

光谷建设大厦主楼写字楼 物业及配套服务合同

甲方：中共武汉东湖新技术开发区工作委员会宣传部（以下简称甲方）

乙方：武汉光谷城市运营管理有限公司（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国民法典》、国务院《物业管理条例》、《武汉市物业管理条例》及有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，就乙方为甲方提供物业服务的有关事宜，特订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业范围：光谷建设大厦 A 栋 2 楼 205-208 室。

物业地址：武汉东湖新技术开发区高新二路 41 号 8 栋。

物业服务总面积：211.11 m²。

第二条 费用及支付方式

（一）费用：本合同年度费用含税总金额人民币肆万壹仟柒佰叁拾叁元整（¥41733.00 元，详见附件：费用明细表）。

其中 1、物业服务费按¥ 7 元/月/m²（含税）的标准收取，本合同年度物业服务费含税总金额¥17733.00 元；2、本合同年度水电能源费含税总金额¥24000.00 元。

（二）支付方式：本合同费用支付方式为预付制，每半年度支付一次。甲方应于 2025 年 7 月向乙方支付人民币壹万柒仟柒佰

叁拾叁元整（¥17733.00元），2025年11月向乙方支付人民币贰万肆仟元整（¥24000.00元）。乙方收款后需及时提供正规增值税发票。

第三条 水、电使用保证金

（一）甲方应于签订本合同时向乙方支付房屋水电保证金¥ 0元（3个月实际水、电费用，乙方暂不收取甲方水电保证金），作为乙方完全遵守本合同所有约定的担保；

（二）若甲方欠交任何款项或违反本合同任何条款，乙方有权从房屋水电保证金内扣除一定的数额，以补偿乙方所受的损失，具体数额由甲、乙双方友好协商确定；

（三）在租赁期间的任何时间，甲方不得以房屋水电保证金、冲抵物业服务费及其他甲方应支付的费用；

（四）与本合同物业服务范围内房屋产权所有人协商一致退租；或在本合同租赁期满时，甲方不再续租本合同物业范围内房屋。经乙方检查并确认甲方结清水电费用、物业服务费用，与甲方做完所有交接手续后，将房屋水电保证金退还给甲方。

第四条 委托管理期限

自2025年7月15日起至2026年7月14日止。本合同委托管理期限为1年。

第五条 物业服务内容及标准

（一）房屋共用部位的维护和管理

1、共用部位（楼盖、屋顶、户外墙面、墙体承重、楼梯间、走廊通道、门厅）进行日常管理和维护。定期检查屋面、外立面、

承重架构等公用部位使用情况。重点巡查玻璃幕墙、室外广告牌（灯箱）、外部悬挂件等，大风、暴雨等极端天气前进行应急检查。

2、共用部位检测记录和保养记录齐全。

3、需要维修、更新或改造时，属于开发商保修期限内的，乙方负责督促开发商履行保修义务。物业保修期届满后，由全体业主共同承担，法律、法规另有规定的除外。

（二）房屋共用设施设备及其运行的养护和管理

1、建立公共设施设备档案，设施设备的运行、检查、维修、保养等记录齐全。

2、设施设备标志规范，责任到人，操作维护人员严格执行设施设备操作规程及保养规范，设施设备运行正常。

3、公共设施设备定期检查，巡查记录详实。

4、公共设施设备维修及时率达到 100%，人员 30 分钟到位，做到小修 12 小时内完毕，大修要连续修复并安排工程人员 24 小时值班，对在时限内不能完成的，要向甲方说明原因。

（三）环境卫生

1、公共区域环境卫生清洁与维护。保持公共区域内道路、绿地无废弃物；公共区域内地面无杂物、污渍；公共灯具、开关、把手、楼梯扶手擦拭及时；公共卫生间外表干净、无沉积物、无臭味；楼梯无灰尘、无杂物。

2、公共区域设备设施干净、摆放整齐。

3、公共区域垃圾日产日清，垃圾收集点周边无散落垃圾。

4、公共区域定期消杀“四害”。

5、停车场每周彻底清扫一次，污水、污物清理及时。

（四）安保

1、主出入口门岗 24 小时值勤，交接班记录详实，加强日常巡视和监控，积极与公安部门配合，保证物业安全。

2、登记记录规范、详实。对外来人员、非工作时间进入人员进行登记。对出入物品进行管理。大件物品出入提前报备，宜安排的非工作时段内进行，并实行查验放行。发现有可疑危险品时，应予以扣留，并上报主管部门。

3、监控室 24 小时值班，值班记录详实，杜绝非工作人员进入，保证仪器和设备的安全，随时提供监控资料。

4、随时指导车辆停放位置，督促车辆锁闭情况，检查车库的安全性，严防偷盗和交通事故的发生。

5、严防刑事案件和治安事件的发生，随时处理紧急情况和制止突发事件，维护工作秩序，确保正常办公。

（五）交通秩序和车辆停放

1、车辆停放有序，引导出入车辆按照规定路线行使。

2、摩托车和自行车按指定位置停放，劝阻、制止共享单车进入物业区域。

3、消防通道畅通。巡查发现车辆未上锁、车窗车门未关及乱停放等异常情况及时劝告、纠正。

（六）公共绿化部分养护和保养

1、公共区域绿植长势良好，出现缺株或死亡时补植及时。

- 2、绿化植物每月定期的浇水、施肥、修剪。
- 3、花木无明显枯萎及病虫害现象，定期喷洒药剂。
- 4、公共绿化部位及时清除杂草，保持无杂物。

（七）其他

乙方为甲方所在办公地光谷建设大厦A栋205-208室提供以下服务内容：1、光纤网使用费代缴。2、固话使用费代缴。3、水电等能源费代缴。

第六条 物业装修管理

（一）装修期间要保持环境整洁，建筑材料、装修垃圾须封装不漏，存放户内，待装修基本完成后由装修公司统一清运出园区；装修材料及时搬入室内，不要堆放在公共场所；应保持所经电梯、楼道及走廊干净，不得将装修垃圾、装修材料堆放在户门外及其他公共部位。

（二）严禁高空抛物，违者处罚 500—2,000 元/次，并由肇事者承担由此引致的全部责任。

（三）入驻企业装修需缴纳装修押金，金额按 30 元/m² 收取，装修结束，入驻方结算装修垃圾清运费后，物业公司退还装修押金。

（四）装修垃圾清运费按实际发生计量收费。

第七条 双方的责任、权利、义务

（一）甲方

- 1、代表和维护产权人、使用人的合法权益。
- 2、依法享有对自己所承租物业的各项权利。 监督乙方的物

业服务服务行为，就物业服务的有关问题向乙方提出意见和建议。

3、负责保证按规定、按时交纳本合同费用。

4、协助乙方做好物业服务工作和宣传教育、文化活动。

5、政策规定由甲方承担的其他责任。

(二)乙方

1、根据有关法律、法规及本合同的约定,提供物业服务,自主开展各项管理经营活动。

2、乙方有权对物业使用人违反物业管理法规政策的行为进行处理。

3、建立物业服务档案并负责及时记载有关变更情况。

4、妥善保管和正确使用本物业的档案资料,及时记载有关变更信息,不得泄露业主任何个人信息或将业主信息用于物业管理活动之外的其他用途。

5、向业主和物业使用权人告知物业使用的有关规定,当业主和物业使用人装修物业时,书面告知有关限制条件,并负责监督。

6、及时向全体业主和物业使用人通报本物业管理区域内有关物业服务的重大事项,及时处理业主和物业使用人的投诉,接受业主和物业使用人的监督。

7、可接受甲方专项物业服务业务,具体费用由甲乙双方协商确定。

8、乙方负责代办水电费用的代缴。

7、政策规定由乙方承担的其他责任。

第八条 违约责任

（一）若甲方不按本合同规定准时及如数支付物业服务费及其它款项，每逾期一天，甲方按本合同月度物业服务费金额的3%向乙方支付滞纳金。

（二）若甲方擅自退租并迁出本合同物业范围内房屋，甲方应以全额物业服务保证金给乙方作为违约金。若本合同物业范围内房屋产权所有人或产权所有人委托方擅自要求甲方提前退租迁出房产，乙方应配合甲方退租迁出相关工作，并全额退还物业服务保证金及甲方多缴的物业服务费。

（三）若甲乙双方违反本合同任何条款给对方造成经济损失的，必须全部赔偿对方因此而蒙受的所有损失，并承担对方为执行该合同条款所发生的全部合理开支，如律师费、诉讼费等费用。

第九条 合同变更、解除、终止

（一）经双方协商一致，可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力，补充协议与本合同不一致的，以补充协议为主。

（二）本合同执行期内，如遇不可抗力致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协调处理。

（三）本合同期限届满，甲、乙双方如有意向续签合同，应当在本合同期满3个月前向对方提出书面要求。协商达成一致意见时，在合同期限届满1个月前续签合同；协商未达成一致意见，本合同期限届满时终止。

第十条 争议及解决方式

甲乙双方就履行本合同发生纠纷，应通过协商、调解解决；
协商、调解解决不成的，可依法向物业所在地人民法院起诉。

第十一条 附则

（一）本合同自双方盖章后生效。

（二）本合同一式贰份，甲乙双方各执壹份。具有同等法律效力。

附件：费用明细表

合同签署页以下无正文

甲方：中共武汉东湖新技术开发区工作委员会宣传部

签字或签章：

日期：

乙方：武汉光谷城市运营管理有限公司

签字或签章：

日期：

附件：费用明细表

序号	类别		单价		数量		年费合计（元）	备注
1	物业费	基础物业费	7	元/m ² /月	211.11	m ²	17733	
2	能源费	205-208 室水电费	2000	元/月	12	月	24000	
总计							41733	