

成都天府数智谷创新基地项目 2022 年度园区物业出租方案

为进一步加强资产运营和管理，提高国有资产使用效益，成都天府数智谷科技创新基地有限公司（以下简称“天府数智谷公司”）拟将其名下天府数智谷创新基地项目（以下简称“天府数智谷项目”）部分办公用房对外招租，参照《成都市属国有企业资产招商管理办法》、《成都产业投资集团有限公司资产招商管理办法》的通知（成产业司〔2022〕194 号）规定，并结合《川天平评报字〔2022〕B0052 号资产评估报告书》，拟订 2022 年度天府数智谷园区物业出租方案如下。

一、出租物业基本情况

（一）天府数智谷项目位于天府新区湖畔路北段 715 号，总占地约 50 亩，总建筑面积为 9.28 万平方米，总计容面积为 6.12 万平方米，由 7 栋单体建筑体构成。其中办公楼宇面积为 5.42 万平方米，研发用房面积为 0.7 万平方米（分别由办公用房和研发用房组成）。本次出租标的物业为天府数智谷项目办公用房 2 套，出租总面积为 1047.11 平方米。

(二) 天府数智谷项目产权情况：产权清晰，已取得不动产权证书。

二、出租方名称、出租物业（房屋）的目的及可行性

- (一) 出租方：天府数智谷公司。
- (二) 出租目的：实现天府数智谷公司物业租赁收益。
- (三) 出租方式：根据招商进度，采取分批次公开挂牌方式交易。
- (四) 组织形式：自行组织挂牌及竞价。
- (五) 可行性：商务氛围成熟，区域位置较好，具有租赁经营的良好条件。

三、出租面积、租金底价、底价依据、租赁用途、租赁期限、递增方式、租赁管理

(一) 出租物面积、租金底价、用途

序号	栋号	楼层	房号	用途	结构	建筑面积 (m²)	挂牌租赁 单价 (元/m²/月)	月租金 (元)
1	4 号楼	6F	601	办公用房	框架	523.55	63.00	395803.80
2			602	办公用房	框架	523.56	63.00	395811.36
9	合计					1047.11		791615.16

(二) 租赁期限：按照《成都市属国有企业资产招商管理办法》第三章 招商流程 第(四)出租期限规定“市属国有企业资产出租期限原则上不超过 10 年。”

(三) 租金递增方式：采用在成交价格的基础上，按周期递增，每两年为一个周期，第二周期（即第 3 至第 4 年）按 6%进行递增，以此类推。

（四）租赁管理：为高效推进招商工作，以资产租赁收益最大化为目标，结合园区实际招商以及租赁管理情况，为避免续租或不可预计的新增、提前退租等情况产生的租赁空窗期导致租赁客群流失的问题，故本次评估将园区内 58 套可供出租的物业资产按楼栋、每户进行租金评估并制定了每户的挂牌出租底价，凡是在天府数智谷园区出租方案有效期内发生的出租行为，均按天府数智谷园区出租方案中设定的挂牌租金价格参照执行；对续租、新增、提前退租的物业资产出租按照有效期内的天府数智谷园区出租方案开展招租工作，且不再制定出租方案。

四、租金及保证金支付

（一）租金支付：承租方按季支付。承租方自收到出租方按季发出的《缴款通知书》之日起 7 个工作日内向出租方指定账户转账支付当季租金。

（二）立约保证金支付：本次招租，承租方在签订《资产租赁合同》前向出租方缴纳立约保证金。立约保证金金额按所租标的物 2 个月租金收取。立约保证金在《资产租赁合同》生效之时转为合同履约保证金。租赁合同到期终止后 15 个工作日内，承租方无违约情形下并结清水、电、气、通讯及物业费等费用后，出租方全额无息转账退还其履约保证金。

五、租赁、物业合同签订方式

（一）租赁合同签订方式：成交确认后，竞得人应在收到《缴款通知书》之日起 7 个工作日内，向出租方指定账户转账支付

第一季度租金，并与数智谷公司签订《资产租赁合同》（合同见附件）。

（二）物业合同签订方式：成交确认后，竞得人应在签订《资产租赁合同》的同时与天府数智谷公司签订《物业服务协议》（协议见附件）。

六、承租方资格条件

（一）在中国境内依法设立并存续的企业法人、事业单位或其他组织和具有完全民事行为能力的自然人；

（二）本项目不接受联合体报名；

（三）根据四川天府新区成都管委会与电子科技大学、成都科技服务集团有限公司（以下简称“科服集团”）共建“天府数智谷创新创业基地”合作协议规定，科服集团牵头建设成果转化基地，面向大数据、智慧信息系统、网络空间安全、移动互联网、互联网金融、机器人等领域，重点承接协同创新中心成果转化，引进孵化科技型中小企业、电子科技大学校友创办企业、企业总部或区域总部、中介服务机构等，面向入园企业提供物业服务、创业辅导、科技金融等综合服务。因此承租方应具备大数据、智慧信息系统、网络空间安全、移动互联网、互联网金融、机器人等领域的产业企业及中介服务机构。

注：科服集团是天府数智谷公司控股公司。

（四）国家法律、行政法规规定的其它条件。

（五）出具书面承诺，若摘牌成功后，将接受公告、《资产租赁合同》、《物业服务协议》的相关条款。

七、招租方式

招租方式：按照“公开、公平、公正”的原则，采用公开挂牌的方式确定承租方。挂牌招租公告在天府数智谷公司项目现场及科服集团、成都产业集团（科服集团上级单位）门户网站上发布。

（一）经公开征集，意向租赁仅有一家时，且报价不低于起始价的，即可视为成功竞得。

（二）经公开征集，产生两家及两家以上的意向承租方时，由天府数智谷公司组织竞价（比选）组通过现场公开竞价（比选）方式确定承租方。竞价（比选）组由天府数智谷公司组织三个及以上奇数部门组成，公开竞价（比选）时间由天府数智谷公司择机安排。

（三）竞价结束后，竞价结果公示在天府数智谷公司项目现场及科服集团、成都产业集团门户网站上，公示时间不少于3个工作日。公示期满后竞得人按照《缴款通知书》缴纳第一季度租金及立约保证金，并与出租方签订《资产租赁合同》、《物业服务协议》，出租方于合同签订后5个工作日内交付房屋。

（四）挂牌招租公告公示时间：不少于10个工作日。

八、其它披露事项

（一）需要承租方承诺的事项

1.意向承租方参与竞价视为已完成对竞价标的物的全面调查了解（包括但不限于查阅由出租方提供的标的物档案文件及实物），已对标的物权利及物理现状等相关情况及瑕疵进行充分了解并认可，并对竞租行为负责，自行承担包括但不限于因所获取

的标的物信息不全面、误解等产生的相应后果。同意标的物严格以现状交付。该项目成交后，不得再以对现状有异议为由拒绝或延期签订《资产租赁合同》及支付第一季度租金、立约保证金。

2.意向承租方在报名前，应当自行核实承租房屋前后的使用用途是否符合国家规定及能否通过政府部门审查；报名后，视为其已对房屋用途充分了解，对承租房屋后具体使用用途能否通过政府相关部门审查进行了具体核实，并将按照政府部门要求执行，已充分了解出租方对此不承担担保责任，不会因此影响合同的履行。

（二）其他事项

1.意向承租方竞价成功后，应在竞价结束、结果公示期满后7个工作日内与出租方签订《资产租赁合同》、《物业服务协议》。

2.自交付租赁房屋起出租方可以给予承租方装修期，原则上按租赁房屋面积大小确定装修期限。装修期限分别按照租赁面积<1000平方米装修期3个月、1000平方米≤租赁面积<3000平方米装修期4个月、租赁面积≥3000平方米装修期5个月计取。该装修期不收取租金，装修期以《资产租赁合同》签订之日为准生效。装修期间应缴纳物业管理费并计入租赁期限内。

九、意向承租方报名资格确认和组织交易

（一）本次招租由天府数智谷公司自行组织。

（二）承租方在正式报名前应到天府数智谷公司取得《企业资格审批表》，承租方通过资格审查后方可正式报名，缴纳竞租保证金。竞租保证金金额按所挂牌标的物的每月挂牌底价*挂牌

面积*2 金额收取，竞租保证金应在规定时间内到达天府数智谷公司指定账户。标的物招租完成后，竞得人竞租保证金将自动转为部分立约保证金（不足部分由竞得人补齐），未竞得人竞租保证金将由天府数智谷公司全额无息转账原路径退还。

（三）《企业资格审批表》审批合格、竞租保证金到账后，承租方到天府数智谷公司进行竞价摘牌。

十、免责条款

该标的物在租赁期内如遇到政府政策规定的要求或其他不可抗力因素导致租赁合同无法继续履行时，出租方和承租方另行协商处理，承租方不得因此向出租方主张任何违约或赔偿责任。

十一、招租公告（详见附件）

成都天府数智谷科技创新基地有限公司

2022 年 11 月 24 日

成都天府数智谷创新基地项目 园区物业出租竞价须知

凡参与竞价的竞租人，竞租申请一旦提交，即视为竞租人已仔细阅读本须知、《出租方案》、《企业资格审批表》《资产租赁合同》、《物业服务协议》、《竞租申请及承诺书》等文件，对前述文件内容及标的物现状无异议并全面接受，愿意在遵照交易文件内容及认可标的物现状的基础上参与竞租，并承担因竞租行为产生的任何法律后果。

一、本次竞价的时间、地点

竞价时间：____年____月____日____时

地点：成都市天府新区湖畔路北段 715 号 1 号楼会议室

请竞租人在交易当日竞价开始前 10 分钟凭《企业资格审批表》、竞租保证金收据、有效身份证件等企业相关有效证件在成都天府数智谷科技创新基地有限公司（以下简称“天府数智谷公司”）签到并领取号牌等待现场竞价。

竞租人未按规定时间到达现场，或到达现场而未在天府数智谷公司工作人员处签到的，视为放弃竞租权利。

二、竞租资格及保证金缴纳方式

竞租人在正式报名前应到天府数智谷公司取得《企业资格审批表》，竞租人通过资格审查后方可正式报名并缴纳竞租保证

金，竞租保证金金额按所挂牌标的物的挂牌底价*挂牌面积*2 金额收取，竞租保证金应在规定时间内到达天府数智谷公司指定账户。标的物招租完成后，竞得人竞租保证金将自动转为合同立约保证金，（合同立约保证金为 2 个月租金，不足部分应补齐）。未竞得人竞租保证金将由天府数智谷公司全额无息转账原路径退还。

竞租申请人须在报名截止时间前足额缴纳竞租保证金（以银行实际到账时间为准，竞租保证金仅支持银行转账支票、银行电汇网银转账及现金支付方式，暂不支持微信、支付宝转账），为避免竞租保证金不能按时到账而影响报名，请竞租申请人在报名截止前，保留充足的银行转账时间。申请参加本公告多个标的物竞价租赁的，竞租保证金按竞租标的物分别单独缴纳。

竞租保证金缴纳账户：

户名：成都天府数智谷科技创新基地有限公司

账号：1000 0200 0487 9687

开户行：成都农商银行金牛支行

四、申请和资格查验

（一）递交报名资料

竞租申请人需在_____年 ____ 月 ____号_____时之前到天府数智谷公司递交报名书面资料。本次竞价不接受信函、电子邮件及口头竞租申请。

报名资料如下：

1.企业资格审批表原件；

- 2.竞租申请及承诺书原件；
- 3.《出租方案》中要求的其他资料；
- 4.竞租申请人主体身份证明及授权委托书文件。

（1）竞租申请人为自然人的，须提交自然人身份证原件，该自然人委托他人代为竞租及办理相关手续的，须提交委托人身份证复印件、授权委托书原件（应当列明具体委托事项和委托权限）、受托人身份证原件。授权委托书须该自然人签署，该自然人签字且捺印。

（2）竞租申请人为法人的或其他组织的，应提交营业执照、法定代表人（负责人）的身份证复印件（加盖公章），核原件。委托他人代为竞租及办理相关手续的，须提交授权委托书原件（应当列明具体委托事项和委托权限）及受托人身份证原件。授权委托书须委托人法定代表人签署并加盖公章。

（二）取得竞租资格

竞租当日，竞租申请人经天府数智谷公司审核竞租资格后，现场获取竞价号牌参与竞价。

（三）答疑及现场踏勘

竞租人在报名前，应仔细阅读本须知、《出租方案》、《企业资格审批表》《资产租赁合同》、《物业服务协议》、《竞租申请及承诺书》等交易文件，对竞租规则不清楚的、标的物出租方案、现状等有疑问的，可向天府数智谷公司咨询并以其解释为准（联系人：郭老师 联系电话：028-85853432）

五、竞价操作及结果查询

经公开征集，产生两家及两家以上的意向承租方时，采取竞价（多次报价）的方式确定承租方。竞价方以举号牌进行竞价，本次竞价以每举一次号牌增加 1 元月租金为标准，承租方可多次报价，以最高报价的意向承租方为承租方。若经公开征集只产生一家意向承租方时，在合同价不低于底价的前提下，视为竞得人。竞价结束即可查询竞价结果。

六、竞租保证金的退转

未竞得人缴纳的竞租保证金在竞价结束后 7 个工作日内原路径退还，不计利息。竞得人缴纳的竞租保证金在签订《资产租赁合同》前转为合同立约保证金，合同立约保证金在《资产租赁合同》生效之时转为合同履约保证金。租赁合同到期终止后 15 个工作日内，承租方无违约情形下并结清水、电、煤气、通讯及物业等费用后，出租方全额无息转账退还其履约保证金。

七、注意事项

以下情况竞租申请人和竞租人应自行承担参与竞价交易所产生的全部法律后果及法律责任，天府数智谷公司均不承担任何经济和法律责任：

（一）竞租申请人未按公告及交易文件的有关规定提交相关资料而造成资料审核未通过的：

（二）竞租人因自身原因无法正常竞价的。

（三）其他根据法律法规竞租申请人及竞租人应自行承担因此产生的法律后果及法律责任的

八、天府数智谷公司对本须知、出租标的物的权属、现状、出租方案、租赁合同、交付条件等情况负责解释，并以其解释为准。

成都天府数智谷科技创新基地有限公司

2022 年 11 月 24 日

附件 3

企业资格审批表

年 月 日

企业名称			注册资金		
项目名称					
行业领域			注册时间		
注册地址		员工人数		研发人员数	
意向入驻场地	楼栋、楼层、面积需求				
企业联系人		电话		邮箱	
企业介绍	发展历程：				
	相关资质：				
	主营产品/主营业务：				
	技术领先水平（含相关专利）：				
	行业地位：				
拟入驻 项目团队 介绍	领军人物背景：				
	团队人员配置（含高层次人才）：				
审查意见					

竞租申请及承诺书

成都天府数智谷科技创新基地有限公司：

我方申请参加贵公司在 年 月 日组织的园区物业出租公开竞租竞价交易活动。竞租的标的物为： ， 标的编号为： 。

我方已认真审阅招租公告及相关文件，对招租公告及相关文件的内容和标的物状况无异议。我方郑重承诺，严格遵守招租公告及其附件中相关文件的要求和规定，对《出租方案》中提出的要求和条件做出完全响应，对所提交材料的真实性、合法性、有效性负责。

我方愿意交纳本次的竞租保证金：人民币为： 元（大写： ）。

竞租申请及承诺人： （签章）

年 月 日

附件 5:

授权委托书

委托人		受托人	
姓名		姓名	
性别		性别	
工作单位		工作单位	
职务		职务	
证件号码	身份证 () 护照 ()	证件号码	身份证 () 护照 ()
有效期限	年 月 日		
本人授权 _____ (受托人) 代表本人参加成都天府数智谷科技创新基地有限公司组织实施的标的为: _____ 编号为: _____ 的交易活动, 并代表本人竞价以及签署具有法律意义的文件、凭证等。 受委托人在该项目交易活动中所作出的承诺、签署的文件, 本人均予以认可, 并承担由此产生的法律后果。 委托人 (签名): 年 月 日			
备注		兹证明本委托确系本单位法定代表人亲自签署 (单位公章) 年 月 日	

附件 6

资产租赁合同

出租方（甲方）：_____

住所地：中国（四川）自由贸易试验区成都市天府新区兴隆街道
湖畔路北段 715 号

法定代表人：_____

联系电话：028-85853432

承租方（乙方）：_____

住所地：_____

法定代表人：_____

联系电话：_____

根据《中华人民共和国民法典》及相关法律法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平的基础上，经协商一致，就甲方向乙方出租下述资产事宜订立本合同，以便双方共同遵守。

第一部分 专用条款

第一条 租赁物基本情况

甲方出租的资产（以下简称租赁物）及其权属情况如下：

1. 租赁物：位于中国（四川）自由贸易试验区成都市天府新区兴隆街道湖畔路北段 715 号，面积约 平方米。

2. 各楼层面积（单位：平方米）

房号	产权面积	租金单价（元）

第二条 租赁期限

本合同租赁期限为 年 月，自 年 月 日起至 年 月 日止。如因甲方原因导致租赁物交付延迟的，租赁期限以实际交付租赁物时起算。自交付租赁房屋起出租房给予承租方 天装修期，（ 个日历月），该装修期不收租金，但应计入合同租赁期限内。

第三条 租赁用途

租赁物用途为科研办公。乙方不得将租赁物用于违法犯罪活动，未经甲方书面同意，也不得将租赁物用于其他用途。

第四条 租金、保证金及支付方式

1. 租赁物第一年度月租金额为 （大写人民币： ），租金从第 3 年开始递增，每

两年递增6%。本合同所涉全部租金价格均已含税，各期间租金明细金额如表 1 所示：

表 1：租金明细表（单位：元）

租赁期间	月租金	年租金
年 月 日- 年 月 日		
年 月 日- 年 月 日		
年 月 日- 年 月 日		
.....		

2.租金支付方式按： 为一期进行支付。乙方应于本合同签订之日起 7 个工作日内一次性向甲方全额预付第一期租金，金额为： 元（大写： ）以后各期的租金均需在每期起始日前 15 个工作日内一次性向甲方全额进行支付。

付款方式为：转账

收款人全称：成都天府数智谷科技创新基地有限公司

开户行：成都农商银行金牛支行

账 号：1000 0200 0487 9687

3.乙方应于本合同签订当日，一次性向甲方支付人民币元（大写： ）作为履约保证金。（竞租保证金自动转化为履约保证金）

4.乙方不得拖欠租金与保证金，甲方收款后应提供给乙方有效的收款凭证。

第五条 交房时间

交房时间为____年____月____日。乙方在接到甲方发出的《交房通知书》后，按通知时间前来办理接房手续。

第六条双方一致同意按照如下地址送达、接收本合同所有通知、函件、诉讼法律文书等：

甲方：中国（四川）自由贸易试验区成都市天府新区兴隆街道湖畔路北段 715 号

乙方：_____

第二部分 一般条款

第一条 甲方以租赁物的现状进行出租。乙方承诺在签订本合同之前，已清楚了解了租赁物的权属、质量、外观、内部结构、附属设施设备等实际状况并不持任何异议。甲方交付租赁物给乙方时，乙方不得以前述理由拒绝接收，也不得对租赁物已有建筑物、构筑物及附属设施提出异议。乙方因使用租赁物所产生的一切责任，由乙方自行承担，概与甲方无关。

第二条 乙方是自然人的，应向甲方提供身份证明文件；乙方是法人或其他组织的，应向甲方提供营业执照、法定代表人（负责人）的身份证明文件。上述证明文件由甲方复印留存，乙方在复印件上签字或盖章证明复印件为乙方提供，与原件一致且承诺是真实的，甲方留存作为本合同的附件。

第三条 履约保证金

1.双方权利义务终止时，在核实乙方租赁资产期间未欠水电、卫生、物管等相关费用并无违约行为、侵权行为及其他给甲方、第三人造成人身、财产损害的行为后 15 个工作日内，甲方将保证金返还乙方（不计利息）。乙方存在违约或侵权或欠费或其他给甲方、第三人造成人身或财产损害行为的，甲方在扣除违约金、欠费和损失赔偿金后将剩余部分退还乙方,不足部分甲方有权向乙方追偿。如乙方提前退租，甲方不退还保证金。

2.租赁期满（包括合同被解除、撤销或宣告无效，下同）或租赁期间，乙方有以下情形之一的，如在甲方指定期限内不予纠正，甲方有权在租赁保证金中扣收相应金额，扣收后不足部分可继续向乙方追偿：

（1）未按本合同约定支付租金的；

（2）逾期未交纳本合同本部分第四条约定的应当由乙方交纳的各项费用；

（3）违反本合同本部分第五条第 3 项的约定；

（4）因使用不当造成租赁物损坏的；

（5）因保管不善造成租赁物毁损、灭失的；

（6）其他损害或足以损害甲方权利的；

（7）单方面解除合同的；

（8）存在其它违约或侵权行为的。

3.甲方在保证金中扣除相关费用后，租赁合同继续履行的，可要求乙方补足保证金。乙方应在接到甲方要求补足的通知后 3 个工作日内补足。

第四条 租赁期间的费用

本合同生效后，租赁物所涉及的水、电、气、光纤、电信、看护、物业管理等乙方承租期间产生的一切费用，由乙方承担。乙方应按时足额交纳，不得拖欠。

第五条 租赁物的修缮与使用

1.租赁期内，租赁物由乙方负责维修并承担维修费用，乙方因维修租赁物期间影响其正常使用的，乙方自行承担责任。

2.乙方应按本合同约定用途合理使用租赁物，如因使用不当造成租赁物损坏的，乙方应立即修复或进行赔偿。

3.未经甲方书面许可，乙方不得对租赁物实施下列行为，否则甲方有权要求乙方恢复原状或赔偿损失并收回租赁物：

- (1) 在土地上修筑新的建筑物或构筑物；
- (2) 挖损、破坏土地；
- (3) 改变或损坏地上建筑物、构筑物的外观、结构，对地上建筑物及构筑物、附属设施进行装修、装饰等；
- (4) 在地上建筑物、构筑物上增设附属设备、设施等；
- (5) 拆除、损坏建筑物、构筑物上的附属设备、设施；
- (6) 其他对租赁物的权属、位置、价值、结构等有影响的行为。

4.乙方在租赁期间，应妥善保管、保养、维护租赁物及附属设施设备。

第六条 租赁物的转让与转租

1.未经甲方同意，乙方不得转租、转借、分租租赁物，也不得以合作、联营等方式变相转借、转租、分租租赁物。

2.甲方转让租赁物，应在壹个月前书面通知乙方，在同等条件下，乙方享有优先购买权。如乙方自接到甲方书面通知后的壹个月内未就行使优先购买权明确书面答复甲方的，视为乙方放弃优先购买权。

第七条 租赁物的查验

租赁期间，甲方有权随时对租赁物的使用情况及维护状况进行查验，乙方应予配合。

第八条 租赁物的收回

1.乙方应于租赁期满，将租赁物按照本合同的约定如期交还甲方。如果乙方将租赁物登记为经营地址的，应办理经营地址变更的工商登记变更手续，并将变更后的资料交甲方核查且交甲方备存相关复印件，是乙方租赁物交还义务之一。

2.甲方组织人员按照本合同约定对租赁物进行交接验收，乙方应予以配合。

3.乙方交还甲方的租赁物应当保持完好状态，如发生毁损、灭失的，乙方应恢复原状或承担赔偿责任。

4.未经甲方书面同意，乙方不得在租赁物上留存物品、设备、设施或影响租赁物正常使用的其他物件。对未经同意留存的物品，甲方有权自行处置，处置费用由乙方承担，甲方可在保证金中扣除处置费用，不足部分向乙方追偿。

5.经甲方书面同意，乙方在租赁期间改良租赁物或在租赁物上增设他物所形成的附着物或添附，在非因乙方违约导致合同解除或终止的情况下，乙方将租赁物交还甲方时，双方约定采取以下的第（1）种方式处理：

（1）改良工程及增设物可在不影响租赁物权属、位置、价值等情况下拆除的，由乙方自行拆除并负担拆除费用；若因乙方自行拆除导致租赁物损毁、灭失的，乙方应恢复原状或承担赔偿责任；改良工程及增设物不可拆分的，由甲方行使所有权，甲方不给予乙方任何补偿；若改良工程及增设物不可拆分且影响甲方再次出租的，甲方有权视影响程度扣除相应保证金。

（2）不论改良工程及增设物是否可拆分，由甲方给予乙方补偿后行使所有权，具体补偿标准由双方另约商定。

6.因乙方原因导致的合同解除或终止，租赁物因装修、装饰、改建、扩建等形成的添附或附着物，甲方同意利用或不拆除的，归甲方所有，甲方不向乙方支付任何补偿、赔偿或对价。甲方不同意利用的，乙方应自行拆除，恢复原状，乙方不恢复的，甲方可以委托第三方恢复，发生的费用由乙方承担。

7.若乙方在本合同未正式签订前已占有使用本合同房屋的，甲方有权要求乙方在3日内搬离，且乙方应按照本合同租金与房屋当时租赁市价中孰高的价格交付房屋占用费，并按照本合同承担相应责任。

第九条 合同的变更、解除与终止

1.甲乙双方可以协商变更或解除本合同。

2.甲方有下列情形之一的，乙方有权解除本合同：

(1) 本合同签订后壹个月内，因甲方原因不能提供租赁物；

(2) 本合同签订后，在未解除租赁协议的情况下，恶意将租赁物再出租、出借，影响乙方正常使用的。

3.乙方有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，收回租赁物：

(1) 未经甲方书面同意，擅自改变本合同约定的租赁物用途或擅自对房屋进行装修，未按照甲方要求期限内整改的；

(2) 未经甲方书面同意，擅自转租、转借租赁物或变相转租、转借租赁物，未按照甲方要求期限整改的；

(3) 利用租赁物进行违法犯罪活动或超出本合同约定的使用用途且未经甲方许可的；

(4) 未按本合同约定支付租金，累计或连续超过 30 日的；

(5) 逾期未交纳本合同本部分第四条约定的应当由乙方交纳的各项费用，可能或已经损害甲方合法权益或累计或连续超过 30 日的；

(6) 违反本合同本部分第五条第 3 项的约定；

(7) 违反本合同本部分第七条的约定，拒不配合甲方查验租赁物的；

(8) 因使用不当、保管不善等原因造成租赁物或其附属设施、设备毁损、灭失的，未在甲方指定期限或合理期限内履行租赁物的维修或赔偿义务；

(9) 其他违反法律规定或本合同约定的行为。

4.因不可抗力或国家政策（如租赁物拆迁等）导致合同无法履行的，甲乙双方均有权解除本合同，乙方应在甲方或政府规定的时间内无条件搬迁，甲方不承担任何责任。

5.租赁期满后双方未另行签订书面协议的，本合同自行终止，乙方应在租赁期满前搬离，甲乙双方的租赁关系不因乙方未撤场而自动转为不定期租赁关系。乙方需要续签租赁合同的，至少应在租赁期满前两个月向甲方提出书面申请，甲方根据国有资产出租相关文件规定完善手续后，双方租赁关系方可继续。

6.其它原因导致的租赁终止，乙方应在接到甲方撤场通知后3日内搬离。

7.因租赁合同期满或其他原因导致的租赁终止，乙方逾期不撤场搬离的，除按照本合同约定支付使用费、违约金及赔偿甲方损失外，甲方可采取断水、断电、锁门等措施强行要求乙方离场，造成的乙方损失，由乙方自行承担。

8、乙方提前退租，应提前30个工作日向甲方提出书面申请，并支付完相关费用后，方可退租，提前退租不还履约保证金。

第十条 甲方违约责任

1.甲方在未提出解除租赁关系的情况下，将租赁物再出租、出借，影响乙方正常使用的，应向乙方支付当年度3个月租金的违约金，乙方有权解除租赁关系；

2.非因乙方或本合同约定的原因，甲方擅自单方终止本合同的，应向乙方支付当年度3个月租金的违约金，本合同另有约定或法律另有规定的除外。

第十一条 乙方违约责任

1.乙方有下列情形之一的，应按甲方要求限期纠正，并向甲方支付当年度3个月租金的违约金，同时赔偿由此造成的全部损失，甲方依据约定或法律规定提出解除合同的，收回租赁物的，乙方仍应承担前述违约及赔偿责任：

(1) 未经甲方书面同意，擅自改变本合同约定的租赁物用途；

(2) 未经甲方书面同意，擅自转租、转借或变相转租转借租赁物；

(3) 利用租赁物进行违法犯罪活动；

(4) 违反本合同本部分第五条第3项的约定；

(5) 未经甲方书面同意，擅自变更或解除、终止本合同的；

(6) 其他违反法律规定或本合同约定的行为。

2.乙方因使用不当或保管不善等造成租赁物毁损、灭失的，应在甲方指定期限或合理期限内履行租赁物的维修或赔偿义务。

3. 乙方未按本合同约定支付租金或其它应付甲方或第三方的费用的，则每逾期一日，应向甲方支付当期逾期资金的万分之四的违约金，并赔偿由此造成的全部损失。逾期支付累计或连续超过30日的，甲方可以解除合同。

4. 乙方未按本合同约定将租赁物交还甲方的，则每逾期一日，按照日租金的2倍支付实际占用天数的房屋占用费用。

5. 乙方因使用租赁物所产生的一切责任，应由乙方自行承担。若因乙方原因导致甲方向第三方承担责任的，甲方有权向乙方追偿，乙方还应向甲方支付当年度3个月租金的违约金，并赔偿由此造成的全部损失（包括律师费、诉讼费、保全费等）。

第十二条 免责条款

1. 因不可抗力原因致使本合同不能继续履行的，甲、乙双方均不承担违约责任。

2. 因国家政策原因导致本合同不能继续履行的，甲、乙双方均不承担违约责任。

3. 本合同因本条第1款、第2款原因终止的，租金按照实际使用时间计算。

4. 不可抗力系指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。

第十三条 补充条款

本合同未尽事宜，经甲、乙双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同组成部分，与本合同具有同等法律效力。

第十四条 争议解决

本合同执行过程中反因本合同产生的或与本合同有关的一切争议，依法向甲方所持租赁物所在地人民法院起诉。

第十五条 其他约定事项

1.针对本合同约定发出的所有通知、函件等文书，均需接收方相关人员签字或现场拍照后认同送达到。

2.甲乙双方在交接租赁物时，应对租赁物水、电、气度数以及费用等进行交接确认，并留存清单作为本合同的附件。

3.合同到期后，若甲方不愿再出租租赁物，乙方应于期满前腾空并退还甲方租赁物，否则甲方有权在租赁保证金中扣除违约金、损失赔偿金等费用，乙方还应按照本合同的约定支付使用费并赔偿由此给甲方造成的一切损失。

第十六条 合同生效

本合同自双方法定代表人（负责人）或授权代理人签字（签章）并加盖公章（乙方为自然人的签字并捺印生效）。

第十七条 本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

第十八条 乙方已阅读本合同所有条款。应乙方要求，甲方已经就本合同做了相应的条款说明。乙方对本合同条款的含义及相应的法律后果已全部通晓并充分理解。乙方同意并自愿签署本合同。

第十九条 乙方承诺有权签署本协议，乙方为法人的，承诺已经根据其内部规定获得了相关授权和审批，乙方为自

然人或个体的，承诺已经告知其共有人、合伙人或其它有权人知晓并取得同意。

甲方：

法定代表人

（授权代理人）：

签约时间：

乙方：

法定代表人

（授权代理人）：

签约时间：

附件 7

【天府数智谷创新基地】物业服务协议

成都天府数智谷科技创新基地有限公司

_____年____月

【天府数智谷】物业服务协议

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

甲方：

联系地址：

联系电话：

传真号码：

乙方： 成都天府数智谷科技创新基地有限公司

联系地址： 成都市天府新区湖畔路北段 715 号

联系电话： 028-80203388

传真号码：

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及相关法律法规，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对【天府数智谷】项目的物业进行管理服务事宜，订立本协议。

第二条 本协议所涉及的物业基本情况

物业名称：天府数智谷科技创新基地____号楼____单元____楼____室

物业类型： ☐ 写字楼 ☐ 研发用房

坐落位置： 成都市天府新区湖畔路北段 715 号

物业面积：_____ 平方米。

第二章 物业管理服务内容

第三条 乙方为本物业管理区域的物业使用人提供下列物业管理服务事项。

- （一） 物业共用部位的养护和管理；
- （二） 公共绿化养护服务；
- （三） 物业公共区域的环境清洁卫生服务；

- (四) 公共秩序的维护及交通与车辆引导、停放秩序管理服务;
- (五) 物业使用中禁止行为的告知、劝阻、报告;
- (六) 共用设施设备的维护、管理和运行服务;
- (七) 物业服务档案的建立及保管;
- (八) 业主、使用人装修管理方案的审批、装修现场的监管;
- (九) 制定物业维修的应急措施并在适当的时候启用:
 - 1、本建筑区划内突然断水、断电应急措施;
 - 2、消防应急措施;
 - 3、治安应急措施
 - 4、电梯发生故障应急措施。
- (十) 物业其他公共事务的管理服务;

第四条 物业专有部分的自用部位、自用设备损坏时, 物业使用人可以向乙方报修, 也可以自行维修。经报修由乙方维修的, 维修费用由物业使用人承担。

第五条 为甲方提供经双方协商一致的有偿服务。

第六条 为甲方提供特约及专项服务。

特约服务、专项服务实行双方自愿、约定的原则。具体服务细则及费用标准以物业服务中心公示文件为准。

第七条 本协议未提及的物业服务内容以本物业《**租户手册**》的具体条款约定以及乙方所公示文件为准。

第三章 物业服务费用

第八条 本物业预收的物业服务资金包括物业服务成本、税费和物业管理的合理利润。其中物业服务成本包括:

- (一) 管理服务人员的工资、社会保险和按规定提取的福利费等;
- (二) 物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用;
- (三) 物业管理区域清洁卫生费用;
- (四) 物业管理区域绿化养护费用;
- (五) 物业管理区域秩序维护费用;
- (六) 办公费用;
- (七) 物业管理企业固定资产折旧;
- (八) 物业公众责任保险费用;

第九条 乙方根据物业的使用性质和特点及下述约定，按房屋建筑面积向物业使用人收取物业服务资金。

- (一) 1#-7#办公楼物业服务资金：RMB12元/月/平方米（含一楼VRV空调费用）；
- (二) 物业区域研发用房物业服务资金：RMB6元/月/平方米。
- (三) 本物业服务资金为公共区域发生的物业服务及日常设施设备维护成本，不包括：
 - 用户自用水电费，电话费，网络费，工作时间外空调使用费。
 - 办公楼物业内部分割后各使用人专有/专用部分的一切管理与运营成本；
 - 公共区域设施设备的更新改造及中、大修费用。

第十条 甲方根据与成都天府数智谷科技创新基地签订的《租赁合同》期限，按本协议的约定足额缴纳物业服务资金。

第十一条 按照价格法相关规定，依据成都市物价指数标准、公用事业能耗费用标准及劳动保障部门对社会保险（即五险一金）缴交基数和工资标准等调整后，经具相应资质第三方审计后的物业服务资金不足以弥补实际成本支出时，乙方物业服务收费标准可相应调整。

第十二条 本建筑区划内按规划配建的停车场（库）、位，由乙方进行管理和维护的，乙方应当按照有关规范设置相关标识，并按照相关规定做好停车场（库）的照明、消防、环境卫生等工作。

第十三条 停车场（库）车位租赁费用以向物价等政府相关管理部门备案价格标准执行。

第十四条 物业使用人对车辆停放有保管要求的，与乙方另行约定。

第十五条 特约服务费。

乙方对甲方租赁单元内提供设施设备维修养护、清洁及其他特约服务的费用，另行收取。

第十六条 其他费用

(一) 因供电部门规定本物业的用电性质为预付电费（即先付费后用电，须向供电部门预交电费后方可使用同等金额之电量），故甲方办理租赁单元接收手续时，须按使用单元建筑面积以RMB18.00元/平方米的标准向乙方一次性缴付用电预交电费。

(二) 甲方须自行承担其单元所使用的电费或水费。本物业水费、电费的计算标准是按照政府相关规定及本物业实际情况结合而定，**水费标准为RMB4.23元/立方米，电费标准按每月《国网四川省电力公司代理购电价格公告》以标准工作时间来进行核算。**乙方有权根据政府相关部门对水费、电费的调整而做出相应调整，调整前须以书面方式通知甲方。

第十七条 甲方缴纳费用时间。

(一) 甲方在办理交房时，应向乙方预缴纳《租赁合同》起始日起六个月的物业服务资金。

（二）日常物业服务资金按季交纳，物业使用人应在每季度末月的 25 日前缴纳下一季度的物业服务资金。物业使用人逾期交纳物业服务资金的，乙方从逾期之日起按每日 2‰标准收取滞纳金及欠缴的物业服务资金。

（三）特约服务费用：在乙方发出缴费通知单后，甲方需在 5 个工作日内交纳有关费用。

（四）其他费用：水费和电费按每个月为一期方式结算，当期及此前已产生的水费和电费应于当期结束后，甲方在收到费用通知单之日起 5 日内向乙方交纳；其余费用由甲方在收到费用通知单之日起 5 日内向乙方交纳。

（五）前述交费期限最后一日如遇国家法定节假日，则相应交费期限顺延至该节假日后第一个工作日。

（六）甲方开票信息

甲方指定帐户为：

户 名：

税 号：

账 号：

开 户 行：

第十八条 甲方依据本协议应支付的物业服务资金及其他费用以现金、支票或银行划账的方式缴纳。建议采用银行划帐的方式存入乙方指定账户（但应向乙方提交相关转账凭据，以便乙方核实），乙方核实收妥甲方交纳款项后向甲方出具相关有效票据。

乙方指定帐户为：

户 名：

账 号：

开 户 行：

第四章 装修管理规定

第十九条 甲方需按照本物业《装修手册》的相关规定提供一式两份不小于 1:100 的全套装修方案予乙方审核，装修方案经乙方审核并书面同意后，甲方需按国家的有关规定，将装修方案申报相关政府部门批核或备案，并须将已获得有关政府部门的批核和许可的证明文件提供予乙方存档。甲方提供予乙方的装修方案内容需包括但不限于：

装修说明、施工方资质证明、效果图、设计图、物业立面图、施工委托函、建筑平面图、消防喷淋头及管线布置图、消防自动报警探头及管线布置图、电力系统图、电力照明设计、电路图及用电量、弱电（包括电话）系统图、门禁的安装图、天花透视图（包括所有机电设

施及天花检修口位置及尺寸）、空调管线（包括风管、水管等）布置图、乙方要求甲方提供的其它文件。

第二十条 乙方对甲方装修方案的审核，主要是负责审核确定物业结构、消防及共用设备设施等事项，并不包括有关政府部门对装修方案中的技术规范的认可，并不保证甲方的装修方案能顺利获得有关政府部门的批准。

第二十一条 甲方有责任确保其全部装修工程严格按照中华人民共和国的法律及本物业所在地政府的规则和条例的规定施工，并自行承担有关政府部门的相关费用，取得对于该装修工程的所有必要的批准和许可文件，否则由此导致的一切责任和后果均由甲方自行承担。同时，甲方须独自承担因政府有关部门拒绝甲方装修申请，或修改装修设计，或其它政府部门原因而引起的延迟及损失等后果，如因此乙方所产生的一切损失与法律责任，均由甲方承担。

第二十二条 甲方在获得乙方对装修方案审核批准，并取得有关政府部门对于该装修工程的所有必要的批准和许可后，至乙方处办理装修施工申请手续。经乙方同意，甲方缴交相应的装修费用并做好成品保护后，方可开始进行有关施工，装修施工应严格按前述经乙方书面审核批准并取得有关政府部门批准和许可的装修方案执行，甲方不得擅自更改装修方案。甲方应聘用合格（须具备相应合格装修资质并且该资质在装修期间合法持续有效）的装修公司进行合法合规的装修。若因甲方装修行为造成业主设施设备、共用系统受损，或乙方受到任何处罚或对外承担任何赔付的，均由甲方负责赔偿；而乙方亦不定时派员进行施工检查，确保施工按原批准方案执行，如发现有任何违规行为，乙方有权即时要求甲方无条件停工，并不需承担对甲方所造成的一切损失，至甲方整改后符合相关标准，并获乙方书面同意后，方能继续施工。

第二十三条 装修费用包括：

（一）装修履约金：按甲方租赁单元建筑面积以 RMB20.00 元/平方米计收。如甲方没有违反《装修手册》中的相关装修管理规定，经乙方和政府消防部门验收合格后 30 天内，乙方将向甲方无息返还装修履约金。

（二）装修管理/服务费：按甲方租赁单元建筑面积以 RMB4 元/平方米·月计收。甲方装修工期如有延后，延期不足半个月的，免收延期装修服务费，延期半个月以上的，乙方将按前述标准另行收取装修服务费。

（三）临时用水费：甲方装修期间的施工临时用水须在乙方指定的取水点取水，甲方需按使用单元建筑面积以 RMB1.00 元/平方米向乙方缴纳临时用水费。如甲方是整层租赁，装修施工临时用水需按记录表读数以 RMB4.23 元/立方米向乙方缴纳。

（四）装修垃圾清运费：按甲方租赁单元建筑面积以 RMB15 元/平方米计收。甲方装修所产生的建筑垃圾须按乙方指定的时段、路线自行搬运堆放在乙方指定的区域内，由乙方负责统一清运。

第二十四条 甲方的装修施工工程如需对租赁单元内的原有消防、空调等系统进行改动，须符合消防、空调设计规范和标准，并须由本物业建设方指定的原消防、空调承建商负责施工，并使用本物业建设方指定的品牌线缆材料。

第二十五条 装修施工期间，乙方有权安排装修巡检人员进入甲方租赁单元进行装修工程检查，如检查中发现甲方有违反《装修手册》及相关管理规定的行为，乙方有权依据《装修手册》及相关规定及时制止或对甲方进行相应违约处罚。如违规行为经乙方劝阻无效，乙方有权对甲方之装修施工工作停电或清场处理。并且，在使用期内的任何时间，乙方均有权要求甲方移除使用单元内任何甲方建造的不合规定或约定的结构物、建筑物、分隔物及其它改建物。甲方不得因乙方实施本条前述行为而向乙方主张任何权利要求。

第二十六条 乙方有权直接从甲方缴交的装修履约金中扣除相应金额的装修违约金；若装修履约金不足，甲方应当在接到乙方书面通知之日起5日内予以补足，若逾期未予补足，乙方有权停止甲方装修施工。

第二十七条 甲方的装修施工工程涉及隐蔽工程项目的，应在封闭之前通知乙方装修管理人员进行检查，未经乙方装修管理人员检查即封闭的，乙方有权要求开启检查，所产生的损失由甲方自行承担。

第二十八条 在装修施工过程中，如因甲方的装修施工而造成甲方员工、甲方聘请的装修人员、乙方或者任何第三方的人身、财产损失的，甲方承担全部赔偿责任。

第二十九条 装修开始前按照本物业《装修手册》要求购买相应的建筑工程一切责任险。

第三十条 装修施工竣工后，甲方须向乙方提出竣工验收申请，甲方装修工程经乙方书面验收合格，并取得有关政府部门的验收合格后，甲方方可正式入驻租赁单元。

第三十一条 有关装修管理的其它未尽事宜按照本物业《装修手册》及乙方相关规定执行。

第五章 物业设施的使用与养护

第三十二条 使用期内，甲方应正常使用并爱护本区域内部的各项设施，包括但不限于地板、墙面、电梯、门窗、电气设施、燃气设施、给排水设施、消防设施、空调设施、线缆和管道等，并确保其处于正常使用的良好状态，若因甲方不当使用发生毁损、灭失的，由甲方承担赔偿责任。

第三十三条 甲方应妥善使用并维护保养其租赁单元业主方配置的包括但不限于地板、吊顶、门窗、电动窗帘、空调管道与末端设备及控制器、空调机出风口与照明灯具、消防管线及末端设备等装修及设施，乙方将提供使用、清洁及维护保养的指导。若因甲方

原因造成的损坏，其维修或更新责任由甲方自行承担；本物业租赁单元交付甲方后的单元内灯具的照明灯坏损等更换可委托乙方进行，但相应费用须由甲方承担。（本条款对业主方在销售/租赁单元内配置的所有装修及设备设施适用）

第三十四条 协议期间，甲方如需对租赁单元进行修缮，必须书面通知乙方，得到乙方批准后方可施工。如甲方未在接到乙方通知之日起 5 个工作日内进行修缮，乙方为了维护整体形象有权帮助甲方进行修缮，所有维修费用均由甲方承担。

第三十五条 协议期间，乙方有权进入甲方租赁单元检查电气、给排水、空调等设备的运作情况及设施状态，进行必要的保养工作，乙方原则上提前 3 天以书面方式通知甲方，但在紧急情况下，乙方可以口头通知进入检查和维修。

第三十六条 协议期间，遇到火灾、水浸等紧急事态时，乙方或其授权代表须及时通知甲方，在无法通知到甲方的情况下可强行进入该单元，且乙方不需赔偿因强行进入该单元而给甲方造成的损坏及其他一切损失。

第三十七条 因甲方不当使用单元内的设施，而造成乙方及任何其它人任何设施或物品损失、损害的，甲方应承担全部责任。

第三十八条 在租赁单元使用过程中，如非甲方原因，租赁单元由本物业建设方提供的设施出现妨碍安全、正常使用的损坏时，甲方应及时通知乙方，并采取有效措施防止损失扩大。乙方应在接到甲方通知后，立即安排维修工作。若甲方未采取有效措施致使损失扩大的，甲方应就扩大的损失承担赔偿责任。

第三十九条 甲方装修及使用中，如遇紧急情况，乙方有权以切断水电的形式保障该单元、物业及乙方或甲方或其他使用人之人身、财产安全（乙方应当在事后合理时间段内通知甲方，以便甲方安排应急措施），由此导致甲方利益损失的，乙方无需赔偿或补偿。

第四十条 若在任何时间内，非因乙方过错造成如空调、电梯、共用的供电设施等出现无法预料的故障需要检验、维修，或因电力供应商暂停供电而致该等设施暂停使用，或出现需要停止服务进行合理养护的情形，以及由此可能给甲方造成的任何损害，乙方不必为此向甲方承担损失赔偿、减免物业公共服务费的责任。

第四十一条 因电力、自来水等供应商的原因导致供应的失效、故障、暂停，并导致甲方或任何使用甲方租赁单元的第三人不便、损失或破坏的，乙方不承担赔偿责任，甲方也不得以此为由要求物业公共服务费或其他费用的减免，但乙方应尽力协调使供应恢复正常。

第六章 双方的权利和义务

第四十二条 甲方在物业管理中应当履行的权利义务

- （一）监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理的有关问题向乙方提出意见和建议。
- （二）遵守乙方制定的《租户手册》及其它相关管理规定。
- （三）装饰装修使用单元时，遵守乙方制定的《装修手册》和其他装修管理规定。
- （四）按规定按时足额向乙方交纳物业公共服务资金及其他相应费用。
- （五）不得占用、圈占、损坏本大厦的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。因搬迁、装饰等原因确需合理使用共用部位、公用设施设备的，应事先通知乙方且获得乙方书面同意，并在约定期限内恢复原状，如造成损失的需甲方给予相应赔偿。
- （六）无条件对其雇员、代理人等违反本物业物业管理制度和《租户手册》等造成的损失、损害承担赔偿责任及其它责任。
- （七）甲方如要求乙方对其使用单元及设施设备进行维修、养护、清洁等，应支付有关费用。
- （八）本协议终止时，甲方应当按照有关规定和本协议约定办理移交手续和单元内恢复，结清应向乙方支付的全部费用。

第四十三条 乙方相关的权利义务：

- （一）负责本物业内的日常物业服务工作。
- （二）根据有关法规和政策，结合实际情况，制定和修改本物业管理制度和《租户手册》、《装修手册》，并书面告知甲方。
- （三）根据法律、法规的有关规定和本协议的约定，开展各项物业服务活动，但不得侵害甲方的合法权益。
- （四）制止违反本物业《租户手册》、《装修手册》以及其他管理规定的行为。
- （五）根据有关法律、法规的规定和本协议的约定，向甲方收取物业公共服务资金。
- （六）协助有关部门制止违法、违规的行为。
- （七）协助、配合有关部门、单位做好本物业所辖区域内安全防范等工作。
- （八）向甲方提供使用单元及自用设施设备维修养护等有偿服务。
- （九）根据有关法律、法规的规定和本协议的约定，向业主及使用人收取物业服务资金，可以通过向法院提起诉讼的方式解决拖欠物业服务资金的问题，对向法院就拖欠物业服务资金提起诉讼而发生的律师费或其他相关费用可视为乙方遭受的损失，要求拖欠的业主（或物业使用人）支付。
- （十）法律、法规规定的其他权利义务。

第七章 其他约定

第四十四条 未经乙方事先书面同意, 甲方不得在本物业屋顶、公共区域天花板、墙壁等地方安装任何天线、接收器、管道、附属物、遮阳物、篷帐或其它任何类型、性质的安装物和附属物。除乙方书面同意外, 甲方应保持该单元的外窗始终处于关闭状态。

第四十五条 甲方不得破坏、损毁或涂污本物业结构的任何部分, 或本物业的公共区域、楼梯、电梯、自动楼梯的任何装饰外貌。

第四十六条 乙方有权在不影响甲方正常使用租赁单元的前提下, 在本物业任何部分安装或固定乙方认为合适的机器、设备及其它设施, 并有责任维修、拆除、更换该等设施和设备。乙方应尽量避免干扰甲方。

第四十七条 除非获得乙方书面同意, 甲方不得在本物业窗框、玻璃外墙、玻璃或墙壁的内面或外面悬挂霓虹灯等任何形式的广告, 亦不得在本物业的共用部位和公共区域安置店招、标识或进行宣传性质的展示或陈列。

第四十八条 甲方需遵守乙方有关专用停车场、车辆进出通道或用来装货、卸货的场地的使用规定。必须使用乙方指定的货物装卸区、出入口、通道及货物电梯, 并在乙方规定的时间内装卸货物。

第四十九条 甲方不得以任何客用电梯作运货用途, 不得在本物业的任何电梯内运送任何重量超过该电梯的最大载重, 如因此产生的损失, 由甲方承担。

第五十条 甲方不得在该单元或本物业内进行任何拍卖、展览或类似促销活动, 但经乙方事先书面同意的除外。甲方不得利用不道德或不合法的商业手法进行商业活动。

第五十一条 甲方在任何时候均不得在该单元内放置或储存任何可引起爆炸、燃烧的物品或危险货物。

第五十二条 不论乙方在本物业内设置秩序维护员或安装电子防盗系统与否, 乙方对甲方使用单元及其内部财产不负任何保安及保管责任, 乙方需安装必要的防盗、监控设施设备, 但不得在使用单元外安装任何上述设备。

第五十三条 甲方不得在本物业的公共区域内进行任何兜售、招徕行为; 亦不得分发各种宣传性小册子及广告资料, 但经乙方事先书面同意者除外。

第五十四条 本物业的公共区域(走廊/楼梯/卫生间)禁止吸烟。业主/租户需要劝止其员工保持物业为无烟工作间。如需要吸烟, 只可到客户服务中心另有规定的地点或本物业室外空旷区域。

第五十五条 根据中华人民共和国《消防法》、《安全生产法》以及政府的相关法律、法规的有关规定, 结合双方权利、义务和管理职责, 甲方接收购买单元时, 须签订《消防安全责任书》。

第八章 协议履行期限

第五十六条 本协议履行期限为甲方与成都天府数智谷科技创新基地签订的《租赁合同》期限。

第五十七条 乙方在整个协议履行期间及协议终止后，均对相关物业管理资料等因履行本协议所涉及的相关信息承担保密义务。

第九章 违约责任

第五十八条 乙方违反本协议，未尽物业服务约定职责的，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，但本协议另有约定的除外。

第五十九条 甲方违反本协议，除另有约定除外，甲方应向乙方支付人民币 5000 元的违约金，违约金不足以弥补乙方损失的，甲方应予以补足，同时乙方有权解除本协议。

第六十条 乙方违反本协议，擅自违法乱收费的，甲方有权要求乙方清退多收费费用。

第六十一条 甲方违反本协议，不按本协议规定的收费标准和时间交纳物业服务相关费用的，乙方有权要求甲方补交相关费用，并从逾期之日起每日按欠交费用总额的千分之二向甲方计收滞纳金，若逾期交纳滞纳金达 30 日的，乙方有权追究甲方相关法律责任和损失，一切因此所产生的费用，包括但不限于律师费、法院的相关费用等，均由甲方承担。

第六十二条 在物业管理服务过程中发生下列事由，乙方不承担责任：

- （一）因不可抗力导致物业管理服务中断的；
- （二）乙方已履行本协议约定义务，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物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
- （四）因非乙方责任出现供水、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）因非乙方原因造成本协议提前终止而造成甲方或物业使用人权益损失的；
- （六）因甲方或物业使用人的原因导致乙方无法按约提供服务的。

第十章 附则

在本协议履行过程中，乙方有权根据政策变化及本物业实际管理情况修改或增加物业服务相关管理规定。

第六十三条 本协议内未约定的事宜，均按照本物业的《租赁合同》、《租户手册》、《装修手册》及国家和成都市有关法律、法规和规章执行。

第六十四条 本协议履行期间，遇不可抗力致使协议无法履行的，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第六十五条 本协议在履行中如发生争议、双方协商解决；协商无效的，可向本物业所在地人民法院起诉。

第六十六条 本协议内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第六十七条 本协议自甲、乙双方签字或盖章之日起生效。本协议生效后，甲、乙双方均应遵守本协议之约定。

第六十八条 本协议共一十四页，一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

第六十九条 本协议经甲乙双方签字盖章后生效。

（以下无正文）

甲方：

乙方：

代表人（签章）：

代表人（签章）：

联系电话：

联系电话：

签订日期：

附件 8

成都市属国有企业资产招商管理办法

第一章 总则

第一条 为贯彻落实中央、省委和市委深化国资国企改革发展决策部署，全力助推践行新发展理念的公园城市示范区建设，聚力打造国际消费中心城市，持续优化社会营商环境，有效激发市属国有企业的市场竞争力和可持续发展活力，按照国有资本授权经营体制改革和国企高质量发展要求，根据国资监管有关法律法规，结合我市实际，制定本办法。

第二条 市属国有企业资产招商管理工作应当遵循以下基本原则：

（一）依法合规原则。市属国有企业资产招商应当遵守法律法规和国家、省、市相关规定，严格按照国资管理有关规定执行，依法保护各类市场参与主体的合法权益。

（二）市场竞争原则。市属国有企业资产招商行为应当坚持公开、公平、公正原则，尊重市场经济规律，积极引入市场竞争机制，坚持企业主体、商业化逻辑，以“专业企业+社会资本”释放投资价值和创新活力。

（三）服务城市发展原则。市属国有企业资产招商行为应服务于成都市践行新发展理念的公园城市示范区建设，融合公益服务性，突出项目前瞻性，注重发展新经济，培育新动能，提升城市美誉度。

（四）综合价值最大化原则。市属国有企业资产招商行为应当坚持高质量发展理念，符合产业发展规划要求，通过引流性产业、引领性品牌的引入，合理配置多业态商业，带动区域发展，实现资产综合价值最大化，提高市民生活品质，提升城市品牌影响力。

（五）全过程专业化管理原则。市属国有企业资产招商行为应注重项目全过程的管理工作，以策划、规划、投资、建设、运营的全过程专业化管理流程，发挥协同效益，带动区域产业升级。

（六）产业功能优先原则。市属国有企业资产招商行为应充分考量城市发展的顶层设计与项目功能定位，符合国家产业政策导向，根据项目产业业态策划，坚持产业功能优先，精准招商，提升商业品质，实现项目高效健康运营。

第三条 市属国有企业已建成或未建成项目的资产招商行为适用本办法。市属国有企业是指市国资委直接监管的企业（以下简称出资企业）、委托其他政府部门（以下简称委管部门）履行出资人职责的企业（以下简称委管企业）、委托出资企业代为管理的企业（以下简称代管企业）及其所属各级独资、控股、实际控制的下属企业（以下简称下属企业）。

第四条 本办法所称资产分为以下类别：

（一）功能性物业。出资企业、代管企业及其下属企业拥有所有权或经营权的，以承担社会功能或展现城市形象为主的公益性、城市展示型物业，以及产业策划为具有市场引领性、品牌性、带动性或体现社会价值的招商项目物业等。具体由出资企业认定。

（二）综合物业。出资企业、代管企业及其下属企业拥有所有权或经营权的，按照市委、市政府有关规划实施的重大综合开发项目物业。综合开发项目包括轨道交通场站、公交场站、锦城绿道（含锦城公园）、锦江绿道（含锦江公园及其片区开发项目）、熊猫绿道、天府锦城、天府奥体城公园、凤凰山体育中心公园、成都露天音乐公园、成都熊猫国际旅游度假区、天府艺术公园、简州新城龙马湖片区、淮州新城国际职教片区、简州新城沱江活力湾区以及市政府同意纳入本办法管理的综合开发项目。以上项目中符合功能性物业标准的，由出资企业认定为功能性物业。

（三）一般物业。市属国有企业拥有所有权或经营权的，除功能性物业及综合物业以外的物业。

第五条 本办法所称资产招商，是指市属国有企业将拥有所有权或经营权的资产，通过租赁、投资、委托运营等方式，从品牌知名度、运营能力、口碑信用等方面择优招引承租方、合作方或受托方的行为。

（一）租赁。市属国有企业将拥有所有权或经营权的资产，出租给自然人、法人或者其他组织使用并收取固定租金或浮动租金（分成）的行为。

（二）投资。市属国有企业将拥有所有权或经营权的资产、资金，通过股权投资或项目合作的方式征集合作方共同合作，风险共担，并对营业额或利润等按比例进行分成的招商行为。

（三）委托运营。市属国有企业将拥有所有权或经营权的资产，通过委托受托方进行项目运营的方式，以固定服务费用、经营收入分成等方式支付其固定报酬或浮动报酬的行为。

第六条 以下情况可以不适用本办法：

（一）融资租赁公司从事的融资租赁行为；不超过3个月的短期招商行为；市属国有企业承办的专业市场、商场按市场规则组织的对外招商行为；市属国有企业住房、车位提供给本企业职工使用；物业服务企业从事的经营业务行为；法律和行政法规另有规定的情形。

（二）市属国有企业在经各级政府或其相关部门批准认可的工业、农业、科技、金融、物流、文化创意、创业等产业园区（基地）的资产招商行为。市属国有企业应采取公开方式选择确定承租方或合作方，并制定产业园区（基地）资产招商管理办法，逐级报送出资企业或委管部门批准同意后执行。

（三）市属国有企业按照相关规定将住房或改建成的租赁住房用于市场化租赁的行为，由市属国有企业依托成都住房租赁交易服务平台自行组织租赁交易及管理。

第二章 责任体系

第七条 市国资委及委管部门是市属国有企业资产招商工作的监督主体，主要履行以下职责：

（一）探索建立市属国有企业资产招商的协同发展机制，提高资产招商的经济效益与社会效益；

（二）督促出资企业及委管企业建立健全资产招商行为的内部管理制度；

（三）推动市属国有企业市场化招商，指导市属国有企业进行市场化管理；

（四）监督市属国有企业资产招商管理行为。

第八条 市属国有企业是资产招商的管理和实施主体，主要履行以下职责：

（一）出资企业及委管企业负责制定本企业不同类型资产招商行为的内部管理制度，包括但不限于租赁管理、投资管理、委托运营管理、招商代理管理等内容，明确责任部门、管理权限、决策程序、工作流程及风险预警、激励和退出机制等，并报市国资委或委管部门备案；

（二）出资企业及委管企业负责监管下属企业的资产招商管理行为，定期开展监督检查；

（三）市属国有企业负责制定本企业资产招商方案，包括但不限于拟招商项目基本情况、拟招商业态、期限、合作方式、商务条件、价格依据等，并按经批准的招商方案组织实施招商相关工作；

（四）市属国有企业负责本企业资产招商工作的日常管理与安全维稳工作，建立健全招商管理机构，规范招商行为；

（五）市属国有企业负责建立全过程专业化管理，以策划先行为原则，结合规划、投资、建设、运营形成全过程招商管理体系；

（六）市属国有企业负责建立健全招商激励、退出机制和风控保障等管理体系。

第三章 招商流程

第九条 租赁流程

（一）立项。功能性物业及综合物业招租，应进行招租项目立项，明确项目情况、业态策划定位等。具体实施按出资企业内部管理制度规定的权限逐级报批。

（二）评估。市属国有企业实施资产招租，原则上应当委托有资质的中介机构对拟招租资产的租赁价值进行评估。其中，符合以下条件之一的，可以委托有资质的中介机构进行估价或询价：

1. 功能性物业及综合物业中不具备评估条件的；
2. 一般物业中，资产账面金额或出租面积较小的（具体标准由出资企业及委管企业在内部管理制度中规定）；
3. 承租方为党委、人大、政府、政协、军队机关、事业单位、国有全（独）资企业、国有控股企业及国有实际控制企业的。

出资企业、代管企业及其下属企业的评估、估价、询价结果应逐级报出资企业备案，委管企业及其下属企业的评估、估价、询价结果应逐级报委管部门备案。备案结果作为确定资产招租价格的参考依据。

（三）方案。市属国有企业应结合实际制定招租方案，包括但不限于拟出租资产基本情况、招租方式、出租价格、出租期限、管理要求、激励及退出机制等内容。出资企业、代管企业及其下属企业的综合物业、一般物业招租方案由出租方按出资企业内部管理制度规定的权限逐级报批，功能性物业招租方案由出租方逐级报出资企业审批；委管企业及其下属企业的招租方案由委管部门审批。

（四）出租期限。市属国有企业资产出租期限原则上不超过 10 年。出资企业、代管企业及其下属企业出租期限超过 10 年的，由出资企业审批。

（五）招租方式。市属国有企业资产招租，单宗资产招租底价或年保底收入金额每年在 100 万元以上的，应在招租资产所在地经国家相关部门认定的产权交易机构进行（在成都市范围内的，应进入市公共资源交易中心）。单宗资产招租底价及年保底收入金额每年在 100 万元以下的，可以采取进场交易或其他公开招租方式，具体由出资企业及委管企业在内部管理制度中规定。

功能性物业招租，可以由出资企业根据项目情况组建评审委员会，由出租方组织评审委员会按照招租方案开展项目评审，确定承租方。综合物业、一般物业招租可以采取公开竞价、综合评议、竞争性谈判等方式进行。具体实施及监管流程等由出资企业及委管企业在内部管理制度中规定。承租方为党委、人大、政府、政协、军队机关、事业单位、国有全（独）资企业、国有控股企业及国有实际控制企业的资产招租经营事项，由出租方逐级报出资企业或委管部门审核后，可以采取协议招租方式。

需进入市公共资源交易中心竞价的，由市公共资源交易中心按程序组织实施；需进入市公共资源交易中心进行综合评议、竞争性谈判、项目评审等的，由市公共资源交易中心提供场地，市属国有企业应按照国家有关规定自行组织实施，具体实施及监管流程等由出资企业及委管企业在内部管理制度中规定。需进入成都市外的产权交易机构招租的，按项目属地的有关规定执行。

（六）市属国有企业公开招选承租方应通过招租资产所在地产权交易机构网站对外披露信息，时间不得少于 10 个工作日。

（七）实施功能性物业、综合物业招租时，可以从品牌知名度、运营能力、口碑信用等方面择优选择承租方，但不得有明确指向性或违反公平竞争原则。

（八）对功能性物业、综合物业招租，在租赁价格、免租期、品牌经营等方面，可以根据市场调研、定位规划、产业培育、功能布局和区域首店、旗舰店、传统老店、概念店及“领头羊”品牌等优质资源引入等因素综合考量，对承租方给予优惠，具体优惠标准由出资企业“一事一议”进行确定。

（九）市属国有企业招租公告期满未征集到意向承租方的，可以降低出租底价重新发布招租信息。降价幅度超过 10%的，应当经资产招租方案的批准单位书面同意。

（十）市属国有企业招租结果应当通过原招租信息发布渠道对外进行公示，公示内容包括但不限于资产名称、候选方名称、合作期限等，公示期不得少于 3 个工作日。公示期间，承租方及其他利害关系人可以向市属国有企业提出异议或者向有关行政监督部门申请核查。

（十一）市属国有企业招租完成时，应按照相关法律法规规定和招租方案约定，签订规范的租赁合同。市属国有企业应加强合同履约管理，保证合同正常履行。

（十二）市属国有企业招租，如出现承租方放弃承租资格、因不可抗力不能履行合同、不按照要求提交履约保证金，或者被查实存在影响承租结果的违法行为等情形，不符合承租条件的，

市属国有企业可以按照递补原则，依次选取递补候选人为承租方，也可以重新招租。

（十三）续约管理

1. 功能性物业及综合物业续租管理。出资企业应在内部管理制度中明确合同到期后的续约管理，规范商家合同到期后的续约工作，确保符合公司经营发展要求及战略要求。

2. 一般物业续租管理。资产租赁期满需继续出租给原承租方的，市属国有企业应按照本办法第九条第（二）项之规定对拟续租资产的租赁价值重新进行评估（含估价、询价）及备案，备案结果作为确定资产续租价格的参考依据。市属国有企业应制定资产续租方案，出资企业、代管企业及其下属企业的续租方案由出租方按出资企业内部管理制度规定的权限逐级报批，委管企业及其下属企业的续租方案由委管部门审批。

第十条 投资流程

市属国有企业一般物业、综合物业及功能性物业采用投资方式进行招商的，按照市属国有企业投资管理相关规定执行。

第十一条 委托运营流程

（一）市属国有企业一般物业、综合物业及功能性物业采用委托运营方式招商的，应进行委托项目立项，明确项目情况、业态策划定位、委托需求等。审批权限由出资企业或委管企业在内部管理制度中规定。

（二）市属国有企业一般物业、综合物业及功能性物业委托运营的，应制定委托运营方案，包括市场调研报告（内容包括但不限于市场行情、优劣势分析、收益分析等）、拟委托项目基本

情况、委托方式、委托价格、委托期限等内容，出资企业、代管企业及其下属企业的方案由委托方按出资企业内部管理制度规定的权限逐级报批，委管企业及其下属企业的方案由委管部门审批。

（三）市属国有企业一般物业、综合物业及功能性物业委托运营招商可以采用公开竞价、综合评议、竞争性谈判等方式确定受托方。市属国有企业应按照国家有关规定自行组织实施，具体实施及监管流程等由出资企业及委管企业在内部管理制度中规定。

（四）市属国有企业一般物业、综合物业及功能性物业委托运营招商完成时，应按照相关法律法规规定和招商方案约定，签订规范的委托运营合同。市属国有企业应加强合同履约管理，保证合同正常履行。

（五）市属国有企业一般物业、综合物业及功能性物业委托运营，如出现受托方放弃受托资格、因不可抗力不能履行合同、不按照要求提交履约保证金，或者被查实存在影响委托结果的违法行为等情形，不符合委托条件的，市属国有企业可以按照递补原则，依次选取递补候选人为受托方，也可以重新招商。

第四章 激励和退出机制

第十二条 为满足践行新发展理念的公园城市示范区建设，打造国际消费中心城市，提升市属国有企业资产及综合开发项目的利用价值和整体效能，市属国有企业应从品牌带动、业态规划、租金体系、运营成本、经营绩效等方面对招商项目进行动态管理，

明确进入和退出路径，做好过程控制、风险防范和监督问责等工作，具体实施由出资企业及委管企业在内部管理制度中规定。

第十三条 市属国有企业应从成本预算、资源投入、资金收益、综合价值等方面对招商项目进行全周期考核，对承租方、合作方或受托方建立以经营业绩为导向，结合品牌及功能发展趋势、运营效果的激励、预警和退出机制，注重品牌资源库的运维和黑名单库的管理，制定风控预案和退出路径，保障项目健康可持续运行，具体实施由出资企业及委管企业在内部管理制度中规定。

第十四条 承租方、合作方或受托方在招商征集或履约过程中存在下列情形之一的，1至3年内不得参与该出资企业、代管企业及其下属企业或委管企业及其下属企业的全部资产招商项目：

（一）捏造事实、提供虚假材料或以其他非法手段骗取成交结果；

（二）成交后无正当理由拒不签订合同；

（三）将合同擅自进行转包或分包；

（四）擅自变更、中止或者终止合同；

（五）合同终止后，拒不依约完成合同清算、退场等义务。

第五章 监督管理

第十五条 意向承租方、合作方或受托方认为自己的权益受到损害的，可以书面形式向招商企业投诉，该企业应当在收到投诉后30个工作日内，对投诉事项出具调查意见。

第十六条 市属国有企业应做好招商档案的管理，建立健全招商档案管理制度。招商档案内容应包括招商文件及其审议审批、评估（含估价、询价）报告及其备案、招商合同等相关资料。

第十七条 市国资委及委管部门应对市属国有企业资产招商管理行为进行监督检查。出资企业及委管企业应对其下属企业资产招商管理行为进行监督检查。市属国有企业应接受本企业内设监督机构的监督。

第十八条 市属国有企业相关人员在资产招商管理过程中弄虚作假、滥用职权、玩忽职守，造成国有资产损失的，应当依规依纪依法追究相关责任，构成犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

第六章 附则

第十九条 各区（市）县属国有企业的资产招商管理活动，可以参照本办法执行。

第二十条 国有上市公司的资产招商，上级另有规定的，按照上级有关规定执行。

第二十一条 本办法所称以下、不超过、不少于均含本数。

第二十二条 代管企业的资产招商行为，视同出资企业下属企业进行。

第二十三条 本办法由市国资委负责解释。

第二十四条 本办法自2021年2月5日起施行，有效期5年。

成都科技服务集团有限公司

成科服字〔2022〕130号

签发人：向烈

成都科技服务集团有限公司关于同意 成都天府数智谷创新基地项目 2022 年度 园区物业出租方案的批复

成都天府数智谷科技创新基地有限公司：

你司报送的《成都天府数智谷科技创新基地有限公司关于报
请审批<成都天府数智谷创新基地项目 2022 年度园区物业出租
方案>的请示》（天科创〔2022〕37 号）已收悉。经科服集团研
究，现批复如下：

一、同意你司《成都天府数智谷创新基地项目 2022 年度园
区物业出租方案》。

二、你司完成租赁交易后，应及时上报备案。

— 1 —

三、此批复自印发之日起1年内（2022年7月25日至2023年7月25日）有效。

特此批复。

成都科技服务集团有限公司

2022年7月25日

