投资大厦

租赁及物业服务合同

承租方：宝鸡市园林绿化建设服务中心

出租方：宝鸡市城投资产管理有限公司

地址：宝鸡市金台区虢十路9号
电话：0917-3123366

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

投资大厦租赁及物业服务合同

承租方（甲方）：宝鸡市园林绿化建设服务中心
地址：宝鸡市金台区虢十路3号城投大厦18楼
统一社会信用代码：12610300MB2A360733
电话：18791718176

出租方（乙方）：宝鸡市城投资产管理有限公司
地址：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
电话：0917-3123366

根据《中华人民共和国民法典》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，就甲方承租乙方房屋事宜，订立本合同。

一、 出租房屋情况

（一）房屋基本情况

1、房屋座落：宝鸡市金台区虢十路3号盛世广场22号楼18层

2、建筑面积：574.72平方米；（1801-1803、1810-1812）

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，作为乙方向甲方交付该房屋和本合同终止时甲方向乙方返还该房屋的验收依据。

二、租赁用途

（一）租赁房屋作为办公使用，承租人遵守国家和本市有关房屋使用和物业管理的规定。

（二）在租赁期内甲方未征得乙方书面同意以及按规定须经有关部门审批而未核准前，不得改变房屋用途。

三、服务期限

（一）服务期：壹年。

（二）具体租赁期限：自2026年11月3日起至2027年11月2日止。

（二）租赁期满，甲方应如期返还房屋。甲方需要继续承租该房屋的，则应于租赁期届满前3个月，向乙方书面提出续租要求，经乙方同意后，在到期前30日内，重新签订租赁合同，另行约定合同条件，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，甲方未将其是否续租的决定书面通知乙方或乙方拒绝甲方的续租申请，则甲方应当如期返还房屋。

四、合同价款及结算方式

（一）合同价款为不含税价305603.40元，税额27504.31元，价税合计人民币（大写）叁拾叁万叁仟壹佰零柒元柒角壹分（￥333107.71）。（其他费用如水、电、空调等费用，由甲方按照乙方相关规定和费用标准据实结算）

（二）结算方式：自合同签订之日起【 7 】日内，先向乙方支付年租金的40%，租期满一年后【 7 】日内一次性支付年租金的60%。乙方在每次接受付款前，开具等额发票给甲方。

五、履约保证金缴纳期限

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

履约保证金为___/___元，（大写：___/___元整）

本合同履行期间，甲方提前退租或违反本合同约定的，履约保证金不予以退还。待合同期满甲方付清应缴纳的所有费用并必须将装饰装修保持原样，无偿留给乙方所有，甲方不得拆除、破坏、损毁，否则，由甲方照价赔偿，待乙方验收认可后，甲方持原保证金收据到乙方办理相关手续，乙方应在甲方手续办结后30日内将履约保证金无息退还给甲方。

六、房屋使用要求和维修责任

（一）租赁期间，甲方应合理使用并爱护该房屋及其附属设施，发现该房屋及其附属设施有损坏或故障时，应及时通知乙方修复；乙方在接到甲方提出的报修通知后一天内，应安排人员对该房屋或设施进行检查，根据损坏或故障具体程度，致损原因安排维修，确定修复时间。

（二）租赁期间，因甲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，甲方应负责维修。甲方拒不维修，乙方可代为维修，费用由甲方承担。甲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(房屋结构正常的折旧磨损除外)，使房屋始终处于良好状态。

如因甲方不当使用、私自改动线路或者未及时发现并报告潜在的电路问题等自身原因导致电路电线损坏、户内设施设备损坏、户内水管、排污、消防系统损坏或发生安全问题的，造成直接或间接损失的，应由甲方自行承担。由此造成乙方或其他第三方损失的，甲方负责赔偿并保证在归还房屋时将相关电线电路、电表、排水、消防系统等修复原状，保证可正常使用，否则乙方有权选择解除合同，要求甲方赔偿损失并承担违约责任。

（三）租赁期间，乙方保证该房屋及其附属设施处于正常的可使用和安全的状态。乙方对该房屋进行检查、养护，应提前 3 日通知甲方。检查养护时，甲方应予以配合。乙方应减少对甲方使用该房屋的影响。因甲方阻扰乙方进行维修而导致的房屋设施损失，或使已有损失部分扩大及由此引发其他的后果，则由甲方负责。

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

（五）乙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、下水管和电路设施及对房屋的自然损坏等进行修理，甲方负责施工的除外。

七、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、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。

地址：宝鸡市金台区虢十路 9 号
电话：0917-3123366

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

（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》及乙方相关管理规定执行。

（七）为甲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。

八、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。

（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、佩带胸牌、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，双方可另行约定维修时间。

九、双方的权利和义务

（一）甲方的权利和义务

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

2、监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理的有关事项向乙方提出意见

地址：宝鸡市金台区虢十路 9 号
电话：0917-3123366

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App

和建议。

3、遵守物业的管理制度。

4、按时足额缴纳水、电费；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、装饰装修房屋时，应与乙方签订《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，应事先通知乙方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，给予赔偿。

7、甲方及其访客等违反物业管理制度造成的损失、损害应承担赔偿及相关法律责任。

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

10、甲方因维修、装修或其他任何行为造成其他使用人的租用部位、租用设施或其他财产损失及人员伤亡的需承担相关法律责任。

（二）乙方的权利和义务

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，制定物业公共管理制度并告知甲方。

3、建立健全物业的物业管理档案资料并进行管理。

4、制止违反物业的物业管理制度的行为。

5、乙方可委托专业公司承担物业的专项管理业务，乙方对此结果负责并承担责任，但不得将物业的整体管理责任转让给第三方。

6、根据《物业管理条例》等有关法律、法规、《物业服务合同》约定，在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甲方收取服务费及相关费用。

7、向甲方提供房屋租用部位、租用设施设备维修养护等有偿服务。

8、对甲方提出的物业问题，应及时予以妥善解决。设有 24 小时服务电话。有完整的维修和回访记录。

十、房屋返还时的状态

（一）除乙方同意甲方续租外，甲方应在本合同的租期届满后 5 日内返还该房屋，逾期返还房屋的，每逾期一日，甲方应按原日租金双倍向乙方支付该房屋占用费，并且乙方有权向甲方追讨由于甲方未能按时迁出而给乙方造成的损失。

（二）甲方返还该房屋应当符合正常使用后的状态。返还时，应经乙方验收认可，结清全部费用。甲方在退租前应将所有房屋恢复到承租前状况并清洁干净，否则乙方有权不办理退租手续，并保留追讨甲方违约赔偿之权利，直至甲方完成上述工作。

（三）返还该房屋时，已形成附属的装饰装修必须保持原样，无偿留给乙方所有，甲方不得拆除、破坏、毁损，否则由甲方照价赔偿。

（四）甲方私自改装水、电表窃水、窃电的，须按照大厦近三个月水电费损

地址：宝鸡市金台区虢十路 9 号
电话：0917-3123366

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

耗额的10倍给予补偿，否则乙方有权采取停电、停水等措施。

（五）乙方不对甲方租用区域内的各类安全负责。商业区甲方经营贵重物品时，必须专人负责值班或专职安保工作（含夜间），发生被盗时，乙方不负任何责任。

十一、转租

（一）房屋不得转租，乙方书面同意的除外。

（二）在租赁期内，乙方如需出售该房屋，应提前通知甲方。甲方在同等条件下有优先购买权。

十二、合同解除

（一）在租赁期内，有下列情形之一或不可抗力的，本合同终止，双方互不承担责任:

1、该房屋占用范围内的土地使用权依法提前收回的;

2、该房屋因社会公共利益被依法征用的;

（二）甲方有下列情形之一的，乙方有权解除本合同。

1、拖欠租金逾期累计超过三个月的;

2、未经乙方同意改变房屋用途的;

3、造成房屋损坏，拒不修复的;

4、转租房屋、转让该房屋承租权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工作秩序的。

（三）甲方在合同期内需要提前解除合同的，应提前一个月书面告知乙方，乙方同意后，方可提前退租；甲方按照实际租赁时间支付租金及其他相关费用。

（四）合同解除后，甲方应在合同解除后 5 日内将房屋交还给乙方，逾期，由甲方按租金的2倍支付占用费，乙方且有权停止向甲方供应空调及电力等，给乙方造成损失的，甲方应赔偿所有损失。

十三、违约责任

（一）租赁期间，非本合同规定的情况乙方擅自解除本合同，提前收回该房屋的，乙方应按相当于2个月租金的标准向甲方支付违约金。

（二）甲方未征得乙方书面同意或者超出乙方书面同意的范围和要求装修房屋或者增设附属设施的，乙方可以要求甲方恢复房屋原状，赔偿损失。

（三）租赁期间，甲方未按合同约定提前告知乙方擅自退租的，甲方应按相当于2个月费用的标准（合同总价款÷12×2）向乙方支付违约金。

（四）甲方逾期支付房屋租金的，每逾期一日，甲方需按欠缴款的千分之一支付违约金。

（五）甲方违反合同约定需承担给乙方造成的直接损失、可得利益损失、乙方维护权益产生的诉讼费、律师费等费用。

十四、注册地址

若甲方公司工商注册地址为该房屋，甲方应于合同终止后10日内（包括合同满自然终止，及由于乙方违约而提前解除合同），将注册地址迁出，并办理退租手续。逾期未迁出的，每日承担100元违约金。因甲方未能按时迁出而导致新租户不能注册，由此产生的乙方对新租户的赔偿，及乙方的租金损失及其它损失均由甲方承担。

地址：宝鸡市金台区虢十路9号
电话：0917-3123366

扫描全能王
3亿人都在用的扫描App

十五、其它事项

（一）双方不得转让、分包给其它单位或个人。

（二）楼宇交付使用时应确保房屋建筑结构安全可靠，门、窗完好，上、下水通畅，供电正常，设备等均能正常使用。

（三）甲方在房屋内进行装饰或搬进物品的，须事先征得乙方的书面同意。租赁期满后，逾期未处置的财产物资，视为废弃物，乙方可代为处理。

十六、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）依法向房屋所在地人民法院起诉。

十七、其他条款

（一）房屋使用期间的水、电、光纤网络等相关费用，全部由甲方自行承担。

（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双方确认有效的通知送达信息，一方变更该等信息应提前三日书面告知对方，否则由此引起的退函视为已送达。

（五）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，自双方签字盖章之日起生效。

（以下无正文）

甲方：宝鸡市园林绿化建设服务中心　　乙方：宝鸡市城投资产管理有限公司

甲方法定代表人（签字）：

乙方法定代表人（签字）：

甲方代表（签字）：

乙方代表（签字）：

开户行：中国工商银行股份有限公司宝鸡政府广场支行

开户行：建行宝鸡政府广场支行

开户名：宝鸡市园林绿化建设服务中心

开户名：宝鸡市城投资产管理有限公司

账　号：2603 0373 0920 0120 385

账　号：6100 1629 1010 5250 7514

日期：2026年 11月 3日

地址：宝鸡市金台区虢十路 9 号
电话：0917-3123366

扫描全能王 3亿人都在用的扫描App