

# 2026年度张江科创产业中心办公用房 租赁的合同

合同统一编号： 11N74618331720251001

合同内部编号:

合同各方：

出租方: 上海张江集成电路产业区开发有限公司

心公司

2025年12月15日

法定代表人：何大军（男）

地址：张东路 1158 号 3 号楼

地址：松涛路 560 号张江大厦 17B

邮政编码:

2025年12月17日

电话：33833091

电话：38959000

传真：

传真：

联系人：金松

联系人：王奕奕

【 2026 年度张江科创产业中心用房 】房屋租赁/预租合同

合同编号: \_\_\_\_\_

签订地点: \_\_\_\_\_

出租方: 【 上海张江集成电路产业区开发有限公司 】 (下称“甲方”)

法定代表人: 【 何大军 】

地址: 【 上海市松涛路 560 号 9 楼 B 座 】

承租方: 【上海市张江科学城科创产业服务中心】 (下称“乙方”)

法定代表人: 【 雷亚洲 】

地址: 【 上海市浦东新区张东路 1158 号 3 号楼 】

2025年12月15日

根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》等法律法规之规定, 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, 于【 】年【 】月【 】日订立本合同如下:

## 目录

1、定义 .....	4
2、租赁/预租房屋 .....	6
3、租赁用途 .....	6
4、交付日期 .....	8
5、交付状态 .....	10
6、租赁期 .....	10
7、免租期 .....	11
8、租金及其他费用 .....	12
9、支付方式 .....	12
10、履约保证金 .....	14
11、物业管理 .....	14
12、装修、使用和维护 .....	15
13、租赁/预租房屋的归还 .....	18
14、转租、扩租 .....	20
15、甲方义务 .....	21
16、乙方义务 .....	22
17、合同终止、免责 .....	22
18、合同解除、违约责任 .....	24
19、公证 .....	28
20、不可抗力 .....	29
21、通知和送达 .....	30
22、适用法律及争议解决 .....	32
23、其他 .....	33
24、附件 .....	35

## 1、定义

除非上下文另有约定，本合同中的下列词条应具有如下含义：

“该物业” 指位于上海市【新】区【张东】路【1158】号【3】

号楼的房屋及其设施。

“租赁/预租房屋” 指本合同第2条所述的乙方向甲方承租的该物业中的相应房  
屋。

“租赁期”、“租赁期内” 指本合同第6.1条所述租赁起止的租赁期间。

“租金” 指乙方在租赁期内按本合同约定的金额、期限向甲方交纳的  
租赁/预租房屋租费，但不包括乙方按本合同约定应当向甲方  
或政府、公用事业单位、物业管理单位等交纳的其他费用。

“免租期” 系本合同约定的免租期（若有），在免租期内，甲方仅免收乙  
方租金，但乙方仍需支付物业管理费等其他费用，免租期计  
算在租赁期内。

“其他费用” 系指乙方依本合同约定使用租赁/预租房屋应当向甲方、物业  
管理者交纳或由甲方、物业管理者代为交纳的除租金以外的  
全部费用，包括但不限于物业管理费、燃气费、水费、电费、  
通讯费、停车费等费用。

“履约保证金” 指乙方根据本合同的约定，在本合同签订生效的同时或本合  
同约定的支付期限内且最晚在租赁/预租房屋交付前，为完全

履行其在本合同项下义务而向甲方支付的保证金。

“转租”指乙方征得甲方书面同意后，将租赁房屋全部或部分转租给次承租人。乙方对次承租人的行为承担连带责任，乙方的转租行为不减少和影响乙方在本合同项下的义务和责任。

## 2、租赁/预租房屋

2.1 按照本合同的条款及其所约定的条件，甲方同意出租，乙方同意承租/预租位于上海市【浦东新】区【张东路】路【1158】号【3号】楼【8层西、7层部分（703、706-1、706-2、709）】室的房屋及其设施。

2.2 合同签署前，乙方已对租赁/预租房屋的权利证明、竣工验收备案文件、消防合格证明文件及租赁/预租房屋进行了详细查验，乙方对上述文件和相应的部位及面积予以确认。甲方已告知乙方租赁/预租房屋【已】（已/未）设定抵押及其他现存的他项权利状况，乙方确认甲方有权出租租赁/预租房屋，且租赁/预租房屋符合乙方的租用要求，乙方对租赁/预租房屋权属情况、使用用途、设施设备及空间功能等均无异议。

2.3 双方确认的租赁/预租房屋租赁面积为【1232】平方米，该等租赁面积应以【8层西、7层部分（703、706-1、706-2、709）】（房地产权证/竣工验收备案文件）所载为准。

## 3、租赁用途

3.1 甲方已明确告知乙方租赁/预租房屋的房屋用途为【科研用地】，乙方已对租赁/预租房屋的土地性质、房屋用途完全知情且不持异议。乙方承诺，乙方将按法律法规、政府规定或批复、本合同的约定以及租赁/预租房屋的性质合理使用房屋，并遵守国家及本地有关房屋使用和物业管理的规定。乙方如需要改变房屋用途的，应当取得相关行政主管部门的审批批准（如需要），其中应当依法获得行政主管部门审批的，乙方负责全部申报工作，甲方提供必要的配合。

3.2 未经甲方书面同意，乙方不得做出以下行为：

- 3.2.1 在该物业内除租赁/预租房屋以外的任何地方分发或放置任何通告、广告或书面宣传资料，在该物业及租赁/预租房屋内放置面朝玻璃幕墙的灯箱广告；
- 3.2.2 在该租赁/预租房屋或该物业的外墙和屋顶擅自搭建任何附加建(构)筑物；
- 3.2.3 将超重、易燃、易爆、易腐蚀、有辐射危险、有毒物品等危险品及/或任何违禁物品、其他违反当地习俗的物品带入或存放在租赁/预租房屋及该物业内或进行其他任何有害于租赁/预租房屋及该物业安全的行为（与危险品及违禁品相关的风险控制手段已包括在乙方装修方案内。持有危险品的专项消防批准文件且经甲方同意，同时乙方已采取必要手段保证安全的除外）；
- 3.2.4 将租赁/预租房屋或其任何一部分用于居住或就寝或其他不属于本合同约定用途的功能；
- 3.2.5 制造过多噪音或在租赁/预租房屋内做出任何可能影响甲方、物业管理方、该物业其他业主、租户、顾客、访客或使用人的行为；
- 3.2.6 在租赁/预租房屋内从事的项目对该物业、该物业周边及该物业所处园区环境构成任何污染的；
- 3.2.7 破坏、损毁、污染、涂鸦或允许他人破坏、损毁、污染、涂鸦租赁/预租房屋的任何部分或该物业任何公共部位（包括但不限于楼梯、垂直电梯、自动扶梯等）或任何装饰装修或任何绿化、盆景、园艺等；
- 3.2.8 在租赁/预租房屋内饲养动物或其他妨碍管理的行为；
- 3.2.9 非经甲方事先书面同意，擅自使用甲方的名义进行商业性或非商业性活动；
- 3.2.10 非经甲方事先书面同意，擅自将租赁/预租房屋转租或将本合同项下的承租权变相转让或用作担保；
- 3.2.11 许可任何第三方使用或共同使用租赁/预租房屋；

3.2.12 使用租赁/预租房屋进行违法、违背当地公序良俗的活动。在租赁/预租房屋内进行或允许、默许任何非法的和不道德的活动或各类非法宗教活动或其他甲方认为不适当的活动，或干扰或可能干扰其他业主、租户或他人使用该物业公共场所及该物业除租赁/预租房屋外其他房屋的活动；

3.2.13 其他任何可能给甲方或其他业主、租户或其中任何一方的权利造成妨碍或干扰的行为，以及任何可能对租赁/预租房屋及该物业造成损害的行为。

3.3 乙方承诺，在租赁期间的任何时候，乙方包括但不限于乙方的代理人、员工、劳务工、承包商、客户及访客均将遵守所有现有的和今后颁布的有关该物业、租赁/预租房屋或乙方对该物业的使用的法律法规、规章、政府规定或管理规则。

3.4 乙方承诺：维护甲方和该物业的声誉及在甲方租户、客户、客人和受邀者心中的信誉对甲方来说至关重要，对此造成不良影响将对甲方造成重大损失。因此，乙方在此承诺并同意以高标准的诚信和善意的原则按照本合同的各项约定使用租赁/预租房屋，以维护和提高甲方及该物业的良好声誉。为达到这样的标准，乙方应合理地尽一切所能监督、管理或引导其代理人、员工、劳务工、承包商、客户及访客在租赁/预租房屋及该物业内的行为。

#### 4、交付日期

4.1 甲乙双方约定，甲方将于租赁起始日向乙方交付租赁/预租房屋。乙方应在【 / 】年【 / 】月【 / 】日前按本合同约定足额支付履约保证金、首期租金及其他费用（如有）。如乙方未在本合同约定时间内足额支付上述款项的，甲方除按本合同约定向乙方收取违约金外，甲方还有权推迟租赁/预租房屋的交付日期，直至乙方足额支付所有应付款项之日的次日。甲方依本条推迟交付的情况下，甲乙双方约定的免租期不作相应顺延。

4.2 租赁/预租房屋交付当日，甲方或甲方委托的物业管理单位与乙方共同对租赁/预租房屋状况进行检查，根据本合同约定进行验收，租赁/预租房屋通过乙方验收后，双方应对租赁/预租房屋的现状、内部设施、设备等进行书面记录与确认，并签署接收凭证；甲方同时提交租赁房屋钥匙（如有）给乙方，乙方应予签收。乙方签署有关凭证、或甲方交付钥匙（如有）、或乙方实际使用租赁/预租房屋的，均视为甲方已按照本合同约定完整、适当地履行了本合同项下租赁/预租房屋的交付义务。

4.3 若因甲方原因致甲方不能按照约定时间交付租赁/预租房屋的，乙方同意给予甲方30日的延展期，延展期内甲方不承担违约责任，但租赁起始日自动调整为甲方实际交房之日，租期仍保持不变，截止日期亦相应顺延。如延展期届满，非因甲方原因致甲方仍未能交付租赁/预租房屋的，则乙方有权选择书面通知甲方解除本合同，甲方应向乙方无息退还履约保证金。如延展期届满，因甲方原因致甲方仍未能交付租赁/预租房屋的，则乙方有权选择书面通知甲方解除本合同，甲方除应向乙方无息退还履约保证金外，还应向乙方支付相当于履约保证金金额的赔偿金。除此之外，甲方无须对乙方实际遭受的损失承担任何责任。

4.4 若因乙方原因致甲方不能按照约定时间交付租赁/预租房屋的，视为租赁/预租房屋已按约定时间交付，在该等情况下，租赁期起始日不予调整，租赁期仍按本合同 6.1 条约定的租赁起始日开始计算，且乙方仍应按本合同约定支付租金及其他相关款项。

4.5 乙方未按照本合同约定或甲方通知的时间进行租赁/预租房屋验收、办理交接手续的，不影响租赁起始日的起算，免租期亦不作相应顺延。若甲方书面通知乙方接收租赁/预租房屋后，乙方逾期 10 日仍不办理接收手续的，则甲方有权立刻经由书面通知乙方而单方终止本合同及收回租赁/预租房屋。在此情况下，乙方已交纳的履约保证金作违约金处理，

不再退还，同时甲方有权将租赁/预租房屋以甲方认为合适的条件租予第三方。如该履约保证金不足以弥补甲方因此而产生的实际损失，乙方还应继续赔偿直至弥补两者之间的差额。

## 5、交付状态

5.1 交付标准及现有装修、附属设施、设备状况及需约定的有关事宜：租赁/预租房屋的公用或合用部位（如有）的使用范围、条件和要求，由甲、乙双方分别在本合同附件二《交付标准及现有装修、附属设施、设备清单》及附件三《合用部位的使用范围、条件和要求》中加以列明。甲、乙双方同意附件二及附件三作为甲方向乙方交付租赁/预租房屋和本合同期满、解除或提前终止时乙方向甲方返还租赁/预租房屋的交付（返还）标准及验收依据。

5.2 交付后，乙方若对租赁/预租房屋的质量有异议的，应在交付后 10 日内向甲方书面提出，若甲方经检测后认为异议不存在的，则视为已符合交付标准；若甲方书面确认异议成立，则负责消除该等状态；乙方未在上述期限内提出异议的，视为乙方无异议。

5.3 除非租赁/预租房屋被具有相应资质的第三方鉴定机构鉴定存在影响安全与使用的质量问题，或者与本合同约定的交付标准存在影响使用的重大差异，否则乙方不得以其他任何理由拒绝接收租赁/预租房屋。

## 6、租赁期

6.1 乙方承租租赁/预租房屋的租赁期：【租赁】自【2026】年【1】月【1】日（“租赁起始日”）日起至【2026】年【12】月【31】日止；

6.2 租赁期满，甲方有权收回全部租赁/预租房屋，乙方应如期归还。若乙方要求续租，

则须在租赁期满之日的 3 个月前向甲方明确提出书面要求，经甲方同意后，乙方须在租赁期满至少 2 个月前与甲方签订新的租赁合同或续租协议。

6.3 在甲方有意继续对外出租租赁/预租房屋的前提下，乙方享有同等条件下的优先承租权。为免歧义，同等条件包括但不限于租期、租赁面积、租金、租金支付方式、违约责任、履约能力、租赁用途、承租方所处行业等。

6.4 租赁期届满 3 个月前，若乙方未表示续租的意向，或者租赁期届满至少 2 个月前，双方未能就续租的租金、期限及其他续租事项达成一致，均视为乙方放弃优先承租权，甲方有权开始进行重新招租的准备工作，包括但不限于带领未来可能的承租人在事先与乙方约定的时间参观租赁/预租房屋以及对租赁/预租房屋进行合理必要的检查和维修。乙方对此应予以配合，但以不影响乙方正常经营为限。

## 7、免租期

7.1 本合同内，乙方不享有免租期。

7.2 免租期内仅免收租金，但此期间产生的包括但不限于公共事业费（水费、电费、燃气费、通信费、网费等）、设备费、停车费及物业管理费等其他费用均不免除，而应由乙方按实际发生进行支付。

7.3 在免租期内如果因乙方原因导致本合同不能履行，甲方有权单方解除本合同，乙方除按本合同约定承担违约责任外，还应当按照实际使用天数，依本合同第 8.1 条约定的当期租金标准向甲方支付租金，并承担在此期间产生的包括但不限于公共事业费（水费、电费、

燃气费、通信费、网费等)、设备费、停车费及物业管理费等其他费用。

## 8、租金及其他费用

8.1 租赁/预租房屋基准租金(不含增值税)为每日每平方米【 3 】元人民币。

月租金计【 112420.00 】元人民币(月租金=基准租金×本合同第2.3条的租赁面积×  
365÷12+增值税额)。租赁期内第一个日历月和最后一个日历月的租赁天数小于该月的日历  
天数时,该月的租金计算办法为:(月租金÷该月的日历天数)×该月的实际租赁天数。租  
赁期内,租金不变。

8.2 除有另行约定,本合同项下租金价格均为含税价(税率为5%)

8.3 租赁期内,由于租赁、使用租赁/预租房屋所发生的包括但不限于物业管理费、燃  
气费、水费、电费、通讯费、停车费等其他费用(如有)均由乙方自行承担。

## 9、支付方式

9.1 本合同项下的所有租金、履约保证金、违约金等应支付到甲方如下银行账户:

收款单位: 上海张江集成电路产业区开发有限公司

开户银行: 中国工商银行股份有限公司上海市张江支行

银行账号: 1001194929072161464

9.2 乙方须按时支付当期租金,并应当承担其因本合同项下付款行为而发生的全部费用  
(包括但不限于因转账发生的手续费等)。若以支票或其他非现金方式支付的,则仅在款项  
到达甲方指定的人民币账户时才视为甲方已经收到款项。若实际到达甲方账户之金额与乙方

所提交支票及其他银行付款凭证金额不相符，则以实际到达甲方账户之金额为准。

9.3 除甲方事先书面同意可采用非人民币币种支付外，本合同项下任何付款均应以人民币支付。

9.4 租金及停车费应按如下期限及方式支付：

9.4.1 租金费用支付方式为：本项目合同金额为 **1349040** 元（大写：**壹佰叁拾肆万玖仟零肆拾元整**）。2026 年 3 月，乙方在收到甲方提交的付款通知及相应规范发票后，向甲方转账支付 1-9 月租金，即合同总价 75%，计 1011780.00 元（人民币壹佰零壹万壹仟柒佰捌拾元整）；2026 年 11 月，乙方在收到甲方提交的付款通知及相应规范发票后，支付 10-12 月租金，即合同余款，计 337260.00 元（人民币叁拾叁万柒仟贰佰陆拾元整）。

9.4.2 甲方开具统一的税务发票【B】(A、增值税专用发票/B、增值税普通发票) 给乙方，并通知乙方在七个工作日内收取。

9.4.3 乙方的发票开票信息如下：

公司名称：上海市张江科学城科创产业服务中心

地址：上海市浦东新区张东路 1158 号 3 号楼

电话：02133833000

银行名称：建行张江支行

银行账号：31001523211050029415

税号：12310115746183317Q

其他：

如在本合同期内，乙方的开票信息发生变更，应及时以书面盖章形式通知甲方。但是，

无论乙方是否按前述时限通知甲方，若甲方在收到乙方变更通知之前已开具发票，进而乙方要求甲方重新开票的，乙方均应承担重新开票对甲方造成的全部损失。

9.4.4 乙方指定专人收取发票，过期不取或收取后遗失，责任和包括不能抵扣进项税等损失由乙方承担。需要开具红字发票，且符合税务开具红字发票要求的，乙方应在该发票开具之日起 180 天内提出，否则损失由乙方承担。

9.5 乙方应自行、及时、足额的按照约定支付任何一期应付款项，而无需甲方另行通知，否则，乙方将承担逾期付款的违约责任。

9.6 物业管理费及其他费用按物业管理者要求的金额、期限及方式支付。

## 10、履约保证金

10.1 甲方同意，乙方无需支付履约保证金。

## 11、物业管理

11.1 租赁期内，由甲方或由甲方委托第三方负责该物业的管理和正常维护。

11.2 该物业现时物业管理者为【上海东湖物业管理有限公司】公司，甲方有权随时更换该物业管理者。若甲方更换物业管理者，应书面通知乙方。

11.3 租赁期内，乙方根据该物业《物业管理合同》及/或《物业管理公约》而需向物业管理者支付的费用（包括但不限于物业管理费、装修保证金（如有）等）由乙方按相关约定或规定承担并支付。物业管理费为 24 元/月/平方米（含税）。能源消耗由乙方自行承担相应费用；水费按人民币 5.54 元/吨（含税）结算（以表计量），电费按人民币 0.76 元/KWH（含

税)收取(能源费用将随国家标注有关调整作相应调整。物业管理费参照房租同期、同比例支付。

## 12、装修、使用和维护

12.1 乙方承租租赁/预租房屋后,欲按用途之需另行装修的,应提前30日将装修的全部施工图纸送甲方或甲方指定的物业管理单位审核,并经甲方或甲方指定的物业管理单位书面同意和取得相关政府部门批准之后方可进行相应的装修。乙方不得擅自进行装饰、装修或增设任何附属设施、设备等,否则视作违约,由乙方承担由此带来的一切后果,并且甲方有权要求乙方将该房屋恢复原状。为免歧义,双方确认,即使甲方同意乙方对该房屋进行装饰、装修或增设附属设施、设备等的,实施此等装饰、装修或增设行为所产生的责任应由乙方承担,甲方不承担任何法律责任。

12.2 乙方应向甲方保证其选择的负责装修工作的承包商有合法进行相应装修工作所需要的资质证明和政府许可。乙方及所聘用的承包商在装修期间,应接受甲方或物业管理公司对施工的监督。为确保甲方或物业管理方能有效地协调及管理各装修承包商的施工情况,乙方须于提交租赁房屋装修设计图纸的同时一并向甲方或物业管理方提交所有装修工程的施工委托书、承包商名称和联系电话。若乙方擅自施工的,则甲方有权采取包括但不限于限制乙方施工队伍进场、停水、停电等措施,由此所产生之法律后果均由乙方承担。若因租赁/预租房屋装修致使甲方遭受任何经济损失,则甲方有权向乙方追偿。

12.3 乙方保证其装修须满足国家和上海市有关建筑、消防、环保和卫生等方面的法规和规定,并不得妨碍、影响到相邻其他业主、租户的正常使用。如有违反,乙方应负责在甲方规定的时间内恢复原状,承担全部费用并赔偿损失。因装修产生的一切法律责任或相邻关

系纠纷均由乙方负责处理并承担相应法律责任，与甲方无关。

12.4 若在租赁期内，政府任何主管部门对租赁/预租房屋的装修(包括但不限于消防设施)提出任何整改要求，乙方均须按照政府主管部门不时的要求修改其装修，如因上述修改对乙方使用租赁/预租房屋造成任何影响（包括但不限于乙方无法使用租赁/预租房屋），由乙方自行承担。若因上述整改，或由于乙方自身对租赁/预租房屋的装修、使用影响其他承租人或使用人，乙方应负责修复对其他房屋造成的任何损坏并独自承担由此而引起的一切费用，包括但不限于对其他承租人或使用人的合理补偿，甲方不承担任何责任；若因此而使甲方权益遭受损害的，乙方应全额赔偿甲方的损失。

12.5 若在租赁期内，政府任何主管部门对租赁/预租房屋的相邻房屋（包括但不限于消防设施）提出任何整改要求，乙方必须根据政府有关部门的要求提供所有必须的合理协助。若因上述整改，或由于租赁/预租房屋的相邻房屋的装修、使用导致乙方遭受的任何损失（若有），由乙方与其相邻房屋的承租人协商解决，乙方不会要求甲方赔偿，且乙方不得以该等损失为由拒绝或迟延给予上述协助。

12.6 除非本合同另有约定，乙方归还租赁/预租房屋时，甲方对乙方的装修添附物不作任何形式的补偿。

12.7 如有火警或其他意外事件发生，乙方除立即报警并采取必要措施外，应同时立即通知甲方及物业管理公司。

12.8 租赁期内，甲方提供交房标准状况下现有容量的水、电。甲方尽力为乙方谋取租

赁/预租房屋电力的正常供应。乙方不得超负荷用电或者违规用电，否则由乙方自行承担相应的责任。如因不可抗力或供电局原因或系统、线路、设施、设备正常维护需要或任何非甲方的原因导致电力供应中断，甲方不承担任何责任。

12.9 租赁期内，乙方应合理使用并爱护租赁/预租房屋及其附属设施。因乙方使用不当或不合理使用或乙方没有完全履行本合同约定的义务，导致租赁/预租房屋或其附属设施出现或发生妨碍安全、损坏或故障等情形的，乙方应当负责赔偿和修缮，并及时书面通知甲方。乙方拒不维修的，甲方可代为（包括委托第三方）维修，所产生的费用由乙方承担。除非本合同另有约定，由甲方按交付标准提供的设施、设备和建筑物结构，或者公用/共用部位的设施、设备和建筑物结构，其维修保养责任由甲方承担，除此以外乙方添加的有关设施和设备，均由乙方承担维修保养义务。上述由甲方承担维修保养义务的部分，如系因乙方管理不当或不合理使用，造成损坏或发生故障的，乙方应负责维修。由乙方在租赁/预租房屋套内及经甲方或物业管理方同意的公共区域进行的装修，由乙方负责维护与修缮，并保持其正常功能。若由甲方代为装修或提供相应设备包括但不仅限于空调、消防设施等，由甲方负责质保期内维保服务，质保期届满，由乙方负责维护与修缮。若乙方同意接收上一租户存留在租赁/预租房屋内的装修、设施、设备的，则该等装修、设施、设备由乙方自行负责维修保养。

12.10 承担维修责任的一方，应在了解到损坏事实之日起 3 个工作日内组织维修，逾期未能进行维修的，相对方有权自行修复，并要求责任承担方承担相应的维修费用。

12.11 租赁期内，甲方对租赁/预租房屋进行检查、养护、维修的，应提前 3 日通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合。甲方尽量减少对乙方使用租赁/预租房屋的影响。但甲方或物业管理公司或甲方指定的第三方有权在紧急情况下（如火灾、水管爆裂等情况）无须

事先通知乙方而进入租赁/预租房屋进行抢修或相关应急性工作。

12.12 甲方需要在租赁/预租房屋内进行配套设施作业的，应事先通报乙方；甲方的施工作业应尽量避免影响乙方对租赁/预租房屋的正常使用。租赁/预租房屋配套设施包括但不限于供电、供水、电讯设施、雨水排放、污水排放管线的接口及停车场所、区内道路、电梯、楼梯过道等。

12.13 甲方可在租赁/预租房屋以外根据需要进行维修、改建、修葺、装修工程。上述工程若需封闭或更改公共通道，甲方应提供具备适当通行能力的备用通道，并最大限度避免因此类工程及其后果对乙方产生干扰或不便。

12.14 若甲方计划对租赁/预租房屋或租赁/预租房屋所在楼宇、园区进行更新改造，或拆除重建的，甲方有权提前 180 天以书面形式通知乙方解除本合同并无需承担任何责任，亦无需向乙方支付任何补偿或赔偿（包括但不限于乙方对租赁/预租房屋所进行的装修、添附）。在本合同解除后，乙方应在双方协商确认的期限内及时搬离该房屋；在乙方将该房屋归还给甲方，甲方在扣除所有应由乙方承担的款项（如有）后向乙方退还履约保证金及已预付但未实际使用的租金及其他费用（如有）。因本合同提前终止所造成的影响或对第三人的赔偿，包括但不限于迁址、人员安抚和安置等工作，均由乙方负责妥善处理，与甲方无关。

### 13、租赁/预租房屋的归还

13.1 本合同期满或解除或提前终止时，乙方应按【 A 】（A、本合同附件二以及附件三约定的交付（返还）标准将租赁/预租房屋恢复至交付时原状；B、恢复至毛坯）并经甲方或甲方委托的物业管理单位书面确认后归还甲方（本合同项下另有约定的及正常的损耗除

外），将租赁房屋的钥匙（如有）交还给甲方或物业管理单位，并与物业管理单位签署退房交接单，并应在租期届满前 10 日或者在本合同解除或提前终止之日起 20 日内完成租赁/预租房屋的所有行政登记/备案的变更或注销手续（如有，包括但不限于将租赁/预租房屋作为注册地址用于工商、税务登记以及对租赁合同登记备案注销、水电销户等）。在乙方按前述标准完成房屋返还前，乙方仍应支付租金。

13.2 租赁/预租房屋归还给甲方时，对于租赁/预租房屋内的装修、添附物，乙方有义务自付费用恢复至合同约定的交还标准。若甲方书面同意保留房屋装修现状的，则保留的装修、设施、设备等所有权归甲方所有，且甲方无任何义务就乙方对租赁/预租房屋和其装修、设施进行的增建或改建做出任何补偿或赔偿。若乙方未按约定的时间、标准返还租赁/预租房屋的，甲方有权自行或委托第三方进入租赁/预租房屋拆除、清理、处置所有遗留设施设备或其他物品（无论是否属于乙方财产均视为已抛弃该物品）、对租赁/预租房屋及设施设备进行修复，就此，乙方应当按照【/】元/平方米的标准向甲方支付费用，并可从乙方履约保证金中抵扣。在上述情形下，甲方按本款约定处理完毕之日为乙方实际返还租赁房屋之日。租赁/预租房屋归还给甲方后，乙方遗留在租赁/预租房屋内的所有物品、设施及设备（若有），甲方为其保留 3 个工作日，3 个工作日后如乙方未领取该物品，该物品将视为乙方之遗弃物，乙方自动放弃该等物品、设施及设备的所有权及使用权，甲方可自行处理，由此造成乙方或任何第三方任何损失的，均由乙方承担。对此，乙方不得对甲方提出索赔，且不论任何情况甲方均将无任何义务就该等物件向乙方支付或偿付任何款项。

13.3 本合同期满或解除或提前终止时，若乙方不能将租赁/预租房屋按约定的时间、标准归还给甲方并按本合同第 13.1 条约定的期限完成租赁/预租房屋的所有行政登记/备案的

变更或注销手续（如有，包括但不限于将租赁/预租房屋作为注册地址用于工商、税务登记、租赁合同登记备案注销、水电销户等）的，则自本合同约定或甲方指定期限届满之次日起直到乙方按上述约定交还租赁/预租房屋并完成租赁/预租房屋的上述所有行政登记/备案的变更或注销手续之日为止，每迟延 1 天，乙方应按照当期应缴日租金的 2 倍标准向甲方支付房屋占有使用费。虽有前述约定，在此期间，甲方有权随时停止租赁/预租房屋的水、电、燃气、通信的供应及其他一切物业管理服务，并且有权确定一个最后期限要求乙方归还租赁/预租房屋。若在此期限内乙方仍不归还租赁/预租房屋，则租赁/预租房屋内乙方之任何物品均视为乙方之遗弃物，甲方有权开启该房屋的门锁并更换门锁并强行进入房屋，开展清场工作，将房屋内的物件包括但不限于家具、装置和其他添置物搬出该房屋并自行处置，从而收回租赁/预租房屋。甲方为了清场及在清场过程中产生的搬迁费、拆除费、公证/见证费、保管费、评估费等费用，甲方有权向乙方追偿。

13.4 本合同因甲方违约而解除或提前终止时，乙方无需将租赁/预租房屋恢复原状，但仍应在第 13.1 条约定的期限内完成租赁/预租房屋的所有行政登记/备案的变更或注销手续。

## 14、转租、扩租

14.1 经甲方书面同意后，乙方可将租赁房屋全部或部分转租给指定的次承租人，且乙方应向甲方提供与该次承租人所签署的转租合同。同时，转租的期限不得超过乙方当时尚余的租赁期。乙方应保证该次承租人不将租赁房屋再行转租。乙方须负责安排该次承租人书面确认本协议项下的全部权利义务并承诺依照本合同的约定遵守和履行相应义务。

14.2 乙方承诺遵守《上海市房屋租赁管理条例》的规定，在出现下列情形时，不得转

租租赁房屋：

14.2.1 乙方拖欠甲方租金的；

14.2.2 乙方在租赁房屋内擅自搭建的；

14.2.3 房屋仍处于预租状态的。

14.3 如因乙方转租产生的所有法律风险，包括但不限于分割、纠纷处置、违约赔偿等，由乙方自行承担。甲方如因此而遭受索赔，乙方应予以全额赔偿。

14.4 若本合同租赁期满，次承租人尚未按时搬出租赁房屋的，甲方有权处置这部分物品，由此产生的一切法律责任由乙方和次承租人自行承担。

14.5 在本合同确定的租赁期内，若乙方要求扩租，应提前 3 个月书面通知甲方，且该书面通知应在本合同确定的租赁期届满日之前 3 个月发出，所扩租房屋的扩租条件由甲乙双方另行协商确定。

## 15、甲方义务

15.1 甲方应按本合同的约定提供合乎标准的房屋，并按时交付乙方使用。

15.2 甲方应向乙方提供本合同约定的服务及设施。

15.3 甲方如向租赁/预租房屋提供保安人员、管理人员、任何性质的机械、电子防盗系统的，均不构成甲方对租赁/预租房屋或其内财物的保安、保管义务或责任。合同期内乙方应自行承担对租赁/预租房屋或其内财物的保安、保管负责。

## 16、乙方义务

16.1 乙方应按本合同的约定向甲方按时足额支付租金、履约保证金并根据《物业管理合同》及/或《物业管理公约》的规定，及时足额向物业管理者支付包括但不限于物业管理费、装修保证金（如有）及其他费用。

16.2 乙方应根据本合同以及《物业管理合同》、《物业管理公约》的规定使用租赁/预租房屋及该物业，并遵守本合同以及《物业管理合同》、《物业管理公约》的一切规定。

16.3 乙方须按国家规定依法经营并支付给政府有关部门因乙方经营而产生的各项税收及费用，对外自行承担债权债务及法律责任。

16.4 乙方应遵守国家以及上海市的有关法律和本合同的约定，若因乙方违反法律规定或本合同约定而导致甲方的任何损失，乙方应负责赔偿。

16.5 乙方在此同意及确认放弃对租赁房屋的优先购买权。

## 17、合同终止、免责

17.1 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：

17.1.1 租赁/预租房屋占用范围内的土地使用权被国家依法提前收回的；

17.1.2 租赁/预租房屋因社会公共利益被依法征用的；

17.1.3 租赁/预租房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

17.1.4 非因双方原因，租赁/预租房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋并无法修缮使得其恢复可租赁状态的；

17.1.5 甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。

17.2 若因政府或经正常合法程序审批的拆迁行为，则按照国家拆迁条例和当地的拆迁有关规定执行。

17.3 乙方确认，甲方无需对非甲方原因而导致的包括但不限于以下事件在内的各类事件而引致的任何后果向乙方（包括乙方的员工、代理人、劳务工、承包商及访客等）及包括次承租人在内的任何第三方承担赔偿及其他法律责任：

17.3.1 为进行必要的建筑物的维护保养工程，以及非甲方的原因（含突发性设施故障，包括但不限于空调、电力、煤气等）致使公用设施停止使用；

17.3.2 因电梯、自动扶梯、防火、保安设备、空调设备或其他设备的任何缺陷或故障，对乙方或任何其他第三方造成的任何经济上的损失及任何破坏、扰乱、不便；

17.3.3 因电力、自来水及煤气供应的失效、故障或暂停而对乙方或任何其他第三方造成任何经济上的损失或破坏；

17.3.4 因任何地方有水满泻、滴漏、或烟、火及任何其他物质、东西泄漏，对乙方或任何其他第三方造成的任何经济上的损失或破坏；

17.3.5 因雨水或其他水渗入租赁/预租房屋的任何部分，而对乙方或任何其他第三方造成任何经济上的损失或破坏；

17.3.6 因老鼠、白蚁、蟑螂及其他害虫的滋生，而对乙方或任何第三方造成的任何经济上的损失或破坏；

17.3.7 因遭受盗窃、抢劫而对乙方或任何其他第三方造成的任何经济上的损失或破坏；

17.3.8 因政府有关部门临时管控或甲方应政府有关部门要求暂时对租赁/预租房屋、该

物业所在地进行管控，而对乙方或任何其他第三方造成任何经济上的损失；

17.3.9 其他超出甲方管辖范围或在甲方合理的经营、控制、预防措施范围以外的事件

导致的任何损失或人员伤亡。

17.4 乙方不得因任何有关安保、房屋缺陷、物业管理等理由减少或停止支付租金或其他根据本合同须支付的费用。

## 18、合同解除、违约责任

18.1 乙方逾期支付租金、履约保证金或其他费用的，从乙方应付之日的次日起，乙方应按日向甲方支付未付款总金额的 0.05% 的逾期付款利息，直至乙方付清为止。

18.2 在租赁期内，若乙方违反本合同项下任何付款义务超过 30 日的，甲方经提前 10 日通知乙方后有权切断该房屋水、电供应或其它服务或者采取合法的其它措施、行动，直到乙方前述的违反得到改正，在前述切断水、电供应或其它服务期间乙方仍须按照本合同的规定支付租金、履约保证金或其他费用，乙方并应承担因此而产生的一切其它后果及所有因此而引起的费用（包括重新接驳水电供应的费用）和次承租人（如有）的损失。甲方对乙方及次承租人（如有）、其他第三人（如有）在此期间的损失不承担任何责任。

18.3 在租赁期内，若乙方在使用租赁/预租房屋过程中涉嫌违法违规行为、对第三人的侵权行为（包括但不限于因乙方在租赁/预租房屋内所从事的任何行为致使甲方遭受市场监督管理部门、城市管理等部门等行政机关的行政处罚或第三人向甲方提出的任何索赔；乙方在租赁/预租房屋上使用或悬挂未经他人授权的商标、图案；乙方侵犯第三人的知识产权等），乙方应负责处理，且甲方有权向乙方追偿甲方因此受到的全部损失。乙方拒绝处理，或因乙

方前述行为对甲方造成重大不利影响的，甲方有权解除本合同而无需向乙方承担任何责任，并要求乙方立即返还租赁/预租房屋，承担甲方所遭受的全部损失。

18.4 甲乙双方同意，有下列情形之一的，乙方可书面通知甲方解除本合同。甲方应向乙方按月租金的 3 倍支付违约金；给乙方造成损失的，支付的违约金不足抵付乙方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

18.4.1 甲方未按时交付租赁/预租房屋，经乙方催告后 30 天内仍未交付的；

18.4.2 甲方交付的租赁/预租房屋存在严重缺陷、危及乙方安全的，并且在乙方书面指出后的 30 日内甲方未予以纠正的。

18.5 甲乙双方同意，有下列情形之一的，甲方可书面通知乙方解除本合同。乙方应向甲方按月租金的 3 倍支付违约金；给甲方造成损失的，支付的违约金不足抵付甲方损失的，还应赔偿造成的损失与违约金的差额部分：

18.5.1 乙方未征得甲方同意改变租赁/预租房屋用途的；

18.5.2 因乙方原因造成租赁/预租房屋主体结构损坏的；

18.5.3 乙方擅自转租租赁/预租房屋、转让租赁/预租房屋承租权或与他人交换各自承租的租赁/预租房屋的；

18.5.4 乙方逾期支付或未足额支付或拒绝补足或逾期补足任意一笔应付款项（包括但不限于租金、履约保证金、物业管理费、公共事业费等费用）累计超过 30 天；或发生前述事项次数达到 3 次或 3 次以上的；

18.5.5 乙方未在本合同约定的期限内足额支付履约保证金且逾期超过【 】日的；

18.5.6 乙方在租赁/预租房屋内从事的项目对周围及园区环境构成任何污染的，或乙方

的卫生状况、排污排废状况、噪声以及其他污染状况已经影响其他承租人使用，且未在甲方要求的期限内整改的；

18.5.7 乙方未征得甲方同意，占用租赁/预租房屋范围以外的部分的；

18.5.8 乙方未取得危险品的专项消防批准文件和甲方同意在租赁/预租房屋内存放易燃、易爆、有毒等危险品的，或者发生火灾或其他安全生产事故的，或者因与雇佣、派驻人员、转租人员、供应商、消费者等纠纷发生治安、刑事案件或群体性事件的；

18.5.9 乙方因接受国家机关的司法措施或者行政处置导致本合同无法继续履行的；或者乙方发生清算、解散、进入破产程序或信用状态发生重大不利变化的；

18.5.10 乙方在本合同终止/解除之日起 30 日内未办理完成以租赁/预租房屋地址作为登记地址的注销手续的（包括但不限于工商注销，税务注销等）；

18.5.11 乙方因不当经营行为被有关媒体曝光而对甲方造成不良影响，或乙方经营行为对甲方的声誉造成不良影响的；

18.5.12 乙方采取不当行为（包括但不限于悬挂横幅、张贴字报等）侵犯甲方及甲方所属集团及关联公司声誉，或乙方公开发布甲方及甲方所属集团及关联公司不实信息的；

18.5.13 除本合同另有约定外，如果乙方未履行本合同项下任何义务及/或违反本合同项下任何陈述、承诺、保证、声明，并在甲方书面指出后的 30 日内乙方未予以纠正的。

18.6 甲方依本合同规定情形而行使单方合同解除权时，甲方有权同时中止租赁/预租房屋之水、电、燃气、通信等供应及其他一切物业管理服务，并收回租赁/预租房屋。乙方应在合同解除之日或甲方指定期限内按照合同约定的标准将租赁/预租房屋交还给甲方。在此情况下，若因甲方该等行为给乙方或者乙方转租方造成之任何损失，均由乙方自行承担。在甲方要求乙方交还租赁/预租房屋的期限届满前，乙方仍应支付租金。超过甲方指定的交还

时间乙方仍未交还租赁/预租房屋的，自甲方指定的交还期限届满之次日起，每迟延一日，乙方应承擔当期日租金 2 倍的占用使用费，直至乙方向甲方交还租赁/预租房屋为止。

18.7 如果乙方违约，甲方不论收取租金与否，都有向乙方追究违约责任的权利。乙方若未按本合同约定付足租金或其他费用，或者甲方收取了不足的租金或其他费用，并不意味着甲方对这些违约事件或不足的费用的认可，并且也不影响甲方对这些费用不足部分的追索权，及不影响甲方按本合同及法律规定采取其他措施的权利。

18.8 除本合同另有约定外，如果甲方未履行本合同项下任何义务及/或违反本合同项下任何陈述、承诺、保证、声明，并在乙方书面指出后的 30 日内甲方未予以纠正的，乙方有权在以下两项中选择其一要求甲方承担违约责任：

18.8.1 代为纠正甲方的违约行为，并要求甲方承担相应费用；

18.8.2 要求甲方赔偿因甲方违约行为给乙方造成实际损失。

18.9 如果因为乙方的原因导致本合同被认定为无效/可撤销的，则乙方已经支付的履约保证金不予退还，支付的赔偿金不足抵付甲方损失的，还应赔偿造成的损失与赔偿金的差额部分；如果因为甲方的原因导致租赁合同被认定为无效/可撤销的，则甲方将已经收取的履约保证金返还给乙方，并向乙方支付相当于届时租赁/预租房屋 3 个月租金金额的违约金，支付的赔偿金不足抵付乙方损失的，还应赔偿造成的损失与赔偿金的差额部分。

18.10 甲乙双方同意：除本合同已约定的情形及法定原因外，甲、乙任何一方如自愿承担向对方支付 12 个月租金的解约金，则该方有权限单方面解除本合同，另一方应予同意解除。解约金最高不超过自本合同解除之日起至合同终止日乙方应向甲方支付的剩余租金。

18.11 乙方出现任何违约行为，或本合同被解除或终止的，乙方丧失优先承租权。

18.12 乙方有下列情形之一的，除依据本协议由乙方承担相应违约责任之外，甲方还有权向乙方追索其在免租期内所免去的所有租金，租金以乙方支付的首期租金作为计算标准。

18.12.1 乙方无正当理由擅自解除合同的；

18.12.2 乙方拖欠支付租金超过 30 日的。

## 19、公证

19.1 甲、乙双方可以视实际情况对本租赁合同（含各附件及其他补充协议）共同向上海市浦东公证处申请办理合同公证，或由甲方一方视情况于双方已经有效签署后的三十日内将本租赁合同等相关文件的扫描件以电子数据存证方式向上海市浦东公证处数据存证平台存储数据，甲方可将上海市浦东公证处出具的《存证数据保管函》以电子邮件方式发送给乙方，乙方有权依据《存证数据保管函》查询与乙方相关的租赁合同扫描件内容。

19.2 自租赁期满或本合同解除或提前终止后，乙方未履行或未完全履行归还房屋义务时，甲方有权通过本合同约定的通知方式之一向乙方发函：确定一个最后期限要求乙方归还租赁/预租房屋，并要求乙方清空该房屋内的物品。乙方预留的通知方式不畅或失效时，甲方有权以在该房屋现场公示方式通知乙方，同时办理该通知函件的现场公示的保全证据公证，或办理相关通知催告公示过程中形成的视听资料电子数据的存证。

19.3 乙方于上述归还房屋的最后期限届满日仍未履行或未完全履行归还租赁房屋义务时，甲方有权处置乙方遗弃在该房屋内的物品；为维护双方合法权益，现甲、乙双方确认：同意甲方在其单方面收回该房屋时通过公证保全证据方式，对收回房屋时的现状及遗弃物的

清点办理保全证据公证。

## 20、不可抗力

20.1 不可抗力事件包括且不限于天灾、地震、战争、内乱、恐怖行为、火灾、洪水、政府管控、重大疫情或类似的突发公共卫生事件、极度恶劣天气而引起的公用设施停止或中断等。

20.2 在租赁期内，由于不可抗力致使本合同不能按约定的条件履行时，遇有不可抗力的一方，应立即通知另一方，并应在 10 日内以书面方式提供不可抗力详情及合同不能履行，或者部分不能履行，或者需要延期履行的理由的有效证明文件。任何一方因不可抗力事件而不能履行其义务，则该方履行其义务的时间按照不可抗力所持续的时间相应推迟。若在上述期限内不能提供或不能提供符合要求的证明文件的，遭受不可抗力一方不能因此免除责任。

20.3 甲、乙双方可按不可抗力对履行合同影响的程度，协商决定是否解除合同，或者部分免除履行合同，或者延期履行合同。如果由不可抗力事件致使任何一方推迟或无法履行本合同的有关义务持续超过 10 日的，则任何一方可以提前 1 个月给予对方书面通知，终止本合同。

20.4 本合同因不可抗力事件终止视为本合同期满时终止，但任何一方在本合终止前所发生的违约行为应承担的违约责任不能免除。乙方应在本合同终止之日起 10 个工作日内向甲方结清已实际发生的租金和其他费用，甲方在本合同终止并且收到上述费用且本合同第 10.4 条所述各项条件均得到满足之日起的 15 日内归还乙方的履约保证金（如有）。

20.5 双方均有采取措施防止损失扩大的义务。若因一方故意或者不作为而使得损失扩大的，另一方可以请求其承担相应的赔偿责任。

20.6 除本合同另有约定外，双方均无须对因不可抗力给相对方造成的损害承担任何赔偿责任。但因一方迟延履行后发生不可抗力的，不免除其违约责任。

## 21、通知和送达

21.1 根据本合同做出的任何通知、信函、法律文书和其他各类文件（以下简称“文件”）均应以书面形式做出，并以第 21.2 条所列明的方式送达。双方一致同意，该送达地址适用范围包括各方非诉时的文件以及就本合同发生纠纷时文件和法律文书的送达，同时包括在争议进入民事诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序。采用多种送达方式的，送达时间以最先到达者为准。

21.2 双方确认的送达方式如下：

**（1）甲方：上海张江集成电路产业区开发有限公司**

送达地址：上海市浦东新区松涛路 560 号张江大厦 9 楼 B 座

传真号码：无

电话号码：021-38959000

联系人：王奕奕

电子邮箱：wangyiyi@600895.com

**（2）乙方：上海市张江科学城科创产业服务中心**

送达地址：上海市浦东新区张东路 1158 号 3 号楼

传真号码：021-33833100

电话号码：021-33833091

联系人：金松

电子邮箱：

21.3 双方一致同意，除本合同另有约定外，本合同项下的文件在满足下列条件之一时视为已经由收件方收到：

21.3.1 发件人采取直接送达方式送达的，收件人工作人员签收之日视为送达日期。收件人拒绝接受或拒绝办理签收手续的，发件人可以通过电子邮件或传真或挂号信或快递寄送方式将通知送达给收件方联系人或收件方的法定代表人。

21.3.2 发件方采取挂号信或快递方式送达的，收件人或其他有权签收人（如公司前台等）实际签收的日期为送达日期。如果收件方拒收或非发件人的原因被退回的，均视为收件方收到了文件。收件方拒收的或非发件人原因被退回的，投递人记载的拒收或退回之日的次日作为文件实际送达的时间。收件方拒收或退回时间难以确认的，以文件寄出的时间作为收件方实际收到的时间。

21.3.3 以电子邮件、传真方式发送的，在接收方正常营业时间取得已读回执或传真回执的视为送达；非正常工作时间则于下一工作日视为送达。以电子邮件送达的，电子邮件中的附件，视为文件的原件。

21.3.4 发件方通过电子邮件、挂号信、快递邮寄方式送达的，应当备注能够反映文件主要内容的信息，只要发件方备注该信息，收件方收到或视为收到文件的，均视为收件方已收到并知悉文件中的全部内容，收件方不得以任何理由主张没有收到或收到的并非该文件。

21.4 若一方变更其名称、联系地址、电子邮箱、法定代表人或联系人，该方应当在变更后 5 个工作日内及时以书面方式通知对方。通知应加盖公章。另一方在签署确认收到变更通知之后，方始变更。如果变更送达方式而没有及时通知另一方所造成的一切损失，均由变更方自行承担。

21.5 乙方确认，在乙方交还租赁/预租房屋之前，租赁/预租房屋所在地址亦是乙方有效送达地址。乙方确认，甲方或物业管理方有权将文件张贴于租赁/预租房屋的门窗或墙面上，该等文件一经张贴即视为已经向乙方送达，乙方于张贴当日知悉相关内容。

21.6 乙方确认，甲方可以通过“张江高科资产管理系统客户端”（网址：<https://kf.zjgk.com/>，下称“客户端”）向乙方推送如下信息：付款通知书、催款通知书、入伙通知书、断水断电通知、解除合同通知等文件，乙方应自行及时登陆客户端查看，而无需甲方另行通知或提醒。乙方确认，一旦甲方推送相关信息，即视为甲方已于推送日有效送达，乙方于推送日已知悉全部内容，而无论乙方是否点击查看。

## 22、适用法律及争议解决

22.1 本合同的订立、生效、解释和履行适用中国现行公布的有关法律、法规及规范性文件。

22.2 因本合同产生或与之有关的任何争议或主张应首先由双方通过友好协商解决。协商不成，则任何一方均有权向该物业所在地有管辖权的人民法院起诉。双方同意，该物业所在地人民法院具有排他的管辖权。

22.3 在有关解决本合同争议的过程中，任何一方均有义务继续履行本合同其它未发生争议部分的义务。

22.4 特别条款：甲、乙双方在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达成的意向、已经实际履行的权利义务，均予以追溯认可。如有变更等相关事宜，双方以线下补充协议为准。

### 23、其他

23.1 甲方已与/公司签订了《委托经营协议》，甲方已授权委托/公司负责该物业项下的催收租等租赁经营管理事务。

23.2 本合同双方应严格遵守本合同中的一切条款，并遵从合同精神，严守商业秘密，不向任何第三方（不包括可能需要知悉本合同条款或者内容的董事、雇员、专业顾问（包括法律和财务顾问）以及接受备案登记的政府部门，但是该方应确保上述除外人员遵守该方在本合同项下承担的保密义务）泄露本合同中的任何条款（包括但不限于有关租金、履约保证金等条款）。

23.3 若本合同乙方为尚未正式成立的公司之发起人或投资人或其代表，则其在新公司尚未成立前承担本合同承租方的责任和义务。在新公司正式领取营业执照后，乙方保证新公司及时与甲方、乙方签订三方租赁主体变更协议。在本合同履行期间，乙方对新公司的履约承担连带保证责任。

23.4 鉴于甲乙双方保持友好合作关系，乙方自本合同生效起，若在合同期内有股权融

资行为的，应优先书面告知甲方，甲方在合理期限内（甲方收到乙方书面通知的 30 日内）应就是否参与乙方股权融资行为予以书面答复。在同等条件下，甲方对乙方的股权融资享有优先投资权。

23.5 在本合同履行过程中，乙方及乙方工作人员应严格遵守国家及上海市、租赁/预租房屋所在地政府、甲方现行及后续提出的有关现场和办公场所管理的各项安全和防疫政策、规范、规章制度，严格服从该房屋所在地政府、园区所有关疫情防控的现场管理制度，积极配合甲方或物业管理公司对进出、安全、消防、卫生、隔离防护等各项要求。乙方应对乙方工作人员、客户在租赁房屋、租赁房屋所在园区的一切行为承担连带责任。

23.6 除非另有书面约定，否则甲方未行使或迟延行使其在本合同项下的全部或部分权利，不构成对该权利或其他权利的放弃或变更，也不视为免除乙方在本合同项下的任何义务。甲方对任何权利的任何单独或部分行使，亦不会妨碍甲方对本合同项下任何权利的进一步行使。

23.7 本合同各条款之间的效力独立，不因本合同部分条款无效而导致其他条款无效。甲乙双方对本合同部分条款的争议不影响对合同其他没有争议条款的继续履行。

23.8 双方一致同意，为实现合同目的或甲方对租赁/预租房屋的管理需要，在履行本合同过程中，甲方有权根据实际情况和在本合同约定的双方权利义务范围内，适时制定各种公告、通知、规定、指引、公约等文件，该等文件自现场张贴、快递、传真、邮件、微信或当面签收等方式送达乙方或乙方联系人之日，即构成本合同不可分割的一部分，对双方均具有约束力，均应遵照执行。

23.9 本合同自双方盖章后生效。生效后的 15 日内，由甲方配合乙方向该物业所在地房地产交易中心受理处办理登记备案，领取房屋租赁登记备案证明；本合同经登记备案后，凡变更、终止本合同的，双方应相互配合向原登记机构办理变更、注销登记备案手续。

23.10 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立书面补充协议。本合同补充协议及附件均为本合同不可分割的一部分。

23.11 本合同连同附件一式【叁】份。其中：甲方执【壹】份，乙方持【贰】份，均具有同等效力。

23.12 其他补充：

## 24、附件

24.1 本合同之下列附件是本合同的组成部分，与本合同具有同等法律效力。若本合同条款与本合同之任何下列附件之间有任何不一致，则以本合同的约定为准。所有附件将随合同的终止而终止。

附件一：租赁/预租房屋平面图

附件二：交付标准及现有装修、附属设施、设备清单（附交付时房屋照片）

附件三：合用部位的使用范围、条件和要求

附件四：消防安全承诺书

附件五：安全生产承诺书

附件六：环境保护工作告知确认单

附件七：商业交易行为廉洁协议书

(以下无正文)

本页无正文，为甲乙双方关于 张东路 1158 号 3 号楼 房屋租赁合同签字页

出租方（甲方）：上海张江集成电路产业区开发有限公司

电话：

法定代表人/授权代表：

盖章：

日期：

承租方（乙方）：上海市张江科学城科创产业服务中心

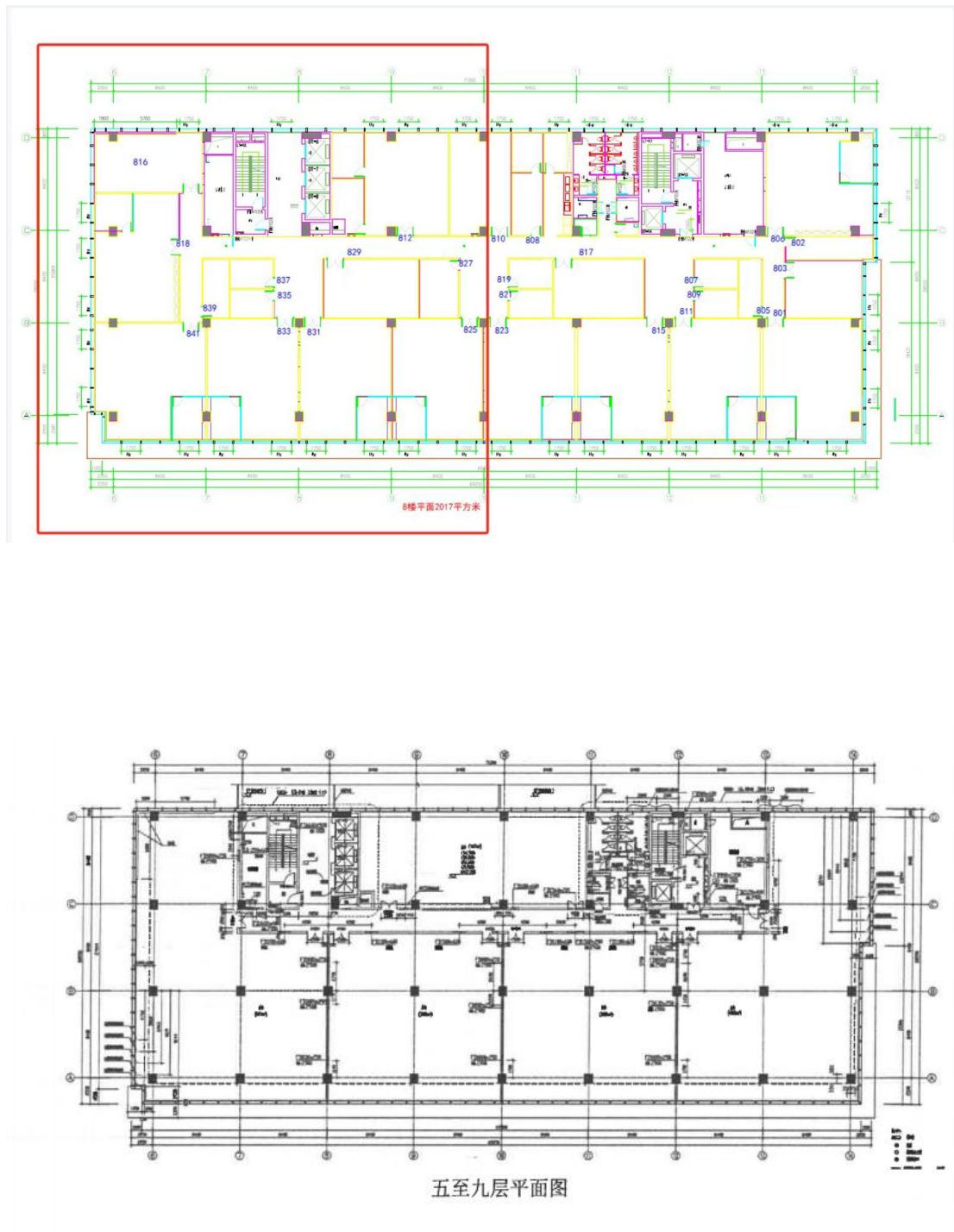
电话：02133833000

法定代表人/授权代表：2025年12月15日

盖章：

日期：

附件一：租赁/预租房屋平面图



附件二：交付标准及现有装修、附属设施、设备清单

物业概况	
总建筑面积 (M2)	17696 m <sup>2</sup>
建筑类型/楼宇总数	研发楼/1
容积率	1.8
绿化率	38.7%
地下面积	25038
小区停车位	534 辆机动车位;1000 辆非机动车位
建筑面积 (地上)	17446.02 m <sup>2</sup>
得房率	80%
结构类型	框架结构
标准层层高 (M)	4.2
客梯	4 部
货梯	7 部(其中有 3 部食梯)
厨房设备 (天然气)	配备
建筑交房标准	
外墙材料	玻璃幕墙
天花	矿棉板
墙面	乳胶漆涂料
地面	网络地板、地砖
紧急消防通道	涂料、地砖
楼、地面荷载	200kg/m <sup>2</sup>
保安系统	按设计规范要求设计
给排水系统及其计量方式	给水变频恒压供水 (生活用水和中水) 排水污水合流, 有专用通气管
防火系统	自动喷淋系统;火灾自动控制系统
卫生间状况	有电热水器供洗手盆热水
空调系统	
空调类型及品牌	变风量中央空调系统 , TRAIN 主机, VTS 空调箱末端
计量方式	按楼层分区计量
弱电系统	
电话线	三类电话线进户
光缆	每租售单元预留多模光纤一根
ISDN	无
DDN	无
有线电视/卫星电视	每租售单元预留同轴电缆一根
周界报警系统	无
供电系统	
电力承载及其计量方式 (表头数)	多路 220/380V 进线, 计量到每个租售分区
紧急供电系统	公共区域应急照明电源引自柴油发电机应急配电系统,

附件三：公用部位的使用范围、条件和要求

机房	且应急照明灯具带镍镉电池
照明系统	公共区域设置智能照明控制系统
<b>消防设施</b>	
设置火灾自动报警系统、消防广播系统、漏电火灾报警系统；正压送风系统，机械排烟系统；消火栓和自动喷水灭火装置，配置灭火器（MF/ABC3）	
<b>环保节能设施</b>	
融冰优先策略的冰蓄冷系统、电蓄热供暖系统	
变静压策略的单风道变风量系统，独立转轮换热新风系统，CO <sub>2</sub> 浓度探测	
设有用户冷却水系统	
热水由太阳能集热板预热	

#### 附件四：消防安全承诺书

致：

为确保消防安全，严防火灾事故发生，我司现郑重作出以下承诺：

一、认真落实防火安全责任制，明确消防安全责任人、消防安全管理人及其职责，强化消防安全管理，坚决防范火灾事故的发生。

二、我司如对所承租房屋改建、扩建、装修的，经消防部门、贵司及物业管理公司许可后，方可进行。

三、定期开展防火检查，及时消除火灾隐患，坚持每天开展一次防火巡查。

四、承租房屋内不使用明火，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办理作业许可证，采取相关措施，不得无证作业。

五、在承租房屋内不设置员工宿舍，不留宿人员。

六、严格按照国家规定设置消防设施、器材和疏散指示标志，并经常维护保养，确保完好有效；不损坏和擅自挪用、拆除、停用消防设施及器材。消火栓、灭火器具失效及自动灭火、自动报警系统损坏的，立即修复或报告贵司及贵司委托的物业管理公司。

七、坚决不占用、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。

八、加强用火、用电、用油、用气的管理，不乱拉乱接电线，我司在承租房屋内不使用、储存、经营各种易燃易爆的危险化学品，不在承租房屋内或承租房屋所在公共区域燃放烟花、爆竹。

九、我公司在承租房屋内不采用聚氨酯泡沫塑料等易燃材料或未经阻燃处理的软包、地毯、沙发、窗帘等进行装修。

十、制定及不断完善我司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。不断提高员工的防火意识、自防自救常识和引导访客疏散逃生的技能。

十一、认真参加贵司组织的各类安全活动与培训；接受和配合贵司组织的安全检查。

十二、对公安机关消防机构监督检查、贵司的安全检查及我司自查中发现的火灾隐患，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。

十三、如发生火灾，我司应立即展开来火救援工作且有责任保护灾后现场，协助消防机关调查火灾原因。

十四、我公司如未履行以上承诺的，自愿无条件接受消防部门的处罚，按照与贵司的租赁合同的约定承担违约责任。如发生火灾事故的，自愿承担相关法律责任及后果，并积极赔偿贵司及第三人的损失。

承诺人（盖章）：

2025年12月15日

年   月   日

## 附件五：安全生产承诺书

致：

为确保安全生产，严防安全责任事故发生，我司现郑重做出以下承诺：

- 1、认真贯彻落实国家关于安全生产工作的方针政策、法律法规及规章制度。
- 2、深入开展安全诚信创建活动，建立健全企业安全诚信机制。
- 3、从交付后到退租前，本公司全面负责承租场所内的所有安全生产活动。
- 4、本公司主要负责人和安全生产管理人员具备经营活动所适应的安全生产知识和管理能力，并将按照相关要求，持证上岗；同时入住前将向甲方或甲方聘请的物业公司提交安全第一责任人及管理人员的信息及持证情况。
- 5、严格落实企业安全生产主体责任和各级安全责任制，健全完善安全生产规章制度。
- 6、建立隐患排查治理工作机制，实现隐患排查治理制度化、规范化和经常化，及时消除各类隐患。
- 7、大力推进安全质量标准化建设，积极创建本质安全。
- 8、不使用淘汰落后工艺、设备及安全可靠性差（无安全防护）的设备设施。
- 9、加强班组建设，强化现场管理，按规定配备安全管理人员。
- 10、不违章指挥，不违章作业。
- 11、不违规使用、储存、经营、生产危险化学品。
- 12、依规组织开展职工日常安全培训和新工人三级安全教育，提高全员安全素质。
- 13、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办理作业许可证，采取相关措施，不得无证作业。
- 14、加强职业危害防治，严防职业危害的发生。
- 15、严格执行建设项目“安全三同时”规定，在承租期内无违章搭建。
- 16、参加贵司组织的各类安全活动与培训，并配合贵司完善所在区域的安全管理。
- 17、接受贵司和各级安全生产监督管理部门组织的安全检查及事故调查，对查出的问题及时落实整改并配合完成相关调查报告。

以上承诺，请贵司对我单位进行监督。我公司如未履行以上承诺的，自愿无条件接受安全管理者的处罚，按照与贵司的租赁合同的约定承担违约责任。如发生安全事故的，自愿承担相关法律责任及后果，并积极赔偿贵司及第三人的损失。

承诺单位（盖章）：

承诺人：

2025年12月15日

年 月 日

## 附件六：环境保护工作告知确认单

尊敬的\_\_\_\_\_租户：

为了贵司未来的工作顺利和长远发展，共建美丽张江，烦请明确以下几点环保要求：

1. 依据《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》和《建设项目环境保护管理条例》，对环境有影响的建设项目应当开展环境影响评价工作：请贵司对照《建设项目环境影响评价分类管理名录》（环境保护部最新版本和上海细化版本），确定环境影响评价类别并办理环评手续。

2. 未办理环评审批手续的建设项目不得开工建设。编制环境影响报告书（表）的建设项目建设后，建设单位应当自主开展环保设施竣工验收，并按规定在上海和全国相关信息平台公开验收信息，接受社会监督。未经验收或者验收不合格的，不得投入生产或者使用。

3. 在租赁期间，需严格遵守各项环保法律法规，落实环评文件中的各项处理措施，确保水、气、声、渣等污染物达标或按规排放，尤其是涉及危险废弃物的，需按要求聘请有资质的第三方进行处理。

特此通知。

-----  
-----  
-----  
**确认回执**

我单位已收悉环境保护工作告知单，并将严格执行，若发生环保违规情况，我司自愿承担相关法律责任及后果。

确认人：（盖章）  
2025年12月15日

## 附件七：商业交易行为廉洁协议书

甲方：

乙方：

为严格贯彻中央八项规定精神，规范甲乙双方之间的商业交易行为，保持廉洁自律的工作作风，杜绝在商业交易过程中行贿、受贿等各种不正当以至腐败行为的发生，促进企业反腐倡廉建设，确保公司科学、和谐、可持续发展，根据国家相关法律、法规的规定，结合甲乙双方商业交易行为的特点，特订立本协议。甲乙双方及其参与商业交易行为的工作人员均应自觉遵守本协议。

一、甲乙双方应当自觉遵守国家有关禁止利用职务之便进行商业贿赂的法律法规以及政府关于反腐倡廉建设的各项规定。双方的商业交易行为应遵循公开、公平、公正和平等、择优、效益的原则。

二、甲方及其工作人员不得以任何形式向乙方索取或收受回扣、佣金等好处费，不得通过吃拿卡要等方式为自己或特定关系人谋取不正当利益。

三、甲方及其工作人员应当保持与乙方的正常业务交往，不得接受乙方及其工作人员的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方及其工作人员个人支付的费用。

四、甲方工作人员不得参加可能对公正执行公务产生影响的由乙方出资的宴请和娱乐活动。

五、甲方工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶、家属和子女的工作安排以及出国等提供方便。

六、甲方工作人员不得向乙方介绍家属或者亲友从事与甲方商业交易有关的材料设备供应、工程分包等经济活动。

七、乙方必须具备政府相关部门认定的合法经营资质，企业内部规章制度、工作章程、

供应方案应科学完善。乙方与甲方的商业交易行为应严格遵守国家法律法规、企业规章制度，与甲方交易的产品或服务均真实可靠，决不发生以次充好、隐瞒报价、骗取交易等违法行为，否则将承担相应的民事、行政直至刑事责任。

八、乙方应当通过正常途径开展相关业务工作，不得向甲方提供任何虚假的交易信息或财务票据，不得用不正当手段排挤其他供应商；不得为获取某些不正当利益而向甲方工作人员赠送礼金、有价证券和贵重物品等。

九、乙方不得为谋取私利而向甲方工作人员提供佣金或赠送礼金、有价证券和贵重物品或其他任何形式的经济酬劳等，不得与甲方工作人员就商业交易达成默契。

十、乙方不得以洽谈业务、签订商业交易合同为借口，邀请甲方工作人员外出旅游或出入营业性高档娱乐场所。

十一、乙方不得为甲方及其工作人员购置或者提供通讯工具、交通工具、家电、高档办公用品等物品。

十二、乙方愿意自觉接受甲方内部和外部审计机构或纪检、监察等部门对与甲方的商业交易行为的监督检查。

十三、乙方如发现甲方工作人员有违反上述协议者，应及时向甲方管理层或者甲方上级单位举报。甲方不得以任何借口对乙方进行报复。甲方对举报属实和严格遵守廉洁自律协议书的乙方，在同等条件下给予优先提供产品或服务的权利。

十四、甲方如发现乙方有违反本协议的行为或者采用其他不正当的手段向甲方工作人员行贿的，乙方愿意无条件接受甲方单方面终止与乙方的商业交易或取消合同。乙方承诺，如违反本协议的行为给甲方造成损失的，乙方愿意无条件承担相应的赔偿责任。

十五、甲方如发生违反中央八项规定精神的情况，将按照相关规定处理。