

20191047

编号: 19w-073

园区服务管理协议

甲 方: 北京首冶新元科技发展有限公司

乙 方: 安路普(北京)汽车技术有限公司 分公司

合

根据《中华人民共和国合同法》等法律、法规、规章的规定，甲乙双方在平等自愿、公平诚信的基础上，协商订立本协议。

第一章 基本情况

第一条 租赁房屋基本情况

类 型：标准电子厂房、工业厂房、写字楼

坐落位置：北京市昌平区沙河镇昌平路97号6幢601

租赁面积：609平方米

房屋用途：生产、办公

租赁服务期限：自2019年11月5日起至2020年11月4日

第二章 服务管理内容、标准及有关约定

第二条 甲方提供的服务管理包括以下主要内容：

（一）房屋共用部位的维护和管理

房屋建筑本体共用部位（楼外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、中庭、设备机房等）的维修、养护和管理。

（二）房屋共用设施设备及运行的维护和管理

房屋建筑本体共用设施设备（共用的给排水管道、落水管、共用照明、加压供水设备、配电系统、电梯、楼内消防设施设备、避雷装置、消防设备、安防设备、通信总箱等）的维修、养护、管理和运行服务。

（三）园区管理范围内的公用设施（道路、室外给排水管道、化粪池、雨水沟、雨水井、污水井、消防水池、电缆井、阀门井、绿化、室外岗亭、污水厂站、路灯系统、中控系统、监控设施、停车场等）的维修、养护和管理。

（四）环境卫生（包括共用通道，中庭，连廊，上人屋面，道路，停车场等公共区域）清洁卫生，垃圾的收集、清运。

（五）对进出车辆实施智能化管理，引导车辆有序通行、停放。

（六）公共秩序维护

提供园区安保、治安、消防监督管理服务。

（七）园区安全生产管理

协助乙方建立健全安全生产消防安全体系，做好安全生产相关制度的落实。对入园

企业的用电、防火、易燃易爆气体及危化品等实施安全监督管理和检查、组织园区安委会相关活动等。

(八) 园区公共服务信息化平台

提供产业化助推服务、投融资服务、政策申报服务、人力资源服务、园区商务服务、文体服务、市场推广服务、企业社交服务等。协助入园企业与政府部门的联系，落实政府的相关政策。

(九) 园区生活服务

提供园区餐饮、超市、快递等便捷服务。

(十) 园区服务管理档案、资料的搜集、整理和编制工作。

(十一) 法规和政策规定由园区管理单位管理的其它事项。

第三条 服务管理质量

(一) 房屋外观：完好、整洁。

(二) 设备运行：保证动力设备正常运行。

(三) 共用部位、共用设施设备的维护和管理：供水、供电、中央空调系统、照明设备设施齐全，工作正常。

(四) 环境卫生：园区公共区域内实行标准化清扫保洁，垃圾日产日清。

(五) 绿化：聘请专业公司实施绿化养护管理，执行《城市园林绿化养护管理标准》。

(六) 交通秩序与车辆停放：交通车辆管理运行有序。

(七) 保安：聘请专业公司 24 小时维护公共秩序，确保中控系统、监控设施运行正常。

(八) 消防：消防系统设备完好无损，可随时启用。

(九) 安全生产：实施定期与不定期巡视检查，发现安全隐患及时通知排除。

(十) 房屋共用部位、共用设施设备维修：15 分钟内到达现场，小修不过夜，抢修不隔天。

(十一) 公共服务信息化平台：按计划开展相关活动，为企业提供高效便捷服务。

(十二) 园区服务管理档案：及时收集整理入园企业信息，设有专门服务接待人员、咨询投诉电话，每年至少 1 次征询入园企业对园区服务管理情况的意见。

(十三) 对火灾、治安等公共性突发事件有应急预案，事发时及时报告有关部门，并协助采取相应措施。

第三章 服务管理收费

第四条 缴费标准及方式

(一) 服务费用

乙方应于起租日作为起始日期向甲方缴纳服务费。

- 1、出租房屋的服务费标准为 1.03元/㎡·天、按季支付。
- 2、租赁期内每 三月 为一个缴费周期，每缴费周期的最后 5 日前，乙方应向甲方支付下一缴费周期的服务费。
- 3、本合同订立后五日内，乙方应向甲方交纳首期服务费 57238 元（大写：伍万柒仟贰佰叁拾捌元整）作为首付款，本协议正式生效。
注：园区 8 幢租户服务费用中含中央空调相关费用。

(二) 供热、制冷标准及收费方式

- 1、供热：供热期每年 11 月 15 日至次年 3 月 15 日，由供热运营单位负责园区供热工作，与供热公司单独签订供热合同，提供供热服务。
- 2、园区 8 幢采用中央空调系统进行供热和制冷，供热期每年 11 月 15 日至次年 3 月 15 日；制冷期为每年 6 月 1 日至 9 月 15 日，工作日制冷时间为 8:30 至 17:30，周六、日及法定节假日不提供制冷服务。

(三) 水电费收费方式及标准

- 1、电费：乙方入驻前按申报的用电设备总量预付一个月的电费，入驻后每月电费查表计量，乙方接到收费通知单后按时限缴纳。预交电费待乙方退租时结算，多退少补。
- 2、水费：每月查表计量，乙方接到收费通知单后按时限缴纳，公共用水（卫生间）按租赁面积公摊。执行北京市供水价格标准，现行标准《关于调整北京市非居民用水价格的通知》京发改[2016]612 号文件。园区北区价格按供水方价格标准执行。
- 3、乙方如需要水电费等相关费用明细，甲方以电子邮件形式提供给乙方。

第五条 其他约定事项

(一) 保险

乙方的室内财产与人身安全，停泊于园内车辆的保险由乙方自行办理。除甲方与乙方另行签订专项合同的情形以外，甲方不承担乙方及其访客或其他关系人的人身、财产、车辆的保管或保险责任。

(二) 广告设置

- 1、未经甲方书面同意，乙方不得在园区内擅自架设、张贴、发布任何种类广告。

2、对擅自设立的广告，在甲方发出限期整改通知后仍未拆除的，甲方有权代为拆除；乙方除须承担甲方拆除该广告所发生的费用之外，还须赔偿由此而导致的其他损失，并承担相应的法律责任。

（三）标识

园区内所有标识由乙方委托甲方统一制作，甲方负责维护/修缮/更换。

（四）紧急情况

为维护公共利益，如发生燃气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急避险措施，造成乙方财产损失的，双方按有关紧急避险的法律法规规定处理。

第四章 权利与义务

第六条 双方权利义务

（一）甲方权利义务

- 1、对房屋共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、保安、交通等项目进行维护、修缮、服务与管理。
- 2、建立、健全本园区的管理档案资料。
- 3、根据有关法律法规和政策，并结合实际情况，制定本园区管理制度及规定并书面告知乙方。
- 4、制止违反双方签订协议及园区规章制度的行为。
- 5、依据本协议向乙方收取服务费、供热费（由供热单位收取）、水电费等相关费用。
- 6、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，同乙方签订《房屋装修协议》，并按规定向乙方收取房屋装修押金。
- 7、向乙方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务。
- 8、甲方对园区的日常管理及紧急事项，需通过园区内多处设置的信息公示栏及时告知乙方。

（二）乙方权利义务

- 1、监督甲方的服务管理行为，就园区管理的有关问题向甲方提出意见和建议。
- 2、乙方租赁区域内，如有天车、电动门等设施的，双方另行签订使用协议。
- 3、依据本协议向甲方交纳服务费、水电费等相关费用，供热费向供热方缴纳。
- 4、装饰装修房屋时，遵守《房屋装修协议》、政府规定的相关广告标识管理办法及其他相关法律法规。

5、租用二层（含二层）以上厂房需要安放物件时，须事先向甲方管理部门咨询楼层承重标准并提出安放方案。乙方未经与甲方管理部门核对所租楼层承重标准或超过甲方提供的承重标准，自行安放超重物件，甲方有权制止，要求清除。造成损失的，乙方应承担民事责任，并承担相应经济损失赔偿责任。

6、不得占用、损坏本园区内的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先经甲方同意，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，乙方应承担相应损失赔偿责任。

7、因乙方或其访客等违反园区管理制度及规定造成甲方或其他第三方损失、损害的，乙方应承担相应损失赔偿责任。

8、按照安全、公平、合理的原则，正确处理给排水、通风、采光、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益。

9、为了保持园区容貌整洁和公共安全，请遵守下列规定：

(1) 未经甲方管理部门书面同意，不得擅自改变建筑物承重结构、门窗结构、外貌、外墙颜色和用途。

(2) 未经甲方管理部门书面同意，不得在楼道、楼梯间及外墙擅自搭建、安装户外遮光帘、遮阳棚、花架、旗杆、招牌等伸出物及结构；不得私自在公共区域服务设施及乙方租赁区域内的窗户上张贴广告、招牌、通告；不得在窗外封堵窗户；不得在窗外加装防盗网或防盗窗。

(3) 不得侵占或损坏道路、人行横道、消防通道、绿地、花卉树木、艺术景观和文娱、体育及休闲设施。

(4) 禁止乙方或其访客进行有损各种设备、设施的行为。

(5) 不得擅自增加用电负荷、私自乱架线路、使用非专业人员拆装用电线路和设备。如须对线路进行更改，应经甲方书面同意，并由专业人员进行安装施工，所需费用由乙方自行支付。

(6) 接电话线、网线必须事先与甲方管理部门专业人员联系，按甲方指定的接点、线路及有关要求实施。如未经允许在公共区域内乱设线路，影响公共区域容貌环境和公共安全的，甲方有权拆除，拆除费用及由此所造成的一切损失由乙方承担。

(7) 不得更改任何管道及公共设施、设备，应妥善使用排污设施，防止发生堵塞现象。若公共区域排污管道发生堵塞时，应立即通知甲方进行疏通；若乙方租赁区域内或乙方自行加装的排污设施发生堵塞时，由乙方自行疏通。

(8) 将生活垃圾堆放在指定地点，不得在园区公共区域内随意倾倒或丢弃垃圾、堆

放杂物。生产垃圾、装修垃圾由承租方自行处理，不得弃置于园区垃圾站。

(9) 机动车和非机动车驶入园区，要按交通标志和道路划线行驶，不得随意停放，听从安保人员的指挥。乙方来访客户、送货车辆实行入园登记制度。园区停放车辆饱和时，甲方将采取限制车辆驶入措施。

(10) 不得在园区内任意大声喧哗，影响其他承租方正常的生产工作环境。

(11) 不得在园区内任意排放或堆放有害气体、液体和固体残余物。如有排放废气、废液的承租方须出示国家或地方环保局开具的排放合格证明；有害固体残余物由承租方自行处理，不得弃置于园区垃圾站，也不得长时间存放于园区内。

(12) 不得在园区内明火焚烧杂物，燃放烟花爆竹。不得将家禽、家畜和宠物带入园区内。

(13) 不得将易燃、易爆、有毒和有放射性危险物品及污染环境的物品带入园区内。

(14) 不得在本园区内从事危害公共利益的活动。

(15) 不得进行国家法律、法规、规章制度禁止的行为。

10、客货梯的使用应严格遵守《电梯使用管理规定》及《乘梯须知》。使用货梯运货时，通知司梯工开梯，非工作时间或公休、节假日用梯须应事先预约，同时加收人工费用，每小时 100 元。不得长时间占用，以免影响其他单位的正常使用，货梯严禁空货载人；使用客梯时，应注意不得长时间让电梯处于开门状态，不得用客梯运送货物。

11、乙方应及时关注园区内信息公示栏、QQ 工作群的相关公告通知，并通知内部人员做好配合工作。

第五章 违约责任

第七条 违约责任

(一) 甲方违约责任

甲方违反协议，未达到服务管理质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。

(二) 乙方违约责任

1、乙方违反协议，使甲方未达到服务管理质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方或其他承租方造成损失的，乙方承担相应的法律责任。甲方对乙方违反本协议行为，甲方有权采取措施予以纠正以维护园区正常秩序，发生的相应费用由乙方承担。

3. 乙方违反协议，不按本协议规定按时足额交纳服务费等各项费用的，从逾期之日起按其所欠费用总额每日千分之三(3%)的比例加收违约金直至交清所有费用为止；逾期十日以上，除按应缴费用每日 3%的比例加收违约金外，甲方有权采取包括封门、停止供水供电等措施以约束违约行为。

3、本协议到期，双方没有续约，乙方仍使用甲方房屋的，房屋占用期间服务费自动调整为协议约定的服务费的 2 倍。

4、因双方签订的《房屋租赁合同》第八章第二条情形发生，甲方解除该合同的，本协议一并解除，乙方除按该合同第七章第五条承担违约责任外，还应另外按照本协议未执行租期内服务费总额的 10%向甲方支付违约金。

(三) 本协议任何一方因自身原因提出提前解除本协议，视为提出解约的一方违约，违约方应按协议中未执行租期内服务费总额的 10%向甲方支付违约金，并结清已执行期内的各项费用。

第八条 不可抗力

在本协议执行期间，如遇不可抗力致使本协议部分或全部无法履行的，根据不可抗力的影响，部分或全部免除责任。

第六章 争议解决

第九条 争议解决方式

本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向园区管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，双方均可向北京市昌平区人民法院起诉。

第七章 附则

第十条 协议生效

本协议一式四份，经双方法定代表人或其授权代表人签字、盖章生效，双方各执两份，具有同等法律效力。

第十一条 未尽事宜

本协议未尽事宜，一律按照《中华人民共和国合同法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》及相关法律法规的规定，双方共同协商解决，亦可做出补充协议或协议附件，补充协议或协议附件与本协议具有同等法律效力。

第十二条 其他

(一) 本协议及其附件中空格部分填写的文字与印刷文字具有同等法律效力。

(二) 本协议附件《安全生产管理协议》(附件 1)、《供用电协议》(附件 2)、《园区综合治理责任书》(附件 3)、《环保承诺书》(附件 4)、《园区公共服务协议》(附件 5) 及与本协议具有同等法律效力。

(三) 甲乙双方签订的《房屋租赁合同》发生终止、解除或延长的, 本协议及其附件一并终止、解除或延长。

甲方: (章)

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

联系电话:

开户行及账号:



2019.11.4

乙方:

法定代表人(签字):

委托代理人(签字):

联系电话:

开户行及账号:



限内不采取措施者；

- 在规定期限内拒不拆除私增用电容量者；
- 在规定期限内拒不交付违约用电发生的费用者；
- 违反安全用电的有关规定，拒不改正者；
- 计量外私自接线用电或擅自使用公共设施电源；
- 供电设施故障、计划检修及临时抢修；
- 因电力系统发生故障或电力供应紧张需停电或限电时，按各用户报能源保障部存档的限电序位或园区制定的电力平衡方案进行停电限电；
- 供电系统突发故障、不可抗力及紧急避险。

10. 正常情况下，供电方因检修、检测、维护或其它原因停电时，，应予以事先通知，如电话、传真、公告等方式；

11. 本园区不具备电源自动联络功能，当用电人具有重要负荷和重要数据记录时，必须自备应急电源，当出现第9条所列的供电系统突发故障、不可抗力及紧急避险情况时，停电所造成的影响及损失，园区不承担责任。

12. 计量外私自接线用电或擅自使用公共设施电源，发现以后，自上次查表之日算起，至发现用电之日止，根据用电负荷，按每天8小时计算电量，并处一倍罚款。

六、供电确认单

表号	厂编号	表底数	倍率	甲方代表	乙方代表	日期	备注
	2611-003		40				
	3-026		40				

注： 电费计算公式

一、 预交电费的计算：

1. 客户入住前需提供设备负荷清单，以此为据计算出设备总负荷，按设备总负荷计算预付电费额，计算方法如下：

$$\text{预付电费 (元)} = \text{总负荷 (KW)} * \text{最高使用负荷系数 (\%)} * 8(\text{小时}) * 23(\text{天}) * \text{当前平均电价 (元/度)}$$

入住后每月以当月的实际用电量查表计算，按月交费，预交电费在退租时结算，多退少补。

预付金额：玖仟元整（¥9000元整）

2. 续租客户在签订续租合同时以上个月电费为基数预付电费（百位取整），续租后以当月的实际用电量查表计算，按月交费，预交电费在退租时结算，多退少补。

预付金额：

二、一般用户电费计算：

电费（元）= 电量（度）* 当前平均电价（元/度）

（注：电量包括实际用电量及公摊电量，公摊电量按房屋面积系数分摊）

三、大工业用户电费计算：

峰谷时段划分为：

- A. 尖峰时段：11:00-13:00, 20:00-21:00;
- B. 高峰时段：10:00-15:00, 18:00-21:00;
- C. 平 段：7:00-10:00, 15:00-18:00, 21:00-23:00;
- D. 低谷时段：23:00-7:00。

我公司各电力用户用电时间基本都在 8:00—18:00 时段内，尖峰时段用电 2 小时，占总工作时间的 25%；高峰时段用电 3 小时，占总工作时间的 37.5%；平段用电 3 小时，占总工作时间的 37.5%，低谷时段没有使用。

综合以上条件，收费计算方法如下：

- (1) 尖峰时段客户电量 (kWh) = 总用电量 * 25% (加装峰谷表的按实际发生电量计算)
- (2) 尖峰时段客户电费 (元) = (1) * 尖峰电价 (加装峰谷表的按实际发生电量计算)
- (3) 高峰时段客户电量 (kWh) = 总用电量 * 37.5% (加装峰谷表的按实际发生电量计算)
- (4) 高峰时段客户电费 (元) = (3) * 高峰电价 (加装峰谷表的按实际发生电量计算)
- (5) 平段客户电量 (kWh) = 总用电量 * 37.5%
- (6) 平段客户电费 (元) = (5) * 平段电价
- (7) 谷段客户电量 (kWh) = 0
- (8) 谷段客户电费 (元) = (7) * 谷段电价
- (9) 基本电费 (元/kWh) = 允许最高负荷 * 基本电价 (现价为 26 元/KVA, 随北京市电价变动而变动);
- (10) 共计金额 (元) = (2) + (4) + (6) + (8) + (9)