

上海市办公楼租赁合同

合同编号：金煤租 2024(0020)

出租方（甲方）：金煤控股集团有限公司

法定地址：嘉定区马陆镇丰登路 1028 弄 5 号 208 室

电话：021-62898373

传真：021-62898372

承租方（乙方）：河南省科学院集成电路研究所

法定地址：

电话：

传真：

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》，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上海市徐汇区古美路 1528 号 A3 幢 6 楼物业（以下简称该房屋）。该房屋建筑面积为 1209.55 平方米，房地产权证书编号：沪房地徐字(2011)第 009318 号，所有权人为甲方，房屋用途为商业办公。该房屋的平面图见本合同附件一，甲方已向乙方出示。

1-2 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已设定担保，乙方自愿放弃对该房屋的优先购买权。

1-3 甲方以该房屋现有装修、附属设施和设备交房，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，由乙方提供相关图纸及资料，经甲方认可后签署作为本合同附件。甲、乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

二、租赁用途

2-1 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

2-2 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，不得擅自改变上款约定的使用用途。

三、交付日期和租赁期限

3-1 甲乙双方约定，甲方于 2024 年 10 月 1 日前向乙方交付该房屋。出租房屋租赁期自 2024 年 10 月 1 日起至 2025 年 9 月 30 日止。

3-2 租赁期满，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，则应于租赁期届满前 6 个月，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后重新签订租赁合同。如乙方未于租期届满前 6 个月提出续租书面要求，则乙方无优先续租权，本合同到期终止。

四、租金、物业服务费的标准、支付方式和期限

4-1 租金

日租金为：人民币 4.77 元/天/平方米（建筑面积）

月租金为：人民币 175491 元/月

其中，日租金与月租金之间的计算关系如下：

$$\text{房屋的月租金} = \frac{\text{房屋的建筑面积} \times \text{每平方米的日租金} \times 365}{12} \text{ (四舍五入取整数)}$$

4-2 物业服务费

每月每平米 9.68 元人民币，共计每月物业费为：11708 元（大写：壹万壹仟柒佰零捌元整）。
空调能耗费和电费另外收取。乙方应于付款约定日或之前缴纳当期服务费、水电费及其它费用。其它费用是指：维修费、商务服务费及其他乙方书面确认的费用等。乙方接受甲方及其关联方提供的物业管理服务。甲、乙双方约定如遇房屋所在园区的物业管理费或空调能源费调整的，则物业服务费相应进行调整。

其中物业服务项目内容

1. 建筑物本体、共用部位及共有区域的日常维修、养护和管理。
2. 共用设施、设备的日常维修、养护、运行和管理。
3. 公共区域秩序维护服务。
4. 公有绿地的养护与管理。
5. 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理。
6. 公共区域环境卫生的服务管理。
7. 业户在经营活动中产生的废弃物，由业户自行处理。
8. 物业档案资料管理。

4-3 支付周期

该房屋实行先付后租原则，以自然季度作为支付周期。在租赁期内，乙方应于每个支付周期首月的 10 号前根据发票向甲方一次性支付租金、物业服务费。逾期支付的，每逾一日，乙方需按应付未付金额的 0.1% 支付违约金。

租金、物业服务费等金额均为含税金额。甲方在乙方支付后的 5 个工作日内向乙方开据相应的增值税专用发票，以及水费、电费、空调费用等能耗费原始账单的复印件。

4-4 支付方式

乙方应按照上述 4-3 约定的时间将应付金额足额支付到甲方银行账户：

户名：金煤控股集团有限公司

开户行：上海银行漕河泾支行

账号：03004413406

乙方开票信息：

单位名称（营业执照上的全称）：河南省科学院集成电路研究所

纳税人识别号：12410000MB1N731578

注册地址：河南省郑州市国家技术转移郑州中心

联系电话：0371-61285911

开户银行（开户许可证）：中原银行股份有限公司郑州航空港区支行

银行账号（开户许可证）：410106010120052101

五、保证金和其他费用

5-1 甲、乙双方约定，甲方交付该房屋时，乙方应向甲方支付房屋租赁保证金，保证金人民币 175491 元；首期租金（自 2024 年 10 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止）人民币 526473 元，以及物业费（自 2024 年 10 月 1 日起至 2024 年 12 月 31 日止）人民币 35124 元，合计 737088 元（大写：柒拾叁万柒仟零捌拾捌元整）。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扣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 租赁期间，使用该房屋所发生的电、通讯、设备、停车费等费用由乙方承担并支付，但是电费由乙方方向甲方支付，甲方需开具增值税专用发票。

六、房屋使用规定

6-1 甲方履行出租和物业管理服务过程中，对乙方提出的合理的查阅资料图纸要求，甲方应予以支持和配合。

6-2 租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复，甲方应在接到乙方通知后的五日内进行维修。逾期不维修的，乙方可代为维修。无论是否逾期，以上费用由甲方承担。

6-3 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施、公共区域财物（包括但不限于电梯、人行闸机、一楼大堂公共区沙发）。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。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

6-4 租赁期间，甲方保证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，应提前三日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方应减少对乙方使用房屋的影响。

6-5 乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方书面同意。按规定须向有关部门审批的，则还应由乙方报请有关部门批准后方可进行。否则，引发的一切责任均由乙方自行承担，与甲方无关。若政府相关部门因此要求甲方承担相应责任的，甲方可向乙方追偿。乙方装修或增设的设施和设备归属及其维修责任由乙方自行负责。

6-6 乙方应严格遵守环境保护规定，保持环境整洁卫生，不得将租赁场所用于实验室或仓储目的，不得在租赁场所内产生有毒有害物质、噪音、废气、强光、辐射等污染，或存储任何有毒有害物质。该房屋所在大楼室内办公室及所有公共区域、走廊、电梯厅、消防疏散通道、卫生间等均禁止吸烟；大楼室外附近除专设两处地点（张贴吸烟点标志）可以吸烟外，其余本大楼附近管辖范围内禁止吸烟。

6-7 甲方应保证房屋的建筑结构和设备设施符合建筑、消防、治安、卫生等方面的安全条件；甲方提供符合消防安检的材料。

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赁期满后的五日返还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一天，乙方应按人民币 9.54 元/每平方米建筑面积向甲方支付该房屋占用期间的使用费用。

7-2 租赁期满后，乙方无需恢复物业原状（家具以及公司 logo 须清理干净），但须符合正常使用状态。若乙方提前结束租赁期，甲方有权要求其恢复该房屋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

8-1 乙方在租赁期间内，需事先征得甲方的书面同意，方可将该房屋全部转租给经甲方审核同意的续租方。

8-2 经甲方同意，乙方转租该房屋，应按规定与接受转租方订立书面的转租合同。

8-3 在租赁期间，乙方将该房屋转让给他人承租或与他人承租的房屋进行交换，必须事先征得甲方的书面同意。转让或交换后，该房屋出租的受让人或交换人应与甲方签订租赁主体变更合同并继续履行本合同。

8-4 在租赁期间，甲方如需出售该房屋，应提前六个月通知乙方。甲方出售房屋的，应当保证乙方在约定租赁期间的承租权不受损害，否则应当向乙方支付相当于以月租金 2 倍的违约金，并承担乙方实际损失。

8-5 乙方将该租赁物交由乙方子公司或者乙方关联企业使用的不视为转租（为免存疑，乙方子公司包括乙方母公司及乙方母公司的子公司）。

九、解除本合同的条件

9-1 甲、乙双方同意在租赁期间内，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依法提前收回的；
2. 该房屋因社会公共利益被依法征用的；
3. 该房屋应城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
4. 该房屋因不可抗力、自然灾害等销毁、灭失或被鉴定为危险房屋的；

9-2 甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可以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 2 倍支付违约金；造成对方损失的，支付的违约金不足抵付对方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分。

1. 甲方未及时交付房屋，经乙方催告 15 日内仍未交付的；
2. 甲方交付的该房屋不符合本合同的约定，致使不能实现租赁目的的；或甲方交付的房屋存在缺陷，危及乙方安全的。
3. 乙方未征得甲方的书面同意改变房屋用途，致使房屋主体结构损坏的；
4. 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
5. 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；
6. 乙方逾期 1 个月未支付租金，经甲方书面催告一次后仍未能在甲方要求的合理期限内支付或补足的；
7. 乙方使用租赁房屋过程中产生有毒有害物质、噪音、废气、强光、辐射等污染的，或存储任何有毒有害物质；
8. 乙方及其员工发生其它违反房屋使用要求行为，经 3 次以上警告仍继续违反的；
9. 乙方利用该租赁物业从事违法违规活动的。

10. 甲方因自身房屋产权、抵押担保等事项造成乙方不能继续使用的

十、违约责任

10-1 该房屋交付时存在缺陷的，甲方应自交付之日起的 5 日内进行修复，逾期未修复的，甲方同意减少租金并变更有关租金条款。

10-2 因甲方未告知乙方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

10-3 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，甲方应承担全部赔偿责任。

10-4 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，甲方应按月租金的 2 倍支付违约金。若违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应负责赔偿。

10-5 乙方未征得甲方书面同意或超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状或赔偿损失。

10-6 租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按月租金的 2 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。甲方从租赁保证金中抵扣。保证金不足抵扣时，不足部分则应由乙方另行支付。

10-7 因甲方消防原因导致乙方包括但不限于无法正常装修、营业、罚款、停业整顿的，合同解除，甲方退还所有未能正常使用期间的费用并赔偿乙方所产生的实际损失，或者支付相当于月租金的 2 倍的违约金。

十一、其他条款

11-1 租赁期间，甲方需抵押该房屋，应书面告知乙方该抵押不影响乙方正常使用。

11-2 甲方同意在一楼大堂前台处统一制作乙方铭牌（免费制作一块，后期因乙方原因需更换铭牌，则由乙方自费更换），并为乙方提供门禁卡（押金 20 元/张），门禁卡数量不得超过 100 张，乙方办公人员也不得超过 100 人。

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和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，并自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、乙双方在签署本合同过程中发生争议，应通过友好协商解决；协商解决不成的，双方

可以向11-1所在地的人民法院起诉。11-6 本合同双方签章后生效。

11-7 本合同连同附件一式贰份。其中甲、乙双方各执壹份，均具有同等效力。

[下无正文]

出租方（盖章）：金煤控股集团有限公司

法定代表人（签章）：

日期：2024年9月29日

承租方（盖章）：河南省科学院集成电路研究所

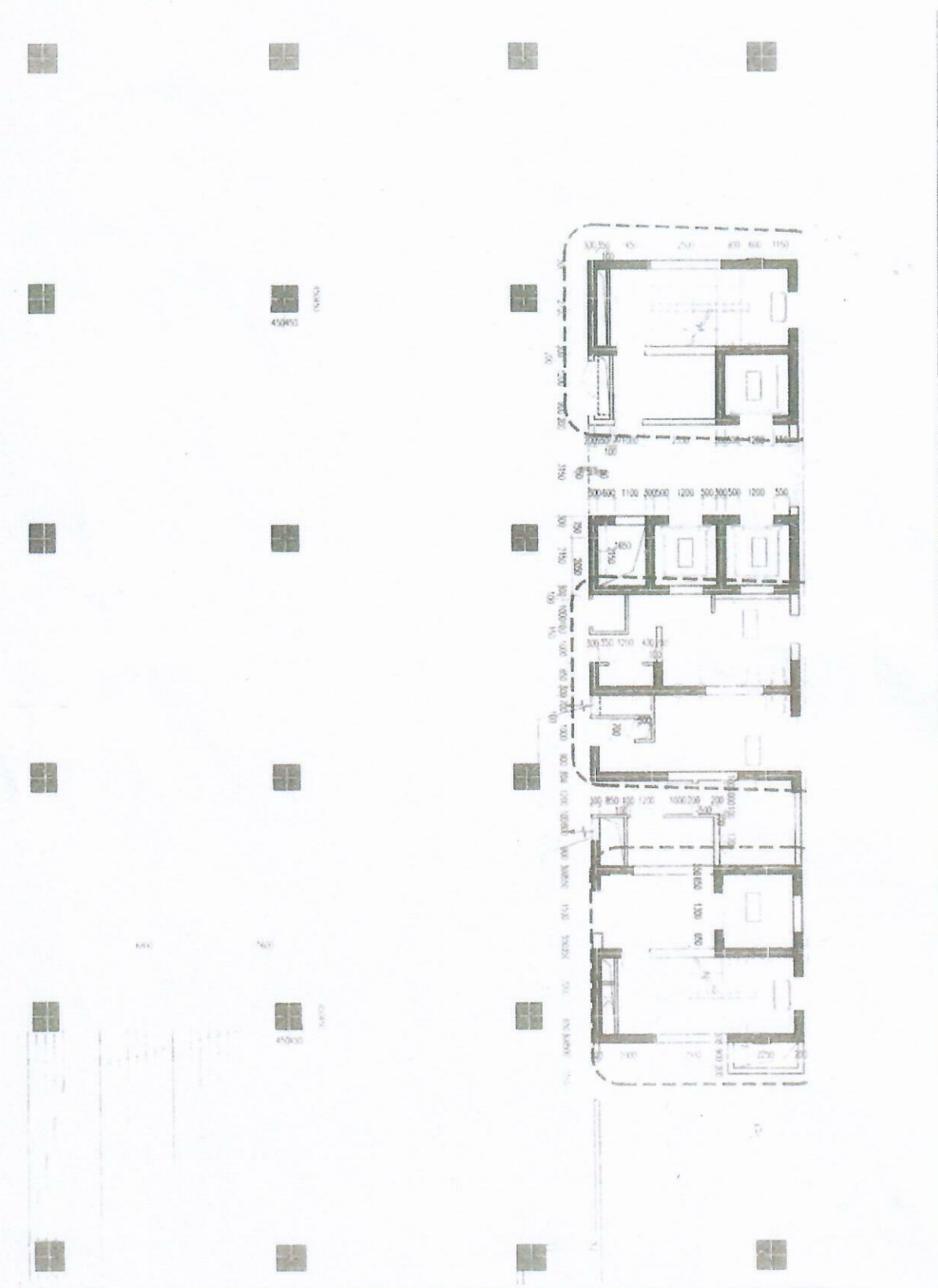
法定代表人（签章）：

日期：

2020.9.29



该房屋的平面图



附件二

消防安全责任书

为了确保本物业设施的安全，根据《中华人民共和国消防法》及上海市公安局、上海市消防局的有关法规，特由本物业业户（以下简称甲方）金煤控股集团有限公司与河南省科学院集成电路研究所

以下简称乙方）签订以下安全防火责任书：

1. 甲方须负责本物业公共区域内所有的安全、防火工作、并负有对乙方的办公房内的安全防火执行情况进行监督、检查的权力。发现事故隐患，即可责成各有关承租单位及时排除。乙方须全面负责承租房屋内的安全防火的工作，对使用房屋的消防安全负主体责任。
2. 整幢大楼均为禁烟区域，乙方应责成其办公人员及访客严格遵守。
3. 甲方已按规定在本物业各公用重要部位设置了安全消防器材。乙方也须在各自房屋内按消防要求配置有关消防器材，以作备用，并确保消防通道的畅通。
4. 乙方办公人员以及外来访客者进出本物业时，应配合物业保安人员的工作。非正常开启时间，因特殊原因需进入本物业，应接受保安人员的询问，并办理登记，方可进入，但不得留宿。
5. 乙方使用的电器设备配电量要控制在本物业规定的容量范围内，电器设备置放的部位应符合防火安全规范要求。
6. 乙方应制定防火应急措施，在办公房内须使用防火废纸篓，严禁使用明火以及擅自使用加热性电器设备，一经查出，甲方有权依照上海市消防局法规给予处置，直至追究法律责任。
7. 乙方在承租房屋内禁使用具有火灾、爆炸危险的场所使用明火。不得在承租房屋及其周边消防疏散门、疏散楼梯、消防通道、安全出口堆放杂物、堵塞或锁闭，必须保持畅通。不得超负荷用电和私拉乱接临时电线。
8. 乙方下班前，应对房屋内进行安全检查，除必须连续通电的设备（如传真机等）外，其余电器设备电源应关闭，检查无安全隐患后方可离开。因疏忽导致物品遗失，失火，责任由乙方全权承担所有造成的损失，甲方概不负责。
9. 遇到国家法定长假，乙方必须对房屋内进行全面的安全检查，关闭所有非关键用电设备。安排紧急联系人及电话报甲方备案。
10. 乙方须妥善保管好办公房内的贵重物品，物品遗失，甲方概不负责。
11. 乙方不得在办事区域内存放易燃易爆物品。

12. 乙方严格按照房屋租赁合同所规定的用途使用房屋，未经甲方及公安消防部门批准，不得擅自改变房屋使用功能、建筑结构。并应自觉遵守本物业的管理规定及上海市公安局、上海市消防局的有关法规，积极配合乙方的各项管理工作，以确保无各类事故的发生。

以上条款经甲、乙双方签章后生效。

甲方（盖章）：金煤控股集团有限公司

法定代表人（签章）：

日期：2024年9月29日

乙方（盖章）：河南省科学院集成电路研究所

法定代表人（签章）：

日期：

2020.9.29

