2027 年张江科学城党群服务中心

用房租赁合同

合同内部编号：11N72950631320264602

本合同的当事双方是：

甲方（租赁方）：上海市张江科学城建设管理办公室(本部)

地址：上海市浦东新区张东路 1158 号 3 号楼

联系人：金松

联系人电话：021-33833091　　2026年11月02日

乙方（出租方）：上海圆丰文化发展有限公司

地址：上海市浦东新区丹桂路 899 号

联系人：　彭荣

2026年11月02日

联系人电话：　13816682947

经双方协商一致，就党群服务中心房屋租赁项目，签订本合同：

一、租赁房屋情况

双方确定，本合同签订时，双方已经完成交付手续，且租赁方对交付房屋质量、装修、设备等无异议。

1.1　租赁房屋地址和面积：出租方向租赁方出租上海市张江高科技园区丹桂

路 899 号 1 号楼 2 层 208 室（以下简称“该房屋”、“租赁房屋”、“房屋”），双方确认该房屋建筑面积共计 1836 平方米，作为租赁方项目经营的场所，租赁方认可租赁房屋的计租面积符合合同约定。

1.2 签约时，出租方已告知租赁方该租赁房屋的现状，租赁方已对该租赁房屋的权利证明文件（包括是否设定有他项权利）及其所在物业进行了详细查验，确认并认可出租方有权出租该房屋，该租赁房屋符合租赁方的租用要求。租赁方同意按照本合同约定支付租金或者使用费等租金性质的费用。

1.3 公用区域及公用设施的使用：租赁期限内，作为租赁物业使用权的延伸，租赁方有权以通行为目的，合理使用租赁房屋之外的公用区域、公用设施。租赁方对于前述权利的行使不得具有商业目的、不得对他人权利形成不合理的妨碍；同时，应当服从出租方或出租方委托之管理方的管理。

1.4 该房屋的基本配套：

该房屋的基本配套已经按照租赁方要求进行装修与设施设备安装，相关用电用水为独立计算，电话网络通讯由租赁方（或租赁方的委托方）向通讯部门申请。若租赁方对配套的要求超出上述数据，需增加配置容量的，应提前向出租方提出书面申请，支付相应的整改费用。

二、租赁用途及租赁期限

2.1 租赁方租赁该房屋仅作为 党群服务 用途，并应遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理公司的规定。

2.2 本次租赁方向出租方租赁本合同所定租赁房屋的期限为：2027 年 1 月 1 日至 2027 年 12 月 31 日，租期一年。

三、租金相关

3.1 租赁期内，每平方米日租金为人民币[详见补充条款]元，每月租金为：（每平方米日租金 X 租赁面积 X 365 日/12 月）= 人民币 [详见补充条款]元；

3.2 乙方同意给予甲方以下租金优惠：免一个月租金；

3.2 该租赁房屋 2027 年度的年租金为[1529594.55]元人民币(大写：[壹佰伍拾贰万玖仟伍佰玖拾肆元伍角伍分])。出租方在本合同签署前已明确告知租赁方且租赁方确认如下：根据国务院常务会议审议通过的全面推开营改增试点方案及《财政部 国家税务总局关于全面推开营业税改征增值税试点的通知》，该房屋系“房地产老项目”，对该房屋租金应缴纳增值税额适用简易计税方法（即按照 5%的征收率计算应缴纳增值税额）； 如今后税务部门出台新规定，对于该项目若无法继续采用简易计税方法的情况下，该租金标准则以出租方实际收取的不含税租金金额不会减少为原则自动调整。

本项目在甲方和乙方合同签订后，于 2027 年 4 月 30 日前支付合同金额的 75%；2027 年 11 月 30 日前支付剩余 25%。尾款支付后至服务结束期间，如乙方的服务质量下降或服务缺失，甲方有权利追究乙方责任，视情乙方需承担不少于 10%合同总价的违约责任金。

四、协议条款的优先效力

4.1 本协议条款与补充条款均具有法律效力，共同组成《房屋租赁合同》。补充条款如与本协议条款不一致的，以补充条款为准。

五、双方的权利和义务

5.1 租赁期内，租赁方（或租赁方的委托方）发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知出租方修复，出租方应在接到租赁方（或租赁方的委托方）通知后二日内给出信息反馈，并尽快给予维修。出租方有义务保证租赁方水、电、通讯等能源的供应，一旦出现用电、水、通讯等紧急故障，出租方需在租赁方（或租赁方的委托方）上报后立即响应，并按照应急预案执行，确保租赁方（或租赁方的委托方）操作系统、单证、货物安全。

5.2 在租赁期内，如出租方需出售或以其他方式处置该房屋及该房屋所在的物业，应提前三个月书面通知租赁方（不影响本合同履行的抵押无需通知），并协

助该房屋的受让人继续履行该房屋的租赁合同。

5.3　乙方应对在本合同履行过程中获得的所有对方的商业秘密、技术信息、客户资料、设计方案、财务数据及其他敏感信息(以下简称“保密信息”)严格保密，未经对方书面同意，乙方不得以任何形式向第三方披露传播或使用上述保密信息，也不得将保密信息用于本合同以外的任何目的，上述保密义务在本合同终止或解除后仍然有效，乙方违反本合同规定的保密义务，应立即停止侵权行为，并采取一切必要措施消除影响。如果乙方的行为导致甲方受到第三方的索赔诉讼或其他法律程序，违约方应承担全部法律责任，并赔偿甲方因此遭受的一切损失。

5.4　甲、乙双方在本书面合同签订后积极配合对方做好有关工作，并对本书面合同签订前通过口头协议等形式达成的各项已经实际履行的权利义务，均予以追溯认可。

5.5　一旦出现影响 租赁方正常运营的电力、供水、通讯中断等紧急故障， 出租方需在租赁方(或租赁方的委托方)上报后立即 1 小时内响应,并按照应急预案执行，确保租赁方 (或租赁方的委托方)操作系统、单证、货物安全。如因出租方原因未能及时处理紧急故障，导致租赁方(或租赁方的委托方)遭受损失的，出租方应承担全部赔偿责任。

5.6　因本合同以及本合同项下订单/附件/补充协议等(如有)引起或有关的任何争议，由合同各方协商解决，也可由有关部门调解。协商或调解不成的，应向租赁方 (甲方)所在地有管辖权的法院起诉。

5.7　不可抗力条款：　(一)定义：不可抗力是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，包括但不限于自然灾害 (如地震、台风、洪水)、战争、暴动、政府行为、罢工、疫情、以及其他类似事件；(二)通知义务：任何一方因不可抗力影响而无法履行或延迟履行其在本合同项下的义务时，应在该不可抗力事件发生后 30 日内书面通知另一方，并提供有关不可抗力事件的详细信息及预计持续时间；(三)证明文件：受不可抗力影响的一方应向另一方提供由相关政府部门或权威机构出具的证明文件，以证实不可抗力事件的存在及其影响；(四)免责：在不可抗力事件期间，受不可抗力影响的一方可以暂停履行其在本合同项下的义务，而不承担违约责

任。如果不可抗力事件持续超过 30 日，双方应协商解决办法。如果协商不成，任何一方均有权终止本合同，但须提前 30 日书面通知另一方；（五）恢复履行：不可抗力事件结束后，受影响方应尽快恢复履行其在本合同项下的义务，并采取合理措施减少对另一方的影响。

5.8 廉政条款

双方均应严格遵守国家有关法律、法规和相关政策，以及廉政建设的各项规定。严格执行合同文件，自觉按合同办事。不得为获取不正当的利益，损害国家、集体和对方利益。发现对方有违规、违纪、违法行为的，应及时提醒对方，情节严重的，应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

双方的工作人员，在事前、事中、事后应遵守：不准向对方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等；不准在对方和相关单位报销任何应由己方或个人支付的费用；不准要求、暗示或接受对方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便；不准参加有可能影响公正执行公务的对方和相关单位的宴请、健身、娱乐等活动；不准向对方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同合同有关的活动；不得以任何理由要求对方和相关单位在合同执行中使用某种产品、材料和设备。

双方工作人员有违反上述两个条款责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给对方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

补充条款

1:3.1 租赁期内，每平方米日租金为人民币[2.49]元，每月租金为：（每平方米日租金 X 租赁面积 X 365 日/12 月）= 人民币 [139054.05]元；

3.2 乙方同意给予甲方以下租金优惠：免一个月租金；

本项目在甲方和乙方合同签订后，于 2027 年 4 月 30 日前支付人民币[1147195]元;2027 年 11 月 30 日前支付合同剩余金额，人民币[382399.55]元。尾款支付后至服务结束期间，如乙方的服务质量下降或服务缺失，甲方有权利追究乙方责任，视情乙方需承担不少于 10%合同总价的违约责任金。

双方签署：

甲方（租赁方）：上海市张江科学城建设管理办公室（本部）

代表：

签署日期：2026年11月02日

签署日期：乙方（出租方）：

代表：

签署日期：2026年11月02日

另附本合同所出租的房屋平面图、租户租赁区域图纸、产权证复印件