

国资大厦多层办公用房租赁项目的合同

合同统一编号： 11N73542179720255415

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海市嘉定区机关事务管理局

地址：博乐南路 111 号

邮政编码：

电话：69989888

传真：

联系人：机构管理员

乙方：上海绿洲东云房产有限公司

地址：上海市嘉定区德富路 1288 号

邮政编号：

电话：13901822898

传真：

联系人：张琼

开户银行：建设银行新城路支行

账号：31001932225050009296

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致后，就甲方承租乙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 乙方出租给甲方的物业性质为其他（住宅 / 商业 / 工业 / 其他）。

1-2 乙方出租给甲方的物业坐落在本市嘉定区德富路1288号多层（以下简称“该房屋”）。该房屋建筑面积约为12112.3平方米，具体面积以实际为准（详见该房屋产权证）。

1-3 乙方作为该房屋的拥有人有权将该房屋出租给甲方。甲方对乙方所要出租的房屋做了充分了解，愿意承租该房屋。

1-4 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、设备和乙方同意甲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、乙双方同意以附件（二）作为乙方向甲方交付房屋、以附件（二）、（三）作为本合同终止（无论以何种方式终止）时甲方向乙方返还该房屋的验收依据。

1-5 甲方承诺，本合同到期自然终止或因甲方违约导致本合同提前解除的，甲方自行装修及增购的附属设施按 10-4 条处理。

1-6 双方确认，出租房屋在本合同签订时，不存在任何抵押

或其他权利限制情况。

二、租赁用途及限制条件

2-1 甲方承诺其承租该物业仅限于 办公 之用，不得用作其他用途，从事的行业须持有相关证照，禁止从事餐饮类业态。

2-2 甲方所经营的范围需符合产权方所在地物业规划。

2-3 甲方在承租地块上不得从事危险行业，不能存放危险品、化学品等有毒有害物质，不得从事扰民、违法违规业务。禁止使用天然气、灌装煤气等。

2-4 甲方不得在地块上搭建任何违章建筑。

2-5 未经乙方书面同意及按规定未经有关部门审批核准前，不得擅自变更该地块的使用用途。

2-6 甲方经营需要乙方提供与租赁房屋有关的手续、资料的，乙方有义务提供和协助。

三、租赁期限

3-1 该房屋的租赁期限为 壹 年，自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

四、房屋的交付

4-1 双方应于 / 年 / 月 / 日前共同至该房屋办理交接手续（包括但不限于设施设备的交付及水、电表底数的确认等），甲方接收乙方钥匙后即视为交接完毕。若甲方因自身原因未能在前述规定的时间内与乙方办理交接手续的，则视为乙方已按本合同的约定将该房屋交付甲方，且水、电表底数等均以乙方确认的为准。

4-2 交接完毕后，甲方即可进驻该房屋。

五、租金及其他费用的支付

5-1 该房屋的租金（含税）为人民币 元/平方米/日，年租金（含税）为人民币 12378770.6 元（大写：壹仟贰佰叁拾柒万捌仟柒佰柒拾元陆角）。

5-2 租金实行一次性付清，根据财政预算安排支付。

5-3 租赁期间，甲方使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯等费用由甲方承担。甲方应根据甲方或相关部门的通知及时、足额支付。

六、履约保证金

6-1 为保证本合同实际有效地执行，甲方须于 年 月 日前向甲方支付 元（大写： 元整）作为履约保证金。

6-2 甲方不得以已交付履约保证金为由，拒绝（或延期）缴付租金、水电费及其它甲方应付费用。

6-3 甲方欠付的租金、水、电、通讯费用等，乙方有权在履约保证金扣除。扣除后，甲方应于三日内将扣除部分补足，若甲方在乙方扣款后一个月内仍未补足的，乙方有权终止本合同。上述履约保证金的扣除不影响乙方向甲方追索拖欠费用及其它赔偿的权利。

6-4 乙方应于本合同终止、甲方在租赁地址上的一切注册证照迁移完毕（如营业执照、烟草证、个体工商户营业执照等）、甲方按约撤离且其所有责任及对乙方应付的款项均已履行完毕后二十天内将剩余的履约保证金无息退还给甲方。若甲方未按约支付有关费用、未结清其它债务或撤离时造成乙方资产毁损的，乙方有权从履约保证金中扣除，上述履约保证金的扣除不影响乙方向甲方追索拖欠费用及其它赔偿的权利。

6-5 甲方不得将履约保证金转让或将履约保证金作任何形式对第三方债务的担保或以其它方式使用。

七、房屋使用要求及维修责任

7-1 租赁期间，甲方发现该房屋及其附属设施有正常磨损或故障时（指因年久失修和未维护保养所引起的损坏及故障），应及时通知乙方修复；乙方应在接到甲方通知后的 10 日内进行维修。

7-2 租赁期间,甲方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因甲方使用不当致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的,由甲方负责维修,并承担由此产生的费用。

7-3 除本合同附件(三)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,按规定需向有关部门审批的,则由乙方委托甲方报有关部门审批后方可施行。甲方装修及增设的附属设施、设备的日常养护、维修均由甲方自行负责并承担由此产生的费用。

7-4 租赁期间,如因甲方原因造成房屋和设施损坏,或造成周边邻居财产损失,由甲方承担赔偿责任。

7-5 租赁期内,乙方必须保证无其他集体或个人对甲方所承租的房屋提出任何异议,如果出现上述情况由乙方负责处理,与甲方无关;如果乙方处理不当给甲方造成了经济损失,由乙方负责赔偿。

八、续租

8-1 双方确认,本合同到期后是否续租,按以下第(1)种方式执行:

(1) 乙方按照程序重新招租,甲方不得以优先权为由要求续租,需重新参加招标。

(2) 甲方如需继续租用的,应提前叁个月向乙方提出书面意向。同等条件下,甲方有优先租赁权。租赁费甲乙双方协商确定。

九、转租

9-1 甲方如欲转租,须提前三个月通知乙方,并征得乙方的书面同意。未经乙方书面同意,甲方不得将该物业全部或部分转租或变相转租给第三方(如让第三方使用该物业,以该房屋使用权为条件与第三方合作等),否则乙方有权单方面终止本合同。

9-2 甲方转租该物业同时,转租合同必须符合以下规定:(1) 转租合同的终止日期不得超过本合同规定的终止日期;(2) 转租期间,甲方除可享有并承担转租合同规定的权利义务外,还应继续履行本合同规定的义务;(3) 转租期间,本合同发生变更、终止时,转租合同也应相应随之变更、终止。

9-3 甲方转租该物业,订立的转租合同须经乙方签署同意,并提交乙方备案。

9-4 转租不得改变本合同规定的租赁用途。

9-5 如乙方书面同意甲方转租,甲方须保证转租人遵守本合同及乙方的规章制度,并对转租人在本合同及转租合同项下的义务和转租人的一切行为承担连带责任。

十、房屋返还时的状态

10-1 租赁期满,乙方有权收回全部出租房屋,甲方应于租赁期限届满之日返还该房屋,结清全部费用。甲方返还该房屋应符合本合同附件(二)、(三)列明的要求,并由双方办理书面交接手续,方得视为甲方完成撤离和交接。

10-2 若甲方未按前款规定撤离、交接,则每延期一日(直至书面交接手续办妥为止)甲方须向乙方支付相当于租赁期内平均日租金两倍的房屋使用费。

10-3 本合同无论以何种方式终止,乙方均无义务向甲方支付任何搬迁费、撤离费等费用。

10-4 合同到期时,乙方对甲方的改建及装潢不作任何补偿。甲方可拆除其添置设施及物品,但需恢复房屋原状。

十一、合同的终止

11-1 合同到期自然终止。

11-2 双方同意在租赁期限内,有下列情形之一的,本合同自然提前终止,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) 遇不可抗拒的自然灾害的；
- (6) 其它法律、法规规定的情形。

11-3 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。

- (1) 乙方逾期交付房屋超过壹个月（含壹个月）的；
- (2) 乙方交付的该房屋不符合本合同约定，致使乙方不能实现合同目的的；
- (3) 甲方未征得乙方书面同意改变本合同约定的房屋使用用途的；
- (4) 甲方在未取得相关证照的情况下擅自经营的，且在乙方通知后仍继续无证经营的；
- (5) 甲方未经乙方书面同意转租或与第三方交换各自承租的房屋；
- (6) 甲方擅自改变或损坏房屋结构，擅自搭建违章建筑、设施，随意损坏设施和违规装修的；
- (7) 甲方在承租房屋内从事违法、违纪活动的；
- (8) 甲方逾期支付租金超过壹个月（含壹个月）的；
- (9) 甲方逾期支付本合同约定的应由其承担的其它费用超过壹个月（含壹个月）的；
- (10) 甲方违反本合同约定，不承担维修责任致使房屋或设备严重损坏的。
- (11) 甲方不注意安全造成事故隐患且不听劝告不进行整改

的；

(12) 本合同约定的其他情形。

十二、违约责任

12-1 乙方未按期交付房屋的，每逾期一日，乙方应按日租金的 100 %向甲方支付违约金。

12-2 甲方未征得乙方书面同意或者超出乙方书面同意范围和要求装修房屋、增设附属设施和搭建临时建筑的，乙方都视作违章搭建，并可以要求甲方赔偿损失（包括但不限于相关机关的罚款、拆除费用、律师代理费、诉讼费等），且乙方可按本合同的约定提前单方解除合同。

12-3 若甲方未能按本合同约定的期限及时、足额支付租金的，则每逾期一日甲方应按逾期支付款项的万分之五向乙方支付违约金。

12-4 若甲方未能按本合同约定的期限及时、足额支付应由其承担的其他费用的（包括但不限于水、电、煤、通讯、物业管理费等），则每逾期一日甲方应按逾期支付款项的万分之五向乙方支付违约金。

12-5 除本合同另有约定外，双方均不得擅自终止本合同。任何一方擅自终止本合同则该方除承担其它条款规定的责任外，还应向另一方支付 当年度年租金 30%作为违约金，违约金不足弥补损失的，还应补足损失。

12-6 一方出现本合同 11-3 约定的违约情形，另一方行使单方解除权的，则违约方除应承担本合同约定的其它违约责任外，还应向守约方支付违约金 当年度年租金 30%作为违约金，违约金不足弥补损失的，还应补足损失。

12-7 甲方违反合同，擅自将出租房屋转租第三人使用，造成出租房屋毁坏的，应负赔偿责任。

12-8 乙方未按时或未按要求维修出租房屋造成甲方人身受到伤害或财物毁损的，负责赔偿损失。

12-9 任何一方违反本合同其它约定，应就违约行为给对方造成的经济损失（包括但不限于诉讼费用、律师费用）进行赔偿，如属双方的过失，应根据情况，由双方分别承担违约责任。

十三、特别约定

13-1 合同有效期内，如遇市政动迁，甲方必须在甲方通知后 15 天内把房屋腾空，并无条件搬迁，室内装修等一概不进行赔偿。若合同前文与本条约定不一致，以本条约定为准。

十四、其他

14-1 本合同自双方签章后即行生效。

14-2 本合同未尽事宜，经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，与本合同具有同等的法律效力。

14-3 对本合同任何条款的执行或解释所引起的任何争议，双方应友好地协商解决，协商不成，交由该房屋所在地人民法院依法裁决。

14-4 本合同一式肆份，双方各执贰份，具有同等法律效力。

附件一
该房屋的平面图

(粘贴处)
盖处)

(骑缝章加)

附件二

(粘贴处)
盖处)

(骑缝章加

附件三

(粘贴处)
盖处)

(骑缝章加

签约各方：

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签章）：

2025年12月23日

乙方（签章控件）：

法定代表人：张琼（女）

2025年12月23日

合同签订点：网上签约