

合同编号：

龙湖上城 2 号楼项目 整体出租协议

甲方：济南先投资产运营集团有限公司

乙方：XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

签订日期： 年 月 日

甲方：济南先投资产运营集团有限公司

统一社会信用代码：91370100MA3QJCC923

地址：山东省济南市先行区崔寨街道中科新经济科创中心
1-2 号楼 999 室

法定代表人或负责人：王奇兵

乙方：

统一社会信用代码：

地址：

法定代表人或负责人：

一、甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，本着平等、自愿、友好协商的原则，就乙方承租甲方所属的龙湖上城 2 号楼项目的相关事宜，达成本协议。

二、甲乙双方确认，本协议相关词语应按如下定义解释和执行：

1. 承租日：甲方向乙方交付房屋之日。

2. 租赁期限：乙方租赁甲方房屋的期限，自乙方承租日起计算。

3. 履约保证金：作为乙方妥善履行本协议约定义务和责任的担保。本协议有效期内，该款项由甲方保管，按协议约定使用，不计利息。为免疑问，甲方对该款项不承担任何信

托或其他投资增值的责任。履约保证金不开具发票，只开具收据。

4. 违约金：因违约方违反本协议约定所产生的应向守约方赔付的款项。

5. 转租：乙方以包括出租、出借、合营等方式将房屋的全部或部分允许一个或多个第三方使用的行为。

6. 存量租约区域：特指甲方已对外出租的 603、604 室（425.79 平方米），以及即将出租的 1101-1103、1106 室（851.58 平方米）及 1201-1206 室（1276.28 平方米），合计 2553.65 平方米。该区域不纳入本次租赁范围，由甲方继续履行原出租义务并收取租金。

7、待置换车位：指 223 个车位中包含的 3 个暂未达到交付标准的车位（编号 2-R2183、2-R2184、2-R2185），拟置换为同区域标准车位（编号 1-104、1-105、1-106）。

8. 前置交接期：自济南产权交易平台发布成交公示、确定乙方为承租方之日起，至本合同约定的装修期起始日止。双方确认，该期限为乙方办理签约、付款、物业对接及进场准备的过渡期。

9. 维修责任分界点：2,000 元以下的日常维护及易耗品更换由承租方负责，2,000 元以上的结构性及设备老化问题由出租方负责。同时明确，因承租方管理不善造成的损坏（无论金额大小）均由承租方负责。

10. 不可抗力：甲乙双方均不能预见、不能避免且不能克服的客观情况。

11. 本协议中的金额均以人民币计价。

第一条 租赁房屋基本情况

1. **楼宇位置**：龙湖上城2号楼项目坐落于济南市历下区颖秀路与天辰路交汇处西北角

2. 租赁标的：楼宇总层数约为14层，建筑面积16464.66平方米，其中，第一、二层为商业（以下简称“商业区域”），建筑面积1816.66平方米，层高4.5米；第三至十四层为办公（以下简称“办公区域”），建筑面积14222.21平方米，每层层高3.9米；本合同出租面积为13911.01平方米（以实际交付测绘面积为准），存量租约到期且原租户不续租时，若乙方承接，甲乙双方需签订补充协议。

另包含车位共223个（以下简称“车位区域”；上述以实际交付时实际测绘面积报告为准），该部分车位的租赁使用费已计入本项目整体租金，不再单独计取。乙方自交接日起享有该223个车位的运营管理及收益权，并自行承担由此产生的车位管理费、维保费等全部运营成本。

3. 装修（交付）状况：毛坯

4. 租赁用途：乙方租赁甲方房屋期间，经营业务应保证合法合规。乙方需承诺在营业执照所规定的经营范围内使用，

乙方租赁房屋开展业务范围包括：转租、办公及商业配套经营，如乙方违反此条款，甲方有权收回出租房屋并且不退回任何租金。乙方转租的，不免除乙方在本协议项下的任何义务，乙方应对次承租人的违约行为、侵权行为及安全生产等向甲方承担连带责任。

第二条 租赁期限

1. **房屋交付：**本协议下的承租日为 XXXX 年 XX 月 XX 日。双方确认租赁房屋已具备交付条件，乙方应在本协议约定的承租日前到甲方处办理承租手续或接收租赁房屋。前置交接期，最长不超过两个月（若因甲方原因无法达到交付标准，双方针对问题区域协商延长交付期，最长不超过一个月）。未办理或未接收均视为房屋已交付乙方，乙方应当按照本协议约定向甲方支付租金及其他相关费用。

2. **租赁期限：**共 10 年，自 XXXX 年 XX 月 XX 日至 XXXX 年 XX 月 XX 日；其中，装修期为 XXXX 年 XX 月 XX 日至 XXXX 年 XX 月 XX 日（共 9 个月）。

装修期用于乙方筹备开业及乙方经营爬坡期，若交付日期延期，装修期相应顺延。

3. **装修改造：**若乙方进行装修改造，需确保建筑安全、消防合规。

（1）如需装修、改造，由乙方负责（装修费用由乙方负担）且应符合国家相关法律法规及行业规范，在装修和使

用的过程中，乙方对承租区域的主要结构及装置进行任何改动、改变或调整，均不得影响房屋主体结构安全。并交纳装修保证金。装修改造须由具备资质的设计院、施工单位、监理单位实施，并提供装修装潢图纸和竣工验收资料等详细资料供出租方备案。房屋租赁期满或终止时，承租方投入的装修、装潢部分归出租方所有和使用，承租方不得提出任何补偿要求。

(2) 乙方应自行对装修期间的工程施工、安全、工程款支付等一切问题负责，因装修导致的对甲方或第三方的侵权，乙方负责赔偿。

(3) 乙方在租赁房屋期间对房屋进行装修的，租赁期满或本合同提前解除、终止，甲方无义务对乙方的装修进行补偿。甲方有权要求乙方将装修、变更的原有设备恢复原状，乙方必须恢复原状且自行承担一切相关费用；乙方拆除设备时，不得损坏房屋结构，不能拆除或不适宜拆除的，无偿归甲方所有。

(4) 乙方及其承包商应按照有关施工标准及规范进行施工，所有装修费用均由乙方自行承担。乙方及其承包商的装修行为不得影响其他租户正常办公。

(5) 乙方应在进场施工前按照实际装修人数办理施工许可证。乙方施工入场前，须向甲方提供全套施工方案、装修施工图纸，提交详细的设计及施工计划、图纸及说明、效果图等资料。因乙方对租赁标的进行装饰装修所发生的政府

部门审批等有关费用（若有）均由乙方自行承担并向有关政府部门缴纳。

（6）乙方进行施工应采取有效措施降低或避免噪声、粉尘、建筑垃圾等污染，乙方应及时将装修建筑垃圾袋装后运送至指定位置。乙方施工人员应遵守相关规章制度并听从物业管理人员的安排及指导。

（7）装修施工过程中，乙方应按照施工计划通知甲方分段分项验收（包括隐蔽工程验收、消防验收、闭水试验等）。

（8）乙方施工期间自行承担物业费、水、电等费用。

（9）未经甲方书面同意并且未经相关主管政府部门许可，乙方不得随意更改甲方场地、房屋建筑结构内原有管线布置。

（10）甲方有权对乙方装修工作进行检查，如因乙方违法施工受到政府罚款或因甲方采取限制性措施导致乙方受到的损失由乙方自行承担；如因违法施工造成甲方受到政府处罚或任何损失的，甲方有权将上述罚款和损失从乙方已缴纳的履约保证金中扣除，履约保证金不足以弥补甲方损失的，乙方应赔偿不足部分的金额。

（11）乙方在装修结束时，应报甲方进行验收，同时报消防部门及相关政府职能部门验收。经甲方、消防部门和相关政府职能部门验收合格，并获得相应的批准文件或经营证

照后，乙方方可办公经营。上述甲方的验收行为并不能免除乙方对装修工程所承担的质量等相关责任。

(12) 乙方应自费办理租赁物业装修期间所有相关的保险事宜，并完全承担因乙方施工所导致的一切人身伤亡、财产损失。乙方应在进场装修前自费为租赁物业在装修期间可能遇到的风险购买保险，该等保险的险种至少应包括安装工程一切险和第三者责任险，保险责任期间为交付日起至乙方获得相应的批准文件或经营证照后止。乙方投保的保险种类、保险范围、保险额度等应符合现行有效的有关法律法规及规章的规定，且足以涵盖乙方装修期间可能遇到的风险。

4. 乙方负责租赁期间的安全管理及涉及的舆情、工商投诉、12345 投诉等。

5. 合同到期：租赁期满，若甲乙双方无任何违约纠纷，乙方在同等条件下享有优先续租权，双方重新签订租赁协议。如乙方续租，则必须在租赁期满前 6 个月向甲方提出书面意向。

6、若甲方在乙方承租期间有意出售案涉房屋，乙方享有同等条件下的优先购买权（但甲方将房屋出卖给房屋按份共有人行使优先购买权的除外），乙方需在甲方发出书面出售通知后 15 日内书面答复是否行使优先购买权，逾期未答复的视为自动放弃优先购买权。

第四条 付款时间及支付方式

乙方需向甲方缴纳的费用包括：履约保证金、租金。租金不包含车位管理费、物业管理费、水费及电费等。

1. 履约保证金

(1) **收费标准：**在本协议签署后的 15 日内，乙方应向甲方一次性全额支付 ¥200,000.00 元（大写：人民币贰拾万元整）作为履约保证金，用于租赁期内乙方对本协议的履约保证。履约保证金不开具发票，只开具收据。

(2) 履约保证金的返还

在履约期内，若乙方逾期支付租金或其他费用超过 30 日，甲方有权将乙方支付甲方的履约保证金，作为违约金等应付款项的抵扣或冲抵，当履约保证金抵扣后，乙方应在 30 日内补齐履约保证金。

若履约保证金充抵后，仍逾期支付租金或其他费用超过 30 日，经甲方发催缴函催缴仍不支付的，甲方有权单方解除合同，解除通知送达乙方之日起解除。甲方有权要求乙方补缴已享受的装修免租期租金（按实际履约年限折算：每满一年折算一个月，未满部分需补缴），且乙方缴纳的履约保证金不予退还。

履约期满，若乙方在履约期内未违反本协议规定且全额缴清应付款项，经甲方确认乙方已按本协议约定将工商注册地址迁出后，甲方应在乙方将工商注册地址迁出本项目后 30 日内将履约保证金余额无息退还，乙方应同时退还保证金

收据原件。

2. 租金

(1) 收费标准

租金按实际租赁区域建筑面积计算。租赁期间，房屋面积如有调整，甲、乙双方签署补充协议，并按照实际租赁面积计算租金。

价格机制：前三年租金保持不变，自甲乙双方签订《房屋租赁合同》第4年起，年租金结合上一年度CPI指数及年度租金价格评估报告作为双方协商基础进行调整，调整应符合市场规律。

双方应本着公平、诚信及符合市场规律的原则，于每个租约年度结束前60日内协商确定下一年度租金标准。具体涨幅参照以下标准作为协商依据：

如CPI指数涨幅不足2%，以租金上涨1%作为年租金增长幅度的协商依据；

如CPI指数涨幅在2%—3%之间，以租金按照CPI实际涨幅增长作为协商依据。

如CPI指数涨幅大于3%，以租金涨幅减去3%（至少保证3%，即租金涨幅=MAX(CPI涨幅 - 3%, 3%)）作为年租金增长幅度的协商依据。

本合同首年租金含税总金额为 元（大写：人民币），
增值税税率9%，不含税总金额为 元。租金按含税价支付。

未结算金额调整为：未结算金额×（1+新税率）/（1+原税率）。

在合同履行过程中，如遇国家增值税税率政策变更，对于合同未履行完毕的部分，双方确认以原标的不含税（单）价作为结算基准保持不变。在此基础上，按照新税率重新计算标的含税（单）价及合同总价，并执行以下调整：

调整公式：未结算金额×（1+新税率）/（1+原税率）。

双方按调整后的含税金额继续履行，不再另行签订补充协议，且不得以此为由主张解除合同或拒绝付款。

（2）付款时间

甲、乙双方约定，首期租金应于 2026 年 月 日 前（装修期届满前 15 日内）支付完成，后续租金按季度支付，先付后用。乙方应于下一期开始前 15 日 向甲方缴纳下一期租金。

3. 付款方式

上述租金、履约保证金，乙方以转账方式支付到甲方指定账户，转账过程中产生的手续费，均由乙方承担。甲方在收到相关费用后 10 个工作日内可根据乙方需求向乙方开具合法有效的发票或收据。

（1）甲方收款账户信息

开户名：济南先投资产运营集团有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司济南起步区分行

账号：15-161101040003767

上述指定账户发生变更的，甲方应当于变更后 20 个工作日内书面通知乙方。

(2) 乙方开票信息

账户名称：

税号：

开户行：

电话：

地址：

因乙方提供的开票信息错误或者变更后未及时书面告知甲方造成的开票信息错误，由乙方自行承担相应法律责任及后果，不视为甲方违约。

第四条 物业管理费、车位管理费、水费及电费等

甲方为维护园区有序运作，委托物业公司对房屋进行物业管理。乙方与该物业公司另行签订物业管理服务协议，服从该物业公司制定的园区管理制度，按时缴纳物业管理费、车位管理费、水费及电费等各项费用，一切运营费用均由乙方全额承担。

因乙方迟延或未足额支付上述费用而产生的一切滞纳金、违约金或导致的服务中断（包括但不限于停水、停电）等后果及损失，均由乙方自行承担。乙方无权据此要求甲方承担任何责任，亦无权要求减免本协议项下的任何费用。

具体事项以另行签订的物业管理服务协议（包含物业管理费、车位管理费、水费、电费等）约定为准。

第五条 甲方的权利与义务

1. 甲方保证对出租房屋具有合法出租、管理等相关权利，且保证不存在无权出租或房屋存在其他影响乙方正常承租使用的其他权利负担的情形，并保证出租房屋符合消防、安全等相关规定的要求。

2. 甲方负责房屋主体结构维修并承担相应费用，但因乙方使用管理不当造成维修的，由乙方维修并承担全部费用。

3. 甲方须配合乙方及乙方招商合作客户提供因经营需要的房屋手续等材料。

4. 甲方协助乙方配合申请相关优惠政策和高科技企业等认证或申请。

5. 在同等条件下，甲方及甲方利益相关方具有优先投资乙方的权利。

6. 甲方对本协议谈判和履行过程中所知悉的乙方的商业秘密负有保密责任，除依法应向有关国家机关（包括法律或有关国家机关授权的单位）和依法聘请的中介机构提供以及依法必须对公众披露外，未经乙方书面同意不得向任何与本协议无法律上的利害关系的第三人透露所知悉的乙方的任何商业秘密，否则应赔偿乙方的经济损失。

7. 维修责任界定：2,000 元以下的日常维护及易耗品更换由承租方负责，2,000 元以上的结构性及设备老化问题由出租方负责。同时明确，因承租方管理不善造成的损坏（无论金额大小）均由承租方负责。

8. 若因地下车位（2-R2183、2-R2184、2-R2185）尚未达到交付标准，目前已协商置换为 1-104、1-105、1-106，对该 3 个车位可能发生的延期交付，甲方不承担任何责任，乙方不得以此拒绝履行合同义务。

9. 房屋租赁期间，甲方有权对乙方的房屋使用、经营合规、安全消防等情况进行监督检查，甲方提前 24 小时以书面、短信或微信等可核实方式通知乙方后，有权在合理正常工作时间内进入租赁房产开展检查；如遇突发安全隐患、应急事件等情形，甲方可无需提前通知直接进入租赁房屋处置，乙方不得阻拦。

10. 若因乙方原因造成房屋及设施设备损坏，乙方应按甲方提出的要求进行修复或赔偿，甲方有权自行或请人修复，因此产生的费用，由乙方承担，甲方有权从履约保证金中扣除。

11. 若乙方超出本协议约定的业务范围开展经营活动，甲方有权发出《限期整改通知书》，责令乙方在收到通知后 7 日内予以纠正。

若出现以下任一情形，甲方有权单方解除本协议，收回

房屋，协议自解除通知送达乙方之日起解除：

(1) 乙方在收到《限期整改通知书》后，无正当理由拒绝整改的；

(2) 乙方虽进行整改，但整改后仍不符合约定或法律法规要求的；

(3) 乙方违规行为情节严重，导致甲方被行政处罚、被列入失信名单，或引发重大安全责任事故的。

第六条 乙方的权利与义务

1. 乙方在承租后 30 日内陆续将注册地址迁入本项目，乙方发生工商注册登记、注册资本、经营范围、股东、法定代表人等重要内容变更的，应在提交变更材料时通知甲方并在变更后 15 日内到甲方备案。

2. 乙方须遵守国家、地方法律法规政策，合法经营，独立承担企业的经济、民事、刑事责任。

3. 乙方须全面履行本协议约定的责任义务；须遵循甲方对本项目的统一管理，按时缴纳各项费用，及时报送企业产值、税收等经营数据，配合填报调查统计等各类报表材料，并对数据真实性负责。

4. 在租赁期限内，未经甲方书面同意，乙方不得擅自更改房屋使用用途，不得利用该房屋从事违法活动，不得损害公共利益或者妨碍他人正常工作、生活。

5. 乙方不得擅自更改房屋结构、不得损坏房屋设施设备。
6. 乙方可优先参加甲方组织的各类技术、商务、投融资会议及路演活动。
7. 乙方租赁期内若无违反本协议规定行为，租赁期满同等条件下可优先续租。
8. 乙方对本项目租金标准、装修期、建筑平面设计图等内容及本协议谈判和履行过程中所知悉的甲方的商业秘密负有保密责任，除依法应向有关国家机关（包括法律或有关国家机关授权的单位）和依法聘请的中介机构提供以及依法必须对公众披露外，未经甲方书面同意不得向任何与本协议无法律上的利害关系的第三人透露本协议内容和所知悉的甲方的任何商业秘密，否则应赔偿甲方的经济损失。
11. 无论因何种原因导致本协议终止的（包括承租期满、协议提前解除或终止等），乙方应当在本协议终止后 30 日内将房屋设施保持完好租赁状态并交还甲方，乙方施工及装修已附着于房屋的部分无偿归甲方所有，甲方对此不向乙方进行任何补偿。若乙方逾期未交还房屋或未腾空房屋内物品的，视为乙方放弃遗留物品的所有权，甲方有权自行处置，处置费用由乙方承担，且甲方无需向乙方进行任何补偿或赔偿。
12. 乙方需配合甲方做好考核工作，根据甲方要求如实报送不涉及商业机密的资料，包括但不限于批复性文件、财

务报表、统计数据等等。

13. 乙方通过招商运营引进的企业，其租期不得超过本合同的截止期限。

14. 乙方如需进行合同主体变更，须提前书面征得甲方同意。变更后的主体须与变更前的主体存在股权关联且具备同等或更强的履约能力，原乙方对变更后主体在本协议项下的义务承担连带保证责任。

15. 承租期内，乙方负责楼宇内日常安全和经营安全，乙方对入驻企业承担全部监管责任。乙方对其招商引进企业的违法乱纪行为承担全部法律责任。

租赁期间，乙方发生任何财产损失或人员伤亡情况，与甲方无关，乙方自行解决。

16. 乙方所租赁房屋内部水、电、暖、管道等设施在租赁期内由乙方自行负责修缮。

其余问题设定 2,000 元为维修责任分界点。2,000 元以下的日常维护及易耗品更换由承租方负责，2,000 元以上的结构性及设备老化问题由出租方负责。因承租方管理不善造成的损坏（无论金额大小）均由承租方负责。

17. 乙方应严格执行国家有关安全生产、消防方面的法律法规，严防火灾及事故的发生，一旦发生事故，除及时解决外，应在第一时间报告甲方。因安全生产、火灾、治安刑事案件等问题造成的损失由乙方承担，并赔偿因此给甲

方及第三方造成的损失。严禁堵塞、破坏消防通道及设备设施。

18. 对于乙方的装修、改善和增设的他物，全部维修保养义务均由乙方承担，甲方不承担任何维修义务。

19. 乙方应对租用房屋的用途做充分的调查论证，达到安全无误，如在使用过程中导致房屋损坏或第三方损失的，乙方负全部赔偿责任，与甲方无关。

20. 乙方负责自行处理、化解针对本项目的 12345 政务服务便民热线及 12315 市场监管投诉举报热线相关投诉，确保投诉处理结果达到满意标准。若出现经相关部门认定或核实为不满意办结的投诉事件，每发生一件，甲方有权从乙方缴纳的履约保证金中直接扣除人民币 500 元。

21. 乙方在租赁期内自负盈亏，其经营发生的一切债权债务，均由乙方自行承担，与甲方无关，甲方无需承担任何连带责任。

22. 乙方有权对房屋进行转租，甲方应协助办理工商登记手续。

第七条 保险

1. 乙方应充分考虑火灾、水渍、偷盗等风险，为租赁物业内属于乙方的财产及人身安全购买适当的保险。乙方须在入驻后 30 日内将保险单副本交予甲方备案，在甲方要求时，乙方应出具持续有效的保险单及最近一次保险费支付凭证。

2. 乙方在本协议有效期内应负责保障甲方不用承担乙方在租赁期间经营业务而导致乙方或第三者的财产损失或人身伤亡的一切开支、责任、损失、索赔或诉讼等法律责任。

第八条 协议的解除

1. 乙方有下列情形之一的，甲方有权单方面解除协议，乙方应在90日内腾空房屋并返还甲方。逾期视为乙方自行放弃房屋内物品所有权，甲方有权自行处理房屋内装修、设备等，因此造成的损失由乙方承担：

(1) 不支付或者不按照本协议约定支付租金、保证金逾期超过30日的；

(2) 乙方擅自改变房屋用途，甲方要求乙方限期纠正，逾期不改的；

(3) 未经甲方书面同意，乙方擅自拆改变动房屋主体结构，或者不承担维护责任致使房屋或设备设施损坏的；

(4) 乙方擅自更改开展业务类型，甲方要求乙方限期纠正，逾期不改的；

(5) 甲方发现乙方未认真履行其安全管理义务，存在安全隐患，且书面告知乙方整改，乙方整改不力或逾期拒不整改的；

(6) 乙方存在违反法律法规行为，从事非法经营活动的。

2. 甲方有下列情形之一的，乙方有权单方解除协议：

(1) 未按本协议约定时间交付房屋超过 60 日的；

(2) 因甲方单方过错原因导致乙方无法正常使用房屋连续超过 60 日的。

3. 因不可抗力致使本协议无法继续履行时，任何一方可终止协议，且不构成违约。但当事一方必须采取一切必要的补救措施以减少造成的损失，并在发生不可抗力事件 15 日内书面通知另一方，并向另一方提供证明，否则应对扩大的损失进行赔偿。

4. 若本协议期满或提前终止时，则乙方应于本协议期满或终止之日前 30 日内向甲方付清尚未支付的全部费用（包括但不限于以下费用：①房屋租金；②车位租金；③乙方应支付的违约金等，并及时与物业办理解约手续。如需次月交纳的费用，应在生成费用之日起五日内办理完费用交纳。

第九条 违约责任

1. 因乙方违约导致协议提前解除或终止，乙方已缴纳的履约保证金不予退还，租金据实结算。因甲方违约导致协议提前解除或终止，甲方应退还乙方已缴纳但未使用部分的租金以及履约保证金。

2. 乙方逾期支付租金等应由乙方承担的费用，除应如数补交外，自逾期之日起计算，乙方每逾期一天，应按欠付租金的万分之五向甲方支付违约金。

3. 承租期满、协议解除或终止时，若乙方未按本协议约

定时间将设施完好的房屋交给甲方，自逾期之日起，乙方应按照协议解除或终止时的日租金标准向甲方支付房屋占用费。

4. 如用该房屋注册公司地址的，乙方应于协议解除或终止之日后 10 日内到工商管理部门办理变更手续将公司注册地址迁出。否则由甲方直接予以强制迁出，产生的相关费用由乙方承担。

5. 乙方致使房屋及附属设施损坏的，须立即自费修缮、恢复原样，或向甲方按市场修复价格的 100% 支付违约金。

6. 乙方擅自拆改变动房屋主体结构，须立即自费修缮、加固，并取得有资质的第三方机构评估或验收通过，消除房屋或设备设施因本次改动、损坏造成的安全隐患，或向甲方按市场修复价格的 200% 支付违约金。若第三方机构评估或验收通过前，造成人员伤亡等继发事件，乙方须承担全部法律责任。

7. 因遇战争、自然灾害、疫情、政府政策行为等不可抗力导致租赁合同履行困难的，甲方有权根据实际情况决定是否中止租赁合同的履行；如相关政府部门出具明确要求甲方减免租金的文件，甲方可结合文件要求决定是否予以适当减免，中止履行期间不延长租期，未减免部分租金乙方仍应足额支付。

8. 如甲方房屋遇到不可预见的原因需提前拆迁时（政策性拆迁或不可抗力原因），甲方按乙方实际使用天数收取房租费，该合同自行终止，甲方不承担任何责任。因征收、征用、拆迁等任何政府行为或第三方原因导致租赁房屋无法继续使用的，所涉及的全部补偿、赔偿、补助等权益均归甲方所有，乙方不得主张任何权利。

第十条 通知与送达

1. 本合同双方当事人发出的任何文件、通知及其他通讯往来，可采取包括但不限于书面形式、电子邮箱等方式，并送达下述地址或双方书面通知的其他地址。

甲方：

地址：

联系人：

电话：

电子邮箱：

乙方：

地址：

联系人：

电话：

电子邮箱：

2. 双方确认将上述地址作为本合同项下争议所涉函件、诉讼文书的送达地址，函件、诉讼文书包括但不限于账单、

告知函、催告函、解约函、律师函、传票、开庭通知书、判决书、裁定书、调解书、限期履行通知书等。诉讼送达约定适用于诉讼程序中的一审、二审、再审和执行各个阶段。对于上述送达地址，甲方及法院可直接邮寄送达。

3. 任何文件、通知或其他通讯往来，如以邮寄的方式送达对方，对方签收将被视为已送达，对方不得以签收人不是本人或不具有签收授权为由进行抗辩；若发生拒收或其他不能送达的情况，文书自邮寄之日起第三日视为送达成功；一方以己方电子邮箱作为发件箱、按照对方电子邮箱发送的文件视为履行书面通知及送达义务；因对方电子邮箱原因（包括但不限于无效或被注销）导致电子邮件发送失败的，自发件人发送之时视为已送达；如以手递的方式送达对方，则于对方签收时视作已送达，收条将作为有效证明。

4. 甲方在乙方租赁的该房屋门口或其他醒目位置张贴的与日常管理有关的通知或文件，即视为已合理通知乙方。

5. 任何一方送达地址及联系电话如有变化，应在变化后三日内以书面形式通知另一方。若因送达地址变更一方未能及时履行通知义务导致函件无法送达的，则该函件寄出后邮政局送达系统显示无人接收之日为送达日，该函件视为已送达。

第十一条 争议的解决

本协议引发的一切纠纷应首先通过友好协商解决；协商

不成的，任何一方均有权向房屋所在地人民法院提起诉讼。

如发生违约，双方未能就赔偿损失达成协议，引起诉讼或仲裁时，违约方除应赔偿对方经济损失外，还应承担对方诉讼或仲裁所支付的律师代理费、诉讼费、仲裁费、保全费及保全保险费等相关费用。

第十二条 协议的生效

本协议一式捌份，甲、乙方各执肆份。自双方签订之日起生效。

第十三条 其他事项

本协议未尽事宜，双方另行协商签订补充协议，有关补充协议作为本协议的组成部分，经双方法定代表或授权代表签字盖章后与本协议具有同等效力。

（以下无正文）

【本页为盖章页】

甲方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

地 址：

签订日期：

乙方（盖章）：

法定代表人或授权委托人（签字或盖章）：

地 址：

签订日期：

- 附件：1. 乙方营业执照及法定代表人身份证（含授权委托书）
2. 资产评估明细表
 3. 实测面积报告
 4. 房屋及公共设施验收交接记录表
 5. 租户进、撤场交接确认书
 6. 安全生产责任书
 7. 房屋转租同意书

附件一：乙方营业执照及法定代表人身份证（含授权委托书）

附件二：

资产评估明细表

资产评估明细表										
产权持有人：济南先投资资产运营集团有限公司			评估基准日：2026年3月31日				金额单位：人民币元			
序号	楼盘名称	产权持有人	建筑面积 (m ²)	套数	权利性质	用途	楼层	租赁方式	单价 (元/天/平或元/个/月)	租金
1	历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼	济南先投资资产运营集团有限公司	855.42	15	出让/商品房	商铺	1	分租	2.776	866,800.00
2			961.24	19	出让/商品房	商铺	2	分租	1.159	406,800.00
3			1,276.28	6	出让/商品房	办公	3	分租	1.030	479,600.00
4			1,276.28	6	出让/商品房	办公	4	分租	1.030	479,600.00
5			1,276.28	6	出让/商品房	办公	5	分租	1.030	479,600.00
6			1,276.28	6	出让/商品房	办公	6	分租	1.050	489,200.00
7			1,276.28	6	出让/商品房	办公	7	分租	1.050	489,200.00
8			1,276.28	6	出让/商品房	办公	8	分租	1.050	489,200.00
9			1,276.28	6	出让/商品房	办公	9	分租	1.050	489,200.00
10			1,276.28	6	出让/商品房	办公	10	分租	1.050	489,200.00
11			1,276.28	6	出让/商品房	办公	11	分租	1.070	498,400.00
12			1,276.28	6	出让/商品房	办公	12	分租	1.070	498,400.00
13			1,018.16	4	出让/商品房	办公	13	分租	1.070	397,600.00
14			867.04	4	出让/商品房	办公	14	分租	1.030	326,000.00
15			/	223	出让/商品房	停车位	-1至-2层	分租	250.00	669,000.00
合计			16,464.66	325				1.256	7,547,800.00	
整体租赁按照正常租金（含房屋和停车位）的80%确认										整体租金
16	历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼	济南先投资资产运营集团有限公司	16,464.66	102	出让/商品房	房屋	1-14层	整租	0.92	5,503,040.00
17			/	223	出让/商品房	停车位	-1—-2层	整租	200.00	535,200.00
合计			16,464.66	325	出让/商品房	办公	整体	1.005	6,038,240.00	

备注：整体租赁价格适用标准：租赁面积达到楼宇可出租总面积80%（含）以上，或剔除济南先投资资产运营集团自持招商面积后剩余部分实现整体租赁的，可参考本次评估确定的整租优惠价格。

不动产测绘成果技术报告

(宗地测绘、房产测绘、基础测绘)

实测绘

项目编号: 37000520240419010

项目名称: 历下区天辰路 1571 号龙湖上城中心 2 号楼

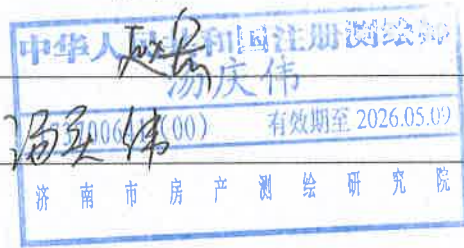
委托单位: 济南众龙置业有限公司

项目负责人: 赵庆伟

报告编制人: 刘杰

审核人: 赵庆伟

批准人: 赵庆伟



(测绘资质证书号: 甲测资字 37100746)

(济南市房产测绘研究院)

2024 年 6 月 29 日



目 录

第一部分 项目概述

第二部分 测绘作业依据

第三部分 相关说明及承诺

第四部分 不动产测绘成果

1 宗地、基础测绘内容及成果

(1) 宗地、基础测绘示意图

2 房产测绘内容及成果

(1) 房屋分类面积汇总表

(2) 房屋(幢)分层面积对照表

(3) 房屋户(室)面积对照表

(4) 多功能区面积、分摊系数统计表

(5) 共有(用)部位面积及其分摊范围对照表

(6) 房屋功能区、分摊区划分表

(7) 房屋用途分类面积汇总表

(8) 房屋分层分户平面图

第五部分 附件

1 测绘资质证书

2 测绘机构营业执照

3 注册测绘师资格证书



第一部分 项目概述

1 项目简况

该项目位于历下区，由济南众龙置业有限公司建设。该项目结构形式为钢筋混凝土结构，全楼共有地上14层。

2024年04月济南众龙置业有限公司委托济南市房产测绘研究院对该项目进行测绘。

1.1 土地信息

不动产权证号：鲁（2021）济南市不动产权第0087466号

权利人：济南众龙置业有限公司

共有情况：单独所有

座落：舜华路以东、天辰大街以北、颖秀路以西

不动产单元号：370102015202GB01213W00000000

权利类型：国有建设用地使用权

权利性质：出让

用途：其他商服用地（商业商务）

面积：35771.00m²

使用期限：2021年01月13日起2061年01月12日止

1.2 规划许可信息

规划许可证：建字第370101202100276号

建设规模：总建筑面积（含保温层）51736.17平方米

2 委托方信息

委托方名称：济南众龙置业有限公司

委托方经办人：刘红燕

经办人电话：15194150211



第二部分 测绘作业依据

下列文件中的条款通过本标准的引用而成为本标准的条款。凡是不注日期的引用文件，其最新版本适用于本标准。

- (1) 《地籍调查规程》（TD/T 1001）；
- (2) 《城市测量规范》（CJJ/T 8）；
- (3) 《国家基本比例尺地图图式第1部分 1:500 1:1000 1:2000 地形图图式》（GB/T 20257.1）；
- (4) 《卫星定位城市测量技术规范》（CJJ/T 73）；
- (5) 《房产测量规范第1单元：房产测量规定》（GB/T 17986.1）；
- (6) 《房产测量规范第2单元：房产图图式》（GB/T 17986.2）；
- (7) 《关于房屋建筑面积计算与房屋权属登记有关问题的通知》（建住房[2002]74号）；
- (8) 《1:500 1:1000 1:2000 外业数字测图规程》（GB/T 14912）；
- (9) 《国家基本比例尺地形图分幅与编号》（GB/T 13989）；
- (10) 《测绘成果质量检查与验收》（GB/T 24356）；
- (11) 《数字测绘成果质量检查与验收》（GB/T 18316）；
- (12) 《不动产登记暂行条例》；
- (13) 《不动产权籍调查技术方案》（试行）；
- (14) 《测绘作业人员安全规范》（CH1016-2008）。



第三部分 相关说明及承诺

1 质量评价

本次作业方法正确,技术手段先进,成果资料齐全。宗地图数学精度、属性和逻辑一致性正确;房产面积及分摊测算准确。通过检查认为各项成果质量满足各项相关规定的要求。

2 作业声明

2.1 本报告无测绘单位资质章及注册测绘师签字盖章无效。

2.2 现场经现场勘验并核对规划条件及施工图后,出具结论。

2.3 本报告涂改、复制、或部分使用无效。如有损毁或遗失,应及时向测绘单位申请补发或重新测绘。

2.4 本报告有效期至该房屋客体发生变化,当测绘对象客体发生变化后,应及时申请变更测绘,否则此成果无效。

2.5 在此我单位郑重承诺:

1) 我单位所有测绘成果符合国家有关标准、规范的要求。

2) 对测绘行政主管部门及测绘成果使用部门有关进度和质量等意见,及时作出响应和调整。

3) 认真遵守国家保密法律、法规和规章制度,履行保密义务。

4) 绝不在不动产面积测算中弄虚作假、欺骗权利人。

5) 我单位因不动产面积测算失误,造成重大损失的,所有责任由我方全部承担。



第四部分 不动产测绘成果

1 宗地、基础测绘内容及成果

1.1 坐标系统：2000 国家大地坐标系

1.2 控制测量

利用 CORS 系统采用网络 RTK 方法进行图根控制测量，图根点相对于图根起算点的点位中误差不应大于 $\pm 5\text{cm}$ ，高程中误差不应大于 $\pm 5\text{cm}$ 。施测时采用三脚架模式观测三个测回，测回间时间间隔超过 60s，平面坐标分量较差不超过 2cm，垂直坐标分量较差不超过 3cm，取平均值作为最终成果。图根点标志采用钢钉、水泥钉、木桩等。

1.3 宗地、基础测绘示意图编制

1.3.1 本宗地的不动产单元号(地号)，使用权类型，土地使用权人，使用年限(终止日期)，地类(用途)，使用权面积等；

1.3.2 宗地内本项目自然幢的平面位置坐标及坐标表；

1.3.3 紧靠宗地的道路、河流、村庄等名称；

1.3.4 宗地内的建筑物、构筑物等附着物的相对位置关系；

1.3.5 图名、图廓线、指北针；

1.3.6 宗地图图幅规格根据宗地的大小选取，界址点用 1.0mm 直径的圆圈表示，界址线粗 0.3mm，用红色表示。

1.4 宗地、基础测绘成果

(1) 宗地、基础测绘示意图

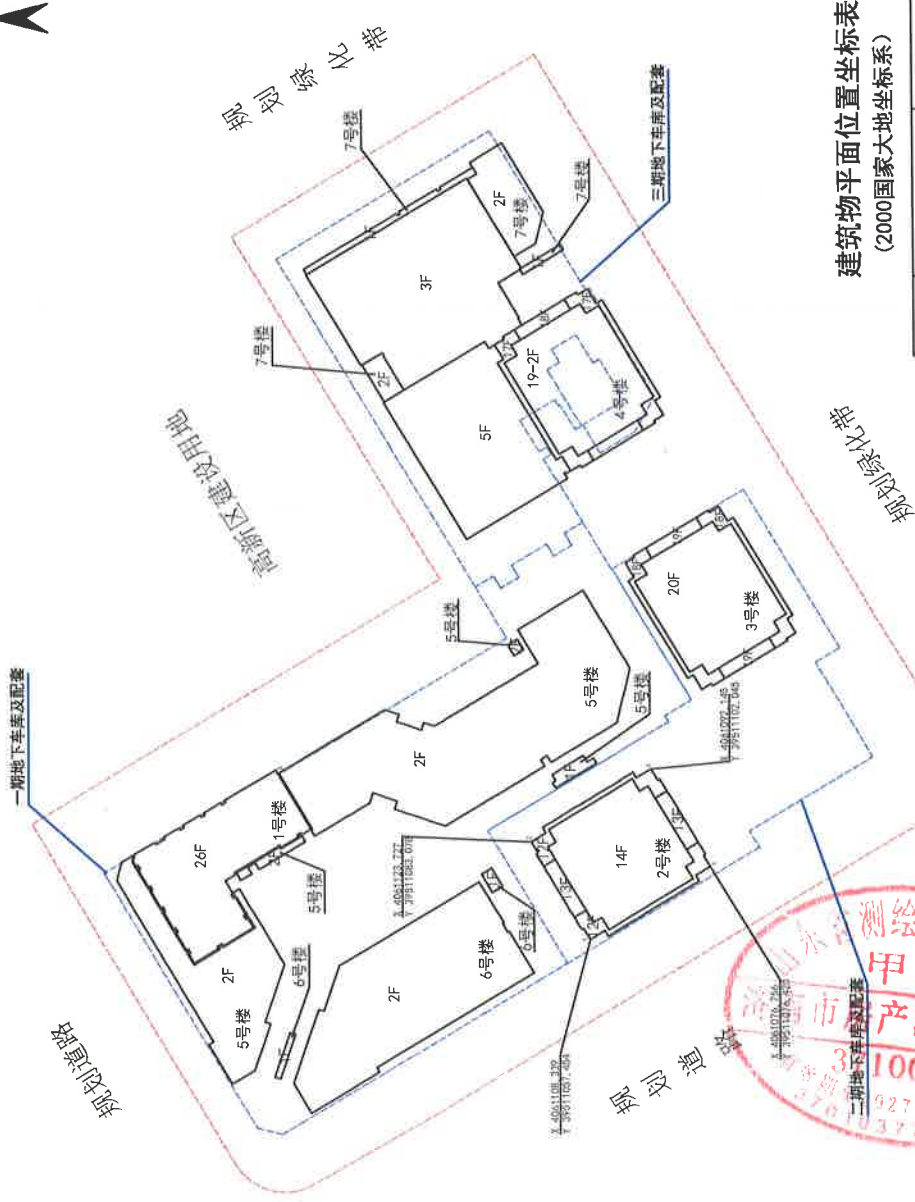


宗地、基础测绘示意图

不动产权证号：鲁(2021)济南市不动产权第0087466号
 共有情况：单独所有
 不动产单元号：370102015202GB01213W000000000
 权利性质：出让
 面积：35771.00m²

权利人：济南众龙置业有限公司
 座落：舜华路以东、天辰大街以北、颖秀路以西
 权利类型：国有建设用地使用权
 用途：其他商服用地(商业商务)
 使用期限：2021年01月13日起2061年01月12日止

北 



建筑物平面位置坐标表
(2000国家大地坐标系)

序号	纵坐标X (m)	横坐标Y (m)
1	4061108.339	39511057.454
2	4061123.727	39511083.078
3	4061092.145	39511102.045
4	4061076.756	39511076.420



2 房产测绘内容及成果

2.1 房屋面积计算内容及方法

2.1.1 作业目的：该项目作业成果用于房屋确权登记。

2.1.2 计量单位：本成果报告书中使用的长度单位为米，面积单位为平方米。

2.1.3 房屋套内建筑面积由套内房屋的使用面积、套内墙体面积、套内阳台建筑面积三部分组成。

2.1.4 房屋共有建筑面积系指各产权主共同占有或共同使用的建筑面积。

2.1.5 房屋面积计算方法

套建筑面积=套内建筑面积+套内建筑面积×分摊系数

套内面积=套内使用面积+套内墙体面积+套内阳台面积

分摊面积=套内面积×分摊系数

2.2 房屋户号编立的依据

2.2.1 多产权房屋的户号一般由“单元号、层号、户序号”或“层号、户序号”组成。

单元编号：面对楼房单元(指面向单元入口)按自左往右的顺序编划。

层号：为房屋户室所在单元、层号、户序号编立。

户室编号：面对单元按顺时针方向由低层向高层编划。

2.2.2 成套住宅按其所在单元、层号、户序号编立，编号时在各单元各楼层内，背向楼梯外墙从左边靠近楼梯的一户开始，按顺时针方向顺序编注户号。

2.3 仪器设备及编号

南方测绘银河6型GNSS接收机1台，仪器编号：SG619B117242963QDS

索佳iM-52-2"型全站仪1台，仪器编号：1Z003739

Leica DISTO™ X310手持式激光测距仪1台，编号：S/N 1370951852

2.4 本项目参与人员

绘 图：刘 杰

校 对：赵 宏

一级检查：赵 宏

二级检查：汤庆伟

2.5 房产测绘成果

- (1) 房屋分类面积汇总表
- (2) 房屋(幢)分层面积对照表
- (3) 房屋户(室)面积对照表
- (4) 多功能区面积、分摊系数统计表
- (5) 共有(用)部位面积及其分摊范围对照表
- (6) 房屋功能区、分摊区划分表
- (7) 房屋用途分类面积汇总表
- (8) 房屋分层分户平面图



房屋分类面积汇总表

单位：平方米

房屋坐落	历下区天辰路 1571 号龙湖上城中心 2 号楼				
结 构	钢筋混凝土	总层数		14	
房屋幢总 建筑面积 (户室总计)	房屋“建筑面积、套数”按用途分类统计				
	分类项目名称	建筑面积	套内建筑面积	分摊面积	套数
16464.66	商铺	1816.66	1249.18	567.48	34
	办公	14648.00	10608.56	4039.44	68
实测绘面积与规划核实面积对比					
类别	实测面积	规划核实单体面积		面积差值	
建筑面积	16464.66	16525.30		-60.64	
备注	<p>1. 本次测量数据房屋结构、房屋用途、轮廓尺寸对照图审部门核准的建筑设计施工图纸确定。房屋预、实测变化情况：根据现场测量情况对部分墙体尺寸进行修改。本楼实测绘与预测绘相比户数无变化。</p> <p>2. 实测与规划核实面积差异原因：</p> <p>1) 根据《建筑工程建筑面积计算规范》的标准，规划核实中地下使用的排风井、送风井计入本幢建筑面积，现依据《不动产（房产类）测绘技术规范》9.3.13，一层给地下使用的排风井、送风井不计算建筑面积，面积差值约为-60.64平方米。</p> <p>2) 本项目低于规划核实面积 0.37%，</p> <p>3. 无跨宗地占压情况。</p> <p>4. 本楼无“倒复式”或“复式合并房屋规划用途不一致”情况。</p>				

房屋户（室）面积对照表

坐落：历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼

图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

[幢总建筑面积：16464.66] (注：套内建筑面积包括阳台面积，单位：m²)

层 次	户 号	101	102	103	104	105	106	107
第1层	建筑 面积	54.36	106.01	75.96	81.88	29.62	44.23	44.74
	套内建筑面积	44.82	87.41	62.63	67.51	24.42	36.47	36.89
	阳 台 面 积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	分 摊 面 积	9.54	18.60	13.33	14.37	5.20	7.76	7.85
层 次	户 号	108	109	110	111	112	113	114
第1层	建筑 面积	44.40	44.40	44.40	45.69	27.79	44.15	109.76
	套内建筑面积	36.61	36.61	36.61	37.67	22.91	36.40	90.50
	阳 台 面 积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	分 摊 面 积	7.79	7.79	7.79	8.02	4.88	7.75	19.26
层 次	户 号	115						
第1层	建筑 面积	58.03						
	套内建筑面积	47.85						
	阳 台 面 积	0.00						
	分 摊 面 积	10.18						
层 次	户 号	201	202	203	204	205	206	207
第2层	建筑 面积	117.51	35.44	49.68	109.88	44.54	43.39	43.39
	套内建筑面积	66.49	20.05	28.11	62.17	25.20	24.55	24.55
	阳 台 面 积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	分 摊 面 积	51.02	15.39	21.57	47.71	19.34	18.84	18.84
层 次	户 号	208	209	210	211	212	213	214
第2层	建筑 面积	43.39	45.81	48.50	45.58	57.92	64.53	13.73
	套内建筑面积	24.55	25.92	27.44	25.79	32.77	36.51	7.77
	阳 台 面 积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	分 摊 面 积	18.84	19.89	21.06	19.79	25.15	28.02	5.96
层 次	户 号	215	216	217	218	219		
第2层	建筑 面积	42.22	50.55	34.15	25.45	45.58		
	套内建筑面积	23.89	28.60	19.32	14.40	25.79		
	阳 台 面 积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00		
	分 摊 面 积	18.33	21.95	14.83	11.05	19.79		
层 次	户 号	301	302	303	304	305	306	
第3层	建筑 面积	212.35	212.35	213.44	212.35	212.35	213.44	
	套内建筑面积	153.79	153.79	154.58	153.79	153.79	154.58	
	阳 台 面 积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	分 摊 面 积	58.56	58.56	58.86	58.56	58.56	58.86	



房屋户（室）面积对照表

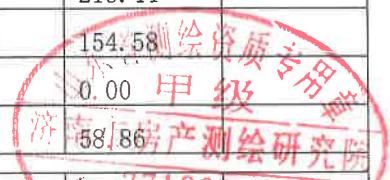
坐落： 历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼

图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

[幢总建筑面积： 16464.66]

(注： 套内建筑面积包括阳台面积， 单位： m²)

层 次	户 号	401	402	403	404	405	406	
第4层	建筑 面积	212.35	212.35	213.44	212.35	212.35	213.44	
	套内建筑面积	153.79	153.79	154.58	153.79	153.79	154.58	
	阳 台 面 积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	分 摊 面 积	58.56	58.56	58.86	58.56	58.56	58.86	
层 次	户 号	501	502	503	504	505	506	
第5层	建筑 面积	212.35	212.35	213.44	212.35	212.35	213.44	
	套内建筑面积	153.79	153.79	154.58	153.79	153.79	154.58	
	阳 台 面 积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	分 摊 面 积	58.56	58.56	58.86	58.56	58.56	58.86	
层 次	户 号	601	602	603	604	605	606	
第6层	建筑 面积	212.35	212.35	213.44	212.35	212.35	213.44	
	套内建筑面积	153.79	153.79	154.58	153.79	153.79	154.58	
	阳 台 面 积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	分 摊 面 积	58.56	58.56	58.86	58.56	58.56	58.86	
层 次	户 号	701	702	703	704	705	706	
第7层	建筑 面积	212.35	212.35	213.44	212.35	212.35	213.44	
	套内建筑面积	153.79	153.79	154.58	153.79	153.79	154.58	
	阳 台 面 积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	分 摊 面 积	58.56	58.56	58.86	58.56	58.56	58.86	
层 次	户 号	801	802	803	804	805	806	
第8层	建筑 面积	212.35	212.35	213.44	212.35	212.35	213.44	
	套内建筑面积	153.79	153.79	154.58	153.79	153.79	154.58	
	阳 台 面 积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	分 摊 面 积	58.56	58.56	58.86	58.56	58.56	58.86	
层 次	户 号	901	902	903	904	905	906	
第9层	建筑 面积	212.35	212.35	213.44	212.35	212.35	213.44	
	套内建筑面积	153.79	153.79	154.58	153.79	153.79	154.58	
	阳 台 面 积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	分 摊 面 积	58.56	58.56	58.86	58.56	58.56	58.86	
层 次	户 号	1001	1002	1003	1004	1005	1006	
第10层	建筑 面积	212.35	212.35	213.44	212.35	212.35	213.44	
	套内建筑面积	153.79	153.79	154.58	153.79	153.79	154.58	
	阳 台 面 积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	分 摊 面 积	58.56	58.56	58.86	58.56	58.56	58.86	



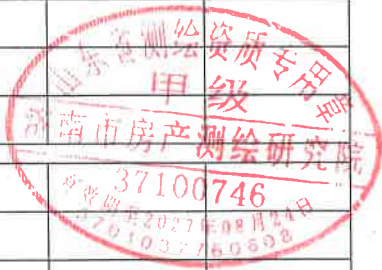
房屋户（室）面积对照表

坐落：历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼

图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

[幢总建筑面积：16464.66] (注：套内建筑面积包括阳台面积，单位：m²)

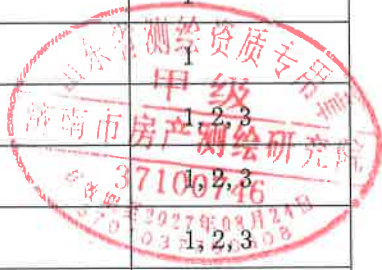
层 次	户 号	1101	1102	1103	1104	1105	1106	
第11层	建筑面积	212.35	212.35	213.44	212.35	212.35	213.44	
	套内建筑面积	153.79	153.79	154.58	153.79	153.79	154.58	
	阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	分摊面积	58.56	58.56	58.86	58.56	58.56	58.86	
层 次	户 号	1201	1202	1203	1204	1205	1206	
第12层	建筑面积	212.35	212.35	213.44	212.35	212.35	213.44	
	套内建筑面积	153.79	153.79	154.58	153.79	153.79	154.58	
	阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
	分摊面积	58.56	58.56	58.86	58.56	58.56	58.86	
层 次	户 号	1301	1302	1303	1304			
第13层	建筑面积	254.54	254.54	254.54	254.54			
	套内建筑面积	184.35	184.35	184.35	184.35			
	阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00			
	分摊面积	70.19	70.19	70.19	70.19			
层 次	户 号	1401	1402	1403	1404			
第14层	建筑面积	216.76	216.76	216.76	216.76			
	套内建筑面积	156.99	156.99	156.99	156.99			
	阳台面积	0.00	0.00	0.00	0.00			
	分摊面积	59.77	59.77	59.77	59.77			
层 次	户 号							
机房层	建筑面积							
	套内建筑面积							
	阳台面积							
	分摊面积							
层 次	户 号							
	建筑面积							
	套内建筑面积							
	阳台面积							
	分摊面积							
层 次	户 号							
	建筑面积							
	套内建筑面积							
	阳台面积							
	分摊面积							



共有（用）部位面积及其分摊范围对照表

坐落：历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼
 图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

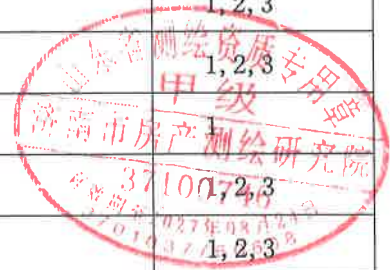
序列号	层号	共有部位名称	共有部位面积	面积比	所属分摊区
1	第1层	前室1	7.7700	1	1, 2, 3
2	第1层	无障碍卫生间1	7.3920	1	1, 2, 3
3	第1层	水暖井1	4.7150	1	1, 2, 3
4	第1层	消防电梯兼无障碍电梯1	4.1000	1	1, 2, 3
5	第1层	客梯1	7.4100	1	1, 2, 3
6	第1层	井1	0.0000	0	1
7	第1层	大堂(扩大前室)1	189.8125	1	1, 2, 3
8	第1层	排风井1	0.0000	0	1
9	第1层	走道1	15.2065	1	1, 2, 3
10	第1层	送风井1	0.0000	0	1
11	第1层	排烟井1	3.5100	1	1, 2, 3
12	第1层	楼梯1	18.4526	1	1, 2, 3
13	第1层	候梯厅1	32.8150	1	1, 2, 3
14	第1层	弱电机房1	5.9800	1	1, 2, 3
15	第1层	强电机房1	5.2000	1	1, 2, 3
16	第1层	加压送风井1	3.2024	1	1, 2, 3
17	第1层	卫生间1	27.1260	1	1, 2, 3
18	第1层	走道2	9.4575	1	1, 2, 3
19	第1层	井2	0.0000	0	1
20	第1层	送风井2	0.0000	0	1
21	第1层	楼梯2	18.6050	1	1, 2, 3
22	第1层	加压送风井2	2.5200	1	1, 2, 3
23	第1层	客梯2	7.2800	1	1, 2, 3
24	第1层	前室2	12.8100	1	1, 2, 3
25	第1层	排风井2	0.0000	0	1
26	第1层	楼梯3	34.2100	1	1, 2
27	第1层	加压送风井3	1.5913	1	1, 2, 3
28	第1层	井3	0.0000	0	1
29	第1层	排风井3	4.5750	1	1, 2, 3
30	第1层	客梯3	7.2800	1	1, 2, 3



共有（用）部位面积及其分摊范围对照表

坐落：历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼
 图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

序列号	层号	共有部位名称	共有部位面积	面积比	所属分摊区
31	第1层	楼梯4	32.1120	1	1, 2
32	第1层	客梯4	7.4100	1	1, 2, 3
33	第1层	排风井4	2.7720	1	1, 2, 3
34	第1层	加压送风井4	1.9237	1	1, 2, 3
35	第1层	井4	0.0000	0	1
36	第1层	井5	0.0000	0	1
37	第1层	井6	0.0000	0	1
38	第1层	井7	0.0000	0	1
39	第1层	井8	0.0000	0	1
40	第1层	井9	0.0000	0	1
41	第1层	井10	0.0000	0	1
42	第1层	井11	0.0000	0	1
43	第1层	外墙	20.5142	1	1, 2, 3
44	第2层	封闭空间1	0.0000	0	1, 2, 3
45	第2层	消防电梯兼无障碍电梯1	4.100	1	1, 2, 3
46	第2层	水暖井1	4.7600	1	1, 2, 3
47	第2层	加压送风井1	3.2025	1	1, 2, 3
48	第2层	大堂上空1	0.0000	0	1, 2, 3
49	第2层	客梯1	7.4100	1	1, 2, 3
50	第2层	井1	0.0000	0	1, 2, 3
51	第2层	楼梯1	18.6050	1	1, 2, 3
52	第2层	强电机房1	5.2000	1	1, 2, 3
53	第2层	排烟井1	3.5100	1	1, 2, 3
54	第2层	排风井1	0.7800	1	1, 2, 3
55	第2层	走道1	248.6774	1	2
56	第2层	弱电机房1	5.9800	1	1, 2, 3
57	第2层	排风井2	4.5750	1	1, 2, 3
58	第2层	楼梯2	18.6050	1	1, 2, 3
59	第2层	井2	0.0000	0	1
60	第2层	客梯2	7.2800	1	1, 2, 3



共有（用）部位面积及其分摊范围对照表

坐落：历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼
 图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

序列号	层号	共有部位名称	共有部位面积	面积比	所属分摊区
61	第2层	加压送风井2	2.5200	1	1, 2, 3
62	第2层	排风井3	0.0000	0	1
63	第2层	加压送风井3	1.5913	1	1, 2, 3
64	第2层	楼梯3	45.7055	1	1, 2
65	第2层	客梯3	7.2800	1	1, 2, 3
66	第2层	加压送风井4	1.9237	1	1, 2, 3
67	第2层	客梯4	7.4100	1	1, 2, 3
68	第2层	楼梯4	46.6495	1	1, 2
69	第2层	排风井4	0.0000	0	1
70	第2层	外墙	14.6337	1	1, 2, 3
71	第3层	合用前室1	12.6575	1	3
72	第3层	弱电机房1	5.9800	1	1, 2, 3
73	第3层	加压送风井1	3.2025	1	1, 2, 3
74	第3层	走道1	34.1250	1	3
75	第3层	客梯1	7.4100	1	3
76	第3层	候梯厅1	32.7700	1	3
77	第3层	消防电梯兼无障碍电梯1	4100	1	3
78	第3层	强电机房1	5.2000	1	1, 2, 3
79	第3层	楼梯1	18.6050	1	3
80	第3层	水暖井1	4.7600	1	1, 2, 3
81	第3层	男卫生间1	16.8300	1	3
82	第3层	前室1	7.7700	1	3
83	第3层	排风井1	1.5925	1	1, 2, 3
84	第3层	女卫生间1	16.7475	1	3
85	第3层	排烟井1	3.5100	1	1, 2, 3
86	第3层	客梯2	7.2800	1	3
87	第3层	楼梯2	18.6050	1	3
88	第3层	排风井2	4.5750	1	1, 2, 3
89	第3层	加压送风井2	2.5200	1	1, 2, 3
90	第3层	水暖井2	2.1200	1	1, 2, 3



共有（用）部位面积及其分摊范围对照表

坐落： 历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼
 图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

序列号	层号	共有部位名称	共有部位面积	面积比	所属分摊区
91	第3层	走道2	34.1250	1	3
92	第3层	客梯3	7.2800	1	3
93	第3层	加压送风井3	1.5913	1	1, 2, 3
94	第3层	加压送风井4	1.9238	1	1, 2, 3
95	第3层	客梯4	7.4100	1	3
96	第3层	外墙	18.7608	1	1, 2, 3
97	第4层	合用前室1	12.6575	1	3
98	第4层	弱电机房1	5.9800	1	1, 2, 3
99	第4层	加压送风井1	3.2025	1	1, 2, 3
100	第4层	走道1	34.1250	1	3
101	第4层	客梯1	7.4100	1	3
102	第4层	候梯厅1	32.7700	1	3
103	第4层	消防电梯兼无障碍电梯1	4.100	1	3
104	第4层	强电机房1	5.2000	1	1, 2, 3
105	第4层	楼梯1	18.6050	1	3
106	第4层	水暖井1	4.7600	1	1, 2, 3
107	第4层	男卫生间1	16.8300	1	3
108	第4层	前室1	7.7700	1	3
109	第4层	排风井1	1.5925	1	1, 2, 3
110	第4层	女卫生间1	16.7475	1	3
111	第4层	排烟井1	3.5100	1	1, 2, 3
112	第4层	客梯2	7.2800	1	3
113	第4层	楼梯2	18.6050	1	3
114	第4层	排风井2	4.5750	1	1, 2, 3
115	第4层	加压送风井2	2.5200	1	1, 2, 3
116	第4层	水暖井2	2.1200	1	1, 2, 3
117	第4层	走道2	34.1250	1	3
118	第4层	客梯3	7.2800	1	3
119	第4层	加压送风井3	1.5913	1	1, 2, 3
120	第4层	加压送风井4	1.9238	1	1, 2, 3



共有（用）部位面积及其分摊范围对照表

坐落：历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼

图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

序列号	层号	共有部位名称	共有部位面积	面积比	所属分摊区
121	第4层	客梯4	7.4100	1	3
122	第4层	外墙	18.7608	1	1, 2, 3
123	第5层	合用前室1	12.6575	1	3
124	第5层	弱电机房1	5.9800	1	1, 2, 3
125	第5层	加压送风井1	3.2025	1	1, 2, 3
126	第5层	走道1	34.1250	1	3
127	第5层	客梯1	7.4100	1	3
128	第5层	候梯厅1	32.7700	1	3
129	第5层	消防电梯兼无障碍电梯1	4.100	1	3
130	第5层	强电机房1	5.2000	1	1, 2, 3
131	第5层	楼梯1	18.6050	1	3
132	第5层	水暖井1	4.7600	1	1, 2, 3
133	第5层	男卫生间1	16.8300	1	3
134	第5层	前室1	7.7700	1	3
135	第5层	排风井1	1.5925	1	1, 2, 3
136	第5层	女卫生间1	16.7475	1	3
137	第5层	排烟井1	3.5100	1	1, 2, 3
138	第5层	客梯2	7.2800	1	3
139	第5层	楼梯2	18.6050	1	3
140	第5层	排风井2	4.5750	1	1, 2, 3
141	第5层	加压送风井2	2.5200	1	1, 2, 3
142	第5层	水暖井2	2.1200	1	1, 2, 3
143	第5层	走道2	34.1250	1	3
144	第5层	客梯3	7.2800	1	3
145	第5层	加压送风井3	1.5913	1	1, 2, 3
146	第5层	加压送风井4	1.9238	1	1, 2, 3
147	第5层	客梯4	7.4100	1	3
148	第5层	外墙	18.7608	1	1, 2, 3
149	第6层	合用前室1	12.6575	1	3
150	第6层	弱电机房1	5.9800	1	1, 2, 3



共有（用）部位面积及其分摊范围对照表

坐落：历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼					
图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024					
序列号	层号	共有部位名称	共有部位面积	面积比	所属分摊区
151	第6层	加压送风井1	3.2025	1	1, 2, 3
152	第6层	走道1	34.1250	1	3
153	第6层	客梯1	7.4100	1	3
154	第6层	候梯厅1	32.7700	1	3
155	第6层	消防电梯兼无障碍电梯1	4.100	1	3
156	第6层	强电机房1	5.2000	1	1, 2, 3
157	第6层	楼梯1	18.6050	1	3
158	第6层	水暖井1	4.7600	1	1, 2, 3
159	第6层	男卫生间1	16.8300	1	3
160	第6层	前室1	7.7700	1	3
161	第6层	排风井1	1.5925	1	1, 2, 3
162	第6层	女卫生间1	16.7475	1	3
163	第6层	排烟井1	3.5100	1	1, 2, 3
164	第6层	客梯2	7.2800	1	3
165	第6层	楼梯2	18.6050	1	3
166	第6层	排风井2	4.5750	1	1, 2, 3
167	第6层	加压送风井2	2.5200	1	1, 2, 3
168	第6层	水暖井2	2.1200	1	1, 2, 3
169	第6层	走道2	34.1250	1	3
170	第6层	客梯3	7.2800	1	3
171	第6层	加压送风井3	1.5913	1	1, 2, 3
172	第6层	加压送风井4	1.9238	1	1, 2, 3
173	第6层	客梯4	7.4100	1	3
174	第6层	外墙	18.7608	1	1, 2, 3
175	第7层	合用前室1	12.6575	1	3
176	第7层	弱电机房1	5.9800	1	1, 2, 3
177	第7层	加压送风井1	3.2025	1	1, 2, 3
178	第7层	走道1	34.1250	1	3
179	第7层	客梯1	7.4100	1	3
180	第7层	候梯厅1	32.7700	1	3



共有（用）部位面积及其分摊范围对照表

坐落：历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼

图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

序列号	层号	共有部位名称	共有部位面积	面积比	所属分摊区
181	第7层	消防电梯兼无障碍电梯14100	1	1	3
182	第7层	强电机房1	5.2000	1	1, 2, 3
183	第7层	楼梯1	18.6050	1	3
184	第7层	水暖井1	4.7600	1	1, 2, 3
185	第7层	男卫生间1	16.8300	1	3
186	第7层	前室1	7.7700	1	3
187	第7层	排风井1	1.5925	1	1, 2, 3
188	第7层	女卫生间1	16.7475	1	3
189	第7层	排烟井1	3.5100	1	1, 2, 3
190	第7层	客梯2	7.2800	1	3
191	第7层	楼梯2	18.6050	1	3
192	第7层	排风井2	4.5750	1	1, 2, 3
193	第7层	加压送风井2	2.5200	1	1, 2, 3
194	第7层	水暖井2	2.1200	1	1, 2, 3
195	第7层	走道2	34.1250	1	3
196	第7层	客梯3	7.2800	1	3
197	第7层	加压送风井3	1.5913	1	1, 2, 3
198	第7层	加压送风井4	1.9238	1	1, 2, 3
199	第7层	客梯4	7.4100	1	3
200	第7层	外墙	18.7608	1	1, 2, 3
201	第8层	合用前室1	12.6575	1	3
202	第8层	弱电机房1	5.9800	1	1, 2, 3
203	第8层	加压送风井1	3.2025	1	1, 2, 3
204	第8层	走道1	34.1250	1	3
205	第8层	客梯1	7.4100	1	3
206	第8层	候梯厅1	32.7700	1	3
207	第8层	消防电梯兼无障碍电梯14100	1	1	3
208	第8层	强电机房1	5.2000	1	1, 2, 3
209	第8层	楼梯1	18.6050	1	3
210	第8层	水暖井1	4.7600	1	1, 2, 3



共有（用）部位面积及其分摊范围对照表

坐落：历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼
 图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

序列号	层号	共有部位名称	共有部位面积	面积比	所属分摊区
211	第8层	男卫生间1	16.8300	1	3
212	第8层	前室1	7.7700	1	3
213	第8层	排风井1	1.5925	1	1, 2, 3
214	第8层	女卫生间1	16.7475	1	3
215	第8层	排烟井1	3.5100	1	1, 2, 3
216	第8层	客梯2	7.2800	1	3
217	第8层	楼梯2	18.6050	1	3
218	第8层	排风井2	4.5750	1	1, 2, 3
219	第8层	加压送风井2	2.5200	1	1, 2, 3
220	第8层	水暖井2	2.1200	1	1, 2, 3
221	第8层	走道2	34.1250	1	3
222	第8层	客梯3	7.2800	1	3
223	第8层	加压送风井3	1.5913	1	1, 2, 3
224	第8层	加压送风井4	1.9238	1	1, 2, 3
225	第8层	客梯4	7.4100	1	3
226	第8层	外墙	18.7608	1	1, 2, 3
227	第9层	合用前室1	12.6575	1	3
228	第9层	弱电机房1	5.9800	1	1, 2, 3
229	第9层	加压送风井1	3.2025	1	1, 2, 3
230	第9层	走道1	34.1250	1	3
231	第9层	客梯1	7.4100	1	3
232	第9层	候梯厅1	32.7700	1	3
233	第9层	消防电梯兼无障碍电梯1	4.1100	1	3
234	第9层	强电机房1	5.2000	1	1, 2, 3
235	第9层	楼梯1	18.6050	1	3
236	第9层	水暖井1	4.7600	1	1, 2, 3
237	第9层	男卫生间1	16.8300	1	3
238	第9层	前室1	7.7700	1	3
239	第9层	排风井1	1.5925	1	1, 2, 3
240	第9层	女卫生间1	16.7475	1	3

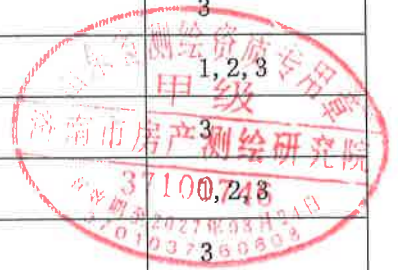


共有（用）部位面积及其分摊范围对照表

坐 落： 历下区 天辰路1571号 龙湖上城中心2号楼

图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

序 列 号	层号	共有部位名称	共有部位面积	面积比	所属分摊区
241	第9层	排烟井1	3.5100	1	1, 2, 3
242	第9层	客梯2	7.2800	1	3
243	第9层	楼梯2	18.6050	1	3
244	第9层	排风井2	4.5750	1	1, 2, 3
245	第9层	加压送风井2	2.5200	1	1, 2, 3
246	第9层	水暖井2	2.1200	1	1, 2, 3
247	第9层	走道2	34.1250	1	3
248	第9层	客梯3	7.2800	1	3
249	第9层	加压送风井3	1.5913	1	1, 2, 3
250	第9层	加压送风井4	1.9238	1	1, 2, 3
251	第9层	客梯4	7.4100	1	3
252	第9层	外墙	18.7608	1	1, 2, 3
253	第10层	合用前室1	12.6575	1	3
254	第10层	弱电机房1	5.9800	1	1, 2, 3
255	第10层	加压送风井1	3.2025	1	1, 2, 3
256	第10层	走道1	34.1250	1	3
257	第10层	客梯1	7.4100	1	3
258	第10层	候梯厅1	32.7700	1	3
259	第10层	消防电梯兼无障碍电梯1	4.100	1	3
260	第10层	强电机房1	5.2000	1	1, 2, 3
261	第10层	楼梯1	18.6050	1	3
262	第10层	水暖井1	4.7600	1	1, 2, 3
263	第10层	男卫生间1	16.8300	1	3
264	第10层	前室1	7.7700	1	3
265	第10层	排风井1	1.5925	1	1, 2, 3
266	第10层	女卫生间1	16.7475	1	3
267	第10层	排烟井1	3.5100	1	1, 2, 3
268	第10层	客梯2	7.2800	1	3
269	第10层	楼梯2	18.6050	1	3
270	第10层	排风井2	4.5750	1	1, 2, 3



共有（用）部位面积及其分摊范围对照表

坐落：历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼
 图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

序列号	层号	共有部位名称	共有部位面积	面积比	所属分摊区
271	第10层	加压送风井2	2.5200	1	1, 2, 3
272	第10层	水暖井2	2.1200	1	1, 2, 3
273	第10层	走道2	34.1250	1	3
274	第10层	客梯3	7.2800	1	3
275	第10层	加压送风井3	1.5913	1	1, 2, 3
276	第10层	加压送风井4	1.9238	1	1, 2, 3
277	第10层	客梯4	7.4100	1	3
278	第10层	外墙	18.7608	1	1, 2, 3
279	第11层	合用前室1	12.6575	1	3
280	第11层	弱电机房1	5.9800	1	1, 2, 3
281	第11层	加压送风井1	3.2025	1	1, 2, 3
282	第11层	走道1	34.1250	1	3
283	第11层	客梯1	7.4100	1	3
284	第11层	候梯厅1	32.7700	1	3
285	第11层	消防电梯兼无障碍电梯1	4.100	1	3
286	第11层	强电机房1	5.2000	1	1, 2, 3
287	第11层	楼梯1	18.6050	1	3
288	第11层	水暖井1	4.7600	1	1, 2, 3
289	第11层	男卫生间1	16.8300	1	3
290	第11层	前室1	7.7700	1	3
291	第11层	排风井1	1.5925	1	3
292	第11层	女卫生间1	16.7475	1	3
293	第11层	排烟井1	3.5100	1	1, 2, 3
294	第11层	客梯2	7.2800	1	3
295	第11层	楼梯2	18.6050	1	3
296	第11层	排风井2	4.5750	1	1, 2, 3
297	第11层	加压送风井2	2.5200	1	1, 2, 3
298	第11层	水暖井2	2.1200	1	1, 2, 3
299	第11层	走道2	34.1250	1	3
300	第11层	客梯3	7.2800	1	3



共有（用）部位面积及其分摊范围对照表

坐落：历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼
 图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

序列号	层号	共有部位名称	共有部位面积	面积比	所属分摊区
301	第11层	加压送风井3	1.5913	1	1, 2, 3
302	第11层	加压送风井4	1.9238	1	1, 2, 3
303	第11层	客梯4	7.4100	1	3
304	第11层	外墙	18.7608	1	1, 2, 3
305	第12层	合用前室1	12.6575	1	3
306	第12层	弱电机房1	5.9800	1	1, 2, 3
307	第12层	加压送风井1	3.2025	1	1, 2, 3
308	第12层	走道1	34.1250	1	3
309	第12层	客梯1	7.4100	1	3
310	第12层	候梯厅1	32.7700	1	3
311	第12层	消防电梯兼无障碍电梯1	4.100	1	3
312	第12层	强电机房1	5.2000	1	1, 2, 3
313	第12层	楼梯1	18.6050	1	3
314	第12层	水暖井1	4.7600	1	1, 2, 3
315	第12层	男卫生间1	16.8300	1	3
316	第12层	前室1	7.7700	1	3
317	第12层	排风井1	1.5925	1	1, 2, 3
318	第12层	女卫生间1	16.7475	1	3
319	第12层	排烟井1	3.5100	1	1, 2, 3
320	第12层	客梯2	7.2800	1	3
321	第12层	楼梯2	18.6050	1	3
322	第12层	排风井2	4.5750	1	1, 2, 3
323	第12层	加压送风井2	2.5200	1	1, 2, 3
324	第12层	水暖井2	2.1200	1	1, 2, 3
325	第12层	走道2	34.1250	1	3
326	第12层	客梯3	7.2800	1	3
327	第12层	加压送风井3	1.5913	1	1, 2, 3
328	第12层	加压送风井4	1.9238	1	1, 2, 3
329	第12层	客梯4	7.4100	1	3
330	第12层	外墙	18.7608	1	1, 2, 3



共有（用）部位面积及其分摊范围对照表

坐落：历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼

图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

序列号	层号	共有部位名称	共有部位面积	面积比	所属分摊区
331	第13层	水暖井1	4.7600	1	1, 2, 3
332	第13层	候梯厅1	32.7701	1	3
333	第13层	消防电梯兼无障碍电梯14100	1	1	3
334	第13层	弱电机房1	5.9800	1	1, 2, 3
335	第13层	客梯1	7.4100	1	3
336	第13层	楼梯1	18.6050	1	3
337	第13层	合用前室1	12.6575	1	3
338	第13层	加压送风井1	3.2025	1	1, 2, 3
339	第13层	排风井1	1.5925	1	1, 2, 3
340	第13层	男卫生间1	16.8300	1	3
341	第13层	排烟井1	3.5100	1	1, 2, 3
342	第13层	前室1	7.7700	1	3
343	第13层	走道1	34.1250	1	3
344	第13层	女卫生间1	16.7475	1	3
345	第13层	强电机房1	5.2000	1	1, 2, 3
346	第13层	客梯2	7.2800	1	3
347	第13层	排风井2	4.5750	1	1, 2, 3
348	第13层	走道2	34.1250	1	3
349	第13层	加压送风井2	2.5200	1	1, 2, 3
350	第13层	水暖井2	2.1200	1	1, 2, 3
351	第13层	楼梯2	18.6050	1	3
352	第13层	加压送风井3	1.5913	1	1, 2, 3
353	第13层	客梯3	7.2800	1	3
354	第13层	加压送风井4	1.9237	1	1, 2, 3
355	第13层	客梯4	7.4100	1	3
356	第13层	外墙	15.4592	1	1, 2, 3
357	第14层	楼梯1	18.6050	1	3
358	第14层	水暖井1	4.7600	1	1, 2, 3
359	第14层	弱电机房1	5.9800	1	1, 2, 3
360	第14层	加压送风井1	3.2025	1	1, 2, 3



共有（用）部位面积及其分摊范围对照表

坐落：历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼
 图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

序列号	层号	共有部位名称	共有部位面积	面积比	所属分摊区
361	第14层	合用前室1	12.6575	1	3
362	第14层	候梯厅1	32.7700	1	3
363	第14层	客梯1	7.4100	1	3
364	第14层	消防电梯兼无障碍电梯1	4100	1	3
365	第14层	排风井1	3.5100	1	1, 2, 3
366	第14层	强电机房1	5.2000	1	1, 2, 3
367	第14层	前室1	7.7700	1	3
368	第14层	男卫生间1	16.8300	1	3
369	第14层	走道1	34.1250	1	3
370	第14层	女卫生间1	16.7475	1	3
371	第14层	排风井2	1.5925	1	1, 2, 3
372	第14层	客梯2	7.2800	1	3
373	第14层	走道2	34.1250	1	3
374	第14层	楼梯2	18.6050	1	3
375	第14层	加压送风井2	2.5200	1	1, 2, 3
376	第14层	水暖井2	2.1200	1	1, 2, 3
377	第14层	客梯3	7.2800	1	3
378	第14层	加压送风井3	1.5913	1	1, 2, 3
379	第14层	排风井3	4.5750	1	1, 2, 3
380	第14层	加压送风井4	1.9237	1	1, 2, 3
381	第14层	客梯4	7.4100	1	3
382	第14层	外墙	12.2480	1	1, 2, 3
383	机房层	楼梯1	18.6050	1	1, 2, 3
384	机房层	强电机房1	5.2000	1	1, 2, 3
385	机房层	电梯机房1	7.4100	1	1, 2, 3
386	机房层	加压送风井1	3.2025	1	1, 2, 3
387	机房层	弱电机房1	5.9800	1	1, 2, 3
388	机房层	排烟机房1	26.0079	1	1, 2, 3
389	机房层	排烟井1	3.5100	1	1, 2, 3
390	机房层	送风机房1	20.7000	1	1, 2, 3

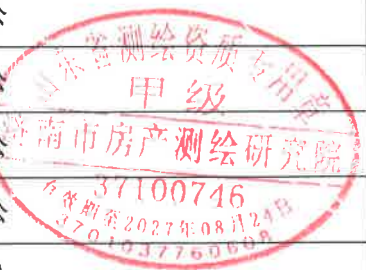


房屋用途表

坐落：历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼

图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

户室号	房屋用途	户室号	房屋用途
101	商铺	214	商铺
102	商铺	215	商铺
103	商铺	216	商铺
104	商铺	217	商铺
105	商铺	218	商铺
106	商铺	219	商铺
107	商铺	301	办公
108	商铺	302	办公
109	商铺	303	办公
110	商铺	304	办公
111	商铺	305	办公
112	商铺	306	办公
113	商铺	401	办公
114	商铺	402	办公
115	商铺	403	办公
201	商铺	404	办公
202	商铺	405	办公
203	商铺	406	办公
204	商铺	501	办公
205	商铺	502	办公
206	商铺	503	办公
207	商铺	504	办公
208	商铺	505	办公
209	商铺	506	办公
210	商铺	601	办公
211	商铺	602	办公
212	商铺	603	办公
213	商铺	604	办公



房屋用途表

坐落： 历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼

图幅号： 丘号： 幢号： 2 结构： 钢筋混凝土 总层数： 14 建成年份： 2024

户室号	房屋用途	户室号	房屋用途
605	办公	1103	办公
606	办公	1104	办公
701	办公	1105	办公
702	办公	1106	办公
703	办公	1201	办公
704	办公	1202	办公
705	办公	1203	办公
706	办公	1204	办公
801	办公	1205	办公
802	办公	1206	办公
803	办公	1301	办公
804	办公	1302	办公
805	办公	1303	办公
806	办公	1304	办公
901	办公	1401	办公
902	办公	1402	办公
903	办公	1403	办公
904	办公	1404	办公
905	办公		
906	办公		
1001	办公		
1002	办公		
1003	办公		
1004	办公		
1005	办公		
1006	办公		
1101	办公		
1102	办公		



第五部分 附件

1 测绘资质证书



中华人民共和国自然资源部监制



No. 001956
37100746
至2027年08月24日
1037760608

2 测绘机构营业执照

 <h1 style="text-align: center;">营业执照</h1> <p style="text-align: center;">(副本) 1-1</p>		 <p>扫描二维码登录 国家企业信用信息公示系统 获取企业或个体工商户 信用信息。详情见 国家企业信用信息公示系 统网址。</p>	 <p>2023年03月15日</p> <p>登记机关</p>
统一社会信用代码	91370103493001510C	名称	济南市房产测绘研究院
出资额	壹仟万元整	类型	全民所有制
成立日期	1992年09月19日	法定代表人	李玉兵
住所	济南市市中区建国小经三路四号	经营范围	一般项目：地理信息咨询服务；非居住类房地产经纪；软件开发；技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程管理服务；消防技术服务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动） 许可项目：测绘服务；建设工程设计；安全评价业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）

国家市场监督管理总局监制

市场主体应当于每年1月1日至6月30日期间通过
国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告

网址：<http://www.gsxt.gov.cn>



3 注册测绘师资格证书

中华人民共和国注册测绘师 注册证

本证书是中华人民共和国注册测绘师的执业凭证，准予持证人在执业范围和注册有效期内执业。

姓名：汤庆伟

证书编号：173700641(00)



证书流水号：78947

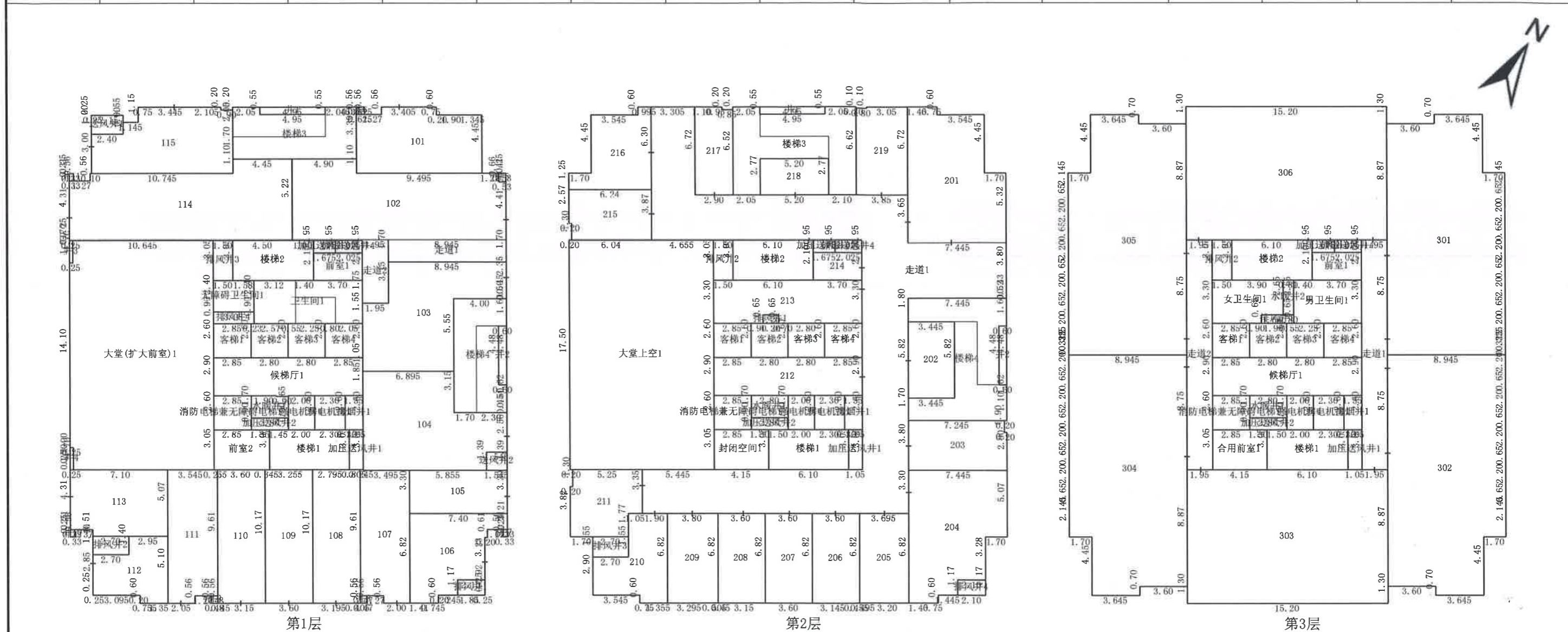
有效期至：2026-05-09



房屋分层分户平面图(实测)



坐落:	历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼								绘图员:	刘杰	校对员:	赵宏		
产别:	结构:	钢筋混凝土	总层数:	14	单元数:	1	建成年份:	2024	总建筑面积:	16464.66	一级检查:	赵宏	二级检查:	孙文明

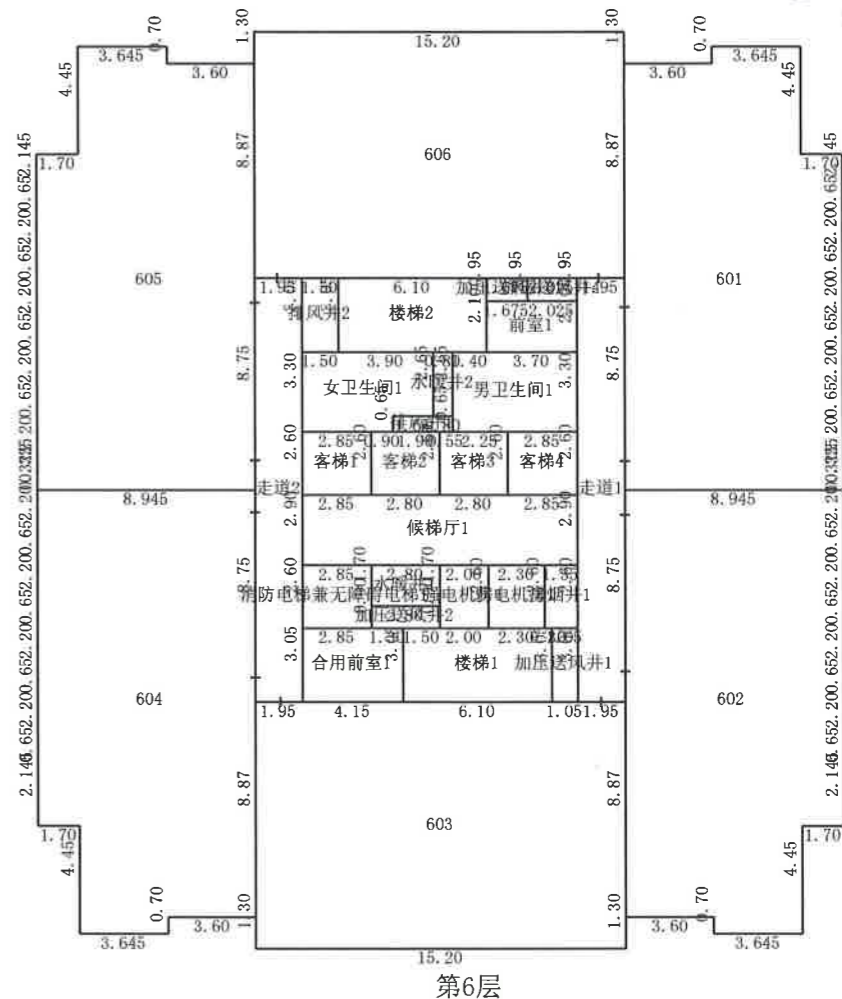
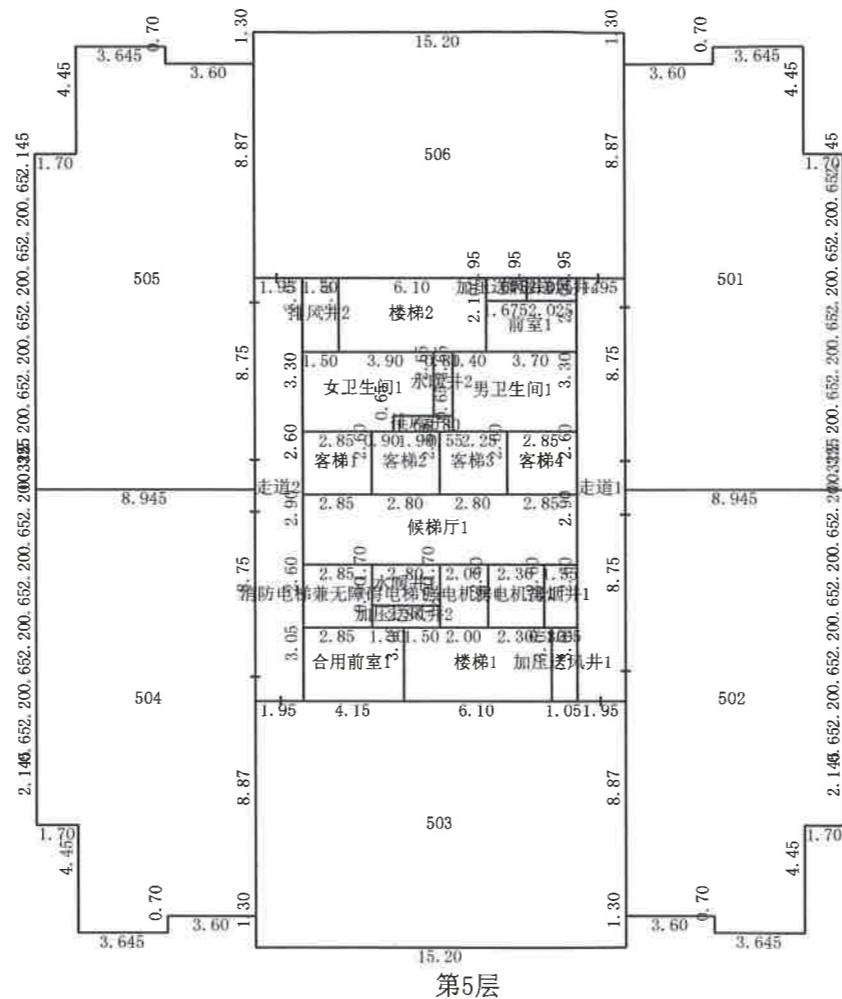
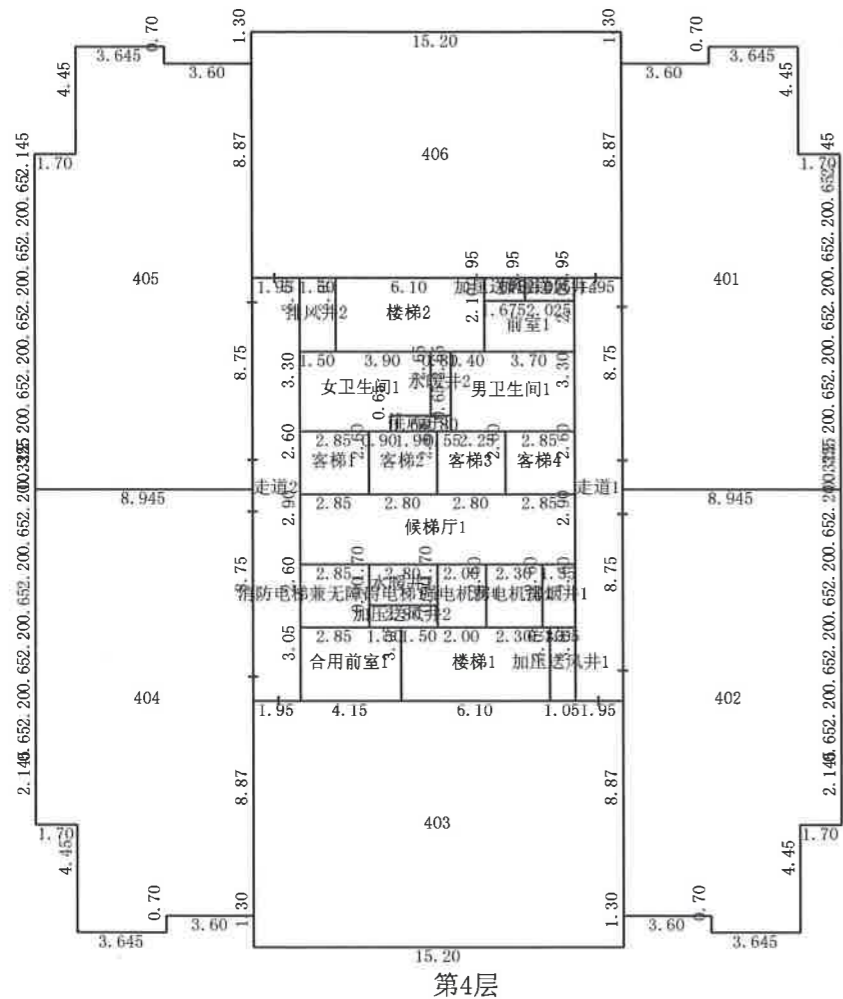


测绘单位: 济南市房产测绘研究院

房屋分层分户平面图(实测)



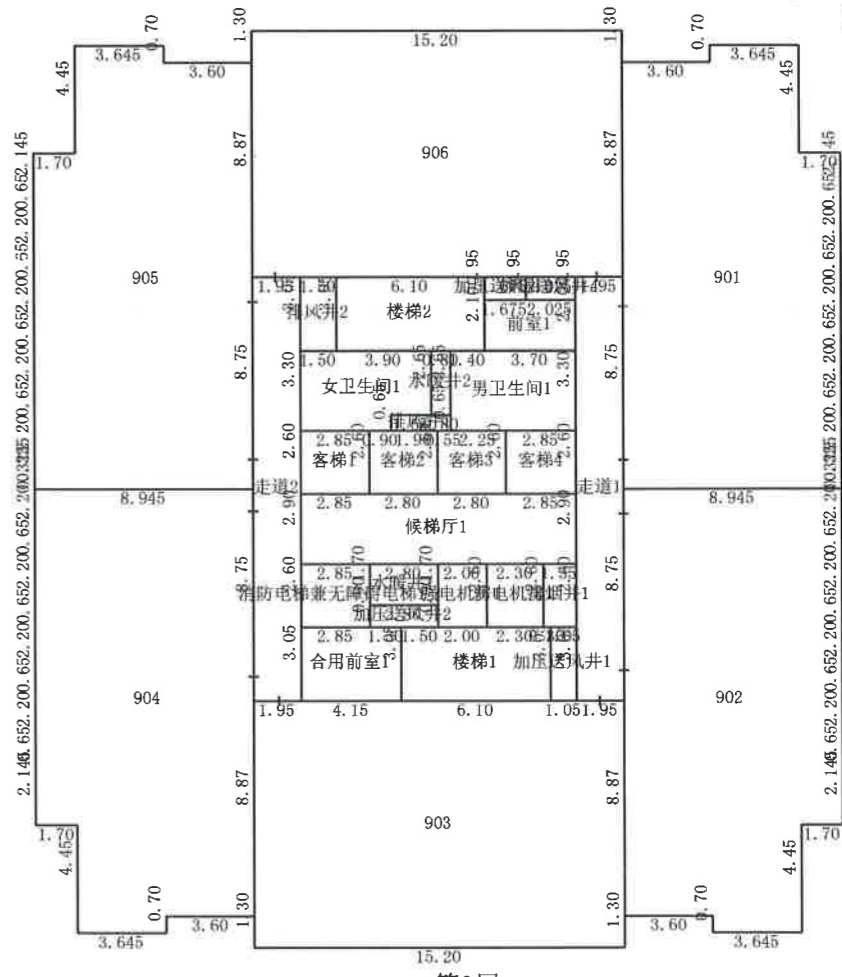
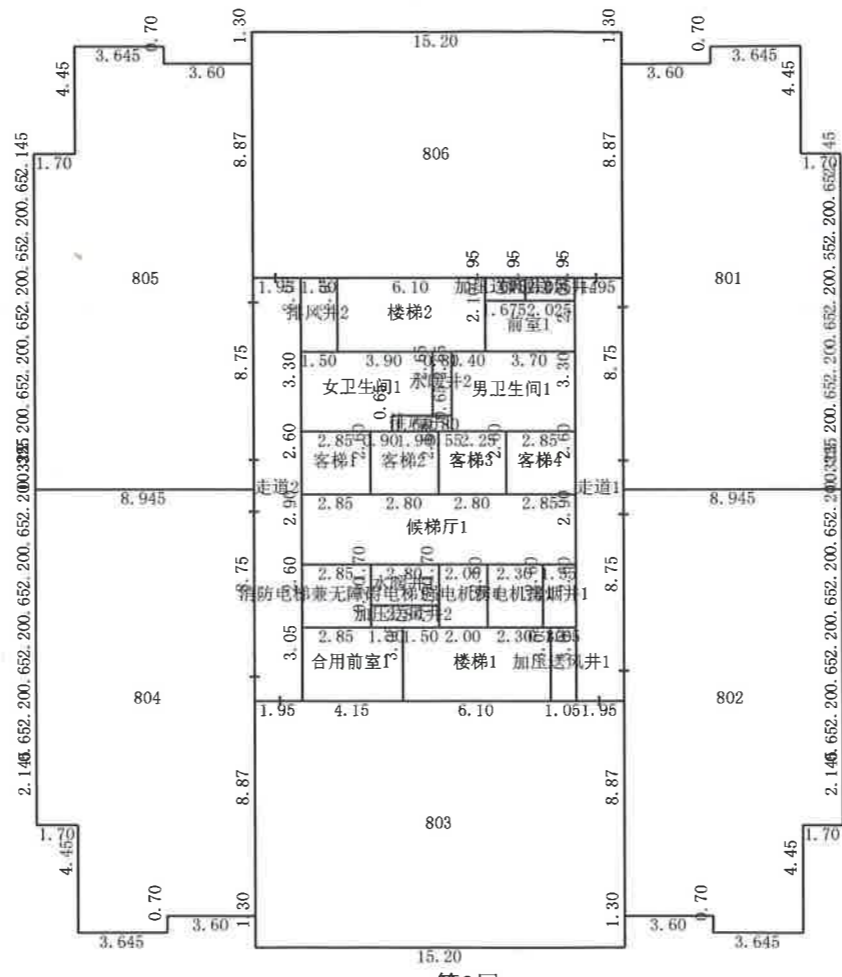
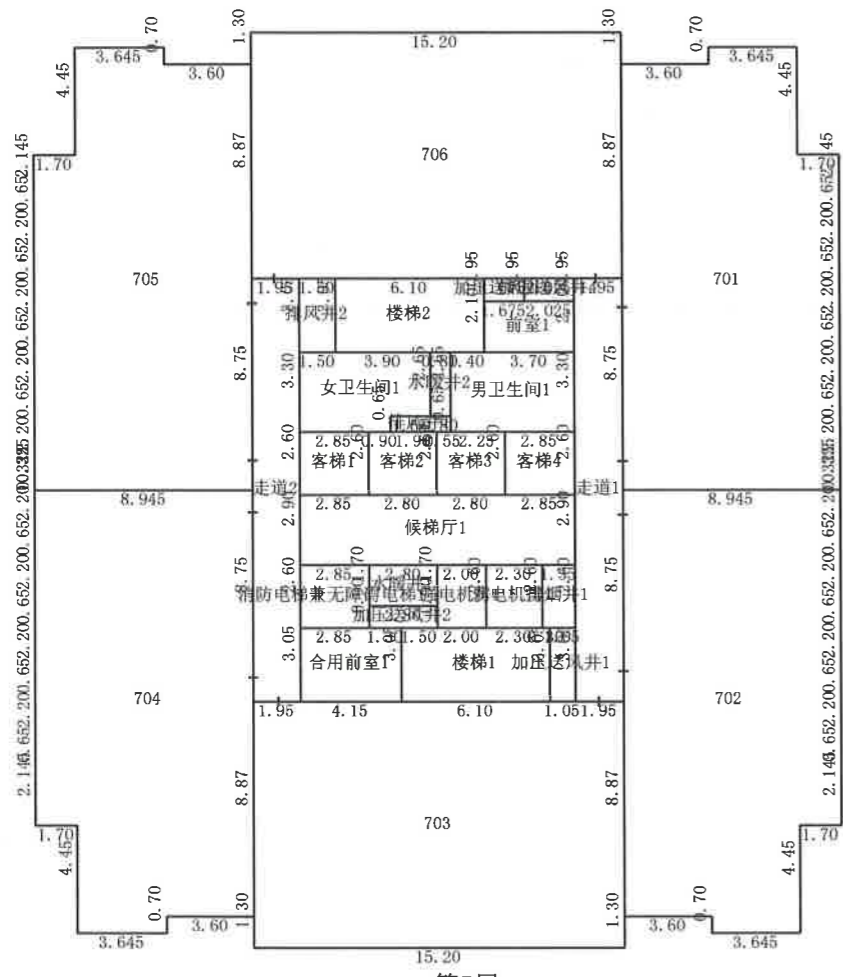
坐落:	历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼							绘图员:	刘杰	校对员:	赵宏			
产别:	结构:	钢筋混凝土	总层数:	14	单元数:	1	建成年份:	2024	总建筑面积:	16464.66	一级检查:	赵宏	二级检查:	孙文明



房屋分层分户平面图(实测)



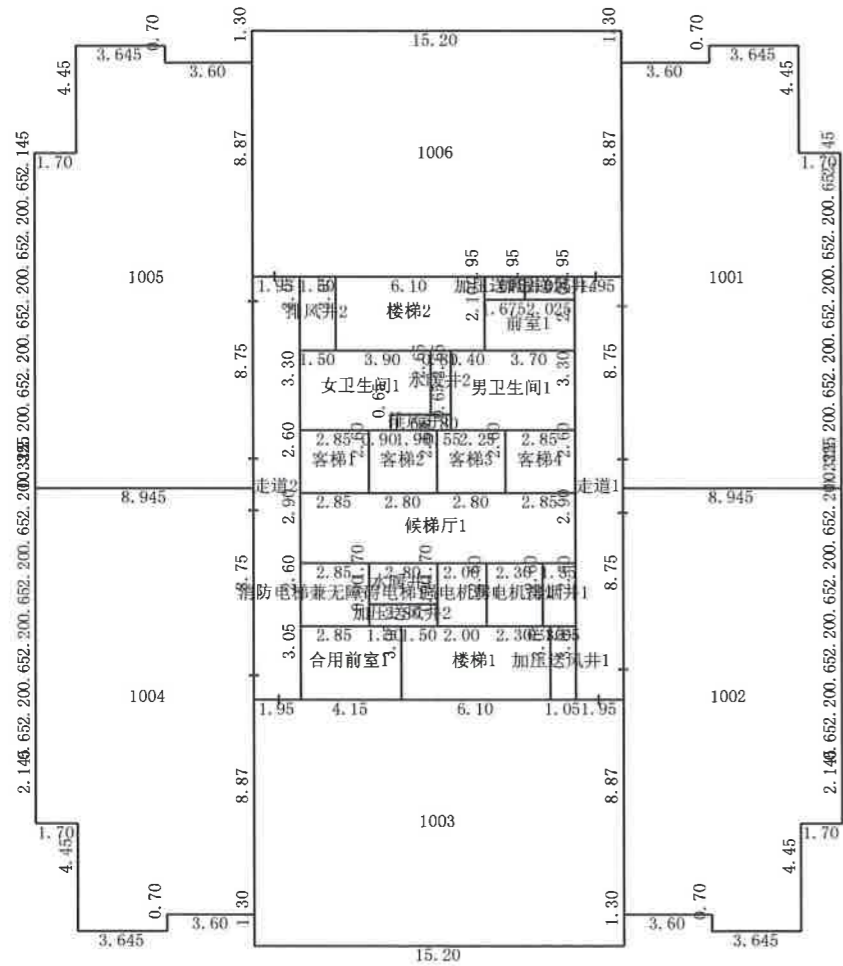
坐落:	历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼							绘图员:	刘杰	校对员:	赵宏			
产别:	结构:	钢筋混凝土	总层数:	14	单元数:	1	建成年份:	2024	总建筑面积:	16464.66	一级检查:	赵宏	二级检查:	孙文明



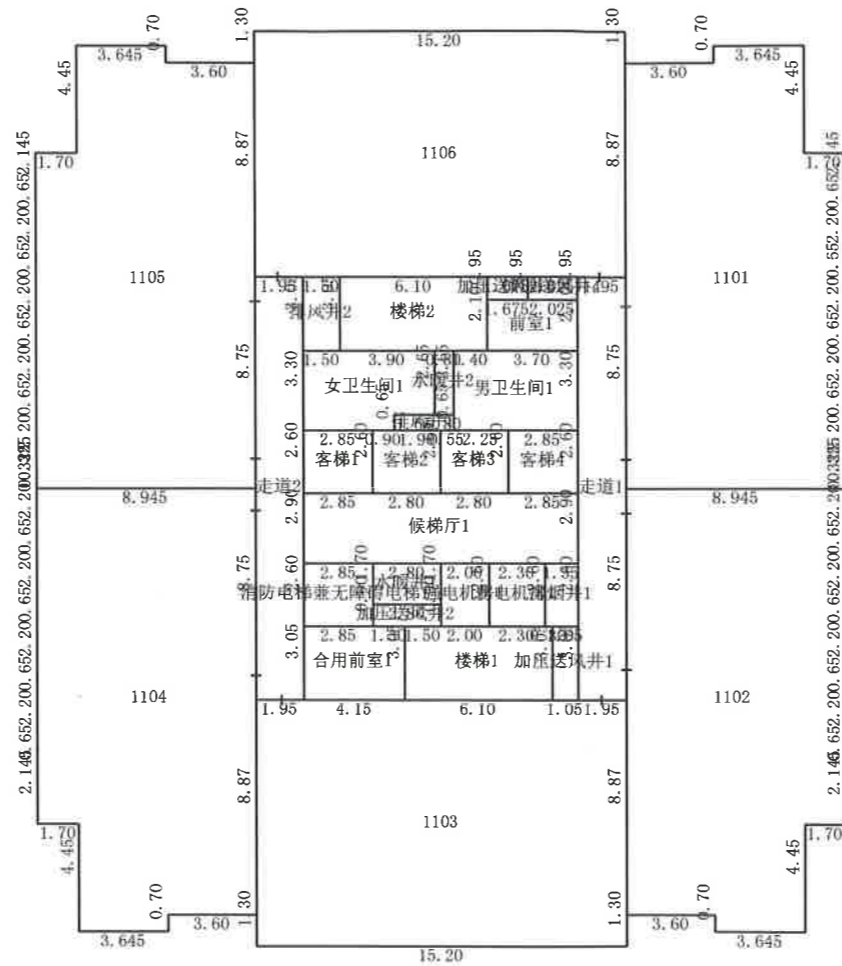
房屋分层分户平面图(实测)



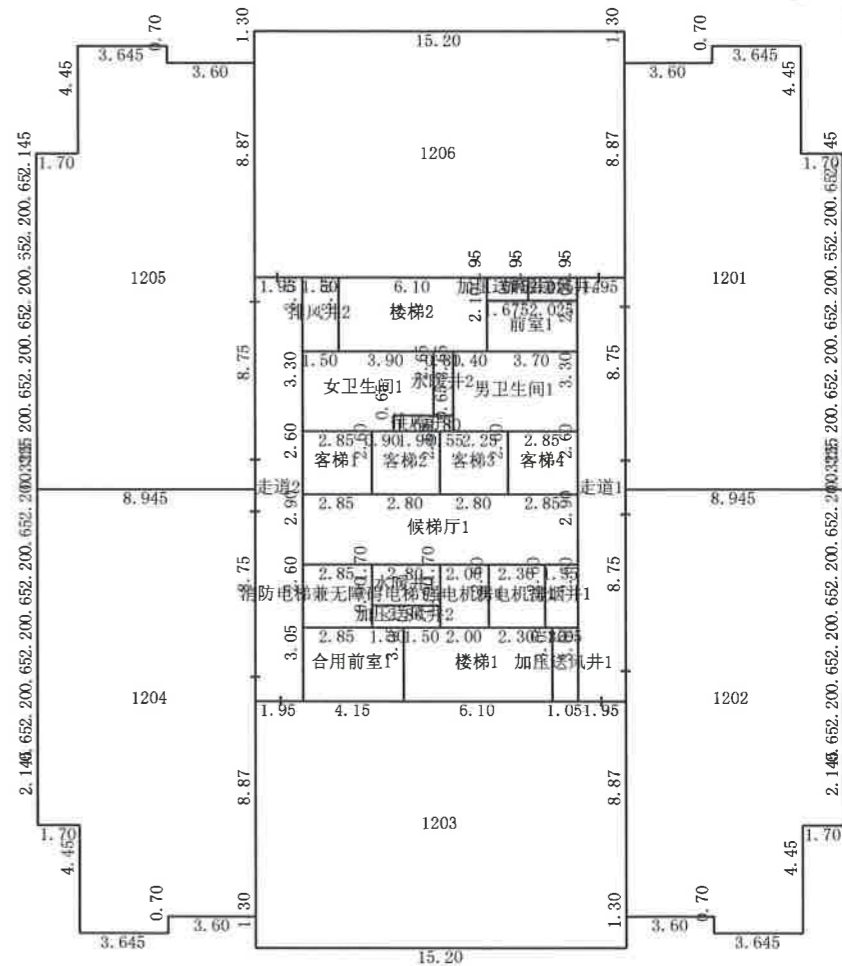
坐落:	历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼						绘图员:	刘杰	校对员:	赵宏
产别:	结构:	钢筋混凝土	总层数:	14	单元数:	1	建成年份:	2024	总建筑面积:	16464.66
							一级检查:	赵宏	二级检查:	孙文明



第10层



第11层



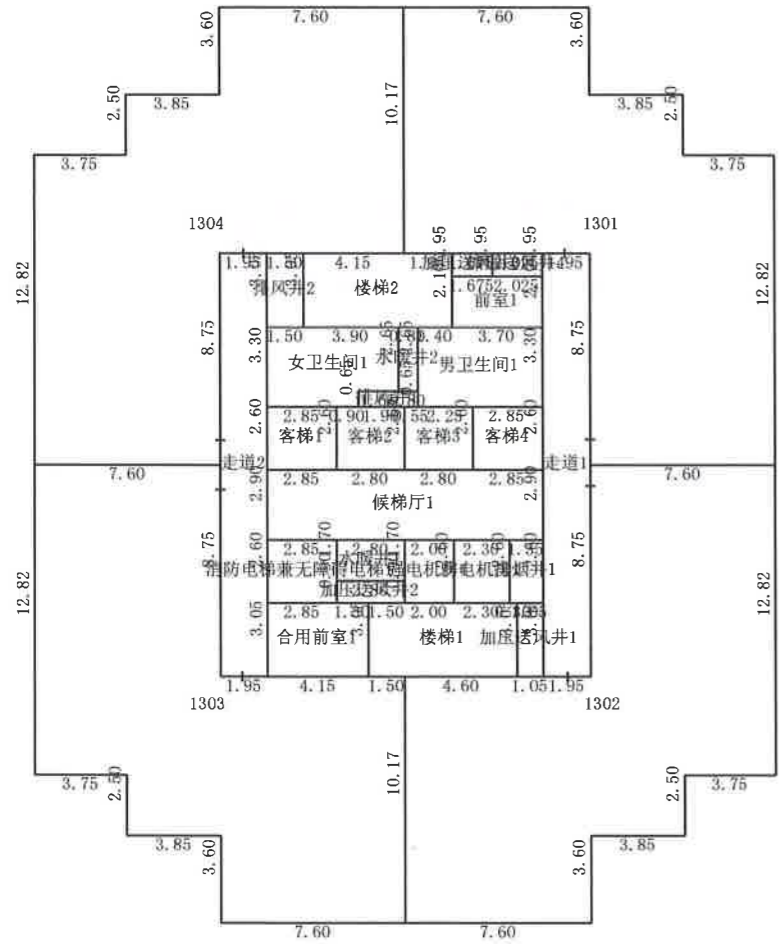
第12层



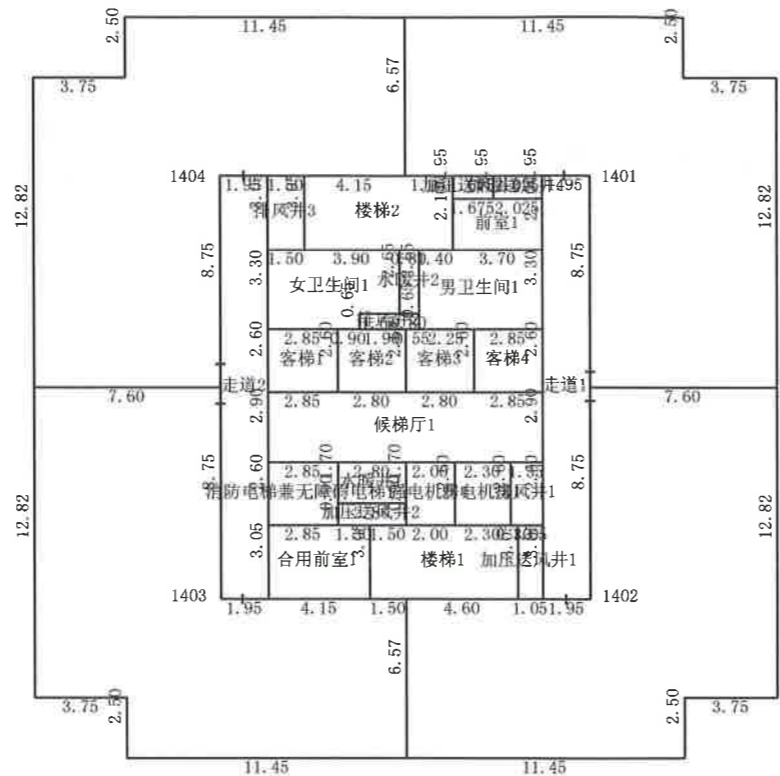
房屋分层分户平面图(实测)



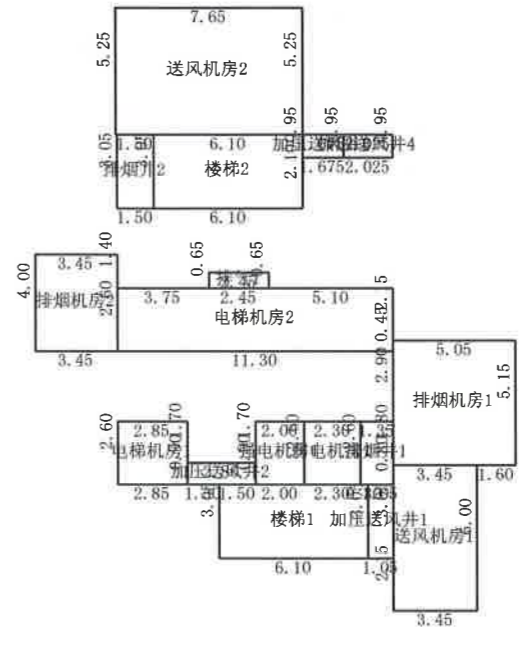
坐落:	历下区天辰路1571号龙湖上城中心2号楼						绘图员:	刘杰	校对员:	赵宏
产别:	结构:	钢筋混凝土	总层数:	14	单元数:	1	建成年份:	2024	总建筑面积:	16464.66
							一级检查:	赵宏	二级检查:	孙文明



第13层



第14层



机房层



附件 4

房屋及公共设施验收交接记录表

兹有客户____租用____地块____楼____层，共____m²作（办公）用途。物业中心请与客户一起按下表核实交房状况，如有不正常情况，请通知相关部门处理。

设备		数量	设备	数量	设备	数量	设备	数量	备注
租户区钥匙			给水		空调排风动力电箱		防火门		
			水龙头						
窗帘遥控器			花洒		照明电箱		消防栓枪		
			小便池		长灯		消防水带		
房屋结构及设施设备	门		洗手盆		筒灯		烟感		
	幕墙		马桶		应急灯		水喷淋		
	气窗		排水		开关		声光报警		
	路由器		门禁开关		地插座插		灭火器		
	地毯		热水器		电话端口		室内广播		
	天花		安全指示牌		网络端口		手动报警器		
	梁柱		厨宝		风机盘管		排风口开放装置		
	空调口		淋浴设备		配电箱		安全出口指示牌		
	送风口		开关		排烟窗开关		Cp 箱		
	新风口		检修口		空调电表		智能照明开关		
	回风口		-	-	五寸屏		环境面板		
	检修口				插座		监控		
	入住水电读数			用电起始电度:		水表起始数:			

上述各项的状况请填写“良好”、“缺损”或“无”，如已损坏或不能正常使用，应注明损坏程度和数量。已上租区内交付设施自交付日起，维护由贵司负责。

物业经办人签名: _____ 工程经理签名: _____ 业主签名: _____ 交付日期: _____

交付处理记录表

物管中心（处）：济南中科新经济科创园

序号	楼层	公司名称	问题描述	材料名称	需补数量	物业处理记录	处理/交接人	处理日期	客户确认签字	备注
1										
2										
3										
4										

先投资运集团龙湖上城项目 租户进、撤场交接确认书

房间： _____ 公司名称： _____ 交接类型（进场/撤场）： _____ 交接时间： _____

分类	交接项目	交付标准	规格型号	数量	现场状况			备注
					符合	不符	修复时限	
基础设施	户位线	分界面确认、图纸核对						
	入户门	无损坏、裂纹、划伤						
	门把手	固定、无破损						
	门锁	开启正常						
	猫眼	外观完好、无损坏						
	隔墙	无损坏、裂纹、划伤						
	幕墙	无损坏、裂纹、划伤						
	气窗	无损坏、裂纹、划伤						
	摇窗杆	使用正常、无损坏						
	内墙（装饰面）	天、地、墙、灯箱、拆除商铺内给排水管道，达到撤场要求，特殊情况备注说明。						
	地面（地板/地毯）							
	天棚（装饰吊顶）							
	数据线入户	网线安装到位，信号正常（网线、电话线、TV线）						
	强电箱	器件完好、数量、型号						
	照明灯具	预留数量、规格、功能						
检查口	无破损（公用水电暖）							
消防设施	喷淋头	喷淋头、集热盘完好						
	烟感	消防线路正常						
	安全出口指示	外观完好、功能正常						
	消防疏散指示	外观完好、功能正常						
空调新风	空调主机（吊机）	外观、运行测试是否正常						
	空调盘管	外观、运行测试是否正常						
	空调控制箱	控制、电源线等线路禁止接头；控制箱安装平整、牢固						
	空调控制面板							
	独立空调机位	是否封堵、拆除						
	空调进风口	外观、运行测试是否正常						
	空调出风口	外观、运行测试是否正常						
新风设备	外观、运行测试是否正常							
其它	门禁设备							
	安防设备	数量、型号、功能完好						
水电气表	类型	实际位置	规格型号	表号			表止数	
	水							
	中水							
	户内电							
	空调电							
	公区照明							

钥匙 位置及数量： _____ 移交时间： _____ 移交人： _____ 接收人： _____
 物业工程（签章）： _____ 物业客服（签章）： _____ 年 月 日
 资运集团项目负责人（签章）： _____ 年 月 日
 租户负责人（签章）： _____ 施工方负责人（签章）： _____ 年 月 日

附件六：

安全生产责任书

甲方：

乙方：

鉴于：

甲乙双方就乙方入驻高新区龙湖上城 2 号办公楼事宜签订了《龙湖上城 2 号楼项目整体出租协议》（以下简称《整租协议》）。

为明确办公楼治安、消防、安全生产工作责任，保障人民生命财产及国家财产的安全，预防和遏制安全生产责任事故的发生，确保中科园区安全生产目标全面实现，根据《中华人民共和国安全生产法》《中华人民共和国消防法》等有关法律法规的规定，甲乙双方签订本责任书。

一、甲方责任和义务

1. 甲方或甲方指定管理单位定期组织安全检查，及时传达相关主管部门、济南先行投资集团有限责任公司（产权方上级单位）、甲方及其他有关单位/部门的文件和会议精神，研究解决安全生产工作中的重大问题。

2. 编制年度安全生产检查计划，认真开展安全生产专项整治和安全生产检查；组织制定和实施安全事故应急处理预案，开展应急救援逃生演练。

3. 现场向乙方通报消防、治安、防盗、废液等安全检查结果及整改意见，有权采取措施，确保甲乙双方的人身财产安全。

4. 定期对消防设备进行测试检查，使设备完好正常使用。

5. 各安全通道等部位保持畅通，疏散标志和安全指示灯、应急照明等安全设施完好。

6. 督促乙方建立健全安全生产管理制度，做好安全隐患的整改，如乙方对违反安全生产、消防治安行为拒不整改，甲方可向消防安全部门报告，并有权解除《整租协议》。

二、乙方责任和义务

1、必须严格遵守国家的法律法规及政府规章等，认真执行省、市、区安检部门及公安消防部门关于治安、保卫、消防工作的各项规定。

2、建立安全生产及消防安全责任制，制订安全生产管理规章制度，加强对从业人员的安全教育，制订应急救援、疏散和消防应急预案，并层层分解、落实到人。

3、乙方 _____ 为公司安全生产第一责任人。

指定 _____ 为安全员，联系方式_____。

3. 对上级主管部门、甲方或甲方指定管理单位提出的安全生产、治安、消防工作中的意见，乙方要认真研究，提出整改措施并积极落实，对于检查中出现的安全隐患与漏洞，乙方应及时进行整改。

4. 严禁将枪支弹药、易燃易爆、剧毒和放射性等危险化学品私自带入中科园区内，因乙方项目研发生产所需危化品要及时上报政府主管部门及甲方备案。

5. 不私拉乱接电源线，严禁超负荷用电及使用电炉等存在安全隐患的电器，严防电器火灾发生，下班后应切断电源，关好门窗。

6. 保证自用区域内及公共区域设备设施保持完好状态，并应自觉爱护公共区域内的消防设备，保证消防通道畅通无阻，无堵塞占用现

象，按照消防法规的要求足额配备灭火器，确保安全事故隐患整改率100%。

7. 自行组织开展各类安全生产检查活动，做好节假日、重要时期以及日常的安全生产保障工作；建立健全隐患治理台账，进行隐患排查整治的责任、措施、资金、时间和预案“五落实”，对一时不能消除的隐患，必须采取严密的监控措施。

8. 发生治安案件、安全生产事故、火灾事故等的，应按照“责任倒查、四不放过”和“一岗双责”的原则对责任人进行处理，同时乙方须承担相关法律责任。

三、其他事项

本责任书一式陆份，甲乙双方各执叁份，经双方签字盖章后生效。

甲方：（盖章）

乙方：（盖章）

乙方安全生产第一责任人（签字）：

乙方安全员（签字）：

年 月 日

年 月 日

