

合同编号：202403200100103286940002

房屋租赁合同

出租方(甲方)：上海实业发展有限公司

地址：上海市浦东新区

承租方(乙方)：中国银行股份有限公司上海市张江科技支行

地址：上海市浦东新区



特别告知

- 一、本合同系根据我国有关法律拟定，供租赁双方在进行市场化租赁活动时选择适用。
- 二、本合同签订前，双方当事人应相互校验有关身份证明。
- 三、本合同签订前，出租人应向承租人出具该租赁房屋的房地产权证或其他权属证明。
- 四、本合同未尽事宜可由租赁双方协商一致后，订立补充条款予以明确。
- 五、在签订本合同后，建议及时到房地产交易中心或其他有权机关办理登记备案。
- 六、合同生效后，双方应当恪守合同约定并严格执行。



房屋租赁合同

出租方(甲方): 上海 实业发展有限公司

承租方(乙方): 中国 银行股份有限公司上海市张江科技支行

根据国家有关法律规定,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

- 产证编号: 沪房地浦字(2009)第066693号
- 权利人: 上海 实业发展有限公司
- 房屋座落: 上海市浦东新区龙东大道5385号
- 建筑面积: 480平方米

(二) 甲方保证有权出租该房屋,并作为该房屋的房地产权人(房地产权人/代管人/具体填写系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,甲方已告诉乙方该房屋已设定抵押(已设定抵押/未设定抵押)。

(三) 该房屋的平面图详见附件一,公用或合用部位的使用范围、条件和要求,由甲、乙双方在本合同附件二中加以列明。

(四) 该房屋交付乙方之前的装修现状,由甲、乙双方在本合同附件三中加以列明。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。但是,乙方返还房屋时仅保证返还租赁期间合理使用后的租赁房屋,并且不对租赁房屋因不可抗力导致的毁损和灭失负责。

二、租赁用途

(一) 乙方向甲方承诺,租赁该房屋作为银行经营之用。

(二) 乙方不保证租赁房屋经甲方同意转租后,第三人继续将该房屋用作银行经营之用。



三、交付日期和租赁期限

(一) 甲乙双方约定, 甲方于 / 年 / 月 / 日 前向乙方交付该房屋。租赁期自 2024 年 7 月 16 日 起至 2026 年 7 月 15 日 止。其中, 装修免租期为该租赁期的前 / 个月。

(二) 乙方在租赁期届满后需要继续承租该房屋的, 应于租赁期届满前一个月, 向甲方提出关于续租的书面要求, 双方另行签署相关协议。乙方在同等条件下有权优先继续承租原租赁房屋。

四、租金、支付方式和期限

(一) 甲、乙双方一致同意按照以下第 / 种 方式计算租金:

1、该房屋每日每平方米建筑面积租金(已含税)为(人民币) / 元, 每月租金(已含税)定为(人民币) / 元 (大写: / 元), 租赁期内租金价格不变;

2、租赁期内, 租金价格(已含税)按照如下确定:

2024 年 7 月 16 日至 2025 年 7 月 15 日, 全年租金 70.2715 万元
(大写: 人民币柒拾万零贰仟柒佰壹拾伍元整);

2025 年 7 月 16 日至 2026 年 7 月 15 日, 全年租金 70.2715 万元
(大写: 人民币柒拾万零贰仟柒佰壹拾伍元整) (二) 租金每季 (月/季) 一付, 由乙方于 每季第贰个月叁拾日 (每月 X 日/每季第 X 个月 X 日) 之前凭甲方提交的相应发票向甲方支付租金。

(三) 甲方指定收取租金账户信息:

户 名: 上海 [] 实业发展有限公司;

账 号: 1001 [] 439;

开户行: [] 龙东大道支行。

(三) 增值税特别约定

1、合同所涉价款均为含税价格。每次付款前, 甲方开具或提供的增值税发票价税合计金额应与乙方实际支付的价税合计款项相一致。

2、甲方为增值税一般纳税人, 承诺向乙方开具合格增值税专用发票。甲方为小规模纳税人的, 承诺向乙方开具或提供由税务机关代开的合格增值税专用发票。

3、甲方应在接到乙方开票要求后 15 日内开具或提供增值税发票并送达乙方, 乙方签收发票日期为发票送达日期。



4、若增值税发票不合格，甲方应在接到乙方通知后 30 日内重新开具或提供合格的增值税发票并送达乙方，甲方自行承担全部费用。如甲方不能提供或拒不提供的，乙方有权拒绝付款且不承担任何责任，甲方的各项合同义务仍应按合同约定履行。

5、若甲方提供的增值税发票不合格导致未能通过税务部门认证，或虽通过税务部门认证，但因发票税率低于合同标的应征税率致使乙方减少抵扣或被税务机关以“失控发票”等事由追缴税款的，乙方有权解除合同，并要求甲方支付未通过认证的发票中载明的税款金额或者合同价款 10%（二者中高者）作为违约金，并赔偿乙方全部经济损失。

6、甲方提供的增值税发票不合格包括但不限于以下情况：开具发票种类错误，开具发票税率与合同标的应征税率不符，发票上的信息错误，因甲方或税务机关开具错误等原因造成发票认证失败等。

7、甲方开具或提供的增值税发票在送达乙方前或送达后如发生丢失、灭失或被盜，甲方均应按税法规定向乙方提供加盖甲方发票专用章的有关丢失发票的记账联复印件，积极协助乙方办理有关的进项税额认证申报手续。否则，由此造成的经济损失，由甲方承担。

8、因第三方传递原因导致乙方无法认证抵扣进项税的，甲方应全力协助乙方提供相关证据，以便乙方向主管税务机关申请抵扣进项税。否则，由此造成的经济损失，由甲方承担。

9、甲方提供虚假、作废等无效增值税发票或者违反国家法律、法规开具、提供发票的，甲方自行承担全部法律责任。同时，乙方有权要求甲方支付合同总价款 10% 的违约金。

10、在合同履行期间，如遇国家财税制度政策变更，双方同意根据变更后的制度政策调整本合同约定价格及发票开具要求。

五、其他费用

(一) 租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、燃气、通讯、有线电视（水、电、燃气、通讯、有线电视、物业服务费、或其它 XX 费用）由乙方承担。除此之外的任何其他费用，除非有法律规定或双方另行约定，应由甲方自行承担。

(二) 上述费用中，水、电、燃气、通讯、有线电视等社会公共服务费用由乙方根据社会公共服务部门提供的帐单直接缴付。如前述社会公共服务费用由物业服务企业统一代为支付的，乙方将根据物业服



务企业提供的有效凭证予以支付。物业服务费由乙方根据物业服务企业提供的支付凭证直接缴付。

六、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, 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伍日内进行维修。逾期不维修的, 乙方可代为维修, 费用由甲方承担, 并可由乙方在应付给甲方的租金中直接抵扣。

(二) 租赁期间, 因乙方故意或重大过失, 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。乙方拒不维修的, 甲方可代为维修, 费用由乙方承担。

(三) 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, 应提前叁日通知乙方。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, 并遵守乙方工作制度和要求。

(四) 除本合同附件三外, 乙方另需装修或者增设附属设施 and 设备的, 应事先征得甲方的书面同意。但是, 乙方基于银行经营的目的合理需要的装修, 甲方应当同意。

七、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赁期限届满后壹拾个工作日内返还该租赁房屋。

(二) 乙方返还的租赁房屋应当符合其合理使用后的状态。

(三) 乙方返还房屋后, 双方应当在壹拾日内结清各自应当承担的费用。

八、退租、转租和转让

(一) 租赁到期前, 在租赁房屋地址上经营的银行网点被政府机关或乙方上级行撤销或迁址的, 乙方有权退租。乙方退租的, 经提前叁拾日通知甲方后, 租赁关系终止。

(二) 经甲方同意, 乙方可将租赁房屋转租。乙方转租本合同项下租赁房屋的, 应与第三人(次承租人)订立书面的转租合同。



(三) 在租赁期内, 甲方如需转让该房屋, 应提前三个月书面通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。甲方转让租赁房屋的, 不得损害乙方在本合同项下的权利。

九、解除本合同的条件

(一) 甲、乙双方同意在租赁期内, 发生下列情形之一的, 本合同提前终止, 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被提前收回的;
- 2、该房屋被国家依法征用的;
- 3、该房屋因城市建设需要被依法进行动拆迁的;
- 4、该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的;
- 5、甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押并可能于租赁期内被处分, 现被处分的;
- 6、因不能预见、不能避免并且不能克服的客观情况导致合同不能履行或履行已经没有意义的;
- 7、其它情形: / 。

因上述第 1、2、3 种情形而终止合同的, 乙方依法应当享有的获得国家补偿的权利不受影响。甲方代为接受的补偿利益应当返归乙方。

因上述第 4 种情形而终止合同, 并且是由于甲方的原因导致房屋毁损、灭失或被鉴定为危房的, 甲方应当按照当前月租金的 贰 倍支付违约金, 违约金不足抵付损失的, 还应赔偿实际造成的损失与违约金的差额部分。

(二) 甲、乙双方同意, 有下列情形之一的, 守约方可书面通知违约方解除本合同。违反合同的一方, 应向守约方按当前月租金的 贰 倍支付违约金; 给守约方造成损失并且支付的违约金不足抵付损失的, 还应赔偿实际造成的损失与违约金的差额部分:

- 1、甲方未按时交付该房屋, 经乙方催告后 3 日内仍未交付的;
- 2、甲方交付的该房屋不符合本合同约定, 致使不能实现租赁目的的, 或甲方交付的房屋存在缺陷、可能危及乙方安全的;
- 3、乙方未依合同约定用途使用房屋, 致使房屋严重损坏的;
- 4、乙方无合同依据而擅自转租的;
- 5、乙方无正当理由逾期不支付租金累计超过 叁 个月的。



(三) 合同解除的, 不影响合同已经履行部分的效力以及依法及依照约定应当继续有效的部分的效力, 也不影响违约责任的承担。

十、违约责任

(一) 租赁房屋交付后发现存在缺陷并影响使用的, 甲方应自乙方告知该等缺陷之日起的壹拾日内进行修复, 逾期未修复的, 乙方可自行修复并由甲方承担修复所支出的全部费用或者从乙方应付租金中予以直接抵扣。

(二) 因甲方未履行如实告知义务或者违反本合同项下作出的承诺、保证的, 包括但不限于该房屋出租前已抵押或已受到其他权利限制或已陷入权属纠纷等权属相关情况, 造成乙方损失的, 甲方应负责全额赔偿。

(三) 租赁期间, 因甲方未充分履行本合同约定的维修、养护责任, 致使房屋损坏, 造成乙方或乙方客户财产损失或人身伤害的, 甲方应当承担赔偿责任。

(四) 乙方逾期未依约支付到期应付租金的, 应当按照每天千分之壹的标准向甲方支付迟延滞纳金。

(五) 乙方装修房屋或者增设附属设施未依本合同约定进行的, 甲方可要求乙方赔偿经济损失。

(六) 乙方对租赁房屋进行装修后, 甲方违约的, 甲方对乙方的装修特别补偿金为价值壹个月的最近一期的房屋月租金。

十一、争议解决方式

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, 双方同意由租赁房屋所在地人民法院管辖。

十二、其他条款

本合同自双方加盖公章/合同专用章(自然人签字)之日起生效。

本合同未尽事宜, 经甲、乙双方协商一致, 可订立补充协议。本合同补充协议及附件构成本合同不可分割的一部分, 本合同及其补充协议和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。



本合同正本一式肆份，每份均具同等法律效力。其中，甲、乙双方各持贰份， 房地产交易中心 份。

十三、双方约定的其他事项

支行
章
36

甲方（盖章/自然人签字）：上海[]实业发展有限公司



法定代表人（或授权代表）（签章）：



乙方（盖章）：中国[]银行股份有限公司上海市张江科技支行

签订日期：2024年3月20日



附件一

租赁房屋的平面图

1

1

丁行手机银行
融联“扫一扫”
可验证合同内容



附 件 二

租赁房屋合用部位的使用范围、条件和要求

1



工行手机银行
“扫一扫”
可验证合同内容



附件三

租赁房屋装修现状

1

山

丁行手机银行
“扫一扫”
可验证合同内容

