

许昌市广电大厦物业服务合同

第一章 总则

本合同当事人

甲 方：许昌市文化广电和旅游局

乙 方：万合物业服务有限责任公司

根据项目编号为 ZFCG-G2024105 号“许昌市文化广电和旅游局许昌市广电大厦物业服务项目”（以下简称：“本项目”）的招标结果，乙方为成交供应商。

根据有关法律、法规，在自愿平等、协商一致的基础上，甲方聘用乙方为许昌市广电大厦提供物业管理服务，并订立本合同。

物业管理区域基本情况：

物业名称： 许昌市广电大厦

物业用途： 办公楼

坐 落： 许昌市东城区八一路与魏武路交叉口东南角

占地面积： 61 亩

总建筑面积： 32776 平方米。

第二章 物业服务内容

第一条 服务内容：房屋建筑共用部位、共用设施设备的日



常运行操作、巡查、日常养护；公共区域保洁；公共秩序维护，门岗管理，人员车辆出入登记、管理，安全防范、巡查、演练，安防、消防监控值班，物业管理区域内的绿化管理，有关档案资料管理等。

第二条 公共区域保洁，主要包括大厦共用部位，大厅、走廊、步梯、电梯前室、电梯轿厢、卫生间、道路、地下停车场等室内外公共区域的保洁，垃圾的清运。

第三条 共用设施设备日常运行、管理，包括：共用的上下水管道、共用照明、中央空调、配电室、安防设施设备等。

第三章 物业服务质量

第四条 乙方提供的物业服务质量按以下条款执行，并以乙方响应的招标文件服务标准为准：

1. 保洁每天对公共走廊、楼道扫、抹一遍、尘推两次，并在工作时间持续保洁。
2. 公共卫生间每天打扫两次，并在工作时间持续保洁。
3. 庭院每天清扫一遍，并在工作时间持续保洁，生活垃圾每天清运不少于一次。
4. 设施、设备台账完整，并严格执行运行操作、巡查、养护等各项操作规程，记录完整、设备管理人员要求持证上岗。
5. 门岗实行 24 小时值班，外来人员、车辆、物品出入实行登记管理制度。



6. 加强安全巡查，健全应急预案，定期组织演练，发现安全隐患，立即向大厦物业管理部门报告，并配合进行整改处置。

7. 草地及绿篱修剪整齐，病虫害防治及时有效。

8. 在管理过程中，应严格遵守“环保节能”原则，确保暖气、水电等资源的高效节能利用，具体措施包括但不限于合理设置室内温度、定时控制设备运行、定期维护设施设备以及采取有效的保温与节水措施，以减少能源消耗和资源浪费。

第四章 物业服务费用

第五条 物业服务费用。

1. 物业服务费总额：2095200.00 元/两年（大写：贰佰零玖万伍仟贰佰元整）。

2. 物业服务费支付方式：按照物业服务费总额每月平均支付。每月支付一次，时间为每月的 15 日前由甲方向乙方支付上月物业服务费。物业服务费由入住广电大厦的相关单位向乙方支付物业费，同时乙方分别向各单位开发票。

3. 乙方服务人员配置、设备维护等指标未达招标要求或投标响应文件标准时，甲方有权按缺岗人数（每人每月 5000 元）及设备故障率（每超 1%扣减 1 万元）进行费用扣减。

第六条 电梯、消防等设施设备的专业维保、年检，根据国家规定由甲方聘用有资质的专业维保公司实施，费用由甲方承担。



第七条 中央空调的运行操作、巡查、日常养护由乙方负责，专业维保、维修由甲方聘请专业维保公司负责，费用由甲方承担。

第八条 共用部位共用设施、设备的大、中修及更新改造费用根据实际情况，由乙方编制维修计划及方案，报甲方同意后由乙方负责组织实施，费用由甲方承担。

第五章 双方权利和义务

第九条 甲方权利、义务

1. 审核乙方根据招标要求或投标文件响应内容制订的工作计划。
2. 确定物业管理区域内环境卫生维护、门岗管理等方面的规章制度。
3. 检查监督乙方服务工作的实施情况。
4. 协助乙方作好物业服务工作，宣传、教育、督促工作人员自觉遵守《许昌市广电大厦管理规定》。
5. 按照物业服务合同的约定，按时交纳物业服务费。
6. 按照物业服务合同的约定，协调、处理与本合同相关的部门关系；如：内部关系、城管部门、公安部门、消防部门等。
7. 甲方发现乙方工作人员服务质量差，达不到规定标准的，有权要求乙方整改，乙方应积极配合。
8. 甲方有权对乙方人员进行背景审查，要求更换不符合安保资质或存在不良记录的工作人员。



9. 甲方可随时调取监控记录、设备运行日志等原始数据，乙方需提供实时数据接口。

第十条 乙方权利、义务

1. 根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，在本物业区域内提供物业管理服务；

2. 有权要求甲方、外来人员及工作人员配合乙方的管理服务行为；

3. 向甲方收取物业服务费及其它相关费用；

4. 对不遵守《许昌市广电大厦管理规定》和物业管理的人员，报甲方物业科处理；

5. 每年度向甲方报告物业管理服务实施情况；

6. 应保证骨干、优秀员工相对稳定，如需要调整应事先与甲方协商，对甲方提出不适合的在岗人员，乙方应做出相应调整。

7. 乙方需为所有服务人员购买足额责任险(单次事故保额不低于100万元)，并向甲方提交保单副本。

8. 乙方应建立7×24小时应急响应机制，一般问题2小时内到场处置，重大安全隐患需15分钟内响应。

第六章 合同期限

第十一条 委托服务期限为贰年，自2025年1月27日起至2027年1月26日止。第一年合同到期后，经甲方考核合格后，续签第二年合同。



第七章 特别约定

第十二条 为确保服务质量，乙方进驻时派遣的人员必须与乙方投标文件响应的完全一致，不一致时甲方可要求乙方整改，乙方须在3个工作日内整改到位，拒不整改或整改不到位的，甲方有权解除合同，且不承担任何责任；进驻派遣人员在半年内更换率不得超过员工总人员的10%（项目经理不得更换），一年内更换率不得超过员工总人员的20%，否则甲方有权解除合同，且不承担任何责任；服务过程中，缺岗超过3人持续7日，甲方有权按每人每日500元扣减费用；缺岗超过5人，甲方可单方终止合同。

第十三条 垃圾处置费由甲方向城管部门交纳。

第十四条 卫生间及上下水管道疏通由乙方负责，大型管道疏通、化粪池清掏及外墙清洗费用按实际发生由甲方承担。

第十五条 保洁日常工具由乙方负责，办公室、卫生间、走廊等公共部位需要的垃圾袋由甲方采购后交付乙方使用。

第十六条 大厦的房屋和设施设备维修、养护所需物料消耗由乙方提出计划，甲方同意，采购后交付乙方使用进行维修、养护。

第十七条 如因建设等原因，致使物业管理面积有大幅增减，需相应增减物业费用的，甲乙双方可另行商定。

第十八条 如有不可预见支出或甲方需增加其他服务项目及内容的，甲乙双方另行商定，相关费用甲方另行支付。



第八章 合同解除和终止的约定

第十九条 本合同期满，甲方决定不再委托乙方的，应付清所欠乙方的各种费用。

第二十条 本合同到期后，甲方不再与乙方续签合同时，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，乙方可应甲方的要求暂时（一般不超过一个月）继续为甲方提供物业管理服务，甲方也应继续交纳相应的物业服务费用。

第九章 违约责任

第二十一条 甲方对乙方的管理水平进行年度全面考核评定。如乙方的管理服务达不到合同约定的服务内容和质量标准，未给甲方造成损失的，甲方可以要求乙方整改。在甲方通知的整改期限内，乙方拒不整改的，甲方可以缓交物业服务费，在乙方达到服务标准后，甲方向乙方支付管理服务费用。造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济补偿。同时对拒不整改或者整改无效，甲方可以单方终止合同。

第二十二条 因甲方违约或采购物资不及时等情况导致乙方提供的服务不能达到合同约定标准的，乙方有权书面要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决且严重违约的，乙方不承担相关责任，并有权解除合同。违约造成乙方经济损失的，甲方应给予



乙方经济补偿。

第二十三条 乙方按照合同约定的质量标准履行管理职责而甲方逾期交纳物业服务费和合同约定的其他费用的，应继续向乙方缴纳。

第二十四条 本合同到期后，甲方不再与乙方续签合同时，且在甲方付清所欠的各种费用后，乙方在约定的时间内不移交物业管理权，不撤出本物业和移交管理用房及有关档案资料，应向甲方支付违约金5万元，由此给甲方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第二十五条 乙方未按照合同约定标准提供服务，导致大厦发生安全、消防等事件时，应承担一定的管理责任，并赔偿由此给甲方造成的损失。

第二十六条 乙方未严格按照用电安全规范执行，导致发生安全播出事故，甲方有权单方解除本合同，且不承担任何违约责任，并有权要求乙方赔偿由此造成的损失。

第二十七条 为维护公众、甲方的切身利益，在不可预见情况下，如发生漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，当事双方按有关法律规定处理。

第二十八条 以下情况乙方不承担责任：

1. 因不可抗力导致物业管理服务中断的；
2. 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知甲方的，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失



的；

3. 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；

4. 其他有关事项按法律法规执行。

第二十九条 不可抗力因素的责任

1. 因不可抗力造成违约的，遭受不可抗力一方应及时向对方通报不能履行或不能完全履行的理由，并在随后取得有关主管机关证明后的 15 日内向另一方提供不可抗力发生及持续期间的充分证据。基于以上行为，允许遭受不可抗力一方延期履行、部分履行或不履行合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

2. 本合同中的不可抗力指不能预见、不能避免、不能克服的客观情况，包括但不限于：自然灾害如地震、台风、洪水、火灾及政府行为、法律规定或其适用的变化或其他任何无法预见、避免或控制的事件。

第三十条 根据本合同约定乙方应承担的违约金、罚款、赔偿的损失等，甲方有权直接从应付款项中扣除，不足部分可另行向乙方主张。

第十章 附则

第三十一条 本合同共拾页，一式肆份，甲方执叁份，乙方执壹份，具有同等法律效力。



第三十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决。协商不成时，甲乙双方同意提交甲方住所地人民法院诉讼解决。

第三十三条 本合同自签订之日起生效。

第三十四条 本合同如有不尽事宜，双方通过协商可签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

甲方（签章）：



法定代表人：

乙方（签章）：



法定代表人：

