

千鹤党群服务中心邻里汇房屋租赁项目的合同

合同统一编号： 11N0024373962026803

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海徐汇城市更新资产管理有限公司

乙方：上海市徐汇区人民政府田林街道办事处

地址：柳州路 555 号

联系人：方紫琼

联系电话：18321950121

根据《中华人民共和国民法典》及其他相关法律、法规的规定，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地产事宜，订立本合同。

一、出租房屋情况

（一）房屋基本情况

1、权利人：

2、房屋座落：上海市徐汇区田林街道钦州北路 188 号 1 层部分、2 层

3、建筑面积：1800平方米（不包含 1 楼盒马超市约 582.03 平方米）。

4、产证编号或产权所属证明：沪（2019）徐字不动产权证 017335 号

（二）甲方作为该房屋的房地产权利人与乙方建立租赁关系，签订本合同。

（三）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

状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施的内容、标准及需约定的有关事宜，由甲、乙双方分别在本合同附件二、三中加以列明。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。

(四) 签约前乙方已对该房屋完成了现场查看。乙方认为该房屋可以满足乙方正常使用的要求。本合同生效后，乙方不得以该房屋不符合使用要求为由解除合同或要求甲方给予优惠或其他赔偿。该房屋按【双方在本合同附件三中确认的】现状作为交付标准。甲方应保证在交付时，房屋的主体结构安全，屋面、墙面、水管等主要部位无渗漏、堵塞现象。若在交付后 3 个月内发现前述隐蔽瑕疵，甲方仍有义务负责修复或承担相应修复费用。

二、租赁用途

(一) 乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为千鹤党群服务中心邻里汇使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。乙方须自行办理生产经营所需要的各项行政许可及证、照等法律文件，且不得以未办理或未能办理该等法律文件作为不履行本合同项下义务的理由。

(二) 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而未核准前，不得擅自改变上述约定的使用用途和店招名称。

三、交付日期和租赁期限

(一) 甲乙双方约定，房屋租赁期：

(二) 租赁期满，甲方有权收回该房屋，乙方应如期返还。乙方需要继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前 3 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。

乙方未在本条约定的期限内向甲方提出续租请求的，即视为乙方放弃续租。

四、租金、支付方式和限期

本项目合同金额为：**1668000** 元，（大写：**壹佰陆拾陆万捌仟元整**元）

（一）甲、乙双方约定，该房屋每月租金总计为(人民币)___元(大写：___元整)，年计租方式按一年 12 个月收取(即使双方在合同签订后对该房屋的面积产生异议,也不影响租金总价)。租赁期内租金明细详见附件四。

（二）乙方应于本合同签订当日向甲方首付第一期 6 个月的租金___ 元(大写：___元整)。乙方应于每期届满前 15 日内向甲方支付下一期租金。逾期未支付经甲方催告后 15 日内仍未支付的，每逾期一日，则乙方需按日租金同期全国银行间同业拆借中心公布的贷款市场报价利率（LPR）的四倍支付违约金。

（三）乙方支付租金的方式如下：

（1）每 6 个月为一期支付，先付后用。

（2）乙方以银行转账方式付款给甲方

甲方收取房租的账户为

五、保证金和其他费用

（一）甲乙双方约定，甲方交付该房屋时，乙方应向甲方支付保证金，保证金为 个月租金，即人民币 元（大写： 。）收款账号为：（ ），在收取保证金后向乙方开具收款凭证。保证金主要为该房屋租金保证金和水、电、煤、物业、通讯、代为维修费、占用期间使用费等其他各项相关费用的保证金。租赁关系终止时，在确认乙方履行完毕合同项下各项义务，且扣除乙方应缴纳的各项相关费用，并于之后 90 日内无投诉，赔偿等问题，由甲方将保证金余额无息退还乙方。

（二）租赁期间，包括免租期内乙方使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、有线电视等费用由乙方承担。乙方有义务按时支付前述费用。甲方有权要求乙方提供支付凭证进行核查。若乙方拖欠前述费用，经甲方书面催告后 15 日内仍未支付的，甲方有权从保证金中

扣除代缴，且乙方应按日支付应付未付金额【按 LPR 四倍计算】的违约金。若乙方拖欠前述费用累计超过【30 日】，视为严重违约，甲方有权解除本合同。。若由甲方垫付的，乙方应在收到甲方付款凭证及有关部门的费用凭证后 7 个工作日内付给甲方，每逾期一日乙方应按应付滞纳金的 2 倍 支付违约金给甲方。

(三) 第四条所述租金不含物业管理费，租赁期限内物业管理费由乙方另行支付。

六、房屋使用要求和维修责任

(一) 租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知甲方修复；甲方应在接到乙方通知后及时进行维修。

(二) 租赁期间，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，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

(三) 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，应提前通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。

(四) 除本合同附件三外，乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定应向有关部门审批的，则还应由乙方报有关部门批准后方可进行。乙方增设的附属设施和设备及其维修责任由乙方自行承担。

(五) 在租赁期间，乙方应遵守所在区域物业管理方的各项管理规定，如房屋使用、装修、空调灯箱的安装等。房屋的装修及店招灯箱的安装方案需经甲方或者甲方授权管理单位和物业公司的书面许可方可实施。

七、房屋返还时的状态

(一) 除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同的租期届满或合同解除当日返还该房地产，未经甲方同意逾期返还该房屋的，每逾期一日，乙方应按日租金金额向甲方支付该房屋

占用期间使用费。

(二)乙方返还该房屋给甲方时应当恢复房屋原状或在征得甲方同意后将已经附合的装饰装修物无偿留给甲方。若乙方在未征得甲方同意后以现状交付，乙方同意从保证金中扣除该房屋的拆旧清理费用。

八、转租、转让和交换

(一)在租赁期内，甲方如需出售该房屋，应提前 30 日书面通知乙方。

(二)租赁期内，乙方不得将该房屋转租他人。若乙方私自转租，则视乙方中途擅自退租，甲方有权解除本合同。除甲方已在本合同补充条款中同意乙方转租外，乙方在租赁期内必须事先征得甲方的书面同意后，方可将该房屋部分或全部转租给他人。

九、解除本合同的条件

(一)甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- 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已设定抵押并可能于租赁期内被处分，现被处分的。

(二)甲、乙双方同意，有下列情形之一的，一方可书面通知另一方解除本合同。违反合同的一方，应向另一方按月租金的 2 倍支付违约金；给另一方造成损失的，支付的违约金不足抵付损失的，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 30 日内仍未交付的；
- 2、乙方未征得甲方同意改变房屋用途；

- 3、因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
- 4、乙方擅自转租该房屋的；
- 5、乙方逾期不支付租金每个租赁年度内累计超过 30 日的；
- 6、乙方违反合同约定的其他义务经甲方书面催告后 15 日仍不予整改的。

十、违约责任

（一）租赁期间，甲方不及时履行本合同约定的维修、养护责任，致使房屋损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方应承担赔偿责任。

（二）租赁期间，非本合同规定的情况甲方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，甲方应按月租金的 2 倍向乙方支付违约金。

（三）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，乙方应按月租金的 2 倍向甲方支付违约金，造成甲方财产损失或人身伤害的，乙方应承担赔偿责任。

（四）租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自退租的，乙方应按月租金的 2 倍向甲方支付违约金。甲方可从保证金中抵扣。保证金不足抵扣的，不足部分则由乙方另行支付。

（五）乙方逾期支付租金，经甲方书面催告后 15 日仍不支付的。逾期一日乙方应按日租金的 2 倍支付违约金给甲方。

（六）合同约定的其他违约事项，违约方需承担相应违约责任。

十一、争议解决方式

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，双方同意选择依法向房屋所在地人民法院起诉。

十二、其他条款

(一) 本合同自双方签字或盖章之日生效。

(二) 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，具有同等效力。若合同条款存在异议时，以补充条款为准。

(三) 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。

(四) 本合同连同附件一式肆份。其中：甲、乙双方各持贰份。

本合同共计（14）页。

签约各方：

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

合同签订点：网上签约

补 充 条 款

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)

(一) 关于房屋返还状态的补充:

房屋返还时, 对于房屋内有乙方遗留物品时, 甲方向乙方发出搬离通知后 7 日内乙方仍没有搬离的, 视作乙方自动放弃该等遗留物品的处理, 甲方或者及其授权单位有权处置。

如乙方在该房屋内申请过营业执照及其他证照, 应在合同解除或终止后 15 日内完成该地址营业执照及其他证照的注销或迁址、水电表等户名的更改等手续(如有), 并将办理完毕的书面材料提供给甲方及其授权单位, 方可退还保证金。若乙方逾期未完成办理上述手续, 每逾期一天按日租金向出租方支付占用期间使用费, 若影响该房屋新承租人办理营业执照、水电表开户手续, 导致甲方因此承担违约或赔偿责任的, 由此引起的一切后果和损失均由乙方承担。

(二) 关于通知以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书送达约定:

甲方的送达地址为: _____;

乙方的送达地址为: _____。

本合同一方就本合同的履行事项发给另一方的任何通知及其他文件, 以挂号或中国邮政 EMS 形式向上述约定地址送达, 自交付邮寄后 3 日即视为送达相对方成功。在本合同的履行过程中, 因任何一方违约而致使相对方在催告无效后以诉讼方式处理且获得法院支持的, 则违约方除应承担违约和赔偿责任外, 还须另行承担该守约方委托律师诉讼而发生的合理的律师代理费、差旅费和其他相关费用。

(三) 特别约定: 租赁期限内, 乙方应处理好相邻关系。如乙方因在该房屋内的经营活动, 与相邻业主发生冲突, 乙方应负责依法妥善解决, 不得采取任何可能导致事态扩大化的

语言和行爲。

（四）特别约定：租赁期限内，除因房屋质量问题、不可抗力、政府行为、法定节假日或经甲方书面同意的情形外，乙方不得连续停止经营超过 60 日。若乙方违反本约定，经甲方书面催告后【30 日】内仍未恢复经营的，甲方有权解除本合同，收回该房屋。。

（五）特别约定：如乙方违反附件五承租人消防安全管理须知内相关内容给甲方造成重大损失的，甲方有权解除合同。

（六）特别约定：在租赁期限内，乙方在使用租赁房屋时有违法行为或受到行政处罚（包括但不限于消防、治安、环保、市场监管、税务等），视为乙方根本违约，甲方有权单方通知乙方解除本合同，本合同自解除通知送达乙方之日起解除。

（七）特别约定：乙方不得在房屋内为电瓶车充电（包括但不限于将电瓶车放置在该房屋内充电、通过接线板等方式“飞线”为在房屋外的电瓶车充电等）。

附 件 一

该房屋的平面图

附 件 二

该房屋合用部位的使用范围、条件和要求

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)

附 件 三 现有装修、附属设施及设备状况和甲方同意乙方自行装修和增设附属设施及设备的约定

附件四

租期内租金支付清单

房屋坐落：

承租 人：

应收日期	费用项目	收费区间	应收金额
	租金		
	租金		
应收租金合计： 元； 保证金合计： 元； 共计： 元			

特别提示：乙方须从上海市徐汇区人民政府田林街道办事处银行账户向甲方指定银行账户_____支行支付房租。

附件五

承租人消防安全管理须知

(粘贴处)

(骑缝章加盖处)

根据《中华人民共和国消防法》和上海市有关消防条例特制定本须知。以下内容经承租人盖章后即可生效,如乙方违反下列规定,所有责任由乙方自行承担,造成甲方或相邻关系损失的,乙方应承担全部赔偿责任。

1. 意外火灾事件处理程序

一旦火灾发生,警报将在发生火灾的楼层鸣响,另外商铺监控中心总警报亦会鸣响;发现火警或异常情况(电线开关过热、异味、烟雾等),立即报告物业服务处,若火势猛烈,立即拨打119火警电话;

若本铺或邻铺发生火灾,就近利用灭火器材自救;如不能控制,即沿最近的消防楼梯疏散至安全地区,等待消防人员到来,以便告知消防人员详细的火灾位置及情况,并按其指示撤离;如需撤离,商铺当值负责人有责任清点本商铺员工人数;疏散过程中保持低身姿势前进,用湿毛巾等捂住口鼻。

2. 疏散指示:

如得知商铺内其他区域发生火灾,若发现一处消防楼梯被火、烟阻塞,请迅速转移至其他消防楼梯。在等候指示及撤离时,保持冷静,从最近的消防楼梯顺序撤离,不要惊慌,不要奔跑拥挤;疏散过程中应主动帮助、指引滞留人员离开;

3. 报警系统:

商铺每层露面公共通道明显位置均有嵌于消防栓上的红色玻璃盒子,内有火警触发装置。当玻璃被揪碎,遇有烟雾则会触发自动喷淋系统和烟雾警报,商铺监控中心同时显示火灾部位。

4. 火灾防范措施: 以下措施商铺内每人均应遵守:

租户闭店后或长时间离开商铺时,应检查所有电器开关应处于关闭状态,所有的店里设备必须断掉电源;

保证所有电力设施及电线都经过定期检查;

不得使用多头插座使电源超载工作,严禁直接用电线连接墙上的插座,应使用正确的插头连接;严禁超负荷使用电器。

不得在办公室内存放易燃品,保证办公室内无任何燃着的烟头或烟草;不要在商铺内进行任何未经许可和登记的烹饪活动。不要用楔子抵住消防防火门,要保证此大门应随时保持畅通。

5. 火灾责任人处理:

有下列情形之一,造成他人损失的,须负全部赔偿责任,造成重大经济损失

者，上报公安机关处理，依法追究刑事责任：

占用或封堵消防门、楼梯、走道或疏散出口；

封闭或损坏消防标志，消防设备和设施；

乱拉、乱接电器线路；

擅自挪用灭火工具、器材或消防用水源；

以暴力、威胁手段妨碍消防人员工作。

6. 乙方有责任做好承租商铺内的防火安全工作。乙方须遵守物业服务处的各项消防规定，因乙方违反规定而造成的一切后果由乙方承担。

7. 严格遵守有关消防法律、法规规定，乙方及乙方所聘用人员须遵纪守法，熟悉和掌握“三懂、三能、三会”，防止发生任何火灾事故。

8. 根据公安、消防部门的安全管理要求，甲方应确保房屋整体的消防设施（如喷淋系统、烟感报警器、消防通道等）符合规范并处于良好状态。乙方应负责承租商铺内所需的消防设备与装置（包括但不限于报警器、防盗器、灭火器）的购置、安装及相关费用。

9. 乙方承租商铺内未经甲方书面批准严禁动用明火。

10. 乙方不得在非指定区域内使用包括但不限于电炉、电热杯、电炒（饭）锅、微波炉、电熨斗等在内的电器设备。

11. 乙方不得乱拉（接）电线。如需临时用电，须向甲方和物业服务处提出书面申请并办理相关手续。

12. 乙方不得在商铺内任何消防箱 2 米范围内放置货架或堆放物品，不得遮挡和擅自动用消火栓，不得在消防通道内堆物，不得在安全门上加装锁舌、插销，不得遮挡任何安全指示标志。

13. 严禁乙方在设置吊顶、隔断时，遮挡或影响烟感的设计探测区域或消防喷淋。

14. 严禁减小、隔断安全通道或在安全通道上堆物，保持消防区和出口畅通。

15. 在租赁期间，乙方为该物业的消防、治安、安全责任人，承担该商铺的消防管理和生产、经营、工作安全管理方面的全部义务与责任。

16. 乙方应建立消防、安全、治安组织，落实责任人，建立防盗保安设施或值班制度。

17. 在租赁期间，乙方在该商铺内合法经营，接受消防、安全、治安、环保、卫生等政府部门的监督和检查。

18. 乙方不得发生其他可能影响消防设施的使用和功能的行为。

19. 在租赁期间，乙方在该商铺内合法经营时，若发生消防、安全、治安、环保、卫生等突发事件需第一时间报送相关房管员，做到半小时口头报、一小时书面报。

20. 不得在生产经营场所设置人员留宿，不得使用液化气钢瓶。

乙方确认（盖章）：

签署日期：

甲方：

【营业执照】

注册号：

【注册】地址：

邮政编码：

代理人：

联系电话：

手机：

【法定代表人】

(签章)

____年__月__日

2026年04月07日

乙方：

【营业执照】

号码：

【注册/居住】地址：

邮政编码：

代理人：

联系电话：2026年04月07日

手机：

【本人】 / 【法定代表人】

(签章)

____年__月__日