

司法所办公用房租赁项目

办公房租赁合同

承租方（甲方）：上海市浦东新区南汇新城镇人民政府

出租方（乙方）：上海港城开发（集团）有限公司

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、乙方出租给甲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)三楼（以下简称该房屋）。该房屋出租建筑面积为 1970 m²，（具体面积以进场入驻使用为准，参考《申港北楼司法所租赁楼层面积统计表》）。房屋用途为办公，房屋类型为办公、结构为框架。该房屋的平面图(含装修/见附件一)；

2、乙方作为该房屋的房地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；

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一中加以列明。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乙方向乙方返还该房屋的验收依据。

二、租赁用途

1、甲方向乙方承诺，租赁该房屋作为南汇新城镇司法所办公室使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定；

2、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，不得擅自改变上款约定的使用用途。

三、交付日期和租赁期限

1、房屋租赁期自 2026年1月1日至2026年12月31日止, 租赁期限为:
壹年;

2、租赁期满, 乙方有权收回该房屋, 甲方应如期返还。

四、房屋租金、物管相关费用及支付方式

1、该房屋租金总金额为(含增值税人民币) 2170000 元(人民币), (大写: 贰佰壹拾柒万元整) (详见附件二)。

2、甲方租金的支付方式: 分两次支付, 分别在2月、6月支付50%租金金额(含增值税)(如提前搬迁, 则按实际租赁时间支付)。

3、乙方按合同约定, 在2月、6月, 向甲方开具正式发票, 甲方在收到乙方开具的正式发票后的15个工作日内支付租金。

4、甲方应于规定的缴费日向乙方支付房屋租金, 逾期支付的, 每逾期一日, 则甲方需按应付未付租金的 万分之三 支付违约金。

5、甲方产生的水费、电费、燃气费等费用, 由相关物业管理单位按实与甲方进行结算。

6、乙方指定的银行账户:

公司名称: 上海港城开发(集团)有限公司

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, 甲方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时, 由甲方通知乙方修复, 乙方应在接到甲方通知后一日内进行维护;

2、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, 甲方应负责维修。甲方拒不维修, 乙方可代为维修, 费用由甲方承担。若在租赁期间内, 因甲方原因该房屋出现违建问题由甲方自行解决。在租赁期外, 房屋的维修

责任应由乙方自负。

3、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，应提前叁日通知甲方。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；

4、除本合同附件一外，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；

5、甲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乙方的统一管理，必须按乙方要求进行定位和施工，具体是否需要放置标牌，根据实际情况协商；

六、房屋返还时的状态

1、除乙方同意甲方续租外，甲方应在本合同的租期届满后的拾日内返还该房屋，未经乙方同意逾期返还房屋的，每逾期一日，甲方应按采购响应单价，向乙方支付该房屋占用期间的使用费；

2、甲方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时，应经乙方验收认可，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，甲方不得将该房屋转租给他人；

2、在租赁期内，乙方如需出售该房屋，应提前三个月通知甲方。甲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) 乙方已告知甲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) 乙方未按时交付该房屋，经甲方催告后拾日内仍未交付的；
- (2) 乙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；或乙方交付的房屋存在缺陷，危及乙方安全的；
- (3) 甲方未征得乙方书面同意改变房屋用途，致使房屋损坏的；
- (4) 因甲方原因造成房屋主体结构损坏的；
- (5) 甲方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或与他人交换各自承租的房屋；
- (6) 乙方未及时履行本合同规定的其应当承担的相关义务，导致甲方不能进行正常经营或无法正常使用该房屋的，甲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、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。

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。

5、补充条款

附件一、交房现状

附件二、司法所三楼面积统计表

承租方（甲方）：**上海市浦东新区南汇新城镇人民政府**

法人或委托代理人：**张义**

地址：**上海市浦东新区申港大道 200 号**

盖章：

2025年12月23日

出租方（乙方）：**上海港城开发（集团）有限公司**

法人或委托代理人：**黄捷**

地址：**环湖西一路 819 号**

盖章：

2025年12月23日

签约地址：网签合同

附件一

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。



附件二

司法所三楼面积统计表

序号	室号	套内面积	楼层建筑面积	建筑面积
1	301	28	60.77	78.26
2	302	25	54.26	69.88
3	303	49	106.35	136.96
4	304	54	117.21	150.93
5	305	53	115.04	148.14
6	306	58.5	126.97	163.51
7	326-2	83.3	180.8	232.82
8	328	100	217.05	279.5
9	330	40	86.82	111.8
10	331	29	62.94	81.06
11	332	87	188.83	243.17
12	334	49	106.35	136.96
13	335	49	106.35	136.96
合计：		705	1529.77	1970

7