

合同编号：

物业管理服务合同

甲方：河南新华出版服务有限公司

地址：郑州市经五路 66 号

联系人：胡玉花

联系电话：037187528511

乙方：河南省医药价格和招标采购服务中心

地址：河南省郑州市郑东新区祥盛街 25 号

联系人：李继武

联系电话：18236922239

根据有关法律、法规，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲乙双方就甲方为乙方提供物业服务事宜，订立本合同。

第一章 物业服务内容

第一条 房屋建筑共用部位的维修、养护和管理。

包括基础、人防地下室、内外承重墙体、柱、梁、楼板、屋顶、户外墙面、玻璃幕墙、大堂、会议室、楼梯间、走廊通道、卫生间等的养护和管理以及二次装修管理。

1. 由甲方制订写字楼二次装修管理规定，并进行监督执行；
2. 对施工和运送材料人员使用电梯，按装修管理规定进行管理；必要时，做好电梯的防护工作；
3. 对二次装修现场进行检查，检查是否符合二次装修现场管理规定；
4. 乙方应配合甲方管理，并对乙方聘请的施工单位或人员违反规定造成他人人身安全、他人财产以及公共财产损失的负最终责任；
5. 乙方因装修而产生的建筑垃圾按甲方指定的地点存放，由甲方统一清运，费用由乙方负责。

第二条 共用设施、设备的维修、养护、运行、管理和检测。

1. 供电配电系统

供电、配电高压端设备维修、养护、运行；
低压配电设备维修、养护、运行；
弱电系统的共用线路、设施的保养维修；
大厦共用配电线路（不包括乙方办公区域接线以内部分）维修、养护；
大厦公用照明。含楼内大堂、会议室、走廊、卫生间、防火通道、电梯厅、电梯轿厢及
室外照明等的检查、维修和更换。

2. 供水、排水系统

大厦供水水泵的检查、养护、运行管理；
二次供水水池设施检修、水池定期清洗；
大厦内供水管道及楼内共用部分上水管道的检修；
大厦内共用排水管道、楼外共用沟渠、池、井等的养护管理；
大厦的化粪池清疏。

3. 电梯

电梯的日常保养和防护；
电梯定期检修；
电梯按法规文件规定申报年检；
电梯使用、运行管理，包括制定管理规定和监督管理。

4. 自动监控系统的检视、保养和运行管理。

5. 消防系统

消防水泵的保养、检修和运行管理；
消防监控系统的保养、检修管理；
消防设施的定期检查和保养；
公共区域消防器材的定期检查、补充或更换；

6. 其他设施设备

公共区域的通风设施设备的保养、维修和运行管理；
与相关的市政、电信、有线电视等单位保持沟通联系。

7. 中央空调系统

中央空调系统的保养、检修和运行管理；

第三条 公共设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护、和管理。

包括道路、停车场、外上下水管道、化粪池、井、泵房、配电室、监控室。

第四条 公共绿地、花木、建筑小品的养护与管理。

乙方室内的盆栽植物养护管理由乙方自行负责，但应符合大厦的管理规定，不得妨碍统一观瞻。

第五条 公共环境卫生。

1. 楼内共用的大堂、会议室、走廊、卫生间、防火通道、电梯厅及电梯轿厢保洁；乙方办公室内部分的保洁，由乙方负责；
2. 楼外广场、道路及设施的清洁；
3. 生活垃圾收集和清运。

第六条 园区道路交通与车辆停放秩序的维护和管理。

按大厦管理规定管理车辆停放和交通；

大厦及园区交通标志的建立和管理；

保持大厦及园区道路通畅。

第七条 公共安全管理及消防安全宣传，维护公共秩序。

包括安全监控、安保巡视、门岗执勤、消防安全管理。

负责门岗、监控中心 24 小时值班；

建立快速反应的消防、救治机制，协助政府的消防及救护工作；

对公共安全、消防及其他突发事件，协助紧急处理和救助；

宣传消防、安全等知识，指导乙方正确使用写字楼的公建配套设施；

制订大厦各项管理规定，负责大厦公共秩序的管理。

第八条 逢春节和国庆节，甲方应根据节日特点和大厦环境进行设计、布置，营造大厦节日喜庆欢乐气氛。

第九条 乙方对自用设备的维修、养护提出委托时，甲方可以接受委托并合理收费。

第十条 其他委托事项

1. 无

第二章 物业服务期限

第十一条 本合同自 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

第三章 双方权利义务

第十二条 甲方权利义务

1. 根据有关法律、法规及本合同的约定，制定物业管理方案；
2. 履行本协议规定，根据物业管理方案中制定的标准和项目，向乙方提供物业管理服务；
3. 依照本合同的约定收取物业管理服务费用、有偿车位管理费；
4. 可以选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；
5. 对物业使用人违反本合同的行为，根据情节轻重，采取规劝、警告、制止、与物业所有人协商解决、索赔、起诉等措施。
6. 向乙方和其他物业使用人书面告知物业使用的有关规定，当乙方和其他物业使用人装修物业时，书面告知有关事项及限制条件，并负责监督；
7. 按本合同的约定，对物业使用人违反本出版产业园区管理公约的行为进行制止和处理；
8. 负责向乙方收取以下费用：
 - (1) 物业管理费；
 - (2) 代收代支费用；
 - (3) 有偿管理、服务费用。

第十三条 乙方权利义务

1. 签署和执行《大厦管理公约》，并要求和监督本单位员工遵守该公约；
2. 了解本大厦物业管理方案，检查监督甲方物业服务工作的执行情况；
3. 及时足额交纳所约定的各项费用；
4. 协助、支持和配合甲方做好物业管理工作和相关宣传教育工作；
5. 如需进行室内装饰装修，必须遵守物业装饰装修管理规定，填写申请表，缴纳装饰装修保证金，经甲方审查核准后方可施工；完工时，通知甲方检查有无违章、损坏物业共用部位、共用设施设备和妨碍他人正常使用物业的现象(如渗、漏、堵、冒等)。

甲方检查未发现上述现象，应将保证金返还乙方；若有上述现象，应要求乙方限期修复或扣除保证金作维修费用。

6. 在本物业范围内，不得有下列行为：

(1) 损坏房屋承重结构、主体结构，破坏房屋外貌(含外墙、外门窗、阳台等的颜色、形状和规格)，擅自改变房屋设计用途、功能和布局；

(2) 占用或损坏楼梯、通道、屋面、平台、道路、停车场、自行车房(棚)等共用场所(地)；

(3) 占用、损坏或擅自移动供电、供水、供气、通信、排水、排污、消防、监控、路灯等公用设施设备；

(4) 违章搭建；

(5) 践踏、占用绿地，毁坏绿化，损坏、涂画公共标志和建筑小品；

(6) 随意倾倒、堆放、丢弃垃圾或杂物，高空抛物；

(7) 擅自在物业共用部位或公共场所悬挂、张贴、涂写、刻画、设立广告牌；

(8) 放置超过安全标准的易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒、有害物质或者发出超过规定标准的噪音；

(9) 未经物业管理部门批准设置摊点；

(10) 利用物业从事危害公共利益和侵害他人合法权益的活动。

(11) 法律法规及规章规定的其他权利义务。

7. 乙方租用楼层内用电费用由乙方按季度向出租方支付，乙方安装独立电表的按电表计量收费，未安装电表按租赁面积分摊计收。

8. 办公室内灯具、开关等电器更换费用由乙方根据发票及时支付。

第四章 特约专项服务、义务服务

第十四条 特约专项服务

1. 特约专项服务是指甲方根据服务需求提供的公共服务以外的其他服务项目。

乙方临时委托甲方对本属乙方负责的户内部分、自用设备或其他乙方个人事项提供服务，也应视作特约专项服务。

2. 特约专项服务实行专项明码标价或协商约定价格、自愿选用、有偿服务原则。

3. 甲方根据自己的技术、资源、人员及时间安排情况，与乙方商定服务项目具体实施。

4. 乙方应在甲方服务工作完成，并确认服务质量合格后，对该服务项目按规定或约定的价格支付费用。

第十五条 甲方提供特约专项服务项目如下：

1. 大楼屋面清洗

2. 机动车辆清洗及保洁
3. 会议场所服务
4. 办公区域花木供应及养护
5. 物品搬运
6. 桶装饮用水供应
7. 办公区域保洁
8. 保安服务
9. 文件打印、复印，传真收发
10. 其他商务服务

第十六条 甲方提供义务服务类项目如下：

1. 宣传消防安全知识；
2. 宣传安全用电知识；
3. 宣传节约用水用电知识；
4. 计划生育管理服务；
5. 重要时刻提醒服务。

第五章 物业管理服务费用、车位管理费

第十七条 物业管理服务费

1. 收费标准：从 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日的物业管理服务费，由甲方按每月每 m² 建筑面积 9 元向乙方收取。

该标准包括但不限于服务成本、利润、税金和管理者酬金等甲方在本合同项下向乙方提供服务的所有费用。

合同期间，能源价格与人工成本如遇政府调价（包括调增或调降）、市场涨价或降价超过 10%，物业管理费可作相应调增或调减，具体调整幅度由双方另行协商。

2. 收费面积：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日，出版产业园 D 座四层房间收费面积为 541.61 平方米。

3. 交费额：从 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日的交费额伍万捌仟肆佰玖拾叁元捌角捌分（¥58493.88 元），其中包含税率 6% 的增值税 3310.97 元，不含税金额为 55182.91 元。甲方向乙方开具符合乙方要求的足额发票后，物业管理服务费乙方应在财政经费到位

10 日内后向甲方交纳，最迟不晚于 2026 年 4 月 30 日。

4. 甲方收款账户信息如下：

收款人：河南新华出版服务有限公司

收款账号：462090100100043620

开户行：兴业银行郑州金水东路支行

5. 收费时间：自 2026 年 1 月 1 日起计收。

乙方逾期交纳物业管理费的，每逾期一日甲方可以按乙方欠缴费用 3‰加收滞纳金。

第十八条 有偿车位管理费

1. 收费标准：按出版产业园车位管理费规定执行。

2. 收费方式：有偿车位管理费采取预收的方式，一次性缴纳半年费用。

第六章 违约责任

第十九条 乙方不履行或不完全履行本合同第十三条规定的权利义务，致使甲方无法完成规定管理目标的，甲方可以要求乙方在一定期限内解决；逾期造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方经济赔偿或补偿。

第二十条 甲方不履行或不完全履行本合同第十二条规定的权利义务，致使未能完成管理目标，乙方有权要求甲方限期整改，逾期未整改造成乙方经济损失或严重影响乙方工作的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第二十一条 甲方违反本合同第五章的约定，擅自提高收费标准的，乙方有权要求甲方清退；造成乙方经济损失或严重影响乙方信誉的，甲方应给予乙方经济赔偿。

第七章 附则

第二十二条 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与合同具有同等效力。

第二十三条 本合同之附件均为合同有效组成部分。在合同及其附件内，空白部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，但不得修改本合同印制条款的本意。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十四条 本合同正本连同附件，一式肆份，甲乙双方各执二份，具有同等法律效力。

第二十五条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方按有关法律

规定及时协商处理。

第二十六条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决。协商或调解不成的，可以向该物业所在地人民法院起诉。

第二十七条 合同期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同终止前 30 天向对方提出书面意见。

第二十八条 本合同自签订之日起生效。

甲方签章：



法定代表人或委托人：



年 月 日

乙方签章：



法定代表人或委托人：



2025 年 12 月 16 日