

合同审核专用章

项目名称：三亚市互联网双创中心、产业基地孵化楼（一期）物业服务

合同编号：201903

甲方：三亚市科技工业发展委员会

乙方：三亚凯科物业管理有限公司

签订日期：2019年3月25日



甲方： 三亚市科技工业发展委员会

乙方： 三亚凯科物业管理有限公司

根据《中华人民共和国合同法》的有关规定，甲乙双方按照平等互利和诚实守信的原则订立本合同。依据本合同，甲方与乙方依法建立民事委托代理关系，乙方因承担甲方外包业务使用的各类人员，与甲方不存在劳动关系，乙方承担用人主体相应的管理职责和义务。约定如下：

一、中标通知书

打印管理

页码： 1/1

中标通知书

三亚市招投标（2019）0395号

三亚凯科物业管理有限公司：

三亚市科技工业发展委员会-三亚市互联网双创中心、产业基地孵化楼（一期）物业服务项目本身（项目全称），（项目编号：LZJB-2018-019）于2019-02-12日 09:00:00在三亚市人民政府政务服务中心进行了竞争性磋商，共有3家单位参与竞标；中标人地址：海南省三亚市吉阳区吉阳大道212号高新技术产业园区内；招标范围：三亚市互联网双创中心、产业基地孵化楼（一期）物业服务，评标工作于2019-02-12已经结束，经评标委员会评定、媒体公示评审结果并报主管部门备案，确定贵单位为中标人。中标价格（人民币）：（大写）壹佰捌拾叁万柒仟元整，183.7万元，工期：依据物业服务合同交付。项目负责人：杨金武，注册证号：130427197504173910。

请贵单位在收到本通知书后 30天内，与招标人联系办理合同签订等有关事项。

特此通知。

招标人：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

2019年2月26日

招标代理机构：（盖章）

法定代表人：（签字或盖章）

2019年2月26日

见证服务机构：（盖章）

三亚市人民政府政务服务中心

2019年2月26日

二、物业项目情况

座落地址：三亚市吉阳区远盛物流城、产业孵化楼（一期）

建设实际使用面积：25626.94 平方米。

三、物业工作事项

创新创业中心、产业孵化楼（一期）的物业服务事宜由乙方按照物业服务合同约定履行。本合同签订生效后，有关该项目一切物业服务管理活动均由乙方负责。乙方接受甲方监督，提供以下物业管理服务：

（一）安全保卫系统管理

主要包括对创新创业中心、产业孵化楼（一期）总体安全环境的管理；对入驻企业的管理；车辆交通及道路的管理。

1. 严格管理保安队伍，保安巡查员统一着装、佩带明显标志，文明执勤，言语规范，认真负责。

2. 在园区两个主要出入口要求有保安 24 小时在岗值班；同时要对园区进行 24 小时巡逻，制定详尽巡逻路线及频次；对公司内部车辆及外来车辆进行管理，确保道路畅通。

3. 在出入口处对来访客人进行登记，控制园区内流动人员数量，防止推销人员散发广告传单或无关人员流窜。

4. 派专人负责安保和消防系统的 24 小时监控值班。同时在园区四周、车辆进出口、园区出入口，建立 24 小时不间断监控资料；结合公安 110 报警系统，对突发安全事件及时解决，依法办事。

5. 制定应急准备和应急措施，如防台风、防地震方案等。

6. 对入园企业的管理。建立与入园企业的日常沟通机制，及时了解入园企业的需求，并做好入园企业的沟通工作，使之能配合物业管理工作。

7. 车辆交通及道路管理。园区停车场管理有序，排列整齐，机动车辆出入有登记；非机动车车辆按规定位置停放；每天巡查园区内道路。确保道路畅通，路面平整；井盖无缺损、无丢失、路面井盖不影响车辆和行人通行及员工的日常生活。

（二）设备设施维护系统管理

主要包括房屋管理与维护、养护；公用设备管理（给排水设备管理、道路、管网系统、供电设备管理、弱电设备管理、消防管理）；专业设备的管理（空调设备、电梯设备管理）；公用设施的管理等，小修单项金额（500 元以内含 500 元）由乙方负责承担；物业共用部位、共用设施设备保修期满后中修、大修、增项或改造等费用由乙方向甲方提出申请，获批后费用由甲方或原业主承担，乙方负责具体的工作。物业共用部位、共用设施设备的日常运行、维护费用【包括：

公共建筑(如过道、门厅、楼梯及道路环境)内的各种土建零修费;给排水日常运行、维修及保养费;电器、消防系统设备维修保养费;公共照明费;易损件更新费等等】由乙方负责。

1. 房屋管理与维修养护

定期检查外墙,确保房屋外观完好、整洁,外墙面、涂料等装饰材料无脱落、无污迹;空调安装位置统一,冷凝水集中收集;设立小告示板,及时通报相关事项。

2. 公用设备管理

(1) 给排水设备管理:供水设备(包括蓄水池、供水泵、管网、屋顶水箱、水表、阀门等);排水管理。

(2) 供电设备管理:供电设备(变压器、电表、供电线路、总开关、户外型负荷开关、户内型漏电保护自动开关、避雷针等);配电房管理。

(3) 消防管理: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,可随时启用;制定突发事件应急方案,消防管理员接受严格正规的培训;建立日常防火检查制度,定期检查消防系统设施设备,及时发现并消除火灾隐患;在明显处设立消防疏散示意图;照明设施、引路标志完好,确保紧急疏散通道畅通无阻;组织开展消防法规及消防知识的宣传教育,明确各区域防火责任人;每年举行一次消防演习,增强应急技能、提高入园企业消防意识。

物业设备保养与维修以预防为主,坚持日常保养与计划维修并重,使设备始终处于良好状态;完善设备管理和定期维修制度。

3. 专用设备的管理。包括空调设备的管理、电梯设备管理及产业园区内部网络管理。

(三) 公共区域卫生的管理

主要包括办公楼、食堂及产业园公共部分以及公共设施的日常保洁工作;产业园区公共绿地的维护和保养工作:

- (1) 垃圾箱、果皮箱等环卫设备完备;
- (2) 标准化保洁(专职人员及清洁卫生责任制);
- (3) 垃圾日产日清,定期进行卫生消毒灭杀;
- (4) 园区公共部门公用设施无蚁害;
- (5) 园区内道路等公用场地无纸屑、烟头等废弃物;
- (6) 房屋共用部位保持清洁,无乱贴、乱画;
- (7) 楼梯扶栏、天台、公共玻璃窗等保持洁净;
- (8) 定期对园区绿化进行浇水、施肥、杀虫等工作;
- (9) 根据需要进行绿化修剪、杂草清除工作;
- (10) 绿地无改变使用用途和破坏、践踏、占用现象;
- (11) 绿地无纸屑、烟头、石块等杂物。

(四) 园区食堂的管理

如设立园区食堂，主要包括厨房管理、员工就餐以及视频安全管理。产业园由职工代表成立膳食委员会来负责对其进行监督管理。物业管理部根据膳食委员会的意见，召集膳食委员会和食堂承包单位集中磋商协调，改进服务并监督食堂承包单位做好失误取样存放工作。

四、物业服务期限

物业服务期限自 2019 年 3 月 1 日起至 2020 年 2 月 28 日止。

五、费用的支付方式

1. 物业服务费为：暂定 25626.94 平方米，服务费 1837000 元/年（壹佰捌拾叁万柒仟元整）；按月支付 153083.30 元（壹拾伍万叁仟零捌拾叁元叁角），单价：5.97353 元 / 平方米，具体按照项目审计结果确定的面积进行结算。

2. 在物业服务期内，甲方在收到乙方提供的普通发票后次月 15 日前将当月物业服务费用支付到乙方账户。

3. 其中，产业孵化楼（一期）尚未完成项目竣工验收，但各入驻企业已进场装修施工，为此，乙方需提前介入对楼宇各项配套、设施设备、强弱电系统、室外管网（供排）水、电等相关工作及资料与承建方逐步接管或移交，甲方向乙方正常支付管理服务费用。

4. 2020 年 2 月服务费用按项目审计结算结果确定的面积予以支付余款。该项目审计结算工作由甲方委托第三方资质审计机构负责，审计费用由乙方支付。

乙方银行账户：21767 0010 4000 3924

开户名：三亚凯科物业管理有限公司

开户行：中国农业银行三亚田独支行

六、物业服务期间相关经营管理事项的双方约定

(一) 甲方权利和义务

1. 审核批复由乙方递交的有关项目物业管理建议性、整改维修、约定费用结算等书面材料。

2. 甲方有权利对乙方的管理质量进行随时检查，并要求乙方对管理中存在的问题进行改进，如因乙方管理不善或操作不当造成甲方经济损失或大楼共享部位设施或设备损坏，乙方应承担赔偿责任并在合理时间内修复，如没有在合理时间内修复，甲方有权根据乙方应承担的赔偿责任在物业费用结算时扣除。

3. 甲、乙双方在合同生效后，乙方可以向甲方申请复印与物业管理相关的档

案数据，并在双方终止合同时乙方交还给甲方，不得交给第三方。

4. 甲方应按合同约定向乙方结算物业服务费用及其他费用。
5. 甲方负责项目电、水、电信、网络等费用以及制冷供暖材料能耗费用；乙方不负责水电费垫付义务，但乙方有代收服务义务。因甲方拖欠相关费用产生的后果由甲方承担。
6. 甲方视同需外委服务的各类经营性代办、商务、代购、项目主体外墙清洁等业务，以同质同价为前提，乙方为优先选择方。
7. 甲方应支付因特殊需要由乙方进行加班加点而发生的费用。
8. 不干涉乙方依法或依本合同规定内所进行的管理和经营活动。
9. 协调处理由乙方请求协助的物业管理过程中出现的纠纷矛盾。
10. 协助乙方做好物业管理相关的宣传教育和文化娱乐活动。

（二）乙方权利和义务

1. 乙方在物业服务期间内自主管理、独立核算，自负盈亏。
 2. 物业服务期间内乙方必须守法经营，独立承担相应的责任。
 3. 乙方在物业服务时应做好服务工作。
 4. 乙方应健全收费类项目和制度
- (1) 物业在向入园企业收取有偿服务费用时，应严格按照规定实行收费公示，未经公示或公示以外的收费项目禁止收费。收取费用时必须出示票据。
- (2) 服务企业在办理场地入驻手续时不得以任何理由向入园企业收取保证金、抵押金、管理费等费用（不包括有偿服务项目）。企业装修房屋时产生的装修垃圾由企业自行清运的，物业服务企业不得向其收取垃圾清运费。企业委托物业服务清运装修垃圾的，收费标准由双方协商确定。
- (3) 乙方在履行园区企业代收供水、供电、通讯、公摊水电等费用，不得向企业收取手续费等额外费用。

七、违约责任

（一）甲、乙双方由于任何一方违约而致使本协议无法继续履行的，守约方有权单方解除合同，合同在书面通知送达后对方签字接手时即时终止。

（二）甲方负责合同期限内的监督检查工作，甲方有权不定期对乙方的工作进行检查。乙方对检查发现的问题三次得不到纠正，或因物业管理不到位受到驻园区企业累计三次以上有效投诉服务质量问题，甲方有权单方面解除本物业服务合同，乙方除应承担由此造成的损失外，还应向甲方支付合同总价款的 30% 的违约金。

（三）因甲方在支付乙方各项资金滞后导致园区企业投诉物业的或工作未达标准的，乙方无需承担任何责任。

八、争议的解决

双方在履行本合同过程中产生争议应本着平等合作的原则协商解决，协商不成双方都有权利向海南仲裁委员会三亚仲裁院提出仲裁。

九、合同备案

本合同一式陆份，中文书写。甲方执叁份，乙方执贰份，壹份由采购代理机构备案。

十、合同转让和分包

乙方不得全部或部分转让合同。除非甲方事先书面同意外，不得分包其应履行的合同义务。

甲方：_____（盖章）

地址：_____

法定（授权）代表人：_____（签章）

签订日期：2019年5月25日

乙方：_____（盖章）

地址：海南省三亚市吉阳区吉阳大道212号高新技术产业园区内

法定（授权）代表人：_____（签章）

银行户名：三亚凯科物业管理有限公司

开户银行：中国农业银行股份有限公司三亚田独支行

银行账号：21767 0010 4000 3924

签订日期：2019年3月20日

采购代理机构声明：本合同标的经海南绿洲济波招标代理有限公司依法定程序采购，合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。

采购代理机构：海南绿洲济波招标代理有限公司（盖章）

地址：海口市椰海大道香梅村花园8#303

法定（授权）代表人：杨猷济（签章）

签订日期：2019年3月29日