

# 贵港石卡园办公楼大院、粤桂园展示中心 物业服务合同

项目名称：石卡园办公楼大院、粤桂园展示中心物业服务

采购单位（甲方）：平陆运河贵港经济开发区管理委员会

供应商（乙方）：广西贵港创美物业管理有限公司

签订日期：2026年5月11日

# 贵港石卡园办公楼大院、粤桂园展示中心 物业服务合同

采购单位（甲方）：平陆运河贵港经济开发区管理委员会

法定代表人：林少华

统一社会信用代码：11450800737602778B

供应商（乙方）：广西贵港创美物业管理有限公司

法定代表人：董煌冠

统一社会信用代码：91450800MABTCGW65U

根据《中华人民共和国民法典》和《物业管理条例》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方就贵港石卡园办公楼、粤桂园展示中心物业服务事项，订立本合同。

**第一条 服务一览表、服务内容及要求、工作职责及标准要求**

## 一、服务一览表

序号	服务项目名称	服务内容	数量	单位	金额(元)
1	贵港石卡园办公楼大院、粤桂园展示中心物业服务	石卡园办公楼、粤桂园展示中心提供秩序维护、用电及设备保障、保洁绿化及电梯维护保养等服务	1	年度	109000

## 二、服务内容及要求

### (一)、人员要求 (11 人)

1、项目经理 (1 人) 具有大专以上学历, 普通话标准、流利, 思想觉悟较高, 作风正派, 工作责任心强, 有五年以上相关管理(经理)岗位工作经历, 具有相关国企工作经验优先, 有良好的协调能力、团队管理能力、较强的处事应变能力。具有管理类证书, 中级职称以上, 身体健康, 政历清楚, 熟练电脑操作, 常驻石卡园办公楼或粤桂园展示中心。

2、主管 (石卡园办公楼楼 1 人, 粤桂园展示中心 1 人) 具有大专(含)以上学历, 普通话标准、流利, 思想觉悟较高, 作风正派, 工作责任心强, 有两年以上管理岗位工作经历, (至少有 1 名主管人员具有环卫作业项目经理证书或清洁管理师证书、全国物业企业经理证书), 有良好的协调能力和团队管理能力, 能根据实际情况评估员工工作表现并培训员工, 善于处理员工关系和领导的投诉, 有较强的处事应变能力, 能熟悉操作计算机。常驻石卡园办公楼和粤桂园展示中心。

3、保安员 (石卡园办公楼 2 人、粤桂园展示中心 1 人), 60 岁以下, 身体健康, 工作认真, 服务热情, 文明礼貌, 有强烈的责任心, 掌握相关消防、安保知识, 遇到突发事件要有应急处置能力, 且无违法、犯罪记录。

4、保洁员 (石卡园办公楼 2 人、粤桂园展示中心 2 人), 55 岁以下, 女性, 身体健康, 无不良嗜好, 工作细心, 服务意识强, 能吃苦耐劳, 且无违法、犯罪记录。

5、水电工 (1 人), 持有“低压电工操作证”上岗, 并从

事水电工作 2 年以上，能及时应对水电故障等突发情况，且无违法、犯罪记录。

### 三、工作职责及标准要求

#### (一) 管理人员（项目经理、项目主管）

1、制定并执行年度工作计划及管理目标，协调各部门（安保人员、保洁员、水电工）工作，确保服务效率与质量。

2、根据甲方工作要求调整服务方案，配合重大活动（会议、检查）的场地布置和设备支持。

3、确保物业管理符合《机关事务管理条例》、《物业管理条例》等法规，监督消防、电梯等设施的安全检查，组织应急演练（如防汛、反恐）。

4、明确各部门岗位职责，并组织处理好有关投诉、不断提升服务质量。

5、认真完成甲方交办的其他任务。

#### (二) 秩序维护（保安员）

1、保安员要求做好石卡园办公楼、粤桂园展示中心治安保卫工作，能够应对突发情况，工作认真，服务热情，文明礼貌，注意岗容岗姿。制定安保管理计划，并加强检查监督。

2、确保大院人员、车辆进出安全通畅、车辆停放有序，科学合理并管理好大院停车位，保证工作正常运转，维护良好的办公秩序。

3、对进出大门的人员、车辆、物资进行严格检查、验证、登记，外运物资必须经有关单位签字盖章认可，发现可疑情况

和事故苗头立刻上报，并迅速处理、果断处置，确保石卡园办公楼、粤桂园展示中心不发生任何问题。

4、加强对各楼层的巡查，特别是水电气等安全的巡查。

### （三）保洁、绿化工作（保洁员）

1、健全卫生管理制度，保持大楼内、楼外全体整洁，石卡园办公楼及粤桂园展示中心清洁卫生全覆盖，做好垃圾分类工作，杜绝垃圾混装现象，垃圾日产日清。

2、厕所卫生有专人负责跟踪清洗，保持清洁无臭味无积垢，水池、水盆内外应洁净，不能有污垢、锈斑。厕所没有异味，便池内外保持清洁，不能有粪便等脏物。

3、全天循环对办公楼、公共场地进行清扫和保洁。做好灰尘清扫、污迹清洗，地面维护等工作，地面保持干净，不能有泥垢、积水、纸屑、塑料、口香糖污渍等。

4、有专业人员实施绿化管理。实施喷灌方式浇灌花草。花卉、草坪生长良好，及时修剪和补栽补种，无杂草、杂物。草坪生长良好，及时修剪和补栽补种，无杂草、杂物

### （四）维修、维护工作（水电工）

1、素质要求：水电维修员有2年以上配电工程经验或配电系统维护经验，熟悉变配电、建筑电气维修养护专业管理工作经验，给排水维修保养方面有较丰富经验；有一定的协调能力。

2、内容：设备、设施小损、小坏的维修，保持房屋原来完好等级为目的日常养护工作。

（1）巡视：包括楼梯、电梯、墙面、天面、公共门窗、道路、

水池、消防设施、供排水系统、空调系统、照明系统及供配电系统、路灯、化粪池、沟渠等。

(2) 维修养护：a、处理石卡园办公楼、粤桂园展示中心申报的维修工作及对公共设施的日常保养。b、接受业主方特约维修服务，维修确保设施设备节能。

(3) 维修档案整理：对每日处理的维修工作及投诉处理进行详细记录。

### 3、维修服务标准

(1) 24 小时受理维修，一般情况下 10 分钟内维修人员到场，维修及时率 100%。紧急情况随叫随到，确因特殊情况不能及时处理的，应向甲方说明情况，并尽快安排处理。维修结束后，将地面清理干净，物品归位。

(2) 每天对物业服务管理区域内的设施设备进行巡查，如遇管理区域内的设施设备损坏则由甲方提供所需更换的耗材（包括但不限于：监控设施，门禁、灯具、门锁、空调、水箱、小便池、隔板等），由乙方根据甲方要求的时限更换损坏的设施设备或其他零部件等，维护要求应达到日常公共设施设备完好率 98%以上的标准。

## 第二条 合同期限

本合同期限为壹年，从2026 年 5 月 11 日至 2027 年 5 月 10 日止。

## 第三条 合同金额、结算方式

### 一、合同金额

包干价：人民币壹拾万玖仟元整，¥：109000，该费用包含税费及其他履行合同的费用。

## 二、结算方式

1、采用转账形式付款。甲方在本合同签订并收到乙方提供的合法有效等额的增值税发票之日起3日内向乙方支付合同总价30%的预付款，即人民币：叁万贰仟柒佰元整（¥32700），作为乙方开展项目资金；

2、服务费支付。甲方按乙方三个阶段服务支付费用，依次为2026年5月11日至2026年8月10日、2026年8月11日至2026年12月10日、2026年12月11日至2027年5月10日；在甲方对乙方第一阶段服务成果书面确认考核合格且收到乙方提供的合法有效等额的增值税发票之日起15日内支付人民币叁万贰仟柒佰元整（¥32700），在甲方对乙方第二阶段服务成果书面确认考核合格且收到乙方提供的合法有效等额的增值税发票之日起15日内支付人民币叁万贰仟柒佰元整（¥32700），在甲方对乙方第三阶段服务成果书面确认考核合格且收到乙方提供的合法有效等额的增值税发票之日起15日内支付人民币壹万零玖佰元整（¥10900）。

3、合同款到如下乙方指定对公账户：

账号名称：广西贵港创美物业管理有限公司

开户银行：广西贵港农村商业银行股份有限公司营业部

账号：9014 1201 0125 2637 979

## 第四条 甲、乙双方的方权利义务

### 一、甲方的权利义务

(一) 审定乙方管理服务方案和工作计划，听取乙方管理情况报告，监督检查乙方各项物业管理服务工作方案和计划的实施。对不符合物业服务质量的工作有权要求乙方限期重做、补做或整改至符合甲方要求，由此产生的费用乙方自行承担。

(二) 随机对物业管理服务进行检查并记录在案。

(三) 协调、处理本合同生效前发生的遗留问题。

(四) 负责处理非乙方管理原因而产生的各种纠纷和协调工作。

(五) 指导、监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行，并组织相关部门人员对乙方的管理服务情况进行考核、评议。

(六) 有权要求乙方及时更换不合格的服务人员。

(七) 负责按本合同规定核实岗位人数后，按时支付乙方的管理费用。

(八) 法律、法规、政策规定的其他权利、义务。

## 二、乙方的权利义务

(一) 依照甲方有关规定和合同约定，制定相应的管理制度，并具体实施。

(二) 按照拟定的岗位和职责要求派出服务人员到甲方指定的管理区域范围内进行服务工作并做好考勤登记，作为验收依据。

(三) 乙方应当严格遵守国家以及甲方有关规定，在提供物业管理服务工作时，必须文明履行职责，维护甲方的形象，不

得侵害甲方的合法权益。

(四) 对管理区域内的违法犯罪行为，如盗窃、抢劫、抢夺、打架、斗殴，非法集会、上访、游行等进行制止。在管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时处理并向辖区公安部门和甲方报告，维护好秩序，根据案情及时疏散人群，以及做好救助和调查工作；乙方所聘用服务人员的劳动纠纷、经济纠纷、工伤事故以及在值勤或者进行其他活动时致人伤害或造成他人财产损失的，由乙方承担责任与甲方无关。

(五) 按合同要求对管理区域内的绿化养护、环境卫生清洁等项目进行服务与管理。

(六) 不得将物业项目整体或部分转让给其他物业管理服务企业管理。

(七) 在服务期内接受甲方的考核、评议，基本满意度达到80%以上。

(八) 负责配备服务人员工作所需服装、装备、工具等。

(九) 乙方不承担不属于责任范围内的治安刑事案件、意外事故、自然灾害等不可抗力因素对甲方造成的人身及财产损害赔偿责任。

(十) 严格遵守保密制度，对服务区域内的设备、财物、人员严格保守秘密，不得对外公开，不得私扣物品，始终遵守《中华人民共和国国家安全法》和《中华人民共和国档案法》的规定。

(十一) 甲方因工作需要，遇重大活动和仪式需乙方提供保

障服务的，乙方必须给予提供服务，没有加班费补贴。

(十二) 严格遵守法律、法规、政策规定的其他权利、义务。

(十三) 在乙方提供物业管理服务过程中，发生的人身伤害及财产损失引起的纠纷，由乙方依法承担相应法律责任，造成甲方实际损失的，还应赔偿。

### **第五条 违约责任**

(一) 乙方未尽管理责任导致甲方财产损坏、损失的，乙方应赔偿甲方因此造成的一切损失；

(二) 甲方违法、违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一个月内解决，逾期未解决的，甲方应在过错范围内承担相应的责任；乙方违法、违约，不履行响应承诺和约定服务的，甲方有权解除本合同且不承担任何责任。

**第六条** 双方在履行合同中发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，任一方均可向甲方所在地人民法院起诉。

**第七条** 在合同有效期限内，任何一方因不可抗力事件导致不能按时履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。由于不可抗力事件导致合同的根本目的不能实现时，经双方协商一致可解除合同。

**第八条** 本合同附件为合同有效组成部分。凡本合同及附件未规定的事宜以及合同词语，均以有关法律、法规、政策规定为准。

**第九条** 本合同未尽事宜由甲、乙双方另行协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

**第十条** 本合同一式肆份，具有同等法律效力，甲、乙双方

各贰份。

第十一条 本合同自双方法定代表人或授权的委托代理人自签字并加盖单位公章之日起生效。

(以下无正文，为签字盖章内容)

甲方（盖章）



授权代表人（签字）：



签订日期：2026.5.11

乙方：（盖章）



授权代表人（签字）：



签订日期：2026.5.11