

协议编号: SP-ZHXL-202500000127

# 物业服务协议书

北京世纪帕克科技有限公司

# 物业服务协议书

甲方: 北京光华荣昌汽车部件有限公司

统一社会信用代码/身份证号: \_\_\_\_\_

授权代表/代理人: 赵月强

授权代表/代理人身份证号: \_\_\_\_\_

联系地址: \_\_\_\_\_

电子邮箱: \_\_\_\_\_

联系人: \_\_\_\_\_

联系电话: \_\_\_\_\_

乙方: 北京世纪帕克科技有限公司

统一社会信用代码: 911103020514262048

联系地址: 北京市北京经济技术开发区科创十三街 18 号院 6 号楼 1 层 102 室

联系人: \_\_\_\_\_

联系电话: 010-56386988

根据《中华人民共和国民法典》的规定,参照《物业管理条例》、《北京市物业管理条例》、《北京市供热采暖管理办法》及《关于调整本市非居民供热价格有关问题的通知》等有关法律、法规的规定,甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上,就甲方入驻锋创科技园、乙方为甲方提供物业服务事项签订本协议。

如甲方公司尚在注册期间,先由甲方授权代表与乙方签署本协议,自甲方公司注册完成之日起,甲方公司即为本协议甲方,履行本协议项下一切约定,甲方公司名称为北京光华荣昌汽车部件有限公司。

## 总则

鉴于, 甲方与锋创科技发展(北京)有限公司(以下称“锋创公司”)签订了《锋创科技园租赁合同》(以下简称“租赁合同”), 承租锋创科技园 13 号楼 13-0101, 13-0201, 13-0301, 13-0401, 13-0501, 13-0601, 13-0701 (以下简称“本物业”), 租赁面积 3534.5 m<sup>2</sup>; 乙方为锋创科技园的物业服务人, 按照租赁面积向甲方提供物业服务。双方应自觉遵守本协议及相关附件的约定, 任何一方如有违反应承担相应的法律责任。

## 第一部分 物业基本情况

第一条 本物业基本情况如下:

1. 园区名称: 锋创科技园
2. 物业类型: 办公
3. 坐落位置: 北京经济技术开发区科创十三街 18 号院 13 号楼 13-0101, 13-0201, 13-0301, 13-0401, 13-0501, 13-0601, 13-0701
4. 建筑面积(物业服务收费面积): 3534.5 m<sup>2</sup>
5. 甲方办理入驻手续时间: 2025-10-15

第二条 物业管理区域四至:

- 东至 北京凯工科技集团有限公司 ;  
南至 科创十四街 ;  
西至 经海路 ;  
北至 科创十三街 。

## 第二部分 物业服务事项及期限

第三条 乙方应当提供的物业服务包括以下内容:

1. 制订物业服务工作计划, 制订物业服务的有关制度; 并按照有关制度和计划组织实施; 管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等。
2. 负责本物业管理区域内物业共用部位的日常维修、养护和管理。
3. 负责本物业管理区域内物业共用设施设备的日常维修养护、运行和管理。
4. 负责共有绿地、景观的养护和管理。
5. 负责清洁卫生服务, 包括本物业管理区域内物业共用部位、公共区域的清洁卫生和

办公垃圾、生活垃圾的收集和清运。

6. 负责协助维护公共秩序和协助做好安全防范工作。

7. 提供宽带安装咨询服务。

8. 本物业管理区域的供暖服务单位为：北京世纪帕克科技有限公司。

**第四条** 物业服务期限自甲方租赁期限开始之日（含免租期）起至租赁合同终止且甲方撤离之日止。

### 第三部分 物业服务标准

**第五条** 乙方参照北京市现行住宅物业服务标准中的三级物业服务标准提供物业服务。

### 第四部分 物业服务费用及其他有偿费用

**第六条** 本物业区域物业服务收费为包干制方式。

**【注：如物业服务费已按租赁合同的相关约定收取，甲方可不再按本条的约定交费，但本条所约定的收费标准仍然适用】**

1. 物业服务费采用预收方式，由甲方按其承租的物业建筑面积预先交纳，具体收费标准为：0.3 元/m<sup>2</sup>/天；时间自 2025-10-15 起，至 2030-12-15 止。

2. 物业服务费支付时间及计算方式：

(1) 物业服务费每 3 个月为一付款周期，甲方应在每个付款周期最后一日之前的第十五个自然日，向乙方支付下一期物业管理服务费。

(2) 首期物业服务费¥ 162313.26 元（大写人民币：壹拾陆万贰仟叁佰壹拾叁元贰角陆分），由乙方开具对应的物业费发票。以后各期物业服务费支付日期约定如下：

2026-03-01 前支付 2026-03-16 至 2026-06-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2026-06-01 前支付 2026-06-16 至 2026-09-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2026-09-01 前支付 2026-09-16 至 2026-12-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2026-12-01 前支付 2026-12-16 至 2027-03-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2027-03-01 前支付 2027-03-16 至 2027-06-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2027-06-01 前支付 2027-06-16 至 2027-09-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2027-09-01 前支付 2027-09-16 至 2027-12-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2027-12-01 前支付 2027-12-16 至 2028-03-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2028-03-01 前支付 2028-03-16 至 2028-06-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2028-06-01 前支付 2028-06-16 至 2028-09-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2028-09-01 前支付 2028-09-16 至 2028-12-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2028-12-01 前支付 2028-12-16 至 2029-03-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2029-03-01 前支付 2029-03-16 至 2029-06-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2029-06-01 前支付 2029-06-16 至 2029-09-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2029-09-01 前支付 2029-09-16 至 2029-12-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2029-12-01 前支付 2029-12-16 至 2030-03-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2030-03-01 前支付 2030-03-16 至 2030-06-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2030-06-01 前支付 2030-06-16 至 2030-09-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

2030-09-01 前支付 2030-09-16 至 2030-12-15 金额 96756.93 元；（大写人民币：玖万陆仟柒佰伍拾陆元玖角叁分）；

3. 甲方应按约定交纳物业服务费，否则甲方须按照本协议约定承担违约责任。

#### 第七条 电费

乙方接受供电专业运营单位的委托代收费用，甲方电费由乙方代收。甲方电费采用预缴方式。

#### 第八条 车位服务

如乙方与锋创公司签署《车位租赁合同》，乙方为甲方提供机动车车位服务的，甲乙双方另行签订《车位服务协议》。车位服务管理费按\_\_\_\_\_元/车位/月的标准收取。

#### 第九条 二次装饰装修

甲方若需对物业内部进行二次装饰装修，应当事先告知乙方，并配合乙方进行必要的现场检查。甲方不得改变该物业的外貌及主体结构，且甲方与乙方须在装饰装修前签订《装修管理协议》，甲方应向乙方支付装修管理费、装修保证金等费用，相关费用支付及保证金退还事宜以双方签署的《装修管理协议》为准。

#### 第十条 其他有偿服务

乙方对甲方承租范围内的区域提供维修养护或其他服务的，甲方应当按照乙方制定的收费标准向乙方支付相应的费用，收费标准参照乙方实时公布的价格表。

## 第五部分 权利与义务

#### 第十一条 甲方的权利与义务

1. 甲方对其租赁的物业及公共区域、共用设施设备享有使用权，并可按照本协议约定享有乙方提供的物业服务。

2. 有权监督乙方履行本合同，向乙方就物业服务的有关问题提出建议、意见和要求。

3. 有权根据物业共用部位及场所、公共设施、设备的状况，建议乙方及时修缮。

4. 按照本协议及有关法律法规，在征得锋创公司书面同意及事先告知乙方后自费对其租赁物业进行内部装饰、装修，但不得改变该房屋的外貌及主体结构，同时应遵守《装修管理手册》相关规定。

5. 遵守物业管理区域内共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等以及应对突发事件等方面的制度要求及锋创科技园的各项管理制度，包括但不限于《锋创科技园文明公约》。

6. 甲方应向乙方进行完整的租赁信息登记，应按照本协议约定按时足额支付物业服务费、能源费及其他有偿服务费等费用。

7. 如甲方经锋创公司书面同意后，将承租物业分租，甲方及新承租方应及时与乙方重新签订《物业服务协议书》。在重新签订协议前，甲方应对本协议和其他有关规定项下义务的履行承担连带责任，包括但不限于支付物业服务费、能源费等其他费用，并赔偿由于

甲方原因造成的损失或损害。

8. 甲方应及时对承租物业内的设备设施及相关资产进行维修和保护，并对因其原因影响相邻权益的损坏部位和设施进行维修；如甲方发现室内属公共维修责任的共用部位和设施损坏时，应及时通知乙方，并采取合理措施防止损失扩大。

9. 甲方对承租物业内的环境卫生、设备设施使用、垃圾处理、四害消杀等工作承担责任及费用，并遵循乙方对物业内环境的文明标准。甲方开展商业经营的，应做好“门前三包”，包卫生，即做到门前无垃圾杂物、无污水、无污垢、无油渍或严重积尘，遮阳棚规范、整洁，无破损，卫生设施完好整洁，无破损；包绿化，即协助绿化管理部门管护好树木花草和绿化设施，及时清理门前花坛内的垃圾杂物，不攀树折枝，采摘花朵，不得在树干、树枝上钉钉子和乱挂杂物等；包秩序，即禁止乱挂晒、乱占道、乱堆放、乱张贴等影响市容秩序的行为，对其他行为人的乱停、乱靠、乱摆摊设点、乱挖掘等影响市容秩序的行为有监督、劝说和举报的责任等。

10. 甲方关联的任何第三方如对租赁物业及相关公共区域有任何违约行为或侵权行为，甲方承担连带责任。甲方保证自己或其他物业使用人员不在锋创科技园豢养任何家禽、家畜及宠物，也不允许其他人员携带任何宠物进入锋创科技园。

11. 应当履行房屋安全使用责任，甲方自行维护其人员安全及财产安全。

12. 甲方相邻业主或使用方委托乙方进行修缮且需甲方配合检查及修缮的，甲方应给予配合，无正当理由不得拒绝乙方进入甲方承租区域内进行检查和修缮，但乙方应当提前通知甲方。

13. 应当配合乙方实施物业管理。如乙方执行政府依法实施的应急处置措施和其他管理措施的，甲方应当予以配合。

14. 应当对室内自用供暖设施进行管护。

15. 因自行改变房屋结构或装饰装修影响供暖设施维修作业的，有关拆除及恢复的费用由甲方承担。

16. 不得拆改室内共用供暖设施、扩大供暖面积或增加散热设备。

17. 应当在乙方或乙方指定的第三方（包括但不限于供热人）进行供热系统充水、试压、排气及试运行等工作时留人监守；在乙方或乙方指定的第三方（包括但不限于供热人）进行维修、排气、室温抽测、查表、收费或采取紧急避险措施需要入户作业时，应当予以配合。

18. 应当遵守供热设施安全使用的规定，履行《北京市供热供暖管理办法》（下称“《办

法》”)及本合同其他条款中规定的应当由其承担的义务。

## 第十二条 乙方的权利与义务

1. 根据本协议的约定提供物业服务，并收取物业服务费及其它各项费用。

2. 及时向甲方告知安全、合理使用物业的注意事项；有权要求和保护甲方租赁物业外观完好、整洁、统一、有序；劝阻、制止违反本协议、本物业管理区域内的管理规定的行为，或损害他人物业的行为，或妨碍物业管理的行为。

3. 有权管理锋创科技园内公共配套设备设施、公共场地、花坛、绿地、树木、建筑小品、雕塑等，制止破坏、践踏及随意占用行为。

4. 有权根据本协议、《装修管理手册》、《安全协议》等相关内容管理园区秩序及安全，并针对任何非法或违反约定和其他相关规定的行为采取规劝、制止、上报行政主管部门。如因甲方行为对乙方或锋创科技园其他第三方造成损失的，乙方有权按照本协议、《装修管理手册》、《安全协议》之约定要求甲方支付违约金并赔偿一切损失。

5. 乙方及其他经许可的第三人为检查或维修物业内任何公共区域而安装设施或履行乙方的管理责任时，有权携带一切必需的设备、机器及材料进入该物业任何一部分，如有必要可进入甲方承租物业的内部，但除紧急情况外，应事先征得甲方同意。

6. 对甲方承租物业内部的装修方案进行审批，对违法建设、违规出租房屋、私拉电线、占用消防通道等行为采取措施进行劝阻、制止，劝阻、制止无效的，及时报告相关行政执法机关。

7. 定期对甲方承租物业进行检查，并有权要求甲方对违反园区相关物业管理规定的行为整改。

8. 协助甲方办理入驻和退租相关事宜。

(1) 甲方在办理入驻手续时，须根据乙方交付物品清单进行核对，确认无误后签字，如交付后出现问题除按国家法律法规需要物业承担的维修费用外，乙方不承担任何维修相关费用。甲方入驻后自行装修或改造的设备设施由甲方自行负责，乙方不承担任何维修和更换的责任。

(2) 甲方在办理退租手续时，乙方应根据甲方入驻时的交付清单进行退租验收，甲方应归还相关资产，如有遗失、损毁的甲方应进行赔偿。

9. 乙方在不侵犯他人隐私的情况下，可通过安装监控摄像头等方式就抛掷物品危害他人人身财产安全、破坏环境卫生等行为收集相应证据。

10. 甲方在合理期限届满后拒不交纳物业费的，乙方可以对其依法致函或提起诉讼。

11. 因下列原因造成的损失、不便，乙方无需对甲方承担任何责任：

(1) 对任何设施、设备进行必要的保养和维修，而使其设备设施或相关的设备设施停止工作或暂失功能的，但应事先告知。

(2) 遇台风、水灾、火灾、地震、政府政策要求及其他不可抗力的损害、损毁。

(3) 非乙方原因造成的无法预料、无法避免的燃料、材料、水、电短缺等能源供给不足或中断。

9. 应当协同供暖单位按合同约定的地点、时间和温度标准向甲方提供安全、稳定的供暖服务。加强运行工况调节，使供暖期内甲方在室内密不通风的情况下温度持续达标，并按北京市的规定定期进行免费室温抽测。

10. 应当对甲方的供暖情况、用热设施的运行状况进行巡检。

11. 供暖前进行供热系统充水、试压、排气及试运行等工作时，应当提前 7 日在单元门口或电梯口等明显位置进行公示，告知甲方留人监守。

12. 公布值班、报修电话，并在供暖期内安排人员 24 小时值守。供暖期内接到甲方报修后，乙方应当在 6 小时内回复甲方；供热供暖设施出现泄漏等紧急情况的，乙方应当立即通知供热人进行处置。出现温度不达标等情况的，乙方应当在 24 小时内告知甲方处置情况。

## 第六部分 合同终止

**第十三条** 任何一方不得随意解除本协议。本协议期限届满，锋创科技园没有另聘物业服务人的，乙方继续按本合同约定提供物业服务的，本协议自动续期。

**第十四条** 如甲方与锋创公司签署的租赁合同租期延长或续签的，本协议期限自动延长或续签至租赁合同终止之日。如甲方提前退租，则自甲方与锋创公司签订的解除协议生效且自甲方办理完退租手续之日起，本协议随之终止。

## 第七部分 违约责任

**第十五条** 甲乙双方对物业服务质量发生争议的，双方可共同委托专业评估机构就乙方的物业服务质量是否符合本协议约定的服务标准进行评估；经评估，乙方服务达不到本协议约定的服务内容和标准的，应当采取相应的整改措施。

**第十六条** 除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电、停暖的，甲方有权要求乙方限期解决。有下列情况之一，乙方免于承担违约责任，但应当提供相应证明：

1. 市人民政府决定对天然气、电力、自来水采取限量供应措施；
2. 市、区县人民政府有关部门依法启动应急预案后，影响供热设施运行；
3. 乙方或供热人因设施安全检修需停暖的，但不得超过6小时，且已提前公告，整个供暖季累计不超过3次。

**第十七条** 除本协议约定或法律规定的协议应当终止的情形外，甲乙双方均无权提前解除本合同；给守约方造成损失的，解约方应当承担赔偿责任。

**第十八条** 甲方应按时足额交纳物业服务费、能源费及其他有偿服务费等全部应交纳的费用，不得以任何理由拒交或拖欠，包括甲方不得以自己不需使用供暖为由不按时、足额向乙方缴纳物业费。甲方违反约定未能按时足额交纳的，应当自逾期之日起每日按逾期支付金额的千分之一向乙方支付违约金；逾期超过十五（15）日的，超过十五（15）日之后的逾期违约金每日以千分之五计算，且乙方有权停止相应的服务并采取以下措施进行追索：

1. 停止对甲方或/及物业实际使用人的全部物业服务；
2. 有权对甲方限制供暖或暂缓供暖，由此产生的损失由甲方自行承担；
3. 向物业所在地有管辖权的人民法院起诉，并可采取法律法规允许的其他追索方式。乙方因此支付的全部费用，包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、公告费、鉴定费、执行费、催告费等均由甲方承担。

**第十九条** 如甲方违反本协议约定，并且在乙方书面通知后的三十（30）日内仍未纠正合格的，甲方该等违约视为对本协议的严重违约；如该等违约情形无法在三十（30）日内全部纠正完毕，但甲方在该期间内已着手纠正并且尽力完成的，则该等违约不视为严重违约。因甲方严重违约，乙方向甲方发出违约通知之日起三十（30）日后：1）乙方可单方解除本协议，要求甲方支付截止于解除日应付的全部费用，并赔偿乙方因此造成的全部损失；或者2）乙方可以选择不解除本协议，并要求甲方赔偿乙方因此造成的全部损失。

**第二十条** 为维护公共利益，在不可预见情况下，如发生燃气泄露、漏电、火灾、暖气管或水管破裂、救助人命等突发事件或者依法配合公安机关工作等情形，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，由引起险情的责任方承担。

**第二十一条** 发生以下情况的，乙方不承担任何责任：

1. 由于甲方自身原因导致乙方的服务无法达到协议约定的；

2. 因维修养护本物业区域内的共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

3. 非乙方责任出现供水、供电、供气、供暖、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

4. 供暖期间，由于下列情况之一，造成供暖质量达不到规定的标准，乙方不承担责任

(1) 甲方擅自改变居室结构和室内供暖设施的。

(2) 室内因装修和保温措施不当包括且不限于窗户漏风等影响供暖效果的。

(3) 在供暖过程中由于不可抗力（如停电、停水、停天然气、暴雨、设备突发故障等）造成乙方不能正常供暖。

(4) 热力设施正常的检修、抢修和供暖试运行期间。

5. 甲方因擅自拆改室内供暖设施产生泄漏或影响其他用热人供暖、未按合同约定履行应当由其承担的设施管护义务、私自取用供暖系统用水、拒绝乙方或其指定的第三方（包括但不限于供热人）入户作业、拒绝乙方或其指定的第三方（包括但不限于供热人）提出的设施隐患整改建议，或发生其他违反《办法》和本合同规定的用热行为，造成自身、其他用热人、乙方或公共利益损失的，除承担自身损失外，还应当承担相应的赔偿责任。

6. 如遇不可抗力、政府政策或因第三人的过错而使乙方无法履行上述义务时，甲方不应追究乙方违约责任。

**第二十二条** 甲方应遵守锋创科技园及乙方的各项管理规定，如有违反，致使乙方或其他第三方权益受损时，甲方需赔偿由此产生的一切损失。

## 第八部分 争议解决

**第二十三条** 在执行本协议中发生的纠纷，双方应协商解决，协商不成的，任何一方均可向物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

## 第九部分 附则

**第二十四条** 对本协议的任何修改、补充须经双方书面确认，与本协议具有同等的法律效力。

**第二十五条** 本协议中有关任何送达甲方的书面文件，送达方式包括邮寄、电子邮件、微信、在物业所在楼宇任何部位（包括信箱、该室大门）留置该文件及张贴于告示

栏内及直接送达等方式，如系邮寄，则应送至甲方租赁物业地址，甲方收到之日为送达日；如系电子邮件或微信，则以发送当日为送达日；如乙方采取在物业所在楼宇门前或其他任何部位留置（包括张贴），则该留置之日为送达日；如张贴于告示栏内则以张贴日为送达日；如系直接送达的则以甲方签收之日为送达日。双方可自行选择送达方式。本合同所列甲方的地址、电话、电子邮箱、微信为甲方确定的、有法律效力的。若甲方送达地址发生变更，需于变更前 15 日之内书面通知乙方，否则由此导致甲方未能及时收到乙方各类通知，乙方均可亦视为已送达甲方。

**第二十六条** 本协议一式贰份，甲乙双方各执壹份，具有同等法律效力，双方签字或盖章之日起生效，若甲乙双方合作开始后再签署本协议的，则本协议一经签署生效即视为双方对本协议签署前已产生的合作进行追认并同样受本协议约束。

**第二十七条** 本协议签订地：北京市大兴区。

**第二十八条** 本合同附件包括：

附件一：《锋创科技园文明公约》

附件二：《安全协议》

（以下无正文。）

甲方：

授权代表：

日期： 年 月 日

乙方：北京世纪帕克科技有限公司

授权代表：合同专用章

日期： 年 月 日



附件一

## 锋创科技园文明公约

本园区作为北京市精神文明、首都绿化美化花园式办公型园区，根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及《北京市物业管理条例》等内容规定，特此制定本公约，望锋创科技园所有的业主及客户共同遵守以下公约：

1. 严禁在园区内随地吐痰、乱扔烟头、纸屑、杂物。
2. 严禁在园区内制造各种噪音及大声喧哗。
3. 严禁儿童、老人在 8:00-18:00 期间内在水池平台及草坪区域内奔跑、骑车、使用滑板车。
4. 严禁货车在早、午、晚高峰期（08:00-9:30、11:30-13:20、17:00-19:00）进入，各业主及客户应避免禁入时段安排搬家、送货等相关事宜。
5. 园区内禁养任何家禽、家畜及宠物。
6. 园区内禁止遛狗、遛猫等行为，个业主及客户均有义务及时制止宠物在园区内随地大小便，自觉维护园区公共卫生及环境。
7. 严禁践踏、占用绿化地，损坏、涂划园林建筑，严禁攀折花木。
8. 依据《北京市生活垃圾管理条例》相关规定，自觉做好垃圾分类，定时定点进行投放。
9. 严禁在园区内丢弃大件废弃物品，若需物业代为安排清运，业主或客户需自行承担清运费用。
10. 园区为无烟园区，严格遵循《北京市控制吸烟条例》的规定，所有室内外公共场所（含公共卫生间）禁止吸烟。
11. 各类车辆必须在指定的停车位停放，严禁随意停放车辆、占用消防通道、占用他人车位；所有入园非机动车须持证入园，并遵守《非机动车行驶文明公约》，严禁入楼。
12. 如厕后请自觉冲洗马桶及便池，自觉将废纸及其它废物扔进纸篓内。
13. 不得擅自改动房屋办公室结构、外貌（含外墙、外门窗等部位的颜色、形状和规格）、设计用途、功能和布局等。
14. 严禁对办公室的内外承重墙、梁、柱、板进行违章凿、拆、搭、建。
15. 严禁占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场等共用设施及场地。
16. 严禁损坏、拆除或改造供电、供水、消防、通讯等系统。
17. 严禁在公共区域随意堆放杂物、丢弃垃圾、高空抛物。
18. 严禁在房间内存放危险及易燃易爆物品。

19. 严禁阻塞任何公共地方或放置垃圾、废物于公共区域; 否则, 园区物业有权将该物件移走, 所产生费用由业主或企业承担, 造成任何损失由业主或企业自行承担, 园区物业不承担任何责任。

20. 文明健康使用网络, 各业主及客户在网络接入后应及时向物业报备网络使用情况。

入驻企业/业主(签章/签字):

授权代表:

年 月 日

北京世纪帕克科技有限公司 (签章)

授权代表

年 月 日



附件二

## 安全协议

甲方: 北京光华荣昌汽车部件有限公司 (以下简称甲方)

乙方: 北京世纪帕克科技有限公司 (以下简称乙方)

依照《中华人民共和国消防法》、《北京市消防管理条例》、《北京市社会治安综合治理条例北京市治安条例》、《北京市物业管理条例》等相关法律、法规的规定, 为了维护首都及锋创科技园的消防安全和正常的社会秩序, 结合园区业户权益及项目实际情况, 特制定如下协议。甲方作为锋创科技园 13号楼 13-0101, 13-0201, 13-0301, 13-0401, 13-0501, 13-0601, 13-0701 的使用人同意遵守本协议之规定:

### 第一章 治安禁止事项

1. 未经乙方同意甲方不得随意破坏楼体外立面, 不得擅自拆改、毁坏承重结构。
2. 未经乙方同意甲方不得擅自在过道、绿地、外立面等设立广告牌、招牌以及悬挂条幅, 或在窗户和阳台外安装防护网、栏杆等设施。
3. 高层办公楼内楼梯间为业主共用消防疏散通道, 甲方以任何理由不得封堵、占用楼梯间及楼道, 楼梯间通道门不可上锁。
4. 车辆不得停放或拥堵任何乙方园区内消防通道路段。
5. 严禁在乙方园区内从事法律法规命令禁止的行业, 利用园区空间从事各种违法犯罪活动以及制造影响公共安全的行为。
6. 非法携带、存放枪支弹药, 非法储存、使用易爆、易燃、放射性危险物品。
7. 非法制造、贩卖和携带匕首、弹簧刀等管制刀具。
8. 非法吸毒、贩毒、嫖娼卖淫、制造、销售各类赌具或聚赌。
9. 窝藏、容留各类犯罪分子。
10. 利用房屋为盗窃活动提供方便。
11. 制造、复制、出售、出租或传播淫秽书画及淫秽录像物品。
12. 未经批准擅自安装、破坏正常供电线路。
13. 故意毁损本园区内各种公共设施。
14. 不得在本园区内使用器械进行人身攻击。

15. 不得在共用区域堆放杂物、设置神位或燃烧香火、冥币等。
16. 不得在园区内私设灶台做饭。
17. 不得在园区内制造刺激性气味气体，不得私自排放有毒有害污染物。
18. 不得在园区中豢养家畜或无证宠物，不得在园区内遛狗。
19. 不得在园区中任由未成年人无看管状态下玩耍嬉戏。
20. 甲方如需搬运物品和搬迁，须提前三个工作日前往乙方办理相关手续预约搬迁。
21. 甲方进入园区搬运或搬迁须按照乙方指定路线行进，和规定地点卸车，甲方负责人须亲自监察。
22. 甲方应自行清理搬运或搬迁中产生的垃圾废物，搬运的物品不得放置在走廊、楼道、大堂等公共区域内。
23. 甲方的搬运工作不得对其他任何第三方构成自扰，且搬运期间应合理使用货梯，不得使用园区内容梯。搬运超长、超大物品时，不得使用电梯。
24. 如需利用工具器械吊装物品进入室内时，应提前三个工作日向乙方报备办理手续，乙方同意后方可实施。
25. 不得在园区内非指定地点随意乱丢垃圾或废弃物，不得违反垃圾分类相关规定。
26. 不得在园区内开展静坐、抗议、堵门、非法聚集的活动。
27. 不得随意破坏园区绿化植物，踩踏草坪。

## 第二章 消防禁止事项

1. 严禁损坏、挪用水、电、气源及室内消防喷头。
2. 禁止室内超负荷使用电器设备。
3. 进行室内、外装饰装修需要增设电气线路时，严禁乱拉乱接电气电路。
4. 严禁用不符合防火要求和未经防火处理的材料进行装饰装修。
5. 电气焊等动火作业，应向物业公司提出申请，同意后方可作业，严禁未办理手续和无特种作业证的施工人员进行动火作业。
6. 严禁占用、堵塞消防通道、消火栓、天台出口或其他安全疏散口，严禁在楼道、天台等公共部位进行喷漆等作业。
7. 严禁封闭或损坏安全疏散指示和应急照明设施或消防标志等。
8. 严禁在户内存放大量易燃、易爆物品，不得将易燃易爆及其他危险物品带入园区。

9. 严禁储存烟花爆竹、炸药、雷管及各类剧毒品。
10. 严禁在园区范围内燃放烟花爆竹、乱扔烟头、未经物业公司允许私自安装使用煤气炉、燃气式取暖器等违禁物品。
11. 严禁把烟头及其它带火物品投向户外。
12. 严禁将电动车电瓶放置室内充电。
13. 严禁在办公区域、走廊、楼道、电梯等室内场所抽烟（包括电子烟）。
14. 严禁其他影响消防安全的危险行为。

### 第三章 安全提示

1. 公司、办事处在园区办公，应持有工商管理部门颁发的《登记证》或《营业执照》，将复印件存乙方存档。
2. 公司法人代表或境外雇员应持有合法的身份证件和中华人民共和国主管部门颁发的居住证、工作证、就业证等有效证件，将复印件交物业公司存档。
3. 私人贵重物品和钱款不得存放在室内，公司贵重物品和现金如需存必须配备保险柜，钥匙要设专人保管或采取其他特殊的保安措施。现金存放需按国家颁布的财务制度执行。
4. 甲方在乙方留存的紧急联络人电话需保持二十四小时畅通，如遇紧急情况如：火警、跑水等特殊情况，物业公司会即时与业户和相关人员联络，业主和相关人员要积极配合物业公司对紧急情况的处理。
5. 各业户下班或人员离开时要检查室内是否有火灾隐患，关闭电源、门窗，将室外门上锁。
6. 如遇紧急情况必须听从物业公司的统一指挥，不要慌乱、避免造成拥挤、踩踏事件发生。
7. 甲方使用或增加用电设备前需征得乙方书面认可，以免超负荷使用发生安全事件。
8. 甲方避免使用移动插座，如必须使用移动插座，要确保电源插座不得串连使用，电源线必须走线盒。
9. 甲方如需举办庆典、集会等各种大型活动有特殊需求：如充气拱门、热气球须报市容管理部门批准，并书面通知乙方，不得影响其他业户正常的工作、生活。
10. 甲方如需进行二次装修必须争征得乙方同意，选择符合相应资质的装修公司，甲方

必须与乙方签订装修管理责任书,并遵守其相关规定,未经消防部门审批同意不得进行施工,未取得消防部门核发的验收合格手续,不得入住。

11. 甲方须接受乙方管理人员的检查,如存在消防安全隐患问题应积极配合整改;对拒不整改的,乙方有权依据《物业管理条例》、《消防法》等相关法律、法规的规定履行报告义务,向属地派出所或消防管理部门报告,由此产生的问题由甲方自行负责。

12. 甲方必须遵守物业公司管理规定,不得随意进入露台、连廊及设备间、层等有关区域,凡是有提示标识要遵守的均需按提示内容予以遵守。

13. 甲方应积极开展消防安全“四个能力”的建设,确定本公司消防安全责任人、消防安全管理人,结合本区域的实际情况,制定相应的消防安全管理制度,组织机构及应急预案等,全面承担本承租区域内的消防安全责任。同时,承担因本区域内发生消防安全事故,而给园区或其他相邻业户造成损失的赔偿责任。

14. 甲方要了解并掌握紧急情况下的逃生路线,并定期进行适当演练。

15. 甲方应加强自我防范意识,随时锁闭户门,户门钥匙不要随意出借。一旦钥匙遗失(或装修结束),应及时更换户门门锁。贵重物品、存折、现金等应妥善保管。

16. 如因甲方未遵守物业公司相关规定及上述事项而引发的事故,所造成的一切损失及影响由甲方负全责。

#### 第四章 其他

1. 甲方应按照本协议严格遵守乙方园区的各项管理规定,如有违反,乙方将以书面形式提醒和告知甲方进行整改。同一问题甲方违反两次以上,乙方有权按照《北京市物业管理条例》之规定向上级主管政府部门反映情况,届时甲方因此所受处罚由甲方自行承担。

2. 如因甲方违反本协议之约定对乙方、园区内其他业主或客户造成妨害和损失的,乙方有权要求甲方及时停止妨害行为,并按照《物业服务协议书》约定年物业费总金额的10%支付违约金及承担各项实际损失。

3. 如双方发生纠纷应友好协商解决,协商不成,任何一方可向乙方所在地法院提起诉讼。

4. 协议自双方签字或盖章之日起生效,一式两份,双方各执一份。

5. 甲方指定责任人为\_\_\_\_\_, 职务\_\_\_\_\_, 电话\_\_\_\_\_。

6. 甲方指定管理人为\_\_\_\_\_，职务\_\_\_\_\_，电话\_\_\_\_\_。

(下无正文)

甲方:



乙方: 北京世纪帕克科技有限公司

授权代表:

日期: 年 月 日

日期: 年 月 日