

2026 年度管委会办公用房租赁 租赁合同

合同统一编号：11N56306808420262001

合同内部编号：

合同各方：

甲方：上海国际旅游度假区管理委员会 乙方：上海申迪建设有限公司

地址：上海市浦东新区申迪北路 700 号 8 号楼 地址：申迪南路 88 号 7 楼

邮政编码： 邮政编码：201205

电话：20991000 电话：15021085976

传真： 传真：

联系人：沈山州 联系人：何熠

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》之规定，本合同当事人就 2026 年度管委会办公用房租赁 在平等、自愿的基础上，经协商一致，同意按下述条款和条件签署本合同：

第一条 租赁范围

1.1 乙方同意将位于 上海市浦东新区申迪北路 700 号 8 号楼面积 3134.5 平方米的房屋 在良好及可租赁的状态下租给甲方使用（附：使用房屋坐落位置图、平面图）。

1.2 本合同签订之日起移交，双方不再另行签署移交协议。

第二条 租赁用途及租赁期限

2.1 租赁期限：2026 年 8 月 3 日至 2027 年 8 月 2 日。

2.2 租赁房屋用途：甲方使用该房屋作为管委会办公用房使用，并遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的相关规定。甲方保证在使用期内未书面征得乙方同意以及按规定须经有关部门审批而未审核前，不得擅自改变上款约定的使用用途。

第三条 租用金额及结算方式

3.1 支付方式：分二期支付。2026 年 11 月 30 日前支付 1294861.95 元合同款，2027 年 7 月 31 日前支付余款。

3.2 本合同租赁费用共计：小写¥3089049.75 元。（大写：叁佰零捌万玖仟零肆拾玖元柒角伍分）

3.4 水费每月结算一次，依据自来水公司当月收费账单的标准及实际使用情况进行计算收费。

水费按（供水费 3.32 元/立方米+排水费 2.97×0.9 元/立方米）×100%=5.993 元/立方米结算。

3.5 申迪北路 700 号内、外场物业管理均由甲方自行负责。外场物业区域指甲方使用房屋以外区域（包括但不限于公共通行道路、停车区域、绿化区域等），外场物业管理责任包括但不限于区域安全管理、秩序管理、设施管理等。

经甲乙双方共同协商，甲方自行委托第三方物业管理公司就本协议所涉使用范围的内、外场物业管理费由甲方自行承担；若因甲方或甲方委托的第三方物业管理方管理不善引发相关责任的，甲方应承担由此引发的相关物业管理责任，甲方与甲方委托的第三方物业管理公司之间发生的纠纷均与乙方无涉。

3.6 本合同为中小企业预留合同。

第四条 甲方责任义务

4.1 甲方应保证所用房屋用于日常办公，须遵守治安、环境、车辆出入等正常办公的相关管理秩序。如甲方擅自改变使用用途的，乙方有权以书面方式单方解除合同，解除通知到达甲方时生效。

4.2 甲方应保证所使用办公房屋结构的完整，并不得擅自改变房屋现状。甲方如需对房屋进行各类装修、施工或改变房屋结构或对房屋附属设施进行改善或者增设他物，须事先获得乙方的书面同意，且费用由甲方自负，退租时乙方不进行补偿。合同提前解除的或协议期满后，甲方装修所添置的可分离设备、设施归甲方所有，不可分离的设备、设施、装修装潢归乙方所有，甲方有权要求乙方赔偿 / 补偿不可分离的设备、设施、装修装潢的残值损失。

4.3 未经乙方书面同意，甲方不得擅自转借、转让、分租、转租本协议项下房屋，不得以此办公房屋进行抵押。

4.4 甲方自行承担办公区内水、电、气、通讯网络、物业管理等相关费用。

4.5 甲方使用房屋及其附属设施（包括但不限于房屋建筑范围内的给水、排水设备系统，通风、空气调节设备，建筑供配电、电气照明、弱电等设备、防雷装置、消防设备、库房设备等）因自然损坏或故障时，由乙方负责维修，并承担维修费用。

4.6 甲方需爱惜租用房屋及附属设备设施，如因甲方或甲方委托的第三方物业管理公司保管不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设备设施发生损坏或故障的，甲方应负责维修或承担赔偿责任。

4.7 在甲方未违反本协议的前提下，有权优先使用该房屋。如甲方要求续约，乙方应在不失市场公允价值的前提下予以支持，甲方应在协议到期前，提前向乙方启动商议续约事宜。

4.8 甲方承诺：其与乙方及乙方关联企业的管理人员，以及与本合同相关的乙方工作人员，不存在利益关联。

第五条 乙方责任义务

5.1 乙方保证其出租的房屋其建筑、消防设备、出入口和通道等，符合消防安全和治安管理规定；其附属设施处于良好可用和安全状态。

5.2 乙方对出租房屋进行安全检查，及时发现和排除安全隐患，保障甲方的使用安全。

5.3 乙方对甲方提出的房屋及其附属设施维修管理报修要给予积极响应。接报修后 1-2 小时内安排维修人员进行现场查勘、设施检查及安全防护，1-5 天内完成一般故障维修工作，对于需要采购零配件、有一定技术难度和维修周期的工作，需采取必要的应急处理措施，想方设法完成维修，减少因维修给甲方带来的使用不便。乙方对租赁房屋进行检查、养护时，应尽可能减少对甲方使用租赁房屋的影响，甲方应予积极配合。

5.5 乙方负责代收水、电等部分公共事业费，并提供相关收费票据。收费标准按双方共同商定的测算方法执行。

5.6 根据甲方要求，协助做好财政资金绩效管理、审计等支持配合。

第六条 双方责任义务

6.1 租赁期间，租赁房屋及其附属设施（房屋给水、排水设备系统，通风、空气调节设备，建筑供配电、电气照明、弱电以及会议系统等设备，防雷装置、消防设备、库房设备、厨房设备、停车场等）因自然原因或第三方原因导致损坏或故障时，由乙方负责维修、更换，将其恢复至良好及可正常使用的状态，并承担因此产生的一切费用，乙方承担费用后可向有过错的第三方（如有）追偿；因甲方用不当或不合理使用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，费用由甲方承担，乙方存在过错的，按过错程度分摊相应费用；甲方增设的附属设施和设备归甲方负责修理和承担费用。甲方承租的房屋内易耗物品损坏由甲方负责提供，乙方配合做好维修。乙方不及时承担维修责任的，甲方有权委托有资质的第三方进行维修，因此产生的一切费用由乙方承担，甲方有权从应付的租赁费用中予以扣除。

6.2 租赁期满，甲方需将自己的所有财产与自置的设备、物品搬出该房产，且将清洁整齐、状态完好的该房产交还乙方；若因甲方拆除、搬迁等原因而致该房产内外遭受损坏时，甲方需负责恢复原状或赔偿相应的损失。

6.3 乙方按合同约定时间、金额提前开具房屋租赁费正规发票，甲方完成按期转账支付。

6.4 甲方自行负责办公区内物业管理，涉及公用分摊的物业管理费由双方共同协商分配支付。

6.5 乙方应保证提供给甲方的房屋不存在任何设计、质量问题和缺陷，否则甲方对该房屋

的使用以及其他任何活动、其他进入该房屋的任何第三人所遭受的安全事故或导致甲方或乙方或任何第三方人身或财产等损失的，均由乙方自行承担上述损失的全部赔偿责任及相应的法律责任，如造成甲方先对外承担赔偿责任的，则甲方有权向乙方进行追偿。

第七条 违约责任

7.1 乙方未正常履行房屋及其附属设施日常维修责任的，经乙方书面确认后甲方有权在向乙方支付的价款中扣除其支付的维修费用，乙方需同时承担由此带来的其它相应损失。在危及甲方、乙方或任何第三人的人身、财产等紧急情况下，甲方有权立刻聘请第三方实施维修等风险防控措施，并在事后尽快通知乙方，此种情形下经乙方书面确认后甲方有权在租金中照价扣除维修等风险防控的经费。

7.2 甲方未按时支付房租、水电等费用的，应按拖欠费用总金额每日万分之五的标准向乙方支付违约金，并赔偿与其相关的一切损失和费用。

7.3 承租期内，若因国家政策变动或不可抗力的因素需要提前终止本协议，甲乙双方互不承担违约责任，但乙方应提前半个月书面通知甲方，甲方应按通知要求办理终止协议手续，按时退出所租用房屋，并结清承租期间所产生的费用，乙方应退还甲方已交房租但未使用期间的租金（如有）。

7.4 乙方应保证提供给甲方的房屋不存在任何设计、质量问题和缺陷，且乙方按时、保质、保量提供合同约定的管理服务，否则甲方对该房屋的使用以及其他任何活动、其他进入该房屋的任何第三人所遭受的安全事故或导致甲方或乙方或任何第三方人身或财产等损失的，均由乙方自行承担上述损失的全部赔偿责任及相应的法律责任，如造成甲方先对外承担赔偿责任的，则甲方有权向乙方进行追偿。

7.5 本合同生效后，各方均应全面履行本合同约定的义务。任何一方不履行或不完全履行本合同约定义务的，应当承担相应的违约责任，并赔偿由此给守约方造成的损失，包括守约方为实现债权而支付的律师费、保全费、保全保险费、诉讼费、公证费、鉴定费、交通费、评估费等。

第八条 争端的解决

8.1 合同各方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始十天内仍不能解决，任何一方都可以向浦东新区人民法院提起诉讼。

8.2 如诉讼事项不影响合同其它部分的履行，则在诉讼期间，除正在进行诉讼的部分外，本合同的其它部分应继续执行。

第九条 合同生效

9.1 本合同在合同各方签字盖章后生效。

9.2 本合同一式叁份，甲乙双方各执一份。一份送同级政府采购监管部门备案。

第十条 合同附件

10.1 本合同附件包括：招标(采购)文件、投标(响应)文件、本合同未尽事宜经双方协

商一致订立的补充条款（如有）

10.2 本合同附件与合同具有同等效力。

10.3 合同文件应能相互解释，互为说明。若合同文件之间有矛盾，则以最新的文件为准。

第十一条 合同修改

11.1 除了双方签署书面修改协议，并成为本合同不可分割的一部分之外，本合同条件不得有任何变化或修改。

第十二条 项目验收

验收信息以合同附件为准。

第十三条 附加条款

签约各方：

甲方（盖章）：上海国际旅游度假区管理委员会 乙方（盖章）：上海申迪建设有限公司

联系人：沈山州

联系人：何熠

日期：

日期：

合同签订点：网上签约

2026年07月31日

2026年08月03日