
杭州市不动产管理服务合同

旭兆空间

sunshine space

杭州市不动产管理服务合同

(合同编号: SBJ805-20250807)

甲方: 杭州旭兆房产管理咨询有限公司

统一社会信用代码: 91330103MA2HYFUDX5

乙方: 善和嘉业(杭州)商业运营管理有限公司

统一社会信用代码/身份证号码: 91330102MAERHC4833

甲、乙双方在平等、自愿、公平和诚实信用的基础上,就甲方将其可依法经营的不动产向乙方提供管理服务事宜,经协商一致,订立以下合同。

一、标的房屋的基本情况

甲方提供乙方使用的不动产为坐落于【浙江省杭州市上城区世包国际中心西塔 805 室】的房屋(以下简称“标的房屋”)。标的房屋为分割出租的整层办公室的一部分,按套(单元)计价。在签订本合同之前,乙方已现场考察标的房屋,并对房屋室号、适用性、可利用空间、位置、实用性能、共享部位、共享设施、装修等均表示满意并接受,确认标的房屋现状符合乙方使用目的。

二、房屋用途

标的房屋仅作为 办公 使用,未经甲方同意,乙方不得擅自改变房屋用途。

三、标的房屋交付日和管理服务期限

- 3.1 甲乙双方约定,甲方收到乙方支付的押金和首期款后应于【2025】年【8】月【20】日向乙方交付标的房屋。标的房屋管理服务期限自【2025】年【8】月【20】日起至【2027】年【9】月【14】日止,其中【2025】年【8】月【20】日起至【2025】年【9】月【14】日为免租期。
- 3.2 乙方可于标的房屋管理服务期限届满 1 周之前向甲方提出续签合同的要求,如乙方未按期提出续约的,从标的房屋管理服务期限届满前 1 周开始,乙方应配合甲方安排客户看房。
- 3.3 如因乙方原因未能在交付日办理标的房屋的交付手续,则视为甲方已于交付日按交付条件将标的房屋交付给乙方,甲方有权向乙方收取本合同约定的各项费用。如果乙方在约定交付日起 5 日内仍未办理标的房屋的交付手续,则甲方有权解除本合同,并没收全部押金。

四、管理服务费

- 4.1 标的房屋每月管理服务费为人民币:【14419.7】元整(含税含物业费)(大写:【壹万肆仟肆佰壹拾玖元柒角】元整)。乙方应将管理服务费按合同约定支付至甲方指定账户,甲方收取管理服务费后,向乙方开具相应金额的增值税发票。
- 4.2 管理服务费为先支付后服务,每【6】个月为一个支付周期,乙方应在每个支付周期前 15 日向甲方支付当期管理服务费。乙方应于【2025】年【08】月【15】日前向甲方支付第一期管理服务费(【2025】年【09】月【15】日至【2026】年【03】月【14】日)。

五、押金和其他费用

- 5.1 甲、乙双方约定,本合同签署后壹日内,乙方应向甲方支付押金,甲方收取押金后应向乙方提供收款凭证。正常情况下押金包括以下服务押金和家具押金两部分:
- 1) 服务押金:为1个月的管理服务费,即人民币【14419.7】元整(大写:【壹万肆仟肆佰壹拾玖元柒角】元整)。
 - 2) 乙方还应向甲方支付人民币【3000】元整的水电周转金作为水电费押金。
 - 3) 家具押金:标的房屋为全装配交付,收取/元的家具押金,【/】元整(大写:【/】元整)。
- 5.2 合同期限届满或合同关系终止或解除时,在以下条件满足的情况下,甲方应将所收取的押金无息退还至乙方账户:
- 1) 乙方按本合同约定将标的房屋按交付标准复原后交还甲方;
 - 2) 乙方结清本合同项下的应付费;
 - 3) 乙方交还甲方开具的押金收款凭证;
 - 4) 标的房屋返还日前办理完毕以甲方提供的注册地址的工商迁移或变更手续及其它行政许可或核准、备案手续(如有),并向甲方提供注销或变更证明;
 - 5) 乙方不存在本合同项下其他违约行为的。
- 5.3 乙方不得要求将押金用以抵充其应当承担但未缴付的房屋管理服务费或其他费用。
- 5.4 标的房屋管理服务期间,乙方使用标的房屋所发生的电费、通讯费、网络费、保洁费、车位费及其他应当由其承担的费用均由乙方按实际使用情况自行承担。

六、甲方指定收款账户

开户名:杭州旭兆房产管理咨询有限公司
银行账号:7690 0188 0004 3170 2
开户行名称:中国光大银行杭州拱宸支行

七、标的房屋的交付和使用

- 7.1 交付标准:双方确认按第1) 种方式进行交付。
- 1) 现状。
 - 2) 定制装修,乙方应于本合同签署生效后壹日内向甲方支付装修变更费【/】元整(大写:【/】元整)。
- 7.2 若甲方未按合同约定时间交房,标的房屋管理服务期限相应顺延。
- 7.3 标的房屋管理服务期间,乙方(包括其员工以及访客)应合理使用并爱护标的房屋、标的房屋内配备的家具及附属设施、共享部位及设施;必要时,应采取一切预防措施以保护标的房屋内人身与财产安全。因乙方原因致使标的房屋及所在大楼、配备的家具及附属设施损坏或发生故障的,乙方应立即通知甲方、恢复原状或照价赔偿或更换相同品质款式的产品。若乙方未按甲方通知时间处理的,甲方有权代为修复或更换,甲方因此垫付的费用在通知乙方后,乙方应立即按照通知支付给甲方。乙方应促使其员工、访客等遵守及履行本合同项下应由乙方遵守或履行的全部条款。因该等人士的任何违反本合同的行为给甲方或任何第三人造成损失的,乙方负连带赔偿责任。
- 7.4 甲方有权对标的房屋进行检查、养护,但应减少对乙方使用标的房屋的影响。甲方进行检查、养护,应提前1日通知乙方,乙方应予以配合并对甲方提出的安全隐患积极进行整改。因处理安全或紧急事务等原因,甲方有权进入标的房屋。该情形下,甲方将以口头或通过微信、短信、电子邮件等形式尽快通知乙方。
- 7.5 乙方对交付的标的房屋如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。按规定需向有关部门审批的,应取得有关部门批准后,方可进行。乙方因此增设的附属设施、设备及装修的维修及由此产生的责任由乙方自行承担。
- 7.6 乙方确认已收悉标的房屋所在大楼的物业管理相关文件,并承诺遵守中国和杭州市有关房屋租赁和物业管理的规定,不得在标的房屋内从事违反法律法规、规章及公序良俗的活动,遵守中国法律、法规、其他权力机关制订的各类规范性文件,服从标的房屋所在大楼物业的管理。
- 7.7 乙方知晓并同意在标的房屋租期内的任何时候,标的房屋的产权人有权出售标的房屋,乙方放弃标的房屋的优先购买权。乙方同意甲方在本合同下的全部权利和义务,在甲方书面通知乙方后,可转让给甲方指定的第三方。

- 7.8 乙方知晓并同意标的房屋及所在大楼全面禁烟（包括洗手间、消防通道等隐蔽区域）。为营造楼宇良好的办公环境，双方同意若甲方收到标的房屋所在大楼物业管理单位或其他租客关于乙方员工或其访客在标的房屋内或所在大楼内吸烟的投诉且核实后，甲方有权要求乙方支付1,000元/次的违约金，该款项应在收到甲方支付通知后五日内支付。

八、权利和义务的特别规定

- 8.1 乙方应对标的房屋内所有财物自行保管，发生物品被盗、丢失、毁损或灭失等一切责任由乙方自行承担。
- 8.2 甲方默认乙方首期款付款账户为乙方固定、长期的付款账户，若乙方变更付款账户需提前书面告知甲方，否则甲方有权不认可乙方擅自变更付款账户所支付的款项。
- 8.3 乙方保证向甲方披露的信息真实、准确、完整且无重大隐瞒，如发生变更，除本合同另有约定外，应在变更后及时通知甲方。

九、标的房屋的返还

- 9.1 本合同期限届满或提前终止时，乙方应将标的房屋恢复至交付标准后交还。清理完所有添置的物品、家具、设备及各类张贴纸等，并将标的房屋打扫干净整洁。返还标的房屋时，如未恢复至交付标准的，甲方有权自行对标的房屋进行清洁、整理、修缮等，因此而引起的一切开支及费用由乙方承担。
- 9.2 合同解除或终止后，乙方逾期返还标的房屋的应按日管理服务费（月管理服务费加税合计 $\times 12 \div 365$ ）标准2倍每日向甲方支付房屋占用使用费，直至该房屋退还之日为止。

十、合同的解除与终止

- 10.1 在标的房屋管理服务期限内，有下列情形之一的，本合同终止，双方互不承担责任（该等责任包括但不限于装饰装修损失、停产停业损失、另行寻找使用房屋导致的损失等）：
- 1) 标的房屋占有范围内的土地使用权依法提前收回的；
 - 2) 标的房屋因社会公共利益被依法征用的；
 - 3) 标的房屋非因任何一方原因毁损、灭失或者被鉴定为危险房屋的；
 - 4) 甲方与房屋权利人签订的关于标的房屋的合同非因甲方违约导致变更解除或终止导致本合同不能继续履行而终止；
- 10.2 有下列情形之一的，甲方有权解除本合同，并按本合同第11.2条的约定要求乙方进行赔偿。若乙方的赔偿未能弥补因下列情形给甲方造成的损失，则差额部分由乙方承担。
- 1) 未经甲方书面同意，乙方将标的房屋全部或者部分转让或许可给第三方使用；
 - 2) 因乙方原因造成房屋主体结构损坏的；
 - 3) 乙方不按合同约定支付房屋管理服务费或其他款项超过五日的；
 - 4) 乙方未经甲方书面同意，擅自披露本合同内容或甲方的商业秘密给任何第三方的；
 - 5) 乙方或其员工或访客引发群体性事件，或经营不当引发与员工或第三人冲突；
 - 6) 乙方持续在标的房屋内作出任何可能影响甲方或任何毗邻标的房屋的相关方或其他方正常使用的行为，经甲方或物业管理方书面警告后仍未更正的；
 - 7) 本合同约定的乙方应遵守的义务未履行或未按约定履行，经甲方催告后，乙方仍不改正的；
 - 8) 未经甲方书面同意，擅自改变用途或超出其经审批、许可的经营范围和经营期限非法开展经营的；
 - 9) 本合同约定的其他因乙方违约甲方有权解除或提前终止本合同的情形。

十一、违约责任

- 11.1 乙方未按约定向甲方支付房屋管理服务费、其他应付各项费用（包括应向第三方支付的费用）影响标的房屋及/或毗邻房屋的正常使用的，每逾期1日，则乙方需按应付未付费用总额的3%每日支付违约金。
- 11.2 除本合同另有规定外，在标的房屋管理服务期限内，如乙方擅自解除或提前终止本合同，或存在违约行为导致甲方解除或终止本合同的，甲方有权没收乙方已支付的押金，同时乙方还应按照合同未履行部分所对应的管理服务费的30%向甲方支付违约金并补足减免期给予减免的房屋管理服务费。
- 11.3 如乙方逾期付款或者存在任何违约行为的，甲方有权采取包括但不限于在乙方不到场的情况下占有标的房屋，暂停标的房屋相关电源的供应，因上述行为所造成的乙方损失均由乙方自行承担。乙方

仍应按本合同约定标准支付该等措施持续期间内的房屋管理服务费、电费等应付款项。对标的房屋内的财物，经甲方告知并催告乙方搬离后乙方仍未处置的，视为乙方自愿放弃其在房屋内的财物所有权，甲方有权自行将标的房屋内的财物作为无价值财产处置。因此产生的财物搬迁及仓储费用、造成的标的房屋内财物毁损灭失，以及因此导致合同双方或第三方损失，均由乙方自行承担。若任何第三方因此向甲方提出索赔，乙方须就甲方因此造成的损失全额赔偿。

- 11.4 除本合同另有规定外，在标的房屋管理服务期限内，如因甲方原因解除本合同，提前收回标的房屋的，甲方应将押金和已收取未使用的管理服务费予以退还。非合同双方原因导致本合同解除的，甲方应在标的房屋同一或其他具有经营权的楼宇为乙方提供房屋使用备选，届时由甲乙双方另行签署相关合同。

十二、通知及送达

- 12.1 双方联系方式如下，如有变更，变更方应事先将变更后的联系方式书面通知对方，否则变更方将承担对其不利的法律后果。

甲方联系人：陈圆圆

联系方式：15958182261

电子邮件：

联系地址：

乙方联系人：

联系方式：

电子邮件：

联系地址：

- 12.2 双方同意并认可以上联系人及地址为双方的联系地址及法院诉讼文书送达地址，按照上述邮寄地址寄出相关文件后三日即视为送达。

十三、其他条款

- 13.1 甲方因向乙方催付管理服务费或其他费用而引起的所有费用和开支（包括但不限于诉讼费、律师费等），及甲方因行使本合同项下其他任何权利而引起的所有费用、开支，均由乙方承担。

- 13.2 甲、乙双方在履行本合同发生争议，应通过协商解决；协商解决不成的，双方同意依法向标的房屋所在地人民法院起诉。

- 13.3 本合同连同附件一式贰份，自双方签字或盖章日生效，甲、乙双方各执壹份，均具有同等效力。

(以下无正文，后为签章页)

(本页无正文，为甲乙双方于【2025】年【8】月【7】日签署的《杭州市不动产管理服务合同》之签章页)

甲方(签字/盖章): 杭州旭兆房产管理咨询有限公司



委托人:

乙方(签字/盖章): 善和嘉业(杭州)商业运营管理有限公司



委托人:

附件一：

首期房屋管理服务费付款明细					
序号	费用明细	元/月	月数	金额	备注
1	首期房屋管理服务费	14419.7	6	86518.2	/
2	房屋服务费押金	14419.7	1	14419.7	/
3	水电押金	3000	/	3000	/

合计金额：103937.9 元

每期费用明细					
期数	所属期		支付日期	支付周期	金额
1	2025/9/15	2026/3/14	2025/8/15	6	103937.9
2	2026/3/15	2026/9/14	2026/2/28	6	86518.2
3	2026/9/15	2027/3/14	2026/8/31	6	86518.2
4	2027/3/15	2027/9/14	2027/2/28	6	86518.2

共
七
页

共
七
页