

政府采购项目

市城北不动产交易登记大厅
办公（业务）用房三年租赁项目

服务合同

（编号：PLRH2025-GP-078F）

甲方：西安市集中办公区综合管理中心

乙方：西安海荣投资有限公司

2025 年 10 月

承租方（甲方）：西安市集中办公区综合管理中心

出租方（乙方）：西安海荣投资有限公司

依据《中华人民共和国民法典》及相关相关法律、法规，经甲乙双方平等协商，就甲方承租乙方西安市文景路西侧与凤城八路南侧国金华府 11 号楼商铺 1-4 层有关事宜达成一致，自愿签订本合同。

第一条 租赁标的

1. 乙方同意依本合同约定向甲方出租位于西安市文景路西侧与凤城八路南侧国金华府 11 号楼商铺 1-4 层_（下称简称“租赁房屋”），甲方亦同意承租该房屋作为市城北不动产登记大厅办公场所。

2. 租赁房屋的区位及范围详见平面图（详见附件）。

3. 租赁房屋具体信息和计租面积见平面图。计租面积指租赁房屋的建筑面积 2656.95 平方米。

4. 甲方保证该租赁房屋仅作为办公用途，未经乙方书面同意，甲方不得擅自改变租赁房屋的用途，否则为甲方违约，乙方有权解除本租赁合同。

5. 租赁费总计（大写）：捌佰伍拾万零叁仟肆佰捌拾捌元整（小写：8503488.00 元）。

第二条 租赁期间

1. 本项目租赁期为三年，合同一年一签，续签条件为年度考核平均分达到 95 分以上，未满足续签条件，甲方有权终止合同。

2. 本合同为第一服务期合同，合同起止时间自 2025 年 10 月 01 日起至 2026 年 09 月 30 日止。

3. 乙方保证租赁房屋没有产权纠纷，保证对租赁房屋拥有合法的财产权益。如因租赁房屋权利瑕疵给甲方造成无法使用租赁房屋的经济损失的，由乙方负责赔偿。

4. 租赁期内乙方有权自主销售租赁房屋但须事先在合理期限内（60 日内）通知甲方，甲方享有同等条件优先购买权。如甲方在通知后 60 日内未明确书面表示购买，则视为放弃优先购买权。租赁房屋所有权转让后，甲方在租赁期内的承租权对受让人仍为有效。

5. 租赁期间届满，乙方尚未出售租赁房屋且对外继续承租的，如甲方欲续租租赁房屋，需在合同期满两个月前向乙方提出书面续租，同等条件下甲方享有优先承租权。

第三条 租赁房屋交付以及装饰、装修

1. 乙方须根据甲方使用需求提供装修方案，装修方案应当完全符合国家相关装修规范和《党政机关办公用房建设标准》《党政机关办公用房管理办法》《西安市市级党政机关办公（业务）用房租用管理暂行规定》中相关规定。

2. 乙方须根据甲方确定的装饰、装修方案组织实施租赁房屋内部装饰装修的设计、施工，因此而产生的设计费、物料费、施工费等所有费用由乙方承担。

3. 乙方须根据甲方的实际使用需求，依据《西安市市级行政事业单位通用办公设备及家具配置标准（2022 年版）》为所出租房屋内配备办公家具，由此所产生的相关费用由乙方承担。

4. 在租赁期限内乙方应保证所出租房屋的正常使用。乙方须承担房屋主体结构、给排水管道、取暖设施设备、电力设施设备等相关配套设施设备的维修和保养。对租赁物因质量问题或装修问题影响甲方正常使用或造成的安全隐患（包括但不限于房屋及附属设施 and 设备的不能正常使用、损坏、漏水、线路出现问题等）负责。发生问题时，须及时安排人员维修，保证在当天内恢复正常使用状态。

5. 在租赁期限内乙方须按要求配齐消防设施设备，并负责所有消防设施设备的维修，确保甲方的正常使用。

6. 乙方须按照甲方要求做好智能化节能系统（包含但不限于灯光、空调、能耗数据统计、分析及管理等智能化信息平台）建设，满足节约型机关建设要求，由此所产生的相关费用由乙方单位承担。

7. 乙方须按照甲方要求做好新能源光伏系统及配套设施建设，由此所产生的相关费用由乙方承担。

8. 乙方须按照甲方要求做好能源费用托管及其他与此有关的各项工作，由此所产生的相关费用由乙方承担。

9. 乙方须按照甲方要求做好智联机关配套设施建设，由此而产生的相关费用由乙方承担。

10. 乙方须按照甲方要求做好会议及系统配套设施建设，由此而产生的相关费用由乙方承担。

11. 乙方须按照甲方要求做好规范化、信息化智能停车场建设，由此而产生的相关费用由乙方承担。

12. 乙方须按照甲方要求做好高压增容双回路电路改造，由此而产生的相关费用由乙方承担。

13. 乙方每年须对所出租房屋进行一次甲醛检测，并出具检测报告；甲醛检测不合格时，乙方须对所出租房屋进行甲醛治理，治理完成后进行甲醛检测，并出具检测报告。

14. 入住后甲方为完善使用功能而提出的房屋改造、设施设备装配、家具配备等费用均由乙方承担。

15. 如因房屋有严重的质量问题或法律权属上的瑕疵，影响正常使用，甲方有权直接解除合同。

16. 乙方须对租赁期内所出租房屋主体、设施设备、消防安全等负安全管理责任；租赁期内所出租房屋主体、设施设备和消防的（包括但不限于设施设备添配、消防系统检测、消防改造、消防备案等）维修、改造、更换、添配等相关事宜均由乙方负责。

第四条 租赁费标准及支付方式

1. 租赁期内甲方向乙方支付租赁费，租赁费用标准为：每月每建筑平方米人民币（含税）[88.9]元整（大写：[捌拾捌元玖角]元整），租赁房屋每月租赁费用为人民币[236208]元整（大写：[贰拾叁万陆仟贰佰零捌]元整）。租赁

期内租赁费不递增。租金自合同签订后甲方对乙方进行考核，考核完成后甲方在半年（6个月）租赁费[1417248]元整（大写：[壹佰肆拾壹万柒仟贰佰肆拾捌]元整）中扣除考核金后向乙方支付剩余金额（即：半年租赁费1417248元-需扣除的对应考核考核金）。以后每半年甲方对乙方进行考核后按相同流程支付租赁费。每次付款时，乙方需向甲方提供租赁费的增值税普通发票。

乙方账户如下：

账 号： 7213 0154 7000 02653

账户名： 西安海荣投资有限公司

开户行： 浦发银行西安文景路支行

第五条 租赁期间管理

1. 甲方保证对租赁房屋的使用和一切经营活动遵守国家 and 地方有关的法律法规，并遵守乙方及物业管理公司有关房屋管理的规定。

2. 承租期内甲方应保持租赁房屋及各项附属设施设备清洁完好，在租赁期满时，将其以正常状态（正常磨损除外）交还乙方。

3. 甲方不许自行或允许他人在租赁房屋内存放有毒有害、易燃易爆、腐蚀性的危险物品，亦不得自行或允许他人在租赁房屋内放置超过楼层设计载荷的物品，或装设可能引起震动、噪音、异味、干扰的机具，甲方应对由此造成的安全责任、人身伤害、财产损失（包含甲方房屋）承担赔偿责任，并且乙方有权解除合同。

4. 甲方负责租赁房屋、所经营货物、物品及其他设施、消费客户的安全，包括对自然灾害的保险及治安防盗等。甲方应对租赁范围内发生的安全责任、人身伤害、财产损失（包含甲方房屋）承担相应责任并赔偿损失。

5. 甲方架设或悬挂店招、广告牌应经乙方及物业管理公司同意，遵守政府有关管理规定经审批许可并承担有关费用后方可实施。甲方对所架设或悬挂店

招、广告牌承担管理及维护责任，应对由此造成的安全责任、人身伤害、财产损失（包含乙方房屋）承担责任。

7. 租赁期满或双方协商一致提前终止合同，自租赁期满或双方约定的交屋日之次日，乙方即对租赁房屋享有占有、使用、收益、处分之权利。若甲方在租赁期满或双方约定的交屋日仍未将租赁房屋返还乙方，乙方应书面告知甲方并给予不少于 10 天的搬离期限。

8. 乙方须对租赁期内所出租房屋主体、设施设备、消防安全等负安全管理责任，租赁期内所出租房屋主体、设施设备、消防等维护、保养、修缮等均由乙方负责。

第六条 双方权利义务

1. 租赁房屋不得供赌博等非法经营或目的之使用。

2. 租赁房屋之公共区域及公共设备等，甲方不得放置物品或为居住，加装设备等任何方式之占用，遵守物业管理规约相关安全规则。

3. 由于不可抗力（不可抗力是指无法预见或虽可预见但无法控制或避免且不能克服所发生的事件，包括但不限于地震、战争）的发生致使本合同项下各项义务无法正常履行时，其履行可以减免或延迟，直至影响其正常履行的因素消失；如不可抗力的发生致使本合同无法继续履行，本合同终止，双方不承担责任。

4. 租赁期间，甲方如欲将租赁房屋进行房屋转租或分租，必须征得乙方的书面同意；否则转租或分租无效，乙方有权解除租赁合同。

5. 租赁期内，乙方应尽所有合理的努力，确保对房屋的维护、维修，不得对该房屋或甲方的资产造成任何损坏，不得永久性 or 实质性改变该房屋结构或尺寸，损害该房屋或公共区域的安全或干扰甲方使用该房屋。

8. 租赁期内，甲方应尽所有合理的努力，不得对该房屋或乙方的资产造成任何损坏，不得永久性 or 实质性改变该房屋结构或尺寸，损害该房屋或公共区域

的安全。

9. 租赁期内，乙方应确保甲方及其员工、访客、客户能够不受妨碍地进出租赁房屋，不得对甲方所租赁房屋停水停电或阻碍甲方进入租赁房屋。

10. 租赁期内，乙方应确保按照单一来源采购文件、单一来源采购响应文件、甲方要求进行服务。

第七条 甲方之终止事由

1. 因不可归责于双方之事由，致租赁房屋之全部或一部遭受天灾、地震、战争、内乱或其他不可抗力事故等原因而不能使用者，经双方确认后甲方可就已不能使用部分之面积与本租赁房屋之面积之比例，减少租赁费用，直至受损部分完全恢复使用为止；或经双方书面同意后终止本合同。

2. 因不可归责于甲方之事由致本租赁房屋毁损，剩余部分已不符合甲方使用之目的，甲方可以书面通知乙方终止本合同。

3. 因国家政策调整、编制体制调整、机构改革、政府办公（业务）用房调整等不可抗力因素，致使本合同无法继续履行，本合同终止，双方不承担责任。

4. 因前三项情形而终止本合同时，乙方应于确认甲方已履行本合同规定之所有义务后，于本合同终止【六十】日内由甲方以书面形式通知乙方。

第八条 乙方之终止事由

甲方有下列各款规定情形之一且在乙方告知后仍未改正者，乙方可以书面通知甲方单方终止本合同，双方合同自通知之日解除，甲方应赔偿乙方因此所发生之一切损失：

1. 甲方延迟支付或拒付租赁费用达 30 日及以上。

2. 甲方自行携入、存放或同意第三人携入、存放任何武器、弹药、硝石、煤油、液化瓦斯等易燃、爆炸之违禁物或危险物品于租赁房屋内。

3. 严重违反物业管理规约或者损害租赁房屋主体结构或附属设施，经催告

拒不承担修缮责任的。

4. 甲方在签订和履行合同中存在欺诈、弄虚作假、胁迫等损害乙方和物业公司利益情形的。

第九条 租赁期间届满与提前终止

1. 租赁期间届满，若未经双方依本合同约定方式续约，本合同自然终止。

2. 除本合同另有约定外，甲方有正当理由可提前终止合同，但须提前 3 个月前以书面方式通知甲方，合同期内的租金按实际租赁月数据实结算。

3. 甲方于本合同终止或租赁期间届满时，未按本合同约定返还租赁房屋予乙方，自本合同终止或租赁期间届满的次日起，甲方应按本合同约定租赁费用的两倍向乙方支付实际占有期间的占有使用费。

第十条 违约责任

1. 乙方若迟延交付租赁房屋，逾期每日按应付本合同约定的一个交租周期的租赁费用的千分之一支付违约金。

2. 甲方逾期交付租赁费用的，除应及时如数补交外，逾期每日按照应付未付租赁费用总额的千分之一支付违约金。

3. 甲方违反合同，在未经乙方书面同意的情况下擅自将租赁房屋转租、分租给第三人使用或变更实际经营人（包括以股权转让或公司转让、承包等方式，但不包括乙方内部人员调整发生的负责人变更），乙方有权解除合同。

4. 乙方有下列各款规定情形之一且在甲方告知后仍未改正者，甲方可以书面通知乙方单方解除本合同，双方合同自通知之日解除，乙方应退还甲方已付但未到期之租赁费用：

①乙方延期交付租赁房屋超过 15 日的。

②乙方不承担约定的维修义务，致使甲方无法正常使用该房屋的。

③乙方交付的房屋不符合合同约定，或者影响甲方安全或人员健康的。

④乙方无法保证租赁房屋及其设施正常使用，水、电等经常无法正常供给，严重妨碍甲方日常办公，经甲方书面通知要求改正后 15 日内仍未得到纠正的(但非因乙方过错造成的除外)。

⑤因第三人主张权利，致使甲方不能对租赁物使用、收益的。

⑥乙方不履行合同约定其他义务致使甲方无法正常使用部分或全部租赁房屋及其附属设备超过 30 日，且经书面催告仍未纠正的。

第十一条 保密条款

1. 非经甲方书面同意，乙方不得擅自披露本合同租赁费用信息事项予任何第三人；但双方的员工、律师、代理人、借贷方、财务人员或其他咨询人员或政府人员因工作需要的情況除外，法律另有要求的除外。

2. 乙方也应对本合同及涉及甲方办公、业务场所图纸等资料承担保密责任，未经许可不得提供给第三方。甲方正式入驻办公后，乙方人员需经许可方可进入办公区域。

3. 甲乙双方依本条所负之保密义务，于本合同终止或租赁期间届满后一年内仍继续有效。

第十二条 联络方式

1. 有关本合同之联络或书面通知事宜，悉以本合同签名页所载之地址为准。

2. 一方地址如有变更，应以书面通知他方，否则他方按本合同所载之最后地址所发送的通知，视为已送达予该一方。租赁期内，甲方同意乙方对甲方的任何书面通知可张贴于甲方承租房屋方式，即视为送达。

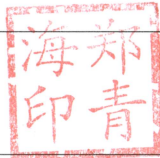
3. 紧急联系人

甲方紧急联系人、联系方式： 陈星-86785653

乙方紧急联系人、联系方式： 王兴-15339114296

第十三条 其他规定

1. 本合同自甲乙双方签字、盖章之日起生效。本合同效力及于双方之受让人、承受人、管理人及其法定继承人。
2. 本合同的订立、生效、解释及争议，均适用中华人民共和国法律、法规。
3. 本协议履行过程中如发生争议，甲乙应双方协商解决；如协商不成或不愿协商时，任何一方可以向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。
4. 甲乙双方的营业执照、组织机构代码等经营证照复印件、租赁房屋面积位置附图、附属设施设备清单以及双方在履行本合同中，以书面形式所发出的书面通告及其他书面文件，作为协议附件。双方的住所地及办公地点如有变更，须及时以书面通知对方，否则对方按照协议所载明地点发送，视为送达，因此造成的后果及损失由责任方承担。
5. 本合同一式 6 份，甲方执 2 份，成交服务商执 2 份，集中采购机构执 1 份，政府采购监管机构备案 1 份。
6. 本合同未尽事宜，双方可通过友好协商订立补充协议。
7. 本合同附件为本合同不可分割的一部分，并与本合同具有同等效力

甲 方	乙 方
 西安市集中办公区综合管理中心 (盖章)	 西安海荣投资有限公司 (盖章)
住所：西安市凤城八路 109 号西安市政府 5 号楼	住所：西安经济技术开发区凤城十路 99 号
邮编：710018	邮编：710018
法定代表人： 	法定代表人： 
授权代表（签字）：	授权代表（签字）：
电话：	电话：
传真：	传真：
	开户银行： 浦发银行西安文景路支行
	帐号：7213 0154 7000 02653
日期：2025年 10月 29日	日期：2025年 10月 29日

西安市集中办公区综合管理中心房屋租赁考核实施办法

为规范市级机关各集中办公区办公及业务用房租赁活动，实现房屋租赁目标，维护甲乙双方的合法权益，根据《民法典》、《机关事务管理条例》、《西安市市级党政机关办公（业务）用房租用管理暂行规定》，结合各集中办公区房屋租赁实际，制定以下房屋租赁考核办法。

一、考核目的

通过对房屋租赁企业的考核，调动房屋租赁企业的积极性、主动性、创造性，以达到规范房屋租赁企业行为，促进房屋租赁向规范化、精细化发展，为广大干部职工提供优质高效的服务保障，营造干净、优质、舒适的办公环境。

二、考核项目

房屋租赁企业资质，租赁房屋区域内房屋主体结构、给排水管道、取暖设施设备、电力设施设备等相关配套设施设备的维修和保养，消防设施设备配备、维修、维护、管理，租赁房屋区域内办公家具配备、维修、更换；软件资料收集、分类和管理，以及工作执行力、安全隐患处置、投诉处置等情况。

三、考核办法

（一）责任单位

由西安市集中办公区综合管理中心（以下简称综合管理中心）负责组织考核工作。

（二）考核制度

1. 半年考核

每半年组织一次考核，对照考核办法及评分标准进行考核，半年考核满分 100

分。达到服务要求项目，根据对应评分标准得对应分值；未达到服务要求项目不得分，考核 工作负责人填写扣分说明并签字确认。每半年考核情况由考核工作负责人进行汇总并核算出当月最终分值。

2. 年度考核

根据条款内容采购单位于每年元月 20 日前对上一年度服务保障情况进行考核，考核评分采取 100 分制，年度考核得分占全年考核分的 50%（服务期不满一年的按实际服务月数计）。

3. 年度综合考评得分计算方法：（半年考核得分+年终考核得分）÷ 2=年度考核得分。（服务期不满一年的按实际服务月数计）

（三）其他

1. 考核须保留原始资料（文字、表格、图片、视频），所有资料均由甲方统一保管，存储时间为一年。

2. 半年综合考核成绩应通知乙方，如有异议，须在 24 小时内书面报甲方，经核实后报送市机关事务管理局分管领导审定。

四、考核结果运用

（一）半年考核结果运用。由于房屋租赁费每半年支付一次，且在每个服务期开始前 支付租赁费，甲方应在服务期开始前组织人员对乙方进行考核，考核完成后，甲方方应 依据考核扣分情况从乙方租金中扣除罚款金额后（甲方扣除的考核罚款数应为当前服务 期所扣分数乘以 1 分所对应的房屋租赁费金额，每分对应金额为14172. 48元，即年度租赁费2834496元除以 2 再除以 100），支付乙方租赁费，罚款金额备存。同时，综合管理中心向乙方出具考核罚款扣除收据。

连续两次考评被评为“租赁服务标兵单位”，对该租赁服务公司奖励 2000 元。

对连续两次考核排名最后一名的租赁服务企业，对该租赁服务公司处罚

2000 元。

对在半年考核、年度考核和专项考核中连续或重复出现相同问题的，第二次给予 2 倍扣分及 2 倍现金罚款；第三次由考核小组协商租赁服务公司，视情节严重程度对项目经理进行更换。

（二）年终奖励。发生以下情况之一的，经核实无误，可给予房屋租赁企业奖励，奖励金额从每月考核罚款金额备存中支出，支完为止。

1. 在突发事件应急处置过程中，因房屋租赁企业妥善处置，为服务单位减少损失、降低影响的；

2. 在房屋租赁企业过程中，因房屋租赁企业创新或加班加点工作，帮助服务对象取得荣誉的；

3. 在重大接待任务过程中，因房屋租赁企业高品质服务，受综合管理中心以上领导表彰的。

此房屋租赁考核实施补充协议最终解释权在西安市集中办公区综合管理中心，西安 市集中办公区综合管理中心有权根据实际工作需要适时对本《考核办法》及附属《房屋租赁企业考核评分表》进行修订完善。

西安市集中办公区综合管理中心

2025年____月____房屋租赁考核评分表

考核负责人：_____

项目经理：_____

办公区负责人：_____

考核评分：_____

序号	项目		考核内容	分值	考核方式	考核标准
1	房屋主体结构	地面基础	公区、户内地面无损坏	8	现场考核	
		屋面防水	房屋无漏水情况	8		
		墙柱梁	房屋墙面、梁柱无损坏	8		
2	设施设备管理	给排水管路	给排水管路配备齐全	3	现场考核	
			图纸齐全	2	查看登记记录	
			发生故障时,一天之内 完成维修	2		
			日常维保记录详实、准确	2		
		取暖设备	取暖设施设备配备齐全	3	现场考核	
			图纸齐全	2	查看登记记录	
			发生故障时,能在一天之内 完成维修	2		
			日常维保记录详实、准确	2		
		电力设施设备	电力设施设备配备齐全	3	现场考核	
			图纸齐全	2	查看登记记录	
			发生故障时,能在一天之内 完成维修	2		
			日常维保记录详实、准确	2		
3	消防设施设备	自动火灾报警系统	烟感报警器使用状态正常	2	现场考核	
			温感报警器使用状态正常	2		
			火灾报警器使用状态正常	2		
			自动火灾报警系统按规定定期进行维保	3	查看登记记录	

		消防水灭火系统	消防系统使用状态正常	2	现场考核	
			消火栓使用状态正常	2		
			湿式报警阀使用状态正常	2		
			干式报警阀等使用状态正常	2		
			消防水灭火系统按规定定期进行维保	3	查看登记记录	
		应急照明灯与疏散指灯	应急照明灯、疏散指灯配备齐全，且使用状态正常	3	现场考核	
		灭火器	按消防规定配备足够数量的灭火器	2	现场考核	
			配备的灭火器使用状态正常	2		
			按照消防规定对灭火器进行年检	2		
			配电室配备二氧化碳灭火器	2		
			灭火器按规定定期进行维保	3	查看登记记录	
		防排烟系统	防排烟系统使用状态正常	3	现场考核	
		其他附属设施	水泵、阀门、防火卷帘门、防火门，疏散通道、应急通道等	2	现场考核	
4	装饰装修	装修设计	按照入住单位要求进行装修设计、施工	2	现场考核	
		装修质量	装修质量良好、使用材料符合相关规定	2	现场考核、查看相关质检报告及合格证	
5	家具配备		按照入住单位需求配备家具，并能及时对损坏家具进行维修	2	现场考核、查看维修记录	
6	照明设施		租赁区内照明设施完好率不低于95%	4	现场考核	
备 注			每次考核，考核得分>95分时，免于经济处罚，但乙方须按照甲方要求对扣分项相应内容进行限时整改；考核得分≤95分时，甲方将在要求乙方对扣分项相应内容进行限时整改的同时，依据合同每分对应金额，对乙方进行经济处罚。			