



通信基站站址租赁合同

合同签订地：[上海市长宁区]

甲方（出租人）：[上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会]

地址：[大田路 129 弄 1 号 1A]

法定代表人/负责人：[孙剑忠]

联系人：陈易峰

联系方式：18964892615

联系地址：大田路 129 弄 1 号 1A

乙方（承租人）：[中国电信股份有限公司上海分公司]

地址：[江苏路 535 号]

授权代表：[朱樱]

联系人：朱亮

联系方式：62158924

联系人地址：泰兴路 230 号 3 楼

丙方：[上海科瑞物业管理发展有限公司]

地址：[大田路 129 弄 1 号 1 楼大厅物业办公室]

法定代表人/负责人：[陈国强]

联系人：陈国强

联系方式：13916327352

联系地址：大田路 129 弄 1 号 1 楼大厅物业办公室

为发展通信事业，配合乙方建设移动通信网，扩大国家公众移动通信网的覆盖区域，依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国电信条例》及其他相关法律法规，甲乙双方在平等、自愿的基础上，就租用移动通信基站用房等事宜协商一致，签订以下合同，共同遵守执行。

第一条 租赁标的

1.1 甲方同意将位于[大田路 129 弄 1 号嘉发大厦 30F]的房屋（“房屋”）出租给乙方，作为乙方移动通信基站用房（“机房”）。

1.2 房屋状况如下：

(1) 房屋所有权证名称及编号：[嘉发大厦]。

(2) 房屋建筑面积为[]万平方米。

(3) 电信机房面积为[10]平方米。

(4) 屋顶（天面）使用面积为[0]平方米。

(5) 房屋结构、楼面荷载、房屋配套设施（包括车位）、现有装修及设备等情况见本合同附件[]。

(6) 房屋使用性质或用途：[无线通信机房]



1.3 租赁期内，甲方同时提供房屋所在楼宇的楼顶供乙方安装无线发射设备、走线架和传输设备及空调室外机、一体化机房，天线数量[/]根。

第二条 租赁期、租金及支付

2.1 租赁期为，自[2023]年[10]月[01]日（“起租日”）起，至[2024]年[12]月[31]日。租赁期满，乙方将拆除机房设备并将机房归还于甲方，合同自然终止。

2.2 房屋租金（含税价）：每年度计人民币壹万伍仟壹佰贰拾元整，（¥[15120]元/年）开具增值税专用发票的税率为5%，（其中价款14400元，税款720元），合同期内总金额18900元人民币（其中价款18,000元，税款900元）。如在合同期内税务局核定的税率发生变化，则本合同的约定税率按照税务局核定的税率相应变化，其中价款（不含税）不变。

2.3 支付方式及交纳期限为：合同双方签字盖章生效后，且在收到丙方开具的相应金额、符合国家规定的要增值税专用发票后，乙方在30日内按照本合同约定方式支付租金。

2.3.1 丙方向乙方开具增值税专用发票的，丙方应派专人或使用挂号信件或特快专递方式在增值税专用发票开具后[30]日内送达乙方，送达日期以乙方签收日期为准。

2.3.2 如丙方提供的增值税专用发票不符合法律法规要求或本合同约定，或不能通过税务认证的，乙方有权拒收或于发现问题后退回，丙方应及时更换。

2.4 本合同租金和电费的所有支付由乙方以转账的方式付至丙方帐户内。丙乙双方银行账户信息和纳税人信息：

丙方信息如下：

户名：[上海科瑞物业管理发展有限公司]

开户行：[浙江泰隆商业银行上海虹口支行]

账号：[31010290201000018940]

纳税人识别号：[91310120736202019B]

联系地址：[上海市江场路1377弄，绿地中心广场1号楼8楼]

电话：[52360055]

乙方信息如下：

开户行：[工行上海市分行营业部]

户名：[中国电信股份有限公司上海分公司]

开票账号：[1001254009005451592]

纳税人识别号：[91310115671143758E]

联系地址：[世纪大道211号]

联系电话：[62160194]

2.5 租赁期内房屋的物业管理费等费用均已经包含在租金中，除电费、水费（由乙方自行缴付）及本合同另有约定外，乙方无须再就房屋的使用事宜向甲方或其他方支付任何费用和税费，包括但不限于电视收视费、卫生费、取暖费、空调费、燃气费、公共设施维护费、维修基金等费用。

2.6 租赁期内，因不可归咎于乙方的原因导致乙方不能继续使用房屋时，乙方有权解除本合同，甲方应按未履约时间比例退还乙方已预付的相应租金。



第三条 基站用电

经双方商定，根据实际情况，房屋实际用电及相关电费的缴纳，采用以下第[1]种方式：

(1) 乙方使用由甲方委托的物业管理公司转供电。

基站供电总容量为[5 千瓦]，由甲方解决。该配电工程的楼内部分由乙方实施，施工方案须经甲方确认，甲方须为乙方安装必要的设备、管路及接地装置等施工提供方便。

乙方须单独安装计量电表，乙方配电箱安装在甲乙双方商定的位置。

甲方保证向乙方正常供电，若遇停电，则甲方至少应提前一日通知乙方。

乙方根据国家电费标准，根据实际用电量向丙方支付电费，根据供电局电费定价 1 元/度，(开据增值税专用发票的电费税率为 13%，其中价款 0.88 元，税款 0.12 元)。如在合同期内税务局核定的税率发生变化，则本合同的约定税率按照税务局核定的税率相应变化，其中价款(不含税)不变。

若需临时用电，甲方应保证乙方用电至其供电报装完成并转接至正常用电方，临时用电完毕后双方应按实际发生量结清前期电费，甲方同样应先向乙方提供相应金额、符合国家规定的合法正式发票，否则乙方有权拒付。

(2) 乙方接引外电

由乙方自行联系当地供电部门接引外电解决，甲方须提供电力线走道，并配合乙方接电施工。接电费用与租赁期内发生的电费由乙方承担，乙方自行与当地供电部门直接结算。

第四条 甲方权利和义务

4.1 甲方承诺对房屋拥有持续、合法的权利，并有权出租给乙方使用，在房屋上未设置抵押、查封等任何权利限制，并有权按本合同约定收取租金。本合同签订时，甲方应向乙方出具主体资格证明文件，以及对房屋拥有合法权利的证明文件，并提供复印件交乙方留存。

如因第三方主张权利，影响乙方租用房屋的，甲方应承担乙方搬迁费用，退还乙方已付的未到期部分租金，并赔偿由此给乙方造成的相应损失；如乙方继续租用的，应当酌情减免租金。

4.2 甲方承诺在起租日前将符合本合同约定的房屋交付乙方，保证乙方能够按时使用。否则，租赁期限起算时间相应顺延。

4.3 甲方同意并积极配合乙方基于移动通信基站建设、使用需要对房屋进行施工、装修、改造并安装相关设备，向乙方提供房屋结构平面图，提供本楼电源及工作接地的技术资料或进行技术交底，向乙方提供施工临时用电，对工程进行现场安全技术指导和监督。

4.4 在乙方进行设备安装调试及日常维修时，甲方应为乙方提供停车、使用电梯及用电、用水等便利，提供进入机房通道的钥匙，提供乙方光缆从户外进入大楼机房的通道以及接地引下线位置，且不得另行收取费用。

4.5 租赁期内，甲方所提供的房屋必须做好防水防漏，同时房屋配套设施/设备不得对乙方设备产生干扰和影响。若有干扰和影响，甲方应及时整改，排除妨碍，并向乙方承担相应责任。

4.6 甲方应为乙方工作人员进出机房工作场地、机房通道提供一切便利。

4.7 若乙方基站设施分期施工，则在乙方后期施工时，甲方仍应予以支持与配合。

4.8 租赁期内，甲方应积极支持乙方工作，确保乙方正常施工和运行维护，并配合乙方做好消防及防盗工作。



4.9 甲方应确保房屋和楼顶符合国家规定的相关质量要求，并负责对房屋进行定期安全检查及维护（至少每[月]一次，每次定期检修前应提前[7]日通知乙方）。甲方应协助乙方共同保护设置在房屋内的机房或通信设备。

4.10 甲方有义务协助乙方进行相关的报建、报装等手续。

4.11 租赁期届满，甲乙双方未续订合同且甲方要求收回房屋的，甲方应提供不少于[30]日的合理宽限期供乙方搬迁物品与设备等。

第五条乙方权利和义务

5.1 按时交纳租金。

5.2 因业务开展需要，乙方有权将房屋交由乙方下属单位（子公司、分公司等）或其他关联公司或其他共建共享第三方使用或与关联公司、其他共建共享第三方共同使用，但应通知甲方。

5.3 乙方应确保机房设备的设计及安装符合消防和防盗规范。

5.4 乙方施工、工作人员应持有乙方颁发的《基站临时出入证》和工作证或身份证，严格遵守房屋所在大楼管理有关规章制度，配合大楼管理。

5.5 发现房屋、楼顶或配套设施/设备损坏的，乙方应及时通知甲方并积极配合甲方检查和维修。如果甲方在接到通知后[30]日内或乙方要求的其他时间内未能及时修复，或甲方未按合同约定定期检修，则乙方可以自行或委托他人进行检查和维修，相关费用由甲方承担，乙方有权从应付租金中直接扣除相应金额。

5.6 因乙方过失造成房屋、楼顶及其配套设施/设备损坏的，乙方应负责修复。

第六条合同的变更、终止与解除

6.1 变更合同，须经双方协商一致，并订立书面合同。

6.2 若由于拆迁、改造等事因可能影响乙方使用房屋或楼顶的，甲方应当提前 3 个月书面通知乙方。双方应相互配合向拆迁单位等有关机构索取包括搬迁补偿费在内的各项法定补偿。由此导致本合同解除的，甲方并应退还乙方已付的未到期部分的相应租金。

6.3 租赁期内，乙方有权提前解除合同，但应提前通知甲方。并且，除按实际租赁时间计算、支付租金外，乙方还应另行支付 1 个月的租金作为补偿（剩余租期不足 1 个月的，按实际剩余天数租金计算）。

6.4 若租赁期内出现与国家及地方现行的政策法规相悖之情形或者因其他不可抗力事由，致使不能实现合同目的的，本合同任何一方均可书面通知对方解除合同。解除合同时，甲方应退还乙方已付的未到期部分的相应租金。

6.5 房屋之状况严重危及乙方通信安全的，乙方有权解除合同。甲方应退还乙方已付的未到期部分的相应租金并承担乙方搬迁的费用；若由此给乙方造成损害的，甲方应全额赔偿。

6.6 租赁期内，如房屋被抵押、查封的，则甲方应提前告知乙方。如由此影响或可能影响乙方对房屋正常使用的，乙方有权解除本合同，甲方并应退回乙方已付的相应租金、赔偿乙方由此遭受的损失。

6.7 为保障公共通信安全，租赁期内，双方因履行本合同发生任何争议或纠纷，在争议或纠纷未最终解决之前，甲方不得采取任何措施妨碍通信安全和正常运行。

第七条主体变更

7.1 如甲方转让房屋，应提前[三]月书面通知乙方，同等条件下，乙方享有优先购买权。



如乙方购买该房屋，则乙方已付的未到期部分的租金可充抵购房款。

7.2 租赁期内，房屋所有权人或经营管理权人发生变更的，本合同对变更后新的所有权人或经营管理权人继续有效，新的所有权人或经营管理权人承继本合同甲方的所有权利义务。甲方应向新的所有权人或经营管理权人如实告知房屋租赁情况、本合同的签订及履行，并作好交接工作，不得影响乙方正常使用。

第八条 合同续签

8.1 租赁期届满后，为保障公共通信安全，乙方拥有优先续租房屋的权利。就续租事宜，双方应另行签订租赁合同。租金按同期物价水平，由双方另行协商确定。

8.2 租赁期届满双方尚未续签合同的，如双方未对房屋的继续使用提出异议的，则双方租赁关系视为延续，租赁期为不定期，租赁期内双方应继续履行本合同约定，直至双方重新签订租赁合同或解除本合同为止。

8.3 租赁期届满后，如乙方不续租，乙方应按本合同规定及时搬迁并应按实际使用天数支付租金。乙方搬迁完毕前，甲方不得采取任何措施妨碍通信安全和正常运行。

第九条 违约责任

9.1 任何一方无法定或约定的理由单方解除本合同的，除已收租金不予退还/要求退还已交租金外，另一方还有权按租金总额的[/]%收取违约金，并要求对方赔偿损失。

9.2 如因房屋和楼顶相关设施、设备的报建或报装手续未获通过等非乙方原因，导致本合同不能继续履行，乙方有权解除本合同，并不承担任何违约及赔偿责任。

9.3 甲方不得无故阻挠并应协调确保乙方自由进入房屋、楼顶。因甲方原因影响乙方施工、运行维护，给乙方造成损失的，甲方应承担赔偿责任。

9.4 因房屋权利瑕疵、非法出租房屋等原因导致本合同无效或被撤销的，甲方应赔偿乙方损失。

如因甲方权利限制，导致合同目的不能实现的，乙方有权解除本合同，甲方除应退还已收取租金外，还应按租金总额的[/]%支付违约金，并赔偿造成的全部损失。

9.5 如果有人就乙方对房屋或楼顶的使用提出法律或行政程序(合称“侵权指控”)，声称乙方侵犯其合法权益，甲方应负责解决全部纠纷、承担全部责任，且应向乙方承担违约责任，并应赔偿乙方就此所承担的一切损失和费用，包括但不限于上述侵权指控中所产生的通信设备重新选址及搬迁费用、诉讼费用、调查费用、合理的律师费用、和解金额或生效法律文书中确定的赔偿金额。

第十条 不可抗力

10.1 本合同所称不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括地震、台风、水灾、火灾、战争等情况。

10.2 本合同任何一方因不可抗力不能履行或不能完全履行本合同的义务时，应在不可抗力发生之日起的[十]日内通知另一方，并向另一方提供由有关部门出具的不可抗力证明。

10.3 因不可抗力不能履行合同的，根据不可抗力的影响，遭受不可抗力一方部分或全部免除责任，但法律另有规定的除外。租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

10.4 如果因不可抗力的影响致使本合同中止履行[三十]日或以上时，乙方有权选择是否继续履行合同。



10.5 迟延履行合同或有其它违约行为在先,不得以此后发生的不可抗力为由免除其责任。

第十一条 法律适用和争议解决

11.1 本合同适用中华人民共和国法律。

11.2 所有因本合同引起的或与本合同有关的任何争议将通过双方友好协商解决。如果双方不能通过友好协商解决争议,则任何一方均可采取下述第[2]种争议解决方式:

(1) 将该争议提交[/]仲裁委员会,按照申请仲裁时该会的仲裁规则进行仲裁。仲裁在[/]进行。仲裁语言为中文。仲裁裁决是终局的,对双方均有约束力。仲裁费用由败诉方承担。;

(2) 向[乙方所在地]管辖权的人民法院起诉。

11.3 仲裁或诉讼进行过程中,双方将继续履行本合同未涉仲裁或诉讼的其它部分。

第十二条 合同生效及其他

12.1 本合同自双方签字盖章之日起生效。

12.2 本合同一式[陆]份,甲乙丙三方各执[贰]份,具有同等法律效力。

12.3 有关合同未尽事宜,双方可另行签订补充合同,补充合同与本合同具有同等法律效力,两者不一致的,以补充合同为准。

12.4 如果本合同的任何条款在任何时候变成不合法、无效或不可强制执行但不从根本上影响本合同的效力时,本合同的其它条款不受影响。

12.5 本合同各条标题仅为提示之用,应以条文内容确定各方的权利义务。

12.6 双方因履行本合同或与本合同有关的一切通知都必须按照本合同中的地址,以书面信函或者传真或者电子邮件方式进行。如采用书面信函形式,应使用挂号信或者具有良好信誉的特快专递送达,接受方签收挂号信或特快专递的时间(以邮局或快递公司系统记录为准)为通知送达时间;如使用传真方式,传真到达接受方指定传真系统的时间为通知送达时间;如使用电子邮件方式,电子邮件到达接受方指定电子邮箱的时间为通知送达时间。如果因接受方原因(包括但不限于接受方拒收书面信函、接受方传真机关闭或故障、接受方电子邮箱地址不存在或者邮箱已满或者设置拒收等)导致通知发送失败,视为通知已经送达(发送方侧载明的书面信函寄出时间或者传真发送时间或者电子邮件发送时间视为通知送达时间)。

甲 方:[上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会]

地 址:[大田路 129 弄 1 号 1A]

联系人:[陈易峰]

电 话:[18964892615]

乙 方:中国电信股份有限公司上海分公司

地址:[泰兴路 230 号 3 楼]

联系人:[朱亮]

电话:[62158924]

丙 方:[上海科瑞物业管理发展有限公司]

地 址:[大田路 129 弄 1 号 1 楼大厅物业办公室]

联系人:[陈国强]

电 话:[13916327352]



上述任何信息发生变更的，变更方应及时以书面形式通知另一方，未及时通知并影响本合同履行或造成损失的，应承担相应的责任。

12.7 双方同意，附件为本合同不可分割的部分。若附件与合同正文有任何冲突，以合同正文为准。

以下为三方签字盖章页

甲方：[上海市静安区嘉发大厦第五届业主委员会]

授权代表：（签字）

职务：主任

[]年[]月[]日

乙方：[中国电信股份有限公司上海分公司]

授权代表：

职务：

[]年[]月[]日

丙方：[上海科瑞物业管理发展有限公司]

授权代表：

职务：

[]年[]月[]日