

投 标 文 件

项目名称：国际人才超链空间场地租金
（现更名：虹桥国际青年创业港）项目

投标单位：上海南虹桥投资开发
（集团）有限公司

2025年11月18日

目 录

一、应谈函.....	1
二、供应商声明函.....	2
三、法定代表人授权书.....	3
四、廉政承诺书.....	4
五、应谈报价一览表（开标一览表）	5
六、供应商基本情况简介.....	6
七、中小企业声明函.....	8
八、财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函.....	11
九、三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明.....	12
十、近三年类似项目经验情况汇总表.....	13
十一、项目负责人基本情况表.....	96
十二、针对本项目拟委派所有人员情况表.....	97
十三、供应商基本情况.....	99
十四、项目基本情况.....	100
14.1 项目租赁合同.....	101
14.2 租赁合同主体变更协议.....	119
14.3 项目产证.....	121

(商务部分)



1 应谈函

致：（上海新域工程建设咨询有限公司）

根据贵方为国际人才超链空间场地租金（现更名：虹桥国际青年创业港）的单一来源采购邀请，签字代表 邵纯轩 经正式授权并代表供应商上海南虹桥投资开发（集团）有限公司 提交下述文件正本一份、副本二份。

1. 应谈函和应谈报价一览表（开标一览表）
2. 单一来源采购技术方案
3. 资格证明文件
4. 按单一来源采购文件要求提供的有关文件

在此，签字代表宣布同意如下：

1. 所附应谈报价格表中规定的应提交的货物和提供伴随的服务的应谈总价为人民币小写：
2394732.15 元整（大写：贰佰叁拾玖万肆仟柒佰叁拾贰元壹角伍分）。
2. 我方将按单一来源采购文件的规定履行合同责任和义务。
3. 我方已详细审查全部单一来源采购文件。我们完全理解并同意放弃对这方面有不明及误解的权力。
4. 本响应文件有效期为单一来源采购文件规定的有效期。
5. 如果在规定的协商开始时间后，我方在响应文件有效期内撤回响应文件，其应谈保证金将被贵方没收。
6. 我方承诺与采购人聘请的为此项目提供咨询服务的公司及任何附属机构均无关联，我方不是采购人的附属机构。
7. 我方同意提供按照贵方可能要求的与其应谈有关的一切数据或资料，完全理解贵方不一定接受最低应谈报价的报价或收到的任何报价。
8. 与本应谈有关的一切正式往来信函请寄：

地址 上海市闵行区申虹路 33 号 传真 _____

电话 64205791 电子函件 _____

供应商代表签字 _____

供应商名称 上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

供应商名称（公章）：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

日期：2025 年 11 月 18 日

2 供应商声明函

上海南虹桥投资开发（集团）有限公司 参加本国际人才超链空间场地租金（现更名：虹桥国际青年创业港）
政府采购活动，在此郑重承诺

一、 我方不存在下列各项情形：

1. 与采购人或采购代理机构存在隶属关系；
2. 为本项目提供招标代理服务；
3. 与本项目的监理人或采购代理机构同为一个法定代表人；
4. 与本项目的监理人或采购代理机构相互控股或参股；
5. 与本项目的监理人或采购代理机构相互任职或工作；
6. 被责令停业；
7. 财产被接管或冻结；
8. 被政府采购监管部门处罚并在处罚有效期内被禁止参加政府采购的。

二、 单一来源采购文件的疑点及异议

我方仔细阅读了本项目单一来源采购文件（包括补充文件，以下同）所有条款，认为本单一来源采购文件要求明确，同时未存在以不合理条件限制、排斥潜在供应商或者供应商的倾向性、排他性条款。我方对本单一来源采购文件所有条款没有疑点及异议。

三、 响应文件的实质性响应

我方仔细审核了本项目单一来源采购文件及准备递交的响应文件，认为本响应文件已不存在任何疏漏和偏差，实质性响应了本项目单一来源采购文件的要求。我方不会就响应文件是否存在未实质性响应的内容而声明我方响应文件应该被否决，并以此依据提出质疑或投诉。

我方认可单一来源采购文件、成交供应商响应文件、合同前按时间排序的符合法规的补充文件、合同后按时间排序的符合法规的补充文件均为合同的强制性附件，合同文本及补充协议与成交供应商的响应文件有冲突的，以成交供应商的响应文件相关承诺为准。

不论响应文件和合同及补充协议是否对单一来源采购文件中与合同相关条款作修改、遗漏、补充、变更或否决，我方认可单一来源采购文件中与合同相关条款始终为合同履行全过程具有不可更改，强制约束的条款。

四、 项目主要工作人员

1. 我方委派□法定代表人口组织负责人□法定代表人授权委托人（姓名），全权代表我方参加采购活动流程环节的事务工作，详见响应文件“法定代表人授权书”。
2. 我方若中标（成交），将派遣□项目负责人□注册建造师（项目经理）（姓名）负责本项目的履约工作。

供应商名称（公章）：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

日期：2025年11月18日



3 法定代表人（或负责人）授权书

本授权书声明：注册于申虹路33号的上海南虹桥投资开发（集团）有限公司，张雄授权邵纯轩代表我方为我方的合法和全权代表人，就国际人才超链空间场地租金（现更名：虹桥国际青年创业港）项目涉及的一切采购活动、合同协商和执行、完成的全过程，以我方名义处理一切与之有关的事务。

本授权书于2025年11月18日签字有效，特此声明。

法定代表人（签字或盖章）： 

供应商名称（公章）：

被授权人（签字或盖章）：

日期：2025年11月18日



4 廉政承诺书

兹我单位于参加国际人才超链空间场地租金（现更名：虹桥国际青年创业港）采购，作如下郑重承诺：

我单位将遵守国家法律、法规、规章，以及政府采购（招标投标）相关制度，自觉遵守政府采购（招标投标）市场次序，杜绝各种不良行为，恪守公平竞争原则，认真负责、诚实守信地参加政府采购（招标投标）活动。

通过正常途径开展相关工作，不为谋取某些不正当利益而向采购单位和个人、协商小组赠送礼金、礼品、有价证券和贵重物品和为其购置与提供通讯工具、交通工具、家电、办公用品等钱物，或者邀请其外出旅游和进入营业性娱乐场所。

诚信履行合同，不为谋取不正当利益擅自与采购单位工作人员就工程承包、工程费用、材料设备供应、工作量变动、工程验收、工程质量问题处理，以及货物和服务采购的验收、质量问题处理、售后服务等进行私下商谈或者达成默契。

若违背上述承诺，我单位接受政府采购监管部门依法给予处理，并承担相应的法律责任，若造成采购单位损失的，愿承担相应的赔偿责任。

供应商名称（公章）： 上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

日期：2025年11月18日

5 应谈报价一览表（开标一览表）

项目名称：国际人才超链空间场地租金（现更名：虹桥国际青年创业港）

采购编号：310112000250925138325-12276356

单位：人民币元

项目负责人	联系电话	备注	最终报价(总价、元)
邵纯轩	13918354571	1层 1064.87 平方米按 照 3.4 元/ m^2 . 天计算。 9 层 918.86 平方米按 照 3.2 元/ m^2 . 天计算。	2394732.15 元

注：最终支付的合同价款以服务期限内园区产生总收入、考核情况，并以地方政府审批实际下拨款项为准。

供应商名称（公章）：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

日期：2025年11月18日

填写说明：

本表为唱标用表。本表中的内容与响应文件中的应谈函的内容不一致的，以本表为准；大写金额和小写金额不一致的，以大写金额为准；

6 供应商基本情况简介格式

(一) 基本情况：

1、单位名称：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

2、地址：申虹路 33 号

3、邮编：201100

4、电话/传真：64205683

5、成立日期或注册日期：2015-04-17

6、行业类型：投资与资产管理

(二) 基本经济指标（到上年度 12 月 31 日止）：

1、实收资本：2096610000 元

2、资产总额：2301388077.13 元

3、负债总额：351997681.99 元

4、营业收入：101574813.76 元

5、净利润：-33425316.94 元

6、上交税收：674777.15 元

7、在册人数：90 人

(三) 其他情况：

1、专业人员分类及人数（到上年度 12 月 31 日止）：高级职称 6 人，中级职称 35 人，初级 7 人

2、企业资质证书情况：建筑企业资质

3、近三年内因违法违规受到行业及相关机构通报批评以上处理的情况：无

4、其他需要说明的情况：无

(四) 增值税专用发票开票信息

1、供应商名称：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

2、纳税人识别号：91310112332561621U

3、地址：上海市闵行区闵北路 88 弄 4 号楼 2 楼



4、电话：64205683

5、开户行银行账号：建设银行上海闵行支行 31001531320050070008

我方承诺上述情况是真实、准确的，我方同意根据采购人进一步要求出示有关资料予以证实。

供应商名称（公章）：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

日期：2025年11月18日



7 中小企业声明函

本公司（联合体）郑重声明，根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库【2020】46号）的规定，本公司（联合体）参加上海市闵行区高层次人才创新创业服务中心的国际人才超链空间场地租金（现更名：虹桥国际青年创业港）采购活动，工程的施工单位全部为符合政策要求的中小企业（或者：服务全部由符合政策要求的中小企业承接）。相关企业（含联合体中的中小企业、签订分包意向协议的中小企业）的具体情况如下：

1. 国际人才超链空间场地租金（现更名：虹桥国际青年创业港），属于租赁和商务服务；承建（承接）企业为上海南虹桥投资开发（集团）有限公司，从业人员 97人，营业收入为 13415万元，资产总额为 230139万元¹，属于小型企业；

以上企业，不属于大企业的分支机构，不存在控股股东为大企业的情形，也不存在与大企业的负责人为同一人的情形。

本企业对上述声明内容的真实性负责。如有虚假，将依法承接相应责任。

企业名称（盖章）：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

日期：2025年11月18日

备注：¹从业人员、营业收入、资产总额填报上一年度数据，无上一年度数据的新成立企业可不填报。

注各行业划型标准：

(一)农、林、牧、渔业。营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 500 万元及以上的为中型企业，营业收入 50 万元及以上的为小型企业，营业收入 50 万元以下的为微型企业。

(二)工业。从业人员 1000 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 300 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 300 万元以下的为微型企业。

(三)建筑业。营业收入 80000 万元以下或资产总额 80000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 6000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 300 万元及以上，且资产总额 300 万元及以上的为小型企业；营业收入 300 万元以下或资产总额 300 万元以下的为微型企业。

(四)批发业。从业人员 200 人以下或营业收入 40000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 20 人及以上，且营业收入 5000 万元及以上的为中型企业；从业人员 5 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为小型企业；从业人员 5 人以下或营业收入 1000 万元以下的为微型企业。

(五)零售业。从业人员 300 人以下或营业收入 20000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 50 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(六)交通运输业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 3000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 200 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 200 万元以下的为微型企业。

(七)仓储业。从业人员 200 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(八)邮政业。从业人员 1000 人以下或营业收入 30000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 20 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 20 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(九)住宿业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(十)餐饮业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 2000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(十一)信息传输业。从业人员 2000 人以下或营业收入 100000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 100 万元以下的为微型企业。

(十二)软件和信息技术服务业。从业人员 300 人以下或营业收入 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且营业收入

50 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或营业收入 50 万元以下的为微型企业。

（十三）房地产开发经营。营业收入 200000 万元以下或资产总额 10000 万元以下的为中小微型企业。其中，营业收入 1000 万元及以上，且资产总额 5000 万元及以上的为中型企业；营业收入 100 万元及以上，且资产总额 2000 万元及以上的为小型企业；营业收入 100 万元以下或资产总额 2000 万元以下的为微型企业。

（十四）物业管理。从业人员 1000 人以下或营业收入 5000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 300 人及以上，且营业收入 1000 万元及以上的为中型企业；从业人员 100 人及以上，且营业收入 500 万元及以上的为小型企业；从业人员 100 人以下或营业收入 500 万元以下的为微型企业。

（十五）租赁和商务服务业。从业人员 300 人以下或资产总额 120000 万元以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上，且资产总额 8000 万元及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上，且资产总额 100 万元及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下或资产总额 100 万元以下的为微型企业。

（十六）其他未列明行业。从业人员 300 人以下的为中小微型企业。其中，从业人员 100 人及以上的为中型企业；从业人员 10 人及以上的为小型企业；从业人员 10 人以下的为微型企业。



8 财务状况及税收、社会保障资金缴纳情况声明函

我方上海南虹桥投资开发（集团）有限公司符合《中华人民共和国政府采购法》第二十二条第一款第（二）项、第（四）项规定条件，具体包括：

1. 具有健全的财务会计制度；
2. 有依法缴纳税收和社会保障资金的良好记录。

特此声明。

我方对上述声明的真实性负责。如有虚假，将依法承担相应责任。

供应商名称（公章）：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

日期：2025年11月18日

9 三年内在经营活动中没有重大违法记录的书面声明

在提交本项目响应文件之日起前三年内，我方未因违法经营受到刑事处罚或者责令停产停业、吊销许可证或者执照、较大数额罚款等行政处罚。

特此声明。

供应商名称（公章）：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

日期：2025年11月18日



10 近三年类似项目经验情况汇总表

序号	项目名称	采购方	合同金额	签订日期	扫描件页码
1	尚思家居总部项目	上海尚思家居用品有限公司	144.74 万元每年	2023/11/1-2028/10/31	
2	麦肯食品总部项目	麦肯食品(上海)有限责任公司	217.2 万元每年	2023/4/1-2028/3/31	
3	肯耐珂萨总部项目	上海肯耐珂萨人力资源科技股份有限公司	229.79 万元每年	2023/12/25-2028/12/24	

供应商名称（公章）：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

日期：2025年11月18日

合同编号：[]
单元号：[]

上海市房屋租赁合同



上海市房屋租赁合同

本合同双方当事人：

出租方(甲方)：上海南虹桥投资开发(集团)有限公司

承租方(乙方)：上海尚思家居用品有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》(以下简称：“《条例》”)的规定，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，就乙方承租甲方出租的房屋事宜，订立本合同。

一、出租房屋情况

1-1 甲方出租给乙方的房屋座落在本市闵行区申昆路2377号8幢1层的102、103、104、105、106室房屋(以下简称“该房屋”，具体位置以附图为准)。

1-2 该房屋租赁面积为991.35平方米，该房屋(物流用地)产证。该房屋的平面图见本合同附件一，且该房屋的平面图只作方便鉴别之用。该房屋位于的楼层实为甲方自行编排，不同于实际楼层，乙方不会因为该编排之楼层与实际楼层之间有差异，而向甲方提出任何索赔要求或任何其他形式的权利主张。

1-3 该房屋用地性质为仓储用地。

1-4 甲方已向乙方出示了有权出租该房屋的相关证明文件，并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已设定抵押。

1-5 乙方声明其在签署本合同前已经现场视察过该房屋，对该房屋的面积大小、产权性质及其现有装修及设施状况表示满意并同意接受。该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求；现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜，由甲、乙双方分别在本合同附件二、三中加以列明。甲、乙双方同意该附件二中的“甲方提供标准”，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。

二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为办公、展示、小型研发(不涉及排污)使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2-2 乙方需为法人，并在正式签订租赁合同后30日内将注册地迁入至该房屋内。

2-3 乙方保证，在合同期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不擅自改变上述约定的使用用途。

2-4 乙方保证，在合同期内需承诺注册地及税收落地在虹桥商务区(闵行)区域内。

2-5 自本合同签署至本合同终止期间，甲方有权单方改变该房屋所在项目的名称、所使用标识或者其它标识该房屋的文字及图案，并提前通知乙方。乙方不得因此向甲方提出任何索赔要求或任何其它形式的权利主张，但甲方应在变更后书面通知乙方。

三、交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定的交付日、合同期、租金优惠期、物业管理费起算日如下：

交付日（即起租日）：2023年11月1日。

乙方代表应于交付日接收该房屋并签署该房屋的房屋交接验收表。如乙方未能在交付日签署接收凭单，按下列方式处理：

(1) 若乙方直至交付日起计的三十天仍未实际办理验收、交接手续，则甲方有权提前终止本合同，并没收全部保证金，并有权追索甲方因乙方的该等行为所遭受的一切损失。

(2) 若由于甲方自身原因，未在交付日前向乙方交付该房屋，乙方同意给予甲方六十日的宽限期，甲方在宽限期内向乙方交付该房屋的不需承担任何违约责任。

合同期：自交付日起2023年11月1日至2028年10月31日止。

租金优惠期：自交付日起2023年11月1日至2024年2月29日止。

租金优惠期内享受月租金减免，物业管理费按照实际支付。如因乙方原因提前终止租赁合同的，乙方不能享有前述租金优惠期的租金减免，并应当按照合同终止时的租金标准向甲方补足租金优惠期的全部租金。

物业管理费起算日：自交付日起由乙方承担。

3-2 合同期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需继续承租该房屋的，则应于合同期届满前六个月，向甲方提出续租书面要求，在履约评价合格并参加下个租期竞价的，享有优先承租权。否则甲方有权将该房屋另行出租给其它第三方，届时甲、乙双方之间的租赁关系将于本合同约定的租赁期届满时终止而无需另行通知，乙方应当及时将房屋返还给甲方且不能影响第三方使用房屋。

甲方有权携同该房屋未来的任何租客或有关人士在合同期届满或提前解除前六个月内的合理时间内视察该房屋，乙方应予以配合。在整个合同期内，甲方有权携同该房屋的任何潜在受让人或抵押权人在合理时间内视察该房屋，乙方应予以配合。

四、租金、支付方式和期限

4-1 甲、乙双方约定该房屋于起租之日起在本合同期限内正常使用房屋，自2023年11月1日至2026年10月31日止，该房屋每年租金总计为人民币1447371.00元（大写：壹佰肆拾肆万柒仟叁佰柒拾壹元整）。每月租金为人民币120614.25元（大写：壹拾贰万零陆佰壹拾肆元贰角伍分）。

4-2 自2026年11月1日起至2028年10月31日止，租金按3%比例增加后每年租金总计为1490792.13元（大写：壹佰肆拾玖万零柒佰玖拾贰元壹角叁分）。每月租金为人民币124232.68元（大写：壹拾贰万肆仟贰佰叁拾贰元陆角捌分）。

4-3 青岛雅园物业有限公司上海分公司为甲方指定物业公司，该房屋物业管理费每平方米每月为人民币28元。在合同期内，乙方应与甲方指定的物业管理公司签订物业合同，并支付物业管理费。若甲方指定的物业管理公司有变动，甲方提前一个月以书面的方式告知乙方；若物业服务费用有调整，甲方委托物业管理方须就此调整措施提前至少三个月书面通知乙方。

4-4 在本合同租赁期限内乙方正常使用甲方提供的非固定租赁停车位共计/个，其

中：____个停车位的租金为：____元人民币/个/月（含车位物业管理费），____个停车位的租金为：____元人民币/个/月（含车位物业管理费）。停车位的租金由乙方直接支付给甲方。甲方保留在合同期间内就车位租金收费单价单方调整的权利。

4-5 支付方式：房屋租金、车位租金每三个日历月为一个支付期，先支付后使用。除始交租金日开始的第一个支付期外，乙方须于每个支付期开始前的日历月的10日前向甲方预先缴付当期的房屋租金及车位租金，如支付期开始前的日历月10日为节假日的，则顺延至节假日后的第一个工作日。房屋租金、车位租金先支付后使用。乙方应在本合同签署的同时向甲方预付第一个支付期（2024年3月1日至2024年5月31日）的租金人民币361842.75元，（大写：叁拾陆万壹仟捌佰肆拾贰元柒角伍分），车位租金____元（大写： ）。第一个月的房屋租金、车位租金的计算方式为，按每日历月的费用乘以该日历月尚余天数与该日历月具体天数之比率计算后的数额。乙方最后一次支付租金、停车位租金的付款额为按每日历月租金、停车位租金分别乘以合同期在最后一个日历月中所占的具体天数与该历月的实际天数之比率计算后的总额。

4-6 倘若乙方向甲方拖欠支付本合同约定的任何款项，包括但不限于租金或其他费用等各项费用超过三十天，在不影响甲方其他权利或补救的前提下，甲方有权向乙方维权，并通过诉讼等方式追讨相应的权益和损失，乙方应赔偿甲方因维权所支付的律师费等其他损失。

4-7 乙方应将包含租金在内的本合同项下到期应付的任何款项付至甲方指定银行账户。本条款适用本合同项下所有与乙方应付款项相关的条款。

4-8 在乙方根据本合同支付任何款项的过程中，如发生任何银行费用均由乙方承担。

4-9 甲方的银行账户：

银行：农业银行马桥支行

账号：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

账号：034114000400314680000000000

五、保证金和其他费用

5-1 甲、乙双方约定，在房屋交付日前，乙方应向甲方存放保证金，以确保乙方遵守在本合同项下其必须遵守的一切条文约定。租赁保证金：相当于3个月租金的总额，具体金额为：人民币361842.75元，（大写：叁拾陆万壹仟捌佰肆拾贰元柒角伍分）。甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。租赁合同终止时，甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方。

5-2 租金或管理费按本合同上调时，保证金额将同时根据上调的数额作相应的调整，乙方应在收到甲方通知的十四天内补足相当于3个月的调整后租金及管理费的保证金。

5-3 保证金的支付不应妨碍乙方履行支付任何一期租金和管理费的责任。租赁期内，乙方不得要求以保证金抵付租金、物业管理费等任何应付费用。

5-4 甲方有权在乙方违反本合同约定时部分或全数没收保证金，若保证金不足以补偿甲方因乙方该等违反而蒙受的一切损失，甲方有权就不足部分向乙方追讨。甲方行使前述没收保证金的权利不影响甲方对于因乙方该等违反可行使的任何其他权利或补救方法。此外，如甲方未解除本合同的，在甲方给予乙方书面通知后十四天内，乙方必须向甲方重新

交付或补足保证金，该等保证金作为确保乙方履行本合同之担保，同样适用本合同有关保
证金的规定。倘乙方未能在前述期限内补交保证金的，则甲方有权立即提前收回该房屋及
单方面终止本合同。

5-5 在本合同期限届满或提前终止时，在不影响本合同项下甲方其它权利的前提下，且
在乙方已结清本合同项下应付的所有款项、违约金及赔偿金，办妥以该房屋为注册地址或
营业地址的工商注销或变更手续及其它行政许可或核准手续，并且乙方所交还的该房屋及
其装修、设备和设施符合本合同约定的前提下，甲方应在乙方交还该房屋且上述条件均满
足后的三十个工作日内将剩余的租赁保证金（或其余款）一次性无息退还乙方。

5-6 合同期间，使用该房屋所发生的水、电、通讯、设备、物业管理、非正常工作时
间空调供应、停车物业管理、装修管理等费用由乙方根据物业服务合同向物业公司支付。
其他有关费用，由甲乙双方另行协商确定后支付。

六、房屋使用要求和维修责任

6-1 租赁期间，乙方发现房屋的结构、公共区域及其附属设施有损坏或故障时，应
及时通知甲方指定物业管理公司进行维修；甲方指定物业管理公司应在接到通知后的 48 小时
内进行维修。遇到紧急事态（包括但不限于火灾、水灾、抢劫、人员伤亡等）时，若在工
作时间内，甲方由乙方人员陪同进入该房屋，但在非工作时间内或无法联络到乙方的情
况下，甲方或其授权代表可在事先无通知的情况下进入该房屋，并且甲方不需负任何责任及
赔偿因进入该房屋而产生的损坏，但事后甲方需将情况向乙方予以书面说明。乙方须在该
房屋遭受到损毁，或任何人士在该房屋受伤，或该房屋发生火灾或意外，或该房屋内的水
管信道、电线、装置、附属物或其他设施出现损坏、破裂或缺陷时，立即书面通知甲方及
物业管理处。

6-2 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。乙方拒不维修，
甲方可自行或委托第三方代为维修，费用由乙方承担。倘乙方未能遵守本条规定的修缮或
工程，甲方或其雇员、代理人有权进入该房屋进行该等修缮或工程。乙方须承担所有因该
等修缮或工程而引起的费用。除因乙方不正当使用或疏忽使用造成的损害外，甲方负责对
该等设备或机器提供定期的及按乙方合理要求的维修服务，费用包括在管理费之内。如需
进行前述维修的，乙方应及时通知甲方。

6-3 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。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。

6-4 除本合同附件二“甲方提供标准”外，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，按规定向有关部门审批的，则还应由乙方报请有关部门
批准后方可进行。乙方增设的附属设施和设备归属及其维修责任由甲、乙双方另行书面约
定。

(1) 乙方倘对该房屋进行任何装修工程（包括但不限于乙方对该房屋进行的内部装修、
分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置），其设计与图纸必须向甲方和其物业管理公司
备案，并征得相关政府部门的书面同意或批准，且在取得相关政府部门的规定的验收合格

证书（包括但不限于消防验收合格证书）后方可正式投入使用。因上述行为而引起的一切费用均由乙方承担。乙方事先未经甲方书面同意不得擅自改变该已批准的该房屋装修图则和规格说明或该房屋内部的设计及配置。如果乙方在租赁单位内进行的装修、再装修或维修被发现与甲方批准的乙方计划不同，则无论在装修期内或装修期之后，甲方均有权要求乙方按甲方批准的乙方计划予以恢复；

（2）乙方在实施经批准的乙方工程时，应当促使其雇员、代理人、承包商、被许可人及工人与甲方及/或大厦的管理者及其所有雇员、代理人和工人及在该大厦内进行任何工程的其它乙方和承包商合作。乙方承诺，其将促使代理人、雇员、承包商、被许可人和工人遵守及服从《装修守则》及《用户手册》的规定，以及由甲方及物业管理方、其代理人、雇员做出的关于实施工程的其他指令；

（3）若于合同期内的任何时间，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不时的要求修改其装修。若因此影响相邻单元的其他承租人，乙方应独自负责修复对相邻单元造成的任何损坏并独自承担由此而引起的一切费用，包括但不限于对相邻承租人的合理补偿。同时，甲方并不因此而承担任何责任，但若因此而使甲方权益遭受损害，甲方有权向乙方提出赔偿。

（4）装修和装潢工作、检查、竣工备案或证照签发的任何延迟（无论是否由于政府部门或其他原因引起），不得影响本合同租赁期的开始和/或乙方履行其在本合同项下的义务。

七、房屋返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后的当日，以本合同附件二“甲方提供标准”或符合双方其他约定的状态返还该房屋，并在租赁关系终止后三十日内办理完毕以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续及其它行政许可或核准手续或本合同的租赁登记备案注销手续；未经甲方同意逾期返还房屋或逾期办结工商注销或变更等手续，每逾期一日，向乙方收取相当于届时每日租金三倍的占用费，并要求乙方赔偿甲方因此而遭受的一切损失。

7-2 乙方逾期返还房屋超过十日的，甲方有权自行收回房屋，房屋内一切物品由甲方处理，且乙方仍应承担包括但不限于第7-2条在内的本合同约定的其他义务和责任。

（1）乙方须在合同期结束时或提前结束前的七日内，与甲方有关部门（包括但不限于物业部）联系交回房屋事宜，且乙方应最迟于本合同终止的当日，把该房屋连同其所有的附属物、装置、附加物交还甲方（合同期内该等设施的自然损耗除外）。同时，须将通向该大厦各部份的锁匙（如有）交还甲方。

（2）该房屋归还给甲方时，乙方遗留在该房屋内的所有装饰、家具、装备、物件、物料、物品、设施及设备（若有的话），将视为乙方自动放弃该等物品、设施及设备的所有权及使用权，甲方可自由处理。由此造成乙方或任何第三方任何损失的，均由乙方承担，且乙方或第三方均不得对甲方提出追索。同时，若任何第三方因甲方处理该等物品、设施及设备而对甲方提出索赔，乙方须就甲方因此蒙受的任何损失及责任全额赔偿甲方。

（3）除甲方同意外，若乙方未按交付时的状态将该房屋返还予甲方，甲方有权自行对该房屋作出合适的修缮，因此而引起的一切开支及费用由乙方负担。甲方有权把该等开支及费用视作债项，向乙方追讨。

(4) 乙方归还该房屋或甲方按本合同约定收回该房屋时，乙方不得以任何理由向甲方提出偿还因装修而支出的各种费用；不得要求甲方收买装置、附属物和各种设备；不得要求甲方支付搬运费、撤离费等。在任何情况下，甲方无须就此向乙方支付任何赔偿。

7-3 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。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

合同期间，未经甲方书面同意，乙方不得进行任何形式的转租、转让和交换。发生上述情形之一的，甲方有权书面通知乙方在一定期限内改正，乙方逾期不改的，甲方有权终止本合同及中止该房屋之水、电及中央空调等的供应及该房屋有关或相关的管理服务，并有权收回该房屋及没收履约保证金，及有权要求乙方赔偿超过履约保证金部分的实际损失。且由于甲方收回房屋而造成的任何的损失，甲方不承担任何责任。

九、双方权责

9-1 甲方的权利及义务：

(1) 甲方接受乙方的租金、管理费、其他费用，不得被视作甲方放弃其向乙方追究因乙方违反本合同项下乙方须遵守及履行的任何规定而须负之责任的权利。

(2) 甲方一次或多次原谅乙方违反任何其在本合同项下的任何责任，不得构成甲方放弃追究对乙方任何持续、日后的违反行为的依据，或不得在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何持续、日后的违反行为的权利和补救。甲方作出或没有作出任何事项均不得构成甲方向乙方的违反的行为放弃追究，除非甲方以书面明确表示放弃对乙方的追究。

(3) 本合同项下收款人将为本合同下所述交易而承担依法应由收款人缴纳的纳税义务，甲方或其指定收款人须向乙方开具增值税发票。

(4) 若需更换银行账户或物业管理方，甲方有权（但无义务）以书面形式视情况告知乙方变更的银行账户和/或收款单位。乙方同意甲方或物业管理者根据上一年物业管理实际支出的金额，调整物业管理费。调整后的物业管理费，乙方应自收到甲方或物业管理者的调整通知后的下一个付款期起开始支付。

(5) 甲方保留排他且不受限制的权利和自由，无论是否携带工具或由工人陪同，经事先双方约定在任何合理的时间进入该房屋（在紧急情况下，甲方有权未经事先通知进入该房屋）检查该房屋的状况并对其中的附属物、装置和设备进行记录或维修。

(6) 甲方保留在该房屋以外的该大厦范围内根据需要进行维修、改建、翻新、修葺、装修工程的专有及不受牵制的权利。上述工程若需封闭或更改公共通道或改变设施或设备的摆放，或临时封闭任何公共区域，乙方不应以此类工程及其后果对乙方产生干扰或不便为由要求甲方予以赔偿。甲方对乙方该房屋以外的该大厦范围进行上述工程前，应事先给予乙方合理的书面通知，并尽量减少对乙方使用该房屋可能产生的干扰及不便。

(7) 在不影响乙方正常使用该房屋的情况下，甲方保留在该大厦任何部分安装和添加暖气管、管道、水管、烟窗、天线及其它无线电可视电缆及接受器、全套设备、机器和其它仪器、标志、招牌、海报和其它广告物(无论是否装灯饰)的排他性的权利。甲方有权在认为适当的时候修理、维护、服务、移动或调换上述安装物、添加物。

(8) 甲方保留对该大厦专有及不受牵制的命名权和更名权。甲方在提前一个月书面通

知乙方后，有权更改该大厦的名称、该房屋的楼层编号、单元编号；有关政府部门也有权因任何原因更改该大厦相关的道路名称、该大厦的门牌编号。

(9) 甲方保留在其认为合适的时候及条款和条件下，在该大厦任何公共区域举行或允许他人举行、组织任何仪式、展览或陈列商品的专有及不受牵制的权利。

(10) 甲方提供入驻企业标准名录位于建筑物大堂及相应楼层，并分配位置供乙方设立招牌、名称，制作费用由乙方承担。

9-2 乙方的权利及义务

(1) 在乙方按照本合同规定交纳租金及遵守及履行所有本合同项下乙方须遵守及履行的规定的前提下，乙方有权在合同期内享用该房屋，而不受到甲方或其代表的不合法的干扰。

(2) 如乙方符合申请《上海虹桥商务区促进现代服务业发展的政策意见》专项管理资金补贴，需配合甲方向相关部门做相应的申请。

(3) 甲方已充分告知乙方该房屋用地性质为工业仓储，乙方不得以任何形式因为房屋用地性质主张甲方的违约责任。

(4) 乙方需自行办理工商、卫生、环保、消防、公安、特殊行业等涉及正常经营所需的各类执照、批准或许可证，产生的费用由乙方承担，甲方不承担任何责任，但需积极配合办理。

(5) 乙方应严格遵守该大厦一切规章制度，该等规章制度由甲方向乙方作出书面通知后即生效。于合同期内，乙方不得委任授权人致使被授权人获得使用或占用该房屋或其任何部分的权利。

(6) 乙方若需变更其名称，须事先至甲方处登记备案并办理变更手续。

(7) 在租赁期内，乙方负责对其在该房屋内安置的设备、设施、物品投保财产保险，负责对其员工投保工伤保险，并承担相应的保险费用。

(8) 乙方应促使其受让人、继承人、雇员、代理人、承建商(以下统称“该等人士”)遵守及履行本合同项下应由乙方遵守或履行的全部条款。因该等人士的任何违反本合同的行为给甲方或任何第三人造成损失的，乙方负连带责任。

(9) 乙方租赁期间，在经营过程中发生的债权债务，产生的税费以及产品和服务质量问题等产生的一切法律责任均由乙方负责承担。

(10) 在该房屋内开展及经营其业务前，乙方应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证(如有规定)。乙方必须确保该等执照、批准或许可证在合同期内完全有效，及在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定。并且，乙方必须确保在该房屋的经营活动不得违反包括但不限于有关的法律及规章，否则，乙方将承担因其不正当经营所造成的一切责任和后果。

(10) 在合同期内，乙方不得以任何理由抵扣或拒绝支付其必须向甲方支付的租金、车位租金费用。否则，甲方有权按照本合同第10-3条的规定执行，并有权要求乙方承担本合同规定的其他违约责任。

(11) 乙方租赁期间，在经营过程中发生的债权债务，产生的税费以及产品和服务质量问题等产生的一切法律责任均由乙方负责承担。

(12) 按本合同的规定合法使用该房屋，且不得发生下述行为：

- i. 在任何时刻，将超重、易燃、易爆、易腐蚀等危险品及/或任何违禁物品带入或存于该大厦或该房屋内或做其它有害于该大厦或该房屋安全的行为；
- ii. 在该房屋内住宿，饲养动物或其他妨碍管理的行为；
- iii. 未经甲方事先书面同意，私自安装、变动或增添电线、装置、管线、甲方提供的空调系统和公共设施；
- iv. 在该大厦的门、窗、墙、结构性材料或其他结构上进行涂刻；
- v. 擅自安装额外的空调设备或机器，或替换现有甲方提供的空调设备或机器；
- vi. 在该房屋内引起、制造、容忍、允许制造任何声响、噪音或振动(包括电视、收音机发出的广播声音和任何能发出声音的设备、仪器所制造的音乐、声音或振动)，或在该房屋内进行可能滋扰甲方、该大厦其它该房屋之业主、租客、被许可人、占用人或相邻该房屋的占用人或使用者的事情和行为。
- vii. 在该大厦堵塞任何进出口、楼梯、平台、通道、自动楼梯、电梯、大堂或其它公共区域或在这些地方堆放任何装箱、纸盒、垃圾或其它任何种类或性质的障碍物。如有违反，甲方或管理公司有权在无需发出通知的情形下，以他们认为妥当的办法，由乙方承担费用、清理及处置一方留下或未处理好的任何障碍物。甲方并不因此而须向乙方或任何其它人士承担任何责任；
- viii. 随意停车造成阻塞或使用该大厦停车场、车辆出入口、停车场通道、货物装卸区，根据甲方或管理公司或规章制度的许可、指示的除外；
- ix. 给甲方或其他租户可能带来损害的行为以及对整个该大厦可能造成损害的任何其他行为。

(13) 未经甲方书面同意，乙方不得做出以下行为：

- i. 在该大厦内除该房屋以外的任何地方分发或放置任何手册、广告或宣传册；
- ii. 在该房屋内部或外部展览、展示、粘贴从该大厦外足以看到的任何书写标志、标志牌或其它无论是否有灯饰的设计，或在该大厦任何公共部位、大堂、楼梯平台、过道或通道粘贴任何书写标志、标志牌或其它设计；
- iii. 在该房屋内或对该房屋或其内部设施做出或允许他人做出任何可能导致该大厦火灾或其他事故的行为，或任何违反与该房屋的占有和使用有关的法律、法规、规章、政府规定或管理规则的行为，或对该大厦内任何他人的权利造成妨碍或干扰的行为；
- iv. 乙方不得在该房屋或其任何部分进行生产、制造、加工任何货物或商品的活动，也不得将该房屋或任何部分作为仓库储存货物或商品（为乙方正常的运营所必须的货物或商品除外）；
- v. 乙方不得使用烹煮器具或加热任何食物（正常的室用微波炉除外）；
- vi. 乙方不应引起，或允许引起任何甲方认为是令人作呕的或不寻常的、有毒或有害的气体或气味流入该房屋或向该房屋外泄漏。

(14) 在任何时候，乙方不得使用甲方的名义进行商业性或非商业性活动。乙方同时不得使用该房屋进行违法的活动。在未经甲方事先书面同意的情况下，不得以任何其它目的使用甲方或该大厦或该房屋的名称/标志或该名称/标志图像的任何部分。

十、违约责任

10-1 出现乙方违约情形的，在不影响甲方根据法律、法规及本合同的约定所享有的其它权利的前提下，甲方有权选择采取以下一项或多项措施：

- (1) 要求乙方限期纠正；
- (2) 不经事先通知切断该房屋的水、电、煤气、通讯供应，因此所产生的后果应由乙方承担；
- (3) 从乙方预先支付（或第三方代乙方支付）的任何费用中抵扣乙方应支付的任何款项或甲方的损失，不足部分有权要求乙方在十四日内补足，并在此前提下要求乙方继续履行本合同；
- (4) 乙方经催告不履行本条款约定，甲方有权单方解除合同并主张损失赔偿。

10-2 甲、乙双方同意在合同期内，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被依法提前收回的；
- (2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征收的；
- (3) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- (4) 如甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的；
- (5) 因租赁房屋产权人按照合同约定或法律规定收回租赁房屋，导致甲方失去房屋出租权利的；
- (6) 相关约定因国家政策调整或者明文规定无法实现的情况。

10-3 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同。乙方应按解除合同当月租金的三倍支付违约金；给甲方造成损失的，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：

- (1) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；
- (2) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；乙方未征得甲方书面同意改变房屋结构的；
- (3) 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；
- (4) 因乙方自身原因拖欠租金累计超过一个月的；
- (5) 乙方不支付租金以外的本合同约定的其他任何应付款项逾期超过一个月的；
- (6) 乙方将该房屋用于任何非法目的；
- (7) 因乙方被强迫或自愿进入清算程序（以重组或合并为目的者除外），或乙方之财产被强制执行，或乙方被接管人接收的原因，并且已达到不适宜继续履行合同的程度。

10-4 乙方不能无故提前终止本合同。乙方若欲提前终止本合同的，须提前三个月书面与甲方协商一致，并支付违约金，违约金按3个月租金计付。同时违约金不足以补偿甲方因此蒙受的所有损失的，甲方有权就不足部分要求乙方赔偿。甲方有权从保证金中直接扣除上述违约金、赔偿金。

十一、其他条款

11-1 本合同所称“日”、“天”，除另有约定或根据语境另有其他含义外，均指自然日。

11-2 本合同自双方签署之日起生效。

11-3 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填写的文字与铅印文字具有同等效力。

11-4 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，另一方有权按本合同规定索赔。

11-5 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可依法向房屋所在地人民法院提起诉讼。

11-6 本合同连同附件一式四份。其中：甲、乙双方各执二份，均具有同等效力。

(以下无正文)

附表一
甲、乙双方详细资料

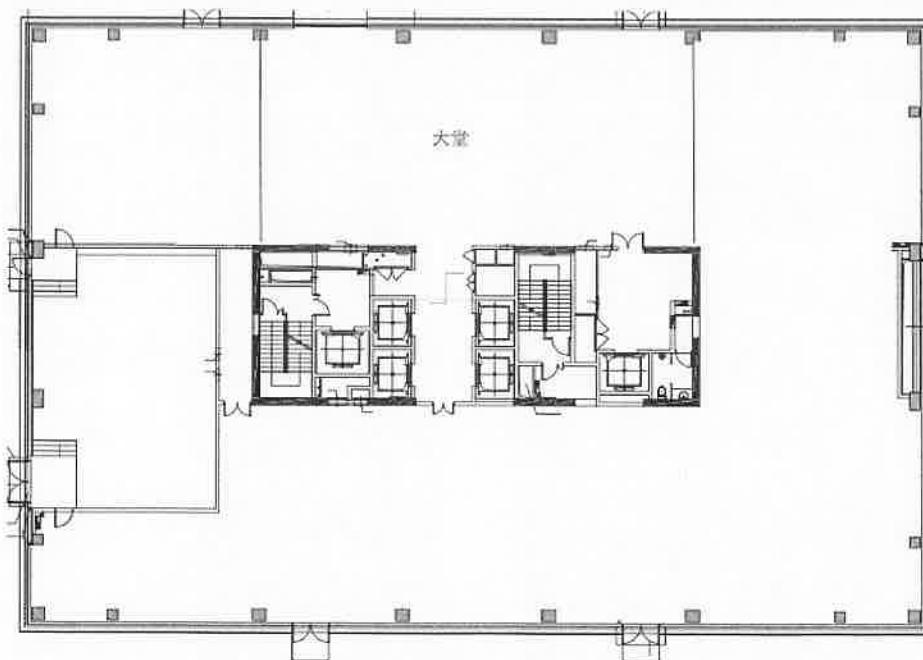
甲方 : 上海南虹桥投资开发(集团)有限公司
注册地址 : 上海市闵行区闵北路 88 弄 4 号楼 2 楼
通讯地址 : 上海市闵行区申虹路 33 号
法定代表人 : 张雄
联系人 : 王雅兰
职务 :
电话 : 64201291
传真 :
电子邮箱:

乙方 : 上海尚思家居用品有限公司
注册地址 : 上海市闵行区光华路 598 号 1 幢 B3061 室
通讯地址 : 上海市松江区九里亭街道沪亭北路 1001 弄 323 号
法定代表人 : 郝祥玉
联系人 : 周小洁
职务 : 财务
电话 : 18317192183
传真 : 02137633655
电子邮箱 : 3139686407@qq.com

附件一



申昆路2377号8幢1层室号示意图



申昆路2377号8幢1层平面图

附件二
现有装修、附属设施及设备交付和使用条件

建筑	甲方提供标准	乙方负责范围
1. 外墙	中空 LOW-E 玻璃/混凝土幕墙	
2. 内墙	局部清水砼漆，楼层户内为毛坯	
3. 地板	原始水泥地面	
4. 加层	北区幢含加层	如乙方欲自行装修或修改，须自费聘请有资格之设计及施工单位为其铺内装修作出设计图纸呈送予出租人审核批准后方能动工，并须负责根据上海市之规定向各政府部门报建、报监(例如市质检站、消防局、环卫等)，及承担此类费用。
5. 天花	裸顶	乙方须聘请有资格的监理单位或业主聘请的监理单位监督施工并承担费用，并向甲方委托的管理机构缴交临时施工水电费，垃圾搬运费用装修押金等。
6. 盥洗室/茶水室	公共区域高格调装饰, 与其它租户公用	
7. 楼宇出入口	玻璃门	乙方须承担甲方聘请之顾问公司之审图费。
机电设施	甲方提供标准	乙方负责范围
1. 空调	VRV 独立风机盘管系统	乙方如欲修改空调系统, 必须先取得甲方审批方案后才可施工，并由乙方承担一切费用。
2. 电力	使用区域单独电箱，单独计量，照明完善 如乙方需要，可提供特殊电力	乙方需提供地板接线盒布置图及负责通讯布线以供审核。
3. 紧急供电	甲方只提供公共部位必须的紧急用电	乙方如欲修改电力系统或照明布置, 必须先得到甲方及有关部门批准，并由乙方承担一切费用。
4. 电话	弱电到户为租户提供 2 根光纤，2 根六类线；租户可自行向联通，移动，电信申请开通	乙方自行向联通，移动，电信申请电话网络。
5. 广播系统	只提供租户区、公共区域紧急广播系统	负责提供乙方区域内部广播系统及与紧急广播系统连接，并负责准备设计图纸呈交甲方及有关政府部门审核批准验收及有关费用。
6. 保安系统	大厦内提供值班巡更系统，24 小时监控闭路电视系统分布在主要出入口处、电梯厅及消防前室，电梯及楼梯门禁系统	负责乙方区域内保安设施，并准备设计图纸呈交甲方及政府部门审核批准验收及有关费用。
7. 防火	按甲方设计图纸提供消防栓、喷淋头、烟探、火警警报系统，甲方提供消防顾问咨询	根据乙方装修要求负责按消防规定调整喷淋头、烟探等并准备设计图纸呈交甲方及有关政府部门审核批准及有关执照、审批、施工、验收等费用。

附件三
房屋交接验收表

甲方（出租方）：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

乙方（承租方）：上海尚思家居用品有限公司

鉴于甲、乙双方 2023 年 11 月 1 日签署了《上海市房屋租赁合同》（以下简称“合同”），将甲方位于闵行区申昆路 2377 号 8 号楼 1 层 102、103、104、105、106 室的物业出租给乙方。

甲、乙双方根据合同及附件二约定的交房标准，于 2023 年 11 月 1 日在租赁现场对房屋进行现场交接。现乙方确认甲方所交房屋符合合同及附件二约定条件。

甲方授权代表：

乙方（盖章）：

委托人签字：

_____年_____月_____日



附件四
税收承诺及租税联动方案

1. 税收承诺：乙方承诺单平方米税收年产出达到5000元及以上。
2. 租金核减：乙方承诺合法合规经营的原则下，按每年实际税收产出金额，在合同约定价格上核减相应租金，具体如下：

税收产出金额 (元/平方/年)	租金核减金额 (元/平方/天)
1000-3000	0.3
3001-5000	0.6
5001-8000	0.9
8001-10000	1.2
10001 以上	一事一议

3. 考核办法：对乙方需每个租赁年度的年末进行考核（先租后补），按当年实际税收产出金额的阶梯所在档位核减金额在下一年度的租金中抵扣。如未达到最低税收产出金额，仍按合同约定的租金支付。租期最后一年在合同到期前根据当年考核结果清算后予以抵扣或返还。

附件五
车位租赁补充协议

根据甲、乙双方 2023 年 11 月签订的《上海市房屋租赁合同》，依据《民法典》的规定，以及甲、乙双方在平等自愿的基础上，经友好协商一致，对租赁合同中第一条出租房屋情况 1-6 条，第四条租金、支付方式和期限 4-4 条和 4-5 条进行如下补充：

1、甲方将为乙方提供 1 个非固定租赁停车位。

2、在本合同租赁期限内乙方正常使用甲方提供的非固定租赁停车位共计 1 个，其中：1 个停车位的租金为：1000 元人民币/个/月（含车位物业管理费），1 个停车位的租金为：1000 元人民币/个/月（含车位物业管理费）。

停车位的租金由乙方直接支付给甲方。甲方保留在合同期间内就车位租金收费单价单方调整的权利。

3、车位租金每 3 个日历月为一个支付期，先支付后使用。车位租金第一个支付期（2023 年 11 月 1 日至 2028 年 10 月 31 日），第一个支付期车位租金共计 36000 元。

4、车位租赁期限为 2023 年 11 月 1 日至 2028 年 10 月 31 日止。

此补充协议未尽事宜，均参照租赁合同规定。

(以下无正文)

甲方： 上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

(盖合同专用章或公章)

经办人员：

联系电话：

传真号码：

签订日期： 年 月 日

乙方： 上海尚思家居用品有限公司

(盖合同专用章或公章)

经办人员：

联系电话：

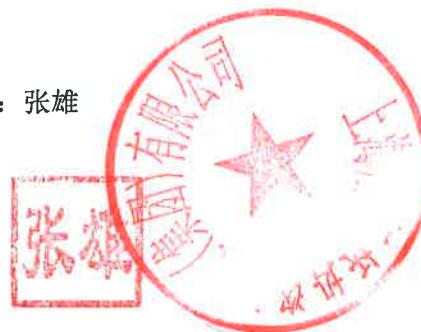
传真号码：

签订日期： 2023 年 11 月 02 日

(签字页，无正文)

出租方(甲方):
上海南虹桥投资开发(集团)有限公司

法定代表人: 张雄



住址:

邮编:

电话:

委托代理人:

签名盖章:

签约日期:

签约地点: 上海市闵行区

承租方(乙方):
上海尚思家居用品有限公司

法定代表人:



住址:

邮编:

电话:

委托代理人: 龚小玲

签名盖章:

签约日期:

签约地点: 上海市闵行区

合同编号：[]

单元号：[]

上海市房屋租赁合同

上海市房屋租赁合同

本合同双方当事人：

出租方(甲方)：上海南虹桥投资开发(集团)有限公司

承租方(乙方)：麦肯食品(上海)有限责任公司

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》(以下简称：“《条例》”)的规定，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，就乙方承租甲方出租的房屋事宜，订立本合同。

一、出租房屋情况

1-1 甲方出租给乙方的房屋座落在本市闵行区申昆路2377号5幢1层的101-108室房屋(以下简称“该房屋”，具体位置以附图为准)。

1-2 该房屋租赁面积为1416.86平方米，该房屋(物流用地/无)产证。该房屋的平面图见本合同附件一，且该房屋的平面图只作方便鉴别之用。该房屋位于的楼层实为甲方自行编排，不同于实际楼层，乙方不会因为该编排之楼层与实际楼层之间有差异，而向甲方提出任何索赔要求或任何其他形式的权利主张，导致乙方不能使用该地址作为公司注册地址的除外。

1-3 该房屋用地性质为仓储用地。

1-4 甲方已向乙方出示了有权出租该房屋的相关证明文件，并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已设定抵押，乙方对此表示理解与同意，同时甲方应尽量协助在本合同租赁期间乙方的租赁和使用不受前述抵押权的影响。

1-5 乙方声明其在签署本合同前已经现场视察过该房屋，对该房屋的面积大小、产权性质及其现有装修及设施状况表示满意并同意接受。该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求；现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜，由甲、乙双方分别在本合同附件二、三中加以列明。甲、乙双方同意该附件二中的“甲方提供标准”，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。

二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为办公、展示、小型研发(不涉及排污)使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定，同时甲方向乙方承诺在本合同租赁期间该房屋可以作为前述用途。

2-2 乙方需为法人，并在正式签订租赁合同后30日内将注册地迁入至该房屋内。

2-3 乙方保证，在合同期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不擅自改变上述约定的使用用途。

2-4 乙方保证，在合同期内需承诺注册地及税收落地在虹桥商务区(闵行)区域内。

2-5 自本合同签署至本合同终止期间，甲方有权单方改变该房屋所在项目的名称、所使用标识或者其它标识该房屋的文字及图案，并提前通知乙方。乙方不得因此向甲方提出任何索赔要求或任何其它形式的权利主张，但甲方应在变更后书面通知乙方。

三、交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定的交付日、合同期、租金优惠期、物业管理费起算日如下：

交付日（即起租日）：2023年4月1日。

乙方代表应于交付日接收该房屋并签署该房屋的房屋交接验收表。如乙方未能在交付日签署接收凭单，按下列方式处理：

(1) 若由于可归责为乙方自身原因乙方直至交付日起计的三十天仍未实际办理验收、交接手续，则甲方有权提前终止本合同，并没收全部保证金，并有权追索甲方因乙方的该等行为所遭受的实际损失。

(2) 若由于甲方自身原因，未在交付日前向乙方交付该房屋，乙方同意给予甲方六十日的宽限期，甲方在宽限期内向乙方交付该房屋的不需承担任何违约责任，但本合同起租日和租赁期限应当相应顺延。

(3) 若因不可抗力导致双方未能在交付日前办理交接验收，甲方应在不可抗力原因消除后，另行向乙方书面通知交付日，交付日（起租日）以书面通知的交付日为准。

合同期：自交付日起2023年4月1日至2028年3月31日止。

租金优惠期：自交付日起2023年4月1日至2023年6月30日止。

租金优惠期内享受月租金减免，物业管理费按照实际支付。如因乙方原因提前终止租赁合同的，乙方不能享有前述租金优惠期的租金减免，并应当按照合同终止时的租金标准向甲方补足租金优惠期的全部租金。

物业管理费起算日：自交付日起由乙方承担。

3-2 合同期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需继续承租该房屋的，则应于合同期届满前六个月，向甲方提出续租书面要求，且履约评价合格，同等条件下乙方享有优先承租权。否则甲方有权将该房屋另行出租给其它第三方，届时甲、乙双方之间的租赁关系将于本合同约定的租赁期届满时终止而无需另行通知，乙方应当及时将房屋返还给甲方且不能影响第三方使用房屋。

甲方有权携同该房屋未来的任何租客或有关人士在合同期届满或提前解除前三个月内的时间内视察该房屋，乙方应予以配合，但不应影响乙方正常的运营。在整个合同期内，甲方有权经事先预约携同该房屋的任何潜在受让人或抵押权人在合理时间内视察该房屋，乙方应予以配合。

四、租金、支付方式和期限

4-1 甲、乙双方约定该房屋于起租之日起在本合同期限内正常使用房屋，自2023年4月1日至2026年3月31日止，该房屋每年租金总计为人民币2172046.38元（大写：人民币贰佰壹拾柒万贰仟零肆拾陆元叁角捌分）。每月租金为人民币181003.87元（大写：人民币壹拾捌万壹仟零叁元捌角柒分）。

4-2 自2026年4月1日起至2028年3月31日止，租金按3%比例增加后每年租金总计为2237207.77元（大写：人民币贰佰贰拾叁万柒仟贰佰零柒元

柒角柒分）。每月租金为人民币186433.98元（大写：人民币壹拾捌万陆仟肆佰叁拾叁元玖角捌分）。

4-3 青岛雅园物业公司上海分公司为甲方指定物业公司，该房屋物业管理费每平方米每月为人民币28元。在合同期内，乙方应与甲方指定的物业管理公司签订物业合同，并支付物业管理费。若甲方指定的物业管理公司有变动，甲方提前一个月以书面的方式告知乙方；若物业服务费用有调整，甲方委托物业管理方须就此调整措施提前至少三个月书面通知乙方。

4-4 在本合同租赁期限内乙方正常使用甲方提供的非固定租赁停车位共计/个，其中：/个停车位的租金为：500元人民币/个/月（含车位物业管理费），/个停车位的租金为：/元人民币/个/月（含车位物业管理费）。停车位的租金由乙方直接支付给甲方。甲方保留在合同期间内就车位租金收费单价单方调整的权利。

4-5 支付方式：房屋租金、车位租金每三个日历月为一个支付期，先支付后使用。除始交租金日开始的第一个支付期外，乙方须于每个支付期开始前的日历月的10日前向甲方预先缴付当期的房屋租金及车位租金，如支付期开始前的日历月10日为节假日的，则顺延至节假日后的第一个工作日。房屋租金、车位租金先支付后使用。乙方应在本合同签署的同时向甲方预付第一个支付期（2023年7月1日至2023年9月30日）的租金人民币543011.61元，（大写：人民币伍拾肆万叁仟零壹拾壹元陆角壹分），车位租金/元（大写：人民币/），车位起租日期以双方签字确认为准。第一个月的房屋租金、车位租金的计算方式为，按每日历月的费用乘以该日历月尚余天数与该日历月具体天数之比率计算后的数额。乙方最后一次支付租金、停车位租金的付款额为按每日历月租金、停车位租金分别乘以合同期在最后一个日历月中所占的具体天数与该历月的实际天数之比率计算后的总额。

4-6 倘若乙方向甲方拖欠支付本合同约定的任何款项，包括但不限于租金或其他费用等各项费用超过三十天，在不影响甲方其他权利或补救的前提下，甲方有权向乙方维权，并通过诉讼等方式追讨相应的权益和损失。

4-7 乙方应将包含租金在内的本合同项下到期应付的任何款项付至甲方指定银行账户。本条款适用本合同项下所有与乙方应付款项相关的条款。

4-8 在乙方根据本合同支付任何款项的过程中，如发生任何银行费用均由乙方承担。

4-9 甲方的银行账户（以甲方付款通知书上的账号为准）：

银行：农业银行马桥支行

账名：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

账号：034114000400314680000000000

五、保证金和其他费用

5-1 甲、乙双方约定，在房屋交付日前，乙方应向甲方存放保证金，以确保乙方遵守在本合同项下其必须遵守的一切条文约定。租赁保证金：相当于3个月租金的总额，具体金额为：人民币543011.61元，（大写：人民币伍拾肆万叁仟零壹拾壹元陆角壹分）。甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。租赁合同终止时，甲方收取的房屋租赁保证金

除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方。

5-2 租金或管理费按本合同上调时，保证金额将同时根据上调的数额作相应的调整，乙方应在收到甲方通知的十四天内补足相当于3个月的调整后租金及管理费的保证金。

5-3 保证金的支付不应妨碍乙方履行支付任何一期租金和管理费的责任。租赁期内，乙方不得要求以保证金抵付租金、物业管理费等任何应付费用。

5-4 甲方有权在乙方违反本合同约定时按乙方应承担的损失赔偿或违约责任，部分或全数没收保证金，若保证金不足以补偿甲方因乙方该等违反而蒙受的直接经济损失，甲方有权就不足部分向乙方追讨。甲方行使前述没收保证金的权利不影响甲方对于因乙方该等违反可行使的任何其他权利或补救方法。此外，如甲方未解除本合同的，在甲方给予乙方书面通知期限内，乙方必须向甲方重新交付或补足保证金，该等保证金作为确保乙方履行本合同之担保，同样适用本合同有关保证金的规定。倘乙方未能在甲方再次催告后补交保证金的，则甲方有权提前收回该房屋及单方面终止本合同。

5-5 在本合同期限届满或提前终止时，在不影响本合同项下甲方其它权利的前提下，且在乙方已结清本合同项下应付的所有款项、违约金及赔偿金，办妥以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续及其它行政许可或核准手续，并且乙方所交还的该房屋及其装修、设备和设施符合本合同约定的前提下，甲方应在乙方交还该房屋且上述条件均满足后的三十个工作日内将剩余的租赁保证金（或其余款）一次性无息退还乙方。

5-6 合同期间，使用该房屋所发生的水、电、通讯、设备、物业管理、非正常工作时间空调供应、停车物业管理、装修管理等费用由乙方根据物业服务合同向物业公司支付。其他有关费用，由甲乙双方另行协商确定后支付。

六、房屋使用要求和维修责任

6-1 租赁期间，乙方发现房屋的结构、公共区域及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方指定物业管理公司进行维修；甲方指定物业管理公司应在接到通知后的48小时内进行维修。遇到紧急事态（包括但不限于火灾、水灾、抢劫、人员伤亡等）时，若在工作时间内，甲方由乙方人员陪同进入该房屋，但在非工作时间内或无法联络到乙方的情况下，甲方或其授权代表可在事先无通知的情况下进入该房屋，并且甲方不需负任何责任及赔偿因进入该房屋而产生的损坏，但事后甲方需将情况向乙方予以书面说明。乙方须在该房屋遭受到损毁，或任何人士在该房屋受伤，或该房屋发生火警或意外，或该房屋内的水管信道、电线、装置、附属物或其他设施出现损坏、破裂或缺陷时，立即书面通知甲方及物业管理处。

6-2 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。乙方拒不维修，甲方可自行或委托第三方代为维修，费用由乙方承担。倘乙方未能遵守本条规定的修缮或工程，甲方或其雇员、代理人有权进入该房屋进行该等修缮或工程。乙方须承担所有因该等修缮或工程而引起的费用。除因乙方不正当使用或疏忽使用造成的损害外，甲方负责对该等设备或机器提供定期的及按乙方合理要求的维修服务，费用包括在管理费之内。如需进行前述维修的，乙方应及时通知甲方。

6-3 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 5 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。

6-4 除本合同附件二“甲方提供标准”外，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，按规定向有关部门审批的，则还应由乙方报请有关部门批准后方可进行。乙方增设的附属设施和设备归属及其维修责任由甲、乙双方另行书面约定。

(1) 乙方倘对该房屋进行任何装修工程(包括但不限于乙方对该房屋进行的内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置)，其设计与图纸必须向甲方和其物业管理公司备案，并征得相关政府部门的书面同意或批准，且在取得相关政府部门的规定的验收合格证书(包括但不限于消防验收合格证书)后方可正式投入使用。因上述行为而引起的一切费用均由乙方承担。乙方事先未经甲方书面同意不得擅自改变该已批准的该房屋装修图则和规格说明或该房屋内部的设计及配置。如果乙方在租赁单位内进行的装修、再装修或维修被发现与甲方批准的乙方计划不同，则无论在装修期内或装修期之后，甲方均有权要求乙方按甲方批准的乙方计划予以恢复；

(2) 乙方在实施经批准的乙方工程时，应当促使其雇员、代理人、承包商、被许可人及工人与甲方及/或大厦的管理者及其所有雇员、代理人和工人及在该大厦内进行任何工程的其它乙方和承包商合作。乙方承诺，其将促使代理人、雇员、承包商、被许可人和工人遵守及服从《装修守则》及《用户手册》的规定，以及由甲方及物业管理方、其代理人、雇员做出的关于实施工程的其他指令；

(3) 若于合同期内的任何时间，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不时的要求修改其装修。若因此影响相邻单元的其他承租人，乙方应独自负责修复对相邻单元造成的任何损坏并独自承担由此而引起的实际费用。同时，甲方并不因此而承担任何责任，但若因此而使甲方权益遭受损害，甲方有权向乙方提出赔偿。

(4) 装修和装潢工作、检查、竣工备案或证照签发的任何延迟(无论是否由于政府部门或其他原因引起)，不得影响本合同租赁期的开始和/或乙方履行其在本合同项下的义务。

七、房屋返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后的当日，以本合同附件二“甲方提供标准”或符合双方其他约定的状态返还该房屋，并在租赁关系终止后六十日内办理完毕以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续及其他行政许可或核准手续或本合同的租赁登记备案注销手续；未经甲方同意逾期返还房屋或逾期办结工商注销或变更等手续，每逾期一日，向乙方收取相当于届时每日租金三倍的占用费，前述费用不足以赔偿甲方实际损失的，甲方有权并要求乙方赔偿甲方因此而遭受的其他实际损失。

7-2 乙方逾期返还房屋超过十日的，甲方有权自行收回房屋，房屋内一切物品由甲方处理，且乙方仍应承担包括但不限于第7-2条在内的本合同约定的其他义务和责任。

(1) 乙方须在合同期结束时或提前结束前的七日内，与甲方有关部门(包括但不限于物业部)联系交回房屋事宜，且乙方应最迟于本合同终止的当日前，把该房屋连同其所有

的附属物、装置、附加物交还甲方(合同期内该等设施的自然损耗除外)。同时，须将通向该大厦各部份的锁匙(如有)交还甲方。

(2) 该房屋归还给甲方时，乙方遗留在该房屋内的所有装饰、家俱、装备、物件、物料、物品、设施及设备(若有的话)，将视为乙方自动放弃该等物品、设施及设备的所有权及使用权，甲方可自由处理。由此造成乙方或任何第三方任何损失的，均由乙方承担，且乙方或第三方均不得对甲方提出追索。同时，若任何第三方因甲方处理该等物品、设施及设备而对甲方提出索赔，乙方须就甲方因此蒙受的任何损失及责任全额赔偿甲方。

(3) 除甲方同意外，若乙方未按交付时的状态将该房屋返还予甲方，甲方有权自行对该房屋作出合适的修缮，因此而引起的实际开支及费用由乙方负担。甲方有权把该等开支及费用视作债项，向乙方追讨。

(4) 乙方归还该房屋或甲方按本合同约定收回该房屋时，乙方不得以任何理由向甲方提出偿还因装修而支出的各种费用；不得要求甲方收买装置、附属物和各种设备；不得要求甲方支付搬运费、撤离费等。在任何情况下，甲方无须就此向乙方支付任何赔偿。

7-3 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。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

合同期间，未经甲方书面同意，乙方不得进行任何形式的转租、转让和交换。发生上述情形之一的，甲方有权书面通知乙方在一定期限内改正，乙方逾期不改的，甲方有权终止本合同及中止该房屋之水、电及中央空调等的供应及该房屋有关或相关的管理服务，并有权收回该房屋及没收履约保证金，及有权要求乙方赔偿超过履约保证金部分的实际损失。且由于甲方收回房屋而造成的任何的损失，甲方不承担任何责任。

九、双方权责

9-1 甲方的权利及义务：

(1) 甲方接受乙方的租金、管理费、其他费用，不得被视作甲方放弃其向乙方追究因乙方违反本合同项下乙方须遵守及履行的任何规定而须负之责任的权利。

(2) 甲方一次或多次原谅乙方违反任何其在本合同项下的任何责任，不得构成甲方放弃追究对乙方任何持续、日后的违反行为的依据，或不得在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何持续、日后的违反行为的权利和补救。甲方作出或没有作出任何事项均不得构成甲方向乙方的违反的行为放弃追究，除非甲方以书面明确表示放弃对乙方的追究。

(3) 本合同项下收款人将为本合同下所述交易而承担依法应由收款人缴纳的纳税义务，甲方或其指定收款人须向乙方开具增值税发票。

(4) 若需更换银行账户或物业管理方，甲方应以书面形式告知乙方变更的银行账户和/或收款单位。乙方同意甲方或物业管理者根据上一年物业管理实际支出的金额，调整物业管理费。调整后的物业管理费，乙方应自收到甲方或物业管理者的调整通知后的下一个付款期起开始支付。

(5) 甲方保留排他且不受限制的权利和自由，无论是否携带工具或由工人陪同，经事先双方约定在任何合理的时间进入该房屋(在紧急情况下，甲方有权未经事先通知进入该房屋)检查该房屋的状况并对其中的附属物、装置和设备进行记录或维修。

(6) 甲方保留在该房屋以外的该大厦范围内根据需要进行维修、改建、翻新、修葺、装修工程的专有及不受牵制的权利。上述工程若需封闭或更改公共通道或改变设施或设备的摆放，或临时封闭任何公共区域，乙方不应以此类工程及其后果对乙方产生干扰或不便为由要求甲方予以赔偿。甲方对乙方该房屋以外的该大厦范围进行上述工程前，应事先给予乙方合理的书面通知，并尽量减少对乙方使用该房屋可能产生的干扰及不便。

(7) 在不影响乙方正常使用该房屋的情况下，甲方保留在该大厦任何部分安装和添加暖气管、管道、水管、烟窗、天线及其它无线电可视电缆及接受器、全套设备、机器和其它仪器、标志、招牌、海报和其它广告物(无论是否装灯饰)的排他性的权利。甲方有权在认为适当的时候修理、维护、服务、移动或调换上述安装物、添加物。

(8) 甲方保留对该大厦专有及不受牵制的命名权和更名权。甲方在提前一个月书面通知乙方后，有权更改该大厦的名称、该房屋的楼层编号、单元编号；有关政府部门也有权因任何原因更改该大厦相关的道路名称、该大厦的门牌编号。

(9) 甲方保留在其认为合适的时候及条款和条件下，在该大厦任何公共区域举行或允许他人举行、组织任何仪式、展览或陈列商品的专有及不受牵制的权利。

(10) 甲方提供入驻企业标准名录位于建筑物大堂及相应楼层，并分配位置供乙方设立招牌、名称，制作费用由乙方承担。

9-2 乙方的权利及义务

(1) 在乙方按照本合同规定交纳租金及遵守及履行所有本合同项下乙方须遵守及履行的规定的前提下，乙方有权在合同期内享用该房屋，而不受到甲方或其代表的不合法的干扰。

(2) 如乙方符合申请《上海虹桥商务区促进现代服务业发展的政策意见》专项管理资金补贴，需配合甲方向相关部门做相应的申请。

(3) 乙方需自行办理工商、卫生、环保、消防、公安、特殊行业等涉及正常经营所需的各类执照、批准或许可证，产生的费用由乙方承担，甲方不承担任何责任，但需积极配合办理。

(4) 乙方应严格遵守该大厦一切规章制度，该等规章制度由甲方向乙方作出书面通知后即生效。于合同期内，乙方不得委任授权人致使被授权人获得使用或占用该房屋或其任何部分的权利。

(5) 乙方若需变更其名称，须事先至甲方处登记备案并办理变更手续。

(6) 在租赁期内，乙方负责对其在该房屋内安置的设备、设施、物品投保财产保险，负责对其员工投保工伤保险，并承担相应的保险费用。

(7) 乙方应促使其受让人、继承人、雇员、代理人、承建商(以下统称“该等人士”)遵守及履行本合同项下应由乙方遵守或履行的全部条款。因该等人士的任何违反本合同的行为给甲方或任何第三人造成损失的，乙方负连带责任。

(8) 在该房屋内开展及经营其业务前，乙方应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证(如有规定)。乙方必须确保该等执照、批准或许可证在合同期内完全有效，及在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定。并且，乙方必须确保在该房屋的经营活动不得违反包括但不限于有关的法律及规章，否则，乙方将承担因其不正当经营所造成

的一切责任和后果。

(9) 在合同期内，乙方不得以任何理由抵扣或拒绝支付其必须向甲方支付的租金、车位租金费用。否则，甲方有权按照本合同第 10-3 条的约定执行，并有权要求乙方承担本合同规定的其他违约责任。

(10) 乙方租赁期间，在经营过程中发生的债权债务，产生的税费以及产品和服务质量问题等产生的一切法律责任均由乙方负责承担。

(11) 按本合同的规定合法使用该房屋，且不得发生下述行为：

- i. 在任何时刻，将超重、易燃、易爆、易腐蚀等危险品及/或任何违禁物品带入或存于该大厦或该房屋内或做其它有害于该大厦或该房屋安全的行为；
- ii. 在该房屋内住宿，饲养动物或其他妨碍管理的行为；
- iii. 未经甲方事先书面同意，私自安装、变动或增添电线、装置、管线、甲方提供的空调系统和公共设施；
- iv. 在该大厦的门、窗、墙、结构性材料或其他结构上进行涂刻；
- v. 擅自安装额外的空调设备或机器，或替换现由甲方提供的空调设备或机器；
- vi. 在该房屋内引起、制造、容忍、允许制造任何声响、噪音或振动（包括电视、收音机发出的广播声音和任何能发出声音的设备、仪器所制造的音乐、声音或振动），或在该房屋内进行可能滋扰甲方、该大厦其它该房屋之业主、租客、被许可人、占用人或相邻该房屋的占用人或使用者的事情和行为。
- vii. 在该大厦堵塞任何进出口、楼梯、平台、通道、自动楼梯、电梯、大堂或其它公共区域或在这些地方堆放任何装箱、纸盒、垃圾或其它任何种类或性质的障碍物。如有违反，甲方或管理公司有权在无需发出通知的情形下，以他们认为妥当的办法，由乙方承担费用、清理及处置一方留下或未处理好的任何障碍物。甲方并不因此而须向乙方或任何其它人士承担任何责任；
- viii. 随意停车造成阻塞或使用该大厦停车场、车辆出入口、停车场通道、货物装卸区，根据甲方或管理公司或规章制度的许可、指示的除外；
- ix. 给甲方或其他租户可能带来损害的行为以及对整个该大厦可能造成损害的任何其他行为。

(12) 未经甲方书面同意，乙方不得做出以下行为：

- i. 在该大厦内除该房屋以外的任何地方分发或放置任何手册、广告或宣传册；
- ii. 在该房屋内部或外部展览、展示、粘贴从该大厦外足以看到的任何书写标志、标志牌或其它无论是否有灯饰的设计，或在该大厦任何公共部位、大堂、楼梯平台、过道或通道粘贴任何书写标志、标志牌或其它设计；
- iii. 在该房屋内或对该房屋或其内部设施做出或允许他人做出任何可能导致该大厦火灾或其他事故的行为，或任何违反与该房屋的占有和使用有关的法律、法规、规章、政府规定或管理规则的行为，或对该大厦内任何他人的权利造成妨碍或干扰的行为；
- iv. 乙方不得在该房屋或其任何部分进行生产、制造、加工任何货物或商品的活动，也不得将该房屋或任何部分作为仓库储存货物或商品（为乙方正常的运营所必须的货物或商品除外）；

- v. 乙方不得使用烹煮器具或加热任何食物（正常的室用微波炉除外）；
- vi. 乙方不应引起，或允许引起任何甲方认为是令人作呕的或不寻常的、有毒或有害的气体或气味流入该房屋或向该房屋外泄漏。

(13) 在任何时候，乙方不得使用甲方的名义进行商业性或非商业性活动。乙方同时不得使用该房屋进行违法的活动。在未经甲方事先书面同意的情况下，不得以任何其它目的使用甲方或该大厦或该房屋的名称/标志或该名称/标志图像的任何部分。

十、违约责任

10-1 出现乙方违约情形的，在不影响甲方根据法律、法规及本合同的约定所享有的其它权利的前提下，甲方有权选择采取以下一项或多项措施：

(1) 要求乙方限期纠正；

(2) 经书面催告仍不履行本合同约定，切断该房屋的水、电、煤气、通讯供应，因此所产生的后果应由乙方承担；

(3) 从乙方预先支付（或第三方代乙方支付）的任何费用中抵扣乙方应支付的任何款项或甲方的损失，不足部分有权要求乙方在十四日内补足，并在此前提下要求乙方继续履行本合同；

(4) 乙方经催告不履行本条款约定，甲方有权单方解除合同并主张损失赔偿。

10-2 甲、乙双方同意在合同期内，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被依法提前收回的；

(2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征收的；

(3) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

(4) 如甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的；

(5) 因租赁房屋产权人按照合同约定或法律规定收回租赁房屋，导致甲方失去房屋出租权利的，但因此产生的装修费用补偿，可由双方另行协商约定；

(6) 相关约定因国家政策调整或者明文规定无法实现的情况。

10-3 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。违反合同的一方应按解除合同当月租金的三倍支付违约金；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与违约金的差额部分：

(1) 甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全的；

(2) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；

(3) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；乙方未征得甲方书面同意改变房屋结构的；

(4) 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；

(5) 因乙方自身原因拖欠租金累计超过一个月的；

(6) 乙方不支付租金以外的本合同约定的其他任何应付款项逾期超过一个月的；

(7) 乙方将该房屋用于任何非法目的；

(8) 因乙方被强迫或自愿进入清算程序（以重组或合并为目的者除外），或乙方之财产被强制执行，或乙方被接管人接收的原因，并且已达到不适宜继续履行合同的程度。

10-4 乙方不能无故提前终止本合同。乙方若欲提前终止本合同的，须提前三个月书面与甲方协商一致，并支付违约金，违约金按3个月租金计付。同时违约金不足以补偿甲方因此蒙受的所有损失的，甲方有权就不足部分要求乙方赔偿。甲方有权从保证金中直接扣除上述违约金、赔偿金。

10-5 该房屋交付时存在缺陷的，影响乙方正常使用的，甲方应自交付之日起的5日内进行修复、逾期不修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

10-6 租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

10-7 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装修残值向乙方支付违约金。若支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

十一、 其他条款

11-1 本合同所称“日”、“天”，除另有约定或根据语境另有其他含义外，均指自然日。

11-2 本合同自双方签署之日生效。

11-3 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填写的文字与铅印文字具有同等效力。

11-4 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，另一方有权按本合同规定索赔。

11-5 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可依法向房屋所在地人民法院提起诉讼。

11-6 本合同连同附件一式四份。其中：甲、乙双方各执二份，均具有同等效力。

(以下无正文)

附表一
甲、乙双方详细资料

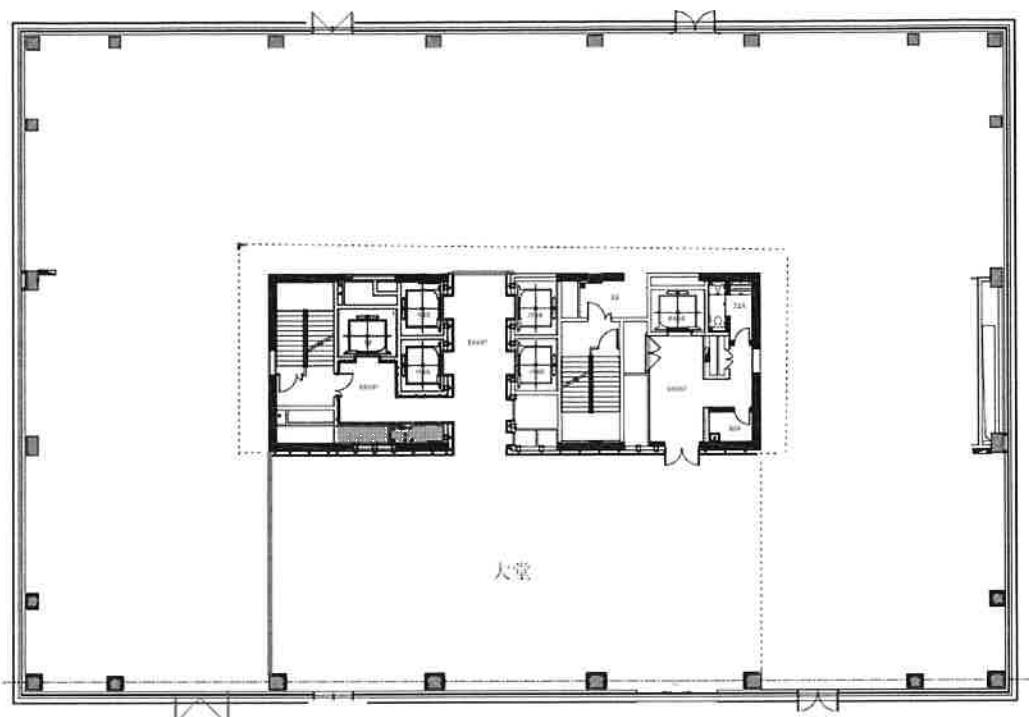
甲方 : 上海南虹桥投资开发(集团)有限公司
注册地址 : 上海市闵行区閔北路 88 弄 4 号楼 2 楼
通讯地址 : 上海市閔行区申虹路 33 号
法定代表人 : 张雄
联系人 : 王欢
职务 :
电话 : 64201291
传真 :
电子邮箱:



乙方 : 麦肯食品(上海)有限责任公司
注册地址 : 申昆路 2377 号 5 幢 1 层 101-108 室
通讯地址 : 上海市黄浦区蒙自路 207 弄 11 号楼 2 楼
法定代表人 : Robert Stevens
联系人 : 胡皓
职务 : 战略与项目实施负责人
电话 : 13661961228
传真 :
电子邮箱 : alex.hu@mccain.ca

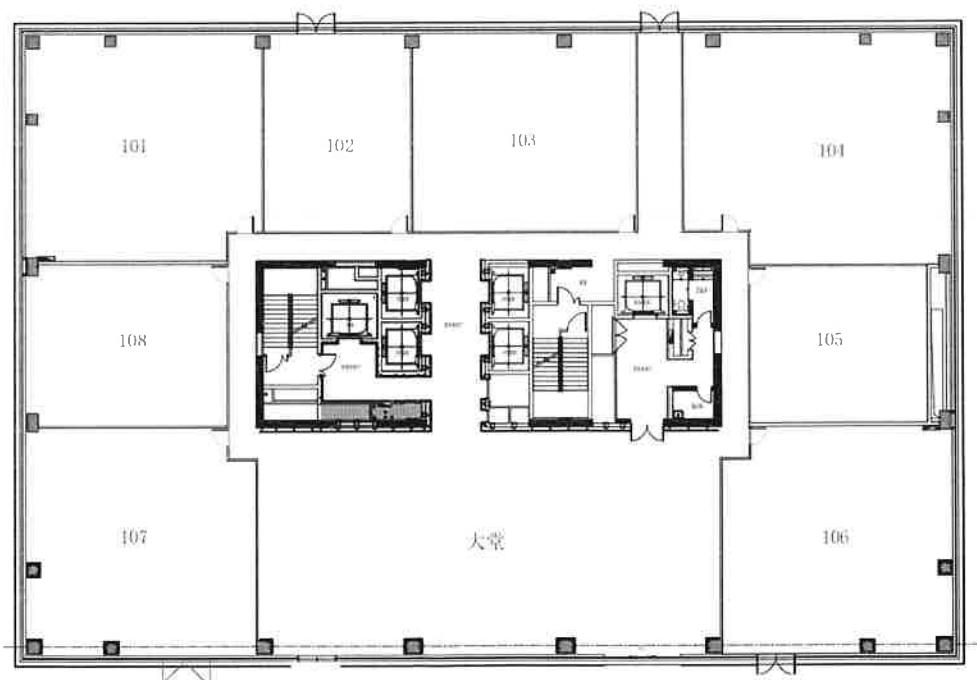


附件一
申昆路 2377 号 5 幢 1 层平面图



申昆路2377号5幢1层平面图

申昆路 2377 号 5 幢 1 层室号示意图



申昆路2377号5幢1层室号示意图

附件二
现有装修、附属设施及设备交付和使用条件

建筑	甲方提供标准	乙方负责范围
1. 外墙	中空 LOW-E 玻璃/混凝土幕墙	
2. 内墙	局部清水砼漆，楼层户内为毛坯	
3. 地板	原始水泥地面	
4. 加层	北区幢含加层	如乙方欲自行装修或修改，须自费聘请有资格之设计及施工单位为其铺内装修作出设计图纸呈送予出租人审核批准后方能动工，并须负责根据上海市之规定向各政府部门报建、报监(例如市质检站、消防局、环卫等)，及承担此类费用。
5. 天花	裸顶	乙方须聘请有资格的监理单位或业主聘请的监理单位监督施工并承担费用，并向甲方委托的管理机构缴交临时施工水电费，垃圾搬运费用装修押金等。
6. 盥洗室/茶水室	公共区域高格调装饰，与其它租户公用	
7. 楼宇出入口	玻璃门	乙方须承担甲方聘请之顾问公司之审图费。
机电设施	甲方提供标准	乙方负责范围
1. 空调	VRV 独立风机盘管系统	乙方如欲修改空调系统，必须先取得甲方审批方案后才可施工，并由乙方承担一切费用。
2. 电力	使用区域单独电箱，单独计量，照明完善 如乙方需要，可提供特殊电力	乙方需提供地板接线盒布置图及负责通讯布线以供审核。
3. 紧急供电	甲方只提供公共部位必须的紧急用电	乙方如欲修改电力系统或照明布置，必须先得到甲方及有关部门批准，并由乙方承担一切费用。
4. 电话	弱电到户为租户提供 2 根光纤，2 根六类线；租户可自行向联通，移动，电信申请开通	乙方自行向联通，移动，电信申请电话网络。
5. 广播系统	只提供租户区、公共区域紧急广播系统	负责提供乙方区域内部广播系统及与紧急广播系统连接，并负责准备设计图纸呈交甲方及有关政府部门审核批准验收及有关费用。
6. 保安系统	大厦内提供值班巡更系统，24 小时监控闭路电视系统分布在主要出入口处、电梯厅及消防前室，电梯及楼梯门禁系统	负责乙方区域内保安设施，并准备设计图纸呈交甲方及政府部门审核批准验收及有关费用。
7. 防火	按甲方设计图纸提供消防栓、喷淋头、烟探、火警警报系统，甲方提供消防顾问咨询	根据乙方装修要求负责按消防规定调整喷淋头、烟探等并准备设计图纸呈交甲方及有关政府部门审核批准及有关执照、审批、施工、验收等费用。

附件三
房屋交接验收表

甲方（出租方）：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

乙方（承租方）：麦肯食品（上海）有限责任公司

鉴于甲、乙双方 2023 年 4 月 1 日签署了《上海市房屋租赁合同》（以下简称“合同”），将甲方位于闵行区申昆路 2377 号 5 棟 1 层 101-108 室的物业出租给乙方。

甲、乙双方根据合同及附件二约定的交房标准，于 2023 年 4 月 1 日在租赁现场对房屋进行现场交接。现乙方确认甲方所交房屋符合合同及附件二约定条件。

甲方授权代表：

乙方（盖章）：



委托人签字：

_____年_____月_____日

附件四
税收承诺及租税联动方案

1. 税收承诺：乙方承诺单平方米税收年产出达到 10000 元及以上。

2. 租金核减：乙方承诺合法合规经营的原则下，按每年实际税收产出金额，在合同约定价格上核减相应租金予以补贴，具体如下：

税收产出金额 (元/平方/年)	租金核减金额 (元/平方/天)
1000~3000	0.3
3001~5000	0.6
5001~8000	0.9
8001~10000	1.2
10001 以上	一事一议

3. 考核办法：对乙方需每个租赁年度的年末进行考核（先租后补），按当年实际税收产出金额的阶梯所在档位核减金额在下一年度的租金中抵扣。如未达到最低税收产出金额，仍按合同约定的租金支付。租期最后一年在合同到期前根据当年考核结果清算后予以抵扣或返还。

附件五
车位租赁补充协议

根据甲、乙双方 2023 年 4 月签订的《上海市房屋租赁合同》，依据《民法典》的规定，以及甲、乙双方在平等自愿的基础上，经友好协商一致，对租赁合同中第一条出租房屋情况 1-6 条，第四条租金、支付方式和期限 4-4 条和 4-5 条进行如下补充：

1、甲方将为乙方提供 个 / 个 非固定租赁停车位。

2、在本合同租赁期限内乙方正常使用甲方提供的非固定租赁停车位共计 个，其中：个 停车位的租金为：500 元人民币/个/月（含车位物业管理费），个 停车位的租金为：/ 元人民币/个/月（含车位物业管理费）。

停车位的租金由乙方直接支付给甲方。甲方保留在合同期内就车位租金收费单价单方调整的权利。

3、车位租金每 3 个日历月为一个支付期，先支付后使用。车位租金第一个支付期（2023 年 / 月 / 日至 / 年 / 月 / 日），第一个支付期车位租金共计 / 元。

4、车位租赁期限为 / 年 / 月 / 日至 / 年 / 月 / 日止。

此补充协议未尽事宜，均参照租赁合同规定。

（以下无正文）

甲方：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

（盖合同专用章或公章）

经办人员：

联系电话：

传真号码：

签订日期： 年 月 日

乙方：麦肯食品（上海）有限责任公司

（盖合同专用章或公章）

经办人员：

联系电话：

传真号码：

签订日期： 年 月 日

(签字页，无正文)

出租方(甲方):

上海南虹桥投资开发(集团)有限公司

法定代表人:

张雄

住址:

邮编:

电话:

委托代理人:

签名盖章:

签约日期:

签约地点: 上海市闵行区

承租方(乙方):

麦肯食品(上海)有限责任公司

法定代表人:

ROBERT
WAYNE
STEVENS

住址:

邮编:

电话:

委托代理人:

签名盖章:

签约日期:

签约地点: 上海市闵行区

2-5 自本合同签署至本合同终止期间，甲方有权单方改变该房屋所在项目的名称、所使用标识或者其它标识该房屋的文字及图案，并提前通知乙方。乙方不得因此向甲方提出任何索赔要求或任何其它形式的权利主张，但甲方应在变更后书面通知乙方。

三、交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定的交付日、合同期、租金优惠期、物业管理费起算日如下：

交付日（即起租日）：2023年4月1日。

乙方代表应于交付日接收该房屋并签署该房屋的房屋交接验收表。如乙方未能在交付日签署接收凭单，按下列方式处理：

(1) 若由于可归责为乙方自身原因乙方直至交付日起计的三十天仍未实际办理验收、交接手续，则甲方有权提前终止本合同，并没收全部保证金，并有权追索甲方因乙方的该等行为所遭受的实际损失。

(2) 若由于甲方自身原因，未在交付日前向乙方交付该房屋，乙方同意给予甲方六十日的宽限期，甲方在宽限期内向乙方交付该房屋的不需承担任何违约责任，但本合同起租日和租赁期限应当相应顺延。

(3) 若因不可抗力导致双方未能在交付日前办理交接验收，甲方应在不可抗力原因消除后，另行向乙方书面通知交付日，交付日（起租日）以书面通知的交付日为准。

合同期：自交付日起2023年4月1日至2028年3月31日止。

租金优惠期：自交付日起2023年4月1日至2023年6月30日止。

租金优惠期内享受月租金减免，物业管理费按照实际支付。如因乙方原因提前终止租赁合同的，乙方不能享有前述租金优惠期的租金减免，并应当按照合同终止时的租金标准向甲方补足租金优惠期的全部租金。

物业管理费起算日：自交付日起由乙方承担。

3-2 合同期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需继续承租该房屋的，则应于合同期届满前六个月，向甲方提出续租书面要求，且履约评价合格，同等条件下乙方享有优先承租权。否则甲方有权将该房屋另行出租给其它第三方，届时甲、乙双方之间的租赁关系将于本合同约定的租赁期届满时终止而无需另行通知，乙方应当及时将房屋返还给甲方且不能影响第三方使用房屋。

甲方有权携同该房屋未来的任何租客或有关人士在合同期届满或提前解除前三个月内的时间内视察该房屋，乙方应予以配合，但不应影响乙方正常的运营。在整个合同期内，甲方有权经事先预约携同该房屋的任何潜在受让人或抵押权人在合理时间内视察该房屋，乙方应予以配合。

四、租金、支付方式和期限

4-1 甲、乙双方约定该房屋于起租之日起在本合同期限内正常使用房屋，自2023年4月1日至2026年3月31日止，该房屋每年租金总计为人民币2172046.38元（大写：人民币贰佰壹拾柒万贰仟零肆拾陆元叁角捌分）。每月租金为人民币181003.87元（大写：人民币壹拾捌万壹仟零叁元捌角柒分）。

4-2 自2026年4月1日起至2028年3月31日止，租金按3%比例增加后每年租金总计为2237207.77元（大写：人民币贰佰贰拾叁万柒仟贰佰零柒元

柒角柒分）。每月租金为人民币186433.98元（大写：人民币壹拾捌万陆仟肆佰叁拾叁元玖角捌分）。

4-3 青岛雅园物业公司上海分公司为甲方指定物业公司，该房屋物业管理费每平方米每月为人民币28元。在合同期内，乙方应与甲方指定的物业管理公司签订物业合同，并支付物业管理费。若甲方指定的物业管理公司有变动，甲方提前一个月以书面的方式告知乙方；若物业服务费用有调整，甲方委托物业管理方须就此调整措施提前至少三个月书面通知乙方。

4-4 在本合同租赁期限内乙方正常使用甲方提供的非固定租赁停车位共计/个，其中：/个停车位的租金为：500元人民币/个/月（含车位物业管理费），/个停车位的租金为：/元人民币/个/月（含车位物业管理费）。停车位的租金由乙方直接支付给甲方。甲方保留在合同期间内就车位租金收费单价单方调整的权利。

4-5 支付方式：房屋租金、车位租金每三个日历月为一个支付期，先支付后使用。除始交租金日开始的第一个支付期外，乙方须于每个支付期开始前的日历月的10日前向甲方预先缴付当期的房屋租金及车位租金，如支付期开始前的日历月10日为节假日的，则顺延至节假日后的第一个工作日。房屋租金、车位租金先支付后使用。乙方应在本合同签署的同时向甲方预付第一个支付期（2023年7月1日至2023年9月30日）的租金人民币543011.61元，（大写：人民币伍拾肆万叁仟零壹拾壹元陆角壹分），车位租金/元（大写：人民币/），车位起租日期以双方签字确认为准。第一个月的房屋租金、车位租金的计算方式为，按每日历月的费用乘以该日历月尚余天数与该日历月具体天数之比率计算后的数额。乙方最后一次支付租金、停车位租金的付款额为按每日历月租金、停车位租金分别乘以合同期在最后一个日历月中所占的具体天数与该历月的实际天数之比率计算后的总额。

4-6 倘若乙方向甲方拖欠支付本合同约定的任何款项，包括但不限于租金或其他费用等各项费用超过三十天，在不影响甲方其他权利或补救的前提下，甲方有权向乙方维权，并通过诉讼等方式追讨相应的权益和损失。

4-7 乙方应将包含租金在内的本合同项下到期应付的任何款项付至甲方指定银行账户。本条款适用本合同项下所有与乙方应付款项相关的条款。

4-8 在乙方根据本合同支付任何款项的过程中，如发生任何银行费用均由乙方承担。

4-9 甲方的银行账户（以甲方付款通知书上的账号为准）：

银行：农业银行马桥支行

账名：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

账号：034114000400314680000000000

五、保证金和其他费用

5-1 甲、乙双方约定，在房屋交付日前，乙方应向甲方存放保证金，以确保乙方遵守在本合同项下其必须遵守的一切条文约定。租赁保证金：相当于3个月租金的总额，具体金额为：人民币543011.61元，（大写：人民币伍拾肆万叁仟零壹拾壹元陆角壹分）。甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。租赁合同终止时，甲方收取的房屋租赁保证金

的一切责任和后果。

(9) 在合同期内，乙方不得以任何理由抵扣或拒绝支付其必须向甲方支付的租金、车位租金费用。否则，甲方有权按照本合同第 10-3 条的约定执行，并有权要求乙方承担本合同规定的其他违约责任。

(10) 乙方租赁期间，在经营过程中发生的债权债务，产生的税费以及产品和服务质量问题等产生的一切法律责任均由乙方负责承担。

(11) 按本合同的规定合法使用该房屋，且不得发生下述行为：

- i. 在任何时刻，将超重、易燃、易爆、易腐蚀等危险品及/或任何违禁物品带入或存于该大厦或该房屋内或做其它有害于该大厦或该房屋安全的行为；
- ii. 在该房屋内住宿，饲养动物或其他妨碍管理的行为；
- iii. 未经甲方事先书面同意，私自安装、变动或增添电线、装置、管线、甲方提供的空调系统和公共设施；
- iv. 在该大厦的门、窗、墙、结构性材料或其他结构上进行涂刻；
- v. 擅自安装额外的空调设备或机器，或替换现由甲方提供的空调设备或机器；
- vi. 在该房屋内引起、制造、容忍、允许制造任何声响、噪音或振动（包括电视、收音机发出的广播声音和任何能发出声音的设备、仪器所制造的音乐、声音或振动），或在该房屋内进行可能滋扰甲方、该大厦其它该房屋之业主、租客、被许可人、占用人或相邻该房屋的占用人或使用者的事情和行为。
- vii. 在该大厦堵塞任何进出口、楼梯、平台、通道、自动楼梯、电梯、大堂或其它公共区域或在这些地方堆放任何装箱、纸盒、垃圾或其它任何种类或性质的障碍物。如有违反，甲方或管理公司有权在无需发出通知的情形下，以他们认为妥当的办法，由乙方承担费用、清理及处置一方留下或未处理好的任何障碍物。甲方并不因此而须向乙方或任何其它人士承担任何责任；
- viii. 随意停车造成阻塞或使用该大厦停车场、车辆出入口、停车场通道、货物装卸区，根据甲方或管理公司或规章制度的许可、指示的除外；
- ix. 给甲方或其他租户可能带来损害的行为以及对整个该大厦可能造成损害的任何其他行为。

(12) 未经甲方书面同意，乙方不得做出以下行为：

- i. 在该大厦内除该房屋以外的任何地方分发或放置任何手册、广告或宣传册；
- ii. 在该房屋内部或外部展览、展示、粘贴从该大厦外足以看到的任何书写标志、标志牌或其它无论是否有灯饰的设计，或在该大厦任何公共部位、大堂、楼梯平台、过道或通道粘贴任何书写标志、标志牌或其它设计；
- iii. 在该房屋内或对该房屋或其内部设施做出或允许他人做出任何可能导致该大厦火灾或其他事故的行为，或任何违反与该房屋的占有和使用有关的法律、法规、规章、政府规定或管理规则的行为，或对该大厦内任何他人的权利造成妨碍或干扰的行为；
- iv. 乙方不得在该房屋或其任何部分进行生产、制造、加工任何货物或商品的活动，也不得将该房屋或任何部分作为仓库储存货物或商品（为乙方正常的运营所必须的货物或商品除外）；

- v. 乙方不得使用烹煮器具或加热任何食物（正常的室用微波炉除外）；
- vi. 乙方不应引起，或允许引起任何甲方认为是令人作呕的或不寻常的、有毒或有害的气体或气味流入该房屋或向该房屋外泄漏。

(13) 在任何时候，乙方不得使用甲方的名义进行商业性或非商业性活动。乙方同时不得使用该房屋进行违法的活动。在未经甲方事先书面同意的情况下，不得以任何其它目的使用甲方或该大厦或该房屋的名称/标志或该名称/标志图像的任何部分。

十、违约责任

10-1 出现乙方违约情形的，在不影响甲方根据法律、法规及本合同的约定所享有的其它权利的前提下，甲方有权选择采取以下一项或多项措施：

(1) 要求乙方限期纠正；

(2) 经书面催告仍不履行本合同约定，切断该房屋的水、电、煤气、通讯供应，因此所产生的后果应由乙方承担；

(3) 从乙方预先支付（或第三方代乙方支付）的任何费用中抵扣乙方应支付的任何款项或甲方的损失，不足部分有权要求乙方在十四日内补足，并在此前提下要求乙方继续履行本合同；

(4) 乙方经催告不履行本条款约定，甲方有权单方解除合同并主张损失赔偿。

10-2 甲、乙双方同意在合同期内，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被依法提前收回的；

(2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征收的；

(3) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

(4) 如甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的；

(5) 因租赁房屋产权人按照合同约定或法律规定收回租赁房屋，导致甲方失去房屋出租权利的，但因此产生的装修费用补偿，可由双方另行协商约定；

(6) 相关约定因国家政策调整或者明文规定无法实现的情况。

10-3 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。违反合同的一方应按解除合同当月租金的三倍支付违约金；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与违约金的差额部分：

(1) 甲方交付的房屋存在缺陷、危及乙方安全的；

(2) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；

(3) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；乙方未征得甲方书面同意改变房屋结构的；

(4) 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；

(5) 因乙方自身原因拖欠租金累计超过一个月的；

(6) 乙方不支付租金以外的本合同约定的其他任何应付款项逾期超过一个月的；

(7) 乙方将该房屋用于任何非法目的；

(8) 因乙方被强迫或自愿进入清算程序（以重组或合并为目的者除外），或乙方之财产被强制执行，或乙方被接管人接收的原因，并且已达到不适宜继续履行合同的程度。

合同编号：[]
单元号：[]

上海市房屋租赁合同

上海市房屋租赁合同

本合同双方当事人：

出租方(甲方)：上海南虹桥投资开发(集团)有限公司

承租方(乙方)：上海肯耐珂萨人力资源科技股份有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》(以下简称：《条例》)的规定，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，就乙方承租甲方出租的房屋事宜，订立本合同。

一、出租房屋情况

1-1 甲方出租给乙方的房屋座落在本市闵行区申昆路~~2377~~号~~4~~幢~~10~~层的~~1001、1002、1003、1008~~室房屋，即~~5~~层(产证楼层)5-A区域~~5A01、5A02、5A03、5A08~~房屋及本市闵行区申昆路~~2377~~号~~4~~幢~~11~~层~~1101、1102、1103、1104、1105~~室房屋即~~6~~层(产证楼层)~~601、602、603、604、605~~房屋(以下简称“该房屋”，具体位置以附图为准)。

1-2 该房屋10层部分租赁面积为~~918.86~~平方米，11层部分租赁面积为~~1040.41~~平方米，租赁面积总计为~~1959.27~~平方米，该房屋(物流用地)产证。该房屋的平面图见本合同附件一，且该房屋的平面图只作方便鉴别之用。该房屋位于的楼层实为甲方自行编排，不同于实际楼层，乙方不会因为该编排之楼层与实际楼层之间有差异，而向甲方提出任何索赔要求或任何其他形式的权利主张。

1-3 该房屋用地性质为仓储用地。

1-4 甲方已向乙方出示了有权出租该房屋的相关证明文件，并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已设定抵押。

1-5 乙方声明其在签署本合同前已经现场视察过该房屋，对该房屋的面积大小、产权性质及其现有装修及设施状况表示满意并同意接受。该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求；现有装修、附属设施、设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜，由甲、乙双方分别在本合同附件二、三中加以列明。甲、乙双方同意该附件二中的“甲方提供标准”，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。

二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为办公、展示、小型研发(不涉及排污)使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2-2 乙方需为法人，并在正式签订租赁合同后30日内将注册地迁入至该房屋内。

2-3 乙方保证，在合同期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不擅自改变上述约定的使用用途。

2-4 乙方保证，在合同期内需承诺注册地及税收落地在虹桥商务区(闵行)区域内。

2-5 自本合同签署至本合同终止期间，甲方有权单方改变该房屋所在项目的名称、所使用标识或者其它标识该房屋的文字及图案，并提前通知乙方。乙方不得因此向甲方提出任何索赔要求或任何其它形式的权利主张，但甲方应在变更后书面通知乙方。

三、交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定的交付日、合同期、租金优惠期、物业管理费起算日如下：

交付日（即起租日）：2023年12月25日。

乙方代表应于交付日接收该房屋并签署该房屋的房屋交接验收表。如乙方未能在交付日签署接收凭单，按下列方式处理：

(1) 若乙方直至交付日起计的第三十天仍未实际办理验收、交接手续，则甲方有权提前终止本合同，并没收全部保证金，并有权追索甲方因乙方的该等行为所遭受的一切损失。

(2) 若由于甲方自身原因，未在交付日前向乙方交付该房屋，乙方同意给予甲方六十日的宽限期，甲方在宽限期内向乙方交付该房屋的不需承担任何违约责任。

合同期：自交付日起2023年12月25日至2028年12月24日止。

租金优惠期：自交付日起2023年12月25日至2024年6月24日止。

租金优惠期内享受月租金减免，物业管理费按照实际支付。如因乙方原因提前终止租赁合同的，乙方不能享有前述租金优惠期的租金减免，并应当按照合同终止时的租金标准向甲方补足租金优惠期的全部租金。

物业管理费起算日：自交付日起由乙方承担。

3-2 合同期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需继续承租该房屋的，则应于合同期届满前六个月，向甲方提出续租书面要求，在履约评价合格并参加下个租期竞价的，享有优先承租权。否则甲方有权将该房屋另行出租给其它第三方，届时甲、乙双方之间的租赁关系将于本合同约定的租赁期届满时终止而无需另行通知，乙方应当及时将房屋返还给甲方且不能影响第三方使用房屋。

甲方有权携同该房屋未来的任何租客或有关人士在合同期届满或提前解除前六个月内合理的合理时间内视察该房屋，乙方应予以配合。在整个合同期内，甲方有权携同该房屋的任何潜在受让人或抵押权人在合理时间内视察该房屋，乙方应予以配合。

四、租金、支付方式和期限

4-1 甲、乙双方约定该房屋于起租之日起在本合同期限内正常使用房屋，自2023年12月25日至2026年12月24日止。

该房屋 10 层部分每年租金为人民币1006151.70元(大写：壹佰万零陆仟壹佰伍拾壹元柒角)，每月租金为人民币83845.98元(大写：捌万叁仟捌佰肆拾伍元玖角捌分)；

该房屋 11 层部分每年租金为人民币1291148.81元(大写：壹佰贰拾玖万壹仟壹佰肆拾捌元捌角壹分)，每月租金为人民币107595.73元(大写：壹拾万零柒仟伍佰玖拾伍元柒角叁分)；

该房屋每年租金总计为人民币2297300.51元(大写：贰佰贰拾玖万柒仟叁佰元伍角壹分)，每月租金为人民币191441.71元(大写：壹拾玖万壹仟肆佰肆拾壹元柒角壹分)。

4-2 自2026年12月25日起至2028年12月24日止，租金按3%比例增

加，增加后：

该房屋 10 层部分每年租金为人民币 1036336.25 元(大写: 壹佰零叁万陆仟叁佰叁拾陆元贰角伍分)，每月租金为人民币 86361.35 元(大写: 捌万陆仟叁佰陆拾壹元叁角伍分)；

该房屋 11 层部分每年租金为人民币 1329883.28 元(大写: 壹佰叁拾贰万玖仟捌佰捌拾叁元贰角捌分)，每月租金为人民币 110823.61 元(大写: 壹拾壹万零捌佰贰拾叁元陆角壹分)；

该房屋每年租金总计为 2366219.53 元 (大写: 贰佰叁拾陆万陆仟贰佰壹拾玖元伍角叁分)。每月租金为人民币 197184.96 元 (大写: 壹拾玖万柒仟壹佰捌拾肆元玖角陆分)。

4-3 青岛雅园物业公司上海分公司 为甲方指定物业公司，该房屋物业管理费每平方米每月为人民币 28 元。在合同期内，乙方应与甲方指定的物业管理公司签订物业合同，并支付物业管理费。若甲方指定的物业管理公司有变动，甲方提前一个月以书面的方式告知乙方；若物业服务费用有调整，甲方委托物业管理方须就此调整措施提前至少三个月书面通知乙方。

4-4 在本合同租赁期限内乙方正常使用甲方提供的非固定租赁停车位共计 / 个，其中：/ 个停车位的租金为: / 元人民币/个/月 (含车位物业管理费)，/ 个停车位的租金为: / 元人民币/个/月 (含车位物业管理费)。停车位的租金由乙方直接支付给甲方。甲方保留在合同期内就车位租金收费单价单方调整的权利。

4-5 支付方式：房屋租金、车位租金每两个日历月为一个支付期，先支付后使用。除始交租金日开始的第一个支付期外，乙方须于每个支付期开始前的日历月的10日前向甲方预先缴付当期的房屋租金及车位租金，如支付期开始前的日历月10日为节假日的，则顺延至节假日后的第一个工作日。房屋租金、车位租金先支付后使用。乙方应在本合同签署的同时向甲方预付第一个支付期（2024年6月25日至2024年7月31日）的租金人民币 229730.05 元，(大写: 贰拾贰万玖仟柒佰叁拾元伍分)，车位租金 / 元 (大写: /)。第一个月的房屋租金、车位租金的计算方式为，按每日历月的费用乘以该日历月尚余天数与该日历月具体天数之比率计算后的数额。乙方最后一次支付租金、停车位租金的付款额为按每日历月租金、停车位租金分别乘以合同期在最后一个日历月中所占的具体天数与该历月的实际天数之比率计算后的总额。

4-6 倘若乙方向甲方拖欠支付本合同约定的任何款项，包括但不限于租金或其他费用等各项费用超过三十天，在不影响甲方其他权利或补救的前提下，甲方有权向乙方维权，并通过诉讼等方式追讨相应的权益和损失，乙方应赔偿甲方因维权所支付的律师费等其他损失。

4-7 乙方应将包含租金在内的本合同项下到期应付的任何款项付至甲方指定银行账户。本条款适用本合同项下所有与乙方应付款项相关的条款。

4-8 在乙方根据本合同支付任何款项的过程中，如发生任何银行费用均由乙方承担。

4-9 甲方的银行账户：

银行：农业银行马桥支行

账号：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

账号：0341140004003146800000000000

五、保证金和其他费用

5-1 甲、乙双方约定，在房屋交付日前，乙方应向甲方存放保证金，以确保乙方遵守在本合同项下其必须遵守的一切条文约定。租赁保证金：相当于2个月租金的总额，具体金额为：人民币382883.42元，（大写：叁拾捌万贰仟捌佰捌拾叁元肆角贰分）。甲方收取保证金后应向乙方开具收款凭证。租赁合同终止时，甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充合同约定由乙方承担的费用外，剩余部分无息归还乙方。

5-2 租金或管理费按本合同上调时，保证金额将同时根据上调的数额作相应的调整，乙方应在收到甲方通知的十四天内补足相当于2个月的调整后租金及管理费的保证金。

5-3 保证金的支付不应妨碍乙方履行支付任何一期租金和管理费的责任。租赁期内，乙方不得要求以保证金抵付租金、物业管理费等任何应付费用。

5-4 甲方有权在乙方违反本合同约定时部分或全数没收保证金，若保证金不足以补偿甲方因乙方该等违反而蒙受的一切损失，甲方有权就不足部分向乙方追讨。甲方行使前述没收保证金的权利不影响甲方对于因乙方该等违反可行使的任何其他权利或补救方法。此外，如甲方未解除本合同的，在甲方给予乙方书面通知后十四天内，乙方必须向甲方重新交付或补足保证金，该等保证金作为确保乙方履行本合同之担保，同样适用本合同有关保证金的规定。倘乙方未能在前述期限内补交保证金的，则甲方有权立即提前收回该房屋及单方面终止本合同。

5-5 在本合同期限届满或提前终止时，在不影响本合同项下甲方其它权利的前提下，且在乙方已结清本合同项下应付的所有款项、违约金及赔偿金，办妥以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续及其它行政许可或核准手续（甲方应按需提供给乙方免费注册地址用于公司注册使用），并且乙方所交还的该房屋及其装修、设备和设施符合本合同约定的前提下，甲方应在乙方交还该房屋且上述条件均满足后的三十个工作日内将剩余的租赁保证金（或其余款）一次性无息退还乙方。

5-6 合同期间，使用该房屋所发生的水、电、通讯、设备、物业管理、非正常工作时间空调供应、停车物业管理、装修管理等费用由乙方根据物业服务合同向物业公司支付。其他有关费用，由甲乙双方另行协商确定后支付。

六、房屋使用要求和维修责任

6-1 租赁期间，乙方发现房屋的结构、公共区域及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方指定物业管理公司进行维修；甲方指定物业管理公司应在接到通知后的48小时内进行维修。遇到紧急事态（包括但不限于火灾、水灾、抢劫、人员伤亡等）时，若在工作时间内，甲方由乙方人员陪同进入该房屋，但在非工作时间内或无法联络到乙方的情况下，甲方或其授权代表可在事先无通知的情况下进入该房屋，并且甲方不需负任何责任及赔偿因进入该房屋而产生的损坏，但事后甲方需将情况向乙方予以书面说明。乙方须在该房屋遭受到损毁，或任何人士在该房屋受伤，或该房屋发生火警或意外，或该房屋内的水管信道、电线、装置、附属物或其他设施出现损坏、破裂或缺陷时，立即书面通知甲方及物业管理处。

6-2 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。乙方拒不维修，甲

方可自行或委托第三方代为维修，费用由乙方承担。倘乙方未能遵守本条规定的修缮或工程，甲方或其雇员、代理人有权进入该房屋进行该等修缮或工程。乙方须承担所有因该等修缮或工程而引起的费用。除因乙方不正当使用或疏忽使用造成的损害外，甲方负责对该等设备或机器提供定期的及按乙方合理要求的维修服务，费用包括在管理费之内。如需进行前述维修的，乙方应及时通知甲方。

6-3 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。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。

6-4 除本合同附件二“甲方提供标准”外，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，按规定向有关部门审批的，则还应由乙方报请有关部门批准后方可进行。乙方增设的附属设施和设备归属及其维修责任由甲、乙双方另行书面约定。

(1) 乙方倘对该房屋进行任何装修工程(包括但不限于乙方对该房屋进行的内部装修、分隔、修建、改建或安装、更换设备、装置)，其设计与图纸必须向甲方和其物业管理公司备案，并征得相关政府部门的书面同意或批准，且在取得相关政府部门的规定的验收合格证书(包括但不限于消防验收合格证书)后方可正式投入使用。因上述行为而引起的一切费用均由乙方承担。乙方事先未经甲方书面同意不得擅自改变该已批准的该房屋装修图则和规格说明或该房屋内部的设计及配置。如果乙方在租赁单位内进行的装修、再装修或维修被发现与甲方批准的乙方计划不同，则无论在装修期内或装修期之后，甲方均有权要求乙方按甲方批准的乙方计划予以恢复；

(2) 乙方在实施经批准的乙方工程时，应当促使其雇员、代理人、承包商、被许可人及工人与甲方及/或大厦的管理者及其所有雇员、代理人和工人及在该大厦内进行任何工程的其它乙方和承包商合作。乙方承诺，其将促使代理人、雇员、承包商、被许可人和工人遵守及服从《装修守则》及《用户手册》的规定，以及由甲方及物业管理方、其代理人、雇员做出的关于实施工程的其他指令；

(3) 若于合同期内的任何时间，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不时的要求修改其装修。若因此影响相邻单元的其他承租人，乙方应独自负责修复对相邻单元造成的任何损坏并独自承担由此而引起的一切费用，包括但不限于对相邻承租人的合理补偿。同时，甲方并不因此而承担任何责任，但若因此而使甲方权益遭受损害，甲方有权向乙方提出赔偿。

(4) 装修和装潢工作、检查、竣工备案或证照签发的任何延迟(无论是否由于政府部门或其他原因引起)，不得影响本合同租赁期的开始和/或乙方履行其在本合同项下的义务。

七、房屋返还时的状态

7-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后的当日，以本合同附件二“甲方提供标准”或符合双方其他约定的状态返还该房屋，并在租赁关系终止后三十日内办理完毕以该房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续及其它行政许可或核准手续或本合同的租赁登记备案注销手续；未经甲方同意逾期返还房屋或逾期办结工商注销或变更等手续，每逾期一日，向乙方收取相当于届时每日租金三倍的占用费，并要求乙方赔偿甲方因此而遭受的一切损失。

7-2 乙方逾期返还房屋超过十日的，甲方有权自行收回房屋，房屋内一切物品由甲方处理，且乙方仍应承担包括但不限于第7-2条在内的本合同约定的其他义务和责任。

(1) 乙方须在合同期结束时或提前结束前的七日内，与甲方有关部门（包括但不限于物业部）联系交回房屋事宜，且乙方应最迟于本合同终止的当日前，把该房屋连同其所有的附属物、装置、附加物交还甲方（合同期内该等设施的自然损耗除外）。同时，须将通向该大厦各部份的锁匙（如有）交还甲方。

(2) 该房屋归还给甲方时，乙方遗留在该房屋内的所有装饰、家俱、装备、物件、物料、物品、设施及设备（若有的话），将视为乙方自动放弃该等物品、设施及设备的所有权及使用权，甲方可自由处理。由此造成乙方或任何第三方任何损失的，均由乙方承担，且乙方或第三方均不得对甲方提出追索。同时，若任何第三方因甲方处理该等物品、设施及设备而对甲方提出索赔，乙方须就甲方因此蒙受的任何损失及责任全额赔偿甲方。

(3) 除甲方同意外，若乙方未按交付时的状态将该房屋返还予甲方，甲方有权自行对该房屋作出合适的修缮，因此而引起的一切开支及费用由乙方负担。甲方有权把该等开支及费用视作债项，向乙方追讨。如有特殊情况，双方可另行协商。

(4) 乙方归还该房屋或甲方按本合同约定收回该房屋时，乙方不得以任何理由向甲方提出偿还因装修而支出的各种费用；不得要求甲方收买装置、附属物和各种设备；不得要求甲方支付搬运费、撤离费等。在任何情况下，甲方无须就此向乙方支付任何赔偿。

7-3 乙方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。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

合同期间，未经甲方书面同意，乙方不得进行任何形式的转租、转让和交换。发生上述情形之一的，甲方有权书面通知乙方在一定期限内改正，乙方逾期不改的，甲方有权终止本合同及中止该房屋之水、电及中央空调等的供应及该房屋有关或相关的管理服务，并有权收回该房屋及没收履约保证金，及有权要求乙方赔偿超过履约保证金部分的实际损失。且由于甲方收回房屋而造成的任何损失，甲方不承担任何责任。

九、双方权责

9-1 甲方的权利及义务：

(1) 甲方接受乙方的租金、管理费、其他费用，不得被视作甲方放弃其向乙方追究因乙方违反本合同项下乙方须遵守及履行的任何规定而须负之责任的权利。

(2) 甲方一次或多次原谅乙方违反任何其在本合同项下的任何责任，不得构成甲方放弃追究对乙方任何持续、日后的违反行为的依据，或不得在任何方面减损或影响甲方追究乙方任何持续、日后的违反行为的权利和补救。甲方作出或没有作出任何事项均不得构成甲方向乙方的违反的行为放弃追究，除非甲方以书面明确表示放弃对乙方的追究。

(3) 本合同项下收款人将为本合同下所述交易而承担依法应由收款人缴纳的纳税义务，甲方或其指定收款人须向乙方开具增值税发票。

(4) 若需更换银行账户或物业管理方，甲方有权（但无义务）以书面形式视情况告知乙方变更的银行账户和/或收款单位。乙方同意甲方或物业管理者根据上一年物业管理实际支出的金额，调整物业管理费。调整后的物业管理费，乙方应自收到甲方或物业管理者的调

整通知后的下一个付款期起开始支付。

(5) 甲方保留排他且不受限制的权利和自由，无论是否携带工具或由工人陪同，经事先双方约定在任何合理的时间进入该房屋（在紧急情况下，甲方有权未经事先通知进入该房屋）检查该房屋的状况并对其中的附属物、装置和设备进行记录或维修。

(6) 甲方保留在该房屋以外的该大厦范围内根据需要进行维修、改建、翻新、修葺、装修工程的专有及不受牵制的权利。上述工程若需封闭或更改公共通道或改变设施或设备的摆放，或临时封闭任何公共区域，乙方不应以此类工程及其后果对乙方产生干扰或不便为由要求甲方予以赔偿。甲方对乙方该房屋以外的该大厦范围进行上述工程前，应事先给予乙方合理的书面通知，并尽量减少对乙方使用该房屋可能产生的干扰及不便。

(7) 在不影响乙方正常使用该房屋的情况下，甲方保留在该大厦任何部分安装和添加暖气管、管道、水管、烟窗、天线及其它无线电可视电缆及接受器、全套设备、机器和其它仪器、标志、招牌、海报和其它广告物（无论是否装灯饰）的排他性的权利。甲方有权在认为适当的时候修理、维护、服务、移动或调换上述安装物、添加物。

(8) 甲方保留对该大厦专有及不受牵制的命名权和更名权。甲方在提前一个月书面通知乙方后，有权更改该大厦的名称、该房屋的楼层编号、单元编号；有关政府部门也有权因任何原因更改该大厦相关的道路名称、该大厦的门牌编号。

(9) 甲方保留在其认为合适的时候及条款和条件下，在该大厦任何公共区域举行或允许他人举行、组织任何仪式、展览或陈列商品的专有及不受牵制的权利。

(10) 甲方提供入驻企业标准名录位于建筑物大堂及相应楼层，并分配位置供乙方设立招牌、名称，制作费用由乙方承担。

9-2 乙方的权利及义务

(1) 在乙方按照本合同规定交纳租金及遵守及履行所有本合同项下乙方须遵守及履行的规定的前提下，乙方有权在合同期内享用该房屋，而不受到甲方或其代表的不合法的干扰。

(2) 如乙方符合申请《上海虹桥商务区促进现代服务业发展的政策意见》专项管理资金补贴，需配合甲方向相关部门做相应的申请。

(3) 甲方已充分告知乙方该房屋用地性质为工业仓储，乙方不得以任何形式因为房屋用地性质主张甲方的违约责任。

(4) 乙方需自行办理工商、卫生、环保、消防、公安、特殊行业等涉及正常经营所需的各类执照、批准或许可证，产生的费用由乙方承担，甲方不承担任何责任，但需积极配合办理。

(5) 乙方应严格遵守该大厦一切规章制度，该等规章制度由甲方向乙方作出书面通知后即生效。于合同期内，乙方不得委任授权人致使被授权人获得使用或占用该房屋或其任何部分的权利。

(6) 乙方若需变更其名称，须事先至甲方处登记备案并办理变更手续。

(7) 在租赁期内，乙方负责对其在该房屋内安置的设备、设施、物品投保财产保险，负责对其员工投保工伤保险，并承担相应的保险费用。

(8) 乙方应促使其受让人、继承人、雇员、代理人、承建商（以下统称“该等人士”）遵守及履行本合同项下应由乙方遵守或履行的全部条款。因该等人士的任何违反本合同的行

为给甲方或任何第三人造成损失的，乙方负连带责任。

(9) 乙方租赁期间，在经营过程中发生的债权债务，产生的税费以及产品和服务质量问题等产生的一切法律责任均由乙方负责承担。

(10) 在该房屋内开展及经营其业务前，乙方应向政府有关部门取得所有必要的执照、批准或许可证(如有规定)。乙方必须确保该等执照、批准或许可证在合同期内完全有效，及在各方面均符合该等执照、批准或许可证的规定。并且，乙方必须确保在该房屋的经营活动不得违反包括但不限于有关的法律及规章，否则，乙方将承担因其不正当经营所造成的一切责任和后果。

(10) 在合同期内，乙方不得以任何理由抵扣或拒绝支付其必须向甲方支付的租金、车位租金费用。否则，甲方有权按照本合同第10-3条的规定执行，并有权要求乙方承担本合同规定的其他违约责任。

(11) 乙方租赁期间，在经营过程中发生的债权债务，产生的税费以及产品和服务质量问题等产生的一切法律责任均由乙方负责承担。

(12) 按本合同的规定合法使用该房屋，且不得发生下述行为：

i. 在任何时刻，将超重、易燃、易爆、易腐蚀等危险品及/或任何违禁物品带入或存于该大厦或该房屋内或做其它有害于该大厦或该房屋安全的行为；

ii. 在该房屋内住宿，饲养动物或其他妨碍管理的行为；

iii. 未经甲方事先书面同意，私自安装、变动或增添电线、装置、管线、甲方提供的空调系统和公共设施；

iv. 在该大厦的门、窗、墙、结构性材料或其他结构上进行涂刻；

v. 擅自安装额外的空调设备或机器，或替换现出甲方提供的空调设备或机器；

vi. 在该房屋内引起、制造、容忍、允许制造任何声响、噪音或振动(包括电视、收音机发出的广播声音和任何能发出声音的设备、仪器所制造的音乐、声音或振动)，或在该房屋内进行可能滋扰甲方、该大厦其它该房屋之业主、租客、被许可人、占用人或相邻该房屋的占用人或使用者的事情和行为。

vii. 在该大厦堵塞任何进出口、楼梯、平台、通道、自动楼梯、电梯、大堂或其它公共区域或在这些地方堆放任何装箱、纸盒、垃圾或其它任何种类或性质的障碍物。如有违反，甲方或管理公司有权在无需发出通知的情形下，以他们认为妥当的办法，由乙方承担费用、清理及处置一方留下或未处理好的任何障碍物。甲方并不因此而须向乙方或任何其它人士承担任何责任；

viii. 随意停车造成阻塞或使用该大厦停车场、车辆出入口、停车场通道、货物装卸区，根据甲方或管理公司或规章制度的许可、指示的除外；

ix. 给甲方或其他租户可能带来损害的行为以及对整个该大厦可能造成损害的任何其他行为。

(13) 未经甲方书面同意，乙方不得做出以下行为：

i. 在该大厦内除该房屋以外的任何地方分发或放置任何手册、广告或宣传册；

ii. 在该房屋内部或外部展览、展示、粘贴从该大厦外足以看到的任何书写标志、标志牌或其它无论是否有灯饰的设计，或在该大厦任何公共部位、大堂、楼梯平台、过道或通道粘

贴任何书写标志、标志牌或其它设计；

iii. 在该房屋内或对该房屋或其内部设施做出或允许他人做出任何可能导致该大厦火灾或其他事故的行为，或任何违反与该房屋的占有和使用有关的法律、法规、规章、政府规定或管理规则的行为，或对该大厦内任何他人的权利造成妨碍或干扰的行为；

iv. 乙方不得在该房屋或其任何部分进行生产、制造、加工任何货物或商品的活动，也不得将该房屋或任何部分作为仓库储存货物或商品(为乙方正常的运营所必须的货物或商品除外)；

v. 乙方不得使用烹煮器具或加热任何食物（正常的室用微波炉除外）；

vi. 乙方不应引起，或允许引起任何甲方认为是令人作呕的或不寻常的、有毒或有害的气体或气味流入该房屋或向该房屋外泄漏。

(14) 在任何时候，乙方不得使用甲方的名义进行商业性或非商业性活动。乙方同时不得使用该房屋进行违法的活动。在未经甲方事先书面同意的情况下，不得以任何其它目的使用甲方或该大厦或该房屋的名称/标志或该名称/标志图像的任何部分。

十、违约责任

10-1 出现乙方违约情形的，在不影响甲方根据法律、法规及本合同的约定所享有的其它权利的前提下，甲方有权选择采取以下一项或多项措施：

(1) 要求乙方限期纠正；

(2) 不经事先通知切断该房屋的水、电、煤气、通讯供应，因此所产生的后果应由乙方承担；

(3) 从乙方预先支付（或第三方代乙方支付）的任何费用中抵扣乙方应支付的任何款项或甲方的损失，不足部分有权要求乙方在十四日内补足，并在此前提下要求乙方继续履行本合同；

(4) 乙方经催告不履行本条款约定，甲方有权单方解除合同并主张损失赔偿。

10-2 甲、乙双方同意在合同期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任，甲方应退还乙方保证金：

(1) 该房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；

(2) 该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征收的；

(3) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

(4) 如甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的；

(5) 因租赁房屋产权人按照合同约定或法律规定收回租赁房屋，导致甲方失去房屋出租权利的；

(6) 相关约定因国家政策调整或者明文规定无法实现的情况。

10-3 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同。乙方应按解除合同当月租金的 二 倍支付违约金；给甲方造成损失的，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：

(1) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；

(2) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；乙方未征得甲方书面同意改变房屋结构的；

- (3) 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；
- (4) 因乙方自身原因拖欠租金累计超过一个月的；
- (5) 乙方不支付租金以外的本合同约定的其他任何应付款项逾期超过一个月的；
- (6) 乙方将该房屋用于任何非法目的；
- (7) 因乙方被强迫或自愿进入清算程序（以重组或合并为目的者除外），或乙方之财产被强制执行，或乙方被接管人接收的原因，并且已达到不适宜继续履行合同的程度。

10-4 乙方不能无故提前终止本合同。乙方若欲提前终止本合同的，须提前六个月书面与甲方协商一致，并支付违约金，违约金按2个月租金计付。同时违约金不足以补偿甲方因此蒙受的所有损失的，甲方有权就不足部分要求乙方赔偿。甲方有权从保证金中直接扣除上述违约金、赔偿金。

十一、 其他条款

11-1 本合同所称“日”、“天”，除另有约定或根据语境另有其他含义外，均指自然日。

11-2 本合同自双方签署之日起生效。

11-3 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填写的文字与铅印文字具有同等效力。

11-4 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，另一方有权按本合同规定索赔。

11-5 甲、乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商解决；协商解决不成的，可依法向房屋所在地人民法院提起诉讼。

11-6 本合同连同附件一式四份。其中：甲、乙双方各执二份，均具有同等效力。

（以下无正文）

附表一
甲、乙双方详细资料

甲方 : 上海南虹桥投资开发(集团)有限公司
注册地址 : 上海市闵行区閔北路 88 弄 4 号楼 2 楼
通讯地址 : 上海市閔行区申虹路 33 号
法定代表人 : 张雄
联系人 : 王雅兰
职务 :
电话 : 64201291
传真 :
电子邮箱:

乙方 : 上海肯耐珂萨人力资源科技股份有限公司
注册地址 :
通讯地址 :
法定代表人 :
联系人 :
职务 :
电话 :
传真 :
电子邮箱 :

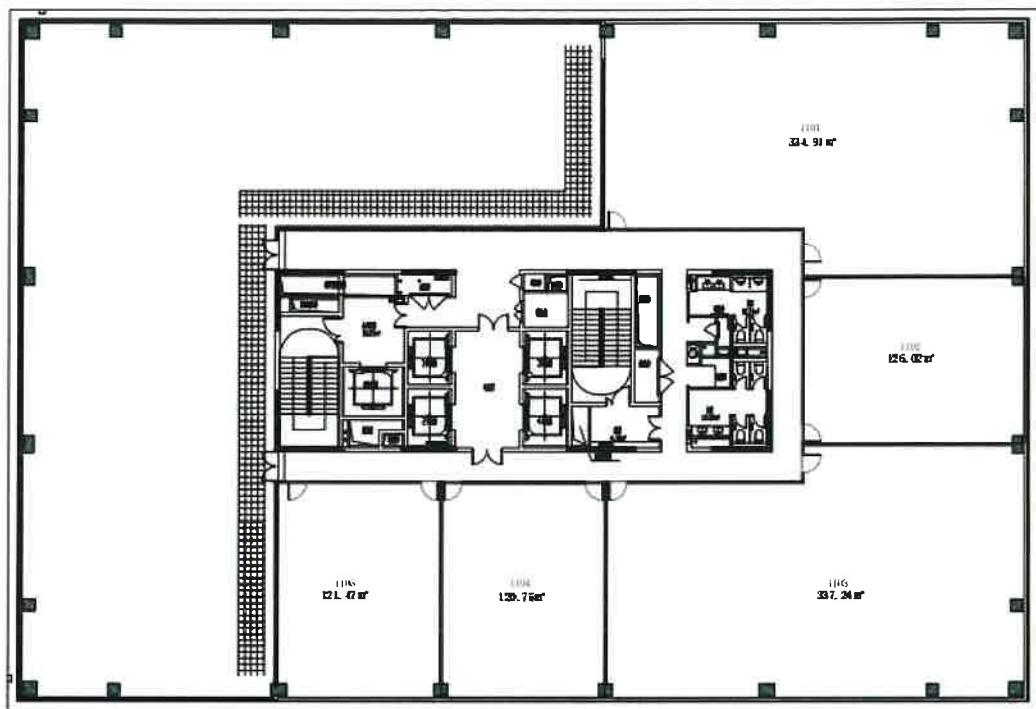
附件一



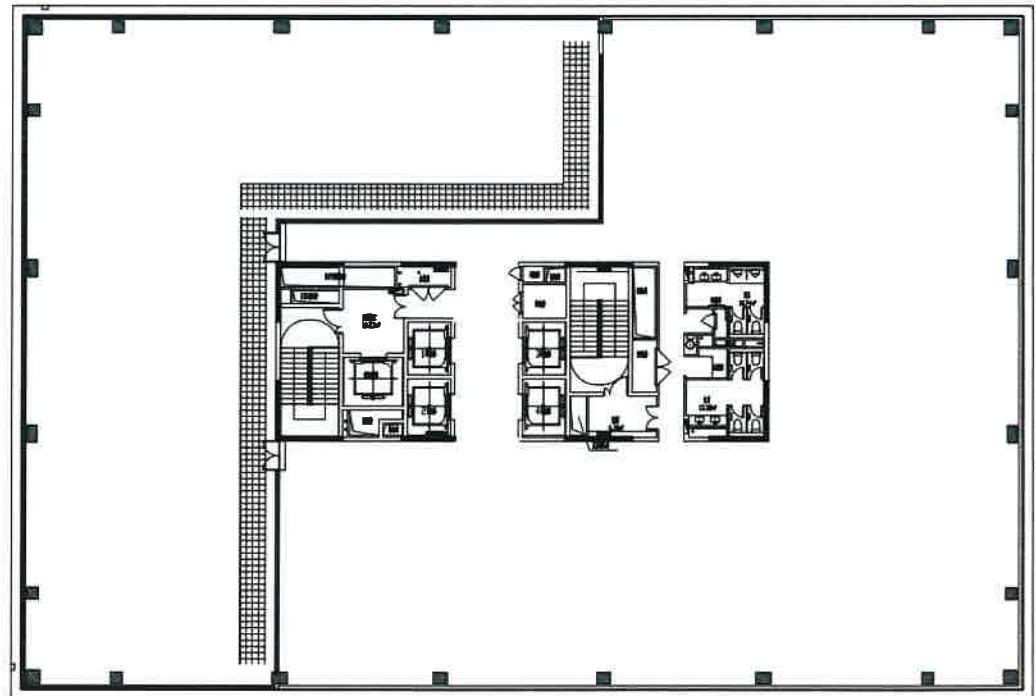
申昆路 2377 号 4 梯 10 层室号示意图



申昆路 2377 号 4 梯 10 层平面图



申昆路 2377 号 4 幢 11 层室号示意图



申昆路 2377 号 4 幢 11 层平面图

附件二
现有装修、附属设施及设备交付和使用条件

建筑	甲方提供标准	乙方负责范围
1. 外墙	中空 LOW-E 玻璃/混凝土幕墙	
2. 内墙	局部清水砼漆，楼层户内为毛坯	如乙方欲自行装修或修改，须自费聘请有资格之设计及施工单位为其铺内装修作出设计图纸呈送予出租人审核批准后方能动工，并须负责根据上海市之规定向各政府部门报建、报监(例如市质检站、消防局、环卫等)，及承担此类费用。
3. 地板	11 层为架空地板，10 层为原始水泥地面	
4. 加层	北区幢含加层	
5. 天花	裸顶	乙方须聘请有资格的监理单位或业主聘请的监理单位监督施工并承担费用，并向甲方委托的管理机构缴交临时施工水电费，垃圾搬运费用装修押金等。
6. 蒸浴室/茶水室	公共区域高格调装饰, 与其它租户公用	
7. 楼宇出入口	玻璃门	乙方须承担甲方聘请之顾问公司之审图费。
机电设施	甲方提供标准	乙方负责范围
1. 空调	VRV 独立风机盘管系统	乙方如欲修改空调系统, 必须先取得甲方审批方案后才可施工, 并由乙方承担一切费用。
2. 电力	使用区域单独电箱, 单独计量, 照明完善 如乙方需要, 可提供特殊电力	乙方需提供地板接线盒布置图及负责通讯布线以供审核。 乙方如欲修改电力系统或照明布置, 必须先得到甲方及有关部门批准, 并由乙方承担一切费用。
3. 紧急供电	甲方只提供公共部位必须的紧急用电	
4. 电话	弱电到户为租户提供 2 根光纤, 2 根六类线; 租户可自行向联通, 移动, 电信申请开通	乙方自行向联通, 移动, 电信申请电话网络。
5. 广播系统	只提供租户区、公共区域紧急广播系统	负责提供乙方区域内部广播系统及与紧急广播系统连接, 并负责准备设计图纸呈交甲方及有关部门审核批准验收及有关费用。
6. 保安系统	大厦内提供值班巡更系统, 24 小时监控闭路电视系统分布在主要出入口处、电梯厅及消防前室, 电梯及楼梯门禁系统	负责乙方区域内保安设施, 并准备设计图纸呈交甲方及政府部门审核批准验收及有关费用。

7. 防火	按甲方设计图纸提供消防栓、喷淋头、烟探、火警警报系统，甲方提供消防顾问咨询	根据乙方装修要求负责按消防规定调整喷淋头、烟探等并准备设计图纸呈交甲方及有关政府部门审核批准及有关执照、审批、施工、验收等费用。
-------	---------------------------------------	--

附件三
房屋交接验收表

甲方（出租方）：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

乙方（承租方）：上海肯耐珂萨人力资源科技股份有限公司

鉴于甲、乙双方 2023 年 12 月 25 日签署了《上海市房屋租赁合同》（以下简称“合同”），将甲方位于闵行区申昆路 2377 号 4 框 10 层的 1001、1002、1003、1008 室房屋及闵行区申昆路 2377 号 4 框 11 层 1101、1102、1103、1104、1105 室房屋的物业出租给乙方。

甲、乙双方根据合同及附件二约定的交房标准，于 2023 年 12 月 25 日在租赁现场对房屋进行现场交接。现乙方确认甲方所交房屋符合合同及附件二约定条件。

甲方授权代表：

乙方（盖章）：

委托人签字：



附件四
税收承诺及租税联动方案

1. **税收承诺:** 乙方承诺单平方米税收年产出达到 5000 元及以上。
2. **租金核减:** 乙方承诺合法合规经营的原则下, 按每年实际税收产出金额, 在合同约定价格上核减相应租金, 具体如下:

税收产出金额 (元/平方/年)	租金核减金额 (元/平方/天)
1000-3000	0.3
3001-5000	0.6
5001-8000	0.9
8001-10000	1.2
10001 以上	一事一议

3. **考核办法:** 对乙方需每个租赁年度的年末进行考核(先租后补), 按当年实际税收产出金额的阶梯所在档位核减金额在下一年度的租金中抵扣。如未达到最低税收产出金额, 仍按合同约定的租金支付。租期最后一年在合同到期前根据当年考核结果清算后予以抵扣或返还。

附件五
车位租赁补充协议

根据甲、乙双方 2023 年 12 月签订的《上海市房屋租赁合同》，依据《民法典》的规定，以及甲、乙双方在平等自愿的基础上，经友好协商一致，对租赁合同中第四 4-4 条和第四 4-5 条进行如下补充：

- 1、甲方将为乙方提供必要非固定租赁停车位。
- 2、在本合同租赁期限内乙方正常使用甲方提供的非固定租赁停车位，租金为：500元人民币/个/月（含车位物业管理费）。停车位的租金由乙方直接支付给甲方。甲方保留在合同期限内就车位租金收费单价单方调整的权利。
- 3、车位租金每____个日历月为一个支付期，先支付后使用。
- 4、车位租赁期限及数量以实际使用情况为准，据实结算，最终按租赁运营公司（上海南虹桥商业发展有限公司）确认单为准。

此补充协议未尽事宜，均参照租赁合同规定。

(以下无正文)

甲方：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

(盖合同专用章或公章)

经办人员：

联系电话：

传真号码：

签订日期：



乙方：上海肯耐珂萨人力资源科技股份有限公司

(盖合同专用章或公章)

经办人员：

联系电话：

传真号码：

签订日期：



附件六

虹桥国际展汇租赁合同

甲方：上海新地嘉兆物联网有限公司

营业执照号码：91310000322210457W

法定代表人：马朋飞

注册地址：上海市闵行区申滨南路 1226 号 705 室

联系电话：021-34905020



乙方：上海南虹桥商业发展有限公司

营业执照号码：91310112MA1GCNB953

法定代表人：王军

注册地址：上海市闵行区沪青平公路 277 号 5 楼

联系电话：021-64205791

2020.11
马朋飞
王军
孙二平
马飞

丙方：上海南虹桥投资开发有限公司

营业执照号码：91310112332561621U

法定代表人：孙二平

注册地址：上海市闵行区闵北路 88 弄 4 号楼 2 楼

联系电话：021-64201195

根据甲、丙双方签订的《合作框架协议》(2019年8月23日),丙方授权其全资子公司乙方作为房屋承租方,实际运营管理本合同项下的房屋,并履行相关权利及义务。依据《中华人民共和国合同法》的规定,以及甲、乙双方在平等自愿的基础上,经友好协商一致,就乙方承租甲方可依法出租房屋事宜,订立本合同。

一、物业名称、地址、面积及用途

- 1、甲方租赁给乙方经营使用房屋的地点位于上海市闵行区申昆路2377号[4号楼整幢,1号楼1层101-108室、4层半层602-605室、6层1001-1005室,5号楼101-108室,6号楼101-107室,8号楼101-106室](名义单元号,具体位置见附图)(以下简称“该物业”)。
- 2、租赁面积:总租赁面积24896.64平方米,其中,产证面积为[16863.97]平方米,夹层面积8032.67平方米,明细如下:

产证位置	夹层后位置	产证面积	夹层后面积	备注
1#1F101-108	1#1F101-108	1416.87	1416.87	有产证
1#4F 半层	1#6F602	918.87	1837.74	有产证(工商备案室号602、603、604、605)
	1#7F702			加层,无产证(工商备案室号702、703、704、705)
1#6F	1#10F1001-1005	1040.41	1040.41	有产证
4#1F	4#1F101-108	1778.44	1416.87	含一楼大堂361.57 m ²
4#2F	4#2F201-208	1778.44	1837.73	有产证
	4#3F301-308	0	1837.73	加层,无产证
4#3F	4#4F401-408	1778.44	1837.73	有产证
	4#5F501-508	0	1837.73	夹层,无产证
4#4F	4#6F601-608	1778.44	1837.73	有产证

	4#7F701-708	0	1837.73	夹层，无产证
4#5F	4#8F801-808	1778.44	1837.73	有产证
	4#9F901-908	0	1837.73	夹层，无产证
4#6F	4#10F1001-1005	1153.12	1040.41	有产证
5#101-108	5#101-108	1416.87	1416.87	有产证
6#101-107	6#101-107	819.8	819.8	有产证
8#101-106	8#101-106	1205.83	1205.83	有产证
合计		16863.97	24896.64	

3、该物业用途仅限于展示、办公及小型研发。

二、租赁期限

租赁期：[2020]年[04]月[01]日至[2040]年[03]月[31]日，交付日期为2020年4月1日前。

三、租金、物业管理费及履约保证金

1、租金及物业管理费：以银行转账方式缴纳。

2、该物业每月租金

3、物业服务：青岛雅园物业有限公司上海分公司为项目指定物业公司，若有变动，甲方提前三六（6）个月以书面的方式告知乙方；若物业服务费用有调整，需经双方协商一致后方可调整；乙方及乙方客户与指定物业公司单独签订物业服务合同。物业服务合同如附件四；

4、甲方指定账户、账号名称（账号账户若有变动，甲方将以书面形式通知乙方）：

租金支付信息：

银行：上海农商银行川沙支行

账名：上海新地嘉兆物联网有限公司

账号：5013 10007 7432 5516

四、甲方权责

- 1、甲方应当按期向乙方交付该物业。乙方租赁期限届满后，甲方有权及时收回该物业。
- 2、租赁期内，甲方和指定物业公司有权要求乙方服从甲方以及甲方委托的物业管理公司或其他第三人对该物业的整体形象、乙方的装修、被允许设置在公共空间的广告及标牌进行监督管理，严禁乙方乱停、乱放，堵塞通道，影响该物业的整体形象。
- 3、甲方和指定物业公司有权制止乙方使用该物业从事国家法律法规所禁止的行为，如发现有此类违法行为，在协商无果的情况下，甲方有权中止或部分中止合同，收回该违法使用部分的物业，直至乙方整改后符合合同约定后恢复履行本合同，由此给甲方造成的损失由乙方负责赔偿。
- 4、甲方和指定物业公司有权制止乙方在该物业中储存、堆放、使用易燃易爆、有毒有害等危险物品，有权向乙方追偿由此给甲方造成的一切直接经济损失。
- 5、甲方和指定物业公司负责提供公共区域水电及设施给乙方在租赁该物业期间使用，租赁区域内产生的水电等相关费用由乙方自行承担。
- 6、甲方保证该物业按有关建筑及防火规定建成并保养，且领取有关批准文件。在乙方需要时提供以上文件复印件供乙方办理有关手续。
- 7、甲方保证为该物业的合法产权所有人并有权根据有关法律将该物业出租给乙方使用，甲方保证享有对外出租该物业的权利。
- 8、甲方和指定物业公司负责对建筑物定期安全检查，承担对建筑物结构、该物业内原由甲方提供或安装的各种设施（即同层电源、给排水管道）及该物业外部结构及公共部分、水电、消防系统、电梯等及其他所有公共设施的维修、保养及相关费用。租赁过程中发生需甲方负责维修的情况，乙方应立即书面通知甲方，甲方在收到乙方通知起 48 小时内到场处理，逾期未到场处理的，乙方出具维修方案及报价经甲方确认后可选择自行修复，由此产生的维修费用由甲方承担。乙方应向甲方提供合法、有效的票据。
- 9、甲方提供标准名录位于建筑物大堂及相应楼层，并分配位置供乙方设立招牌、名称，制作费用由乙方承担。
- 10、甲方根据合同约定允许乙方开展转租业务，所得收益由乙方享有。

五、乙方权责

- 1、乙方应当按照双方约定的经营用途和经营范围，自行承担承租区域内所发生的水电费以及其他与其经营相关的费用，水电等费用的收费标准按照相关部门的规定执行。乙方应严格遵守国家相关法律、法规以及国家有关部门的规定，合法经营，甲乙双方另行约定的除外。
- 2、乙方应按照双方约定的房屋用途使用房屋，并与其转租户约定该用途，不得擅自改变房屋用途，不得用于常规住宿等其他非合同约定的用途。如乙方未经甲方书面同意，改变该物业的租赁用途，甲方有权终止本合同，收回该物业并追究乙方的违约赔偿责任。

- 3、乙方租赁期间，在经营过程中发生的债权债务，产生的税费以及产品和服务质量问题等产生的一切法律责任均由乙方负责承担。
- 4、合同期内乙方提前解除租赁合同需在解除租赁合同三个月前向甲方发出书面解除通知，双方签署解除协议并在约定的合同终止日之前办理物业交接等相关手续。
- 5、合同到期，乙方有意续租或不续租，都应在租赁期限届满前提前(6)六个月以书面形式通知甲方，若乙方有意续租则双方协商签订续租合同，在同等条件下，乙方享有该物业的优先续租权。
- 6、乙方应在整个租期内保持租赁区域的妥善维修及良好状况。本合同终止时，可将物业恢复为租赁前的状态或保留使用完毕时的装修现状。若乙方不恢复租赁初始状态，则乙方搬迁时租赁区域内放弃的固定装修设备设施在租期届满时无偿转让给甲方；乙方装修如需安装超过该物业水、电容量的任何设备，应事前征得甲方书面同意后，由甲方协助乙方到有关部门办理增容手续，由此所产生的各项费用由乙方承担。若乙方在退租搬迁时保留使用完毕时的装修现状交付给甲方，则包括现有租赁物业内的隔断，吊顶，插座，强弱电线路，地毯，门以及灯具等固定设施不得拆除。
- 7、乙方不得在租赁物业中堆放、储存、使用易燃易爆、有毒有害等危险物品。
- 8、乙方享受4号楼楼顶标识权，标识悬挂位置以甲、乙双方书面确认为准。除此之外，为保证园区良好的品质和形象，乙方未经甲方许可不得在幕墙内外张贴、悬挂任何形式的广告、招贴等。若发生上述情况，甲方委托的物业管理公司可随时清理该部分广告及招贴等。
- 9、租赁期限届满或者合同终止或解除之日，乙方需清场完毕，将室内所有非附着物和垃圾清理干净后，无条件将该物业返还给甲方，若乙方在搬迁时未将户内卫生打扫干净甲方有权向乙方追讨相应的保洁费用。
- 10、本大厦为无烟大楼，乙方租赁区域内及新地中心公共区域均不得吸烟。

六、物业不能正常使用

- 1、若该物业因甲方原因而造成毁坏或破坏或其他妨碍（含停水停电）无法使用的，甲方应按本合同第四条第8项之约定及时修复，若经三次修整仍无法使用，且连续超过10个工作日或累计超过20个工作日的，乙方出具维修方案及报价经甲方确认后可选择自行修复，由此产生的维修费用由甲方承担。乙方应向甲方提供合法、有效的票据。
- 2、乙方在装修和租赁过程中因己方原因造成该物业损坏的，乙方应无条件负责修复或赔偿，如因此给甲方或第三方造成损失的，乙方应负责赔偿。

七、出租方与承租方的变更

- 1、乙方可将该房屋转租给第三方。但乙方须向甲方承诺与第三方合同需在合同签订后定期

向甲方备案；

- 2、乙方应确保该房屋的转租项下的任何承租人和/或其各自的该等人士，应全面遵守并履行本合同中规定的承租方的义务，否则若因此对甲方造成损失，乙方应向甲方承担连带责任。

八、违约责任

本合同其它条款对违约责任有约定的，按照相关条款的规定执行；对违约责任没有约定的按照下列条款执行：

- 1、任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反国家法律法规的相关规定，另一方有权追究违约方的违约责任和赔偿责任。
- 2、租赁期内，如甲方违约导致合同解除情形发生，乙方有权单方提出解除本合同，且甲方须赔偿乙方由此造成的合理损失与双方协商约定的违约金。
- 3、在合同期内，甲乙双方协商一致情况下，可无责解除本合同，届时签订《合同解除协议》。
- 4、若《关于虹桥进口商品展示交易中心注册事宜专题会会议纪要》中相关约定因国家政策调整或者明文规定无法实现的情况下，甲方有权无责解除本合同。无本合同约定情形的，甲方无权单方解除本合同。

九、特约条款

- 1、乙方及其转租方二次装修施工图和现场变更方案须符合建筑结构的要求，并向甲方和其物业管理公司备案，报建管委、消防局等主管部门审核通过取得施工许可证后方可自行装修。装修完成须取得验收报告并报甲方和甲方委托的物业公司备案后方可投入使用。
- 2、乙方及其转租方装修过程中，必须接受甲方和甲方委托的物业公司及政府有关主管部门的监管，尤其在安全方面必须服从监管，包括完善主管部门提出增设的安全防护措施并承担由其增加的相应费用。

十、免责条件

- 1、因不可抗力导致不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但迟延

履行后发生不可抗力的，不能免除责任。如本合同第六条约定内容是由于不可抗力因素造成，则第六条约定不予适用。

2、一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时书面通知其他方，以减轻可能给其他方造成的损失，并应当在不可抗力事件发生后 15 日内向其他方提供书面证明材料。

十一、 争议的解决方式

甲乙双方因执行本合同所产生的争议，应首先协商解决，协商不成的，任何一方均有权向该物业所在地有管辖权的人民法院起诉解决。

十二、 通知

双方确认，本合同填写的双方名称、通信地址、电话等均准确有效，送达地址以本合同写明地址为准。如变更，双方应立即书面通知对方，对方签收确认后，变更方为有效。甲方给乙方的所有通知（缴款通知、催缴函、解约函及律师函等）可直接送达或 EMS\挂号邮寄送达，或以当地公开发行的报纸上发布公告等方式送达。通知视为送达时间：挂号邮寄以寄出第七日，EMS 寄出第三日，报纸公告当日为送达日；如因乙方通信地址或电话不准确，或变更后未通知甲方，造成通知未能实际送达乙方的，视为已合法有效送达乙方，相关责任、损失，全部由乙方自行承担。

甲方通讯地址：上海市闵行区申昆路 2377 号 10-1 号楼招商中心

联系人：涂立超

电话：18217420513

乙方通讯地址：上海市闵行区申昆路 33 号

联系人：邵纯轩

电话：021-64205791

丙方通讯地址：上海市闵行区申昆路 33 号

联系人：王欢

电话：021-64201291

十三、 其他

1、乙方同意以甲、乙双方约定的交付标准交房，具体为核心筒内公共空间精装修；租赁区域办公空间空调风口、消防喷淋、烟感等按标准交付，局部吊顶；局部地面为架空地板交付。

- 2、本合同经盖章之日起生效。本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，附件为本合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。
- 3、本合同未尽事宜，双方可共同协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，如补充协议与本合同有冲突的，以补充协议的规定为准。
- 4、甲乙双方根据国家有关法律法规的规定各自向有关部门缴纳税费。

十四、附件

- 1、该房屋平面图；
- 2、现有装修、附属设施及设备状况
- 3、园区总平面图
- 4、物业服务合同
- 5、上海市闵行区人民政府第 26 期专题会议纪要《关于虹桥进口商品展示交易中心注册事宜专题会会议纪要》
- 6、2019 年 8 月 23 日签订的《合作框架协议》

十五、开票信息

单位名称（乙方全称）：	
纳税人识别号（《税务登记证》的编号，一般为 15 位或 18 位，三证合一后则是统一社会信用代码）：	
是否为一般纳税人：	
注册地址（与营业执照一致）：	
联系电话（税务登记信息的电话号码）：	
开户银行（与开户许可证一致）：	
银行账号（与开户许可证一致）：	



补充协议

1.

[REDACTED]

[REDACTED]

3.

[REDACTED]

4.

[REDACTED]

5.

[REDACTED]

[REDACTED]

甲方：上海新地嘉兆物联网有限公司

(盖合同专用章或公章)

经办人员：

联系电话：021-548880988

传真号码：021-34905002

签订日期： 年 月 日

乙方：上海南虹桥商业发展有限公司

(盖合同专用章或公章)

经办人员：

联系电话：021-64208899

传真号码：

签订日期： 年 月 日

乙方：上海南虹桥商业发展有限公司

(盖合同专用章或公章)

经办人员：

联系电话：021-64205791

传真号码：

签订日期： 年 月 日



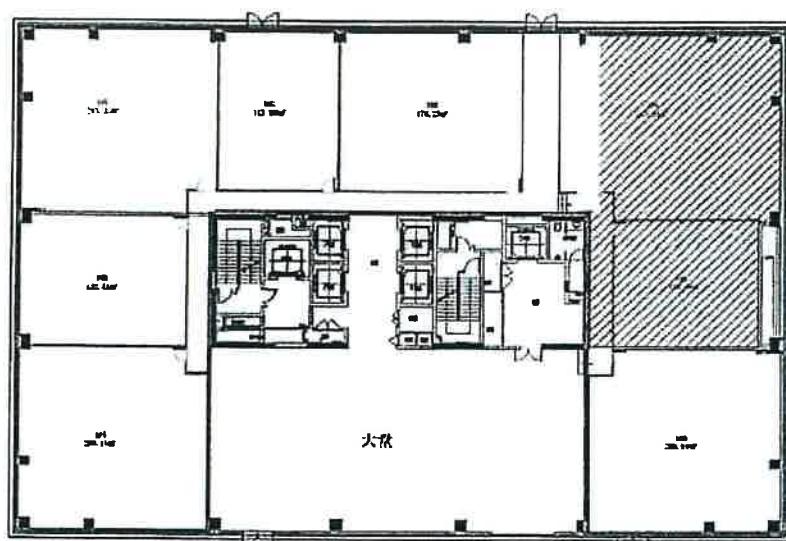
2

1

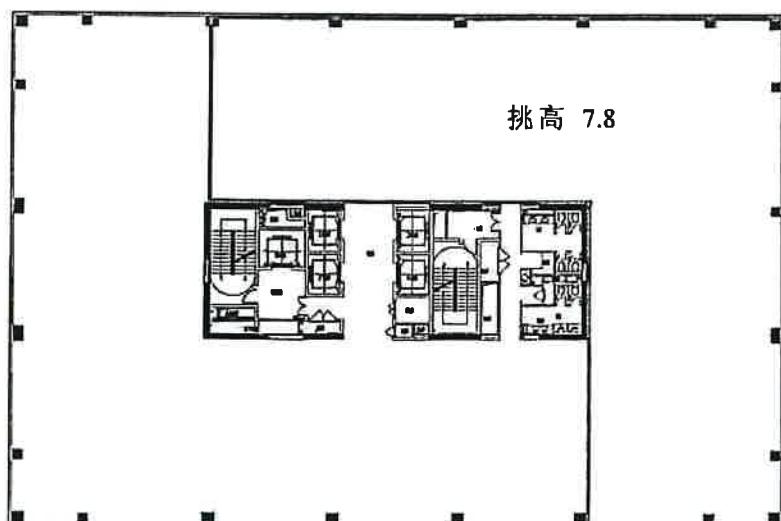
附件一：该房屋的平面图

(粘贴处)

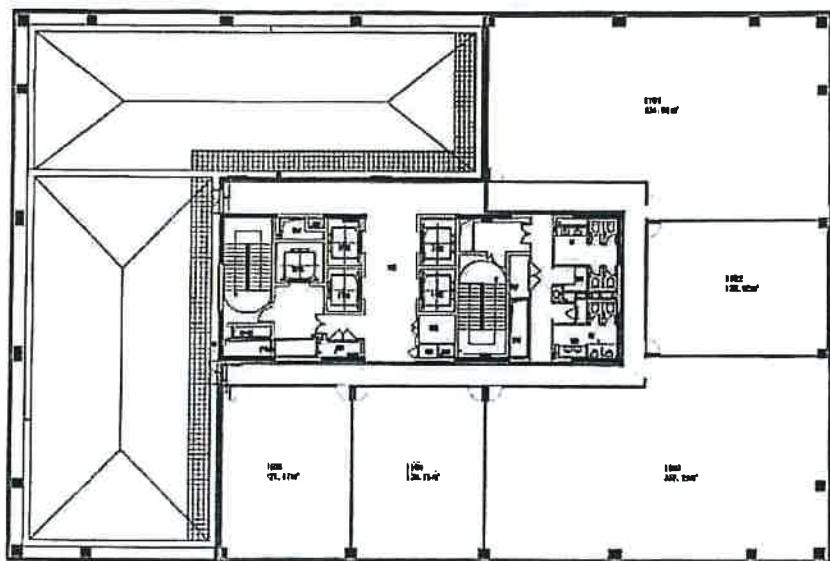
(骑缝章加盖处)



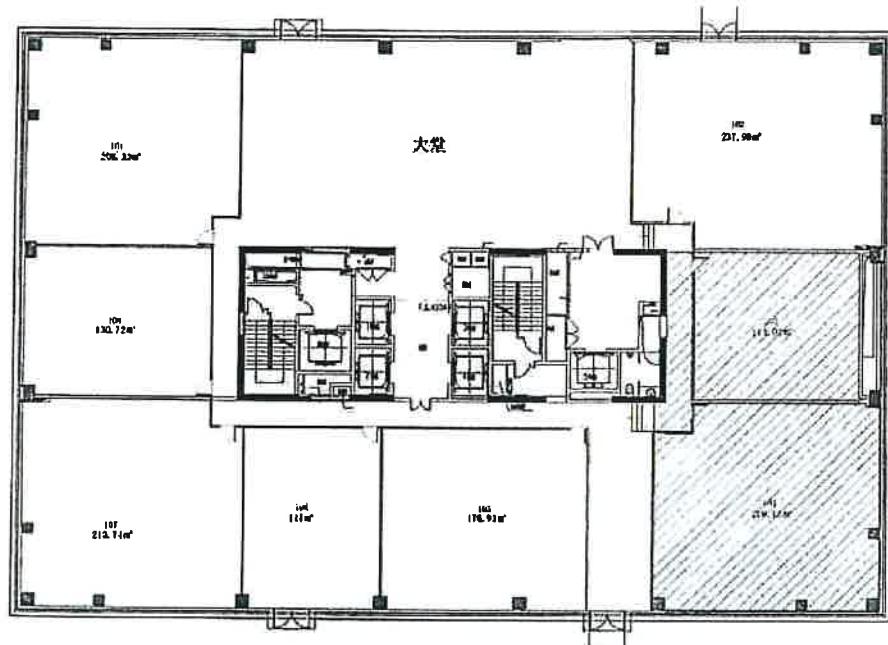
1号楼101-108单元（1416.87m²）含走道



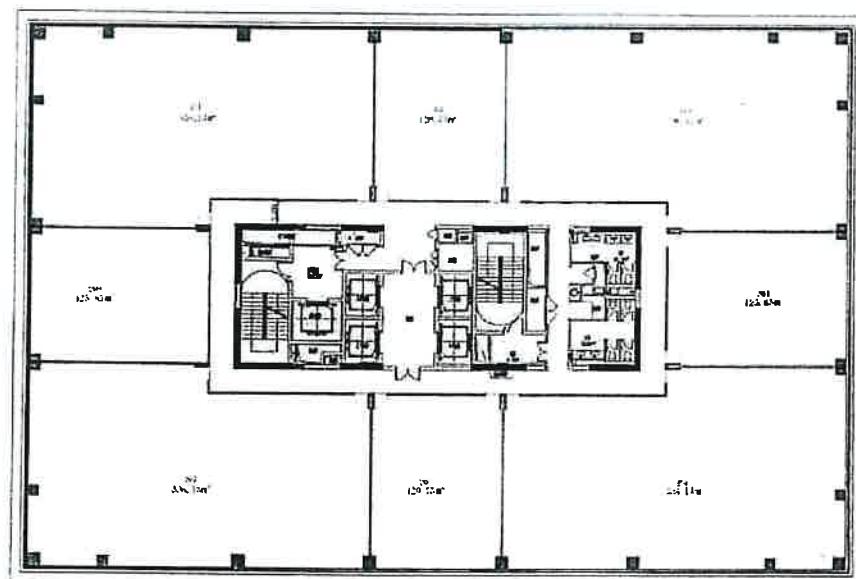
1号楼4层半层（共918.87m²）含走道，加层面积918.87m²



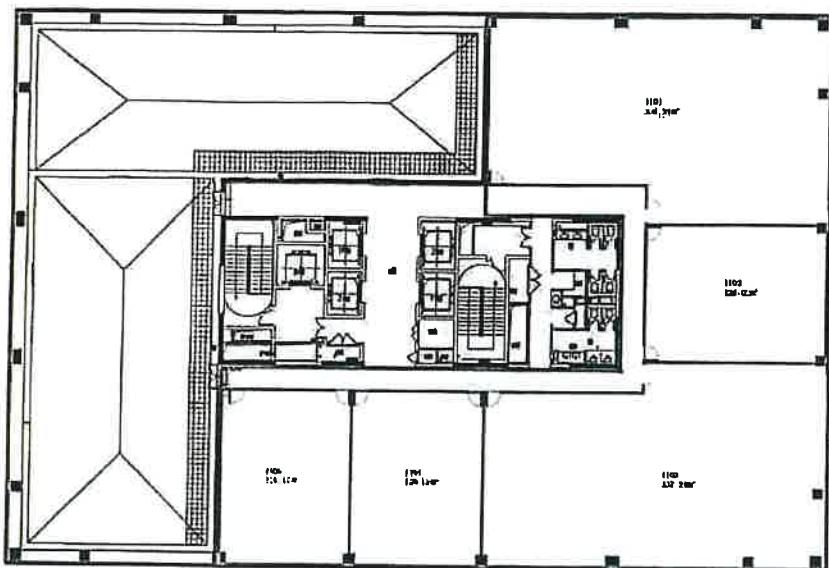
1号楼10层（1040.41m²）含走道含露台



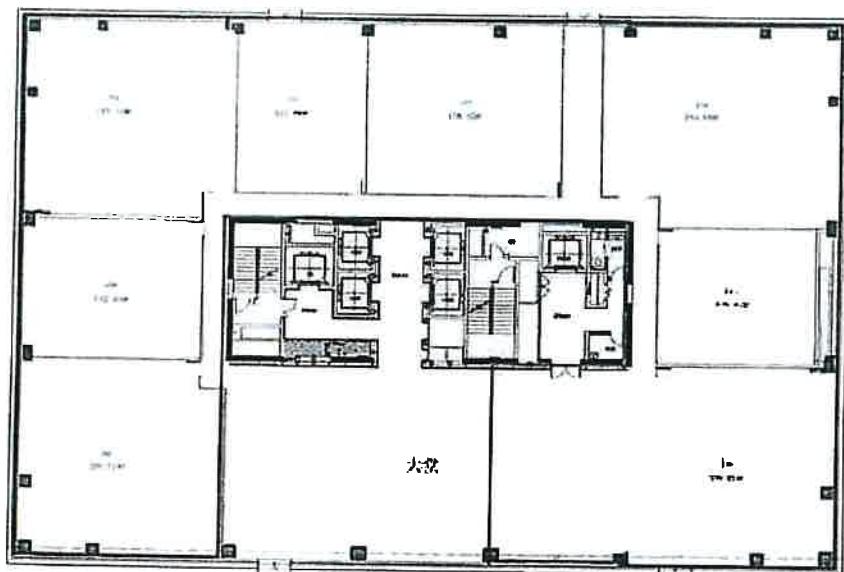
4号楼101-108层（1778m²）含走道含大堂



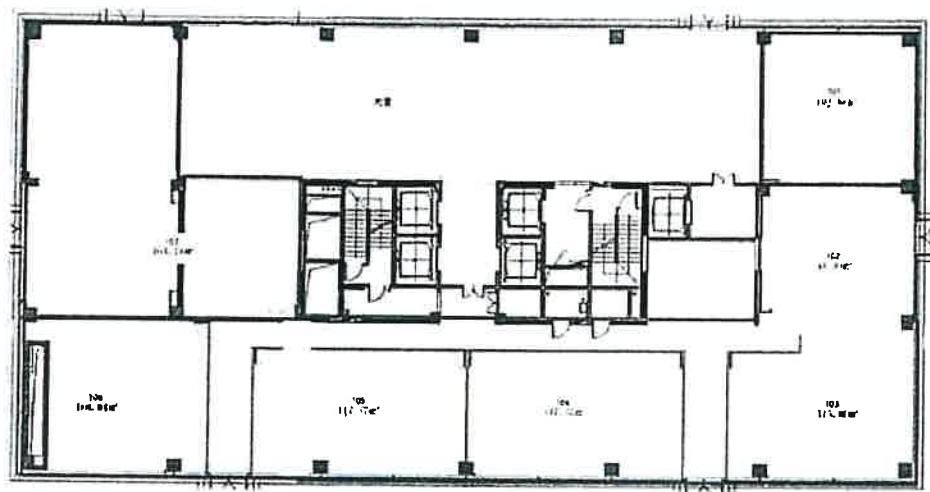
4号楼2-9层（共7112m²）含走道，夹层面积7112m²



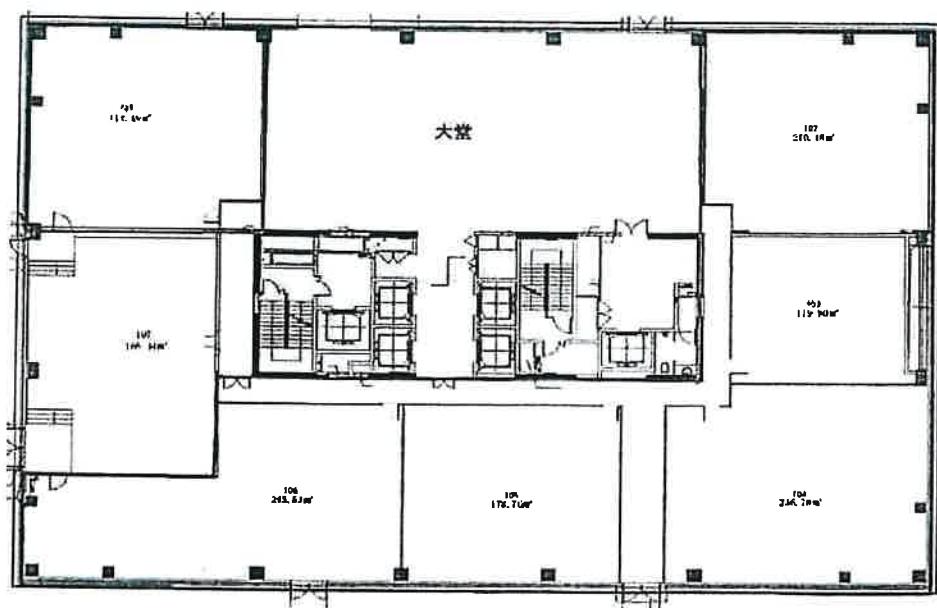
4号楼10层（共1155.32m²）含走道含露台



5号楼101-108单元（共1416.87m²）含走道含部分公区



6号楼101-107单元（共819.80m²）含走道



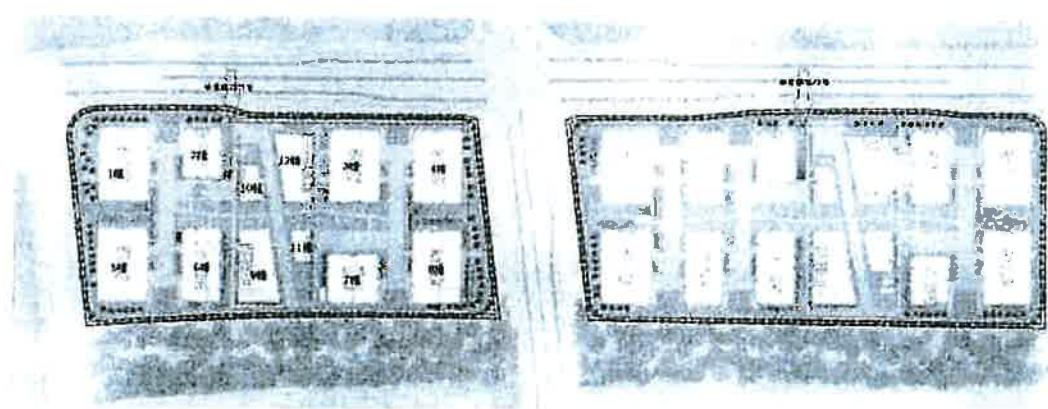
8号楼101-106单元（共1205.83m²）含走道

附件二
现有装修、附属设施及设备状况

建筑	甲方提供标准	乙方负责范围
1. 外墙	中空 LOW-E 玻璃/混凝土幕墙	
2. 内墙	局部清水砼漆，楼层户内为毛坯，完成户内墙体涂白	
3. 地板	局部提供 15 公分高的架空地板/局部为原始水泥地面	如乙方欲自行装修或修改，须自费聘请有资格之设计及施工单位为其铺内装修作出设计图纸呈送予出租人备案后方能动工，并须负责根据上海市之规定向各政府部门报建、报监(例如市质检站、消防局、环卫等)，及承担此类费用。乙方须聘请有资格的监理单位或业主聘请的监理单位监督施工并承担费用，并向甲方委托的管理机构缴交临时施工水电费，垃圾搬运费用装修押金等。
4. 天花	顶部涂白	乙方须承担甲方聘请之顾问公司之审图费。
5. 楼宇出入口	玻璃门	
机电设施	甲方提供标准	乙方负责范围
1. 空调	VRV 独立风机盘管系统	乙方如欲修改空调系统，必须先取得甲方审批方案后方可施工，并由乙方承担一切费用。

2. 电力	交付标准层按分割方案安装在电箱安装 8 个电表，顶层安装 6 个电表，单独计量，照明完善 如乙方需要，可提供特殊电力	乙方需提供地板接线盒布置图及负责通讯布线以供审核。 乙方如欲修改电力系统或照明布置，必须先得到甲方及有关部门批准，并由乙方承担一切费用。
3. 紧急供电	甲方只提供公共部位必须的紧急用电	
4. 电话	弱电到户为租户提供 2 根光纤，2 根六类线；租户可自行向联通，移动，电信申请电话网络。	
5. 广播系统	只提供租户区、公共区域紧急广播系统	负责提供乙方区域内部广播系统及与紧急广播系统连接，并负责准备设计图纸呈交甲方及有关政府部门审核批准验收及有关费用。
6. 保安系统	大厦内提供值班巡更系统，24 小时监控闭路电视系统分布在主要出入口处、电梯厅及消防前室，电梯及楼梯门禁系统	负责乙方区域内保安设施，并准备设计图纸呈交甲方及政府部门审核批准验收及有关费用。
7. 防火	按甲方设计图纸提供消防栓、喷淋头、烟探、火警警报系统，甲方提供消防顾问咨询	根据乙方装修要求负责按消防规定调整喷淋头、烟探等并准备设计图纸呈交甲方及有关政府部门审核批准及有关执照、审批、施工、验收等费用。

附件三
新地项目南、北区总平面图





区政府专题会议纪要

第26期

闵行区人民政府办公室

2019年7月26日

关于虹桥进口商品展示交易中心注册事宜 专题会会议纪要

2019年7月5日下午，吴斌副区长主持召开虹桥进口商品展示交易中心注册及商业配套事宜协调专题会。虹桥商务区管委会赵俊、区府办刘明秋，区经委李丽、区市场监管局钱杰仁，新虹街道胡丽琴，南虹桥管委办任巍，新地集团漆洪波，星月投资施曙光等人参加了会议。会议听取了南虹桥管委办关于《虹桥进口商品展示交易中心注册及商业配套事宜》的情况汇报，与会各单位进行了充分讨论，形成会议纪要如下：

一、以高度责任感推进进口商品展示交易中心各项工作

虹桥进口商品展示交易中心是承接进博会溢出效应“6+365天”进口商品交易服务的主平台，是全市的重点工作，更是长三角一体化发展中，明确打造虹桥国际开放枢纽、国际

化中央商务区和国际贸易中心新平台的重要抓手，将要建成“上海购物”的形象性标志。市委督查室在《全力打响“上海购物”品牌推进情况调研督查报告》提出的虹桥进口商品展示交易中心的有关问题和建议，市领导明确指示要予解决。区政府高度重视，区各职能部门要服从大局，从功能上全力支持，打破交易中心是物流用地的概念，使交易中心形象和定位相匹配。在确保核心功能和安全的前提下，必须整体规划，不断优化配套设施，打造“集保税展示、商品交易、物流仓储、通关服务于一体的联动长三角、服务全国、辐射亚太的进口商品集散地”，推进平台尽快出形象、出影响、出效益。

二、解决商业商办注册及商业配套设施提升具体方案

按照“确保安全前提、空间充分利用、开发商让渡部分利益、整体规划”的原则，兼顾各方利益诉求，明确如下方案：

1. 虹桥进口商品展示交易中心实际上是将仓储用地用作于商业商办，按照沪府办〔2016〕22号文市政府办公厅转发《关于本市盘活存量工业用地的实施办法》通知中的第十二条零星转型条件、方式和要求的规定执行。考虑该区域地价、投资开发强度及开发商将提供优质展销位置区域，由开发商将地上产证面积10%的20年使用权，按照约定的交付标准做好夹层无偿提供给南虹桥管委办营运管理，同时提供地下相应比例面积的使用权，用于交易中心运营、公共服务和优质项目培育。具体标准、位置以交易中心发展实际和南虹桥管委办需求为准，并

由双方签订相关协议明确。

2. 鉴于仓储物业空间高，通过加层可以达到空间充分利用和降低能耗的事实，开发商必须提供加层后经第三方评估的工程结构安全和消防安全报告，并作出安全责任承诺。在开发商与南虹桥管委办达成上述协议和保障两个安全的前提下，由新虹街道出函，南虹桥管委办和虹桥商务区管委会共同盖章确认后，闵行区市场监督管理局为开发商进行场地划分注册地址备案，并对经南虹桥管委办审核同意后的入驻企业和配套设施办理注册登记，同时对进口贸易企业开放国际国内物流等相关注册经营范围许可。为达到整体规划目的，该项目入驻企业和配套设施需报虹桥商务区管委会商务处备案。

3. 在支持主营进口商品贸易、服务贸易、技术贸易并举的大方向下，鼓励开发商及其引进专业主体开办一定比例服务于交易中心的餐饮酒店、文化体育、休闲娱乐等空间，做好平台的综合服务配套，为广大消费者和交易客商提供购物和洽谈休憩服务。经南虹桥管委办审核同意的相关服务配套，区相关部门应给予办证支持。

送：区政府有关领导，虹桥商务区管委会。

发：区经委、区市场局、区文化旅游局、区体育局，新虹街道、南虹桥管委办，新地集团、星月投资。

(签字页，无正文)

出租方(甲方):

上海南虹桥投资开发(集团)有限公司

法定代表人: 张雄



住址:

邮编:

电话:

委托代理人:

签名盖章:

签约日期:

签约地点: 上海市闵行区

承租方(乙方):

上海肯耐珂萨人力资源科技股份有限公司

法定代表人:



住址:

邮编:

电话:

委托代理人:

签名盖章:

签约日期:

签约地点: 上海市闵行区



3. CONVENTION

11 项目负责人基本情况表

供应商名称：上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

项目编号：310112000250925138325-12276356

姓名	邵纯轩	出生年月	1984. 4	文化程度	大学本科	职务	南虹桥商业公司副总经理
最高学历毕业院校时间 和专业	上海应用技术大学， 2006 年 6 月，市场营销	从事相关工作年限	19 年	联系方式	139183545 71		
执业资格及 获得年限		技术职称及 获得年限		学位	大学本科		
主要工作经历							
时间	工作单位	所属部门	担任职务	证明人	联系电话		

供应商名称（公章）： 上海南虹桥投资开发（集团）有限公司

日期：2025 年 11 月 18 日

12 针对本项目拟委派所有人员情况表

供应商名称: 上海南虹桥投资开发(集团)有限公司

项目编号: 310112000250925138325-12276356

序号	姓名	性别	出生年月	文化程度	职 称 等 级	从 事 专 业	本 项 目 中 职 务
1	邵纯轩	41	男	本科-市场营销			项目负责人
2	於小蕊	28	女	本科-康复治疗学			其他人员

供应商名称(公章): 上海南虹桥投资开发(集团)有限公司

日期: 2025年11月18日





13 供应商基本情况

上海南虹桥投资开发（集团）有限公司原为上海南虹桥投资开发有限公司，是经闵行区委区政府研究决定，由区国资委全额出资成立的区属一级开发公司，公司于 2015 年 4 月成立，2022 年 3 月更改为集团公司，注册资本 23 亿元，与闵行区南虹桥管理委员会办公室合署办公。南虹桥集团作为虹桥国际中央商务区（闵行部分）核心开发建设主体，承担着国际化中央商务区建设、国际贸易新平台搭建、服务长三角一体化发展等重要职责。

14 项目基本情况

上海市闵行区申昆路 2377 号，地上部分产证面积 167559.49 平方米，产权方为上海新地嘉兆物联网有限公司。2020 年 4 月、2022 年 4 月上海新地嘉兆物联网有限公司与上海南虹桥投资开发有限公司（于 2022 年更名为上海南虹桥投资开发（集团）有限公司）分别签订房屋租赁合同、租赁合同主体变更协议，出租位于申昆路 2377 号的部分楼宇，合同期限为 20 年。

虹桥国际展汇租赁合同

甲方：上海新地嘉兆物联网有限公司

营业执照号码：91310000322210457W

法定代表人：马朋飞

注册地址：上海市闵行区申滨南路 1226 号 705 室

联系电话：021-34905020



乙方：上海南虹桥商业发展有限公司

营业执照号码：91310112MA1GCNB953

法定代表人：王军

注册地址：上海市闵行区沪青平公路 277 号 5 楼

联系电话：021-64205791

丙方：上海南虹桥投资开发有限公司

营业执照号码：91310112332561621U

法定代表人：孙二平

注册地址：上海市闵行区闵北路 88 弄 4 号楼 2 楼

联系电话：021-64201195

根据甲、丙双方签订的《合作框架协议》(2019年8月23日),丙方授权其全资子公司乙方作为房屋承租方,实际运营管理本合同项下的房屋,并履行相关权利及义务。依据《中华人民共和国合同法》的规定,以及甲、乙双方在平等自愿的基础上,经友好协商一致,就乙方承租甲方可依法出租房屋事宜,订立本合同。

一、物业名称、地址、面积及用途

- 1、甲方租赁给乙方经营使用房屋的地点位于上海市闵行区申昆路2377号[4号楼整幢,1号楼1层101-108室、4层半层602-605室、6层1001-1005室,5号楼101-108室,6号楼101-107室,8号楼101-106室](名义单元号,具体位置见附图)(以下简称“该物业”)。
- 2、租赁面积:总租赁面积24896.64平方米,其中,产证面积为[16863.97]平方米,夹层面积8032.67平方米,明细如下:

产证位置	夹层后位置	产证面积	夹层后面积	备注
1#1F101-108	1#1F101-108	1416.87	1416.87	有产证
1#4F 半层	1#6F602	918.87	1837.74	有产证(工商备案室号602、603、604、605)
	1#7F702			加层,无产证(工商备案室号702、703、704、705)
1#6F	1#10F1001-1005	1040.41	1040.41	有产证
4#1F	4#1F101-108	1778.44	1416.87	含一楼大堂361.57m ²
4#2F	4#2F201-208	1778.44	1837.73	有产证
	4#3F301-308	0	1837.73	加层,无产证
4#3F	4#4F401-408	1778.44	1837.73	有产证
	4#5F501-508	0	1837.73	夹层,无产证
4#4F	4#6F601-608	1778.44	1837.73	有产证

	4#7F701-708	0	1837.73	夹层, 无产证
4#5F	4#8F801-808	1778.44	1837.73	有产证
	4#9F901-908	0	1837.73	夹层, 无产证
4#6F	4#10F1001-1005	1153.12	1040.41	有产证
5#101-108	5#101-108	1416.87	1416.87	有产证
6#101-107	6#101-107	819.8	819.8	有产证
8#101-106	8#101-106	1205.83	1205.83	有产证
合计		16863.97	24896.64	

3、该物业用途仅限于展示、办公及小型研发。

二、租赁期限

租赁期：[2020]年[04]月[01]日至[2040]年[03]月[31]日，交付日期为2020年4月1日前。

三、租金、物业管理费及履约保证金

1、租金及物业管理费：以银行转账方式缴纳。

2、该物业每月租金合计为人民币 [REDACTED]

3、物业服务：青岛雅园物业有限公司上海分公司为项目指定物业公司，若有变动，甲方提前三六（6）个月以书面的方式告知乙方；若物业服务费用有调整，需经双方协商一致后方可调整；乙方及乙方客户与指定物业公司单独签订物业服务合同。物业服务合同如附件四；

4、甲方指定账户、账号名称（账号账户若有变动，甲方将以书面形式通知乙方）：

租金支付信息：

银行：上海农商银行川沙支行

账名：上海新地嘉兆物联网有限公司

账号：5013 10007 7432 5516

四、甲方权责

- 1、甲方应当按期向乙方交付该物业。乙方租赁期限届满后，甲方有权及时收回该物业。
- 2、租赁期内，甲方和指定物业公司有权要求乙方服从甲方以及甲方委托的物业管理公司或其他第三人对该物业的整体形象、乙方的装修、被允许设置在公共空间的广告及标牌进行监督管理，严禁乙方乱停、乱放，堵塞通道，影响该物业的整体形象。
- 3、甲方和指定物业公司有权制止乙方使用该物业从事国家法律法规所禁止的行为，如发现有此类违法行为，在协商无果的情况下，甲方有权中止或部分中止合同，收回该违法使用部分的物业，直至乙方整改后符合合同约定后恢复履行本合同，由此给甲方造成的损失由乙方负责赔偿。
- 4、甲方和指定物业公司有权制止乙方在该物业中储存、堆放、使用易燃易爆、有毒有害等危险物品，有权向乙方追偿由此给甲方造成的一切直接经济损失。
- 5、甲方和指定物业公司负责提供公共区域水电及设施给乙方在租赁该物业期间使用，租赁区域内产生的水电等相关费用由乙方自行承担。
- 6、甲方保证该物业按有关建筑及防火规定建成并保养，且领取有关批准文件。在乙方需要时提供以上文件复印件供乙方办理有关手续。
- 7、甲方保证为该物业的合法产权所有人并有权根据有关法律将该物业出租给乙方使用，甲方保证享有对外出租该物业的权利。
- 8、甲方和指定物业公司负责对建筑物定期安全检查，承担对建筑物结构、该物业内原由甲方提供或安装的各种设施（即同层电源、给排水管道）及该物业外部结构及公共部分、水电、消防系统、电梯等及其他所有公共设施的维修、保养及相关费用。租赁过程中发生需甲方负责维修的情况，乙方应立即书面通知甲方，甲方在收到乙方通知起 48 小时内到场处理，逾期未到场处理的，乙方出具维修方案及报价经甲方确认后可选择自行修复，由此产生的维修费用由甲方承担。乙方应向甲方提供合法、有效的票据。
- 9、甲方提供标准名录位于建筑物大堂及相应楼层，并分配位置供乙方设立招牌、名称，制作费用由乙方承担。
- 10、甲方根据合同约定允许乙方开展转租业务，所得收益由乙方享有。

五、乙方权责

- 1、乙方应当按照双方约定的经营用途和经营范围，自行承担承租区域内所发生的水电费以及其他与其经营相关的费用，水电等费用的收费标准按照相关部门的规定执行。乙方应严格遵守国家相关法律、法规以及国家有关部门的规定，合法经营，甲乙双方另行约定的除外。
- 2、乙方应按照双方约定的房屋用途使用房屋，并与其转租户约定该用途，不得擅自改变房屋用途，不得用于常规住宿等其他非合同约定的用途。如乙方未经甲方书面同意，改变该物业的租赁用途，甲方有权终止本合同，收回该物业并追究乙方的违约赔偿责任。

- 3、乙方租赁期间，在经营过程中发生的债权债务，产生的税费以及产品和服务质量问题等产生的一切法律责任均由乙方负责承担。
- 4、合同期内乙方提前解除租赁合同需在解除租赁合同三个月前向甲方发出书面解除通知，双方签署解除协议并在约定的合同终止日之前办理物业交接等相关手续。
- 5、合同到期，乙方有意续租或不续租，都应在租赁期限届满前提前(6)六个月以书面形式通知甲方，若乙方有意续租则双方协商签订续租合同，在同等条件下，乙方享有该物业的优先续租权。
- 6、乙方应在整个租期内保持租赁区域的妥善维修及良好状况。本合同终止时，可将物业恢复为租赁前的状态或保留使用完毕时的装修现状。若乙方不恢复租赁初始状态，则乙方搬迁时租赁区域内放弃的固定装修设备设施在租期届满时无偿转让给甲方；乙方装修如需安装超过该物业水、电容量的任何设备，应事前征得甲方书面同意后，由甲方协助乙方到有关部门办理增容手续，由此所产生的各项费用由乙方承担。若乙方在退租搬迁时保留使用完毕时的装修现状交付给甲方，则包括现有租赁物业内的隔断，吊顶，插座，强弱电线路，地毯，门以及灯具等固定设施不得拆除。
- 7、乙方不得在租赁物业中堆放、储存、使用易燃易爆、有毒有害等危险物品。
- 8、乙方享受4号楼楼顶标识权，标识悬挂位置以甲、乙双方书面确认为准。除此之外，为保证园区良好的品质和形象，乙方未经甲方许可不得在幕墙内外张贴、悬挂任何形式的广告、招贴等。若发生上述情况，甲方委托的物业管理公司可随时清理该部分广告及招贴等。
- 9、租赁期限届满或者合同终止或解除之日，乙方需清场完毕，将室内所有非附着物和垃圾清理干净后，无条件将该物业返还给甲方，若乙方在搬迁时未将户内卫生打扫干净甲方有权向乙方追讨相应的保洁费用。
- 10、本大厦为无烟大楼，乙方租赁区域内及新地中心公共区域均不得吸烟。

六、 物业不能正常使用

- 1、若该物业因甲方原因而造成毁坏或破坏或其他妨碍（含停水停电）无法使用的，甲方应按本合同第四条第8项之约定及时修复，若经三次修整仍无法使用，且连续超过10个工作日或累计超过20个工作日的，乙方出具维修方案及报价经甲方确认后可选择自行修复，由此产生的维修费用由甲方承担。乙方应向甲方提供合法、有效的票据。
- 2、乙方在装修和租赁过程中因己方原因造成该物业损坏的，乙方应无条件负责修复或赔偿，如因此给甲方或第三方造成损失的，乙方应负责赔偿。

七、 出租方与承租方的变更

- 1、乙方可将该房屋转租给第三方。但乙方须向甲方承诺与第三方合同需在合同签订后定期

向甲方备案：

- 2、乙方应确保该房屋的转租项下的任何承租人和/或其各自的该等人士，应全面遵守并履行本合同中规定的承租方的义务，否则若因此对甲方造成损失，乙方应向甲方承担连带责任。

八、违约责任

本合同其它条款对违约责任有约定的，按照相关条款的规定执行；对违约责任没有约定的按照下列条款执行：

- 1、任何一方未能履行本合同规定的条款或者违反国家法律法规的相关规定，另一方有权追究违约方的违约责任和赔偿责任。
- 2、租赁期内，如甲方违约导致合同解除情形发生，乙方有权单方提出解除本合同，且甲方须赔偿乙方由此造成的合理损失与双方协商约定的违约金。
- 3、在合同期内，甲乙双方协商一致情况下，可无责解除本合同，届时签订《合同解除协议》。
- 4、若《关于虹桥进口商品展示交易中心注册事宜专题会会议纪要》中相关约定因国家政策调整或者明文规定无法实现的情况下，甲方有权无责解除本合同。无本合同约定情形的，甲方无权单方解除本合同。

九、特约条款

- 1、乙方及其转租方二次装修施工图和现场变更方案须符合建筑结构的要求，并向甲方和其物业管理公司备案，报建管委、消防局等主管部门审核通过取得施工许可证后方可自行装修。装修完成须取得验收报告并报甲方和甲方委托的物业管理公司备案后方可投入使用。
- 2、乙方及其转租方装修过程中，必须接受甲方和甲方委托的物业管理公司及政府有关主管部门的监管，尤其在安全方面必须服从监管，包括完善主管部门提出增设的安全防护措施并承担由其增加的相应费用。
- 3、甲方将为乙方提供 340 个停车位，停车位的租金为： 0 元人民币/个/月，停车位的位置由甲方和其物业管理公司与乙方另行前往现场确认，停车位日常的物业管理费为： 300 元人民币/个/月，甲方同意乙方租户按照实际使用的车位数与物业公司签订车位使用协议，空置车位不收取费用，超出 340 个的车位使用将以甲方的市场定价收取，届时以物业的物业费通知单为准。若车位物业管理费用有调整，需经双方协商一致后方可调整。

十、免责条件

- 1、因不可抗力导致不能履行合同的，根据不可抗力的影响，部分或者全部免除责任，但迟延

履行后发生不可抗力的，不能免除责任。如本合同第六条约定内容是由于不可抗力因素造成，则第六条约定不予适用。

2、一方因不可抗力不能履行合同的，应当及时书面通知其他方，以减轻可能给其他方造成的损失，并应当在不可抗力事件发生后 15 日内向其他方提供书面证明材料。

十一、争议的解决方式

甲乙双方因执行本合同所产生的争议，应首先协商解决，协商不成的，任何一方均有权向该物业所在地有管辖权的人民法院起诉解决。

十二、通知

双方确认，本合同填写的双方名称、通信地址、电话等均准确有效，送达地址以本合同写明地址为准。如变更，双方应立即书面通知对方，对方签收确认后，变更方为有效。甲方给乙方的所有通知（缴款通知、催缴函、解约函及律师函等）可直接送达或 EMS\挂号邮寄送达，或以当地公开发行的报纸上发布公告等方式送达。通知视为送达时间：挂号邮寄以寄出第七日，EMS 寄出第三日，报纸公告当日为送达日；如因乙方通信地址或电话不准确，或变更后未通知甲方，造成通知未能实际送达乙方的，视为已合法有效送达乙方，相关责任、损失，全部由乙方自行承担。

甲方通讯地址：上海市闵行区申昆路 2377 号 10-1 号楼招商中心

联系人：涂立超

电话：18217420513

乙方通讯地址：上海市闵行区申昆路 33 号

联系人：邵纯轩

电话：021-64205791

丙方通讯地址：上海市闵行区申昆路 33 号

联系人：王欢

电话：021-64201291

十三、其他

1、乙方同意以甲、乙双方约定的交付标准交房，具体为核心筒内公共空间精装修；租赁区域办公空间空调风口、消防喷淋、烟感等按标准交付，局部吊顶；局部地面为架空地板交付。

- 2、本合同经盖章之日起生效。本合同壹式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，附件为本合同有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。
- 3、本合同未尽事宜，双方可共同协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力，如补充协议与本合同有冲突的，以补充协议的规定为准。
- 4、甲乙双方根据国家有关法律法规的规定各自向有关部门缴纳税费。

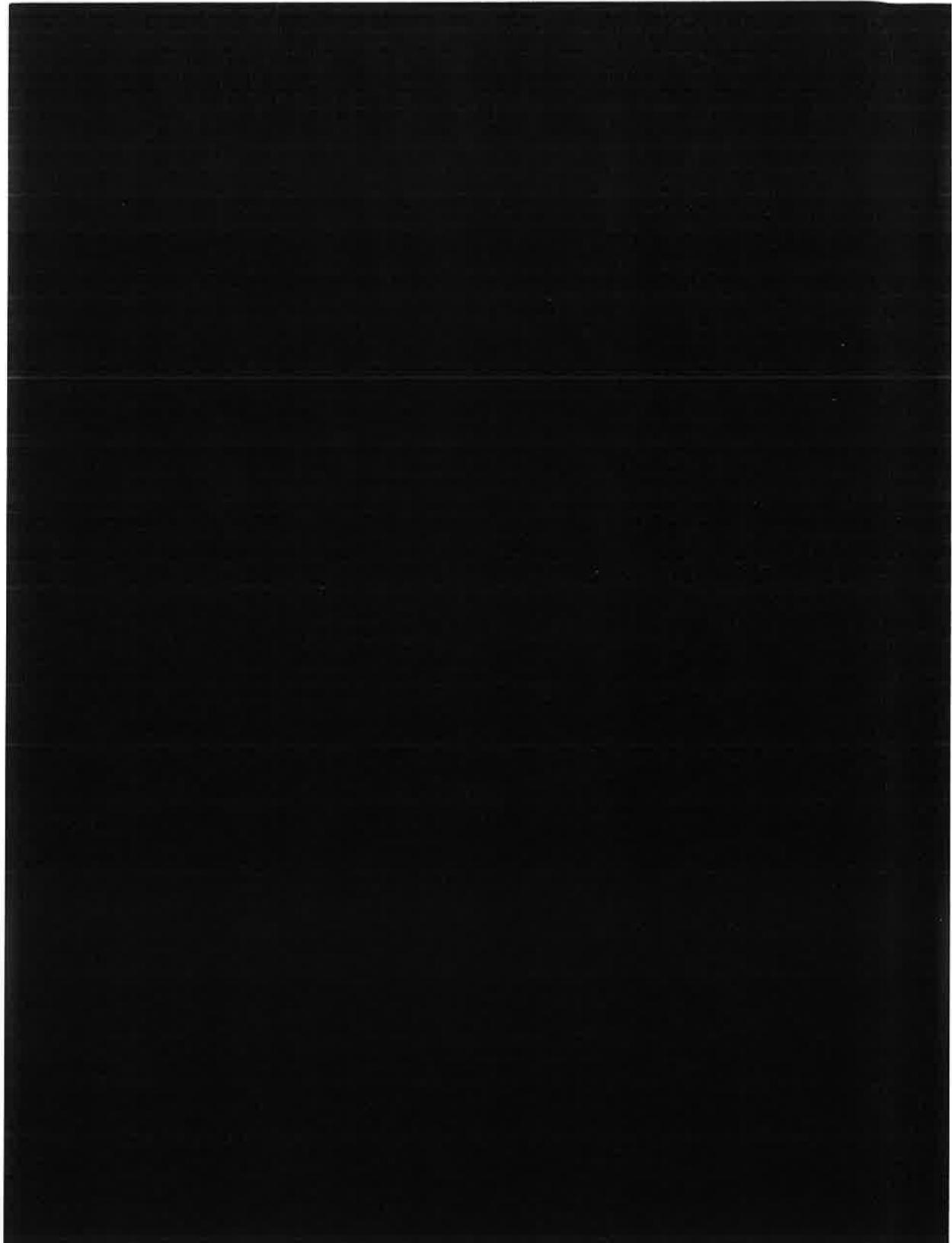
十四、附件

- 1、该房屋平面图；
- 2、现有装修、附属设施及设备状况
- 3、园区总平面图
- 4、物业服务合同
- 5、上海市闵行区人民政府第 26 期专题会议纪要《关于虹桥进口商品展示交易中心注册事宜专题会会议纪要》
- 6、2019 年 8 月 23 日签订的《合作框架协议》

十五、开票信息

单位名称（乙方全称）：	
纳税人识别号（《税务登记证》的编号，一般为 15 位或 18 位，三证合一后则是统一社会信用代码）：	
是否为一般纳税人：	
注册地址（与营业执照一致）：	
联系电话（税务登记信息的电话号码）：	
开户银行（与开户许可证一致）：	
银行账号（与开户许可证一致）：	

补充协议



甲方：上海新地嘉兆物联网有限公司

(盖合同专用章或公章)

经办人员：

联系电话：021-548880988

传真号码：021-34905002

签订日期： 年 月 日

乙方：上海南虹桥商业发展有限公司

(盖合同专用章或公章)

经办人员：

联系电话：021-64205791

传真号码：

签订日期： 年 月 日

丙方：上海南虹桥投资开发有限公司

(盖合同专用章或公章)

经办人员：

联系电话：021-64208899

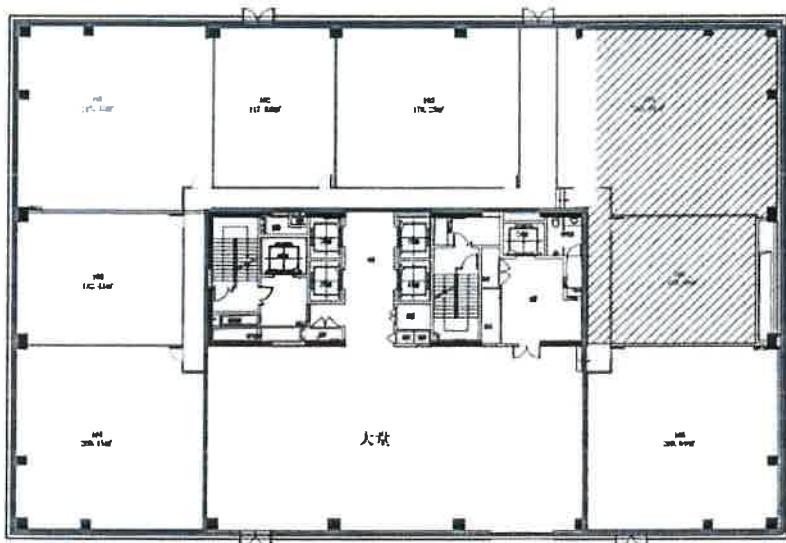
传真号码：

签订日期： 年 月 日

附件一：该房屋的平面图

(粘贴处)

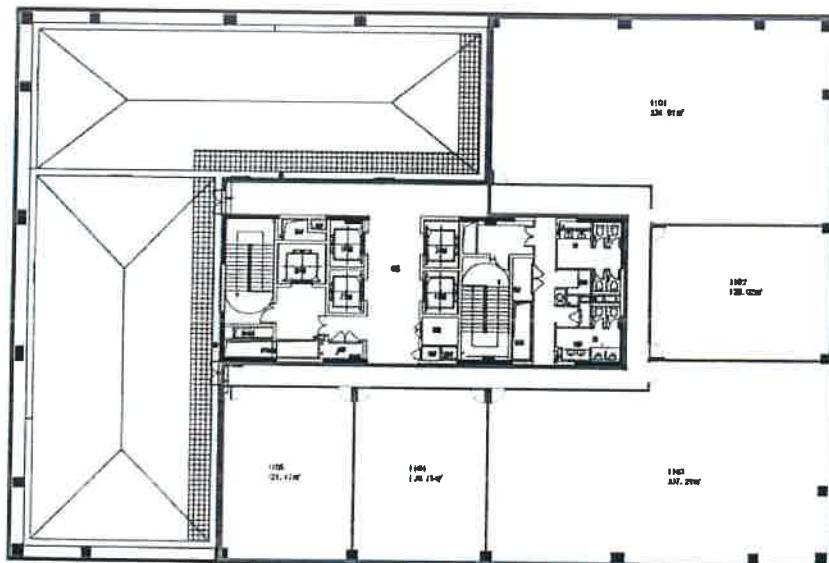
(骑缝章加盖处)



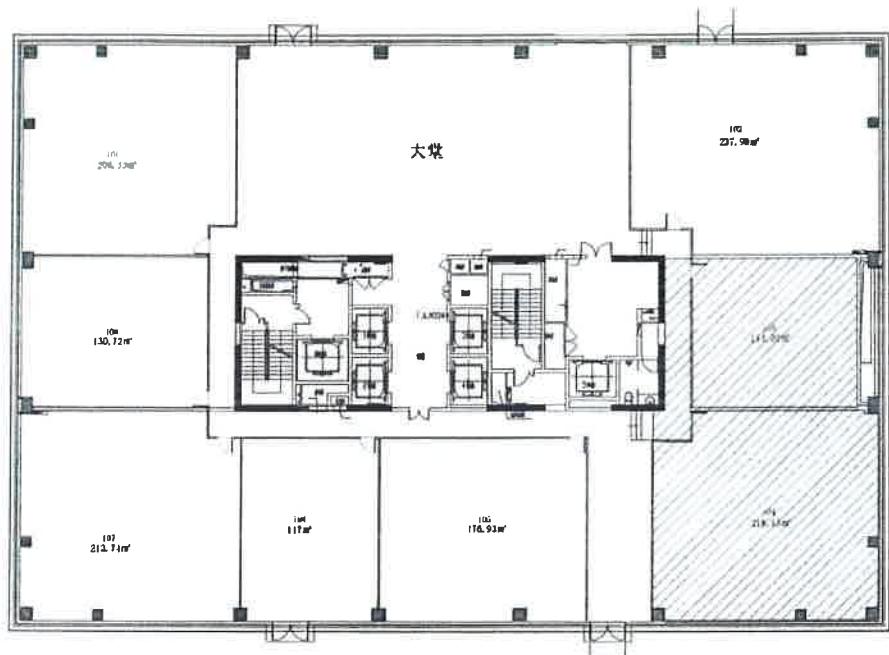
1号楼101-108单元（1416.87 m^2 ）含走道



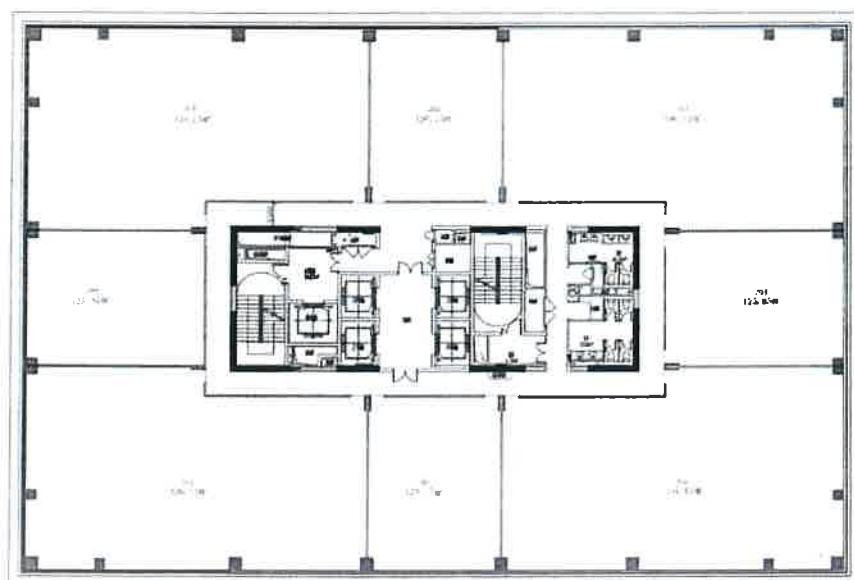
1号楼4层半层（共918.87m²）含走道，加层面积918.87m²



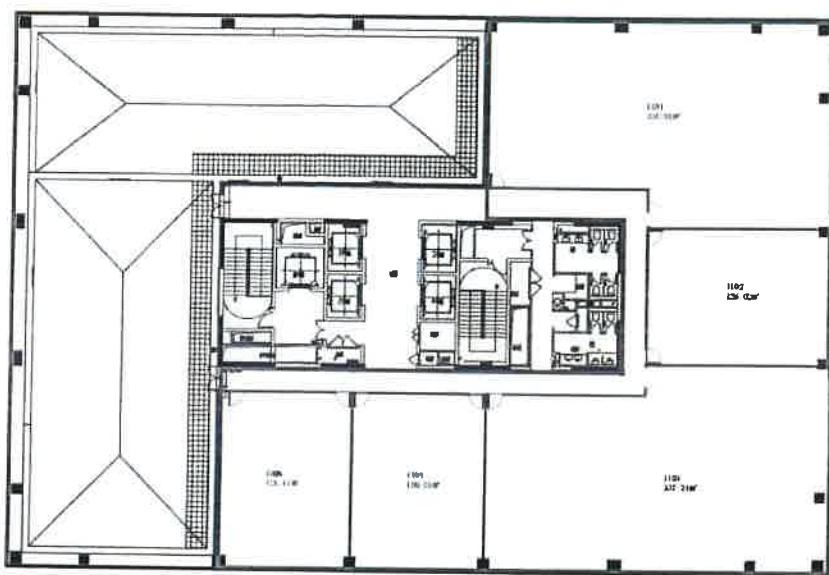
1号楼10层（1040.41m²）含走道含露台



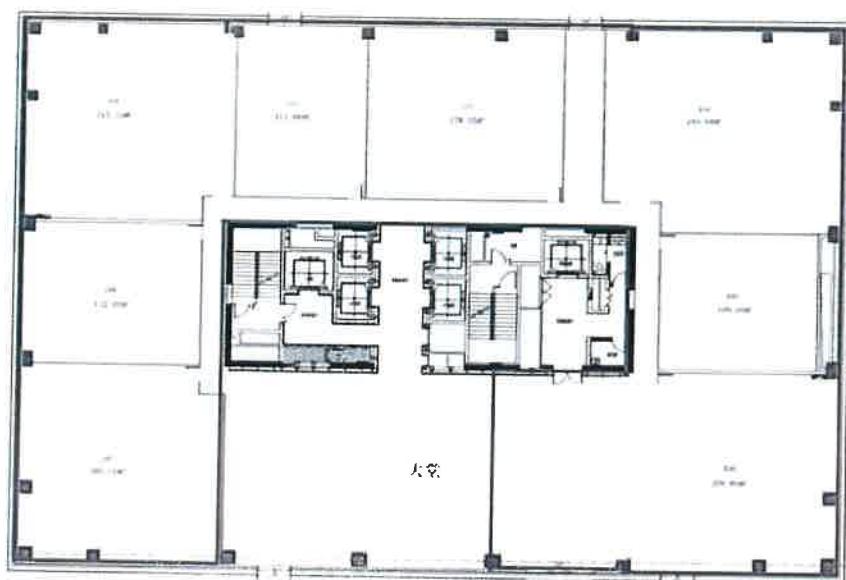
4号楼101-108层（1778m²）含走道含大堂



4号楼2-9层（共7112m²）含走道，夹层面积7112m²



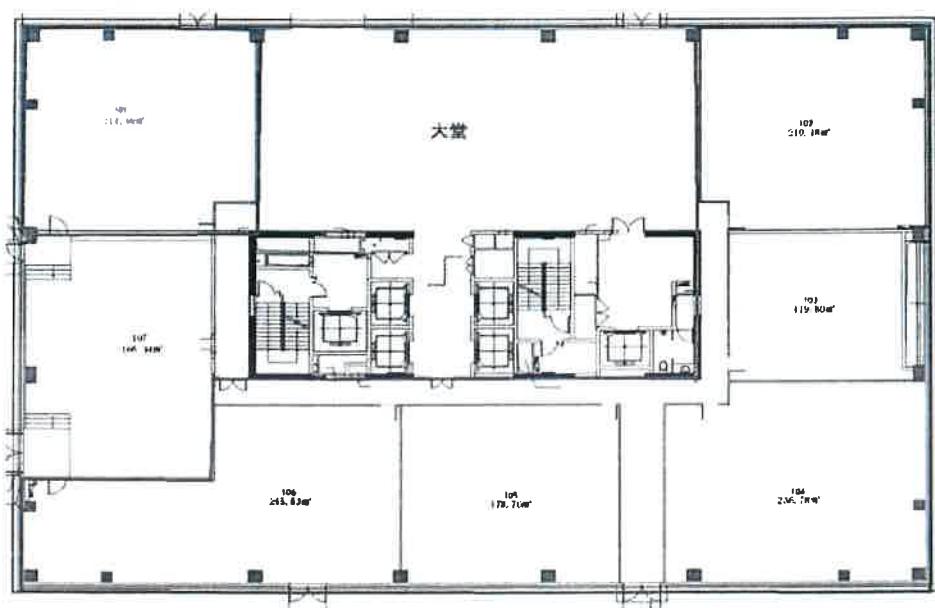
4号楼10层（共1155.32m²）含走道含露台



5号楼101-108单元（共1416.87m²）含走道含部分公区



6号楼101-107单元（共819.80m²）含走道



8号楼101-106单元（共1205.83m²）含走道

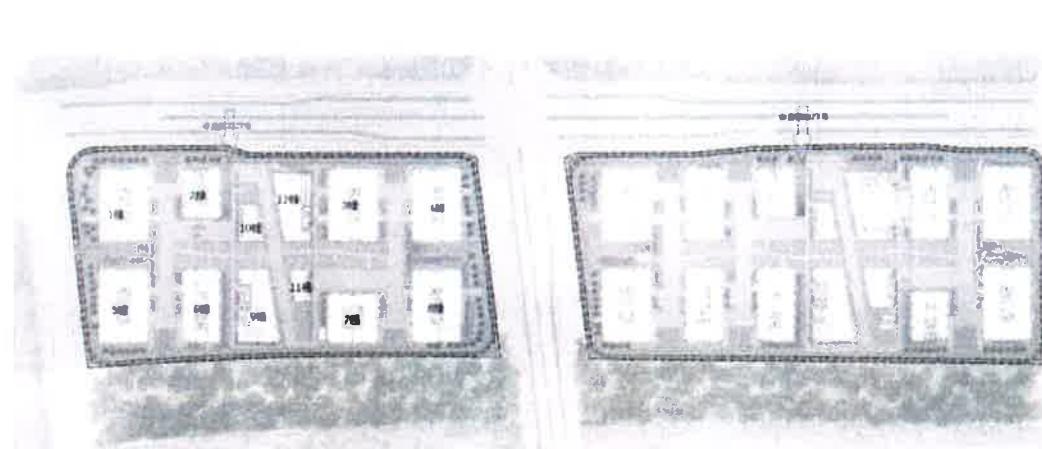
附件二
现有装修、附属设施及设备状况

建筑	甲方提供标准	乙方负责范围
1. 外墙	中空 LOW-E 玻璃/混凝土幕墙	
2. 内墙	局部清水砼漆，楼层户内为毛坯，完成户内墙体涂白	
3. 地板	局部提供 15 公分高的架空地板/局部为原始水泥地面	
4. 天花	顶部涂白	
5. 楼宇出入口	玻璃门	如乙方欲自行装修或修改，须自费聘请有资格之设计及施工单位为其铺内装修作出设计图纸呈送予出租人备案后方能动工，并须负责根据上海市之规定向各政府部门报建、报监(例如市质检站、消防局、环卫等)，及承担此类费用。乙方须聘请有资格的监理单位或业主聘请的监理单位监督施工并承担费用，并向甲方委托的管理机构缴交临时施工水电费，垃圾搬运费用装修押金等。 乙方须承担甲方聘请之顾问公司之审图费。
机电设施	甲方提供标准	乙方负责范围
1. 空调	VRV 独立风机盘管系统	乙方如欲修改空调系统，必须先取得甲方审批方案后才可施工，并由乙方承担一切费用。

2. 电力	交付标准层按分割方案安装在电箱安装 8 个电表，顶层安装 6 个电表，单独计量，照明完善 如乙方需要，可提供特殊电力	乙方需提供地板接线盒布置图及负责通讯布线以供审核。 乙方如欲修改电力系统或照明布置，必须先得到甲方及有关部门批准，并由乙方承担一切费用。
3. 紧急供电	甲方只提供公共部位必须的紧急用电	
4. 电话	弱电到户为租户提供 2 根光纤，2 根六类线；租户可自行向联通，移动，电信申请开通	乙方自行向联通，移动，电信申请电话网络。
5. 广播系统	只提供租户区、公共区域紧急广播系统	负责提供乙方区域内部广播系统及与紧急广播系统连接，并负责准备设计图纸呈交甲方及有关政府部门审核批准验收及有关费用。
6. 保安系统	大厦内提供值班巡更系统，24 小时监控闭路电视系统分布在主要出入口处、电梯厅及消防前室，电梯及楼梯门禁系统	负责乙方区域内保安设施，并准备设计图纸呈交甲方及政府部门审核批准验收及有关费用。
7. 防火	按甲方设计图纸提供消防栓、喷淋头、烟探、火警警报系统，甲方提供消防顾问咨询	根据乙方装修要求负责按消防规定调整喷淋头、烟探等并准备设计图纸呈交甲方及有关政府部门审核批准及有关执照、审批、施工、验收等费用。

附件三

新地项目南、北区总平面图





合同主体变更协议书

甲方：上海新地嘉兆物联网有限公司

乙方：上海南虹桥商业发展有限公司

丙方：上海南虹桥投资开发有限公司

鉴于：

1、根据闵行区人民政府办公室于 2019 年 7 月 26 日第 26 期《区政府专题会议纪要》、甲方与上海市闵行区南虹桥管理委员会以及丙方 2019 年 8 月 23 日签订的《合作框架协议》，甲、乙、丙三方签订《虹桥国际展汇租赁合同》及补充合同（以下简称“原合同”），由丙方授权乙方作为上海市闵行区申昆路 2377 号 25693.89 平方米房屋（以下简称“租赁物业”）的承租方，实际运营管理租赁物业。

2、现丙方和乙方因内部管理需要，拟将租赁物业的承租方由乙方调整为丙方。

根据《中华人民共和国民法典》和其他有关法律、法规和规章的规定，现甲、乙、丙三方就原合同主体变更事宜，相互协商一致，达成协议如下：

1、甲、乙、丙三方一致同意将原合同中租赁物业的承租方由乙方变更为丙方。

2、本协议签订后，由甲、丙双方按原合同（包括补充协议）

及本协议的约定，履行原合同权利及义务。

3、丙方继续委托乙方（后续可通过授权委托书授权其他子公司运营）代为运营管理租赁物业，负责日常招商引资、企业服务、安全管理、租金催收催缴、安全台账、租户履约评价和其他和承租户有关的管理工作。

4、本协议及原合同履行过程中发生纠纷，三方应进行友好协商，协商不成的，可向本协议签订地当地人民法院起诉。

5、本协议一式六份，甲、乙、丙三方各执贰份，每份均具有同等法律效力，自协议签订之日起生效。

甲方：上海新地嘉兆物联网有限公司（盖章） 法人代表：

乙方：上海南虹桥商业发展有限公司（盖章） 法人代表：

丙方：上海南虹桥投资开发有限公司（盖章） 法人代表：

签订于：中国 上海 闵行区 签订时间：

附件：1、《区政府专题会议纪要》

2、《合作框架协议》

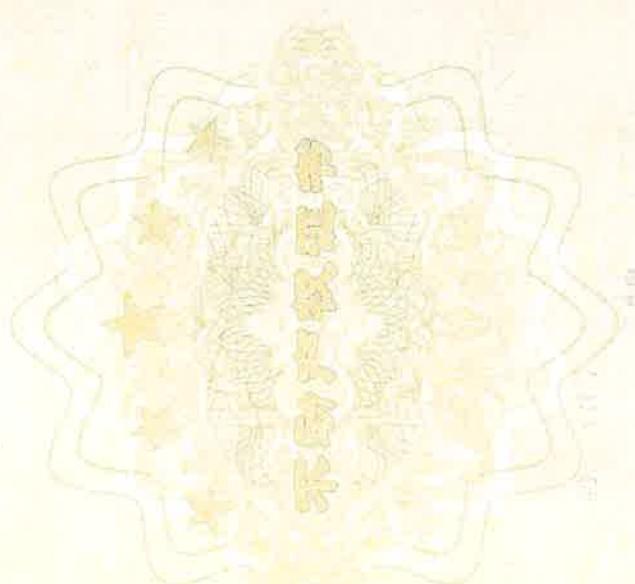
3、《虹桥国际展汇租赁合同》及补充合同

根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。



中华人民共和国国土资源部监制

编号 NOD 31001809764



沪(2019)闵字不动产权第040154号

附记

权利人	上海新地嘉兆物联网有限公司		
共有情况	单独所有		
坐落	申昆路2377号		
不动产权单元号	详见登记信息		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	土地权利性质：出让		
用途	土地用途：仓储用地/房屋用途：详见登记信息		
面积	宗地面积：43030.20平方米 建筑面积：144866.39平方米		
使用期限	国有建设用地使用权期限：2015年10月16日起2065年10月15日止		
土地状况	土地号：闵行区华漕镇116街坊1/2丘； 使用权面积：43030.20平方米； 地类用途：； 分摊面积：； 房屋状况：详见登记信息。		
权利其他状况			

申昆路2377号25幢地下1-地下2层建筑面積67293.78平方米中包括人防面積12680.51平方米。

宗地图

区(县): 阳行区

街道: 华漕镇

街坊号: 116 街坊

宗地号: 1/2

