# 投资大厦

# 租赁合同

出租方：宝鸡市城投资产管理有限公司

承租方：宝鸡市市政工程养护服务中心

# 投资大厦房屋租赁合同

出租方（甲方）：宝鸡市城投资产管理有限公司
地址：陕西省宝鸡市金台区虢十路3号盛世广场22号楼投资大厦
统一社会信用代码：91610300305661256Q
联系人：王萍
联系电话：0917-3809900

承租方（乙方）：宝鸡市市政工程养护服务中心
地址：宝鸡市长青路88号
统一社会信用代码：12610300435361788D
联系人：杨楠
电话：0917-3872008

根据《中华人民共和国民法典》等相关法律法规的规定，甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上，经协商一致，就乙方承租甲方房屋事宜，订立本合同。

一、出租房屋情况

1、房屋坐落：宝鸡市金台区虢十路3号盛世广场22号楼10-11楼

2、建筑面积：2290.98平方米；

3、房屋质量：房屋质量以现状为准，乙方了解，不持异议；

4、房屋状况：在本合同附件中加以列明，作为甲方向乙方交付该房屋和本合同终止时乙方向甲方返还该房屋的验收依据。

二、租赁用途

（一）乙方向甲方承诺，租赁该房屋仅作为办公使用，并在使用过程中遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

（二）乙方保证，在租赁期内未征得甲方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不擅自改变上述约定的使用用途。

三、租赁期限

（一）甲、乙双方约定，房屋租赁期限共计壹年，自2026年8月25日起至2027年8月24日止。

（二）租赁期满，乙方应如期返还房屋。乙方需要继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前3个月，向甲方书面提出续租要求，经甲方同意后，在本合同约定的租赁期限届满前30日内，重新签订书面租赁合同，续租期从本合同租赁期限届满之日起的第二日开始起算。如在租赁期限届满前3个月，乙方未将其是否续租的决定书面通知甲方或甲方拒绝乙方的续租申请的，则乙方应当如期按照约定返还房屋。

四、租金支付方式和限期

（一）甲、乙双方约定，该房屋租金标准为：

1、每月每平方米建筑面积租金为（人民币）35元，乙方租赁面积合计为2290.98㎡，年租金不含税价882762.94元，税额79448.66元，价税合计（人民币）962211.60元（大写：玖拾陆万贰仟贰佰壹拾壹元陆角）。第/年起，租金每/年上浮/%。

（二）乙方支付租金的方式如下：租金每年一次性付清，第一年度租金应于本合同签订之日起5天内付清，后期每年度租金应在已付租金对应租赁期限届满前30日内一次性交清。


地址：宝鸡市金台区虢十路9号
电话：0917-3123366

（三）乙方应将其应付的租金按期汇入甲方指定账户（即本合同尾部载明的账户）。乙方不得以任何理由要求抵销、扣减其应付的每期租金。

五、履约保证金缴纳期限

（一）履约保证金为__/____元，（大写：__/__元整）

（二）乙方应于本合同签订当日向甲方缴纳履约保证金，逾期未缴纳的，甲方有权解除本合同。

（三）本合同履行期间，乙方提前退租或违反本合同约定的，履约保证金不予退还。待合同期满乙方付清应缴纳的所有费用并必须将房屋装饰装修保持原样，无偿留给甲方所有，乙方不得拆除、破坏、损毁，否则，由乙方照价赔偿。

六、房屋使用要求和维修责任

（一）乙方确认甲方交付的房屋及附属设施、设备可供乙方正常使用，不存在故障或其他问题及隐患，租赁期间，乙方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，房屋及其附属设施有损坏或故障时如：灯、门锁、消防喷淋、中央空调风机盘管等，应及时自行修复。乙方承租期内，房屋内部发生的一切人身、财产损失由乙方自行负责，与甲方无关。

（二）租赁期间，因乙方使用不当或不合理使用，致使该房屋及其附属设施损坏或发生故障的，乙方应负责维修。乙方拒不维修，甲方可代为维修或请第三人维修，因此产生的费用由乙方全部承担。乙方应负责在本合同租赁期内对房屋的内部进行维护和保养，使房屋始终处于良好可供正常使用的状态。

（三）租赁期间，甲方有权在提前通知乙方的情况下对房屋及其附属设施、设备等进行不定期检查。检查养护时，乙方应予以配合。因乙方阻挠甲方检查而导致的房屋相关问题未能被及时发现而造成的全部损失由乙方自行承担。

（四）乙方另需装修或者增设附属设施和设备的，应事先征得甲方的书面同意，按规定需经有关部门审批的，则还应由乙方报有关部门批准后，方可进行。

（五）甲方负责在本合同租赁期限内维护和保养大厦内公共部分的墙壁、地板、天花板、上水管、下水管和电路设施的自然损坏等进行修理，但乙方自行施工或装修的除外。

（六）租赁期限届满前3个月内，乙方未就是否续租向甲方发出明确意思表示、甲乙双方就续租未能达成一致或乙方不续租的，甲方有权在事先通知乙方的情况下带领潜在租户进入本合同项下租赁房屋进行查看，乙方应当无条件接受并予以必要配合。

七、房屋返还时的状态

（一）除甲方同意乙方续租外，乙方应在本合同约定的租期届满当日返还该房屋，逾期返还房屋的，每逾期一日，乙方应按原日租金双倍向甲方支付该房屋占用费，并且甲方有权要求乙方承担由于乙方未能按时迁出而给甲方造成的全部损失。

（二）乙方返还房屋的，返还的房屋状态应当符合正常使用后的状态并全面清洁。返还时，应经甲方书面验收认可，否则甲方有权不办理退租手续。

（三）返还该房屋时，经甲方同意装修或增设附属设施应当在退租时按甲方要求拆除并恢复至承租时的状态。甲方不要求恢复的除外。

八、转租

乙方不得转租本合同项下租赁房屋，但经甲方书面同意的除外。

九、合同解除


地址：宝鸡市金台区虢十路9号
电话：0917-3123366

（一）在租赁期内，有下列情形之一或不可抗力的，本合同终止，双方按照实际情况进行结算

1、该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的；

2、该房屋被依法征收、征用的；

3、其他不可抗力因素导致本合同履行不能的。

因上述原因本合同终止的，合同终止后乙方应当积极配合甲方办理退租手续并进行结算，乙方将房屋交还给甲方并经甲方书面确认符合本合同约定的返还条款后，房屋租赁费用停止计算，甲方扣除相关费用后（如有）向乙方无息退还剩余租金及履约保证金。

（二）乙方有下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同。

1、逾期缴纳租金，超过10个工作日的；

2、未征得甲方书面同意改变房屋用途的；

3、造成房屋及附属设施、设备损坏，没有修复的或甲方请第三人修复后乙方拒不支付维修费的；

4、未经甲方书面同意，转租房屋或与他人交换各自承租的房屋的；

5、在所承租的房屋内从事违法犯罪活动的；

6、从事违反安全管理的活动有可能导致安全隐患的；

7、不遵守物业管理，影响其他客户或业主正常使用秩序的。

因上述原因解除本合同的，甲方同时有权要求乙方承担当年度租金30%的违约金。

（三）本合同经双方协商一致解除或甲方单方解除的，乙方应在合同解除后5日内将房屋清洁、腾空并交还给甲方，逾期交还或交还的房屋状态不符合本合同约定的，由乙方按日租金的2倍支付房屋占用费（自乙方应当交还或甲方确定的交还日期之次日起算）。同时甲方有权停止向乙方供应空调及水、电力等，因此给甲方造成损失的，乙方还应承担赔偿责任。

十、违约责任

（一）租赁期间，非因本合同约定的情况，乙方单方要求解除本合同，提前交还房屋的，甲方不予退还剩余租金及履约保证金。

（二）乙方未征得甲方书面同意或者超出甲方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，甲方有权要求乙方恢复房屋原状并承担当年度租金的20%作为违约金。乙方拒不恢复的或恢复后的房屋状态仍不符合甲方要求的，甲方有权单方解除合同，并委托第三方对房屋恢复原状，由此产生的全部费用由乙方承担，甲方有权直接从乙方已付的租金及履约保证金中扣除，不足费用由乙方在甲方通知解除合同之日起10日内全额支付。

（三）租赁期间，非本合同规定的情况，乙方中途擅自转租的，乙方应按相当于当年度租金的30%的标准向甲方支付违约金，因此给甲方造成损失的，乙方还应当承担赔偿责任。

（四）乙方逾期支付房屋租金的，每逾期一日，则乙方需按应付租金总额的万分之五支付违约金，甲方有权直接从乙方支付的履约保证金中扣除，乙方逾期支付房屋租金超过10个工作日的，甲方除有权解除本合同外，还有权要求乙方承担当年度租金的30%作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应继续承担赔偿责任。

（五）不论本合同因何原因解除或终止，乙方均应按照本合同约定向甲方返还


地址：宝鸡市金台区虢十路9号
电话：0917-3123366

房屋，乙方返还房屋不符合合同约定的，除按本合同约定承担责任外，甲方将不予返还履约保证金，并有权要求乙方承担当年度租金总金额的30%作为违约金，违约金不足以弥补甲方损失的，乙方还应继续承担赔偿责任。

（六）本合同项下甲方损失范围包括但不限于：直接损失、可得利益损失、支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费、诉讼费、律师费、保全费、保全保险费、鉴定费、评估费、交通费以及因此而支付的其他合理费用。

十一、注册地址

若乙方公司工商注册地址为该房屋，乙方应于合同终止或解除后10日内，将注册地址迁出，并办理退租手续。逾期未迁出的，每日承担日租金的2倍作为违约金。因乙方未能按时迁出而导致新租户不能注册，由此产生的甲方对新租户的赔偿及其他损失均由乙方全部承担。

十二、争议解决方式

甲、乙双方在履行本合同过程中发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意选择下列第（二）种方式解决：

（一）提交 / 仲裁委员会仲裁；

（二）依法向房屋所在地有管辖权的人民法院起诉。

十三、其他条款

（一）房屋使用期间的水、电、空调、光纤网络及物业服务等相关费用，全部由乙方自行承担。因乙方未按期缴纳上述款项所造成的一切后果由乙方自行承担。

（二）本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。本合同补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分，本合同及其补充条款和附件内空格部分填写的文字与铅印文字具有同等效力。

（三）甲、乙双方在签署本合同时，对各自的权利、义务、责任清楚明白，并愿按合同规定严格执行。如一方违反本合同，另一方有权按本合同规定索赔。

（四）本合同首部载明的信息为各方确认有效的送达信息，一方变更通讯信息应提前三日书面告知对方，否则引起的退函视为已送达。

（五）双方确认，本合同尾部载明的收付款账户信息为双方后续资金往来信息。

（六）本合同连同附件一式肆份。甲方贰份，乙方贰份，均具有同等效力，自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

（以下无正文）

甲方：宝鸡市城投资产管理有限公司

法定代表人或授权代表：

（签字或盖章）：

开户行：建行宝鸡政府广场支行

开户名：宝鸡市城投资产管理有限公司

账　号：6100 1629 1010 5250 7514

乙方：宝鸡市市政工程养护服务中心

法定代表人或授权代表：

（签字或盖章）：

开户行：农行宝鸡金台区支行

开户名：宝鸡市市政工程养护服务中心

账　号：263 551 010 400 270 36

签订日期：2026年 9月 9日


地址：宝鸡市金台区虢十路9号
电话：0917-3123366

# 投资大厦

# 物业服务合同

甲方：宝鸡市城投资产管理有限公司

乙方：宝鸡市市政工程养护服务中心

# 投资大厦物业管理服务合同

物业管理服务企业（以下简称甲方）：宝鸡市城投资产管理有限公司
地址：陕西省宝鸡市金台区虢十路3号盛世广场22号楼投资大厦
统一社会信用代码：91610300305661256Q
联系人：王萍
联系电话：0917-3809900

物业使用人（以下简称乙方）：宝鸡市市政工程养护服务中心
地址：宝鸡市长青路88号
统一社会信用代码：12610300435361788D
联系人：杨楠
联系电话：0917-3872008

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，在双方自愿、平等、协商一致的基础上，甲、乙双方就物业管理服务事宜达成如下协议并共同遵守。

## 第一章　物业基本情况

乙方使用物业位置：投资大厦（22#楼）10-11层，面积合计2290.98㎡（本面积为实测建筑面积）。

## 第二章　物业管理费及其它相关费用

一、物业管理费计算期限：自2026年8月25日起至2027年8月24日止，如果到期乙方没有续签物业服务合同，又没有搬离，乙方应当按照本合同标准继续交纳物业管理费。

二、物业管理费收费标准：人民币7元/㎡/月（包含电梯费及垃圾清运处置费，不含物业公用部位及共用设施用电费用），合计每年人民币192442.32元（大写：壹拾玖万贰仟肆佰肆拾贰元叁角贰分），乙方按年一次性支付物业管理费，第一年度物业费于本合同签订后3日缴纳，于每年8月24日前一次性预缴下年度物业费。

甲方收款账户信息如下：
户名：宝鸡市城投资产管理有限公司
开户行：建行宝鸡政府广场支行
账号：6100 1629 1010 5250 7514

三、代收代缴费用及其它相关费用：

1、电费：按照国家规定电价收取。同时根据（陕发改价格〔2021〕573号）文件，物业公共部位及共用设施用电费用等运行维护费用以物业费形式收取。

2、水费：6.30元/立方米

3、制冷费：12元/平方米·月（每年6月15日至9月14日），合计：82475.28元（大写：捌万贰仟肆佰柒拾伍元贰角捌分）

4、采暖运行费：7.6元/平方米（每年11月15日至次年3月15日），合计：17411.45元（大写：壹万柒仟肆佰壹拾壹元肆角伍分）

注：制冷供应时间为：8:00—18:00。

以上费用标准甲方有权根据国家能源价格政策变化或设备运行情况而做适当调整。

## 第三章　物业服务内容

一、共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶等）、户外墙面、门厅、楼梯间、走廊通道等。

二、共用设施设备及运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水管道、落水管、水箱、电梯、加压水泵、供电线路、配电设备、照明、供热线路、供气线路、安防设施、绿地、道路、路灯、沟渠、池、井库、公益性文体设施和共用设施设备使用的房屋、智能化设施等。

三、环境卫生管理

1、对公共场所环境卫生进行清扫和保洁。

2、公共设施设备保洁。

3、办公垃圾收集、清运。

4、花草树木进行定期修剪、施肥及养护。

四、消防及安全防范

1、协助有关行政管理部门做好本区域内安全防范工作。

2、消防巡检，预防火灾隐患。

3、外来人员登记。

4、各种突发事件的应急处理。

五、交通秩序与车辆停放

1、车辆须按规定线路行驶，进场后须按规定位置停放。

2、负责疏通和维护区域内公共交通秩序。

六、房屋装饰装修管理

按《房屋装饰装修管理合同》执行。

七、为乙方提供各项便民特约有偿服务。

八、公共能耗费用的代收代缴。

## 第四章　物业服务质量

一、房屋及公共部位、公共设施设备的维护和管理

1、房屋外观完好整洁。

2、房屋本体共用设施整洁，无杂物堆放及违章占用等。

3、道路平坦整洁，排水畅通无积水，公共配套设施及公共场所完好无损。

4、共用设施设备运行正常。

5、进行日常管理和维修养护，检修记录和保养记录齐全。

6、容易危及人身安全的设施设备有明显的警示标志和防范措施，对可能发生的各种突发设备故障有应急方案。

二、环境卫生及绿化

1、办公垃圾每日清理，并集中收集，保持环境整洁，无污染。

2、房屋公用部位保持清洁、无乱贴、乱画、擅自占用和堆放杂物现象。

3、花草树木养护得当，绿化美观协调。

4、定期喷洒药物，预防病虫害。

三、交通秩序与车辆停放

1、道路畅通，人车有序。

2、车辆规范停放，保持良好的交通秩序，无堵塞，无占用消防通道现象。

四、安全检查

1、保安人员统一着装、训练有素、佩戴胸牌、举止文明、严守职责、文明执勤。

2、实行 24 小时值班、巡查制度。

3、消防设备完好无损。

4、保持消防通道畅通，消除火灾隐患。

五、房屋共用部位、共用设施设备小修和急修

1、小修：及时修理，30 分钟以内到现场开展维修。

2、急修：15 分钟以内到现场开展维修。

若因其他原因无法及时维修，物业公司可与业主另行约定维修时间。

## 第五章　双方的权利和义务

一、甲方的权利和义务

1、对物业共用部位、共用设施设备、绿化、环境卫生、秩序维护、交通等进行维护、修缮、服务与管理。

2、根据有关法规和政策，结合实际情况，受建设开发单位或产权人委托，制定本物业公共管理制度并告知乙方。

3、建立健全本物业的物业管理档案资料并进行管理。

4、制止违反本物业的物业管理制度的行为。

5、甲方可委托专业公司承担本物业的专项管理业务。

6、根据《物业管理条例》等有关法律法规及本合同约定，在本物业区域内自主开展经营管理服务活动，按约定的内容提供服务并向乙方收取服务费及相关费用。

7、编制物业管理服务及财务年度计划，有效控制预算范围内的各项开支。制定各项有偿服务的收费标准，并向乙方公开。

8、不得频繁改变本物业区域内的共用部位、共用设施设备的使用功能（公益性质的活动除外）。

9、向乙方提供房屋租用部位、租用设施设备维修养护等有偿服务。

10、定期或不定期走访乙方，听取意见和建议，采纳合理性的建议或意见，不断完善物业服务工作。

11、享有本项目商业步行街实施统一经营管理、物业管理的权利，对管理范围内的经营秩序及街区业态规划、街区整体市场推广等事务全权实施管理，维护商业步行街的正常运行。

12、对乙方提出的物业问题，应及时予以妥善解决。

13、有权向乙方收取物业费及其他相关费用，并在乙方未按时足额缴纳物业费的情况下暂停对乙方的各项物业服务。

14、有权按照法律法规的规定对乙方及乙方人员所实施的不符合物业管理规则的行为进行协调和处理。

二、乙方的权利和义务

1、乙方在行使权利和使用物业时，须遵守国家相关法律法规和本合同约定，并积极配合和支持甲方各项管理服务工作。

2、就物业管理的有关事项向甲方提出意见和建议。

3、遵守本物业的物业管理制度。

4、按时向甲方足额缴纳物业管理服务费、水、电等其他相关费用；使用本物业区域有偿服务的文化、娱乐、体育设施和停车场等设施、场地时应按规定缴纳使用费用。

5、乙方应当接受甲方对房屋装饰装修活动的监督。乙方装饰装修房屋前，应与甲

方签订《房屋装饰装修管理合同》，并遵守相关规定。

6、不得占用、损坏本物业的共用部位、公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，应事先通知甲方，并在约定的期限内恢复原状，因此造成甲方或第三人损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

7、乙方有义务告知访客遵守物业管理区域内的相关制度，乙方或其访客等违反本物业管理制度造成甲方或第三人损失、损害的，乙方应承担全部赔偿责任。

8、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害他人和公众的合法权益。

9、甲方对共用部位、共用设备维修时，乙方应当积极给予配合。因乙方无故阻碍维修或造成其他使用人财产损坏的，需承担全部赔偿责任。

10、乙方因维修、装修或其他任何行为造成其他使用人或第三人的租用部位、租用设施或其他财产损失及人员伤亡的，需自行承担相关法律责任。

11、乙方应当按设计用途使用房屋；因特殊情况确需改变房屋设计用途的，应事先征得相邻业主的书面同意，报有关行政主管部门批准，并持批准文件到甲方处备案。

12、乙方自用部位存在安全隐患，危及公共利益或其他业主合法权益时，应及时采取措施消除隐患。乙方拒不消除隐患的，因此造成的后果均由乙方自行承担；因此给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任。

## 第六章　违约责任

一、乙方违反合同，甲方有权要求乙方限期改正。乙方拒不改正或乙方行为给甲方或其他业主、使用人造成损失的，乙方应当承担全部损失赔偿责任。

二、乙方违反合同，未能按时足额交纳物业服务费及代收代缴有关费用或其他有偿服务费用的，从逾期之日起每日按照应付费用总额的万分之五承担违约金。逾期超过30日的，甲方有权暂停对乙方提供相关物业服务。

三、乙方私自改装水、电表窃水、窃电的，须按照投资大厦近三个月水电费损耗额总额的10倍给予惩罚性赔偿，否则甲方有权采取停电、停水等措施。

四、本合同项下甲方损失范围包括但不限于：直接损失、可得利益损失、支付给第三方的赔偿费用/违约金/罚款、调查取证费用/公证费、诉讼费、律师费、保全费、保全保险费、鉴定费、评估费、交通费以及因此而支付的其他合理费用。

## 第七章　免责条件

一、因不可抗力因素导致甲方物业管理服务中断的。

二、甲方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

三、因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知乙方，暂时停水、停电，中断共用设施设备使用等造成损失的。

四、因非甲方原因出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

五、甲方不对乙方租用区域内的各类安全负责。

六、商业区乙方经营贵重物品时，必须专人负责值班或专职安保工作（含夜间），发生被盗抢时，甲方不负任何责任。

## 第八章　其他事项

一、乙方实施的所有外立面装饰、装修须符合本楼物业管理统一规范要求，不符合要求者应当及时拆除、整改。乙方拒不拆除、整改的，甲方有权委托第三人进行拆除、

整改，因此产生的全部费用由乙方承担。

二、为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、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必要的财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

三、物业管理服务费及其他费用的收费标准可依据甲方成本及有关政策规定作适当调整。

四、在本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行，双方按有关法律规定处理。

五、本合同内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

六、本合同在履行中如发生争议，双方协商解决，协商无效的，可向甲方所在地有管辖权的人民法院起诉。

七、本合同首部载明的地址、联系电话为双方确认有效的联系信息，一方变更联系信息的，应于变更前三日内书面告知对方，否则引起的退函视为已送达。

八、本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力，自双方法定代表人或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效。

（以下无正文）

甲方（盖章）：宝鸡市城投资产管理有限公司

法定代表人或授权代表：
（签字或盖章）：

签署日期：2026年 9月 9日

乙方（盖章）：宝鸡市市政工程养护服务中心

法定代表人或授权代表：
（签字或盖章）：

签署日期：2026年 9月 9日