

企业位置： II 期 6 号楼 4 层

续签合同 [2023] 42 号

综合
行政
执法
支队
机关
物业
合同

服务使用方：陕西省西咸新区沣西新城管理委员会

服务提供方：西咸新区西部云谷园区运营服务有限公司

目录

综合行政执法支队机关物业合同.....	错误！未定义书签。
第一章 总 则.....	1
第二章 物业管理的服务内容.....	2
第三章 物业管理的服务质量.....	4
第四章 甲乙双方的权利与义务.....	5
第五章 相关费用标准及交纳方式.....	8
第六章 约定事项.....	12
第七章 违约责任.....	13
第八章 附 则.....	14
附件 1 西部云谷园区网络信息安全自律公约.....	16
附件 2 西部云谷园区内重点单位消防安全目标责任书.....	17
附件 3 入园临时管理公约.....	19
第一章 总 则.....	19
第二章 物业使用和维护.....	19
第三章 装饰装修管理.....	21
第四章 遵规守约.....	23
第五章 产业与业态约定.....	22
第六章 物业出租和转让.....	25
第七章 共同利益.....	25
第八章 生效日期.....	26
附件 4-1 房屋装饰装修管理协议.....	27
附件 4-2 西部云谷装修管理规定.....	34
附件 5 装修安全责任书.....	39
附件 6 装修消防设施承诺书.....	45
附件 7 改造空调设施承诺书.....	46

综合行政执法支队机关物业合同

合同编号:

服务使用方: 陕西省西咸新区沣西新城综合行政执法局

通信地址: 西部云谷二期 6 号楼 4 层

使用方联络人:

联络人电话: 029-38020267

联络人邮箱:

服务提供方: 西咸新区西部云谷园区运营服务有限公司（以下简称乙方）

根据国家及西安市有关物业管理法律、法规的规定，及陕西省西咸新区信息产业园投资发展有限公司与西咸新区西部云谷园区运营服务有限公司签订的运营服务（含物业）托管合同约定，对物业管理事宜进行了充分协商达成一致，现经甲、乙双方友好协商就服务事宜订立如下协议：

第一章 总则

第一条 本协议乙方是西部云谷园区开发建设单位委托的前期物业管理单位，与开发建设单位签署了《西部云谷园区运营服务（含物业）托管合同》，乙方是西部云谷园区物业管理服务的唯一合法单位。

第二条 本协议甲方是西部云谷园区 II 期 6 号楼 4 层的合法使用者（所有者、使用者），属 办公楼（办公楼、商业楼、工业楼），建筑面积 2416.51 m²（具体面积以甲方出具的租赁、买卖合同为准），也是其使用区域内的管理责任者。

第三条 运营服务期限：甲方需按本协议约定的相关管理服务费标准向乙方交纳费用，物业管理服务费日期为 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。。

第四条 乙方对西部云谷园区的整体物业管理事务履行法定权利和义务；

甲方对其使用区域履行法定权利和义务，并对其使用区域的内部管理、日常管理事务享受管理权利和承担管理义务。

第二章 物业管理的服务内容

第五条 甲方使用区域的管理内容

一、使用区域内的房屋维护与管理，包括：

- 1、内部地面、墙体、天花板装修装饰的维修、养护；
- 2、使用区域内门、窗、设备端口，如网络接口、电话接口、电源、电表箱；
- 3、根据国家相关规定对使用房屋进行装修消防备案，并向乙方提供消防备案材料及施工单位营业执照、资质证书，装修平面图、装修方案等相关资料；
- 4、在遵守乙方制定的装饰装修管理规定的前提下，与乙方签订《房屋装饰装修管理协议》（附件4）、《装修安全责任书》（附件5）、《装修消防设施承诺书》（附件6）、《改造空调设施承诺书》（附件7），并对由于甲方管理疏漏导致的装修过程中出现的安全事故承担最终责任；
- 5、甲方使用区域内所有设施设备在房屋交付之后出现损坏或故障的由甲方出资维修，乙方上门提供服务可与乙方协商特约服务费。
- 6、在租赁房屋交付之日起，一个月以内，租赁房屋室内出现不限于墙皮脱落、墙面裂缝、地面破损、门窗及玻璃损坏、灯光照明、室内空调、电子门禁等，由乙方负责维修；超出一个月，租赁房屋室内出现本条约定的情形，由甲方负责维修。

二、使用区域内的公共秩序管理，包括：

- 1、配合乙方管理区域内突发事件的处理；
- 2、协助属地公安机关对使用区域内紧急突发事件的处理；
- 3、在遵守《中华人民共和国计算机信息网络国际联网管理暂行规定》、《互联网信息服务管理办法》等国家法律法规的前提下，与乙方签订《西部云谷园区网络安全信息安全自律公约》（附件1），并对由于甲方管理疏漏导致的网

络安全事故承担最终责任。

三、使用区域内消防安全管理，包括：

1、在遵守乙方制定的消防管理制度的前提下，与乙方签订《西部云谷园区内重点单位消防安全目标责任书》（附件2），并对由于甲方管理疏漏导致的消防安全事故承担最终责任；

2、确保消防系统无改动、无移位、无遮挡、无缺损，没有破坏与园区消防系统的整体性和联动性，具有可随时启动运行的能力；

3、接受乙方的消防业务指导，及政府主管业务部门的监督检查，对不符合要求事项，应按乙方或政府主管业务部门的要求进行整改直至达到相应要求；

4、制定使用区域内的消防应急预案，但不能与乙方制定的园区消防应急预案相冲突。

第六条 乙方的物业管理服务内容

一、园区公共部位的维修、养护和管理，包括：

1、楼宇主体承重结构部位，如基础、柱、梁、楼板、内外承重墙体、屋顶等；

2、户外墙面、入户大堂、及各楼层门厅、公共走廊通道、消防楼梯、公用卫生间；

3、机电设备用房，如高低压配电间、备用发电机房、水泵房、天然气减压站和表房、消防监控室、治安监控室、弱电机房、强弱电管线井。

二、服务区域内的公共设施的维修、养护、运行和管理，包括：

1、共用的上下水管道、落水管、蓄水池、水箱、加压水泵、排污泵、化粪池、污水沟渠、雨水沟、窨井、避雷设施；

2、供配电系统、网络系统，非专用的（客、货）电梯、供电线路、照明、通讯线路、标识系统、中央空调系统、抽风排烟系统、消防及安全监控系统。

三、服务区域内的公共秩序的维护和管理，包括：

1、楼宇公共区域内的正常作业秩序维护；

2、配合甲方使用区域内发生突发事件的处理；

3、协助属地公安机关维持本园区及楼宇公共区域内的社会治安秩序；

4、协助属地公安机关对楼宇内紧急突发事件的处理。

四、服务区域内的交通秩序与车辆停放管理，包括：

- 1、对进入园区内的机动车辆和非机动车辆进行疏导和定点停放；
- 2、对进入园区地下停车场、地面停车场的机动车辆和非机动车进行有偿停车管理，并制定车辆进出、停放管理制度。

五、楼宇租赁、买受方的装饰装修管理，包括：

- 1、制定企业装修装饰管理制度，并对装饰装修进行监督检查；
- 2、办理相关装修手续。

六、园区的消防安全管理，包括：

- 1、园区消防系统的正常运行、维护与保养；
- 2、制定园区消防应急预案及园区消防设施设备运行、维护、管理制度；
- 3、监督甲方使用区域内的消防设备设施的运行、使用和管理状况。

七、中央空调运行管理，包括：

- 1、负责园区中央空调的正常运行、维护与保养；
- 2、制定园区中央空调的运行、维护、管理制度；
- 3、监督甲方使用区域内的中央空调分支系统的运行、使用管理状况。

八、其它

- 1、管理与园区物业管理相关的工程技术图纸资料、入住客户档案；
- 2、根据市场原则，针对园区业主、使用人的特殊要求，提供入户保洁、入户维修 会议服务 等特约服务。

第三章 物业管理的服务质量

第七条 乙方的物业管理服务质量

一、园区公共部位、公共设施设备的维修、养护和管理

- 1、有计划、有步骤地开展公共部位、公共设施设备的维修保养；
- 2、公共设施设备实施专人管理，随时保证可正常运行的能力；
- 3、园区楼宇外观保持完整无损、清洁卫生。

二、公共环境的维护和管理

1、生活垃圾定点堆放，定时清运；化粪池定期清掏无堵塞；

1、 布局优美，无枯枝黄叶缺株死苗大面积裸土现象；

2、 定期进行防虫除害工作，每次工作开展之前提前公示。

三、服务区域内公共秩序的维护和管理

1、 人防技防相结合，实施 24 小时监控和 24 小时值班巡逻；

2、 无因管理责任导致的重大治安事件、刑事案件的发生。

3、 引导客户遵守管理公约（临时管理公约）的约定，对违反者及时劝止、报告。

四、服务区域内交通秩序与车辆停放管理

1、 实施入园车辆登记管理，入园装修施工人员、服务人员实行临时出入证管理、适时疏导，定点停放、停放有序；

2、 无因管理责任导致的交通事故发生。

五、房屋装饰装修管理无乱搭乱建、乱凿乱砸现象。

六、消防安全管理

1、 消防设施设备实施专人管理，随时保证可正常运行的能力；

2、 消防监控室 24 小时无间断值守；

3、 定期举行消防培训与演练，无因管理责任导致的消防事故发生。

第四章 甲乙双方的权利与义务

第八条 甲方的权利与义务

一、在享有对使用区域的管理权期间，不得将其作为或局部作为非法或不道德用途，不得在使用区域内的自用部位或隶属园区公共部位储存易燃、易爆、剧毒等危险品，或进行任何妨碍、侵扰其他业主或使用人的行为。同时，承担其雇员和访客违反园区管理规定的连带责任。

二、有权使用本园区的公共地方和公共设施设备，但须遵守园区的相关管理规定和履行相应的义务。

三、有权向乙方就园区的物业管理和设备运行的有关问题提出意见建议；但不得以任何方式干涉乙方的正常物业管理活动。

四、有义务无条件的接受乙方或第三方的消防突击检查。

五、在园区内开展活动或商业项目时，甲方应至少于该项活动开展前 2 日向乙方提出书面申请，并根据双方的约定及时向乙方交纳相关费用。否则，乙方有权核查并阻止该项活动的实施，并向甲方追索相应的费用。

六、遵守本园区《入园临时管理公约》（附件 3）及乙方制定的物业管理规章制度，由于违反相关管理制度，由此对园区或其它业主、使用人带来影响时，甲方应停止违规行为，并承担由此造成的一切损失。

七、按时足额向乙方交纳物业管理服务费、空调费及其他费用。

八、有权对使用区域内部入住后进行再次装修（统称二次装修），但使用区域内的整体装修方案应符合国家和省市有关规定并执行相关工程标准规范。甲方的二次装修不得违返乙方制订的有关园区装修的管理规定，同时应向乙方申报备案，并接受乙方的监督检查。甲方因另增设附属设施设备的，应向乙方备案，并按规定经有关政府部门批准后进行。甲方二次装饰装修应无违规，无乱搭乱建、乱凿乱砸、无随意打孔或施工扰民现象。甲方增设的附属设施设备属于甲方所有，其维修由甲方负责，具体参照园区《房屋装饰装修管理协议》（附件 4-1）执行。

九、甲方对办公区内的中央空调仅享有使用权。如因甲方需求需对室内中央空调，含风机盘管、进/出风口、开关、管道进行改造、拆除的，需报中央空调的投建运营单位，协商处理解决。

十、甲方不得占用、损坏、改变园区公共设施设备的使用功能。不得切割、损坏、更改、干扰楼宇任何公用部分的水、电、气等供应及排水管道、喉管、电缆、固定装置等设施。因搬迁装修装饰等原因确需合理使用公共部分、公共设施的，应事先通知乙方并在约定的期限内恢复原状，造成破坏或损失的，需给予修复或赔偿。

十一、不得在使用区域内安装任何可能产生超过有关环保法规规定限制标准的震动或噪声的设施设备，或超过与使用区域相关的设计荷载或使使用区域易于导致火灾或增加使用区域失火的危险，或改变此使用区域保险率的仪器、机

器或设备，或安装任何其他对使用区域有危害或影响其安全的物品。

第九条 乙方的权利与义务

一、根据有关法律法规及西部云谷园区《入园临时管理公约》（附件3）的规定，制定有利于园区管理的物业管理规章制度。

二、对甲方违反本园区《入园临时管理公约》（附件3）及相关物业管理制度的行为，可采取劝说、警告、制止、限期整改及经济处罚或上报政府部门等措施，以利于园区的管理。

三、依据本协议向甲方收取物业管理服务费用及相关费用。

四、采取必要的有力措施以遵守政府对本园区的管理要求，并有权要求甲方配合这些措施的实施，由此给甲方带来的不便或影响，乙方不承担责任。

五、有权要求甲方无条件的参与并积极配合乙方组织的消防演练、培训工作。

六、编制园区共用部位、公共设施设备、附属建筑物、构筑物的年度维修保养计划和大、中修方案。对涉及甲方使用区内的维修保养计划，乙方应按月度计划提前通知甲方，并要求甲方按双方约定的维保时间和形式进行，甲方应给予配合。

七、在进入甲方使用区域内开展例行检查或查抄各类仪表读数或对设施设备进行维修保养或监督内部施工工程或对部分进行盘点固定附着物及装置时，应事先通知或与甲方约定工作的时间与方式，甲方应给予配合。

八、当出现紧急维修、突发治安事件、安全事件、人员救护等紧急情况时，乙方有权在通知甲方而未获得甲方许可的前提下直接进入甲方使用区域开展相关工作，甲方应予以理解和配合。

九、当公共设施设备需要进行正常检修或当收到有关部门的通知，需停止供水、电、气或停止任何设施、设备及提供的服务时，乙方应第一时间告知甲方。如因乙方怠于履行该项职责，而未通知甲方并给甲方造成损失时，乙方应承担赔偿责任。如因政府部门疏于通知或通知不力等非乙方原因导致的停供造成甲方损失的，乙方不承担责任。

十、由于甲方入住后装修造成的或非乙方原因导致的空调室内温度波动、

室内局部温度不适宜、排水管道堵塞等造成甲方损失的，乙方不承担责任。

第五章 相关费用标准及交纳方式

第十条 收费项目及标准

一、物业管理服务费：

1、西部云谷 II 期物业管理服务费收费标准：办公楼物业管理服务费标准为人民币 6.03 元/m²/月，工业厂房物业管理服务费标准为人民币 5.03 元/m²/月，商业物业管理服务费标准待核定后确定。

物业管理费优惠期收费标准：办公楼物业管理服务费标准为人民币 4.83 元/m²/月，工业厂房物业管理服务费标准为人民币 3.63 元/m²/月。

2、物业管理服务费包含园区内共用部位设施维护，清洁卫生、绿化养护、秩序维护及提供其他的生活相关的服务所收取的费用。

甲方承租/买受建筑面积为 2416.51 平方米，每月应付物业费包含物业管理服务费（包含电梯运行管理费、垃圾清运费等一切正常生产生活必须的其他服务费用）4.83 元/m²/月，物业管理费人民币 11671.74 元/m²/月，维修 2.1 元/月/m²，管理区域清洁卫生费 2.3 元/月/m²，绿植养护费 1.5 元/月/m²，24 小时安保费 162000 元/年，接待及会务服务费 141600 元/年，以上合计 10.25 元/m²/月。本合同每年物业费总额 614749.83 元，支付方式半年付一次，2023 年 3 月 15 日支付上半年所有费用，物业费总额 307374.92 元。2023 年 9 月 15 日支付下半年所有费用，物业费总额 307374.92 元。收费标准按优惠价格执行，优惠期截止日期以乙方正式函件发布为准，甲方对此无异议，优惠期结束乙方可根据市场行情及成本等因素随时进行相关价格调整，甲方对此无异议。如本年度主合同核心条款不变，合同期满前一个月，双方均未提出异议，按照原合同内容，合同有效期自动顺延至甲方腾退房屋之日止。如本年度主合同核心条款发生变化，乙方则以正式函件的形式告知甲方，并签订补充协议，对变化条款予以明确，补充协议作为主合同附件，具有同等法律效力。

3、乙方有权根据市场调节价或物价指标的变化或本园区实际管理的变化而

调整物业管理服务费的收取标准。对此甲方有义务配合。

二、中央空调运行管理费

园区中央空调按照以下第___/___种方式开展服务。

1、中央空调运营服务由乙方提供。

中央空调运行服务费标准为人民币 16 元/m²/月（每月工作日），甲方承租/买受建筑面积为 2416.51 平方米，每月应付中央空调运行服务费人民币 38664.16 元。【（乙方有权根据市场调节价或物价指标的变化或本园区实际管理的变化而调整空调费的收取标准，对此甲方有义务配合），云谷二期空调收费标准以第三方空调运营商收费标准为准】

中央空调运行服务费以空调开启时间计算，夏季 6 月 1 日至 9 月 30 日，甲方承租/买受建筑面积为 2416.51 平方米，应付中央空调运行服务费人民币 154656.64 元。冬季 11 月 15 日至次年 3 月 15 日，应付中央空调运行服务费人民币 154656.64 元。（特别注明：中央空调运行时间为每天 24 小时，按采暖季正常时间支付费用。）

从节约能源和保证供暖供冷效果的角度出发，乙方应提前于园区标准服务时间 30 分钟开启空调主机，同时可提前于园区标准服务结束时间 30 分钟关闭空调主机。

若甲方整层或整栋承租、买受房屋需在采暖、制冷季暂停当季空调使用，需在空调开启前 15 个工作日向乙方申请暂停使用，乙方审核同意后，中央空调费以空调第三方空置费标准进行缴纳。

中央空调运行服务费按照实际的能耗、设备维护等成本测算定价，并随政府公布的调整价格或成本变动同时调整。

2、中央空调运营服务由其他第三方空调运营商提供。

具体收费标准及服务标准由甲方与第三方空调运营商另行签订相关服务协议予以约定。

3、该房屋不提供中央空调运营服务。（本条仅限于西部云谷园区未集中安装空调的楼宇）

4、其他相关费用

(1) 水费

因甲方需求，需单独装表供应自来水的，水费按每吨 6.4 元收取，乙方每月 20 号抄录甲方水表度数，双方人员签字确认，水费由乙方代收，甲方按经确认的实际用水量之日起 5 日内支付水费，否则乙方有权暂停供水服务。

以上收费标准，如遇相关政府部门进行调价，本价格亦进行同步调整，对此甲方无异议。

(2) 电费

甲方采用预购电方式向乙方支付电费，乙方销售电价按照市场价格收取。因政府及供电企业调整电价，乙方按调整后电价执行最新电费单价。

(3) 停车费

1、 甲方可有偿使用园区地下一层停车场，须遵守乙方制定的《西部云谷停车场管理规则》之相关规定，车辆停放须服从乙方管理。

2、 地下车库车位使用人应按人民币 150 元/个/月、800 元/个/半年、1500 元/个/年的标准向甲方交纳车位使用费（非固定车位）。临时停车按园区核定之标准执行。

3、 甲方的非机动车辆，按乙方公示的标准交纳车辆停放费。

4、 乙方对临时出入的车辆（含非机动车辆）可向车辆使用人收取车辆停放费，收费标准按届时公示的价格执行。

5、 上述车辆停放费未含车辆保管费。乙方提供的服务仅限于车位交通引导与车辆停放秩序的检查、巡视、场地保洁、相关公共设施的运行、养护和维修，不承担车辆及车内物品的保管责任。机动车受到损害、丢失或者给第三方造成伤害的，机动车所有人可以向机动车投保的保险公司申请赔偿，乙方可提供必要的协助。

6、 以上收费标准，如遇成本等因素变动，本价格亦进行同步调整，对此甲方无异议。

(4) 有偿维修费

维修项目（非公共设施、共用设备维修），甲方按双方约定维修费施工，完工后由甲方验收确认，甲方按确认的费用支付维修费。

(5) 特约服务费

双方可按劳务人工服务费标准约定劳务人工服务量，乙方完成后由甲方验收确认，甲方按确认的费用支付劳务服务费。

(6) 有偿生产垃圾清运费

企业因生产过程中产生的废弃泡沫、打包带、包装箱、木托架、玻璃、建筑材料等生产、建筑垃圾，由企业自行处理或甲乙双方根据实际产生量另行协商处理。

第十一条 费用交纳方式

一、物业管理服务费按季度支付，首次物业管理服务费收取以《房屋选址确认书》确定的交付日期为准，甲方自《房屋选址确认书》确认的交付日期开始承担物业服务费（房屋具备条件客户要求提前入住的，物业费交纳起算时间按钥匙领取时间起算），业主或使用人在签订《西部云谷园区运营服务协议》时预交一个季度物业服务费，此后按季度提前预交。如甲方办理收房手续的日期在《房屋选址确认书》确定的交付日期之后，甲方需补交自《房屋选址确认书》确定的交付日期起算的物业服务费后，按照实际情况预存一个季度物业服务费。

二、甲方在每季度结束前 5 个工作日内履行足额交纳下一季度物业费的义务，乙方在收到甲方付款后 10 个工作日内开具等额收据或发票给甲方。

三、中央空调运行管理费每个运行季支付一次，在空调开启前 10 日内足额支付本季度空调运行费。

四、电费园区统一实行预售电插卡购电，甲方需与乙方签订《园区安全用电协议》，按需求及协议内容提前前往物业服务中心购电，购电后由乙方开具收据，甲方凭购电收据在一个月内在乙方换取等额的正规发票。

五、水费由乙方每月抄表读数后提供交费清单给甲方，甲方应在收到清单后 5 个工作日内支付。

六、其它服务费乙方在完成约定服务项目后，凭甲方验收合格签单 5 天内开具收费清单，甲方应在收到清单后 10 日内支付。

七、费用支付形式：甲方需提前按照乙方提供的交费通知单金额，以转账或现金等方式向乙方支付各项费用，乙方收到相关费用后向甲方开具等额的、正规

的、合法的发票或收据。

第六章 约定事项

第十二条 甲乙双方如发现可疑人物或事件、隐患时，应及时向对方进行通知。

第十三条 由于外部原因或不可抗力造成园区紧急停电给予甲方带来不便或损失的，乙方不承担责任。

第十四条 甲方承诺本合同登记的通信地址、联络人、联络人电话、联络人邮箱等信息均真实、有效，在上述信息发生变动时，甲方应及时书面通知乙方，不可抗力或有明显证据证实确未收到的除外，否则乙方依甲方提供的上述信息发送给甲方所有的通知/函件的退回即视为送达，以及期限答复的通知/函件，逾期未答复的视为已送达且知悉。因此造成的甲方利益损失由甲方自行承担。

第十五条 为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生漏电、漏气、火灾、水管爆裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急措施造成甲方或乙方必要的财产损失时，双方可按有关法律规定处理。

第十六条 因房屋质量、设施设备质量或安装技术等原因造成重大事故的，乙方不承担责任但应作善后处理。产生质量事故的原因和责任，以政府部门的鉴定为准。

第十七条 本协议所有附件均为本协议的有效组成部分，附件与本协议具有同等法律效力，附件与本协议不一致之处，以附件为准；附件之间不一致的条款，乙方有最终解释权。

第十八条 自 2023 年 1 月 1 日起甲方应按本协议约定的物业管理服务费标准向乙方交纳。

第十九条 甲方如出租或转交他人使用物业时，须在甲方及第三方的租赁合同中，明确甲方与第三方对园区物业费、空调费等各项应交费用的交纳义务，

且双方互负连带交纳责任。

第二十条 甲方在验房过程中对房屋存在的问题有异议的，乙方要积极处理，对于不影响甲方正常使用本房屋的问题，如墙面细小裂缝等，乙方应积极协调处理，或进行登记，但甲方不能以此为由拖欠或拒交物业管理服务等各项费用。

第七章 违约责任

第二十一条 甲方未按本协议第十一条约定期限向乙方交纳各项费用，如逾期交纳，则从逾期之日起每日按欠费总额的千分之五向乙方交纳违约金；如逾期满一个月，则乙方可采取诸如停止供应能源等措施进行催交，由此造成甲方的损失，乙方不承担任何责任。

第二十二条 各方存在违反本协议或有关法律法规政策的行为时，除立即停止违章违约行为，并在限期内排除危险、恢复原状或维修更换，或消除影响或恢复名誉等责任外，还应赔偿由此给守约方造成的直接经济损失。如在限期违约方不采取或采取不利以排除危险、恢复原状或维修更换，或消除影响或恢复名誉的措施时，守约方可按有关法律规定处理。

第二十三条 乙方违反协议，未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任。

第二十四条 如因甲方蓄意或故意或恶意妨碍、阻拦或不配合乙方的维修保养或例行检查等工作，给园区或甲方或乙方或第三方造成经济损失的，由甲方承担。

第二十五条 因甲方不履行或不完全履行本协议项下的义务或疏于管理，导致其使用区域内的设施设备运行不良给园区或相关公共设施设备或甲方或乙方或第三方的造成经济损失时，由甲方承担管理责任并赔偿相应损失。

第二十六条 甲乙双方不得以任何理由避而不答、避而不见、拖延或者拒绝履行一方为履行合同权利义务的善意请求（包括但不限于请求对方缴纳合理费用，请求承担违约责任，请求赔偿损失等），任何一方有上述行为的，另一方寻求救济的合理费用（包括但不限于保全费、诉讼费、律师费、调查取证费用、公告费、

律师函件费、交通费、住宿费等)均由相对方承担。

第二十七条 经政府部门认定为属不可抗力导致的双方或单方不能履行相应义务时, 合同双方或单方均不承担违约责任。

第八章 附则

第二十八条 本协议约定装修押金按照乙方装修管理规定验收合格后即可退还。

第二十九条 本协议在履行过程中发生争议时, 由双方协商解决; 协商不成的, 将争议提交至乙方住所地地人民法院管辖。

第三十条 本协议未尽事宜, 可由双方约定后签订书面补充协议, 补充协议与本协议具有同等法律效力。

第三十一条 本协议自甲乙双方签字或盖章之日起生效, 一式伍份, 甲方执壹份, 乙方执肆份。

本协议附件:

附件 1: 《西部云谷园区网络安全信息安全自律公约》

附件 2: 《西部云谷园区内重点单位消防安全目标责任书》

附件 3: 《入园临时管理公约》

附件 4-1: 《房屋装饰装修管理协议》

附件 4-2: 《西部云谷装修管理规定》

附件 5: 《装修安全责任书》

附件 6: 《安全用电协议》

附件 7: 《装修消防设施承诺书》

附件 8: 《改造空调设施承诺书》

以下为签字页，无正文

甲方：

联系电话：

法定代表人或授权代表：

日期： 年 月 日

协议签订地：

张志杰

乙方：西咸新区西部云谷园区

运营服务有限公司

联系电话：

法定代表人或授权代表：

附件 1

西部云谷园区网络信息安全自律公约

为提倡正确导向，引导企业恪守网络道德，反对不良网风，文明上网，特制定西部云谷园区企业网络信息安全自律公约，具体内容如下：

一、严格遵守《中华人民共和国计算机信息网络国际联网管理暂行规定》、《互联网信息服务管理办法》等国家法律法规，执行单位计算机网络安全管理的各项规章制度。

二、自觉遵守有关保守国家机密的各项法律规定，不泄露党和国家机密，或传送有损国格、人格的信息。禁止在网络上从事违法犯罪活动。不制作、查阅、复制和传播有碍社会治安及社会公德和有伤社会风化的信息。不得发表任何诋毁国家、政府、党的言论。不得发表任何有碍社会稳定、国家统一和民族统一的言论。

三、不得擅自复制和使用网络上未公开和未授权的文件，不得在网络中擅自传播或拷贝享有版权的软件，或销售免费共享的软件。网络上所有资源的使用应遵循知识产权的有关法律法规。不利用网络盗窃别人的研究成果和受法律保护的资源。

四、不使用软件的或硬件的方法窃取他人口令、非法入侵他人计算机系统、阅读他人文件或电子邮件、滥用网络资源。不得制造和传播计算机病毒等破坏性程序。禁止破坏数据、破坏网络资源，或其它恶作剧行为。

五、不在网络上接收和散布封建迷信、淫秽、色情、赌博、暴力、凶杀、恐怖等有害信息。不得浏览色情、暴力、反动站点。

六、不捏造或歪曲事实、散布谣言、诽谤他人、扰乱社会秩序的不良信息。

七、善于网上学习，不浏览不良信息；要诚实友好交流，不侮辱欺诈他人；要增强自护意识，不随意约会网友；要维护网络安全，不破坏网络秩序；要有益身心健康，不沉溺虚拟时空。

八、本公约自签署之日起生效。

业主或物业使用人签字（签章）：

年 月 日

附件 2

西部云谷园区内重点单位 消防安全目标责任书

根据《中华人民共和国消防法》、《陕西省消防安全管理条例》及《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》的相关要求，为落实企业消防安全管理职责，预防和减少火灾危害，特制订本目标责任书。确保西部云谷园区各单位财产和员工生命安全，特签订本责任书。

一、 责任单位消防管理的基本要求

(一) 确定一名主要领导为安全防火责任人，成立安全防火领导小组全面负责本单位的消防工作。按照“谁主管、谁负责”的原则，逐级落实安全防火责任制。

(二) 将消防管理工作纳入议事日程，做到与生产经营同计划、布置、同检查、同总结、同评比。

(三) 执行国家制定的消防法规，实行定点、定人、定职责的消防管理机制，应做到层层有人管、处处有人抓，切实把消防工作落实到实处。

(四) 消防组织机构健全，责任单位要有一至两名现场兼职消防管理人员，健全各种消防防火制度。

(五) 积极开展防火宣传工作，提高员工的消防意识。

(六) 爱护消防设施，定期检查，协助管理单位做好维修保养工作，使各种消防设施随时处于良好的工作状态，提高自救能力。

(七) 排列货物要整齐，杜绝摆放易燃、易爆物品，公共区域严禁吸烟。

(八) 定期进行防火检查，及时整改火险隐患，切实把火灾事故

消灭在萌芽状态。

二、目标责任

- (一) 无火灾事故。
- (二) 不存在较大火灾隐患。
- (三) 无违章装修及违章作业的现象。
- (四) 单位内部的消防设施要完好，无损坏，保养良好。
- (五) 不存放易燃、易爆等化学危险品，物品摆放不得堵塞消防设施及消防通道。
- (六) 员工要懂得防火、灭火的基本知识，义务消防队员懂得使用各种消防设备及对初起火灾的扑救及处理

三、考核、奖惩办法

对主管责任不实，领导不重视防火工作、制度不健全、组织不实、管理混乱、有重大火灾隐患不整改的责任单位，管理单位有权发出“火灾隐患整改通知书”，限期整改，对整改不力的，管理单位有权停水、停电、责令停业整改，并向其主管单位及新城消防大队通报。由于责任单位的原因导致火灾事故，相关责任应由责任单位承担。

四、其它

本责任书一式两份，责任单位、物业管理单位各一份，本责任书自签字之日起生效。

业主或物业使用单位（盖章）：

物业管理单位（盖章）：

签字人：

签字人：

年 月 日

附件 3

入园临时管理公约

为了加强西部云谷园区 I 期的管理，维护园区业主和物业使用人的合法权益，维护公共环境和秩序，保障物业的安全与合理使用，根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》和《陕西省物业管理条例》及有关法律、法规、规章，制定本临时管理公约。本临时管理公约对开发建设单位、业主和物业使用人均有约束力。

第一章 总则

第一条 业主、物业使用人和开发建设单位在使用、经营、出让其所拥有物业时，应当遵守物业管理相关的法律、法规、规章和规范性文件的规定。

第二条 使用人在签订《园区运营服务协议》时，应当对《园区运营服务协议》和本临时管理公约予以书面确认。

第三条 业主、物业使用人和开发建设单位应当遵守物业服务企业根据有关法律、法规、规章和规范性文件制定的各项物业管理制度。

第四条 业主、物业使用人和开发建设单位应当支持、配合物业服务企业的各项管理服务活动。

第二章 物业使用和维护

第五条 业主、物业使用人应当按照下列规定使用物业：

（一）业主对物业的专有部分享有占有、使用、收益和处分的权利，但不得侵害其他人的合法权益；

（二）自觉维护物业的整洁、美观和共用部位、通道的畅通及共用设备、公共设施的完好；

（三）安装空调，园区除厂房楼宇外，办公楼、商业楼宇均安装有统一运营的中央空调，原则上不允许私装空调。厂房楼宇使用者有安装空调需求的，应在自己使用区域预留安装位置或提供方案图纸报审园区运营方同意后安装，禁止在楼体外立面安装空调主机；

（四）当物业的专有部分出现影响他人正常使用的情況时，业主、物业使用

人应当及时维修，消除隐患。

第六条 业主、物业使用人应当合法使用房屋，保障房屋的整体性、抗震性和结构安全。

使用物业未经相关部门许可不得有下列行为：

（一）拆改楼宇或者与其结构垂直连体的房屋的基础、墙体、梁、柱、楼板等承重结构，损坏共用的设施、设备，在外墙上拆改、打孔、增设门窗，或者扩大原有门窗尺寸，损坏和改变房屋外貌；

（二）在楼板、屋顶楼台、超荷载铺设材料或者堆放物品、在室内增设超荷载分隔墙体；在外墙安装存在安全隐患、有碍观瞻或者破坏园区整体环境的物品或设施设备；

（三）擅自改变房屋设计、房屋结构、外貌和用途、擅自增加给排水等；

（四）占用共用部位和消防通道，损坏共用设施、设备或者移装共用设备；

（五）在园区、车位、平台、屋顶、露台、地库、绿地、道路或其他共用部位、场地搭建建筑物、构筑物；

（六）侵占或损坏道路、绿地、花卉树木、艺术景观和文娱、体育及休闲设施；

（七）违反有关规定存放易燃、易爆、剧毒、放射性物品和燃放烟花炮竹及排放有毒、有害、危险物质或者发出超过规定标准的噪声；

（八）随意倾倒或抛弃垃圾、杂物；

（九）在《西安市控制吸烟管理办法》规定的室内公共场所、物业管理区域内公共电梯吸烟；

（十）拉接电线或使用不合格的电线、插座、开关等设备，超负荷用电、窃电；

（十一）未经审批在主体外立面或公共区域、悬挂、张贴广告或宣传品；

（十二）利用房屋从事危害公共利益、有违社会公德的活动；

（十三）法律、法规和规章禁止的其他行为。

第七条 业主和物业使用人应当按照设计用途使用房屋，不得违反法律、法规以及本临时管理公约的规定改变房屋使用用途。业主确需改变房屋设计用途的，除遵守法律、法规外，应当经有利害关系的业主书面同意后，报有关行政主管部门批准，并将有关部门审批的资料报送物业服务企业留存。

第八条 业主和物业使用人应当增强安全防范意识，自觉遵守有关安全防范

的规章制度，做好防火防盗、安全生产工作。

第九条 业主、物业使用人使用物业应当遵守法律、法规和规章的规定，在供水、排水、通风、采光、通行、维修、装饰装修、环境卫生、环境保护等方面，按照有利于物业安全使用、外观整洁以及公平合理、不损害公共利益和他人利益的原则，处理相邻关系。

第十条 物业服务单位对物业共用部位、共用设施设备进行维修、养护时，相关业主和使用人必须给予配合。当物业出现危及安全、影响观瞻时，业主、物业使用人或者物业服务企业应当及时维修，所需费用由相关责任人承担。

第十一条 在园区内开展活动或商业项目时，业主或者物业使用人至少于该项活动开展前 2 日向园区运营方提出书面申请，批准后，根据双方的约定向园区运营方交纳相关费用。未按照园区规定审批的，园区运营方有权核查并阻止该项活动的实施，并向举办人追索相应的费用。

第十二条 物业维护应当遵守下列规定

（一）开发建设单位应当按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任；

（二）业主负责专有部分和专有设施设备的维修和养护，对物业专有部分的维修和养护，不得侵害其他业主的合法权益；

（三）业主可以委托物业服务单位对其专有部分和专有设施设备进行维修和养护，双方根据约定承担相应的权利和义务；

（四）物业服务企业按照《园区运营服务协议》的约定，负责对物业共用部位、共用设施设备的维修和养护。

第三章 装饰装修管理

第十三条 业主或者物业使用人应当保证房屋的使用安全，不得影响共用部位和共用设施设备的使用、维修和养护，遵守国家及本市有关物业装饰装修管理规定，并在消防主管部门完成装修登记或备案，并告知物业服务企业，接受物业服务企业对房屋装饰装修的监督管理。因装修造成的消防安全等问题，装修业主或物业使用人承担全部责任。凡不符合安全要求和影响公共利益的装修行为，应当服从园区物业服务单位管理、及时改正。业主或者物业使用人违规、违章装饰装修房屋或者妨碍他人正常使用物业的，应当恢复原状，造成他人损失的，应当承担赔偿责任。业主或者物业使用人对因房屋改善而发生的安全事故承担全部责

任。

第十四条 业主或者物业使用人装饰装修房屋应当遵守下列规定：

（一）装饰装修房屋前，业主、物业使用人和装饰装修企业应当与物业服务企业签订装饰装修管理服务协议，遵守装饰装修的注意事项和安全施工的有关规定（详见《西部云谷装修管理规定》）；

（二）施工时遵守物业服务部门对施工人员、施工时间和装修设备使用等方面的要求。装修工作应在交房确认书约定日期的1个月内，若未能在1个月内开始，将不再享受园区物业方面的优惠政策。一般性装修施工要求1个月内完成，工程量较大的装修施工经申请可延长至3个月；无故超期，则按超期1周扣减5%的装修押金，装修超期每增加1周，扣减比例递增2%，直至扣完停工，重新开工需重新补齐装修押金后方可进行；

（三）施工期间应当采取有效措施，减少或避免施工过程中对相邻业主或物业使用人办公造成的影响，在办公期间，不得从事敲、凿、锯、钻等产生严重噪声的施工；

（四）遵守物业服务企业对装饰装修材料、装修垃圾存放的要求，在指定地点放置装饰装修材料及装修垃圾，不得擅自占用共用部位和共用场地；

（五）对因装饰装修损坏共用部位、共用设施设备的，相关业主或者物业使用人应当自行修复，并承担相关费用。相关业主或者物业使用人应合理使用其所承租的房屋及其附属设施，如因使用不当造成房屋及设施损坏的，相关业主或者物业使用人应立即负责修复或赔偿；

（六）相关业主或者物业使用人不得改变房屋的内部结构、设施和对房屋结构有影响的设备。相关业主或物业使用人需要对房屋进行改善（包括但不限于装修、装饰等），必须在园区物业中心办理相关手续，待批准同意后方可实施，费用由业主或物业使用人承担，相关业主或物业使用人对因房屋改善而发生的安全事故承担全部责任。返还房屋时，相关业主或物业使用人不得拆除改善的部分，西部云谷运营服务中心不补偿相关业主或物业使用人因改善而支出的费用；

（七）在装修过程中对已经验收合格的房屋内水、电、管道、面板、插座等造成损坏的，相关业主或者物业使用人应承担修复或赔偿责任；

（八）业主或物业使用人在室内外装修设计时，应充分考虑与园区装修风格的协调统一，可优先考虑园区提供的装修方案样板，建议与园区装修商库的优秀装修企业接洽，及时对接装修方案，制定出既符合业主/使用人要求，又与

园区环境相协调的装修方案，交由对园区环境和流程熟悉的装修商库企业进行，可快捷、高效的完成相关装修业务，在规定时限内完成装修工程并及早入住。

第四章 遵规守约

第十五条 加强精神文明建设，弘扬社会主义道德风尚，互助友爱，和睦共处，共同创造和维护良好的工作和生活环境。

第十六条 业主和物业使用人应当自觉做到：

（一）按照国家、本市的相关规定及本物业管理区域的相关制度，注意文明、维护环境卫生；

（二）停放车辆应当遵守本物业管理区域和停车协议的相关规定，自行车、电瓶车停放至自行车棚，汽车按照划定区域停放，不得占用充电车位，不得占用消防通道、园区禁行道路及碾压绿地；

（三）与相邻业主和物业使用人和睦相处，模范履行行业义务，共建共管和谐园区。

第十七条 业主或物业使用人应当杜绝下列行为的发生：

（一）随意堆放杂物、高空抛物；

（二）私自侵占、毁坏绿地、改变绿地原有规划设计；

（三）随地吐痰、丢弃烟头、纸屑和垃圾；

（四）乱设推点、举办活动，乱悬挂、张贴、涂写、刻画；

（五）聚众喧闹、噪音扰民等危害公共利益或者其他不道德行为。

第五章 产业与业态约定

第十八条 业主或物业使用人自觉服从园区的统一管理和指导，严格遵守西部云谷园区制定的各项规章制度与入园企业评估考核办法，经营项目完全符合园区规定的产业定位与业态规划，自觉做到：

（一）自筹资金，自负盈亏，独立承担经济 and 法律责任。

（二）按照园区要求提供备案资料，包括身份证明/营业执照、资质证明等。

（三）按照园区要求定期报送包括但不限于下列资料：财务报表、统计数据等。

（四）在经营服务活动中，遵守国家政策、法律和法规，合法经营，诚信经营，照章纳税，自觉维护园区良好的形象。

(五) 经营项目完全符合园区规定的产业定位与业态规划(详见园区定位与规划方案), 不从事与园区产业发展方向不相符的经营项目, 不从事无相关经营资质的经营项目, 一切经营活动不得影响园区其它企业的正常办公, 确保做到:

1. 不在办公写字楼内开展任何生产性经营活动, 不从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动, 不产生任何气体、水质、噪音、固体废弃物等污染。

2. 不在商业配套楼内开展任何生产性经营活动, 不从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动; 不从事与园区产业配套不相符的经营项目, 包括但不限于洗浴、桑拿、按摩、KTV、网吧等;

3. 不在写字楼商业配套层开展任何生产性经营活动, 不从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动; 不从事与园区产业配套不相符的经营项目, 包括但不限于洗浴、桑拿、按摩、KTV、网吧、餐饮等。

4. 所有经营服务活动必须符合园区对开业、营业的时间、条件和管理要求。在经营期间确保园区资产完好无损, 确保经营环境整洁有序。

5. 在厂房楼内的生产经营活动必须符合国家相关经营资质, 且已具备环保、监察等部门的相关认证与批复; 不利用厂房从事非法生产、加工、储存、经营爆炸性、毒害性、放射性、腐蚀性物质或者传染病病原体等危险物质和其他违法活动; 不产生任何气体、水质、噪音、固体废弃物等污染。

6. 在厂房楼内开展各类生产经营活动中, 自行购置的电器或其他设备应当合格且符合安全要求, 并与园区提供的水、电、气接口及层高、荷载相匹配, 不使用高负荷、高危险性设备或物品。

(六) 发生经营范围等的变更, 须经园区根据产业定位与业态规划的要求审核批准, 并在变更后 3 日内向园区科技产业服务部备案, 提交相关变更资料。

(七) 在出现以下情况时自愿接受园区处理直至被清退出园区, 如同时给园区造成经济损失的, 愿意承担经济责任:

- 1、业主或物业使用人入园之初, 提交虚假报告、资料及报表, 一经发现的;
- 2、违反国家法律法规和园区制定的各项规章制度, 出现责任事故或投诉;
- 3、损坏、浪费园区财产, 未按时交纳相关费用;
- 4、违反双方签订的合同、协议;

- 5、未经园区审核批准，随意改变房屋用途；
- 6、经营期结束后没有按时交还经营用房。

第六章 物业出租和转让

第十九条 业主或物业使用人将房屋出租时，应当将物业出租或者转让情况、承租人签订的《租赁合同》、承租人的工商信息有效证明及承租人的企业基本信息以书面形式向园区运营单位备案登记。

第二十条 业主或物业使用人将房屋出租时，承租人应向园区运营单位交纳一个季度的物业费作为运营保证金，待承租期届满后退还。

第二十一条 业主或物业使用人应当告知并要求承租人遵守园区运营服务协议和本临时管理公约。业主转让物业时，本临时管理公约对物业继受人具有同等约束力。

第二十二条 业主或物业使用人将物业出租或交付他人使用，其应承担的各项物业服务费互负连带缴纳责任，配套设施设备损坏的互负连带修缮责任。

第七章 共同利益

第二十三条 为维护业主及物业使用人的共同利益，全体业主及使用人同意在物业服务活动中授予物业服务单位以下权利：

（一）根据《园区运营服务协议》、《入园临时管理公约》内容由物业服务单位制定物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生维护等方面的管理制度；

（二）以批评、规劝、公示、诉讼等必要措施制止业主、物业使用人违反本临时管理公约、园区运营服务协议和管理制度的行为；

（三）在物业区域内公布不遵守本公约及相关法律法规的业主、物业使用人的姓名及违约事实；

第二十四条 物业管理服务费、空调费等费用是物业服务活动正常开展的基础，涉及全体业主的共同利益，任何业主不得拖欠、延期交纳物业管理服务各项费用。

第二十五条 业主或者物业使用人违反本临时管理公约，侵害全体业主共同利益的，在业主大会成立之前，可授权物业服务企业按照本临时管理公约向相关业主追究法律责任。

第二十六条 利用物业共用部位、共用设施设备从事各项活动的，不得影响房屋安全和正常使用，并应当征得园区管理方的同意。

第二十七条 人为造成物业损坏的，由责任人负责修复，并承担费用。

第八章 生效日期

第二十八条 本临时管理公约自买受人、承租人签订园区运营服务协议之日起生效。

业主或物业使用人签字（签章）：

年 月 日

附件 4-1

房屋装饰装修管理协议

物业管理单位（以下简称甲方）：西咸新区西部云谷园区运营服务有限公司

业主/承租人（以下简称乙方）：陕西省西咸新区沣西新城综合行政执法局

房屋位置：6号楼4层

装饰装修单位（以下简称丙方）：

为加强本园区的房屋装饰装修的管理和监督，有效制止违章装修行为，保障房屋的结构安全和外观统一，维护园区环境整洁、美观，协调客户的正常办公秩序，使客户有一个安全、清洁、优美、舒适的办公环境。凡园区业主/承租人进行室内装修时，应当保证建筑工程质量和结构安全，符合物业管理、消防、供水、供电、燃气、环境保护等有关规定和标准，并须遵守国家法规及我公司对房屋装饰装修有关管理规定：

一、 管理权限和责任范围：

1、凡在本园区物业区域的装修施工单位，都必须按本协议的规定进行装修，服从统一管理。

2、甲方对装修方案的审批，并不代表对方案中的技术参数的认同，同时甲方对方案中所选设备、材料及其性能不负任何责任。

3、乙方应对单元装修完工后的情况负责，即使按审批方案施工，竣工后室内附属设施设备系统功能的衰减，甲方将不负任何责任。

二、 甲方、乙方及丙方的权利和义务：

（一）甲方的权利和义务

1、审验乙方所委托的装修施工单位的资格（装修施工单位需要提供公司资质，消防许可证、营业执照、设计资质、施工消防许可证、税务登记等证照复印件），申报的装修设计图纸电子版及复印件、预算及有关手续，对不符合装修管理要求的设计方案提出修改意见，直至达到《住宅室内装饰装修管理办法》、《西安市室内装修管理办法》等装修管理的要求；审批完后，将装修申请表、施工图纸资料和相关证件复印件归档保存。

2、收取装修期间各项费用；预收并保存客户、装修施工单位的装修质量保

证金；发放《装修许可证》，办理《施工人员出入证》，通知客户开始装修。

3、要求乙方严格按审批的图纸施工，有权对装修过程进行监督。

4、按照国家及地方法规对施工单位存在的违规现象，按国家相关法律法规、条令、条例或办法进行处理。

5、甲方在接到乙方装修申请或竣工验收申请后，在三个工作日内给予答复。

6、物业服务企业在施工中的管理不对装修质量负责，只是为了给园区营造一个安全、温馨、和谐的社区环境，保护客户的公共利益。

（二）乙方的权利和义务

1、乙方有权利对承租/购买房屋室内合法进行装饰装修。

2、乙方装修除严格遵守本协议之外，必须向甲方申报、填写《装修申请表》，如实填报装修项目、范围，提供装修方案、施工图和施工单位名称、联系电话等。经审批后，即可办理入场施工手续。对于工程量较大或容易损坏房屋结构及公共设施的装修工程，由乙方自行上报消防、国土、建设等政府部门审批；商业装修在进场施工前，需将商铺招牌、广告位、空调安装等设计方案连同客户本人身份证、营业执照副本、送至政府相关部门报批。

3、乙方需在建筑物防火分区内吊顶、隔墙装修的，高层超过 50 平方米装修面积、低层超过 100 平方米，装修单位必须将工程的有关防火设计图纸和资料，送消防局防火科审核，取得合格证后，方可施工。

4、乙方在装修过程中如需增加装修范围或延期装修的，须到物业服务中心重新申报审批，方可施工。

5、为避免装修期发生意外而造成损失，建议客户要求施工单位购买保险（含工程险、第三责任险、客户财产险）。

6、乙方有责任和义务督促装修施工队遵守装修管理规定。

7、乙方必须对其所雇之装修施工单位的施工人员的行为负责并加以管理、约束。

8、工作日 8:00-18:00 禁止从事高噪音装修活动。

（三）丙方的义务

1、材料、工具等物品由乙方施工单位实施保管、看护和保护，若有损坏责任自负。

2、丙方施工期间，其人身安全、工伤事故、相关第三者责任保险等均由丙方自行负责，与甲方无关。

3、丙方在施工过程中不得改动智能化系统、消防系统、燃气管道的位置和功能，如确实需要改动，请联系专业公司进行施工，所需费用自理。

三、装修流程说明：

(一) 乙方本人或委托人到物业服务中心填写《装修申请审批表》、《装修注意事项》及相关装修管理规定，并按表中要求逐项详细填写。

(二) 乙方本人确定装修方案，选定丙方施工单位，并由丙方指定一名现场负责人。

(三) 乙方会同丙方负责人备齐如下装修申报材料到物业服务中心办理报批手续：

- 1、填好《装修申请审批表》、《装修委托书》及签订《装修承诺书》；
- 2、装修施工单位的营业执照、资质证明复印件（加盖公司公章）；
- 3、施工负责人、施工人员身份证查原件留复印件 1 份（加盖装修公司公章）、特殊工种作业证、一寸免冠照片 2 张；
- 4、房屋装修施工图(装修图纸(包括室内装修平面布置设计图；装修立面布置图；天花吊顶安装设计图；空调设施安装设计图；消防设施安装设计图；电气、设施、线路设计图及用电量；给水设施及管道安装设计图；拆、移和重新分割墙体的要求；改、封管道的要求；重新设计线路的要求等)（加盖公章）；
- 5、消防备案或登记资料：写字楼、商业装修应按照《建设工程消防监督管理规定（公安部 106 号令》、《建筑工程施工许可管理办法》的相关规定进行；工程投资额在 30 万元以上或建筑面积 300 平方米以上的建筑工程以及室内装修工程，需提前到消防主管部门办理审批手续，并提供《建筑工程消防审核意见书》原件和复印件。

(四) 甲方验查装修申报材料齐全，受理装修申报后，在两个工作日内予以审批。装修方案的审批原则如下：

- 1、不能破坏建筑物的主体结构及承重结构；
- 2、不能破坏建筑物的外观；
- 3、确定用电负荷；装修前户内自行在总空开上加装漏电保护器，防止自行试电或施工期间操作不当造成整个单元跳闸；
- 4、确定卫生间等防水措施；
- 5、确定空调开启正常；
- 6、装修方案是否符合防火要求。

如查验不合格，要求施工单位对设计方案进行整改，并进行二次审核。

(五) 装修方案经审批同意后，由丙方负责人到物业服务中心财务室缴清各项装修有关费用，及出入证押金、工本费。

(六) 丙方负责人持施工人员身份证复印件、1寸照片2张和财务收款单据到物业服务中心客服中心办理装修进场手续，包括办理施工人员《装修出入证》。

(七) 丙方进场施工前，施工单位必须做好相关部位的成品保护（如公共通道地面、墙面、天花板；玻璃幕墙等等，及其他设备设施）。通道墙面须采用薄木板或珍珠棉临时封贴保护、地面须采用地板革保护。所做成品保护未能符合物管部要求，严禁开工及搬运材料。

(八) 丙方进场施工过程中，若运输沙石等散装装修物料，需在园区外进行装袋后，再行根据指定通道入园。

(九) 丙方进场施工过程中，甲方有权进行检查，纠正违章，丙方不得以任何借口阻挠甲方对装修现场进行巡查。

(十) 若在装修过程中增加施工人员，必须由丙方负责人本人来甲方处填表办理人员增补手续，办理施工人员出入证。

(十一) 装修竣工后，由乙方（或其授权委托人）通知甲方安排验收。验收通过后，由丙方负责人携带房屋《装修施工许可证》及施工人员的装修出入证到甲方处办理退证手续。

(十二) 自验收通过之日第一个采暖季/供冷季使用结束后，由丙方负责人会同乙方凭装修押金缴纳收据，到甲方财务室办理退领装修保证金手续。

四、装修收费项目及缴纳标准

具体内容及标准如下：

(一) 《装修出入证》工本费 5 元/证，押金 25 元；

(二) 装修押金为 1000 元+装修合同总造价的 3%。装修完毕后，经物业服务中心初验合格、第一个采暖季/供冷季使用结束后，如复验合格，装修押金无息全额退还，如有违章，从此款中扣减，此款不够扣减时，客户另行交纳。

(三) 装修垃圾自行清运，如需甲方清运费另行协商。

注：(1)、装修垃圾是指：装修过程中产生的废料或装修后不可用的剩余材料，如石材头、板材、型材、锯末、边角料及未用完的沙子、水泥、涂料等。

(2)、客户购买的房屋均按设计规范施工并验收合格，故装修期间不得拆砸所有墙体、梁、柱、阳台等及改动原有设施，如违规拆砸或改装产生的建筑垃圾

圾和改造后遗留的问题，均有客户本人自行负责清运和承担改动后的责任。

五、装修规则

(一) 周一至周五装修施工时间为：08:00—12:00, 14:00-18:00；周六、周日和国家法定节假日施工时间为：全天 12 小时，施工期间必须保持无声作业，不得影响本楼宇其他物业使用人的工作、休息。

(二) 为保证园区统一美观，以下内容禁止之列：

1、改变建筑物的外观及造型；改变外墙的颜色及窗的形式和颜色（禁止更换玻璃或在上喷漆）；

2、楼房外墙、楼内公共区域进行任何形式的搭建、安装、铺设；

3、一切屋外更改或加建皆在禁止之列。例如：天线、附件建筑物、太阳能热水器等。

(三) 厂房楼宇安装空调需通知物业服务中心，物业服务中心派专员按规定指导安装：

1、安装支架必须使用足够强度的防锈钢材质，固定螺栓须经防锈处理，否则，装修客户（客户）要承担由此造成的返工及其它损害（如下雨铁锈污染外墙面、空调坠落）；

2、必须安装在物业服务中心指定的位置，以确保建筑外观统一整齐。

(四) 施工人员的行为

各客户/装修单位必须将物业服务中心发出的《装修施工许可证》正本张贴在房屋入口大门上。装修单位必须对所属装修人员的行为负责，装修人员必须持有效证件，必须衣着整齐，不得在非工作区域逗留。严禁随地吐痰、喧哗、打闹、赌博、饮酒等。严禁工人在辖区内随意留宿或生火，如私自留宿在房屋内，一经发现，则按相关规定进行处理。

工人在进入园区范围内必须佩带《施工临时出入证》。但物业服务中心有最终决定权批准是否进入，装修人员严禁串栋、串户，装修公司施工器具自行妥善保管，如有丢失责任自负。

(五) 垃圾/杂物清理区

各户装修垃圾袋装后，按物业服务中心指定的方式和时间持《装修垃圾倾倒证》堆放到园区装修垃圾中转站。户内装修垃圾清运时间为每日 14:30-17:30。严禁将建筑材料、垃圾堆放在公共场所（包括公共走廊及园区路面上），违者将要赔偿。严禁高空抛物，违者将要赔偿，并由肇事者或客户承担由此造成的全部

责任。

如经通告后，客户及装修单位未能做出适当清理安排，物业服务中心将自行雇佣工人清理，而费用则从装修质量保证金中扣除。

(六) 防火责任

1、施工现场必须自备足够灭火设备并自备配电箱一个，加装漏电断路器；手提干粉灭火器，按要求在指定位置投放标准为 100 m²，建筑面积设 4kg 干粉灭火器两个。

2、根据《中华人民共和国消防法》第二章第十一条：建筑构件和建筑材料的防火性能必须符合国家标准或者行业标准。公共场所室内装修、装饰根据国家工程建筑消防技术标准的规定，应当使用不燃、难燃材料的，必须选用依照产品质量法的规定确定的检验机构检验合格的材料。

3、要求各施工单位在施工现场张贴安全操作规程和制度，并对现场人员进行防火安全和工地管理制度的宣传教育，使施工人员提高安全意识，自觉遵守有关安全操作规程和制度。

4、如发生消防事故，由发生事故的施工单位、个人以及雇请施工的客户或客户按规定承担一切经济及法律责任。

(七) 安全

1、各施工单位必须聘请有操作证的电工、焊工及个别特殊工种工作证，方可进行作业。

2、施工用电必须严格执行使用电防火管理条例和规章。

3、施工动火，作业一律到物业服务中心办理动火审批手续。动火作业人员必须严格遵守有关操作程序和安全规定，否则一切后果自负。

4、未经批准，工地内严禁使用电炉、电灶具等电热设施。不准使用高瓦数灯照明，照明灯泡瓦数一般限制在 100W 以下，因施工需要使用碘钨灯的，应先征得物业服务中心的书面同意，并要做好安全措施，人离灯灭。装修工人使用电器设备时，务必采取可靠的安全措施，包括采用合格的绝缘电线。临时拉接电线须保证一机一闸一个漏电开关，在施工完成后及时拆除。

5、装修公司经常施工时，须自备一个配电箱，并配备有漏电保护器。

(八)、违章处理

物业服务中心每天将不定时派专人对装修户进行巡查，监督装修情况，对违规现象轻者现场及时纠正，重者物业服务中心有权如下处理：

- (1) 责令停工;
- (2) 责令恢复原状;
- (3) 扣留或没收工具;
- (4) 赔偿经济损失;

以上几种处理方式可同时执行。

(九)、更改/还原工程

物业服务中心保留权利要求客户对所有装修工程（如该工程影响楼宇设施、结构，或严重影响外观）进行更改或还原。物业服务中心发出装修整改通知单给客户，客户须在一个月内完成此等工程，并负责一切费用。如客户未能在限定时间内整改完成，物业服务中心有权安排施工力量完成该项工程，所需费用全部由客户承担。

六、有关具体的装修表格，持客户进行房屋装修工程施工前，到物业服务中心索取，并按上述规定办理有关手续。

七、本协议中未规定的事宜，均遵守国家有关法律、法规和规章执行。

八、本协议在履行中如发生争议，双方协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向甲方所在地的人民法院起诉。

九、本协议正本连同附件共伍份，甲方执肆份，乙丙共执壹份，具有同等法律效力。

附件 4-2

西部云谷装修管理规定

为加强西部云谷园区物业租售后的装修管理,保证园区建筑主体结构的稳固与整体风格的完整、统一,保障甲乙双方的权益,参照国家相关法规,制定本管理规定。

一、总则

本规定为园区物业租售契约之附加约定文件,签订契约即视为认同本规定所有条款。业主/使用人在对租赁的园区物业进行装饰装修必须无条件遵守本规定。

本规定由西部云谷园区物业管理部门负责解释,其中内容与国家或地方同类规章有异同之处以国家或地方法规为准。

业主/使用人与租售方双方另有约定的(见附件《非常规装修承诺》),不在本规定的约定范围之内。

二、装修一般管理

1、业主/使用人对租售区域的装饰装修过程中,禁止下列行为:

- ①未经园区物业管理部门批准且具有相应资质等级的设计单位提出设计方案,变动建筑主体和承重结构。
- ②扩大承重墙上原有的门窗尺寸,缩小承重主柱、支撑墙体,连接等的尺寸,拆除连接墙的砖、混凝土墙体。
- ③对楼层上、下楼板大面积打孔。
- ④将无防水要求的房间改为卫生间、厨房间。
- ⑤损坏建筑原有节能设施,降低节能效果,损坏移动采光通风与固定标识物等。
- ⑥改动电力主配线路、给排水主水管及分支管路、消防设备设施、监控设施。
- ⑦在公共区域内悬挂较大体积物体。建隔墙等,侵占公用空间,损害公共部分及设施。
- ⑧改变租售区域或楼外立面结构,色彩、开门、开窗等有损楼体建筑外观的行为。

2、业主/使用人对租售区域内已有的室内装饰装修，未经园区物业管理部门同意，不得有下列行为：

- ①对地板的装饰，对吊顶的拆换装饰。
- ②搭建建筑物、构筑物。
- ③拆改供冷、供暖管道和设施。
- ④拆改电照器具、电照开关、风机开关、电源插座及有线电话网络插座等。
- ⑤室内墙壁装饰、改色。
- ⑥在公用通道及走廊、电梯口使用改动颜色，粘贴、设置广告物或其它类似行为。
- ⑦楼顶悬挂小型物体需借助管道的支撑点时。

3、业主/使用人对租售区域的室内装饰装修，有下列行为，必须向园区物业管理部门报送有关施工方案及图纸，并由园区物业管理部门批准，方可施工。

①装修超过建筑设计标准或规定，增加楼面载荷的，应经建筑原设计单位或者是有相应资质等级的设计单位提出的设计方案。

②改动卫生间、厨房间防水层的以及改房间卫生间、厨房的应按照防水标准制订施工方案，并做漏水试验。

③对本区域内的用电容量增加，应对照原建筑设计容量制定增容计划，对空开、保护装置的调整应有调整方案。

④对房间的隔离，水、电、暖、消防、监控、通讯设施的装修改动，都须有完整、详细的方案及平面图；需向政府相关部门核准的必须及时申报。

⑤装修施工安全措施，动用明火和进行焊接作业。

⑥对公用通道、走廊、电梯厅及公共卫生间的装修，必须参照园区提供的装修样板方案进行装修，以便保证园区整体装修风格一致。

三、开工申报与监督

1、装饰装修工程开工前，应当先向园区物业管理部门申报登记并报详细装修方案，由园区物业管理部门审查备案，取得书面同意后方可开工。

2、装修施工方应具备专业资质，装修前应将装修进程日程安排及安全防范计划报园区物业管理部门审查备案。为保障园区装修风格一致和施工现场管理，

园区经考察筛选了 5 家资质齐备，实力雄厚且价格优惠的装修单位（详见附件），推荐给有二次装修需求的园区业主/使用人优先选择。

3、装修方案的内容应严格依照有关法律、法规及本规定中的禁止条款，不能与之相抵触。

4、委托装饰装修企业施工的需提供企业相关资质证书的复印件。

5、装修单位及施工单位不得拒绝和阻碍物业管理人员依据规定对整个装饰装修活动的监督检查，发现违规行为有权制止，对造成事实后果或者拒不改正的，即按违约追究业主/使用人责任。

6、任何单位和个人对租售区域的装饰装修行为中出现影响公共利益的质量事故，质量缺陷以及其他影响周围单位工作的行为，都有权检举、控告、投诉。

四、其他规定

1、装修施工方应严格遵守园区物业管理部门规定的装修施工时间，降低施工噪音，减少环境污染及给其他业主/使用人带来的不便。

2、装修过程中形成的各种固体、可燃液体等废物，应按园区物业管理部门规定的位置、方式和时间堆放及储运，严禁将装修材料、废弃物等堆放于楼道、电梯间或其它公共区域。

3、装修工程所使用的材料及设备应符合国家标准不得使用国家明令淘汰或禁用物品。

4、装修施工中占用电梯及主要通道，需事先得到园区物业管理部门的许可并服从调度，以保证园区物业管理部门为园区内其他业主/使用人提供的各项优质服务不受影响。

5、装修施工过程中，不得私自挪用公共部位及设施，并遵守园区物业管理部门制定的其它管理规定，施工人员应接受园区保安、工程部、物业工程等部门管理，办理各种出入登记及其它证件。

6、装修过程中应保持对公共区域的卫生不受影响，因施工产生的垃圾应立即清除。

五、责任承担（违约责任）

1、因装饰装修活动造成管道堵塞、渗漏水、停电、物品毁坏等，装修人员

应当负责修复和赔偿。

2、 业主/使用人因装修活动侵占公共空间，对公共部位和设施造成损害的责令改正修复，造成损失的依法承担赔偿责任。

3、 业主/使用人因装修对其他业主/使用人的工作环境、卫生环境等造成影响受到投诉的，应立即消除影响，立即改正。情况严重的应承担赔偿责任。

4、 业主/使用人未申报登记进行装饰装修活动，每次处 5 百元以上，1 仟元以下罚款并责令改正。

5 、 业主/使用人违反本规定，将装修工程委托给不具有相应资质等级企业施工的处 5 百元以上 1 仟元以下罚款并责令改正。

6 、 业主/使用人装修使用不符合国家标准材料造成空气污染超标的责令改正，造成损失的，依法承担赔偿责任。

7、有下列行为之一的，扣除履约保证金，并责令改正。

①擅自拆改供暖、供排水主管道、主配电线路、消防、监控设施。

②将无防水要求的房间改为卫生间、厨房的。

③擅自超过设计标准增加楼面荷载的。

④损坏房屋原有节能设施的。

⑤对立面、电梯口、走道等区域擅自进行广告粘贴的。

8、 业主/使用人及装饰装修施工方违反《建设工程质量管理条例》的由建设行政主管部门按照有关规定处罚。

9、 业主/使用人违反国家有关安全生产规定和技术规程，不采取必要的安全防护和消防措施，擅自动用明火和进行焊接作业的或对安全事故隐患不采取措施予以消除的，责令改正，并处 1 仟元以上 1 万元以下罚款。情节严重的，责令停业整改，造成重大安全事故的，交司法机关处理。

六、说明

1、 室内装饰装修：是指业主/使用人在园区物业后对所租区域的装修。

2、 建筑主体：是指建筑实体的结构构造，包括屋顶、楼板、梁、柱、支撑、墙体、连接接点和基础等。

3、 承重结构：是指直接将本身自重与各种外加作用力系统地传递经基础地

基的主要结构构件和其连接接点，包括承重墙体、主体、柱、柜架与墩、楼板、梁、层架、悬索等。

4、由于园区各处情况异同，如对部分电力、通讯、给排水设施等、所改动计划将由装修前审查装修方案后制定。

5、本规定自 2019 年 3 月 15 日起，对入住园区的所有业主统一实施，经业主/使用人签收后业主/使用人有义务执行。

《房屋装饰装修管理协议》

《西部云谷装修管理规定》签约页

甲、乙、丙三方在自愿、平等、协商一致的基础上，同意签订本《房屋装饰装修管理协议》、《西部云谷装修管理规定》各自依照协议约定，行使权力，履行义务。

甲方（签章）：

法定代表人：西咸新区西部云谷园区运营服务有限公司

年 月 日



乙方（签章）：

法定代表人：

年 月 日



丙方（签章）：

代 表 人：

年 月 日

附件 5

装修安全责任书

物业公司（以下简称甲方）：西咸新区西部云谷园区运营服务有限公司

业主/承租人（以下简称乙方）：陕西省西咸新区沣西新城综合行政执法局

施工单位（以下简称丙方）：

为了进一步维护园区客户正常的生活和工作程序，最大可能的杜绝不安全事件的发生，真正达到群防群治的目的：甲乙丙三方协商签订本《安全责任书》。

第一条 施工期安全责任及要求

1、乙方应认真遵守甲方的有关规定和制度，如有不遵守，甲方有权对乙方施工人员进行批评教育，严重者不与其进入园区。

2、乙方必须监管好施工人员，应将《房屋装饰装修管理协议》及《装修管理注意事项》的内容告知施工人员。

3、乙方要文明施工，搬运时不准将装修材料在楼梯扶手上乱拖乱拉、乱碰乱撞；不准在公共楼道墙壁乱涂乱画，保持区域卫生干净整洁，对公共区域垃圾及时清理；不准在楼道、天台加工作业及堆放建筑垃圾；不得在其它单元门停留、休息、堆放杂物；杜绝周邻客户的投诉。

4、装修施工人员不允许在其装修场所内争吵、打架斗殴及从事赌博、吸、贩毒、色情等违法犯罪活动。

5、乙方应对所施工场地的安全用电、防火、卫生工作负责。设专人负责对其施工场地的用电、防火、卫生每日进行检查记录，若发现安全隐患及时消除，并通知甲方监督部门备案。需动用明火、电气焊，必须到甲方监督部门填写动火、用电申请表。经甲方同意后，方可进行。

6、乙方不得在安全通道等公共区域堆放物品，如发现乙方在公共区域堆放物品，甲方有权制止并通知乙方进行处理，如经甲方劝阻无效的情况下，甲方有权进行处理，如造成严重后果的，一切责任由乙方承担。

7、乙方如不遵守甲方的管理规定，而发生重大事故，由乙方全权承担责任。

8、乙方必须监管好施工人员，爱护公共设施设备，如造成损失，由客户照

价赔偿。

第二条 办公期的安全责任及要求

1、乙方不得在安全通道等公共区域堆放物品，如发现乙方在公共区域堆放物品，甲方有权进行处理，如造成严重后果的，一切责任由乙方承担。

2、乙方外出时应检查用电电器电源、水、燃气阀是否处于关闭状态。如因乙方管理不慎而造成的水浸、火灾等不安全事故，一切责任由乙方承担。

3、乙方外出前应检查门窗是否关好检查确认无误后方可离开，如因乙方疏漏造成财产丢失的，乙方自行承担责任。乙方应对住宅内的用电、用水、用气安全负责。

4、乙方不得携带易燃、易爆等危险物品进入园区。

5、乙方不得在安全通道、楼层、窗外燃放烟花爆竹，必须在甲方指定位置燃放烟花爆竹；严禁在园区内焚烧纸品或杂物。

6、乙方如不遵守甲方的管理规定，而发生重大事故的，由乙方全权承担责任。

7、严禁在本园区从事违法经营性活动。

第三条 治安、消防安全责任

1、甲方负责向乙方传达公安、消防等部门的指示及规定。

2、甲方负责维护园区范围内公共区域（不包含各单元内）的治安秩序和消防安全，加强安全控制巡视工作。

3、甲方为确保园区整体和乙方的财产及人身安全，甲方在必要时，经乙方同意，可对乙方房间进行消防安全检查；如遇火灾等紧急情况，甲方有权进入客户/使用人室内进行灭火，但不承担因灭火过程中应急处置所造成的损失。

4、甲方负责配合公安机关、国家安全机关及其他执法机关对违法犯罪案件进行调查取证等工作。

5、根据公安机关的有关法规，甲方履行安全检查职责。园区协防部将定期进行安全检查，如发现乙方区域内存在安全隐患，及时督促进行整改，使治安、消防符合法规要求。

6、甲方负责定期对园区公用设施、设备、器材等进行检查和保养，使其始终保持灵敏有效，发现问题及时处置。

7、乙方负责本区域范围内的治安、消防安全工作，协助园区商业防火责任人共同搞好工作，并向甲方提供紧急电话和联系人，以备发生紧急情况下使用。

8、乙方不得在园区/商业内存放易燃、易爆等危险物品。

9、乙方积极参加园区/商业组织的消防演习

10、乙方协助甲方保护好本区域和公共场所消防设备、设施。

11、配合甲方的防火安全工作，对本单位发现的火险隐患应及时整改。

12、为了本园区和各客户/使用人的财产及人身防火安全，乙方应遵守园区的各项防火安全规定。

第四条 此安全责任书约定乙方相关事宜，对丙方具有同等约束力。

第五条 此安全责任一式两份，甲方执一份，乙、丙方共执一份，具有同等法律效益。

第六条 此安全责任书自甲乙丙三方签字之日起生效

甲方（签章）：

法定代表人：西咸新区西部云谷园区运营服务有限公司

年 月 日

乙方（签章）：

法定代表人：

年 月 日

丙方（签章）：

代表人：

年 月 日

附件 6

安全用电协议

为保障西部云谷园区用电安全，切实做好安全用电服务，维护正常的供用电秩序，根据《中华人民共和国民法典》、《园区运营服务协议》有关规定经双方协商一致，签订本条例，以供双方共同遵守。

一、双方责任和义务

1、双方同意，使用预付费售电系统用电时，销售电价为市场价进行收取费用，预售购电量由用电方每次支付的购电款除以销售电价得出。

2、用电方如有欠电费的情况，用电方同意服务方从其当次购电款中扣回，再预售下阶段电费。如服务方未收到用电方支付的电费，有权不提供供电服务或服务方可对用电方中止供电。如采用转账形式交纳电费，服务方须在收到电费后提供售电服务。

3、服务方每次售电时提供售电收据，如用电方需要服务方提供发票，则可在提供开票信息后的一个月内前往物业服务中心领取发票。逾期未提供开票信息，则服务方有权不提供相关发票，由此产生的后果由用电方承担。

4、用电方因未及时购电、私拉、乱接、使用大功率电器等行为引发的安全事故或因此导致预付费售电系统自动跳闸而引起的一切后果由用电方承担。

5、在电力系统正常运行和用电方依法用电的情况下，服务方按所在区域所规定的电能质量标准向用电方连续供电。所配置配电箱，安装电度计量表、主控开关须有过载及漏电保护，配电箱符合国家安全规范，接线规范标识明确。用电方不得擅自改变用电性质用电、向上述用电地址外转供电力，不得超过上述容量用电。

6、服务方按国家规定在用电方的受电点安装用电计量设备，其记录作为计算电费的依据。服务方装设、更换用电计量设备或抄录电量时，用电方应予以配合。安装在用电方的用电计量设备由服务方检定、维护管理，用电方负责保护并监视其正确运行，严禁在计量设备前堆放影响抄表或计量准确及安全的物品，并采取合适的措施防止外力和第三人破坏。如发生丢失、损坏、封印脱落等异常情况，用电方应及时通知服务方。因用电方责任致使用电计量设备出现故障或丢失的，用电方应负责维修、更换或赔偿。用电方对用电计量、电费有异议时，应先

交清电费，然后要求服务方复核。双方有理由认为用电计量设备失准，都有权提出校验要求，对方不得拒绝。如校验结论为合格，校验费用由提出方负担；如不合格，该费用由对方负担。校验期间，电费按校前记录预付，再按校验结论相应退、补。若任何一方对检验结果仍有异议的，可在 15 天内向其它有资质的计量检定机构申请终局检定，其费用负担和电费预交仍遵循上述原则。

7、服务方依据用电计量设备的记录和有管理权的物价主管部门批准的电价，向用电方定期计收电费及随电量征收的有关费用。根据国家相关政策精神园区公共能耗不在本约定范围内，详细内容参照运营服务协议相关费用。若用电方的用电类别发生改变时，应向服务方申请，经服务方核准后执行相应的电价；在合同有效期内，发生电价和其他收费项目费率调整的，按调价文件规定执行。

8、用电方每季度参照上季度电费总额预付电费，每季度仅能办理购电业务 6 次，所购电量不超过其上季度用电量的总和的 1.5 倍。

9、用电方需要增加、减少用电容量，改变用电性质、移动表位等，应先行结清所欠电费，再与服务方办理变更手续；需要解除合同的，应及时办理合同解除手续。合同未作变更的，不得擅自实施。

10、用电方私自开启用电计量设备封印、绕表用电和其他致使用电计量设备失准的，服务方除按窃电行为依有关规定处理外，用电方应向服务方支付所窃电量电费 1-5 倍的违约金。

11、用电方未经服务方同意，私自转供电、私自改变用电性质、私自引入其他电源，以及私自迁址、更换用电计量设备等均属违约用电，服务方有权不提供供电服务，且由此产生的一切后果由用电方自行承担。

12、为保障电网安全和制止违法用电行为，服务方有权依法进行用电检查工作。用电方应积极予以配合，不得阻挠、拖延或拒绝。

13、依据本协议及有关法律规定，服务方需事先向用电方发出的相关信息（包括但不限于停电通知），服务方可选择（包括但不限于通知、电话通知、手机短信、公告、微信、电子邮件等）任何一种方式向用电方进行通知。用电方应保证所提供的联系方式畅通、无误，如所提供的联系方式变更，应及时通知服务方，否则，由此而引起的一切责任由用电方自行承担。

二、本协议未尽事宜，参照《中华人民共和国电力法》、《电力供应与使用

条例》、《供电营业规则》、《陕西省供用电条例》、《陕西省查处窃电行为条例》等有关法律法规、国家规程、标准执行。本协议的有关条款因国家法律、法规、规章修改或政策调整而不适用时，按新的法律、法规、规章和政策的规定执行。

以上收费标准，如遇相关政府部门进行调价，本价格亦进行同步调整，对此甲方无异议。

服务方（签章）：
法定代表人：
合同专用章
年 月 日

用电方（签章）：
法定代表人：
合同专用章
年 月 日

附件 7

装修消防设施承诺书

业主（使用人）	陕西省西咸新区沣西新城综合行政执法局		
施工单位			
施工起始日期		施工地点	6 号楼 4 层
承诺事项	1. 承诺在装修期间按审批的装修方案和图纸施工。 2. 对在施工中有可能产生或已经产生影响消防设施的举措，我将积极上报消防部门，获批后方可实施。 3. 愿意在装修期间担任消防负责人，负责对进场装修的有关人员进行消防教育。在装修施工过程中，严格遵守消防规定，采取有效的防范措施，并承担因装修消防改造而引发灾难所造成的一切后果。		
对于以上承诺事项我已仔细阅读，且愿意承担与之相应的责任或法律后果。 责任人（业主/使用人）签字：			
建设单位	单位意见：		
签字：			
物业公司	单位意见：		
签字：			

附件 8

改造空调设施承诺书

业主（使用人）	陕西省西咸新区沣西新城综合行政执法局		
施工单位			
施工起始日期		施工地点	6 号楼 4 层
承诺事项	1. 承诺在装修期间按审批的装修方案和图纸施工。 2. 对原有空调系统风机盘管出风口及新风、回风口进行改造、隔断改造等相关施工费用我司自行承担。 3. 在后期使用中如出现空调使用效果不佳及漏水情况, 以及造成相邻系统的故障及间接损失等由我司自行承担, 并接受物业公司的监管。		
对于以上承诺事项我已仔细阅读, 且愿意承担与之相应的责任或法律后果。 责任人（业主/使用人）签字:			
建设单位	单位意见:		
签字:			
物业公司	单位意见:		
签字:			

