
第七年	2023年1月18日-2024年1月17日	1.17	25%	0.23	¥2,124,279.09	¥531,069.77	
第八年	2024年1月18日-2025年1月17日				¥2,124,279.09	¥531,069.77	
第九年	2025年1月18日-2026年1月17日	1.46	25%	0.29	¥2,650,809.80	¥662,702.45	
第十年	2026年1月18日-2027年1月17日				¥2,650,809.80	¥662,702.45	
第十一年	2027年1月18日-2028年1月17日	1.83	25%	0.37	¥3,322,590.36	¥830,647.59	
第十二年	2028年1月18日-2029年1月17日				¥3,322,590.36	¥830,647.59	
合计	12年零6个月				¥24,510,912.53		

材料证明章

2020.08.10

上海市浦东新区市场监督管理局档案室



验证地址: [http://fw.scjgj.sh.gov.cn/achieve\\_outer/apply/image?pcId=a38ac937e6d64d40b1555bb259c27dce](http://fw.scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=a38ac937e6d64d40b1555bb259c27dce)

有效时间: 2020-08-20 10:04:24

验证码: a38ac937e6d64d40b1555bb259c27dce

以上租金不开发票，如需开发票另付税金。

装修免租期：在前三年里、每年两个月，总计六个月，期间水费、电费及其他所产生的费用，由乙方按合同内容交付。

(二) 港辉路 499 号整体楼房内外全部由乙方负责，从租赁期起凡涉及房屋及墙体漏水、渗漏，消防、电梯、水电等一切设施等均由乙方负责，由甲方负责物业管理费。

(三) 房租租赁保证金(人民币) 20 万元(大写：贰拾万元整)。以上税金按当地税务局政策执行。

(四) 该房屋租金自本合同生效后在合同期内不变，在合同履行完毕后，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。

(五) 乙方支付租金、保证金的方式及缴纳期限：付三押二

1、乙方应于签订本合同之日起 当 日之内向甲方支付首期租金以及房屋租赁保证金。

2、后期租金，乙方应于上一期租金到期日之前 20 日一次性向甲方支付后三个月的租金，以此类推。

3、逾期支付的，逾期一日，则乙方需按日租金的 5 % 支付违约金。

(六) 水电等费用及其支付时间 每月 30 日前，支付方式：现金或转账。

(七) 乙方在使用该房屋时所产生的其他费用。

以上费用到期 15 天内未进行交付的，甲方有权从保证金中扣除，并收回该房屋。

四、租赁房屋的交接

(一) 甲方应于本合同生效后，于 2016 年 07 月 18 日前按照双方约定的交接程序，将本合同第一条所定的房屋及配套设施交付乙方；乙方应对甲方所交付的房屋及配套设施进行验收后，在交接单上签字，以示交接完毕。

(二) 租赁期满后不续租的，于 2029 年 01 月 17 日前乙方将所租赁的房屋经甲方验收合格后完整地交还给甲方。甲方于验收合格后 30 日之内向乙方交还保证金(无利息)。

五、房屋使用要求和维修责任

(一) 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，该房屋及其附属设施有损坏或故障，乙方应及时进行维护修理。乙方拒不维修，甲方可为维修，费用由乙方全部承担。

(二) 租赁期间，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，乙方应立即负责修复。乙方拒不维修，甲方可为维修，费用由乙方全部承担。

(三) 租赁期间，甲方可对该房屋进行检查，已排除安全隐患，甲方进行检查时应提前 3 日通知乙方。检查时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用该房屋的影响。

(四) 乙方租赁本合同第一条确定的房屋仅限于 商业、办公 之用，在租赁期间内不得擅自改变其结构和用途，同时必须遵守中华人民共和国法律、法规，维护公共设施和公共利益。乙方对租赁房屋的自然以及非自然损耗及相关设施损坏有维修和恢复或赔偿损失之义务。租赁房屋的人为损坏，由责任方负责修复或赔偿相应的经济损失。



验证地址: [http://fw.scjgj.sh.gov.cn/achieve\\_outer/apply/image?pcId=f054123c306a4897950f13ff34f0f5cd](http://fw.scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=f054123c306a4897950f13ff34f0f5cd)

有效时间: 2020-08-20 10:04:24

验证码: f054123c306a4897950f13ff34f0f5cd



六、房屋返还时的状态

(一) 除甲方同意乙方续租外, 乙方应在本合同的租期【届满之日】【届满后\_\_当\_\_日内】返还该房地产, 未经甲方同意逾期返还房屋的, 每逾期一日, 乙方应按租金的(2)倍向甲方支付该房屋占用期间使用费。如该房屋占用使用费不足以弥补甲方损失的, 乙方还应负责赔偿。

(二) 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时应已完成拆除及搬走该房屋乙方的一切装修及物品, 应恢复原状至甲方验收签字认可, 并相互结清各自应当承担的费用。乙方归还房屋时不得以任何理由要求甲方收购或补偿乙方自置的分隔、装修或任何设施。

(三) 若乙方因任何理由在定期限内拒绝或未能履行上述义务, 甲方均有权自行进入该房屋, 乙方留置于该房屋内的一切物品将被视为垃圾或废弃物, 甲方可自由将其处理, 乙方不持任何异议, 由此产生的一切损失由乙方自行承担, 乙方放弃向甲方进行任何索赔; 同时, 甲方有权没收保证金, 并要求乙方承担甲方自行完成该等房屋恢复原状、拆除、搬出和修补工作所产生之损失及费用。

七、租赁房屋所有权变更

在租赁期限内, 甲方如将租赁房屋所有权转让给第三方时, 甲方应当如实向第三方告知租赁关系, 同时提前一个月告知乙方, 甲方应保证房屋第三方继续履行原房屋租赁合同。在同等条件下乙方拥有优先购买该房屋的权利。

八、解除本合同的条件

(一) 甲、乙双方同意在租赁期限内, 有下列情形之一的, 本合同终止, 双方互不承担责任:

- 1、该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的;
- 2、该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的;
- 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;
- 4、该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的;

(二) 甲、乙双方同意, 有下列情形之一的, 甲方有权解除本合同, 在书面通知乙方后十五个工作日内, 有权提前收回该房屋并没收保证金, 同时乙方还应就甲方损失进行赔偿。如乙方未在规定时间内将房屋返还的, 按第六条的(三)条进行处理。

- 1、乙方逾期、拖欠、不支付租金等任何费用、款项超过30天的;
- 2、乙方未征得甲方书面同意将承租的房屋擅自拆改结构或改变用途的; 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的;
- 3、乙方擅自转租、分租、借让该房屋, 转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的;
- 4、如乙方威胁甲方及其他业主生命和财产安全, 影响社会治安, 拉帮结派, 恶意扰乱秩序或参与黑恶势力等违法、犯罪行为的。

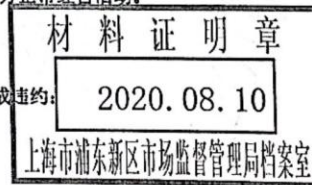
(三) 甲方有下列情形之一的, 乙方有权通知甲方解除合同, 并要求甲方赔偿经济损失:

- 1、超过本合同规定的交房时间二个月以上尚未交房的;
- 2、所提供的房屋不符合规定的条件的;
- 3、未事先通报乙方而在乙方租赁的房屋内作业, 从而影响承租方正常经营活动。

(四) 其他约定详见补充条款。

九、违约责任

(一) 除本合同文件另有规定外, 甲方有下列情况之一的, 构成违约:



验证地址: [http://fw.scjgj.sh.gov.cn/achieve\\_outer/apply/image?pcId=bf87ae3a5dc0462c8a8e6d5daalf664e](http://fw.scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=bf87ae3a5dc0462c8a8e6d5daalf664e)

有效时间: 2020-08-20 10:04:24

验证码: bf87ae3a5dc0462c8a8e6d5daalf664e

1、甲方所提供的房屋不符合《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》的规定条件的；

2、未事先通报乙方而在乙方租赁的房屋内作业，从而影响乙方正常经营；

3、依本合同的约定，应由甲方修复租赁房屋及配套设施的，甲方未及时修复，造成乙方财产损失及人身伤害的，甲方根据实际情况承担相应的赔偿；

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，甲方应按提前收回天数的租金的一（1）倍向乙方支付违约金（剩余天数超过 60 天的，最多按 60 天计算）。若违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

（二）除本合同文件另有规定外，乙方有下列情况之一的，构成违约：

1、损坏所租房屋及各类配套设施或擅自改变其建筑结构造成甲方经济损失的；

2、未按合同规定按期如数交纳租金、物业管理费及其他相关费用的；

3、违反本合同其它条款的。

4、在租赁期间，因乙方的违约经营或其它违反本合同的行为，造成甲方经济损失的，乙方应负赔偿责任。

5、租赁期间，非本合同规定的情况，在未获得甲方书面同意的，乙方擅自退租，乙方应按提前退租天数的租金的一（1）倍向甲方支付违约金（剩余天数超过 60 天的，最多按 60 天计算）。若违约金不足抵付乙方损失的，乙方还应负责赔偿。乙方中途擅自退租，甲方对于乙方缴纳的保证金有权不予退回。

十、甲方免责

在租赁期内，乙方在占用该房屋时，因任何不可抗力造成损失或损害，例如地震、风灾、水灾、战争及其它不能预见或预防，并且对其发生后果人力不能控制、抗拒、防止或避免的不可抗力事故，致使直接影响合同的履行或者不能按约定的条件履行时，令乙方造成损失和损害的，甲方不承担任何责任。

在租赁期内，由于乙方经营餐饮娱乐行为而给第三人造成损失或者被政府相关部门监管处罚的，乙方自行承担所有责任，甲方不承担任何责任。

在租赁合同期内，甲方仅提供实体房产供乙方合法、合规使用，涉及其他手续均由乙方自行办理，与甲方无关。

十一、合同的生效、变更、续期和终止

（一）本合同由双方法定代表人或授权代表签字盖章后生效。

（二）本合同生效后，国家或上海市修改本合同所依据的法律、法规及规定或颁布新的法律、法规及规定对本合同有追溯力的，双方应及时修订合同，以确保双方的合法权益不受损害。

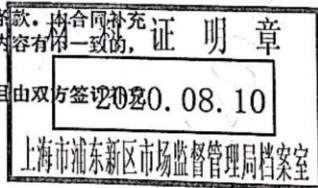
（三）乙方在租赁期满时，对租赁房屋有优先承租权。乙方如希望在租赁期满后续租的，应在租赁期满前 3 个月向甲方提出书面续租申请，超过上述期限，甲方有权更换承租人。甲乙双方可参照本合同规定的宗旨，订立新的房屋租赁合同。

（四）在租赁期内，一方由于特殊原因需要变更或终止合同，必须提前 2 个月书面通知另一方，并在征得另一方同意后，方可变更或终止合同。一方给对方造成损失的应予赔偿，依法免除责任的除外。

十二、争议解决方式

（一）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。如补充条款与本合同的内容有不一致的，以补充条款为准。

（二）甲、乙双方如需对本合同作任何修改，必须以书面形式且由双方签字。



验证地址: [http://fw.scjgj.sh.gov.cn/achieve\\_outer/apply/image?pcId=4628e12ee2654525a210d313977a5235](http://fw.scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=4628e12ee2654525a210d313977a5235)

有效时间: 2020-08-20 10:04:24

验证码: 4628e12ee2654525a210d313977a5235

合同方能生效。

(三) 甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，由双方协商解决；协商不成的，任何一方均可依法向上海浦东新区人民法院起诉。

十三、附则

(一) 本合同连同附件（正本）一式五份，均具有同等效力。

(二) 甲、乙双方的联系地址、电话、联系人如有变化，应及时通知对方。

甲 方

授权代表

法定代表人

联系地址：港辉路 509 号

联系电话：021-

邮政编码：

签约日期：2016 年 7 月 8 日

签约地：港辉路 509 号 305 室

乙 方

授权代表

法定代表人

联系地址：港辉

联系电话：

邮政编码：

签约日期：2016 年 7 月 8 日

签约地：港辉路 509 号 305 室

材料证明章

2020.08.10

上海市浦东新区市场监督管理局档案室



验证地址：[http://fw.scjgj.sh.gov.cn/achieve\\_outer/apply/image?pcId=d743e8bdcf864f508b38014313383027](http://fw.scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=d743e8bdcf864f508b38014313383027)

有效时间：2020-08-20 10:04:24

验证码：d743e8bdcf864f508b38014313383027

补充条款

(粘贴处)

上海市民生律师事务所  
 2020-08-10 02:00:00  
 2020年08月25日 第27号  
 上海市民生律师事务所  
 2020-08-10 02:00:00

7/7



验证地址: [http://fw.scjgj.sh.gov.cn/achieve\\_outer/apply/image?pcId=dc56c4fcab02434e8754abae0bf8022f](http://fw.scjgj.sh.gov.cn/achieve_outer/apply/image?pcId=dc56c4fcab02434e8754abae0bf8022f)

有效时间: 2020-08-20 10:04:24

验证码: dc56c4fcab02434e8754abae0bf8022f