上海市房屋租赁合同

出租方（甲方）：宁波保税区控股有限公司

承租方（乙方）：

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》相关法律法规的规定，依据公开拍租，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屋及车位的事宜，订立本合同。

一、出租房屋情况

1、甲方出租给乙方的房屋座落在上海市虹口区黄浦路 53号及地下一层45号车位、地下二层21号车位（以下简称该房屋）。其中办公部分9A、9B、9C室证载建筑面积为730.76平方米，两个车位证载建筑面积86.18平方米。该房屋用途为公寓式办公、停车，房屋类型为办公楼。该房屋的房地产权证见附件，证书编号：沪房地虹字（2004）第011656号。

2、甲方作为该房屋的房地产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设定抵押。

3、甲方以该房屋主体及装修现有状况、附属设施设备现有状况出租给乙方，乙方知晓并同意。

二、租赁用途

1、乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为办公使用，并遵守国家和上海市有关房屋使用和物业管理的规定。

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，不擅自改变上款约定的使用用途。

三、租赁期限

1、甲乙双方约定，房屋租赁期自 年 月 日至 年

月 日止，其中 年 月 日至 年 月 日为装修免租期。

2、 租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应按合同如期返还。乙方需继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前三个月，向甲方书面提出续租请求，在甲方仍继续对外出租情况下，并在甲方对外公开拍租时，乙方符合拍租条件且按要求办理拍租登记手续并参拍的，则在同等价格的条件下享有优先租赁权，否则视为放弃优先租赁权。四、租金、支付方式和期限

1、甲、乙双方约定，该房屋办公部分租金单价为 元/天/平方米，年租金为人民币 元，月租金为 元；两个车位年租金为 元，月租金为 元/只；合计年租金为 元(含税价）。

2、该房屋租金为每三个月支付壹次，每次支付金额为     元，第一期租金于房屋租赁合同签订当日支付，逾期支付的，按拍卖的规定条款执行。以后的租金为每期应付日到期前十个工作日内支付，先付后用。逾期支付的，每逾期一日，则乙方需按逾期租金的0.2%支付违约金。

3、乙方租金支付以汇款的方式汇入如下账户：

单位名称：宁波保税区控股有限公司

开户银行：工商银行宁波保税区支行

账 号： 3901200009000024721

五、保证金和其他费用

1、甲、乙双方约定，房屋租赁合同签订当日，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金（不计息），保证金为两个月的房屋租金人民币 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房屋租赁合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方。

2、租赁期间，使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备、物业管理、车位管理费等费用均由乙方承担。

3、乙方承担的上述费用，计算或分摊办法、支付方式和时间由乙方与该房屋物业管理公司协商确定。

六、房屋使用要求和维修责任

1、租赁期间，该房屋及其附属设施有损坏或故障时，由乙方自行维修，费用由乙方自行承担。

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，费用自行承担。乙方拒不维修，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

3、租赁期间，甲方可对对该房屋进行检查，甲方检查前提前 壹 日通知乙方。检查时，乙方应予以配合，同时甲方尽力减少对乙方正常使用该房屋的影响。

4、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，则还应由甲方委托乙方报请有关部门批准后，方可进行。乙方应保证增设的附属设施和设备的安全、使用，并承担维修责任。

七、房屋返还时的状态

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三十日内返还该房屋，同时以租赁期内租赁单价按日向甲方支付费用；未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按6元/平方米（人民币）向甲方支付该房屋占用期间的使用费。

2、乙方返还该房屋时应当恢复原状或甲方认可的状态。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

1、在租赁期内，乙方不得将该房屋转租或与他人承租的房屋进行交换。

2、在租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前两个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权。

九、解除本合同的条件

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已设抵押，现被处分的；

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贰倍支付违约金；给对方造成损失的，支付的违约金不足抵付一方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分；

（一）甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后七日内仍未交付的；

（二）甲方交付的该房不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；

（三）乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；

（四）因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

（五）乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋的；

（六）乙方逾期不支付租金累计超过壹个月的；

十、违约责任

1、因甲方未告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

2、租赁期间，乙方不按规定使用致使房屋损坏，造成甲方财产损失的，乙方应承担赔偿责任。

3、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壹倍向乙方支付违约金。若违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

4、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 。

5、租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按提前退租天数的租金的壹倍向甲方支付违约金。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

1、租赁期间，甲方需抵押该房屋，应当书面告知乙方。

2、乙方在租期内应遵守大厦的管理、租户手册及甲方或房屋所在的物业管理公司不时制定的有关大厦管理、使用与维修等方面的一切合理的规章、制度；

3、本合同的印花税由甲方和乙方各自承担；

4、其他因使用该房屋而产生的及由相关的政府部门规定的费用也按政府规定由甲乙双方作相应承担；

5、本合同自双方签章后立即生效。

6、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，本合同及其补充条款和附件内空格部分书面打印的文字与铅印文字具有同等效力，手工填写及涂改无效。

7、甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本同规定索赔。

8、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，双方同意选择下列第（二）种方式解决：

（一）提交 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向该房屋产权人住所所在地人民法院起诉。

9、本合同连同附件一式六份。其中：甲、乙双方各执两份，上海市房地产交易管理部门以及甲方国有资产管理部门各执一份，均具有同等效力。

出租方: 承租方：

宁波保税区控股有限公司

法定代表人： 法定代表人：

邮 编： 邮 编：

电 话： 电 话：

签 名 盖 章： 签 名 盖 章：

签 约 日 期： 签 约 日 期：