

房屋租赁合同

本合同当事人：

出租方（以下简称“甲方”）：杭州滨江区留用地开发运营有限公司

统一社会信用代码：91330108MA2CDC0PX8

承租方（以下简称“乙方”）：

统一社会信用代码：

依据《中华人民共和国民法典》等法律法规之规定，甲、乙双方在自愿、平等、互利的基础上，就乙方向甲方承租房屋事宜，经双方协商一致，订立合同如下：

一、租赁房屋的基本情况及用途

1-1. 双方确认，租赁房屋为位于杭州市滨江区长河街道西临科技馆街、北临科技馆街、东临康顺路、南临滨盛路的非住宅房地产，地上包含两幢主体建筑、商业裙房，1#楼地上 1-15 层和 2#楼地上 1-17 层，地上总建筑面积 49195.2 平方米（另包括地下空间 24243 m²），最终具体坐落、建筑面积以不动产权属登记证书记载为准。

1-2. 双方确认，本合同签订时，租赁房屋已完成竣工验收备案手续，未取得房屋不动产权属登记证书；根据地字第 330108202310014 号《建设用地规划许可证》载明用地面积为 13296 平方米，土地用途为其他商业服务业用地；根据编号 330108202310019 号《建设工程规划许可证》附件载明，1#、2#楼及裙房 49195.2 平方米，地下室 24243 平方米。若租赁房屋的实际面积与上述证书载明的建筑面积有差异的，以不动产权属登记证书记载为准，但不因前述面积误差调整本合同年租金标准。

1-3. 双方确认及同意，租赁房屋质量、设施设备等均以移交时的现场现状为准。

1-4. 双方确认及同意，租赁房屋使用用途为商业商务；乙方不得经营国家明令禁止或违反有关法律法规的项目。在开展经营业务前，乙方应自行向相关政府主管部门申请办理经营所需必要的执照、批准或许可等，并由乙方自行承担由此

产生的费用。租赁期限内，未经甲方书面同意，乙方不得改变租赁房屋的使用用途。

1-5. **乙方确认及同意**，若因乙方（含次承租人等）使用租赁房屋而需要办理工商审批、消防审批等相关行政审批手续的，该等手续应由乙方自行负责办理，甲方给予必要协助，但甲方对乙方（含次承租人等）是否能够获得相关行政审批不承担任何责任；涉及次承租人办理相关行政审批的，由乙方自行与次承租人对接、办理相关手续，甲方不直接与次承租人产生联系。若因租赁房屋不动产权属登记证书载明租赁房屋使用用途与乙方（含次承租人等）实际用途不一致，导致乙方（含次承租人等）无法办理工商审批、消防审批等相关行政审批手续的，该等行政审批不确定风险由乙方自行承担，乙方不得以此要求甲方给予补偿、赔偿或减免租金。

二、租赁期限及装修期

2-1. 双方确认，租赁房屋属于杭州长二股份经济合作社、杭州江二股份经济合作社所有（以下统称“产权方”），根据《国有建设用地使用权出让合同》及产权方与相关方签署的《滨江区长河街道江二经合社留用地统筹开发协议》《滨江区长河街道长二经合社留用地统筹开发协议》（简称“统筹开发协议”），租赁房屋由项目公司杭州江涛印象开发建设有限责任公司办理不动产权初始登记后，通过析产方式将权属变更登记至产权方名下，产权方将租赁房屋整体租赁给甲方，产权方全权委托甲方办理租赁房屋项目物业建设、开发、统租等所需的相关文件和审批手续。甲方统租经营租赁期限为 20 年（自项目《国有建设用地使用权出让合同》签订之日起满 36 个月开始计算，即自 2026 年 12 月 13 日起至 2046 年 12 月 12 日止）；甲方据此开展本合同项下租赁房屋的租赁事宜。

2-2. 双方确认及同意，乙方承租租赁房屋的租赁期限为 20 年，租赁期限自租赁房屋交付之日起计算 20 年，最长不得超过 2046 年 12 月 12 日。

2-3. 双方确认，甲方同意给予乙方装修期 12 个月，装修期自租赁房屋交付日起计算满 12 个月之日止，装修期计入租赁期限，装修期仅供乙方用作投入正式运营的前期准备之目的使用；装修期内，甲方仅免除租赁房屋的租金，因乙方装修、运营或其他事宜所产生的物业管理费、垃圾清运费、水电燃气费等公用事业费或其他费用（如电力扩容费等），均由乙方自行承担。

2-4. 双方确认及同意，租赁房屋交付后，乙方可进入租赁房屋开展运营前期

准备工作，即乙方可开展运营方案制定、项目设计、装修筹备等工作；若涉及需要办理行政审批后方可采取筹备的工作，由乙方自行负责办理行政审批及承担未能获得行政审批可能产生的风险，乙方不得以租赁房屋无法办理行政审批等为由要求甲方给予补偿、赔偿或减免租金。同时，因在租赁房屋未办理不动产权属登记、租赁备案前进场装修而产生的全部风险与后果，以及因法定条件不满足而导致其经营证照无法按时办妥或无法办理的全部风险与后果，均由乙方自行承担全部责任。

三、租赁房屋交付

3-1. 双方确认及同意，乙方付清租赁保证金及交易服务费后，双方即能办理租赁房屋交付，具体以甲方通知时间为准。乙方应于收到甲方通知之日起五个工作日内办理租赁房屋交付手续，交付标准为按交付时租赁房屋现状交付（具体以双方交付租赁房屋的交付界面为准），乙方接收租赁房屋即视为乙方确认租赁房屋及其附属设施设备处于良好可用状态（包括但不限于租赁房屋的主体结构、幕墙、屋顶及防水、门窗、消防设施、给排水设施、管道、配电系统、电梯、机械车位、中央空调、新风系统等）。经甲方通知之日起五个工作日内乙方未与甲方办理租赁房屋交付手续的，视为乙方拒绝接收租赁房屋，甲方有权单方解除本合同并按本合同第 11-1 条追究乙方违约责任。

3-2. 乙方确认及同意，本合同附件《租赁房屋物业交付界面》明示的车位随租赁房屋一并向乙方交付，具体车位数量以租赁房屋交付时现状为准；交付后由乙方自行管理，甲方不对车位数量等作出任何承诺或保证，且乙方不得以租赁期限内因规划调整等任何原因导致配套车位数量、位置变化而要求甲方给予补偿、赔偿或减免租金。

3-3. 乙方确认及承诺，双方按本合同第 3-1 条完成租赁房屋交付后，视为甲方向乙方交付的租赁房屋、设施设备等均符合乙方使用要求；在租赁期限内，若乙方认为租赁房屋、设施设备等不符合乙方使用要求或不符合相关国家标准的（含被相关部门认定为不符合相关国家标准的），由乙方自行负责对租赁房屋、设施设备等整改、改造或更新，并由乙方自行承担由此产生的费用。同时，乙方不得以此要求甲方给予补偿、赔偿或减免租金，且乙方应严格按照本合同约定租金标准、支付时间等向甲方支付租金等各项费用。

3-4. 乙方确认及同意，乙方于参与租赁房屋竞租时，已充分了解及知悉租赁

房屋现状，并知晓租赁房屋交付时尚未办理不动产权属登记，且自愿承担现状交付产生的影响使用等风险，并不会以此要求甲方给予补偿、赔偿或减免租金。

3-5.乙方确认，参与租赁房屋竞租及本合同签订前，甲方均已告知乙方租赁房屋为甲方向产权方租赁，且甲方有权按照本合同约定将租赁房屋转租予乙方，本合同生效后甲方可根据租赁房屋实际情况向乙方提供相关不动产权属证书等的复印件。

四、租赁保证金

4-1.本合同签订后五个工作日内，乙方应向甲方支付租赁保证金人民币____元（大写：____），租赁保证金的金额相当于首年六个月月租金的总金额。自租赁房屋交付之日起计算满十二个月后，租赁保证金的金额下调至相当于首年三个月月租金的总金额。租赁保证金应以现金或经甲方认可的杭州地区的银行（或银行分支机构）开具的见索即付的履约保函形式提供；如使用银行保函，乙方应确保履约保函在租赁期限内持续有效，且甲方可随时向对应履约保函出具银行主张相应款项的支付，用于实现租赁保证金的保证作用。

4-2.乙方同意，乙方按本合同约定向甲方支付租赁保证金后，乙方参与竞租时向杭交所缴纳的交易保证金用于冲抵乙方应付杭交所的交易服务费后的剩余款项，待甲方通知杭交所已全额收到租赁保证金后，由杭交所按竞价规则无息退还乙方。

4-3.本合同生效后，如果乙方未按约支付首期租金，甲方有权单方解除合同，租赁保证金由甲方扣收作为补偿而无须归还给乙方。

4-4.本合同生效后，如果乙方需要提前退租的，乙方应提前六个月向甲方递交书面退租申请，经甲方书面同意后，甲方可全额扣收租赁保证金作为补偿而无须归还给乙方。

4-5.本合同生效后，如乙方违反本合同约定，无论是否给予乙方预先通知，甲方均有权（但并无义务）以租赁保证金抵付乙方应付款项，作为甲方因此而遭受损失之赔偿，或根据本合同约定全部扣收租赁保证金作为补偿而无须归还给乙方。如甲方持有的租赁保证金由于作该等抵付、赔偿或扣收而少于本合同第4-1条约定金额，乙方应根据甲方的通知，立即在通知规定的期限内向甲方补缴该等差额。乙方无权要求以租赁保证金抵付其在本合同项下的任何应付款项。

4-6.租赁关系终止时，在下列条件全部成就之日起三十个工作日内，甲方将

租赁保证金（在按照本合同约定作出扣除（如有）后）一次性无息退还乙方：（a）乙方办妥以租赁房屋为注册地址或营业地址的工商注销或变更手续，撤销租赁房屋的租赁登记备案手续（若有）；（b）乙方已按本合同约定将租赁房屋及其装修、设备和设施使之处于可租赁状态返还给甲方；（c）乙方完满解决及履行甲方就乙方违反、不遵守或不履行任何本合同之规定所提出的追讨；（d）乙方之电话、通讯、水、电等账户已与有关部门及单位结清；（e）乙方向甲方提交租赁保证金收据原件和接收退还履约保证金之乙方账号信息（加盖乙方公章）。

五、租金及支付方式

5-1. 双方确认及同意，租赁房屋的首年月租金为人民币__元（大写：__）；月租金=首年租金/12个月。乙方知晓及同意，本合同载明租赁房屋建筑面积可能与租赁房屋不动产权属登记证书载明建筑面积不一致，乙方不得以此为由要求甲方调整本合同项下租赁房屋的年租金标准。

5-2. 双方确认及同意，租赁期限内，租金自租赁房屋交付之日起计算，租金每三年为一个递增周期，每个递增周期租金在上一期租金的基础上递增10%。若租赁期限内，杭州高新区（滨江）制定相关村级留用地统筹开发项目政策文件且涉及本合同租赁房屋的，可按照政策文件规定执行。

5-3. 租金的支付方式：先付后用，每三个月为一个支付周期；首期租金计人民币__元（大写：__），乙方应于装修期届满之日前的五个工作日内支付。此后，乙方应于租期开始日前五个工作日内支付该租金（具体以《合同期内付款时间表》为准），每期租金应汇入甲方下述账户：

收款单位： 杭州滨江区留用地开发运营有限公司；

开户银行： 杭州联合银行滨江区支行； 账号： 201000210797609。

《合同期内付款时间表》（确定起租日后完善）

5-4. 甲方在收到乙方租金后三个工作日内向乙方开具等额发票。

六、其他费用

6-1. 租赁期限内，自租赁房屋交付之日起，乙方自行负责租赁房屋及公共区域、配套车位的物业管理，由此产生的物业管理费用由乙方自行承担，即甲方不为乙方提供物业管理服务，也不承担乙方租赁房屋的物业管理费用。

6-2. 租赁期限内，水、电、燃气、通讯等与使用租赁房屋或经营相关的其他费用均应由乙方自行承担。如乙方在公用事业服务供应商开户需要缴纳相关公用

事业保证金的，乙方自行按照公用事业服务供应商的规定缴纳公用事业保证金。

6-3. 租赁期限内，乙方应为租赁房屋购买财产一切险、公共责任险等相关保险，由此产生的保险费用由乙方全额承担；乙方应于租赁房屋交付之日起（具备投保条件时）投保相关保险，并确保租赁期限内该等保险产品均在保险责任有效期内。

七、转租

7-1. 租赁期限内，乙方可将租赁房屋转租予第三方使用，但乙方不得将租赁房屋部分或整体转租予第三方用于转租等经营用途。

7-2. 双方确认及同意，租赁期限内，乙方按照本合同约定转租的，乙方应与次承租人签署的房屋租赁合同交予甲方或甲方指定第三方备案，并且每季度应向甲方提供最新次承租人的租赁名单（含在租情况）；同时，乙方应保证转租期限未超过本合同约定的租赁期限。

7-3. 乙方确认及同意，租赁期限内，乙方对转租后的次承租人的义务及责任承担连带保证责任。

7-4. 乙方承诺，乙方向次承租人收取的租金、租赁保证金等各项费用的期限、周期将不超过本合同约定乙方应向甲方支付费用的周期，例如乙方应于 2026 年 12 月 25 日前向甲方支付 2027 年 1 月 1 日至 2027 年 3 月 31 日期间租金（三个月为一个周期），则乙方向次承租人收取租金的期限、周期原则上不得超过前述期间；如果乙方确需超过本合同约定应向甲方支付费用的期限、周期向次承租人收取租金，应经甲方书面同意后实施，但乙方向次承租人收取租金的周期最长不超过六个月。

八、租赁房屋的修缮责任

8-1. 双方确认及同意，租赁房屋交付后，甲方仅负责租赁房屋主体结构的修缮（即甲方不负责幕墙、屋顶及防水、门窗、消防设施、给排水设施、配电系统、电梯、中央空调、新风系统、管道、机械车库、市政景观、泛光照明、光伏、人防设备、通风系统、智能化系统、道闸系统、洁具及其它附属设施设备等的维修、维保、更新），甲方可配合乙方要求租赁房屋的建设施工单位按照国家质量保修责任规定履行保修责任；乙方自行承担对租赁房屋及租赁房屋幕墙、屋顶及防水、门窗、消防设施、给排水设施、配电系统、电梯、中央空调、新风系统、管道、机械车库、市政景观、泛光照明、光伏、人防设备、通风系统、智能化系统、道

闸系统、洁具及其它附属设施设备等的维修、维保及更新的责任及费用，同时乙方应承担由于乙方、次承租人或访客等的过错、过失、疏忽行为对租赁房屋及其设备设施等造成的损坏的赔偿责任。

8-2. 租赁期限内，乙方应合理使用并爱护租赁房屋及其附属设施设备。乙方应负责保持租赁房屋及甲方提供的装修、设施设备等处于良好和可使用状态（自然损耗除外）。因乙方、次承租人或访客等使用不当或不合理使用，致使租赁房屋及甲方提供的装修、设施设备等损坏或发生故障的，乙方应负责维修或更换。乙方拒不维修或更换的，甲方可代为维修或更换，费用由乙方承担。如乙方发现租赁房屋主体结构或涉及安全生产的设施设备等出现损坏或故障，乙方应及时通知甲方，并由双方按照责任范围采取维修措施（但在紧急情况下，乙方可在为减少对乙方、次承租人的财产及其雇员产生即时损害或风险之目的限度内进行临时性且必要的修理）。如乙方、次承租人或其雇佣的人员、承包商或代理人处理租赁房屋及甲方提供的装修、附属设施设备等的损坏或故障，由此造成或发生与此有关的人身伤害、财产损失的，均由乙方自行承担全部责任。

8-3. 租赁期限内，经政府主管部门批准并经甲方书面许可，乙方可在甲方同意的范围内对租赁房屋及其附属设施设备等进行装修、增建、增设或改建。乙方应当负责取得政府主管部门对其装修、增建、增设或改建工程的批准文件，由此引起的或者与之有关的一切费用及法律责任均由乙方承担，甲方将根据实际情况给予相应协助。消防设施、园区管理系统、电梯和电力设施等的装修、增建、增设、改建以及乙方负责的维修工作必须选择具有相应资质的第三人实施；否则，由乙方承担相应法律责任。乙方根据本合同规定进行的装修、增建、增设及改建的附属设施设备应由乙方负责维修和保养，而甲方对此无需承担维修和保养责任。因乙方的装修、增建、增设及改建的附属设施设备的原因对租赁房屋或第三方等造成的人身伤亡、财产损失的，均由乙方承担全部责任。

次承租人须对租赁房屋及其附属设施设备等进行装修、增建、增设或改建的，应按照前述约定完成相关许可及同意审批手续；未获得许可或同意审批手续前，不得实施。乙方对次承租人的前述行为承担连带保证责任。

8-4. 根据本合同第 8-3 条约定所发生的所有费用，包括但不限于装修、增建、增设及改建费、设备材料费以及由此发生的税收及政府收费等均由乙方自行承担。

8-5. 乙方或次承租人装修、增建、增设及改造后的房屋须按有关规定进行验

收，经有关政府主管部门发出验收合格证明后，乙方或次承租人方可开业经营及使用。乙方应当向甲方提供装修、增建、增设及改造工程有关的政府部门竣工验收合格证明供甲方审阅及备案，并且乙方应当始终保持该等文件在整个租赁期限内的有效性。

8-6. 甲方维修租赁房屋的，甲方应在合理期限内提前书面通知乙方，乙方应积极协助和配合，但出现紧急情况或经乙方同意则可不受该约束。因乙方阻挠甲方进行维修而产生的后果，概由乙方负责。

8-7. 因不可抗力原因导致租赁房屋损坏或造成一方损失的，双方互不承担责任。

九、公共区域的约定

租赁期限内，乙方（含次承租人等）需在租赁房屋安装任何从房屋外部（含走廊、公共通道、房屋外墙等）可见的照明招牌、服务标志、广告、标记或宣传标语等，相关方案应经甲方书面同意，并向甲方提交详细的设计图纸、效果图等。乙方（含次承租人等）在获得甲方书面同意及政府有关职能部门审查批准后方可实施。

十、本合同的变更、解除

10-1. 本合同生效后，未经甲方书面同意，乙方不得要求变更或解除本合同。

10-2. 双方同意，本合同生效后，有下列情况之一的，本合同终止，双方互不承担责任：

- (1) 租赁房屋占用范围内的土地使用权被依法提前收回的；
- (2) 甲方的出租人提前收回租赁房屋的；
- (3) 租赁房屋因社会公共利益或城市建设需要被依法征用的；
- (4) 租赁房屋因城市建设需要被依法列入房屋拆迁许可范围的；

(5) 非因乙方或其雇员、次承租人或代理人的行为、过错或过失，租赁房屋毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的（如果租赁房屋的毁损或者危险性在该毁损发生或鉴定作出后九十日内能够修复或恢复的，则本合同不得因此而终止）；

(6) 因不可抗力因素致使该房屋及其附属设施损坏，本合同不能继续履行的（如果该等损坏在一百八十日内能够修复的，则本合同不得因此而终止）；

(7) 出现法律法规规定禁止出租的其他情况。

10-3. 双方同意，本合同生效后，有下列情况之一的，甲方可通知乙方解除本

合同，收回租赁房屋，由此而造成甲方发生任何损失的，乙方均应当足额赔偿：

- (1) 乙方未征得甲方事先书面同意改变租赁房屋用途的；
- (2) 因乙方原因（含次承租人等）造成租赁房屋结构性损坏的，破坏主体安全的；
- (3) 未经甲方书面同意，乙方擅自一次性整体转租予唯一第三方的；
- (4) 乙方逾期未付清任何一期租金累计超过六个月的；
- (5) 乙方（含次承租人等）破坏租赁房屋结构的；
- (6) 乙方（含次承租人等）将租赁房屋用于任何非法目的或营业执照所列经营范围以外之目的；
- (7) 乙方违反本合同的约定，且在甲方书面通知后三十日内乙方未予纠正的；
- (8) 乙方被强迫或自愿进入清算程序（以重组或合并为目的者除外），或乙方之财产被强制执行，或乙方被接管人接管的；
- (9) 在租赁期限内，租赁房屋内发生重大安全生产责任事故的；
- (10) 出现其他归因于乙方，法律法规允许甲方解除合同之情形的。

10-4. 本合同解除的，双方应在本合同解除后三十日内办理完毕退租交房手续（含次承租人的清退），并结清租金、能耗费、物业管理费等各项费用。乙方租金应付至办理完毕退租交房手续之日。

如果乙方未按前款约定办理退租交房手续（含次承租人的清退），租金计算至合同解除后的第三十日止。自合同解除后第三十日之次日起，乙方同意租赁房屋内的物品（含次承租人物品）被视为遗弃物，甲方有权单方处置，乙方不得因此向甲方主张任何权利，并由乙方自行向次承租人承担赔偿责任。如果甲方无法对被视为遗弃物的物品进行处置，乙方应按解除时双方所约定日租金的二倍支付占用费至乙方（含次承租人等）将前述物品全部搬离之日。

十一、乙方的违约责任

11-1. 本合同生效后，非本合同规定的情形，乙方擅自中途退租的，即构成乙方的严重违约（但本合同并不因此而解除）。在此情况下，甲方有权要求乙方继续履行本合同并就所发生的损失向乙方索赔；或者甲方也可以要求乙方按提前退租天数的租金向甲方支付违约金。如果违约金不足抵付甲方损失的，乙方还应负责赔偿。除前述违约金外，租赁保证金由甲方予以全额扣收作为补偿而无须归还给乙方。

11-2. 本合同生效后，出现本合同规定情形而甲方行使解除本合同之权利的，除本合同另有规定外，甲方解除本合同前乙方已支付的所有租金（无论该等租金所对应的租赁期间是否届满）均不予退还，甲方并有权向乙方索取装修期内的所有租赁房屋的租金，即甲方有权要求乙方按首期租金标准支付装修期内的房屋租金。此外，就租赁期限在本合同提前解除后的剩余部分（下称“剩余租赁期”）甲方的租金损失，乙方还须以解除时租金标准按下述规定向甲方支付违约金：

（1）剩余租赁期不满六个月的，违约金为剩余租赁期的租金，但该违约金不得低于租赁房屋四个月的租金；

（2）剩余租赁期超过六个月（包括六个月）但不满一年的，违约金为六个月的租金；

（3）剩余租赁期超过一年（包括一年）但不满二年的，违约金为九个月的租金；

（4）剩余租赁期超过二年（包括二年）但不满三年的，违约金为十二个月的租金；

（5）剩余租赁期超过三年（包括三年）的，违约金为十五个月的租金。

租赁保证金不得用于抵付乙方应支付的违约金，租赁保证金由甲方予以扣收作为补偿而无须归还给乙方。如果乙方根据上述规定支付的违约金尚不足补偿甲方所受之损失，甲方有权进一步向乙方索偿差额。

11-3. 出现本合同规定情形而甲方行使解除本合同之权利的，甲方除有权就其在剩余租赁期限内的租金损失行使本合同第 11-2 条约定的权利以外，甲方还有权同时根据本合同其他条款和法律规定就本合同解除之日前甲方因乙方违约所发生的损失向乙方提出索赔。

11-4. 如果乙方因违反本合同约定的任何乙方义务导致甲方或其他第三方发生任何直接和间接损失、损坏，乙方应当就该等直接和间接损失、损坏承担赔偿责任。如果乙方的违约按照本合同的规定使得甲方有权解除本合同，则甲方还可以同时行使解除本合同的权利。

11-5. 乙方同意及承诺，本合同生效后，乙方逾期支付租金、租赁保证金、水费、电费、通讯费等任何费用或任何应付的违约金、损害赔偿金或逾期补交保证金，甲方同意给予乙方七日宽限期，乙方在宽限期内向甲方支付该等款项的，不需支付逾期付款违约金；乙方逾期支付上述任何款项或逾期支付租金超过七日的，

甲方有权停止有关供应或禁止有关使用（但乙方不得因此要求中止或减免支付有关费用），因此造成的一切后果由乙方自行承担（包括但不限于承担随后再接驳该房屋之水、电、通讯、其他设施的服务或供应而引起之所有有关费用及开支），并且甲方有权要求乙方自该等款项应付之日起每逾期一日按照逾期支付之款项的0.1%支付逾期付款日违约金。

11-6. 本合同生效后，乙方出现违约情形的，甲方有权要求乙方承担继续履行、采取补救措施或赔偿损失等违约责任。乙方同意，如果乙方在合理期限内或甲方书面通知的期限内仍未消除违约情形的，甲方有权对乙方租赁区域采取停水、停电等措施，并要求乙方承担违约责任，且乙方不得以此要求甲方承担任何赔偿或补偿责任。同时，乙方自愿承担甲方为维权产生的诉讼费、保全费、律师费等全部相关费用。

11-7. 乙方同意，租赁期限内，乙方逾期缴纳水电费等费用达三十日以上的，甲方有权采取停止供水、电等措施，因此造成的一切损失由乙方自行承担，且乙方不得以此要求甲方承担任何补偿、赔偿责任或要求减免租金。

11-8. 租赁期限届满后，乙方未经甲方同意逾期返还租赁房屋的，乙方应按届满时双方所约定日租金的二倍支付日占用费/日租金；同时，乙方同意，甲方有权采取令乙方停止经营活动的措施（包括但不限于停止供水、停止供电、强制搬迁等措施），且乙方不得以此要求甲方承担任何补偿、赔偿责任或要求减免租金。

11-9. 租赁期限内，乙方同意，因乙方原因（含次承租人）导致租赁房屋被有权机关查封的，被查封期间内乙方拖欠的租金、水电费等各项费用均按约定标准的二倍计付。

十二、甲方的违约责任

12-1. 租赁期限内，甲方出现违约情形的，乙方有权要求甲方承担继续履行、采取补救措施或赔偿损失等违约责任。如果甲方在合理期限内仍未消除违约情形，乙方有权解除本合同，并要求甲方承担违约责任。同时，甲方自愿承担乙方为维权产生的诉讼费、保全费、律师费等全部相关费用。

12-2. 租赁期限内，因甲方不及时履行本合同约定的维修养护义务，致使房屋发生损坏，造成乙方财产损失或人身伤害的，甲方承担全部赔偿责任，并赔偿乙方受到的损失。

12-3. 租赁期限内，甲方擅自解除本合同的，应将已收租金的余额及租赁保证

金无息退还乙方，并按解除时乙方月租金的二倍向乙方支付违约金，由此对乙方造成损失的，甲方应赔偿乙方的全部损失。

十三、检查与参观

13-1. 甲方的雇员，出于租赁房屋的安全、防火或人员救护等需要，经事先联系乙方后，可进入租赁房屋进行检查或采取适当措施。但如遇紧急情况，事先无法与乙方取得联系时，甲方及受雇人员也可不经乙方许可进入租赁房屋采取必要措施，事后再尽快与乙方取得联系。如果因本款规定的原因，致使租赁房屋发生损坏或使乙方发生损失，甲方及受雇人员均不承担任何责任。

13-2. 乙方同意，甲方有权在租赁期届满或提前结束前六个月内，经事先通知乙方，在合理时间内陪同可能的新租户参观租赁房屋。甲方应在按本款规定进入租赁房屋时尽量减少对乙方工作的影响。

十四、租赁房屋的交还

14-1. 乙方应最迟于租赁期限届满之日、或本合同提前终止之日、或约定最迟交还租赁房屋之日下午五时前向甲方交还租赁房屋（含次承租人的清退），乙方应自行负责处理与次承租人之间的租赁关系及次承租人的腾退交还房屋事宜。如乙方未经甲方书面同意或未与甲方书面达成关于续租或延期的合同而逾期不交还租赁房屋（含次承租人的清退），每逾期一日，乙方除应按每日租金的二倍向甲方支付租赁房屋占用期间的占用费外，还应承担租赁房屋在占用期间内发生的本合同第六条所约定的一切其他费用。如果因乙方逾期不腾退交还租赁房屋（含次承租人的清退）而造成甲方其他损失的，乙方还应继续承担赔偿责任。

14-2. 乙方向甲方交还租赁房屋前，届时允许租赁房屋内装修不进行拆除复原，留存的装修视为乙方（含次承租人等）遗弃物，甲方无需对乙方（含次承租人等）进行任何补偿或赔偿，乙方应自负费用对租赁房屋进行打扫和清理，使租赁房屋处于清洁、完好和甲方认可的状态，甲方认可的状态为房屋内包括空调、消防和机电等设施设备运行正常，且不影响甲方再次出租。对乙方（含次承租人等）添置的设施、设备可由其自行收回，但乙方（含次承租人等）拆除添置的设施、设备时，不得损坏租赁房屋及其附属设施设备；如乙方（含次承租人等）不收回添置的设施、设备的，则视为乙方遗弃物，甲方无需对乙方（含次承租人等）进行任何补偿或赔偿。

14-3. 租赁期限届满或本合同提前终止乙方交还租赁房屋时，如果甲方发现租

赁房屋交付时的主体结构、幕墙、屋顶及防水、门窗、消防设施、给排水设施、管道、配电系统、电梯、机械车位等被损坏或遗失（自然损耗除外），甲方有权要求乙方予以修复或赔偿损失，并可从租赁保证金中扣除相应费用。如果租赁保证金不足赔偿甲方损失的，甲方有权要求乙方继续赔偿。

14-4. 如果乙方自行提前迁出租赁房屋，致使租赁房屋被第三人未经甲方同意而占据，不论乙方对该等占据是否知晓或同意，乙方应对因其自行迁出和租赁房屋被占用而引起甲方的所有损失和费用承担赔偿责任。

十五、特别约定

15-1. 双方确认及同意，若相关职能部门或者政策文件对租赁房屋的经营业态有要求的，乙方须全力配合。同时乙方（含乙方全资子公司、次承租人）不得招商引进或自营负面业态清单内的业态。负面业态清单内容如下表：

序号	负面业态内容	备注
1	不得经营涉黄、涉毒、涉赌等违反国家法律法规的禁止性项目	
2	不得用于经营存有消防安全隐患的经营项目	
3	不得开设铝合金门窗加工店、五金修配加工等业态	
4	不得经营殡葬项目	
5	不得用于从事产生环境污染或扰民项目	
6	不得从事易燃易爆物品经营项目	
7	不得用于储存仓库	
8	其他与项目定位、合同管理明显不相符的业态	

15-2. 双方确认及同意，本合同对于租赁业态的约定，仅系按照租赁房屋权属性质确定的整体经营目标，不构成甲方对于租赁房屋是否满足该业态的任何实质或预期承诺。

15-3. 乙方确认及承诺，租赁房屋已取得竣工验收备案，交付后租赁房屋尚需办理租赁备案、其他专项验收（如规划验收等）、不动产权属登记等行政手续。因相关行政主管部门办理该等手续存在行政管理要求及资料准备需要，且需要一定期限，乙方不得以甲方未完成租赁备案等该等手续导致无法经营、未能办理营业执照等为由要求甲方给予补偿、赔偿或减免租金；若次承租人等以前述原因为由要求乙方承担责任的，该等责任也由乙方自行承担，乙方也不得以向次承租人赔偿等为由要求甲方给予补偿、赔偿或减免租金。

15-4.乙方确认及同意，在承租前，乙方已自行对租赁房屋进行全面了解，并对整体运营管理方案营业所需的各项审批条件和规定进行充分自查自核。乙方参与竞租的行为将被认为已作出充分的预判和决策，无论因何种原因导致不能获得营业开设审批（包括但不限于因房屋规划用途、房屋既有结构和设计等因素），或后续因政策变化导致无法继续经营的各项经营风险，乙方承诺独立承担全部责任，甲方不对无法履行合同、投入成本、装修损失等承担任何形式的赔偿或补偿责任，乙方也不会基于此要求甲方承担任何形式的补偿、赔偿责任或要求减免租金。

15-5.乙方同意，租赁期限内，若因前述统筹开发协议变更或甲方经营方案调整等原因，需要将本合同出租方进行变更的，乙方予以无条件配合，并由甲方、乙方及新的出租方共同签署相关书面文件，以明确新的出租方承继甲方基于本合同享有的权利义务。

15-6.租赁期限届满后未续签、合同解除或租赁房屋被查封的，乙方同意将租赁房屋内的物品用于担保未偿付的租金、水费、电费、违约金、赔偿金等款项，并由甲方自行实现以上担保债权。

15-7.租赁期限内，乙方应依据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》《浙江省安全生产条例》《杭州市安全生产责任制规定》以及《杭州高新开发区（滨江）安全生产责任制规定》等法律法规的规定和浙政办发〔2006〕149号等有关安全生产的文件的要求，加强安全生产基础建设和管理工作，建立和落实必要的安全责任制度与措施，防止生产安全事故，促进大厦和谐、稳定、健康发展。因乙方违法违规而发生的各类安全事故，由乙方承担相应责任。同时，乙方须与甲方签订《安全生产责任书》，并接受甲方的监督。

15-8.乙方确认及同意，若乙方未于甲方通知交付之日起五个工作日内接收租赁房屋，由乙方自行承担相应责任，且甲方有权予以扣收全部租赁保证金作为补偿而无须归还给乙方。

15-9.营业收入及税费承诺

(1) 乙方承诺，注册租赁房屋内的企业（以下合称“园区企业”）在2027年—2031年期间的各会计年度，应实现的合并总营业收入及在滨江区新增合并缴纳的增值税与企业所得税总额（以下简称“新增总税费”）达成以下具体指标：

考核年度	总营业收入（人民币）	新增总税费（人民币）
2027 年	不低于 0.5 亿元	不低于 100 万元
2028 年	不低于 2 亿元	不低于 300 万元
2029 年	不低于 3 亿元	不低于 500 万元
2030 年	不低于 4 亿元	不低于 700 万元
2031 年	不低于 5 亿元	不低于 900 万元

(2) 自本合同生效之日起至 2031 年会计年度结束之日前，截至任一会计年度，若累计总营业收入达 14.5 亿且新增总税费达 2500 万元，则免除后续指标达成要求。

(3) 乙方应于每个考核会计年度结束之日起三个月内，向甲方提供经第三方专业机构审计的该年度园区企业财务报表、园区企业新增增值税及企业所得税的完税证明以及考核情况汇总表（或类似文件）。

(4) 会计年度考核以实现率为准。实现率计算公式为：实现率=（营业收入实际完成值/营业收入目标值×50%）+（新增总税费实际完成值/新增总税费目标值×50%）。

(5) 若某一会计年度的实现率达到 100%，则视为乙方完成该会计年度营业收入及税费承诺。若该年度的实现率低于 100%，则视为乙方构成违约，乙方应按下述计算方式向甲方支付违约金。违约金计算方式为：违约金=（1-当年度实现率）×甲方在本合同项下约定当年度的【三个月租金总额】，乙方应在该会计年度考核完成后三个月内支付前述违约金，否则甲方有权从租赁保证金中直接抵扣违约金。

(6) 在滨江区新增的增值税与企业所得税总额包括如下情形：①统计期内，在滨江区新设立并完成税务登记的企业，从其产生第一笔应税销售收入起所缴纳的全部增值税与所得税；②统计期内，将税务登记地从滨江区外变更至区内的企业，其迁入后在滨江区产生的所有税款计入新增，迁入前的历史数据不计入；③原注册在滨江区企业因市场规模扩大、竞争力增强，导致销售收入（增值税税基）和利润（所得税税基）自然增长所带来的税收增加；④原注册在滨江区企业在区内投资新生产线、设立新研发中心或启动重大新项目，这些新业务单元产生的税收贡献。

(7) 若承租方提出需成立全资子公司负责本项目具体经营事务,则三方需另行签订补充协议。该全资子公司注册地须为项目所在地杭州高新区(滨江),同时须与承租方共同作为租赁主体履行合同权利义务。

十六、通知

16-1. 本合同当事人之间根据本合同或与本合同相关发出的任何通知或联络应以书面形式按下述地址或传真号码发出:

甲方: 杭州滨江区留用地开发运营有限公司

收件人:

地址:

邮编:

电话:

传真:

乙方:

收件人:

地址:

邮编:

电话:

传真:

或者按照接收方向发出方最新通知的其他地址或传真号码发出。

16-2. 对于任何通知或联络,如直接交付,在交付时视为收讫;如用传真,在发出后视为收讫;如用特快专递邮寄,在寄出三日后视为收讫;如用挂号信邮寄,在寄出五天后视为收讫。

16-3. 除了按照第 16-1 条、16-2 条约定发出通知和联络以外,当事人还同意,在乙方根据本合同接收租赁房屋后,任何给予乙方的通知,如果该通知写明以乙方为收件人并被留置在租赁房屋处,将被认为十分确定地发给了乙方。这种情况下,该留置的通知将被视为由乙方于该留置后的紧随下一个工作日所收到。

十七、合同文件构成

本合同与下列文件一起构成合同文件:

- (1) 乙方参与竞租递交的申请材料等资料。
- (2) 本合同条款及其附件。

- (3) 租赁房屋物业交付界面及红线图。
- (4) 安全生产责任书。
- (5) 其他在合同订立及履行过程中形成的与合同有关的文件。

十八、未尽事宜

本合同未尽事宜，经双方协商一致，可订立补充条款。补充条款及附件均为本合同不可分割的一部分。若本合同条款与补充条款有重复或矛盾，应以补充条款的约定为准。

十九、争议解决

双方在履行本合同过程中发生争议，应协商解决。协商不成的，任何一方可按下列第 2 种方式解决：

- (1) 向杭州仲裁委员会申请仲裁；
- (2) 向租赁房屋所在地人民法院提起诉讼。

二十、合同生效

本合同经双方签字盖章后生效。

二十一、签订时间

本合同于____年__月__日签订。

二十二、合同份数

本合同连同附件壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，各份具有同等法律效力。

特别声明：

甲、乙双方确认，双方均已阅读本合同及附件，对本合同及附件的含义、相应的法律后果已全部通晓和充分理解。

附件一：租赁房屋物业交付界面及红线图（以实际交付为准）

甲方（盖章）：杭州滨江区留用地开发运营有限公司

法定代表人/代理人（签字）：

乙方（盖章）：

法定代表人/代理人（签字）：

附件一：租赁房屋物业交付界面及红线图（以实际交付为准）

1 幢

序号	专业	分项	区域	备注说明
①	建筑主体	层高	地下二层 3.9m，地下一层 5.95m，一层 4.95m，二层及以上 4.2m。	
		柱距	9m X (8.4m ~11.2m)	
		承载力	单柱 20000kN ,标准层楼面 4kN /m²。	
		垃圾房	设垃圾房 1 个，位于裙房 1F。	
		坡道	地库设两个机动车坡道、四个非机动车坡道。	
②	消防	消防水系统	除电气用房和管井外全域设消火栓、喷淋，变配电所、开闭所、弱电机房设七氟丙烷气体灭火。	具体点位详见平面图
		消防报警系统	消控室设置：火灾报警控制器（联动型）（三台）、手动控制盘、消防专用电话总机、消防应急广播控制器、应急照明控制器、电气火灾监控器、消防电源监控器、防火门监控器、图形显示装置、液位显示、一氧化碳气体检测报警主机。 地下室、地上：设置火灾探测器、手	具体点位详见平面图

			动火灾报警按钮、区域显示器、火灾警报器、消防应急广播、消防专用电话、消防模块等设备以实现消防报警及联动。	
③	暖通空调	主要设备安装 施工	地下室：排烟风机、平时通风风机、机械加压送风风机、通风兼排烟风机、补风风机、人防设备。 地上：排烟风机、机械加压送风风机、平时通风风机、空调设备。	
		管道安装施工	地下室：平时通风兼排烟风管、机械加压送风风管、人防送排风管。 地上：排烟风管、机械加压送风风管、平时通风风管、空调风管、空调系统冷媒管冷凝水管。	
		系统末端安装 施工	空调系统室内机	
④	油烟 (管道)	排油烟系统	预留排油烟井，排油烟井内装不锈钢风管，屋面预留油烟净化设备安装位置及电量	
⑤	给排水系		无隔油池	

	统隔油池			
⑥	强电系统	普通照明	除精装修部位外，均为简装，照明灯具安装到位。	
		应急照明	应急照明按设计图纸安装到位	
		配电	空调、水泵等设备配电到位，公共区插座配电到位，办公区插座在配电箱内预留。	
		防雷接地	防雷接地装置安装到位，各功能用房、充电桩区域、强弱电井等设置局部等电位端子箱。	
		光伏	1#、2#楼屋面及女儿墙、汽车坡道顶棚设置光伏板。	
⑦	燃气系统		每栋楼一楼东侧预留两个燃气接口。	
⑧	弱电工程	能耗管理系统	数据采集器安装于每层弱电井，采集每层用水用电量。	
		电力监控系统	数据采集器安装于每层弱电井，采集每层用水量。	
		建筑设备自动控制系统 (BA)	楼宇自控主要包括对建筑物内的空调系统、给排水系统、送排风系统、变配电系统、照明系统、电梯系统等机电设备自动化监控和有效的管理。	具体控制内容详见系统图点表

		视频监控系统	采用全数字 AI 视频监控系统，在室外园区、各出入口、各电梯厅、楼梯前室、公共通道、地下车库、重要设备机房、电梯轿厢等处设置前端摄像机。存储介质采用企业级硬盘，存储时间为 1080P 格式下 30 天。	具体点位详见平面图
		消防应急广播 & 背景音乐	由音源、功放、扬声器及传输部分组成。系统有背景广播、业务广播、紧急广播三大职能。系统单独设置，不与消防广播共用。	
		停车库道闸系统	园区共有两个出入口，设置三个车道通行道闸，其中中间车道采用潮汐车道（早高峰上班时段设为两进一出，晚高峰下班时段设为两出一进）。采用高清车牌识别，支持人工缴费或手机第三方支付停车费后道闸自行开启放行。在地下一层设置视频车位引导及反向寻车系统。	具体点位详见平面图
		电梯五方通话系统	一套电梯五方通话系统，监控中心设置于安防控制室。消控室设置总线制通话主机，敷设一根 RVVP6*15 通讯总线至每部电梯机房。	

多媒体信息发布系统	在地下室摆渡电梯厅设置一体式LCD屏,二层电梯厅预留智能网信息点。	
环境监测系统	在办公区(室)内设置综合环境监测系统,主要范围包括大开间办公室、会议室、地下室等场所。在地下室车行通道处设置一氧化碳传感器,每个一氧化碳传感器覆盖范围按500平考虑设置。在地上大开间办公区及会议室设置六合一空气质量检测传感器(CO2、激光粉尘、温湿度、TVOC及甲醛)。	具体点位详见平面图,系统通过设备网接入智慧园区管理平台
弱电设备智能化专网	智能网核心层采用1台模块化多业务核心交换机(业务插槽不小于6),核心层采用双电源双引擎,接入层采用三层网管型交换机,百兆接入千兆上联。	
弱电办公智能化专网	办公网核心层配置2台模块化多业务核心交换机(业务插槽不小于6),两套核心交换机之间采用万兆XFP模块虚拟堆叠。接入层采用千兆三层网管型交换机双链路上联至核	

		心层交换机，千兆到桌面。W i- F i 采用双频 A P 设备，瘦 A P 模式，在核心层配置一台无线控制器，支持管理和控制 A P 的数量不小于 A P 实际数量。网络出口配置一套防火墙。	
	综合布线系统	采用六类非屏蔽结构化布线系统	具体点位详见平面图
	入侵报警系统	探测器采用红外/微波双鉴探测器，主要设置在变配电机房、生活水泵房、网络中心机房、财务室等重点部位出入口。并在残卫、大堂前台等区域设置紧急报警装置。	具体点位详见平面图
	访客管理系统	在一层大堂电梯厅处设置 2 套 3 通道的人行速通闸机，并在前台设置访客管理一体机。整套访客系统应具备自助查询拜访对象所在部门、楼层，刷身份证、驾驶证、军官证等证件登记，经被访者同意后访客机自动发放临时卡或二维码。访客持临时卡或二维码刷电梯厅人行速通闸机候梯。人行闸机带卡回收功能。	访客管理系统实现功能详见设计说明

	门禁系统	在重要设备机房、库房以及标准层楼梯间、弱电间设置门禁点，对通行权限进行限制，起到将各功能区隔离的作用，门禁卡采用非接触式 IC 卡，门禁控制器采用 TCP/IP 方式与一卡通管理平台通讯，支持消防信号强切功能。	具体点位详见平面图
	无线对讲系统	采用可视化单兵巡查系统，使人防和技防统一协调，提高管理水平。按物业巡查路线布置 NFC 标签，保安、工程和保洁配置可视化无线终端，利用 4G /5G 信号或项目内的 W i-Fi 资源实现人员定位、音视频取证、可视化对讲等功能。对讲设备采用纯数字对讲机，数量暂定 40 台。	
	智能照明系统	系统通过设备网接入智慧园区管理平台	
	消控中心	系统由装饰、配电、防雷接地、UPS、气体灭火、数据中心综合布线等组成，配置一台 60KVA 的 UPS，后备两小时。	
	智慧园区管理	智慧园区物联网智能运营管理平台	

		平台	以“业务数据化、数据资产化、资产价值化”的中心设计理念，结合操作界面尽量按照用户期望的操控习惯的设计原则，以建筑设备、办公生活生产环境、人机交互、工作流程数据为基础，根据产业园用户、物业管理需求实现园区智慧运营、智慧物管、智慧办公、智慧应用四大实际应用场景，通过AI大数据分析、场景化服务、智能化交互精准服务用户。	
		数据中心机房工程	包括机房装饰装修系统、配电及照明系统、防雷接地系统、微模块系统(含列间精密空调、精密配电柜、机柜及封闭冷通道等)、UPS 不间断电源系统、机房新风及排风系统、机房消防系统、机房弱电系统(含综合布线、视频监控、门禁管理等)、机房环境集中监控系统、KVM 切换系统。	详见设计说明及系统图
⑨	内装饰工程	室内精装 (详见装修交付表)	精装修部位：地上一层办公大厅、电梯厅、过道、公共卫生间、前室、合用前室。 地上二层电梯厅、过道、公共卫生间、	

			前室、合用前室、物业用房。 地上三层~地上十七层电梯厅、过道、公共卫生间、前室、合用前室。 地下一层及地下二层电梯厅、前室、合用前室。	
⑩	外装饰工程	外立面及屋面	外立面：铝板+玻璃幕墙	
		外立面广告位	无	
		其它功能房	屋顶机房：涂料	
⑪	配套	电梯、货梯、扶梯设备	12 个电梯（其中消防电梯 2 个，无障碍客梯 2 个）	
		停车场	设地下车库，车位 515 个；地面车位 12 个。	
		广场道路、园林景观	道路、园林景观施工完成	
		室外灯光工程	泛光照明、景观照明施工完成	
		室内外标识	有交通标识标线、楼宇导视系统	
		充电桩	负一、负二层地下室停车库汽车坡道出入口处，共设置慢充 54 个，快充 10 个。	
		运营商机房	运营商进线机房位于地下一层	
		手机（5G）信号覆盖	5G 机房位于 2#楼屋顶	

2 幢

序号	专业	分项	区域	备注说明
①	建筑主体	层高	地下二层 3.9m, 地下一层 5.95m, 一层 4.95m, 二层及以上 4.2m。	
		柱距	9m X (8.4m ~ 11.2m)	
		承载力	单柱 20000kN, 标准层楼面 4kN /m²。	
		垃圾房	设垃圾房 1 个, 位于裙房 1F	
		坡道	地库设两个机动车坡道、四个非机动车坡道。	
②	消防	消防水系统	除电气用房和管井外全域设消火栓、喷淋, 变配电所、开闭所、弱电机房设七氟丙烷气体灭火。	具体点位详见平面图
		消防报警系统	消控室设置: 火灾报警控制器(联动型)(三台)、手动控制盘、消防专用电话总机、消防应急广播控制器、应急照明控制器、电气火灾监控器、消防电源监控器、防火门监控器、图形显示装置、液位显示、一氧化碳气体检测报警主机。 地下室、地上: 设置火灾探测器、手动火灾报警按钮、区域显示器、火灾警报器、消防应急广播、消防专用电话、消防模块等设备以实现消防报警及联动。	具体点位详见平面图
③	暖通空调	主要设备安装施工	地下室: 排烟风机、平时通风风机、机械加压送风风机、通风兼排烟风机、补风风机、人防设备。	

			地上：排烟风机、机械加压送风风机、平时通风风机、空调设备。	
		管道安装施工	地下室：平时通风兼排烟风管、机械加压送风风管、人防送排风管。 地上：排烟风管、机械加压送风风管、平时通风风管、空调风管、空调系统冷媒管冷凝水管。	
		系统末端安装施工	空调系统室内机	
④	油烟 (管道)	排油烟系统	预留排油烟井,排油烟井内装不锈钢风管,屋面预留油烟净化设备安装位置及电量。	
⑤	给排水系统 隔油池		无隔油池	
⑥	强电系统	普通照明	除精装修部位外,均为简装,照明灯具安装到位。	
		应急照明	应急照明按设计图纸安装到位	
		配电	空调、水泵等设备配电到位,公共区插座配电到位,办公区插座在配电箱内预留。	
		防雷接地	防雷接地装置安装到位,各功能用房、充电桩区域、强弱电井等设置局部等电位端子箱。	
		光伏	1#、2#楼屋面及女儿墙、汽车坡道顶棚设置光伏板。	
⑦	燃气系统		每栋楼一楼东侧预留两个燃气接口。	
⑧	弱电工程	能耗管理系统	数据采集器安装于每层弱电井,采集每层用水用电量。	
		电力监控系统	数据采集器安装于每层弱电井,采集每层用水量。	
		建筑设备自动控	楼宇自控主要包括对建筑物	具体控制内容

	制系统 (BA)	内的空调系统、给排水系统、送排风系统、变配电系统、照明系统、电梯系统等机电设备自动化监控和有效的管理。	详见系统图、点表
	视频监控系统	采用全数字 AI 视频监控系统, 在室外园区、各出入口、各电梯厅、楼梯前室、公共通道、地下车库、重要设备机房、电梯轿厢等处设置前端摄像机。存储介质采用企业级硬盘, 存储时间为 1080P 格式下 30 天。	具体点位详见平面图
	消防应急广播 & 背景音乐	由音源、功放、扬声器及传输部分组成。系统有背景广播、业务广播、紧急广播三大职能。系统单独设置, 不与消防广播共用。	
	停车库道闸系统	园区共有两个出入口, 设置三个车道通行道闸, 其中中间车道采用潮汐车道(早高峰上班时段设为两进一出, 晚高峰下班时段设为两出一进)。采用高清车牌识别, 支持人工缴费或手机第三方支付停车费后道闸自行开启放行。在地下一层设置视频车位引导及反向寻车系统。	具体点位详见平面图
	电梯五方通话系统	一套电梯五方通话系统, 监控中心设置于安防控制室。消控室设置总线制通话主机, 敷设一根 RVVP6*15 通讯总线至每部电梯机房。	
	多媒体信息发布系统	在地下室摆渡电梯厅设置一体式 LCD 屏, 二层电梯厅预留智能网信息点。	
	环境监测系统	在办公区(室)内设置综合环	具体点位详见

	境监测系统, 主要范围包括大开间办公室、会议室、地下室等场所。在地下室车行通道处设置一氧化碳传感器, 每个一氧化碳传感器覆盖范围按 500 平考虑设置。在地上大开间办公区及会议室设置六合一空气质量检测传感器 (CO ₂ 、激光粉尘、温湿度、TVOC 及甲醛)。	平面图, 系统通过设备网接入智慧园区管理平台
弱电设备智能化专网	智能网核心层采用 1 台模块化多业务核心交换机(业务插槽不小于 6), 核心层采用双电源双引擎, 接入层采用三层网管型交换机, 百兆接入千兆上联。	
弱电办公智能化专网	办公网核心层配置 2 台模块化多业务核心交换机(业务插槽不小于 6), 两套核心交换机之间采用万兆 XFP 模块虚拟堆叠。接入层采用千兆三层网管型交换机双链路上联至核心层交换机, 千兆到桌面。W i - F i 采用双频 AP 设备, 瘦 AP 模式, 在核心层配置一台无线控制器, 支持管理和控制 AP 的数量不小于 AP 实际数量。网络出口配置一套防火墙。	
综合布线系统	采用六类非屏蔽结构化布线系统	具体点位详见平面图
入侵报警系统	探测器采用红外/微波双鉴探测器, 主要设置在变配电机房、生活水泵房、网络中心机房、财务室等重点部位的出入口。并在残卫、大堂前台等区	具体点位详见平面图

		域设置紧急报警装置。	
	访客管理系统	在一层大堂电梯厅处设置 2 套 3 通道的人行速通闸机, 并在前台设置访客管理一体机。整套访客系统应具备自助查询拜访对象所在部门、楼层, 刷身份证、驾驶证、军官证等证件进行登记, 经被访者同意后访客机自动发放临时卡或二维码。访客持临时卡或二维码刷电梯厅人行速通闸机候梯。人行闸机带卡回收功能。	访客管理系统实现功能详见设计说明
	门禁系统	在重要设备机房、库房以及标准层楼梯间、弱电间设置门禁点, 对通行权限进行限制, 起到将各功能区隔离的作用, 门禁卡采用非接触式 IC 卡, 门禁控制器采用 TCP/IP 方式与一卡通管理平台通讯, 支持消防信号强切功能。	具体点位详见平面图
	无线对讲系统	采用可视化单兵巡查系统, 使人防和技防统一协调, 提高管理水平。按物业巡查路线布置 NFC 标签, 保安、工程和保洁配置可视化无线终端, 利用 4G/5G 信号或项目内的 Wi-Fi 资源实现人员定位、音视频取证、可视化对讲等功能。对讲设备采用纯数字对讲机, 数量暂定 40 台。	
	智能照明系统	系统通过设备网接入智慧园区管理平台	
	消控中心	系统由装饰、配电、防雷接地、UPS、气体灭火、数据中心综合布线等组成, 配置一台 60KVA 的 UPS, 后备两小时。	

		智慧园区管理平台	智慧园区物联网智能运营管理平台以“业务数据化、数据资产化、资产价值化”的中心设计理念,结合操作界面尽量按照用户期望的操控习惯的用户使用体验原则,以建筑设备、办公生活生产环境、人机交互、工作流程数据为基础,根据产业园用户、物业管理需求实现园区智慧运营、智慧物管、智慧办公、智慧应用四大实际应用场景,通过AI大数据分析、场景化服务、智能化交互精准服务用户。	
		数据中心机房工程	包括机房装饰装修系统、配电及照明系统、防雷接地系统、微模块系统(含列间精密空调、精密配电柜、机柜及封闭冷通道等)、UPS不间断电源系统、机房新风及排风系统、机房消防系统、机房弱电系统(含综合布线、视频监控、门禁管理等)、机房环境集中监控系统、KVM切换系统。	详见设计说明及系统图
⑨	内装饰工程	室内精装 (详见装修交付表)	精装修部位:地上一层办公大厅、电梯厅、过道、公共卫生间、前室、合用前室。 地上二层电梯厅、过道、公共卫生间、前室、合用前室、物业用房。 地上三层~地上十七层电梯厅、过道、公共卫生间、前室、合用前室。 地下一层及地下二层电梯厅、前室、合用前室。	
⑩	外装饰工程	外立面及屋面	外立面: 铝板+玻璃幕墙。	

		外立面广告位	无	
		其它功能房	屋顶机房：涂料	
⑪	配套	电梯、货梯、扶梯设备	12 个电梯（其中消防电梯 2 个，无障碍客梯 2 个）	
		停车场	设地下车库，车位 515 个；地面车位 12 个。	
		广场道路、园林景观	道路、园林景观施工完成。	
		室外灯光工程	泛光照明、景观照明施工完成	
		室内外标识	有交通标识标线、楼宇导视系统。	
		充电桩	负一、负二层地下室停车库汽车坡道出入口处，共设置慢充 54 个，快充 10 个。	
		运营商机房	运营商进线机房位于地下一层	
		手机（5G）信号覆盖	5G 机房位于 2#楼屋顶	

项目基本参数（以实际交付为准）

主要经济技术指标表				
项目		数值	单位	备注
总用地面积		13296.0	m ²	19.94 亩
总建筑面积		73438.2	m ²	
其中	地上计容建筑面积		49195.2	m ²
	其中	办公	45500.5	m ²
		商业	2409.7	m ²
		公共卫生间	80.0	m ² 位于 2#楼 1F
		弱电机房	162.4	m ² 位于 2#楼 2F
		变电所	567.8	m ² 2 个，一个位于 1#楼 1F，一个位于 2#楼 1F
		垃圾房	80.0	m ² 位于裙房 1F
		消防控制室	83.7	m ² 位于 1#楼 1F
		开闭所	163.5	m ² 位于裙房 1F
		物业管理用房	147.6	m ² 位于 1#楼 2F（地上总面积千分之三）
	地下建筑面积（含人防）		24243.0	m ² 人防 3937 m ² （按地上面积的 8%，应建 49195.20×8%=3935.62 m ² ）
建筑基底面积		5050.0	m ²	
容积率		3.70		容积率不大于 3.7
建筑密度		38	%	建筑密度不大于 40%
绿地率		25	%	绿地率不小于 25%
机动车位		527	辆	
其中	地上停车位		12	辆 6 个出租车位
	地下停车位		515	辆 其中无障碍车位 11 个，充电桩泊位 64 个，公共泊位 51 个
装卸车位		2	辆	不在配建之内
非机动车位		1034	辆	
其中	公共自行车		21	辆 地面停放，按 1:3 折抵为 63 辆非机动车
	地下夹层自行车		971	辆

各区域装修交付标准（以实际交付为准）

业态	部位	地面	墙面	踢脚线	顶棚	门(含防火门)	照明
商业	商业（铺内）	细石混凝土	水泥砂浆	水泥砂浆	无机涂料	木质防火门	吸顶灯
	商业（铺内独立柱）	细石混凝土	水泥砂浆	水泥砂浆	无机涂料	木质防火门	吸顶灯
	商业公区	细石混凝土	水泥砂浆	水泥砂浆	无机涂料	木质防火门	吸顶灯
	卫生间（无障碍卫生间、清洁间）	水磨石	水磨石	/	防潮石膏板面刷防霉涂料	定制木门	筒灯、射灯
	后勤走道	/	/	/	/	/	/
办公 通用 部位	办公区	网络地板+地毡	无机涂料	地砖	无机涂料	木质防火门	吸顶灯
	大堂	大理石	大理石、阳极氧化铝板	不锈钢	阳极氧化铝板	定制门	筒灯、射灯
	公共卫生间	水磨石	水磨石	/	防潮石膏板面刷防霉涂料	定制木门	筒灯、射灯
	卫生间走道	水磨石	水磨石	不锈钢	石膏板面刷无机涂料	定制玻璃门	磁吸灯
	物业管理用房	网络地板+地胶板	无机涂料	不锈钢	高晶板	定制木门	格栅灯
	消防风机房	细石混凝土	无机涂料	水泥砂浆	无机涂料	防火门	吸顶灯
	强弱电间	细石混凝土	无机涂料	水泥砂浆	无机涂料	防火门	吸顶灯
	水管井（含水表间，空调水管井）	细石混凝土	无机涂料	水泥砂浆	无机涂料	防火门	三防壁灯
	进排风井道、油烟井	细石混凝土	无机涂料	水泥砂浆	无机涂料	防火门	/

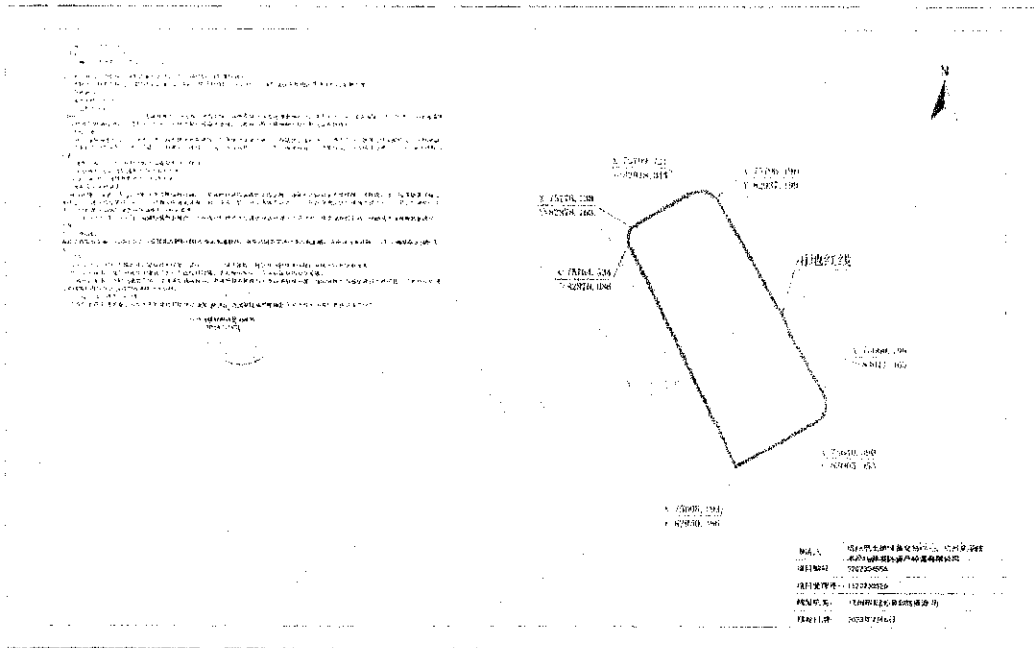
空调机房	细石混凝土	无机涂料	水泥砂浆	无机涂料	防火门	吸顶灯
疏散楼梯间及前室	防滑地砖	无机涂料	地砖	无机涂料	防火门	声控灯吸顶安装
电梯轿厢	厂家提供					
电梯厅	大理石	大理石	不锈钢	石膏板面刷无机涂料	定制玻璃门	磁吸灯、暗藏灯槽
电梯机房	细石混凝土	无机涂料	水泥砂浆	无机涂料	木质防火门	吸顶灯
前室（合用前室）	防滑地砖	无机涂料	不锈钢	石膏板面刷无机涂料	定制防火门	筒灯
变电所、开闭所	细石混凝土	无机涂料	水泥砂浆	无机涂料	木质防火门	吸顶灯
弱电机房	钢质防静电活动地板	无机涂料	水泥砂浆	无机涂料	木质防火门	格栅灯
水泵房、湿式报警阀间、	仿石毛面PC砖地坪	防霉涂料	/	防霉涂料	钢质防火门	三防灯吸顶
消防监控室	钢质防静电活动地板	无机涂料	水泥砂浆	无机涂料	木质防火门	格栅灯
干湿垃圾房、建筑垃圾房	防滑地砖	面砖	/	无机涂料	铝合金门，卷帘门	三防灯吸顶
机动车车库、非机动车库	无机地坪漆+金刚砂复合固化剂耐磨地坪；固化剂+细石混凝土地坪；防滑地砖；仿石毛面PC砖地坪	防霉涂料 石膏板隔声墙面； 防霉涂料	水泥砂浆踢脚	防霉涂料； 防霉腻子； 穿孔铝板隔声降噪顶棚；	钢质防火门 人防门、	LED灯链吊或线槽

	机动车车库独立柱	/	防霉涂料	水泥砂浆踢脚	/	/	LED 灯链吊或线槽
	机动车坡道	减震耐磨止滑地坪漆	防霉涂料	/	防霉涂料	/	吸顶灯
	非机动车坡道	花岗岩坡道	防霉涂料	/	防霉涂料	/	壁灯
业态	部位	地面	墙面	踢脚线	顶棚	门(含防火门)	照明
商业	商业(铺内)	细石混凝土	水泥砂浆	水泥砂浆	无机涂料	木质防火门	吸顶灯
	商业(铺内独立柱)	细石混凝土	水泥砂浆	水泥砂浆	无机涂料	木质防火门	吸顶灯
	商业公区	细石混凝土	水泥砂浆	水泥砂浆	无机涂料	木质防火门	吸顶灯
	卫生间(无障碍卫生间、清洁间)	水磨石	水磨石	/	防潮石膏板面刷防霉涂料	定制木门	筒灯、射灯
	后勤走道	/	/	/	/	/	/
办公	办公区	网络地板+地毡	无机涂料	地砖	无机涂料	木质防火门	吸顶灯
	大堂	大理石	大理石、阳极氧化铝板	不锈钢	阳极氧化铝板	定制门	筒灯、射灯

通用 部位	公共卫生间	水磨石	水磨石	/	防潮石膏 板面刷防 霉涂料	定制木门	筒灯、射灯
	卫生间走道	水磨石	水磨石	不锈钢	石膏板面 刷无机涂 料	定制玻璃 门	磁吸灯
	物业管理用房	网络地板 +地胶板	无机涂料	不锈钢	高晶板	定制木门	格栅灯
	消防风机房	细石混凝土	无机涂料	水泥砂 浆	无机涂料	防火门	吸顶灯
	强弱电间	细石混凝土	无机涂料	水泥砂 浆	无机涂料	防火门	吸顶灯
	水管井（含 水表间，空 调水管井）	细石混凝土	无机涂料	水泥砂 浆	无机涂料	防火门	三防壁灯
	进排风井 道、油烟井	细石混凝土	无机涂料	水泥砂 浆	无机涂料	防火门	/
	空调机房	细石混凝土	无机涂料	水泥砂 浆	无机涂料	防火门	吸顶灯
	疏散楼梯 间及前室	防滑地砖	无机涂料	地砖	无机涂料	防火门	声控灯吸 顶安装
	电梯轿厢	厂家提供					

电梯厅	大理石	大理石	不锈钢	石膏板面 刷无机涂 料	定制玻璃 门	磁吸灯、暗 藏灯槽
电梯机房	细石混凝 土	无机涂料	水泥砂 浆	无机涂料	木质防火 门	吸顶灯
前室（合用 前室）	防滑地砖	无机涂料	不锈钢	石膏板面 刷无机涂 料	定制防火 门	筒灯
变电所、开 闭所	细石混凝 土	无机涂料	水泥砂 浆	无机涂料	木质防火 门	吸顶灯
弱电机房	钢质防静 电活动地 板	无机涂料	水泥砂 浆	无机涂料	木质防火 门	格栅灯
水泵房、湿 式报警阀 间	仿石毛面 PC 砖地 坪	防霉涂料	/	防霉涂料	钢质防火 门	三防灯吸 顶
消防监控 室	钢质防静 电活动地 板	无机涂料	水泥砂 浆	无机涂料	木质防火 门	格栅灯
干湿垃圾 房、建筑垃 圾房	防滑地砖	面砖	/	无机涂料	铝合金门， 卷帘门	三防灯吸 顶

	机动车车库、非机动车库	无机地坪 漆+金刚砂复合固化剂耐磨地坪；固化剂+细石混凝土地坪；防滑地砖；仿石毛面PC 砖地坪	防霉涂料 石膏板隔声墙面； 防霉涂料	水泥砂浆踢脚	防霉涂料； 防霉腻子； 穿孔铝板隔声降噪顶棚；	钢质防火门 人防门、	LED 灯链吊或线槽
	机动车车库独立柱	/	防霉涂料	水泥砂浆踢脚	/	/	LED 灯链吊或线槽
	机动车坡道	减震耐磨止滑地坪漆	防霉涂料	/	防霉涂料	/	吸顶灯
	非机动车坡道	花岗岩坡道	防霉涂料	/	防霉涂料	/	壁灯



杭州市土地储备交易中心、杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司
[长江单元B1/B2-09地块(原长江单元B1/B2-09、10地块)]
勘测定界图

