

申港北楼租金项目(2026 年)

办公租赁合同

合同编码: 11NMB2F0579X20261

出租方(甲方): 上海港城开发(集团)有限公司

承租方(乙方): 中国(上海)自由贸易试验区临港新片区管理委员会综合执法大队

根据甲、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事宜,订立本合同。

一、出租房屋情况

1、甲方出租给乙方的房屋座落在上海市浦东新区临港新城主城区环湖西三路 869 号(申港北楼)四层(401 至 443 室)及南大厅(以下简称该房屋)。该房屋出租建筑面积为 5306.84 平方米。房屋用途为办公,房屋类型为办公、结构为框架。

2、甲方作为该房屋的房地产权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未设定抵押,如有不实甲方承担一切责任;

3、该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求;

甲、乙双方对交房装修的相关内容等事宜在本合同附件二中加以列明。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

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、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，不得擅自改变前款约定的使用用途。

三、租赁期限

1、房屋租赁期自 **2026年4月12日至2027年4月11日**，租赁期限为一年。

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三个月，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。租金可根据周边市场行情进行调整。

四、房屋租金、相关费用及支付方式

1、该房租租金为 **3873993.2**，合同期租金总金额为（含增值税人民币）**3873993.2**（人民币），（大写：**叁佰捌拾柒万叁仟玖佰玖拾叁元贰角**）。

2、乙方租金的支付方式：本项目按分期付款方式，满 6 个月支付至合同金额 50%，满 12 个月支付至合同金额 100%。

3、乙方在收到甲方开具的正式发票后的 20 个工作日内，支付租金。乙方应于每次规定的缴费日向甲方支付房屋租金，逾期支付的，每逾期一日，则乙方需按应付未付租金的万分之三支付违约金。

4、甲方指定的银行账户：

公司名称：

开户行：农行上海港城支行

账号：03867300040009516

纳税人识别号：91310000736680408K

电话：68283288

注册地址：上海市浦东新区环湖西一路 819 号

五、房屋使用要求和维修责任

1、租赁期间，乙方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，由乙方通知甲方修复，甲方应在接到乙方通知后一日内进行维护；

2、租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因乙方在合同期内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，甲方可代为维修，费用由乙方承担。若因乙方原因该房屋出现违建问题由乙方自行解决。在租赁期外，房屋的维修责任应由甲方自负。

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，应提前叁日通知乙方。检查养护时，甲方应采取必要措施，保证乙方日常经营活动的正常进行；

4、除本合同附件二外，乙方另需装修或者增设附属设施 and 设备的，应事先征得甲方的书面同意。乙方增设的附属设施和设备，其维修责任由乙方承担；

5、乙方在装饰时必须保持整个外立面的统一，其户外企业标志、标牌定位和施工必须服从甲方的统一管理，必须按甲方要求进行定位和施工；

六、房屋返还时的状态

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拾日内返

还该房屋，未经甲方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按__3__元 / 天·m²，向甲方支付该房屋占用期间的使用费；

2、乙方返还时，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；

七、转租、转让和交换

1、在租赁期内，乙方不得将该房屋转租给他人；

2、在租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前三个月通知乙方。乙方在同等条件下有优先购买权；

八、解除本合同的条件

1、在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，合同当事人互不承担责任：

- (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) 该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；
- (4) 该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
- (5) 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。

2、有下列情形之一的，守约方可书面通知违约方解除本合同。违约方应向守约方按月租金的贰倍支付违约金；给守约方造成损失的，支付的违约金不足抵付守约方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

- (1) 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后拾日内仍未交付的；

(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) 乙方未征得甲方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；

(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) 甲方未及时履行本合同规定的其应当承担的相关义务，导致乙方不能进行正常经营或无法正常使用该房屋的，乙方有权单方面终止合同；

九、违约责任

1、租赁期间，在非本合同规定的情况下，若有一方要中途解除合同，需提前3个月向另一方书面提出，得到认可同意后，方可执行提前解约；

2、乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状。

十、其他条款

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；

2、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；

3、甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决

不成的，双方同意依法向上海市浦东新区人民法院起诉解决：

4、本合同为电子合同，作为合同原件具有法律效力，自甲乙双方签字盖章之日起生效。

附件一、租赁面积统计表

附件二、2026 年度租金情况表

附件三、交房现状

(本页无正文)

出租方（甲方）：**上海港城开发（集团）有限公司**

法人代表或委托代理人：**奚志忠（男）**
2026年04月10日

承租方（乙方）：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会综合执法
大队

地址：**环湖西三路 869 号**

法人代表或委托代理人：**朱君**

2026年04月10日

签约日期：

附件一、

四楼面积统计表

序号	室号	套内面积	楼层建筑面积	建筑面积
1	401	138	278.346	358.47
2	404	103	207.751	267.55
3	406	107.5	216.8275	279.24
4	408	103	207.751	267.55
5	410	39	78.663	101.31
6	411	30	60.51	77.93
7	412	89	179.513	231.19
8	415 复印室	16	32.272	41.56
9	416	51	102.867	132.48
10	417	35	70.595	90.92
11	418	50	100.85	129.88
12	419	32	64.544	83.12
13	420	32	64.544	83.12
14	421	51	102.867	132.48
15	422	50	100.85	129.88
16	423	49	98.833	127.28
17	424	55	110.935	142.87
18	425	33	66.561	85.72
19	426	52	104.884	135.08
20	427	53	106.901	137.67
21	428	33	66.561	85.72
22	429	33	66.561	85.72
23	430	33	66.561	85.72
24	431	33	66.561	85.72
25	432	31	62.527	80.53
26	433	53	106.901	137.67
27	434	55	110.935	142.87
28	435	52	104.884	135.08

29	436	49	98.833	127.28
30	437	50	100.85	129.88
31	438 资料室	21	42.357	54.55
32	439 复印室	20	40.34	51.95
33	440	48	96.816	124.68
34	441	31	62.527	80.53
35	442	31	62.527	80.53
36	443	32	64.544	83.12
合计:		1773.5	3577.1495	4606.84

一楼租赁面积统计表

序号	室号	套内面积	建筑面积	备注
1	一层南大厅	338.65	627	
2	仓库	39.5	73	
3	合计:	378.15	700	
总计		378.15	700.00	

附件二、综合执法大队 2026 年度申港北楼租金情况表

序号	年度/月份	项目	单价	面积	计算 天数	年租金 (元/年)	备注
1	2026 年度 2026 年 4 月 12 日至 2027 年 4 月 11 日	租金					
2	合计						

附件三、

交房屋现状

- 顶面：轻钢龙骨架，防潮矿棉板吊顶；
- 墙面：乳胶漆内墙涂料饰面；
- 地面：复合实木地板；
- 设备：中央空调、喷淋装置； 烟感装置；