

汉中市南郑区民乐居物业管理有限公司 物业管理服务合同

(合同号：HZ--MLJ--20260116)



甲方：南郑县工业发展投资有限公司

乙方：汉中市南郑区民乐居物业管理有限公司

2026年1月

物业管理服务合同

一、合同双方当事人

甲方：南郑县工业发展投资有限公司（以下简称甲方）

住所：南郑区汉山街道办事处机电工业集中区

乙方：汉中市南郑区民乐居物业管理有限公司（以下简称乙方）

住所：陕西省汉中市南郑区机电工业集中区内

法定代表人：刘东平

为切实做好南郑区工业园区的综合物业管理工作，建立健全长效机制，本着公正、公平、公开的原则，经南郑区政府采购中心对本项目进行公开招标，项目评标委员会评定，确定乙方为中标人。甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》《陕西省物业管理条例》等相关法律法规，以及《南郑区政府采购中心公开招标文件》（南采 NC（2025）17 号）的规定，结合园区的实际，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就提供物业管理服务事宜，订立本合同。

二、物业管理服务范围

物业区域名称：机电工业集中区，阳春绿色食品工业集中区，高层次人才创新创业园。

坐落位置：汉山街道办事处机电工业集中区（包含孵化园一期和二期），阳春绿色食品工业集中区，高层次人才创新创业园。

物业办公场所：园区管委会综合办公楼一楼、阳春绿色食品工业集中区门卫室、梁山工业园区公租房。

乙方对物业公共区域内进行物业管理服务，物业使用人应履行本合同承担相应的责任。

三、物业费用结算方式及时间

1. 物业管理服务期限为 3 年总费用人民币（含税价）：贰佰壹拾柒万叁仟捌佰叁拾叁元整（¥2173833.00 元），平均每年服务总费用不超过 724611.00 元，园区中对外租赁场所的物业服务费由乙方自行向承租人收取，不得向甲方收取该部分费用。

2. 物业服务费用按月结算，乙方应于每月 5 日前向甲方提供合法有效的增值税普通发票，甲方在收到发票后次月 15 日前以转账的方式支付给乙方。

3. 乙方收款信息如下：

户名：汉中市南郑区民乐居物业管理有限公司；

开户银行：中国工商银行股份有限公司南郑县支行；

银行账号：2606050709201500364；

四、物业管理服务收费标准

物业管理服务收费标准：参照物业二级服务标准收取费用。

五、物业区域内维护

1. 公用设施设备保修期满后，维修、更新、改造，更换配件费用由甲方负责（公共区域内路灯水龙头等维保费用由乙方负责），确保设施设备的正常运转。

2. 电梯等特种设备使用年检、年审、维护，由园区内实际使用电梯等特种设备的企业承担，乙方负责统一代收代缴，并向甲方提

供费用明细及支付凭证。

3. 具体服务内容：(1) 公共区域清洁卫生：每日对园区道路、公共楼道、卫生间等进行清扫，每周进行一次全面保洁。(2) 公共秩序维护：配备不低于 6 名保安，实行 24 小时巡逻，维护园区交通及治安秩序。(3) 绿化养护：定期对园区绿植进行浇水、修剪、施肥，保证绿化成活率不低于 90%。(4) 设施设备维护：对园区供水、供电、消防、电梯等公用设施设备进行定期检查和维修，每月至少一次；更换设备材料费由实际使用人承担。(5) 其他约定服务：[根据招标文件补充其他服务项目]。

六、甲方的权利及义务

1. 对乙方的管理实行监督检查和考核评分，如因乙方管理不善，造成经济损失或管理失误，甲方有权终止合同，并由乙方承担赔偿责任。

2. 未经甲方同意，私自收取园区各企业及项目单位费用的，甲方有权终止协议。

3. 甲方给乙方提供物业管理办公用房。乙方在本合同期限内无偿使用，但不得改变其用途。

4. 甲方不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的正常的管理和经营活动。

七、乙方的权利及义务

1. 按照有关法律法规、政策及本合同的规定，制订园区物业管理服务的各项规章制度，自主开展各项管理经营活动，但不得损害

业主（或物业使用人）的合法权益，获取不当利益；

2. 依照国家、地方物业管理服务收费规定，严格按照招标文件执行服务项目、服务内容、服务质量，及服务收费标准。

3. 负责拟定园区各种公共设施设备的年度维修养护计划，经甲方同意后由乙方组织实施。

4. 对违反物业管理的企业，乙方有权按相关规定进行处置。

5. 乙方有权自主选聘专业公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将主要专项业务承包给他人；

6. 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导并接受甲方和物业使用人的监督；

7. 建立园区物业管理档案并负责及时记录有关变动的情况；

8. 配合甲方开展园区检查及文化活动；

9. 服务过程中，涉及的法律法规及安全事故责任由乙方承担；

10. 乙方招聘服务的物业人员薪酬及保险由乙方负责。

八、合同的期限、变更和解除

1. 物业服务期限为三年，自 2026 年 1 月 16 日起至 2029 年 1 月 15 日止，

2. 本合同自解除之日起 30 日内，甲、乙双方按规定办理交接手续。乙方应向甲方移交下列资料和财物，并配合新的物业服务企业做好交接工作：

(1) 乙方向甲方移交物业管理所有资料。

(2) 本合同履行期间维修、保养形成的技术资料。

(3) 其他应当移交的资料和财物。

(4) 如遇政策性调整或依据本物业实际需求对本合同有关条款进行变更，由甲、乙双方协商一致后，就变更事项订立书面补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

(5) 本合同终止后，甲乙双方应做好债权债务的处理，包括物业管理费用的清算，对外签订的各种协议等。

本合同解除或终止后，乙方应在 30 日内完成全部资料和财物的交接，具体包括：(1) 物业管理档案原件（含电子档案）；(2) 设施设备维修养护记录、技术资料；(3) 预收、代收费用明细及余额；(4) 办公用房及附属设施、物品清单。甲方应在收到交接资料后 15 日内完成验收，对不符合要求的，乙方应在 5 日内补正。

九、违约责任

1. 如因甲方原因造成乙方未完成合同委托事项或给乙方造成经济损失的，甲方应给予乙方补偿；因甲方原因使乙方无法完成合同委托事项，乙方有权提出终止合同。

2、如因乙方原因，造成未完成合同委托事项或给甲方造成经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权提出终止合同。

3、因甲方楼宇建筑或部分装备质量、安装工艺等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任，负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理

(发生事故的直接原因，以有资质单位鉴定结论为准)。

4. 乙方未按合同要求提供服务或中途撤场的，甲方有权扣除相应的服务费用，由此产生的一切损失均由乙方承担，拒不承担损失的，甲方有权向当地法院提起诉讼。

十、以下情况乙方不承担责任：

1. 因不可抗力导致物业管理服务中断的；
2. 因维修保养物业共用部位、共用设施设备需要，且事先已告知物业使用人，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的；
3. 因非乙方责任出现供水、供电及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；
4. 因甲方或物业使用人未及时缴纳供水、供电、通讯等费用而导致服务中断或受到影响的；

十一、附则

1. 双方约定自本合同生效之日起 10 日内，办理承接查验手续。
2. 本合同在履行过程中双方自觉遵守友好相处，若发生争议由甲乙双方当事人协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，依法向甲方所在地人民法院主张权利。
3. 本合同未尽事宜，由双方约定后签订补充协议。
5. 本合同之附件均为合同的有效组成部分，本合同及其附件内，空白部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。
6. 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双

方应按有关法律法规规定及时协议处理。

7. 本合同共一式四份，由甲、乙双方各执贰份，具有同等法律效力。

8. 本合同如与有关法律法规、规章和规范性文件抵触，该条款无效。

9. 本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方：（签章）

法定代表人：



2026年1月12日

乙方：（签章）

法定代表人：



刘东平

2026年1月12日