

上海市不动产管理服务合同

甲方：上海观畴智谷科技发展有限公司

联系方式：021-58599166

乙方：众鼠科技（上海）有限公司

联系方式：13598051309

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律、法规之规定，甲、乙双方在平等自愿的基础上，经协商一致，就甲方向乙方提供不动产管理服务事宜，订立本合同。

一、 管理服务内容

1.1 不动产现状如下：

甲方同意将地址位于上海市浦东新区成山路 718 弄 1 号的 T1 栋楼 906 室房屋(以下简称“标的房屋”)给乙方使用，标的房屋的平面图或位置图详见附件。标的房屋所在楼栋编号、楼层号及室号均系甲方自主编排，若该等编号与公安等政府部门确定编号、或最终实际使用编号存在差异，且该等差异不影响乙方正常使用标的房屋，乙方无权因此向甲方提出任何权利主张。

1.2 甲方作为标的房屋的管理服务人与乙方建立房屋管理服务关系，为乙方提供标的房屋的使用及物业管理服务。

1.3 乙方在此确认，服务期内，甲方有权自主决定对标的房屋所在建筑或其任何部分的名称进行变更。甲方无须就标的房屋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，甲方已告知乙方标的房屋未设定抵押。

二、 房屋用途

2.1 标的房屋作为办公使用，并遵守国家和标的房屋所在地相关法律、法规和有关标的房屋使用和管理的规定。

2.2 乙方保证，在服务期内未征得甲方书面同意且未按规定经有关部门审批、核准前，不得擅自改变上述约定的标的房屋用途。

2.3 乙方应以自身作为主体，办理工商等相关营业手续，甲方配合提供现有

相关文件资料（若有），但甲方无须承担因相关手续无法办理而导致的后果。

2.4 乙方保证在该标的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服务期内完全有效并符合相关规定。服务期内，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。

三、 标的房屋的服务期、交付日期及装修期

3.1 标的房屋服务期自 2025 年 1 月 1 日（服务期限起始日）起至 2027 年 1 月 31 日止,共计 2 年 1 个月,每年按 365 天计(闰年按 366 天计)。

3.2 标的房屋交付日为 2025 年 1 月 1 日。

3.3 标的房屋优惠（以下简称“优惠期”，下同）共 1 个月，即 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 1 月 31 日优惠期内甲方免收房屋使用费（但乙方仍需向甲方支付管理服务费）。此期间因乙方发生的实际电费、垃圾清运费及物业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。

3.4 如本合同非因甲方原因提前终止的，乙方应承担“乙方已实际使用”的优惠期内的全部房屋使用费及管理服务费，房屋使用费按 37376.00 元/月的标准计算，管理服务费按 7168.00 元/月的标准计算。如不足一月的，按照当月实际使用天数计算，即当月总费用=日总费用标准*当月实际使用天数（日总费用标准=乙方月总费用/当月天数）

四、 服务费及支付方式

4.1 费用明细如下：

适用期限	房屋使用费 (元/月)	管理服务费 (元/月)	总费用 (元/月)
2025.1.1-2027.1.31	37376.00	7168.00	44544.00
	其中税金: 3086.09	其中税金: 405.74	其中税金: 3491.83
其他: /			

4.2 服务期内各年份费用收费一览表于交付日由甲、乙双方确认盖章，该表具体详见本合同附件《各年份费用收费一览表》。甲、乙双方确认，乙方支付给甲方的房屋使用费已考虑并包含服务期限内标的房屋及所在土地的各项税费，服务期限内标的房屋及所在土地产生的各项资产持有性税费由甲方承担。

4.3 费用采取先付后用的方式，

乙方应于 2024 年 12 月 20 日前向甲方预付房屋使用保证金为 3 个月房屋使用费，管理服务保证金为 3 个月管理服务费，即乙方应在 2024 年 12 月 20 日前，将房屋使用保证金 112128.00 元、管理服务保证金 21504.00 元，首期房屋使用费 112128.00 元以及 3 个月管理服务费 21504.00 元。

因乙方由 802 室扩租到 906 室，802 室房屋使用费保证金及管理服务费保证金共计 71253.00 元转为 906 室保证金，即 906 室与 802 室房屋使用费保证金及管理服务费保证金差额为 62379.00 元，802 室 2024 年 12 月 10 日至 2024 年 12 月 31 日房屋使用费为 14414.4 元，管理服务费为 2764.4 元，906 室 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 3 月 31 日房屋使用费 112128.00 元以及 3 个月管理服务费 21504.00 元，共计 150810.8 元，802 室 2024 年 12 月 10 日至 2025 年 3 月 9 日三个月房屋使用费和三个月管理服务费 71253.00 元，即还需补差价 79557.8 元。后续按照附件 2 表内序号 2 执行，房屋使用费及管理服务费每 3 个月支付一次（即支付周期），按照附件 2 里面自标的房屋装修期届满次日起，乙方应于每个支付周期最后一个月的 20 日前将下一期的服务费支付给甲方，甲方收到上述款项后应向乙方开具收款凭证和符合财税政策规定的增值税专用发票。

4.4 甲方收取各项费用的银行账户如下：

开户名：上海观畴智谷科技开发有限公司

开户行：中国银行上海市杨思支行

账 号：436486861577

如甲方收款账户变更的，甲方应于乙方付款前 15 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 本合同履行期满或提前终止后，在不影响本合同项下甲方其他权利的前提下，甲方应在乙方结清本合同项下所有应付款项且乙方按合同约定交还标的房屋及退还保证金收据后的 30 个工作日内，将保证金余额无息退还给乙方。

4.6 乙方在租赁期限届满或主合同及本补充条款提前解除当日未交还该房屋的，甲方有权按日服务费标准的三倍向乙方按日收取违约金(日服务费标准=乙方月服务费总额/当月天数，赔偿天数 = 实际归还该房屋的日期 - 本补充条款约定应归还的日期)。

五、 公用事业费及其他费用

5.1 公用事业费：包括服务期限和装修期内标的房屋所有的水电费、空调能

耗费、公共能耗费、通讯费等费用。

(1) 电费：本合同签订时适用的电费单价根据政府相关政策执行（国家电网当期综合单价 X 用电量 + 国家电网当期综合单价 X 用电量 X 电力损耗 10%）；前述标准包含公用事业服务提供商收取的基本单价，并包含能耗分摊、损耗及甲方或管理公司与之相关的管理费用。

具体分摊细则如下：

1) 标的房屋室内所接电表包含标的房屋空调室内机及室内照明、用电等，按照电表实际情况计算电费；2) 标的房屋使用 VRV 空调，外机电量单独计费，按房屋实际情况计算电费；3) 公共能耗包含公区照明、公用电梯、新风系统、核心筒空调等，按照房屋面积进行公摊。

如该项目所在地公用事业服务提供商调整电费定价，则前述电费收费标准随之调整，具体以甲方或管理公司届时通知的调整收费标准为准。标的房屋所用水、电量以标的房屋内甲方或管理公司提供的独立记录表所示数量为准，并以每个日历月的最后一日为抄表日。甲方或管理公司应向乙方发送标的房屋上月水电费的收费通知，乙方应在收到通知之日起 5 个工作日内将上月水电费支付给甲方。

(2) 通讯费等其他公用事业费：乙方自行向公用事业单位申请开户并在公用事业单位规定的时间内自行交纳相关费用。

5.2 运营期间其他费用：见本合同附件《收费标准—办公》。如乙方发生运营期间其他费用的，甲方应向乙方发送收费通知，乙方应在收到通知之日起 5 个工作日内将相关费用支付甲方（应即时结清的时租停车费除外）。

5.3 甲方有权根据该项目具体运营情况、社会通胀情况、人工成本增加等因素对以上各项收费标准进行动态调整，实际收费标准以甲方通知为准并自甲方通知中载明的日期起按照新标准执行。

六、 安全管理

6.1 甲乙双方为确保标的房屋的安全使用，应与此合同同时签订附件《房屋安全生产管理协议书、安全承诺书》。

6.2 在服务期内，乙方应严格遵守国家现行有效的消防、用电、环保、治安等法律、法规的规定，正当合理使用标的房屋及附属设施设备，并切实做好相关的维护保养工作。因乙方原因发生消防、用电、治安、环保等人身伤亡及财产损失事故的，其相关的一切责任均由乙方自行承担。

6.3 乙方不得堵塞标的房屋任何进出口、楼梯、平台、通道、自动楼梯、电

梯、大堂或在其他任何公共地方堆放装箱、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，清理及处置乙方遗留或未处理好的任何障碍物，因此而引起的一切费用由乙方承担，甲方无须向乙方或任何其他主体承担任何责任。

6.4 乙方若对标的房屋的内外装饰装修的，必须按照国家现行有效的施工规范和安全规范组织施工,因违反操作规程等因素造成人员伤亡等安全事故的,由乙方自行承担一切责任，甲方无须承担任何责任。

6.5 乙方应对装饰装修工程所采用的材料、成品物料及半成品物料提供足够安全的保护设施,以便安全顺利完成工程。如因乙方提供的保护设施不足导致安全事故的，由乙方自行承担一切责任，甲方无须承担任何责任。

七、 附属设施设备及其他相关约定

7.1 本合同约定的公共配套设施，包括：客用电梯、货用电梯。

7.2 标的房屋的外立面广告招牌，由甲方自主决定使用方式和内容，乙方无权向甲方就前述事项的受益（若有）主张任何权益。

八、 物业管理

服务期内，该标的房屋物业已由物业管理公司统一管理，乙方确认对深圳万物商企物业服务有限公司、上海艾泊思物业服务有限公司及物业管理收费标准均无异议，物业管理公司的管理、服务水平不影响乙方按时足额向甲方支付房屋使用费及按本合同约定承担管理服务费。

九、 税收及费用

9.1 因本服务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及本合同的约定各自承担。

8.2 服务期间，实际发生的电费、网络费等费用由乙方承担。甲方或甲方指定的管理公司应对乙方所产生的电费等进行统计并发送收费通知，乙方在收到通知之日起5个工作日内将相关费用支付给甲方。

十、 维修责任

10.1 甲方负责对其提供的标的房屋的主体结构部分进行维修保养，以保证标的房屋建筑主体结构的安全和正常使用。如服务期限内建筑主体结构因甲方原因出现妨碍安全、正常使用的损坏或故障时，甲方应在接到乙方维修通知后的20日内进行维修；甲方不予维修的，乙方可视实际需要在书面通知送达甲方后的第20日后自行维修，维修费用经甲方确认后由甲方承担，因维修标的房屋的

建筑主体结构影响乙方使用的，经双方协商并获得甲方书面同意后，就影响期间相应减少该期间内对应的房屋使用费或者延长对应的服务期。

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等均由乙方自行维修保养并承担。

10.2 标的房屋区域外甲方提供的消防系统、变压器或其他公共设施设备，在服务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。

10.3 服务期间，乙方应合理使用并爱护标的房屋。因乙方使用不当或不合理使用致使标的房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，产生的费用由乙方承担。

10.4 服务期间，甲方对标的房屋进行检查、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，甲方应尽量减少对乙方使用标的房屋造成影响。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。

十一、标的房屋返还

11.1 服务期满后，甲方有权收回标的房屋；乙方在服务期满后同等条件下享有优先续租权。

11.2 服务期届满或提前终止合同，乙方应在合同到期或终止后 15 日内返还标的房屋及附属设施、设备，并在 15 日内完成营业执照注册地迁出手续，但甲乙双方就续租事宜签订合同除外。

11.3 如乙方未按本合同约定向甲方交还该标的房屋的，乙方应按届时房屋使用费标准的【2】倍向甲方支付标的房屋使用费、管理服务费及其他费用。如甲方因乙方逾期未完成营业执照注册地迁出手续而遭受损失的（包括但不限于后续租户无法进行相关登记而导致的甲方损失），乙方应就甲方遭受的损失向甲方承担赔偿责任。

11.4 乙方返还标的房屋应符合正常使用的状态，返还时，标的房屋应经甲方书面验收认可，并结清乙方应付费用。乙方向甲方交还标的房屋前，应自负费用对标的房屋进行打扫和清理，使标的房屋处于完好和可租状态。

11.5 无论本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 15 日内派人交接标的房屋。标的房屋的返还须经甲乙双方的经办人员签订《标的房屋交接确认书》后才视为标的房屋交接完毕，本合同另有约定的除外。如标

的房屋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，甲方视为乙方所弃，甲方可不作任何补偿而有权处分。

11.6 如乙方未在服务期满之日或本合同提前终止之日起 15 日内与甲方办理标的房屋返还手续，甲方有权自行开启该标的房屋的门锁并更换门锁，将标的房屋的物件包括但不限于设备、设施、装置和其他添置物搬出该标的房屋，并将该标的房屋腾空收回。甲方对因此而引起的损坏及乙方之损失概不负责。对于乙方遗留在该标的房屋内的物件，甲方有权根据适当的方式出售、转让、丢弃或以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。

11.7 在使用期内，如乙方擅自提前迁出该标的房屋，致使该标的房屋被第三方占据，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标的房屋被占用而引起甲方的所有损失和费用承担责任。

在合同期满或本合同提前终止时，若乙方有任何欠付甲方、物业管理处或与本合同相关的其他款项，乙方同意将标的房屋内的物品留存于标的房屋内或甲方届时指定的其他地点。甲方或物业管理公司有权阻止乙方在未付清前述应付款项的前提下转移、隐匿财产或擅自撤离等行为。

十二、有关双方的权利义务

12.1 甲方承诺如因自身原因，导致乙方被司法机关要求协助向法院或第三方支付服务费用的，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增值税专用发票。

12.2 甲方承诺不因与第三方的纠纷（除乙方已知道的标的房屋中存续的服务关系外）导致乙方无法正常使用标的房屋及其附属设备设施，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标的房屋使用障碍，而停付或少付服务费用。

12.3 服务期间，甲方或标的房屋权利人有权抵押标的房屋，但不应影响乙方的承租权利。

12.4 在服务期间，甲方或标的房屋权利人如需出售处置标的房屋，或因资不抵债、银行等抵押或质押需要处理标的房屋的，应提前书面通知乙方。乙方同意放弃在同等条件下的优先购买权。

12.5 乙方应遵守中华人民共和国所有现行法律、法规，对因乙方违反法律、

法规而导致各类赔偿、处罚等费用的,不论其性质如何,乙方或其派遣人员的损失费用由乙方自行承担。

12.6 在服务期内,如乙方有欠缴房屋使用费、逾期未返还标的房屋或其他违约行为,经甲方催告后 5 日内乙方仍未纠正的,甲方可以依法维护自身合法权益,因此产生的一切损失(如有)由乙方自行承担。

12.7 本合同履行过程中如遇土地、房产开发动迁、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,对乙方的补偿,按照本合同第 12.8 条相关约定给予补偿。

12.8 双方同意,如出现当地政府部门发布征收决定:

12.8.1 如在标的房屋交接前或乙方交接标的房屋后尚未进行装修、改造前,如当地政府部门发布征收决定的,任意一方经通知对方单方解除合同,甲、乙双方结算完毕后,双方互不承担违约责任。

12.8.2 本合同履行期间的最后六个月之前,如当地政府部门发布征收决定的,甲方对乙方出资装饰、装修残值的补偿标准按照征收公司委托中介机构出具的评估报告、及征收公司对装饰、装修残值的补偿为限,并在标的房屋权利人收到全额征收补偿款后向乙方支付。如按照相关规定,征收公司直接补偿给乙方的,则甲方或标的房屋权利人对乙方不存在任何补偿责任。在合同履行期间的最后六个月之内,遇政府公布征收决定的,甲方或标的房屋权利人对乙方不存在任何补偿责任。

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

十三、合同的提前终止

13.1 在本合同有效期内,任意一方提前三个月书面通知对方且经甲、乙双方协商一致,可书面提前终止本合同。

13.2 因地震、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标的房屋损毁不能正常使用的,甲方应负责尽快修复由甲方提供的标的房屋及公共设施设备。在标的房屋的修复期间,乙方免交受影响部分的房屋使用费,待标的房屋恢复使用后继续计算房屋使用费,合同有效期亦相应向后顺延。若不可抗力事件发生,双方对合同是否继续履行无法达成一致的,则双方均有权单方提前终止本合同。合同如本款所述终止时,双方应按实际租用天数,即时结清房屋使用费及其他各项费用。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。

13.3 有下列情形之一的，甲方有权提前终止本合同，并有权追究乙方的违约责任，要求乙方承担违约事由发生当月房屋使用费及管理服务费总额 3 倍的违约金，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，甲方有权没收房屋使用保证金，按本协议相关约定主张款项返还或相关赔偿并有权要求乙方赔偿其遭受的其他实际损失：

13.3.1 乙方擅自新建、改建、扩建、修建、装修等；

13.3.2 乙方逾期支付房屋使用费及/或任何应付款项 15 日以上或同一年度内逾期支付房屋使用费及/或任何应付款项时间累计达 30 日以上；

13.3.3 乙方未按向甲方报备并经过甲方书面同意的转让标的房屋使用权给其他第三方的；

13.3.4 乙方进行非法活动的；

13.3.5 因乙方原因造成标的房屋主体结构损坏危及标的房屋安全使用的；

13.3.6 乙方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该等证照无效的，或乙方在整个合同期内任何时间不具备标的房屋的主体资格的；

13.3.7 乙方在标的房屋内进行非法经营或纵容他人进行非法活动的；或因乙方不当经营行为被有关媒体、刊物曝光或对甲方的商誉及名声造成不良影响的；

13.3.8 乙方违反消防、用电、环保、治安等规定，被政府有关部门处罚以致对甲方造成不利影响的；

13.3.9 乙方拒不接受甲方的安全生产管理，未按甲方要求整改安全隐患，发生伤亡事故、以及发生事故瞒报、谎报、不及时报告或不及时组织抢救的；

13.3.10 乙方违反本合同或附件中乙方应当遵守或履行的条款、义务或其他规定，且在甲方发出通知后 15 日内未予纠正的；

13.3.11 乙方申请歇业、破产或进行清算程序的；

13.3.12 任何主体向法院申请对乙方进行破产清算且法院受理该等申请的；

13.3.13 出现甲方根据本合同约定可行使解除权的其他情形。

甲方依据上述情形提前终止合同时，应书面通知乙方。乙方应在甲方通知送达之日起 15 日内迁离并交回标的房屋，逾期交还的，房屋使用费、占用费、管理服务费照实结算。

13.4 有下列情形之一的，且经乙方通知后 30 日内甲方未予纠正的，乙方有权

提前终止本合同，并要求甲方承担相应违约责任，要求甲方承担违约事由发生当月房屋使用费及管理服务费总额 3 倍的违约金。

13.4.1 甲方出租的标的房屋建筑主体结构存在严重质量问题使乙方无法正常使用标的房屋（以双方协商一致选定的具有专业鉴定资质的第三方机构作出的书面报告为准），致使乙方不能正常办公使用且该等情形持续 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；

13.4.2 因甲方违约致使乙方根据本合同其他约定行使解除权的。

乙方依据上述情形提前终止合同的，应书面通知甲方。甲方应于收到乙方终止合同通知后 30 日内退还乙方服务费保证金及已预付但未使用的房屋使用费、管理服务费及停车费等全部费用（如有），乙方亦可选择继续履行合同。

13.5 服务期内，如遇政府相关管理部门对标的房屋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，因此导致本合同全部或部分提前终止的，双方互不承担违约责任。

十四、 违约责任

14.1 乙方逾期支付房屋使用费或其他应付费用的，除按本合同第 14.3 条约定执行外，每逾期一日，还需按应付未付费用的 0.08%（万分之八） 向甲方支付违约金。

14.2 除符合本合同明确约定的提前终止合同的情形外，任何一方单方终止本合同的行为皆视为违约。

本合同所约定的甲方及乙方的违约责任均为双方在充分考量签署本合同投入的合理时间及期间房屋使用费损失、房屋使用费收入的流转计划及偏离相应计划的可能损失、合同解除时所投入成本、管理成本、逾期利益等各种与服务相关的因素的基础上所做出的约定。

14.3 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。

十五、 保密

15.1 甲、乙双方保证，对在讨论、签订、执行本合同过程中所获悉的属于对方且无法自公开渠道获得的文件及资料（包括但不限于商业秘密、公司计划、运营模式、财务信息、技术信息等）予以保密。未经该资料 and 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。

15.2 在下列情况时，本合同各方有权披露上述信息：

15.2.1 法律的要求；

15.2.2 任何有管辖权的政府机关、监管机构或证券交易所的要求；

15.2.3 向该方的专业顾问或律师披露；

15.2.4 非因该方过错，信息进入公有领域；

15.2.5 各方事先给予书面同意。

15.3 本合同终止，本条款仍适用。保密期限为伍年。

十六、 保险

16.1 乙方应在使用标的房屋前为其在标的房屋内的经营行为购买公众责任险，具体要求包括：（1）以甲方、乙方为被保险人；（2）保险期限需包含本合同约定的整个服务期限，并在整个服务期限内保持保险持续有效；（3）保单中投保金额不低于贰佰万元；（4）采用国内通用的公众责任险保单；（5）保单需包含交叉责任条款、放弃代位求偿权条款、对出租人责任条款、火灾和爆炸条款、建筑物改变条款、广告及装饰装置责任条款、人事侵害责任条款、车辆装卸责任条款之特别附加条款。乙方应当在装修期届满前内将有关保单及已付保费凭证等证明文件呈交甲方审核。

16.2 乙方应为标的房屋内的财产（包括但不限于标的房屋内放置的设施设备、乙方完成的装饰装修、存放商品、货物以及乙方自行购置的设施设备）购买财产一切险，并承担保险费用。

16.3 本合同履行期间，甲方可随时要求乙方提供保险持续生效及符合本合同要求的证明。乙方未依照约定投保的，应自行承担由此产生的一切后果，且甲方亦可替乙方投保，所发生的保费由乙方承担。

16.4 乙方不得作出任何行为导致该项目或其任何部分的所投保的所有保险（包括第三者保险、公众责任险、财产一切险、火险等）无效。除证明是甲方故意行为引起的法律责任外，乙方应自行承担因投保的赔偿限额不足引起的所有法律责任，甲方就此不承担任何责任。

16.5 因乙方责任造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任，无论乙方能否获得保险的足额补偿。

十七、 通知

17.1 所有文档、通知、要求和票据交付、以及争议时司法机关文书送达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。向各方联系地址以邮寄方式发出通知的，交邮之日起第三天即视为已送达对方。甲方以人手直接送达乙方营业地址(即标的房屋)的，于乙方员工签收时视为送达。

甲方联络方式： 邮寄

地址： 上海市浦东新区成山路 718 号 top 芯联 T1 栋 816 室

邮编： 200125

电话： 021-58599166

传真： _____

E-mail: guanchou_shanghai@163.com

乙方联络方式： 邮寄

地址： 上海市浦东新区成山路 718 号 top 芯联 T1 栋 906 室

邮编： _____

电话： _____

传真： _____

E-mail: _____

17.2 任何一方的联络信息发生变化，发生变化的一方应于 5 个工作日内通知相对方，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。

十八、 特别约定

18.1 物业管理费乙方按本协议双方明确的计费标准进行支付。乙方物业管理费以签署本合同确定的起租日开始计算支付。

18.2 租赁期内，乙方不得整体或部分转租租赁物。

18.3 本不动产管理服务合同签订后，原编号为 GCZG-ZL-2024-009 的合同终止。

十九、 其他条款

19.1 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。

19.2 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铅印文字具有同等效力。

19.3 《房屋安全生产管理协议书》是本合同的特别约定，是本合同的重要组成部分，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，甲方有权单方终止本合同。

19.4 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。

19.5 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，均应由标的房屋所在地即上海市浦东新区人民法院管辖。

19.6 本合同连同附件一式2份，甲方执1份、乙方执1份。本合同经甲、乙双方法定代表人或授权代表签字/签章，并加盖公章或合同专用章后生效。

(以下无正文)

甲方盖章：

法定代表人：

签约日期：



乙方盖章：

法定代表人：

签约日期：



SCJDGL SCJDGL SCJDGL

统一社会信用代码
91310115MADKBE4W4P

证照编号: 15000000202405070160

名称 上海观畴智谷科技开发有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 崔海洋

经营范围 依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准;除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动。如需查询经营范围信息,可扫描营业执照中“二维码”或登录“国家企业信用信息公示系统”。

注册资本 人民币500.0000万元整

成立日期 2024年05月07日

住所 上海市浦东新区成山路718弄1号T1栋S16室

登记机关 上海市浦东新区市场监督管理局

2024年05月07日

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制



附件.标的房屋权属凭证/文件

沪 (2024) 浦字 不动产权第 071371 号		附 记	
权利人	上海浦兴创智企业管理有限公司	商业用地：自2020年02月19日至2060年02月18日止； 办公用地：自2020年02月19日至2070年02月18日止。 一、自项目规划土地综合验收通过之日起自持不少于20年。 二、根据《国有建设用地使用权出让合同》附件8： 1、受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积100%（计10089.55平方米）的商业物业不少于20年； 2、受让人应当自项目规划土地综合验收通过之日起自持建筑面积不低于50%（计35326.23平方米以上）的办公物业不少于20年； 3、办公可售部分以后为单元进行销售，商业可售部分以整体为单元进行销售。出让合同上的房屋或者特定空间应当符合基本单元的規定，其中商业部分登记最小单元为：整体，销售最小单元为：整体；办公部分登记最小单元为：层，销售最小单元为：层。 4、自持部分商业转让时需出让人同意。 5、自持物业应整体抵押，不得分割抵押。 6、出资比例：上海浦兴投资发展有限公司，80%；上海浦兴路桥建设工程有限公司，20%。 实际权利人： 变更以上内容的需出让人同意。 7、自持部分房屋所有权应记载在同一房屋土地登记簿，并发放一本不动产权证，不得分证办理。	
共有情况	单独所有		
坐 落	咸山路718弄1、2号		
不动产单元号	详见登记信息		
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权		
权利性质	土地权利性质：出让		
用 途	土地用途：商办/房屋用途：详见登记信息		
面 积	宗地面积：8056.20平方米/ 建筑面积：35806.07平方米		
使用期限			
权利其他状况	土地状况： 地号：浦东新区周家渡街道同福村14/16丘； 宗地面积：相应的土地面积； 房屋面积：相应的土地面积； 房屋状况：详见登记信息。		

附 图 页	
 通过“随申办”扫码查看 房屋平面图	
 通过“随申办”扫码查看 地籍图	

附 图 页	
	

附件.标的房屋平面图

附件.收费标准-办公

分类	项目	收费标准（人民币，含税）
公共事业费	电费	根据政府相关政策执行（国家电网当期综合单价*用电量+国家电网当期综合单价*用电量*电力损耗 10%）
停车费	车位停车费	月租车位：1200RMB 元/辆/月 （其中房屋使用费 1000 元/辆/月，车位管理费 200 元/辆/月） 时租车位：RMB 10 元/辆/小时 （根据政府定价调整）
光纤使用费	桥架井道占用费	垂直电缆、光纤穿管等占用公共设施机房桥架费用，需缴纳桥架占线费 1500RMB 元/线 （以上报价不含施工费及材料费）
智能卡	提供办公租户智能卡（普卡）	智能卡工本费：20 元/张（不可退还） 50 元/张（押金）
	提供办公租户智能卡（中国银行联名卡）	智能卡工本费：5 元/张（不可退还），免押金
24 小时冷却水费	提供办公租户机房 24 小时冷却水	根据设备机房建筑面积计算收费：250 元/平方米/月，不 10 平方米按 10 平方米计算

房屋安全生产管理协议书

甲方： 上海观畴智谷科技发展有限公司

乙方： 众鼠科技（上海）有限公司

甲、乙双方就本场所（地址：上海市成山路 718 弄 1 号的 T1 栋楼 9 层（该楼层号为实际楼层为 8 层，名义楼层为 9 层））的甲、乙双方服务协议，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、经甲、乙双方确认，甲方提供的场所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，乙方可开展生产经营活动。

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，做好以下安全生产管理工作：

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、意外保险。

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，同时要保护好现场。

13、未经甲方书面同意，不得改变建筑物主体结构后分割转租。

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、场所的服务协议，由此而造成的一切损失由乙方负责（包括扣留履约保证金）：

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、以及发生事故瞒报、谎报、不及时报告或不及时组织抢救的。

五、甲方有权对本场所的安全生产予以综合管理。甲方将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，有权向乙方提出整改意见，乙方应根据甲方要求及时整改，甲方有权向政府安全生产管理部门报告，且有权扣留履约保证金。

六、本协议甲、乙双方签字盖章后生效。

七、本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，乙方必须将此协议书上墙公示。

(以下无正文)

甲方盖章:

法定代表人签字:

签约日期:



乙方盖章/签字:

法定代表人:

签约日期:



安全承诺书

本单位 众鼠科技（上海）有限公司（单位名称）为加强房屋安全生产管理，促进创新创业领域的健康发展，维护社会的安定和稳定，依据相关法律、法规和文件精神，对甲方提供的标的房屋作如下承诺：

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，不在甲方提供的标的房屋内居住人员。

四、本单位未经出租方书面同意，不得改变建筑物理分割，不随意转让标的房屋使用权。

五、本单位对甲方提供的标的房屋进行装修和设备安装时，符合有关技术标准 and 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，不在甲方提供的标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、本单位不在甲方提供的标的房屋、场所内非法生产、销售、储存、使用易燃、易爆、有毒有害、放射性等危险物品。

十、本单位不在甲方提供的标的房屋、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）：

法定代表人（签字）：

签署日期：



附件 2.各年份费用收费一览表

各年费用收费一览表

序号	开始时间	结束时间	期间租赁 月份数	周期房屋使 用费（元）	周期管理服 务费（元）	周期总费用 （元）	应收日期
1	2025 年 1 月 1 日	2025 年 3 月 31 日	3	112128.00	21504.00	133632.00	2024 年 12 月 20 日
2	2025 年 4 月 1 日	2025 年 6 月 30 日	3	112128.00	21504.00	133632.00	2025 年 3 月 20 日
3	2025 年 7 月 1 日	2025 年 9 月 30 日	3	112128.00	21504.00	133632.00	2025 年 6 月 20 日
4	2025 年 10 月 1 日	2026 年 1 月 31 日	4	112128.00	28672.00	140800.00	2025 年 9 月 20 日
5	2026 年 2 月 1 日	2026 年 4 月 30 日	3	112128.00	21504.00	133632.00	2026 年 1 月 20 日
6	2026 年 5 月 1 日	2026 年 7 月 31 日	3	112128.00	21504.00	133632.00	2026 年 4 月 20 日
7	2026 年 8 月 1 日	2026 年 10 月 31 日	3	112128.00	21504.00	133632.00	2026 年 7 月 20 日
8	2026 年 11 月 1 日	2027 年 1 月 31 日	3	112128.00	21504.00	133632.00	2026 年 10 月 20 日