

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)汽车技术有限公司昌平分公司

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8幢B701 (昌平采石园)

租赁面积：62 平方米

房屋用途：办公

租赁服务期限：自 2020 年 6 月 5 日起至 2022 年 6 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(楼外墙面积、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 2元/m²·天，按年支付。

2、租赁期内每 十二个月 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 45260 元（大写：肆万伍仟贰佰陆拾元整）作为首付款。

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、产品包装物（如包装箱、各类材质托盘等）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》。货梯工作时间：周一至周五早 8:30-晚 17:30。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、微信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。

2、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%向对方支付违约金，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) 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)

乙方：(章)

法定代表人(签字)：

法定代表人(签字)：

委托代理人(签字)：

委托代理人(签字)：

联系电话：

联系电话：

开户行及账号：

开户行及账号：

签订日期：

签订日期：

安全生产管理协议

甲方：北京首冶新元科技发展有限公司

乙方：_____

为认真贯彻《中华人民共和国安全生产法》、《北京市安全生产条例》，依照本园区生产经营特点明确双方安全管理责任，把安全生产工作落到实处，杜绝各类事故的发生，确保园区及企业经营生产活动的正常进行，切实强化企业安全生产主体责任落实，本着“谁主管、谁负责；谁生产、谁负责；谁出事故、谁负责”的原则，经甲乙双方协商签订本协议。

一、甲方责任：

- (一) 甲方作为生产经营场所产权单位，要配合乙方做好安全生产工作，对乙方的安全生产情况进行指导、监督和检查。
- (二) 甲方有义务向乙方宣传及转发政府或地区安全管理部门下发的有关安全生产的各项文件及指示精神。
- (三) 甲方应定期对乙方的安全生产管理情况进行检查，对查出的问题及隐患，督促其进行整改。
- (四) 甲方应制止乙方在生产经营过程中违反安全法规的行为。
- (五) 甲方送达乙方的安全隐患整改通知、安全生产检查记录，乙方未按时限要求整改或未采取相应措施的，甲方应向地方安监部门反馈。

二、乙方责任：

- (一) 乙方作为入园生产经营单位，是安全生产工作的责任主体，应认真贯彻落实国家和地方的各项安全法律法规规章，对本单位的安全生产工作负全部责任。
- (二) 建立健全本单位安全生产管理组织机构，各级都必须设专职人员或兼职

人员负责管理安全工作，落实责任。在园区内从事生产经营活动的企业必须具备国家规定的安全生产条件或相应资质，入园后应进行小微企业安全生产标准化评定（本园区入园企业小微企业安全生产标准化评定由沙河安全科评定）。

（三）建立健全本单位安全生产管理各项规章制度及安全技术操作规程，并认真组织学习，严格贯彻执行，并以纸质形式由法人签字盖章报园区安全管理部门备案（需要制定、健全安全生产管理各项规章制度、安全技术操作规程、预案等内容，见协议附页）

（四）定期对本单位的安全生产隐患进行自检自查，并对甲方送达的安全隐患整改通知、安全生产检查记录，按时限进行整改或采取相应措施。

（五）建立健全安全生产管理的各类台帐，加强对易燃易爆危险品、危险化学品的管理，各项安全活动要留有记录。

（六）乙方使用特种设备的操作人员及特殊工种必须持证上岗，并将操作证复印件送交甲方备案。对使用甲方的特种设备要按规定定期进行维护保养，认真填写记录。

（七）乙方在房屋租赁期间，一切使用动火项须到园区安全管理部门办理动火证；如未办理动火证私自动火，经甲方查明后将对乙方采取相应处理措施。

（八）为落实主体责任，确保隐患及时消除，保障企业生产安全。乙方须向甲方交纳安全生产保证金（10 元/m²）。租赁期内，乙方应积极配合甲方安全管理部门的监督检查，完成隐患整改措施，消除隐患；若乙方不配合甲方的安全监督检查、拒绝整改隐患或发生安全事故，给甲方造成财产损失或影响的，甲方将视情况收取乙方安全违约金（安全保证金）。

甲方从安全保证金中收取扣减违约金后，乙方应于 5 日内补足安全保证金，如逾期未补足，则乙方交安全保证金的标准加 1 倍（即 20 元每平方米），乙方自逾期之日起以加 1 倍后应补足的安全保证金额为基数按

日万分之六向甲方利息，直至补足日止。乙方在承租期间未发生安全生产事故且积极配合甲方对其的安全生产监督管理工作，安全保证金将在乙方退租后予以退还（保证金不计利息）。

（九）合同期间乙方应积极开展本单位安全生产管理工作，合同到期前，甲方安全管理部门将对乙方安全生产管理工作进行评估，评估结果将作为同乙方续签合同的重要依据。

三、甲乙双方相互提供本单位安全生产管理专业负责人的姓名及联系方式，以便及时沟通情况，如联系人发生变化要及时通知对方。原则上企业法人为安全生产第一责任人，安全生产专业负责人由企业法人直接授权委托从事本单位安全管理工作，乙方应将授权书报甲方安全管理部门备案。

四、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。

甲方：（章）

乙方：（章）

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

签订时间： 年 月 日

企业建立、完善安全生产管理体系 相关制度文件

为了加强园区企业安全生产管理工作，完善各单位的安全生产管理体系文件，提高企业各级管理、操作人员的安全意识，使企业安全生产制度落到实处。要求各企业根据本单位经营生产实际制定、完善以下相关制度、预案等文件。

一、《安全生产责任制》

明确各级的安全管理责任，建立安全组织机构。

二、《安全生产管理制度》

依据：《北京市安全生产条例》第十八条规定。包括：

- 1、安全生产教育和培训制度；
- 2、安全生产检查制度；
- 3、生产安全事故隐患排查治理制度；
- 4、具有较大危险因素的生产经营场所、设备和实施的安全生产管理制度；
- 5、危险作业管理制度；（企业没有危险作业的可不制定）
- 6、特种作业人员管理制度；（企业没有危险作业的可不制定）
- 7、劳动防护用品配备和管理制度；
- 8、安全生产奖励和惩罚制度；
- 9、生产安全事故报告和处理制度；
- 10、其他保障安全生产的规章制度；

（如：企业涉及特种设备、危险化学品、锂电池等等，必须建立相应的管理制度）。

三、《生产安全事故应急救援预案》

参照《国家安监总局（88号令）》规定制定。

四、《各工种安全操作规程》

根据企业内部所涉及的工种制定。企业如涉及危险化学品、锂电池组、大型电气实验设备，根据使用程序制定操作规程。

五、《综合应急救援预案》

针对容易发生安全事故危险“项”，制定《专项预案》，如：危险化学品、锂电池、大型电气实验设备等。

六、《消防安全管理制度》；

《消防安全责任制度》；

《消防安全检查制度》；

《灭火预案》；

《疏散预案》、《消防疏散示意图》。

供 用 电 协 议

供电方：北京首冶新元科技发展有限公司

用电方：_____

一、收费标准

实行单一制电价，具体电价标准根据北京市标准及园区具体情况制定，随北京市颁布的电价涨落而调整。电费核算由三部分组成：①电度电费：即尖峰、峰、谷、平时计算电量及电费，不用电不收费；②基本电费：按占用变压器资源的大小计算电费，电价按北京市颁布的标准制定，不用电也收费；③线损及维护费：按 0.15 的系数收费，不用电也收费。

电费按月抄表、结算、收费。

签好本协议后预交第一个月电费，预交额度见“注解 1：电费计算方法”。用户将预缴电费交给财务部后，持财务部所开收据向能源保障部申请供电。

二、供用电容量及预付电费

- 1. 装机负荷 (KW)：_____
- 2. 最高负荷使用系数：_____
- 3. 允许最高负荷 (KW)： 10
- 4. 预付金额： ¥500.00 元 (人民币大写：伍佰元整)

三、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
	47X-08	1866	1				

四、供用电方式

- 1. 供电方向用电方提供三相交流、50Hz、380V/220V 电源；
- 2. 用电方采取非正常运行方式或增加设备及用电负荷时，应事先书面向供电方提出申请，经审核同意后方可实施。供电方依据“保证公用电网安全的原则”调整供电方式时，用

电方应予以配合；

3. 为了保证园区电网安全，未经供电方许可，用电方不得擅自引入或供出电源，不得擅自加装自备发电机，也不得擅自增加用电设备。

4. 供电方、用电方的供电设备计划检修时应相互配合，尽量统一时间。

5. 在用电高峰季节（7、8、9月、11、12、1月），生产用户应制定出相应的拉闸限电方案，按能源保障部通知的日期前交园区能源保障部备案，如未执行，园区能源保障部有权在紧急情况下拉闸限电。

五、管理权分界点

管理权分界点指供电方与用电方的分界点，管理权分界点电源侧供电设施的运行、维护、管理属供电方负责；管理权分界点负荷侧供电设施的运行、维护、管理属用电方负责；未经对方同意，不得操作和更动对方负责管理的供用电设备。

所有用电计量装置的所有权均属供电方，并由供电方维护管理。

六、其它约定事项

1. 为保证供用电的安全，供电方有权利对用电方的用电情况进行检查，用电方应派员陪同并配合检查。

2. 用电方应按期进行安全检查和电气设备预防性试验，发现问题及时处理，发生重大电气安全隐患事故时，需主动向供电方通报，供电方应参与事故的分析并协助用电方制定防范措施。

3. 在用电方受电装置上作业的电工，必须持有相关资质的《电工证》方准上岗作业。

4. 用电方对受电装置进行改造或扩建时，须将改建方案图纸等资料送园区管理部门，经审核同意后方可实施。

5. 用电人需加装非并网自备发电机组时，须向供电方提出书面申请并经批准，与供电方签订非并网自备发电机使用协议，用电方应采取严格的安全措施，防止在电网停电期间向电网倒送电。

6. 用电方需增加或减少用电负荷时，应事先到园区管理部门办理手续，并重新签订供用电协议。

7. 因用电方自身造成的电力事故，造成供电方损失的，应由用电方予以赔偿。

8. 经初期审核及实际运行过程中，用电方有冲击负荷、波动负荷、非对称负荷等对电能质量产生干扰与妨碍现象的，用电方必须在规定期限内安装保护设施或采取有效措施，保障供电设施正常运行；

9. 在正常运行情况下，供电方应连续向用电方供电，有下列情形之一的，供电方可中止供电：

- 对危害供用电安全，影响供用电秩序、拒绝检查者；
- 拖欠电费经三次以上通知催缴仍不交者；
- 受电装置经检验不合格，在规定期间未改正者；
- 冲击负荷、波动负荷、非对称负荷等对电能质量产生干扰与妨碍，在规定期限内不采取措施者；
- 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、不可抗力和紧急避险。

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、微信群、QQ 群或公告等方式；

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、不可抗力和紧急避险情况时，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。

13. 装修期间用电规定详见“注解 2：装修期接用电相关规定”

七、供电时间

用电方新建、改建的受电装置经供电方检验合格、填好供电确认单后，供电方即向用电方供电。

八、争议的解决方式及协议生效

本协议为《园区服务管理协议》附件，争议解决方式按《园区服务管理协议》执行，协议生效期与《园区服务管理协议》一致，如《园区服务管理协议》终止则本协议终止。

注解 1: 电费计算公式

一、 预交电费的计算:

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:

预付电费 (元) = 总负荷 (KW) * 最高使用负荷系数 (%) * 8 (小时) * 23 (天) * 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。

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)

(11) 维护及线损费 (元) = (10) * 0.15

(12) 每月电费总计 (元) = (10) + (11)

注解 2: 装修期接用电相关规定

1. 新客户入住用电手续: 先填好“用电设备情况调查表”, 签好“供用电协议”, 按协议要求到财务部交“用电押金”。办好以上手续, 即可到能源保障部要求接装修电源和正式电源。
 2. 客户接正式电源前, 必须向能源保障部提交“主配电箱设计图纸”, 经能源保障部电气管理人员审核合格后方可送电。
 3. 客户必须按指定闸号接电(包括装修和正式用电), 任何未经指定、随意在公共电源接电的行为均属违反园区规定, 发现后处 500—1000 元的罚款, 仍不改正, 园区有权暂停供电或做出其他处罚。
 4. 接电程序: 由能源保障部技术人员开接电派工单, 指定所接闸号, 客户持派工单到配电值班室找电工配合。走线、接线由客户负责; 开门、关门、说明现场走线要求、停送电、安全监护由电工负责。
 5. 对入户总开关的要求: 必须是漏电保护开关, 漏电动作电流值为 100~200mA(不应超过 30mA.s 限值); 额定电流低于园区所给配电开关的额定电流, 并低于或等于入户总线的额定电流;
 6. 对入户总线的要求: 走电缆桥架穿墙进入客户租赁区域内, 电缆必须是完好的、不带接头的五芯电缆, 要与入户开关的额定电流相匹配;
 7. 对开关箱的要求: 要求设备、插座、照明均有独立的开关箱:
 - ① 设备开关箱内必须用漏电保护开关, 其漏电保护器的额定漏电动作电流应不大于 30mA, 额定漏电动作时间应小于 0.1s; 一个开关带一台设备, 所配开关与电缆的额定电流要与设备的额定功率相匹配。
 - ② 插座开关箱内必须用漏电保护开关, 其漏电保护器的额定漏电动作电流应不大于 30mA, 额定漏电动作时间应小于 0.1s; 插座导线一般选用 2.5mm² 或 4mm² 塑铜线, 选用 2.5mm² 塑铜线时, 配 10A 的漏电保护开关; 选用 4mm² 塑铜线时, 配 16A 的漏电保护开关; 每路开关不要带插座过多, 一般不超过 5 个, 空调插座应一对一, 即一个空调带一个插座。
- 照明开关箱内可用漏电保护开关或空开, 照明线选用 2.5mm² 塑铜线, 配额定电流 10A 的开关, 每个开关最多带 40W 灯 50 个。

园区综合治理责任书

为维护园区内各入住单位正常的工作秩序，切实加强园区内综合治理工作，确保园区内政治和治安秩序的稳定，依据《中华人民共和国消防法》、《北京市治安管理条例》等法律法规的有关规定，特与贵单位签订综合治理责任书。

一、治安

1、加强领导落实责任，认真落实社会综合治理领导责任制，对本单位的综合治理工作进行动员和布置，做到精心组织，周密安排，措施有力。

2、加强治安管理防止发生重大恶性事故。要切实加强对要害部位、重点场所的保卫工作，确保安全。深入开展对枪支弹药和剧毒、易燃、易爆危险品的专项治理工作，严防发生恶性事件和重大灾害事故。

3、加强单位内部防范，管好自己的人，看好自己的门。值班人员要坚守岗位，认真履行职责，园区内禁止赌博、酗酒、传播淫秽物品，消除各种隐患，杜绝重大责任事故。

4、园区内各单位要加强对贵重物品的管理，下班后要将所有门窗锁好，禁止在露天场所存放贵重物品，防止物品丢失。

5、加强财务室管理，保险柜内禁止存放大量现金，公章、支票不能同时存放在保险柜内，要分别管理，严格执行财务管理制度。保险柜钥匙要有专人负责，防止发生被盗。

6、加强对本单位干部、员工的法制教育，增强员工的法制观念。同时对各类重点人员进行有效控制，维护企业内部稳定。

7、加强同“法轮功”等邪教组织的斗争，坚决遏制“法轮功”或其他邪教组织非法聚集滋事活动。

二、防火

1、认真遵守消防法规和条例，贯彻“预防为主，防消结合”的方针，增强法制观念，建立健全“党政同责、一岗双责、齐抓共管”消防安全责任体系，落实谁主管谁负责的原则。

2、各单位根据本单位实际情况制定防火安全管理制度及消防应急预案，建立基础台账。

3、加强日常管理检查，禁止动用各种消防设施及消防栓，保证消防器材灵敏有效，保持消防栓箱内水龙带齐全，消防栓箱不能遮挡、2米之内不能有杂物。

4、承租户在对承租区域装修改造时，要符合消防安全防火规范，设置各种安全标志牌及应急照明灯，保持安全通道畅通。

5、工作中禁止拉临时电源线，电气焊作业要严格执行公安部颁发的《电气焊防火基本要求》，明火作业要有专人负责和防范措施，同时配备灭火器。

6、园区内禁止焚烧一切杂物和枯枝烂叶，防止发生火灾。

7、禁止使用电热器具和煤火取暖，防止发生火灾和煤气中毒。

8、各单位要有专（兼）职人员负责消防工作。

三、外来人员管理

1、坚持“谁用工谁负责”的原则，加强对外来人员的管理，建立外来人员名册。

2、加强对外来人口的法制教育，认真遵纪守法，确保不生任何问题。

3、各单位在聘用外用工时，要严格执行北京市政府相关规定，对聘用人员要严格进行审查。

四、责任追究

乙方如违反上述条款，由此造成的责任及损失全部由乙方承担。

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。

甲方：（章）

乙方：（章）

法定代表人（签字）：

法定代表人（签字）：

委托代理人（签字）：

委托代理人（签字）：

签订时间： 年 月 日

环保承诺书

我公司租用新元科技园内的房屋作为生产或办公地点，遵守国家及地方环保的相关法律法规及要求，并郑重向北京首冶新元科技发展有限公司作如下承诺：

1、我公司排放的废气、废液及产生的噪音需达到国家环保排放标准。园区管理部门有权检查我公司的排污情况，如发现不符合环保要求，我公司保证限期整改；若未在整改时限内完成，园区管理部门有权采取相应措施或上报地方环境执法部门；

2、我公司安装通风排气管道或污水排放管道必须向北京首冶新元科技发展有限公司书面提出申请，批准后方可安装使用；

3、我公司生产过程中产生的工业垃圾及固体废物，自己负责按相关规定消纳，不向园区内倾倒。

以上系我公司作出的承诺，我公司将信守承诺，若有违反上述承诺内容，影响园区环境，我公司自愿承担经济处罚及相应的法律责任。

承诺单位（盖章）：

法人代表（主要负责人）：

日 期： 年 月 日

园区公共服务协议

甲方：北京首冶新元科技发展有限公司

乙方：_____

为增进入园企业与园区之间的密切合作，实现资源共享、协调互补、共同发展之目标，甲乙双方在平等自愿的基础上，经友好协商，签订如下协议：

一、甲方向乙方提供下列服务：

- 1、协助企业办理工商注册登记、年检、变更等事宜；
- 2、协助企业办理高新技术企业的各项资质认定和年检；
- 3、甲方指导企业申报国家、市、区等各类政策支持资金，为企业提供政策支持资金申报培训、咨询、指导企业制作申报文件等服务，确保材料合法、完整、齐全，符合政策申报要求。
- 4、提供公共商务服务；
- 5、提供政策、法律、管理、财务、人力资源等咨询服务；
- 6、提供投融资服务；
- 7、协助乙方项目成果推介；
- 8、协助乙方进行各项技术资质申报与评比工作；
- 9、协助乙方申请补贴或相关政策支持；
- 10、知识产权培训及协助举报维权。

二、乙方的权利和义务：

- 1、遵守国家法律法规、合法经营，履行租赁合同和服务协议，遵守物业管理的相关规定；
- 2、享受园区提供的各项服务；
- 3、乙方取得在甲方指导下申报的政策支持资金后，应该按资金总额的 10%向甲方支付服务费，于资金实际到账后三个工作日，向甲方一次性支付。如逾期未支付的，每逾期一日，乙方应向甲方缴纳服务费金额的 3%作为违约金，并且服务费及违约金全部缴纳完毕后，才可继续享受甲方提供的政策申报服务。

- 4、按要求向甲方提供企业简介、统计数据等相关信息；
- 5、及时将企业动态与甲方沟通；
- 6、乙方如有融资需求须优先告知甲方；
- 7、积极参加甲方组织的各项宣传、培训等活动；
- 8、配合甲方的访谈和调研工作。

三、甲方提供的服务对乙方的经济活动不负任何连带责任。

四、本协议一式肆份，双方各执两份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

负责人：

负责人：

年 月 日

年 月 日