

## 房屋租赁合同

出租方：\_\_\_\_\_有限公司（以下简称“甲方”）

承租方：\_\_\_\_\_有限公司（以下简称“乙方”）

根据中华人民共和国法律、法规和上海市的有关规定，本着平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经协商一致，就乙方租赁甲方可依法出租的房屋事宜，订立本合同。

### 第一条 出租房屋情况

1、甲方出租给乙方的房屋坐落于上海市闵行区景联路439号1、2、3、4、5、6、7幢房屋，总建筑面积约为70915平方米（以下简称“基地物业”）。

2、基地物业为钢混结构，所有权证明为上海市房地产权证，产权证号：沪房地闵字（2010）第004788号。

3、基地物业不存在可能影响房屋租赁及使用的任何权利限制。如租赁期间基地物业权利人需抵押基地物业或设置其他权利限制的，甲方应当书面告知乙方，但基地物业抵押的设定不得影响本合同的履行。

### 第二条 房屋用途

乙方向甲方租赁的基地物业主要用于建设创业苗圃、科技孵化器、企业加速器等企业服务、相关业务以及转租经营，乙方应遵守国家、上海市、闵行区及梅陇镇有关房屋使用和物业管理的相关规定，未征得甲方书面同意，不得擅自改变上述约定的使用用途。

### 第三条 房屋交付与租赁期限

租赁期限自2012年5月1日起至2022年4月30日；具体交付日期以双方交接房屋时签署的房屋交接单为准。

### 第四条 租金、支付方式和期限

1、月租金计算方式：（日租金×出租建筑面积×365）/12

2、每期租金标准如下：（自每期实际交付之日起）



甲乙双方根据市场情况共同确定基地物业前三年的基准租金，自第四年起每三年可递增一次，具体根据届时的市场行情，但每次递增幅度不得超过上年度租赁基价的 10%。双方同意第一年至第三年平均租金为人民币 1.4 元/平方米/天。

3、甲方同意基地物业的基准租金及物业管理费标准不高于周边同类档次楼盘价格，项目公司发现高于上述价格或不被市场普遍接受的，甲方同意根据市场价格作同比下调。

4、甲方承诺项目公司根据实际情况最多可给予租户 3-6 个月的免租期（含装修免租期，如市场情况不好，双方另行协商），免租期内租户仍需支付物业管理费及自用水电费等相关费用。

5、甲方与乙方每月 10 日前核对上月出租情况及费用情况，每月 15 日结算费用，即乙方向甲方支付上月租户已支付的租金。

#### 第五条 交付标准

鉴于政府对创业苗圃、孵化器入驻企业租赁面积的相关要求，孵化企业的租赁面积应在 200 平方米以下，且需要适当的装修配套条件。因此，甲方同意将大面积办公房分隔为适合孵化企业和孵化器建设运营需求办公房，同时提高交房标准，增加必要的装修配置和设施设备，以达到孵化器的运营要求。

#### 第六条 物业管理费用及其它费用

物业管理公司直接与入驻企业签订物业管理合同，自行向实际入驻企业收取物业管理费、水电费等费用，乙方不承担也无需向甲方或者物业公司支付该等费用。

#### 第七条 免租期

甲方每期给予实际租户的免租期最多为 6 个月。乙方可以根据企业情况和招商情况自由调节、自行安排。超出 6 个月的，需经甲方书面同意。

#### 第八条 房屋使用要求和维修责任

租赁期间，基地物业及其附属设施因甲方原因损坏或发生故障的，甲方或物业管理公司应及时维修；正常情况下应在 24 小时内进行维修，逾期未能完成的，

乙方可请第三方进行维修，由此产生的费用由甲方承担，但乙方应提供有效支付凭证。因乙方原因损坏或发生故障的，其他维修费用应由乙方承担。

#### 第九条 甲方同意乙方转租的相关约定

甲方同意乙方对外转租基地物业，乙方与租户签订的租赁合同的相关规定，不得超越本合同所规定的内容，在此前提下乙方可以根据租户情况而作自由调整，转租价格与盈亏由乙方自主决定与享受。

#### 合同解除、终止及违约责任

1、出现下列情形之一的，甲方有权解除合同并要求乙方赔偿损失：

- (1) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途的；
- (2) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏无法修复及使用的；
- (3) 乙方引进的孵化器企业达不到环保要求的或严重违反园区管理规定，甲方可以按租赁合同规定解除该租户合同。

2、出现下列情形之一的，乙方有权解除合同并要求甲方赔偿损失：

- (1) 租赁房屋权属争议或建筑结构损坏而不及时修复，致使乙方或承租人无法进行经营活动的；
- (2) 租赁房屋的配套设施设备存在质量问题，经维修仍不能正常使用的；
- (3) 甲方不履行本合同约定的其他义务，在乙方提出要求后仍未改正的。

3、除本合同规定外，未经协商一致，任何一方不得提前解除本合同，否则违约方应按提前终止合同，合同未履行天数之租金总金额的双倍向对方支付违约金，支付的违约金不足抵付对方损失的还应另行赔偿。任何一方违反本合同其他任一条款致使合同无法正常履行的，视为违约，违约方须向另一方赔偿相当于二个月租金的违约金，违约金不足抵付对方损失的还应另行赔偿。

4、出现下列情形之一的，本合同自行终止：

- (1) 基地物业占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (2) 基地物业因社会公共利益被依法征用的；
- (3) 基地物业因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- (4) 基地物业毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- (5) 因不可抗力原因至使本合同无法履行的。

以上基地物业被提前收回土地使用权、征用或拆迁等，甲方取得相关补偿后，乙方有权从甲方处获取基于本合同正常履行应得的剩余期间的预期利益。

5、无论何种原因致使本合同解除或终止的，甲乙双方同意仍按双方签订的委托协议履行。

#### 十条 其它事宜

1、因国家和地方政府对孵化器以及孵化企业的扶持政策发生改变，而影响乙方以及相关企业正常经营，造成乙方无法履行本合同的，甲方同意按乙方要求终止本合同，双方互不承担违约责任。

2、租金、服务费等结算与支付均按本合同及委托合同和补充协议规定执行。政府对孵化器和孵化企业扶持所产生的所有收益以及孵化器向孵化企业提供的服务收益均由乙方自行安排和享受。

3、合同期内，如甲方将基地物业转让、抵押予第三方时，应提前90日书面通知乙方，乙方享有优先购买权。如乙方书面表示放弃优先购买权的，甲方应保证该第三方完继承本协议项下甲方的一切权利义务，保证乙方在本合同项下的一切权利行使不受影响，否则视为甲方违约，甲方应赔偿乙方的一切损失。

4、由于不可抗力致使本合同不能按时履行时，遇有不可抗力的一方，应立即通知另一方，并应在十五天内提供不可抗力详情及合同不能履行，或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由及有效证明文件。双方可按不可抗力对履行合同的的影响程度，协商决定是否解除合同，或者部分免除履行合同，或者延期履行合同。

5、为了确保乙方与租户的房屋租赁等工作的正常开展，甲乙双方各自指派专人负责与租户进行对接，处理房屋交接，物业协调、费用收付、租户需求等相关的事宜。

6、甲方或甲乙双方委托的物业管理公司必须向乙方和租户提供优质服务，并接受乙方的监督。

7、甲乙双方对本合同内容均负有保密义务，任何一方不得擅自向第三方提供或透露本合同的相关内容和信息，但向各自的律师等咨询机构披露及为项目申报目的向有关政府部门披露除外。

8、本合同是在委托合同及补充协议的基础上形成的租赁条款内容，本合同未尽之事，由双方协商形成新的书面补充约定。本合同与委托合同、补充协议互为补充，本合同未及而委托合同、补充协议有规定的，按委托协议、补充协议的规定执行。甲乙双方对本合同内容的变更及补充需附乙方对变更或补充内容一致表决同意的股东会决议方能生效。

9、双方因履行本协议所产生的争议，应首先友好协商解决，协商不成的，双方同意将争议提交闵行区人民法院通过诉讼程序解决。

10、本合同自甲乙双方签字盖章之日起生效。本合同一式四份，双方各执二份。

相关附件以及补充协议都具有同等法律效力。

(以下无正文)

各方签署：

甲方：

法人代表：

电话：

地址：



甲方：

法人代表：

电话：

地址：



日期：2012年3月16日

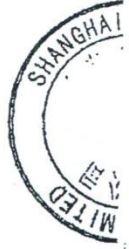
## 物业租赁关系承继协议

甲方： [REDACTED] 有限公司  
乙方： [REDACTED] 有限公司  
丙方： [REDACTED] 有限公司

甲、乙、丙三方经友好协商，就上海市闵行区景联路 439 号工业厂房租赁承继事宜达成以下协议：

[REDACTED] 有限公司与 [REDACTED] 有限公司于 2011 年 7 月 1 日签订《[REDACTED] 产业园投资合作协议》及 [REDACTED] 公司于 2012 年 3 月 11 日与 [REDACTED] 有限公司、 [REDACTED] 有限公司等有关各方签订的《协议书》，及 [REDACTED] 将持有位于景联路 439 号的物业与 [REDACTED] 有限公司确定的租赁关系，因故， [REDACTED] 有限公司运营管  
理于 2014 年 12 月 31 日中止，自 2015 年 1 月 1 日起 [REDACTED] 有限公司与各租户的租赁合同之权利义务由 [REDACTED] 公司承继，同时 [REDACTED] 有限公司与 [REDACTED] 有限公司的物业承租关系及运营管理相关协议的权利义务由 [REDACTED] 服务公司承继。

本协议壹式叁份，甲、乙、丙三方各执壹份，经三方签字盖章后生效，每份具有同等法律效力。



(以下无正文，为签字页)

甲方：[REDACTED] 有限公司

盖章 (签字)



日期：2014年12月20日

乙方：[REDACTED] 有限公司

盖章



日期：2014年12月20日

丙方：[REDACTED] 有限公司

盖章 (签字)



日期：2014年12月20日

