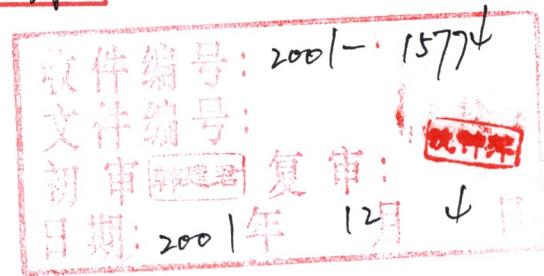


T803	2001	160
·03	Y	39



上海丽兴房地产有限公司

与

上海化学工业区投资实业有限公司

之

香港广场

## 房屋租赁合同



## 目 录

第一条	租赁范围.....	2
第二条	租赁期.....	3
第三条	租金.....	3
第四条	其他费用.....	3
第五条	保证金.....	4
第六条	装修与改建.....	5
第七条	维修与修缮.....	6
第八条	出入.....	7
第九条	承租人义务.....	7
第十条	出租人义务.....	10
第十一条	同意租赁.....	11
第十二条	交还.....	12
第十三条	出让.....	13
第十四条	毁损.....	14
第十五条	责任的免除.....	14
第十六条	终止合同.....	15
第十七条	违约事件及补救措施.....	16
第十八条	优先购买权.....	17
第十九条	标记.....	17
第二十条	放弃权利.....	18
第二十一条	易名.....	18
第二十二条	不可抗力.....	18
第二十三条	声明.....	18
第二十四条	通知.....	18
第二十五条	争议.....	19
第二十六条	文字、生效及其它.....	19
附件一：	平面图.....	21
附件二：	面积、租赁期、免租期及单元用途.....	22
附件三：	租金、管理及空调费、推广宣传费、保证金及设施费用.....	23
附件四：	交付状况.....	25
附件五：	联络资料及承诺.....	26
附件六：	营业执照.....	26
附件七：	授权书.....	29
附件八：	报单副本.....	33
附件九：	保洁区.....	31
附件十：	确认书.....	32
附件十一：	车位/广告位条款.....	32
附件十二：	广告位置图.....	33
附件十三：	补充条款.....	34

出租人 : 上海丽兴房地产有限公司  
 法定地址 : 上海市淮海中路 283 号  
             香港广场  
 邮政编码 : 200021  
 法定代表人 : 林建名                  职务: 董事长  
 电话 : 8621-63863500              传真: 8621-63862258

承租人 : 上海化学工业区投资实业有限公司  
 法定地址 :  
 通讯地址 : 香港广场南座 803 单元 / 高级得 103  
 邮政编码 : 200030  
 法定代表人 : 陈延华                  职务:  
 电话 : 31230626                  传真: 31230611

双方于 2001 年 11 月 9 日经协商同意签订此租赁合同(以下简称“合同”),并就下列各项条款达成一致:

### 第一条 租赁范围

第一款: 承租人愿意承租、出租人同意出租位于中国上海市淮海中路 282—283 号的香港广场(以下简称“香港广场”)第 8 层第 03 号单位(以下简称“该单元”), 该单元仅限于用作附件二所列的该单元用途。

该单元的面积详见本合同附件二。

该单元的示意图见本合同附件一(附件一为位置示意图, 以粉红色标记其位置, 此图仅作为参考表示位置用)。

### 第二款: 该单元提供承租人时的状况

1. 出租人按本合同附件四所列明的“该单元提供承租人时的状况”向承租人移交该单元, 承租人应签署有关的交接单;
2. 对于出租人按本合同附件四提供的仅供承租人使用的土建、机电设备设施, 承租人可选择使用或经出租人书面同意后对上述土建、机电设备设施进行拆除、改建或增设、承租人使用该等设备设施(若承租人未正式书面通知出租人表示不使用该等设备设施则视为承租人使用), 则在承租人选择使用的设备设施的原供应厂家或原安装施工单位的保修期结束后, 承租人应负责其选择使用的该等设备设施的维护、修缮。在本合同提前终止时或期满终止时承租人应自费自行将拆除、改建或增设部分的土建、机电设备设施恢复至本单元提供承租人时的状况, 出租人亦可以按现状收回而无须向承租人另作补偿, 若承租人不使用

该等设备设施应保证其处于该单元提供承租人时的状况。若承租人未获出租人书面同意而拆建、改建或增设设备设施，出租人有权将其恢复原状，所需费用由承租人承担。出租人亦可限期要求承租人将其恢复原状。

**第三款：**承租人有权与他人平等使用出租人指定的公用区域，包括电梯、公共走廊、洗手间、大厅及其它公用设施。

## 第二条 租赁期

该单元的租赁期、装修期及免租期详见本合同附件二。

## 第三条 租金

**第一款：**该单元的租金以数额及缴付方式见本合同附件三。

**第二款：**本合同租赁期中第一个月的租金于本合同签订之日起七日内缴付。

**第三款：**租金不包括管理及空调费、推广宣传费、停车场费、及设施费用（包括：电话费、电费、水费、煤气费(如有)、该单元内的清洁费及其他费用）。

**第四款：**承租人须按本合同规定的方式和时间，如期缴纳租金；承租人逾期缴纳租金应按本合同的约定，承担违约责任、支付滞纳金。

## 第四条 其他费用

**第一款：**承租人应根据本合同附件三的约定，每月向出租人或出租人指定的单位(包括香港广场管理处)支付管理及空调费、推广宣传费；但出租人及香港广场管理处有权根据其实际运作成本调整该等费用，以维护香港广场的管理素质。出租人及香港广场管理处对上述收费标准的调整是最终的和决定性的。如调整承租人应付之管理及空调费、推广宣传费，一次调整的幅度须与香港广场商场之其他用户所付之增减幅度相同。

- 第二款:** 出租人有权限据气候因素决定暖风及冷风供应的起止日期，冷暖风供应期内冷暖风供应时间为：商场，每天上午十时至下午十时；办公室，每周星期一至星期五上午九时至下午六时(节假日除外)，出租人有权根据商场的营业时间和气候因素对冷风供应时间进行调整。如承租人需延长空调供应时间，需提前向香港广场管理处申请，并缴纳额外之空调费用。
- 第三款:** 双方应依照中华人民共和国有关法律、法规的规定各自缴纳应付税款。如双方发生争议，由税务部门裁定，所需费用由应纳税方支付。
- 第四款:** 每期所应缴付的停车场费、设施费用(定义见合同附件三)及缴付方式详见本合同附件三。

## 第五条 保证金

- 第一款:** 承租人于签署本合同的同时，须向出租人缴纳保证金(其数额在附件三中列出)，作为承租人忠实履行本合同中各项条款的保证金(以下简称“保证金”)。
- 第二款:** 如果承租人违反本合同的任何条款，出租人有权敦促其履约。若经敦促承租人仍不履行合同规定的义务，则出租人有权扣除全部或部分保证金来抵偿任何承租人欠缴之款项及/或应赔偿出租人的损失(以下统称为“应付款项”)。在出租人按本合同规定用保证金充抵承租人应付款项后，所持保证金少于本条第一款规定的数额时，承租人须在接到出租人通知后五天内立即将保证金补足。
- 第三款:** 在承租人全部履行本合同各项条款的情况下，在承租人按第十二条的规定交还该单元后三十天内，或承租人因其违反本合同相应条款而向出租人清偿所有应付款项后三十天内(以较后者为准)，出租人将保证金无息返还承租人。
- 第四款:** 承租人不得将保证金转让或抵押、未经出租人同意亦不得将保证金用于抵销其任何应付款项。
- 第五款:** 如在租赁期间，出租人发生变更，承租人所交保证金或出租人根据本合同行使扣除权后剩余的保证金所涉及的权利和义务全部由新的出租人继承。
- 第六款:** 在租赁期内的任何时间，保证金均应相等于当时三个月的租金、管理及空调费、推广宣传费之和。如推广宣传费或管理及空调费在租赁期内有所递增、承租人应在接到出租人书面通知后七天内将保证金补足。

- 3、穿凿、切断、或连接香港广场的任何管道；
- 4、以任何方式毁坏该单元或香港广场内/外观，包括但不限于：使用香港广场内/外墙及玻璃窗作招贴或悬挂广告牌及其他宣传品；
- 5、擅自安装及增装空调机、采暖设备和制冷设备、烹饪设备和其他机械或固定设施；
- 6、安装凉棚、旗杆、天线或其他突出物。

如承租人违反上述条款，应在出租人发出书面通知后七天内恢复原状。出租人有权在未通知承租人的情况下拆除未经出租人同意改建、增建的设备及装置，所引起的一切费用由承租人承担。

**第六款** 如因承租人施工图纸的原因致使装修施工图纸及方案未及时被出租人或有关主管机关通过而导致装修迟延完工，除非出租人有明显过错，否则出租人不就此对承租人承担任何赔偿责任。

## 第七条 维修与修缮

**第一款：**出租人负责对香港广场公共区域及该单元内公用装置、设施进行日常维修保养，承租人应予以合作。

**第二款：**该单元经验收后出现的任何损坏（自然磨损和建筑物本身的质量问题除外）均由承租人负责修复并承担修复费用，由该等损坏而直接或间接对出租人或任何第三方人身或财产造成的损失均由承租人承担。

**第三款：**承租人如发现该单元内公用装置、设施破损或发生故障，应及时通知出租人，不得擅自处理，如因承租人或其雇佣人员擅自处理该等故障，而造成的财产损失、人身伤害，责任均由承租人承担。

**第四款：**出租人如发现该单元任何部分存在损坏（自然磨损除外）时，应向承租人发出书面通知。在收到出租人书面通知一个月内（在特殊情况下，双方可协商另一个时限），承租人应完成上述修缮，如承租人在期限内没有进行该项工作，则出租人和出租人之授权人有权进入该单元，并进行该项工作，所需费用由承租人承担。

**第五款：**在租赁期内，由出租人负责更换该单元内已无法维修的公用固定装置、设施，但不包括承租人经出租人同意在不损坏该单元的情况下安装的固定装置、设施或可拆除的器具的更换。除承租人自置的可移动办公家俱、用具和装饰物品外，承租人安装固定装置、设施，应事先征得出租人的书面同意。

- 第六款：**在租赁期内，承租人须向出租人或香港广场管理处支付由出租人或香港广场管理处更换该单元任何损毁的灯泡、灯管或其他设备的费用及出租人为承租人附加、修理、改变或更换于香港广场指示牌（如有）内承租人的名牌的服务费用。
- 第七款：**对承租人专用的卫生、供水设施（如有），承租人需负自费维护的责任，保持该等设备在良好及清洁的状态，并符合公共卫生或其他政府有关部门的规章。
- 第八款：**除非由于出租人的过错或不可抗力，承租人必须向出租人支付或偿还因出租人更换该单元所有破损的窗户和玻璃而引起的一切费用。

#### 第八条 出入

- 第一款：**出租人或其代理人及雇佣人员，如有对该单元或香港广场进行维修、清洁、保安、消防、救助及其他管理上的需要时，应事先与承租人联系，取得同意后，方可进入该单元工作。若遇紧急情况，事先无法与承租人取得联系时，也可在未经承租人许可的情况下，以合理的方式进入现场，采取必要措施。事后应及时报告承租人，出租人不负责因此而引起的任何损失。
- 第二款：**若双方未签署续租合同，出租人可在本合同租赁期满前 180 天内，在给予承租人预先通知后陪同新租户参观承租人使用的该单元及在合适的位置张贴招租海报。承租人不得反对。
- 第三款：**按本条第一、二款之规定进入该单元，承租人应向出租人提供协助。

#### 第九条 承租人义务

- 第一款：**按时缴付租金、管理及空调费、保证金、设施费用及本合同规定的其他任何费用。
- 第二款：**承租人的经营活动必须严格遵照中国的法律、法规合法进行。包括但不限于：不得出售假冒伪劣、过期变质产品；不得欺骗顾客非法牟取暴利；商品标识必须符合国家规定；对售出商品实行“三包”。承租人需对其售出商品的质量负全部责任，任何商品的质量问题均与出租人无关。若因承租人违反法律、法规和规章制度，而给出租人及任何第三者造成任何经济损失，承租人应承担赔偿责任。若出租人在名誉等方面因承租人违反有关法律、法规而受到牵连，则出租人有权保留对其在名誉等方面所受损失向承租人追索的权利。

- 第三款：承租人有责任确保该单元内的装修、间隔等符合消防、建筑或其他有关法规及条例的要求。
- 第四款：承租人必须遵守本合同的各项条款及香港广场的管理规定。
- 第五款：承租人应负责清洁本合同附件九所规定的范围区域，并有责任保持该单元及公用区域内的清洁及设备、设施的完好，其中包括地面、墙壁、天花板的装饰材料以及各种不动产附属物，如门窗、电器设施、家具、卫生用具等。如造成该单元及上述设备设施的损害(自然磨损及不可抗力除外)，修复的费用由承租人承担。
- 第六款：不得将任何动物带入香港广场。
- 第七款：不得在该单元的地面上放置超过设计荷载的物品(香港广场购物中心为350公斤/平方米/办公楼为150公斤/平方米)。出租人保留规定所有保险柜、设备、物品重量和放置位置的权力，以使荷载分布均衡，出租人批准搬进，且引起震动、噪音和过多热量的办公用具、装置和机械设备须放置在托架上，以免干扰其他用户，置办托架的费用由承租人自理。
- 第八款：不得在该单元内存放武器、弹药、硝石、火药、汽油或其他易燃易爆危险品、违禁品及发出强烈气味的物品，承租人不得在该单元内制造或渗漏任何具有强烈异味或对环境造成污染的气体或其他物品。
- 第九款：不得在该单元内进行任何非法的不道德的活动及可能对出租人或香港广场内其他承租人造成损害或妨碍的活动。
- 第十款：不得在香港广场门厅、楼梯、通道及其他公用区堆放或留置货物、家具、垃圾，不得堵塞上述地段及消防疏散通道，影响消防设备的取用。不得占用公共区域作展览、派发宣传品或从事其他商业活动。不得在上述区域及该单元内进行拍卖活动。
- 第十一款：不得将该单元用于大量物品的储存。承租人经营所需的少量储备商品除外。
- 第十二款：不得在该单元内制造噪音、振动及对第三者的滋扰，包括但不限于从电视机、收音机和其他物品发出的声音(经过出租人特许的除外，但音量应该控制在出租人所允许的范围内)。
- 第十三款：保证依照香港广场管理处的规定，在指定的地点及容器内放置垃圾。
- 第十四款：承租人如欲将自用的大件物品运出香港广场，应事先向出租人发出书面通知，经出租人书面批准后，按香港广场管理处指定的时间、

路线进行操作。售出的大件货物持售货发票出门。

第十五款：不向服务管道内倾倒可能造成管道阻塞，损坏或污染的任何物质。

第十六款：在暴风雨或暴风雪来临之前，应采取一切保护措施，防止该单元内部受到损坏。

第十七款：以出租人满意的风格和方式布置该单元店面玻璃及陈列橱窗。在收到出租人对其展示提出反对意见的通知后，立即改变或更换有关摆设。

第十八款：在营业时间内，保持该单元面向街道及香港广场内公用区域的店面玻璃、陈列橱窗以及商店标记的照明，并且允许出租人控制通向店面玻璃、陈列橱窗以及商店标记的电路开关。

第十九款：保证该单元内不发生虫害。发生虫害时须及时报告出租人，并由其安排进行灭虫工作，费用由承租人缴付，出租人统一灭虫害活动除外。

第二十款：承租人可向出租人要求提供租赁或保养花木的服务，并支付相应的费用。如自行安排须征得出租人的书面同意。

第二十一款：承租人应遵守保险公司和消防部门的所有规定。未经出租人书面同意，不得在该单元的门上增设锁具或更改原有锁具(该单元内的财务、机要除外)。不得进行也不允许他人进行任何导致该单元及香港广场保险失效或可能失效的行为，由于承租人违反本条款规定而使出租人重新投保时，承租人应支付保险费增加部分以及其他有关开支。承租人获得的有关该单元保险的利益应首先用于弥补有关损失。

第二十二款：承租人应提供营业执照复印件作为本合同附件六，提供法人授权委托书正本作为本合同附件七。

第二十三款：未经出租人书面同意，不得将该单元挪作他用，除附件二明确列明承租人可在该单元内经营餐饮业外，承租人不得在该单元内煮食，承租人不得在该单元内留宿。若承租人未按本合同的规定用途使用该单元，出租人有权终止本合同，承租人须承担违约责任。

第二十四款：承租人的代理人、雇员、经承租人许可使用该单元的任何人的任何行为及其他任何人经被承租人许可所作出的行为均被视为承租人本身的行为，由承租人对其行为负全责。

第二十五款：如有火灾或其他意外事件发生，除立即报警并采取必要措施外，应同时立即通知出租人。

第二十六款：承租人可按合同规定使用香港广场公用区域及设施，但不得对上述区域及设施造成任何毁损。如因承租人的行为造成的损害，承租人承担全部赔偿责任。

第二十七款：在获得出租人或香港广场管理处批准的前提下，承租人有权以出租人指定的统一字体，在香港广场的指示牌(如有)上展示承租人的名字。该等统一的字体由出租人为承租人全权安排制造及摆放，有关费用由承租人负担。出租人在任何情况下均保留搬迁该招牌到香港广场其他地方的权力。

第二十八款：承租香港广场商场任何单元的承租人必须全年(节假日除外)维持该单元正常营业，即上午十时至下午十时。出租人保留按实际情况调整营业时间的权力。

第二十九款：承租人应投保足够而有效的公众责任险及财产险。保险金额由承租人与保险公司协定。在签署本合同时，承租人应将该投保单副本交由出租人备案(见附件八)。保险条款必须指定出租人为第一受益人。

第三十款：承租人于商场内公用地方或场外举办各类活动而产生的意外、诉讼等一切责任，全部由承租人负责。因有关事件令出租人产生的经济性或非经济性损失，由承租人向出租人作出赔偿。

第三十一款：承租人于公共走道放置固定或非固定物品而对消防规定有抵触时所发生的一切意外，承租人需承担所有责任和赔偿出租人因此而产生的一切损失。

#### 第十条 出租人义务

第一款：保证承租人的正常工作环境。无特殊情况，不得干扰承租人的正常工作。

第二款：保证香港广场内部公共设施的正常运行，如有故障，接到承租人通知后应派人修复(应由香港广场的任何承租人或使用人负责者除外)，但由于非出租人的原因而使该单元内设施不能正常运行，出租人不承担责任，本合同各项条款以及承租人缴付租金和其他费用的义务亦不受此影响。

第三款：对香港广场公用区域提供二十四小时保安。

第四款：负责香港广场内绿色植物的配置。

- 第五款：保障商场每天营业十二小时，每周营业七天(政府有特殊规定者除外)营业期间按季节提供暖气和冷气。
- 第六款：清洁香港广场外墙(应由香港广场的任何承租人或使用人负责者除外)维护香港广场[公用区域]内的环境卫生，保持卫生设施良好。
- 第七款：处理香港广场的一般废物。提供有关的贮存地点和设备。
- 第八款：处理香港广场公共区域及设施购买有效的保险。
- 第九款：为香港广场的承租人及其各造访者提供出租人认为可行或需要的其它服务，但有关之费用由承租人全额承担。

#### 第十一条 同意租赁

- 第一款：在承租人支付租金、管理及空调费、推广宣传费、设施费用、保证金和遵守本合同各项条款的条件下，出租人同意将本合同第一条第一款中所述之该单元租予承租人使用。
- 第二款：出租人、出租人授权的一切人员或因其它原因而享有该等权利的人保有下列权利：
1. 公共设施所有者拥有使一切有关供应或有能力供应香港广场或其附近建筑物的服务管道不中断地通过该单元的权力；此等公共设施所有者或其工作人员在事先取得出租人同意的情况下拥有进入该单元检查、修理、更换及建造新的服务管道以用于连接香港广场或向其附件建筑物提供公共设施的权力；
  2. 有权在香港广场的任何部分安装或固定出租人认为适合的设备、机器和其它设备、标记及广告架并有权拆除、更换这些设备和设施。出租人应尽量减少干扰承租人，并负责修复因此而对该单元造成的损害；
  3. 拥有进行或同意任何其他人在香港广场所在地从事重建、拆除、改建香港广场或附近土地上的建筑物或在香港广场内进行翻新、更改通道或改善工程的权力。出租人应尽量减少给承租人带来的干扰和不便，包括对光源和空气流通的影响，承租人应对上述工程给予辅力支持；
  4. 有权决定对香港广场外墙的使用，并有权将此种权利转让或委托给他人，承租人应对上述工程给予辅力支持。

**第三款：**如因承租人违反本合同中义务，出租人有权依据本合同的约定中断该单元之水、电供应及其他服务或采取出租人认为适当的其他措施，直到承租人纠正上述违约行为并付清因此而引起的所有费用(包括滞纳金、重新接驳水、电供应等的费用)。

### 第十二条 交还

**第一款：**租赁期满或本合同提前终止时，承租人应在租赁期满或本合同提前终止当日或按出租人规定的期限将该单元交还出租人，由此发生的费用由承租人支付。出租人亦有权以该单元租赁期满或本合同提前终止当日的现状收回该单元而无须另作补偿。承租人应负责修补因将该单元恢复至提供给承租人时的状况而直接或间接对该单元以外或第三方造成的损害，修补费用由承租人承担。

**第二款：**租赁期满或本合同提前终止时，承租人应将该单元恢复至提供给承租人时的状况并交还出租人，并与出租人共同验收该单元及其附属设施。如有损坏(自然磨损者除外)承租人须负责赔偿。

**第三款：**租赁期满或本合同提前终止时，承租人应向出租人归还该单元的所有钥匙。

**第四款：**承租人逾期交还该单元的，应承担相应的违约责任，且出租人有权自行收回该单元。如出租人决定自行收回该单元，而该单元内仍有承租人的任何可移动的装饰、家具、装备、物件、物料、设备或其他任何物品，出租人可以其认为适当的方式在其认为适当的场所保管前述物品，且有权自该单元应交还而未交还之日起收取前述物品的保管费(包括但不限于因保管该等物品而实际占用的场地费等)并要求承租人补偿因保管而产生的所有其他费用(统称为“保管费用”)。承租方应在接到出租方要求缴付及补偿保管费用的通知后的[七]天内缴付保管费用。若乙方未在上述指定期限内缴付所有款项，则出租方有权处分保管物品，并有权从处分所得款项中优先受偿保管费用。

**第五款** 当承租人发生逾期交还该单元的情况，出租人有权进入该单元，并有权决定挪动或不挪动该单元内的物品，或将该单元恢复至提供给承租人时的状况，承租人不得异议，也不得追究出租人责任和要求出租人赔偿，同时，出租人亦有权向承租人追讨因清除、清理、挪动前述物品和将该单元恢复至提供给承租人时的状况所产生的所有费用。

**第六款：**无论承租人因为什么原因搬离该单元，均不得要求出租人偿还其所

付出的任何必要费用（包括购买内装修、附属设施和各种设备等的费用），亦无权要求出租人支付搬迁费、腾退费等。

第七款：本合同所述的交还必须满足下列全部条件：

1. 承租人已将该单元恢复至提供给承租人时的状况，（或在出租人同意的情况下，可维持本合同期满或提前终止当日的现状，）并将该单元归还出租人；
2. 承租人已与出租人共同验收了该单元及其附属设施，并对损坏部分（自然磨损者除外）进行了必要的修缮或赔偿；
3. 承租人已将该单元的所有钥匙交还出租人；及
4. 出租人与承租人已签署了书面的交接单。

### 第十三条 出让

第一款：未经出租人同意承租人不得实施下列行为：

1. 将本合同赋予承租人的一部分或全部权利转让给他人或将之抵押；
2. 将该单元的一部分或全部转租给第三者，或让第三者使用；
3. 以承租人以外的他人名义对外挂牌；
4. 将该单元内的装修、或固定在该单元的设备的所有权转让给第三者，或用之作为抵押。

第二款：出现下列行为和事件时应重新确认本合同：

1. 如承租人是以合伙关系组成而合伙组成发生变更时；
2. 如承租人是个人（包括原合伙承租人中的唯一生存者）而其遭遇死亡、精神失常或丧失行为能力等变故时；
3. 如承租人是公司而其被收购、改组、联合、合并、自愿清算或拥有公司多数有投票权股份的股东或其他拥有有效控制权的人员发生变更时；
4. 承租人公司名称改变时。

如发生上述变化，承租人应在五日内通知出租人，并提供与有关证明文件正本相一致的复印件，否则出租人有权终止本合同并要求承租人按第十二条的规定于指定时间内交还该单元。

#### 第十四条 毁损

如由于不可抗力或其他非承租人的原因而导致该单元不适合使用或无法使用而出租人投保的保险金尚未因此而完全或部分被拒付时，则出租人应于三个月内修补损害及恢复原状。

在整个该单元不适合使用时，承租人不需支付租金。如该单元的一部分尚能够使用，经双方协商同意，承租人可继续使用该部分并应对该单元可使用部分交付租金及其他费用。

如该单元在受损的三个月内没有被修复或重建，则任何一方在该单元受损的三个月后可以向另一方发出书面通知，终止本合同，合同终止后，出租人将向承租人退还所有已预付的租金、管理费及保证金等。如该等毁损是由于不可抗力造成的，则双方互不追究提前终止合同的违约责任，但并不影响出租人追索在该事件发生前承租人已拖欠租金、管理及空调费、推广宣传费及设施费用等欠款的权利。

#### 第十五条 责任的免除

对下列出租人无法控制的原因而给承租人及其他人员的财产及人身造成损害，出租人不承担任何责任：

1. 为进行必要的建筑物的维护保养工程，以及非出租人的原因(含突发性设施故障，包括但不限于空调、电力、煤气等)致使公用设施停止使用时；
2. 由于承租人的原因造成任何公共设施、服务管道受损、毁坏而中断使用或需中断使用进行维修时；
3. 由于承租人的原因导致供电的电流变化；
4. 由于承租人的原因导致火灾、漏水、漏电造成的损失；
5. 由于自然灾害，不可抗力以及香港广场内、外不能归咎于出租人的原因，使承租人人身或财产蒙损损失时；
6. 因失窃或其它任何原因造成承租人财产的损失；

7. 由于承租人或香港广场内其他承租人及其相关人员或任何第三者人员的原因所造成承租人或第三者的人身伤害或财产损失；

8. 由于燃料、材料、水等的供应缺乏而使公共设施中断；

9. 因政府及其它社团施工造成的影响。

#### 第十六条 终止合同

**第一款：** 出现下列情形之一，在不影响出租人依据本合同和有关法律法规所享有的其他权利的情况下，出租人有权终止合同并要求承租人交还该单元：

1. 承租人逾期支付本合同项下的任何应付款项，并在出租人向其发出要求承租人立即缴付应付款项的书面通知后，十四天内仍未缴付该等应付款项(无论是否正式追索)；

2. 承租人未按本合同的规定缴付或补足保证金；

3. 如果承租人及其代理人或雇佣人员违反本合同及附件的任何条款，在接到出租人书面通知后十五天内未予纠正；

4. 承租香港广场商场之承租人未经出租人事先书面同意，擅自停止营业或非正常营业，且在出租人发出书面通知后三天内仍未恢复正常营业；

5. 承租人破产或进行清盘(除合并或改组的清盘外)；

6. 由于承租人欠第三者款，其在该单元的物品被查封或扣押且七天内未能解除查封或扣押的。

**第二款** 当发生本条第一款的情况时，本合同自出租人将终止合同通知书送达承租人之日起即行终止。出租人也可在该送达之通知书中规定另一确定日期为本合同终止日。

本合同依照本条提前终止时，承租人应按照出租人规定的时间交还该单元，如承租人不按照出租人规定的时间交还该单元，出租人有权按本合同第十二条规定自行收回该单元，并要求承租人承担违约责任。

## 第十七条 违约事件及补救措施

**第一款** 如承租人逾期向出租人支付本协议下的任何款项，出租人除可依据本合同第十六条规定提前终止合同外，还可采取下列一项或多项措施：

1. 要求承租人就其迟延支付之应付款项支付滞纳金，其中租金、管理及空调费、推广宣传费及停车费之滞纳金按每日 0.1% 计收，设施费用之滞纳金按每日 0.3% 计收。
2. 承租人如拖欠管理及空调费、推广宣传费、设施费用，并在出租人向其发出要求承租人立即缴付应付款项的书面通知后，十四天内仍未缴付该等应付款项(无论是否正式追索)，出租人有权停止向该单元供应水、电、中央空调或电话线或香港广场内之其他设施及服务，且该等权利的行使不影响出租人在此期间向承租人收取租金的权利。出租人对承租人因此而蒙受的任何破坏和损失不承担任何责任。
3. 出租人有权扣除全部或部分保证金来抵偿承租人的任何应付款项。在出租人按本合同规定用保证金充抵承租人应付款项后，所持保证金少于第五条第一款规定的数额时，承租人须在接到出租人通知后五天内立即将保证金补足。如承租人未能按出租人的要求将保证金补足，出租人有权就不足部分按每日 0.1% 的比例收取滞纳金。

**第二款** 承租香港广场商场之承租人未经出租人事先书面同意，擅自停止营业或非正常营业的，出租人除可按照第十六条的规定提前终止本合同外，还有权就承租人不营业或非正常营业的期间，每天收取违约金[-----]元。

**第三款** 未经双方协商一致，承租人单方面要求提前终止合同，或本合同依据第十六条提前终止时，出租人有权不予退还承租人已付的保证金。如保证金仍不足以抵付出租人下列损失的，出租人仍有权向承租方人予以追偿：

- A. 在本合同约定的租期内，因承租人的违约行为造成出租人提前解除合同形成该单元空置期的租金、管理及空调费、推广宣传费损失；
- B. 在本合同约定租期内，该单元另行出租的租金、管理及空调费、推广宣传费收入与出租人将为该单元支出或根据本合同可取得的约定租金、管理及空调费、推广宣传费之间的差价(若有)；

- C. 出租人基于承租方完全履行本合同考虑而给予承租人享有免租期的租金损失;
- D. 出租人支付给中介公司的与本合同有关的佣金;
- E. 因承租人擅自改变该单元房屋结构，或损坏该单元使出租人支出的全部修缮费用;
- F. 因承租人提前退租和出现本合同第十七所述的违约事件给出租人造成的其他损失和使出租人支出的合理费用。

**第四款** 如承租人未按照本合同的规定，按期交还该单元，在其逾期交还期间内，出租人有权收取双倍的租金。

**第五款** 如双方约定以营业额提成的方式计算承租人每月的租金，则出租人有权按承租人全年最高营业额之月所收取的租金标准来计算及收取承租人擅自停止营业或非正常营业期间租金，及本条所规定的其他租金。

**第六款** 如承租人或其代理人、雇佣人员违反本合同其他任何条款，承租人应在收到出租人书面通知后十五天内予以纠正。如因此给出租人造成任何损失的，承租人应立即予以足额赔偿。

#### 第十八条 优先购买权

承租人在此正式声明且承诺放弃该单元的优先购买权。出租人可将该单元售予或转让给任何第三方，而无需征得承租人同意。在本合同有效期内，出租人出售或转让该单元须在出售或转让合同中订明该单元的受让人必须承担及继续履行本合同，承租人同意受让人为唯一行使及履行本合同项下出租人的全部权利及义务的一方。

#### 第十九条 标记

如承租人要求在香港广场外墙安装招牌，需要事先取得出租人及政府有关主管部门同意并支付使用费。承租人应自费负责安装和维修该招牌并应购买保险，以及就出租人因该招牌的安装或存在遭受的所有实际损失赔偿出租人。负责安装该招牌的施工人员及该招牌的设计和用材应经出租人事先书面批准。

## 第二十条 放弃权利

当承租人发生违约，而出租人已收取租金时，不能视为出租人放弃追究违约的权利。出租人放弃本合同条款规定的任何权利，只能以出租人书面签字为准。承租人缴付租金或其他任何应付款项不足本合同规定的数额时，或出租人接受数额不足的租金或其他任何应付款项时，均不能视为出租人同意承租人少缴款项，不影响出租人追索拖欠租金及其他应付款项的权利，亦不能影响其按中国法律规定采取其他措施的权利。

## 第二十一条 易名

在租赁期内，出租人有权改变香港广场或其中一部分的名称。出租人对承租人因易名所可能发生的费用不负任何责任。但出租人应在易名前三个月通知承租人。

## 第二十二条 不可抗力

本合同中不可抗力指地震、洪水、台风、海啸、战争、暴乱、政变及其他任何不可预见、不可避免且不可克服的自然灾害及意外事故。如应发生不可抗力的事件以致任何一方无法履行本合同之义务，任何一方均可要求终止合同，双方无须对此承担违约责任。但发生不可抗力的一方应在事件发生后十五天内及时通知另一方并提供适当的证明文件。

## 第二十三条 声明

本合同签订前双方所签署的一切协议、备忘录、函电等，如与本合同不符均以本合同为准。

## 第二十四条 通知

**第一款：** 承租人从任何主管机关收到关系该单元或任何公共事业的通知后，应立即书面告知出租人。

**第二款：** 根据本合同需要发出的全部通知、要求均采用书面形式，承租人发出给出租人的通知，送至出租人的办公地址并经签收，或通过邮局、快递公司、或在公证人员在场的情况下送至出租人的办公地址即视为已经送达。出租人对承租人发出的通知，送至该单元(在出租人向承租人交付该单元之后、及承租人交还该单元之前)，或本合同附件五之地址(在出租人向承租人交付该单元之前、及承租人交还该单元之后)并经签收，或通过邮局、快递公司、或在公证人员在

场的情况下送至该单元/本合同附件五之地址，则视为已经送达。

#### 第二十五条 争议

**第一款：**本合同的订立、解释、履行和争议的解决均应受适用中华人民共和国法律，受中华人民共和国法律的管辖。

**第二款：**出租人和承租人之间对于本合同的争议，应当首先通过协商解决。协商不能解决时，任何一方均可向香港广场所在地的人民法院提出诉讼。

#### 第二十六条 文字、生效及其它

**第一款：**本合同及其附件用中文书写。

**第二款：**本合同的所有附件，附属协议均是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

**第三款：**对本合同的任何修改及未尽事宜均应经双方同意，并签订书面协议方为有效。

**第四款：**若本合同项下的承租人超过一位(不论是个人或非个人)，则每一位承租人均需承担本合同项下“承租人”的义务或责任，并每一位承租人须对其他承租人的义务和责任承担连带责任。

**第五款：**本合同中的每一个条款均为各自独立的条款，故若任何一个条款被裁定为无效，均不影响其余条款的法律效力。

**第六款：**本合同及其附件一式六份，出租人、承租人各执二份，一份送上海市卢湾区房地产交易管理部门，一份送上海市卢湾区房产管理局，具有同等效力。

**第七款：**本合同经出租人和承租人签字及盖章后生效。

**第八款：**本合同签署后双方应到房地产管理机关办理登记备案，登记费由承租人承担。

**第九款：**出租人和承租人就车位、电话线、车库、广告位及内部广播达成的约定列于本合同附件十一。

本合同由双方授权代表签字:

出租人:



签字及盖章

2001年11月16日

承租人:

上海九亭宝业投资有限公司

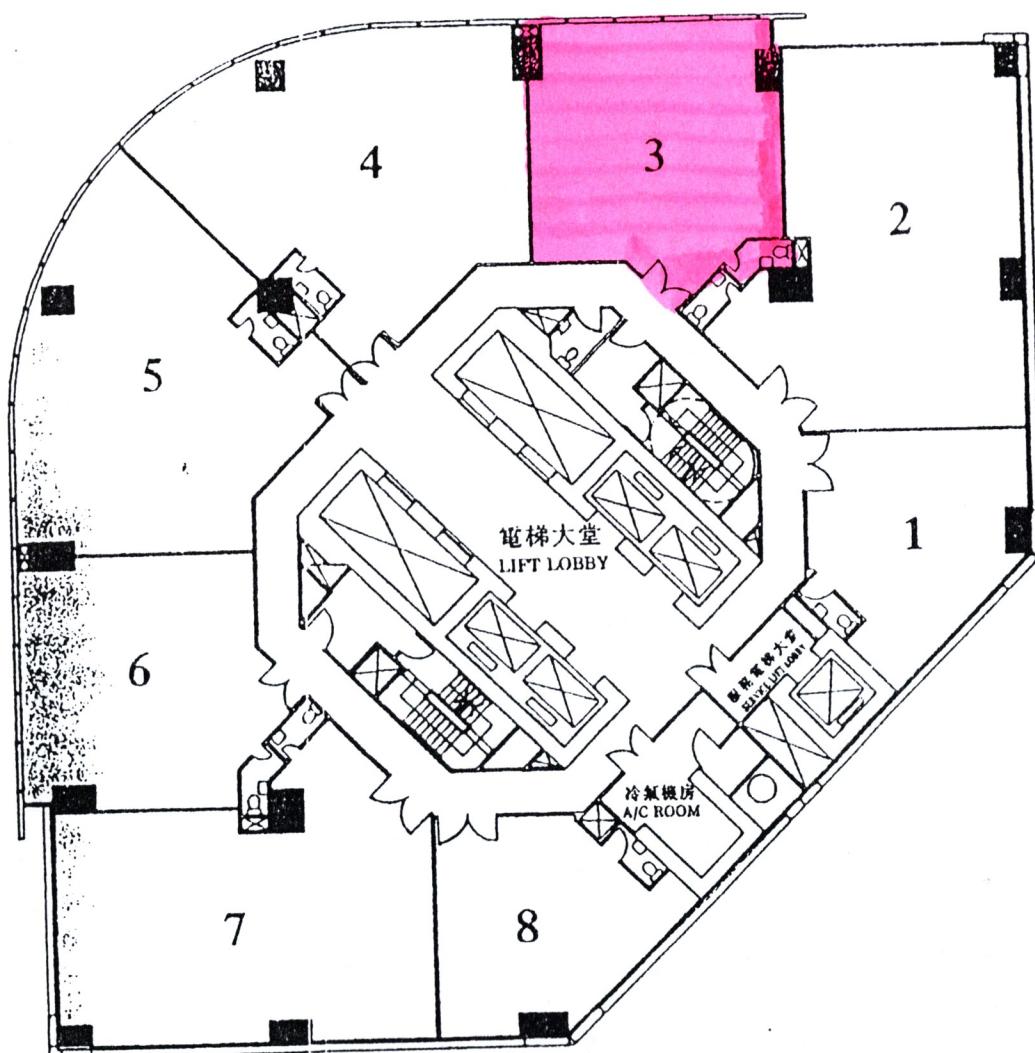
签字及盖章

2001年11月14日



附件一：

该单元示意图



## 附件二：

### 面积、租赁期、免租期及该单元用途

#### 第一部分：

该单元建筑/实用面积约为 130.91 平方米。

#### 第二部分：

租赁期：3 年。自 2001 年 12 月 1 日起至 2004 年 11 月 30 日止。

#### 第三部分

装修期：2001 年 11 月 15 日至 2001 年 11 月 30 日为装修期。装修期内承租人不须缴交租金、管理及空调费、推广宣传费，但承租人须缴交设施费用和其他应向出租人缴交的费用。

免租期：在本合同租期内的以下日期为免租期，免租期内承租人不须缴交租金，但承租人仍需缴交管理及空调费、设施费用和其他一切应向出租人缴交的费用。

1) -----

2) -----

3) -----

#### 第四部分：

承租人必须保证于 ----年 ---月---日前装修完毕并开始营业，如承租人未能按时开始营业，则承租人不享受本合同规定的免租期，出租人有权自租赁期开始之日起向承租人收取租金。且承租人未能按上述规定时间开业属违约，出租人有权追究承租人的违约责任。

#### 第五部分：

该单元用途：该单元仅限于用作办公用途，承租人必须已领取有效的营业执照、税务登记证明及其他必需的经营文件。出租人保证该单元在法律上不被禁止用作该用途，但不保证该单元适合承租人所作经营之特定用途，亦不保证承租人能取得从事该等经营所必须的各类许可或登记文件。

附件三：

租金、各类及空调费、推广宣传费、保证金、及设施费用

第一部分：

租金：该单元每月租金为 1964 美元，于日历月的第[三]日前支付。

营业款提成：

~~每月营业额的提成为承租人于该物业内经营业务所得营业额之百分之二十五(25%)。由出租人统一中央收银，出租人于每月十日将上月收银款项扣除提成租金后返还于承租人，惟承租人需根据出租人要求按时提供给顾客零售发票。如无法按时提供，则营业额不予退回。~~

第二部分：

承租人应按出租人提供的帐单按时支付下列费用：

- (1) 管理及空调费：该单元每月管理及空调费 4189 人民币，于每个日历月第[三]日前支付。出租人或香港广场管理处有权因运作成本上升而增加管理及空调费，以维护香港广场的管理素质。[额外空调费按人民币 100 元/小时计算。]
- (2) 推广宣传费：该单元每月推广宣传费[----]美元，于每个日历月第[叁]日前支付。出租人或香港广场管理处有权因运作成本上升而增加推广宣传费，以维持香港广场商场有足够的推广宣传活动。

第三部分：

保证金： (1) 5892 美元，相当于 3 个月租金、~~推广宣传费~~总和。

承租人应于签署本合同前缴清。

(2) 12567 元人民币，相当于 3 个月管理及空调费。承租人应签署本合同前缴清。

首期： (1) 1964 美元，相当于壹个月租金、~~推广宣传费~~总和。承租人应于签署本合同前缴清。此款项将作为承租人正式迁入该物业的首月租金。

(2) 4189 元人民币，相当于壹个月管理及空调费。承租人应于签署本合同前缴清。此款项将作为承租人正式迁入该物业的首月管理费。

设施费用：

- (1) 停车场费：人民币每辆每月 1,600 元
- (2) 电费，水费和煤气费（如有）：每单元设独立计量仪表，承租人依实际使用量及出租人向承租人提供其使用的仪表数和帐单每月向出租人或大厦管理公司交纳。出租人每月提供的承租人使用仪表数和帐单送达承租人后五天内，承租人未提出书面异议，视为承租人接受该仪表数和帐单。
- (3) 电话费---由承租人自行向电信局缴交。如该电话线属承租人向出租人租用，在承租人逾期付款的情况下，出租人有权先行向电信局支付，然后向承租人追偿，电话费、手续费及根据本合同第十七条第 1 款计算的滞纳金
- (4) 该单元内清洁费---由承租人自行负担。

第四部分：

租金、推广宣传费、管理及空调费、保证金及设施费用的支付方式。

承租人以美金或等值之人民币支付租金、推广宣传费、管理及空调费和保证金等费用。承租人须在本合同规定的租金、推广宣传费、管理和空调费和保证金等费用支付日内，按照付款当日的中国人民银行公布的美元兑人民币之买卖中间汇率价折算，以人民币支付保证金及该月的租金、推广宣传费、管理及空调费等费用。

所有费用以支票、汇款方式或出租人指定的其他方式支付。

#### 附件四

该单元提供承租人时的状况:

##### 一、土建:

墙身髹白灰水

地台英坭沙抓平

##### 二、机电:

###### 空调设施

风机盘管/空调箱

###### 消防设施

喷淋头/火灾感应器(按设计图提供)

###### 电器设备

出租方之电器间内独立电源线

从电气间至承租方边缘之金属线槽

独立电表

(以收楼收录为准)

## 附件五

### 联络资料及承租人的承诺

#### 第一部分： 联络

本合同终止后，承租人在本单元承租期间所遗留的任何承租人与第三者（指出租人、承租人以外的第三者）之间发生的问题均与出租人无关，为此承租人将如下联络资料作为保证上述第三者与承租人联络的方法，出租人有权向第三者提供该联络资料。本合同终止前，如承租人联络资料变更，则承租人应立即书面通知出租人。

承租人联系地址：香港广场南座 803 单元

联系人        : 朱健  
电话        : 34230611  
传真        : 34230611

#### 第二部分：承租人的承诺

承租人承诺本合同终止时须向出租人提供真实的具体的联系地址及联系人，如出现承租人售出商品的质量问题全部由承租人负责解决，如果由于承租人售出商品的质量问题的解决而使出租人遭受任何损失，支出任何费用，则承租人在此承诺对出租人遭受的任何损失及支出的费用全部由承租人承担。

28  
027

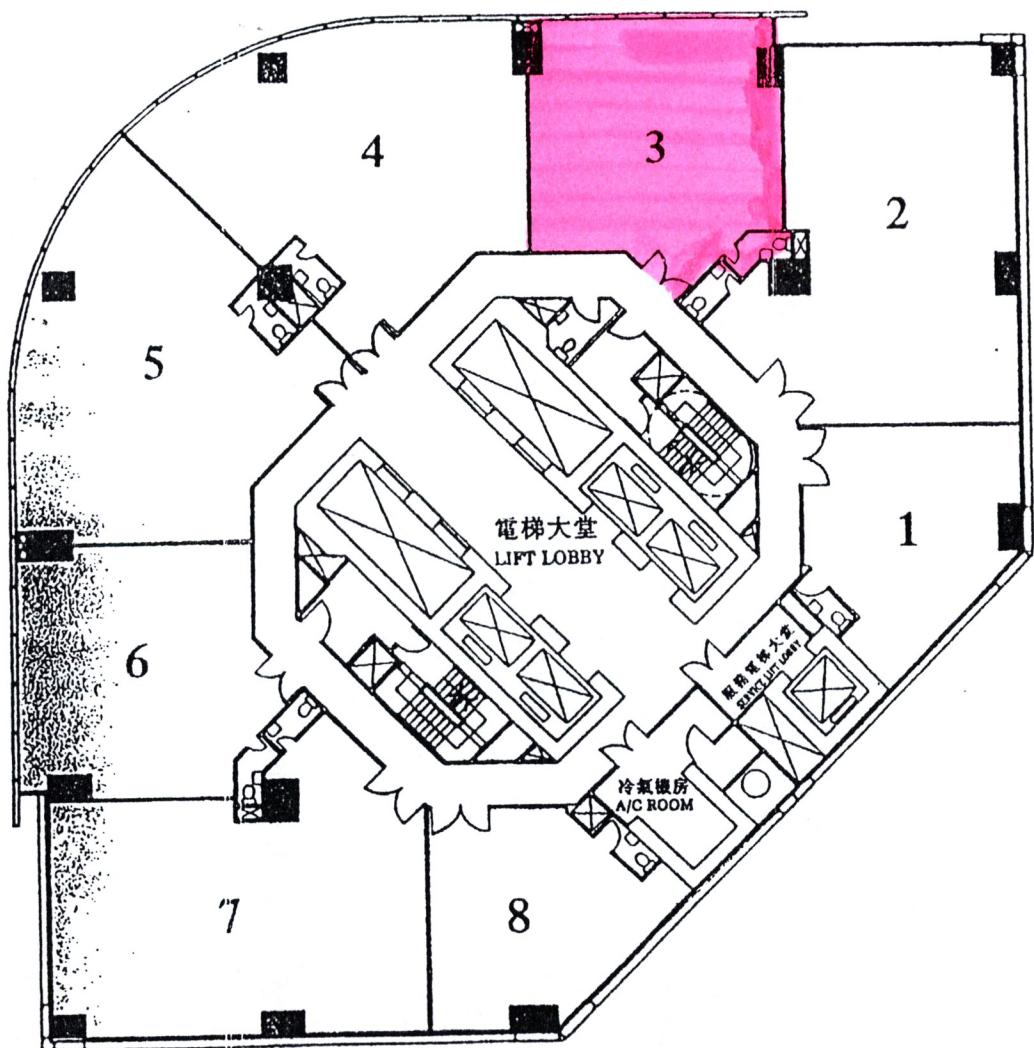
附件六：承租人营业执照复印件

附件七：承租人法人授权委托书

~~30~~  
029

附件八：保险单副本

附件九：承租人保洁区



附件十：

确认书

本人/本公司兹确认，本公司已详细阅读并理解了本合同第九条、第十二条第四款、第十三条、第十五条、第十八条、第二十一条、及其他所有条款(包括本合同所有附件中的所有条款)。本公司理解该等条款可能增加了本公司的法定义务、或限制了本公司可享有的某些法定权利或出租人的某些义务。本人/本公司兹表示对上述条款全部予以接受，并且不会据此提出任何抗辩。

确认人：  
(盖章：)

日期：



附件十一：

承租人在租赁期内享有一个 8 折车位的优惠。

附件十二：

广告位标示图（不适用）

85

### 附件十三：补充条款

本合同未尽事宜，经承租人与出租人双方协商一致，订立补充条款（附件十三）。本合同补充条款为本合同不可分割的一部分。本合同及其补充条款的文字具有同等效力。如本合同之条款内容与补充条款之内容有冲突之处，则以补充条款之内容为准。

1. 本合同第四条第二款中以下文字删除“商场，每天上午十时至下午十时，出租人有权根据商场的营业时间和气候因素对冷风供应时间进行调整”。
2. 本合同第九条第二款以下文字删除“承租人的经营活动必须严格遵照中国的法律、法规合法进行。包括但不限于：不得出售假冒伪劣、过期变质产品；不得欺骗顾客非法牟取暴利；商品标识必须符合国家规定；对售出商品实行‘三包’。承租人需对其售出商品的质量负全部责任，任何商品的质量问题均与出租人无关”。
3. 本合同第九条第十七款及第十八款删除。
4. 本合同第九条第二十七款中改为“该等统一的字体由出租人为承租人全权安排制造及摆放，第一次费用由出租人承担，若今后更改，有关费用由承租人负担。”。
5. 本合同第九条第二十八款删除。
6. 本合同第九条第三十款删除。
7. 本合同第十条第五款删除。
8. 本合同第十一条第三款增加“出租人书面通知后，承租人在规定期限内未能予以及时纠正”。
9. 本合同第十五条第8点增加“由于非出租人的原因”。
10. 附件三有关（营业款提成）部分删除。
11. 本合同内所有有关“宣传推广费”之文字不适用于办公楼承租人。
12. 承租人在租赁期满前2个月书面通知出租人按照市场价格继续租赁该单元或期满后退租。

出租人：

签 署：

日 期：



2001.11.16

承租人：

签 署：

日 期：

