

中国银行广东省分行本部办公及配套物业服务合同

甲方：中国银行股份有限公司

广东省分行

法定代表人：宁效云

地址：广州市东风西路 197-199 号

邮编：510180

联系人：云媚

电话：020-83153371

传真：020-83350163

乙方：新中物业管理（中国）有限公司

法定代表人：陈海照

地址：北京市西城区复兴门内大街 1 号

中国银行总行大厦

邮编：100032

联系人：

电话：010-83262296

传真：020-83300435

丙方：广州国际金融大厦

法定代表人：王兰

地址：广州市东风西路 197-199 号

邮编：510180

联系人：廖胜

电话：020-83321688

传真：020-83300435

根据《中华人民共和国民法典》、《物业管理条例》及广东省、广州市相关物业管理等有关法律、法规和规章的规定，甲、乙、丙三方就乙方向甲方（本合同项下“甲方”包括甲方及甲方指定的物业使用人）提供物业服务，以及甲方同意乙方聘请丙方（乙、丙双方以下简称“管理方”）共同对甲方物业进行管理的有关事宜，经协商一致，

订立本合同。

第一条 物业服务范围及标准

1、本物业项目（以下称“本物业”）概况：

名称：中国银行广东省分行本部办公及配套物业

类型：写字楼及配套设施

地址：1、广东省广州市东风西路 197-199 号广州国际金融大厦；

2、白云大道南转入金钟横路 2 至 16 号大院大金钟库房。

面积：广州国际金融大厦建筑面积 86,538.04 平方米，含东、西塔、中庭和综合楼；大金钟库房建筑面积 10,923.00 平方米。

2、物业服务内容和标准：详见附件 1 “物业服务内容与标准”。

3、物业服务目标：设备运行率 99%、响应及时率 99%、修复及时率 99%、业主满意率 80%和全年不出现影响物业正常运作的重大责任事故。

4、物业服务期限：自[2023]年[1]月[1]日至[2024]年[12]月[31]日止。服务期内，如因丙方经营期限届满，无法继续经营的，丙方在本合同的权利和义务完全由乙方承接，如丙方在服务期间对甲方造成损失，甲方保留向丙方追究法律责任的权利。

第二条 甲方的权利和义务

1、甲方有权审定乙方制定的物业服务工作计划，并监督实施。

2、甲方有权要求乙方按本合同约定提供物业服务，对服务的各阶段及工作成果进行评估和确认，提出问题或改进意见。如乙方未按本合同履行义务，应在收到甲方发送的书面改正通知后[3]个工作日内予以补正和改进，如乙方在规定的期限内未能补正和改进，甲方有权中止支付服务费，直至乙方能够按照本合同规定的内容履行义务。乙方未按本合同约定提供物业服务，应赔偿因此给甲方造成的全部损失。

3、甲方对本合同项下乙方的服务成果拥有所有权及全部、完整的知识产权（包括但不限于著作权、专利权、商标权及知识产权申请权等）。

4、甲方应当向乙方提供必要的物业用房等工作条件。

5、在乙方完成相应阶段工作并满足付款条件时，甲方应按本合同的约定及时支付服务费。

6、甲方有权自行或委托专业审计机构对乙方物业服务资金收支情况和年度预决算情况进行审计。

7、与乙方协商且双方达成一致，甲方可为本合同项目选派管理人员（总经理成员、财会总监），但必须符合职位要求的条件，并有良好的资历和信誉。

8、甲方应在合理情况下，及时批准乙方提出的有关大厦和公司管理策略及费用预算、维修基金等。

9、甲方有权监督检查和考核评价乙方（包括乙方的承包商）的工作质量，必要时研究制定对乙方的激励措施（详见第十三条）。甲方有权签署或委托乙方签署有关单位对大厦物业的租赁合同。

10、甲方需根据每年的预算拨出所需之储备金，作为大厦装修和主要设备、器材的更换或添置之用。合同期甲方如需增加部分预算外服务内容时，应与乙方协商明确具体服务范围、服务目标及服务定价，并根据因此而增加的成本或费用相应调增必要的服务资金预算。

11、甲方向保险公司投保企业财产一切保险和甲方营业场地第三者责任险或同类保险。

12、如甲方需要聘请其他服务商在本物业范围进行其他指定工作，且该类工作与乙方的物业服务工作有关，甲方提前通知乙方并就需作出的配合予以明确。

13、如甲方内部规章制度需要乙方遵守或协助执行的，甲方应提

前知会乙方。

14、国家法律、法规、规章规定的甲方其他权利和义务。

第三条 乙方的权利和义务

1、乙方应确保其具备法律法规要求的提供本合同项下物业服务的所有资质，包括但不限于物业服务企业资质。

2、本项目总经理须经甲乙双方协商一致后派出，并在甲方要求更换派出人员时，在 30 日内办妥相关手续。

3、乙方应指定有合法资质及相应物业管理服务能力、经验的专业人员，按照本合同要求提供服务。相关人员的具体要求为：见附件 2 “人员架构和部门职责。”

4、乙方应确保从事本合同项下服务的工作人员为乙方合法雇员，并办理了相关职业保险。乙方雇员在为甲方提供本合同项下服务过程中的一切行为视为乙方行为，非因甲方原因而受到的人身伤害由乙方承担全部责任。乙方不得因与雇员之间的纠纷影响为甲方提供服务。对于甲方认为不适合继续从事本合同项下服务的雇员，一经甲方提出，乙方应及时予以处理。

5、乙方应根据甲方要求，向甲方提交指定的物业服务相关制度、文件、计划、方案，并按甲方要求执行。但对于甲方提出的不符合法律法规的要求，乙方有权拒绝。

6、乙方应按照本合同约定的物业服务内容、标准、目标、期限及其他相关要求提供物业服务。乙方在物业服务中应执行严格的质量管理，确保服务质量。

7、乙方在物业服务过程中，应采取安全防护措施，保证作业安全。乙方及其员工应理解并尊重甲方的企业文化，遵守甲方的规章制度，服从甲方指挥，不影响甲方办公秩序，不损害甲方及其员工的财产、设备、文件、信息安全，不从事与本合同项下物业服务无关的任何活动。因乙方或其员工故意或过失导致自身或甲方及其员工、或第

三方财产、人身损害或信息泄露的，乙方应承担全部赔偿责任。

8、非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他设施设备运行障碍可能给甲方造成损失的，乙方应事先通知甲方并及时采取应急处理程序。

9、乙方应妥善保管和正确使用本物业的档案资料，及时记载有关变更信息，不得将甲方及本物业相关信息用于本合同项下物业服务之外的其他用途。

10、乙方应按照甲方要求，每[6]个月向甲方报告物业服务实施的具体情况。乙方应及时向甲方通报本物业区域内有关物业服务的重大事项，及时处理甲方及其员工、本物业使用人的投诉，接受甲方及物业使用人的监督。

11、乙方对本物业使用人违反本合同和物业管理规定的行为，应当进行规劝和制止，如发现物业使用人有重大违规而无法制止时，应及时向甲方报告。

12、乙方应接受甲方对物业管理工作的监督和指导，接受甲方定期或不定期的综合评定，评定标准为：附件一和本合同中的物业服务目标；乙方接受甲方委托的第三方有资质审计公司对费用开支情况进行审计。

13、乙方不得将物业服务用房用于与本项目物业服务和运行无关的用途，未经甲方同意，乙方不得改变物业用房的基础和结构。

14、乙方应负责做好与本物业内其他物业服务企业的沟通协调，处理好相关工作事项的衔接。

15、乙方应负责做好与政府管理部门就本物业服务相关事项的沟通协调，并及时通知甲方。

16、经报告甲方后，乙方可将本物业管理区域内的专项服务委托给专业性服务企业，但不得将全部物业服务一并委托给其他单位或个人。乙方与受托企业签署的分包合同或分包相关条款应符合本合同要

求及相关法律法规及监管规定，其约定的服务标准不得低于本合同约定。乙方应对受托企业的服务行为进行监督，并对受托企业的服务行为承担责任，任何被分包的专项服务，仍由乙方对甲方承担责任，包括因受托企业未能执行合同而给甲方造成的损失。

17、本合同终止时，乙方应在 15 日内向甲方或甲方指定的第三方移交物业管理权，移交物业管理用房，向甲方归还甲方根据本合同提供给乙方的全部材料以及乙方在合同期内制作及/或收集的与本服务项目有关的全部档案资料，撤出本物业，协助甲方做好物业服务的交接和善后工作。

18、乙方按照本合同关于培训服务的要求，在费用预算内，为员工提供培训服务。具体培训时间、内容、方式等要求为：

（1）乙方于每年初制定全年培训计划，计划内需派员对员工进行理论和实操操作的培训，委派人员从事公务的有关费用在本合同项目物业管理费中承担。每年选派部分骨干到乙方所管理的示范项目进行培训和业务交流。

（2）安排经常性的员工培训。

19、如甲方因业务经营需要要求乙方协助开展其他在管理方经营资质范围内的服务工作，乙方应予以配合完成。由此临时性服务产生的费用由甲方承担。

20、乙方在履行本合同义务的前提下有权要求甲方按本合同约定支付物业服务费用。

21、乙方需向甲方提供支付服务价款的合法有效增值税专用发票。

22、乙方应根据大厦物业的管理预算，于每年年初编制当年预算，报告甲方。凡涉及超预算开支、预算外项目开支等事项须与甲方充分沟通后执行。

23、乙方负责成立采购评审委员会，由甲方派出的总经理成员或财务总监任主任，必要时甲方可派人列席会议。

24、乙方对派出的本合同项目的高级管理人员定期进行工作业绩考核，并尊重甲方对高级管理人员的原则性意见。

25、合同期内甲、乙双方约定的，乙方应执行政策管理部门、火灾保险机构和其他形式类似职能的部门的有关规定。乙方有责任做好大厦的安全防火工作，应建立消防安全制度，落实防范应急措施，保障大厦和客人的财产及生命安全，如发生重大安全事故，应及时处理并向甲方汇报。

26、工作人员总数、架构经双方核定后，人员工资必须按实际到岗人数、定岗定薪进行发放。减岗减员而节省的人工费须与甲方充分沟通后方可使用。

27、国家法律、法规、规章规定的乙方其他权利和义务。

第四条 丙方的权利和义务

1、甲方委托乙方提供的物业管理服务，甲方同意乙方可将部分交由丙方负责，该部分工作由乙、丙方向甲方承担连带责任，丙方负责部分相应的物业服务支出由甲方直接支付给丙方，视为甲方按本合同约定履行了支付物业服务支出的义务。丙方同意由其负责完成的工作受本合同乙方权利和义务的相同约束。

2、乙方通过丙方董事会对丙方总经理进行授权管理，丙方日常经营管理按照乙方有关要求执行和落实。

3、丙方应向保险公司投保企业财产一切保险和丙方自营场地第三者责任险。

第五条 物业服务费用

1、本合同项下物业服务收费方式为：酬金制。

2、物业服务金额和支付时间

本合同项下物业服务费用由物业服务支出和乙方的酬金构成。

（1）本合同项下 2023 年 1 月-12 月物业服务支出预算为

RMB[35,660,000.00]元，大写：[叁仟伍佰陆拾陆万元整]；2024年物业服务支出预算为RMB[36,540,000.00]元，大写：[叁仟陆佰伍拾肆万元整]（详见附件3“2023-2024年物业服务支出报价汇总表和明细表”）；2023年-2024年，每年从人工费用预算中提取100万元（每季度25万元）作为绩效奖，乙方根据考核结果申请支付相应的绩效奖。

物业服务支出费用按下表时间支付，合同生效后由乙方向甲方出具应支付给乙方的书面付款申请指令，并开具有效增值税发票后，甲方支付当季的物业服务支出费用。

金额：元

年度	支付时间	金额	不含税费金额	税费	税率	备注
2023年	每季度第一个月底前	8,665,000.00	8,174,528.30	490,471.70	6%	物业服务支出（固定部份）
2023年	6月、12月底前	500,000.00	471,698.11	28,301.89	6%	绩效奖，根据考核结果调整
2024年	每季度第一个月底前	8,885,000.00	8,382,075.47	502,924.53	6%	物业服务支出（固定部份）
2024年	6月、12月底前	500,000.00	471,698.11	28,301.89	6%	绩效奖，根据考核结果调整

（2）乙方每年酬金金额为RMB[2,200,000.00]元，大写：[贰佰贰拾万元整]。

本合同项下酬金每半年支付（见下表），合同生效后每半年由乙方向甲方出具应支付给乙方的书面付款申请指令，并开具有效增值税发票后，甲方支付半年的酬金。

金额：元

时间	支付时间	金额	不含税费金额	税费	税率
2023-2024 年	每半年	1,100,000.00	1,037,735.85	62,264.15	6%

(3) 如后续相关法律法规、监管规定等变化导致本合同约定使用的增值税税率发生调整,不影响合同中的不含增值税价格,双方适用调整后的增值税税率计算增值税金额,如调整后的含增值税价格超过本合同约定的总价款,甲方有权通知乙方中止合同的履行,待甲方完成内部程序后与乙方据实结算,结算期限另行协商确定。

3、上述款项的支付方式为:[银行转账]。

4、乙方户名、开户银行和账号为:

户名:新中物业管理(中国)有限公司广州分公司

开户行:中国银行广东省分行

账号:7094 5773 5801

丙方户名、开户银行和账号为:

户名:广州国际金融大厦

开户行:中国银行广东省分行

账号:6340 5773 5750

5、发票:乙方需在要求甲方支付每期合同款时,向甲方开具本次付款金额对应的增值税专用发票。

乙方如为一般纳税人,应向甲方开具增值税专用发票;如为小规模纳税人,须要求税务局代开增值税专用发票。乙方须在增值税专用发票开具后3个自然日(原则上不超过20个自然日)内,将增值税专用发票提交至甲方。

乙方开具的增值税专用发票符合以下情形之一的,甲方有权延迟

支付应付款项，并要求乙方重新提供，且不承担任何违约责任，乙方各项义务仍按合同约定履行且须向甲方重新开具增值税专用发票：

- 开具虚假、作废、无效发票或因违反国家法律法规开具、提供发票的
- 开具发票种类错误或开具发票税率与合同约定不符的
- 发票信息错误的
- 因乙方延迟送达、开具错误等原因造成发票认证失败的其他情况

如乙方拒绝重新提供或提供的发票仍不符合法律法规和监管规定的要求，甲方有权解除本合同，并要求乙方承担由此对甲方造成的全部损失。

6、乙方和丙方对上述物业服务费的使用，必须制定财务管理办法并报甲方审批和接受甲方的监督，做到专款专用，并应当本着节俭的原则合理使用，节余部分乙方和丙方不得私自挪用，甲方按照节余的多少给予乙方适当的奖励，剩余部分应遵照当地税法规定支付税费后，留作下年度甲方该物业的管理费使用。

第六条 服务用品、设备、材料的供应

1、乙方应确保其提供的服务用品、设备、材料、设施等符合本物业服务要求以及国家、地方或行业标准及甲方需求，符合相关安全、环保等要求。如甲方认为乙方提供的服务用品、设备、材料、设施等不符合上述要求，甲方有权要求乙方重新提供或自行采购，相关费用及损失由乙方承担。因乙方供应设备、材料的质量问题导致甲方及其员工或第三人人身及财产损害的，乙方与设备、材料的生产者、销售者承担连带赔偿责任。如乙方在设备、材料采购或服务分包过程中有欺诈行为的，甲方有权解除合同。

2、由甲方负责购买或承担费用的用品、设备、材料或设施包括：