



的房屋中存在部分实则属于共用部位，并不属于乙方独自使用的范畴，具体详见附图。

## 第二条 租赁期限

1. 房屋租赁期自止，租赁期壹年。
2. 鉴于前期甲方已根据乙方要求对房屋进行改扩建，乙方同意本合同租赁期届满将与甲方签订续租合同。若因乙方原因提前终止本合同或未与甲方签订续租合同，则需补偿甲方的损失。

## 第三条 租金、物业管理费用及支付方式

1. 房屋的租金为每建筑面积平方米每天【 】元人民币（含税价），合计租金为每年78623671.07】元人民币（含税价），即（大写）人民币柒仟捌佰陆拾贰万叁仟陆佰柒拾壹元柒分】元（含税价）。租金自本合同生效之日起【壹】年不变，第【/】年开始调整，每【/】年调整一次，每次调整幅度为【/】%。
2. 租金从【2025】年【12】月【01】日起计算。年租金分两期支付，每期租金为6个月租金，金额为人民币【 】元（含税价），即（大写）人民币【 】元（含税价）。每年首期租金应当在每个合同年的第一个月内完成支付；第二期租金应当在次年【05】月【30】日前完成支付。在规定的付款日期，乙方应在甲方开具对应金额的增值税发票后三十个工作日内支付款项。如租赁期满或提前终止时的最后一个月内的合同期间不足一个租赁月，则该等月份的租金应按照日租金标准及该月内的实际租赁天数计算。
3. 当租赁面积发生调整，面积调整部分通过补充协议在总租赁面积和费用结算中予以调整。
4. 甲方的租金收款账户如下：  
**开户名：上海浦东现代产业开发有限公司**  
**帐号：1001137619100079344**  
**开户行：中国工商银行股份有限公司浦东机场综合保税区支行**
5. 房屋的物业管理公司为甲方指定的物业管理公司。在本合同订立后、房屋交付前，乙方应与物业管理公司单独签订物业管理合同，就物业管理服务、物业管理费、支付方式等做进一步的约定。

## 第四条 其他费用

1. 合同期间，使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备等费用由乙方承担。乙方按月支付公共事业费。乙方须按该房屋独立记录表所示，或按公共事业收款通知书或账单，在收到该等记录表、通知书或账单后三十(30)日内向甲方或甲方指定的物业管理公司以物业管理公司指定的付款方式支付所有在该房屋使用的水(如有)、电、煤气(如有)及通讯(如有)等费用。

## 第五条 租赁房屋的交接（交付与返还）

1. 甲方应于【2025】年【12】月【01】日，将本合同第一条所定的房屋及配套设施、设备(如有)交付乙方，可通过拍照、摄影、列明清单等方式附于交接单后；乙方应对甲方所交付的房屋及配套设施进行验收后，在交接单上签字并加盖公章，以示交接完毕。
2. 如甲方未能在交付日交付房屋的，甲方应提前通知乙方，并另行确定交付日。因甲方原因迟延交付房屋的，起租日、租金起付日相应顺延。
3. 乙方应在交付日前完成合同约定的租赁保证金、首期租金等相关费用的支付，否则甲方有权拒绝交付房屋，且不承担逾期交付的违约责任，且实际交付日不予调整，即该房屋之交付日仍为本合同约定的日期，对应的租金起付日仍按本合同的约定计算。
4. 乙方应在费用结算完毕且经甲方确认后，凭甲方出具的确认钱款付清的房屋交付验收单，向物业管理公司办理房屋交付手续。
5. 如租赁期届满乙方不再续租，或本合同提前终止或解除的，乙方最迟应于本合同期届满或本合同提前终止/解除日的当日(以下简称“**返还日**”)将所租赁的房屋完整地交还给甲方。
6. 乙方返还该房屋前应自负费用对该房屋进行打扫和清理，使该房屋处于完好和可租状态。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。
7. 乙方如按本合同之约定对该房屋进行了装修、增建或改建的，应根据本合同的要求在返还日前将该房屋恢复原状，由此发生的费用由乙方承担；如乙方未按约定将房屋恢复原状，甲方有权代为恢复，费用由乙方承担，且甲方有权从租赁保证金中扣除。如届时甲方书面同意乙方无需将该房屋恢复原状的，甲方无任何义务就乙方对该房屋和/或其装修、设备和设施进行的增建或改建作出任何补偿和/或赔偿。
8. 乙方如未经甲方同意或未与甲方达成关于续租或延期的协议而逾期不交还该房屋的，每逾期一日，乙方应按租赁期限届满时或者本合同提前终止/解除之日时每日租金标准的1.3倍计算向甲方支付该房屋占用使用费，还应承担该房屋在占用期间内的物业管理费和其他一切费用。如因乙方逾期不迁出该房屋而造成甲方其他损失的，乙方还应承担赔偿责任。

9. 甲乙双方明确约定，出现下列任一情况，则视为乙方放弃对房屋内物品的所有权，甲方有权自行处置，由此产生的收益归甲方所有：
- 1) 租赁期限届满，乙方未办理退租手续，且甲方通过电话、邮件等方式仍无法联系到乙方；
  - 2) 乙方拖欠租金超过一个月，且甲方通过电话、邮件等方式无法联系到乙方的；
  - 3) 乙方搬离该租赁房屋后仍有物品遗留或弃置在该租赁房屋，经甲方催告后仍拒绝清空租赁房屋的；
  - 4) 乙方未在返还日前（含本日）向甲方交还该房屋且经甲方催告后仍拒绝返还该房屋的；
- 发生上述 1) 2) 4) 情形的，甲方还有权自行开启该房屋的门锁并更换门锁。
10. 本合同提前终止、解除或租赁期限届满（双方已签订续租协议的除外）时，乙方应在本合同约定的租期届满或提前解除或终止后 15 日内结清所有于本合同下尚未清缴的款项；并在本合同约定的租期届满或提前解除或终止时清空该房屋，将该房屋按交付时的状态连同甲方添置的附属物、装置物、添附物交还甲方；如有损坏或遗失的，由乙方修复或照价赔偿，甲方有权从租赁保证金中扣除。如果租赁保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方补足。
11. 若乙方为开展及经营其业务以该房屋的地址取得了相关执照、批准或许可证（包括但不限于注册地址为该房屋的营业执照等）或甲方为乙方办理海关有关手续向海关出具了仓库责任承诺函（如有），则乙方须于本合同期满日或提前终止/解除日后的三十（30）日内办理完毕该等执照、批准或许可证的注销或变更登记等手续以及按照海关相关规定完成房屋内所有货物的清关手续（如有）。如乙方未能于上述期限办理完毕该等执照、批准或许可证的注销或变更登记，或完成房屋内所有货物清关等手续（如有），则每逾期一日，应向甲方支付以一（1）日租金的金额为违约金，如甲方因此遭受其他损失（包括但不限于后续租户无法进行相关登记而导致的甲方损失），乙方还应向甲方承担赔偿责任。

## 第六条 装修

1. 乙方如需对所租赁的房屋进行分隔或装修的，须事先征得政府主管部门书面批准（如需）及甲方书面同意，施工前应告知甲方，有关具体事项应与甲方及时协商；并遵守国家、上海市有关建筑、消防、环境保护和卫生防疫等方面的法规和规定，分隔或装修的费用由乙方自理。甲方应提供有关图纸资料。乙方对该房屋的分隔或装修仅限于该房屋内部。乙方不得损坏该房屋，不得擅自乱建乱拆和破坏房屋的结构，不得超过楼面允许的荷载，

如乙方有损坏或擅自改变建筑结构的，则应负责恢复原样或赔偿损失。

2. 乙方的装修工程（包括图纸及设计）如需取得政府有关部门的书面同意或批准的，乙方必须取得所有必要的政府有关部门的验收合格证书（包括但不限于消防验收合格证书）后方可正式将该房屋投入使用。验收不合格的，乙方不得入驻，并按甲方或甲方委托的物业管理公司提出的修改意见进行整改，直至通过验收。乙方未能在装修期内完成装修并通过验收的，除经甲方同意外，租金起付日不予调整。
3. 乙方进行该等装修工程不得影响其它租客的正常经营活动。乙方必须确保其聘请的承包商、员工严格遵守本合同、甲方或甲方委托的物业管理公司的所有管理制度、其它有关装修的规定和标准（包括其不时的修订）及在装修期间提出的其他合理要求。
4. 乙方应保证其承包商对该房屋进行该等装修工程前自费为该房屋就其各种在装修期间可能遇到的风险向保险公司购买保险。
5. 乙方如需在该房屋或其外墙、屋顶或该房屋以外的其他区域安放指示牌、广告牌等物品或标志或涂写文字或图案的，须根据甲方统一规划并将方案效果图申报甲方，得到甲方书面同意后方可进行。若上述安放需得到政府相关部门批准的，乙方还须自行办理该等批准并向甲方出示该相关政府部门的批准文件。
6. 乙方的装修应符合相关法律法规、政府主管部门或相关单位的要求及本合同的约定，若乙方违反法律法规的规定和/或本合同的约定，甲方有权要求乙方立即停工整改并要求乙方承担违约责任，经甲方催告后，乙方拒不整改的，甲方有权解除本合同，租赁保证金不予返还。装修期间，若发生任何人身损害或财产损失，除因甲方过错直接导致之外，乙方承担全部责任。若造成甲方先行赔付的，甲方有权向乙方追偿。
7. 乙方应当遵守其他甲方对于装修的要求。

## **第七条 房屋的使用、修建和管理**

1. 有关公共部位、公共设备和公共设施管理、维修及相邻单位间的协调工作，由甲方或甲方委托的物业管理公司统一负责。有关公共部位（有时亦称为共用部位）、公共设备及公共设施（有时亦称为共用设施设备）的定义及认定以乙方与物业管理公司签订的物业管理合同的约定为准。
2. 乙方支持出租方做好相关配套服务的招稳商工作。
3. 乙方租赁本合同第一条确定的房屋仅限于【办公】之用，在租赁期间内不得擅自改变其结构和用途，同时必须遵守中华人民共和国法律、法规，维护公共设施和公共利益。租赁房屋的自然损耗，由甲方或甲方委托的物业管理公司负责维修。乙方对租赁房屋的非自然损耗及相关设施损坏有维修和恢复或赔偿损失之义务。甲方或甲方委托的物业管理

公司按规定及时对房屋进行保养和修理。

4. 甲方委托的物业管理公司在提前通知乙方并经乙方同意后，可进入该房屋视察该房屋的维修状态，盘点或检查该房屋内甲方提供的附属设施、测试电线及进行必要的修缮及保养工程。遇到紧急事态时（各方确认，紧急事态仅限于所发生事项危及公共、人身安全情形），若在办公时间内，甲方由乙方人员陪同进入该房屋，但在非办公时间内或无法联络到乙方的情况下，甲方或其授权代表可在事先无通知的情况下进入该房屋。甲方无须为行使本条下的权利而承担任何责任或赔偿因进入该房屋而产生的损坏，但事后甲方需将情况向乙方予以书面说明。
5. 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，甲方或甲方委托的物业管理公司可代为维修，费用由乙方承担，甲方可在租赁保证金内予以扣除。因此导致其他第三方造成损失的，乙方承担全部责任。
6. 因乙方不当使用而直接或间接造成甲方及/或任何其它人的人身或财产损失、损害，乙方须作出赔偿并承担全部责任，包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其它人士因前述情形向甲方索赔或主张其权益而导致甲方支出的任何款项。若导致第三方向甲方主张赔偿，由甲方先行垫付赔偿的，甲方有权向乙方追偿甲方的全部损失，甲方可在租赁保证金内予以扣除。
7. 乙方负责该房屋的消防安全。乙方应遵照《中华人民共和国消防法》等相关法律法规的规定，保证其负责的区域符合消防要求，保障消防设施器材配置齐全、完好有效，安全通道畅通无阻。乙方应积极自查，对于火灾隐患应积极落实整改措施。
8. 凡损坏公共设备或影响公共部位的正常使用，由此产生的损失由责任方承担。
9. 甲方委托的物业管理公司有权在租赁期内，经事先 24 小时或在物业管理公司与乙方确认一致的时间内通知（紧急情况除外）乙方后，变更、修缮及临时封闭该房屋公共区域或其部分包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管通道、煤气管道、通讯缆线、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备等结构，同时亦有权更换该房屋公共区域整体结构、布局及安排。乙方应予以积极配合（包括但不限于现场委派专人配合）。
10. 乙方须自费采取所有甲方要求的步骤及预防措施，以防止白蚁、老鼠、蟑螂或其它害虫或寄生虫在该房屋任何部分内滋生。若发现白蚁、老鼠、蟑螂或其它害虫或寄生虫，乙方应立即采取一切必要措施予以杀灭。因此导致甲方或任何第三方损失的，乙方应当承担全部责任。
11. 如乙方的使用用途为仓库的，为确保安全，乙方除经公安等政府部门批准同意设立专用仓库外，禁止在厂房（或仓库）内外堆放易燃易爆、腐蚀性强和有毒有害物品；生产废水未经处理不得排入污、雨水管道，不得向外排放有毒有害气体。如因违反本款有关规

定造成的一切后果应由乙方承担责任。

## 第八条 保险

1. 乙方的货物及财产由乙方向保险公司投保，保险费由乙方自理。
2. 乙方不得作出任何行为导致该项目、该房屋或其任何部分的保险（包括公众责任险）无效。乙方亦不得作出，或容许他人作出任何行为致使该等保险的保险费增加。倘该等保险的保险费因乙方作出的任何行为而增加，甲方有权在不影响其任何其它权利和补救的前提下，向乙方追讨因此而增加的保险费。
3. 甲方提供的房屋（含相关设备），由甲方负责向保险公司投保，费用由甲方承担。

## 第九条 转租、转让

1. 除甲方书面同意外，乙方不得转让、分租或转租该房屋或其任何部分或该房屋之任何权益，不得授权他人或致使被授权人获得使用或占用该房屋或其任何部分的权利、或其它一切非乙方自用的行为（包括但不限于股东或关联方之间基于本合同项下的权利义务的转让）。
2. 在乙方违反本合同约定擅自将该房屋或者部分房屋转租的情况下，乙方除应按照本合同约定承担违约责任外，无论在甲方因此主张权利前该等转租持续多长时间，该转租行为对甲方均无法律效力，由此所引发的所有后果均由乙方承担。
3. 经甲方同意，乙方转租该房屋的，乙方应按规定与承租方订立书面的转租合同。
4. 乙方应确保该房屋转租项下的任何承租人和/或其各自的人士应全面遵守并履行本合同中约定的承租方的义务，否则若因此对甲方造成损失的，乙方应向甲方承担连带责任。乙方应负责因转租或转让而对该房屋进行的分割工作，并且其分割必须符合相关的安全要求以及消防要求。
5. 在租赁期内，甲方出售或者抵押该房屋，无须征询乙方的意见。在该房屋抵押后当事人协议处分该房屋前亦无须征询乙方购买该房屋的意见。乙方现明确地声明放弃一切合同条款及法律给予乙方对该房屋的优先购买权并积极配合产权转让的相关手续。但甲方应在前述事由发生时将基本的出售信息、抵押信息或法院执行信息告知乙方（不涉及商业秘密等国资要求保密的信息），以便乙方提前做好相关租赁工作安排。

## 第十条 违约责任

1. 除本合同文件另有规定外，甲方有下列情况之一的，构成违约：
  - 1) 所提供的房屋不符合规定条件的；
  - 2) 未按本合同规定的时间提供本合同第一条所规定的房屋；
  - 3) 未事先通报乙方而在乙方租赁的房屋内作业，从而影响乙方正常经营活动或造成乙方存放货物损失的；
  - 4) 依本合同的约定，应由甲方修复租赁房屋及配套设施的，甲方未及时修复的；
  - 5) 违反本合同其他条款的。
2. 甲方有前述第 1) 项情形的，乙方有权要求甲方予以整改，直至符合本合同约定。因此导致交付日迟延的，租赁期限、租金起付日相应顺延；甲方有前述第 2) 项情形的，每延误一（1）日，甲方应向乙方支付月租金万分之三的违约金；甲方有前述第 3) 、5) 项情形的，因此给乙方造成损失的，甲方应当予以赔偿；甲方有前述第 4) 项情形的，乙方可代为维修，有关费用由甲方承担。
3. 除本合同文件另有规定外，乙方有下列情况之一的，构成违约：
  - 1) 损坏所租房屋及各类配套设施或擅自改变其建筑结构的；
  - 2) 未按合同约定按期如数交纳租金的；
  - 3) 未按合同约定将所租房屋交还甲方的；
  - 4) 未按合同约定补足或重新缴纳租赁保证金；
  - 5) 未按合同约定支付物业管理费；
  - 6) 未按政府管理部门的规定办理开展及经营其业务所需的执照、批准或许可证的，或任何该等执照、批准或许可证因经营期限到期或其它原因导致无效的，或乙方在整个合同期内任何时间不具备租赁该房屋的主体资格的；
  - 7) 乙方在该房屋内进行非法经营或纵容他人进行非法活动的；或因乙方不当经营行为被有关媒体、刊物曝光或对甲方的商誉及名声造成严重不良影响的；
  - 8) 擅自退租或转租的；
  - 9) 未按约定支付公共事业费的；
  - 10) 违反附件安全管理责任协议、廉洁协议的；
  - 11) 违反本合同其他条款的。
4. 乙方有前述第 1) 项情形的，甲方有权要求乙方恢复原状，赔偿甲方损失，并有权单方解除本合同，没收全部租赁保证金；乙方有前述第 2) 项情形的，每逾期一天，可以应付未付为基数，按日万分之三计算违约金，逾期超过 1 个月，经甲方催告后仍未支付的，甲方有权单方解除本合同，没收全部租赁保证金；乙方有前述第 3) 项情形的，根据本合同第六条之约定承担违约责任；乙方有前述第 4) 项情形的，甲方有权自应付之日起，以应付为基数，按日万分之三计算违约金；乙方有前述第 6) 项情形的，甲方有权敦促

乙方整改，如乙方未能整改的，甲方有权单方解除本合同，并没收其全部租赁保证金；乙方有前述第7)、8)、10)项情形的，甲方有权单方解除本合同，并没收全部租赁保证金；乙方有前述第5)、9)、11)项情形的，如给甲方造成损失的，乙方应当予以赔偿。

5. 若乙方违反本条第3款之约定的，除本条第4款之约定外，甲方有权采取中断房屋水、电、煤气、通讯供应等方式，但甲方在采取该等措施前应当合理催告乙方，并给与乙方合理的整改时间及甲方拟采取的措施及相应的时间，经合理整时间乙方仍不整改的，甲方可以采取包括断水、断电、断通讯等方式，有关后果由乙方承担，乙方同意放弃向甲方主张因甲方采取该等措施导致乙方损失的权利。
6. 一方由于违约已给对方造成的损失超过违约金的，违约方应当予以补足，以补偿违约金不足部分。赔偿金由双方根据损失的程度据实计算，也可由双方共同委托具有专业权威第三方核定。前述损失包括因此产生的律师费、诉讼费、保全费、清退费等全部费用。
7. 违约事实发生后，守约方要求继续履行本合同的，无论是否已实际支付违约金、赔偿金，违约方均应继续履行合同。

#### **第十一条 不可抗力**

1. 由于不可抗力的原因，致使不能按约定的条件履行本合同的，不负违约责任，但遇有不可抗力的一方，应立即通知另一方，并应在十(10)天内，提供不可抗力的详情及合同不能履行、部分不能履行或需要延期履行的理由和有效证明文件。在租赁期内，如因不可抗力造成甲、乙双方财产损失，由各方自理。当上述事件出现后，甲方在三十(30)天之内将遭受损坏部分恢复至可使用状况；否则，甲、乙双方可通过友好协商，决定是否暂时中断履行或解除本合同。
2. 本合同所指不可抗力系指双方在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争等情形。

#### **第十二条 解除、终止本合同**

1. 甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，甲方有权在提前七(7)日书面通知乙方后解除本合同，双方互不承担违约责任：
  - 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或城市建设需要被依法征用的；



一方根据本合同约定向另一方指定联系人和联系方式送达的，视为送达。因变更方未能及时通知导致无法送达或迟延送达的后果，由变更方承担。

4. 以挂号方式送达的，于寄出后第三(3)个工作日视为已送达收件人。以快递的方式送达的，于投送快递次日被视为已送达收件人。甲方以人手直接送达乙方营业地址(即该房屋)的，于乙方员工签收时视为送达。乙方以人手直接送达甲方的，于甲方签收时视为送达。以电子邮件发布信息的，以信息发出时视为送达。就同一文件或通知通过多种方式送达的，以最先送达的时间为准。

## 第十五条 保密

1. 本合同项下“保密信息”包括一方的管理模式、经营状况、财务资料、重大决策、数据、专有技术、分析、研究、客户名称、商业秘密、本合同的签署及本合同的条款内容、双方就本合同所述安排协商过程中形成的任何文件(如有)。保密信息不包括已由经授权的披露的其它途径，成为公开信息的信息。双方同意对保密信息予以保密，并采取所有必要的预防措施防止未经授权地使用及透露保密信息。除了为完成本合同所述交易之目的使用外，任何一方不得为其它用途使用保密信息。除以下情形外，未经信息披露方同意，信息接收方不得向任何第三方披露其自对方取得的保密信息：
  - 1) 双方为讨论、制作、签署、履行及执行本合同，而向其必须知晓保密信息的雇员、代理人披露必要的范围内的保密信息；或
  - 2) 法律规定或司法、政府主管部门的要求必须予以披露。
2. 若信息接收方违反上述规定给信息披露方造成损失的，信息接收方应承担赔偿责任。本合同约定的双方所承担的保密义务不因本合同的变更、解除、届满而终止。

## 第十六条 其他

1. 双方承诺，将共同遵守《用户手册》、《管理规约》、《装修手册》等相关管理文件。前述文件有变动或更新的，甲方应及时在显著区域予以公示，或者以其他形式通知乙方。双方承诺，将共同遵守附件二《安全管理责任协议》和附件三《廉洁协议》的约定。
2. 本合同未尽事宜，双方应根据《中华人民共和国民法典》等有关规定，经合同双方共同协商，制订补充条款，补充条款与本合同具有同等效力。
3. 经双方协商一致，可对本合同进行修改。在修改文件生效前，双方仍应按合同规定的内容履行。
4. 本合同由双方法定代表人或授权代表或负责人签字并加盖公章或合同专用章后生效。

5. 在租赁期内，一方由于特殊原因需要变更或终止合同，必需提前三十（30）天书面通知另一方，并在征得另一方同意后，方可变更或终止合同。一方给对方造成损失的应予赔偿，依法免除责任的除外。
6. 本合同连同附件（正本）一式【肆】份，甲方执【贰】份，乙方执【贰】份，每份均具有同等效力。

(本页无正文，为签署页)

甲方：上海浦东现代产业开发有限公司  
委员会保税区管理局

乙方：中国(上海)自由贸易试验区管理

法定代表人：许黎霞 负责人：章曦  
2025年11月24日

授权代表：

授权代表：

联系人：严依雯 联系人：刘力

2025年11月19日

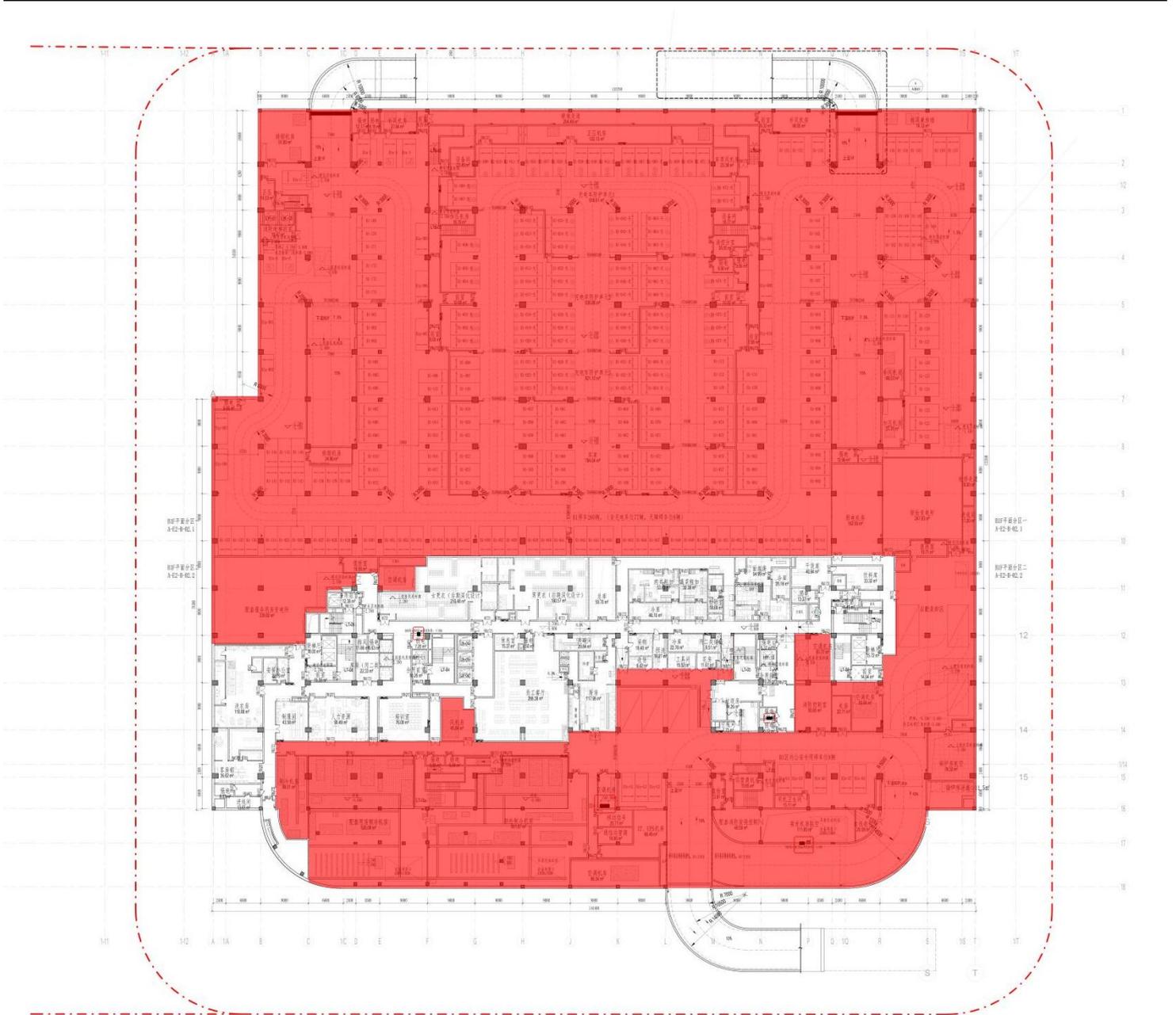
联系电话：021-38003266 联系电话：58698560

签约日期： 签约日期：

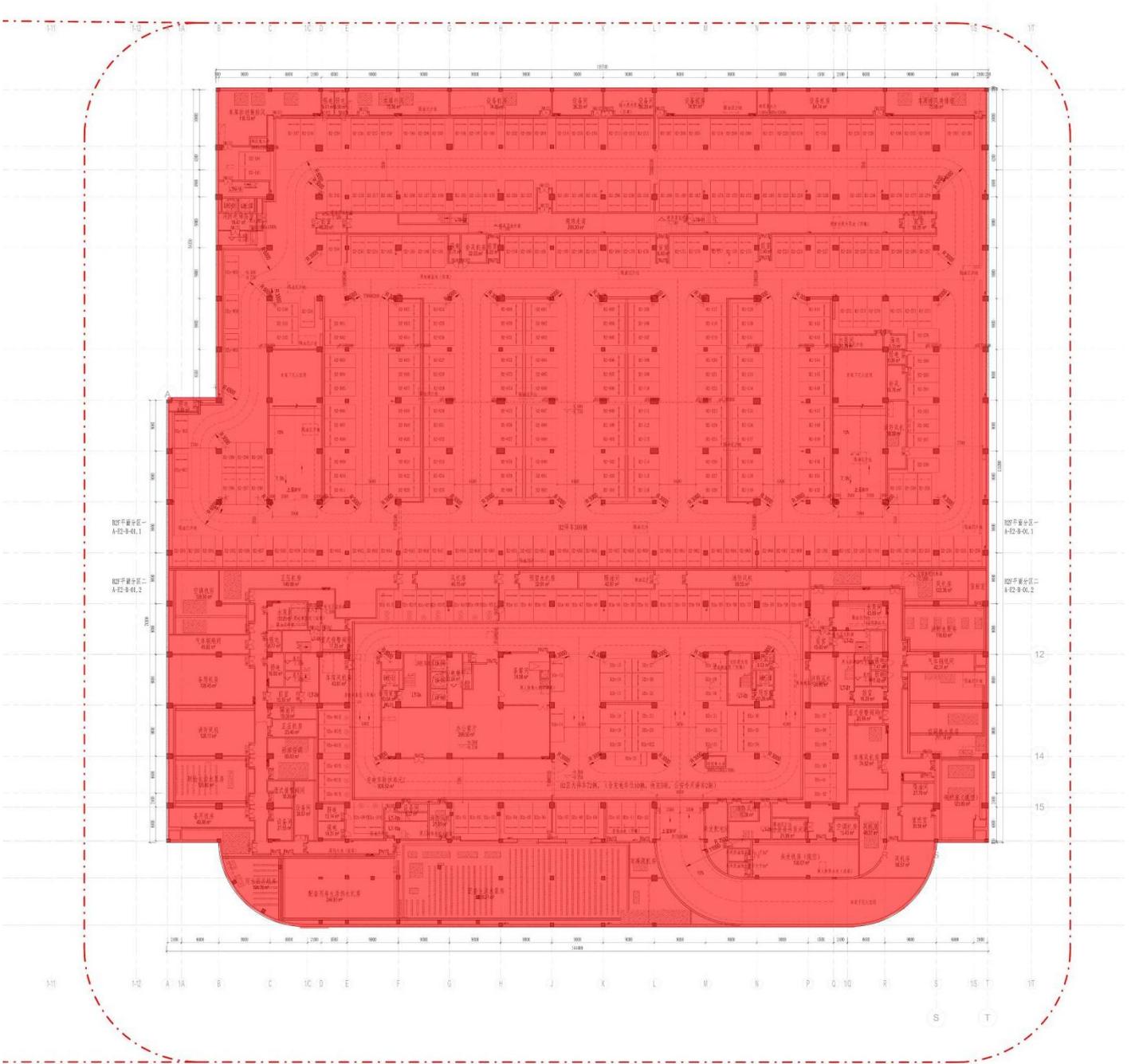
附件一

房屋平面图

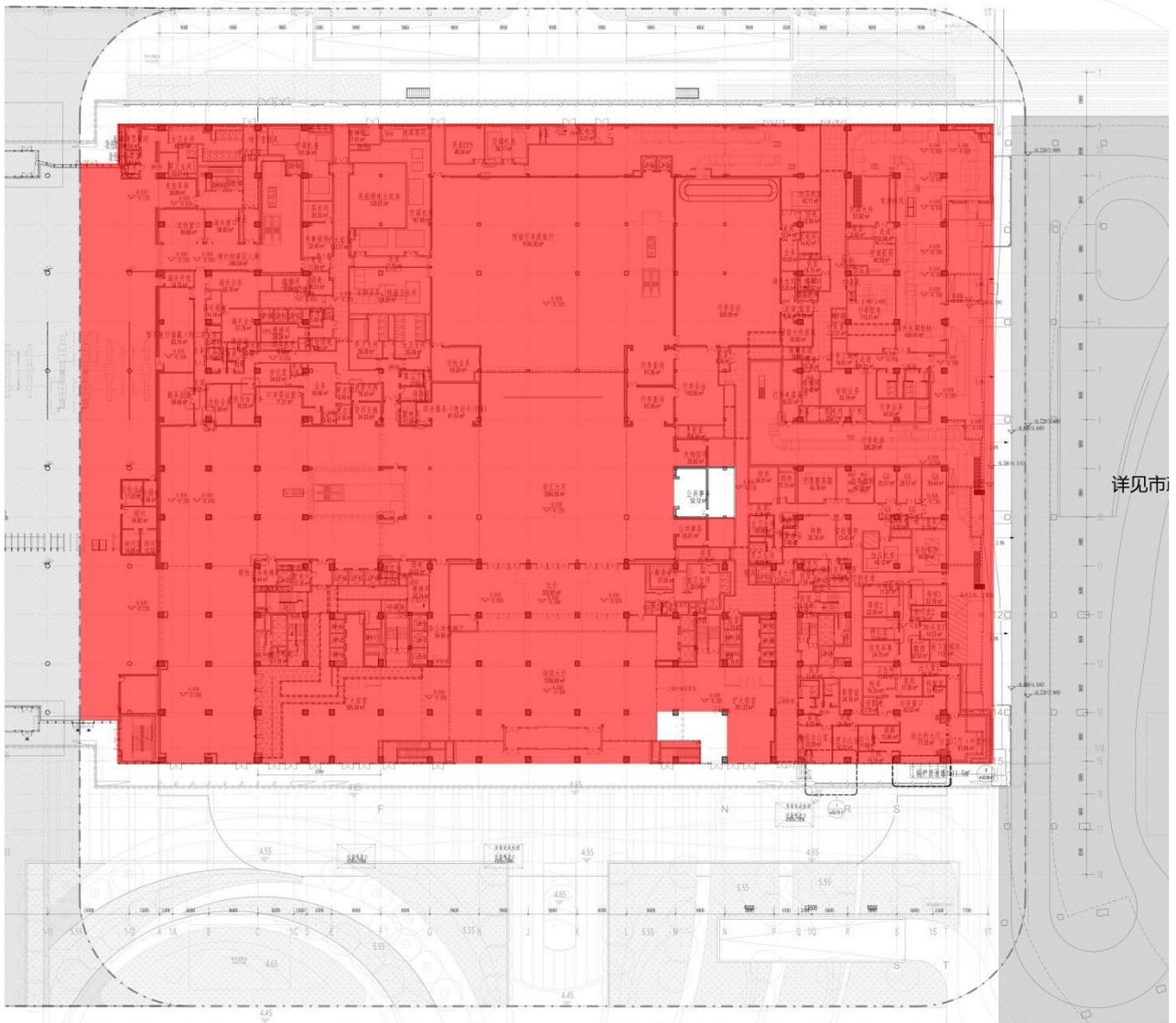
地下一层区域（红色部分）



# 地下二层区域 (红色部分)



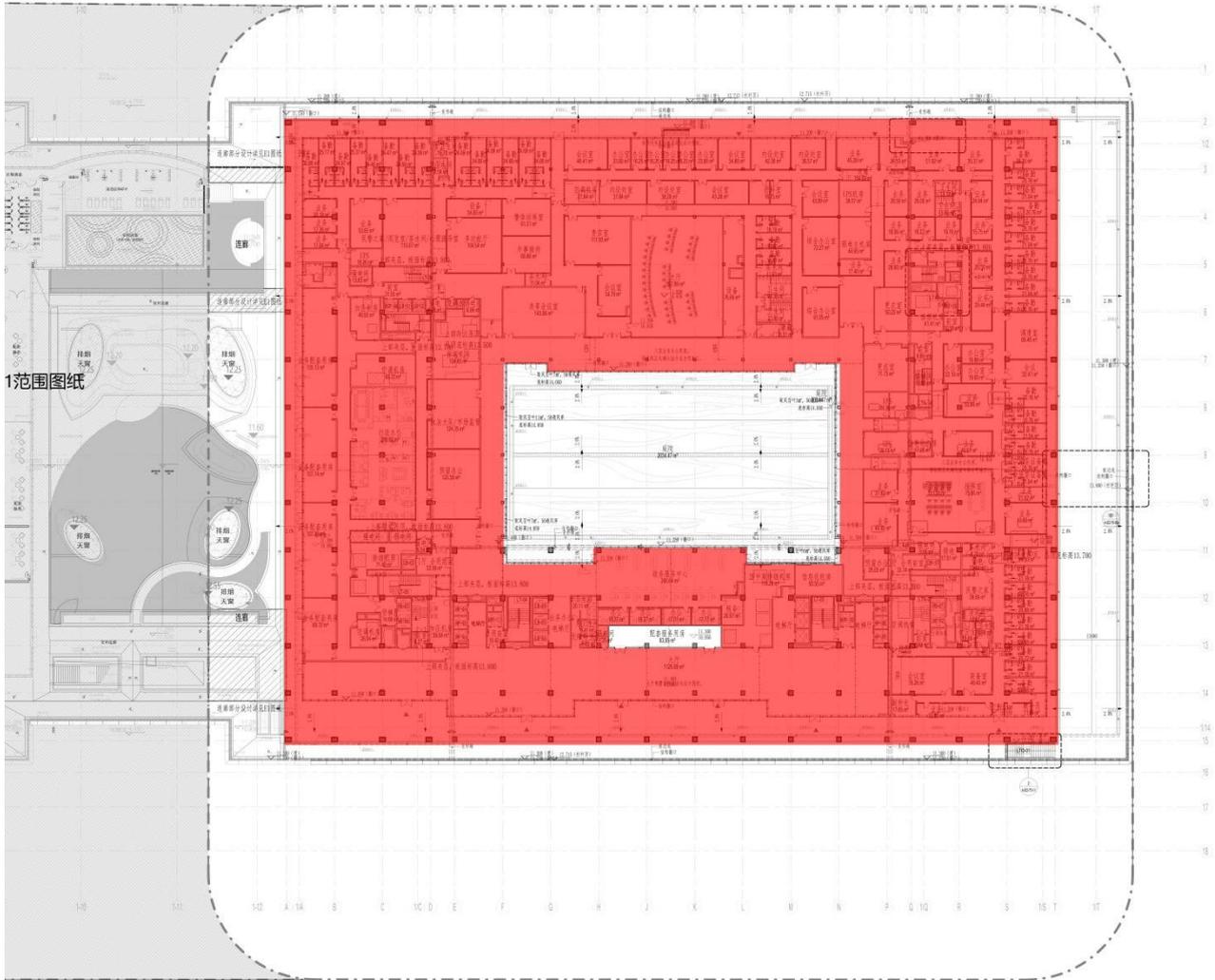
1F 区域 (红色部分)



2F 区域 (红色部分)



### 3F 区域 (红色部分)



## 附件二

### 安全管理责任协议

甲方（出租方）：**上海浦东现代产业开发有限公司**

乙方（承租方）：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局

为更好贯彻落实国家和地方政府有关安全管理的法律法规和规章制度，保障租赁场所及附属设备设施和附属场地安全，保障企业财产和员工生命安全，甲乙双方就安全管理工作中的相关事项，经协商达成以下安全管理协议：

#### 一、甲方的安全管理责任

1. 制定并执行本区域出租场所的安全管理规章制度。
2. 有权对乙方的安全生产、消防、特种设备等开展监督检查，对同一租赁场所范围内多家承租单位的安全工作统一协调管理。对检查发现的事故隐患或不安全因素，督促乙方进行整改。
3. 负责对租赁场所内的公共通道、疏散通道、消防设施、配电设备、集污（尘）集中处理设施等公共设施的管理，对检查发现的事故隐患或不安全因素，按照安全管理职责落实整改。
4. 应当主动开展安全风险识别管控，落实安全防范措施，组织开展应急演练，预防各类事故发生。

#### 二、乙方的安全管理责任

1. 严格遵守有关安全生产的法律、法规和规定，严格执行甲方租赁场所安全管理规定，并配合、服从甲方对安全工作的统一协调管理、检查监督。

2. 对承租区域范围内的安全生产工作全面负责、承担责任。开展日常检查，对发现的事故隐患或不安全因素应立即整改。

3. 建立安全工作责任制和安全管理规章制度，加强员工日常教育和培训，按照有关规定配备安全管理人员，制定相应的应急预案并定期演练。

4. 在承租场所内进行装修（改造）和设备安装必须报甲方同意并符合有关技术标准和安全生产、消防安全规定，不得破坏、改变建筑结构。凡涉及国家规定需要审查验收的设备和建筑施工，按国家有关规定办理。

5. 未经甲方书面同意，不得擅自转租场所、设备；经甲方同意转租的，要在转租过程中签订的安全协议书上，明确各方安全、特种设备和治安管理职责。

6. 发生安全、火灾、特种设备等各类事故，应立即向甲方及应急管理部门报告，并及时组织抢救，防止事态扩大。同时，要做好现场保护。

7. 租赁场所内应当设有符合紧急疏散要求、标志明显的出入口和通道，并保持出入口和通道畅通，严禁封闭、堵塞、占用疏散通道和安全出入口。

8. 未经政府有关部门书面审核同意，严禁将住宿与生产、仓储、经营等一种或一种以上使用功能违章混合设置在同一空间内。

9. 应当主动开展安全风险识别管控，落实安全防范措施，预防各类事故发生。

### **三、违约责任**

1. 乙方违反安全管理义务的，或者故意隐瞒安全隐患，导致安全事故的，乙方应承担安全责任，造成甲方或第三方损失的，乙方应承担赔偿责任。

2. 乙方不配合甲方或甲方委托的物业管理公司开展安全监督检查，或配合检查但对发现安全隐患拒不整改的，甲方有权提前终止合同，或有权要求乙方按照合同约定内容承担违约责任。

#### 四、生效

本协议为甲乙双方签订的租赁场所合同附件，是租赁场所合同的有效组成部分，自甲乙双方签字盖章后生效，有效期至乙方向甲方返还租赁房屋之日止。

甲方：上海浦东现代产业开发有限公司

签字：

2025年11月24日

乙方：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局

签字：

2025年11月19日

签订日期：

### 附件三

#### 廉洁协议

甲方：**上海浦东现代产业开发有限公司**

乙方：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局

根据中华人民共和国法律法规和国有企业廉洁从业相关规定，为预防商务往来过程中违法违规违纪行为的发生，甲乙双方特签订廉洁协议如下：

一、甲乙双方应遵守法律法规及相关政策关于预防和反职务腐败的规定。

二、甲方人员不得以任何形式直接或间接提出、要求、批准或授权接受金钱、礼品或任何其他不正当利益。

三、乙方人员不得以任何形式直接或间接向甲方人员行贿、提供回扣；乙方应无条件遵守商业道德、反不正当竞争以及反商业贿赂等法律法规及相关政策的规定。

四、双方违约责任及争议解决

（一）甲方违反廉洁义务的，依据有关法律法规和规定给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

（二）乙方违反廉洁义务的，经调查属实，甲方有权将乙方列入合作黑名单，与其永久终止合作关系，包括乙方的关联方和其他实际控制企业；甲方有权书面通知乙方解除已经签订但尚未履行完毕的合同，乙方应承担违约责任并赔偿由此给甲方造成的实际经济损失。

五、本协议为甲乙双方签订的房屋租赁合同附件，为房屋租赁合同的有效组成部分，自甲乙双方加盖公章或合同专用章后生效。

甲方：上海浦东现代产业开发有限公司（公章或合同专用章）

2025年11月24日

乙方：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局（公章或合同专用章）

2025年11月19日