

物业服务合同

甲方：周口高新技术产业开发区管理委员会

乙方：河南省清驰物业管理有限公司

日期：2025 年 5 月 30 日

物业服务合同

甲方：周口高新技术产业开发区管理委员会

乙方：河南省清驰物业管理有限公司

依照周口市川汇区区长办公会议纪要会议精神，根据相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就周口高新技术产业开发区科技企业孵化园物业管理相关事宜，订立本合同。

第一章 物业基本情况

第一条 基本情况

周口市兴源投资有限公司是周口高新区管委会试行“管委会+公司”模式下设立的投资开发公司，按照周口市川汇区区长办公会议纪要会议精神，周口高新区管委会作为业主对科技企业孵化园物业管理进行政府采购，（川财招标采购-2025-7 中），中标单位为：河南省清驰物业管理有限公司，周口市兴源投资有限公司负责周口高新区科技企业孵化园的物业管理。

类 型： 物业管理服务

座落位置： 川汇区川神农路

建筑面积： 1.98 万平方米

服务区域四至：

东至：周口高新技术产业开发区科技企业孵化园东院墙

南至：川汇区神农路

西至：周口高新技术产业开发区科技企业孵化园院墙

北至：周口高新技术产业开发区科技企业孵化园北墙

第二章 服务内容与质量

第一条 在服务区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

1、负责周口高新技术产业开发区科技企业孵化园综合办公楼室内公共部位的保洁工作。包括电梯间、走廊、地面、墙壁、台柱、牌匾、围栏、门窗等公共部位。

2、负责周口高新技术产业开发区科技企业孵化园综合办公楼室外公共部位的保洁工作，包括化粪池清掏及维护、室外地面硬化、国旗台、台柱、牌匾、围栏、玻璃幕墙、亮化灯杆，小广告清理、伸缩门、大门石材招牌等。地面保洁到神农路柏油路边。

3、负责周口高新技术产业开发区科技企业孵化园综合办公楼工程维保工作，包括地下配电室、消防机房、强电、弱电、给排水、中央空调、电梯、门、窗、地板、天花板、厕所、公共照明灯、国旗台、综合楼室内外墙体、地面硬化等设施维护和保养。

4、负责周口高新技术产业开发区科技企业孵化园综合办公楼大门及门厅等处的鲜花摆放。

5、负责周口高新技术产业开发区科技企业孵化园综合办公楼的节水、节电等节能减排工作。

6、负责周口高新技术产业开发区科技企业孵化园综合办公楼及院落的保安与消防工作。

7、负责周口高新技术产业开发区科技企业孵化园综合办公区机

动车和非机动车辆的停放管理工作。

8、负责周口高新技术产业开发区科技企业孵化园综合办公区的公共秩序维护、制定预案，防止群体群访事件的发生。做好安全防范等事项的管理工作。

第二条 乙方提供物业管理服务应达到约定的质量标准。

1、保安范围、保安标准应达到采购文件所制定的服务标准的要求，周口高新技术产业开发区科技企业孵化园综合办公楼大门门岗、物业值班室、监控室及消防监控机房等实行 24 小时值班制度；实行夜班巡逻制度。负责周口高新技术产业开发区科技企业孵化园综合办公区域内的防火、防盗、防破坏的安全管理工作，负责消防系统（烟感、喷淋、消防栓）的正常运行和使用，消防系统故障需在 30 分钟内响应，2 小时内完成初步处置。

2、制定应急预案，如有重大活动或市、区领导视察工作时，乙方应制定应急预案防止集体群访事件的发生。

3、室内保洁应达到采购文件所制定的服务标准和要求，垃圾做到日产日清。工作时间：上午 7：00—11：00，下午 14：00—17：30。

4、工程维保人员实行 24 小时值班制度，消防，电梯、中央空调系统要配备专职维保人员，负责消防、电梯、空调系统的正常运行、维护、保养工作。

5、电工配备强电电工、弱电电工（均持有电工从业资格证及本专业工作经验）、水工。负责周口高新技术产业开发区科技企业孵化园综合办公区内强、弱电系统，给、排水系统的日常维护和保养；负责排除消防各类管道、阀门跑冒滴漏现象以及事故隐患；保障给、排

水管道的畅通；保障周口高新技术产业开发区科技企业孵化园综合办公区内电力系统和给排水系统的正常运行和使用。

6、确保周口高新技术产业开发区科技企业孵化园综合办公楼大门、门厅的鲜花摆放整齐更换及时。

7、周口高新技术产业开发区科技企业孵化园综合办公楼前广场禁止一切危及他人安全的活动。

第三章 服务费用

第一条 本物业管理服务期限为三年:2025年6月4日至2028年6月3日止。每个服务年度为一个考核节点，服务期满一年经甲方考核合格后，继续进行服务，否则，将依法终止合同。

本物业管理收费以政府采购中标价为准：

叁年包干总金额 3288000 元（大写：叁佰贰拾捌万捌仟元整）。

第二条 支付方式

按月支付（每月物业费 91333.33 元），每月的 20 号之前支付上个月的费用（遇到法定节假日顺延至下一个工作日）。乙方应在每月 5 日前向甲方提供合法有效的增值税发票。

第三条 费用主要用于物业管理服务人员的工资和必备器材

- 1、保安、保洁、工程维保、管理人员工资。
- 2、物业服务必备的器具、药品。用品、服装及办公费用等。
- 3、企业税费、管理费、利润等。

4、乙方必须按照《中华人民共和国劳动法》有关规定及《河南省最低工资规定》支付用工劳动报酬，否则，一切违规违法责任由乙

方自行承担。

5、乙方必须每月按月按标准发放工人劳动报酬，不得拖欠。

6、乙方必须按照招标文件规定配备物业管理、维保、保洁、保安等服务人员共计 22 人，每少配一人按周口最低工资标准扣减一人的管理费用。

7、工程维保所需材料的费用，水、电、消防、电梯、中央空调设备、墙体、地面的维修、更换由乙方负责。

第四章 双方的权利和义务

第一条 甲方的权利和义务

- 1、按期支付物业管理费用
- 2、给乙方提供必备的办公用房
- 3、给乙方提供一套完整的建筑工程资料图纸。
- 4、给乙方创造一个宽松的物业管理环境。

第二条 乙方的权利和义务

1、严格按照本合同内容及投标时所承诺的物业服务内容，做好本项目物业管理服务工作。

2、本项目物业管理及服务、严格按照有关规范进行，如发生盗窃、火灾、长时间故障性停水、停电等重大事故，由乙方负责造成的一切损失，但因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等且事先已告知业主和物业使用人，所造成的损失乙方不負責任。

3、因非乙方责任出现供水、供电、供热及其他共用设施设备运

到位，甲方不承担违约责任。

第六条 甲方发布的有关本项目物业招标文件，乙方关于本项目的投标书及承诺与本合同一起共同作为本合同约定的内容。

第七条 如乙方不按本合同规定的条款履行合同或不听从甲方的监督和指导，经多次批评教育，仍不改正的，甲方有权随时提前解除合同。

第六章 其他事项

第一条 本合同终止时，乙方应将用房、相关资料等属于甲方所有的财物七日内完整地移交给甲方，甲方在验收合格后交接完毕后15日内方可支付尾款物业费用。

第二条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同存在冲突的，以本合同为准。

第三条 本合同在履行中发生争议，由双方协商解决，协商不成，双方可选择以下第2种方式处理：

- 1、向 周口市 仲裁委员会申请仲裁。
- 2、向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第五条 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

甲方(签章)

法定代表人



乙方(签章)

法定代表人



2025年5月30日