

物业管理服务合同

甲方：长春市商务局

乙方：吉林省戎行物业管理有限公司



2025 年 3-12 月长春市商务局办公楼物业服务项目合同

委托方(以下简称甲方): 长春市商务局

受托方(以下简称乙方): 吉林省戎行物业管理有限公司

根据《长春市物业管理条例》等相关法律、法规和政策规定,双方在自愿、平等、协商一致的基础上,就甲方委托乙方对长春市商务局办公楼物业管理及服务项目实行专业化物业管理服务有关事宜,订立本合同。

第一章 总则

物业服务项目基本情况

项目名称: 2025 年 3-12 月长春市商务局办公楼物业服务项目

服务项目地点: 朝阳区西安大路 1788 号

物业管理收费计算面积: 按照 12199.7 平方米计算

物业类型: 多层办公楼。主楼地上七层,主楼南侧为二层附属楼。

主楼一层为大厅及办公区域、长春市商务大数据中心,二层为档案、资料室,五至七层为办公区域,七层为会议室、会见室。正门前有 20 个车位,后院院内设有立体停车场,有车位 64 个、食堂。



第二章 物业服务的管理内容与标准

在物业管理区域内，乙方提供给甲方的服务内容主要包括以下内容：

1. 日常办公秩序维护；
2. 办公楼防火及安全预防工作；
3. 办公楼办公区保洁服务及环境的美化工作；
4. 立体停车场及门前停车场的卫生服务与管理；
5. 会议公务服务；
6. 食堂的厨师服务与协调管理工作(只包括满足甲方工作日早、午餐食堂人员服务，不包括任何食材、原材料及日常消耗品)。

人员配置要求：

1. 物业经理 1 人；
2. 公用设施设备维护主管 1 人、弱电维修 1 人、高压电工 2 人、暖通工 1 人；
3. 保洁主管 1 人、保洁员 4 人；
4. 保安主管 1 人、门岗 4 人、消控岗 3 人、巡逻岗（夜班）1 人、立体停车设备操作员 1 人；
5. 会务 2 人；
6. 食堂人员不低于 5 人（至少配备厨师 1 名、面点师 1 名、改刀服务员 1 名、洗碗工 1 名，勤杂工 1 名，其中主厨每季度更换 1 次）；



乙方在物业服务过程中，管理应达到如下质量要求：

1. 对办公楼的共用设施、设备进行科学的管理和看护，防止因使用不当、维护不足而损坏设施设备；
2. 工作日及节假日严格管理外来人员出入，做好办公楼的安全防范工作，为业主营造安全、有序的办公环境；
3. 自行负责物业管理区域内的安全管理，自行承担安全责任，具有长期预防、初期灭火的警惕和能力，扎实做好防火工作，减少火灾隐患发生；
4. 不断提高服务质量和管理水平，通过提供超值服务，营造安全、有序、整洁、舒适、便捷的办公环境，将政府机关勤政、高效的形象展现给社会各界；
5. 服务中不断听取业主提出的合理化建议、意见，及时整改达到业主满意通过科学管理达到国有资产保值的目标。

第三章 双方权利义务

甲方权利义务

(一) 权利：

1. 依法行使和维护服务对象的合法权利；
2. 监督和督促乙方履行本合同；
3. 监督检查乙方服务管理工作方案、计划的制订和实施并及时向乙方通报计划的实施效果；
4. 对违反合同规定的乙方和乙方工作人员，有权建议调换；



5. 因乙方责任，造成重大经济损失和严重后果或恶劣影响的，甲方有权终止合同和要求赔偿损失。

(二) 义务：

1. 甲方有义务按合同约定的价格、结算方式、支付时间向乙方按时支付物业服务费用；
2. 自合同生效之日起，甲方根据办公楼实际情况向乙方免费提供一定面积的物业管理办公室(产权属甲方)；
3. 向乙方提供物业服务管理所需的图纸、档案、资料；
4. 配合乙方做好物业服务管理宣传工作；
5. 协助乙方处理好本合同生效前发生的相关管理遗留问题；
6. 法律法规及政策规定的应由甲方承担的其它责任。

乙方的权利义务

(一) 权利：

1. 根据有关法律、法规规定及本合同的约定，制订物业服务方案及各项管理制度，并组织实施、自主开展各项管理、服务活动；
2. 依照甲方委托的事项，乙方有权对服务对象违反法规、规章的行为进行规劝、警告、制止。

(二) 义务：



1. 遵守各项管理法规和合同规定的责任要求，根据甲方授权对物业实施综合管理，确保实现各项管理目标，并承担相应责任，自觉接受甲方及政府有关部门的监督检查；
2. 不得擅自占用和改变物业的共用部位和共用设施设备使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，乙方须向甲方提出申请，经甲方批准同意后乙方方可组织实施；
3. 负责建立物业管理档案并及时记载有关变更情况；
4. 服务期满及时向甲方移交全部办公用房及有关财产、物业管理档案及有关资料；
5. 负责按时编制物业年度管理计划，资金使用计划及决算报告；
6. 严防刑事案件、治安案件、火灾事故等隐患的发生，随时处理紧急情况和突发事件，维护正常办公、工作秩序；
7. 自行负责物业管理区域内的安全管理，自行承担安全责任，乙方应对其人员进行安全、防火等知识相关教育、岗位培训、监督和管理，严格按照操作规范、服务标准进行工作，应当遵守国家法律法规以及甲方的规章制度，按有关规定做好疫情防控工作。由于乙方人员的重大过失或故意行为，造成甲方及任何第三方财产损失、人身伤害的，乙方负责承担连带责任。
8. 乙方在维修、保洁等作业期间应设立明显警示标志，如有必要，须在该处范围设置安全围栏。乙方员工在履行本合同过程造成本人或者甲方及他人遭受人身伤害、财产损失的，乙方应当负责处理并承担赔偿责任。



9、乙方负责提供服务工作所需的工具和物料等。自行配备安全防护用品和设施。

第四章 委托服务期限及费用支付

一、合同期限：此次合同期限为 10 个月，即 2025 年 3 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。

二、物业服务费用（含税价格）：

服务期内总金额：727937.36 元；大写金额：柒拾贰万柒仟玖佰叁拾柒元叁角陆分。

三、费用结算方式：

物业服务费用自合同签订日起，十个工作日内，支付 5%，之后每季度结算一次，即每季度由乙方开具发票提供甲方后 10 个工作日内，第四季度物业费应在本个合同期限内提前结清。（因本项目属于政府采购项目，甲方向财政提出拨付申请即视为履行了支付义务）

乙方名称、单位开户银行及账号：

名 称：吉林省戎行物业管理有限公司

开 户 行：中国银行长春新民大街支行

银行账号：157260848859



如合同期内服务项目发生如地点变更、面积增减、服务内容调整等变化，影响物业费用增减，甲乙双方需另行签署补充协议。费用标准如突破自行采购规定，应按政府规定的招投标方式采购。

第五章 合同的解除、终止和违约责任

乙方未能按照约定事项和标准提供服务，每发生一次，甲方有权要求乙方支付违约金 1000 元并由乙方赔偿甲方由此遭受的全部损失。本合同中所称的“全部损失”包括但不限于违约方违约行为造成的一切直接损失、间接损失、预期利益损失和诉讼费、律师费、公证费、评估费、鉴定费、差旅费等为实现债权所花费的一切费用。同时，甲方有权要求乙方限期整改，乙方未在限期内整改或整改后仍不符合要求的，甲方有权解除合同，因乙方原因甲方解除合同的或乙方擅自终止合同的，乙方按本合同物业服务费用总金额的 20% 向甲方支付违约金，造成甲方经济损失的，乙方应当给予甲方经济赔偿。

应由乙方承担的违约金（如有）、费用（如有）、损失（如有）等款项，甲方有权从应付乙方的任何款项中直接扣减，如有不足，乙方另行向甲方支付。

以下情况乙方不承担责任



1. 因不可抗力导致物业服务中断的；
2. 因维护物业共用部位、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、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的；
4. 乙方完全履行合同义务，且乙方无过失前提下，因盗窃、抢劫破坏、爆炸、火灾等治安或刑事案件造成损害的，乙方不承担责任；
5. 因房屋建筑质量、设备质量或安装技术原因达不到使用功能，或设施设备自然老化造成重大事故的，由甲方承担责任并做善后处理，发生质量事故的原因以政府相关管理部门的鉴定结论为准。

第六章 附则

本合同自双方盖章签字之日起生效。

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。

本合同未尽事宜，经双方协商一致可对本合同条款进行书面修订、更改或补充，修订、更改或补充合同以书面形式为准。

本合同在履行过程中如发生争议，双方应协商解决。协商不成的，一方可向长春市仲裁委员会申请仲裁。



本合同一式三份：甲方执两份，乙方执一份。

甲方(盖章):

法定代表人或委托代理人(签字或盖章):



徐大程

2025年2月28日

乙方(盖章):

法定代表人或委托代理人(签字或盖章):



[Signature]

2025年2月28日

