

物业管理服务合同

甲方：新乡市红旗区机关事务中心

乙方：河南道安物业服务有限公司

经过甲、乙、双方在自愿、平等、协商一致的基础上，决定签订物业管理服务合同。签订内容如下：

第一章 物业基本情况

第一条 物业基本情况

项目名称：新乡市红旗区机关事务中心海关东办公区物业服务项目

服务地点：采购人指定地点。

服务内容：新乡市红旗区机关事务中心海关东办公区物业服务，包括但不限于以下内容：公共秩序维护和安全防范，包括消防监控、安全巡视、门岗执勤、车辆停放管理等；保洁服务；设备运维；院区及办公楼内公共区域绿化养护；物业档案资料管理；水电气暖维修；公有住房日常工作(含保洁、铺被褥等)；配合、协调及双方共同协商其它服务等。

服务期限：三年。

第二章 服务内容

第二条 在物业管理区域内，乙方提供的物业管理服务包括以下内容：

- 1、公共秩序维护和安全防范：包括消防监控、巡视、门岗执勤、车辆停放管理等。
- 2、保洁服务：服务区域内的公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位和甲方指定部位的清洁卫生、垃圾收集及清运及“门前三包”。
- 3、维修服务：设施、设备的日常维护、运行和管理等。
- 4、物业档案资料管理。
- 5、绿化服务：办公楼内外花草树木护理、保养与防灾，保持良好绿化环境。
- 6、其他约定的相关劳务服务。

第三章 服务费用

第三条 物业管理服务费用：

服务费用标准：总费用为¥ 3402000.00 元（人民币大写：叁佰肆拾万贰仟

圆整)，甲方每月支付乙方¥ 94500.00 元（人民币大写：玖万肆仟伍佰圆整）。

支付方式为：月度结算。乙方应于月底前将物业费用发票交给甲方，甲方于次月十日以前，以银行转账的方式向乙方结算上月服务费用。

物业服务费用主要用于以下开支：

1. 管理服务人员的工资、保险和按规定提取的福利费等；
2. 物业管理区域清洁卫生费用；
3. 物业管理区域绿化费用；
4. 物业管理区域公共秩序维护费用；
5. 设施设备的日常维护、管理费用；
6. 办公费用；
7. 法定税费；
8. 物业管理企业的利润；
9. 不可预见费。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务。

第四条 设施、设备等项目的日常运行、养护、更换器材、零修、等服务由乙方提供人工服务；日常保洁、维修、绿化所产生的材料、配件、大中修等费用，以及由专业部门负责的设施设备维修养护费用，如电梯年检、电梯维修保养、高压配电设备年检、二次供水水箱清洗消毒等费用，不计入物业管理服务费用，由甲方另行支付。

第四章 物业的承接验收

第五条 乙方承接物业时，甲方应向乙方移交相关物业管理资料。

第六条 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第五章 物业的使用与维护

第七条 乙方应配合甲方制定本物业管理区域内物业共用部位、公共秩序和环境卫生的维护等方面的规章制度。乙方根据规章制度提供管理服务时，甲方应给予必要配合。

第八条 乙方可采取规劝停止等必要措施，制止甲方违反物业管理区域内物业管理规章制度的行为。

第九条 乙方应及时向甲方主管部门通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理甲方和物业使用人的投诉，接受甲方和物业使用人的监督。

第六章 甲乙双方的权利和义务

第十条 甲方权利义务

1. 维护自身的合法权益，享受乙方提供的物业管理服务。
2. 监督乙方管理服务工作及实施制度的执行情况。
3. 有权向行政管理部门投诉乙方违反法规、规章的行为。
4. 有权向乙方投诉其管理人员的服务态度和服务质量并知悉处理结果。
5. 对乙方工作人员的配置、到岗情况进行监督核查，有权要求乙方按合同确定的岗位、人数配置物业管理服务人员，有权要求乙方更换不适应工作岗位的管理服务人员。
6. 遵守物业管理规章，协助乙方做好物业管理工作。
7. 协助处理其他单位对物业管理遗留的问题。

第十一条 乙方权利义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理规章。
2. 制止违反物业管理规章的行为，对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请甲方有关部门处理。
3. 负责编制设施、设备等的年度维修养护计划和大中修方案。
4. 对物业使用人违反本合同的行为，根据情节轻重，采取规劝、警告、制止、与业主协商解决。
5. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改变或完善配套项目，经物业使用人同意后方可实施。
6. 乙方服务人员应具有相应的岗位资格或者培训证书。高、低压值班人员应持证上岗，如因乙方人员未持证上岗并违反岗位职责而导致甲方或物业使用单位人员及财产损失，乙方应承担全部责任。
7. 在本物业范围内，不得有下列行为：
 - (1) 损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌(含外墙、外门窗、阳台等



的颜色、形状和规格),擅自改变房屋设计用途、功能和布局。

(2) 占用、损坏或擅自移动供电、供水、供气、通讯、排水、排污、消防、监控、路灯等公用设施设备。

(3) 践踏、占用绿地,毁坏绿化,损坏、涂画公共标识和建筑小品。

(4) 随意倾倒、堆放、丢弃垃圾或杂物,高空抛物。

(5) 擅自在物业共用部位或公共场所悬挂、张贴、涂写、刻画。设立广告牌。

(6) 放置超过安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性物品,排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪音。

第七章 违约责任

第十二条 甲方违反合同第十条义务的约定,乙方有权要求甲方在限期内解决;导致乙方未能完成规定管理目标或造成乙方经济损失的,甲方应给予乙方经济赔偿。

第十三条 乙方违反本合同第十一条义务和第二章的约定,除另有约定的以外,甲方有权要求乙方限期整改,造成甲方经济损失的,或三次以上连续违约拒不改正的,乙方应给予甲方经济赔偿。

第十四条 甲方违反本合同的约定,未能按时足额拨付物业服务费用(物业服务资金)的,自违约之日起,每日应按当月未付物业管理费万分之三的标准向乙方支付违约金。

第十五条 除另有约定的以外,甲方无正当理由提前终止合同的,应向乙方支付相当于本合同确定的三个月的物业管理服务费用的金额作为违约金;给乙方造成的经济损失超过违约金的,还应给予赔偿。

第十六条 以下情况甲、乙双方不承担责任:

1. 因不可抗力导致物业管理服务中断或服务合同中止的。
2. 乙方已履行本合同约定义务,但因物业本身固有瑕疵造成损失的。
3. 甲乙两方因上级部门特殊规定不得不中止服务合同的。

第八章 其他事项

第十七条 本合同的有效期为三年,自2026年6月1日至2029年5月31日。

第十八条 本合同执行期间,如遇不可抗力,致使合同无法履行时,甲乙

双方应按有关法律规定及时协商处理。

第十九条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关资料等属于甲方所有的财物按接收清单及时移交给甲方。

第二十条 本合同未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

第二十一条 本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十二条 本合同在履行中发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，可以向甲方所在地人民法院起诉。

第二十四条 本合同一式四份，甲、乙双方各执两份。

甲方：新乡市红旗区机关事务中心

代表人：



2026年5月18日

乙方：河南道安物业服务有限公司

代表人：



2026年5月18日



