

新野县先进制造业开发区智能制造产业园 物业服务合同

甲方（委托方）：新野县先进制造业开发区管理委员会
统一社会信用代码：124113296609468898
地址：新野县产业集聚区东区创业路中段
法定代表人：肖星
联系电话：0377-61710008

乙方（受托方）：新野县星源物业管理有限公司
统一社会信用代码：91411329MACC7CFW8K
地址：新野县朝阳路北段与汉华路交叉口向北
100米26号
法定代表人：赵静梅
联系电话：13903776684

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等相关法律法规，甲乙双方遵循平等、自愿、公平、诚实信用原则，就甲方委托乙方对先进制造业开发区智能制造产业园提供物业管理服务事宜，经协商一致，订立本合同。

一、物业管理概况

1. 物业基本信息

。物业名称：新野县先进制造业开发区智能制造产业园
物业服务

。物业地址：新野县先进制造业开发区河园路与东环路交叉口西南角

。物业类型：政府类、工业类物业

。建筑面积：297950.52 平方米(含人防工程和地下室)。

。公共区域：道路、广场及公共区域面积 100183 平方米，绿化面积 17450 平方米

二、服务内容及工作标准

(一) 安防服务

1. 门卫管理：24 小时值守园区各大门口，实时监控人员、车辆进出情况。严格执行来访人员实名登记制度，核查身份及事由，禁止身份不明、衣冠不整或无正当理由人员进入。对进出车辆进行车牌识别、证件查验，登记夜间进出车辆信息，严禁无关车辆入内。

2. 区域维护：保安人员落实“三包”服务，负责大门区域 50 米范围内的环境卫生清扫、车辆规范停放引导及治安秩序维护，杜绝小商小贩聚集叫卖。遇恶劣天气，及时清理积水积雪，保障通行安全。

3. 服务规范：保安人员需统一着装、持证上岗，保持良好精神面貌，规范使用和妥善保管安防设备。不得在值班室从事与工作无关活动，主动为甲方及来访人员提供指引、咨询等服务。

4. 监控管理：负责安防监控系统的维护与升级，确保监控无死角、画面清晰、存储完整（存储期限不少于 30 天），定期检查设备运行状态，发现故障 2 小时内响应处理。

（二）保洁服务

1. 厂区公共区域

。道路保洁：每日至少清扫、洒水 1 次，遇特殊情况按甲方要求增加频次，保持路面无垃圾、无尘土。

。绿化清洁：每日清理绿化带内杂物，确保无枯叶、烟头、果皮等，定期修剪绿植，保持美观整洁。

。垃圾管理：每栋厂房门口配备垃圾桶，每日至少清运 2 次，保持垃圾桶外观干净、无异味。

2. 人才公寓公共区域

。日常清扫：每日 7:30 前完成第一次地面清扫，13:30 前完成第二次清扫；大厅、楼梯、走廊等区域每日 8:00 前及下班前各拖地 1 次，保持地面干燥、无污渍。

。专项清洁：每周全面擦洗玻璃、窗槽、门头、管道、扶手、电梯轿厢等部位，确保无灰尘、无污渍；卫生间每日冲洗不少于 3 次，保持无积水、无异味，及时补充卫生用品。

。会议服务：每日清洁会议室桌椅、茶具、沙发等设施，会前按要求布置会场，会后及时清理恢复，提供茶水、设备调试等会议服务。

（三）绿化养护

1. 修剪整形：根据植物生长特性和景观需求，夏季每 15 日、冬季每月修剪 1 次，及时补栽缺失苗木，保持绿化整体美观。

2. 施肥养护：每年至少施肥 2 次，新种植物根据生长情况适时追肥，确保植物生长旺盛。

3. 病虫害防治：建立病虫害监测机制，定期巡查，及时发现并采取生物、物理或化学防治措施，控制病虫害蔓延。

4. 日常管理：及时清除绿地杂草，旱季每周浇水 1 次，冬季每月浇水 1 次，确保植物正常生长。

（四）电梯维保

1. 维保单位管理：乙方须选择具备《特种设备安装改造维修许可证》且信誉良好的第三方电梯维保单位，签订正式维保合同并报甲方备案。对维保单位服务质量进行全程监督，确保其严格遵守《特种设备安全法》、《电梯使用管理与维护保养规则》（TSG T5002）等法规要求。

2. 日常维保：4 栋人才公寓 16 部电梯每 15 日进行一次清洁、润滑、调整 and 检查（半月保），每季度、半年、年度进行专项维护（按 GB/T 18775 标准执行）。监督维保单位做好维保记录，记录保存期限不少于 4 年。

3. 应急响应：要求维保单位提供 24 小时应急服务，电梯故障报修后，维保人员须在 30 分钟内到达现场救援。配合维保单位制定应急预案，每年至少组织 2 次应急演练。

4. 安全管理：

。负责向当地特种设备检验机构申请电梯定期检验（每年至少 1 次），确保《电梯使用标志》有效张贴。对检验中发现的安全隐患，督促维保单位限期整改，并向甲方及相关部门报告整改结果。

。督促入驻企业按照《特种设备安全法》《电梯使用管理与维护保养规则》（TSG T5002）等法规要求，按期对企业租

赁厂房内部电梯进行维保。

（五）消防设施维护

1. 维保范围：委托具备《消防技术服务机构资质证书》的单位，对人才公寓（不包含一楼出租给企业区域）及标准化厂房公共区域的消防设施进行维保。

2. 维保周期与内容：

。每日：消防控制室 24 小时专人值班，实时监控主机状态，检查消防水泵房压力表数值，确保无异常报警。

。每月：测试火灾报警控制器功能，检查灭火器压力、消火栓箱完整性，清理防火卷帘轨道杂物。

。每季度：启动消防水泵、防排烟风机，测试联动功能；对危化品仓库等重点区域增加电气线路检查。

3. 安全管理：加强对消防通道、安全出口的日常巡查，确保畅通无阻；每周检查厂房动火作业审批及防护措施落实情况；对发现的消防隐患，及时向责任单位下发整改通知，并跟踪复查。建立消防设施台账、维保记录、巡查日志，保存期限不少于 5 年。

（六）室外公用工程维护

1. 维护范围：负责智能制造产业园（含人才公寓）范围内供水、雨污水、消防管网系统，电力及通讯设施，围墙及广场设施的日常运营、巡检、维护和应急抢修。每年的室外公用维修费用由乙方承担，根据实际情况据实报销，大型维修一事一议。

2. 维护标准：

。供水系统：市政供水管网、阀门井、消火栓、水泵房及加压设备的巡检与维护；管道漏损检测、冻害防护；突发爆管事件的 24 小时应急抢修。

。雨污水管网系统：雨水排水管网、检查井、雨水篦子的清淤疏通根据实际需要，每年不低于 2 次；污水管网防堵塞巡检、化粪池定期清掏，每季度不低于 1 次；暴雨后积水点排查及管网修复等。

。消防管网系统：室外消防栓、消防水泵接合器、阀门的功能性巡检，每月低于 1 次。

。电力及通讯设施：常态化做好区内配电箱、电缆沟、路灯、景观照明的巡检维护；弱电管线（通讯、安防等）井盖及管廊的完好性检查及电力设施防雷检测。

。围墙及广场设施：做好围墙结构安全巡查（含倾斜、裂缝监测）、防盗设施维护；广场地砖、护栏等设施的损坏修复；屋顶防水及排水口防落叶堵塞专项维护。

保障设施完好率不低于 95%，一般故障 2 小时内响应处理，重大险情 30 分钟内到达现场。雨季前完成雨污水管网全面排查疏通，雪季前落实管线防冻措施。

三、甲方权利与义务

1. 权利

。有权对乙方物业服务质量进行监督、检查和考核，提出整改意见，要求乙方限期整改。

。有权审查乙方提交的物业管理方案、工作计划、人员配置等资料，对乙方服务能力进行评估。

- 。对乙方工作人员服务态度、工作能力不满意的，有权要求乙方在7个工作日内更换人员。

- 。甲方有权委托第三方机构对物业服务进行日常监督管理和评估。

2. 义务

- 。向乙方提供物业相关资料，包括竣工图纸、设备设施清单等，协助乙方开展工作。

- 。按合同约定及时支付物业服务费用。

- 。协调处理与入驻单位、企业的关系，配合乙方开展物业管理工作的。

- 。承担物业大型改造、更新费用，负责与政府相关部门的沟通协调。

四、乙方权利与义务

1. 权利

- 。按照合同约定收取物业服务费用。

- 。有权要求甲方提供必要的工作条件和协助。

- 。对违反物业管理规定的行为，有权进行劝阻、制止，并向甲方报告。

2. 义务

- 。严格按照合同约定及国家相关标准，提供优质、高效的物业服务，确保服务质量达标。

- 。建立健全物业管理规章制度，加强员工培训与管理，提高服务人员专业素质和服务意识。

- 。定期向甲方汇报物业服务工作情况，接受甲方及委托

方监督和考核。

- 。妥善处理物业服务过程中出现的问题和纠纷，及时响应甲方及业主的合理需求。

- 。做好物业设施的维护保养工作，确保正常运行，节约能源资源。

- 。建立完善的应急预案，定期组织演练，有效应对突发事件。

- 。协助甲方做好标准化厂房租金、水费、电费的收缴工作。

五、服务期限与费用

1. 服务期限：自 2025 年 5 月 1 日起至 2026 年 4 月 30 日止，共 1 年。

2. 服务费用：本项目服务费用总价为 1526760 元/年（大写：壹佰伍拾贰万陆仟柒佰陆拾元整）。甲方根据对乙方的年度考评结果，按年度支付；乙方应提供合法有效的发票。

3. 特别约定：鉴于本项目尚未完全建成，目前服务区域为 AB 地块，服务面积相应减少，服务费用按照服务面积等比例缩减，故本项目当前服务费用为 730289 元/年（大写：柒拾叁万零贰佰捌拾玖元整）（详细测算见附表），待 C 地块建成并交由乙方服务后按服务总价进行结算；C 地块交付乙方服务时，AB 地块服务不满一年的按实际服务天数据实结算。

六、违约责任

1. 双方不得无故单方面终止合同，如因甲、乙任何一方因故无法履行协议时，需提前两个月以书面形式通知对方，

在取得对方同意后终止协议，否则均需赔偿对方损失。

2. 乙方未按合同约定提供服务，甲方有权要求乙方限期整改；整改后仍不符合要求的，甲方有权扣除相应服务费用，情节严重的，可解除合同。

3. 因乙方管理不善导致安全事故、设备损坏或其他损失的，乙方应承担全部赔偿责任。

七、争议解决

本合同履行过程中如发生争议，双方应首先友好协商解决；协商不成的，任何一方可向物业所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

八、其他条款

1. 本合同未尽事宜，双方可另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2. 本合同一式两份，甲乙双方各执一份，自双方签字（或盖章）之日起生效。

甲方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：

签订日期：2025年4月9日

乙方（盖章）：

法定代表人或授权代表（签字）：王静梅

签订日期：2025年4月9日

三期AB地块服务内容及数量

服务类别	数量	预算价	招标控制价 (折算比例)	中标价 (折算比例 89.43%)	AB地块数量	AB地块费用	备注
绿化养护	17450m²	人员工资及绿化144000元	129053	128779	9050m²	66788	按比例
保洁服务	道路61500m²，广场24400m²，公寓楼公共区域面积14283m²	人员工资489600元	438780	437849	道路30600m²，广场12200m²，公寓楼公共区域面积7172m²	218925	1/2
安保服务	6个门卫室	人员工资516000元	462440	461459	2	153820	1/3
水电服务	1人	人员工资360000元	32264	32195	1	32195	1
室外公用工程运营维护保养	包括但不限于给水、污水、雨水、消防管网，电力、通信、围墙等园区内提供公共服务的设施设备（不含消防泵房）	50000元	44810	44715		22358	1/2
消防设施维护（含消防控制室）	公共区域内的消防设施、消防泵房及消防控制室	1、人员工资141600元 2、维保费用150000元	126902 134430	126632.88 134145	因消防控制室、泵房均在AB地块，建议人员工资按70%计算，维保费用按一半计算	1、人员工资88643 2、维保费用67073	
电梯维护、保养、年检	共16部	年40000元	35848	35772	8	17886	1/2
其他	公用部分水电费、工具耗材、税金等	140000元	125468	125202		62601	1/2
合计		1707200	1530000	1526749		730289	