上海市刑事科学技术研究院房屋租赁项目的合同

合同统一编号： 11N42520376X20261002

合同内部编号：

合同各方:

甲方：上海市刑事科学技术研究院

地址：上海市静安区万荣路 1188 弄

邮政编码：

电话：22028346

传真：

联系人：赵老师

乙方：上海万荣投资管理有限公司

地址：上海市静安区万荣路 1218 弄 6 号 5 楼

邮政编号：

电话：56658653

传真：

联系人：陈增钰

开户银行：上海农商银行彭浦支行

账号：32456502011002112

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

1．乙方根据本合同的规定向甲方提供以下服务：

1．1 乙方所提供的服务其来源应符合国家的有关规定，服务的内容、要求、服务质量等详见合同附件。

1.2 租赁房屋面积：1）产证登记总面积为 10083.95 ㎡，包含计入产证的公用面积 125.8 ㎡以及已单独对外租赁的 E 栋 106 室及 F 栋 208 室共计 260 ㎡，扣除该部分后实际面积为 9698.15 ㎡。2）园区公用面积为 38000 ㎡，所租赁房屋实际占用园区公用面积为 1381.62 ㎡（F 栋变电站 100.8 ㎡，F 栋公共厕所 25 ㎡，D 栋水泵房 43.56 ㎡，D 栋保安室 40.52 ㎡，G 栋水泵房 43.56 ㎡，开关站 101 ㎡，中庭区域 1027.18 ㎡），所占公用面积根据总公用面积分摊后比例约为 3.64%。3）租赁房屋总面积 10050.76 ㎡=实际面积 9698.15 ㎡*（1+公用分摊比例 3.64%）。（由于计算的公用分摊比例保留两位小数后为 3.64%，实际计算租赁房屋总面积时根据未保留尾数计算为 10050.76 ㎡）。

2. 合同价格、服务地点和服务期限

2．1 合同价格

本合同价格为 **16508373.3** 元整（大写：**壹仟陆佰伍拾万零捌仟叁佰柒拾叁元叁角**）。

乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价中，甲方不再另行支付其它任何费用。

2．2 服务地点（租赁房屋地点）：租赁房屋分为 E 栋、F 栋、H 栋共三栋，坐落于上海市静安区万荣路 1188 弄 9、10 号（E 栋、图纸编号 7#，除 106 室）；万荣路 1188 弄 5、6 号（F 栋、图纸编号 5#，除 208 室）；万荣路 1188 弄 7、8、11 号（H 栋，图纸编号 8#）。

2．3 服务期限

本服务的服务期限：**2026 年 7 月 1 日-2027 年 6 月 30 日。**

3．质量标准和要求

3．1 乙方所提供的服务的质量标准按照国家标准、行业标准或制造厂家企业标准确定，　上述标准不一致的，以严格的标准为准。没有国家标准、行业标准和企业标准的，按照通常标准或者符合合同目的的特定标准确定。

3．2 乙方所交付的服务还应符合国家和上海市有关安全、环保、卫生之规定。

4．权利瑕疵担保

4．1 乙方保证对其交付的服务享有合法的权利。

4．2 乙方保证在服务上不存在任何未曾向甲方透露的担保物权，如抵押权、质押权、留置权等。

4．3 乙方保证其所交付的服务没有侵犯任何第三人的知识产权和商业秘密等权利。

4．4 如甲方使用该服务构成上述侵权的，则由乙方承担全部责任。

5．验收

5．1 服务根据合同的规定完成后，甲方应及时进行根据合同的规定进行服务验收。乙方应当以书面形式向甲方递交验收通知书，甲方在收到验收通知书后的 10 个工作日内，确定具体日期，由双方按照本合同的规定完成服务验收。甲方有权委托第三方检测机构进行验收，对此乙方应当配合。

5．2 甲方根据合同的规定对服务验收合格后，甲方收取发票并签署验收意见。

6．保密

6．1 如果甲方或乙方提供的内容属于保密的，应签订保密协议，甲乙双方均有保密义务。

7．付款

7．1 本合同以人民币付款（单位：元）。

7．2 本合同款项按照以下方式支付。

7．2．1 付款内容： 房屋租赁（所有租赁楼宇的物业由甲方自行解决，若涉及园区等外围物业费用由乙方自行承担。）

7．2．2 付款条件：合同签订后支付 12 个月租赁费用。

8．甲方的权利义务

8．1、甲方有权在合同规定的范围内享受，对没有达到合同规定的服务质量或标准的服务事项，甲方有权要求乙方在规定的时间内加急提供服务，直至符合要求为止。

8．2 由于乙方服务质量或延误服务的原因，使甲方有关或设备损坏造成经济损失的，甲方有权要求乙方进行经济赔偿。

8．3 甲方在合同规定的服务期限内有义务为乙方创造服务工作便利，并提供适合的工作环境，协助乙方完成服务工作。

8．4 当设备发生故障时，甲方应及时告知乙方有关发生故障的相关信息，以便乙方及时分析故障原因，及时采取有效措施排除故障，恢复正常运行。

9．乙方的权利与义务

9．1 乙方为了更好地进行服务，满足甲方对服务质量的要求，有权利要求甲方提供合适的工作环境和便利。在进行故障处理紧急服务时，可以要求甲方进行合作配合。

9．2 如果由于甲方的责任而造成服务延误或不能达到服务质量的，乙方不承担违约责任。

9．3 由于因甲方工作人员人为操作失误、或供电等环境不符合合同设备正常工作要求、或其他不可抗力因素造成的设备损毁，乙方不承担赔偿责任。

9．4 乙方保证在服务中，未经甲方许可不得使用含有可以自动终止或妨碍系统运作的软件和硬件，否则，乙方应承担赔偿责任。

9．5 乙方在履行服务时，发现存在潜在缺陷或故障时，有义务及时与甲方联系，共同落实防范措施，保证正常运行。

9．6 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和服务质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。

10．补救措施和索赔

10．1 甲方有权根据质量检测部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

10．2 在服务期限内，如果乙方对提供服务的缺陷负有责任而甲方提出索赔，乙方应按照甲方同意的下列方式解决索赔事宜：

（1）如果在甲方发出索赔通知后十天内乙方未作答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如果乙方未能在甲方发出索赔通知后十天内或甲方同意延长的期限内，按照上述规定的任何一种方法采取补救措施，如不足以弥补甲方损失的，甲方有权进一步要求乙方赔偿。

11．履约延误

11．1 乙方应按照合同规定的时间、地点提供服务。

11.2 如乙方无正当理由而拖延服务，甲方有权解除合同并追究乙方的违约责任。

11．3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延期提供服务。

12．误期赔偿

12．1 除合同第 13 条规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务，甲方可以应付的合同款项中扣除误期赔偿费而不影响合同项下的其他补救方法，赔偿费按每（天）赔偿延期服务的服务费用的百分之零点五（0.5%）计收，直至提供服务为止。但误期赔偿费的最高限额不超过合同价的百分之五（5%）。（一周按七天计算，不足七天按一周计算。）一旦达到误期赔偿的最高限额，甲方可考虑终止合同。

13．不可抗力

13．1 如果合同各方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话，不应该承担误期赔偿或不能履行合同义务的责任。

13．2 本条所述的“不可抗力”系指那些双方不可预见、不可避免、不可克服的事件，但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于：战争、严重火灾、

洪水、台风、地震、国家政策的重大变化，以及双方商定的其他事件。

13．3 在不可抗力事件发生后，当事方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知对方。合同各方应尽可能继续履行合同义务，并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

14．争端的解决

14.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，可以向同级政府采购监管部门提请调解。

14．2 调解不成则提交上海仲裁委员会根据其仲裁规则和程序进行仲裁。

14．3 如仲裁事项不影响合同其它部分的履行，则在仲裁期间，除正在进行仲裁的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

15．违约终止合同

15．1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止部分或全部合同。

（1）如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供部分或全部服务。

（2）如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

15．2 如果乙方在履行合同过程中有不正当竞争行为，甲方有权解除合同，并按《中华人民共和国反不正当竞争法》之规定由有关部门追究其法律责任。

15．3 发生上述违约终止合同或解除合同的，乙方应返还甲方未履行部分全年预付租金，且违约方应当向守约方支付当年六个月租金的违约金。

16．破产终止合同

16．1 如果乙方丧失履约能力或被宣告破产，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取任何行动或补救措施的权利。

17．合同转让和分包

17.1 乙方不得转让和分包其应履行的合同义务。

18．协议期满与解除

18.1 协议期满、终止或解除时，甲方在租赁物业投资建设的地上附着物【指在土地上建筑的一切建筑（如平房，楼房及附属房屋等），构筑物（如水塔，水井，桥梁等）及地上定着物（如花草树木，铺设的电缆等）的总称】以及装饰装修物均无偿归乙方所有。乙方有权收回房屋，除前述物品外，甲方应及时清除租赁房屋内的一切物品。如甲方归还租赁物时不清理租赁物业内物品的，则视为甲方放弃该些物品，乙方可自行清理该些物品， 由此产生的财产损失和相关责任均由甲方自行承担，与乙方无关，并且对清理该物品所产生的费用由甲方承担。

18．合同生效

18．1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

18．2 本合同一式 3 份，甲乙双方各执一份。一份送同级政府采购监管部门备案。

19. 合同附件

19.1 本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标（响应）文件

19.2 本合同附件与合同具有同等效力。

19.3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

20．合同修改

20．1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

21.补充附件（房屋现有配置）

21.1 提供的房屋总面积中 4020.30 ㎡左右为办公区域，每层楼板层高不低于 3.5 米，有一定基础装修（符合办公入驻条件，含基本办公家具、空调系统等基础设施）；其中 6030.46 ㎡左右作为实验室场地具有改建条件，已完成实验室改建，包括环评、消防等特殊改建要求，每层楼板层高不低于 3 米，一楼保障

500 ㎡场地承重达到 500kg/㎡，所有实验区域不得高于 5 层楼。实验区域具备大型货梯至少 1 部，房屋环境通过“大环境影响评价”。

21.2　提供的房屋具有相对私密性、安全性，具有独立出入口，保障配套机动车停车位 50 个以上，其中地面车位至少 20 个。

21.3　提供配套设施：供电（额定电压 380V，额定容量 1200KVA 可扩容 2500KVA）、供水（进水管 50mm）、雨水污水分流排放管路。

21.4　提供的房屋室内外完成总体整修、物理隔离和绿化改建等。

21.5　F 栋（5#楼）具有房屋安全检测报告， E 栋（7#楼）、H 栋（8#楼）具有房屋抗震能力检测（抗震鉴定）报告，以保障甲方后续对实验室用房再改造装修设计图审图通过。

21.6　中庭外场地已完成全面改造（包括重新规划室外电源、更新雨污水管做到雨污水分流、绿化移植、新铺路面等）；

21.7　E 栋（7#楼）厨房已完成改造，满足日常使用需求；

21.8　E 栋（7#楼）、H 栋（8#楼）电梯已更新并通过市场监督管理局验收；

21.9　F 栋（5#楼）、E 栋（7#楼）已安装窗帘，满足日常使用需求；

21.10　已拆除原有自行车棚，供甲方用于建设实验室消防泵房；

21.11　3200 千伏安开关站建设已完成，为甲方提供用电保障；

21.12　防雷设施已更新，并负责定期检查；

21.13　防汛防台完成检查并保证排水疏通；

21.14　H 栋已完成整体结构加固，主要结构加固内容：

1) 柱结构：已采取增大截面法进行加固补强处理；

2) 梁结构：已采取增大截面、粘钢及粘贴碳纤维布进行加固补强处理；

3) 板结构：已采取粘贴碳纤维布及增设支点（即新增砼梁）法进行加固补强处理；

4) 楼板已完成找平。

21.15　H 栋外立面已新做玻璃幕墙，同时对实验室涉外设备进行铝板美化装饰。

补充条款

1:本合同条款 7.2.2 修改为“7.2.2 付款条件：合同签订后且乙方交付房屋后，30

天内支付费用。”

2:删除本合同条款“9.6 如果乙方确实需要第三方合作才能完成合同规定的服务内容和服务质量的，应事先征得甲方的同意，并由乙方承担第三方提供服务的费用。 ”

3:本合同条款 15.1 修改为“15.1 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可在下列情况下向乙方发出书面通知书，提出终止合同。（1）如果乙方未能履行合同规定的其它义务。”

4:履约保证金

1）本合同履约保证金为合同总金额的 10%，即￥1650837.33 元整（人民币：壹佰陆拾伍万零捌佰叁拾柒元叁角叁分），合同签订后 30 天内由乙方支付至甲方指定履约金账户，甲方出具收款凭证。本合同执行届满并验收后 30 天内，甲方将上述履约金全额无息归还乙方。

2）履约保证金须采用银行转账方式。乙方提交履约保证金所需的有关费用均由其自行负担。

3）如乙方未能履行本合同规定的任何义务，则甲方有权从履约保证金中得到补偿。履约保证金不足弥补甲方损失的，乙方仍需承担赔偿责任。

5:乙方延伸服务

（一）对万荣路 1188 弄 7、8、11 号(H 栋)实施改造工程。

1）对原有门厅区域的玻璃雨棚进行整体拆除;

2）对周边绿化带进行拆除与移位处理，同步完成地下窨井的调整和管道的重新敷设，并对花坛及周边沥青路面进行修复与美化;

3）重点增设艺术连廊，施工过程包括基础土方开挖、连廊结构的新建、主体钢架的搭建以及外部采用铝板进行包覆装饰;

4）对门厅区域实施钢架结构加固与造型更新，冲孔铝板包覆，并内置发光墙面，

提升入口空间的视觉吸引力与科技感;

5）对公共区域的地面进行大理石的铺贴，并对相关墙面进行系统的装饰处理，提升内部空间的质感与美观度。

（二）园区物业配套服务。

1）建立常态化巡检机制，定期对屋面、外墙及公共区域进行排查，及时发现并消除安全隐患。

2）雨污水管道的定期疏通与清淤，防止堵塞及异味外溢。

3）加强公共区域照明日常维保，确保安防设施完好有效。

6:验收

1） 乙方应就本合同约定的服务内容（含第 21 条配置的维持情况、补充条款第 4 项的延伸服务及园区物业配套服务等）建立履约记录，并于服务期届满后 15 个工作日内向甲方提交书面《服务总结报告》，载明各项服务完成情况、佐证材料、存在问题及改进措施。

2）甲方应在收到报告后 15 个工作日内组织验收，依据本合同及招标（采购）文件、投标（响应）文件确定的服务内容和标准进行资料审查和现场核查。

3）甲方应在验收结束后 15 个工作日内出具书面验收意见。若验收结论为合格，则视为乙方已完全履行相关合同义务；若验收结论为不合格，乙方应在 15 日内进行整改或重新提供，整改或重新提供产生的所有费用由乙方承担。

签约各方:

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2026年11月27日

乙方（签章控件）：

2026年11月27日

法定代表人：沈建军（女）

合同签订点:网上签约