

惠南镇民乐城派出所及交警中队 房屋租赁项目

租 赁 合 同

合同编码：11N00246951520261

合同各方：

出租方（甲方）：上海惠洁物业管理有限公司

承租方（乙方）：上海市浦东新区惠南镇人民政府

鉴于：

甲方对坐落在上海浦东新区 惠南镇听谐路 19 幢 123、133、139、145 号 1 层；听谐路 117、131、拱亮路 689 号 2、3、4、5 层 的建筑物（以下简称“租赁物”）拥有有效之出租权；乙方有意承租上述租赁物作为 民乐城派出所及交警中队（用途）使用，甲方同意将租赁物按现状出租给乙方。

根据中华人民共和国有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等自愿的基础上，经协商一致，就甲方将租赁物出租给乙方事宜，订立本合同。

一、租赁物情况

1.1 租赁物现状如下：

1.1.1 坐落：租赁物位于上海浦东新区 惠南镇听谐路 19 幢 123、133、139、145 号 1 层；听谐路 117、131 号、拱亮路 689 号 2、3、4、5 层。

1.1.2 租赁物建筑面积合计为 6597.83 平方米，土地面积合计为 / 平方米。

本合同约定的租赁面积不含其他装修、装饰、悬挂物等（合同期内，任何临时搭建的建筑物或其他装修、装饰、悬挂物等均由承租方承担法律责任，承租方承诺对其做到包括但不限于合法使用、做好检查、维护、消防、用电、治安、环保、易燃易爆防范管理及安全管理等工作）。若权证记载与实际面积有误差，以双方确定的实际面积为准。

1.2 甲方同意将租赁物租赁给乙方。

1.3 乙方在此确认，租赁期内，甲方有权依其自主决定对租赁物所在建筑或其任

何部分的名称随时进行变更，但甲方应在相关政府部门核准新名称后书面通知乙方。甲方无须就租赁物所在建筑或其任何部分的名称变更而对乙方作出任何赔偿或补偿。

1.4 签订本合同前，甲方已告知乙方该房屋没有设定抵押。

1.5 该租赁物的公用或合用部位的使用范围、条件和要求：现有装修、附属设施及设备状况分别在本合同附件六《租赁物交付确认书》中加以列明。甲乙双方同意该附件作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

二、租赁用途

2.1 租赁物作为 民乐城派出所及交警中队 使用，并遵守国家和房屋所在地相关法律、法规和有关房屋使用和管理的规定。

2.2 乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得擅自改变上述约定的房屋使用用途。

2.3 乙方保证在该房屋内开展其业务前，已向政府有关部门取得所有必要的营业执照、批准或许可证(如有)等。乙方必须确保上述证照在租赁期内完全有效并符合相关规定。租赁期内，乙方营业执照等相关经营执照发生变动的，应及时向甲方报备。

2.4 乙方不得在租赁物堵塞任何进出口、楼梯、平台、通道、自动楼梯、电梯、大堂或其他公共地方或堆放任何装箱、纸盒、垃圾或其他任何种类或性质的障碍物。如有违反，甲方或物业管理公司有权在无需发出通知的情形下，以甲方认为妥当的办法，清理及处置乙方留下或未处理好的任何障碍物，因此而引起的一切费用由乙方负责，甲方并不因此而须向乙方或任何其他人士承担任何责任。

2.5 甲、乙双方为确保租赁物的安全使用，签订《出租场所安全生产经营协议书》。

三、交付日期和租赁期限

3.1 交房日以甲方书面形式发出《租赁物交接通知书》告知乙方可办理移交手续的确切日期为准。

3.2 租赁期限自 **自合同签订之日起1年**，每年按 365 天计。

3.3 甲方应提前十日以书面形式发出《租赁物交接通知书》通知乙方，乙方应在该通知书所确定的日期与甲方共同前往租赁物现场进行验收并在两天内验收完成与

甲方签署（附件六《租赁物交付确认书》），确认书签署之日，为租赁物正式交付之日。租赁期限自甲乙双方签署《租赁物交付确认书》（含免租期）的次日起算。如乙方未在前述时间内至租赁物现场进行验收或非甲方原因导致确认书未能签署的，即视为甲方已于交房日将租赁物交付给乙方，甲方有权收取租金及各项费用且房屋风险责任转移至乙方，如交房日后的期间是装修期，则装修期自交房日起算。如果乙方在交房日起 15 日内仍未办理该房屋的交接手续，则甲方有权单方终止本合同并按本合同的约定追究乙方责任。

租赁物交付确认书作为完全交房依据。租赁物交付确认书的签署视为租赁物、其附属设施设备及相关证照（复印件）已完全移交。

在乙方未能按本合同约定付清房屋交付时应付的所有款项前，甲方无义务将租赁物交付乙方。

3.4 自租赁物交付的次日起的 天为乙方的装修期。装修期结束次日起开始计算租金，装修期间甲方免收租金，但于此期间因乙方施工发生的实际水、电、煤气、垃圾清运及物业管理费用等以及其它所有实际发生的费用均由乙方自行承担。本条规定的各项费用的支付方式和时间均以合同约定或甲方通知为准。如本合同非因甲方原因提前终止的，乙方应承担装修期内的租金，租金按每天 元/平方米的标准计算。

3.5 乙方需继续承租租赁物的，则应于租赁期限届满前 30 天，向甲方提出续租书面要求，经甲方同意后重新签订房屋租赁合同，在同等条件下乙方享有优先承租权（如乙方在承租期内无拖欠房租、也无违规违纪行为，可按 年为一期与甲方签署续租合同）。

四、租金及其支付方式

4.1 租赁物交付的次日为第一个租赁年度的起始日。年租金为人民币 **3612312** 元（大写：**叁佰陆拾壹万贰仟叁佰壹拾贰元整**）。

4.1.1 本合同项下租金的付款方式：

合同签订后，乙方每半年支付合同的 50%

4.2 乙方应于交费月份的 15 日前提前将该期租金汇入甲方指定账户，甲方收到租金后及时向乙方开具符合财税政策规定的发票。

4.3 租赁期内各年份租金一览表于交房日由甲乙双方确认盖章，该表具体详见附件

件七：各年份租金一览表。双方确认，乙方支付给甲方的租金已考虑并包含乙方租赁期间及免租金装修期间房屋和土地的税费。租赁期限内因租赁房屋及所在土地产生的各项税费和保险费由甲方承担。

4.4 甲方收费账户：甲方收取乙方租赁费用和其他所有费用的银行帐号如下：

开户名：上海惠洁物业管理有限公司

开户行：中信银行南汇支行

帐号：8110201014201120378

如甲方账户变更应于乙方付款前十五个工作日内书面通知乙方，否则相关责任由甲方自行承担。

4.5 签订本合同后 7 日内，乙方向甲方交纳房屋租赁合同保证金（下称合同保证金）及安全生产风险金。甲、乙双方约定，甲方交付该出租场所时，乙方应向甲方支付合同保证金及安全生产风险金，合同保证金金额为人民币___/___元（或出具同等金额的银行保函），安全生产风险金金额为人民币___/___元（或出具同等金额的银行保函）。甲方收到合同保证金及安全生产风险金后应向乙方开具收款凭证。

4.6 在不影响本合同项下甲方其它权利且乙方将租赁物按约定返还甲方的前提下，甲方于本合同终止或提前终止后，乙方按本合同规定结清本合同项下乙方应付的所有款项且交还租赁物后的三十日内，凭收据凭证将履约保证金在按照本合同约定扣收后的余额无息退还给乙方。

五、附属设施设备及其他相关约定

5.1 甲方承诺租赁物的公共设施设备能符合本合同约定的经营范围之用。乙方应负责保持以上设施设备出于良好和可使用状态（自然损耗除外）。

5.2 本合同约定的公用配套设施的改造、维修费等由甲方承担，与乙方无关，除此之外的与乙方经营相关其他费用由乙方承担。与水、电、气（煤气或天然气）、供暖、有线电视、排污等市政配套设施相关的历史欠费，甲方应于交房前跟相关部门结清；否则，甲方应赔偿由此给乙方造成的一切损失，乙方也有权直接从需支付的房租等费用中扣除。

5.3 租赁物的招牌位置及广告位置，经甲方同意并经政府相关部门审核后，乙方可免费使用，且仅限乙方自行使用。乙方应对广告牌等自行进行设计、报批、制作、

安装、维护、检查、投保和承担一切费用，确保合法使用并承担法律责任。如甲方因此被追诉的，有权向乙方追偿。

5.3.1 乙方应保证招牌及广告工程质量、结构牢固性、抗风力等指标达到国家标准。广告安装工程质量验收以国家钢结构施工标准为依据，广告结构安装应当牢固。

5.3.2 乙方的广告内容应严格遵守国家有关法律、法规，按规定向政府职能部门申报，获得批准后方可实施。

5.3.3 因广告牌、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落、损坏等造成他人的人身或财产权益受到损害的，全部责任由乙方承担。

六、物业管理

租赁期内，由甲方全权负责该房屋物业管理，并承担由此产生的一切费用和责任。若该房屋物业已由物业管理公司统一管理，则甲方在此确认，对当前的物业管理公司及其物业管理收费标准均无异议，并按规定承担相应的物业管理费用。

七、税收及费用

7.1 租赁期内，甲方负责支付因土地使用权或房产所有权而产生的国家或地方规定的任何税收和费用，包括但不限于房产税、土地使用税、土地事业费等。

7.2 因本租赁合同而产生的一切税费，如印花税、登记费等按政府部门有关规定各自承担。

7.3 租赁期间，实际发生的电、水、电话、燃气等费用由乙方承担。甲方同意在有关规定许可的前提下将乙方消费的水费、燃气费和电话费等使用户名依法变更为乙方，以便乙方直接向当地有关单位结算。租赁期满或合同提前终止后如乙方不再续租，乙方应将前述户名恢复为甲方，上述过户费用均由乙方承担。

八、房屋维修责任

8.1 甲方负责对其提供的租赁物的建筑主体结构部分进行维修保养，以保证租赁物的安全和正常使用。如租赁期限内建筑主体结构因甲方原因出现或发生妨碍安全、

正常使用的损坏或故障时，甲方应在接到乙方维修通知 5 日内进行维修；甲方不予维修的，乙方可视实际需要在送达通知后的 5 日后自行维修，但应在自行维护前书面告知甲方，维修费用经甲方确认后由甲方承担。

除本条规定的维修责任由甲方承担外，其他包括乙方自行装修的部分均由乙方自行维修保养或经甲乙双方确认的补充协议约定的第三方承担。

8.2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁物。因乙方使用不当或不合理使用，致使租赁物及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，费用由乙方承担。

8.3 租赁期间，甲方负责对租赁物进行检查、养护时，应在合理期限内书面通知乙方。检查养护时，乙方应予以配合，甲方应避免对乙方使用租赁物造成影响。乙方阻挠甲方检查、养护或维修保养的后果由乙方自行承担。

九、房屋的装饰装修

9.1 经甲方书面同意后，乙方可以对租赁物的内外部进行装修与改造，装修方案应告知甲方，甲方予以积极配合。如装修改造可能危及房屋主体结构安全的，必须同时征得甲方及政府主管部门同意。

乙方在该出租场所内擅自新建、改建、扩建、修建、装修的，视为乙方严重违约，甲方有权解除合同，且无须给予乙方任何补偿。

9.2 乙方在装修时不得改变本协议项下所承租房屋的内部结构，如擅自改变，甲方有权责令乙方立即恢复原状，其恢复费用由乙方承担。对拒不整改的，甲方可按本合同 12.3 条款执行。

9.3 为保证乙方对租赁物建筑装饰工作顺利进行，乙方须依法聘请具有资质的建筑设计院（或其他专业机构）开展图纸设计，且向甲方提供租赁范围内建筑物的建筑结构等专业竣工图，并向甲方提供改建、扩建、拆除等情况的相关图纸和资料各一套备案。乙方应在工程改造竣工后十日内将本条款约定的上述各类改建图纸及其他资料一套交甲方存档。

9.4 乙方应将租赁物的装饰装修工程交由具有相关资质的工程设计公司负责，凡法律、法规规定必须办理报批手续的，则乙方必须向政府相关职能部门报批审核通过。乙方应事先将装修、改建方案交甲方审核同意后方可施工，竣工后应向甲方提供图纸

和资料备案留档。

9.5 乙方施工、装修过程中所产生的建筑垃圾由乙方自行处理并承担相关费用，甲方不再另行收取其他费用。

9.6 租赁期间，乙方在保证租赁物安全的前提下可自行添置设备设施，费用和维保责任由乙方承担，产权归乙方所有。租赁期限届满后，乙方可以自行拆除未形成附着的附属设施设备。

9.7 乙方应遵守中华人民共和国的所有现行法律，对因其违背法律而导致各类赔偿、处罚等费用，不论其性质如何，乙方或其派遣人员的损失费用不得让甲方承担。

9.8 乙方必须按照国家现行的施工规范和安全规范组织施工，因违反操作规程等因素所造成的人员伤亡等安全事故，甲方不承担任何责任，乙方承担事故造成的一切费用和损失。

9.9 乙方必须遵守上海市的消防安全条例、规范和施工安全用电的规定，并在现场全面接受甲方、监理及消防局、供电局等政府单位之监督，如违反有关部门之规定，则由乙方承担责任。

9.10 乙方须对本工程所采用的材料、成品物料及半成品物料须提供足够安全的保护设施，以便安全顺利地完成本工程。如乙方保护设施或措施不善，由乙方承担责任。

9.11 乙方应自觉遵守现行的建筑物装修、改建的有关法律规定。对因乙方超标排放污水、烟尘、噪音等而引起的罚款，整改费用由乙方负责。若因此在乙方装修、改建和经营时，涉及与周边居民或相邻各方投诉矛盾的，则甲方应协助乙方处理有关纠纷和协调周边关系。

9.12 乙方办理消防、环保、工商等相关营业手续时，甲方应积极给予配合并提供有关文件资料。

十、房屋返还时的状态

10.1 租赁期届满或提前终止合同，乙方应在合同到期或终止后一周内返还租赁物及附属设施、设备，并完成营业执照注册地迁出租赁物手续，但甲、乙双方就续租事宜签订合同除外。若乙方逾期返还租赁物或逾期未完成营业执照注册地迁出租赁物手续的，则应按照当时租金标准的双倍向甲方支付房屋使用费。

10.2 乙方返还租赁物应符合正常使用状态，返还时，租赁物应经甲方验收认可，并结清乙方应付费用。经甲方同意，租赁期内乙方所做的装修可无需复原归甲方无偿所有；甲方也有权要求乙方将房屋恢复原状，费用及给甲方造成的损失（如有）由乙方承担。乙方装修所添置的可以分离的设施、设备和器具等，乙方有自由处置权，但不得损坏租赁物结构及影响租赁物的正常使用功能。

10.3 无论租赁合同是正常终止还是提前解除，一方应在接到另一方书面通知后的合理期限内派人接收租赁物。租赁物的返还必须经由甲、乙双方的经办人员签字确认《房屋交接确认书》后才视为房屋交接完毕。交房后，如租赁物内尚有乙方未撤走的财物或添置的附属设施、设备或其他装修物，甲方视之为乙方所弃，甲方可不作任何补偿而有权处分。

10.4 在租赁期内，如乙方擅自提前迁出该房屋，致使该房屋被第三方占据，不论乙方对该等占据是否知晓或同意，乙方应对因其擅自迁出和该房屋被占用而引起甲方的所有损失和费用承担责任。

10.5 如乙方在租赁期满之日或本合同提前终止之日没有按约定向甲方交还该租赁物，则甲方除有权向乙方收取使用费及其他费用以外，还有权在租赁期满之日或本合同提前终止之日起一周后自行开启该租赁物的门锁并更换门锁，将租赁物的物件包括但不限于设备、设施、装置和其他添置物搬出该租赁物，并将该租赁物腾空收回。甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不负责。对于乙方遗留在该租赁物内的物件，甲方有权就该等物件向乙方收取仓储费用，并有权按照甲方认为适当的方式出售、转让、丢弃或以任何其他方式处分该等物件，并将处分所得（如有）用于偿付乙方所欠甲方的任何款项及赔偿甲方因本款规定事由所发生的及将发生的损失。但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。

十一、有关双方的权利义务

11.1 甲乙双方承诺不因自身原因影响本合同的履行。甲方承诺不因自身原因而使租赁物被政府和司法机关查封、冻结、或者被裁决向第三方支付租赁费；如因甲方原因，乙方被司法机关要求协助向法院或第三方支付租赁费用的，视同乙方已向甲方履行了给付义务，甲方仍需按合同要求提供相关符合税法要求的发票。

11.2 甲方承诺不因与第三方的纠纷（除乙方已知道的租赁物中存续的租赁关系）

导致乙方无法正常使用租赁物及其附属设施设备，或者无法正常开展经营活动；乙方承诺不因自己引起的与任何第三方的纠纷而产生的租赁物使用障碍而停付或少付租赁费用。

11.3 租赁区域外甲方提供的消防系统、变压器、或其它公共设施设备，在租赁期内达到报废年限或实际无法正常使用或需要大修、更换的，或因政府相关部门要求需改造或更新或增设新的设备设施的，除另有约定外，则甲方应负责予以实施并承担费用，型号、规格、性能等应不低于原设施设备的配置标准。

11.4 房屋租赁期间，甲方不同意乙方整体或部分转租租赁物。如乙方因经营需要转租场所（业态规划需事先向甲方书面报备并经过甲方许可），乙方应提前征得甲方书面同意，并对上述转租事项中的次承租人等关联方向甲方承担连带责任。

11.5 租赁期间，甲方需抵押租赁物，应当提前一个月书面告知乙方，并告知抵押权人本租赁合同内容，不影响乙方的承租权。

11.6 在租赁期间，甲方如需出售处置租赁物，或因资不抵债、银行等抵押或质押需要处理租赁物的，应提前一个月书面通知乙方。乙方同意，放弃在同等条件下的优先购买权。

11.7 经甲方书面同意且在乙方承担连带保证责任的前提下，乙方可将本合同所有权利和义务转让至其成立的子公司或关联企业，甲方应协助办理相应的手续。

11.8 在租赁期内，乙方应严格遵守我国现行的消防、用电、环保、治安等法律、法规的规定，正当合理使用租赁物及附属设施设备，并切实做好相关的维护保养工作，凡因乙方的过错发生消防、用电、治安、环保等人身伤亡及财产损失事故，其相关的经济及法律责任均由乙方承担。

11.9 在租赁期内，如乙方有欠缴租金或其他违约行为，经甲方催告后5日内乙方仍未纠正的，甲方可以采取断水、断电等救济措施，因此给乙方带来的损失由乙方自行承担。

11.9.1 本合同履行过程中如遇房屋开发动迁、市政规划动迁等情况，乙方须无条件按照甲方要求的时间节点终止合同并及时搬迁，对乙方出资装潢残值的补偿，按照动迁公司出具的中介机构评估报告及以动迁公司的补偿为准，由动迁方依法对乙方进行补偿。

11.9.2 甲方应本着诚信公平原则如实告知甲方已知或应知的租赁物拆迁、征用信息，如政府部门对该房屋有征用、拆迁意向时，则甲方应及时通知乙方。

11.9.3 甲乙双方同意，如出现当地政府部门有拆迁预告：

在租赁物交接前或乙方交接租赁物后尚未进行装修、改造前，如乙方知晓当地政府部门有拆迁预告的且经向甲方提供相关书面依据经甲方确认的，乙方可以单方解除合同，甲方返还乙方所付的全部费用，双方互不承担违约责任。

在本合同履行期间的最后六个月之前，遇市、区级人民政府公布房屋征收决定的，甲方对乙方在该出租场所内的装修，按评估价值的 50%补偿；在合同履行期间的最后六个月之内，遇市、区级人民政府公布房屋征收决定的，甲方对乙方在该出租场所内的装修不予补偿。

十二、合同的提前终止

12.1 在本合同有效期内，经甲乙双方协商一致，通过书面协议，可提前终止本合同。

12.2 由于地震、水灾、台风、或者甲乙双方不可预见亦不能控制等不可抗力的原因导致租赁物损毁不能正常使用，则甲方应负责尽快修建由甲方提供的租赁物及公共设施设备。在租赁物的修复期间，乙方免交受影响部分的租金，待租赁物恢复使用后继续计算租金，合同有效期亦相应向后顺延。若不可抗力事件发生，甲方认为租赁物修复无条件或价值，或因此致使租赁物周围环境发生重大变化，乙方在此营业的市场、环境基础不复存在，合同不宜继续履行，则甲乙双方均有权单方提前终止本合同而无需承担任何法律责任。合同如本款所述终止时，双方应按实际租用天数，即时结清租金及其他各项费用。当不可抗力事件发生时，遭受事故的一方应在事故发生后及时书面通知对方有关情况并提供相关部门的有效证明。

12.3 有下列情形之一的，甲方有权选择提前终止本合同，并有权追索乙方的违约责任，要求乙方承担相当于当年租赁物租金，乙方出资的装修装饰物及添置的附属设施设备，无偿归甲方所有，有权没收履约保证金，并有权要求乙方赔偿其遭受的其他损失：

12.3.1 乙方逾期支付租金 15 日以上或同一年度内逾期支付租金时间累计达 30 日以上；

12.3.2 未经甲方同意，乙方擅自改变租赁物用途，经甲方发出通知后 30 日内仍未改正的；

12.3.3 乙方利用承租物业进行非法活动的；

12.3.4 乙方（包括乙方转租的次承租人等第三方）原因造成房屋主体结构损坏危及房屋安全使用的；

12.3.5 乙方违反消防、用电、环保、治安等规定，发生重大人身伤亡及财产损失事件，被政府有关部门处罚或对甲方声誉造成较坏影响的；

12.3.6 乙方违反本合同或附件中乙方必须遵守或履行的条款、义务及其它规定，并在甲方发出通知后 15 日内未予纠正的；

12.3.7 乙方申请歇业、破产或进行清算程序的；

12.3.8 任何人士向法院申请对乙方进行破产清算且法院受理该等申请的；

12.3.9 根据本合同约定其他应解除合同的条款。

甲方依据上述情形提前终止合同时，应书面通知乙方。乙方应在甲方通知发出之日起 30 日内迁离并交回租赁物，租金照实结算；甲方亦可选择不终止合同，但乙方应承担相当于当年租赁物 6 个月租金的违约金，且甲方有权没收履约保证金并要求乙方赔偿其遭受的其他损失。

12.4 有下列情形之一的，且经乙方通知后 60 日内甲方未予纠正的，乙方有权提前终止本合同，并要求甲方承担相当于当年租赁物 6 个月租金，支付乙方出资添置的包括装修改造、设备购置及配套设施经折旧后的价值，并有权要求甲方赔偿其遭受的其他损失：

12.4.1 甲方出租的租赁物建筑主体结构存在严重质量问题、改建后所提供的公共设施、设备使乙方无法正常使用，致使乙方不能正常对外营业且该等情形持续 30 日以上或使乙方的合同规定的主要权益受到实质性重大损害；

12.4.2 因甲方违约致使乙方根据本合同其他约定解除合同的条款行使解除权的。

乙方依据上述情形提前终止合同时，应提前一个月书面通知甲方。甲方应及时退还乙方结余的款项，租金照实结算；乙方亦可选择不终止合同，但乙方仍有权要求甲方赔偿其遭受的实际损失。

12.5 在租赁期内，如遇政府相关管理部门对租赁物所在区域进行清理整顿、规划整治等实施行政管理的行为，乙方须无条件配合，因此导致租赁合同全部或部分提前终止的，双方互不承担违约责任。

十三、违约责任

13.1 乙方逾期支付租金或其他应付费用的，每逾期壹日，按应付费用贰倍支付违约金。

13.2 除本合同明确规定的提前终止合同的条款外，任何单方终止本合同的行为皆视为违约。一方擅自提前终止本合同，或因一方违约致守约方提前终止合同，则守约方有权按照本合同第 12.3 条及 12.4 条的约定向违约方追索。如仍不足以弥补损失的，则守约方仍有权追索。

13.3 如果守约方依法可解除本合同而未解除的，守约方可以延迟履行本合同的所有合同义务，直至对方的违约事实消除。

13.4 因房屋损坏而造成一方财产损失或人身伤害的，根据房屋损坏的原因，由过错方承担相关法律责任。

十四、保密

14.1 双方保证对在讨论、签订、执行本合同过程中所获悉的属于对方的且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括商业秘密、公司计划、运营模式、财务信息、技术信息及其他商业秘密）予以保密。未经该资料和文件的原提供方同意，另一方不得向任何第三方泄露该文件及资料的全部或部分内容。但法律、法规另有规定或双方另有约定的除外。

14.2 在下列情况时，本合同各方有权披露上述信息：

14.2.1 法律的要求；

14.2.2 任何有管辖权的政府机关、监管机构或证券交易所的要求；

14.2.3 向该方的专业顾问或律师披露；

14.2.4 非因该方过错，信息进入公有领域；

14.2.5 各方事先给予书面同意。

14.3 本合同终止，本条款仍适用。保密期限为伍年。

十五、财产保险

15.1 乙方负责办理装修、自行添置的设备等财产保险并承担费用。

15.2 发生保险事故，由乙方自行按实际向保险公司投保额中获得理赔款。

十六、通知

16.1 所有文档、通知、要求和票据交付等联络须按下列地址以面交、邮寄、传真、或电子邮件、互联网上传下载的方式送交对方。

送交甲方的联络方式： 互联网下载

地址： **浦东新区惠南镇听谐路 58 号四层 401 室** 邮编： **201399**

电话： **13585831099**

传真：

E-mail：

送交乙方的联络方式： 互联网下载

地址： **上海浦东新区惠南镇城西路 200 号** 邮编：

电话： **38022892**

传真：

E-mail：

16.2 任何一方的联络信息发生变化，发生变化的一方应于 5 个工作日内通知对方，如因未及时通知，相对方按原联络信息的送达视为已经送达，因此产生的任何

损失相对方不承担任何责任。

十七、其他条款

17.1 本合同所有通知均须以书面方式送达到甲乙双方 16.1 条约定的联系地址，任何一方变更联系地址须以书面方式通知对方。

17.2 甲方和乙方中任何一方法定代表人变更、企业迁址、合并，不影响本合同继续履行。变更、合并后的一方即成为本合同当然执行人，并承担本合同的权利和义务。

17.3 甲、乙双方约定本合同签署后，如有需要，乙方应配合甲方按规定向房地产交易中心办理登记备案，领取房屋租赁登记备案证明，相关费用由甲乙双方各半支付；本合同经登记备案后，凡变更终止本合同的，由申请变更终止合同方负责在本合同变更终止之日起的 60 日内，向原登记机构办理变更终止登记备案手续及承担相应费用。

17.4 本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，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，本合同、补充条款和附件内空格部分填写的文字与打印文字具有同等效力。

17.5 《出租场所安全生产管理协议书》是本合同的特别约定，是本合同的有机组成部分，其对本合同当事人具有约束力。当该协议书未得到完全实际履行时，本合同即告终止履行。

17.6 甲、乙双方在签署本合同时，已经对合同条款中各自的权利、义务和责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。

17.7 因本合同产生的或与本合同相关的任何争议，包括因本合同的存在、效力、履行或终止产生的争议，均应由租赁物所在地的人民法院管辖。

17.8 本合同连同附件一式肆份，甲、乙双方各执贰份、上海市浦东新区房产交易中心壹份（如需）。本合同经甲、乙双方盖章或代表人签字后生效。

（以下无正文）

附件 1. 甲方和乙方的营业执照

附件 2. 房屋所有权证（如有）

附件 3. 租赁物平面图（如有）

附件 4. 租赁物及附属设施设备的现有证照、资料（如有）

附件 5. 出租场所安全生产管理协议书

附件 6. 租赁物交付确认书

附件 7. 各年份（各期）递增明细表（如有）

甲方（盖章）：**上海惠洁物业管理有限公司**

乙方（盖章）：**上海市浦东新区惠南镇人民政府**

法定代表人或授权委托人（签章）：**倪健**

法定代表人或授权委托人（签章）：**姚红**

日期：
2026年01月06日

日期：

合同签订点：网上签约

出租场所安全生产管理协议书

甲方（出租方）**上海惠洁物业管理有限公司**

乙方（承租方）**上海市浦东新区惠南镇人民政府**

甲、乙双方就本场所（惠南镇听谐路 19 幢 123、133、139、145 号 1 层；听谐路 117、131 号、拱亮路 689 号 2、3、4、5 层）的甲、乙双方租赁协议，根据国家安全生产的有关法律、法规，签订如下安全生产协议：

一、乙方应提供在该场所的企业法人营业执照、法定代表人身份证、有关许可证等有效的证照。甲方应查验相关证照，并复印留存。

二、甲方出租的场所，经甲、乙双方确认，符合乙方生产经营的安全生产条件。如不符合安全生产的要求，应由乙方进行整改，直至符合安全生产条件后，乙方开展生产经营活动。

三、乙方为自己生产经营活动中安全管理的主体，要遵循“安全第一，预防为主”的方针，自觉遵守国家有关安全生产的法律、法规，做好安全生产管理工作。（标准）

1、依法设立安全生产管理机构，建立安全生产责任制，制定安全管理规章制度，明确专职或兼职的安全管理人员，应根据生产经营的实际情况制定相应的应急救援。

2、保证安全生产所需的必要投入，及时消除安全隐患。

3、依法做好从业人员的安全教育培训工作，应安排具有相应资格的人员从事国家规定应持证上岗的工作。

4、制订切实可行的安全生产管理制度、操作规程等，并张贴在醒目部位。

5、要做好定期和日常的安全检查，防止伤亡事故、火灾事故及其他事故的发生。

6、要做好安全用电、防汛防台、防中毒、防盗窃等工作。保持用电设施的完好，严禁乱接乱拉电线。根据要求，配备和维护好灭火器材，确保消防安全通道畅通。

7、严禁“三合一”。未经政府有关部门书面审核同意，禁止在承租的房屋、场所等房屋内居住人员。

8、凡涉及安全许可的，应在取得相应的安全生产许可后，方可开展生产经营活动。

9、凡涉及特种设备的，应取得相应的检验检测合格证书后，方可投入生产经营。

10、加强劳动管理，依法做好从业人员的工伤保险。

11、房屋、场所的装修和设备安装应符合有关技术标准和消防等安全要求，不得破坏建筑结构。改变房屋原用途的，要及时办妥相关手续。凡涉及国家规定需要审查验收后方可使用的，按国家有关规定处理。

12、如发生安全事故，应立即向出租方及政府安全管理部门报告，并及时组织抢救，防止事态扩大，同时要做好现场。

13、未经甲方书面同意，不得改变建筑物理分割，不得擅自转租房屋、场所等房屋。

14、接受甲方在安全生产方面的管理和监督。

四、乙方如有以下情况，甲方有权立即终止本房屋、场所的租赁协议，由此而造成的一切损失由乙方负责（包括扣留安全生产风险金）：

- 1、违反国家有关法律、法规，违法生产、经营。
- 2、安全生产管理不到位。
- 3、不接受甲方的安全生产管理。
- 4、安全隐患严重又不认真及时整改。
- 5、擅自转租或转借出租房屋、场所。
- 6、发生伤亡事故不及时报告或不及时组织抢救的。

五、甲方有责任对本场所的安全生产予以综合管理。甲方应建立出租场所安全综合管理制度，并设有专职或兼职的安全管理人员加强对出租场所的安全管理。甲方在日常安全综合管理过程中，发现乙方在安全生产存在隐患的，及时向乙方提出整改意见，并向政府安全管理部门报告。

六、其他条款

乙方将___/___元作为安全生产风险金，交甲方保管。安全生产风险金主要用于安全管理。对乙方安全管理不到位、不服从甲方安全管理的，甲方有权从此安全生产风险金内扣除，用作本场所的安全生产管理工作。安全生产风险金每年结算一次，不足部分由乙方补足。安全生产风险金的剩余部分，待租赁协议终止时，结余部分甲方应返回给乙方。

七、本协议甲、乙双方签字盖章后生效。

八、本协议一式四份，甲、乙双方各执一份，甲方上级主管部门和当地安全生产监察部门各备案一份。乙方必须将此协议书上墙公示。

甲方（盖章）：**上海惠洁物业管理有限公司** 乙方（盖章）：**上海市浦东新区惠南镇**

司

法定代表人或授权委托人（签章）：倪健

日期：

人民政府

法定代表人或授权委托人（签章）：姚红

日期：

合同签订点：网上签约

承租单位安全承诺书

本单位(上海市浦东新区惠南镇人民政府)为加强出租场所安全生产管理,促进房屋租赁市场的健康发展,维护社会的安定和稳定,依据相关法律、法规和文件精神,在承租房屋、场所期内作如下承诺:

一、本单位严格遵守安全管理有关法律、法规。从事经营活动时,完备工商登记等有关手续,具备法律、法规规定开展生产经营等活动的相应资质的条件,服从出租方对安全工作的协调、督促和管理。

二、本单位建立安全管理责任制,制定安全管理规章制度和应急救援预案,按规定配备安全管理人员,加强宣传教育,确保安全。

三、本单位未经相关安全管理部门审查同意,不在承租的房屋、场所等房屋内居住人员。

四、本单位未经出租方书面同意,不得改变建筑物理分割,不随意转租或转借承租的房屋、场所。

五、本单位对承租的房屋、场所等房屋进行装修和设备安装时,符合有关技术标准和消防安全规定,不破坏建筑结构。凡涉及国家规定需经审查验收后方可使用的,按规定办理。

六、本单位若使用特种设备,将按规定向特种设备安全监管部门登记备案,经检测检验取得合格证明,并配备专职或兼职安全管理人员,建立技术档案,定期进行检验和维护。

七、本单位未经许可,不在承租的房屋内从事气瓶充装等活动。

八、本单位按工商和相关安全许可部门核发的营业执照和许可证规定范围,进行合法的生产经营活动。

九、本单位不在承租的房屋、场所内非法生产、销售、储存、使用易燃、易爆、剧毒、放射性等危险物品。

十、本单位不在承租的房屋、场所内窝藏赃物、介绍或容留卖淫;不组织赌博或制作、贩卖、展出淫秽图书、光盘及其他淫秽物品等。

承诺单位(盖章):上海市浦东新区惠南镇人民政府

法定代表人或授权代理人(签字):姚红

签署日期:

2026年01月06日

出租单位安全承诺书

本单位(上海惠洁物业管理有限公司)为加强出租场所安全生产管理,促进房屋租赁市场的健康发展,维护社会安全和稳定,依据相关法律、法规和文件精神,在出租房屋、场所期内作如下承诺:

一、本单位出租的建筑物具有合法的产权证明材料,未经有关部门批准不改变出租房屋、场所等房屋的规划使用性质。如因特殊情况确需改变的,按规划、土地、房产、消防等部门的相关规定办理审批手续。

二、本单位不将生产经营项目、场所、设备发包或出租给不具备安全生产条件或相应资质的单位或个人。

三、本单位出租房屋、场所前已查验、复印留存承租方营业执照、经营许可证等材料。本单位不为无照经营的任何承租方提供经营场所及保管、仓储等。

四、本单位不将房屋、场所等房屋出租给无有效证件的人员居住。

五、本单位出租的房屋、场所等房屋以及提供的相关设施设备(含特种设备)符合国家有关法律、法规的规定和基本安全条件,并明确房屋出租后双方的安全管理职责和安全隐患整改职责。

六、本单位不提供锅炉、压力容器等。

七、本单位不将房屋、场所等房屋提供给他人进行赌博或制作、贩卖淫秽图书、光盘及其他淫秽物品等犯罪活动。

八、本单位书面告知承租方有关房屋、场所等房屋的安全情况和要求。在签订租赁合同的同时签订安全管理协议,明确双方的安全管理职责。在合同生效后,向房屋所在地的房产登记机构办理租赁合同登记备案手续。安全管理协议同时报镇政府有关部门备案,并与出租场所所在地公安派出所签订治安责任保证书。

九、本单位统一协调,管理承租方的安全生产工作,发现承租方有安全生产违法行为的,及时劝阻并向有关部门报告。

承诺单位: (盖章) 上海惠洁物业管理有限公司

法定代表人或授权代理人(签字): 倪健

签署日期:

2026年01月06日