# 江阴市天华文化中心物业管理委托合同

委托人（甲方）：　江阴市文体广电和旅游局

受托人（乙方）：　江阴市乾诚物业管理有限公司

使用人（见证方）：江阴市博物馆（轮值单位）

江阴市公共文化艺术发展中心

江阴市锡剧评弹艺术传承中心

江阴大剧院

一、项目编号：JSZC-320281-JZCG-G2025-0091

二、项目内容：江阴市天华文化中心区域占地面积范围内的物业管理服务和专业设施维护保障

三、总金额：（大写）叁佰玖拾陆万叁仟伍佰捌拾捌元整（财政核拨，含管理费及税金）；

（小写）¥：3963588 元（财政核拨,含管理费及税金）。

四、服务期：2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

五、服务地点：江阴市天华文化中心澄江中路 128 号

六、费用支付步骤和办法：按委托合同条款执行

七、售后服务：按照公开招标相关文件、技术规范和委托合同条款内容执行。

八、违约责任：按照相关法律法规和委托合同条款内容执行。

九、解决争议的方式：本承包期间若发生合同纠纷，按国家有关法律、法规和委托合同约定条款内容处理。

十、合同不可分割部分：江阴市政府公开采购招标文件、合

同条款及附件；受托人在签订合同过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

十一、合同备案：

十二、本合同一式柒份，甲方贰份，乙方、见证方各壹份。

十三、合同生效：本合同由甲、乙、见证方签字、盖章，后生效。

甲方（委托人）：（盖章）

法定（授权）代表人：

2026年1月19日

乙方（受托人）：（盖章）

法定（授权）代表人：

2026年1月19日

见证方（使用人）：（盖章）

法定（授权）代表人：

_____年_____月____日

见证方（使用人）：（盖章）

法定（授权）代表人：

_____年_____月____日

见证方（使用人）：（盖章）

法定（授权）代表人：

见证方（使用人）：（盖章）

法定（授权）代表人：

_____年_____月____日　　_____年____月____日

# 委托合同条款

根据有关法律、法规、文件精神和政府采购公开招标中标结果，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方同意乙方以自行管理、邀请招标、谈判比价等规范方式，将江阴市天华文化中心实施标准化物业管理和规范化专业设施维护工作，并订立本合同。

## 第一条 基本情况

一、合同名称：江阴市天华文化中心物业管理委托合同

二、服务范围：天华文化中心内各场馆室内外公共区域及广场

三、座落位置：江阴市澄江中路128号

四、建筑面积：71034.6平方米，广场面积135076平方米。

五、乙方提供服务的受益人为业主和物业使用人，本物业的业主和物业使用人均应对履行本合同承担相应的责任。

六、乙方参照江阴市政府采购公开招标中标文件中的相关标准、承诺提供专业规范服务，甲方和使用人对服务质量进行监督管理。此外，国家如有新文件更新，涉及物业服务和专业设备维护相关条款的，以新文件的标准执行。

## 第二条 委托管理的范围和内容

一、本合同中委托管理范围为：**江阴市天华文化中心区域占地面积范围内的有关物业管理界定事项。**

二、本合同委托管理事项包括以下内容(以本合同规定的委托管理范围为界定委托管理内容)：

1.**人员配置和管护**（包含安保秩序管理服务、卫生保洁服务、人员设施设备日常维护服务、监控室人员值守服务、消控室人员值守服务）；

2.**公共设施设备的日常巡检和小项（贰佰元内）基本维修和应急维修委托维护**（包含房屋整体公共构架及组成部分土、木、瓦、漆作，装饰、钣金等结构；室外广场石材灯具等公共设施；二次供水及消防供

水系统、消防设备设施；中央空调及通风系统等的日常巡检管理和修理）；

3. **特种设备电梯专业维保 —允许专业分包**（可委托具备电梯、扶梯设施维修保养的相应资质、资格的第三方实施。每月2次根据国家有关的技术规范工艺和采购人的要求对设备进行保养）；

4. **中央空调备用制冷机组专业维保 —允许专业分包**（可委托具备中央空调设施维修保养的相应资质、资格的第三方实施）；

5. **消防专业维保及年检 —允许专业分包**（可委托具备消防设施维修保养的相应资质、资格的第三方，依照法律法规、技术标准和执业准则，开展建筑消防设施维修保养技术服务活动，对维修保养质量负责）；

6. **配合甲方做好上述专业设施大中修项目的相关工作**（包含故障报修、工程量统计、施工配合与监督等，也可根据自身经营范围对甲方确定实施的项目进行投标参与）。

**第三条 委托管理范围内容的职责、技术质量要求**

**一、本合同的服务内容的职责和技术质量要求依据中标文件承诺条款和暂时参照澄财购[2021]7号，附件2中第一项《非住宅类物业管理要求》的相关内容执行。如有新文件更新，以新文件相关《服务承诺》的标准执行，相关子目标准要求亦同步更新。另外，还需符合以下要求：**

**一）物业管理服务范畴**

1. 安保秩序管理服务

1）受托人（乙方）服务该项目，暂按澄财购[2021]7号，附件2第一项《非住宅类物业管理要求》中第（五）条《安全服务》的职责要求和有关说明执行。

2）服务人员须有相应工种上岗操作证和健康证件。

2. 卫生保洁服务

1）受托人（乙方）服务该项目，暂按澄财购[2021]7号，附件2第一项《非住宅类物业管理要求》中第（四）条《环卫保洁服务》的职责要求和有关说明执行。

2）服务人员须有相应工种上岗操作证和健康证件。

3. 水、电公用设施、机电设备的日常维护服务

1）受托人（乙方）服务该项目，要求暂时参照澄财购[2021]7号，附件2第一项《非住宅类物业管理要求》中第（一）条《房屋日常管理与维修养护》、第（二）条《给排水设备运行维护》、第（三）条《供电设备管理维护》中的职责要求和有关说明执行。

2）服务人员须有相应工种上岗操作证件。

3）受托人（乙方）对水、电公用设施、机电设备的日常维护服务的职责和技术要求包含对天华文化中心的强电弱电系统(不含计算机网络系统专业维保)、中央空调（不含专业维保）、通风系统、二次供水及消防供水系统、安保监控系统和广场配套设施（不包括喷泉）等公用的机电设备、设施的人员值守、水、电、管、线等零配件申报更换和维护、日常运行操作和管理。

4. 消防控制室值守服务

人员须有相应工种上岗操作证，实行24小时值守制度，对天华文化中心内的消防设备运行情况进行监控，值守台账记录规范、协助消防专业维保人员进行维保、演练、年检工作。确保消防设施设备运行正常。

5. 配合甲方大中修项目的现场管理

提供现场实施必要的条件（如三通一平等），现场监督各大中修项目的安全有序开展，配合甲方完成竣工验收和后续的质量、质保、技术移交等相关工作。

**二）专业设施维护范畴**

专业公共设施设备的维护和维保参照招标文件第三章、第三条《项目内容和服务标准》相应条款执行，须程序规范、制度健全、各专业养护台账齐全；确保有关设备、设施年度专业检测合格。另外，还需符合以下几点说明及要求：

1. 消防专业维保服务及时，设施设备工作状态良好，每月对建筑消防设施开展检查、维修、保养、测试等技术服务；每年对建筑消防设施进行1次全面检查测试。电梯设备养护服务及时，设施设备工作状态良好；中央空调系统主机保养得当，运行正常，保障冷却塔和水循环系统工作正常；定期保养和清理维护新风机组、风机盘管和各

通风口滤网；

2. 做好消防专业维保和年检的管理与维护。维修所涉及零部件、人员加班及外委作业的费用由甲方承担。合同生效后，由甲方、乙方和专业维保单位对消防系统进行承接查验，并对出具的书面报告进行确认；

3. 做好电梯、空调专业设施的日常管理与维护。电梯和空调管养受甲方委托超出委托管养费用的维修项目，所涉及耗材、人员加班及外委作业的费用由甲方承担；

4. 配合甲方专业设施大中修项目的现场管理，监督维修项目的安全有序开展，配合甲方完成竣工验收和后续的质量、质保、技术移交等相关工作。

二、**本合同中甲方委托乙方物业管理范围内的质量要求其它未尽事项协商解决。有关物业服务的质量要求根据《天华文化中心物业考核管理暂行办法》、《设施设备零星维修管理办法》考核评分细则条款内容执行。**

**第四条 委托管理期限**

依据政府采购结果，本项目服务期限为三年，合同一年一签。本合同委托管理期限自2026年1月1日零时起到2026年12月31日二十四时为止。

**第五条 委托管理费用、支付方式和相关规定**

一、**管理费用总额为人民币：叁佰玖拾陆万叁仟伍佰捌拾捌元整**（大写）；**¥：3963588元整**（小写）。

一、支付方式及步骤：

1. 2026年物业管理费由甲方按每季度分四次支付给乙方。一、二、三季度支付时间为次季度首月，甲方收到乙方提供正规发票后10日内支付款项。四季度支付时间为甲方收到乙方提供正规发票后，2026年12月15日至25日之间支付款项。

2. 甲方按《天华文化中心物业考核管理暂行办法》每季度考核情况进行支付。

3. 合同以外委托项目产生的费用结算，按《天华文化中心物业

管理办法》、《设施设备零星维修管理办法》有关规定，与甲方按实结算。

三、委托管护费用拨付相关规定：

1.服务项目严格按照《2026年天华文化中心物业管理人员经费测算表》（附件）规定子目执行。

2.根据双方约定，本合同项目为人员、专业设备维护清包形式，委托物业管理中小修和消耗品以及委外作业等项目不属于管理费用子目范畴。若甲方委托乙方实施，乙方按要求确保及时维修、更换到位，产生费用由甲方承担。

3.委托物业管理中房屋共用部分、共用设施、设备、公共场地等涉及小项零星维修、养护费用的，由乙方负责依据实情，根据甲方要求，采用相关标准编制修缮计划和预算，须报甲方审定同意后方可组织实施，经规范程序实施后与甲方按实结算。

4.为了提升物业服务整体品质，减少推诿扯皮事故、安全等一系列主体责任的情况发生，管理服务期内，房屋共用部分、共用设施、设备、公共场地等涉及小项零星维修、养护（零星维修、购买耗材修缮等）**单个费用在贰佰元内和单项应急维修不超过叁仟元的**，甲方视情优先委派乙方实施；甲方按申请、验收、审计流程及相关佐证材料，另加税务规定的税率按实结算给乙方。

5. 所有不包含在合同费用中的项目，如水、电、蒸汽能耗费、各类耗材、乙方组织实施的委外项目、物业人员加班费等，须报甲方审定同意后，按实际发生与甲方结算。

**第六条物业管理服务费不包括以下费用：**

一、维修工具和仪器除外的设备设施维修中需要的设备耗材，保洁工具除外的办公室内的保洁用品、擦手纸、大卷纸等卫生日常耗材。

二、房屋及设备设施的第三方作业及中、大修及改造、更新费用。

三、有线电视和宽带接入费用、天然气费用、设备设施专项检测费、城市消防联动费用、图书馆塑胶地板专业养护、环境布置费用；400人小剧场保障、广场演出、大型活动服务保障等其他需要物业人员加班的费用。各使用单位因活动要求保安、保洁、设备人员额外加班的，由甲

方或使用方填写“工作联系单”，乙方根据联系单要求加派人员保障。加班人员上下班打卡确认，加班费以22元/小时计算，加规定税金开票结算。加班费用谁使用谁予以结算原则。

四、各馆专业设施、专业照明维保、天然气设施专业养护、幕墙玻璃更换、遥控遮阳顶棚专业维保、开水箱净水器滤芯更换、各馆设备设施维修所有易耗品。

五、本合同未列入委托管理范围和委托管理事项的其它特约服务费用。

六、除本合同规定的应收费项目外，未经甲方同意，乙方不得以甲方所辖物业设施设备提供使用为由收取其他任何费用(应物业使用单位的要求，向物业使用人提供的特约有偿服务收费除外)。

## 第七条 双方权利义务

一、甲方权利义务

（一）代表和维护产权人、物业使用人的合法权益。

（二）制定有关物业、设备管理规定并监督物业使用者遵照执行。

（三）审定乙方修订的物业、专业设施管理制度。

（四）审定物业管理项目和专业设施分包项目，对分包合同进行鉴证。

（五）在特定条件下（如甲方针对能源节能减排、控本降耗等），甲方有权将涉及的相关设施设备托管服务权转移给指定的第三方。

（六）检查、监督乙方管理工作的实施及相关制度的执行情况，针对乙方未达标的情况提出整改要求。

（七）审定乙方提出的物业管理年度计划，财务预算和决算。

（八）交涉和处理托管的楼宇、设备、设施因设计或施工问题而发生的返修事项及其相关费用支付问题。

（九）在辖区内向乙方提供管理用房，交乙方无偿使用。

（十）协助乙方做好有关物业管理的宣传、教育等工作。

二、乙方权利义务

（一）根据有关法律法规及本合同的约定，制定天华文化中心物业管理制度和专业设施管理制度；协助甲方做好天华文化中心的管理工

作。

（二）对物业使用人违反法规、规章的行为，提请甲方进行处理。

（三）可选聘专营公司承担本物业特种设备、消防维护等的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

（四）接受并配合甲方在特定条件下（如节能减排、控本降耗等）的调整和转移，包括但不限于提供必要的文件、数据、技术支持等。

（五）负责编制物业、专业设施管理年度计划、资金使用计划及决算报告。

（六）未经甲方同意，不得擅自占用和改变物业公用设施的使用功能。

（七）本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部乙方用房及物业管理的全部档案资料，并保证全部移交物的完好。

## 第八条 违约责任

一、甲方违反本合同约定，使乙方未完成规定管理目标，乙方有权要求甲方限期解决，逾期未解决的而造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方经济赔偿。

二、乙方违反本合同约定，未能达到约定管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的而造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿。

三、乙方违反本合同约定，未能履行在特定情况下的配合和移交义务的，甲方有权在乙方违约时采取必要的措施，以维护自身权益。

四、乙方违反本合同约定，擅自提高收费标准的，甲方有权要求乙方整改；造成甲方经济损失的，乙方应给予经济赔偿。

五、甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同，违约方应向对方支付总额千分之五的违约金；给对方造成直接经济损失超过违约金的，对超额部分也应给予相应的赔偿。

## 第九条 附　则

一、本合同未涉及事项，根据需要，双方通过友好协商，可以书面形式另行签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

二、本合同附件均为合同的有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中的未规定事宜，均按照有关法律、法规和规章执行。

三、本合同之附件如有与本合同相抵触之处，以本合同规定为准。

四、本合同执行期间，如遇不可抗拒因素致使合同无法履行时，均不视为违约行为，双方应按有关法律规定及时协商处理。

五、本合同在履行中如发生争议，双方协商解决。如果协商不能解决争议，任何一方可向江阴市人民法院提起诉讼。

附件：

# 2026年天华文化中心物业管理服务人员配备与岗位要求

（单位：人）

| 岗　位 | 配置要求 | 小计 |
|---|---|---|
| 设施设备维护 | 设施维护7名（含项目经理1名），弱电2名 | 9 |
| 监控值班 | 专职人员2名 | 2 |
| 消防值班 | 专职人员5名 | 5 |
| 安保 | 内外场47名（含组长1名） | 47 |
| 保洁 | 内外场30名（含组长1名） | 30 |
| 合计 | | 93 |

# 人员管理服务保障明细表

建筑面积：71034.6㎡　　广场面积:135076㎡

| 序号 | 项　目 | 人数<br>保障标准 | 人员安排明细<br>（建议） | 备注 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 设备设施日常维护人员 | 9人 | 管理2，图博机组2，文展机组2人，大剧院3。（含2名弱电） | |
| 2 | 保安服务 | 47人 | 具体为：队长1，博6，图6，文4，展3，大6,外场18，锡评3。 | |
| 3 | 监控专职值班 | 2人 | 24小时值守 | |
| 4 | 室内、广场卫生保洁 | 30人 | 主管1，博3，图6，文5，展3，大2，锡评2，外场8。 | |
| 5 | 消防控制专职值班 | 5人 | 24小时值守，由中标单位专业分包安排。 | |