

物业管理服务项目合同

为确保已建成国有资产的良好运行，经友好协商，受国际竹藤中心三亚研究基地（以下简称“甲方”）委托，三亚林腾科技有限公司（以下简称“乙方”）承担所属热带森林植物研究所在项目试生产和资产试运行期间的物业管理与服务工作。根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》等有关法律、法规的规定，甲乙双方在自愿、平等、公平、诚实信用的基础上，就物业服务有关事宜，协商订立本合同，并共同接受其法律约束力。

第一部分 物业项目基本情况

第一条 本物业项目基本情况

1. 国际竹藤中心三亚研究基地所属科研综合楼 2 栋和院区内附属建筑物，以及院区设施、构筑物、绿化等进行物业管理。

坐落位置：三亚市三亚湾新城路 166 号。

2、国际竹藤中心三亚研究基地所属温带竹藤花卉研究所综合楼和院区内附属建筑物，以及院区设施、构筑物、绿化等进行物业管理。

坐落位置：山东省青岛市即墨区国际竹藤中心三亚研究基地温带竹藤花卉研究所。

第二部分 物业服务内容

第二条 物业服务范围及内容

一、房屋建筑主要构成部位的维修、养护和管理。

包括：已建成的房屋、楼盖、屋顶、内外墙面、承重结构、地面、楼梯间、走廊通道、门厅、门窗。

二、房屋共用设施、设备的维修、养护、运行和管理。包括：给排水系统、变配电、燃气系统、空调系统、网络系统、控制中心、电话线路、垃圾道、排风系统、照明、天线、高压水泵房、消防设施设备、电梯。

三、室外配套设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理。包括：道路、围墙、大门、路灯、室外上下水管道、停车场。

四、其他附属建筑和设施的维修、养护和管理。

五、室外及重点区域、要害部位安全保卫，维护公共秩序和甲方工作秩序。

六、室内外卫生环境保洁，垃圾收集、清运。

七、室内外环境的绿化美化。

八、管理与物业相关的工程技术资料。

九、上述之外的其他部位、设施及设备的维修、养护和管理，在甲方向乙方提出委托时，乙方应接受甲方委托并合理收费，具体事宜另行协商。

十、国际竹藤中心三亚研究基地本级、热带竹藤花卉研究所、温带竹藤花卉研究所的职工食堂管理与运行服务，承担基地及所属工作人员、物业公司员工以及相关科研业务交流、培训的饮食保障工作。

十一、乙方应根据甲方作为科研机构的特殊需求，提供科研辅助与综合支撑服务，运用甲方的科研技术，开展科研成果转化

及合作。

第三部分 物业管理服务标准

第三条 乙方按照双方约定的下列服务标准提供服务。

- (一) 房屋外观及主要构成部位：完好、整洁；
- (二) 室外配套设施及附属建筑物、构筑物：完好、整洁，秩序和运行正常；
- (三) 设施、设备：完好，运行及使用正常；
- (四) 房屋及设施、设备的维修、养护、运行和管理：按所拟维护和管理计划进行；
- (五) 保安、交通：制度规范、措施严密，安全稳定、秩序井然；
- (六) 室内外卫生环境：整洁、美观；
- (七) 急修随时进行，小修不过日。
- (八) 具体物业管理质量要求按照三亚市物业管理服务基本要求执行。
- (九) 职工食堂相关设备设施安全运行，以及餐食供应保障安全、卫生。

第四部分 物业管理服务期限

第四条 乙方服务期限从 2026 年 7 月 1 日至 2027 年 6 月 30 日。物业服务期限为 1 年

第五部分 物业管理服务相关费用

第五条 物业管理服务价款

1. 年度物业管理服务价款包含以上所有物业服务作业任务

所产生的费用。其中三亚市三亚湾新城路 166 号 1 号科研综合楼面积 9566.67 m²，2 号科研综合楼面积 5815.84 m²，青岛即墨区温带竹藤花卉研究所综合楼 358 m²，共计建筑面积 15740 m²，按照当地物业市场平均价格 9 元/月/m²计算，共计需要物业管理费 169.99 万元。2026年年度服务价款总金额为 169.7 万元人民币。

2. 服务价款范围及支付方式

（一）乙方向甲方收取下列费用：

1. 物业管理服务费

1.1 物业管理费的拨付

1.1.1 甲方拨付的物业管理费使用范围：物业公司人员工资、设备、设施维护及维修费用，物业公司人员的伙食补助，绿地维护及环境卫生费用，缴费及税金等。

1.1.2 物业管理费的拨付：乙方以上一年度物业公司实际发生费用为基础，编报下一年度预算并上报甲方，经甲方核准后按照合同约定金额一次性拨付给乙方。

1.1.3 每年根据实际需求提出年度用款计划的申请，报甲方批准后支付。

1.1.4 每年经双方协商适时进行年度结算。如遇政策或市场价格变化及不可预见等因素，甲乙双方协商解决。

2. 特约服务费用

2.1 特约服务费用

乙方对甲方包括职工食堂等自用部位、自用设施、自用设备、毗连部位的维修、养护及其他特约服务，按实际发生费用向甲方

申请追加相应费用。

甲方可根据季度考核情况对乙方给予一定处罚，但累计不得超过合同价款的 5%。甲方按合同付款的同时，乙方应向甲方出具正式、合法的物业服务费发票。

第六条 乙方为甲方提供其他特约服务的，按双方的约定收取费用。

第六部分 双方权利与义务

第七条 甲方的权利义务

1 甲方的权利

1.1 依法对其物业享有所有权和使用权，以及其他合法权益；

1.2 有权根据房屋结构及其设施、设备的状况，要求或建议乙方及时进行维修、养护和管理；

1.3 有权根据室外配套设施及附属建筑物、构筑物的状况，要求或建议乙方及时进行维修、养护和管理；

1.4 有权要求乙方对违章建筑、违章装修以及违反物业管理规定的各种行为予以纠正和制止；

1.5 有权要求乙方对妨碍、影响甲方管理秩序、工作秩序以及侵害甲方财产和人身安全的行为进行劝阻、制止和处理；

1.6 有权就物业管理的有关事项，向乙方提出质询，并要求答复；

1.7 有权就物业管理的有关问题，向乙方提出建议、意见和批评，并要求乙方解决、纠正和改进；

1.8 有权要求乙方对违反本合同或有关规定的行为进行干预、

处罚；

1.9 对乙方违反本合同或有关规定的行为，有权追究其违约责任。

2 甲方的义务

2.1 全面履行物业管理合同，执行物业管理各项规定；

2.2 在使用物业时，应遵守物业管理有关法规和乙方的管理规定，接受乙方的管理；

2.3 甲方如需将其所属物业进行装修，应填写装修申请，并附装修方案，报乙方审查同意后方可施工。其雇用人员须遵守乙方的有关规定，施工过程需接受乙方的监督和管理；

2.4 按时、足额拨付物业管理费及其他各项有关费用。

第八条 乙方的权利义务

1 乙方的权利

1.1 有权根据有关法律法规及本合同的约定，制定物业管理制度；

1.2 在提前通知甲方并获得甲方同意的前提下，乙方有权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；

1.3 有权向甲方告知物业使用的有关规定，当甲方装修物业时，告知有关限制条件，订立书面约定，并负责监督。对未经审批的违章装修、私搭乱建行为进行制止，责令其恢复原状或拆除；

1.4 有权劝阻、制止和处理损害物业或妨碍物业管理的行为；

1.5 有权管理本物业的房屋及其设施、设备；

1.6 有权管理本物业的室外配套设施和附属建筑物、构筑物；

1.7 有权管理本物业的保安、交通和车辆；

1.8 有权管理本物业室内外卫生环境的保洁和美化；

2 乙方的义务

2.1 依法全面履行物业管理合同，保证物业管理质量；

2.2 接受甲方的监督；

2.3 接受有关主管部门的指导和监督；

2.4 发现违反法律、法规和规章的行为，及时向有关部门报告；

2.5 制定完善的物业管理制度。建立回访制度，做好回访记录；

第七部分 合同终止

第九条 本合同期限届满自然终止，双方如续订合同，应在本合同期满 30 日前向对方提出书面意见。

第十条 本合同终止后，甲乙双方决定不再续签合同的，甲乙双方应当共同做好债权债务处理事宜，包括相关费用的清算、对外签订的各种协议的执行等；甲乙双方应当相互配合，做好准物业服务的交接和善后工作。

第八部分 违约责任

第十一条 甲方违反本合同第七条的约定，使乙方未完成规定的管理服务目标，乙方有权要求甲方解决，逾期未解决造成乙方经济损失的，甲方承担给乙方造成的经济损失，并承担本合同约定的物业服务费 5% 的违约金责任。

第十二条 乙方违反本合同第三条的约定，未能达到本合同约定的管理服务目标，甲方有权要求乙方在10日内整改，逾期未整改造成甲方损失的，乙方承担本合同约定的物业服务费5%的违约金责任。

第十三条 甲、乙任何一方无正当理由提前终止合同的，应当按合同剩余期限的合同约定的物业服务费用的5%的标准向对方支付违约金；违约方还应当承担超过违约金部分的经济损失。

第十四条 在本合同终止后双方不再续约的情况下，乙方拒不撤出本物业区域的，乙方应当比照本合同费用标准按延迟撤出期间合同约定的物业服务费用的5%的标准向甲方支付违约金。前述行为给甲方造成损失的，乙方应当承担相应的赔偿责任。

第十五条 因不可抗力致使合同部分或全部无法履行的，双方互不承担赔偿责任。

第十六条 乙方有确切证据证明属于由于甲方或物业使用人的自身责任导致乙方的服务无法达到合同要求的，可不承担违约责任。

第十七条 甲方如拒绝、阻挠乙方对房屋、设施、设备及附属设施、建筑物、构筑物进行合理的检查、维修、养护以及其他正常管理活动，由此造成的损失和后果，由甲方承担。

第十八条 乙方无正当理由不履行合同或履行合同不符合约定，拒绝、阻挠、延迟或不提供物业管理服务，必须限期改正。

第十九条 乙方提供的物业管理服务质量不符合本合同约定的，甲方有权提出改进意见并要求乙方限期改正，以达到约定

的质量标准，具体事宜由甲乙双方另行协商。

第九部分 争议解决

第二十条 合同履行过程中发生争议的，双方可以通过友好协商的方式解决。协商不成的，可以向项目所在地人民法院提起诉讼。

第十部分 附则

第二十一条 自本合同生效之日起 10 日内，甲乙双方将各项交接验收手续办理完毕。

第二十二条 甲乙双方如需对本合同的条款进行补充，应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。本合同及其补充协议中未约定的事宜，遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第二十三条 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，甲乙双方应依照有关法律、法规和规章的规定及时协商处理。

第二十四条 对本合同的任何修改、补充须经双方书面确认，与本合同具有同等的法律效力。

第二十五条 本合同正本连同附件一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。

第二十六条 本合同经甲乙双方盖章或签字后生效。

(以下无正文)

甲方名称 (公章):



单位负责人 (签字):

王刚

联系电话:

2016年6月30日

乙方名称 (公章):



单位负责人 (签字):

胡军

联系电话: 18889290029

2016年6月30日