政府采购房屋租赁合同
（示范文本）

项目名称： 联检用房租赁

合同编号：11N342358707202646O2

甲方：中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局

乙方：上海浦东现代产业开发有限公司

签订时间：

使 用 说 明

1.本合同标准文本适用于房屋租赁服务采购项目。

2.本合同标准文本为政府采购房屋租赁合同编制提供参考，可以结合采购项目具体情况，对文本作必要的调整修订后使用。

3.本合同标准文本各条款中，如涉及填写多家供应商，多种租赁期、租赁位置、租赁面积、装修要求、维护要求、交房及收房要求、各类费用承担方等信息的，可根据采购项目具体情况添加信息项。

4.本合同标准文本部分条款中的空白部位可供当事人约定，部分条款中的不同选项可供当事人选择。相关约定和选择应以醒目方式标明。

第一节 政府采购合同协议书

甲 方（全称）：中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局

乙方（全称）：上海浦东现代产业开发有限公司

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规，以及本采购项目的招标/谈判文件等采购文件、乙方的《投标（响应）文件》及《中标（成交）通知书》，甲乙双方同意签订本合同。具体情况及要求如下：

1.项目信息

（1）采购项目名称：联检用房租赁

采购项目编号： 310115000260320195955-15382199

（2）采购计划编号： 1526-000189789、1526-K00032932

(3) 项目内容：

采购标的及数量（栋/层/套/平方米等）： 55517.35 平方米

房屋坐落：中国（上海）自由贸易试验区【闻居】路【1366】号【地下一层（部分区域）、地下二层、一层（部分区域）、二层（部分区域）、三层（部分区域）】

房屋建筑面积：55517.35平方米，另附带地下一层（部分区域）、地下二层使用区域供停车等配套面积38201平方米（详见平面图）。

房屋户型： /

附属设施设备: /

权属证明：该房屋☐房屋所有权证/☑不动产权证书/☐其他：____，编号为 沪（2019）浦字不动产权第112298号、沪（2019）浦字不动产权第112293号 ；规划用途为☐住宅/☑办公/☐商业/☐其他：___；房屋☐所有权人/☐其他：_____的姓名或名称为

房屋权利限制情况：本房屋无查封、设立居住权登记等法规规定禁止出租的情形；该房屋☐有/☐无设定抵押；☐有/☑无权属争议；其他 /

（4）政府采购组织形式：☐政府集中采购 ☐部门集中采购 ☑分散采购

（5）政府采购方式：☐公开招标 ☐邀请招标 ☐竞争性谈判 ☐竞争性磋商

☑单一来源 ☐其他：

（6）本合同是否为专门面向中小企业的采购合同（中小企业预留合同）：☑是 ☐否

若本项目不专门面向中小企业采购，是否给予小微企业评审优惠：☐是 ☐否

乙方类型： ☐大型企业 ☐中型企业 ☑小微型企业 ☐其他：

乙方是否为残疾人福利性单位：☐是 ☑ 否

（7）合同是否分包：☐是　　☑否

（8）乙方是否为外商投资企业：☐是　　☑否

2. 合同金额

（1）合同金额人民币小写：78623671

人民币大写：柒仟捌佰陆拾贰万叁仟陆佰柒拾壹元整

分包金额（如有）人民币小写：/

人民币大写：/

（注：固定单价合同应填写单价和最高限价）

（2）合同定价方式（采用组合定价方式的，可以勾选多项）：

☐固定总价　☑ 固定单价　☐其他：

（3）付款方式（按项目实际勾选填写）：

☐全额付款：　　（应明确一次性支付合同款项的条件）

☑ 分期付款：租金从【2026】年【12】月【01】日起计算。年租金分两期支付，首期租金金额为人民币【　　】元（含税价），即（大写）人民币【　　】（含税价），第二期租金金额为人民币【　　】元（含税价），即（大写）人民币【　　】（含税价）。首期租金应当在每个合同年的第一个月内完成支付；第二期租金应当在 2027 年【05】月【30】日前完成支付。在规定的付款日期，乙方应在甲方开具对应金额的增值税发票后三十个工作日内支付款项。如租赁期满或提前终止时的最后一个月内的合同期间不足一个租赁月，则该等月份的租金应按照日租金标准及该月内的实际租赁天数计算。当租赁面积发生调整，面积调整部分通过补充协议在总租赁面积和费用结算中予以调整。

（4）乙方（☐是 / ☑ 否）向甲方收取房屋租赁押金，金额为：

人民币小写：/

人民币大写：/

（5）乙方的租金收款账户如下：

开户名：上海浦东现代产业开发有限公司

帐　号：1001137619100079344

开户行：中国工商银行股份有限公司浦东机场综合保税区支行

（6）房屋的物业管理公司为乙方指定的物业管理公司。在本合同订立后，甲方应与物业管理公司单独签订物业管理合同，就物业管理服务、物业管理费、支付方式等做进一步的约定。

3. 合同履行

（1）租赁期限从 2026 年 12 月 01 日至 2027 年 11 月 30 日。

（2）履约地点：中国（上海）自由贸易试验区【闻居】路【1366】号

（3）履约担保：是否收取履约保证金：☐是　　☑ 否

收取履约保证金形式：/

收取履约保证金金额：/

履约担保期限：/

（4）租赁房屋的用途：办公

（5）乙方维修的范围、时间及费用负担：租赁房屋的自然损耗，由乙方或乙方委托的物业管理公司负责维修。乙方或乙方委托的物业管理公司按规定及时对房屋进行保养和修理。有关公共部位、公共设备和公共设施管理、维修及相邻单位间的协调工作，由乙方或乙方委托的物业管理公司统一负责。有关公共部位（有时亦称为共用部位）、公共设备及公共设施（有时亦称为共用设施设备）的定义及认定以甲方与物业管理公司签订的物业管理合同的约定为准。

（6）甲方维修的范围及费用负担：甲方对租赁房屋的非自然损耗及相关设施损坏有维修和恢复或赔偿损失之义务。租赁期间，甲方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施。因甲方使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，甲方应负责维修。甲方拒不维修，乙方或乙方委托的物业管理公司可代为维修，费用由甲方承担。因此导致其他第三方造成损失的，甲方承担全部责任。

（7）乙方（☐是 / ☑ 否）允许甲方转租租赁房屋。

（8）乙方（☑是 / ☐否）允许甲方对租赁房屋进行装修或改善增设他物。装修、改善、增设他物的范围是：

1.甲方如需对所租赁的房屋进行分隔或装修的，须事先征得政府主管部门书面批准（如需）及乙方书面同意，施工前应告知乙方，有关具体事项应与乙方及时协商；并遵守国家、上海市有关建筑、消防、环境保护和卫生防疫等方面的法规和规定，分隔或装修的费用由甲方自理。乙方应提供有关图纸资料。甲方对该房屋的分隔或装修仅限于该房屋内部。甲方不得损坏该房屋，不得擅自乱建乱拆和破坏房屋的结构，不得超过楼面允许的荷载，如甲方有损坏或擅自改变建筑结构的，则应负责恢复原样或赔偿损失。

2.甲方的装修工程（包括图纸及设计）如需取得政府有关部门的书面同意或批准的，甲方必须取得所有必要的政府有关部门的验收合格证书（包括但不限于消防验收合格证书）后方可正式将该房屋投入使用。验收不合格的，甲方不得入驻，并应按乙方或乙方委托的物业管理公司提出的修改意见进行整改，直至通过验收。甲方未能在装修期内完成装修并通过验收的，除经乙方同意外，租金起付日不予调整。

3.甲方进行该等装修工程不得影响其它租客的正常经营活动。甲方必须确保其聘请的承包商、员工严格遵守本合同、乙方或乙方委托的物业管理公司的所有管理制度、其它有关装修的规定和标准（包括其不时的修订）及在装修期间提出的其他合理要求。

4.甲方应保证其承包商对该房屋进行该等装修工程前自费为该房屋就其各种在装修期间可能遇到的风险向保险公司购买保险。

5.甲方如需在该房屋或其外墙、屋顶或该房屋以外的其他区域安放指示牌、广告牌等物品或

标志或涂写文字或图案的，须根据乙方统一规划并将方案效果图申报乙方，得到乙方书面同意后方可进行。若上述安放需得到政府相关部门批准的，甲方还须自行办理该等批准并向乙方出示该相关政府部门的批准文件。

6.甲方的装修应符合相关法律法规、政府主管部门或相关单位的要求及本合同的约定，若甲方违反法律法规的规定和/或本合同的约定，乙方有权要求甲方立即停工整改并要求甲方承担违约责任，经乙方催告后，甲方拒不整改的，乙方有权解除本合同，租赁保证金不予返还。装修期间，若发生任何人身损害或财产损失，除因乙方过错直接导致之外，甲方承担全部责任。若造成乙方先行赔付的，乙方有权向甲方追偿。

7.甲方应当遵守其他乙方对于装修的要求。

（9）甲方负责支付的房屋使用相关费用范围及支付方式： 合同期间，使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备等费用由甲方承担。甲方按月支付公共事业费。甲方须按该房屋独立记录表所示，或按公共事业收款通知书或账单，在收到该等记录表、通知书或账单后三十(30)日内向乙方或乙方指定的物业管理公司以物业管理公司指定的付款方式支付所有在该房屋使用的水(如有)、电、煤气(如有)及通讯（如有）等费用。

（10）乙方负责支付的房屋使用相关费用范围及支付方式： /

（11）其他相关服务：房屋的物业管理公司为乙方指定的物业管理公司。在本合同订立后，甲方应与物业管理公司单独签订物业管理合同，就物业管理服务、物业管理费、支付方式等做进一步的约定。

（12）租赁合同期满，租赁房屋的装修、改善、增设他物的处理： 甲方如按本合同之约定对该房屋进行了装修、增建或改建的，应根据本合同的要求在返还日前将该房屋恢复原状，由此发生的费用由甲方承担；如甲方未按约定将房屋恢复原状，乙方有权代为恢复，费用由甲方承担。如届时乙方书面同意甲方无需将该房屋恢复原状的，乙方无任何义务就甲方对该房屋和/或其装修、设备和设施进行的增建或改建作出任何补偿和/或赔偿。

（13）风险处置措施和替代方案： /

□房屋安全隐患风险：1.因甲方不当使用房屋而直接或间接造成乙方及/或任何其它人的人身或财产损失、损害，甲方须作出赔偿并承担相应责任，包括但不限于任何修理、维修费用，以及任何其它人士因前述情形向乙方索赔或主张其权益而导致乙方支出的款项。若导致第三方向乙方主张赔偿，由乙方先行垫付赔偿的，乙方有权向甲方追偿乙方的全部损失。2.甲方负责该房屋的消防安全。甲方应遵照《中华人民共和国消防法》等相关法律法规的规定，保证其负责的区域符合消防要求，保障消防设施器材配置齐全、完好有效，安全通道畅通无阻。甲方应积极自查，对于火灾隐患应积极落实整改措施。3.凡损坏公共设备或影响公共部位的正常使用，由此产生的损失由责任方承担。

☐房屋征收拆迁补偿：__/__

☐外力致房屋暂时无法使用：/

☐配套服务中断：__/__

☐相邻权纠纷：__/__

☐查封/抵押等导致无法使用：__/__

☐其他：甲方须自费采取所有乙方要求的步骤及预防措施，以防止白蚁、老鼠、蟑螂或其它害虫或寄生虫在该房屋任何部分内滋生。若发现白蚁、老鼠、蟑螂或其它害虫或寄生虫，甲方应立即采取一切必要措施予以杀灭。

（14）鉴于前期乙方已根据甲方要求对房屋进行改扩建，甲方同意本合同租赁期届满将与乙方签订续租合同。若因甲方原因提前终止本合同或未与乙方签订续租合同，则需补偿乙方的损失。

（15）2025年12月，甲乙双方就本租赁标的签订了原租赁合同，后因合同约定面积与不动产权证可能存在差异，2026年5月双方签订补充协议，协议中双方同意依据证载建筑面积本合同约定面积之间的差额，对应付费用予以调整。现双方确认，待联检大楼不动产权证书办妥后，对证载建筑面积与合同约定面积差额部分租赁费用进行结算；另在本合同履行期间，如因场地功能调整（含划分商业点位）需缩减租赁面积的，双方在签订补充协议后对租金予以调整。

4.合同验收

（1）验收组织方式：☑自行组织 ☐委托第三方组织

验收主体：中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局

是否邀请本项目的其他供应商参加验收：☐是 ☑ 否

是否邀请专家参加验收：☐是 ☑ 否

是否邀请服务对象参加验收：☑ 是 ☐否

是否邀请第三方检测机构参加验收：☐是 ☑ 否

验收组织的其他事项：_____/

（2）履约验收时间：计划于 2027-12-01 验收

（3）履约验收方式：☑ 一次性验收

☐分期/分项验收：（应明确分期/分项验收的工作安排）

5.组成合同的文件

本协议书与下列文件一起构成合同文件，如下述文件之间有任何抵触、矛盾或歧义，应按以下顺序解释：

（1）政府采购合同协议书及其变更、补充协议；

（2）政府采购合同专用条款；

（3）政府采购合同通用条款；

（4）中标（成交）通知书；

（5）投标（响应）文件；

（6）采购文件；

（7）不动产权证书或其他房屋合法来源证明材料、共有人同意出租的证明材料；

（8）有关技术标准、文档、图纸、房屋交接确认单（附件）；

（9）国家法律、行政法规和规章制度规定或合同约定的作为合同组成部分的其他文件。

6. 合同生效

本合同自 双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章后 生效。

7. 合同份数

（1）本合同一式柒份，甲方执叁份，乙方执叁份，一份送同级政府采购监管部门备案。均具有同等法律效力。

（2）合同订立时间：。

（3）合同订立地点： 上海市浦东新区

8. 附件

（1）本合同附件包括： 招标(采购)文件、投标（响应）文件

（2）本合同附件与合同具有同等效力。

（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。

（4）《房屋交接确认单》。

（5）房屋平面图、安全管理责任协议、廉洁协议

甲方		乙方	
单位名称（公章或合同章）	中国（上海）自由贸易试验区管委会保税区管理局	单位名称（公章或合同章）	上海浦东现代产业开发有限公司
法定代表人或其委托代理人（签章）	2026年11月06日	法定代表人或其委托代理人（签章）	2026年11月06日
		拥有者性别	
住　所	浦东新区基隆路9号	住　所	中国（上海）自由贸易试验区闻居路1333号A区801室
联 系 人	盛倩	联 系 人	严依雯
联系电话	021-58866038	联系电话	38003266
通信地址	浦东新区基隆路9号	通信地址	中国（上海）自由贸易试验区闻居路1333号A区801室
邮政编码	/	邮政编码	201207
电子邮箱	/	电子邮箱	
统一社会信用代码	/	统一社会信用代码	
开户名称	/	开户名称	上海浦东现代产业开发有限公司
开户银行	/	开户银行	中国工商银行股份有限公司浦东机场综合保税区支行
银行账号	/	银行账号	1001137619100079344
注：涉及联合体或其他合同主体的信息应按上表格式加列。			

第二节 政府采购合同通用条款

1.定义

1.1 合同当事人

（1）采购人（以下称甲方）是指使用财政性资金，通过政府采购方式向供应商购买房屋租赁及相关服务的国家机关、事业单位、团体组织。

（2）供应商（以下称乙方）是指参加政府采购活动并且中标（成交），向采购人提供合同约定的房屋租赁及相关服务的法人、非法人组织或者自然人。

（3）其他合同主体是指除采购人和供应商以外，依法参与合同缔结或履行，享有权利、承担义务的合同当事人。

1.2 本合同下列术语应解释为：

（1）“合同”系指合同当事人意思表示达成一致的任何协议，包括签署的政府采购合同协议书及其变更、补充协议，政府采购合同专用条款，政府采购合同通用条款，中标（成交）通知书，投标（响应）文件，采购文件，有关技术文件和图纸，以及国家法律、行政法规和规章制度规定或合同约定的作为合同组成部分的其他文件。

（2）“合同价款”系指根据本合同规定甲方应支付给乙方的价款。

（3）“房屋租赁”系指乙方根据本合同规定须向甲方提供的住宅、办公楼、仓库等房屋租赁服务。

（4）“相关服务”系指根据合同规定，乙方应提供的与房屋租赁有关的服务，包括但不限于：房屋装修、房屋维护与管理、房屋使用配套等服务以及合同中规定乙方应承担的其他义务。

（5）“分包”系指乙方按采购文件、投标（响应）文件的规定，根据分包意向协议，将中标（成交）项目中的部分履约内容，分给具有相应资质条件的供应商履行合同的行为。

（6）“联合体”系指由两个以上的自然人、法人或者非法人组织组成，以一个供应商的身份共同参加政府采购的主体。联合体各方应在签订合同协议书前向甲方提交联合协议，且明确牵头人及各成员单位的工作分工、权利、义务、责任，联合体各方应共同与甲方签订合同，就合同约定的事项对甲方承担连带责任。联合体具体要求见**【政府采购合同专用条款】**。

（7）其他术语解释，见**【政府采购合同专用条款】**。

2.合同标的及金额

2.1 合同标的及金额应与中标（成交）结果一致。乙方为履行本合同而发生的所有费用均应包含在合同价款中，甲方不再另行支付其他任何费用。

2.2 若有涉及计算非满月的应付租金情况，日租金=月租金/每月计算租金天数，该房屋每月计算租金天数见**【政府采购合同专用条款】**。

2.3 2.2款所称租金为净租金，即：不涵盖合同金额内非固定周期计费项目。

2.4 本合同履行期间，因不动产权证书证载建筑面积与合同约定面积存在差异，或因甲方场地功能调整(包括但不限于划分商业点位、办公区域重新规划等)需缩减租赁面积的，双方应按【政府采购合同专用条款】约定通过补充协议对租赁面积及租金进行相应调整。

3. 履行合同的时间、地点和方式

3.1 乙方应当在约定的时间、地点，按照约定方式履行合同。

4. 甲方的权利和义务

4.1 签署合同后，甲方应确定项目负责人（或项目联系人），负责与本合同有关的事务。甲方有权对乙方的履约行为进行检查，并及时确认乙方提交的事项。甲方应当配合乙方完成相关项目实施工作。

4.2 甲方有权要求乙方对缺陷部分予以修复，并按合同约定享有房屋维修及其他合同约定的权利。

4.3 甲方应当按照合同约定及时对交付的房屋进行验收，未在**【政府采购合同专用条款】**约定的期限内对乙方履约提出任何异议或者向乙方作出任何说明的，视为验收通过。

4.4 甲方应当根据合同约定及时向乙方支付合同价款，不得以内部人员变更、履行内部付款流程等为由，拒绝或迟延支付。

4.5 国家法律法规规定及**【政府采购合同专用条款】**约定应由甲方承担的其他义务和责任。

5. 乙方的权利和义务

5.1 签署合同后，乙方应确定项目负责人（或项目联系人），负责与本合同有关的事务。

5.2 乙方应按照合同要求履约，充分合理安排，确保提供的房屋及相关服务符合合同有关要求。接受项目行业管理部门及政府有关部门的指导，配合甲方的履约检查及验收，并负责项目实施过程中的所有协调工作。

5.3 乙方有权根据合同约定向甲方收取合同价款。

5.4 乙方有权监督甲方对房屋的使用情况，发现甲方存在未按约定用途使用房屋，侵犯相邻权或存在其他违约行为时，有权要求甲方限期改正；若甲方拒不改正，乙方有权依照合同约定采取进一步措施，包括但不限于解除合同、收回房屋并追究甲方违约责任。

5.5 乙方应保证所提供的房屋权属清晰，无产权纠纷，因房屋权属问题给甲方造成损失的，应依法承担相应责任。乙方应确保房屋在交付时符合国家安全标准及使用条件，若因房屋本身质量问题或隐蔽瑕疵导致甲方人身、财产损害的，乙方依法承担相应赔偿责任。乙方应保证房屋未涉及相邻权纠纷、投诉或诉讼，若因乙方原有相邻权问题对甲方正常使用房屋造成影响，乙方有责任进行协调解决，并承担因该问题产生的法律责任以及经济损失。

5.6 国家法律法规规定及**【政府采购合同专用条款】**约定应由乙方承担的其他义务和责任。

6. 合同履行

6.1 甲乙双方应当按照**【政府采购合同专用条款】**约定顺序履行合同义务；如果没有先后顺序的，应当同时履行。

6.2 甲乙双方按照合同约定顺序履行合同义务时，应当先履行一方未履行的，后履行一方有权拒绝其履行请求。先履行一方履行不符合约定的，后履行一方有权拒绝其相应的履行请求。

6.3 乙方所交付房屋应达到的状态要求见**【政府采购合同专用条款】**。

6.4 乙方所提供的其他服务的标准和要求见**【政府采购合同专用条款】**。

7. 装修期

7.1 房屋装修期见**【政府采购合同专用条款】**。

7.2 装修期内租金计取方式及条件见**【政府采购合同专用条款】**，其他使用房屋而发生的费用，除合同另有约定外，甲方需照常缴纳。

7.3 装修期内，甲方除按本合同约定承担在租赁期内应支付的相关费用外，另需承担的装修相关费用及计费方式见**【政府采购合同专用条款】**。

7.4 甲方对房屋进行装修前应当征得乙方书面同意，双方应当沟通确认的装修相关文件见**【政府采购合同专用条款】**。

8. 租赁期限届满（或提前解除、终止）后的处理

8.1 甲方具备优先承租权，但需在租赁期限届满前**【政府采购合同专用条款】**约定期限内，向乙方书面表达续租意愿。如甲方未及时表达续租意愿，则本合同于租赁期限届满时自行终止，乙方有权处置该房屋。

8.2 租赁期限届满（或提前解除、终止），甲方应在租赁期限届满（或提前解除、终止）之日将该房屋交还乙方，并与乙方共同验收该房屋及附属设施设备。交还房屋状态要求见**【政府采购合同专用条款】**。

8.3 如甲方未按本合同规定交还租赁房屋，每延迟一日，甲方应按照本合同约定的日租金，向乙方支付房屋占用费。

8.4 租赁期限届满时，对租赁房屋内的装修及附属设施设备处理方式见**【政府采购合同专用条款】**。

9. 保密义务

9.1 甲、乙双方对采购和合同履行过程中所获悉的国家秘密、工作秘密、商业秘密、个人信息或者其他应当保密的信息，均有保密义务且不受合同有效期所限，直至该信息成为公开信息。泄露、不正当地使用国家秘密、工作秘密、商业秘密、个人信息或者其他应当保密的信息，应当承担相应责任。其他应当保密的信息由双方在**【政府采购合同专用条款】**中约定。

10. 合同价款支付

10.1 合同价款支付按照国库集中支付制度及财政管理相关规定执行。

10.2 对于满足合同约定支付条件的，甲方原则上应当自收到发票后10个工作日内将合同价款支付到合同约定的乙方账户，不得以机构变动、人员更替、政策调整等为由迟延付款，不得将采购文件和合同中未规定的义务作为向乙方付款的条件。具体合同价款支付时间在**【政府采购合同专用条款】**中约定。

11. 履约保证金

11.1 乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。

11.2 如果乙方出现【**政府采购合同专用条款**】约定情形的，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，且不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

11.3 甲方在项目通过验收后按照【**政府采购合同专用条款**】规定的时间内将履约保证金退还乙方；逾期退还的，乙方可要求甲方支付违约金，违约金按照【**政府采购合同专用条款**】规定支付。

12.房屋租赁押金

12.1 如本合同约定收取房屋租赁押金，房屋租赁押金应当于【**政府采购合同专用条款**】约定时间内由甲方向乙方支付。房屋租赁押金除用于抵扣甲方应交而未交的租金、费用以及甲方应当承担的违约金、赔偿金外，剩余部分应在自房屋交还之日起【**政府采购合同专用条款**】规定的时间内退还甲方；逾期退还的，甲方可要求乙方支付违约金，违约金按照【**政府采购合同专用条款**】规定支付。

13.违约责任

13.1 质量瑕疵的违约责任

（1）乙方提供的房屋及附属设施设备不符合合同约定的标准或存在质量缺陷，甲方有权要求乙方根据【**政府采购合同专用条款**】要求及时维修、更换，并承担由此给甲方造成的损失。

（2）乙方未按时或未按要求维修出租房屋造成甲方及其工作人员、其他人员财物毁损或相关人员人身伤害的，应当承担由此给甲方或相关人员造成的损失。

13.2 迟延交付的违约责任

（1）乙方应按照本合同规定的时间、地点交付房屋及附属设施设备并提供相关服务。在履行合同过程中，如果乙方遇到可能影响按时交付和提供服务的情形时，应及时以书面形式将迟延的事实、可能迟延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评价，并确定是否同意延长交付时间或延期提供服务。因乙方未及时通知造成甲方损失的，乙方应承担损失费用。

（2）如果乙方没有按照合同规定的时间交付和提供相关服务，甲方有权从合同价款中扣除误期赔偿费同时不影响甲方依照合同约定采取其他补救方法，赔偿费按【**政府采购合同专用条款**】规定执行。如果涉及公共利益，且赔偿金额无法弥补公共利益损失，甲方可要求继续履行或者采取其他补救措施。

13.3 迟延支付的违约责任

（1）甲方存在迟延支付乙方合同款项的，应当承担【**政府采购合同专用条款**】规定的逾期付款利息。

（2）甲乙双方在合同中明确由一方或各方承担的房屋使用相关费用，费用承担方有义务按照合同履行支付义务。如一方垫付了应由对方承担的费用，应付方应当向垫付方支付相关费用，存在延期支付的，应当承担【**政府采购合同专用条款**】规定的逾期付款利息。

13.4 提前收回房屋的违约责任

除本合同约定解除合同情形外，租赁期内乙方需提前收回房屋的，或甲方需提前退租的，应按【**政府采购合同专用条款**】约定期限提前书面通知对方，按【**政府采购合同专用条款**】约定向对方支付违约金。乙方应退还甲方已交纳且未发生的租金及费用。

13.5 房屋及附属设施设备保护的责任

（1）甲方应当按照合同约定的租赁用途和使用要求合理使用房屋及附属设施设备，不得擅自改动房屋承重结构和拆改室内设施，不得损害其他使用人的合法权益。甲方因使用不当等原因造成承租房屋和设施设备损坏的，应当负责修复或者承担赔偿责任。

（2）甲方违反合同约定，擅自将出租房屋转租第三人使用的，乙方可以解除合同、收回房屋并要求甲方赔偿损失。

13.6 其他违约责任根据项目实际需要按**【政府采购合同专用条款】**规定执行。

14.合同变更、中止与终止

14.1 合同的变更

政府采购合同履行中，在不改变合同其他条款的前提下，甲方可以在合同价款10%的范围内追加相同合同标的，并就此与乙方协商一致后签订补充协议。

14.2 合同的中止

（1）合同履行过程中因供应商就采购文件、采购过程或结果提起投诉的，甲方认为有必要的，可以中止合同的履行。

（2）合同履行过程中，如果乙方出现以下情形之一的：1．经营状况严重恶化；2．转移财产、抽逃资金，以逃避债务；3．丧失商业信誉；4．有丧失或者可能丧失履约能力的其他情形，乙方有义务及时告知甲方。甲方有权以书面形式通知乙方中止合同并要求乙方在合理期限内消除相关情形或者提供适当担保。乙方提供适当担保的，合同继续履行；乙方在合理期限内未恢复履约能力且未提供适当担保的，视为拒绝继续履约，甲方有权解除合同并要求乙方承担由此给甲方造成的损失。

（3）乙方分立、合并或者变更住所的，应当及时以书面形式告知甲方。乙方没有及时告知甲方，致使合同履行发生困难的，甲方可以中止合同履行并要求乙方承担由此给甲方造成的损失。

（4）甲方不得以行政区划调整、政府换届、机构或者职能调整以及相关责任人更替为由中止合同。

14.3 合同的终止

（1）合同因有效期限届满而终止。

（2）乙方未按合同约定履行，构成根本性违约的，甲方有权终止合同，并追究乙方的违约责任。

（3）**【政府采购合同专用条款】**约定的其他合同终止情形。

14.4 涉及国家利益、社会公共利益的情形

政府采购合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当变更、中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

15.合同分包

15.1 乙方不得将合同转包给其他供应商。涉及合同分包的，乙方应根据采购文件和投标（响应）文件规定进行合同分包。

15.2 乙方按照政府采购法律制度规定向中小企业分包的，乙方应当按采购文件和投标（响应）文件签订分包意向协议，分包意向协议属于本合同组成部分。

16. 不可抗力

16.1 不可抗力是指合同双方不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。

16.2 任何一方对由于不可抗力造成的部分或全部不能履行合同不承担违约责任。但迟延履行后发生不可抗力的，不能免除责任。

16.3 遇有不可抗力的一方，应及时将事件情况以书面形式告知另一方，并在事件发生后及时向另一方提交合同不能履行或部分不能履行或需要延期履行的详细报告，以及证明不可抗力发生及其持续时间的证据。

17. 解决争议的方法

17.1 因本合同及合同有关事项发生的争议，由甲乙双方友好协商解决。协商不成时，可以向有关组织申请调解。合同一方或双方不愿调解或调解不成的，可以通过仲裁或诉讼的方式解决争议。

17.2 选择仲裁的，应在**【政府采购合同专用条款】**中明确仲裁机构及仲裁地；通过诉讼方式解决的，可以在**【政府采购合同专用条款】**中进一步约定选择与争议有实际联系的地点的人民法院管辖，但管辖法院的约定不得违反级别管辖和专属管辖的规定。

17.3 如甲乙双方有争议的事项不影响合同其他部分的履行，在争议解决期间，合同其他部分应当继续履行。

18. 政府采购政策

18.1 本合同应当按照规定执行政府采购政策。

18.2 本合同依法执行政府采购政策的方式和内容，属于合同履约验收的范围。甲乙双方未按规定要求执行政府采购政策造成损失的，有过错的一方应当承担赔偿责任，双方都有过错的，各自承担相应的责任。

18.3 对于为落实中小企业支持政策，通过采购项目整体预留、设置采购包专门预留、要求以联合体形式参加或者合同分包等措施签订的采购合同，应当明确标注本合同为中小企业预留合同。其中，要求以联合体形式参加采购活动或者合同分包的，须将联合协议或者分包意向协议作为采购合同的组成部分。

19. 法律适用

19.1 本合同的订立、生效、解释、履行及与本合同有关的争议解决，均适用中华人民共和国的法律、行政法规。

19.2 本合同条款与法律、行政法规的强制性规定不一致的，双方当事人应按照法律、行政法规的强制性规定修改本合同的相关条款。

20. 通知

20.1 本合同任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本合同所约定的通讯地址、联系人、联系电话或电子邮箱。

20.2 一方当事人变更名称、住所、联系人、联系电话或电子邮箱等信息的，应当在变更后3日内及时书面通知对方，对方实际收到变更通知前，向变更前的联系人、联系方式送达仍为有效送达。

20.3 本合同一方给另一方的通知均应采用书面形式，通过传真或快递送达本合同中规定的地址，送达时间以办理签收手续时间为准。

20.4 通知以送达之日或通知书中规定的生效之日起生效，两者中以较迟之日为准。

21. 合同未尽事项

21.1 合同未尽事项见**【政府采购合同专用条款】**。

21.2 合同附件与合同正文具有同等的法律效力。

第三节 政府采购合同专用条款

第二节 第 1.2（6）项	联合体具体要求	不接受联合体形式
第二节 第 1.2（7）项	其他术语解释	/
第二节 第 2.2 款	每月计算租金天数	1.房屋的租金为每建筑面积平方米每天【　】元人民币（含税价，内含 %增值税），合计租金为每年【　】元人民币（含税价，内含 %增值税）。租金自本合同生效之日起【壹】年不变，第【/】年开始调整，每【/】年调整一次，每次调整幅度为【/】%。 2.租金从【2026】年【12】月【01】日起计算。
第二节 第 2.4 款	面积调整与结算	1.双方确认，2025 年度原租赁合同及本合同因产权面积差异产生的租金差额，按以下方式处理： ① 按期取得及结算：若不动产权证书于 2026 年度合同的第二期租金应付期限届满之日前取得，双方应自证书取得之日起三十（30）个工作日内签订补充协议，将 2025 年度原合同及本合同因产权面积差异产生的租金差额在本合同履行期内一次性结算完毕，多退少补。 ② 逾期取得及结算：若未能在 2026 年度合同的第二期租金应付期限届满之日前取得不动产权证书，则 2025 年度及本合同年度因产权面积差异产生的租金差额自动顺延至下一合同周期统一结算。 ③ 应退款项由乙方在下一期应付租金中直接扣减，或于双方确认结算金额之日起三十（30）个工作日内退还甲方。 2. 场地功能调整 除前述产权测绘面积差异外，在本合同履行期间，如因甲方场地功能调整（包括但不限于划分商业点位、办公区域重新规划、政府职能调整等）需缩减租赁面积的，双方应就缩减面积及对应租金调整签订补充协议。租金按实际租赁面积及本合同约定的租金单价标准同步相应调整，调整后的租金自功能调整实际完成且双方书面确认之日起计。
第二节 第 4.3 款	履约验收中甲方提出异议或作出说明的期限	鉴于本合同系对上一合同期的续展，双方同意租赁房屋已在甲方实际占有之下。
第二节 第 4.5 款	约定甲方承担的其他义务和责任	1、甲方租赁本合同第一节第一点确定的房屋仅限于【办公】之用，在租赁期间内不得擅自改变其结构和用途，同时必须遵守中华人民共和国法律、法规，维护公共设施和公共利益。 2、甲方如需对所租赁的房屋进行分隔或装修的，须事先征得政府主管部门书面批准（如需）及乙方书面同意，施工前应告知乙方，有关具体事项应与乙方及时协商；并遵守国家、上海市有关建筑、消防、

		环境保护和卫生防疫等方面的法规和规定，分隔或装修的费用由甲方自理。甲方应提供有关图纸资料。甲方对该房屋的分隔或装修仅限于该房屋内部。甲方不得损坏该房屋，不得擅自乱建乱拆和破坏房屋的结构，不得超过楼面允许的荷载，如甲方有损坏或擅自改变建筑结构的，则应负责恢复原样或赔偿损失。 3、甲方的装修工程（包括图纸及设计）如需取得政府有关部门的书面同意或批准的，甲方必须取得所有必要的政府有关部门的验收合格证书（包括但不限于消防验收合格证书）后方可正式将该房屋投入使用。验收不合格的，甲方不得入驻，并应按甲方或甲方委托的物业管理公司提出的修改意见进行整改，直至通过验收。甲方未能在装修期内完成装修并通过验收的，除经甲方同意外，租金起付日不予调整。 4、甲方进行该等装修工程不得影响其它租客的正常经营活动。甲方必须确保其聘请的承包商、员工严格遵守本合同、甲方或甲方委托的物业管理公司的所有管理制度、其它有关装修的规定和标准（包括其不时的修订）及在装修期间提出的其他合理要求。 5、甲方应保证其承包商对该房屋进行该等装修工程前自费为该房屋就其各种在装修期间可能遇到的风险向保险公司购买保险。 6、甲方如需在该房屋或其外墙、屋顶或该房屋以外的其他区域安放指示牌、广告牌等物品或标志或涂写文字或图案的，须根据乙方统一规划并将方案效果图申报乙方，得到乙方书面同意后方可进行。若上述安放需得到政府相关部门批准的，甲方还须自行办理该等批准并向乙方出示该相关政府部门的批准文件。 7、甲方的装修应符合相关法律法规、政府主管部门或相关单位的要求及本合同的约定，若甲方违反法律法规的规定和/或本合同的约定，乙方有权要求甲方立即停工整改并要求甲方承担违约责任，经乙方催告后，甲方拒不整改的，乙方有权解除本合同，租赁保证金不予返还。装修期间，若发生任何人身损害或财产损失，除因乙方过错直接导致之外，甲方承担全部责任。若造成乙方先行赔付的，乙方有权向甲方追偿。 8、甲方应当遵守其他乙方对于装修的要求。 9、甲方支持出租方做好相关配套服务的招稳商工作。
第二节 第 5.4 款	约定乙方承担的其他义务和责任	无
第二节 第 6.1 款	履行合同义务的顺序	无
第二节 第 6.3 款	交付房屋应达到的状态要求	/

第二节 第 6.4 款	其他服务的标准和要求	无
第二节 第 7.1 款	装修期	/
第二节 第 7.2 款	装修期租金计取方式及条件	无
第二节 第 7.3 款	装修相关费用及计费方式	无
第二节 第 7.4 款	甲乙双方关于装修应沟通确认的相关文件	无
第二节 第 8.1 款	甲方续租意愿表达期限	鉴于前期乙方已根据甲方要求对房屋进行改扩建，甲方同意本合同租赁期届满将与乙方签订续租合同。若因甲方原因提前终止本合同或未与乙方签订续租合同，则需补偿乙方的损失。
第二节 第 8.2 款	交还房屋状态要求	1、如租赁期届满甲方不再续租，或本合同提前终止或解除的，甲方最迟应于本合同期届满或本合同提前终止/解除日的当日（以下简称"返还日"）将所租赁的房屋完整地交还给乙方。 2、甲方返还该房屋前应自负费用对该房屋进行打扫和清理，使该房屋处于完好和可租状态。返还时，应经乙方验收认可，并相互结清各自应当承担的费用。 3、甲方如按本合同之约定对该房屋进行了装修、增建或改建的，应根据本合同的要求在返还日前将该房屋恢复原状，由此发生的费用由甲方承担；如甲方未按约定将房屋恢复原状，乙方有权代为恢复，费用由甲方承担。如届时乙方书面同意甲方无需将该房屋恢复原状的，乙方无任何义务就甲方对该房屋和/或其装修、设备和设施进行的增建或改建作出任何补偿和/或赔偿。 4、如因甲方逾期不迁出该房屋而造成乙方其他损失的，甲方还应承担赔偿责任。 5、甲乙双方明确约定，出现下列任一情况，则视为甲方放弃对房屋内物品的所有权，乙方有权自行处置，由此产生的收益归乙方所有： 1)租赁期限届满，甲方未办理退租手续，且乙方通过电话、邮件等方式仍无法联系到甲方； 2)甲方拖欠租金超过一个月，且乙方通过电话、邮件等方式无法联系到甲方的； 3)甲方搬离该租赁房屋后仍有物品遗留或弃置在该租赁房屋，经乙方催告后仍拒绝清空租赁房屋的； 6、本合同提前终止、解除或租赁期限届满（双方已签订续租协议的除外）时，甲方应在本合同约定的租期届满或提前解除或终止后 15 日内结清所有于本合同下尚未清缴的款项；并在本合同约定的租期届满或提前解除或终止时清空该房屋，将该房屋按交付时的状态连同乙方添置的附属物、装置物、添附

		物交还乙方；如有损坏或遗失的，由甲方修复或照价赔偿。 7、若甲方为开展及经营其业务以该房屋的地址取得了相关执照、批准或许可证（包括但不限于注册地址为该房屋的营业执照等）或乙方为甲方办理海关有关手续向海关出具了仓库责任承诺函（如有），则甲方须于本合同期满日或提前终止/解除日后的三十（30）日内办理完毕该等执照、批准或许可证的注销或变更登记等手续以及按照海关相关规定完成房屋内所有货物的清关手续（如有）。如甲方未能于上述期限办理完毕该等执照、批准或许可证的注销或变更登记，或完成房屋内所有货物清关等手续（如有），乙方因此遭受损失（包括但不限于后续租户无法进行相关登记而导致的乙方损失），甲方应向乙方承担赔偿责任。
第二节 第 8.4 款	租赁期满，房屋内装修及附属设施设备处理方式	本合同提前终止、解除或租赁期限届满（双方已签订续租协议的除外）时，甲方应在本合同约定的租期届满或提前解除或终止后 15 日内结清所有于本合同下尚未清缴的款项；并在本合同约定的租期届满或提前解除或终止时清空该房屋，将该房屋按交付时的状态连同乙方添置的附属物、装置物、添附物交还乙方；如有损坏或遗失的，由甲方修复或照价赔偿。
第二节 第 9.1 款	其他应当保密的信息	本合同项下“保密信息”包括一方的管理模式、经营状况、财务资料、重大决策、数据、专有技术、分析、研究、客户名称、商业秘密、本合同的签署及本合同的条款内容、双方就本合同所述安排协商过程中形成的任何文件(如有)。保密信息不包括已由经授权的披露的其它途径，成为公开信息的信息。双方同意对保密信息予以保密，并采取所有必要的预防措施防止未经授权地使用及透露保密信息。除了为完成本合同所述交易之目的使用外，任何一方不得为其它用途使用保密信息。除以下情形外，未经信息披露方同意，信息接收方不得向任何第三方披露其自对方取得的保密信息: 1)双方为讨论、制作、签署、履行及执行本合同，而向其必须知晓保密信息的雇员、代理人披露必要的范围内的保密信息；或 2)法律规定或司法、政府主管部门的要求必须予以披露。 2.若信息接收方违反上述规定给信息披露方造成损失的，信息接收方应承担赔偿责任。本合同约定的双方所承担的保密义务不因本合同的变更、解除、届满而终止。
第二节 第 10.2 款	合同价款支付时间	租金从【2026】年【12】月【01】日起计算。年租金分两期支付，首期租金金额为人民币【　　】元（含税价，内含 %增值税），即（大写）人民币【　　】（含税价，内含 %增值税），第二期租金金额为人民币【　　】元（含税价，内

		含 %增值税），即（大写）人民币【　　】（含税价，内含 %增值税）。首期租金应当在每个合同年的第一个月内完成支付；第二期租金应当在【2027】年【05】月【30】日前完成支付。在规定的付款日期，甲方应在乙方开具对应金额的合法有效的增值税发票后三十个工作日内支付款项。若乙方银行账户信息变更的，应至少于约定支付起始日前 5 个工作日书面通知甲方，否则应由乙方自行承担相应责任；如因乙方未及时或未正确开票导致甲方迟延付款的，甲方无须承担任何责任；因财政审批、预算下达或甲方内部付款流程等非甲方过错原因导致的付款迟延，不视为甲方违约，乙方不得主张任何逾期付款违约金或利息。如租赁期满或提前终止时的最后一个月内的合同期间不足一个租赁月，则该等月份的租金应按照日租金标准及该月内的实际租赁天数计算。 合同期间，使用该房屋所发生的水、电、煤气、通讯、设备等费用由甲方承担。甲方按月支付公共事业费。甲方须按该房屋独立记录表所示，或按公共事业收款通知书或账单，在收到该等记录表、通知书或账单后三十(30)日内向乙方或乙方指定的物业管理公司以物业管理公司指定的付款方式支付所有在该房屋使用的水(如有)、电、煤气(如有)及通讯（如有）等费用。
第二节 第 11.2 款	履约保证金不予退还的情形	无
第二节 第 11.3 款	履约保证金退还时间及逾期退还的违约金	无
第二节 第 12.1 款	房屋租赁押金支付及退还时间及逾期退还的违约金	无
第二节 第 13.1（1）项	维修、更换相关具体规定	1.甲方有权要求乙方对提供的房屋及附属设施设备不符合合同约定的标准或存在质量缺陷予以整改，直至符合本合同约定。 2.乙方委托的物业管理公司在提前通知甲方并经甲方同意后，可进入该房屋视察该房屋的维修状态，盘点或检查该房屋内乙方提供的附属设施、测试电线及进行必要的修缮及保养工程。遇到紧急事态时（各方确认，紧急事态仅限于所发生事项危及公共、人身安全情形），若在办公时间内，乙方由甲方人员陪同进入该房屋，但在非办公时间内或无法联络到甲方的情况下，乙方或其授权代表可在多次联络无果后进入该房屋。乙方无须为因行使本条下的权利进入该房屋而产生的必要损坏承担任何责任或赔偿，但事后乙方需将情况向甲方予以书面说明。 3.乙方委托的物业管理公司有权在租赁期内，经事

		先24小时或在物业管理公司与甲方确认一致的时间内通知（紧急情况除外）甲方后，变更、修缮及临时封闭该房屋公共区域或其部分包括走道、门户、窗户、电动装置、电缆电线、水管通道、煤气管道、通讯缆线、电梯、自动楼梯、防火、保安设备、空气调节设备等结构，同时亦有权更换该房屋公共区域整体结构、布局及安排。甲方应予以积极配合（包括但不限于现场委派专人配合）。
第二节 第13.2（2）项	延迟交付赔偿费	每延误一（1）日，乙方应向甲方支付月租金万分之三的违约金。
第二节 第13.3（1）项	合同逾期付款利息	每逾期一天，应以应付未付为基数，按日万分之三计算违约金。
第二节 第13.3（2）项	垫付费用逾期付款利息	无
第二节 第13.4款	提前收回或退租房屋应提前书面通知的期限及提前收回或退租房屋的违约金	见第二节 第13.6款 其他违约责任
第二节 第13.6款	其他违约责任	1、除本合同文件另有规定外，乙方有下列情况之一的，构成违约: 1)所提供的房屋不符合规定条件的; 2)未按本合同规定的时间提供本合同第一条所规定的房屋; 3)未事先通报甲方而在甲方租赁的房屋内作业，从而影响甲方正常经营活动或造成甲方存放货物损失的; 4)依本合同的约定，应由乙方修复租赁房屋及配套设施的，乙方未及时修复的; 5)违反本合同其他条款的。 2、甲方有前述第1）项情形的，甲方有权要求乙方予以整改，直至符合本合同约定。因此导致交付日迟延的，租赁期限、租金起付日相应顺延；乙方有前述第2）项情形的，每延误一（1）日，乙方应向甲方支付月租金万分之三的违约金；乙方有前述第3）、5）项情形的，因此给甲方造成损失的，乙方应当予以赔偿；乙方有前述第4）项情形的，甲方可代为维修，有关费用由乙方承担。 3.除本合同文件另有规定外，甲方有下列情况之一的，构成违约: 1)损坏所租房屋及各类配套设施或擅自改变其建筑结构的; 2)未按合同约定将所租房屋交还乙方的; 3)未按合同约定支付物业管理费; 4)未按政府管理部门的规定办理开展及经营其业务所需的执照、批准或许可证的，或任何该等执照、

		批准或许可证因经营期限到期或其它原因导致无效的，或甲方在整个合同期内任何时间不具备租赁该房屋的主体资格的； 5)甲方在该房屋内进行非法经营或纵容他人进行非法活动的；或因甲方不当经营行为被有关媒体、刊物曝光或对乙方的商誉及名声造成严重不良影响的； 6)擅自退租或转租的； 7)未按约定支付公共事业费的； 8)违反附件安全管理责任协议、廉洁协议的: 9)违反本合同其他条款的。 4.甲方有前述第 1）项情形的，乙方有权要求甲方恢复原状，赔偿乙方损失；甲方有前述第 2）项情形的，根据本合同第 8 条之约定承担违约责任；甲方有前述第 3）项情形的，乙方有权自应付之日起，以应付为基数，按日万分之三计算违约金；甲方有前述第 6）项情形的，乙方有权敦促甲方整改，如甲方未能整改的，乙方有权单方解除本合同；甲方有前述第 5）项情形的，乙方有权要求甲方整改并赔偿损失；甲方有前述第 4）、7）、9）项情形的，如给乙方造成损失的，甲方应当予以赔偿。 5、若甲方违反本条第 3 款之约定的，除本条第 4 款之约定外，乙方有权采取中断房屋水、电、煤气、通讯供应等方式，但乙方在采取该等措施前应当合理催告甲方，并给与甲方合理的整改时间及乙方拟采取的措施及相应的时间，经合理整时间甲方仍不整改的，乙方可采取包括断水、断电、断通讯等方式，有关后果由甲方承担，甲方同意放弃向甲方主张因乙方采取该等措施导致甲方损失的权利。 6、一方由于违约已给对方造成的损失超过违约金的，违约方应当予以补足，以补偿违约金不足部分。赔偿金由双方根据损失的程度据实计算，也可由双方共同委托具有专业权威第三方核定。前述损失包括因此产生的律师费、诉讼费、保全费、清退费等全部费用。 7、违约事实发生后，守约方要求继续履行本合同的，无论是否已实际支付违约金、赔偿金，违约方均应继续履行合同。
第二节 第 14.3（3）项	其他合同终止情形	1.甲、乙双方同意在租赁期内，有下列情形之一的，任何一方有权在提前七（7）日书面通知对方后解除本合同，双方互不承担违约责任: 1)该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的； 2)该房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的； 3)该房屋全部或其主要部分因不可抗力受到破坏、损毁，致使其不适宜使用或占有，该房屋在该等破坏、损毁发生后的三(3)个月内尚未得到重修或重建的；

		4)因国家法律、法规、政策或地方性条例、政策等规定的变化、调整，导致该房屋不适用本合同约定之用途的； 5)该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的； 6)乙方已告知甲方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。 2.任何一方根据本合同约定解除或终止本合同的，合同自解除通知送达对方之日起解除/终止。
第二节 第 17.2 款	解决争议的方法	1、本合同受中国法律管辖。 2、本合同在履行过程中发生的一切争议，由双方协商解决。协商不成的，任何一方均有权将争议提交上海市浦东新区人民法院。
第二节 第 21.1 款	其他专用条款	1、保险 1）甲方的货物及财产由甲方向保险公司投保，保险费由甲方自理。 2）乙方提供的房屋（含相关设备），由乙方负责向保险公司投保，费用由乙方承担。 2、转租、装让 1）除乙方书面同意外，甲方不得转让、分租或转租该房屋或其任何部分或该房屋之任何权益，不得授权他人或致使被授权人获得使用或占用该房屋或其任何部分的权利、或其它一切非甲方自用的行为（包括但不限于股东或关联方之间基于本合同项下的权利义务的转让）。 2）在甲方违反本合同约定擅自将该房屋或者部分房屋转租的情况下，甲方除应按照本合同约定承担违约责任外，无论在乙方因此主张权利前该等转租持续多长时间，该转租行为对乙方均无法律效力，由此所引发的所有后果均由甲方承担。 3）经乙方同意，甲方转租该房屋的，甲方应按规定与受租方订立书面的转租合同。 4）甲方应确保该房屋转租项下的承租人和/或其各自的人士应全面遵守并履行本合同中约定的承租方的义务。甲方应负责因转租或转让而对该房屋进行的分割工作，并且其分割必须符合相关的安全要求以及消防要求。 5）在租赁期内，乙方出售或者抵押该房屋，应在前述事由发生时将基本的出售信息、抵押信息或法院执行信息告知甲方（不涉及商业秘密等国资要求保密的信息），以便甲方提前做好相关租赁工作安排。 3、不可抗力 1）由于不可抗力的原因，致使不能按约定的条件履行本合同的，不负违约责任，但遇有不可抗力的一方，应立即通知另一方，并应在十（10）天内，提供不可抗力的详情及合同不能履行、部分不能履行或需要延期履行的理由和有效证明文件。在租赁期内，如因不可抗力造成甲、乙双方财产损失，由各方自理。当上述事件出现后，乙方在三十（30）天之内将遭受损坏部分恢复至可使用状况；否则，甲、

		乙双方可通过友好协商，决定是否暂时中断履行或解除本合同。 2）本合同所指不可抗力系指双方在签订合同时不可预见，在合同履行过程中不可避免且不能克服的自然灾害和社会性突发事件，如地震、海啸、瘟疫、骚乱、戒严、暴动、战争等情形。 4、通知 1）一方按照本合同须向另一方送达任何文件或通知，应以书面形式（包含电子邮件）。 2）本合同履行过程中，双方根据本合同发出的所有的通知或函件均应以书面形式直接或通过传真、邮寄、快递等途径送达以下传真号码或地址。双方认可向本合同约定的电子邮箱发出电子邮件亦为有效的通知或函件送达方式。 甲方:　　【中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局 】 联系人:　　【盛倩　　】 地址:　　【上海市浦东新区基隆路 9 号】 电话:　　【58866038】 邮箱:　　【/】 乙方:　　**【上海浦东现代产业开发有限公司】** 联系人:　　**【严依雯】** 地址:　　**【中国（上海）自由贸易试验区闻居路 1333 号 A 区 801 室】** 电话:　　【38003266】 邮箱:　　【　　】 3）一方拟变更联系人、联系方式的，应提前 7 个工作日书面通知另一方。在变更通知前，一方根据本合同约定向另一方指定联系人和联系方式送达的，视为送达。因变更方未能及时通知导致无法送达或迟延送达的后果，由变更方承担。 4）以挂号方式送达的，于寄出后第三(3)个工作日视为已送达收件人。以快递的方式送达的，于投送快递次日被视为已送达收件人。乙方以人手直接送达甲方营业地址(即该房屋)的，于甲方员工签收时视为送达。甲方以人手直接送达乙方的，于乙方签收时视为送达。以电子邮件发布信息的，以信息发出时视为送达。就同一文件或通知通过多种方式送达的，以最先送达的时间为准。 5、其他 1）待联检大楼不动产权证书取得后，依据证载建筑面积与本合同约定面积之间的差额，对应付费用予以调整。调整后的差额款项，在下一合同履行期间内相应扣减或补足。 2）双方承诺，将共同遵守《用户手册》、《管理规约》、《装修手册》等相关管理文件。前述文件有变动或更新的，乙方应及时在显著区域予以公示，或者以其他形式通知甲方。双方承诺，将共同遵守附件二《安全管理责任协议》和附件三《廉洁协议》

		的约定。 3）本合同未尽事宜，双方应根据《中华人民共和国民法典》等有关法律规定，经合同双方共同协商，制订补充条款，补充条款与本合同具有同等效力。 4）经双方协商一致，可对本合同进行修改。在修改文件生效前，双方仍应按合同规定的内容履行。 5）本合同由双方法定代表人或授权代表或负责人签字并加盖公章或合同专用章后生效。 6）在租赁期内，一方由于特殊原因需要变更或终止合同，必需提前三十（30）天书面通知另一方，并在征得另一方同意后，方可变更或终止合同。一方给对方造成损失的应予赔偿，依法或按照合同约定免除责任的除外。

附件

房屋交接确认单

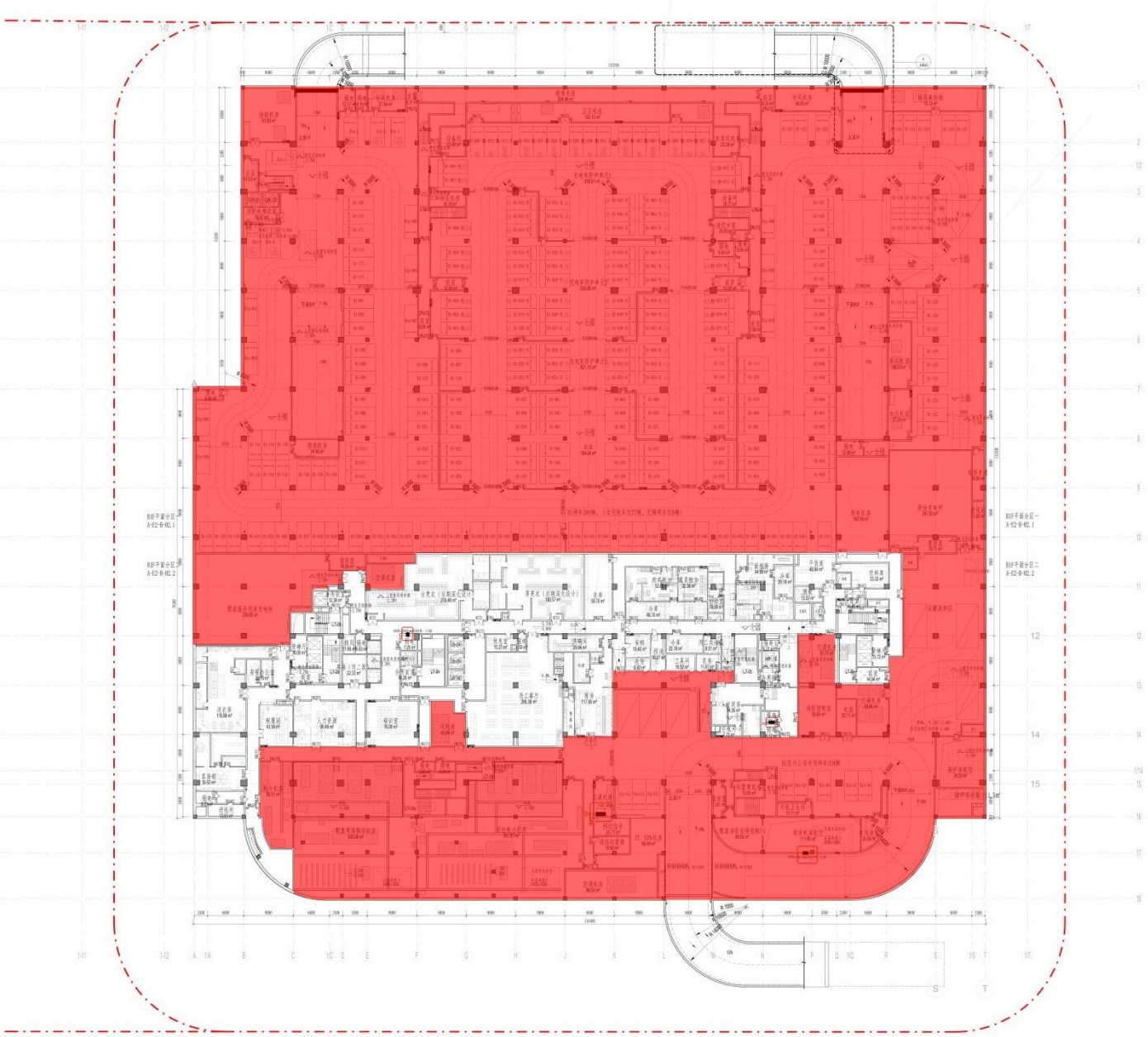
本表适用于房屋出租人和承租人在承租验收和退租验收时使用，双方根据房屋实际状况填写，核对无误后，签字确认。

项目（勾选）		☐承租验收			☐退租验收
分类	**名称**	**表底数**			**卡情况**
各项费用	厨房冷水	现底数	已截至		☐已交；☐未交，现余数
	卫生间冷水	现底数	已截至		☐已交；☐未交，现余数
	中水	现底数	已截至		☐已交；☐未交，现余数
	热水	现底数	已截至		☐已交；☐未交，现余数
	电	现底数	已截至		☐已交；☐未交，现余数
	燃气	现底数	已截至		☐已交；☐未交，现余数
	名称	**价格**	**已截至时间**		**备注**
	卫生费	元/月	年 月 日		
	公用电费	元/月	年 月 日		
	上网费	元/月	年 月 日		
分类	**位置**	**建筑面积**	**权属证明**	**编号**	**状况**
房屋和构筑物	……				
	名称	**品牌/质地**	**数量**	**型号**	**状况**
设备	……				
家具和用具	……				
其它	……				
报修电话	**物业电话：**		**自来水报修电话：**		
	燃气报修电话：		**电业部门报修电话：**		
乙方法定代表人或其委托代理人（签章）：			**甲方法定代表人或其委托代理人承租人（签章）：**		
交验日： 年 月 日			**交验日：** 年 月 日		

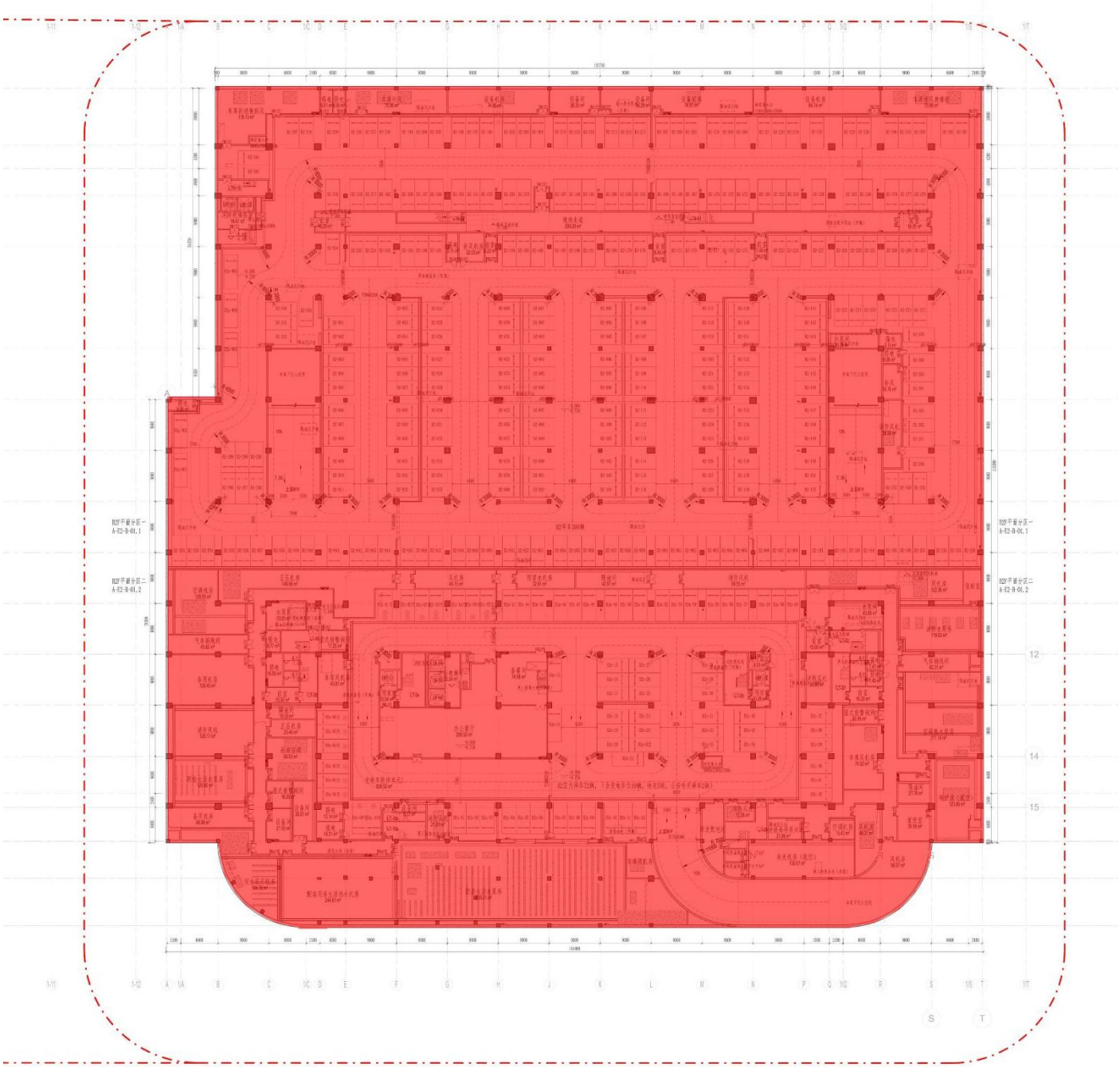
附件二

房屋平面图

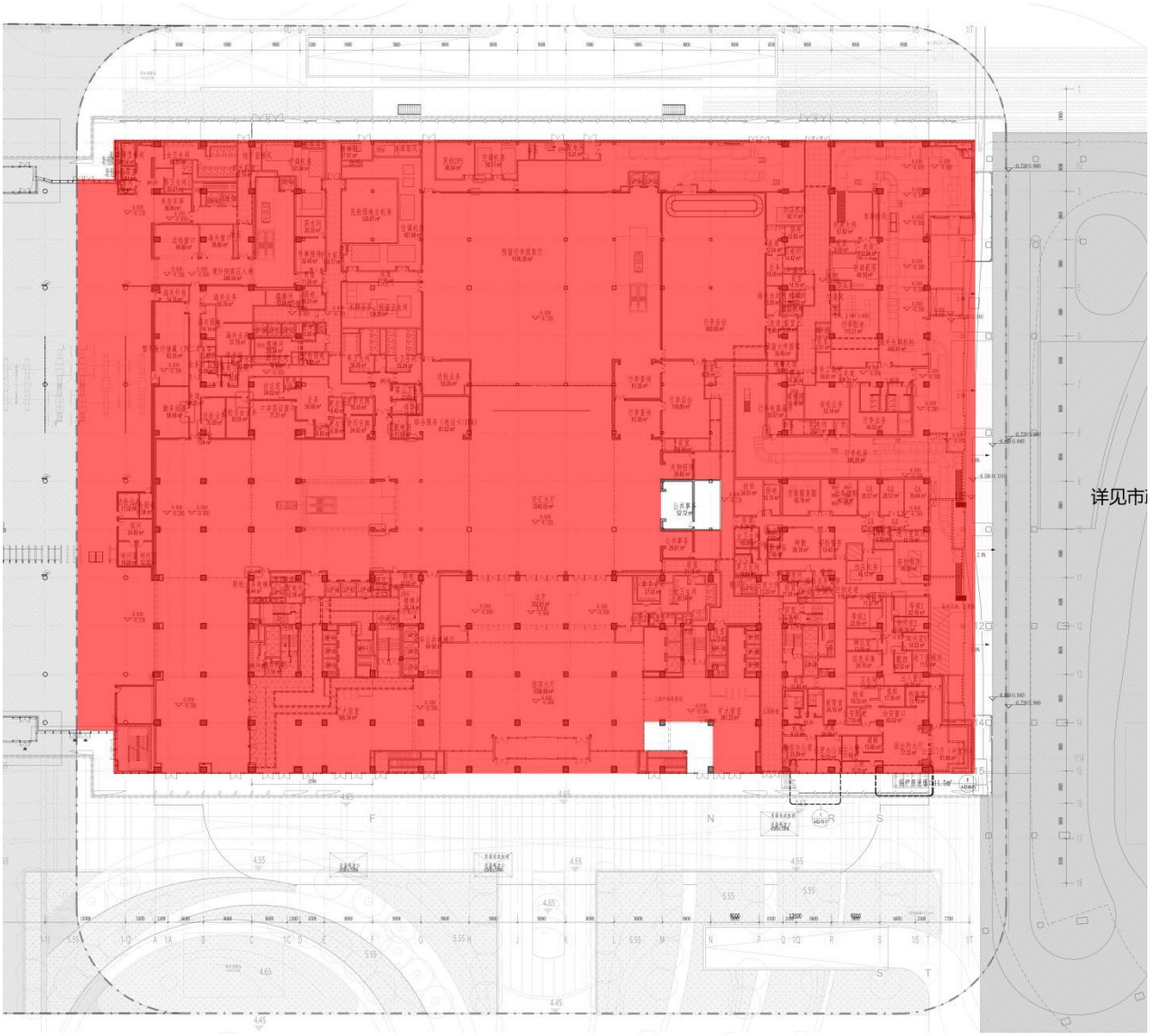
地下一层区域（红色部分）



地下二层区域（红色部分）



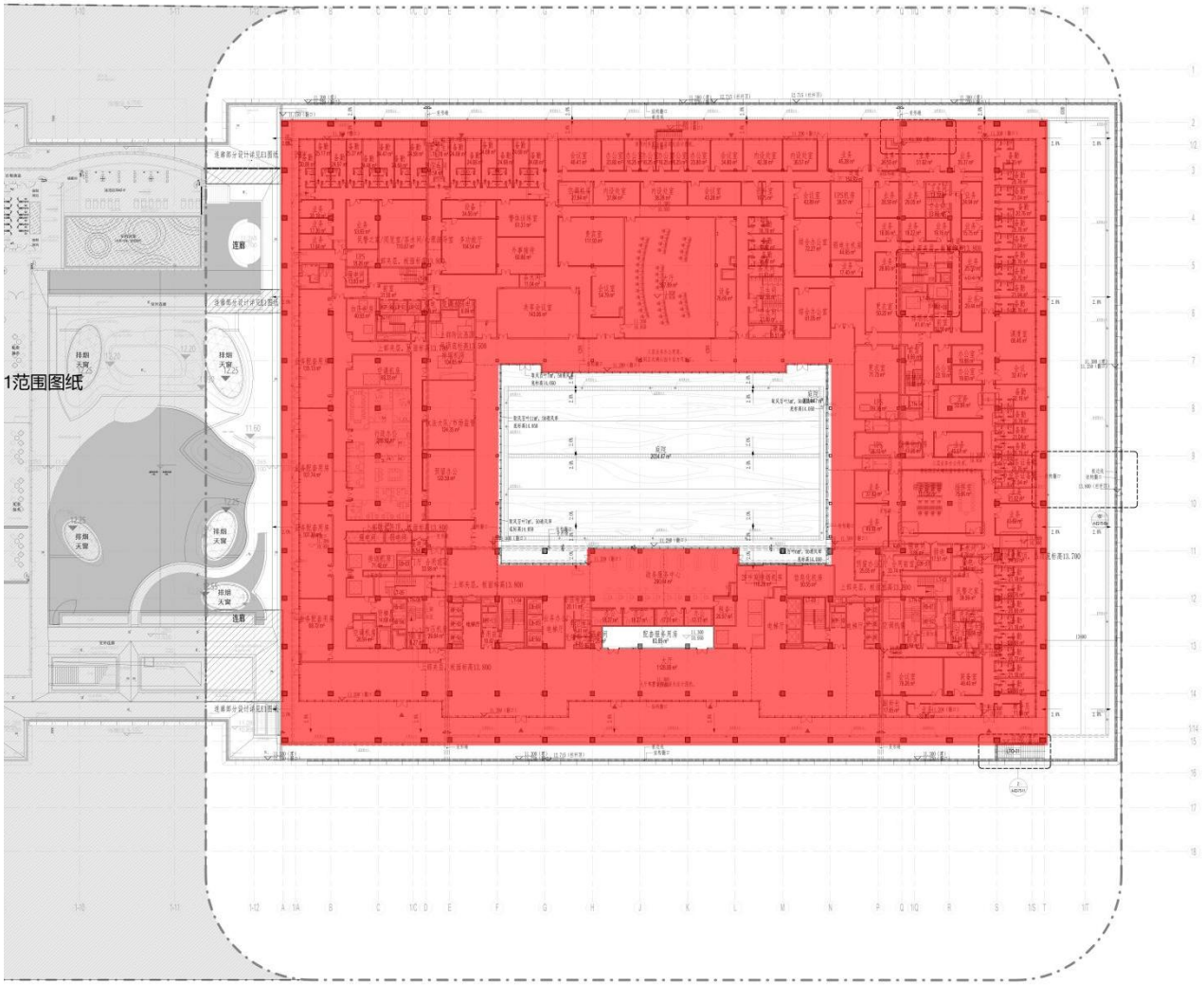
1F 区域（红色部分）



2F 区域（红色部分）



3F 区域（红色部分）



附件三

安全管理责任协议

甲方：中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局

乙方：上海浦东现代产业开发有限公司

为更好贯彻落实国家和地方政府有关安全管理的法律法规和规章制度，保障租赁场所及附属设备设施和附属场地安全，保障企业财产和员工生命安全，甲乙双方就安全管理工作中的相关事项，经协商达成以下安全管理协议：

一、乙方的安全管理责任

1.制定并执行本区域出租场所的安全管理规章制度。

2.有权对甲方的安全生产、消防、特种设备等开展监督检查，对同一租赁场所范围内多家承租单位的安全工作统一协调管理。对检查发现的事故隐患或不安全因素，督促甲方进行整改。

3.负责对租赁场所内的公共通道、疏散通道、消防设施、配电设备、集污（尘）集中处理设施等公共设施的管理，对检查发现的事故隐患或不安全因素，按照安全管理职责落实整改。

4.应当主动开展安全风险识别管控，落实安全防范措施，组织开展应急演练，预防各类事故发生。

二、甲方的安全管理责任

1.严格遵守有关安全生产的法律、法规和规定，严格执行乙方租赁场所安全管理规定，并配合、服从乙方对安全工作的统一协调管理、检查监督。

2.对承租区域范围内的安全生产工作全面负责、承担责任。开展日常检查，对发现的事故隐患或不安全因素应立即整改。

3.建立安全工作责任制和安全管理规章制度，加强员工日常教育和培训，按照有关规定配备安全管理人员，制定相应的应急预案并定期演练。

4.在承租场所内进行装修（改造）和设备安装必须报乙方同意并符合有关技术标准和安全生产、消防安全规定，不得破坏、改变建筑结构。凡涉及国家规定需要审查验收的设备和建筑施工，按国家有关规定办理。

5.未经乙方书面同意，不得擅自转租场所、设备；经乙方同意转租的，要在转租过程中签订的安全协议书上，明确各方安全、特种设备和治安管理职责。

6.发生安全、火灾、特种设备等各类事故，应立即向乙方及应急管理部门报告，并及时组织抢救，防止事态扩大。同时，要做好现场保护。

7.租赁场所内应当设有符合紧急疏散要求、标志明显的出入口和通道，并保持出入口和通道畅通，严禁封闭、堵塞、占用疏散通道和安全出入口。

8.未经政府有关部门书面审核同意，严禁将住宿与生产、仓储、经营等一种或一种以上使用功能违章混合设置在同一空间内。

9.应当主动开展安全风险识别管控，落实安全防范措施，预防各类事故发生。

三、违约责任

1.甲方违反安全管理义务的，或者故意隐瞒安全隐患，导致安全事故的，甲方应承担安全责任，造成乙方或第三方损失的，甲方应承担赔偿责任。

2.甲方不配合乙方或乙方委托的物业管理公司开展安全监督检查，或配合检查但对发现安全隐患拒不整改的，乙方有权提前终止合同，或有权要求甲方按照合同约定内容承担违约责任。

四、生效

本协议为甲乙双方签订的租赁场所合同附件，是租赁场所合同的有效组成部分，自甲乙双方签字盖章后生效，有效期至甲方向乙方返还租赁房屋之日止。

甲方：中国（上海）自由贸易试验区管理委员会保税区管理局

签字：

2026年11月06日

乙方：上海浦东现代产业开发有限公司

签字：

2026年11月06日

签订日期：

附件四

廉洁协议

甲方：中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局

乙方：**上海浦东现代产业开发有限公司**

根据中华人民共和国法律法规和国有企业廉洁从业相关规定，为预防商务往来过程中违法违纪行为的发生，甲乙双方特签订廉洁协议如下：

一、甲乙双方应遵守法律法规及相关政策关于预防和反职务腐败的规定。

二、乙方人员不得以任何形式直接或间接提出、要求、批准或授权接受金钱、礼品或任何其他不正当利益。

三、甲方人员不得以任何形式直接或间接向乙方人员行贿、提供回扣；甲方应无条件遵守商业道德、反不正当竞争以及反商业贿赂等法律法规及相关政策的规定。

四、双方违约责任及争议解决

（一）乙方违反廉洁义务的，依据有关法律法规和规定给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任。

（二）甲方违反廉洁义务的，经调查属实，乙方有权将甲方列入合作黑名单，与其永久终止合作关系，包括甲方的关联方和其他实际控制企业；乙方有权书面通知甲方解除已经签订但尚未履行完毕的合同，甲方应承担违约责任并赔偿由此给乙方造成的实际经济损失。

五、本协议为甲乙双方签订的房屋租赁合同附件，为房屋租赁合同的有效组成部分，自甲乙双方加盖公章或合同专用章后生效。

甲方：中国(上海)自由贸易试验区管理委员会保税区管理局（公章或合同专用章）

2026年11月06日

乙方：上海浦东现代产业开发有限公司（公章或合同专用章）

2026年11月06日