甲方合同编号：穗孵司物

物业管理服务合同

甲方（物业服务提供方）：_____

乙方（物业服务接受方）：_____

甲方为乙方提供物业管理服务，现依据《中华人民共和国民法典》及甲方公司内部管理等有关规定，经双方平等、充分协商，一致同意本合同全部条款并共同遵守。

第一条　乙方承租物业信息

地址：_____

建筑面积：_____平方米。

用途：_____

第二条　费用及支付

（一）物业管理服务费、电费、中央空调费、水费

1.物业管理服务费，由甲方按乙方租赁的建筑面积每月每平方米___元收取，乙方每月应当支付给甲方的的物业管理服务费总计为_____元（大写：_____）。

2.乙方实际使用水电费及公摊水电费基于供水、供电部门核定单价标准收取。乙方初始水表读数为：_/_初始电表读数为：_/_

3.使用中央空调的乙方，每年__/__月至__/__月向甲方缴纳中央空调使用费，按乙方租赁建筑面积计算，缴纳标准为：__/_____

4.甲方可以依照国家及甲方公司有关规定对管理服务费、电费、水费、临时物业租赁、中央空调等使用单价进行调整。

5.乙方应在签订本合同后三日内向甲方缴纳 _____元水电费押金（租赁建筑面积×10 元）及 _____元履约保证金（租赁建筑面积×__元×3 个月）。乙方在合同履行过程中不得主张以该两项金额抵扣欠付的物管费及水电费，未按照本合同按时缴纳对应费用的，依旧构成违约。

6.以上费用，均由甲方每月__15__日前制作缴费通知单送达至乙方，乙方按照缴费通知单金额缴费。甲方将缴费通知单派发至乙方租赁的物业处或以电子邮件等形式发送均视为乙方已收到。乙方有任何异议的，应当在两个工作日内（含当日）与甲方至现场核实；乙方在收到缴费通知单后两个工作日内（含当日）未表示异议的即为确认该缴费通知单的金额。

7.乙方向甲方缴纳的费用，用银行转账方式缴纳。逾期未缴的，按未缴总金额为基数，乙方向甲方按照每日万分之五标准支付违约金；逾期未缴超过 30 日，除按照以上标准继续计算违约金外，甲方将采取一切合法的手段和措施进行催缴，所有损失均由乙方承担，包括但不限于律师费、诉讼费、

鉴定费、违约金等。

8.甲方的银行收款信息：

开户名称：广州国际企业孵化器有限公司

开户银行：中国工商银行广州科学城支行

开户账号：3602090719200000868

（二）其他个性化有偿服务费用

甲方为满足乙方个性化需求，另行提供包括但不限于以下个性化有偿收费服务项目，具体收费金额按照实际发生时甲方公司内部管理规定的标准收取，在发生费用后两个工作日内乙方向甲方转账支付：

1.按面积／每次收费

乙方所租用房屋的室内保洁

2.按小时消费收费

多功能会议室（大、中、小不同面积会议室）、健身房、桌球、乒乓球、临时停车。

3.按单价收费

(1)超出业主交付标准配置以外的电源线路、开关、插座、灯具、语音和数据线路及插座、消防装置、安防装置、房屋室内维修（门、窗、灯具、百叶窗、电力设施、天花、地板、水管、电话、网络设施等室内一切设施）。如属室内建筑主体本身质量问题（乙方需有国家相关部门鉴定报告），甲方免费维修。

(2)停车保管（月保、临保）。

第三条　甲方服务内容

1.租赁的楼层、园区建筑公共区域的维修保养管理。

2.公用设施、设备的维修保养、运行和管理，包括：公用的上下水管道、公用照明、公用数据线路、公共安防设施、楼内公用消防设施。

3.租赁的楼层、园区公共区域的卫生保洁、生活垃圾的收集、清运。

4.租赁的楼层、园区公共场所和环境绿化的养护与和管理。

5.维护租赁的楼层、园区公共秩序，对部分重要的公共物业和通道实行

24 小时安全监控、巡视、门岗值勤。

6.租赁的楼层、园区大楼电梯的运行和管理，其中消防（货）梯全天 24 小时运行(必要的维修及保养时间除外)；其余客梯国家法定工作日的 8:00～18:00 为正常运行时段。

7.乙方每日 16:00～16:30 将室内常规小型生活垃圾用塑料袋封装好后，放至所在楼层垃圾桶，甲方将定时负责清理。严禁乙方将实验废弃有害物、装修垃圾、大宗包装材料、大宗生活垃圾等倒入楼层垃圾桶或园区垃圾池，乙方必须按国家有关规定和甲方管理规定自行负责外运处理，不得滞留大楼、园区内超过当天 24：00 时，否则乙方将对甲方支付不低于 1 万元的违约金，给甲方造成其他损失的，由乙方另行承担。同时违规排放、投放物品违背国家有关规定的，甲方将投诉至国家相关部门，相关损失后果均由乙方承担。乙方同意，在此条规定中，甲方认为情节严重的，甲方可以无条件解除合同并要求乙方承担违约责任和损失费用。

第四条　双方权利与义务

（一）甲方权利与义务

1.要求乙方租赁的房屋内的设施达到国家验收标准和本物业规划设计要求。超出本物业规划设计的要求甲方不予接纳。

2.审批乙方提交的室内装修方案，以书面形式告知有关装修条件，订立书面约定，并负责监督。如乙方提交的房屋内装修方案及装修公司不符合国家及地方法规规定，甲方有权要求乙方重新选择装修公司和装修方案。所造成的损失由乙方承担。

3.按消防管理的有关规定，对乙方的设施进行检查和监管，对乙方的火情隐患，有权提出质询，有权建议改善防火设施。有权要求违反消防安全的乙方承担违约金。

4.对租赁的楼层、园区内公共场所（物业）和乙方租用的房屋，建筑设施、文明卫生、环境污染、消防安全、治安保卫、机动车辆管理进行检查和要求承担违约处罚。

5.对乙方与甲方发生的物业费用进行收付和催收。

6.其他根据合同和法律规定享有的权利义务。

（二）乙方权利与义务

1.根据有关法规及本协议的约定，制订安全生产、消防、综合治理、环境保护管理制度。负责本企业（公司）员工安全生产及消防宣传教育工作及室内烟感维修保养。

2.在租赁期限内遵纪守法，按时缴清物业租赁及管理服务等各类费用。

3.负责租赁的房屋物业内的设备设施的维护及用水用电等安全、卫生维护、四害清除、防火防盗等，并自行承担费用。

4.负责指导本企业（公司）、员工遵守有关法规和有关管理条例，自觉维护公共卫生、维持公共正常秩序、保护环境。

5.对租赁的楼层、园区内的公用物业、设施不得擅自占有和占用或改变其使用功能，如需改变或完善，须与甲方协商，经甲方同意并报批准方可实施。

6.在未得到甲方及相关政府部门的同意前，不得在该物业任何部分包括外墙及公共地方悬挂广告、招牌、海报及用于宣传目的的物品。

7.遵守国家地方及甲方不时发布的物业管理制度和要求。

8.其他根据合同和法律规定享有的权利义务。

第五条　违约责任

（一）因物业服务质量达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理，产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

（二）乙方因违反协议约定造成事故和后果的，由乙方承担全部责任。

（三）其他根据合同约定和法律规定乙方应承担的违约责任。

第六条　送达条款

本合同项下任何一方向对方发出的通知、文件等，应当发送至本合同约定联系人和邮箱地址或者向对方的联系地址或工商注册信息载明的地址寄出。该等地址同时作为司法文书送达地址。任意一方变更联系人或邮箱地址的，应当在变更后三个工作日内及时通知对方当事人，对方当事人在收到变更通知前的送达仍视为有效送达，电子送达与书面送达具有同等法律效力。甲方指定（联系人：　/　，邮箱地址：　/　；电话：　/　，联系地址：

/);乙方指定(联系人:/ ,邮箱地址: / 电话: / ,联系地址: /)。

第七条 期限、管辖、合同份数

本合同的期限与甲方与乙方签订的物业租赁合同一致，为_____。如物业租赁合同提前终止，本合同同时随之终止。如物业租赁合同续签，本合同的合同期限自动同步续延。

如因出租方将物业指定其他第三方管理，乙方应配合与其他物业管理方签署物业管理协议。

本协议履行中如发生争议，双方协商解决，协商不成时，可向租赁物业所在地人民法院提起诉讼解决。

本合同有附件，分别为：附件一《房屋使用注意事项》、附件二《消防及安全生产主体责任承诺书》。附件为本合同的组成部分，共同构成双方权利义务的一致性意思表示。本合同在双方签字且盖章后生效。本协议一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份，均具有同等效力。

甲方:　　乙方 :

法定代表人:　　法定代表人:

签约人:　　签约人:

签约时间:　　签约时间

附件一

房屋使用注意事项

（一）根据中华人民共和国《消防法》、《安全生产法》的规定和消防及安全主管部门的要求，乙方应明确本单位的消防负责人，并与乙方签订《消防及安全生产责任书》。乙方应按照《机关、团体、企业、事业单位消防安全管理规定》（公安部61号文）的要求，自行配备足够的、合格的消防灭火器材并承担配备消防灭火器材所发生的一切费用。

（二）乙方对所租赁区域内安全生产、合法经营、消防安全、治安管理、综合治理、环境保护承担一切责任。乙方及乙方员工、客户无条件接受并配合甲方及甲方上级单位、国家相关主管部门关于安全的所有入户检查，要求乙方出具相关证明资料时，乙方应无条件地及时、完整提供。

（三）乙方经营生产前应配备安全生产、消防安全、环境保护等设施。并取得国家相关部门验收合格证明和批准后方可开展生产经营。否则甲方有权解除合同并要求乙方立即退租搬出，由此引发的一切后果和损失由乙方承担。

（四）乙方及乙方员工、客户等不得随意更改、移动室内外任何消防设施，室内消防箱周边严禁堆放杂物并不得遮挡；室外消防栓10米范围内严禁堆放任何障碍物，15米范围内不得停车，按法规要求自觉做好消防安全管理工作。给甲方及相关其他租户造成损失，均由乙方负责赔偿。

（五）乙方及乙方员工、客户等均应遵守物业使用的各项管理条例，维护公共区域的清洁和卫生，不得在公共场所随地吐痰、扔烟头、纸屑等杂物，严禁发出任何影响其他乙方的噪音和行为，如装修噪音、高声喧哗、播放音乐等，否则甲方将要求乙方支付不低于1000/次的赔偿。

（六）乙方及乙方员工、客户等严禁在公共通道、物业堆放杂物，保证通道畅通无阻。公共物业对方杂物的，视为废弃物，甲方有权代为丢弃并向乙方要求相关费用。给甲方造成损失的，乙方应当另行赔偿。

（七）乙方及乙方员工、客户等不得把有毒有害废液及废旧化学试剂倒入厕所或下水道或其他地方，每发现一次乙方将承担不低于2000元的违约金，且因此造成的污染、管道堵塞等一切损失及后果由乙方负责承担。

（八）为维护楼房的整体形象，未经甲方同意乙方不得在租用房屋的门外及外墙（窗）张贴或悬挂各种字画、条（横）幅等。否则乙方应承担不低于500元/次的违约金，并应当立刻处理。大楼、园区内实行大堂指示牌的统一制作和悬挂管理。

（九）乙方若需对租用房屋室内进行二次装修，应事先向甲方进行申请，并按甲方相关规定选择符合要求的装修公司并签订《二次装修管理服务协议》，并把装修方案和图纸一并送甲方审批，如符合要求，甲方应在接到装修方案及图纸后5个工作日内完成审批。装修施工前必须按租用面积每平方米 10 元向甲方缴纳装修保证金。该保证金在装修完毕视验收情况及过程中的检查情况退还乙方。乙方装修时，在房屋墙体上、地面上所增设的一切嵌装附属设施，在迁走时是否需要拆除，需经过甲方查验批准。甲方认为需要拆走的，乙方需在退租前拆除并将租用的房屋恢复到承租前的原状并自行承担所有费用，方可通过甲方的退租验收，否则业主方将不予退还租赁保证金，并要求乙方承担违约责任和相关损失赔偿。若甲方认为乙方无需拆除的，甲方不对上述附属设施予以补偿。若因乙方装修拆改、或使用不当、或人为损坏、或因乙方有意或无意堵塞下水道造成房屋建筑结构和设施的所有损失均由乙方赔偿。

（十）乙方不得未经甲方同意占用公共建筑设施和物业，不得擅自改变房屋建筑结构和使用功能。如确实需要改动并报甲方批准后，必须按改动情况向甲方缴纳包括但不限于以下内容的变更设施费：

墙体每平方米 175 元，天花每平方米 155 元，铝合金推拉窗每平方米 435 元，地弹式玻璃门连不锈钢门套每扇 2750 元，地板抛光砖每平方米 120 元，嵌入式光管灯盘每盏 370 元，数据、语音插座每只 85 元，10A／220V三脚电源插座每只 65 元，20A／380V四脚电源插座每只 75 元，立式壁柜每个 1250 元，水表每只 95 元。

如乙方按标准要求复原并经甲方验收后，视复原情况，变更设施费全额返还或部分返还。如乙方未向甲方缴纳变更设施费，乙方退房时应按甲方要求无偿复原房屋设施并经甲方验收。未经甲方同意擅自改变房屋建筑结构、变更设施的使用功能，一经查实甲方有权要求乙方恢复原貌并要求承担不低于5000元/项标准的违约金。

（十一）为保证租赁物业的安全，乙方不得在楼层室内外摆放载荷超过 200 kg/m²的设备或货物。

（十二）如乙方是生物医药、化工企业，其污染物排放应按甲方对工业污染物排放管理办法执行。

（十三）乙方的自用和自有财产等，由乙方自行管理自行负责，甲方不对其丢失等情况做担保。如出现遗失或被盗，甲方将配合公安部门调查。

（十四）乙方大件办公用品，如沙发、办公桌椅、文件柜、电脑、复印机、保险柜及其他贵重物品等，如要搬出本园区，乙方应详细填写“物品放行出门条”，并有乙方单位盖章和负责人签名，然后到甲方办理审批手续，否则甲方保安员有权拒绝放行。

（十五）乙方随身携带的小件物品可乘搭客梯，其他大宗物品必须乘搭消防（货）梯。所有乘搭消防（货）梯的物品，均应安排在中午11:30～13:00以外的时间，并需配合电梯管理员的安排。若大型搬迁（包括迁入或迁出），应尽量安排在17:00以后使用消防（货）梯，若有大型运输车辆需进入园区的，企业需最少提前一天书面通知甲方物业部，如在过程中发生损坏公共设施等意外事故，企业须承担全部责任。

（十六）为加强夜间安全保卫工作，租赁的楼层、园区内不允许任何情况的留宿，乙方及乙方的员工、客户等应安排好夜间加班时间。甲方保安员在每日23:30至次日凌晨1:30，对大楼进行全面清场，如仍有加班，应配合甲方保安员填写加班申请单，以便甲方全面掌握大楼及园区安全情况。

（十七）为配合管理，乙方应主动将联系方式（电话、手机号）提供给甲方，以便在非正常办公时间房间出现的异常情况能及时联络乙方处理

附件二

《消防及安全生产主体责任承诺书》

为了认真贯彻“安全第一，预防为主，综合治理”的安全生产方针，更好落实“谁主管、谁负责”的安全生产、消防安全责任制和企业安全生产主体责任，有效控制工伤和火灾事故发生，确保人民群众生命、财产安全。根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》及其他相关的法律法规，特制定本承诺书，由企业盖章（签字）确认。

一、入驻企业责任及承诺：

1、园区内入驻企业要切实加强对安全生产、消防安全工作的领导，建立健全和充实安全生产、消防安全领导小组；认真贯彻执行国家、省、市及上级部门有关安全生产、消防管理、劳动卫生安全的法律法规；落实安全管理工作、安全技术措施所需设备资金。

2、入驻企业消防安全生产责任人对安全生产工作负有下列职责：建立、健全本公司安全生产责任制；组织制定本公司安全生产规章制度和操作规程；保证本公司安全生产投入的有效实施；督促、监察本公司的安全生产工作，及时消除生产安全事故隐患；组织制定并实施本公司的生产安全事故应急救援预案；及时、如实报告生产安全事故。

3 入驻企业消防安全生产责任人对本公司的安全生产、消防安全负全面责任；对于本承诺书载明的企业责任已经全面了解；严格按照本承诺书履行相应消防安全生产职责，承担相应权利义务；未尽职履行上述承诺的，由入住企业消防安全生产责任人承担一切后果。

二、宣传教育与日常管理

1、大力开展安全生产法制宣传。

2、加强职工安全教育，逐步实行全员安全培训。新入职的职工必须有针对性地实施三级教育，特种作业人员实行全面持证上岗。

3、安全生产管理的资料要及时整理归档，落实专人妥善保管。

三、制度建设和硬件要求

（一）安全条件：

1、入驻企业的设置符合有关安全生产法律法规的规定；

2、承租单位按规范设置安全出口，100 平方米以上承租单位或职工超过 10 人作业的必须设置两个疏散通道；

3、按规定安装通风、通气、排毒设施；

4、电气设备必须符合行业标准要求；

5、特种设备具有技术监督局颁发的安全使用证；

6、有易燃易爆品、重大危险源的公司必须采取重点监控；并设有明显安全警示标志。

7、入驻企业承需根据承租单位的面积及规划，按每 50 ㎡或每个独立空间配备一个 4kg 的灭火器的标准配置。

（二）现场管理：

1、消防安全生产责任人要带头执行各项安全生产规章制度；

2、员工遵章守则；

3、办公区域、车间、仓库整洁，物资堆放有序，易燃易爆危险品管理、使用规范，工作环境优良；

4、按规定配备和使用符合国家规定的劳动防护用品；

5、生产环境差，安全用电不规范，占用消防设施，堵塞疏散通道等企业必须及时采取措施，自我落实整改；

6、含有粉尘、毒物危害的生产经营单位，都要做好环境监测和职业病防治工作。

本责任书一式三份，企业留存一份，园区二份。

入园企业名称（盖章）：

消防安全生产责任人：　　联系电话：

法定代表人 ：　　联系电话：

年　月　日