苏兴大厦物业管理服务合同

第一章　总　则

第一条　本合同当事人

委托方（简称甲方）：苏兴大厦物业管理委员会

受托方（简称乙方）：江苏省省级机关物业管理中心

（江苏省省级机关资产管理中心）

甲、乙双方根据江苏省政府采购中心苏兴大厦物业管理服务项目，采购编号为 JSZC-320000-SCZX-G2026-0268 项目公开招标的结果，签署本合同。

第二条　物业概况

物业类型：大厦

座落位置：南京市北京西路十六号

占地面积：4880 平方米

建筑面积：35291 平方米

第三条　乙方提供服务的收益人为本物业的全体业主和物业使用人，本物业的全体业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

第二章　委托管理事项

第四条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理，包括：楼层、屋顶、外墙面、承重结构、楼梯间、走廊通道、门厅等。

第五条 共用设施、设备的维修、养护、运行和管理，包括：共用的上下水管道、落水管、共用照明、中央空调、暖气干线、供暖锅炉房、配电房、水泵房、监控、卫星接收、计算机网络、楼内消防设施设备、电梯等。

第六条 附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、生活水池、消防水池、自行车棚、停车场等。

第七条 公用绿地、花木、建筑小品等的养护和管理。

第八条 公共环境卫生，包括公共场所、房屋共用部位的清洁卫生、垃圾的收集、清运。

第九条 交通与车辆停放秩序的管理。

第十条 维持公共秩序，包括 24 小时安全监控、巡视、门岗执勤等。

第十一条 管理与物业相关的工程图纸、档案、竣工验收资料。

第十二条 负责向业主和物业使用人收取下列费用：

一、物业管理服务费；

二、餐饮费；

三、单项300元以上设备设施维修费。

第十三条 业主和物业使用人房屋自用部位，自用设施及设备的维修、养护，在当事人提出委托时，乙方应接受委托并合理收费。

第三章 委托管理期限

第十四条 委托管理期限为1年，自2026年10月1日起至2027年9月30日止。

第四章 双方权利义务

第十五条 甲方权利义务

一、代表和维护产权人、使用人的合法权益；

二、审定乙方拟定的物业管理制度；

三、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

四、审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；

五、在合同生效之日起七天内向乙方提供约150平方米建筑面积管理用房（产权不变），由乙方无偿使用。

六、负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资

料，并于合同生效之日起七天内向乙方移交；

七、当业主和物业使用人不按规定交纳物业管理费时，负责催交或以其它方式偿付；

八、协助乙方做好物业管理工作和宣传教育、文化活动；

第十六条 乙方权利义务

一、根据有关法律法规及本合同的约定，制订物业管理制度；

二、对业主和物业使用人违反法规、规章的行为，提请有关部门处理；

三、可选聘专营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；

四、负责编制房屋、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，经双方议定后由乙方组织实施；

五、向业主和物业使用人告知物业使用的有关规定，可订立书面约定，并负责监督；

六、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；

七、每年向全体业主和物业使用人公布一次管理费用收支帐目；

八、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功

能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

九、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部经营性商业用房、管理用房及物业管理的全部档案资料，并提前一个月以书面形式通知甲方。

第五章　物业管理服务质量

第十七条　乙方须按下列约定，实现目标管理。

一、房屋管理与维修养护。

（一）大堂内布置合理，驻大厦各单位名录标识在大堂内显著位置；

（二）无违反规划私搭乱建，无擅自改变房屋用途现象；

（三）大厦外观好、整洁；外墙建材贴面无脱落；无纸张乱贴乱悬挂现象；

（四）室外霓虹灯按规定设置，保持整洁统一美观，无安全隐患和破损；

（五）房屋装饰装修符合规定，无危及房屋结构安全及拆改管线的现象；

二、共用设备管理。

（一）综合要求

1、制订设备安全运行、岗位责任制、定期巡回检查、维护保养、运行记录管理、维修档案管理制度，并严格执行；

2、设备及机房环境整洁，无杂物、灰尘、无鼠、虫害发生，机房环境符合设备要求；

3、配备所需专业技术人员，严格执行操作规程；

4、保证设备良好，运行正常；

（二）供电系统

配电房 24 小时专人值班，保证正常供电并制订临时用电管理措施与停电应急处理措施并严格执行；

（三）弱电系统

1、按工作标准规定时间排除故障，保证弱电系统正常工作；

2、监控系统等智能化设施设备运行正常，有记录并按规定期限保存；

（四）消防系统

1、消防控制中心 24 小时值班，消防系统设施设备齐全、完好无损，可随时起用；

2、消防管理人员掌握消防设施设备的使用方法并能及时处理各种问题；

3、订有突发火灾的应急方案，设立消防疏散示意图，照明设施、引路标志完好，紧急疏散通道畅通；

4、无火灾安全隐患；

（五）电梯系统

1、保证电梯正常运行，安全设施齐全，通风、照明完好；

2、轿厢、井道、机房保持清洁；

3、电梯由专业队伍维修保养，维修、保养人员持证上岗；

4、运行出现故障后，维修人员应在 15 分钟内到达现场维修；

5、运行出现险情后，应有排除险情的应急处理措施；

（六）给排水系统

1、设备、阀门、管道工作正常，无跑冒滴漏；

2、按规定二次供水蓄水池设施设备进行清洁、消毒；二次供水卫生许可证、水质化验单、操作人员健康合格证齐全；水池清洁卫生，无二次污染；

3、排水系统通畅，道路无积水，地下室、车库、设备房无积水、浸泡发生；

4、遇到事故，维修人员及时进行抢修，无大面积跑水、漏水，长时间停水现象；

5、制定事故应急处理方案；

（七）空调系统

1、中央空调系统运行正常，水塔运行正常且噪音不超标，无严重滴漏水现象；

2、中央空调系统出现运行故障后，维修人员在 10 分钟内到达现场维修；

3、制订中央空调发生故障应急处理方案；

4、冷冻机房夏季需专人 24 小时值班，确保正常运行。夏季制冷居室温度不得高于 26℃；

（八）供暖供气系统

锅炉房供暖需专人 24 小时值班，确保正常运行。

1、锅炉供暖设备、燃气设备完好，运行正常；

2、管道、阀门无跑漏现象及事故隐患；

3、冬季供暖居室内温暖不得低于 22℃；

三、共用设施管理

1、共用配套服务设施完好，无随意改变用途；

2、院内、楼道、大堂等公共照明完好；

3、大厦范围内的道路通畅，路面平坦；

四、保安及车辆管理

1、大厦实行封闭式管理；

2、有专业保安队伍，实行 24 小时值班及巡逻制度；保安人员熟悉大厦的环境，文明执勤，训练有素，言语规范，认真负责；

3、结合大厦特点，制订安全防范措施；

4、进出大厦各种车辆管理有序，无堵塞交通现象，不影响行人通行；

5、危及人身安全处设明显标识和防范措施；

五、环境卫生管理

1、环卫设备完备，设有垃圾箱、果皮箱；

2、清洁卫生实行责任制，有专职的清洁人员和明确的责任范围，实行标准化保洁；

3、垃圾日产日清，定期进行卫生消毒灭杀；

4、房屋共用部分保持清洁，无乱贴、乱画，无擅自占用、堆放杂物现象；大堂、楼梯扶栏、天台、共用玻璃窗等保持清洁；大厦内共用场地无纸屑、烟头等废弃物；

5、大厦内排烟、排污、噪音等符合国家环保标准；

六、绿化管理

1、绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象；

2、花草树木长势良好，修剪整齐美观，无病虫害，无折断现象，无斑秃；

3、绿地无纸屑、烟头、石块等杂物；

4、对大厦内部、天台等绿化有管理措施；

第六章　物业管理服务费用

第十八条 物业管理费，由乙方按建筑面积计算，以7.78元/㎡/月标准向业主或物业使用人收取。

第十九条 乙方对业主和物业使用人的房屋自用部位、自用设备、维修、养护及其它特约服务，由当事人按实发生的费用计付，收费须经甲方同意。

第二十条 餐饮费按标准收取，收费须经甲方同意。

第二十一条 单项300元以上公共设备设施维修费按标准收取,收费须经甲方同意。

第七章 违约责任

第二十二条 甲方违反合同第十五条的约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，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。

第二十三条 乙方违反本合同第五章的约定，未能达到约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，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。

第二十四条 乙方违反本合同第六章的约定，擅自提高

收费标准的，甲方有权要求乙方清退；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 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付伍拾万元的违约金；给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。

第八章 附 则

第二十六条 自本合同生效之日起七天内，根据甲方委托管理事项，办理完交接验收手续。

第二十七条 合同期满后，按采购文件三年一招，一年一签的要求，续订合同。

第二十八条 招、投标有关文件及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。

第二十九条 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。

第三十条 本合同一式九份，甲乙双方及物业管理行政主管部门（备案）各执一份，具有同等法律效力。

第三十一条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合

同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第三十二条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或报请物业管理行政主管部门进行调解，协商和调解不成的，可以向物业所在地人民法院起诉。

第三十三条 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满 30 天前向对方提出书面意见。

第三十四条 本合同自签字之日起生效。

甲方签章：

江苏省工业和信息化厅

江苏省人力资源和社会保障厅

江苏省国家密码管理局

经济日报社

江苏省省级机关房屋建设中心

江苏省省级机关服务管理处

乙方签章：

代表人：

2026 年 9 月 29 日