

# 2026-2027 年南宁市民中心物业服务合同

本合同双方当事人：

甲方：广西壮族自治区大数据发展局（以下简称甲方）

乙方：南宁威宁资产经营集团有限责任公司（以下简称乙方）

根据南宁市政府转来《续办：市审批局关于南宁市民中心后勤保障管理权责移交相关事宜的请示》（公文办理意见反馈笺，编号 2022-2-F-38）和《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》、《广西壮族自治区物业管理条例》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，就南宁市民中心相关物业管理区域实行专业化、一体化的物业管理服务事宜，特订立本合同。

## 第一章 物业基本概况

第一条 甲方使用的相关物业管理区域的基本情况：

（一）物业名称：南宁东盟文化产业研发大厦（南宁市民中心）

（二）座落位置及甲方使用范围：南宁市良庆区玉洞大道 33 号南宁东盟文化产业研发大厦 C 座 4 层（含 B 座 4 楼部分区域），B 座 5 楼（部分区域），D 座 5 楼（部分区域）、8 楼（4 间办公室）。

（三）物业类型：办公物业

（四）建筑面积：3044 m<sup>2</sup>

## 第二章 物业服务内容与质量标准

第二条 在东盟文化产业研发大厦区域范围内，乙方应当设立物

业服务中心负责本物业的日常服务、管理工作；乙方提供的物业服务包括以下内容：

（一）制订物业服务工作计划并组织实施；

（二）物业档案资料的收集与管理；

（三）物业共用部位的日常维护与保养；

（四）公共区域设施设备维修维护管理，包括：

1. 除甲方使用的办公区以外区域，房屋主体结构、东广场、室外公共区域、商业区、停车场等区域内的设施设备维护维修、绿植养护、卫生清扫以及治安管理工作。

2. 空调、电梯、消防、弱电等公共设施设备的维修保养。

3. “创文明城市”“卫生城市”、安全生产、疫情防控、节能减排、垃圾分类等工作。

（五）物业公共区域设施设备和相关场地（包括办公室、门厅、大堂、办事大厅、公共通道、公共卫生间等）的清洁卫生，垃圾清扫；

（六）公共区域（非办公室内）的管理；

（七）车辆进出、停放秩序及交通管理；

（八）安全监控、巡视、治安防范等公共秩序维护及安全防范工作（但不包括服务范围内的人身与财产的保管保险和安全责任）；

（九）装饰装修监督与管理；

（十）配合甲方做好重大节日及活动（甲方议定的其他重要活动）的工作；

（十一）公共会议室会务服务；C座4楼三间会议室及D座5楼

两间会议室每周约 2 次的会务服务；

(十二) 法规和政策规定由乙方管理的其它事项。

(十三) 接受甲方临时合理的工作协助请求，如在服务区域内协助搬运文件、办公物品或贴挂宣传品等无服务耗材的临时工作。

**第三条** 在本物业管理区域内，若甲方需要保管车辆或其他财物的，应当与乙方另行签订保管合同，保管费用由甲方按照保管合同约定的标准另行支付。

**第四条** 乙方提供的物业服务质量标准详见附件 1. 物业服务质量标准。

### 第三章 合同期限

**第五条** 本合同期限：自 2026 年 6 月 1 日起至 2027 年 3 月 31 日止。

### 第四章 双方的权利义务

**第六条** 甲方的权利义务

(一) 甲方享有以下权利：

1. 监督乙方履行物业服务合同；
2. 有权对乙方实施的物业服务行为提出意见和建议，对乙方聘请其他第三方专业单位提供服务享有知情权和监督权；
3. 对乙方不当服务行为，有权要求乙方限期整改；
4. 指定一个部门负责协调乙方在涉及物业管理服务上的各种关系；协调处理现场设施设备维修费用及配件；

5. 对乙方实施物业服务过程中发生的非乙方过错所产生的矛盾、纠纷和相关问题，应本着“实事求是、客观公正”的原则，进行协调和处理，支持和帮助物业服务工作的正常开展，保障乙方的合法权益；

6. 法律、法规规定的其他权利。

(二) 甲方应履行的义务：

1. 按合同约定及时足额支付物业服务费用。

2. 对甲方员工、物业使用人违反大楼公共制度、物业管理制度的行为，协助乙方责令行为人进行整改；

3. 法律、法规规定的其他义务。

### 第七条 乙方权利义务

(一) 乙方享有以下权利：

1. 按照本合同约定提供管理服务；

2. 按照本合同约定向甲方收取物业服务费用及本合同约定的其他费用；

3. 接受甲方的委托，提供特约服务；

4. 有权依照法规、政策及本合同的约定，对本物业管理区域内办公以及外来人员违反物业管理法规、政策和干扰正常物业管理服务的行为进行批评、警告、劝阻和制止，必要时及时报告并协助甲方进行处理；

5. 有权聘请第三方专业单位提供相关专业的服务；

6. 法律、法规规定的其他权利。

(二) 乙方应履行的义务：

1. 乙方应按照本合同的约定提供物业管理服务；

2. 乙方提供的物业服务应当达到本合同约定的质量标准；
3. 接受甲方的监督，及时向甲方通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项；
4. 及时受理、处理甲方的物业管理服务相关投诉；
5. 制止本物业管理区域内违反有关治安、环保、物业装饰装修的法规和大楼公共制度、物业管理制度等的行为，并及时向甲方报告；
6. 协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生危险时，应采取紧急措施，并及时报警；
7. 乙方因维修物业或者公共利益，需临时占用、挖掘道路、场地及维修相关设备设施的，应做好相关工作及通知甲方，尽可能减少对正常秩序的影响，在约定的期限内恢复原状；
8. 不得在处理物业管理事务的活动中侵犯甲方的合法权益；
9. 法律、法规规定的其他义务。

## 第五章 物业服务相关费用及支付

### 第八条 相关费用

(一) 物业服务费用：本物业管理区域的物业服务费按照甲方使用的建筑面积收取（3044 m<sup>2</sup>，单价 8.80 元/m<sup>2</sup>·月），本物业管理区域的室内机动车停车位服务费按照分配甲方使用的停车位数量（按照面积比例区分总承担 200 个，单价 49.99 元/个·月）收取，合同期内物业服务费用为 267,872.00 元（含税）；停车费用为 99,980.00 元（含税）。

(二) 服务期内维修费合计 100,000.00 元（含税，按照 12,000.00 元/年计算）。

(三) 本合同物业服务包干费(含上述物业管理费、停车费、维修费)合计 467,852.00 元(含税)由甲方向乙方支付。

(四) 物业费用支付的约定:

甲方承租的办公区域内的易损件及日常消耗品(如照明灯具、开关等)维修由乙方负责采购及维修。

(五) 水电费支付约定:

甲方使用的办公室区域产生的水电费由乙方代收代缴,甲方每月根据供水供电部门当期单价向乙方支付,具体标准按照实际使用的面积(含公共区域共计 8091.21 平方米)比例分摊。若遇供电、供水部门提高单价,乙方可在上述用水、用电单价的基础上按照供电局、水务公司提价幅度相应增加,同时按照供电、供水部门通知要求补收差额部分费用。

### 第九条 费用支付方式

物业费:甲方分三期向乙方支付物业服务费,甲方于签订合同并收到乙方等额有效“物业服务费”发票和请款函之日起 15 个工作日内向乙方支付 2026 年 6—9 月的物业服务包干费用;于 2026 年 10 月 31 日前向乙方支付 2026 年 10—12 月的物业服务包干费用,乙方需于付款截止日前 15 个工作日提供等额有效“物业服务费”发票和请款函;于 2027 年 1 月 31 日前向乙方支付 2027 年 1—3 月的物业服务包干费用,乙方需于付款截止日前 15 个工作日提供等额有效“物业服务费”发票和请款函。

水电费:甲方在每月收到水电缴纳通知后 15 个工作日内向乙方支付相关费用。乙方在收取到甲方缴纳的水电费后五个工作日内向甲方开具等额有效“水电费”发票。

乙方收款账户如下：

开户名：南宁威宁资产经营集团有限责任公司

开户行： 建行园湖北路支行

账号：4500 1604 3530 5050 1699

#### 第十条 特别约定

2026 年度公共区域物业服务包干费暂时按照市民中心各入驻单位核定 2025 年的物业服务包干费执行，合同期间乙方根据 2026 年维修情况向各单位进行双方确认，不足部分由乙方先行垫付，待甲方年底时上报下一年度预算时纳入甲方下一年新增预算，新增预算金额以财政部门批复意见为准，逐年滚动向乙方支付，2026 年维修总费用不得超过 2026 年进驻单位预算总数。

### 第六章 违约责任

第十一条 因房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能并造成重大安全责任或其它事故的，由乙方协调相关方承担全部责任并负责善后处理。事故原因，各方过错及责任，以政府有关部门的调查事实和鉴定结论为准。

第十二条 甲方逾期支付相关费用的，每逾期一日，应按照应付未付费用的万分之三向乙方支付逾期违约金，逾期超过 15 个工作日的，乙方有权解除合同，并有权要求甲方支付相当于应付未付费用 10%的违约金。如因此造成乙方损失的，甲方还应承担赔偿责任。

第十三条 乙方违反本合同义务，或不能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权书面要求乙方在合理期限内进行整改，乙方收到甲方整改要求后因自身原因未能整改或者逾期未完成整改的，

甲方可根据受影响时间相应调减乙方的物业服务费，如因此造成甲方损失的，乙方还应承担甲方直接损失的赔偿责任。

## 第七章 不可抗力及责任免除

### 第十四条 不可抗力：

“不可抗力”是指本合同履行过程中，甲、乙双方均无法预见、控制，且对其发生和后果无力防止或避免的、致使直接（或间接）影响本合同的全部（或部分）履行，或者不能按照约定的条件继续履行的（包括但不限于地震、动乱、水灾、火灾、战争等）重、特大事故（事件），经双方协商同意可解除本合同，双方均不需承担任何责任，或免除合同部分履约责任，或延期履行本合同。

### 第十五条 乙方履约免责：

发生下列情况时，乙方将不承担任何责任：

（一）因上述“不可抗力（但不限于）”因素，导致本物业的正常管理服务工作中断的；

（二）乙方已严格履行本合同约定之责任与义务，但因甲方或物业使用人的原因导致乙方的管理服务无法达到本合同约定的服务内容和 service 标准的，及物业本身固有重大瑕疵而造成甲方或物业使用人伤害或损失的；

（三）因维修保养物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方或物业使用人，暂时停水、停电和通讯停止共用设施设备使用等造成损失的；

（四）为救助人命而造成必要财产损失的（如有人在房间中企图自杀，乙方为救助人命，不得不破门、破窗而入等）；

(五) 为避免甲方及物业使用人财产受损或可能受损而造成必要财产损失的（如房间漏水、失火又无人在内，为不使其造成巨大损失，乙方强行入内救助）；

(六) 为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成必要财产损失的；

(七) 因非乙方责任出现供水、供电、供气、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

### 第八章 争议解决及其它释义

第十六条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同有冲突的，以补充协议为准。

第十七条 本合同补充协议为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

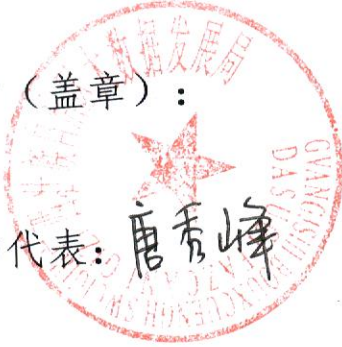
第十八条 本合同在履行中发生争议，双方可协商解决，协商不成的，向本合同签订地南宁市良庆区人民法院起诉。

第十九条 本合同正本连同附件 1，共 13 页，壹式肆份，甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

第二十条 本合同自双方签字盖章，并加盖单位公章或合同专用章以及签约代表印章（签字）之日起生效。

(以下无正文，为签署内容)

甲方（盖章）：



签约代表：

唐秀峰

经办人：

签约时间：2026年5月29日

乙方（盖章）：



签约代表：



经办人：

签约地点：南宁市良庆区

## 附件 1

### 物业服务质量标准

#### 一、房屋外观

保持整洁，无污渍、无乱搭乱建、公共设施无随意占用；外墙及楼宇内无乱粘贴广告现象。

#### 二、设备运行

(一) 共用设施设备运行维修养护制度健全，建立有共用设施设备档案（设备台账）、运行、检查、维修、保养记录齐全，出现故障及时排除；

(二) 维修养护制度健全，水、电、电梯等工作标准及岗位责任制明确，操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范；设施设备运行正常，无事故隐患；

(三) 对共用设施设备定期组织巡查，做好巡查记录，需要维修，三个工作日内编制维修计划、更新改造计划，向甲方相关部门提出报告与建议，根据决定，组织维修或更新改造；

(四) 对可能发生的各种设备故障及重大或突发性事件有应急预案和现场处理措施、处理记录；

(五) 接到相关部门停水、停电通知，提前通知甲方及相关人员；

(六) 设备急修要求 15 分钟内到达，一般维修当日响应并组织修复。

#### 三、房屋及设施、设备的维修、养护

(一) 建立共用部位共用设施设备养护管理制度；

(二) 保证房屋共用部位、共用设施设备完好，无随意改变用

途现象。

#### 四、公共环境

(一) 有健全的保洁制度，办公室、门厅、大堂、办事大厅、公共通道、公共卫生间等公共区域设专人保洁，保证公共环境卫生整洁；

公共区域每日清扫，办公室内卫生原则上一周安排清理一次，有垃圾时要及时处理。

(二) 垃圾清运日产日清，无垃圾桶满溢现象，保持垃圾设施清洁、无异味；

(三) 进行保洁巡查，楼道内无乱悬挂、乱贴乱画、乱堆放，无明显暴露垃圾、卫生死角等现象，保证管理服务区域内干净整洁；

(四) 建立消杀工作管理制度，根据大楼实际情况每年2次开展消毒和灭虫除害工作，投放消杀药物，有效控制鼠、蟑、蚊、蝇等害虫孳生；

(五) 每季对共用排水沟、雨、污水管道、沉沙井、化粪池、污水井进行检查、及时清掏，保持通畅，无堵塞外溢。

#### 五、园林及绿化

(一) 绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象；

(二) 树木长势良好、无病虫害、无枯死；

(三) 绿地长势良好，定期浇水，无杂草丛生，无因干旱缺肥而枯萎现象。

#### 六、交通秩序

(一) 车辆进出有序，“门前三包”达到有关部门的要求；

(二) 道路畅通、车辆停放有序。

## 七、治安

(一) 保持治安岗的 24 小时在岗值班；24 小时值班巡逻，对重点区域、重点部位每小时至少巡查 1 次。

(二) 对火灾、治安、公共卫生等突发事件有应急预案，事发时及时报告甲方和有关部门，并协助采取相应措施。

八、物业管理制度健全，管理落实到位。