

# 常高新北区

## 高新技术产业服务中心北区物业服务合同

甲方：江苏常州天宁经济开发区管理委员会 签订时间：2023年8月1日  
乙方：江苏高科物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定及常州市政府采购中心采购编号为：常采竞磋[2023]0081号采购文件及投标（响应）文件，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲乙双方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

### 第一章 物业基本情况

#### 第一条 物业基本情况

物业名称：高新技术产业服务中心北区  
物业类型：办公、厂房  
座落位置：常州市天宁区富阳路95号  
总面积：63000平方米  
建筑面积：33985平方米  
外部公共面积：28650平方米

第二条 乙方为本物业管理区域内全体使用人提供服务，本管理区域内物业的全体使用人均应履行本合同，承担相应的责任。

### 第二章 物业服务内容

第三条 在物业管理区域内，乙方提供的物业服务包括以下内容：

保安、保洁、维修服务，包括守护、巡逻、园区内公共秩序维护、消控室值班服务、公共区域保洁、绿化养护与管理、出入人员、物品和车辆登记、内部车辆停放、防火防盗防汛、突发事件的应急处置、公共区域维修等工作。

第四条 乙方提供的上述物业管理服务应达到约定的质量标准。

第五条 在本合同期限内，乙方负责属于物业管理区域共有的共用部位、共用设施设备及业主共有的场地及物业管理区域内配套设施的经营管理。

第六条 单个租户可委托乙方对其物业的专有部分提供维修养护等服务。乙方是否接受委托，以及服务内容和费用等相关事项由单个业主和乙方另行协商后确定。

### 第三章 物业服务期限

第七条 本项目服务期限为三年（2023年8月01日-2026年7月31日），合同一年一签。本合同履行期限自2023年8月1日起至2024年7月31日止。管理服务期限届满，乙方管理服务经甲方考核合格，乙方可以向甲方书面申请续签。如甲方根据实际情况，同意与乙方续签的，则甲方可以与乙方续签壹年，合同条

款不变，最长续签不超过贰年。

#### 第四章双方权利义务

##### 第八条甲方权利义务

1. 甲方有权对乙方物业服务进行监督和考核，考核办法为：甲方每月对乙方的物业服务进行检查，未达标的项目予以口头或书面告知，乙方应在甲方要求的期限内完成整改；甲方每季度按照《物业服务标准及考核标准》（见附件）对乙方服务进行考核，在季度考核分数大于 90 分时，乙方需针对不达标项目进行限期整改；在考核分数低于 90 分时，甲方有权按每分 1000 元对乙方进行罚款（如：得分为 89 分，则罚款 1000 元）。

2. 监督检查乙方制定的物业服务方案和计划的实施；

3. 遵守物业管理及其它有关法律、政策，监督乙方落实各项管理工作；

4. 协助乙方做好物业管理工作和宣传教育；

5. 法律、法规规定及本合同约定的其它权利、义务。

##### 第九条乙方权利义务

1. 在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常管理工作，履行本合同有关权利、义务。

2. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定本物业管理区域内的物业管理制度和物业管理方案，自觉接受甲方监督和考核，并承诺管理经营活动不得损害甲方形象，不得损害园区招商、营商环境，不得侵害业主、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

3. 可以将物业管理区域内的专项服务业务委托给专业性服务企业，但不得将该区域内的物业服务转包给他人；

4. 开展对本物业的共用部位、共用设施设备的年度安全检查工作，发现安全隐患及时整改；

5. 做好物业管理区域内的安全防范工作。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，应当及时向有关行政管理部门报告，做好救助工作；

6. 不得擅自占用、挖掘物业管理区域内的道路、场地，损害业主的共同利益。确需临时占用、挖掘道路、场地的，应在本物业管理区域内公告，并将临时占用、挖掘的道路、场地，在约定期限内恢复原状；

7. 对租户和物业使用人违反物业管理约定的行为，有权采取劝阻、制止、在物业管理区域内公示以及其它合法方式进行处理；

8. 做好装修管理工作，当业主装修时，物业与其订立书面装修管理协议，收取相应装修保证金，告知有关注意事项和禁止行为，并负责监督；

9. 关于维修问题，乙方负责物业管理范围内的维修工作，且乙方需保证房屋

及附属设备设施完好率达到90%以上（不包含附属设备设施老化及非管理责任造成的损坏）。涉及租户的非物业管理范围内的维修，由乙方与租户自行协商解决；

10. 建立和妥善保管本物业管理档案，及时记载变更情况；

11. 本合同生效之日起，乙方完全负责天宁高新技术创业中心北区的日常管理和维护，乙方承担日常管理、维护风险。园区物业管理部分的搁置物、悬挂物、公共设施设备因维护不当造成的损失损害由乙方负责；

12. 该园区范围内发生的一切事故（包括但不限于安全事故等）均由乙方完全负责处理，与甲方无关，且甲方保留依法追究乙方管理责任的权利。

13. 法律、法规规定及本合同约定的其它权利、义务。

#### 第五章物业服务费

第十条本物业管理区域物业服务收费采用包干制方式，乙方按照本合同约定的标准收取物业服务费，并按采购文件约定的质量标准提供服务。

第十一条关于水电费：

1. 由常州市天宁区富阳路95号产权人负责收取。
2. 乙方负责水电抄表及预充值。水电费权责与乙方无关。
3. 物业用房水电费由乙方承担。

第十二条关于维修费：500元以下零星维修费用由乙方承担，500元以上零星维修费用上报甲方维修。

#### 第六章物业的经营与管理

第十三条乙方负责本物业共用部位、共用设施设备、公共场地、物业管理用房以及物业管理区域内配套设施的经营管理。

#### 第七章合同总价款

第十四条本合同项下物业管理服务费用人民币总价款（壹年）为：伍拾陆万伍仟壹佰伍拾贰元整（小写：565152元/年）。

#### 第八章 款项支付

第十五条本合同项下所有款项均以人民币支付。

1. 支付合同款项时，一律不得向乙方以外的任何第三方办理付款手续。开户行和帐号以合同签订为准；如果乙方要求变更，则乙方必须提供加盖了公章、财务专用章的证明文件，报经甲方审查同意。

2. 付款方式：甲方委托乙方代收代缴园区物业费，甲方于每半年结束后对乙方考核合格后，结算物业服务费用。

3. 甲方考核乙方对已入驻的外租单位的物业费的收缴率，并与支付乙方物业服务费挂钩；甲、乙双方确认已入驻的外租单位的年度物业费收缴率不低于100%。考核办法：每低于考核目标2%，则相应扣除乙方年度物业服务费的1%，但最高



不得超过 5%；如有增补协议参照本条款考核；乙方的物业费收缴率低于 80%，甲方有权提出解除本合同，但须提前十五日内通知乙方。

4. 甲方每月对乙方的物业服务进行检查，未达标的项目予以口头或书面告知，乙方应在甲方要求的期限内完成整改；甲方按照《物业服务标准及考核标准》对乙方服务进行考核，在考核分数大于 90 分时，乙方需针对不达标项目进行限期整改；在考核分数低于 90 分时，甲方有权对乙方进行 1000 元的罚款

#### 第九章 单方解除权

第十六条如发生下列情形之一的，甲方有权单方解除本合同：

1. 乙方被申请破产、清算或进入托管程序的；
2. 乙方因违法经营被吊销营业执照的；
3. 乙方因卷入重大诉讼或对外举债、担保等原因导致无法正常经营的；
4. 乙方违反本合同约定的定价标准向租户收取物业服务费用的；
5. 乙方因管理不善出现重大责任事故或出现曝光负面新闻给甲方造成损失或声誉影响的；
6. 若各级政府对服务园区定位变动或改变管理模式等原因导致需要解除本合同的；
7. 因政府采购、招标等原因需要更换服务公司而解除双方合作关系的；
8. 乙方严重违反本合同约定，经甲方通知后仍不予改正的；
9. 其他达到类似程度，继续履行本合同将给甲方造成重大不利影响的情形。

如出现上述情形时，甲方将书面解除通知送达乙方后，本合同自动解除。甲方因本合同约定情形行使单方解除权的，无需承担违约或赔偿责任。

#### 第十章 合同终止

第十七条本合同无论是以何种原因终止的，甲乙双方应在合同终止后 10 个工作日内办理物业管理交接手续，结清因履行本合同应支付给对方的全部款项，并承担因履行本合同而产生的全部责任。

#### 第十一章 违约责任

第十八条任何一方违反本合同约定的，应赔偿因此给对方造成的全部损失（包括但不限于实际损失、违约金、损害赔偿、诉讼费、律师费、鉴定费、申请强制执行费等）。

第十九条因乙方管理不善或操作不当等原因造成相关设施损坏的，乙方应予赔偿，造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。

#### 第十二章 合同组成文件

第二十条本合同由下列文件共同构成，并按下列顺序优先进行解释：

1. 本物业服务管理合同书；

2. 甲方物业管理标准及考核表。

### 第十三章 通知

第二十一条因履行本合同而需要发送的往来文件，双方确认送达地址如下：

甲方：江苏常州天宁经济开发区管理委员会

联系人：葛骏飞

联系电话：81006126

收件地址：常州市天宁区北塘河东路5号

邮编：

乙方：江苏高科物业管理有限公司

联系人：

联系电话：

收件地址：

邮编：

如双方发生争议时，上述地址作为双方一审、二审、再审及申请强制执行的法院送达地址。

任何一方地址发生变更的，应在地址变更后的15日内书面通知对方，否则视为地址未发生变化，因此产生的损失由地址变更方承担。

### 第十四章 其它事项

第二十二条本合同执行期间，如遇其他不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

第二十三条本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，依法向甲方住所地人民法院起诉。

第二十四条本合同之附件均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

第二十五条本合同一式六份，甲乙双方、采购代理机构各执贰份，经甲乙双方法定代表人或授权代表签字并盖公章后生效。

甲方（盖章）：江苏常州天宁经济开发区管理委员会

法定代表人或授权代表：

日期：年 月 日



乙方（盖章）：江苏高科物业管理有限公司

法定代表人或授权代表：

日期：年 月 日

