

资产租赁合同

合同编号：

出租方：中国检验认证集团山东有限公司（以下简称“甲方”）

地址：

法定代表人：

联系方式：

承租方：

（以下简称“乙方”）

地址：

法定代表人：

联系方式：

鉴于，甲方通过山东产权交易中心公开挂牌出租位于青岛市崂山区伊岭路1号的不动产，乙方参与竞价并经山东产权交易中心确定为最终受让方。据此，根据《中华人民共和国民法典》及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，经友好协商，就乙方承租甲方不动产相关事宜达成一致，订立本合同，以资双方共同遵守。

1. 租赁物

1.1 甲方拥有位于青岛市崂山区伊岭路1号不动产（下称“目标项目”）的房屋所有权和土地使用权。目标项目规划用途为机关团体用地/办公，其中，房屋建筑面积8,029.52平方米，单独所有土地使用权面积6,666.8平方米，土地使用权期限为2019年12月18日起至2069年12月17日止。目标项目不

动产权证书复印件详见**本合同附件一**。

1.2 截止至本合同签订之日，目标项目中，除部分土地使用权（占地面积约800平方米）已对外出租外，其余部分均处于闲置状态。本合同项下，甲方向乙方出租的租赁物不含上述已出租的土地使用权（下称“**租赁物**”），租赁物的具体位置和平面图详见**本合同附件二**。

1.3 乙方确认其在签署本合同前已经进行现场勘察，对租赁物的情况等进行了充分了解和确认，完全了解与认可租赁物的现状以及存在的瑕疵等一切内容，并自愿承租该租赁物。

1.4 双方同意以该租赁物的房屋建筑面积8,029.52平方米（下称“**租赁面积**”）作为双方间计收租金及公共事业费用的面积依据。

2. 租赁用途

2.1 根据乙方的申请，租赁物将由乙方用于【 】用途（下称“**业务**”）。甲方不保证租赁物会适合于任何特定的业务类型或乙方将开展的业务。乙方应自担费用取得经营许可用途所必需的任何批准、许可、证照，并保持该等批准、许可、证照在租赁期限内持续有效，甲方提供必要的协助。甲方不承担任何该等批准、许可、证照不被获发或未持续有效的责任，除非该等不被获发或未持续有效系因为租赁物的产权瑕疵。

乙方承诺并保证，本合同租赁期限内，未经双方协商一致，乙方不得将租赁物用作本合同约定用途以外的其他任何用途，亦不得用于经营易燃易爆等危险品的用途。乙方承诺并保证，在使用租赁物从事相关经营活动前，乙方应当根据相关法律法规规定取得安全生产、公安消防、环保、卫生防疫和食品安全等与业务有关的政府部门的批准或许可，并将相关批准或许可文件的复

印件加盖乙方公章后提交甲方备案，否则，甲方有权要求乙方立即停业整改，如乙方未能在甲方要求的时间内停业并完成整改且在甲方额外给予的30日整改宽限期内仍未完成整改的，甲方有权解除本合同，乙方应按本合同约定承担相应的违约责任，并赔偿甲方因此遭受的全部损失，且保证金不予退还。

2.2 乙方应保证守法经营，对其经营项目、经营的商品、服务、商标及其它相关设备、财产等拥有完整的权利和/或合法的授权，包括但不限于所有权、使用权、知识产权、代理权等。否则，由此引起的责任和后果由乙方自行全部承担，给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方全部损失，若造成甲方严重财产损失（“严重财产损失”是指损失金额累计超过50万元的情形）或给甲方声誉造成不良影响的，则保证金不予退还。

3. 租赁期限和交付日

3.1 本合同项下，租赁物的租赁期限为10年，自【 】年【 】月【 】日起至【 】年【 】月【 】日止（具体租赁开始日以双方签署的租赁物交接单所记载的交付日为准）。租赁期限届满时，如甲方继续对外出租该租赁物的，同等条件下，乙方享有续租优先权。乙方选择续租的，应至少在租赁期限届满3个月前书面通知甲方，双方就续租事宜另行协商。乙方未能在3个月前书面通知甲方其续租意向的，视同乙方放弃续租、放弃优先续租权。

鉴于租赁物建成时间较早，需进行整体装修后方可投入使用，为此，甲方同意，在乙方严格全面履约的前提下，自租赁开始之日起的前3年内给予乙方共计10个月的运营免租期，运营免租期内不计收租金。双方确认，运营免租期为：【 】年【 】月-【 】月（首年度后半年共计【3】个月）、

【 】年【 】月-【 】月（第二年度共计【3】个月）、【 】年【 】月-【 】月（第三年度共计【4】个月）。双方一致同意，如出现乙方违约等非甲方原因导致本合同提前解除或终止的，乙方应在本合同解除或终止之日起的10日内向甲方补交运营免租期内的租金，补交的租金标准按本合同第4.1款执行。

3.2 双方约定，本合同签订且乙方按时足额支付本合同约定的首年第一期租金和全部保证金后【15】日内（以下简称“**交付日**”）甲方向乙方交付租赁物，交付地点为该租赁物所在地。双方确认，租赁物按现状交付，交付日，甲方向乙方交付租赁物。租赁物交付时，双方签署租赁物交接单，即视为甲方已按照本合同约定履行了将租赁物交付给乙方的义务。交付之日以双方签字确认为准。

3.3 租赁物交付前，甲方书面通知乙方交付日期，乙方应在接到甲方书面通知之日起3日内与甲方办理交接手续，否则，每逾期一日，乙方应按本合同项下当年度租金总额的万分之五支付违约金；逾期超过45日（含45日）的，甲方有权解除合同，乙方应按本合同项下当年度租金总额的1倍支付违约金，并且乙方所支付的全部保证金归甲方所有，不予退还。

4. 租金及支付方式

4.1 双方确认，租赁物的租金标准如下：

首年租金为【 】元（含税价），前三年的年租金标准保持不变，第四至六年的年租金标准在前三年年租金标准的基础上递增5%，之后每3年递增5%直至租赁期限届满。具体租金情况详见附件三：《租金明细表》。

4.2 租金支付方式

本合同项下，租金分期支付。其中，首年租金，分两期支付，本合同签署之日起5个工作日内一次性支付6个月的租金（“**首年第一期租金**”）；剩余【 】个月的租金（“**首年第二期租金**”）应至少提前15日支付。自第二年起，租金按季度支付，每期租金应至少提前15日支付。

双方同意，上述首年第一期租金，乙方应一次性支付至山东产权交易中心指定账户（以到账为准），由山东产权交易中心负责将首年第一期租金支付给甲方，后续租金乙方直接汇入甲方指定账户。

备注：上述缴纳租金截止日期恰逢法定节假日的，则应在该法定节假日前一天支付。逾期支付的，每逾期一日，则乙方需按欠付租金的万分之五支付违约金。

4.3 因乙方支付租金、保证金及各项费用而产生的银行费用由乙方自行承担。乙方付款后应及时通知甲方，并提供银行单据备查。甲方在收到乙方按时足额支付的相应租金及各项费用（保证金除外）后【15】日内为乙方开具发票。

5. 保证金

5.1 为保证乙方全面履行本合同下约定的各项义务，乙方应于本合同签订之日起5个工作日内一次性向甲方交纳相当于首年2个月的租金，即人民币【 】元，作为保证金。该保证金在本合同租赁期限内将始终存放于甲方，不计利息。

租赁期内，因任何事项发生保证金扣除的，乙方应在收到甲方书面通知后的3日内将保证金补足，发生拖延的，则每日按未补足金额的万分之五支付违约金，迟延超过45日（含45日）的，甲方有权解除本合同而不构成违约。

5.2 乙方向甲方交纳上述保证金后，甲方向乙方出具保证金收据。如果乙方不按时足额支付上述保证金，每逾期一日，乙方应向甲方支付当年度租金的万分之五作为违约金，逾期超过45日（含45日）的，甲方有权解除本合同并要求乙方支付当年度租金的1倍作为违约金。

5.3 本合同项下租赁期满或本合同终止后，乙方应按本合同约定清理租赁物并消毒完毕后完全撤离，将租赁物返还甲方，注销乙方在租赁物所在地办理的所有证照（包括但不限于工商、税务等），并结清本合同项下乙方应付的所有款项。之后的十（10）天内，甲方将保证金退还给乙方（不计利息），但根据本合同约定已经扣除的除外。如甲方认为尚不满足退还保证金的条件，应当向乙方出具书面整改清单。另外，乙方按本条约定履行完毕后，也可书面要求甲方出具书面整改清单，如经乙方书面催告后3个工作日内甲方未予出具书面整改清单，则视为达到退还保证金的条件，甲方需按约定期限退还相应保证金，逾期退还的，甲方需按日万分之五支付利息。

5.4 为避免歧义，上述乙方需结清的费用包括但不限于租金、水费、电费、燃气费、网络费、通讯费、物业服务费用、停车费、维修费用、清洁费用、消毒费用、违约金，以及损害赔偿金等所有费用。

6. 物业管理

6.1 鉴于甲方与青岛均泓丰物业管理有限公司（下称“**青岛均泓丰公司**”）签署的《物业服务委托合同》（详见本合同**附件四：《物业服务委托合同》**）约定，甲方委托青岛均泓丰公司对本合同项下的租赁物提供物业管理服务。根据该合同约定，青岛均泓丰公司提供服务的受益人为租赁物的全体业主和物业使用人，租赁物的全体业主和物业使用人均应对履行《物业服务委托合

同》承担相应的责任；委托管理期限为一年（自2023年3月31日起至2024年3月30日），如一方欲终止合同，应提前30天以书面形式通知对方。

本合同签订当日，乙方应向甲方明确其是否同意由青岛均泓丰公司继续对租赁物提供物业管理服务，如乙方同意由青岛均泓丰公司继续对租赁物提供物业管理服务，则乙方应与青岛均泓丰公司另行签订物业服务合同，甲方提供必要的协助；否则，甲方将按约定与青岛均泓丰公司协商解除《物业服务委托合同》，租赁物由乙方自行管理或由乙方另行委托第三方提供物业管理服务。

6.2 乙方自我管理或者自行委托第三方提供物业管理服务期间产生的所有费用，以及全部责任和义务均由乙方自行承担，与甲方无关。如甲方因此遭受任何起诉、控告或索赔，乙方应负责赔偿甲方因此遭受的全部损失和费用支出，甲方有权解除本合同，并要求乙方支付当年度租金的1倍作为违约金。

7. 其他费用

7.1 租赁期内，因乙方使用租赁物而实际发生的任何费用，包括但不限于物业管理费、电梯运行费、水费、电费、燃气费、中央空调费（制冷、取暖）、停车费、网费、电话费、传真费和其他通讯费、维修费用、清洁费用、消毒费用等，由乙方按照本地区相关收费标准负担和缴纳。同时，国家和地方规定应由承租方缴纳的其它税费也由乙方自行承担。乙方均应于各项费用的规定或通知付款日之前向有关单位支付。上述费用涉及到向甲方交费的部分，乙方需按月按时足额交纳。

7.2 以上费用自租赁物交付之日起计算,如遇青岛市相关收费标准调整,则按新标准执行。物业管理费的缴费时间、缴费标准等由乙方与物业管理公司协商确定后,乙方按物业管理协议约定缴纳。

7.3 租赁物交付前产生的上述费用应在交付日结算,交付前产生的费用由甲方承担,交付后产生的费用由乙方承担。

8. 装修

8.1 本合同租赁期限内,未经甲方同意,乙方不得变动租赁物的建筑主体和承重结构,不得违规变动非承重外墙以及消防系统等。如需装修租赁物,在未改动租赁物建筑主体和承重结构、非承重外墙、房屋填充墙、消防系统、给排水系统、电讯系统等情况下,乙方可自行处理;如需改动非承重外墙、房屋填充墙、消防系统、给排水系统、电讯系统等装饰装修内容,乙方需根据相关法律法规报有关自然资源和规划、住房建设、安全生产、公安消防、供电、供热、环保等政府部门同意或批准后方可施工。但双方一致确认,相关政府部门的同意或批准并不免除乙方所应承担的安全生产和消防安全责任(装饰装修不可改动部分详见本合同**附件五:《装饰装修不得改动部位清单》**)。乙方不遵守相关政府部门所制定或施加之任何规定,所引致的任何后果,甲方无需承担任何责任。

经甲方同意乙方对租赁物进行装饰装修的,租赁期间届满或者非甲方原因导致本租赁合同解除时,装饰装修物归甲方所有,并且甲方无需给予乙方任何补偿。经甲方同意乙方对租赁物进行装饰装修的,如因甲方违约导致本合同解除的,除另有约定外,乙方应自行拆除并搬离未形成附合的装饰装修物,但不得对租赁物造成任何毁损,否则乙方应当在甲方要求的合理期限内

恢复原状并赔偿甲方因此遭受的损失。经甲方同意乙方对租赁物进行装饰装修的，对于已形成附合的装饰装修物，合同解除时的处理方式如下：如因甲方违约导致合同解除，甲方需赔偿剩余租赁期限内的装饰装修残值损失；如非因甲方违约导致合同解除，装饰装修物归甲方所有，甲方无需支付乙方任何补偿或装饰装修残值损失。如乙方未按约定期限拆除并清理的，甲方有权自行聘请第三方进行拆除工作，所有费用从乙方交纳的保证金中扣除，不足部分向乙方追偿。

8.2 根据有关法律法规的规定，租赁物装修如需征得有关自然资源和规划、住房建设、安全生产、公安消防、供电供热、环保等政府部门同意或批准，乙方应自行办理相应的报批、报验手续。未取得相应的同意或批准前乙方不得动工，否则，视为乙方严重违约，除应向甲方承担违约责任外，乙方还应赔偿甲方因此遭受的全部损失和费用支出。因向有关政府部门报批、报验而产生的一切费用均由乙方承担，甲方提供必要的协助。所有在相关政府部门进行的备案、批准材料（包括但不限于装饰装修设计方案、施工图纸、竣工图纸、竣工验收备案材料等），乙方应同时向甲方报备留存。

无论是否取得相关政府部门的同意或批准，因乙方对租赁物进行装饰装修而发生任何安全事故，或者给甲方及/或任何第三方造成任何人身伤害或者财产损失，乙方应当自行妥善处理 and 解决，并且由此产生的责任和损失等由乙方和乙方聘请的第三方全部承担。如甲方因此遭受任何名誉损害或者财产损失，乙方应当负责消除不良影响并赔偿甲方因此遭受的全部损失和费用支出。

8.3 乙方的任何装修工程必须由具有合法资质的承包商承办，所使用的装修材料必须具备产品合格证并取得权威机构的检测证明，并且由此而产生

的一切费用由乙方负担。如乙方未按约定聘请具有合法资质的承包商承办装修工程，甲方有权要求乙方停止装修工程，除应向甲方承担违约责任外，乙方还应赔偿甲方因此遭受的全部损失和费用支出。

8.4 除本合同另有约定外，装修期间，乙方仍应按照本合同约定向甲方缴纳租金和其他费用等。

9. 甲方的权利和义务

9.1 甲方保证对租赁物享有合法的所有权和使用权，不得因甲方原因影响乙方的正常使用。

9.2 租赁期内，甲方在必要的情况下，有权制订、修改和废除其认为经营和维持租赁物所在之物业的管理规章制度，并提前告知乙方。乙方知道并同意遵守上述相关管理规章制度。甲方的上述管理规章制度不对乙方正常使用造成不良影响、不恶意限制乙方的权利。

9.3 在租赁期间，甲方保持租赁物的主体结构部分处于正常和安全的状态（但因乙方改动、使用不当或故意造成的损坏由乙方负责）。乙方认可并同意，在租赁期内乙方对租赁物的所有其他方面（即甲方上述责任范围之外租赁物的其他方面，包括其他附属设施、设备）的状态完全负责，包括但不限于维修和保养。

9.4 租赁期内，甲方对租赁物进行检查或者甲方为履行其在本合同项下的义务而进行任何工作，经提前通知乙方后，乙方应予以积极配合，允许甲方工作人员进入。

9.5 租赁期内，甲方如发现租赁物损坏（正常损耗除外）时，有权向乙方发出书面通知。在甲方书面通知发出后的七（7）日内或在双方协商确定

的时限内，乙方应完成对上述问题的修缮。如乙方在上述期限内没有完成上述修缮，则甲方和甲方之授权人有权进入租赁物进行上述修缮，所需费用由乙方承担。

9.6 甲方有权在提前通知乙方的情况下偕同租赁物的任何潜在受让方或有关人士视察租赁物。

9.7 甲方向乙方交付租赁物时需为乙方通水、通电，水电费用由乙方自行承担。租赁期限内，租赁物的水电供应由相关供水、供电企业负责，与甲方无关。

9.8 租赁期限内，甲方有权对外出售租赁物的全部或者部分，届时，甲方将书面通知乙方，同等条件下，乙方享有优先购买权，但是甲方将租赁物转让给甲方关联方的除外。甲方履行通知义务后，乙方在十五日内未明确表示购买的，视为乙方放弃优先购买权。乙方应当积极配合甲方向受让方办理房屋交付手续，甲方出售租赁物的全部或者部分不影响本合同的继续履行。出售时，甲方需明确向受让方说明租赁物的现状（包括出租情况），并在与受让方签署的房屋买卖合同中要求受让方购买租赁物后需继续履行本合同项下出租方的各项义务。

9.9 甲方可以协助乙方办理房屋租赁合同的备案登记（如需要），备案登记的费用由乙方承担。

9.10 租赁物出现火灾、水灾、地震、暴风等危及该房屋及/或人身、财产安全的紧急情况，若在营业时间内而且能联络到乙方的情况下，甲方应由乙方人员陪同进入该房屋。但紧急情况若发生在非营业时间内或穷尽合理手段无法联络到乙方的情况下，甲方或其授权代表可在事先不通知乙方的情况

下进入租赁物，由于甲方此等行为直接造成乙方损失的，甲方无须承担赔偿责任。

9.11 甲方应保障乙方对租赁物的正常使用权，甲方行使相关权利时不得影响乙方正常生产经营活动。

10. 乙方的权利和义务

10.1 乙方应按时足额支付租金、保证金及本合同约定的其它费用。

10.2 乙方应严格遵守租赁物所在之物业和甲方的各项管理规章制度，以及甲方随时制订并书面告知乙方的各项规章制度、指引等。如果该等规章制度与本合同的条款有冲突，以本合同条款为准。乙方还应促使其代理人、雇员等遵守此等规章制度。但甲方上述管理规章制度不得对乙方正常经营造成不良影响。

10.3 未经有关住房建设、安全生产、公安消防、供电、供热、环保等政府部门同意或批准，乙方不得对租赁物建筑主体和承重结构、租赁物的填充墙、非承重外墙，以及消防系统、给排水系统、电讯系统等进行更改。乙方应当对租赁物及其附属设施、设备进行定期检修，保障其性能始终处于良好状态，费用由乙方承担。乙方应当爱护和妥善使用租赁物及其附属设施、设备，以及小区外置的公共设施，并处理好相邻关系。如出现相邻关系纠纷，乙方应自行妥善处理并承担全部责任和费用。

10.4 租赁期限内，任何时间，相关政府任何主管部门对租赁物的设施，包括但不限于消防设施，提出任何整改要求的，乙方须按照相关政府主管部门随时提出的要求整改有关设施，并自行承担相应的费用。

10.5 租赁期限内，租赁物的安全生产责任由乙方自行全部承担，乙方法定代表人为租赁物的安全生产第一责任人，乙方应当严格遵守国家有关安全生产的相关法律法规，全面负责租赁物的安全生产工作，建立健全完善的安全生产责任制度，并自觉接受甲方及安全生产监督管理部门等的监督检查。租赁期间，如发生任何安全事故给甲方及/或第三方造成任何人身伤害或者财产损失的，乙方应赔偿甲方及/或第三方因此遭受的全部损失和费用支出。乙方应按国家有关安全生产的要求配备各类安全生产设施设备及消防设施、器材等，并配备专职安全员、消防员等。双方有关安全生产的具体约定详见本合同**附件六：《安全生产管理协议书》**。

10.6 租赁期限内，乙方应当自行行为租赁物、其自身财产投保相关财产保险（包括工程险、企财险、公众责任险等）并自行承担保险费用。乙方为租赁物投保的财产保险应在甲方处备案。

10.7 租赁期间，除租赁物及其附属设施的损坏或故障属于甲方在本合同第9.3款下的明确责任外，乙方应自费及时对租赁物的其他方面（包含其他附属设施、设备）进行维修和保养；同时，无论是否属于乙方维修责任范围，乙方均应以合理适当的方式使用租赁物及其各项附属设施，以保持租赁物及其附属设施、设备（除正常损耗外）处于良好状态。乙方应确保合同终止后将租赁物完整归还（正常使用及合理损耗除外）。

10.8 租赁期间，乙方发现租赁物及其附属设施、设备有任何损坏或故障时，若维修该等损坏或故障属于甲方本合同第9.3款下的明确责任的，乙方应及时书面通知甲方修复。甲方在接到乙方书面通知后在合理期限内进行维修。未经甲方书面同意，乙方不得擅自处理。如因乙方或其代理人等未经甲方同意擅自处理该等损坏或故障而造成任何财产损失和/或人身伤害的，

其责任均由乙方承担。

10.9 乙方有权自行雇佣和管理在租赁物内的工作人员，并对其行为承担连带责任。如乙方或其代理人、雇佣人员违反本合同任何条款，乙方应在收到甲方书面通知后七(7)天内予以纠正。如因此给甲方造成任何损失的，乙方应立即予以足额赔偿。

10.10 因乙方使用不当或不合理使用致使租赁物及其附属设施、设备有任何损坏或故障的，乙方应雇用具有合法资质的承包商负责维修。乙方拒不维修的，甲方可代为维修，但全部费用由乙方承担。如因此给甲方造成任何损失的，乙方应立即予以足额赔偿。

10.11 对由于下列因乙方的过错导致的事故而直接或间接造成甲方及/或任何其他第三方的人身伤害和/或财产损失的，乙方应承担全部赔偿责任，此类情形包括但不限于：(i)租赁物内的任何电器装置、电器用品或电线的故障或失修；(ii)租赁物水管通道或厕所堵塞或损坏；(iii)火或烟雾在租赁物内扩散；(iv)任何来源的水在租赁物或其任何部分泄露或满溢；或(v)乙方对租赁物任何公共区域造成损坏；等。乙方于本款项下的责任包括但不限于任何修理、维修费用、损害赔偿费用等。如果甲方及其各自的管理人员、董事、雇员和代理因任何第三方人士就前述情形索赔而承担任何责任、费用和开支，乙方应当对前述各方进行赔偿、为其辩护、使其免于损害。

10.12 租赁期内，非经甲方书面同意，乙方不得对外转租租赁物的全部或者部分。否则甲方有权要求乙方向甲方支付乙方取得的收益，并要求乙方承担由此给甲方造成的全部损失。

10.13 非经甲方书面同意，乙方不得将本合同项下的权利义务转让给任何第三方。

10.14 乙方负责自行处理租赁期限内因其经营活动，或者对租赁物的使用等而发生的债权债务纠纷，并自行承担其经营过程中产生的一切责任、义务和费用。

10.15 乙方有义务保持和维护租赁物的整洁和卫生，并确保不在租赁物的内部和外围区域制造任何垃圾，其生产经营不得对环境造成任何不良影响。

10.16 租赁到期或本合同终止后，乙方应在规定时间内将租赁物交还甲方，并保证在租赁到期或本合同终止后45日内注销乙方在租赁物所在地址上办理的所有证照。否则，每逾期一日，乙方应按(租赁物最末一月租金/30)*占用时间*2的标准支付违约金，并赔偿甲方因此遭受的全部损失和费用支出。

11. 租赁物返还

11.1 除双方同意续签本合同外，甲方有权于租赁到期日或本合同终止日收回租赁物，乙方应按本合同约定如期返还租赁物。

11.2 乙方应在本合同到期日后的五日内或因任何原因本合同终止后的五日内，将租赁物连同其所有的附属物、装置和附加物交还甲方。返还时，应经甲方验收认可，乙方结清其应当承担的费用。乙方须将通向租赁物及租赁物各部分的钥匙（如有）交还甲方。

11.3 租赁期满，乙方拆除其装饰装修物或增设的设施、设备时，不得对租赁物造成任何损坏。否则，乙方应负责在甲方要求的合理期限内修复并承担由此产生的全部费用，给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方因此遭受的全部损失。

11.4 若乙方未按约定的时间将租赁物返还予甲方，则乙方应赔偿甲方因此而遭受的一切损失，包括但不限于甲方因延迟向受让方和/或新租户交付租赁物而需承担的违约金、中介费、律师费等，以及租赁物占用费，每逾期一日，按 $(\text{租赁物最末一月租金}/30) \times \text{占用时间} \times 2$ 的方式计算占用费。

11.5 若乙方未按第11.1条约定的状态将租赁物返还予甲方，甲方有权自行代表乙方对租赁物作出合适的修缮，因此而引起的一切开支及费用由乙方负担。

11.6 若乙方未按约定的时间将租赁物返还予甲方，甲方有权进入并收回租赁物，并有权决定是否移动租赁物内的任何物品，或将租赁物恢复至提供给乙方前的状况。乙方在此确认，乙方放弃届时遗留在租赁物内的任何物品的任何权利，甲方有权自行处置，乙方无任何异议，不进行任何索赔。甲方有权向乙方追讨因清除、处理、挪动前述物品和将租赁物恢复至提供给乙方时的状况所产生的所有费用。

12. 转让

12.1 租赁期限内，甲方有权对外出售租赁物的部分或者全部，同等条件下，乙方享有优先购买权，但是甲方将租赁物转让给甲方关联方的除外。。

12.2 如乙方不行使优先购买权，甲方对外出售租赁物的部分或者全部时需明确将租赁物的现状（包括租赁情况）告知受让方，并在与受让方签署的房屋买卖合同中明确注明受让方购买租赁物后需继续履行本合同项下出租方应尽的全部义务。

13. 违约责任

除本合同另有约定外，任何一方违反本合同约定的，违约方应向守约方承担违约责任，并赔偿守约方因此遭受的全部损失，包括但不限于诉讼费、律师费、保全费、保全担保费、差旅费等一切费用：

13.1 如果乙方迟延支付本合同规定的任何款项，包括但不限于租金、保证金及/或其它费用等，或因乙方违约而应向甲方承担的任何款项或违约金时，甲方有权直接从乙方已交纳的保证金中予以相应的扣除，不足部分可继续向乙方追索。同时，甲方扣缴乙方保证金或垫付任何费用后，有权向乙方发出书面通知，乙方应在该书面通知发出后的五日内将保证金及甲方额外垫付的费用补足。在乙方结清所有拖欠款项、违约金并补足扣除的保证金之前，甲方有权要求乙方就拖欠款项、违约金或未补足的保证金支付日万分之五的利息。利息的计算自上述各项费用或违约金应付之日起开始计算，直至所有款项结清为止。如甲方未按约定扣除乙方保证金（即不当扣除）的，乙方有权要求甲方退回，如因此导致乙方额外向甲方补足不当扣除的保证金，甲方需就该不当扣除部分的保证金按日承担万分之五的利息。

13.2 乙方违反国家法律法规的要求而装饰装修租赁物或者增设附属设施、设备的，甲方有权要求乙方恢复房屋原状及赔偿损失。乙方未在甲方要求的合理时间内恢复原状的，甲方有权解除本合同而不构成违约，并且所有责任、损失、损害和后果均由乙方承担。

13.3 非本合同约定的情况，乙方擅自提前解除或终止本合同的，甲方有权没收全部保证金，乙方已预先支付的租金不予退还。同时，乙方应按照本合同终止时适用的年租金总额的1倍向甲方支付违约金，违约金不足以弥补甲方全部损失的，乙方应据实赔偿。

13.4 若乙方违反本合同项下租金、保证金、违约金等款项的任何付款

责任或在本合同终止而乙方未按本合同约定时间返还租赁物，逾期超过30日（含30日）时，甲方经事先通知乙方后有权切断租赁物水、电供应或其它服务或者采取合法的其它措施、行动，直到乙方前述的违反得到改正，但因此而产生的一切后果及所有因此而产生的费用（包括重新接驳水电供应的费用）均由乙方自行负责，而不影响甲方在本合同下的其他任何权利。逾期超过45日（含45日），甲方有权解除本合同并要求乙方支付当年度租金的1倍作为违约金。

13.5 乙方在此确认，若乙方违反本合同项下的任何约定超过30日仍未纠正，则甲方有权阻止乙方将租赁物内物品搬离租赁物直至乙方纠正其违约行为，并要求乙方承担违约责任，而不影响甲方在本合同下的其他任何权利。

13.6 若本合同终止或解除，乙方未能按照本合同约定或甲方的要求向甲方返还租赁物超过三十日的，则甲方有权进入租赁物并对租赁物内的物品进行处理，因此而产生的一切后果由乙方自行负责。

13.7 本合同下，因乙方违约而造成甲方解除本合同的，除已约定的违约责任外，乙方均需按照本合同解除时适用的年租金总额的1倍向甲方支付违约金。违约金不足以弥补甲方全部损失的，乙方还应向甲方赔偿差额部分。

13.8 甲方有下列情形之一的，乙方有权立即停止支付租金，并解除合同，甲方应当返还乙方保证金（已扣除部分除外）：

- （1）租赁物发生权属纠纷并导致乙方不能营业连续达45日以上的；
- （2）租赁物被司法机关或行政机关依法查封并导致乙方不能营业连续达45日以上的，但因乙方原因导致的除外；
- （3）租赁物交付时主体结构存在严重质量问题并存在安全隐患（以有权鉴定的职能部门的鉴定结论为依据），致使乙方不能营业，甲方超过45日

（从鉴定结论作出并送达甲方之日起计算）仍不能解决且导致乙方不能正常营业的。

13.9 非本合同约定的情况，甲方无故提前终止合同，或因甲方根本违约导致乙方提前终止合同，如乙方尚未进场装修的，甲方应退还乙方已付保证金及乙方已支付但使用期间的剩余租金；如乙方已进场装修的，甲方需赔偿乙方剩余租赁期限内的装饰装修残值损失（具体金额以鉴定机构的鉴定结论为准）。

13.10 双方在此同意并确认，其完全理解本合同中对违约责任的约定，全部接受，并且对本合同下违约金数额的约定无任何异议。

14. 合同的解除和终止

除另有约定外，甲、乙双方同意，在发生下列情形之一时，本合同自守约方将解除合同通知送达违约方之日或守约方在该通知书中规定的合同解除或终止日起即行终止。违约方应向守约方支付相当于本合同终止时适用的年租金总额的1倍作为违约金。违约金不足以弥补守约方全部损失的，违约方还应向守约方赔偿全部损失与违约金的差额部分：

14.1 乙方未征得甲方事先书面同意擅自改变本合同第2.1款约定的租赁物用途的；

14.2 乙方未征得甲方事先书面同意擅自对外转租租赁物的全部或者部分，或者擅自转让本合同项下的权利义务；

14.3 乙方未能按照本合同约定，在租金和/或其它费用到期日后的四十五日内支付该费用；

14.4 在乙方接到甲方以保证金抵付乙方的任何欠款包括但不限于租金、违约金、损害赔偿金及/或其它费用的书面通知后的四十五日内，乙方未能补足保证金的；

14.5 除本合同另有约定外，乙方违反本合同中必须遵守或履行的条款、义务及其它约定，并在甲方发出通知后四十五日内未予纠正；

14.6 租赁期间，乙方使用租赁物从事违法行为而被追究刑事责任；或者有任何行为被司法或行政机关判定为非法，而给甲方造成重大名誉或财产损失，或者影响本合同继续履行的。

15. 不可抗力条款

15.1 本合同履行过程中，因不可抗力导致本合同无法履行的，遭受不可抗力的一方可以免除或部分免除责任；但遭受该不可抗力事件的一方，应在不可抗力事件发生后2日内通知另一方，并于事件发生后7日内，将有关部门出具的证明文件以特快专递或挂号信形式邮寄给另一方审阅确认。发生不可抗力事件时，双方应尽一切合理的努力，使不可抗力对履行合同造成的任何延误或损失减少到最小。

15.2 本合同履行过程中，因接收政府强制性规划、征收、征用、拆迁等行政指令而无法履行合同的，接收政府强制性规划、征收、征用、拆迁等行政指令的一方可以免除责任。因此导致本合同提前解除的，乙方应在合同解除后30日内按本合同约定的条件和要求返还租赁物，未履行期间的租金及保证金（如有）甲方据实退还。征收、征用或拆迁部门如有关于承租人的装修补偿、搬迁补助费的应归于乙方；除此以外的其他费用和补偿归于甲方；除此以外，双方互不承担任何责任。

15.3 本条所述“不可抗力”，系指那些双方在订立合同时不能预见，并且它的发生及其后果是无法避免和无法克服的事件，这些事件包括：战争、地震、水灾、火灾、暴风雪、政府行为等以及双方同意的其他事件。双方在此确认，因乙方或任何人为原因造成的火灾、水灾，包括使用租赁物期间故意、重大过失、管理、使用不当等造成的火灾、水灾等不属于不可抗力的范围。

16. 保密条款

16.1 各方承诺对本合同中包含的或者与本合同相关的非公开信息，以及在签订和履行本合同过程中知悉的对方的商业信息和秘密承担严格的保密义务，不得向任何第三方（不包括为履行本合同而涉及的各方的雇员、代理、顾问或其它相关服务提供者）披露或泄露，除非经过对方同意或者受法律强制要求。各方并承诺，其将保证各自的雇员、代理、顾问或其它相关服务提供者遵守本保密义务。

17. 争议解决方式

17.1 本合同及本合同履行过程中产生的任何争议，双方应通过友好协商解决。协商不成的，提交租赁物所在地有管辖权的人民法院诉讼解决。

18. 通知

18.1 本协议项下或与本协议有关而需要发出的任何通知或其他信息均应采用书面形式，并按以下规定发送即视为送达：

（1）发给甲方的通知或信息，应按下列联系方式递交：

地址：

电话：

Email：

收件人：

（2）发给乙方的通知或信息，应按下列联系方式递交：

地址：

电话：

Email：

收件人：

（3）上述任何通知或其他信息应以专人送递、特快专递或传真方式、短信、电子邮件送递：如经专人送递，则有关通知或信息应在收件人或其指定人员签收时被视为送达；如经特快专递送递，则有关通知或信息应被视为于发件后第二个工作日送达；如经传真送递，则有关通知或信息应被视为于发件时送达；如经短信、电子邮件送递，则有关通知或信息应被视为在该等通知或信息进入本合同列明的电话、电子邮件系统（发送方手机、电脑系统显示已成功送达）时送达。

18.2 本协议履行期间，如一方在本条第1款约定的联系方式需要发生变更的，该方应当提前5个工作日按本条第1款约定的联系方式书面通知另一方，否则因此产生的任何损失及法律责任由未及时履行通知义务的一方自行承担。

18.3 甲乙双方一致同意，如因本合同履行产生争议，本合同列明的地址可作为诉讼所有程序中，包括但不限于一审、二审、再审和执行程序等相关法律文书的有效送达地址，按该地址送达即视为有效送达，即使出现拒收、

退件等情况。

19. 生效及其他

19.1 本合同自双方盖章之日起生效。

19.2 除本合同另有约定外，因本合同而产生的税费，由双方依法承担和缴纳。

19.3 本合同、其附件和空格部分经双方盖章确认的手写文字，与铅印文字具有同等效力。如本合同任何条款与任何附件内容不一致，以本合同约定为准。其他未尽事宜双方可另行协商解决。

19.4 本合同构成双方就本合同事宜达成的完整的、唯一的协议，并取代双方以前就本合同事宜所达成的所有口头的或书面的协议、合同、谅解和通讯。

19.5 双方在此确认，在签署本合同时，各方知晓并理解在本合同下各自的权利、义务和承诺，并愿意按本合同约定严格执行。

19.6 如果根据任何法律、行政法规，本合同的任何条款或其任何部分在任何方面变得无效、不合法或无法执行，则其余条款的有效性、合法性和可执行性不应因此而受任何影响和损害。

19.7 本合同一式陆份。甲方执肆份，乙方执贰份，均具有同等法律效力。本合同的所有附件均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。本合同附件包括：

附件一：不动产权证书复印件

附件二：租赁物位置图和平面图

附件三：租金明细表

附件四：《物业服务委托合同》

附件五：装饰装修不得改动部位清单

附件六：安全生产管理协议书

（以下无正文）



【本页无正文，为《资产租赁合同》签署页】

甲方：

法定代表人：

乙方：

法定代表人：

签约地点：青岛市市南区

签约日期： 年 月 日

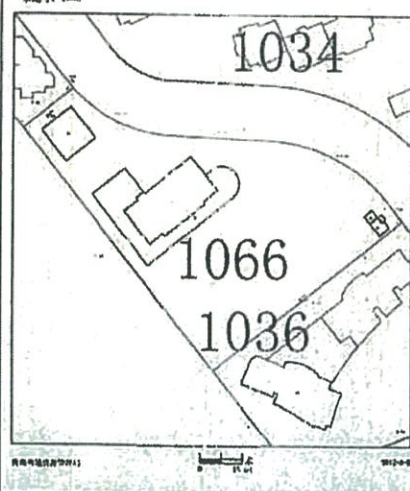
鲁(2021) 青岛市崂山区不动产权第 0042830 号

附 记

权利人	中国检验认证集团山东有限公司																
共有情况	单独所有																
坐落	崂山区伊岭路1号检验楼																
不动产单元号	370212001217GB00039F00010002																
权利类型	国有建设用地使用权/房屋（构筑物）所有权																
权利性质	出让/商品房																
用途	机关团体用地/办公																
面积	0（共用土地使用权面积）/8029.52（房屋建筑面积）																
使用期限	土地使用期 2019年12月18日 起 2069年12月17日 止																
权利其他状况	姓名：中国检验认证集团山东有限公司 证件号码：9137020076027459XJ 单独所有土地使用权面积：6666.8㎡ <table><tr><td>幢号</td><td>单元号</td><td>室号</td><td>专有建筑面积(㎡)</td><td>分摊建筑面积(㎡)</td><td>建筑结构</td><td>竣工日期</td></tr><tr><td>检验楼</td><td></td><td>1_15层</td><td>8029.52</td><td>0.00</td><td></td><td>1998-04-02</td></tr></table>			幢号	单元号	室号	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	建筑结构	竣工日期	检验楼		1_15层	8029.52	0.00		1998-04-02
幢号	单元号	室号	专有建筑面积(㎡)	分摊建筑面积(㎡)	建筑结构	竣工日期											
检验楼		1_15层	8029.52	0.00		1998-04-02											

其他转移登记，买卖：

区(县): 靖山区
街道: 1街路
门牌号: 17街路
电话号: 1006



202128224482
房屋建筑面积测算表



地理位置	经度/纬度和海拔	编号/日期	经纬度/海拔
阿巴坎瓦尼	1.35	管号/面积	1.35/2
阿巴坎瓦尼	1.35	经纬度/海拔	1.35/2
自然保护	1.35	管号/面积	1.35/2
地下管道	1.35	管号/面积	1.35/2
自然保护	1.35	管号/面积	1.35/2

附圖



不动产权证书



根据《中华人民共和国物权法》等法律法规，为保护不动产权利人合法权益，对不动产权利人申请登记的本证所列不动产权利，经审查核实，准予登记，颁发此证：



202128224482



25000003923757

2021年09月27日



中华人民共和国自然资源部监制

编号NO 37018432958





202128224482
房屋建筑面积测算表

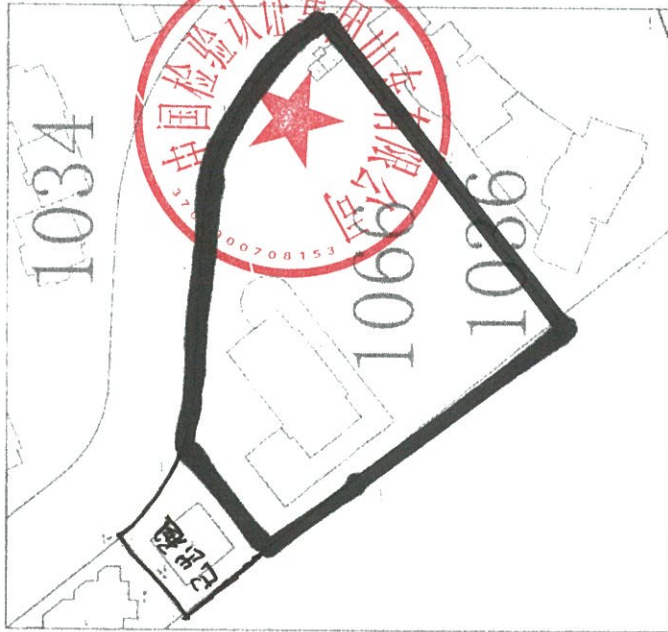


比例尺 1:1000

序号	房屋名称	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋性质
1	房屋名称	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋性质
2	房屋名称	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋性质
3	房屋名称	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋性质
4	房屋名称	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋性质
5	房屋名称	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋性质
6	房屋名称	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋性质
7	房屋名称	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋性质
8	房屋名称	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋性质
9	房屋名称	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋性质
10	房屋名称	房屋用途	房屋层数	房屋面积	房屋性质

宗地图

区(县): 南山区
街道: 100路
街坊号: 17街坊
宗地号: 1066



宗地号: 1066

比例尺 1:1000

宗地号: 1066

附件三：租金明细表

序号	期数	期限	租金（元）	备注
1	第一期	2024 年【 】月-2024 年【 】月		共计 6 个月租金
2	第二期			扣除【 】个月运营免租期后剩余【 】个月租金
3	第三期			
4	第四期			
5	第五期			
6	第六期			
7	第七期			
8	第八期			
9	第九期			
10	第十期			
11	第十一期			
12	第十二期			
13	第十三期			
14	第十四期			
15	第十五期			
16	第十六期			
17	第十七期			

三六五

18	第十八期			
19	第十九期			
20	第二十期			
21	第二十一期			
22	第二十二期			
23	第二十三期			
24	第二十四期			
25	第二十五期			
26	第二十六期			
27	第二十七期			
28	第二十八期			
29	第二十九期			
30	第三十期			
31	第三十一期			
32	第三十二期			
33	第三十三期			
34	第三十四期			
35	第三十五期			
36	第三十六期			
37	第三十七期			

38	第三十八期			
合计				

物业服务委托合同

合同编号：

甲方：中国检验认证集团山东有限公司

地 址： 山东青岛福州南路 85 号

联系人：李洋

联系方式：0532-80887897

乙方：青岛均泓丰物业管理有限公司

地址：青岛市市北区重庆南路 99 号海尔云街甲 2-237

联系人：李大川

联系方式：18553218797

邮编：266071

根据《中华人民共和国合同法》等国家有关法律法规和甲方有关行业管理规定，甲乙双方经过友好协商，就乙方为甲方的物业服务业务达成如下协议：

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：中国检验认证集团山东有限公司

受托方（以下简称乙方）：青岛均泓丰物业管理有限公司

第二条 物业基本情况

物业类型：办公楼

座落位置：青岛市崂山区伊岭路1号。

第三条 建筑面积：8029 m²。

第四条 乙方提供服务的受益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章 委托管理事项

第五条 房屋建筑空置及装修期间设备供电、电梯维护、安全防范及车辆秩序管理。

第六条 其它委托事项：

1. 配合甲方做好新旧物业的交接工作。

第三章 委托管理期限

第十二条 委托管理期限为一年。

本合同有效期自 2023 年 3 月 31 日起至 2024 年 3 月 30 日。如果一方欲终止合同，应提前 30 天以书面形式通知对方。

第四章 双方权利义务

第十三条 甲方权利义务：

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
2. 审核乙方拟定的物业管理制度；
3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
4. 审核乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算
5. 审核乙方提出的费用支出方案；
6. 为乙方按照物业管理方案执行物业管理工作提供便利条件
7. 协助乙方做好相关宣传教育、文化活动。

第十四条 乙方权利义务：

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制定执行双方认可的物业管理制度、方案，并按制度、方案内容要求组织实施，达到承诺目标；
2. 对物业使用人违反大楼物业管理规定的行为，立即给予制止及时处理，并上报甲方有关部门；
3. 选配符合甲方要求的物业管理人员并对上岗人员进行后续培训；
4. 选配的物业管理人员形象应符合甲方整体形象要求；
5. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须经甲方同意后报有关部门批准方可实施；
6. 甲方已将乙方所需的管理用房（产权属甲方），及物业管理的档案资料、工具和其他设备、设施移交给乙方。本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料、甲方提供的工具和其他甲方提供的设备、设施；保证所移交资料完整，工具、设备、设施正常使用、运转。对非正当原因造

成的工具、资料、设备、设施的丢失、损坏，乙方要承担责任并给予赔偿。

第五章 物业管理服务质量

第十五条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

1. 房屋外观：完好、整洁、无涂污处、无私搭乱建。
2. 设备运行：设备运行记录齐全、维保到位、运行良好。
4. 交通秩序：车辆停放整齐、有序、进出车辆畅通。
5. 安保：身体素质较好、仪表整齐、精神饱满、动作、用语规范、坚守岗位、尽职尽责。
6. 维修：接到维修通知 10 分钟到达现场，及时完成。确保维修质量，满足业主需要。
7. 甲方对乙方的满意率：95%。

第六章 物业管理服务费用

第十六条 物业管理服务费

1. 年度服务费总额：叁拾玖万捌仟陆佰壹拾元整（398610.00 元）。

2. 付款期限为：1 年

每季度第一个月 5 日内乙方向甲方提供上个季度物业费发票（增值税专用发票，税率 3%），甲方收到发票后 15 个工作日内将上个季度的费用支付给乙方，即年度合同总价款的 25%，人民币：玖万玖仟陆佰伍拾贰元伍角整（¥99652.5 元）

3. 付款方式：网上银行支付或支票支付。

4. 乙方的收款账户如下：

收款账户：青岛均泓丰物业管理有限公司

收款账号：2060004424205000012305

开户行：青岛农村商业银行股份有限公司市南支行

5. 甲方逾期交纳物业管理费的，按以下方式处理：从逾期之日起每天按年物业管理费总额的千分之三交纳滞纳金，由于乙方违约造成的除外。

第七章 违约责任

第十七条 乙方违反本合同的约定，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同；造成甲方经济损失的，乙方应承担责任并给予甲方经济赔偿。

第十八条 甲方违反合同的约定，乙方有权要求甲方在一定期限内解决；逾期未解决的，乙方有权终止合同；造成乙方经济损失的，甲方应承担责任并给予乙方经济赔偿。

第十九条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方清退；造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十条 乙方向甲方提供在本合同约定范围内的物业服务，不得以任何理由收取其他任何费用，否则视同违约。

第八章 附则

第二十一条 自本合同生效之日起七日内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第二十二条 本合同期满后，乙方全部完成合同并且项目管理成绩优秀，可续订合同。

第二十三条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。双方终止合同需提前1月告知，无异议无赔偿违约金。

第二十四条 本合同之附件均为合同有效组成部分，本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十五条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十六条 本合同一式四份，甲方执二份，乙方执二份，具有同等法律效力。

第二十七条 本合同执行期间，如遇不可抗力致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十八条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，双方同意由青岛仲裁委员会仲裁。

第二十九条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满叁拾天前向对方提出书面意见。

第三十条 未尽事宜由双方协商解决。

第三十一条 本合同自签字之日起生效。

附件：物业服务范围及标准

(本页无正文)

甲方：(盖章)

签约代表：

签约地址：

签约日期：2013年3月30日



乙方：(盖章)

签约代表：

签约地址：

签约日期：2013年3月30日



附件：

空置期及装修期服务标准

空置期及装饰装修管理

- 1、对所有来访及前来施工的单位进行登记，与甲方确认后签订装饰装修管理服务协议，告知施工单位装修须知和注意事项。
- 2、施工单位签订装修协议后，对施工人员采取办理出入证的方式进行管理，无证人员不得出入现场施工区域。
- 3、所有进出施工区域人员必须配备出入证及安全帽，证件不齐或未按要求采取防范措施的人员不允许进入。
- 4、装饰装修期间每日巡查 1 次现场，发现施工单位违规装修，影响危及房屋结构安全及拆改共用管线等损害公共利益现象的，应及时劝阻或制止；拒不改正的，报告甲方相关部门。
- 5、装饰装修期间每日安全巡查 1 次，发现施工人员非法留宿或私拉电源做饭、取暖等存在安全隐患的行为及时制止。
- 6、受甲方委托对装修建材、设备、工具等进行统一看护，进出货物与甲方、施工单位三方确认，指定统一地点存方，出入库进行登记管理。
- 7、甲方委托清运装修垃圾的，应在指定地点临时堆放，采取围挡、遮盖等措施，在 1 日内清运。。

办公场所日常服务标准

一、综合管理服务

- （一）建立建全甲方移交的相关物资及设备清单，存档保存。
- （二）综合管理人员工作时间不少于 8 小时，其它岗位设置值班人员。设置并公示 24 小时服务电话。
- （三）对甲方的投诉在 1 日内答复处理。
- （四）每周定时主动向甲方沟通物业相关工作，每年至少 6 次征询甲方对物业服务的意见。对不满意事项进行分析、整改、回访。

(五) 对于甲方交办的任务及时有效完成。

(六) 供配电

- 1、每日 1 次对设备运行状况进行检查，低压配电室可每月巡查 1 次。
- 2、高低压配电柜、变压器每年 1 次检修除尘，按要求对高低压配电设备、绝缘工具进行打压检测。

专业经营设施设备未移交专业经营单位的，按上述标准做好维修、保养工作；专业经营设施设备产权属专业经营单位的，可接受专业经营单位委托，协助做好相关工作。

(七) 公共照明

- 1、院落、楼道照明巡查每周 1 次，及时修复损坏的开关、灯口、灯泡；保持公共照明灯具清洁，满足使用要求。
- 2、公共照明系统控制柜、线路、灯具综合检修每年 1 次，控制柜工作正常，无损坏组件；灯具基本无损坏、无变形、无锈蚀，完好率 85%以上。

(八) 电梯

- 1、电梯设备运行情况每日巡查 1 次，建立记录。
- 2、监督甲方聘请的专业电梯维保单位按质监部门定期对电梯进行保养，每年进行安全检测，并在轿厢内张贴《年检合格证》。对维保单位保养工作进行监督，保存相关记录。
- 4、电梯发生故障，物业管理人员应及时通知电梯维保单位，并督促维保单位对故障进行修复，一般性换件维修 1 日内完成，较为复杂维修 3 日内完成；发生困人或其它重大事故，物业管理人员应立即通知电梯维保单位，并在 15 分钟内到达现场，开展应急处理，协助专业维修人员进行救助；物业服务企业保存相关记录。

(九) 给排水

- (1) 泵房设备运行情况每日检查 1 次；地下室、管道井等部位明装管线、阀门巡查每月 1 次。

(2) 水泵、阀门进行全面检查、检测、保养每年 1 次，保证正常供水；水泵润滑点注油每月 1 次，水泵、管道等除锈、防腐、刷漆每年至少 1 次。

(3) 泵房环境整洁，通风良好，无杂物存放，能有效防蛇鼠等小动物进入。

专业经营设施设备未移交专业经营单位的，按上述标准做好维修、保养工作；专业经营设施设备产权属专业经营单位的，可接受专业经营单位委托，协助做好相关工作。

三、安全防范设施

(一) 人员要求

- 1、配备专职公共秩序维护人员中 55 周岁以下的人员，身体健康，有较强的责任心，能协助有关部门维持办公区域内正常办公秩序。
- 2、有较强的安全防范能力，能正确使用各类消防、物防、技防器械和设备。
- 3、配备对讲装置或必要的安全护卫器械。

(二) 门岗

- 1、建立健全门卫、值班、巡逻、守护制度，落实岗位职责制，人员到位，责任到位。
- 2、保障值班电话畅通，接听及时。
- 3、出入口 24 小时值班，按照委托合同要求进行进出车辆管理、访客登记。
- 4、对大型物品搬出进行登记，记录规范、详实。
- 5、对装修及其它临时施工人员实行出入证管理，加强出入询问。
- 6、保持出入口环境整洁、有序，道路畅通，阻止小商小贩、可疑人员随意入内。

(三) 巡逻

- 1、制定详细的巡查方案，院落、车库、车场每 3 小时巡查 1 次，重点部位增加巡查频次。
- 2、每天定时巡查楼梯间等室内公共区域，保持楼梯间畅通、无擅自占用、乱堆乱放现象。

3、巡查中发现各区域内的异常情况，应立即通知有关部门并在现场采取必要措施。

（四）车辆管理

1、按车辆行驶要求设立标识牌和标线，指定车辆停放区域，地上车位标识规范。

2、按照合同约定对车辆进行管理，确保车辆有序停放，消防通道中禁止停放车辆，保证消防通道的畅通，对不按规定停车的行为进行劝阻、纠正。

3、按照甲方相关规定，车辆一律持证停放，无证车辆需经批准后登记停放，停放时间不得超过 4 小时。无证车辆禁止夜间停放。

（五）紧急事故防范

1、对洪涝、地震等突发性自然灾害，火灾、治安、公共卫生、电梯故障等突发事件制定应急预案，明确应急事件处理责任人。事发时及时报告业主委员会和有关部门，并协助采取相应措施。

2、对因故障导致的临时性停水、停电事故，应及时排除故障并报告甲方对接人和有关部门。

3、做好灾害天气的应急服务工作。

装饰装修不得改动部位清单

- 1、房屋结构部位不得改动，例如梁、板、柱、承重墙、外阳台栏板等；
- 2、所有结构构件中的钢筋不得改动、破坏；
- 3、来自市政自来水管线（水表前部分）不得擅自改动；
- 4、变电室总的电源进线未经电业部门允许不得改动；
- 5、未经有关自然资源和规划、住房建设、安全生产、公安消防、供电、供热、环保等政府部门同意或批准，不得改动非承重外墙、房屋填充墙、消防系统、给排水系统、电讯系统等。

附件六：

安全生产管理协议书

甲方（出租方）：中国检验认证集团山东有限公司

乙方（承租方）：

鉴于【 】年【 】月【 】日甲乙双方签署了《资产租赁合同》（下称“《资产租赁合同》”），甲方将位于山东省青岛市崂山区伊岭路1号的不动产（除已对外出租的占地面积约800平方米部分土地使用权以外，下称“租赁物”）整体出租给乙方使用。

为了认真贯彻落实《中华人民共和国安全生产法》和《中华人民共和国消防法》等相关法律法规，坚持“安全第一，预防为主”的方针，提高甲乙双方对安全生产工作的重视，加强租赁物安全管理，保障人民群众生命财产安全，创造安全舒适的生产、生活环境，明确和落实甲乙双方的安全生产管理责任，甲乙双方经友好协商一致，达成本协议，以资双方共同遵守。

一、安全生产责任

根据“谁使用、谁负责”的安全生产责任原则，乙方为租赁物的安全生产责任人。租赁期限内，租赁物的安全生产管理责任由乙方全部承担，乙方法定代表人为租赁物的安全生产第一责任人，乙方应当严格遵守国家有关安全生产的相关法律法规，全面负责租赁物的安全生产工作，建立健全完善的安全生产责任制度，并自觉接受甲方及安全生产监督管理部门等的监督检查。

二、甲方的责任和义务

- 1、认真贯彻执行《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等相关法律法规，接受政府安全生产管理部门对安全生产经营的监督、检查和指导工作；
- 2、采取多种形式的安全生产宣传活动，普及和推广安全生产管理知识；
- 3、甲方有权对乙方的安全生产管理工作进行监督检查，若发现问题及时告知乙方，并有权要求乙方立即整改，甲方有权制止乙方的违章作业、违法违规行为。甲方

的监督检查不得干扰乙方的正常经营；

4、及时向乙方相关负责人传达上级部门的安全生产工作指示。

三、乙方的责任和义务

1、严格遵守《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》等国家有关安全生产方面的法律、法规和其他要求，以及甲方制定的规章制度和其它要求；

2、根据有关法律法规的规定，制订各项安全生产规章制度，开展各项安全生产管理活动；

3、自觉接受甲方及国家安全生产监督管理等部门的监督检查；

4、乙方的法定代表人为安全生产第一责任人，乙方应严格遵守安全生产法律法规，全面负责租赁物的安全生产管理工作；

5、乙方主要安全生产负责人和安全生产管理人员，须具备与所从事的生产经营活动相适应的安全生产知识和管理能力，接受相关培训，做到持证上岗；

6、乙方应当严格服从甲方的安全生产指挥、严格执行甲方的各项安全生产管理规章制度，接受甲方的指导、监督和检查。乙方应自觉接受甲方依据相关法律、法规对其存在安全问题或隐患提出的整改要求和建议，并积极组织人力、物力及时进行整改；在整改完成之前或一时难以整改的问题或隐患，必须制定专门的安全生产管理措施，并确定专人负责；

7、不得改变租赁物的建筑主体和承重结构，以及消防系统等，不得擅自改变租赁物的用途，严禁乱拉乱接电线等；

8、未经甲方事先书面同意，乙方不得将租赁物对外转租给任何第三方；

9、乙方不得利用租赁物从事任何非法生产、加工、储存、经营易燃易爆、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，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生产、生活；

10、乙方应按规定配备专职安全管理人员和消防人员并报甲方备案，建立健全安全生产管理规章制度和操作规程，制订安全生产事故应急救援预案。落实安全生产责任，加强对乙方从业人员的安全生产培训、教育，使其熟练掌握本岗位的安全生产技能；

11、作业场所和消防通道必须保持畅通，并按规定设置照明和疏散标志，不得堵塞、封闭、占用疏散通道和安全出口；

12、乙方负责在租赁物配置足够数量的安全生产设施设备和消防器材等，规定设置地点，不准随意挪用，不准在消防器材附近堆放任何物品，并定期进行检查、维护、保养和更换，确保租赁物内所有安全生产设施设备及消防器材的完好、处于正常使用状态；

13、如发生生产安全事故，按有关规定及时向甲方和有关主管部门报告。同时，积极配合甲方和有关部门做好事故调查和善后处理工作。由此给甲方及/或任何第三方造成任何人身伤害或者财产损失的，乙方应当承担全部赔偿责任；

14、负责承租区域内的治安防范措施的制定、执行和管理；

15、负责对租赁物组织开展经常性的安全检查，及时消除安全事故隐患；

16、必须按国家有关规定，为本单位安全管理人员和消防人员配备合格的劳动防护用品及安全用具，并保证生产施工工具、器械的使用安全；

17、必须组织全体安全生产管理人员进行安全和技能教育，使其熟练掌握本岗位安全生产技能；

18、租赁期间，如因乙方采取的安全生产管理措施不当、违反相关法律规定及/或有关操作规程等对甲方和/或第三方造成损失的，均由乙方承担全部法律责任和经济赔偿责任；

19、应按《中华人民共和国劳动法》等相关法律规定用工，不使用未成年工和有职业禁忌的人员进行安全生产作业；

20、各种用电设备、仪器必须保持正常运转，严禁超负荷运行，严禁设备、仪器带病作业；

21、凡需要变动原有的水电路、管道和重新安装的，应事先向甲方书面申请，并提供改造、装修和线路布置图，并取得甲方书面同意后方可进行；

22、电气线路确需变动，必须事先取得甲方书面同意后方可进行。安装和修理用电设备、仪器或其他电气线路，应委托具备合法资质的专业电工或其他专业人士进行；

23、未经甲方书面同意，不准使用大功率电气设备，乙方用电负荷不得超过原设计电表容量，禁止擅自增加用电负荷；

24、乙方营业结束后应做到断水、断电，关好门窗；

25、租赁期间，租赁物及其附属设施设备的使用、保管、安全生产管理等责任和义务，包括但不限于安全生产、人员、电、水、暖气、燃气、消防、防火、通行、环境、卫生等，均由乙方负责。若乙方使用不当或未尽安全生产管理职责导致安全事故发生时，乙方应承担全部责任。

四、工作联系制度

甲乙双方应建立安全生产管理工作联系制度，洽商和协调处理有关安全生产管理工作。甲乙双方应将管理人员及联络电话的变更情况及时告知对方。

五、其他事项

1、本协议为《资产租赁合同》的补充协议，与《资产租赁合同》对甲乙双方具有同等的法律约束力。任何对本协议的违反将构成对《资产租赁合同》的严重违约，甲方有权随时解除《资产租赁合同》，并要求乙方承担相应的违约责任。

2、如在甲方书面同意的前提下，乙方向第三方（下称“次承租人”）转租租赁物的全部或者部分，乙方应当确保该次承租人不得再次转租租赁物，并要求该次承租人严格遵守本协议项下乙方所应承担的安全生产责任和义务，如发生任何安全事故给甲方及/或任何第三方造成任何人身伤害或者财产损失，乙方及该次承租人应当连带赔偿甲方及/或第三方因此遭受的全部损失和费用支出。

3、本协议未尽事宜，双方可友好协商另行签订补充协议。

4、本协议自双方盖章之日起生效。本协议一式肆份，甲方双方各执贰份，具有同等法律效力。

(以下无正文)
甲方(盖章):
法定代表人(签字):

乙方(盖章):

法定代表人(签字):

日期: 年 月 日

日期: 年 月 日