

合同编号：SXZS2023007

## 上海荣怀科技广场办公房屋租赁合同

本房屋租赁合同（以下简称“本合同”）由下列双方于 2023 年 8 月 08 日在上海签订：

甲方：荣怀（上海）实业有限公司

地址：上海市浦东新区孙浦路 199 号 6 号楼 5 层

法定代表人：王维

电话：

乙方：绍兴市招商投资促进中心

地址：绍兴市越城区解放大道 649 号

法定代表人：郑华

电话：0575-88001088

双方根据《中华人民共和国民法典》和上海市有关法规，就乙方向甲方承租甲方所有的位于上海市浦东新区孙浦路 199 号荣怀园区（以下简称“该园区”）4 号楼 2 层、5 层 592.96 平方米的办公用房事宜，经双方协商一致，签署本合同如下：

### 1. 租赁房屋的基本情况 & 用途

1.1 租赁房屋位于上海市浦东新区孙浦路 199 号荣怀园区 4 号楼 2 层、5 层（以下简称“该房屋”），具体位置见附件一。

1.2 该房屋租赁面积详见附件三。

1.3 该房屋仅限于办公使用，未经甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得用作其他用途。

1.4 该房屋的装修及设施情况见本合同附件二。除双方另有约定外，该附件将作为双方对该房屋的交付、返还之验收依据。

### 2. 租金，物业管理费和其他费用及支付办法

2.1 该房屋的租金，物业管理费的支付金额和支付方式具体见附件三。

2.2 甲方或物业管理公司有权因实际运作成本的变化调整该房屋物业管理费，但需向乙方发出书面通知，自乙方收讫该书面通知后次月双方将适用调整后的物业管理费费用标准，乙方对此无异议。

2.3 甲方向乙方提供发票,如甲方委托第三方提供物业管理服务并收取物业管理费的,该物业管理费发票由该第三方为乙方开具。

2.4 乙方应及时支付各项费用至甲方的下列开户账户:

收款人:荣怀(上海)实业有限公司

账号:1001194909006956886

开户银行:工商银行上海市张江支行

银行地址:浦东新区张江路 639 号

### 3. 租赁期限及交付

3.1 该房屋的租赁期限和交付日见附件三。

3.2 如非甲方原因,乙方未能在交付日办理该房屋的交接手续,则该房屋仍视为已由甲方于交付日按照本合同规定的条件交付给了乙方,并且甲方有权按照本合同的规定收取租金和各项费用。如交付日后的期间是装修期,则装修期仍从交付日起开始计算。如乙方在交付日起 30 日 内仍未办理该房屋的交接手续,则甲方有权经向乙方发出书面通知而终止本合同,这种情况下,甲方有权没收租赁保证金,由此给甲方造成的其他损失,乙方应当另外予以赔偿。

3.3 租赁到期后,甲方有权收回该房屋,乙方应按有关条款如期将该房屋归还甲方。

3.4 乙方续租应该在本合同期满前三个月,以书面方式向甲方提出申请。租金价格 3 年调整一次随行就市。

### 4. 装修,分隔及改建

4.1 乙方如需在该房屋内进行分隔,装修或改建,必须获得甲方或物业管理公司的同意,并按规定经有关政府主管部门批准,因向政府主管部门报批而引起的一切费用均由乙方承担。若乙方未按甲方批准的方案和图纸进行装修的,甲方有权要求乙方予以改正,乙方自行承担由此产生的一切责任。

4.2 未事先征得甲方和/或物业管理公司书面同意,乙方不应作出任何有损于或改变该房屋所在建筑、该园区或该房屋原建筑之行为,包括但不限于主体结构,承重,外观,公共部位等的改建,分隔,装修。

4.3 乙方应于交付日或之前向甲方缴纳装修保证金,装修保证金金额详见附件三。乙方装修结束后应通知甲方和物业管理公司,经甲方和物业管理公司验收合格且通过政府部门各项验收后,甲方应在六十日内将装修保证金余额一次性退还乙方(不计利息)。

## 5. 维护及维修

5.1 在租赁期限内,甲方应定期对该园区及附属设施进行维护,保养,并保持该园区外观及内部公共场所的整洁。

5.2 甲方应在发现该房屋或其附属设施损坏后或接到乙方通知后的 24 小时内对属于其维修责任的部分安排维修。

5.3 乙方对该房屋和/或对其装修、附属设施及设备进行的装修、增建、增设或改建,应由乙方负责维修和保养。乙方应负责保持该房屋及甲方提供的装修、设施和设备处于良好和可使用状态(自然损耗除外),如乙方发现该房屋及甲方提供的装修、附属设施或设备出现损坏或故障,应及时通知甲方或物业管理公司维修而不得擅自处理。

5.4 若在租赁期、装修期和免租期内,政府任何主管部门对该房屋的装修(包括但不限于消防设施)提出任何整改要求,乙方均须按照政府主管部门的要求修改其装修并独自解决该等修改带来的一切责任及费用,包括但不限于影响相邻房屋的承租人和/或甲方而产生的责任与费用。甲方不因此承担任何责任与费用。

## 6. 相邻关系

6.1 乙方不得作出任何可能对甲方或相邻租户造成滋扰或干扰的行为。

6.2 若乙方与相邻租户产生纠纷,甲方仅负有协调之义务,由此造成的乙方及相邻租户的损失,由乙方自行解决,与甲方无涉。

6.3 若在租赁期内,政府任何主管部门对该房屋相邻房屋(包括但不限于消防设施)提出任何整改要求,乙方应当根据政府有关部门和/或甲方或物业管理公司的要求提供所有必须的合理协助。乙方因此而遭受的任何损失(若有)由乙方与其相邻房屋的承租人协商解决,但乙方不得以该等损失为由拒绝或迟延给予上述协助。甲方不就乙方的损失承担责任与费用。

## 7. 转租、转让和交换

7.1 除非获得甲方的事先书面同意,乙方不得转让,分租,转租,出售该房屋或其任何权益予任何其他第三方。

7.2 本合同履行期间,未征得甲方同意,乙方不得将本合同项下的权利和义务转让给他人,也不得将该房屋与他人承租的房屋进行交换。

7.3 本合同履行期间,甲方有权出售该房屋,并有权与抵押权人协议以折价或变卖或其他方式处分该房屋,乙方特此确认放弃该房屋优先购买权。

## 8. 房屋的交还

8.1 乙方应最迟于租赁期满日或本合同提前终止之日当日向甲方交还该房屋。

8.2 乙方向甲方交还该房屋时，应当使该房屋处于完好和可出租状态（自然损耗除外），如甲方发现该房屋和/或本合同附件二所列的装修、设备和设施被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方赔偿损失；如乙方对该房屋进行了装修、增建或改建，应根据甲方的要求在租赁期满或本合同提前终止前将该房屋恢复原状，由此发生的费用由乙方承担。如乙方逾期未将该房屋恢复原状，甲方可以代为处理或聘请第三方代为处理，由此发生的一切费用由乙方承担。

8.3 对于乙方在租赁合同期满之日或本合同提前终止之日后遗留在该房屋内的物件，视为乙方放弃所有权。甲方有权自行决定丢弃或处分该种物品。且不论任何情况甲方均将无任何义务就该等物件向乙方支付或偿付任何款项。

## 9. 声明和保证

### 9.1 甲方的声明和保证

9.1.1 甲方是根据中国法律合法组成，有效存在的法人。

9.1.2 甲方已获得正式和有效签署，执行本合同的一切权利和授权。

9.1.3 本合同的签署和履行不构成对现行法律，法规及甲方公司章程的违反。

9.1.4 签订本合同前，该房屋未设定抵押。

### 9.2 乙方的声明和保证

9.2.1 乙方是根据中国法律合法组成，有效存在，营运状态良好的公司。

9.2.2 乙方已获得正式和有效签署，执行本合同的一切权利和授权。

9.2.3 本合同的签署和履行不构成对现行法律，法规及乙方章程的违反。

10. 对违反声明和保证的一方，应赔偿对方因此而遭受的所有损失。

## 11. 违约责任

11.1 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，除双倍返还或没收租赁保证金之外，违反合同的一方，还应向另一方支付二个月的月租金及月物业管理费之和的违约金；给对方造成损失的，还应赔偿由此造成的全部损失：

(1) 甲方交付的房屋存在严重缺陷并危及乙方人身安全的；  
甲方擅自终止本合同的；

- (2) 乙方未征得甲方同意改变该房屋的租赁用途的;
- (3) 乙方未征得甲方同意擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋;
- (4) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的;
- (5) 乙方逾期支付租金或其他应付费用累计超过 30 日, 或累计超过 3 次的;
- (6) 乙方违反本合同的约定, 经甲方和/或物业管理公司发出书面的改正通知后, 在 7 日内未能改正的;
- (7) 乙方利用该房屋进行违法活动被投诉或依法查处且情节较为严重的;
- (8) 乙方未征得甲方书面同意改变该房屋建筑设计及建筑结构的;
- (9) 乙方将该房屋用于任何非法目的的;
- (10) 乙方未征得甲方书面同意或超出甲方书面同意的范围, 对该房屋及其装修、附属设施及设备进行任何装修、改建、增建或增设的;
- (11) 该房屋交付后, 非本合同规定的情况, 乙方擅自中途退租的;
- (12) 本合同约定或法律法规允许甲方解除合同的其他情形。

11.2 租赁期间, 甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任, 致使由于房屋损坏而造成乙方财产损失或人身伤害的, 甲方应承担赔偿责任。

11.3 在不影响本合同项下甲方其他权利的前提下, 在本合同履行期间, 若乙方违反本合同项下任何付款责任, 逾期付款超过 10 日的, 甲方有权切断该房屋水、电供应或其它服务或者采取合法的其它措施、行动, 直到乙方前述的违反得到改正, 在前述切断水、电供应或其它服务期间乙方仍须按照本合同的规定支付租金、物业管理费, 乙方并应承担因此而产生的一切其它后果及所有因此而引起的费用(包括重新接驳水电供应的费用)。且甲方对乙方在此期间的损失不承担任何责任。

11.4 乙方如未经甲方书面同意而逾期不交还该房屋, 乙方应按最高日租金与日物业管理费之和的二倍向甲方支付占用使用费, 并承担该房屋在占用期间的物业管理费、水、电等一切其他费用; 同时, 甲方还有权在租赁期满之日或本合同提前终止之日起七日后更换该房屋门锁, 并将该房屋腾空收回, 由此产生的一切费用(包括但不限于公证费)由乙方承担, 甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不负责。

11.5 因乙方的故意、过错、过失或/和疏忽行为对该房屋造成损害的, 乙方承诺将自费负责有关损害的修复工作或者赔偿甲方的实际损失, 在此期间乙方应正常按本合同向甲方支付租金及物业管理费等相关费用。

11.6 本合同履行期间, 双方均应严格遵守本合同约定的义务及责任, 如一方违反合同约定的, 应赔偿对方由此造成的损失。如本合同对违约方的违约责

任及损失赔偿责任另有约定的，则执行该约定。

## 12 合同解除

12.1 甲、乙双方同意在本合同履行期间，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或被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- (3) 该房屋毁损、灭失。

12.2 本合同终止或解除的，乙方应最迟于合同终止或提前解除后的 60 日内办妥以该房屋为注册地址的工商注销或变更手续直至不再使用该房屋地址。否则，每逾期一天，应向甲方支付相当于每日最高日租金与日物业管理费之和的违约金。

12.3 若出现本合同规定情形而甲方行使解除本合同之权利的，甲方有权依据 12.1 条约定要求乙方承担违约金，还有权向乙方追索甲方给予乙方在装修期、免租期所免去的所有租金，并且乙方无权就其在该房屋内的装修及附属设施要求甲方给予任何补偿或要求甲方购买其装修或设施，乙方应按本合同的约定将该房屋恢复原状后返还甲方（甲方同意乙方无需恢复原状除外）。

12.4 任何一方行使合同解除权的，以快递和挂号信形式寄至本合同页首约定地址，自挂号信发出 5 日或快递发出之日起 3 日即视为解除通知送达，无论任何原因该约定地址无人接收邮件导致邮件被退回不影响合同解除的效力。同时，乙方确认，甲方还可选择采用在该房屋门口张贴通知的方式向乙方送达，通知自张贴在该房屋门口之日起视为送达。

## 13. 免责条款

13.1 除非甲方有过错，甲方不因为公共设施、服务设施或安全设施的故障或中断事件以及火灾、洪水和虫害等事件的发生而造成的人身或财产的损害而对乙方或任何其他人士承担任何责任，并且本合同项下乙方应交付的租金、物业管理费及其它费用或上述费用的任何部分也不因以上事件而成为不付、停付或拒绝支付的理由。乙方在此同意，因该房屋或相邻房屋或办公楼进行维修保养或装修、增建、改建或其他非甲方原因，致使公用设施临时性停止使用，导致该房屋内的水、电、电话、传真或空调服务停止供应或该办公楼的任何公共设施停止运作，甲方不必对乙方或任何其他人士负

责，但如甲方能够事先预见公用设施停用的，则可根据其对乙方影响的判断而决定是否需要事先提醒乙方。

13.2 甲方向该园区或该房屋提供的保安、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统(如有)，将不构成甲方有义务负责该房屋或其内之财物的保安、保管。乙方在任何时间都应自行对该房屋或其内之财物负责。

13.3 甲方无须为乙方的人员、货物、商品或其它财产或乙方的员工、承包商、受邀人、客户或在该房屋内或该房屋附近的任何其他人的伤害或损害承担责任，甲方无须为甲方任何其它承租人的行为或过失承担任何责任。如非甲方原因所致，甲方无须在任何情况下对乙方的业务所受的损失或由此导致的收入或利润的损失承担任何责任。

13.4 一方如因不可抗力事件而不能履行其在本合同项下的义务，该方应在不可抗力事件发生后十四日内书面通知另一方，双方应尽可能利用合理方法在可能的范围内减轻各自的损失。如有不可抗力事件发生，任何一方无需对因不可抗力事件而无法履行义务致使另一方遭受的任何损害、费用增加或损失承担责任。上述无法履行义务不应被视为违约。声称遭遇不可抗力事件而不能履行义务的一方应采取适当方法尽可能减少或消除不可抗力事件的影响，并应在尽可能短的时间内恢复履行受不可抗力事件影响的义务。

本合同中的“不可抗力”是指：

- a) 地震、火灾、爆炸、海啸、雹灾、台风、飓风、暴风雨、洪水、地面下陷下沉、雷电等现象；
- b) 战争、类似战争行为、武装冲突、罢工、暴动、暴乱、动乱等社会异常现象；
- c) 政府管制、征用或政府规划变更等政府行为；
- d) 法律规定的其他情形。

#### 14. 保密义务

14.1 双方对本合同的任何内容及获悉的甲方保密信息应予保密，包括但不限于租金条款，不得向任何第三方予以披露，除非获得对方的事先书面同意。否则，给一方造成的实际损失，泄露方将承担赔偿责任。

14.2 本合同的保密义务不应由于本合同的终止、解除、无效而失去效力，应一直保持有效。

#### 15. 争议的解决

15.1 因本合同或者与本合同有关事项引起的任何争议,甲乙双方应首先以协商方式解决。

15.2 甲乙双方不能以协商方式解决争议,任何一方可以根据本合同约定,向房屋所在地的法院提起诉讼。

## 16. 法律适用

16.1 本合同适用中华人民共和国法律。

## 17. 其他约定

17.1 本合同的任何修改必须以书面形式作成并经双方签署。

17.2 双方通讯地址,联系方式如页首所载,并视为一方有效送达地址。如有变更须及时以书面形式通知对方。

17.3 如在租赁期满前三个月甲乙双方没有达成续租意向并签署续租合同,则乙方应允许甲方或其指定代理人在合理时间内陪同他人参观该房屋。

17.4 乙方应在签订本合同时向甲方提供有效的营业执照、银行帐户等所有合法营业所需的证件,且上述所有证件中乙方的名称必须与签订本合同的乙方名称一致。若乙方有工商登记信息的变更,应在完成变更后的7个工作日内书面通知甲方,并向甲方提供一份加盖乙方公章的乙方最新的营业执照复印件。

17.5 本合同经双方签字盖章后生效,连同附件为一式肆份,甲乙双方各执贰份,均具有同等效力。

甲方(盖章):   
授权代表签字:   
日期: 2023.08.08

乙方(盖章):   
授权代表签字:   
日期: 2023.8.8

#### 附件一 该房屋位置

租赁地址为上海市浦东新区孙浦路 199 号 4 号楼 2 层、5 层, 建筑面积 592.96 平方米。

#### 附件二 交付标准

1. 甲方向乙方交付及乙方向甲方返还房屋的标准为: 参照甲方提供的交付清单。
2. 乙方对甲方提供的交付清单内办公家具及家电可以无限期使用。

#### 附件三、关于租赁期限、租金、物业管理费及其他费用的支付

1. 甲乙双方约定, 该房屋租赁期 (“租赁期”) 自 2023 年 8 月 15 日 起至 2024 年 8 月 14 日 止。租赁期为 12 个月。
2. 该房屋交付日为 2023 年 8 月 15 日 (“交付日”); 该房屋起租日, 即开始收取租金的日期, 为 2023 年 8 月 15 日 (“起租日”)。
3. 甲乙双方约定, 该房屋精装修 (含办公家具及家电) 租金为:

| 租赁期                                                | 每日每平方米建筑面积                                    | 年租金 (含税)            |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|
| <u>2023 年 8 月 15 日</u> 起至 <u>2024 年 8 月 14 日</u> 止 | <u>592.96</u> 平方* <u>4.80</u> 元* <u>365</u> 日 | <u>1038865.92</u> 元 |

乙方应当在收到甲方开具的发票后、在租金起算十五个工作日内支付租金, 租金为 2023 年 8 月 15 日至 2024 年 8 月 14 日的租金, 共计 1038865.92 元。

4. 甲、乙双方约定, 该房屋物业管理费用为: 每月每平方米建筑面积物业管理费 (含电费、网络费、保洁费、停车费) 为: (人民币) 29.34 元。  
每月物业管理费总额为: (人民币) 17397.45 元。  
乙方应当在收到甲方开具的发票后、在租金起算十五个工作日内支付物业管理费, 物业管理费为: 2023 年 8 月 15 日起至 2024 年 8 月 14 日的物业管理费, 共计人民币 208769.36 元。