

郸城高新技术产业开发区管理委员会一创、 二创及伞业园物业服务协议

甲方：郸城县高新技术产业开发区管理委员会

统一社会信用代码：12411726MB1261456J

法定代表人：张剑飞

联系电话：13839431999

委托代理人：郭遥

联系电话：13592201256

通讯地址：工业大道中段

乙方：郸城县丹城物业有限公司

统一社会信用代码：91411625MAEADK65662

法定代表人：单广峰

联系电话：18595531662

委托代理人：单广峰

联系电话：18595531662

通讯地址：未来大道 1782 号

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《河南省物业管理条例》等法律、法规及规章的规定，甲乙双方本着平等、自愿、公平、诚信的原则，现就甲方委托乙方对第一返乡创业园、第二返乡创业园及伞业产业园的物业服务事宜协商一致，订立本协议。

一、物业服务内容

（一）物业服务园区：

名称：第一返乡创业园、第二返乡创业园及伞业产业园。

位置：第一返乡创业园位于郸城县工业大道北段路东；第二返乡创业园位于郸城县工业大道中段路东；伞业产业园位于郸城县工业大道南段路东。

（二）物业服务事项

综合物业管理服务，包括但不限于基本服务、保安服务、保洁服务、维修维护服务（房屋维护服务、公共设施设备维修服务）、绿化服务、会议服务、档案管理等，以及招标、投标文件要求的所有内容，且物业服务应当相关国家规范和标准，具体如下：

1. 园区公用区域（公用道路、水、电、绿化、消防）的养护和管理，小面积（1平方米）由乙方直接处理，如发现（公用道路、水、

电、绿化、消防)较大面积损坏应及时向甲方报告并协商维修。

2. 园区内属物业管理范围内的秩序和安全,公共服务设施的维护和管理。

3. 园区内的配套服务设施的维护和管理。

4. 公共场地(包括建筑物共用部位)的卫生打扫、垃圾清理、清运。

5. 受甲方委托收缴物业费、水电费等。

6. 指挥车辆行驶及停靠。

7. 配合和协助当地职能部门进行安全监控秩序维护工作(但不含人身、财产保险管理责任)。

8. 园区内举办文化娱乐活动的服务。

9. 园区内的快递存放和保管服务。

10. 整理存放物业及物业管理档案、资料。

11. 法规和政策划定由物业管理公司管理的其他事项。

二、委托物业管理形式

自主经营,自负盈亏。

三、委托物业服务费

(一)本物业的管理服务费按照中标通知书(鄂财招标采购-2025-24)确定:24个月物业服务费含税总额共计2404800元(大写:贰佰肆拾万肆仟捌佰元整),该费用包括完成本合同及招标文件约定服务内容的所有费用。

(二)物业服务费支付方式:每3个月(一个季度)支付一次,3个月物业服务费用为300600元(大写:叁拾万零陆佰元整),自签订合同之日起,甲方应于每季度的次月支付前3个月的物业服务费。

(三)甲方在每次应付款前,乙方应按甲方要求开具增值税发票,乙方开具发票是甲方付款的前提,否则甲方有权延迟付款且不承担任何责任,乙方不得因此停止服务。

(四)物业服务费用的调整应根据协议内容及服务项目增减,由双方另行协商并签订补充协议。

(五)物业服务期限

本协议期限为 24 个月。自 2026 年 1 月 1 日起至 2027 年 12 月 31 日止。

四、甲乙方的权利和义务

(一) 甲方的权利和义务

1. 甲方有权随时依照国家法律法规和本合同规定的服务内容服务标准对乙方服务实行指导并进行监督、检查。

2. 甲方为乙方提供物业服务办公用房，但权属归甲方所有，乙方在本协议期限内无偿使用，乙方自行解决配套设施，自行支付水、电、暖等费用。

3. 甲方不得干涉乙方依本协议所开展的管理活动，但甲方发现乙方有关服务工作存在问题的，有权向乙方提出意见和建议，并要求乙方限时纠正、改善，乙方应积极配合；如因乙方管理不善造成重大经济损失或管理失误，甲方有权通知乙方解除本协议。。

4. 法规政策规定由甲方承担的其他权利义务。

5. 甲方要求乙方上岗人员在持证的同时，确保身体健康。在工作期间乙方聘用人员在工作中发生任何事故或因病造成人身伤亡，由乙方全权负责，与甲方无关。

6. 甲方不定期到园区检查乙方履职情况并与物业服务费挂钩。

(二) 乙方的权利和义务

1. 按照有关法律、法规政策及本协议的约定，制订该物业的各项管理方案、规章制度、自主开展各项管理活动，但不得损害园区内工厂的合法权益，获取不当利益。

2. 协助甲方制定园区维修养护计划和大中修方案。

3. 有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并自行支付费用（只限于需要特许资质的服务事项），但不得将整体管理责任及利益转让给他人或单位，不得将主要业务进行分包、转包。乙方选聘和委托的事项应经过甲方同意，且乙方与选聘的专营公司承担连带责任。

4. 保证从事相关物业管理项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质（如保安）要求，如需要调整管理人员及技术骨干的应事先

通报甲方，甲方同意后方可上岗。对甲方提出不适合的在岗人员，乙方应做出相应调整。同时，按照乙方提供的人员值班表，每班人员必须按照工作要求到岗位，如果检查中发现有不到岗到位者，扣该人员工资。

5. 接受物业主管部门及有关部门的管理、指导并接受甲方的监管。

6. 对本物业的公用设施不得私自占用和改变使用，如需在本物业内改扩建完善配套设施，须报甲方和有关部门批准后方可施行。

7. 建立本物业的物业管理档案并负责及时记录有关变动情况，每季度向甲方报告物业管理服务实施情况。

8. 乙方在履行合同期间不得随意停止或终止服务，如因双方履行合同发生争议应友好协商或诉讼解决，不得因此影响乙方服务质量，或造成甲方无相关服务。

9. 乙方可自行按照本合同约定及相关物业管理法规制定管理规范，对于违反规范的工厂进行监督管理，严重违反规范且经通知不改正的，可报送甲方进行处置。

10. 乙方不得在服务的园区内从事其他营利事项及业务，如需从事，应经过甲方同意，具体收益双方另行协商归属。

11. 甲方需要乙方提供其他临时服务事项的，乙方应予配合。

12. 乙方聘用的工作人员，在工作中过程中，由于疾病，工作过失造成的人身伤亡或已故，由乙方负责承担，甲方不承担任何责任。

五、违约责任

(一) 任何一方违反本协议约定，均应承担违约责任，赔偿给对方造成的全部损失。

(二) 如因甲方原因，造成乙方划定管理方案或乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿。

(三) 如因乙方原因，造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改或终止协议。

(四) 乙方发生下列情形之一的，视为严重违约，甲方有权选择单方解除本协议，并要求乙方支付年度物业服务费 10% 的违约金，违

约金不足以弥补甲方损失的，乙方应另行赔偿：

1. 擅自将本协议项下主要物业服务业务整体转包、分包的；
2. 因乙方人员失职发生园区内重大刑事或治安案件，或发生重大安全责任事故的；

（五）因乙方原因造成逾期付款，甲方不承担责任。

（六）因甲方或乙方管理不当或者操作不当等原因造成重大事故的，由责任方承担相应责任。（发生事故的责任认定，以政府有关部门的结论为准）。

（七）乙方擅自解除本合同的，应向甲方支付年度物业服务费10%的违约金，并赔偿给甲方造成的损失。

六、附则

1、本协议一式两份，甲、乙双方各执一份，双方签字盖章后生效。

2、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决。协商不成时，向甲方所在地人民法院提出诉讼解决。

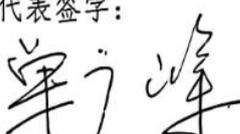
3、招标文件是本合同不可分割的重要组成部分，与本合同相互补充解释。

附：物业服务清单

甲方（盖章）：鄆城高新技术产业开发区管理委员会

甲方代表签字：

乙方（盖章）：鄆城县丹城物业管理有限公司

乙方代表签字：

2025年12月29日

附件：物业服务清单

一、郸城高新区第一创业园物业服务清单

第一创业园，占地 150 亩，建有标准化厂房 16 栋，办公楼 2 栋，总建筑面积 8 万平方米。该园区岗位设置及服务事项如下：

1. 该园区东西两个大门每天每个门口 2 人值班，一天一换班。做到园区外车辆进入有登记，登记记录本保管一年。门口内外侧及保安室卫生干净整洁。白天每一个小时巡查园区一次，晚上每三个小时巡查园区一次。

2. 保洁每班 2 人，一天一换班。办公楼门前及停车场，道路，电动车停车棚等区域干净整洁。

3. 绿化 1 人；负责园区绿化日常养护、修剪浇灌及病虫害防治。

4. 垃圾清运工 1 人；负责园区垃圾每日清运，日产日清，清洁垃圾桶及周边环境。

5. 消防控制室每班 1 人；负责园区消防设施检查和值班。

6. 水电工每班 1 人；负责园区公共区域水电及监控网络维修，水电费代收。

二、郸城高新区第二创业园物业服务清单

高新区第二创业园占地 95 亩，10 栋标准化厂房和 2 栋办公楼，总建筑面积 6 万平方米。该园区岗位设置及服务事项如下：

1. 该园区西大门每天 2 人值班，一天一换班。做到园区外车辆进入有登记，登记记录本保管一年。门口内外侧及保安室卫生干净整洁。白天每一个小时巡查园区一次，晚上每三个小时巡查园区一次。

2. 保洁每班 2 人，一天一换班。办公楼门前及停车场，道路，电动车停车棚等区域干净整洁。

3. 绿化 1 人；负责园区绿化日常养护、修剪浇灌及病虫害防治。

4. 垃圾清运工 1 人；负责园区垃圾每日清运，日产日清，清洁垃圾桶及周边环境。

5. 消防控制室每班 1 人；负责园区消防设施检查和值班。

6. 水电工 1 人；负责园区公共区域水电及监控网络维修，水电费代收。

三、郸城高新区伞业园物业服务清单

伞业园标准化厂房政府建设占地 122 亩总建筑面积 80394 平方，标准化厂房 17 栋，该园区岗位设置及服务事项如下：

1. 该园区东、西、北三个大门，东西两个大门每天每个门口 2 人值班，一天一换班；北门及停车场每天一人值班，一天一换班；做到园区外车辆进入有登记，登记记录本保管一年。门口内外侧及保安室卫生干净整洁。白天每一个小时巡查园区一次，晚上每三个小时巡查园区一次。

2. 保洁每班 3 人，一天一换班。厂房门前及停车场，道路，电动车停车棚等区域干净整洁。

3. 绿化 1 人；负责园区绿化日常养护、修剪浇灌及病虫害防治。

4. 垃圾清运工 1 人；负责园区垃圾每日清运，日产日清，清洁垃圾桶及周边环境。

5. 消防控制室每班 1 人；负责园区消防设施检查和值班。

6. 水电工每班 1 人；负责园区公共区域水电及监控网络维修，水电费代收。



周口市公共资源交易中心 政府采购中心中标通知书

采购单位联系人：谢瑞 15993241816

中标单位法定代表人：单广峰 15225715795

致：郸城县丹城物业有限公司

恭喜贵方在周口市公共资源交易中心政府采购中心组织的公开招标采购“郸城高新技术产业开发区管理委员会一创、二创及伞业园物业服务项目”项目(郸财招标采购-2025-34)中，经评标委员会综合评审和采购人确定，你单位为本次采购中标供应商。

中标金额：2404800.00元

贵单位请在本中标通知书发出之日起1个工作日内与采购人签订合同。

采购合同签订后1个工作日内在周口市政府采购网上公示。



友情提醒：若成交供应商有融资需求的，可登录“周口市政府采购网”的“河南省政府采购融资平台”模块进行融资意向在线登记，并向融资机构提出融资申请。