物业服务协议

合同编号：GZJT-TZGC-2026-018

甲方：常州市文学艺术界联合会　　（以下简称甲方）

乙方：江苏高正健康产业集团有限公司　　（以下简称乙方）

投资广场(以下简称“本物业”)将为各入驻的用户提供了宁静、优雅、舒适、安全的办公、商贸、接待环境。根据《投资广场物业服务委托合同》、《物业管理条例》的有关内容，经甲、乙双方共同协商，就本物业的物业服务与费用收缴达成如下协议，并同意共同遵守以下各条款。

第一条　　物业基本情况：

物业名称：投资广场

物业类型：商务写字楼

坐落位置：天宁 区 延陵西路 23、25、27、29 号

物业管理区域四至范围：

东至：泰富世纪大厦

南至：投资广场辅楼

西至：常州大酒店

北至：延陵西路

第二条　　物业服务内容

在本物业管理服务区域内由乙方设立专门机构负责本物业的日常管理服务工作，并委派有岗位资格证书的人员履行本协议。乙方提供的物业管理服务内容如下：

1、房屋建筑共用部位，包括：楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房、楼面卫生间、垃圾房、开水间的维修、养护和管理。

2、房屋建筑本体共用设施设备，共用的上下水管道、落水管、垃圾道、烟囱、共用照明、天线、中央空调、燃气干线、供冷暖设施、水泵房、楼内公共消防设施设备、供配电设备、广播、电视、监控、报警、电梯等维修、养护、运行和管理。

3、公用设施和附属建筑物：道路、室外上下水管道、污水、沟渠、池、井、绿化、车辆停放处、广场等的维修、养护、管理。

4、公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、生活垃圾收集、清运的管理。

5、24 小时进行维持本物业公共秩序，安全监控、定时定点巡视、门岗执勤、交通与车辆停放秩序等公共秩序维护工作的管理。（不含人身、财产保险等责任）

6、保管与物业相关的工程图纸、竣工验收资料。

7、负责向甲方收取：（1）物业管理服务费（2）代收代缴水电气费（含损耗）（3）车位费。三项发票，分开开具。

8、对甲方违反本物业有关规定的行为，针对具体行为并根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、停止对其的服务等措施。

第三条　　物业的使用与维护

本物业的正常运行，取决于公共服务设备设施处于良好的工作状态。

1、甲乙双方应共同遵守本物业涉及公共服务设备设施(空调、通风、电梯、供配电、给水、排水、消防、监控、广播、电视、公共照明等)管理制度的有关具体规定，认真执行操作、使用、维护规程，保证公共设备设施处于良好的运行状态。

2、乙方应保证公共服务设备设施在规定的使用时间内正常运行（特殊情况除外）。甲方如需要临时或延长开放，应事先通过书面形式通知乙方，在征得相关部门同意后方可开放。

3、公共服务设备设施在运行过程中如发生故障，甲方可向乙方提出报修，乙方应根据具体情况及时予以修复。

4、房屋共用部位的小修、养护费用，由物业管理费承担；大、中修（如：楼盖、屋顶及外立面大面积渗漏等）费用，由公共维修基金承担；更新、整改费用由甲方和公共维修基金承担。

5、凡由甲方人为因素而造成公共服务设备设施的故障(事故)，甲方应与乙方密切配合，认真追究其原因，明确责任，并接受乙方的处理，不得推卸责任或隐瞒事实的真相，拒不合作，乙方可单方面中断公共服务设备设施的运行。

6、甲乙双方应以节约为原则，节约一滴水、一度电，减少不必要的浪费。

第四条　　费用的核算

1、甲方应如期向乙方交纳水、电、气费用，水、电、气费由自用部位、公共部位、额定损耗三部分组成，由乙方负责核算，按月列明并公布。

2、乙方每月根据自来水公司、供电公司、燃气公司的水、电、气耗用总量

进行分解，参照本物业公共服务设备设施的装机使用能耗总量、线路耗损等综合因素分项核算。

3、甲方的自用部位电费(即为单元内实际用电费用)，乙方每月将根据其所装电度计量表的抄表读数进行核算。

4、公共部位、公共服务设备设施水、电、气费用(即为正常运行的公共服务设施所耗用的水、电、气费用)。乙方将根据甲方所在楼层单元的建筑面积所占本物业实际入驻建筑面积的比例分摊核算。

5、上述费用经实际核算后，由甲方按建筑面积承担，并向乙方交纳。

第五条　　费用的收缴

1、甲方当月所发生的水、电、气费将由乙方负责代收，乙方每月向供电、水、气公司预交费用，而后根据发生的实际用量定期向甲方提供水、电、气费用收缴清单、开具发票进行收取。

2、甲方在接到乙方提供的水、电、气费发票后，如无异议，应在 15 日内付清水电气费款项，不得拖延或拒付。如不履行，乙方将停止对甲方的物业服务和公共服务设备、设施的使用，由此造成甲方的损失及一切后果均由甲方自负。

3、甲方承租本物业 3F 及裙房、4F、5F、6F，甲方在承租期 2026 年 08 月 01 日至 2029 年 05 月 31 日，物业管理费缴纳采用 年 预付制，具体缴款规定如下：

（1）2026 年 08 月 01 日-2027 年 05 月 31 日支付物业管理费 562963.18 元（大写：伍拾陆万贰仟玖佰陆拾叁元壹角捌分）。

（2）2027 年 06 月 01 日-2028 年 05 月 31 日支付物业管理费 675555.81 元（大写：陆拾柒万伍仟伍佰伍拾伍元捌角壹分）。

（3）2028 年 06 月 01 日-2029 年 05 月 31 日支付物业管理费 675555.81 元（大写：陆拾柒万伍仟伍佰伍拾伍元捌角壹分）。

4、逾期未缴付，乙方有权向甲方收取违约金，违约金按每日拖欠款总额的 0.3%计算。甲方拖欠物业管理费超过约定交费期限一个月以上乙方有权停止对甲方提供物业服务和公共服务设备、设施的使用，由此造成甲方的损失及一切后果均由甲方自负。

5、 甲方在本物业发生的水电气费、物业管理费及其他费用应缴入乙方指定银行帐户：

（1）开户行　常州农行三井支行

（2）单　位　江苏高正健康产业集团有限公司

（3）帐　号　10-613901040008276

乙方公司信息说明：

（1）统一社会信用代码：91320412755875729E(5/5)

（2）常国税增值税认定税通[2016]2724 号

如支付现金，可直接付至本物业乙方所辖投资广场管理部客户服务中心。

第六条　　其他事项

1、本协议未尽事宜，双方可另行以书面形式签订补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效力；补充协议与本协议条款不一致的，以补充协议为准。本协议部分条款的争议或无效，不影响其他条款的履行。

2、本协议在履行中如发生争议，由甲、乙双方协商解决。协商不成时，甲、乙双方可以向本物业所在地人民法院提起诉讼。

3、本协议经甲、乙双方签字盖章后即生效。

4、本协议共 四 页，一式 四 份，甲、乙双方各执 二 份，均具有同等法律效力。

甲方：（盖章）

代表人：

开户银行：

账号：

联系电话：

日期：2026 年 7 月 27 日

乙方：（盖章）

代表人：

联系电话：19951868805

日期：2026 年 07 月 22 日