

新疆译制大厦物业管理服务项目合同

甲方：新疆译制大厦建设工作领导小组办公室（以下简称甲方）

乙方：阳光恒昌物业服务股份有限公司（以下简称乙方）

根据新疆译制大厦物业管理服务项目（三次）招标结果，经双方协商，就新疆译制大厦物业管理服务项目所需的物业服务有关事宜，依照《中华人民共和国民法典》签订本物业管理服务合同。

一、服务范围和项目技术规格及要求

（一）服务区域和内容：新疆译制大厦办公区物业服务保障，包括安全保卫服务、消防安全及监控服务、环境清洁服务、室外绿化管护服务、公共设施设备维护服务（给排水设备维护服务、供电设备维护服务、弱电设备维护服务、电梯运行维护服务、空调系统维护服务、消防系统维护服务等）、室内公共区域保洁服务、室外公共区域保洁服务（含冬季清雪）、车辆停放管理代收费及会务服务等。做好共用会议区域服务保障、设施设备维护等工作。

做好室外区域绿植的种植、灌溉施肥、修剪、整形、病虫害防治等养护维护服务；室外景观的清洗、净化、维修、养殖等维护服务；小广场、大门入口处节庆花卉摆放。

代收代缴水费、电费。

（二）项目技术规格及要求

1. 物业范围：大楼层数地下 2 层、地上 34 层。建筑面积 66844.5 m²。

（以具体测绘面积为基础，按合同确定面积为准），室外公共区域保洁（含

冬季清雪)面积 9091 m² (具体以现场为准)。

2. 乙方在技术标中明确的服务内容、管理措施、岗位责任制和服务流程、服务管理质量目标、控制及检验手段作为考核办法的补充考核依据,乙方必须严格落实。

3. 乙方技术标中约定的拟驻现场项目管理人员和其他管理服务人员及工作人员的考核激励办法和稳定人员、提升人员素质的具体措施应严格履行、落实到位,否则甲方可单方面采取相应措施予以落实。

人员配置:根据新疆译制大厦办公区公用设施设备维修维护保障服务要求,最低配备人员 66 人。项目经理 1 人、副经理 1 人、公共设施设备运行维护 9 人(其中包含工程主管 1 人)、室内保洁 25 人(其中包含保洁主管 1 人)、室外保洁 6 人、安保秩序 22 人(含保安 15 人、消防人员 6 人、登记人员 1 人;其中包含安全秩序主管 1 人、消防主管 1 人)、会议服务 2 人。

(三) 项目说明

新疆译制大厦建设工作领导小组办公室,由新疆人民出版社(新疆少数民族出版基地)、自治区广播电视局、自治区文化和旅游厅、自治区地方志编纂委员会、新疆新华书店发行有限责任公司、新疆科学技术出版社组成,由各成员单位分别签署物业合同。详见附件 2 中,新疆译制大厦楼层分配表。

二、合同履约期限

(一) 服务期

1. 合同期限:服务期为两年,自 2025 年 6 月 1 日起,至 2027 年 5 月 31 日止。到期后,根据上一年度的合同履约、考核情况决定是否续签,经本楼业主使用单位综合评价满意度达到 85%时,如无异议可续签。

2. 服务阶段划分：本次物业服务依据译制大厦项目，入驻单位将根据进驻的实际情况，将译制大厦物业服务期划分为：基础保障服务期一年，全方位服务期一年。

基础保障服务期：考虑到实际情况，各单位还未投入使用，还存在一年的过渡期，按前期物业介入提供基础保障服务，包含卫生保洁、安全保卫、设备维护，最低配置工作人员 12 人。

全方位服务期：按正常物业介入提供全方位服务，包含卫生保洁、安全保卫、绿化养护、设备维护、会务服务等，最低配置工作人员 66 人。根据 2025 年各单位入住情况，当入住率面积（按建筑面积计算） $\geq 50\%$ 本栋大厦的建筑面积时，或该楼层启用面积 $\geq 50\%$ 时，全体产权人或者使用人均按全方位服务期支付物业服务费。

（二）服务方式及地点

1 服务方式：自合同签订之日起 3 个日历日起开始履行服务。人员到位，开始服务工作。

2 服务地点：乌鲁木齐市水磨沟区鸿园北路 799 号新疆译制大厦。

三、合同金额及付款方式

1. 本合同金额总计为 5446489.86 元人民币（大写：伍佰肆拾肆万陆仟肆佰捌拾玖元捌角陆分），其中：基础保障服务期 794112.66 元（计算依据：建筑面积 $66844.5 \text{ m}^2 \times 0.99 \text{ 元/月/m}^2 \times 12 \text{ 个月}$ ）；全方位服务期 4652377.2 元（计算依据：建筑面积 $66844.5 \text{ m}^2 \times 5.8 \text{ 元/月/m}^2 \times 12 \text{ 个月}$ ）。

服务费的构成应包括（但不限于）以下项目：

(1)、管理、保安、服务等人员的工资、按规定提取的保险和福利费及国家地方规定必须缴纳的费用；(2)、绿化巡查监管费用；(3)、清洁卫

生费（包括工具物品及清洁剂）；(4)、设备设施维护费；(5)、日常行政办公费；(6)、劳保用品费用；(7)、物业公司合理利润；(8)、其他费用；(9)、法定税费。

2. 款项支付：

根据合同约定的服务阶段划分，按基础保障服务期或全方位服务期对应的年限和比例支付物业费。

2.1 第一次付款：签订合同后，开始履行服务一个月后，支付合同金额 30%的预付款。

2.2 第二次付款：根据合同约定，在第五个月，满足服务要求并通过甲方考核合格，支付至合同金额的 50%。

2.3 第三次付款：根据合同约定，在第八个月，满足服务要求并通过甲方考核合格，支付至合同金额的 75%。

2.4 第四次付款：根据合同约定，在第十一个月，满足服务要求并通过甲方考核合格，支付至合同金额的 100%。

3. 乙方必须如实按照提供的服务项目，向甲方提供正规发票，不得以代开发票代替服务机构正规发票。

4. 付款方式：转账支票或电汇方式

5. 乙方银行账户信息

企业名称：阳光恒昌物业服务股份有限公司

开户行：中国建设银行乌鲁木齐新华南路支行

银行行号：105881000868

银行账号：65001617600050001783

6. 合同终止前一个月的服务费，待合同终止后甲乙双方就相关资产交接完毕后十五个工作日内予以支付。

7. 甲方支付给乙方的年度委托服务费总额已将年度中的双休日及法定节假日包括在内,甲方不再另行支付双休日及法定节假日委托服务费,如因此与乙方职工产生纠纷的,由乙方自行处理并承担用人单位责任,与甲方无关;甲方因此被追责的,有权向乙方追偿。

四、服务人员配备要求

1. 人员的配置须满足物业服务保障要求,无犯罪记录、无传染病史、无精神病史、无心脑血管严重疾病,岗位设定合理,各岗位工作人员符合招标文件中采购需求确定标准。详见附件1新疆译制大厦物业服务人员配置表。

2. 本合同生效后,甲方委派现场代表高磊 乙方委派项目代表人万天红。

3. 甲方代表的职权:按照相关规定全面履行管理职责进行物业管理监督、质量认定、组织考核、检查、落实等与该项目有关的工作。

五、甲方权利义务

1. 甲方应做好统筹协调工作,帮助乙方做好与入住业主的协调沟通联络。

2. 甲方有权对乙方服务质量、人员配置等情况按照《新疆译制大厦物业服务质量考核评价办法(试行)》、招标文件、应标文件、履约保证书等相关制度文件进行考评,将考评结果反馈乙方,乙方应按规定时限予以改进提升。

3. 甲方督促各业主单位根据考评结果按期支付乙方服务费用。

4. 甲方与乙方建立沟通协调机制,及时帮助乙方协调解决服务保障过程中遇到的困难和问题。

5. 甲方及时审批乙方上报的方案、制度、费用等材料,对属于国家

相关部门强制要求办理的相关合格证、检验证书等事宜，及时按相关部门要求予以办理，听取乙方提出的合理化建议。

6. 甲方有权根据工作需要增减服务人员数量，乙方应全力配合。

7. 甲方有权核查乙方维修保养机构资质证书和现场维修保养人员执业资格证书。

8. 甲方根据工作需要安排专人对乙方各项工作随时进行监督检查、指导，若出现问题，甲方有权提出异议和要求返工，乙方必须服从并认真整改。

9. 甲方发现公共设施设备出现问题，及时通知乙方进行维修，接到甲方故障通知后，由于乙方自身原因延误维修造成的损失（包括找第三方进行解决的相关费用），均由乙方承担。属于甲方自身设施设备问题，由甲方及时通知乙方进行维修或者找第三方进行解决的，其费用由甲方承担。

10. 乙方在合同执行期间，未按照合同要求及时完成维保工作或维保工作未达到规定要求，造成重大影响的，甲方有权单方面解除本合同，并要求乙方承担造成损失的全部赔偿。

六、乙方权利义务

1. 乙方服务必须符合《新疆维吾尔自治区物业服务收费管理办法》新发改规[2020]8号的各项规范，乙方必须按照合同约定做好人员管理工作，包括服务人员必须经过政治审查、无犯罪记录，经专业培训上岗；乙方必须按照《中华人民共和国劳动法》的规定，与服务人员签订劳动合同，服务人员的工资、社会保险及福利等全部费用由乙方自行承担，服务人员与甲方不存在任何劳动关系。服务人员在合同期间出现的工伤及其他伤亡事故，均由乙方自行处理并承担相应责任。乙方服务人员必

须统一着装，仪容仪表端庄大方、整洁干净，佩戴工牌上岗。

2. 乙方必须按照合同约定做好服务工作，加强服务质量检查和紧急情况的处理。乙方要根据甲方工作实际，随时调整服务人员工作时间，确保按时到岗。

3. 乙方必须服从甲方的监督管理，对甲方提出的合理化建议积极采纳、按规定时限改进完善。

4. 乙方服务人员必须在新疆译制大厦项目管理办公室的授权下与住户进行沟通，不得私自与住户进行非工作零距离接触。车辆停放管理代收费用由新疆译制大厦项目管理办公室进行管理，不得挪用。

5. 乙方必须制定工程维修、保洁服务、绿化养护、秩序维护、房屋巡检管理制度及安全生产管理等制度和 workflows 并报甲方审批备案。

6. 乙方必须按要求制定工程维修、保洁服务、绿化养护、秩序维护周、月、年度工作计划，并报甲方审核同意后实施。

7. 乙方要主动配合接受甲方和相关部门的安全、维稳、消防等各类检查，对发现的安全隐患按规定时限整改到位。服务人员在工作中发生的所有安全事故和意外事故，均由乙方自行承担责任。

8. 译制大厦现有的设施设备委托乙方管理使用，乙方在使用过程中应爱惜维护，如有损坏，乙方负责修复；如有丢失或不能修复，乙方照价赔偿。因物业服务日常工作需要的工作用具和消耗品均由乙方自行配备、存放保管，如因乙方对设施设备等资产未履行检查、监督、管理等义务造成损失、损坏等情况，由乙方负责所有修缮费用，修缮后仍未达到预期效果的，应赔偿原物或照价赔偿。如因前款原因造成丢失的，乙方应按照原物市场价进行照价赔偿。乙方对公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需扩建或完善配套项目须与甲方协商后报有关部门批准方可

实施。

9. 乙方不得随意调换服务人员（特别是项目经理、各岗位负责人、专业维修人员），如需调换必须书面向新疆译制大厦项目管理办公室申请，并经项目管理办公室审核同意，调换人员到岗后，方可换岗。

10. 乙方不得在大厦内存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

11. 乙方需按照工作流程，确定每日工作计划，并做好工作记录。

12. 乙方应建立各项设施设备、公共区域配电、生活供水、消防系统、排水系统的开关、阀门节点系统图、设施设备安全运行台账、设施设备缺陷和运行缺陷记录档案，制定日常和月度、季度、年度设施设备保养计划。乙方在机房、井道、井坑内需要动火、动电作业时，必须遵守该建筑相关作业的规定，指定专人监视，事后清理现场。

13. 乙方对有特殊安全性能要求的设施设备需建立合格证及年检管理制度，严格按照国家有关法规执行。

14. 乙方使用的维修技术人员，需经过专业培训及安全培训后持证上岗，并能熟练掌握安全操作规程。特种设备采取一人操作一人监护制、工作票制，如乙方无证上岗，或无资格证书违规操作车辆、设施设备、特种机械进行服务保障工作等，造成机械损坏、人员伤亡或其他事故等，由乙方承担全部责任。

15. 乙方严格执行和保证日常巡检，月度、季度、年度维保计划的实施；严格执行回访工作制度，并无条件接受甲方定期或不定期检查监督。

16. 遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

七、保密相关要求

1. 乙方未经甲方书面同意，不得将从甲方处获得的文件以及与本合

同有关的工作信息、内容、资料等向第三方披露、泄露或许可第三方使用。乙方必须在合同履行中按照保密有关规定采取保密措施，严禁违规操作。

2. 所有跟服务工作相关的文档均应妥善保管，严禁在互联网、报刊、电视等公共媒体上公开发表。

3. 不论本合同是否变更、解除、终止，前述两款保密相关要求始终有效。

4. 甲乙双方另行签订保密协议，严格执行保密制度。

5. 乙方要与聘用人员签订保密协议，定期组织保密培训，严格做好工作人员保密和离岗脱密管理。

6. 乙方的保密责任不因合同终止而终止；乙方违反保密要求，甲方除按照有关规定追究乙方单位及个人经济上的赔偿责任外，有权提请司法机关追究有关人员及单位的法律责任。

八、违约责任

当甲乙双方任何一方不履行合同义务或者履行合同义务不符合约定，造成对方损失的，违约方应承担赔偿责任。

1. 甲方无正当理由未按照合同约定支付价款，经书面催告后仍未支付的，按照合同签订时一年期贷款市场报价利率承担逾期利息。

2. 乙方在服务期间，如不能按时完成工作或完成的工作质量没有达到标准要求，应按照甲方要求及时进行整改，如乙方拒绝整改或整改后仍不合格的，视情况一次扣除 1000-10000 元。。

3. 乙方要按照投标响应文件中确定的项目经理、管理人员及服务人员人数配备工作人员，如发现乙方未按要求配备项目经理的应承担 5000 元/人/次的违约金；发现乙方未按人数要求配备管理人员的应承担 3000

元/人/次的违约金；发现乙方未按人数要求配备服务人员的应承担 1000 元/人/次的违约金；出现 3 次及以上上述情形的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总金额 10%的违约金。

4. 乙方承担工作的人员不符合合同要求的，甲方有权要求其限期更换，如乙方拒绝更换或未经甲方书面同意擅自更换工作人员的，涉及项目经理的乙方应承担 20000 元/人/次违约金，涉及管理人员的乙方应承担 3000 元/人/次违约金；涉及服务人员的乙方应承担 1000 元/人/次违约金；出现 3 次及以上上述情形的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总金额 10%的违约金。

5. 乙方要建立签到打卡制度，确保工作人员在岗在位，如发现工作期间项目经理无故擅自离岗的乙方应承担 5000 元/人/次的违约金；工作期间管理人员无故擅自离岗的乙方应承担 3000 元/人/次的违约金；工作期间服务人员无故擅自离岗的乙方应承担 1000 元/人/次的违约金。

6. 一方违约，守约方因维护合法权益支出各项费用（包括但不限于律师费、诉讼费、保全费、财产保全担保费等）均由违约方承担，因乙方违约导致甲方单方解除合同的，乙方除承担违约责任外，还应赔偿由此造成的甲方全部损失。

九、不可抗力

任何一方由于不可抗力的原因，致使延迟或不能履行本合同的，不构成违约，经双方协商可延长合同期限或终止合同。因此所造成的损失，由双方各自承担，不得向对方要求赔偿。不可抗力的范围包括：天灾（严重影响的水灾、台风和地震等自然灾害）、爆炸、军事行动、政策调整等。

十、合同生效、变更和解除

1. 本合同自 2025 年 6 月 1 日起生效。

2. 甲乙双方任何一方要求变更或解除合同时，应当在三个月前通知对方，造成损失的应由责任方负责赔偿。变更或解除合同应当采取书面形式告知对方，协商未达成之前，原合同仍然有效。

3. 若发生重大政策性调整，不能继续履行合同时，双方可协商变更或解除合同，乙方自行承担损失，不得向甲方提出经济赔偿要求。

4. 综合考评 2 次不合格的，甲方有权解除合同，并要求乙方承担合同总金额 10% 的违约金。

5. 本合同禁止分包、转包，乙方在服务期间，如未按照服务合同或未经甲方批准，进行项目分包、转包的，甲方有权解除合同，所有损失由乙方自行承担。

十一、争议处理与其他

1. 本合同受中华人民共和国法律管辖并按其进行解释。

2. 本合同在履行过程中发生的争议，由双方当事人协商解决也可由有关部门调解；协商或调解不成的，任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

十二、补充与附件

1. 本合同未尽事宜，依照有关法律法规执行，法律法规未做规定的，甲乙双方可以达成书面补充协议。本合同的附件和补充协议均为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等的法律效力。

2. 本合同正本一式捌份，甲乙双方各执肆份，具有同等法律效力。

附件：1. 新疆译制大厦物业服务人员配置表

2. 新疆译制大厦物业服务要求

3. 新疆译制大厦物业管理服务内容

本页仅为签署页

甲方（盖章）：新疆译制大厦建设工作领导小组办公室



法人或授权代表人（签字或盖章）

李胜

地址：新疆乌鲁木齐市天山区解放南路 348 号

电话：0991-2837885

乙方（盖章）：阳光恒昌物业服务股份有限公司



法人或授权代表人（签字或盖章）



地址：新疆乌鲁木齐高新区（新市区）北京北路 3999 号阳光恒昌商务公园
D 座 2 层

电话号码：0991-5515698

开户银行：建设银行股份有限公司乌鲁木齐新华南路支行

银行账户：65001617600050001783

签订日期：2025 年 5 月 30 日