

遵义市新蒲新区政务服务中心 物业管理委托合同

合同编号：ZYF-JYHT-2025-014

签约地点：遵义

遵义市新蒲新区政务服务中心物业管理委托合同

委托方（甲方）： 遵义市新蒲新区机关事务中心

通讯地址： 遵义市新蒲新区播州大道

受托方（乙方）： 深圳市航天物业管理有限公司

委托代理人： 邹晓雨 联系电话： 0851-23128242

通讯地址： 遵义市汇川区大连路航天大厦 1001 室

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就遵义市新蒲新区政务服务中心物业服务事宜，订立本合同。

第一部分 物业项目基本情况

第一条 本物业项目（以下简称“本物业”）基本情况如下：

名称：遵义市新蒲新区政务服务中心

类型：行政办公楼。

坐落位置：遵义市新蒲新区。

项目概况：

1、区政务服务中心

区政务服务中心使用面积 1.8 万平方米（负一楼停车场 1 万平方米，大厅 1-4 楼共 0.8 万平方米），提供物业管理服务。

2、区融媒体中心

区融媒体中心面积约 1450 平方米，提供保洁服务。

第二部分 物业管理服务内容及标准

第二条 乙方应当提供的物业服务包括以下内容：

1、制订物业服务工作计划并组织实施；管理相关的工程图纸、档案与竣工验收资料等；根据法律、法规和遵义市新蒲新区政务服务中心的授权制订物业服务的有关制度。

2、物业共用部位的日常管理、巡查。（维修材料费及专项维保由甲方承担）。

3、物业共用设施设备的运行管理。包括：电梯的监管、给排水、发电机房、照明、弱电智能化系统、中央空调、配电房及停车场管理系统。

4、环境服务，包括物业共用部位、公共区域和相关场地的清洁卫生（含会议室、公共廊道、卫生间）。

5、公共秩序维护、安全防范、车辆、消防等事项的管理；制定预防火灾、水灾等应急突发事件的安全预案。

6、协助甲方设施设备的竣工验收及相关承接查验工作。

7、灭鼠灭虫工作。

8、路灯、灯具、锁具维护。

9、停车场停车秩序管理。

10、室外景观、照明、广场、喷泉、安保管理。

11、法律法规规定及双方约定的，与本物业有关的其他服务。

第三条 物业服务标准

1、双方同意依据本合同及物业管理方案，经双方认可后执行。

2、根据项目实际情况，双方协商配置合理的服务人员。共 12 人工作量，综合管理：现场主管 1 人，秩序员 5 人，保洁 5 人（包含区融媒体中心 1 人）；工程人员 1 人。

第四条 在合同履行期内，经双方协商，可根据实际情况对乙方提供的物业管理服务内容及标准进行修订。

第三部分 管理期限

第五条 本物业管理服务期为三年，合同一年一签，本次为第一年合同，合同期为 2025 年 6 月 1 日至 2026 年 5 月 31 日。合同期满，经甲方考核合格可后续签下一年度合同。

第四部分 物业服务相关费用及资金结算

第六条 物业管理费用支付

本物业区域物业服务收费方式为包干制，本物业管理服务费为 508800.00 元/年（大写：伍拾万捌仟捌佰元整），甲方按 42400.00 元/月（大写：肆万贰仟肆佰元整）向乙方支付，甲方应于每月 10 日前向乙方支付上月的物业服务费。



物业服务费包含人员经费（包括物管人员的工资、社会保险、法定加班、奖金及伙食补助等）、人员服装、法定税费及管理费用，不含专业设施设备维保及年检费用（如电梯维保和年检费）、生活水池清洗费、化粪池清掏、工程维修材料费用、大型清洁工具、工程工具、保安装备、不包含卫生间内擦手纸、手纸、洗手液等耗材。

第七条 物业服务费由新蒲新区机关事务中心每月末考核后的按总款比例支付，年末结清当年费用。原则上乙方的盈余或者亏损均由乙方享有或者承担，但确因重大变故导致乙方管理服务工作不能正常开展时，乙方应及时书面报告甲方，双方可另行协商。

第八条 乙方对甲方及其他物业使用人提供本合同附件未明示的维修养护或其他特约服务的，按乙方收费标准或按双方约定收取费用。

第五部分 双方权利与义务

第九条 甲方的权利义务

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。
- 2、制定《遵义市新蒲新区政务服务中心管理规约》，并监督物业使用人遵守规约相关细则。
- 3、审定乙方拟定的物业服务方案、物业管理制度、年度计划并监督实施。
- 4、对本物业区域内的物业服务事项有知情权；对乙方提供的物业服务有建议、督促的权利；有权组织物业服务满意度调查；有权监督本物业区域内共用部位、共用设施的收益使用情况。有权监督乙方确保服务人员工资发放到个人。
- 5、向乙方免费提供能满足乙方管理要求，且能够直接使用的物业管理用房及开展物业工作所用的设备、设施（如办公桌椅、电脑、打复印机、清洁设备等）。
- 6、合同期内，甲方应向乙方提供因工作需要时所需的图纸、档案、资料，包括：
 - （1）竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
 - （2）设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；
 - （3）维修保养单位的联系方式；
 - （4）项目标识系统的设计稿。

7、为了确保属于施工单位保修期限和保修范围物业保修工作的顺利进行，甲方可以授予乙方对施工单位保修质量的监督权力，甲方可凭乙方签字确认合格的书面材料支付施工单位的质保金。

如果施工单位在乙方规定期限内不对责任问题进行处理，在征得甲方认可的情况下，乙方有权委托第三方进行处理，所产生的费用从施工方质量保证金中扣除；质保金不足以支付时，由甲方向第三方支付。

8、按时向乙方支付物业服务费，并及时审定乙方提交的各种维修养护计划及物料需求计划。

9、负责完善综合楼建筑本体、设施设备、消防、安全、交通、环境等标识系统。

10、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动。

11、不得干涉乙方依法或依据本合同规定的内容所进行的管理和经营活动，包括乙方为了提高工作质量采取合理、合法的任何经营管理措施。

12、有关法律规定和双方约定的其他权利义务。

第十条 乙方的权利义务

1、乙方授权深圳市航天物业管理有限公司新蒲分公司全权执行《物业服务合同》，结算相关款项；

2、根据有关法律、法规及本合同的约定，按照物业服务标准和内容提供物业服务，收取物业服务费、特约服务费。

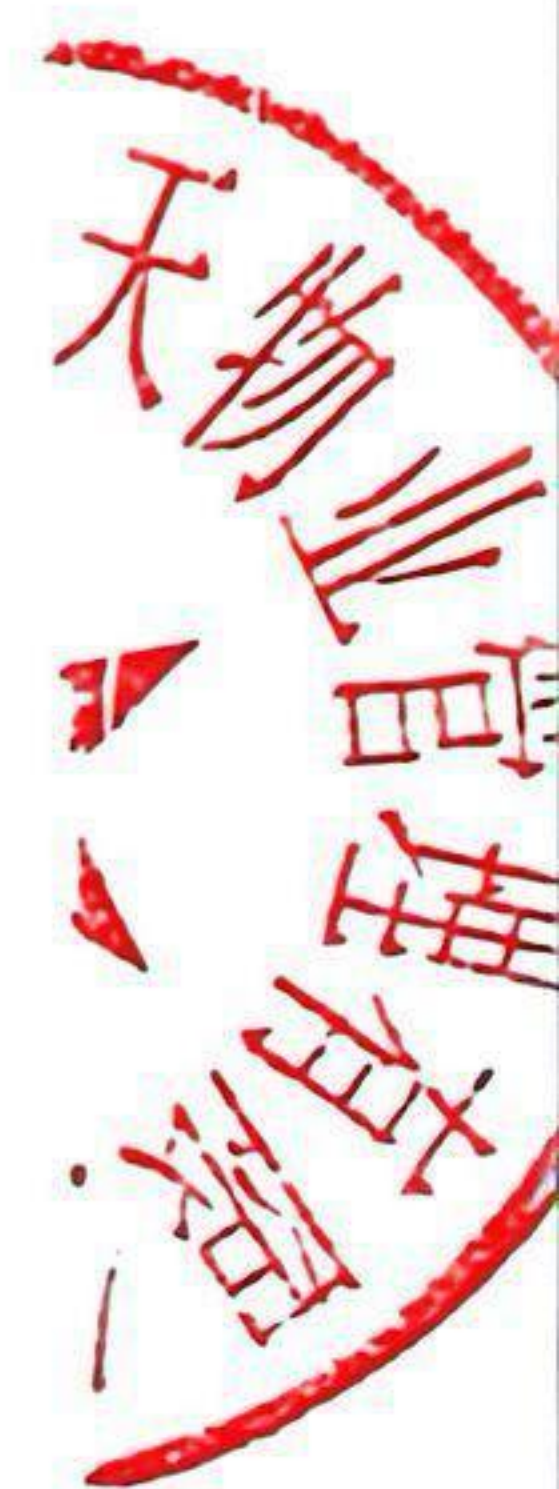
3、根据有关法律、法规及本合同的约定，自主开展各项管理经营活动，制定物业管理制度，编制物业年度管理计划、资金使用计划及决算报告。

4、遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，自觉接受物业主管部门及有关政府部门和甲方的检查监督。

5、根据需要制订房屋、设备维修方案，报甲方审议通过后组织实施。

6、向甲方和物业使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督。对物业使用人违反本合同和《遵义市新蒲新区政务服务中心管理规约》的行为，采取告知、劝说和建议等方式督促物业使用人改正。

7、及时向甲方通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，接受甲方的监督。



8、对物业的设施、设备不得擅自占用和改变使用功能,如需在所管理物业内改扩建或完善配套项目,须与甲方协商,经甲方同意后方可实施。

9、建立物业管理档案,及时记载有关变更信息,并为甲方和物业使用人的资料信息保密。

10、对甲方提供的所有物资做好出入库登记,使物资使用做到有据可查,管理的工具责任到人,管理物资做到帐实相符。

11、服务期满,如果不再续约,则向甲方移交全部管理用房、和甲方提供的有关财产。

12、经甲方同意,乙方可以选聘专业性服务企业承担物业区域内的专项服务项目,但不得将本物业区域内的全部物业服务委托给第三方;乙方应当将委托事项及受托企业的信息告知甲方;乙方与受托企业签订的合同中约定的服务标准,不得低于本合同约定;乙方应当对受托企业的服务行为进行监督,并对受托企业的服务行为承担责任。

13、对因管理责任引发的被盗事件承担责任,被盗事件的责任界定根据国家相关规定、相关主管部门的鉴定书及本合同约定的服务内容为准。

14、有关法律规定和当事人约定的其他权利义务。

第六部分 监督检查与考核

第十一条 乙方应严格按照本合同的相关规定提供物业管理服务,并制定出相应的考核办法,做好相应的记录。

甲方可定期或不定期对乙方的工作进行监督检查,对达不到本合同约定要求的,应以书面形式通知限期整改,对不整改或整改仍不符合要求的,可以根据情况扣减当月服务费,扣减比例为不超过当月物业服务费的2%(如因整改不及时、不合格造成重大损失的不受此限)。

第十二条 乙方每半年进行一次客户意见征询,一年开展一次客户满意度调查,并及时向甲方反馈意见征询及满意度的调查统计情况。甲方根据乙方反馈意见每年开展一次对乙方的物业管理工作进行考评。

第七部分 合同终止

第十三条 发生下列情形的,甲方可以单方解除合同:

(一)乙方管理服务达不到本合同约定的要求,限期整改后仍然达不到本合

同约定的要求的；

(二) 未经甲方同意，乙方擅自将本合同约定的主要义务转让给第三方履行的。

第十四条 本合同服务期满后，新的物业服务企业接管本物业前，应甲方的要求乙方应当暂时继续提供物业服务，一般不超过 3 个月；在此服务期间，双方的权利义务继续按本合同执行。

第十五条 本合同服务期满后，甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜，包括物业服务费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；甲乙双方应当相互配合，做好物业服务的交接和善后工作。

第八部分 违约责任

第十六条

在合同期内，甲乙任何一方超出本合同约定条款的情况下，提前终止合同的，违约方应按照剩余期限物业服务总费用 30% 的标准向另一方支付违约金；乙方在本合同终止后拒不撤出本物业区域的，应当按照延迟撤出期间物业服务总费用 30% 的标准向甲方支付违约金。前述行为给对方造成损失的，违约方应当承担相应的赔偿责任。

除不可预见的情况外，乙方擅自停水、停电的，甲方有权要求乙方限期解决，给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第十七条 因不能预见、不能避免并不能克服的客观情况（如火山、地震、泥石流等）致使合同不能履行的，因国家或上级主管部门政策调整等原因导致服务合同不能履行的，不承担违约责任。

发生不可抗力的因素，双方应当以书面形式及时通知对方。未以书面形式通知对方，给对方造成损失的，应当承担责任。

第十八条 为维护公共利益，在紧急情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、暖气管、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急避险措施造成损失的，乙方不承担任何赔偿责任。

第十九条 乙方有确切证据证明属于以下情况的，可不承担违约责任：

- 1、由于甲方原因导致乙方的服务无法达到合同要求的。
- 2、因维修保养本物业区域内的物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

3、非乙方责任出现供水、供电及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第九部分 争议解决

第二十条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商或者向物业所在地物业主管部门申请调解的方式解决；不愿协商、调解或者协商、调解不成的，可以按照以下方式解决：

向合同履行地人民法院通过诉讼程序解决。

第十部分 附 则

第二十一条 对需进入物业区域内的执法活动和救援等公共事务，双方应当配合，不得阻挠。

第二十二条 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。修改、补充的内容不得与本合同文本和相关附件的内容相抵触。

第二十三条 本合同及其附件，具有同等法律效力，一式肆份，甲方、乙方各执贰份。

第二十四条 本合同经甲乙双方签字并签章后生效，效力同时及于本物业区域的全体使用人。

甲方：

法定代表人或
授 权 代 表：

签订日期：2025年5月30日

乙方：

法定代表人或
授 权 代 表：
2025年5月30日