合同编码：11N0576725612026603

临港新城派出所房屋租赁服务项目

房屋租赁合同

本合同双方当事人：

承租方（甲方）：上海市浦东新区南汇新城镇人民政府

注册地址：上海市浦东新区申港大道 200 号

出租方（乙方）：上海湖悦房地产有限公司

注册地址：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区水芸路 300 号闵联开发大厦 C 区 3 层

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》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事宜，订立本合同。

一、出租房屋情况

1.1 乙方出租给甲方的房屋座落在本市 香竹路 9 号 1 层、香竹路 25、33 号 1 层、水芸路 355、359 号 1 层、水芸路 333 弄 8-9 号、香竹路 5 号 2 层、水芸路 333 弄 6 号 3 层、水芸路 333 弄 5 号 301、水芸路 333 弄 5 号 302、水芸路 333 弄 6 号 4 层、水芸路 333 弄 5 号 401、水芸路 333 弄 5 号 402、水芸路 333 弄 5 号 501、水芸路 333 弄 5 号 502、山兰路 426、428 号 1 层 ；（以下简称该房屋）。该房屋建筑面积合计为 5922.03 平方米，使用面积为 4617.34 平方米(参考《上海市房屋面积测绘报告》)，本合同计租面积以 II （I.使用面积，II.建筑面积）为准。房屋用途为 商业、办公 ，房屋类型 商铺、办公 、结构为 框架 。该房屋的平面图明细表(详见附件一)；

1.2 乙方作为该房屋的 产权人 与甲方建立租赁关系。签订本合同前，乙方已告知甲方该房屋未设定抵押，如有不实乙方承担一切责任。

1.3 该房屋的公用或合用部位的使用范围、条件和要求；现有装修、附属设施、设备状况的有关事宜，由甲、乙双方分别在本合同附件二中加以列明。甲、乙双方同意该附件作为乙方向甲方交付该房屋和本合同终止时甲方向乙方返还该房屋的验收依据。

二、租赁用途

2.1 甲方向乙方承诺，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；

2.2 甲方保证，在租赁期内未征得乙方书面同意以及按规定须经有关部门审批核准前，不擅自改变上款约定的使用用途。

三、交付日期和租赁期限

3.1 乙方计划于 2026 年 2 月 5 日向甲方交付该房屋，乙方可根据实际工程状况对上述计划交付日期作提前或延后的调整,并提前 30 日书面或邮件通知甲方,变更天数在 180 天内,乙方不承担任何违约责任。

3.2 甲乙双方同意，该场地交付标准以本合同附件二为准，乙方应在完成该交付标准约定事项后，向甲方发出进场的书面或邮件通知，在甲方接到乙方的书面或邮件通知后五（5）个工作日内，双方共同对场地进行检查并办理该场地的验收手续，如果该场地符合交付标准的，甲方应在交付当日确认，并签署附件三《租赁场地交付确认书》，该《租赁场地交付确认书》一经签署，即视为乙方已按照本合同约定完成了该场地向甲方交付的义务，若甲方在前述期限内既不签署《场地交付确认书》，也不以书面形式提出充分合理改正意见的，乙方有权与物业公司一起进行现场勘验，并在《租赁场地交付确认书》上对勘验结果予以记录，并视为乙方已在计划交付日合格地将该场地交付给了甲方，该《租赁场地交付确认书》对甲方有约束力，甲方应按本合同约定履行各项义务。

3.3 甲方应及时办理该场地的验收交付手续，若甲方延迟办理该场地验收交付手续超过三十（30）天，乙方有权自书面或邮件通知之日起解除该租赁合同并没收合同保证金而无需承担任何违约责任。

3.4 房屋租赁期自 2026 年 2 月 5 日至 2027 年 2 月 4 日止。租赁期限为 1 年；

3.5 双方确认，自租期起始日起 / 个月 / 天为装修免租期（以下简称“装修期”），甲方需在装修期内完成该场地的装修，通过乙方及政府部门验收并取得开业所需的各项证照，使该场地具备根据相关法律法规规定合法开业所需的全部必要条件，该装修期不因任何原因而延长。在装修期内，甲方无需支付租金，但仍应自行承担装修期间物业管理费及因其使用该场地而产生的水费、电费、燃气费、通讯费及其他相关费用。

3.6 租赁期限届满，甲方需继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前 壹 个月内，向乙方提出续租书面要求，如该房屋乙方仍用于对外出租的，则在续租时限不超过三年的情况下，甲方有优先承租资格且乙方同意续租租金上涨幅度不超过前一年度租金的 10%。如甲方未提前提出续租书面要求，乙方有权收回该房屋，甲方应如期返还。

四、房屋租金、相关费用及支付方式

4.1 经甲乙双方商定该房屋的租金及物业管理费标准如下：

4.1.1 物业管理费：物业管理费按该租赁场地的计租面积计征，甲乙双方同意含税起始物业管理费收费标准为人民币 / 元/平方米/月。在租赁期间，甲方充分理解并明确同意，乙方或乙方聘请的物业管理公司有权根据实际支出情况而合理调整物业管理费标准，甲方同意按照调整后的管理费标准支付物业管理费，增值税税率以 / 计算，税额为 / （依国家增值税税率调整），甲方实缴物业管理费为含税金额。

4.1.2 本合同为单价合同，暂定总价为 5836160.57 元（含税价），按实际租赁时间结算。

4.1.3 合同价款:本合同含增值税金额大写：人民币【**伍佰捌拾叁万陆仟壹佰陆拾元伍角柒分**】，小写：【5836160.57】元。本合同选择计税方法为【一般计税方法】（选择填写：一般计税方法或简易计税方法），税率为【9%】。

如遇国家税收政策调整等原因，计税方法和税率等有所调整，合同总价调整另行协商。

4.1.5 租金支付方式：按每 6 个月为一个缴费周期。首笔租金为租期起始日起 6 个月甲方应向乙方支付的租金总额，甲方应于该租赁合同签约后三十日内支付，即甲方应在合同签约日起叁拾（30）日内向乙方支付首个缴费周期的租金：合同金额的 50% 。剩余租金支付方式为按每 6 个月为一个缴费周期支付，即甲方应于本合同第二个缴费周期中的前叁拾（30）日内向乙方支付本合同剩余租金：合同金额的 50%。

4.1.6 物业管理费支付方式：首笔物业管理费为租期起始日所在自然季度甲方应向乙方支付的物业管理费总额，甲方应于该租赁合同签约后五个工作日内支付，其他物业管理费支付方式为按自然季度支付，即甲方应于每个季度首月的 / 日前向乙方或乙方委托的物业管理公司支付本自然季度的物业管理费。

4.2 公用事业费

4.2.1 水费及电费由乙方或乙方指定物业管理公司依国家收费标准代收代缴，按实结算。如公用事业单位调整前述费用，乙方或乙方指定物业管理公司将依照政策调整后执行。乙方或乙方指定物业管理公司须向甲方开具相应内容的合格增值税发票，燃气费用除另有约定外由甲方自行向燃气公司支付。

4.2.2 甲乙双方约定，甲方以如下方式 I 支付水费，以如下方式 I 支付电费。

I. 甲方收到物业管理公司发出的缴费通知后于 15 日内转账支付

II. 甲方预充值，每次最低充值金额 / 元

III. 其他 /

水费收款账户如下：

户　名： 上海港城智慧空间物业服务有限公司

开户行： 建行上海自贸试验区新片区分行

账　号： 31050181420000000823

电费收款账户如下：

户　名：上海港城智慧空间物业服务有限公司

开户行：建行上海自贸试验区新片区分行

账　号：31050181420000000823

因甲方延迟缴纳公用事业费，导致乙方代为支付并承担相关违约责任的，则乙方有权向甲方追偿该笔费用并要求甲方承担乙方因此而支付的其他费用。

4.2.3 甲方不得因项目内的共用设施设备通过承租场地或有共用通道穿越承租场地等原因向乙方主张减免租金或物业管理费；甲方确认，乙方接受甲方的租金、物业管理费或其他费用，不得被视作乙方放弃其向甲方追究因甲方违反本合同项下乙方须遵守及履行的任何规定而须承担的责任的权利。

4.2.4 甲方将本合同约定的租金及其他款项汇入乙方指定收款账户，视为甲方完成付款义务。如乙方账户变更，应提前五（5）个工作日书面通知甲方，否则相关责任由乙方自行承担，甲方足额交纳租金后的十（10）个工作日内，乙方向甲方开具相应数额的增值税发票，甲方开票信息如有变更，甲方应提前五（5）个工作日书面通知甲方，否则相关责任由甲方自行承担。

4.2.3 本合同内未约定的其他费用（如有）双方另行约定。

4.3 甲方需将租金付入乙方指定的银行账户：

账户名称：上海湖悦房地产有限公司

开户银行：上海浦东发展银行上海自贸试验区新片区分行

银行帐号：97480155000000116

五、保证金

5.1 甲乙双方约定，合同保证金金额以如下方式 I 计算，

I. 首个计租租赁月度含税租金的 / 倍

II. 双方约定金额 / 元

合同保证金金额为人民币 / 元，甲方应在本合同签署后叁拾（30）个工作日内以银行转账形式向乙方支付，甲方逾期支付上述保证金的，乙方有权终止本合同，乙方收到保证金后应向甲方开具合法有效的收款凭证。租赁期间，甲方不得主张将合同保证金抵扣应付的任何费用。

合同保证金收款账户如下：

账户名称：上海湖悦房地产有限公司

开户银行：上海浦东发展银行上海自贸试验区新片区分行

银行帐号：97480155000000116

5.2 甲方如逾期未支付上述保证金，经乙方向甲方发出催付通知后仍不支付，则视为甲方放弃承租，乙方有权单方解除合同而不视为违约。

5.3 合同期内，甲方不得将保证金无理由的充当应支付的费用。

5.4 本合同终止时，甲方须按本合同约定将租赁场所全部归还，并清偿乙方一切费用后，乙方应把保证金全额无息退还甲方。

六、租赁场地的装修和改建

6.1 甲方可根据经营需要对该租赁场地进行合理的装修，在对该租赁场地装修前，甲方应向乙方或物业公司提交各类装修设计文件，包含但不限于装修平面图、立面图、电气系统图、电气施工平面图、彩色装修效果图等，经乙方或物业公司书面确认，并征得所有必要的政府有关部门的书面同意或批准后方可实施装修。在未获得乙方或物业公司的书面批准及办理完相关手续之前，甲方不得在该租赁场地内进行任何内部装修、设备安装及陈设，因向政府部门的报批报建等而引起的一切费用均由甲方承担。乙方或物业公司对甲方所提供装修设计文件的同意不视为乙方或物业公司对甲方之装修工程承担任何责任。甲方应自行向消防等主管部门申报消防审批或报备等事宜，并取得同意批复。

6.2 甲方进行任何施工作业时均应保证文明、安全施工，服从物业公司管理，甲方应要求装修实施方为其雇用的施工人员购买人身安全等相关保险，甲方保证该等装修工程不得影响该租赁场地内其他租户或使用人的正常经营

6.3 物业公司有权对甲方的装修或改建工程进行检查，如发现甲方实施的工程与其事先提交审核方案不一致，或者该工程事先未取得乙方或物业公司同意，或未取得必要的政府部门书面批准的，物业公司有权要求甲方重做、停工、恢复原状或者代为重做、恢复原状，由此产生的相关费用由甲方承担。此外，甲方应全额补偿乙方或物业公司由于甲方违反本合同规定而承担的罚款或任何其他损失（如有）。

6.4 自交付日起，如任何政府主管部门对甲方实施的装修/改造工程提出整改要求，甲方必须按照要求修改其装修/改造工程，如因此导致相邻单元的业主或使用人受影响，甲方应负责修复并承担由此引起的一切费用，包括对相邻单元的业主或使用人的补偿，同时，甲方应确保乙方不因此承担任何责任，如因此而使乙方权益遭受损害，甲方应赔偿乙方损失。

6.5 甲方装修的相关消防审批、施工、验收等工作由甲方自行负责办理，费用由甲方承担。

七、房屋使用要求和维修责任

7.1 租赁期间，乙方原则同意甲方独立安装空调外机，但须满足相关物业要求及安全要求，经乙方委托的物业管理公司验收合格后方可使用，否则乙方有权要求甲方拆除。所有额外产生的费用由甲方全权承担。

7.2 租赁期间，乙方原则同意甲方在该房屋内接入上水、下水管道，但须满足相关物业要求及安全要求，经乙方委托的物业管理公司验收合格后方可使用，否则乙方有权要求甲方拆除。所有额外产生的费用由甲方全权承担。

7.3 租赁期间，甲方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因甲方在租赁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（正常损耗除外），甲方应负责维修。甲方拒不维修，乙方可委托物业管理公司代为维修，费用由甲方承担；

7.4 租赁期间，乙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。乙方对该房屋进行检查、养护，应提前 拾（10）日通知甲方。检查养护时，乙方应采取必要措施，保证甲方日常经营活动的正常进行；

7.6 除本合同附件二外，甲方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得乙方或物业公司的书面同意。甲方增设的附属设施和设备，其维修责任由甲方承担；

7.7 甲方在装饰时必须保持整个外立面的统一，外立面的主体材质等应保持原样，其户外企业标志、标牌定位和施工必须服从乙方的统一管理，必须按乙方要求进行定位和施工。

7.8 甲方不得超越工商营业执照经营范围或未取得相关许可证进行经营，不得出租、出借工商营业执照，无定期检验证明、特种设备管理人员及操作等相关证书的不得使用特种设备。

7.9 倘非因乙方的过错导致该租赁场地的水（如有）、电服务停止供应或该区域的任何公共设施设备停止运转，乙方无需承担任何赔偿责任。倘非因乙方的过错直接导致该区域或该租赁场地内有水、烟、火或任何其它物质泄漏，或因老鼠、白蚁、蟑螂、其它害虫的滋生，或因遭受爆炸、盗窃、抢劫，而对甲方或任何其他人士造成的任何个人或财物上的损失或破坏，乙方亦无需负责。如因不可抗力原因导致该租赁场地损坏或致使甲方遭受损失的，双方互不承担责任。

7.10 乙方向该区域或该租赁场地提供的秩序维护与管理人员、任何性质的机械设备，不构成乙方对该租赁场地内财物的保安、保管义务，甲方在任何时间都应自行对该租赁场地内财物负责。

八、房屋的续租及返还

8.1 租期届满当日或本合同提前终止当日，乙方有权收回该租赁场地，甲方亦应按本合同约定要求如期交还；甲方在租赁期满后如要求续租，则最晚须在租赁期满前的叁（3）个月书面通知乙方。

8.2 至租赁期满前叁（3）个月，乙方将对该租赁场地进行重新租赁的各项准备工作，包括将该租赁场地出示给有租赁意向的承租方，对该租赁场地进行必要和合理的维修（以不妨碍甲方经营为前提）等，甲方应予以配合。

8.3 租赁期届满后双方未能续签、新签租赁合同或本合同提前终止的，甲方应在退租之前结清所有本合同项下尚未清缴的款项。租赁期限届满之日起或本合同提前终止之日起十五（15）日内将该租赁场地恢复原状交还给乙方。甲方应在不损害租赁场地主体结构前提下将可移动设施、设备移走，若甲方承租的该租赁场地系由多个单位组成，且乙方交付该租赁场地时，该多个单位之间存在隔墙的，则甲方在返还该租赁场地前，应该将多个单位之间的隔墙予以恢复，乙方可根据实际情况确认甲方是否需要对不可移动设施、设备恢复原状，除非乙方书面同意甲方不必恢复，否则恢复费用由甲方承担。甲乙双方同意以本合同附件二所述工程条件及交付标准作为甲方向乙方返还该租赁场地的验收标准（自然损耗除

外）。未经乙方书面或邮件同意逾期占用该租赁场地的（包括以人或物品占用），乙方有权采取下列方式：

8.3.1 甲方应按含税日租金标准的两（2）倍向乙方支付逾期占用费，且甲方逾期占用期间内所发生的一切责任及费用由甲方承担。

8.3.2 甲方将被视为是自动放弃该租赁场地内的装修、设施、设备的所有权及/或使用权，甲方有权自行进入该租赁场地进行恢复并收回。该租赁场地内的物品均被视为废弃物由乙方处理，且无须向甲方作出任何补偿。因乙方清除上述装修、设施、设备或物品的开支及费用由甲方承担，乙方可从合同保证金中扣除上述费用，若合同保证金不足的，甲方应当在乙方规定期限内就差额部分予以补足。

8.3.3 乙方有权暂停该租赁场地内的相关服务或者采取其他合理措施、行动，直到甲方前述行为得到纠正，由此产生的一切后果及损失（包括重新接驳水电供应的费用）均由甲方承担。

8.4 甲方应于租赁期届满之日起三十（30）日内或本合同提前终止之日起三十（30）日内向相关部门办理在该租赁场地内注册的一切证照、批准及公用事业项目（若有）的迁移或注销手续，如逾期未办理的，则每逾期一日应按人民币 1000 元的标准向乙方支付违约金。

8.5 甲方按上述规定返还该租赁场地并完成证照注销或迁移手续后，经乙方验收合格且甲方并不存在任何违约行为的情况下，乙方于二十（20）个工作日内将合同保证金无息退还给甲方。若验收不合格，乙方有权根据该租赁场地破损情况予以扣款，并依法向甲方提出进一步索赔。

8.6 甲方如在该租赁场地清场过程中对乙方或任何第三方造成损失或损害，甲方须承担所有的赔偿责任。乙方有权在合同保证金中扣除对乙方造成的实际损失或赔偿，如果合同保证金不足以抵扣，甲方必须足数赔偿乙方。

九、转租、转让和交换

9.1 在租赁期内，甲方不得将该房屋转租给他人；

9.2 租赁期间，如乙方因经营困难须将该租赁场地出售或者转让的，甲方同意无条件放弃优先购买权。

9.3 租赁期间，在不影响甲方正常履行租赁合同的情况下，乙方有权因经营需要将该租赁场地进行抵押，但乙方应提前三十（30）日书面通知甲方，此外无须承担其他责任，甲方不得以此向乙方主张任何异议及赔偿。

十、解除本合同的条件

10.1 发生下列情形之一的，乙方有权单方面提前终止本合同：

10.1.1 甲方未根据乙方书面通知的交付日前来办理该租赁场地交付手续，逾期达三十（30）日；

10.1.2 甲方未征得乙方书面批准对该租赁场地进行任何形式的转租、分租等；

10.1.3 因甲方原因造成该租赁场地主体结构损坏的；

10.1.4 若甲方未按时足额支付本合同项下租金、合同保证金（含应补足的合同保证金）或其他应付款项的，则甲方每日应按欠款总额千分之三（3‰）的标准向乙方支付滞纳金，直至乙方付清所有欠款之日止；若甲方未按时足额支付前述款项累计达十五（15）日及以上的；

10.1.5 甲方违反本合同项下义务、承诺及责任，且经过乙方书面催告后十五（15）日内仍未纠正的；

10.1.6 甲方违反法律、法规而受到政府有关部门处罚或使乙方受到处罚的，或甲方侵犯第三人合法权益被法院裁决要求承担法律责任的，或因甲方过错根据法律法规收回该租赁场地的。

10.1.7 本合同或中国法律规定乙方有权终止本合同的其他情形。

因发生本条款 10.1.1 至 10.1.7、所列情形导致乙方决定提前终止本合同的，则甲方无权要求乙方退还已付的合同保证金及其他费用，且乙方有权向甲方收取不超过该情形发生时所属月租金三（3）倍的金额作为违约金（如甲方在免租期内违约，则违约金以首个计租年的月租金为计算依据）；若前述违约金不足以抵付乙方损失的，甲方还应赔偿乙方损失与违约金的差额部分。

10.2 发生下列情形之一的，乙方有权单方面提前终止本合同：

10.2.1 乙方未按本合同中约定的时间交付该租赁场地且逾期超过 180 日的；

10.2.2 乙方交付的该租赁场地不能实现租赁目的的；

10.2.3 乙方交付的租赁场地存在缺陷，危及甲方安全的。

因发生本条款 10.2.1 至 10.2.3 所列情形导致甲方决定提前终止本合同的，则甲方有权向乙方收取不超过该情形发生时所属月租金三（3）倍的金额作为违约金（如乙方在甲方免租期内违约，则违约金以首个计租年的月租金为计算依据），并全额返还合同保证金给甲方。若前述违约金不足以抵付甲方损失的，乙方还应赔偿甲方损失与违约金的差额部分。

10.3 出现本合同第 10.1 至 10.2 条规定的解除情形时，经有解除权的一方书面通知另一方后本合同终止。

10.4 发生地震、洪水、暴风雪、不可预见的政府行为等不可抗力事件致使本合同无法履行或无必要履行时，经一方书面通知后可解除本合同，甲乙双方互不承担违约责任，通过友好协商解决遗留问题。

10.5 遇有不可抗力的一方，应立即以适当方式通知另一方，并在十五(15)日内提供不可抗力详情及合同不能履行、不能全部履行或需延期履行的有效证明，并应尽力减少因不可抗力造成的损失。

10.6 双方协商一致，可解除本合同。除本合同约定条款外，任何一方无权要求单方解除合同。如一方擅自解除本合同，则该行为视为违约，另一方可依本合同规定要求违约方支付违约金。

10.7 乙方承诺在本合同签订时，不存在下述可能导致本合同无法履行的情形，但在租赁期限内，如发生下述任何情形之一的，本合同应自行终止，双方互不承担责任：

10.7.1 租赁房屋所占的土地使用权被政府依法提前收回的；

10.7.2 租赁房屋因社会公共利益被依法征收或征用的；

10.7.3 租赁房屋因城市建设需要被列入拆迁范围的；

10.7.4 租赁房屋损毁、灭失或被权威机构鉴定为危险房屋的；

10.7.5 非甲方可控因素导致的本合同无法实际履行的其它情形。

十一、违约责任

11.1 因乙方未告知甲方，该房屋出租前已抵押或产权转移已受到限制，造成甲方损失的，乙方应负责赔偿。

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

11.3 若一方申请解散、破产、被接管或清算、停止业务经营或其营业执照、有关业务经营所需的批准同意或许可被中止或取消，或任何可能影响其法律主体的存在或主要业务经营能力的其他情形（以下合称“不利情形”），或者经任何第三方申请或启动导致不利情形发生且在其申请或启动之日起六十（60）日内不利情形未被撤销的，则该方应被视为构成本合同项下违约，另一方有权据此终止本合同。

11.4 如甲方在经营过程中从事非法经营，甲方应自行承担由此造成的任何经济损失和政府处罚（如有）且视为甲方违约；如给乙方或其他承租方造成消极影响和经济损失的，甲方应负责消除影响并赔偿乙方或其他承租方所遭受的损失。

11.5 甲方不得在本房屋从事超越有关国家及当地政府部门所核准的经营范围的经营活动，包括但不限于营业执照或相关证件，未取得相关证照或证照失效的情况下甲方不得开启经营。甲方应在租赁期内始终维持上述证照的有效性，且每一次根据法律要求的年检或更换之后的有效证照复印件（加盖公章）也须及时交给乙方备案。甲方应对其经营行为的合法性负责，甲方将承担因其不正当经营所造成的一切责任和后果，并应使甲方免受因此产生的诉讼、纠纷、处罚，否则，甲方应赔偿甲方遭受的相应损失。

11.6 双方同意，本条款适用违约金为该情形发生时所属月租金三（3）倍的金额（如在免租期内违约，则违约金以首个计租年的月租金为计算依据）；若前述违约金不足以抵付守约方损失的，违约方还应赔偿守约方损失与违约金的差额部分。

十二、其他条款

12.1 甲乙双方确认，若签署本合同时甲方尚未完成于该租赁场地用于经营的公司法人实体（名称待定）的申办或迁移，则待甲方完成上述公司法人实体的注册或迁移且已将上述公司法人实体的营业执照复印件提交甲方备案后，甲方、乙方和上述公司法人实体三方将签署《补充协议》，就本合同中甲方主体变更事项作出书面约定，甲方应为上述公司法人实体的法人代表。自该《补充协议》生效之日起，本合同中有关甲方的权利义务概括转让于上述用于经营的公司法人实体，由该用于经营之公司法人实体继

受甲方于本合同中的主体地位，甲方届时退出本合同，但甲方应对该用于经营之公司履行本合同项下权利义务承担连带担保责任。

12.2 甲乙双方确认，若签署本合同时甲方尚未完成于该租赁场地用于经营的筹备公司（名称待定）的申办，甲方需向乙方提交筹备中公司名称的申办材料证明进行报备，并承诺上述筹备公司法人与甲方法人为同一法人后，甲方、乙方和上述筹备公司三方将签署《补充协议》。自该《补充协议》生效之日起，至上述筹备公司完成申办期间，甲方将继续履行本合同项下权利义务。待甲方完成上述筹备公司的申办后，甲方需将上述筹备公司的营业执照复印件交由乙方备案。本合同中有关甲方的权利义务概括转让于上述筹备公司，由该用于经营之筹备公司继受甲方于本合同中的主体地位，甲方届时退出本合同，但甲方应对该用于经营之筹备公司履行本合同项下权利义务承担连带担保责任。

12.3 甲乙双方确认，甲方认可乙方在未取得不动产权证书（如尚未获取）前将该租赁场地交付给甲方，甲方不得以此为由主张租赁合同无效或不履行合同规定的任何甲方应当承担的义务。

12.4 本合同自双方签字盖章后__即__生效。

12.5 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；

12.6 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。

12.7 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，双方同意选择下列第__(二)__种方式解决：

（一）、提交上海国际经济贸易仲裁委员会/上海国际仲裁中心仲裁；

（二）、依法向甲方所在地人民法院起诉。

12.8 本合同连同附件一式_肆_份。甲方执_贰_份、乙方执_贰_份。

（以下无正文）

附件一

该房屋的平面图（红框蓝色区域）

附件二

房屋交接技术条件

建筑	乙方提供标准	甲方负责范围
1、外墙	石材、混凝土结构（钢龙骨）、铝板、涂料	不可改变
2、公共地方	墙面、地面、铝合金玻璃门窗	不可改变
3、内墙、地板、天花板	乳胶漆及饰面板装饰墙面、卷材地板、铝板及纸面石膏板吊顶（平板及造型天花等）以交付时实际状况为准。	甲方若有再次装修需要，须自行聘请有资格之设计施工单位为其铺内装修作出设计图纸呈送予乙方审核批准后方能动工，并须负责根据上海市之规定向各政府部门报建、报监(例如市质检站、消防局、环卫等)，及承担此类费用。
4、卫生间	釉面砖墙地面、铝板吊顶、成套卫生洁具、成套卫浴隔断、卫浴五金等	甲方若有再次装修需要，调整卫厕设置，必须事先取得甲方或物业公司审批,并由甲方承担一切费用。
5、门面及招牌	按要求设置的出入口及相应标牌	甲方欲修改，必须事先取得乙方或物业公司批准及甲方必须承担一切费用。
6、固定家具及移动家具	配置各类办公家具及固定家具	产品质保期限内由乙方按采购合同提供质保，质保期限后甲方自行承担维护维修及相关费用，甲方自行添置家具由甲方负责。
7、紧急消防通道	按规范要求设置调整的出入口及竖向楼梯	不可改变
8、楼面荷载	已按甲方需求及国家规范设置各主要部位楼面荷载	不可改变
9、地下室	地下室为公共车库，已划出专用车位及隔离设施	停车位置及数量不应超过现有车位设置，有特殊需求应获取乙方及物业许可。应保持场地内消防逃生通道的畅通，保持设备用房检修便利及存储用房消防安全。
10、室外场地（内院及步行街，不含市政道路、人行道）	室外场地均为公共部位，已设置隔离围挡、非机动车停车充电位/棚等，以交付现状为准	应维护非机动车停车次序及充电安全，应维护通行便利，不应设置堆放。有临时堆物需求应报乙方及物业许可。

机电设施	乙方提供标准	甲方负责范围
1、空调	分区域的小型多联机空调系统、新风排风系统，以交付现状为准	产品质保期限内由乙方按采购合同提供质保，质保期限后甲方自行承担维护维修及相关费用，甲方自行添置空调设备由甲方负责。若需改变空调外机位置，需与乙方或物业公司沟通，空调日常维保由甲乙双方另行签订协议
2、电力	照明、插座等以交付现状为准	项目质保期限内由乙方按装修合同协调施工单

		位提供质保，质保期限到期后甲方自行承担维护维修及相关费用，甲方接收后自行添置设备由甲方负责。需改变相关设备设施现状的应获得乙方或物业管理部门许可。
3、弱电	按标准提供弱电信息安防监控及综合布线系统	项目质保期限内由乙方按装修合同协调施工单位提供质保，质保期限到期后甲方自行承担维护维修及相关费用，甲方接收后自行添置设备由甲方负责。需改变相关设备设施现状的应获得乙方或物业管理部门许可。信息外线接入由甲方自行负责
4、紧急供电	来自不同变压器的多路供电及部分用电点位的不间断电源系统	项目质保期限内由乙方按装修/设备采购合同协调施工单位提供质保，质保期限到期后甲方自行承担维护维修及相关费用，甲方接收后自行添置设备由甲方负责。需改变相关设备设施现状的应获得乙方或物业管理部门许可。
5、电话装置	提供内线电话系统、外线电话及专线电话，以交付现状为准	移机、申请外线新号等由甲方或使用方自行负责向电话局申请电话并安装连接，并负责准备设计图纸呈交乙方或物业单位审核批准验收及有关费用。
6、给排水系统	供水、内部泵房、太阳能及空气源热泵联动热水系统、雨污分流排水系统、厨房污水油水分离设施等	交付后有变化需求的，应负责准备设计图纸呈交物业公司及政府部门审核批准验收及有关费用。
7、燃气	厨房燃气	不可改变。交付后确需改变热源的应征询乙方或物业部门后自行申报相关手续并承担相关费用
8、防火	消火栓、水喷淋、气体灭火系统（局部）烟感报警及广播系统	不可改变。
9、油烟井	厨房油烟排烟道及蒸汽排烟道、消防排烟道等	不可改变。

甲方对上述内容已充分了解，并同意按现状接收房屋。

甲方签字/盖章：张义

附件三：租赁场地交付确认书（此为样张，以现场签订确认书为准）

租赁场地交付确认书

物业公司与乙方双方于____年____月____日对该租赁场地进行移交验收，双方经现场核实确认，该租赁场地已符合《租赁合同》约定的移交标准。双方进一步确认，乙方认可甲方在未取得不动产权证书（如尚未获取）前将该租赁场地交付给乙方，乙方不得以此为由主张租赁合同无效或不履行合同规定的任何乙方义务。自本确认书签署之日起，甲方正式移交且乙方正式接收该租赁场地。

验房情况记录如下：

租赁场地地址：_____号_____室或

抄表情况：1）电表抄见数：

2）水表抄见数：

3）燃气表抄见数：

钥匙明细如下：

钥匙名称	数量（把）	钥匙名称	数量(把）
		电表门	
		其他	

验房其他情况说明：

乙方授权代表（签字）：

日期：　　年　　月　　日

物业公司经办代表（签字）：

日期：　　年　　月　　日

双方确认：

在签署本《房屋租赁合同》时，乙方已提请甲方注意有关责任或权利限制的条款并就本合同进行了充分的解释和说明。经充分审阅并与乙方协商讨论，甲方对本合同的所有条款和相关附件均无疑问或异议并对本合同甲方有关权利、义务和责任的条款的法律含义有准确无误的理解。

承租方（甲方）：上海市浦东新区惠南镇人民政府

法人或委托代理人：张义

签名盖章：

2026年02月03日

出租方（乙方）：上海湖悦房地产有限公司

法人或委托代理人：张璐璐

签名盖章：

2026年02月04日

签订地址：网签合同