物业管理服务协议

甲方(物业管理企业):江苏高正健康产业集团有限公司

法定代表人:万君伟　住所地:武进高新技术产业开发区古方路98号

联系电话:0519—85196767

乙方(购房人/承租方):常州市文化市场综合行政执法支队

法定代表人:徐伟光　住所地:现代传媒中心3号楼16楼

联系电话:0519—86985708

根据常州市文化市场综合行政执法支队办公场所物业管理服务项目(项目编号:JSZC-320400-JZCG-D2025-0573)单一来源方式采购结果(服务效期为2026-2028年,中标金额为82万元),经甲、乙双方协商达成以下协议:

乙方租赁房屋基本情况:物业名称:常州现代传媒中心;地址:新北区;该房屋为办公用房(住宅/商业用房/办公用房等),坐落在3幢16层1601-1608房,建筑面积1566.34平方米。

甲、乙双方就甲方中标的项目,本着平等互利的原则,根据相关法律法规,通过共同协商就前期物业管理服务达成本协议。

第一条　甲方设立专门机构,并委派有岗位资格证书的人员负责本物业的日常管理工作。

第二条　甲方提供的物业公共区域管理服务包括以下内容:

1、物业管理区域内物业共用部位,共用场所的日常使用管理及维护。

2、物业管理区域内物业共用设备设施日常运行的配合管理。（物业共用设施设备的日常运行和维修养护，电梯、空调、消防、弱电系统等设施设备的专业维修养护等相关配合工作）

3、物业管理区域内物业共用部位、共用设施设备和相关场地的保洁服务，生活垃圾清运至甲方指定垃圾集中堆放地点。

4、物业管理区域内公共秩序和环境卫生的维护。

5、门厅接待及报纸函信收件工作。

6、物业管理区域内车辆停放秩序管理。

7、供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理。

8、物业管理区域的日常安全巡查服务，仅限于秩序维护职务范围。包括但不限于物业管理区域内消防监控管理、治安监控管理及消防、治安应急事件等配合处理。

9、物业管理区域内的巡视、检查，物业维修、更新项目的账务管理，物业档案资料的保管。

10、物业管理区域内业主、使用人装饰、装修物业的行为管理。

11、物业管理区域公共部位内钥匙管理。

12、收取物业管理公共服务费、特约有偿服务费；代收水、电、气等能耗费及公共部位能耗分摊费等。

第三条 甲方负责提供乙方专有区域内的24小时安保、保洁服务。甲方安排至乙方从事安保服务的人员不少于2人，保洁服务人员不少于1人。

第四条 物业服务期限为2026年2月1日起至2027年1月31日止，费用总计人民币贰拾柒万叁仟肆佰元整（273400元）。

乙方同意从约定之日(2026年2月1日)向甲方交纳物业服务费，物业服务费用按半年预交，支付费用为人民币壹拾叁万陆仟柒佰元整(￥136700元)。此费用为已包含增值税等依据国家及该房产所在地出租方所应承担的所有税金在内的固定价格，甲方不得再以任何理由额外收取费用，且不因合同生效后发生的任何情形、任何原因做调整。

物业费收款账户信息：

户名:江苏高正健康产业集团有限公司

账号：10613901040008276

开户行:中国农业银行三井支行

第五条 乙方可委托甲方对其物业的专有部分提供维修养护等服务，服务内容和费用由双方另行商定。

本物业水、电费用根据实际发生费用按月缴纳，按照转供电主体(供电公司)电价顺加10%(变压器和线路损耗)作为单价进行收费(保留2位小数点)，水按4.75元/吨结算。(产生的水、电费支付给出票方)。

第六条 乙方在装饰装修房屋前，需提供装修设计图，并报物业审核，签字同意后方可实施施工。同意与甲方签订书面的装饰装修管理服务协议，就允许施工的时间、废弃物的清运与处置、装修质量引起的纠纷责任、装修施工人员的管理、装修管理服务费用、国家装饰装修规定等事项进行约定，甲方应事先告知乙方装饰装修中的禁止行为和注意事项。户内消防设施设备已经安装到位，乙方不允许再作变动，保证消防系统正常运行。乙方若需变动，需请有资质的消防设计单位设计，再到相关部门报批。消防施工单位必须由甲方指定单位实施，并保证成功接入项目总消防系统中，施工结束后应将消防部门验收报告交物业客服中心存档，并需恢复对消防

系统造成的影响，同时应承担因改动消防设施引起的后果。乙方有权在不影响该房产结构安全的前提下对该物业进行装修，装修风格应与大楼的装修风格基调一致。租赁期满，且不续租的，乙方应在期满后房屋交还甲方，交还房屋时其室内装潢、设备、设施应是保持租期使用前的状态。

第七条 物业交付使用后，甲方只承担物业公共区域的维修义务。

第八条 物业交付前，甲方应制订本物业管理区域内物业共用部位和共用设施设备的使用、公共秩序和环境卫生的维护等方面的管理制度。甲方根据本协议和《临时管理规约》等约定以及本区域管理制度提供管理服务时，乙方应给予配合。

第九条 甲方可采取劝阻、书面告知等方式制止其他业主、使用人违反《临时管理规约》以及本区域管理制度的行为。在甲方制止无效的情况下，乙方有权采取报告有关行政管理部门、诉讼等必要措施维护自身合法权益。

第十条 甲方违反本协议约定，不能完成本协议第一条约定的管理目标，乙方有权要求甲方限期整改，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应予赔偿。

第十一条 甲方违反本协议的约定和政府收费方面的规定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，乙方有权拒绝交纳；甲方已经收取的，应当返还，并按每日应返还金额万分之五的标准支付违约金。

第十二条 乙方逾期未交纳物业服务费等费用的，甲方有权要求乙方补交，并可从逾期之日起按每日应收金额万分之五的标准加收滞纳金。

第十三条 以下情况甲方不承担责任：

1、因不可抗力导致物业管理服务中断的；

2、甲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、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业主和物业使用

人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；

4、因非甲方责任出现供水、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；

5、除上述条款外，其他不可归责于甲方的事由。

第十四条其他约定事项：

1、 /

第十五条　本协议一式肆份，甲、乙两方各执贰份，具有同等法律效力。

第十六条　本协议在履行过程中如发生争议，可以协商解决，协商不成时，按下列第（一）种方式解决。

（一）提交常州市仲裁委员会仲裁；（二）依法向人民法院起诉。

第十七条　本协议经双方经办人签字加盖公章或合同章后生效。

甲方（盖章）：

法定代表人或经办人：

2026 年 1 月 30 日

乙方（盖章）：

法定代表人或经办人：

2026 年 1 月 30 日

见证方：常州市政府采购中心

常州市文化市场综合行政执法支队
合同审批单

合同名称	物业管理服务协议
签约对方	江苏高正健康产业集团有限公司
合同金额（元）	年21340'
起草（经办）人	潘静
财务部门意见	
单位法务意见	
分管领导意见	
单位领导意见	

大额资金使用决策记录表

会议名称	总支委会	会议地点	支队会议室
会议时间	2025.10.31	会议主持	徐伟光
出席人员	徐伟光、李宏骏、恽旭峰、徐静、张鹏飞、周俊		
会议内容	支队目前租用现代传媒中心3号楼16楼作为办公场所，租赁面积1566.34平方米，产权方为广电置业，3号楼物业服务整体由高正物业公司提供。根据《关于印发常州市文化广电和旅游局政府采购内部控制管理办法（试行）的通知》（常文广旅〔2023〕115号）要求及《物业管理条例》第三十三条规定：一个物业管理区域由一个物业服务企业实施物业管理，故委托3号楼物业管理方（江苏高正健康产业集团有限公司）进行物业服务。 本次物业管理服务周期为3年（2026-2028年），采购需进行单一来源公示。		
会议结论	会议决定，按程序在常州市采购中心进行单一来源采购，服务期限为2026年01月-2028年12月，费用按年结算。本次物业管理服务费总预算不超82.2万元，每年不超过27.4万元。本次项目需经局基本建设和项目管理处审核同意。		
签字：			

此表一式两份，一份留存待查，一份附财务凭证作为报销依据。

市文广旅局局属单位政府采购项目审批表

采购需求单位（盖章）：常州市文化市场综合行政执法支队　　2025 年 11 月 4 日

采购项目名称	常州市文化市场综合行政执法支队办公场所物业管理服务项目	预算金额（元）	822000
采购需求	本项目对位于常州现代传媒中心 3 号楼 16 楼的常州市文化市场综合行政执法支队办公场所共计 1566.34 平方米的物业管理服务进行采购，包括提供公共区域、共用设备实施等的日常管理和维护服务；提供专有区域的全年全天 24 小时安保服务、保洁服务。本次采购为 2026—2028 年三年期的物业管理服务。		
单位采购人代表（签名）		联系电话	18912301100
决策形式	局属单位主要领导意见（签名）	2025年11月4日	
	三重一大会议讨论	会议决议（文件号）：见附件	
采购办审核意见（签名盖章）	2025年11月5日	分管局领导意见（签名）	2025年11月5日
采购结果	采购项目编号	文广旅采[2025]150号 JSZC-320400-JZCG-0005	
	采购方式	单一来源	
	中标单位	常州高正健康产业集体有限公司	
	中标金额（元）	822000元	
	联系人及电话	孟文杰 13775004006	
采购办经办人（签名）		采购办负责人（签名）	

备注：1. 此单一式三份，局属单位 、采购办、局属单位财务部门各留存一份；

2. 采购需求（包括品牌、规格型号、技术参数、服务要求、情况说明等）可另附资料；采购结果栏由采购人填写；

3. 此表用于局属单位政府采购项目并作为财务记账凭证附件；

4. 会议决议附会议纪要或会议记录复印件。