

# 物业管理服务合同

## 第一章 总 则

### 第一条 本合同当事人

甲方：国家税务总局荆门市东宝区税务局

乙方：荆门久和物业管理有限公司

甲方通过竞争性磋商采购物业管理服务，乙方成为供应商，根据相关法律、法规及《国家税务总局荆门市东宝区税务局 2025 年物业管理服务成交通知书》（编号：JMKRZB(2025-F01)-DB01）规定，现甲乙双方就物业管理服务的相关事宜，经平等协商，达成一致，特签订本合同。

### 第二条 物业的基本情况

甲方现有两处办公区分别位于象山大道 32 号及金龙泉大道 36 号。象山大道办公楼七层，建筑面积约 5000 平方米；金龙泉办公楼地上九层，地下一层（车库），建筑面积约 9000 平方米。

乙方物业人员配备不得少于 26 人。其中项目经理 1 人，保安人员 12 人，保洁人员 9 人，会议服务人员 2 人，水电维修工 1 人，绿化工 1 人。

## 第二章 委托管理事项

第三条 办公大楼建筑公共部分的日常维护和小型维修。

第四条 本合同物业区域内附属配套的公用设施的日常管理、运行、维护和小型维修。

第五条 本合同物业区域内绿化的日常管理与养护。

第六条 公共环境卫生包括：办公大楼的公用部位保洁，室外场地、道路、园林小品、地下停车场等区域的保洁、垃圾的收集、清运、消杀工作。

第七条 安全管理，包括物业公共区域的 24 小时安全监控、门岗及办公大楼内的巡视、来访人员登记等管理。

第八条 外来车辆出入登记及地上、地下停车场车辆停放秩序的管理，以及报刊、



邮件的分发工作。

第九条 卫生间檀香、芳香球等低值易耗品的供应。

第十条 会议服务相关工作。

第十一条 需要由物业管理的相关工程图纸、档案与竣工验收资料、物业档案资料的管理。

第十二条 应充分分析本项目服务内容与要求，提供各岗位人员调换时工作保障措施，保障服务正常提供。

### 第三章 委托管理期限

第十二条 委托物业管理期限为壹年，自2025年5月22日起至2026年5月21日止。

### 第四章 双方权利和义务

第十三条 甲方权利、义务

1、合同生效后，甲方指定相应人员为物业管理协调联系人，代表和维护业主单位的合法权益，监督、配合和支持乙方的日常管理工作。

2、督促本局工作人员自觉遵守物业管理的规章制度，配合物业管理服务人员的工作。

3、检查监督乙方物业服务工作的实施及管理制度、服务方案、服务质量标准的执行情况。

4、审定乙方编制的大楼及附属建筑物、构筑物、公共场地、设施、设备、绿化以及红线内物业配套的市政公共设施等年度维修计划、养护计划。

5、向乙方提供提供适当的管理用房及相关设备。

6、负责收集、整理物业管理所需的建筑、设施设备等有关资料、并向乙方移交。

7、按时支付乙方物业管理服务费。

8、协调、处理本合同生效前发生的工程遗留问题。

9、不定期检查乙方服务人员的定岗、定位和出勤情况；审查人员岗位配置情况。



#### 第十四条 乙方权利、义务

- 1、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度，并经甲方审查同意后实施。
- 2、不得将物业管理项目承包给其他单位和个人，个别单项项目确需分包的，必须征得甲方的同意。
- 3、负责编制大楼及附属配套公共设施的年度维修、养护计划、更新改造和大中修方案，经甲方同意后组织实施。
- 4、对本物业的公共设施、设备没有处置权，不得擅自占用和改变使用功能。如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须经甲方同意，报有关部门批准方可实施。
- 5、严格按照办公大楼物业管理服务方案确定的工作量、质量标准及承诺提供管理与服务，对甲方指出的问题应及时纠正。
- 6、建立本物业的物业管理档案并负责及时记录有关变更情况。对甲方移交的全部资料负有妥善保管、管理与保密工作的义务，不得擅自复制，避免损坏和丢失；本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部物业管理用房及物业管理的全部档案资料，终止后7日内完成交接，逾期按日支付违约金1%。
- 7、合理安排照明、供暖、制冷系统等设施设备的运行时间，满足甲方的正常办公需要，并尽量为甲方节约能源，避免浪费。
- 8、物业管理服务所需各种工具、材料、办公设备、服装费用及日常消耗物品（如檀香、芳香球等）由乙方负担；如日常用纸等由甲方负责；所用物料应符合国家质量和卫生标准。
- 9、遵守甲方的各项规章制度并服从甲方的管理，保证物业管理服务人员具备良好的政治、业务素质及敬业精神，正确履行职责。对甲方提出的不称职人员，应尽快予以调换。
- 10、乙方负责物业管理服务人员的人身安全和保险，对在物业管理服务工作时，由于人员操作原因，造成的人员伤害或设备损坏，费用由乙方负责承担。
- 11、对服务人员定期进行职业道德和操作技能及安全教育、培训与管理，确保服务人员素质具备岗位所必需的业务技能和水平。





12、乙方服务费成交金额的内容包括但不限于服务人员工资、人员社保、验收等各种费用和售后服务、税金及其他所有成本费用的总和，以及与本项目有关的其他费用。

13、服务人员及服务过程中获得的相关工作内容信息严格保密，不得向第三方透露，并制定违约处罚措施。

14、国家法律法规规定的和本合同约定的其他权利、义务。

## 第五章 物业管理服务质量

第十五条 乙方须按下列约定，实现管理目标。

- 1、房屋及配套设施完好率 $\geq 99\%$ 。
- 2、配套设施设备零修、急修及时率 100%。
- 3、维修工程质量合格率 100%。
- 4、绿化完好率 98%。
- 5、环境卫生、消杀、绿化达标率 $\geq 98\%$ 。
- 6、消防设施年检完好率 100%。
- 7、路灯完好率 100%。
- 8、重大责任事故 0。
- 9、责任治安案件发生率 0。
- 10、有效投诉率 $\leq 1\%$ 。
- 11、有效投诉处理及时率 100%。
- 12、业主综合满意率 $\geq 95\%$ 。

## 第六章 物业管理服务费用和支付方式

第十六条 物业管理服务费

1、本物业的管理服务费用按包干制的方式约定，管理服务费为人民币 916800.00 元/年，大写人民币 玖拾壹万陆仟捌佰元整。

2、支付方式：双方约定物业管理服务费按月支付，每月 76400 元，支付时间为



每月 10 日前，如财政资金到账延迟，乙方开票延迟或账户有误等特殊情况，付款时间顺延，且甲方不承担违约责任。如遇法定节假日等特殊情况，付款时间经双方协商一致，可适当提前或延后。

3、乙方信息如下：

单位名称：荆门久和物业管理有限公司

纳税人识别号：91420804MA49RWF45H

开户行：荆门市掇刀区虎牙关大道 5 号 2 号写字楼 23 层

帐号：42050166630800001351

4、在本合同履行期限内，如因甲方根据服务需求需乙方增减服务项目或服务人员的，甲乙双方可通过协商一致，以补充协议的方式对物业管理服务费作出相应调整。

第十七条 物业服务范围内共用部位、共用设施、设备、公共场地需维护维修的，单件维修材料费 100 元以下的，由乙方承担；大中修、更新费用由甲方承担。

## 第七章 违约责任

第十八条 甲方违反本合同第十三条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权终止合同，但需提前 30 天书面通知甲方。

第十九条 乙方违反本合同第十四条的约定，未能达到约定的管理目标及管理服务承诺的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同，但需提前 30 天书面通知乙方。

第二十条 合同履行期间除不可抗力因素任何一方不得擅自终止合同。

第二十一条 合同履行期间，任何一方不履行或不完全履行约定义务，另一方有权终止合同；责任方承担违约责任，并赔偿因此给对方造成经济损失。

第二十二条 因乙方失职或其他过错，在责任范围内未尽到安全防范义务，造成甲方的财产被盗或损害的，或在甲方区域内如乙方工作人员违反国家法律、地方法规及甲方规定，将按规定进行处罚，乙方承担全部责任。

第二十三条 合同履行期间，如遇不可抗拒的自然灾害，造成经济损失，双方应



相互体谅，共同协商，共同分担。乙方因维护、保养不当、不及时或违规操作等，造成甲方财产损失的，应予赔偿。

第二十四条 未经甲方同意，乙方擅自对房屋、设施、设备、公共场地等进行改造更新或占用、改变使用功能的，所发生的费用由乙方承担，并负责赔偿甲方因此而遭受的损失或负责恢复原状。

## 第八章 附则

第二十五条 自本合同生效之日起，根据甲方委托管理事项，提供物业管理服务，十五天内办理完交接验收手续。

第二十六条 本合同的订立、生效、履行、修改和终止等事项均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十七条 物业管理方案和服务质量标准等规定，在合同中有约定的，以合同约定为准；合同中没有约定的，以双方协商另行约定为准。

第二十八条 因房屋建筑质量、设施、设备质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成事故的，乙方不承担责任。

第二十九条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十条 本合同在履行中发生争议或未尽事宜，双方应协商解决，发生纠纷时如双方协商不成可申请荆门市东宝区人民法院裁决。协商一致后签订补充合同，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第三十一条 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，经甲乙双方签字盖章后生效。

甲方（盖章）

法人代表（签字）

（或授权代表）：

2025 年 4 月 30 日

乙方（盖章）

法人代表（签字）

（或授权代表）：

2025 年 4 月 30 日