临港公安大院租金的合同

合同统一编号： 11N05509404020262

合同内部编号：

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，为明确双方权利义务，甲、乙双方本着平等、自愿、公平和诚信的原则，经协商，就乙方将房屋出租给甲方使用，甲方承租乙方房屋等事宜，订立本合同：

第一条　合同主体

1.1 甲方：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会

1.1.1 地址：申港大道 200 号

1.1.2 联系人：王姣

1.1.3 电话：13761378536

1.1.4 邮编：

1.2 乙方：上海临港新片区投资控股（集团）有限公司

1.2.1 地址：上海上海市浦东新区

1.2.2 法定代表人：张继志

1.2.3 电话：021-38072322

1.2.4 邮编：201306

第二条　合同标的

2.1 乙方保证所出租的大厦（以下简称“该大厦”）的房屋符合国家对租赁房屋的有关规定。

2.2 具体出租的房屋情况：

2.2.1 乙方出租给甲方的房屋位于上海市浦东新区环湖西三路 567 号（东门）

，紫荆花路 88 号（西门）（以下简称“该房屋”）。

2.2.2 该房屋的建筑面积为 20706.56 平方米，其中地上面积为 15447.45 平方米。地下面积为 5259.11 平方米，甲、乙双方确定，地上面积 15447.45 平方米即为该房屋的计租面积，不再调整。

2.2.3 该房屋的现有装修、附属设施、设备状况，由乙方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按照本合同约定将该房屋交付甲方使用时和甲方因本合同终止或解除而将该房屋交还乙方时的验收依据。

第三条　租赁期限及其用途

3.1 该房屋租赁期限为 1 年，2026 年 2 月 1 日起至 2027 年 1 月 31 日。本合同装修免租期为/个月，自/年/月/日起至/年/月/日止。

3.2 甲方向乙方承诺，租赁该房屋作为办公使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理规定。

3.3 租赁期满，乙方有权收回该出租房屋，甲方应在本合同约定的日期前交还。甲方如要求续租，则必须在租赁期满 3 个月之前书面通知乙方。乙方承诺，如在租期届满后乙方仍要对外出租的，在同等条件下，甲方享有优先续租权。

第四条　租金定价及支付方式

4.1 该房屋合同期限内（以本合同计租时起的租赁期限为标准）租金定价：

4.1.1 每日租金为___元/平方米；

4.1.2 每年租金总额为 10148974.65（大写人民币：壹仟零壹拾肆万捌仟玖佰柒拾肆元陆角伍分）。

4.1.3 合同期限内租金总额为 10148974.65（大写人民币：壹仟零壹拾肆万捌仟玖佰柒拾肆元陆角伍分）。

4.1.4 租金计算公式：年租金=日租金×建筑面积×365（2026 年总天数）

4.2 租赁期间，乙方向甲方提供/个停车位，并向甲方收取/元/车/月的租赁费。

4.3 该房屋租金支付方式：

4.3.1 该房屋租金以 3 个月为一个支付周期。

4.3.2 合同生效后，乙方先提供增值税普通发票，甲方于 2026 年 3 月前支付至合同金额的 25%；于 2026 年 6 月前支付至合同金额的 25%；于 2026 年 9 月前支付至合同

金额的 25%；于 2026 年 12 月前支付至合同金额的 25%。

4.3.3 甲方应通过汇款、转账、现金等方式将租金支付给乙方，乙方指定接受租金汇款和转账的银行账户如下：

账户名称：**上海临港新片区投资控股（集团）有限公司**

开户银行：**中国建设银行上海自贸试验区新片区分行**

银行账号：**31001906330052500616**

4.3.5 甲方的开票信息如下：

公司名称：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会

纳税人识别号：113101150550940401

甲方上述开票信息发生变更时，应及时书面通知乙方，乙方在接到该通知后的开票即刻按变更后的开票信息执行。

第五条　合同保证金

5.1 甲方在向乙方支付首期租金的同时，还应向乙方缴纳相当于/个月租金金额的租赁保证金，该保证金金额为/元（大写人民币：/万/仟/佰/拾/元整），用于甲方正常履行本合同的保证，乙方收到该保证金后，向甲方开具收据。

5.2 在本合同期内，甲方不得将该保证金充当应支付的该房屋租金、物业管理费及其它费用，也不得将其债权转让给第三方或将其移作抵押担保或其它担保。

5.3 本合同终止或解除时，甲方须将该房屋及其设备、设施等按照本合同约定完整交还给乙方。

第六条　合同期间其它相关费用

6.1 乙方应承担的费用：

6.1.1 本合同租赁期间，该房屋和土地的产权税由乙方依法交纳。如果发生政府有关部门征收本合同中未列出项目但与该房屋产权人有关的费用，应由乙方负担。

6.2 甲方应承担以下费用：

6.2.1 考虑到甲方的特殊性，双方商定由甲方根据相关规定自行选聘物业公司，并承担相应的物业管理费用；

6.2.2 租赁管辖范围内的各类能耗费需由甲方自行承担。

第七条　合同标的的修缮

7.1 在租赁期内，乙方应保证该出租房屋的使用安全。该房屋及其附属设施的修缮责任，除双方在本合同及补充条款中另有约定外，均由乙方负责（甲方使用不当的除外）。

7.1.1 乙方对该房屋及其附属设施进行检查、养护、维修，应提前 2 日通知甲方（紧急抢修情况除外，但需事先通知甲方），甲方应积极协助配合。同时，乙方应采取必要措施，减少对甲方使用该房屋的影响。

7.1.2 甲方发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时（甲方自行安装的设施设备除外），应及时通知乙方修复，乙方应在接到甲方通知后 2 日内给出信息反馈，并尽快给予修复。乙方故意拖延维修的，甲方可代为修复，费用由乙方承担。

7.1.3 甲方应合理使用该承租房屋及其附属设施。如因使用不当造成房屋及设施损坏的，甲方应立即负责修复。甲方拒不修复或故意拖延维修的，乙方可代为修复，费用由甲方承担。

7.2 在租赁期内，甲方应保证自行安装设施、设备及进行装修装饰部分的使用安全，同时，甲方须承担其日常维护和修缮责任。因甲方自行安装的设施、设备及进行的装修装饰部分所导致的一切不良影响及后果均由甲方自行承担。

第八条　合同标的的转让与转租

8.1 租赁期间，乙方有权依照法定程序转让该出租的房屋，转让后，本合同对新的该房屋所有人和甲方继续有效。

8.2 未经乙方书面同意，甲方不得转租、转借该承租的房屋。

8.3 乙方出售该房屋，应在 3 个月前书面通知甲方，在同等条件下，甲方有优先购买权。

第九条　合同的变更、解除与终止

9.1 双方可以协商变更或终止本合同。

9.2 乙方有以下行为之一的，甲方有权以书面通知的方式解除本合同：

9.2.1 不能提供该房屋、因乙方房屋权属瑕疵或非法出租该房屋，严重影响（指甲方不能对外经营，下同）甲方按本合同约定使用该房屋达 2 个月以上的；

9.2.2 未尽到该房屋的修缮义务，严重影响甲方按本合同约定使用该房屋达

2 个月以上的。

9.3 甲方有下列行为之一的，乙方有权以书面通知的方式解除本合同，收回该出租房屋：

9.3.1 损坏该承租房屋，在乙方提出的合理期限内仍未修复的；

9.3.2 未经乙方书面同意，转租、转借该承租房屋的；

9.3.3 未经乙方书面同意，改变本合同约定的该房屋租赁用途的；

9.3.4 拖欠该房屋租金累计 1 个月以上的；

9.3.5 逾期 1 个月未缴纳按本合同约定应当由甲方承担的各项费用，已经给乙方造成严重损害的；

9.3.6 因甲方其它原因造成乙方资产（包括无形资产）损失达 10,000 元以上的。

9.3.7 违反本合同的其它约定，经乙方书面催告后 15 日内仍未纠正的；

9.4 本合同解除的，不影响本合同已经履行部分的效力及依照本合同约定应当继续有效部分的效力，也不影响违约责任的承担。

9.5 租赁期满本合同自然终止。

9.6 因不可抗力因素导致本合同无法履行的，本合同终止。

第十条　合同标的交付及交还的验收

10.1 乙方应保证该租赁房屋本身及附属设施、设备处于能够正常使用状态。

10.2 甲乙双方约定，乙方交付甲方该房屋的最晚日期为 2026 年 2 月 1 日

10.3 该房屋实际交付时须按本合同第二条 2.2.3 项约定履行验收手续。甲乙双方共同参与，并完成交付验收手续。如甲方对装修、器物等硬件设施、设备有异议应当场提出。当场难以检测判断的，应于 2 日内向乙方主张，逾期未主张的视同甲方无异议，甲方应积极配合乙方完成该房屋的交付验收手续。

10.4 租赁期满或发生依本合同约定终止、解除本合同情况时，甲方即丧失对该房屋的使用权，甲方应于本合同终止或解除（包括乙方提前收回房屋或甲方退租）后的 5 日内将该承租房屋及附属设施、设备交还乙方。

10.5 甲方交还乙方该房屋时，应当会同乙方对其按本合同第二条 2.2.3 项约定履行交还验收手续，同时应保持该房屋及原乙方提供的设施、设备的完好状态（自然损耗除外），并不得留存物品或影响该房屋的正常使用。对未经同意留存

的物品等的处理，除双方另有约定外，乙方有权选择以下权利中的一种或多种：

10.5.1 依附于该房屋的装修等归乙方所有；

10.5.2 要求甲方恢复至正常可使用状态；

10.5.3 向甲方收取恢复工程实际发生的费用。

10.6 甲方如在清场过程中对乙方或任何第三方造成损失或损害，甲方须承担所有的赔偿责任。

第十一条　甲方违约责任

11.1 在租赁期内，甲方应按照合同约定定期支付租金。

11.2 在租赁期内，甲方未经乙方书面同意，中途擅自退租的，应按照该行为发生时本合同 1 个月的租金标准向乙方支付违约金。若支付的违约金不足弥补乙方损失的，甲方还应对乙方超出该违约金以外的损失进行赔偿。

11.3 租赁期间，甲方出现本合同第九条第 9.3 款行为之一的，乙方有权解除本合同，收回该房屋。同时，甲方应按照解约当月本合同 2 个月的租金标准向乙方支付违约金。

11.4 本合同终止或解除时，甲方应在本合同约定的日期前交还该房屋。甲方如逾期归还则每逾期一日，应按照逾期时当月本合同日租金 1.2-1.5 倍的标准向乙方支付违约金。甲方还应承担因逾期归还可能给乙方造成的其它损失。

11.5 如出现因甲方原因在本合同租赁期间导致任何第三方损失或伤害的，造成乙方损失的，由甲方承担全部赔偿责任。

第十二条　乙方违约责任

12.1 因乙方不能按本合同约定时间（本合同另有约定的除外）交付该房屋的，乙方应在逾期交房的时间段内免除甲方该段时间的租金。

12.2 由于乙方怠于履行本合同约定的修缮义务，或情况紧急下甲方组织修复本合同约定应由乙方负责维修部分的，乙方应支付甲方维修费用或折抵租金，但甲方应提供有效凭证，并经乙方认可后赔偿甲方相应损失。

12.3 乙方违反本合同约定提前收回房屋的，应按照提前收回日期当月本合同 1 个月的租金标准向甲方支付违约金，若支付的违约金不足弥补乙方损失的，乙方还应对甲方超出该违约金以外的损失进行赔偿。

12.4 乙方因出现本合同第九条 9.2 款行为之一而导致甲方解除本合同时，乙

方应按照解约当月本合同 2 个月的租金标准向甲方支付违约金并赔偿甲方相应损失。

第十三　条免责条件

13.1 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行或造成的损失，甲、乙双方互不承担责任。

13.2 因国家政策等需要征用、拆除或改造已租赁的房屋，使甲、乙双方造成损失的，互不承担责任。

13.3 因上述原因而终止合同的，租金按照实际使用时间计算，不足整月的按天数计算，多退少补。

13.4 不可抗力系指“不能预见、不能避免并不能克服的客观情况”。

第十四　条争议解决

14.1 本协议在履行过程中发生的争议，由甲乙双方协商解决；协商不成的，向房屋所在地人民法院提起诉讼解决。

第十五条　合同的生效

15.1 本合同自甲乙双方盖章并经其各自法定代表人或负责人或授权代表签署之日起生效。

第十六条　其它

16.1 未经对方事先书面同意，除本合同另有约定外，任何一方不得以任何方式转让、或声称转让其在本合同下的全部或部分权利、权益、责任或义务。否则，实施转让一方应向对方承担相应的违约责任。

16.2 本合同所有条款均为商业机密，甲乙双方均有义务保守秘密，若有泄漏，由泄漏方向守约方承担相应的违约责任。

16.3 甲乙双方确认，本合同的所有条款都是在双方完全明了的情况下自愿签署的，不存在任何导致无效、部分无效或重大误解和显失公平的问题。

16.4 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充协议。补充协议及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

16.5 本合同条款正文均为打印，手写或口头约定一律无效。

16.6 本合同及附件一式肆份，甲、乙双方各持贰份，每份具有同等法律效力

。

（以下无正文）

甲方（盖章）：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会

法定代表人（签章）或授权代表人（签字）：王姣

签约日期：2026年01月29日

乙方（盖章）：上海临港新片区投资控股（集团）有限公司

法定代表人（签章）或授权代表人（签字）：陈红梅

签约日期：2026年01月30日

签约地：网上签约

附件一

该房屋交房时现状：走道、楼梯、卫生间及配套设施已按标准装修。

主要设施设备：

系统分类	设备名称	数量	备注
给水系统	低噪音生活泵	2	
	生活水箱	1	
	变频控制柜	1	
排水系统	排污泵	11	
高压室设备	干式变压器	2	
	电能计量柜	2	
	高压进出线柜	2	
	低压柜	2	
电梯设备	电梯	5	
	电梯控制箱	5	
配电系统	地下夹层配电间（表柜、供电开关柜等）	2	
	风机控制箱	3	
	地下车库配电间（照明、水泵等自切箱、双电源自动切换开关等）	12	
	泵房配电（双电源转换开关、控制柜等）	3	
消防系统	火灾报警控制联动柜	1	
	气体灭火装置	1	
	消防泵（含稳压泵）	2	

	喷淋泵（含稳压泵）	2	
监控系统	监控室（录像机、监示器、摄像机）	12	
	电脑、控制台、广播音响设备、电梯故障信号盘、门禁系统控制柜、空调等	13	
安防系统	电子围栏（接警主机）	1	
	车辆通道车牌识别摆闸	2	
中央空调系统	中央空调冷却塔	2	
	中央空调主机	2	
通风系统照明系统	路灯、庭园灯控制箱	1	
	风机电动机	7	
	排风机、排烟机、战时进风机	7	

附件二：安全管理协议

安全管理协议

甲方：**中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会**

乙方：**上海临港新片区投资控股（集团）有限公司**

甲乙双方于　　年　　月　　日就位于上海市浦东新区环湖西三路 567 号（东门），紫荆花路 88 号（西门）的房屋(以下简称“该房屋”)签署了《公安大楼房屋租赁合同》（简称“原租赁合同”），现为落实消防安全管理责任制，依据《中华人民共和国安全生产法》（下称《中华人民共和国安全生产法》）、《中华人民共和国消防法》、《上海市社会治安综合治理条例》等法律法规及其他规范性文件的规定，实行“谁主管、谁负责”消防安全管理责任制,单位法定代表人或主要负责人为本单位的第一责任人，全面负责本单位的消防安全管理，并履行法律法规所规定的职责，双方本着平等、自愿的原则，签订本协议书，以资双方共同遵守。

本协议作为原租赁合同的补充协议，合同终止期限与原租赁合同一致，如原租赁合同续签的，本协议同步续签。

一、甲方的权利和义务

1、甲方应对本单位员工的思想、政治、法制教育，确保本单位内部不发生任何涉及政治、经济、治安稳定的事件，积极配合乙方做好本单位内部安全防范工作。

2、甲方应制定的固定人员及流动人员的登记管理办法，切实做好内部人员的教育、管理及对外来务工人员的登记、造册工作。

3、甲方应建立安全教育培训机制，制定安全教育培训计划，定期开展安全教育培训，加强安全防范意识，规范内部员工的管理，房屋内不使用明火（餐饮单位厨房除外），不动火施工。严格执行作业许可证管理规定，动用火、密闭空间、临时用电、高处作业、破土等特种作业应严格按照程序，到物业管理公司办理作业许可证，采取相关措施，不得无证作业。

4、甲方须指定专职或兼职的消防安全管理人员，落实消防安全责任，开展消防安全管理工作，派员参加乙方组织的义务消防队，积极参加乙方及消防主管部门组织的消防安全培训和演练，履行相关责任和义务。

5、甲方应建立隐患排查治理工作机制，实现隐患排查治理制度化、规范化和常态化，及时消除各类安全隐患；加强用火、用电、用油、用气的管理，不乱拉乱接电线

，不在房屋内使用、储存、经营各种易燃易爆的危险化学品，不在房屋内或房屋所在公共区域燃放烟花、爆竹等易燃易爆物品；使用完电器、燃气用具后及时关闭开关或阀门；定期开展防火安全检查，及时消除火灾安全隐患，坚持做到每天开展一次防火巡查。

6、甲方应负责对租赁区域各类物品的看管和保管工作，确保商铺内门锁完好，防止发生内盗及外来盗窃事件，自行承担租赁区域各类物品的看管责任。

7、甲方在承租期内若因经营性需要举办各类聚会性活动，应事先报乙方资产运营部核准，若开展的经营活动造成了乙方或第三方人身伤害及财产损失的，甲方应承担相应法律责任和经济赔偿。

8、甲方应不占用、堵塞疏散通道，不锁闭安全出口，保持疏散通道、安全出口畅通。不在疏散通道、安全出口处装设容易误导疏散的玻璃、镜子等物品，若因甲方原因造成疏散通道、安全出口的危险事故，甲方应承担相应的法律责任。

9、甲方在营业期间应做好顾客的安全提示工作，在营业高峰期间应指定专人担任消防安全、治安协防员，以确保顾客的财物安全。

10、甲方应严格遵守国家颁布的各项食品管理规定，严格执行食品的卫生加工规范，杜绝食物中毒等恶性事故的发生（此条适用于餐饮租户）。

11、甲方应参加乙方组织的各类安全活动与培训，制定及不断完善灭火和应急疏散救援预案，定期开展防火宣传教育和灭火疏散演习，不断提高使用人的防火意识、自防自救常识和引导访客疏散逃生的技能，配合物业管理公司组织的疏散，火灾应急演练。

12、接受和主动配合有关公安机关消防机构监督检查、物业管理公司的消防安全检查，在检查和自查中发现的火灾安全隐患，明确专人负责，积极投入资金，组织人力物力，严格按要求落实整改，消防等监督机关和物业管理公司对本单位消防工作的检查、监督。

13、如发生火灾等紧急状态时服从物业管理公司现场指挥员的统一指挥，并立即展开灭火救援工作且有责任保护灾后现场，协助乙方、物业管理公司和消防机关调查火灾原因。

14、甲方在经营性商业房屋（非住宅）内不设置员工宿舍，不留宿人员。

15、甲方应及时、如实报告安全事故，并依法组织该房屋内安全事故调查处理；配合政府部门事故调查组调查处理安全事故，负责事故情况分析和报告，协助有关部

门制定事故预防措施并监督执行。

二、乙方的权利与义务

1、乙方应坚持专门机关与群众相结合的原则，实行群防群治及治安安全责任制，推进消防、安全生产、治安工作规范化。

2、乙方应及时通报政府部门关于消防、安全生产及治安工作的要求，加大安全宣传力度以提高广大租户的消防安全防范意识。

3、乙方应督促、协助乙方定期进行《消防法》、《安全生产法》、治安安全等方面的培训，不断提高租户员工的自防能力，落实安全措施。

4、乙方应督促甲方落实治安防范的工作要求和加强固定人员及流动人员的管理。

5、乙方有权对甲方在该房屋开展的消防、安全生产、治安安全工作进行监督检查，对检查中发现的安全隐患和问题，乙方有权要求甲方限期整改。甲方拒不整改或未在规定时间内进行整改的隐患的，乙方有权责令甲方停业整顿并向政府相关监管部门报告。

6、依法履行建筑物、房屋安全责任，保证“完善、改造和维护安全防护设施设备”等安全生产投入有效实施。

三、处罚

1、甲方如对本单位员工疏于管理，所属员工所产生的行为，造成危害乙方声誉、利益的后果，乙方将会同政府相关部门对甲方按相关规定予以处理，并责令停业整顿。如甲方屡教不改或情节特别严重的，乙方有权单方终止其原租赁合同。

2、甲方违反规定对其在商铺内举办的各类聚会性活动或对租赁商铺进行装修改动未进行事先申报获准的，乙方有权终止其所承办的活动或装修，并视情节会同政府相关部门予以相应处理。

3、甲方在租赁期内不得违章搭建，若在装修商铺时，擅自违反相关规定，构成治安或消防安全隐患或造成乙方损失的，甲方除赔偿乙方及第三人的实际损失外，乙方还将会同政府相关部门予以相应处理。

4、如甲方内部管理松懈，致使多次发生内盗事件，乙方将会同政府相关部门开具治安整改通知书，如管理仍未改观，乙方将会同政府相关部门责令甲方停业整改。

5、甲方未落实安全防范制度，造成多次顾客财产损失的，乙方将会同政府相关部门予以相应处罚。

6、甲方未执行食品管理规定，乙方将会同政府相关部门予以相应教育和处理。如

甲方因管理不善，造成食物中毒等恶性事故，乙方将会同政府相关部门按规定予以相应处理，并责令停业整顿，直至终止甲方的租赁合同（此条适用于餐饮租户）。

四、其他事项

1、本协议未尽事宜，参照相关安全生产法律法规执行。

2、本协议书一式肆份，甲乙双方各执两份。

3、本协议自双方盖章并经各自法定代表人或授权代表签名或盖章之日起生效。

甲方（盖章）：中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会

法定代表人或授权代表（签章）：王姣

签约日期：

2026年01月29日

乙方（盖章）：上海临港新片区投资控股（集团）有限公司

法定代表人或授权代表（签章）：陈红梅

签约日期：

2026年01月30日