

上海 [REDACTED] 有限公司

上海 [REDACTED] 有限公司

之

# 房屋租赁合同

本合同由以下双方于 2014 年 12 月在上海黄浦区订立，合同编号为： [REDACTED]

## 房屋租赁合同

甲方（转租方）：上海千寻信息技术有限公司

乙方（转租方）：上海千寻信息技术有限公司

甲方（转租方）：上海千寻信息技术有限公司

乙方（转租方）：上海千寻信息技术有限公司

甲乙双方根据《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国房地产管理法》的相关规定，在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方有权转租之相关房产用于办公经营事宜达成如下协议，以资共同遵守：

### 第一条 租赁房产概况

1.1 甲方同意按照本合同约定的条件和条件将本合同第 1.2 条约定的租赁房产出租给乙方使用，甲方保证可以提供相关资料以证明甲方是租赁房产的所有权人，拥有对该租赁房产绝对的财产及使用权，绝对有权按本合同规定将租赁房产出租给乙方。乙方承租房产按照本合同约定的条件和条件遵守相关物业管理规定，正常使用该房产，并承诺已对该房产的权属、该房产的结构、现状用途进行了充分的了解。

1.2 租赁房产（以下简称“该房产”）位于上海市黄浦区成都北路 116 弄 49 号，其建筑面积为 5800 平方米（含公共分摊面积），经甲、乙双方现场核实，并就该房产的具体位置、使用范围以附件一房产平面图和技术图纸予以确认。合同生效后双方对该租赁房产的面积如有异议不影响已约定的租金，即本合同约定的租金不变。该房产的房地产权证号为沪房地黄字（2010）第 000705 号。

### 1.3 房地产权利情况

甲方作为该房产的其他权利人与乙方建立租赁关系；在签订本合同之前，甲方已经告知乙方该房产已设定抵押，同时保证此抵押不影响双方签订的租赁合同及不影响乙方正常营业。如若因甲方抵押房产行为而引发的问题（包括但不限于拖欠银行欠款、被法院查封房产等），其责任与乙方无关，如若导致乙方有违约甚至无法经营，则甲方还需承担乙方因此经营所得的所有经济损失。

## 第二条 租赁期限和交付期限

- 2.1 本合同项下房产的租赁时间为10年，即自2014年12月26日起至2024年12月25日。
- 2.2 甲方应于2014年12月25日前将该房产现状交付给乙方。如甲乙双方协商一致在乙方开业前在约定期限内完工，包括中央空调、配电房、电梯、消防系统、水系统、煤气系统、绿化等设施和设备，以及消防、水、电气等验收合格，(交接清单作为合同附件)甲方确保上述设备均正常使用，否则甲方应在交付日对上述设备现状验收合格后交付，甲方保证遗留问题由甲方负责解决，若因此造成乙方损失由甲方按损失金额或延迟日期。

## 第三条 免租期

- 3.1 为了支持乙方的经营，甲方同意：依照上述第二条约定，自2014年12月26日起后的3个月将该段期间作为免租期，由乙方进行装修、设备安装调试和其他营业准备工作。
- 3.2 乙方自2015年3月24日起，按照本合同第三条约定的标准支付租金。
- 3.3 若因可归责于甲方的原因造成双方未能在上述约定的期限内办理交付事宜的，则免租期和相应的起租日均得以顺延。

## 第四条 续租

- 4.1 如本合同期限届满后，乙方欲继续租赁该房产，则乙方应在本合同约定的租赁期限届满三个月前以书面形式向甲方表明续租意向；经双方协商一致，可订立新的《房屋租赁合同》。甲方保证乙方享有该房屋的优先租赁权。
- 4.2 若双方未能在本合同期限届满前订立新的《房屋租赁合同》，则乙方应在租赁合同到期时将该房产交还甲方；甲方验收房产后将保证金除用以抵充本合同项下乙方承租的费用及违约金外，剩余部分于七日内无息归还给乙方。

## 第五条 租金

- 5.1 本合同租金不包含乙方使用该房产过程中产生的水、电、煤气、等其他费用；
- 5.2 租金
- 5.2.1 甲乙双方约定年租金为(人民币)900万元(大写:玖佰万元)，合同期内每3年合同房租增幅为8%，即自2014年12月26日至2017年12月25日期间，月租金¥75万元(大写:柒拾伍万元整)；2017年12月26日至2020年12月25

(日期)月租金为81万元(大写:捌拾壹万元整)；2020年12月26日至2023年12月25日期间，月租金为87.48万元(大写:捌拾柒万肆仟捌佰肆拾捌元)；2023年12月26日至2024年12月25日期间，月租金为94.876万元(大写:玖拾肆万捌仟柒佰陆拾元)。

## 5.3 租金支付方式

- 5.3.1 该房屋的付款方式为：按三付一，在合同签订2014年12月26日当日，5个工作日内乙方应支付相当于一个月租金的预租保证金；3个月后再支付相当于一个月租金的预租保证金，2015年5月10日前付清首月租金(共计为：人民币330000.00元，大写人民币叁拾万元整)；甲方收到该款项时应向乙方开具收据凭证。
- 5.3.2 乙方应将租金付至甲方指定的银行账户；甲方在收取租金后5个工作日内应向乙方开具发票。

## 第六条 履约保证金

- 6.1 租赁期满后，如乙方续租，则该保证金继续作为下一期物业租赁的保证金；如乙方不再续租，则甲方应在乙方退还该租赁房屋、并结清所有费用、迁出该房屋之日起7(柒)日内无息退还全部保证金于乙方。

## 第七条 税收及其他费用

- 7.1 在本合同项下之租赁期间，因本合同租赁事宜而产生的相关税费由甲、乙双方按照国家相关规定各自承担。
- 7.2 物业管理费
- 7.2.1 该房产的物业管理费由乙方或者甲方受源物业管理公司管理收费，双方协商一致后签订物业管理合同。
- 7.3 水费、电费、煤气费
- 7.3.1 在租赁期间，乙方全面负责该房产内的水、电、煤气的使用和收费，并负责按时向相关部门交纳水、电、煤气和卫生清洁费等有关费用，否则由此造成的停水、停电、停煤气等后果，均由乙方自负。

## 第八条 租赁用途

- 8.1 甲方承诺：乙方租赁的物业已收到上海市创业园区管理部门(黄浦区商务委员会)认可和批复(黄商委委【2009】54号文件作为合同附件)，乙方可用于上海市创

意园区认为之合理经营范围内的用途，包括办公或作为零售店使用，及部  
分餐饮娱乐经营。

8.2 甲方同意乙方可将该房屋全部、部分转租给第三方，转租所产生的任何后果均由  
乙方自行承担。未经甲方同意，乙方不得改变租赁房屋双方的约定用途。乙方保证合法  
经营，如利用该房产进行任何违法活动，乙方负全部责任。

### 第九条 装修

- 9.1 在租赁期间，乙方在不改变该房产主体结构和使用功能的前提下，可根据实际  
经营需要，报经有关部门审批后，方可对该房产进行装修与改造，费用由乙  
方自行承担。
- 9.2 为了便于乙方装修方案，在本合同订立之前，必须向乙方提供该房产所属物业的  
供电、供水、排烟、排水以及其他公共系统的使用情况和使用资料，甲方的前述  
活动应符合国家相关质量标准和消防管理的规定，已取得相关部门的审批手续和  
验收合格手续，并作为合同附件。
- 9.3 乙方对该租赁房产内部的装修、改造以及特定设备的安装，不得影响该房产原有  
的消防、供电、供水等设施的正常运行。
- 9.4 在本合同履行期间或乙方违约导致本合同提前解除的，乙方的装修，除可移动的  
实物外，可以拆除隔断、装修等，恢复原状后交给甲方。
- 9.5 乙方装修期间，不得影响相邻经营者的正常经营活动，并应从甲方现场人员的  
经营管理。
- 9.6 乙方装修需报相关部门审批的相关手续（包括但不限于消防、施工许可、卫生、  
环保等），由乙方自行申报。
- 9.7 甲方装修现状及未完工部分需提供相关部门审批的相关手续（包括但不限于消防、  
施工许可、卫生、环保等），并作为合同附件，保证遗留问题是甲方负责解决，  
如因此造成乙方损失由甲方负责赔偿。
- 9.8 若甲方于本合同履行期间对该房产进行整体装修或改建工程的，乙方应以体谅  
及配合；如施工期间严重影响乙方经营的，双方可协商减免租金。
- 9.9 本合同履行期内乙方应合理使用该房屋，并保证承租期内该房屋的安全。

### 第十条 工商登记与开业

- 10.1 乙方应在该房产采用工商认可的注册方式进行经营，甲方应协助乙方在本址  
可以在工商管理部门注册登记，确保该房产可按照办公及商业经营所需的注册条  
件。
- 10.2 关于乙方经营所需之外可证照的申请，概由乙方自行负责，甲方应给予一切必要  
协助和配合。
- 10.3 乙方应当在办理上述工商登记手续后将其营业执照、许可证等文件的复印件  
出示并提供复印件留于甲方备案，乙方亦应当于前述证照的真实性和合法性  
提供担保。

### 第十一条 广告宣传

- 11.1 乙方利用该房产（包含外立面）单独或与第三方合作进行广告宣传应经甲方  
甲方后配合乙方工作，相关广告宣传费用及收益由甲乙双方另行协商分配比例。

### 第十二条 维修保养

- 12.1 甲方应对该房产建筑物房屋的主体结构（~~房屋~~）包括但不限于房屋倒塌、  
倾斜、开裂）负责维修、保养，以保证该房产以及设备的安全和正常使用。对于  
房产的定期维修保养，甲方应当提前3（三）日通知乙方，并尽可能在乙方认为  
合适的时间安排进行，以尽量减少对于乙方正常经营的影响或干扰。在乙方向甲  
方提出维修请求后，共同协商确定维修方案和时间。若甲方未在乙方要求的期限  
内提供维修请求并修复，乙方可将维修方案及相关费用报甲方，在得到甲方同意  
后，乙方可自行或另雇第三方维修，维修费用由甲方承担。
- 12.2 乙方应在使用过程中保持该房产以及设施处于良好、清洁的状态。若乙方使用不  
当或人为因素造成该房产建筑物受损、维修费用均由乙方自行承担，并经甲  
方或第三方验收合格，所有费用均由乙方自理。关于该房产的乙方自行设置的设  
施的维修保养之责，由乙方自行承担。

### 第十三条 甲方承诺

- 13.1 甲方保证其具有合法转租该房产的权利。
- 13.2 甲方保证该房产在本合同签订前除了第“1.3”条已经声明存在的担保物权之外，  
并不附有其他担保物权，保证不存在未向乙方披露的与该项目有关的任何合同性  
文件或其他债权债务，也未被法院或者其他政府部门、机构采取查封、扣押等强  
制措施，不存在任何违反税收、工商管理法律、法规而需承担或可能承担法律

交付的情形:甲方交付房屋应符合国家、省、市、县有关标准,且符合国家强制性标准,乙方在交付前应当对房屋进行验收,验收合格后方可接收,乙方在接收后应当对房屋进行验收,验收合格后方可接收,乙方在接收后应当对房屋进行验收,验收合格后方可接收。

13.3 甲方将该房屋的地基、承重、给排水、供电设施等按甲方承诺标准交付给乙方,乙方在接收后应当对房屋进行验收,验收合格后方可接收,乙方在接收后应当对房屋进行验收,验收合格后方可接收。

甲方为乙方提供用于该房屋的硬件设备和附属设施如下:

- 1、信息点及电源:甲方信息点(电话、网络布线及节点),电源入户位置,信息点留信息接口,电话、网络的申请、安装等事项均由乙方自行负责并承担相应费用;
- 2、供水: 最大用电量 630KW;
- 3、消防: 房屋整体消防系统符合国家有关规定并通过对数;
- 4、车位: 本租期内甲方协助乙方安装固定车位给乙方使用;
- 5、供水: 市政直供和变频增压供水;
- 6、排水: 优质排水排污处理系统;
- 7、电梯: 运营正常有合格证;
- 8、空调: 根据乙方要求甲方负责安装到位,费用由甲方自理;
- 9、煤气: 正常使用有合格证;

13.4 租赁期间,甲方应对该房产内设备、物品等财产以及火灾等投保相关险种,投保金额应为设备、物品的重置价格,保险事故发生后,由甲方处理保险理赔事宜,但保险的赔付金都应当首先用于该房产以及相关附属设施的修复。

13.5 在本合同履行期间,发生的环保、消防、环保等问题,甲方均应遵守国家环保和消防等有关规定并已经认真办理有关审批手续,否则,发生的相关法律责任由甲方自行承担,如影响乙方正常经营的按乙方经营损失予以赔偿。

13.6 甲方根据该房屋配备经营场所必需的消防灭火器。

#### 第十四条 乙方承诺

14.1 乙方承诺按本合同的约定及时、足期向甲方缴纳各种费用(包括但不限于租金、水电费、履约保证金等)

14.2 在租赁合同期限内,乙方在经营过程中,非甲方房屋质量问题出现人身伤亡事故,由乙方自行负责,与甲方无关。

14.3 乙方餐饮经营,在不影响他人正常通行及清洁卫生的情况下,可在租赁房屋地之其他区域设置可出租人茶座的设施。

14.4 非甲方原因造成停水、停电的,乙方不得向甲方追究损失。

14.5 在本合同履行期间,如乙方承诺本合同约定租赁房屋地址用途发生新的法人主体,则新法人应在营业执照签发之日起五个工作日内在本合同上加盖公章对新法人主体变更进行确认,即新的法人主体承担本合同乙方所有权利义务。

#### 第十五条 合同的提前终止

15.1 甲、乙双方一致确认:甲、乙双方同意在租赁期内,有下列情形之一的,本合同即告终止,相关租金和其他费用按实结算,双方互不承担违约责任,且共同享有相关部门予以的赔偿金:

- 15.1.1 该房产占用范围内的土地使用权依法提前收回的;
- 15.1.2 该房产因社会公共利益被依法征用的;
- 15.1.3 该房产因城市规划建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的;
- 15.1.4 因不可抗力造成本合同事实上无法履行的;
- 15.1.5 甲、乙双方协商一致的。

15.2 乙方擅自终止合同

- 15.2.1 甲方未按时交付房屋,经乙方催告后 15 日内仍未交付的;
- 15.2.2 甲方交付的房屋不符合合同约定,乙方应于交付房产后十日内提出,否则视为符合乙方使用要求及租赁目的。

乙方依据上述情形提前终止本合同的,应当提前 15 (十五) 日书面通知甲方。

15.3 有下列情形之一,甲方有权提前终止合同

- 15.3.1 乙方未经得甲方书面同意改变房屋主体结构,用途的;
- 15.3.2 乙方逾期不支付租金累计期限超过 2 个月的;
- 15.4 符合 15.2、15.3 情形终止合同的,违反合同的一方,应向另一方按月租金的 3 倍支付违约金;给另一方造成损失的,支付的违约金不足抵付一方损失的,还应赔偿造成的损失及违约金的差额部分。
- 15.5 无论本合同以上任何情形由谁提前终止,乙方均应在合同提前终止后 15 (十五) 日内或者合同期限届满的当日退还该房产。

## 第十六条 违约责任

### 16.1 甲方违约责任

- 16.1.1 在租赁期间：非因本合同约定的情况，甲方擅自解除本合同，提前收回该房产的，甲方应按原约定的保证金标准向乙方支付违约金。若支付的违约金不足以补偿乙方损失的，甲方还应负责赔偿。
- 16.1.2 关于甲方发生违反本合同约定的情形所承担的违约责任，按本合同其他条款的约定处理。
- 16.1.3 对于甲方在经营过程中自身的违法、侵权行为对乙方造成的任何损害、财产损失或者乙方员工的人身造成的损害，甲方应予以全额赔偿。
- 16.1.4 若甲方严重违反本合同项下的相关约定或甲方已告知乙方该房产出租前已设定抵押，现被处分的，及甲方在签订合同前另有隐瞒严重影响乙方正常营业经营事项，经乙方书面要求整改后在 15 日内仍不予以纠正的，则乙方应当及时搬离并交回房产，相关租金按实减免，甲方还应赔偿乙方的实际损失。
- 16.1.5 如甲方原因造成乙方无法取得工商税务注册登记资格，乙方可单方解除合同。

### 16.2 乙方违约责任

- 16.2.1 在租赁期间，非因本合同约定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按原约定的保证金标准向甲方支付违约金。
- 16.2.2 关于乙方发生违反本合同约定的情形所承担的违约责任，按本合同其他条款的约定处理。
- 16.2.3 对于乙方在经营过程中自身的违法、侵权行为对甲方造成的任何损害、财产损失或者甲方员工的人身造成的损害，乙方应予以全额赔偿。
- 16.2.4 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同期满当日迁还该房屋，未经甲方同意逾期迁还房屋的，每逾期一日，乙方应按日租金的 1.5 倍向甲方支付该房屋占用期间的使用费。
- 16.2.5 如乙方未按 5.3 条约定期限于每月 15 日前向甲方支付租金，逾期支付的，每逾期一日，则乙方需按日租金的千分之三向甲方支付违约金。

## 第十七条 法律适用及纠纷解决

- 17.1 本合同的有效性、解释和履行适用中华人民共和国法律。

- 17.2 因本合同引起的或与本合同有关的争议、诉讼、仲裁要求或提起诉讼、仲裁，或对此类争议进行调解，各方应首先努力通过友好协商予以解决。协商不成，自该争议发生之日起的 30（三十）日内不能协商达成解决方案，各方应就争议提交甲方所在地本合同履行地人民法院提起诉讼解决。在诉讼期间，各方应继续履行无争议的合同部分。

## 第十八条 其他约定

- 18.1 本合同替代因本合同各方就相关事宜达成的任何书面或口头协议。本合同或其任何附件可以修正或修改，但是必须以书面形式进行且指明本合同或其相关的附件，且由各方正式授权的授权代表签字才有效。
- 18.2 由于现行法律或法规的规定使得本合同或其附件的某一条款变得无效，但对本合同的履行并无实质性影响时，该无效并不免除任何一方在本合同及其附件其它条款项下的义务，也不剥夺任何一方依此其它条款所享有的权益。
- 18.3 乙方享有与甲方相同引致的客户同等优惠政策。

## 第十九条 通知条款

- 19.1 甲、乙双方一致确认：

- 19.1.1 在本合同履行期间，双方文件往来均应以上述联系方式传达，一方在或书面通知后如未获得对方的及时回复，则以邮件投邮之日起第 7（七）日（以邮票凭证为准）视为送达。
- 19.1.2 上述授权代表具有在合同履行过程中签收相关文件的权力，但无权对本合同、相关文件以及履行中的相关事宜作出任何修改、确认和变更。
- 19.1.3 上述联系方式（包括地址、号码、授权代表）如有任何变更，变更的一方应当即以书面形式通知另一方；未通知的，视为未变更。

## 第二十条 完整协议

- 20.1 本合同各款的标题仅为便于阅读，不具有法律效力；
- 20.2 本合同之附件亦作为本合同之不可分割的一部分。
- 20.3 甲、乙双方可就该房产的使用细则以及其他事项订立补充协议；补充协议亦作为本合同之不可分割的一部分。
- 20.4 若在本协议和其他补充协议的规定间出现不同、偏差或不一致，且在各个协议条款中并无其他约定时，应按各书面文件订立的时间顺序来确定其效力。

第二十一条 生效

本合同经双方签字盖章且符合下列条件后生效。

一、本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

二、本合同一式两份，甲乙双方各执一份，每份均具有同等法律效力。

【本页以下无正文】

甲方：[Redacted]

保证人：

日期：

乙方：[Redacted]

保证人：

日期：

附：

以下为本合同约定的付款账号：

上海 [Redacted] 有限公司

账号：

附件：

1. 房产证及建筑物红线图纸
2. 政府相关部门同意本项目成为创意园区的指导意见
3. 项目大修工程报建验收合格资料
4. 消防报批及验收合格报告
5. 项目持有公司营业执照复印件
6. 水、电、煤气、电梯、空调合燃等所有交接资料清单