

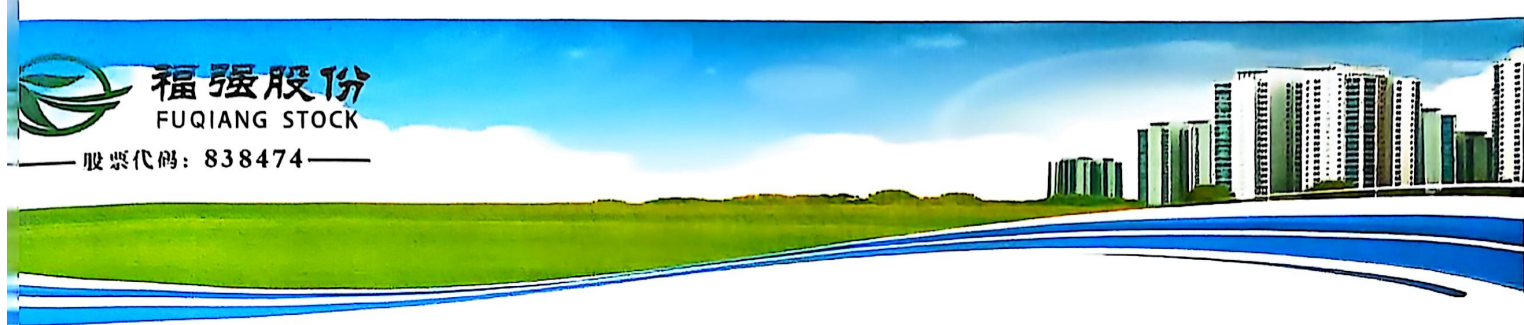


昆区总部经济园(原昆北办公楼)

物业委托管理合同

内蒙古第一家智慧物业新三板挂牌上市企业

股票代码：838474

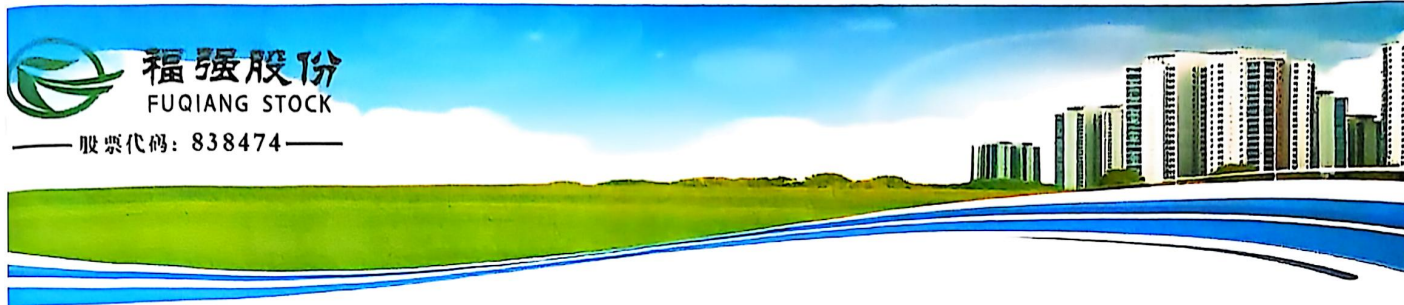


昆区总部经济园(原昆北办公楼) 物业委托管理合同

甲方：包头市昆都仑区机关事务服务中心

乙方：内蒙古福强物业服务股份有限公司

签订时间：2025 年 11 月 12 日



物业委托管理合同

第一章 总则

委托方（以下简称甲方）：包头市昆都仑区机关事务服务中心

地址：包头市昆都仑区钢铁大街 29 号

受托方（以下简称乙方）：内蒙古福强物业服务股份有限公司

地址：包头市昆都仑区甲尔坝新村 B 区 13 号

甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国政府采购法实施条例》《中华人民共和国民法典》等相关法律法规、规范性文件以及昆区总部经济园(原昆北办公楼)物业管理服务项目（编号：BTZCKQ-C-F-250010）的中标（成交）结果、招标磋商文件、响应文件等文件的相关内容，甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将昆区总部经济园(原昆北办公楼)物业管理服务项目委托乙方管理，特订立本合同。

第二章 委托管理服务范围

第一条 物业服务范围

一、环境保洁服务

（一）室内：负责昆区总部经济园(原昆北办公楼)会议室、走廊、大厅、步行梯、电梯、卫生间、地库、低层玻璃等公共区域，不包括员工办公室；

（二）外围：院内的卫生清扫(不包括副楼)。

二、设施、设备维修维护（不包括大型工程维修）

- （一）供水、排水设备设施的日常维修与保养；
- （二）办公楼卫生间设备设施的日常维修与保养；
- （三）暖气跑水等零星维修；
- （四）供电、照明、弱电等 设备系统的维修与保养。

三、秩序维护服务

门岗值勤：负责办公楼主要出入口及监控室 24 小时有专人值班，对出入人员及车辆

进行登记管理；

维护交通秩序：负责对机动车辆和非机动车辆的行驶方向、速度、停车位置进行管理，保持车辆行驶通畅；

看管公共财产：负责楼内的门、窗、消防器材及表井盖、雨篦子等；

负责整个区域的安全巡视工作，对重点部位、道路进行检查和巡逻，做到有计划、有记录；

协助处理上访事件，有发生治安案件的处置预案；发生时，应立即采取措施，并及时报警和配合公安部门进行处理。

四、绿化养护服务：负责院内绿地植物的浇水、除杂、修剪等（不包括补种）。

五、资料档案管理：负责做好各项预案，物业服务各项管理制度的制定，做好各类巡检、巡查资料的收集归档，以及宣传、培训、会议记录等资料的收集归档。

第二条 人员配置



本项目物业服务人员总数不少于 19 人；项目管理人员 1 人、主管 1 人、保洁及绿化人员 9 人，秩序维护人员 6 人，运行维修人员 2 人。

第三章 委托管理期限

委托管理期限为壹年(自 2025 年 11 月 13 日至 2026 年 11 月 12 日止)。

第四章 委托管理费用

第一条 合同总费用

本合同计税金额为：人民币大写：陆万零伍佰元整（60500 元/月），年计税总金额为：人民币大写：柒拾贰万陆仟元整（ 726000.00 元/年）。

第二条 相关费用界定

合同总费用不包括维修维护等耗材费用。本项目办公区域物业服务所需的清洁耗品由乙方进行采购。

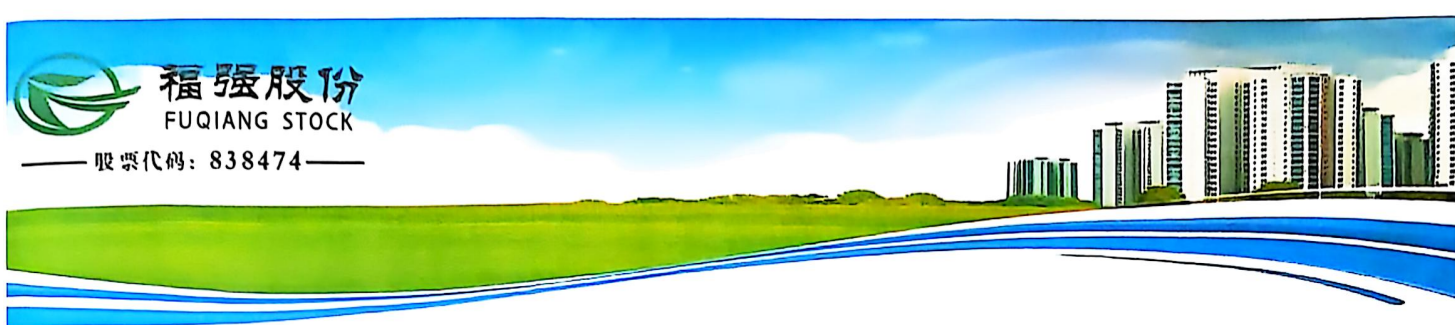
第五章 付款方式

乙方于每月初 5 日前（如遇节假日或法定假日顺延）向甲方出具上月物业服务发票，甲方于 15 日前（如遇节假日或法定假日顺延）向乙方支付上月物业服务费用，由双方财务部门结转费用。

第六章 双方权利义务

第一条 甲方权利义务

一、监督检查乙方执行本合同的有关情况；



二、依照甲乙双方约定，对乙方整体服务质量进行日常检查、监督；对乙方的日常保洁服务、安保服务、维修服务、绿化服务、档案资料的有关规章制度及管理情况进行监督检查及考核，乙方提供的服务质量达不到约定标准，甲方有权扣减相应的服务费用；

三、审定乙方针对服务区域制定的各项管理计划、方案及制度；

四、监督、检查乙方执行和落实管理计划、方案及制度的有关情况；

五、监督物业共用部位、公用设施设备和相关场地的使用情况；

六、审查乙方提出的物业共用部位、共用设施设备大、中修、更新、改造的书面报告，如情况属实，由甲方书面通知办公楼实际使用方进行改造；

七、有权对物业用房的日常管理进行监督检查和考核；

八、合同生效后，无偿为乙方提供物业服务用水、用电及物料仓库、办公用房和工作电话；

九、协助乙方做好物业管理相关工作、节能等相关内容的宣传教育、文化活动的开展，与物业管理各项管理目标的达成；

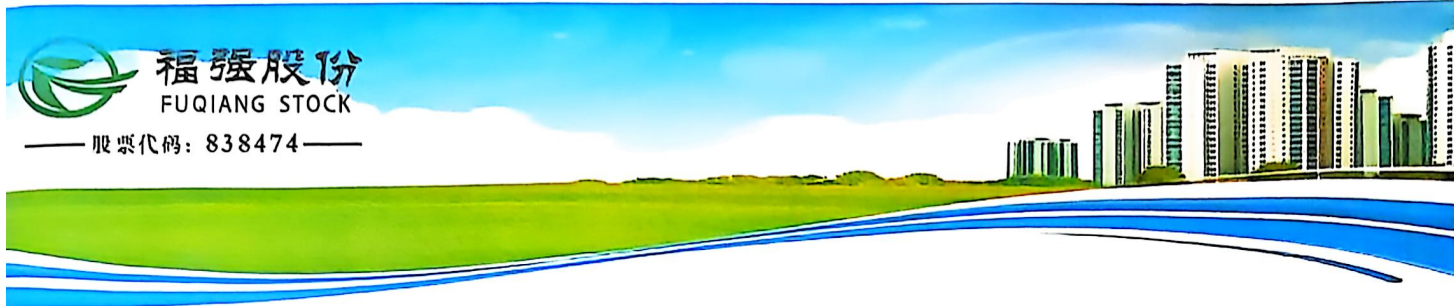
十、教育有关人员遵守物业服务相关制度，积极采纳乙方在物业方面的合理化建议；

十一、物业服务工作的范围或内容等有增加或变动，需与乙方有关负责人协商一致方可实施，由此产生的费用由甲方承担或补偿；

十二、在乙方进驻时，双方共同进行全面验收，发现不合格的建筑物及附属物设施、设备作出记录，并通知办公楼建设主体单位限时修复；

十三、依照合同约定，按时向乙方支付物业管理费用。

第二条 乙方权利义务



一、根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理方案，经甲方审定后自主开展物业管理服务活动；

二、乙方日常管理须按照本合同中规定的物业管理服务内容及标准执行；

三、乙方应向甲方及广大物业使用人告知物业管理制度和《物业使用守则》，并有权制止或纠正违反物业管理制度和《物业使用守则》的行为；

四、乙方可委托专业公司承担本物业的专项管理与服务业务，但不得将物业的整体管理责任转让给第三方；

五、乙方负责物业管理区域内共用部位、共用设施设备的巡检，发现安全隐患以书面形式通知甲方和办公楼承建方，承建方可根据实际情况组织实施；

六、妥善保管、正确使用甲方交予的物业资料，并不断建立、健全物业管理档案；

七、在服务过程中，乙方服务人员均应遵守文明服务原则，体现双方文明形象；上岗员工统一着装，保持干净整洁，佩戴工牌；

八、乙方服务人员须经统一培训，培训合格后方可上岗；

九、乙方应定期组织员工开会学习，不断提高员工整体素质及安全意识；

十、教育员工遵守甲方的各项规章制度和要求，安全作业，节约用水、用电，杜绝浪费；不得随意翻阅办公室文件，不得泄露文件内容；作业时应对各种建筑物、设备等进行爱护、保养，不能造成损坏，如有损坏，乙方承担修理或赔偿；

十一、乙方管理部门每月定期对本服务项目进行内部检查、考评；

十二、乙方人员作业不得影响甲方正常工作秩序，认真履行服务职责，礼貌待人，认真做好本职工作，保证服务质量。遇有关部门进行检查，物业公司人员要积极配合，因服务质量不合格而引起的处罚，由乙方承担；



十三、接受甲方的日常监督、检查与指导，不断完善管理服务，定期向甲方报告本合同履行情况；

十四、乙方应本着环保、节约的原则，合理申报、妥善管理甲方提供的各类消耗材料，并接受甲方对消耗材料使用情况的监督；乙方所提供的清洁用品必须是正规厂家生产的环保产品，根据不同的材质采用相应的清洁原料及操作方法；

十五、本合同终止时，乙方须移交由甲方提供的物业管理用房与物业档案资料；

十六、因办公楼设施设备自身存在安全隐患导致的安全事故，由乙方与办公楼的产权单位协商解决。因物业服务管理不到位或员工操作失误、认知错误、疏忽大意发生安全事故或者突发疾病等导致员工受伤或死亡的，应由乙方作为实际用工单位承担相应的赔偿责任及其他相关责任，甲方及办公楼的实际使用人将不予任何赔偿、补偿。

第七章 合同的变更与终止

第一条 本合同在合同期内变更与提前终止必须经过双方书面同意后，方可实施。

第二条 在双方未达成变更与提前终止合同一致意见时，任何一方不得擅自变更或提前终止合同，否则违约方应向守约方支付合同年总金额 2%的违约金。

第三条 在本合同执行期间，如遇不可抗力致使合同无法履行，双方按有关法律的规定处理。

第四条 甲方因改扩建等原因临时停业，工程结束后根据合同约定的服务范围如果有变化，双方可以另行签订补充协议进行约定。



第八章 免责条款

- 第一条 因不可抗力导致本合同不能履行时，双方互不承担违约责任；
- 第二条 在不可抗力消除后，双方继续履行本合同；
- 第三条 在合同履行期间若发生不可抗力或自然灾害给甲方造成损失，乙方不承担任何责任。
- 第四条 若乙方人员违反安全规范操作，导致人身受伤、财产损失或因突发疾病死亡的，均由乙方负责，与甲方无关。

第九章 附 则

- 第一条 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，补充协议与本合同具有同等效力。
- 第二条 本合同之附件均为合同有效组成部分，本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力，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。
- 第三条 本合同一式肆份，甲乙双方各执贰份，具有同等法律效力。
- 第四条 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决或向物业管理行政主管部门申请调解；协商或调解无效的，可向仲裁委员会申请仲裁或向乙方所在地人民法院起诉。
- 第五条 本合同期满自然终止，双方如续签合同，应在本合同期满30天前向对方书面告知。
- 第六条 本合同及附件和补充协议中未尽事宜，双方协商解决。
- 第七条 本合同自双方签字盖章之日起生效。



签字页:

甲方名称 (合同章): 包头市昆都仑区机关事务服务中心

法定代表人或授权委托人 (签字):  

签订日期: 2025年 11月 12日

乙方名称 (合同章): 内蒙古福强物业服务股份有限公司

法定代表人或授权委托人 (签字):   

签订日期: 2025年 11月 12日