

物业管理服务合同

(签订合同时，仅以此本文为基准，具体条款双方协定)

第一章 总 则

第一条 本合同当事人

法定代表人 (以下简称甲方):

名 称: 滁州市高新技术创业服务中心

地 址: 滁州市花园路 82 号

受托方 (以下简称乙方): 安徽嘉和诚邦项目管理有限

公司

企业名称: 安徽嘉和诚邦项目管理有限公司

法定代表人: 陈发元

授权委托人: 陈浩

注册地址: 安徽省滁州市丰乐大道 1899 号长江商贸城

建材专业市场车城北区 A5 幢 301-306、314 室

根据有关法律、法规, 甲、乙双方在平等、自愿、协商

一致的基础上, 甲方将滁州市高新技术创业服务中心物业委

托于乙方实行管理, 签订本合同。下列每一文件均应作为合

同的组成部分进行阅读和解释: (1) 交易文件 (2) 投标文

件 (3) 中标通知书 (4) 经双方确认进入合同的其它文件、

补充条款或说明。

第二条 物业基本状况

物业名称: 滁州市高新技术创业服务中心园区物业服务

项目



物业类型：科技企业孵化器

座落位置：滁州市花园路 82 号

建筑面积：40500 m²

第三条 物业情况说明

乙方提供服务的受益人为甲方及园区企业（以下简称物业使用人）。甲方应要求、督促物业使用人根据园区公约履行本合同中约定的相关责任和义务，遵守园区内公用部位和公用设施设备的使用规定、维护园区公共秩序和环境卫生等方面的管理制度。

第二章 双方权利义务

第四条 甲方权利义务

1、听取使用人的意见和建议，并及时反馈给乙方；协调使用人与乙方之间的关系；

2、检查监督物业使用人遵守园区公约及物业共用部位和公用设施设备的使用规定、维护公共秩序和环境卫生等方面的管理制度；采取措施督促、协调乙方对使用人按时收缴各项费用；

3、审定乙方拟订的物业管理方案；

4、检查监督乙方物业管理方案的实施及制度的执行情况；

5、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、维修养护计划；

6、监督物业共用部位、共用设施设备大中修、更新、改造的竣工验收；及时审查乙方提供的物业共用部位、共用

2、对甲方公用设施的安全运转，及在孵企业日常安全由乙方组织实施，自主开展物业经营管理服务活动。

1、根据有关法律、法规及本合同的约定，制订物业管理方案，编制完成本区物业服务管理年度计划，经甲方审定后

第五条 乙方权利义务

管理公共服务费收支状况进行审计。

12、甲方有权指定专业审计机构，对本合同约定的物业

11、负责本物业维修专项资金的筹集；

宣传教育、文化活动以确保乙方物业管理各项工作达标；

10、协助乙方做好委托物业管理服务的合同签订工作和

9、协调、处理本合同生效前发生的管理遗留问题；

(2) 前期费用往来台账。

别等资质材料)

(1) 入园企业基本资料。(工商批准文号、企业生产类

(四) 物业管理所必需的相关资料。

(三) 物业质量保修文件和物业使用说明文件；

(二) 设备设施的安裝、使用和维护保养技术资料；

附属配套设施、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；

(一) 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备竣工图，

列资料：

8、与乙方办理物业管理验收手续时，应向乙方移交下

和必要的办公设施设备。

7、在合同生效之日起五日内向乙方提供物业管理用房

设施设备大中修、更新、改造的书面报告；

生产、消防、防盗、物流出入等方面进行监督管理工作。

3、负责统一管理甲方孵化厂房，对空置厂房进行管理
和卫生整洁，定期统计并上报甲方，对物业使用人安全生
产及厂区消防定期检查，纠正企业违规行为，上报安全隐患。

4、新入驻企业在与甲方签定入园孵化协议后，须与乙
方签定物业服务、装修管理等协议，协议经甲方审核盖章后
生效。乙方按照入园孵化协议为企业安排孵化厂房，对企业
装修内容进行审核及全程监管，承担对物业使用人的日常孵
化管理服务工作。园区内原有企业也需与乙方重新签署物业
服务、装修管理等协议，协议经甲方审核盖章后生效。

5、入驻企业协议期满 1 个月前，甲方没有和企业续约
的，乙方应协助甲方通知企业限期搬离创业中心，并告知企
业房间内固定装潢物不得拆除，产权归甲方；乙方有义务保
证房间内固定装潢物的完整性，在合同到期后 1 个月内收回
厂房，检查设施、评估损耗情况，上报甲方。

6、乙方未能在上述规定时间内收回房间的，甲方将从
物业服务保证金中扣除该房间实际拖延期间 3 倍房租的费用
作为抵扣和违约处罚。乙方无法自行收回房屋的，可以通过
法律途径收回房屋，甲方给予配合。诉讼期间乙方不再承担
违约责任。

7、对物业使用人违反法规、规章制度的行为，乙方必
须及时制止并提请有关部门处理，同时告知甲方。

8、合同终止时，乙方须向甲方移交全部管理用房及物
业管理的全部档案资料，并完成与下家物业机构的顺利交接。

- 9、乙方可选聘专业公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。
- 10、负责编制房屋及其附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经甲方同意后由乙方组织实施。
- 11、向物业使用人告知物业使用的有关规定，当物业使用人装修物业时，告知有关注意事项和禁止行为，订立书面约定，并负责监督；按养护计划和操作规程，对房屋共用部位、共用设施设备状况进行检查，发现安全隐患或险情及时排除并上报甲方。
- 12、负责编制物业管理年度管理计划，资金使用计划及决算报告。
- 13、对本物业的公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或改善配套项目，提出方案报有关部门批准方可实施；不得擅自改变房屋共用部位的用途。
- 14、本合同终止时，乙方须向甲方移交由甲方提供的全部经营性商业用房、管理用房及甲方提供的设施设备。移交物业管理全部档案资料。
- 15、负责建立、妥善保管和正确使用物业管理档案，及时记载有关的变更情况。
- 16、接受甲方、物业使用人、物业管理主管部门等的监督，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况。
- 17、因乙方工作不力、监管不到位等自身原因造成的各类损失，由乙方承担经济责任的，乙方没有主动承担经济责

位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。做到干净整洁并保持整
 第十一条 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部
 括商业网点、文化体育娱乐场所。

第十条 附属配套建筑和设施的维修、养护和管理，包
 第九条 共用绿地、花木、建筑小品等的养护与管理。

棚、停车场等。
 第八条 附属建筑物、构筑物、构筑物、井、自行车
 油发电机、电梯、监控设备、建筑物防雷设施等。

明、天线、加压泵房、楼内消防设施设备、强弱电设备、柴
 包括：共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟窗、共用照
 第七条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，
 门厅。

包括：楼盖、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、
 第六条 房屋建筑本体共用部位的维修、养护和管理，

第三章 受甲方委托乙方负责的管理服务事项

相关费用及时上缴。
 关费用，采取下达通知单、告知单、法律诉讼等手段，确保
 19、根据约定帮助甲方催缴房屋租金、水、电等各类相
 纷问题和法律责任由乙方全部负责，与甲方无关。

18、乙方所聘人员的日常管理、解、聘等产生的相关纠
 经济和法律责任。

赔偿。并就各类事故及造成的各类损失，均由乙方承担全部
 任的，甲方有权依法使用物业服务保证金对损失方先行给予

洁环境。

第十二条 交通与车辆停放秩序的管理。
第十三条 维护公共秩序，包括安全监控、巡视、门岗执勤。

第十四条 管理与物业相关的工程图纸、使用人档案。
第十五条 根据甲方的委托组织开展园区文化娱乐活动。

第十六条 物业使用人房屋自用部位、自用设施及设备的维修、养护，在使用人提出委托时，乙方原则上应接受委托，但收费由双方协商后报甲方批准。

第十七条 建立企业诚信档案，对物业使用人违反入住园区公约的行为，乙方根据情节轻重采取规劝、制止、报告甲方协助处理等措施，必要时予以企业诚信档案记载。

第十八条 园区服务引导、会议服务。
第十九条 其它委托事项

1、乙方对甲方公用及专业设施的安全运转，及在孵企业日常安全生产、消防、防盗、物流出入等方面安排专人进行监管防护。

2、乙方应帮助甲方催缴房屋租金、水、电等各类费用，具体事宜以交易文件为准。

3、甲方依据《滁州市人民政府办公室关于加强电梯安全工作的实施意见》(滁政办秘【2014】86号)文件精神与乙方约定，乙方作为甲方聘请的物业管理单位，确定乙方为甲方名下的电梯使用管理者。乙方为相关电梯的安全使用管

全责任，达到物业工作质量标准。

1、乙方遵守物业法规，承担甲方的物业服务及物业安

第六章 物业岗位基本要求

对中心内发生的偷盗行为承担相应的责任。

管，实行物品和人员中心内出入登记制度、加班备案制度。

8、进出中心内的安全管理，加强对易燃易爆物品的监

担对设备、线路隐患失察造成火灾事故的责任；

7、保证消防通道畅通，消防器材、消防设施完好；承

6、交通通道畅通与车辆停放有序；

5、绿化养护做到及时修剪、打药，无枯病枝、无虫害；

4、公共环境卫生整洁，无死角；

日查日检，定期保养；无线路老化、年久失修等隐患。

3、共用部位、共用及专业设施设备的维护和管理做到

故障 30 分钟内排除；

2、设备运行正常，水电设施维护良好，供电系统一般

1、房屋外观完好，无因管理不善造成的损坏；

第二十条 乙方须按下列约定，实现目标管理：

第五章 物业管理公共服务质量

同自 2023 年 7 月 1 日起至 2024 年 6 月 30 日止。

第十九条 委托管理期限：三年，合同一年一签，本合

第四章 委托管理期限

生的法律、经济责任由乙方负责。

务及时办理相关行政手续。合同期内发生的各类电梯事故产

理的责任主体，对电梯安全使用管理负第一责任，乙方有义

2、乙方应严格按照交易文件及投标文件内容，按规定人数上岗，执行物业岗位职责、服务质量标准，承担物业管理服务、安全运行责任，达到全职全责。

3、物业员工必须经培训合格后上岗，胜任本职、本职工作。凡达不到工作要求的员工，物业公司应及时调换。

4、特殊岗位必须持证上岗，达到对设备能够检修、检测、检验能力，并且做到工作岗位记录、资料齐全。

5、物业员工文明上岗，统一着装，标志明显，自觉遵守守本中心相关规章制度。

6、遇雨雪天气，及时组织人员清理中心区内道路、门前保证畅通无阻。

7、物业服务工作，实行专业对口监管和业务工作指导、每月对物业服务工作进行质量考核，并及时协调工作中出现的问题。

第七章 物业管理服务费用收取

第二十一条 物业管理服务费

依据滁州市公共资源交易监督管理局出具的中标通知书。本合同期内，甲方以每年114.17674万元的价格标准与乙方签订本合同。甲方按照约定定期支付给乙方指定账户。

账户名称：安徽嘉和诚邦项目管理有限公司
 开户银行：中信银行天安支行
 账号：8112301051400951244

第二十二条 园区内固定车位使用费收取标准，由甲、乙双方根据实际情况需要另行协商制定。

第八章 费用支付及处罚细则

1、甲方以物业托管服务费的形式，将服务费用每季度支付给乙方，金额以第七章第二十一条为准。

2、甲方物业托管服务费标准为每年 114.17674 万元。
按照合同相关条款进行处置，每合同年度费用由甲方按季度分 4 次支付给乙方，每季度费用在次季度首月支付。乙方退场后，经物业考核合同期内无发生重大安全责任事故、重大偷盗责任等事件，甲方于合同到期后 20 个工作日内将物业服务费剩余部分支付给乙方。

3、甲方对乙方提供的物业服务实行定期检查、不定期抽查，实行奖惩机制。具体要求及处罚措施如下：

(1)人员配备：乙方配备的人员数量没有达到要求的，扣除缺少人员数量的人员费用，并以人员费用的 50%处罚。
(2)设备不到位的，按照设备市场价的 10%每月给予处罚，直至整改到位。

(3)项目经理对本岗位职责不清、对园区内情况不明的，对出现的问题不能在第一时间知晓并及时给予处理的，视情节处以 1000—5000 元处罚。

(4)财务人员，必须建立各类台账，有出现账目错误，账目不清的，视情节处以 200—500 元处罚。

(5)所有工作人员统一着装，佩戴工作证，干净整洁，整理后方可上岗。否则甲方给予乙方 100 元/次处罚。

(6)1、2、3 号楼大门前禁止停放任何车辆，如有车辆违

规停放超过 5 分钟，第一次给予警告，第二次处以 50 元处

罚，逐次递增。

(7)甲方收到市长热线等舆情监管平台涉及物业管理相关投诉的，经查证属实，第一次给予警告，第二次处以200元处罚，后续逐次按200元递增处罚。

(8)甲方收到针对乙方保洁的投诉，经查证属实，甲方给予乙方50元/次处罚。

(9)甲方收到针对乙方保安的投诉，经查证属实，甲方给予乙方50元/次处罚。

(10)保证现有绿化的完好率，若有损毁，照价赔偿，否则甲方有权给予乙方一次警告，第二次处于100元的经济处罚。

(11)供电（含柴油发电机）供水故障必须在30分钟内处理维修，保证维修及时率（如供电公司、供水公司正常停电停水除外），乙方未能按照规定时间及时处理的，甲方根据情况给予乙方100元—500元的处罚。

(12)入驻企业经过多次催缴不及时缴纳各项费用的，乙方应采取措施对企业进行停水、停电等处罚，对诚信不良的企业应严格处罚，乙方没有按照甲方要求及时执行的，企业所欠房租、水电费用由乙方先行足额缴纳，甲方协助乙方进行追缴，乙方未足额收回的由乙方承担。

(13)甲方不定期巡查公共区域保洁情况，若发现明显保洁不到位，卫生死角、卫生间、垃圾清扫不及时等情况，发现1次处罚100元。1月以内发现3次以上处罚额度将增至1000元。

(14)设施设备：乙方对二次供水、电梯、消防、中央空

调、音响设备等需委托厂家或专业维保公司维保的,未能按照

规定维保。甲方根据设施设备维保的市场价格,扣除相关费

用,并处以该费用的10%进行处罚。

4、甲方委托乙方向入驻企业催缴的各类费用须及时上

缴甲方,以合同期为考核时间,以收缴率95%为考核合格基

准线,收缴率95%以下(含95%)给予未达到合格收缴率

部分费用50%的经济处罚。以上收费每季考核一次,不累计

计算。

5、乙方对甲方和物业使用人的房屋自用部位、自用设

备的维修、养护及房屋共用部位、房屋共用设施、公共绿地、

市政公有设施和附属建筑物等由乙方负责维修养护,维修养

护过程中产生的换件、改造、更新等费用,由甲方确认后,

按照实际材料费付给乙方。

第九章 违约责任

第二十三条 甲方违反本合同第四条的约定,使乙方未

完成约定管理目标,乙方有权要求甲方在双方约定的期限内

解决,逾期未解决的,乙方有权终止合同;造成乙方经济损

失的,甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十四条 乙方违反本合同第五条和第三章、第五章、

第六章及第七章的约定,未能达到约定的管理目标,甲方有

权要求乙方限期整改,并达到合同约定;逾期未整改的,或

整改不符合合同约定的,甲方有权终止合同;造成甲方经济

损失的,乙方应给予甲方经济赔偿。

第二十五条 甲乙双方中任何一方无正当理由提前终

止合同的，应向对方支付2万元的违约金；给对方造成的经

济损失超过违约金的，对超过部分还应给予赔偿。

第二十六条 因房屋建筑质量、设备设施质量或安装

技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲乙双

方向开发建设单位索赔。

第二十七条 乙方违反合同约定，未能达到约定的管

理目标，甲方有权按照所签合同相关条款予以处罚，并要求

乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权提前终止合同，造

成经济损失的，乙方承担全部法律和经济责任。

第二十八条 因违约而需解除本合同的，提出解除合

同的一方应及时通知对方，合同自书面通知到达对方时即行

解除，并在二十日内办理交接。如有异议，可请求人民法院

或仲裁机构确认解除合同的效力。

第十章 附 则

第二十九条 自本合同生效之日起15天内，根据甲方

委托管理事项，办理完交接验收手续。

第三十条 为维护甲方、使用人的切身利益，在不可

预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救

助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧

急避险措施造成业主财产损失，当事双方按有关法律规

定处理。

第三十一条 双方可对本合同的条款进行补充，以书

面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

第三十二条 本合同之附件均为合同有效组成部分。

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。

第三十三条 本合同正本连同附件共 14 页，一式四份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）及市公安局各执一份，具有同等法律效力。

第三十四条 本合同一年一签，一年一考核。在合同期间，乙方无违约责任事故，甲方可根据招标合同进行续签。

第三十五条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律的规定及时协商处理。

第三十六条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成的，双方同意按依法向人民法院起诉的方式解决。

第三十七条 本合同期满自然终止，双方如续订合同，应在本合同期满 30 天前向对方提出书面意见。

第三十八条 本合同自签订之日起生效。
第三十九条 未尽事宜双方应协商解决，协商不成可向甲方所在地人民法院提出诉讼。

甲方（公章）：



法定代表人或受托人（签字或盖章）：



法定代表人或受托人（签字或盖章）：

电话：

电话：

签约时间：2023 年 7 月 5 日