

未来公园展厅房屋租赁项目的合同

11NMB2F3055720233201

本合同的当事人双方是：

甲方：上海张江（集团）有限公司

法定代表人：袁涛 男

地址：上海市浦东新区张东路 1387 号 16 幢

邮编：201203

联系电话：18917760019

乙方：上海推进科技创新中心建设办公室

地址：上海市张东路 1158 号 3 号楼

邮编：201203

联系人：樊玲燕

联系方式：021-33833128

一、 合同依据

1.1 经双方协商一致，就甲方向乙方出租房屋事宜，签订本《房屋租赁合同》（以下简称“本合同”）。本部分条款为《房屋租赁合同（协议条款）》（以下简称“协议条款”）。

二、 乙方的相关情况

2.1 乙方为在上海市浦东新区张江科学城内从事上海科创中心建设的行政机构。

三、 租赁房屋情况

3.1 租赁房屋地址和面积：甲方向乙方出租位于上海市浦东新区张江科学城川和路 50 号的未来公园展厅 房屋（以下简称“该房屋”、“租赁房屋”或“房屋”）。

甲乙双方确认该房屋计租建筑面积共计 5312 平方米，不再异议。

四、 租赁用途

4.1 乙方租赁该房屋仅作为业务用房用途自用。

五、 租赁期限及租金支付

5.1 乙方向甲方租赁本合同所定租赁房屋，租赁期限为 2023 年度全年（该期间以下简称“租赁期限”）。

5.2 合同金额 6501888 元，大写陆佰伍拾万零壹仟捌佰捌拾捌元整，合同生效且财政资金到位，乙方一次性支付合同价的 100%。

5.3 甲方在本合同签署前已明确告知乙方且乙方确认如下：本合同所定租赁房屋的租

金标准含税率为 9%的增值税，如本合同项下的税率根据税务部门的规定需要调整，该租金标准则以甲方实际收取的不含税租金金额不会减少为原则自动调整。

5.4 本合同所定租赁房屋的租金标准为不含房产税的价格，在根据税务等相关政府部门要求支付房产税的情形下，本合同所定的租金价格将作相应调整，相应增加部分由乙方承担。

六、 房屋交付

6.1 甲方应于收到乙方支付的履约保证金后五（5）个工作日内正式向乙方开具《入户通知书》，以将本合同所约定的租赁房屋交付乙方使用。

6.2 租赁房屋的交付标准：现状交付。

七、 履约保证金

7.1 本合同签订时，乙方应向甲方支付 0 元人民币作为本合同的履约保证金。

八、 工商及税务注册

8.1 本条款不适用。

九、 日违约金数额

9.1 除本合同另有约定外，对非金钱违约行为或情形（即：本合同中除涉及租金、履约保证金、物业费、公用事业费等款项支付的违约情形之外的其他违约行为或情形），违约方应承担的日违约金为 0 元人民币。

十、 其他约定

10.1 本“其他约定”中条款内容与本合同其他条款内容存在不一致的，则以本“其他约定”中条款内容为准。

10.2

十一、 协议条款与标准条款

11.1 本协议条款与《房屋租赁合同（标准条款）》（以下简称“标准条款”）具有同等法律效力，共同组成本合同。若标准条款与协议条款不一致，以本协议条款为准。本协议条款未约定的，甲乙双方应按标准条款履行。

十二、 生效

12.1 本合同用中文书就，一式【肆】份，甲方执【贰】份，乙方执【贰】份，双方签署后立即生效。

房屋租赁合同（标准条款）

一、 总则及合同文件

1.1 根据《中华人民共和国民法典》、《上海市房屋租赁条例》及其它有关法律法规、地方性法规及规章，参照国内和上海市各开发区的通行惯例，经双方协商一致，就甲方向乙方出租房屋事宜，签订本合同。

1.2甲乙双方必须遵守中华人民共和国有关法律法规、上海市及浦东新区的有关法规、规章和政策（包括但不限于张江科学城内的政策）及本合同。

1.3下列文件为本合同不可分割的组成部分，与合同正文具有同等效力：

（1）甲方提供的本合同所出租的房屋平面图（附件一）

1.4本合同中提及的“日”指日历日；“工作日”指中国大陆地区的法定工作日。

二、 双方法律地位

2.1甲方系经中国政府批准成立，从事张江科学城开发和经营管理经济实体的中国法人资格。

2.2乙方的相关情况见协议条款。

三、 租赁房屋情况

3.1本合同签署时，乙方已知晓该租赁房屋的现状，乙方已对该租赁房屋的权利证明文件（包括是否设定有他项权利）及其所在物业进行了详细查验，确认并认可甲方有权出租该房屋，该租赁房屋符合乙方的租用要求。乙方同意按照本合同约定支付租金或者使用费等租金性质的费用。

四、 租赁用途

4.1乙方对租赁房屋的使用应遵守中华人民共和国有关法律法规、上海市及浦东新区的有关法规、规章和政策（包括但不限于张江科学城内的政策）、本合同以及甲方委托之租赁房屋的物业管理公司（以下简称“物业管理公司”）制定的规定。

4.2乙方保证在该房屋内合法经营以及将自行办理并及时取得基于该房屋内从事经营活动所必需的行政主管部门登记、备案、行政许可（包括但不限于工商、税务、卫生、环保、消防、文化、公安等相关行政主管部门的登记、备案、行政许可）。乙方未能取得上述登记、备案、行政许可的，甲方无须为此承担任何责任，亦无须给予乙方任何形式的补偿（包括但不限于乙方对该房屋的装修、装饰、宣传推广费用）。因乙方未获得前述登记、备案或行政许可，导致本合同无法履行的，一切损失由乙方承担。

五、 房屋交付

5.1乙方应于收到的甲方开具的《入户通知书》载明之日接收租赁房屋并签署《交接书》。乙方签署《交接书》即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房屋的交付义务，且交付的租赁房屋符合本合同约定的全部交付条件和标准、租赁面积。若乙方未能于甲方开具的《入户通知书》载明之日接收租赁房屋并签署《交接书》，或乙方未签署《交接书》但实际使用租赁房屋的，均视为甲方已于租赁期限起始日向乙方交付了租赁房屋，且乙方已认可租赁房屋满足了本合同约定的全部交付条件和标准。

5.2 乙方未按本合同约定支付履约保证金和/或支付本合同约定的首期租金的，除本合同规定的乙方应承担的其他违约责任外，甲方有权推迟交付房屋直至乙方足额支付履约保证金和本合同约定的首期租金为止，但本合同约定的租赁期限起始日、租金收费期间、付款日期和租赁期限保持不变。

六、 租金支付及发票安排

6.1 租金支付： 乙方应按本合同约定将租金和履约保证金等有关款项支付至甲方指定的账户，即：

户 名：上海张江（集团）有限公司

开户行：工行上海市分行张江支行

银行帐号：1001194909014461067

6.2 增值税发票：乙方应在本合同签署后五（5）日内向甲方提交增值税开票信息。

乙方为小规模纳税人的，甲方将在收到乙方支付的该房屋租金后向其开具增值税普通发票；乙方为一般纳税人的，甲方将在收到乙方支付的该房屋租金后向其开具增值税专用发票。在本合同履行过程中，如乙方的增值税开票信息发生变化，乙方应在信息变化之日起五（5）个工作日内及时通知甲方并向甲方提交由税务部门出具的可证明其最新纳税人身份的文件；否则甲方有权仅按原开票信息开具发票，该情形下，乙方应自行承担一切后果和责任。

七、 履约保证金

7.1 乙方应按本合同约定足额缴纳履约保证金，甲方应在收到履约保证金后向乙方开具收款凭证。如甲方在本合同签订后三十（30）日内仍未收到履约保证金全额，则甲方有权视乙方放弃承租租赁房屋，甲方有权单方面提前解除本合同，同时，乙方应支付甲方相当于本合同约定的履约保证金金额的违约金。

7.2 对于乙方按照本合同规定应承担或支付的款项、费用、违约金、赔偿金或滞纳金等，甲方有权在履约保证金中扣除。如履约保证金不能弥补甲方之损失，甲方可另行向乙方追偿。

7.3 凡本合同中规定甲方有权扣减、抵销上述履约保证金的，由此造成的履约保证金不足的部分，乙方须在接到甲方书面通知后三十（30）日内补足，否则，乙方应按照本合同承担违约责任。

7.4 本合同期满终止或提前解除时，甲方在乙方同时符合以下条件之日起三十（30）日内将剩余履约保证金（无息）退还乙方：

- （1） 按本合同规定将租赁房屋按交付日之状态恢复原状交还甲方；
- （2） 付清租赁期限内的租金以及其他任何应付费用（包括但不限于物业管理费（定义见下文）、公用事业费（定义见下文）、滞纳金、违约金、损害赔偿金等）；

- (3) 注销了自行开通的公用事业项目相关账户，完成拆表销户手续；
- (4) 租赁房屋中凡属人为损坏的部位、设备或附属设施，由乙方负责修复或赔偿完毕；
- (5) 在乙方将租赁房屋作为其公司注册地址或与其经营行为相关的其他证照登记地址（包括但不限于工商注册住所地、各类经营许可证照登记地、知识产权登记注册地）的情形下，办妥乙方相关注册地、登记地址的变更、迁移或注销手续；
- (6) 提供退还履约保证金的乙方账号及履约保证金原件收据（或乙方加盖公章的情况说明）；
- (7) 按本合同规定办妥退租手续并经甲方验收合格；
- (8) 乙方无其他违反本合同约定情形。

八、 物业管理

- 8.1 乙方应当根据甲方与物业管理公司签订的物业管理合同约定的标准和条件，承担该房屋的物业管理费（以下简称“物业管理费”），并向物业管理公司支付该费用。乙方应当遵守物业管理公约以及物业管理公司不时制定及更新的各类物业管理制度的规定。
- 8.2 乙方在租赁期间内，使用的水、电、煤气以及通讯等的公用事业费用（以下简称“公用事业费”），将根据政府有关部门、物业管理合同及物业管理公约的收费标准计收。甲方如直接向乙方开具公用事业费增值税发票的，因此而发生的增值税税收支出，由乙方承担。
- 8.3 乙方使用的停车位的具体费用和付费方法按物业管理公约的规定办理。乙方确认，物业管理公司有权根据实际情况修订物业管理公约，并调整停车费的收费标准。

九、 优先购买权的放弃

- 9.1 乙方放弃优先购买权：甲乙双方确认，在租赁期限内的任何时候，甲方有权无需事先通知乙方而抵押或出售或以其他方式整体或部分处置该房屋及该房屋所在的建筑物，乙方对此明确地声明放弃任何法律上和/或合同上赋予乙方的被通知权及购买该房屋或该房屋所在建筑物（无论整体还是部分）的任何优先权利。

十、 转租、分租及借用的限制

- 10.1 未经甲方事先书面同意，乙方不得全部或部分转租或分租租赁房屋、或将租赁房屋全部或部分借用给第三方、或与第三方共同使用租赁房屋或发生其他一切未按本合同约定开展的乙方经营行为。若乙方未经甲方事先书面同意实施上述行为，甲方有权立即解除本合同，并追究乙方的违约责任。

十一、装修和安装

11.1 经甲方和物业管理公司事先书面同意后，乙方可对租赁房屋进行分隔、装修和/或局部改建，或安装设备、管道等设施（以下合称“装修和安装”），并自行承担所有相关费用。装修期间乙方应按本合同约定支付租金、物业管理费、公用事业费及其他应付费用，但如果在本合同协议条款中约定乙方享有免租期的，则乙方可以在免租期范围内仅免除租金，但不免除本合同约定的物业管理费、公用事业费及其他应付费用。

11.2 乙方如需对租赁房屋进行装修和安装，应遵守以下规定：

- （1）乙方应将装修和安装方案、设计图纸以及其他甲方和物业管理公司要求的材料提交给甲方和物业管理公司，经甲方和物业管理公司均批准后方可进行装修和安装；涉及相邻业主所属部位的，还应征得相邻租户的事先同意，不影响相邻租户正常使用房屋和经营。
- （2）乙方不得损坏租赁房屋及其所在的建筑物的建筑结构。甲方和物业管理公司有权对乙方进行监督、检查，并对出现的问题要求乙方立即整改。如违反本条约定，乙方应负责排除妨碍和恢复原状，并承担全部费用。
- （3）乙方必须事先自行向政府有关部门对装修和安装工程进行立项、报建，对消防、环保等专业工程必须得到政府有关部门的审核批准，不得违反国家、上海市和浦东新区有关建筑、消防、环保和工业卫生等方面的法规和规定。甲方可协助乙方向政府有关部门办理相关的审批手续，因政府有关部门拒绝或拖延有关装修和安装的批准而引起的延误和损失后果由乙方自行承担，与甲方无关。
- （4）乙方应当按照适用的法律法规及政府有关部门要求的标准进行租赁房屋的装修和安装，并应遵守物业管理公约以及物业管理公司制定的各类物业管理制度。乙方完成装修和安装后，应及时告知甲方和物业管理公司进行验收，验收未通过的，应按甲方和物业管理公司的要求整改，并在取得政府有关部门签发的装修和安装验收合格的批文或备案文件后（视情况适用），将该等装修和安装验收合格的证明文件原件交甲方和物业管理公司查验，并将复印件交甲方和物业管理公司存档。

11.3 乙方应就装修和安装过程中所导致的一切财产损失或人员伤亡（如发生）自行承担全部责任。

11.4 乙方因对该租赁房屋进行装修和安装给甲方或第三方造成任何损失的，乙方须承担全部赔偿责任。乙方委托的施工单位给甲方或第三方造成损失的，乙方应承担连带责任。如甲方因本条所述之情形而被第三方追索，或被法院、仲裁机构或政府部门要求对第三方承担责任，甲方有权向乙方追偿，乙方应

确保甲方免受任何损失。在必要的情况下，乙方应配合甲方对第三方的追索采取适当的应对措施。

11.5 乙方装修及增设的设施设备、家具家电等，其维护、保养和维修责任及费用由乙方自行承担。

十二、 租赁房屋的使用限制

12.1 使用限制

- (1) 乙方不得变更本合同约定的租赁房屋的房屋用途，将租赁房屋或其任何一部分用于居住或用于本合同约定之外的用途；不得未经甲方和政府主管部门审批在租赁房屋内饲养动物；
- (2) 乙方未经甲方事先书面许可，不得以任何理由占用其所租房屋范围以外的部分；
- (3) 乙方不得允许、容忍租赁房屋内发生任何情况或存在任何物品对相邻其它租户、甲方、甲方的客户或其中任何一方的权利造成妨碍或干扰；不得以任何方式打扰其他租户；
- (4) 乙方不得在租赁房屋外墙、屋顶放置标牌、广告，不得在租赁房屋内放置面朝玻璃幕墙的标牌、广告，不得使用甲方的名义进行商业性或非商业性活动；
- (5) 乙方不得将租赁房屋的租赁权进行转让、赠与、投资、合作、作价抵押、质押等其他用途；
- (6) 除取得危险品的专项消防批准文件并取得甲方事先书面同意外，乙方在租赁房屋中不得存放易燃、易爆、有毒、有害、有辐射或有污染的物品；乙方在租赁房屋中不得存放可能产生超标的声音或刺激性气味的物品；乙方在使用租赁房屋过程中不得发出超标的声音或刺激性气味，不得在租赁房屋中放置超过楼层承载力的物件，也不得对周围及张江科学城环境构成任何形式的污染；
- (7) 乙方不得对周围及张江科学城财产、人身安全构成任何形式的危险和威胁；
- (8) 乙方不得使用租赁房屋从事违法、违反公序良俗的活动。

12.2 乙方若有上述第 12.1 条所述的任一种行为，甲方有权按本合同约定追究乙方违约责任；乙方有上述第 12.1 条第（6）项所述任一种行为的，甲方还有权不预先通知乙方而直接采取必要的清理、补救措施，或立即向有关部门举报，所有的责任、费用和损失由乙方全部承担。

12.3 如第三方因乙方有上述第 12.1 条项下的任一行为向甲方或乙方追索，乙方应对第三方的损失承担全部责任；如甲方因乙方的该等行为而被第三方追

索，或被法院、仲裁机构或政府部门要求对第三方承担责任，甲方有权向乙方追偿，乙方应确保甲方免受任何损失。在必要的情况下，乙方应配合甲方对第三方的追索采取适当的应对措施。

- 12.4 公用区域及公用设施的使用：租赁期限内，作为租赁房屋使用权的延伸，乙方有权以通行为目的，合理使用租赁房屋之外的公用区域、公用设施。乙方对于前述权利的行使不得具有商业目的、不得对他人权利形成不合理的妨碍；同时，应当服从甲方或甲方委托之公用区域及公用设施之管理方的管理。
- 12.5 乙方不得以任何方式损坏该房屋或配套设施设备；如有损坏，应负责修复，并承担全部费用。如乙方未能及时修复，甲方可以自行或者安排他人修复，相关费用由乙方承担，乙方应在收到甲方相关通知后及时支付修复费用，如在甲方规定的付款期限内未收到乙方付款的，甲方有权向乙方发出书面《停水停电通知》，甲方同时可对乙方采取停水、停电等措施。乙方应自行承担因停水停电造成的己方及第三方损失。除另有说明外，本合同所称配套设施包括供电、供水、电讯、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。
- 12.6 未经甲方事先书面同意，乙方不得在租赁房屋的外墙、屋顶或阳台擅自搭建任何附加建(构)筑物。擅自搭建的，政府有关部门、甲方或物业管理公司有权要求乙方立即拆除，并要求乙方承担全部费用和赔偿造成的全部损失。乙方拒绝拆除的，政府有关部门、甲方或物业管理公司有权委托第三方进行拆除，并由乙方承担全部费用。有关房屋公用部位管理、张江科学城内环境管理等工作均以物业管理公约和物业管理公司制定的各类物业管理制度为准办理。
- 12.7 乙方承诺，在租赁期限内的任何时候，乙方及乙方的代理人、员工、劳务工、承包商、受邀客户及访客均将遵守所有现有的和今后颁布的有关该租赁房屋或乙方对该租赁房屋的使用的法律法规、规章、政策（包括但不限于张江科学城内的政策）、政府规定或管理规则，双方在本合同及相关协议中的约定，以及物业管理公约和物业管理公司制定的各类物业管理制度。若因乙方和/或乙方的代理人、员工、劳务工、承包商、客户及访客违反前述规定而给甲方造成任何损失的，乙方必须赔偿甲方全部损失并承担一切责任。乙方在此承诺并同意以诚信和善意的原则按照本合同的各项约定使用租赁房屋，以维护和提高甲方及该房屋所在建筑物的良好声誉。为达到这样的标准，乙方应尽一切所能监督其代理人、员工、劳务工、承包商、客户及访客在租赁房屋及该房屋所在建筑物内的行为。如乙方和/或其代理人、员工、劳务工、承包商、客户及访客在租赁房屋或其所在建筑物从事违法活动或违反本

合同约定导致租赁房屋或其所在建筑物声誉或形象受损的，乙方应给予甲方充分且有效的赔偿。

十三、维修保养、房屋配套设施作业

- 13.1 甲乙双方确认，就租赁房屋而言，在租赁期限内，甲方承担如下大修范围内因正常损耗所需的维修保养及产生的大修费用。甲方在大修时将尽可能减少对乙方的影响。

大修范围指：建筑物主体结构严重损坏，影响使用安全；翻建、抗震加固、房屋主体结构部位（基础、墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）严重损坏，需要拆换加固的；整幢楼屋面因损坏影响正常使用，需要重做防水或者保温层的；外墙面层脱落、影响安全和正常使用需要修缮的；以及安防系统、消防系统、高低压配电系统、确属应由甲方维修的大修范围的公共设施设备配套及管网等需要维修改造的。

- 13.2 租赁期间，乙方应合理使用并爱护租赁房屋及其附属设施设备，负责保持租赁房屋室内及甲方提供的装修、设施和设备（如有）处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。因乙方使用不当或不合理使用，致使租赁房屋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，甲方可为维修，费用由乙方承担。
- 13.3 甲方有权对租赁房屋的状况予以检查，发现乙方未按本合同约定做好租赁房屋及其附属设施设备相关维护和合理使用的，甲方有权要求乙方限期改正，乙方拒绝或未及时改正的，乙方应承担违约赔偿责任。
- 13.4 乙方对甲方所提供的固定资产、装置、设施设备等不得任意处置，所有变动、调出、改装等行为须由甲方书面认可后方可执行。
- 13.5 如甲方需要在乙方所租赁的房屋内进行配套设施作业或开展维修、维护或保养工作的，将事先通报乙方，乙方应予以配合。

十四、乙方的安全生产义务

- 14.1 如经政府部门检查，发现存在安全或卫生或消防等隐患的，乙方应立即整改，否则甲方有权代为整改，因此所发生的费用由乙方承担，甲方可在乙方支付的履约保证金中扣减，并通知乙方补足履约保证金；如甲方无法代为整改的，甲方有权暂时收回该房屋使用权，直至该等隐患解除，由此发生的甲方、乙方或其他第三方损失均由乙方承担。
- 14.2 发生安全生产责任事故或消防安全事故的，应赔偿甲方及第三人因此所遭受的损失，且甲方有权立即终止本合同，且不予退还乙方已缴纳的履约保证金；甲方选择不立即终止本合同的，也有权向乙方收取与履约保证金数额相等的违约金。如甲方因本条所述之乙方的行为而被第三方追索，或被法院、仲裁机构或政府部门要求对第三方承担责任，甲方有权向乙方追偿，乙方应确保甲方免受任何损失。在必要的情况下，乙方应配合甲方对第三方的追索

采取适当的应对措施。

十五、 工商及税务注册登记及保险

15.1 如乙方利用租赁房屋地址进行了包括但不限于工商、税务、专业资质、各类经营许可证照、知识产权等的登记、注册事项，则乙方应在不晚于租赁期限届满或本合同终止之日起三（3）日内向工商及税务等有关部门提出注册地址变更或注销的申请，并于六十（60）日内办理完毕迁出本合同项下房屋地址的工商和税务登记、专业资质、各类经营许可证照登记注册、知识产权登记注册等手续，否则，乙方应承担违约责任，向甲方支付违约金（违约金的计算方式为：本合同约定的日违约金数额乘以本合同租赁期限届满或终止后六十（60）日起至乙方实际办妥注册地址迁出本合同项下租赁房屋地址之日止的日历天数）。

15.2 乙方应自行承担成本和费用，为其在租赁房屋内的财产向一家拥有合法资质且声誉良好的保险公司投保财产一切险和盗抢险，购买公众责任险，使该等保险在租赁期限内一直持续有效。

十六、 续租

16.1 如乙方要求在租赁期限届满后续租的，应在不迟于租赁期限届满前三（3）个月向甲方提交书面申请及有关文件，经双方协商一致后，应重新订立合同。乙方未在约定期限内提交书面续租申请或双方在租赁期限届满之日仍不能达成一致并重新订立合同的，视为乙方不再续租。

16.2 乙方在租赁期满后不再续租的，应在不迟于租赁期满前三（3）个月向甲方提交书面通知。

十七、 租赁房屋的返还

17.1 租赁期限届满或本合同终止后，甲方有权收回全部租赁房屋，乙方应如期返还。乙方应于租赁期限届满之日或本合同终止之日按下述第 17.2 条规定的要求将租赁房屋恢复原状后向甲方返还，并与甲方办理完毕租赁房屋的退租返还手续。乙方未按本合同约定于租赁期限届满之日或本合同终止之日向甲方返还租赁房屋的，乙方除应按本合同约定支付违约金外，还须按租赁期限届满或本合同终止之日的租金标准的 1.5 倍向甲方支付租赁房屋占用期间的租金或使用费。

17.2 恢复原状的义务

（1） 乙方应在租赁期限届满之日或本合同终止之日，将租赁房屋拆除乙方装修及乙方自设的附属设施（如有），并将租赁房屋恢复至交付时的状态；交付时的状态无法确定的，应恢复至毛坯状态；

（2） 若乙方未于租赁期限届满之日或本合同终止之日将租赁房屋恢复至交

付时的状态，甲方有权自行恢复或者委托其他单位恢复，因此产生的所有费用由乙方承担。甲方有权从乙方的履约保证金中扣除上述费用，如履约保证金不足支付上述费用的，乙方应另行向甲方支付。

17.3 租赁房屋返还交接时甲乙双方应共同核查租赁房屋及根据《交接书》查验甲方提供的固定资产、装置、设施设备是否完好，如有正常损耗外的损坏或灭失，乙方须照价赔偿。

17.4 若乙方未于租赁期限届满之日或本合同终止之日付清租金、物业管理费、公用事业费或其他费用，甲方有权行使留置权，通知物业管理公司不让乙方将物品搬离租赁房屋；甲方也有权将乙方物品搬至他处，以使房屋处于适租状态；若乙方超过三（3）个月仍未付清租金、物业管理费、公用事业费或其他费用，甲方还有权对乙方物品进行变卖等处置。乙方应自行承担因此受到的损失，甲方予以免责。因处置乙方物品而产生的相关费用应由乙方承担，且甲方有权就该等费用在乙方履约保证金中予以扣除，履约保证金不足抵扣该等费用的，应由乙方予以补足。

17.5 乙方添附物、遗留物的处理：在租赁期限届满之日或本合同终止之日后，乙方如在该租赁房屋内遗留有装修或其他乙方自行添附物、物品、设施及设备、家具家电等，甲方有权视其为乙方遗弃物，乙方自动放弃该等物品、设施及设备的所有权及使用权，甲方可自由处理，无须就该等遗弃物向乙方支付任何费用或作任何形式的赔偿或补偿，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追索；若任何第三方因甲方处理该等物品、设施及设备而对甲方提出索赔，乙方须赔偿由此造成甲方的全部损失。因处置乙方遗弃物而产生的相关费用应由乙方承担，且甲方有权就该等费用在乙方履约保证金中予以扣除，履约保证金不足抵扣该等费用的，应由乙方予以补足。

十八、 合同终止、违约责任及免责

18.1 甲乙双方同意在租赁期限内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不就此承担责任：

- （1）该房屋占用范围内的土地使用权被国家依法提前收回的；
- （2）该房屋因社会公共利益被依法征收、征用的；
- （3）该房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁范围的；
- （4）非因双方原因，该房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋并无法通过修缮使得其恢复可租赁状态的；
- （5）甲方已告知乙方该房屋出租前已设定抵押，现被处分的。

18.2 除本合同约定一方有权单方解除本合同的情形外，如本合同一方需在租赁

期限届满前提前终止本合同的，应提前三个月（提前终止之日的前三个月）书面通知另一方。另外，提前终止合同的一方应承担相当于终止时租金标准的三个月租金的违约金。

18.3 甲方如发生以下违约情形的，甲方应当承担违约责任，且乙方有权单方面解除合同：

- （1）因甲方原因导致未按本合同约定的时间提供本合同约定房屋逾期超过六十（60）天；
- （2）房屋主体结构存在重大的安全隐患；
- （3）未事先通报乙方而在房屋内作业，造成乙方设施设备损坏，但因消防、安全紧急事件导致的除外。

18.4 乙方有下列情况之一的，构成违约：

- （1）损坏甲方提供的各类配套设施设备，或因其对租赁房屋的使用或对建筑结构的改动而影响他方正常使用房屋或损坏租赁房屋；
- （2）租赁期限届满或本合同终止后未按本合同约定将租赁房屋交还甲方，或在本合同终止后未按约定及时将在工商和税务等机构登记的注册地从租赁房屋迁出；
- （3）未根据经甲方和物业管理公司批准的装修方案进行装修和安装；
- （4）擅自将租赁房屋转租、分租或借用，或未按本合同约定转租、分租或借用租赁房屋；
- （5）违反标准条款第 12.1 条关于租赁房屋使用限制的规定；
- （6）违反本合同其他条款。

18.5 违约方应向另一方支付违约金。除本合同另有约定外，对非金钱违约行为，违约金按日计算，违约方应承担的日违约金见协议条款；违约天数=违约事实发生之日起至纠正违约之日止的日历天数；违约金金额=日违约金×违约天数。

18.6 乙方客观上未能实际租满本合同约定的租赁期（包括但不限于乙方提前退租，因乙方违约而由甲方单方解除本合同等情形）的，乙方须自本合同实际终止之日起十（10）日内向甲方补交免租期（如有）内所免去的全部租金。逾期补交的，甲方有权就上述费用在乙方履约保证金中予以扣除，履约保证金不足抵扣上述费用的，应由乙方予以补足。本合同项下乙方逾期补足履约保证金的，逾期一（1）日，应按未付金额万分之五的比例支付违约金。

18.7 乙方未按期支付租金、物业管理费、公用事业费或其它费用的，每逾期一（1）日，应按未付金额万分之五的比例支付违约金。乙方逾期支付租金、物业管理费、公用事业费或其它费用超过四十五（45）日的，除按前述约定

收取违约金外，甲方还有权解除本合同，收回租赁房屋且不退还履约保证金，乙方同时应承担其他相应违约责任。如乙方逾期支付租金、物业管理费、公用事业费或其它费用超过三十（30）日，甲方还有权通知物业管理公司对乙方采取停止供应水、电、燃气、通信等措施，若因此给乙方或者次承租方/借用人（若适用）造成任何损失，均由乙方全部承担，与甲方无关。

18.8 因违约造成的另一方经济损失超过违约金的，违约方应支付赔偿金。赔偿金由双方根据经济损失的程度据实计算，共同核定，也可由双方共同委托具有专业权威的第三方核定。

18.9 违约金、赔偿金至迟于违约方被通知之日起十（10）日内偿付；违约事实于偿付当日及其之后仍在延续的，违约金、赔偿金最迟应于当月月底以前付清。如乙方违约，甲方有权先从乙方支付的履约保证金中扣除相应的违约金、赔偿金；不足部分，乙方仍应按本合同规定向甲方支付。违约金、赔偿金的付款币种为人民币。

18.10 除本合同其他条款明确约定甲方可立即终止合同的情形（即本合同标准条款第 7.1 条、第 10.1 条、第 14.3 条、第 18.7 条）外，如乙方出现违约情形，并在甲方要求其纠正的通知之日起三十（30）日内该等违约事件仍未得到纠正的，甲方有权通知乙方终止本合同，而无需向乙方承担任何责任。

18.11 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引致的损失向乙方（包括乙方的员工、代理人、劳务工、承包商及访客等）及包括次承租方/借用人在内的任何第三方承担赔偿责任及其他法律责任：

- （1） 因不可抗力或供电、供水、供气、电信部门影响或系统、线路、设施、设备正常维护需要或任何非甲方原因导致的水、电、煤气、通讯供应的失效、故障、暂停或中断而对乙方或任何其他第三方造成的经济上的损失或破坏；
- （2） 在甲方或物业管理公司已采取了必要的防护措施，仍因老鼠、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经济上的损失或破坏；
- （3） 因遭受盗窃、抢劫等非法侵害而对乙方或任何其他第三方造成的经济上的损失或破坏；
- （4） 其他非甲方原因导致的乙方或第三方的财产损失或人员伤亡。

18.12 甲方仅就其违约行为导致乙方遭受的直接损失承担赔偿责任，不包括间接损失或预期损失。

十九、 不可抗力

- 19.1 若本合同任何一方由于不可抗力完全不能履行或部分不能履行本合同项下的义务，不视为违约。但遇有不可抗力的一方应采取一切必要的救济措施，以减少因不可抗力而造成的损失。该不可抗力包括但不限于战争、罢工、骚乱、地震、恐怖行为、火灾、政府的规定或限制、政策变化、台风等极度恶劣天气、洪水等。
- 19.2 遇有不可抗力的一方，应立即通知另一方，并应在十五（15）日内提供不可抗力详情、政府有权机构关于不可抗力的证明材料及合同不能履行，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。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。

二十、通知和送达

- 20.1 本合同项下任何一方向对方发出的通知、信件、数据电文等，应当发送至本合同首部约定的地址、联系人和通信终端。任何一方当事人可以通过挂号信或 EMS 快递的方式将催款函等文件送达至本合同首部约定的地址，自挂号信或 EMS 快递发出的次日视为送达；往送达地址寄送法律文书被退回的视为送达，退信日期视为送达日期；发出的短信/传真/微信/电子邮件，自前述电子文件内容在发送方正确填写电子通信地址且未被系统退回的情况下，视为进入对方数据电文接收系统即为送达。若送达日为非工作日，则视为在下一工作日送达。
- 20.2 本合同首部约定的地址、联系人及电子通信终端亦为双方工作联系往来、法律文书及争议解决时人民法院和/或仲裁机构的法律文书送达地址，人民法院和/或仲裁机构的诉讼文书（含裁判文书）向任何合同任何一方当事人的上述地址和/或工商登记公示地址（居民身份证登记地址）送达的，视为有效送达。当事人对电子通信终端的联系送达适用于争议解决时的送达。
- 20.3 一方当事人变更名称、地址、联系人或通信终端的，应当在变更前五（5）个工作日内及时书面通知对方当事人，对方当事人实际收到变更通知前的送达仍为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。如未按上述方式履行送达地址变更通知义务，各方上述所确认的送达地址仍视为有效送达地址。因各方提供或确认的送达地址不准确、送达地址变更后未及时依约告知其余各方、仲裁机构和法院、当事人或指定的接收人拒绝签收等原因，导致文件未能被当事人实际接收的；邮寄方式送达的，以文书退回之日视为送达之日；直接送达的，送达人当场在送达回证上记明情况之日视为送达之日；履行送达地址变更通知义务的，以变更后的送达地址为有效送达地址。
- 20.4 合同送达条款与争议解决条款均为独立条款，不受合同整体或其他条款的

效力的影响。

二十一、 其它

- 21.1 不放弃：乙方了解并同意乙方违约而甲方又接受租金时，不能视为甲方放弃追究乙方违约责任的权利。乙方交付的租金或其他款项不足本合同之规定金额时，或甲方接受金额不足的租金或其他款项，均不能视为甲方同意乙方少付租金或其他款项，也不影响甲方追索欠租欠款的权利以及根据本合同及法律规定所享有的其他权利。此外，任何一方未能或延迟行使本合同项下的任何权利将不意味着放弃该等权利。任何一方的任何权利的放弃均以该方签署的书面明确表示为准。
- 21.2 保密：双方同意对本合同条款予以保密，任何一方不得将本合同条款透露给其需要知道的关联企业、商业代理、法律顾问、审计等专业机构以外的第三方，除非是（1）双方一致书面同意；（2）法律或监管机构要求；（3）甲方与第三方签订了保密协议，允许第三方进行与甲方商业（包括但不限于租赁、质押、抵押、担保、转让等活动）相关或与购买甲方股权/资产相关的尽职调查/交易；或者（4）甲方对乙方项目进行宣传报道需要。
- 21.3 适用法律和管辖：本合同的订立、效力、履行、解释和争议的解决适用中华人民共和国法律（不包括香港、台湾和澳门的法律或冲突规则）。本合同在履行过程中发生争议的，由双方协商解决。协商不能解决的，可向该房屋所在地人民法院提起诉讼。
- 21.4 部分有效：如本合同的任何规定在任何方面成为无效或不合法，应不影响本合同其他条款的合法有效性。
- 21.5 标准条款与协议条款：本标准条款与协议条款具有同等法律效力，共同组成本合同。本合同如有未尽事宜，经双方协商一致，可另行达成书面协议作为本合同的组成部分，经双方签署后与本合同具有同等效力。

双方确认：

在签署本《房屋租赁合同》时，甲方已提请乙方注意有关责任或权利限制的条款并就本合同进行了充分的解释和说明。甲乙双方达成的修订和补充（如有）已在本合同协议条款中的相关条款中列明。经充分审阅并与甲方协商讨论，乙方对本合同的所有条款（包括协议条款和标准条款）和相关附件均无疑问或异议并对本合同乙方有关权利、义务和责任的条款的法律含义有准确无误的理解。

(本页为《房屋租赁合同》签署页)

双方签署:

甲方: 上海张江(集团)有限公司

代表:

乙方: 上海推进科技创新中心建设办公室

代表:

签署日期: 2023-12-04

签署地点:

合同附件：

附件一： 甲方提供的本合同所出租的房屋平面图