

# 物业服务合同

## 第一章 总 则

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理服务采购条例》、《广西壮族自治区物业管理服务采购条例》等法律、法规的规定，经双方协商一致，在平等、自愿、协商一致的基础上，就广西玉林高新技术产业开发区办公一区、二区所涉及区域的物业服务事宜订立本合同。

### 第一条 本合同双方当事人

委托方(以下简称甲方)：广西玉林高新技术产业开发区工委管委办公室

受委托方(以下简称乙方)： 玉林市鸿东商务服务有限公司

### 第二条 物业基本情况

项目名称：广西玉林高新技术产业开发区办公一区、二区物业服务。

项目编号：YLZC2026-C3-400002-GXZL

服务范围：治安、清洁保洁。

服务区域：广西玉林高新技术产业开发区办公一区，占地面积3398平方米，建筑面积2096平方米；玉东新区办公二区建筑面积4500平方米。

座落位置：办公一区位于龟山大道，办公二区位于秀水路。

### 第三条 物业服务限期

本合同服务期限为1年。（即：2026年6月7日至2027年6月6日）

第四条 乙方提供服务的受益人为本物业的业主（即：广西玉林高新技术产业开发区办公一区、二区）和物业使用人，本物业的业主和物业使用人应当和乙方履行本合同所规定的权利、义务并承担相应的责任。

## 第二章 委托管理事项

第五条 治安、交通、消防秩序管理等（详见采购文件中采购需求相关内容）。

第五条 服务区域清洁保洁（详见采购文件《项目需求和说明》相关内容）。

第六条 服务区域水电木工的维修、保养工作（如有，详见招标文件《项目需求和说明》相关内容）。

第七条 花卉装扮及绿化养护（如有，按见招标文件《项目需求和说明》相关内容）。

第八条 其它服务内容及要求：

- 1、乙方在签订本合同后必须于2026年6月7日进入正常服务区域管理服务工作。
- 2、定期每季度过后5个工作日内向采购人汇报物业管理总体情况。
- 3、不得擅自占用和改变公用设施的使用功能，如需完善或扩建须与甲方协商，经甲方同意后后方可实施。



4、所有拟派驻本项目的人员最低工资标准须符合《最低工资规定》（劳动和社会保障部令2004年第21号）和广西壮族自治区人民政府最新发布的《关于调整全区职工最低工资标准的通知》或同类文件的规定。

5、所有拟派驻本项目的人员均须为乙方经培训合格的现职人员，按规定签订有劳务合同。

6、服务区域提供管理人员办公用房，不提供人员住宿用房。

### 第三章 双方权利义务

#### 第九条 甲方的权利和义务

- 1、与物业管理服务采购公司议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告；
- 2、对乙方的日常管理实施监督检查，每年全面进行一次考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，有权终止合同；
- 3、甲方将按规定在物业接管验收前向乙方提供本物业所有的物业及物业管理服务档案、资料（工程建设竣工资料），并在乙方管理期满时予以收回；
- 4、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；
- 5、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；
- 6、协助乙方做好物业管理服务工作和宣传教育、文化活动。

#### 第十二条 乙方的权利和义务

- 1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。
- 2、按物业管理服务项目、服务内容、服务深度，测算物业服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得只收费不服务或多收费少服务。
- 3、有权依照法规政策、本合同的规定对违规行为进行处理；
- 4、有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用、但不得将重要专项业务分包给没有相应资质资格的自然人或者单位；
- 5、接受物业管理服务主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督；
- 6、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施；
- 7、建立本物业的物业管理服务档案并负责及时记载有关变更情况；
- 8、不承担对物业使用人人身、财产的保险责任；不承担因治安刑事案件、意外事故、自然灾害、不可抗力等因素对甲方及物业使用人造成损害的赔偿责任。有证据证明该损害是乙方未能履行本合同约定所致的情况除外。
- 9、乙方要对进入服务区域的外来人员进行身份识别后才能进入。
- 10、乙方必须严格按照投标文件承诺事项向甲方履行义务。
- 11、乙方因管理不善发生财物失窃应负赔偿责任。



12、涉及用工方面的劳务纠纷和劳动事故全部由乙方承担责任。

13、本合同终止时，乙方必须在合同终止后10日内向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料；移交本物业的公共财产及由甲方提供的物质装备。如乙方拒绝移交以上物品，甲方有权接物资原价从乙方的未结费用中扣除。

#### 第四章 管理目标

第十三条 乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”（各项维修、养护和管理的工作标准和考核标准），详见乙方的投标文件，甲方同意作为本合同的必备附件。

#### 第五章 物业服务费用及其他费用

第十四条 本合同期限内的物业服务费总金额为（大写）：玖拾肆万贰仟元整（¥942000.00元）  
支付方式：本合同期限内的物业服务费按月计收，甲方按季度以转账方式支付（每个季度的物业管理服务费 235500.00 元），于乙方提供相应金额的完税发票后 20 个工作日内转到乙方指定的银行账户。

账户详情如下：

户名：玉林市鸿东商务服务有限公司

开户行：中国银行玉林分行

账号：6236 5812 3453

第十五条 本合同期限内各项服务所产生的水电费、绿化植物更新补植费、外墙清洗费和房屋的所有部位、所有设施、设备、建（构）筑物的维修材料费及大、中维修、更新、改造费用如有的由甲方自行承担。

#### 第六章 奖惩措施

第十六条 乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方根据乙方投标文件中相关条款进行处理。

第十七条 合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标并在同等条件下优先获得管理权，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格或优先管理资格的除外。

#### 第七章 违约责任

第十八条 如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应赔偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

第十九条 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）

第二十条 因乙方安全巡查不到位，出现火灾，外来人员混入办公楼引起重大失窃、暴力伤害本办公楼人员，或破坏办公楼设施；保洁工作不到位，将按照有关法律法规及市有关部门的规定进行警告、处罚等。



## 第八章 附则及委托的有关事项的说明

- 第二十一条 本合同期限内甲乙双方在未有书面通知前，甲方暂以：林嫚姝，乙方派一名代表：蔡庆芬作为双方的全权代表进行沟通，以避免多头决策而导致工作质量、效率下降。
- 第二十二条 甲方将对乙方进场一个月后进行一次全面的考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，除本合同规定外甲方有权终止合同，如考核评定合格则本合同继续执行。
- 第二十三条 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。
- 第二十四条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。
- 第二十五条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提物业管理服务主管部门调解，调解不成的，可向合同签署地的人民法院起诉。
- 第二十六条 本合同之附件均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。
- 第二十七条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。
- 第二十八条 如乙方在投标文件中承诺派驻的所有人员不能按时到位，甲方有权取消合同。
- 第二十九条 本合同一式五份，甲方执二份，乙方执一份、政府采购监督管理部门及招标代理机构各执一份，具有同等法律效力。
- 第二十九条 本合同自签订之日起生效。

甲方名称及公章：广西玉林高新技术产业开发区  
工委管委办公室

法定代表人

或委托代理人：

地 址：

联系电话：2131878

乙方名称及公章：玉林市鸿东商务服务有限公司

法定代表人

或委托代理人：

地 址：广西玉林市石牛路6号和馨园商业用房1幢01号商铺

联系电话：0775 2680691

签订时间：2026年6月5日

签订地点：玉林高新区