

上海市浦东新区洪山路 175-177 号文化客厅办公用房租赁合同

合同统一编号： 11N0024573702026601

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海东周实业有限公司

乙方：周家渡街道办事处(本级)

地址：浦东新区洪山路 176 号 417 室

地址：洪山路 172 号

邮政编码：200126

邮政编码：

电话：13917107513

电话：021-58455088

传真：

传真：

联系人：马兰华

联系人：桂老师

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，就上海市浦东新区洪山路175-177号文化客厅办公用房租赁项目，乙方承租甲方可依法出租的房屋事宜，在上海市浦东新区订立本合同。

第一条 出租房屋情况

1-1 甲方出租给乙方的房屋坐落在上海市浦东新区洪山路175-177号（以下简称“该房屋”）。该房屋计租面积为1452平方米，房屋用途为公益性办公用房、房屋类型为集体资产、结构为混凝土框架。

1-2甲方作为该房屋的（房地产权利人/ 代管人/ 法律规定的其他权利人）具体见响应文件与乙方建立租赁关系，甲方已告诉乙方该房屋抵押情况。签订本合同前，乙方已充分知晓该房屋情况。

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、乙双方分别另行约定并加以列明。

第二条 租赁用途

2-1乙方向甲方承诺，租赁该房屋作为公益性办公用房使用，并遵守国家和上海市有关房屋使用和物业管理的规定。

2-2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。

2-3乙方在租赁期间内应严格遵守安全、消防、治安、环卫等相关法律、法规及地方政府的有关规定，建筑消防设施和疏散体系应始终保持完好有效，做好消防设施的保护工作，禁止“三合一”违规住宿行为，严禁电动自行车进楼入户停放充电行为，禁止损坏、挪用或者擅自拆除、停用消防设施、器材，禁止埋压、圈占、遮挡消火栓，禁止占用防火间距，破坏防火防烟分区，禁止占用、堵塞、封闭疏散通道、安全出口、消防车通道。因乙方违反前述事项引起的相关经济纠纷及法律责任，均由乙方承担。

第三条 交付日期和租赁期限

3-12026年6月1日起至2027年5月31日止。

3-2租赁期届满，甲方有权按照本合同约定收回该房屋，乙方应如期返还。

若乙方决定续租，则乙方应于租赁期届满三个月前与甲方进行协商，在同等

条件下乙方享有对租赁房屋的优先承租权，经双方协商一致可重新签订租赁合同。到期后，若乙方未提出续租要求，则认为放弃续租优先权。

第四条 租金、支付方式

4-1 甲、乙双方约定，年租金：小写 **1100000** 元（大写：**壹佰壹拾万元整**）。具体租金详情，见补充条款。

4-2 乙方支付租金的方式如下：先付后用，一次性支付。乙方须于每个付款周期（第一个月的1日）前将当期的租金汇入甲方的指定账户。如本合同签订日晚于首次付款日，乙方应于本合同签订后七日内完成首笔租金付款。若因乙方财政资金未到位的，支付时间相应顺延，不影响乙方使用租赁房屋。

甲方开具发票及收款凭证的约定如下：甲方于乙方每次付款前向乙方开具相应有效发票及收款凭证。

第五条 保证金和其他费用

5-1 甲乙双方就该房屋原签订并履行2025年6月1日起至2026年5月31日止的房屋租赁协议（“原租赁协议”），根据原租赁协议，乙方向甲方支付房屋租赁保证金人民币45000元（大写：肆万伍仟元整）。原租赁协议到期终止后，乙方同意甲方不向乙方返还该房屋租赁保证金，该房屋租赁保证金作为本合同的房屋租赁保证金由甲方继续持有。（甲、乙双方约定，乙方应保证向甲方支付房屋租赁保证金，即（人民币）45000元（大写：肆万五千元整）。乙方应在本合同签订后15个工作日内将保证金支付给甲方。若乙方财政资金未到位的，支付期限可相应顺延。）

本合同终止时，甲方收取的房屋租赁保证金除用以抵充本合同约定由乙方承担的费用外（包括但不限于租金、占用费、违约金、赔偿金、诉讼费、公证费、

律师费等), 剩余部分应在房屋返还且该房屋内的营业执照注销或者注册地址变更的工商手续完成后30个工作日内无息归还乙方。

5-2租赁期间, 使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、空调、设备、物业管理等由于使用该房屋而需要支付的费用由乙方承担。除上述费用外, 其他有关费用, 根据国家规定由甲乙双方各自承担。

5-3乙方承担的上述费用, 计算或分摊办法、支付方式和时间:水、电按表计量, 单价按市有关部门规定。其他涉及行政部门收费的以行政部门收费为准。

第六条 房屋使用要求和维修责任

6-1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状态。甲方对该房屋进行检查、养护, 应提前一日通知乙方。检查养护时, 乙方应予以配合。甲方不得对乙方使用该房屋造成影响。

6-2乙方应对该房屋的使用安全负责。租赁期间, 乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施、设备。因乙方使用不当或不合理使用, 致使该房屋及其附属设施、设备损坏或发生故障的, 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。

6-3乙方另需装修的, 应事先征得甲方的同意, 按规定须向有关部门审批的, 则应由乙方报有关部门批准后, 方可进行。乙方另行装修或者增设的附属设施和设备的所有权归乙方所有, 合同终止后由乙方自行处置。

6-4租赁期间, 甲方可以授权第三方机构察看房屋安全情况。乙方违反国家和本市有关房屋租赁的规定, 致使房屋在使用过程中出现安全隐患, 被管理部门责令改正的, 第三方机构可以代为整改, 并可采取必要措施, 保证房屋使用安全, 因此产生的损失, 由乙方承担。

第七条 转租、转让和交换

7-1乙方在租赁期内不得转租、分割转租该房屋或以其他任何方式将该房屋提供给他人单独或共同使用。

7-2在租赁期内，甲方如需出售该房屋，应与受让方在出售合同中约定，由受让方继续履行本租赁合同。乙方承诺放弃优先购买权。

第八条 房屋返还时的状态

8-1 若乙方不续租的，乙方应在本合同的租期届满或者本合同提前解除后的15个工作日内返还该房屋。

8-2乙方返还该房屋时，该房屋及其装修、附属设施和设备应当符合正常使用的状态；乙方应承担自行装修装饰部分的拆除责任，由此造成的费用由乙方承担，甲方同意不予拆除的部分除外。且乙方须在本合同租期届满后的30日内注销或者迁移完毕以该房屋地址注册的工商营业执照或其他证照(如有)。

第九条 解除本合同的条件

9-1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：

- (一)该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；
- (二)该房屋被依法征用的；
- (三)该房屋被依法列入房屋征收范围的。

9-2甲、乙双方同意，甲方有下列情形之一的，乙方可书面通知甲方解除本合同，并有权要求甲方退还乙方预付的租金和全部租赁保证金，并按解除合同当月月租金的2倍向乙方支付违约金赔偿损失。甲方支付的违约金不足抵付乙方损失的，甲方还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分。

(一) 甲方未按时交付该房屋，经乙方催告后30日内仍未交付的；

(二) 甲方交付的房屋存在重大缺陷，致使乙方不能正常使用或不能满足乙方租赁用途的；

(三) 甲方无正当理由擅自提前终止本租赁合同的；

(四) 非因乙方原因，该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；

(五) 甲方违反本合同其他约定，经乙方催告后超过15日仍不纠正的。

9-3甲、乙双方同意，乙方有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除合同，并有权要求乙方按解除合同当月月租金支付违约金赔偿损失。乙方支付的违约金不足以抵付甲方损失的，乙方还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分。

(一) 乙方未征得甲方同意擅自改变房屋用途；

(二) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；

(三) 乙方擅自转租该房屋、转让该房屋承租权或以其他方式将该房屋提供给他人单独或共同使用的；

(四) 乙方逾期不支付租金累计超过1个月的；

(五) 乙方逾期不支付或未全额支付租金、水费、电费、物业管理费等应由乙方支付的各项费用，自乙方收到甲方书面催付函之日起30日内仍未付清的；

(六) 乙方在该房屋内从事违法违规活动的(包括但不限于非法经营、偷税漏税、私自储存或者藏匿违禁物品、传销、非法集资、洗钱等活动，或者被司法机关、行政机关给予各类处罚的)；

(七) 乙方在该房屋装修及使用过程中，与物业公司、客户或者相邻关系人发生矛盾并造成严重后果的；

(八) 乙方无正当理由擅自提前终止本租赁合同的；

(九)乙方违反本合同其他约定，经甲方催告后超过15日仍不纠正的。

第十条 违约责任

10-1因甲方未在本合同中告知乙方，该房屋出租前已抵押，造成乙方损失的，甲方应负责赔偿。

10-2乙方未征得甲方同意或者超出甲方同意的范围和要求装修房屋的，甲方可以要求乙方恢复房屋原状。

10-3房屋装修及租赁期内，若因甲方提供的该房屋及其附属设施自身存在年久失修、线路老化等安全隐患而导致的各类安全事故，由甲方承担全部责任。

第十一条 其他条款

11-1 本合同自双方法定代表人或授权代表（如为授权代表则签字需提供有效的授权文件并附后）签字并盖章之日起生效。

11-2 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充协议。本合同补充协议为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

11-3 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。

11-4 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，依法向该房屋所在地人民法院即上海市浦东新区人民法院提起诉讼。

11-5 本合同连同附件一式肆份。其中：甲方执贰份，乙方执贰份，均具有同等效力。

第十二条 附加条款

补充条款

1:租金支付方式:一次性支付。合同签订且收到租金发票后一次性支付全年租金。

签约各方:

甲方 (盖章) :

乙方 (盖章) :

联系人: **马兰华**

联系人: **桂老师**

日期:

日期:

2026年03月30日

2026年03月30日

合同签订点:网上签约