

物业管理服务委托协议

第一章 总则

第一条 本合同当事人

委托方（以下简称甲方）：郑州市住房保障和房地产管理局

统一社会信用代码：11410100005252645Y

法定代表人：赵凯

地 址：河南省郑州市郑东新区商务外环路 28 号

受委托方（以下简称乙方）：郑州市房地产交易中心

统一社会信用代码：914101007126595082

法定代表人：许军

地 址：郑州市中原区建设西路 188 号

根据《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的相关约定，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就物业管理服务有关事宜协商订立本合同。

第二条 物业基本情况

物业名称：房地产大厦物业管理服务项目

物业类型：办公

坐落位置：河南省郑州市中原区建设路 188 号（百花路交叉口）



第二章 物业管理服务内容

一、房屋共用部位的维护和管理

共用部位是指房屋主体承重结构部位（包括基础、内外承重墙体、柱、梁楼板、屋顶等）、门厅、楼梯间、走廊通道等，大厦户外墙面（玻璃、石材幕墙等）不包括。

二、房屋共用设施设备及其运行的维护和管理

共用设施设备是指共用的上下水主管道、雨水管、水箱、加压水泵、空调系统、电梯、供电设备及线路、照明、消防、绿地、道路、池、停车场、监控设施和共用设施设备使用的房屋等，业主专用设施、设备除外。

三、环境卫生

包括本物业内公共区域保洁（含楼道、电梯、卫生间等）、生活垃圾的分类收集、清运。

四、公共秩序维护管理

包括维护本物业内公共秩序，巡视、门岗执勤、监控室实时监测等。

五、交通秩序与车辆管理

包括保障本物业内的交通秩序，规范停车场管理。

六、增值服务

向业主或物业使用人提供自用部位、自用设施设备的有偿服务和其他有偿的特约性服务。

第三章 双方的权利和义务

第一条 甲方的权利义务

一、监督乙方的物业管理服务行为，就物业管理服务的有关问题向乙方提出意见和建议；

二、遵守本物业的物业管理服务制度；

三、依据本合同履行向乙方交纳物业管理服务费用及其它应缴费用的义务；

四、装饰装修房屋时，遵守装修管理规定，并办理相关手续，签订《装修申请表》；

五、不得占用、损坏本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能。不得在装修时改变建筑外观及公共区域外观。因搬迁、装饰装修等原因确需合理使用共用部位、共用设施设备的，应事先通知乙方，并在约定的期限内恢复原状，造成损失的，双方协商解决；

六、转让房屋时，事先通知乙方，并告知受让方与乙方签订本合同；

七、对甲方的承租人、使用人及访客等违反合同约定、本物业的物业管理服务制度等造成的损失、损害承担民事责任。

八、按照安全、公平、合理的原则，正确处理物业的给排水、通风、采光、维修装修、空调安装、通行、卫生、环保、设施使用等方面的相邻关系，不得侵害他人的合法权益；

九、业主及承租人或使用人不得擅自改变房屋使用用途；

十、甲方不得以任何目的和行为损害本物业公共利益。

十一、为乙方提供必要的工作条件和相关资料，协助乙



方开展服务工作。

第二条 乙方的权利义务

一、对房屋共用部位、共用设施设备、环境卫生、维护公共秩序等项目进行维护、服务、管理或协助管理；

二、根据有关法规和政策，结合实际情况，制定本物业的物业管理服务制度并告知对方；

三、建立、健全本物业的物业管理服务档案资料；

四、制止违反本物业的物业管理服务制度的行为，并根据相关规定进行处理；

五、依据本合同向甲方收取物业管理服务费用及其它约定的费用；

六、乙方应根据甲方要求配备服务所需的人员、设备和工具等，甲方承担相应的费用。乙方人员应遵守甲方的规章制度，不得损害甲方的利益和形象。

七、对在服务过程中知悉的甲方商业秘密、技术秘密等信息予以保密，不得向任何第三方披露。

八、提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知甲方，并与甲方订立《装修申请表》；

九、不得占用本物业的共用部位、共用设施设备或改变其使用功能；

十、向甲方提供房屋自用部位、自用设施设备维修养护等有偿服务；

第四章 物业管理服务质量

一、房屋外观

房屋外观整洁、不改变原色调和建筑风格。

二、设备运行

做好设备的保养和维护。定期对设施设备进行维护保养，按照设备使用说明及行业规范制定维护保养计划，并严格执行，确保设备处于良好运行状态。

三、共用部位、共用设施设备的巡查和管理

乙方负责对甲方指定区域内的建筑物、设施设备进行日常巡检，包括但不限于水电设施、消防设备等，每周至少进行一次全面巡检，并做好记录。保障其功能良好，定期做好检巡查。

四、环境卫生

1. 保持大厦道路、楼宇内共用楼梯、地下停车场、屋面、机房、电梯厅、一层大厅、公共卫生间、垃圾房等公共场所的卫生清洁。

2. 对甲方公共区域（包括但不限于走廊、楼梯、卫生间等）进行日常保洁，每日至少进行四次清扫，保持环境整洁卫生。

3. 及时做好垃圾外运和楼宇生活垃圾的定时清理。负责垃圾的收集、分类和清运，确保垃圾日产日清。垃圾桶应定期清洗，保持外观整洁。

4. 定期对卫生死角进行深度清洁，每月至少进行1次。

对卫生间、食堂等易产生异味的区域，应增加清洁频次，并做好消毒除臭工作。

五、交通秩序与车辆停放

1. 大厦停车场内车辆按车位停放。

2. 交通秩序井然有序，制止各种乱停乱放车辆现象，保持消防通道畅通。

六、公共秩序维护

1. 做好大厦值班、巡逻，维护好大厦公共秩序。在甲方指定区域设置固定岗和巡逻岗，实行 24 小时值班制度，保障区域内人员和财产安全。巡逻人员应每两小时对区域进行一次巡逻，做好巡逻记录。

2. 乙方确保安保工作的正常开展。如遇突发事件，应立即采取应急措施，并及时通知甲方相关负责人。

七、消防

1. 做好大厦消防设施、设备的保养维护，保证随时能启用。

2. 出现火情及时报火警，并疏散人员，协助消防人员进行灭火。

八、房屋共用部位、共用设施设备维修

小修

1. 小修 24 小时内得到维修处理。

2. 按照有关规范标准进行维修，确保维修质量。

中修和大修

1. 采取应急安全措施。
2. 报告甲方，经研究同意后协助甲方做好相关工作。

急修

1. 急修 15 分钟内到达现场处理。
2. 较大维修，制定维修方案，做好现场的隔离和防护、规范施工，及时做好排查处理。

房屋共用部位、共用设施设备维修、改造等费用，均由甲方承担。

九、甲方要求增加安防巡查频次、延长保洁时间等服务的，双方应协商增补相关费用。

第五章 物业管理服务费用

物业管理服务费用不包括房屋共用部位、共用设施、设备大中修、更新、改造的费用，受甲方委托，乙方可提供水费、电费、有线电视、宽带、房租等代收代缴收费服务（代收代缴费用不属于物业管理服务费用），收费标准另行协商或按特约服务进行，乙方提供代收服务时，不承担其中的损耗费用，损耗按照甲方实际用量向甲方收取。物业服务按照《郑州市市级财政全供单位办公区物业服务社会化管理办法》（郑财行〔2020〕90号）相关规定执行。

一、服务期限：管理服务期限自 2026 年 2 月 3 日起至 2029 年 2 月 2 日。

二、费用标准：物业管理服务费用（不含水、电费用，含大厦空调系统运行费用 40 万元/年，超出 40 万/年的，超

出部分由甲方据实承担，乙方提供缴费凭证）年度标准为人民币：2020000.00元（大写：贰佰零贰万元整），由房地产大厦各进驻单位共同承担。各进驻单位分别以主合同为基础与乙方签订分合同，并直接向乙方支付物业费用，合同金额住房保障和租赁中心：380000元，房屋交易中心：236000元，物业管理事务中心：56000元，郑州郑房置业担保有限责任公司：600000元，房地产交易中心（出租银行部分）：105600元，市专班：112000元，局专班：101600元，差额部分428800元机关弥补。各单位使用面积调整经局机关、使用单位和乙方达成一致意见后可进行物业费用调整。

三、甲方应根据双方确认的相关票据及时支付相关费用，乙方应在每次收款前向甲方提供合法有效的发票。

四、大厦用水每月按实际用量交纳，实际费用据实结算。

五、大厦用电每月按实际用量交纳，实际费用据实结算。

六、甲方出租房屋时，物业管理服务费用及其它费用由甲方负责协助交纳。

七、甲方转让房屋时，须交清转让之前的物业管理服务费用及其它费用。

第六章 其他有偿服务费用

一、设施、设备特约维修养护服务费

1. 乙方提供日常小修、零修服务。

2. 中修及大修费用由甲方承担，乙方将维修方案报甲方审批后，拨付资金，进行维修。

3. 设施、设备除日常维护外发生的其它特约维修服务费用每季度按实际发生费用据实结算。

4. 如人员工资调整、物价指数上升、材料成本增加等原因引起的服务费用变动，双方协商解决。

二、除日常提供的服务外，甲方需乙方提供额外安保、清洁服务的，双方应协商临时费用并明确服务期限。

三、以上费用交纳应与物业管理费的交纳时间一致。政府指导价或市场价进行调整时，上述费用同时进行调整。

第七章 违约责任

一、乙方违反合同，未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方承担相应的法律责任。

二、甲方违反合同，使乙方未达到管理服务质量约定目标的或造成第三方投诉，乙方有权要求甲方限期整改，逾期未改正给乙方或第三方造成损失的，甲方承担相应的法律责任。

三、乙方违反合同，擅自提高收费标准或乱收费的，甲方有权要求乙方清退所交费用，按照当时银行活期利率退还利息并支付总金额 20% 的违约金。

四、甲方违反合同，不按本合同约定的收费标准和时间交纳有关费用的，乙方有权要求甲方补交并逾期之日起按每天千分之二交纳违约金，必要时采取相应措施或向人民法院提出起诉。

第八章 合同终止或续签

一、本合同服务期限届满终止。

二、本合同到期后，在下年度合同未签订之前继续按照本合同相关内容履行。

三、甲乙双方如有特殊情况需解除服务约定，须提前一个月通知对方，协商后解除。

第九章 其它事项

一、为维护公众、业主、使用人的切身利益，在不可预见的情况下，如发生燃气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方因采取紧急措施造成甲方财产损失时，双方按有关法律规定处理。

二、在本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行，双方按有关法律法规处理。

三、在本合同约定服务期限内，按照合同约定条款执行，甲方支付相关款项。

四、服务约定在履行中如发生争议，双方协商解决。

五、本合同一式四份，甲方两份，乙方两份，具有同等法律效力。

甲方签章：

代表人：

联系方式：

2026年 2月 3 日

乙方签章：

代表人：

联系方式：

2026年 2月 3 日