

房屋土地租赁合同

(2013版)

光明食品集团法 务 部
光明食品集团资产经营部

制定



使用说明

一、本合同是光明食品集团法务部、资产经营部根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》和《光明食品（集团）有限公司房屋土地出租事务管理实施细则》等有关法律、法规和光明食品集团相关管理制度的规定，制定的示范文本，适用于光明食品集团所属企业的房屋土地租赁行为。

二、本合同条款中的【 】内容为并列的选择项，租赁双方当事人可勾选约定。

三、房屋土地租赁，应当符合规定的条件和标准，法律法规规定需另行办理相关手续的，从其规定。

四、法律法规规定合同文本必须使用行政机关统一制定的示范文本的，从其规定，如居住类等房屋的租赁。

五、农用地承包租赁种植养殖经营行为不适用本合同。

六、签订本合同时，应同时单独签订符合集团安保办规定的《安全保卫责任协议书》；有关环境保护等其他条款可在附件中详细列明。

七、本合同版本是光明食品集团系统内所属企业统一使用的示范文本，自2013年8月20日起使用。

(合同编号:)

房屋土地租赁合同

(2013版)

甲方(出租方): 上海市糖业烟酒(集团)有限公司

【营业执照】号码: 91310000132200864Y

【法定代表人】: 龚屹 联系电话: 64188188

【委托代理人】: 陈强 联系电话: 64188188

乙方(承租方): 上海金枫酒业股份有限公司

【身份证】【营业执照√】号码: 91310000132203723P

【本人】【法定代表人√】: 朱航明 联系电话: 58352625

【委托代理人】: 王伟列 联系电话: 13681808282

根据《中华人民共和国合同法》、《上海市房屋租赁条例》和《光明食品(集团)有限公司房屋土地出租事务管理实施细则》等有关法律、法规和光明食品集团相关管理制度的规定,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,就乙方承租甲方可依法出租的房屋土地事宜,订立本合同。

第一条 出租房屋土地情况和租赁用途

1-1 甲方将坐落在本市 普陀 【区√】【县】 宁夏路 【弄】 777 【号】 海棠大厦9、10、11楼(部位) 【自有产权】 【拥有出租权√】的房屋土地(简称该房屋土地)出租给乙方。该房屋土地【建筑面积√】【使用面积】共计为 4209 平方米(楼层平面图见附件一),并告知乙方该房屋土地在订立本合同前【已】【未√】设定抵押。

1-2 甲方的房屋土地按本合同签订时的现状交乙方使用。乙方向甲方承诺，承租该房屋土地严格按照工商行政管理部门核准的生产经营范围和该房屋土地合法的生产使用性质，用作办公用途。并在租赁期间严格遵守国家和本市的有关房屋土地租赁和使用、物业管理规定，以及该房屋土地所在物业管理区域的管理规约或临时管理规约。

1-3 租赁期间，乙方必须严格遵守环境保护相关的法律法规，严格按照规定排放、排污、处理废弃有害物品。发现有违法违规排放、排污等行为的或受到环保主管部门处罚获立案的，应按要求及时整改。不按甲方或政府主管部门要求及时整改的，甲方有权解除租赁合同。

1-4 租赁期间，乙方可使用的该房屋土地的使用范围，房屋土地质量状况，现有的装修、附属设施、设备状况以及需约定的有关事项，由甲、乙双方在本合同附件中加以列明，作为甲方交付该房屋土地和本合同终止时乙方返还该房屋土地的验收依据。

第二条 租赁期限和交付日期

2-1 甲、乙双方约定，该房屋土地租赁期限自2020年5月1日起至2022年4月30日止。

2-2 甲、乙双方同意，甲方于2020年4月30日前将该房屋土地及附属设施交付给乙方。

第三条 租金及支付方式

3-1 甲、乙双方约定，在上述租赁期限内，该房屋土地的年租金为(人民币，下同)4455228元(大写：肆佰肆拾伍万伍仟贰佰贰拾捌元整)，季度租金为1113807元(大写：壹佰壹拾壹万叁仟捌佰零柒元整)。

3-2 甲、乙双方约定，在租赁期限内，未经双方协商一致，任何一方不得擅自调整租金标准。经协商一致的调整租金标准的书面约定，作为本合同的补充协议。

3-3 本合同采用先付租金后使用房屋土地及附属设施的原则。乙方须于【每租赁季度第一个月7日前√】向甲方支付该房屋土地当季度的租金，（这里的“租赁季度”特指在起租日起每三个月为一个季度）。逾期支付的，每逾期一日，则乙方应按日租金___1___倍向甲方支付违约金。

3-4 乙方支付租金的方式：乙方通过银行直接转账交付租金。甲方银行账号：

上海市糖业烟酒（集团）有限公司

1001244329006154409

工行上海市分行营业部

第四条 保证金和其他费用

4-1 甲、乙双方约定，甲方交付该房屋土地时，乙方须向甲方支付房屋土地租赁保证金，保证金为___/___元。甲方收取保证金后，应向乙方开具收款凭证。

本合同终止时，甲方收取的房屋土地租赁保证金除用以抵充本合同约定由乙方承担但还未交纳的费用外，剩余款项（只还本金，不计利息）应在房屋土地返还时返还乙方。

4-2 租赁期间，该房屋土地所发生的水、电、气、通信、空调、有线电视、物业管理费用由【甲方】【乙方√】承担，并按规定及时向有关部门结清（详见附件二）。

除上述费用外，租赁期内，发生政府有关部门收取的与该房屋土地相关的本合同未列出的项目费用由【甲方】【乙方√】承担。

第五条 房屋土地使用要求和维修责任

5-1 租赁期间，该房屋土地及本合同附件中列明的附属设施、设备有损坏或故障时，由【甲方】【乙方√】负责维修并承担维修费用。

由甲方负责维修的，该房屋土地及其附属设施、设备损坏或发生故障的，乙

方应在发现损坏或故障时，及时（24小时内）通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后的3日内进行维修或委托乙方进行维修。甲方逾期不维修、也不委托乙方进行维修的，乙方可代为维修，费用由甲方承担。

由乙方负责维修的，该房屋土地及其附属设施、设备损坏或发生故障的，乙方应在发现损坏或故障时及时修复并告知甲方；甲方发现该房屋土地及其附属设施、设备损坏或发生故障并要求乙方维修，乙方3日内不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

5-2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋土地及其附属设施、设备，因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋土地及其附属设施、设备损坏或发生故障的，乙方应在发现损坏或故障时及时告知甲方，并负责修复和承担全部费用。

5-3 租赁期间，甲方可定期对该房屋土地及其附属设施、设备进行检查。甲方应在检查前1日通知乙方。紧急情况下，经甲方告知乙方，甲方可即时进场查看。检查时，乙方应予以配合，甲方应减少对乙方使用该房屋土地的影响。

5-4 乙方需装修或者增设附属设施和设备的，应在签订本合同时，在本合同附件中约定；如在本合同附件中未约定的，则应事先征得甲方的书面同意。按规定须向有关部门报批的，则应由【甲方】【甲方委托乙方√】报请有关部门批准后，方可进行。乙方另需装修或者增设的附属设施和设备的归属、维修责任及合同终止后的处置，由甲、乙双方在本合同附件中约定。

第六条 转租及其他使用方式

租赁期间，该房屋土地乙方不得转租，且乙方不得产生以交换、赠与等任何形式转交第三方使用的行为。如乙方控股股东或经营控制权发生变化的，须及时通知甲方。

第七条 抵押、出售和动迁

7-1 租赁期间，甲方需抵押该房屋土地的，应当在抵押前书面告知乙方，并向乙方承诺该房屋土地抵押后当事人处分该房屋土地前30日书面征询乙

方购买该房屋土地的意见。乙方明确表示购买该房屋土地的，在同等条件下享有优先购买权，应按国有资产处置的相关规定办理交易手续。

7-2 租赁期间，甲方需出售该房屋土地的，应提前3个月书面告知乙方，乙方在同等条件下享有优先购买权，并按国有资产处置的相关规定办理交易手续。乙方在收到甲方书面告知30日内未明确表示购买的，即为放弃优先购买权。

乙方放弃优先购买权的，甲方应与受让方在出售合同中约定，由受让方继续履行租赁合同。转让前需实地察看的，甲方应提前告知乙方，乙方应积极配合。

7-3 租赁期间，该房屋土地需要动迁（包括征收、储备、商业开发等）的，甲方应提前3个月书面通知乙方，乙方应服从动迁规定，并有权获得剩余租期的租赁费用返还以及属乙方所有生产经营设备的搬迁补偿，具体补偿方式及标准由甲乙双方在动迁时协商确定（按规定需评估确定的，由甲方按规定确定评估机构），或按动迁有关规定确定。

第八条 续租

8-1 甲、乙双方约定，该房屋土地租赁期满甲方不再继续出租的，应于租期届满前1个月书面通知乙方，乙方应按合同约定及时返还该房屋土地。

8-2 甲、乙双方约定，该房屋土地租赁期满乙方意向续租的，应于租期届满前1个月书面通知甲方，甲方同意续租的，双方重新签订租赁合同。

第九条 房屋土地的返还

9-1 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满后7日内返还该房屋土地，同时乙方须将其（包括下属公司及分支机构）工商登记注册地址迁离甲方该房屋（如有注册情形）。

9-2 乙方未经甲方书面同意逾期返还该房屋土地或迁离上述约定的工商登记注册地址的，每逾期一日，乙方应按日租金3倍向甲方支付违约金。

9-3 除本合同附件另有约定外，乙方依本合同约定条件返还该房屋土地时，该房屋土地及其装修、附属设施和设备应当符合正常使用后的状态。经甲方书面

验收认可后，相互结清各自应当承担的费用。

第十条 解除本合同的条件

10-1 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同解除，除本合同另有约定，甲、乙双方互不承担赔偿责任：

(一) 该房屋土地按7-3条款约定被依法动迁的；

(二) 因不可抗力原因毁损、灭失，致使乙方不能正常使用的；

(三) 签订本合同时，甲方已告知乙方该房屋土地已设定抵押，租赁期间被处分的；

(四) _____ / _____。

10-2 甲、乙双方同意，甲方有下列情形之一的，乙方可书面通知甲方解除本合同，并有权要求甲方赔偿损失。

(一) 甲方未按合同约定按时交付该房屋土地，经乙方书面催告后10日内仍未交付的；

(二) 甲方交付的该房屋土地不符合本合同约定1-4条款的约定，致使乙方不能正常使用的；

(三) _____ / _____。

10-3 甲、乙双方同意，乙方有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同，并有权要求乙方赔偿损失。

(一) 乙方擅自改变房屋土地约定用途的；

(二) 因乙方原因造成房屋土地结构损坏的；

(三) 乙方擅自部分或全部转租该房屋土地，以及未经甲方书面同意转交第三方使用的；

(四) 乙方利用承租的房屋土地从事违法违规活动的；

(五) 乙方逾期不支付租金累计超过1个月的；

(六) 乙方欠缴应承担的费用累计超过1个月的；

(七)因乙方原因出现环保方面的问题，未按甲方或政府主管部门要求及时整改的；

(八)因乙方违反安全保卫责任协议书的约定，未按甲方或政府主管部门要求及时整改的；

10-4 提前解除

租赁期间，如甲方或乙方因商业战略或经营调整等需要，均可提前解除本合同。提出解约的一方，须至少提前三个月向守约方发出书面解约通知，并以租赁合同所约定的最近一期月度租金的二倍作为解约赔偿金。

如前述解约赔偿金不足以弥补守约方因解约所造成的损失的（包括但不限于装饰装修损失、搬迁损失、停业损失等费用），解约方须以守约方所发生的实际损失为赔偿额度。

第十一条 合同的生效

本合同自双方法定代表人或本人或委托代理人签章并加盖单位公章之日起生效。

第十二条 违约责任

12-1 该房屋土地交付验收时，该房屋土地及附属设施、设备存在重大质量问题，影响乙方正常使用的，甲方应自交付之日起的7日内进行修复。逾期不修复的，乙方可要求甲方减少该房屋土地的租金并变更相关条款和附件内容，甲方仍不同意的，乙方可解除合同，甲方应全额返还已收取乙方的有关费用。

12-2 甲方未在本合同中告知乙方，该房屋土地出租前已抵押，造成乙方损失的，甲方应赔偿乙方由此造成的直接经济损失。

12-3 租赁期间，本合同约定由甲方负责维修的，乙方应在发现损坏或故障时，及时（24小时内）通知甲方修复，乙方应尽到相关人员的人身安全防范和使损失不扩大的责任。甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋土

地及其附属设施、设备损坏，造成乙方财产损失的，甲方应赔偿乙方由此造成的直接经济损失。

12-4 乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围擅自装修房屋土地或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方【恢复房屋土地原状√】【或】
【并√】【赔偿损失√】。

第十三条 解决争议的方式

13-1 本合同由中华人民共和国法律、法规管辖。

13-2 双方在履行本合同过程中若发生争议的，甲、乙双方可协商解决。协商不成的，依法向房屋所在地人民法院提起诉讼。

第十四条 其他条款

14-1 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为本合同不可分割的一部分。

14-2 甲方联系地址：上海市徐汇区大木桥路620号，邮编：200032；乙方联系地址：上海市宁夏路777号海棠大厦9楼，邮编：200063。甲、乙双方向前述对方联系地址以挂号信方式邮寄法律文书的，即视为法律文书已经通知并送达对方。

14-3 本合同连同附件一式肆份。其中：甲、乙双方各持贰份，均具有同等效力。

（以下空白）

(本页为签字页)

甲方(名称):
上海市糖业烟酒(集团)有限公司
法定代表人或委托代理人



签章:



公章:

乙方(名称):
上海金枫酒业股份有限公司
法定代表人(或本人)或委托代理人



签章:



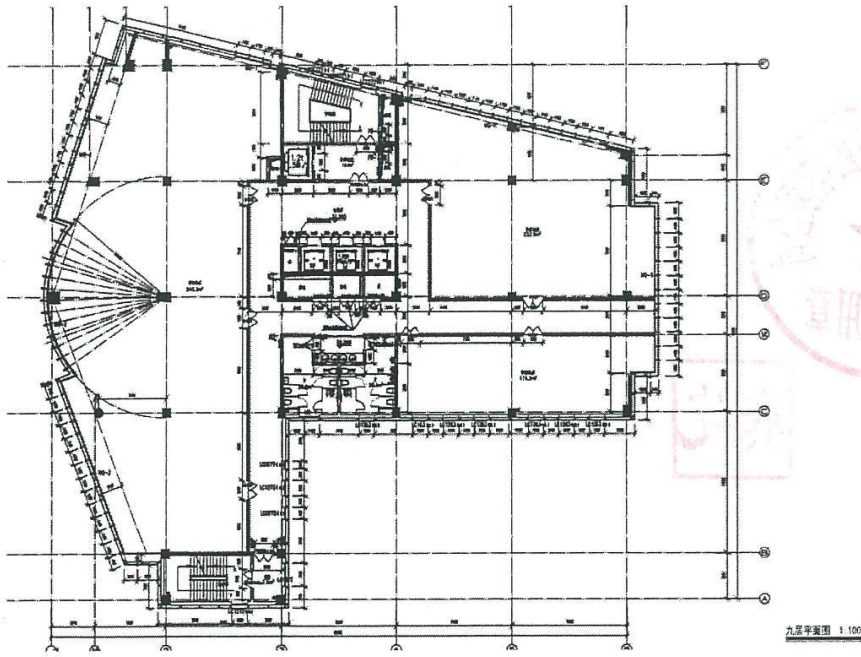
公章:

日期: 2020 年 4 月 27 日
签于: 上海

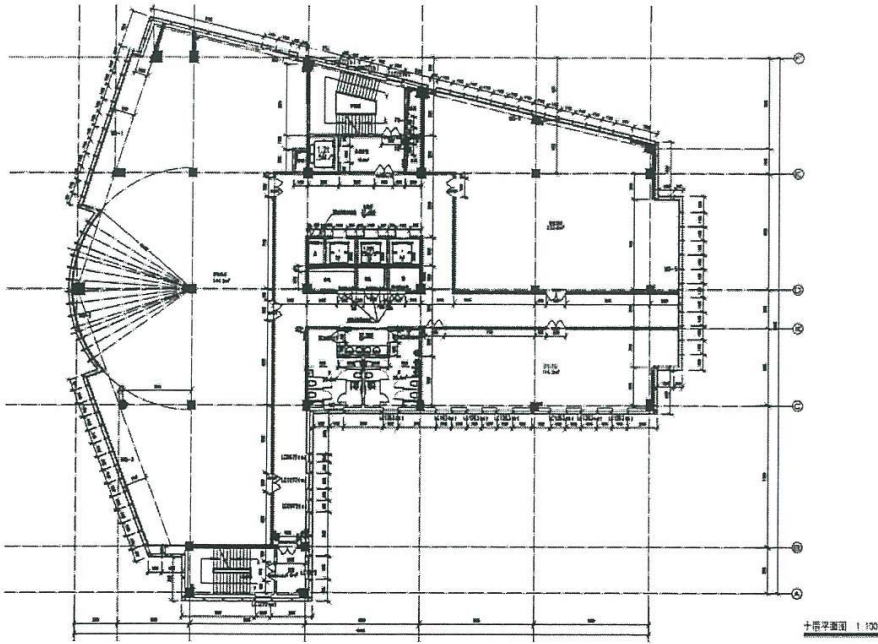
附件一

该房屋楼层平面图粘贴处（加盖单位公章）

9楼平面图：



10楼平面图



11楼平面图:

