

秦汉新能源汽车城

物业服务合同

物业公司：西咸新区沃德物业管理有限公司



物业服务合同

甲方：西安市公安局西咸新区公安局
统一社会信用代码：11610100MB2917285K

乙方：西咸新区沃德物业管理有限公司
统一社会信用代码：91611103MA6TJTDN8Q

鉴于：

1)甲方承租了秦汉新能源汽车城A座办公楼(下称“办公楼”)内的一至四层部分房屋(包含办公区、会议室、宿舍、监控室、食堂、科目一考场、安全教育基地、查验通道办公区)共计3252.25 m²房屋(下称“租赁房屋”),大楼外围面积：2203.38平方米。并与陕西麒翔新能源汽车有限公司签订了相应的《房屋租赁合同》(下称“租赁合同”);

2)陕西麒翔新能源汽车有限公司委托乙方提供办公楼的物业管理服务。

现甲乙双方经友好协商一致后签订本物业服务合同。

合同期间：【2026】年【5】月【15】日起至【2027】年【5】月【14】日止，合同期限为1年。

第一章物业管理的服务内容

第一条 乙方提供的物业管理服务内容

一、办公楼公共部位的维修、维护和管理，包括：

1、主体承重结构部位，如基础、柱、梁、楼板、内外承重墙体、屋顶等；

2、户外墙面、大堂及各楼层门厅、公共走廊、通道、消防楼梯等；

3、机电设备用房，如高低压配电房、水泵房、消防监控室、安防监控室、弱电机房、强弱电管线井等。

二、办公楼公共设施的维修、维护、运行和管理，包括：

1、共用的上下水管道、落水管、蓄水池、水箱、加压水泵、排污泵、化粪池、污水沟渠、雨水沟、天线、避雷设施等；

2、供配电系统、网络系统、非专用的(客、货)电梯、供电线路、照明、通讯线路、标识系统、中央空调系统、抽风排烟系统、消防系统。

三、办公楼公共环境卫生的维护和管理，包括：

1、办公楼公共部位、公共区域环境及环卫设施的清洁；

2、办公楼公共区域的绿化维护。

四、办公楼公共秩序的维护和管理，包括：

1、办公楼公共区域内的正常作业秩序维护；

2、配合租户租赁区域内发生突发事件的处理；

3、协助属地公安机关维持本办公楼公共区域内的社会治安秩序；

4、协助属地公安机关对本办公楼内紧急突发事件的处理。

五、办公楼交通秩序与车辆停放管理，包括：

1、对进入本办公楼服务区域内的机动车辆和非机动车辆进行疏导和定点停放；

2、对租用本办公楼地下停车位的机动车辆进行有偿车辆停放，并制定车辆进出、停放管理制度。

六、办公楼的装饰装修管理，包括：

1、制定办公楼装饰装修管理制度，并对装饰装修进行监督检查；

2、协助租户办理相关装修手续。

七、办公楼的消防安全管理，包括：

1、办公楼消防系统的正常运行、维护与保养；

2、制定办公楼消防应急预案及办公楼消防设施设备运行、维护及管理制度；

3、监督租户租赁区域内的消防设施设备的运行、维护、使用和管理状况。

八、中央空调运行管理，包括：

1、负责办公楼中央空调的正常运行、维护与保养；

2、制定办公楼中央空调的运行、维护及管理制度；

3、指导租户租赁区域内的中央空调分支系统的运行、维护及使用管理状况。

九、其它

1、管理与办公楼物业管理服务相关的工程技术图纸资料、租户档案；

2、根据市场原则，针对办公楼租户的特殊要求，提供咨询、商务、保洁、工程、无偿停车等专项特约服务。

3、投诉电话：029-89299003-8012

十、乙方紧急人：赵丽萍

联系电话：18602964941

第二条甲方租赁区域的自行管理内容

一、租赁区域内的房屋维护与管理，包括：

1、内部地面、墙体、天花板、窗户及窗帘装修装饰的维修、养护；

2、租赁区域内设备间，如电话程控交换机、适配器等。

3、租赁区域内的供水、供电、弱电系统及设备设施的维护、维修和保养。

二、租赁区域内的公共秩序管理，包括：

1、配合物业管理区域内突发事件的处理；

2、协助属地公安机关对租赁区域内紧急突发事件的处理。

三、租赁区域内消防安全管理，包括：

1、应遵守乙方制定的消防管理制度，并对由于租户管理疏漏导致的消防安全事故承担最终责任：

2、如需二次消防改动请按照《装修手册》中有关消防相关内容规定；

3、接受乙方及政府主管部门的消防业务指导监督检查，对不符合要求事项，应按乙方或政府主管业务部门的要求进行整改直至达到相应要求；

4、制定租赁区域内的消防应急预案，但不能与乙方制定的办公楼消防应急预案相冲突。

四、租赁区域内设施设备的安全管理。

1、租赁区域内的水、电、空调、消防等设施设备；

2、租赁区域内发生突发事件时，甲方应第一时间通知乙方，因未及时通知乙方所造成的责任由甲方承担。

3、甲方紧急联系人：滕鑫 联系电话：029-33585140

第二章乙方提供的物业管理的服务质量

第三条乙方提供的物业管理服务质量

一、办公楼公共部位、公共设施设备的维修、维护和管理

1、公共部位、公共设施设备的维修保养；

2、公共设施设备实施专人管理，随时保证可正常运行的能力；

3、办公楼外观保持完整无损、清洁卫生。

二、公共环境卫生的维护和管理

1、楼内外公共场所每天至少清扫1次，确保甲方工作时间内公共场所整洁；

2、垃圾定点堆放，定时清运；每天定时收集生活垃圾，垃圾日产日清；化粪池定期清掏无堵塞；

3、务必确保特殊时期(如遇检查、视察、考察、参观等)公共环境的整洁美观；

4、绿化地、室内花卉布局优美合理，整齐、美观，无践踏、折损现象；

5、绿化布局优美，无枯枝黄叶缺株死苗大面积裸土等现象；

6、定期进行防虫除害工作，每次工作开展之前提前公示。

三、办公楼内公共秩序的维护和管理

1、人防技防相结合，24小时监控和24小时保安制度，日夜巡逻；

2、保安人员有明显标志、工作规范，遇有险情，在接到报警后应立即到达现场；

3、对可能危及甲方安全的地方做出明显标识和制定周密地防范措施；

4、无因管理责任导致的重大治安事件、刑事案件的发生。

四、办公楼内交通秩序与车辆停放管理

1、专人管理、适时疏导、定点停放、卫生整洁、停放有序；

2、保障地面停车场设施设备完好，标杆、标志牌清楚和稳固；

3、保持公共区域内车辆、人员文明有序；

4、主要干道和消防通道交通顺畅；

5、无因管理责任导致的交通事故发。

五、房屋装饰装修管理无乱搭乱建、乱凿乱砸、无施工扰民现象。

六、消防安全管理

- 1、消防设施设备实施专人管理，随时保证可正常运行的能力；
- 2、消防监控室24小时无间断值守；
- 3、定期举行消防培训与演练，无因管理责任导致的消防事故发生。

七、中央空调运行管理

1、中央空调设施设备实施专人管理，在供暖、供冷期内随时保证可正常运行的能力；

2、供暖期限：11月15日至次年3月15日

3、供冷期限：5月15日至9月15日

4、中央空调运行时间：24小时运行

5、确保按照设计标准及设备参数，控制空调主机的出口温度。非乙方原因导致的室内局部温度不适宜，乙方不承担责任，但乙方将积极配合甲方调查原因以及协助处理。

第三章 甲乙双方的权利与义务

第四条 乙方的权利与义务

一、根据有关法律法规的规定，制定有利于办公楼的物业管理服务规章制度。

二、对甲方违反本办公楼《服务手册》及相关物业管理服务制度的行为，可采取劝说、警告、制止、限期整改及经济处罚或上报政府部门等措施，以利于办公楼的管理。

三、依据本合同条款向甲方收取物业服务费。

四、采取必要合法合理的有力措施以遵守政府对本办公楼的管理要求，并有权要求甲方配合这些措施的实施，由此给甲方带来的不便或影响，乙方不承担责任。但是，如果乙方采取超过必要合理限度或者是违

法的，甲方有权不予配合，如因此给甲方造成任何损失的，应承担赔偿责任。

五、有权要求甲方参与并积极配合乙方组织的消防演练、培训工作，甲方应尽量积极配合。但是，如果甲方有合法合理的特殊情况不能参与配合乙方组织的消防演练、培训工作，乙方应允许甲方不参与，甲方不必为此承担任何责任。

六、编制办公楼共用部位、公共设施设备、附属建筑物、构筑物的年度维修保养计划。甲方使用区内的维修保养计划，乙方应按月度计划提前通知甲方，并要求甲方按双方事的维保时间和形式进行，甲方应给予配合。

七、由于甲方入驻后装修造成的空调室内温度波动、排水管道堵塞等造成甲方损失的，乙方不承担责任，若甲方上述行为给其他业主造成损失的，应向其他业主赔偿。

八、其它在《服务手册》中注明的乙方应承担的权利与义务。

九、乙方履行本合同项下相关设施、建筑物、设备等的维修义务的响应时限应为接到甲方通知后24小时内；如在24小时以外未响应，甲方自行维修，费用从物业费抵扣。

十、承诺其具有履行本合同项下服务的合法有效的营业范围、资质和能力，否则，向甲方承担相应的法律责任。

十一、乙方承诺其制定的《服务手册》以及办公楼各类物业管理服务规章制度是公平合理的并且符合相关国家、地方法律法规规定，如否，甲方有权不予遵守并要求乙方进行修改而不必为此承担任何责任，乙方应将《服务手册》以及办公楼各类物业管理服务规章制度的文本及其更新版本(如有)及时告知并提供给甲方，否则甲方不对违反上述规章制度承担任何责任。

第五条甲方的权利与义务

一、 有权使用本办公楼的公共地方和公共设施设备，但须遵守本办公楼的相关管理规定和履行相应的义务。

二、 有权向乙方就办公楼的物业管理服务和设备运行的有关问题提出意见建议，乙方应当积极应对甲方提出的意见建议并给出合理答复，但甲方不得以任何方式干涉物业的正常物业管理活动。

三、 有义务积极配合乙方或政府相关部门的消防突击检查。

四、 遵守本办公楼《服务手册》及物业制定的物业管理规章制度，由于违反相关管理制度，由此对办公楼或其它业主/使用人带来影响时，租户应停止违规行为，并承担由此造成的实际直接经济损失，如因火情、水灾等突发事件或突发事件的危险时，若不紧急处理将恰逢晚间、假期等乙方无人值守的，乙方同意甲方采取破门等尽可能降低损失的方法进入乙方的承租区域，及时予以处理，而无须承担侵权责任。但因甲方的故意或重大疏忽造成的损失除外。

五、 按时足额向乙方缴纳物业服务费、能源费。

六、 其它在《服务手册》中注明的甲方应承担的权利与义务。

七、 甲方迟延履行或不履行本合同其他约定的，每逾期一日，应向乙方支付甲方当年物业管理服务费的万分之二作为违约金，违约金不足以弥补给乙方造成的损失，还应赔偿乙方由此产生的一切损失。

第四章相关费用标准及交纳方式

第六条收费项目及标准

一、物业服务费：

	区域	实测面积 (m ²)	月单价 (元/m ²)	总价(元)
楼 内	车管所业务大厅	980.17	8	94096.32
	办公、会议、监控、宿舍、两个教育	600.34	8	57632.64
	档案、机房	226.51	8	21744.96
	食堂	187.07	8	17958.72
	科目一考场	768.2	8	73747.20
	安全教育基地	489.96	8	47036.16
	楼 外	查验通道办公区	185.00	0
大楼外围查验区		2018.38	0	0
合计		5455.63		312216

备注：电费以国网陕西电力有限公司每月清单核准到户电价为基准；空调费按电费据实结算，空调覆盖面积：3252.25m²。

本合同按建筑面积8元/平方米/月（含税）计算物业服务费，核定收费面积3252.25m²，以自然年度12个月为一期核算物业费。标准年度应收物业费：312216元（人民币大写：叁拾壹万贰仟贰佰壹拾陆元整）。

经甲乙双方协商一致确定本合同最终的每一自然年度物业服务费（含税）为310264.65元/年，人民币大写：叁拾壹万零贰佰陆拾肆元陆角伍分。物业服务项目见本合同第一章第一条。

二、能源费：

1、电表抄录

乙方确定每月1日为抄表日期，乙方如有变更应及时通知甲方。乙方人员到甲方抄表收费，依法履行职责，甲方应当积极配合、协助工作，并提供必要的电相关资料。乙方人员到甲方抄表收费时，应遵守甲方的

有关安全保卫制度，抄表结果经双方确认无误后一式两份由甲乙双方各自留存。

2、电费价格

电费以国网陕西省电力有限公司每月电费清单核准到户电价为基准，经国网陕西省电力公司西咸新区供电公司确认中国国检测试控股集团陕西有限公司用电分类为：一般工商业用电。

第七条费用交纳方式

一、本合同的约定的物业服务费按年支付。甲乙双方在本合同生效后于2026年6月15日之前缴纳物业费，逾期支付无滞纳金。物业服务费RMB 310264.65元(大写：叁拾壹万零贰佰陆拾肆元陆角伍分)。

乙方应在甲方付款前向甲方提供合法有效的增值税物业服务费发票(口增值税专用发票增值税普通发票，具体税率以国家税务机关的规定为准)，乙方未提供发票的甲方有权拒绝支付且不承担违约责任。

甲方的开票信息如下：

单位名称：西安市公安局西咸新区分局

税号：1161 0100 MB29 1728 5K

单位地址：陕西省咸阳市秦都区沣东街道扶苏路3号

电话号码：33585124

开户银行：长安银行股份有限公司西咸新区分行

银行账号：8061 4000 1421 0044 36

乙方指定的银行账户如下：

银行名称：西安银行股份有限公司凤城五路支行

账户名称：西咸新区沃德物业管理有限公司

账 号：216011580000084565

第八条乙方违约责任

一、乙方的服务不符合《服务手册》的要求，经甲方合理催告后，乙方仍未响应的，每逾期一日，应按物业管理服务费的万分之二向甲方支付违约金，违约金不足以弥补给甲方造成的损失，还应赔偿甲方由此产生的一切损失。

二、乙方工作人员存在故意或重大过失导致甲方因此造成损失的，由此造成的一切责任由乙方承担。

三、甲乙双方一致同意，自甲方与陕西麒翔新能源汽车有限公司房屋租赁合同解除之日（含当日），甲方不再承担物业服务费；物业服务费结算截止日为甲方与陕西麒翔新能源汽车有限公司房屋租赁合同的解除日。

1. 甲方已支付的物业费，按已缴总额 \div 365个自然日 \times 自解除次日起至原缴费到期日止的剩余自然日” 计算应退金额。

2. 乙方应在房屋租赁合同解除日起20个工作日内，将上述应退物业费一次性全额退还至甲方指定账户。

甲方指定收款账户：

开户行：长安银行股份有限公司西咸新区分行

户名：西安市公安局西咸新区分局

账号：8061 4000 1421 0044 36

3.若乙方未按本条约定时限足额退还物业服务费，每逾期一日，按应付未退金额的日万分之二向甲方支付违约金。

第九条物业服务期终止

一、乙方终止事由

1、甲方迟延支付或者拒绝支付物业服务费用达30日及以上，或者欠付物业服务费用达20%以上的；

2、甲方与陕西麒翔新能源汽车有限公司解除该房屋《租赁合同》的；

3、甲方严重违反物业管理规约或《服务手册》中应尽的业主义务或者损害租赁房屋主体结构、附属设施，经催告拒不承担修缮责任的；

4、甲方在签订和履行合同中存在欺诈、弄虚作假、胁迫等损害甲方和物业公司利益情形的；

5、甲方从事违反国家法律、法规的业务，被政府机关查处或注销、吊销执照、责令停业的。

二、甲方终止事由

1、因不可归责于双方之事由，致租赁房屋之全部或部分遭受天灾、地震、战争、内乱或其他不可抗力事故等原因而不能使用者，经双方确认后甲方可就以不能使用部分之面积与房屋面积之比例，减少物业服务费用，直至受损部分完全恢复使用为止，或经双方书面同意终止本合同；

2、因不可归责于乙方之事由致房屋毁损的，剩余部分已不符合甲方使用之目的，甲方可以书面通知乙方终止本合同。

3、因前两项情形终止本合同时，乙方应在确认甲方已履行本合同约定的全部义务后，由甲方于本合同终止之日起60日内以书面形式通知乙方，乙方需将甲方已支付但未到期的物业费及剩余保证金无息退还甲方。

三、其它终止事项

1、物业服务期限届满未经双方依本合同约定方式续约，本合同自然终止。

2、除本合同所约定之终止事由外，服务期间内任何一方不得单方提前终止本合同；

3、除本合同另有约定外，甲方如无正当理由欲提前终止合同，应提前[1]个月前以书面方式通知乙方，合同项下保证金不予退回。

第五章 其他

第十条 本合同与租赁合同共同构成双方完整的合同文本。若本合同约定与租赁合同存在任何不一致之处，以本合同约定为准；如本合同有未尽事宜，由双方协商一致后签订书面补充协议。

第十一条 本合同任何一方不得擅自变更本合同内容，任何对本合同的变更均需经双方协商一致签订书面协议后方可生效。

第十二条 如在签订和履行本合同过程中发生任何争议的，甲乙双方应友好协商解决，协商不成的，任何一方可将争议提交至甲方所在地的人民法院诉讼解决。

第十三条 本合同一式肆份，甲方执贰份，乙方执贰份，自甲方负责人或其授权代理人、乙方法定代表人或其授权代理人均签字，并均加盖甲乙双方公章之日起生效。

本合同有效期自2026年5月15日起，至房屋租赁合同届满或提前终止之日止。若房屋所有权人变更办公楼的物业管理公司，本合同自房屋所有权人确定的正式变更之日起自动终止，乙方应无息退还甲方已预付但尚未使用的物业服务费用。

第十四条 本合同载明的地址及联系方式均为有效送达地址和联系方式。本合同约定的送达地址为双方在本合同项下所有书面文书、文件的送达地址，双方确认所有通知自送达至该地址并经收件人签收之日起

生效。任何一方拟变更送达地址、收件人或联系电话的，应于变更前十日内书面通知对方。

甲方送达地址：陕西省咸阳市渭城区正阳街道秦阳一路1号

指定收件人：滕鑫

联系电话：13228296061

乙方送达地址：陕西省西咸新区秦汉新城正阳街办光伏一路1号秦汉创业中心10号楼1层101室

指定收件人：赵丽萍

联系电话：18602964941

第十五条本合同的附件为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

甲方（盖章）：西安市公安局西咸新区公安局

法定代表人或授权人签字：

乙方（盖章）：西咸新区沃德物业管理有限公司

法定代表人或授权人签字：

附件：物业费费用一览表

序号	日期	时间/季度	物业费 (元)
1	2026. 5. 15-2027. 5. 14	1年	310264. 65