

超声科技大厦物业管理服务协议

甲方：汕头超声物业服务有限公司

乙方：

房屋用途：办公、研发。

座落位置：汕头高新区科技东路 9 号超声科技大厦 A 座第六层 6A05 房。

租赁面积：153.37 平方米。

租赁期限：3 年，自 2025 年 月 日至 2028 年 月 日止。

=====

为维护租赁房所在大厦业主及租户的合法权益，明确各自的责任和义务，保持大厦设施的正常使用，营造安全清洁有序的办公环境，根据有关法律、法规规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，遵照乙方与汕头超声电子（集团）有限公司签订的《汕头超声房屋租赁合同》（合同编号：汕超租（科） ）的约定，甲乙双方就租赁房屋的物业服务达成如下协议：

第一条 双方的权利和义务

一、甲方的权利义务

1. 对超声科技大厦大楼，以及小区内的公共设施、绿化、环境卫生、保安、秩序等进行维护、修缮、服务与管理；
2. 建立健全本物业的物业管理档案资料；
3. 制止违反本协议和甲方相关管理规定的行为；
4. 依据本协议向乙方收取物业管理服务费及其他配套费用；
5. 提前将装饰装修房屋的注意事项和限制条件书面告知乙方，并与乙方订立《装修施工协议书》。

二、乙方的权利义务

1. 负责所租赁房屋的安全、消防、卫生、防盗等责任，负责自用设施及物品的保管和维护，包括档案资料、物品、电器、房屋门禁、水电开关、灯具等等。租赁房屋区域内的用电设备需按用电功率安全要求配置线路及控制开关，且区域内总用电功率不得超过该区域电表的安全使用功率值；禁止不规范使用电器。为配套办公、研发工作，可设置适当规模的备餐区及茶水区，但不得使用燃油、煤气，并禁止设立厨房。
2. 不得无故长时间占用厕所、走廊等公共区域，不得损坏照明、供电线路、厕所、走廊等公共设施设备，不得故意限制、影响其他租户对前述公共区域、公共设施设备的使用；因搬迁、装修等原因需临时占用场地，应事先通知甲方并经甲方同意，且应在约定的期限内清理完毕，造成公共设施损失的，应给予赔偿；
3. 不得在室内或楼道内焚烧物品和明火，需要焚烧的，应到指定的焚烧点；
4. 管理好所租赁房屋的门、窗，做好防风、防雨，特别是防止恶劣天气可能造成的破坏；
5. 装修房屋时应提前三天到甲方管理处进行申报，签订并遵守《装修施工管理协议书》，特殊行业需报相关部门批准。不得改变、改动房屋的外观现状及建筑主体结构，不准搭建构筑物，不准在外墙随意吊挂空调外机等物件，不得私自改变承重结构和室内设计用途以及外墙面等。

6. 正确处理给排水、通风、采光、维修、通行、卫生、环保等方面的相邻关系，不得侵害其他租户的合法权益；

7. 因租赁房屋的使用者及访客违反本协议和甲方相关管理规定造成损失的，由乙方承担责任；

8. 乙方需遵守与大楼业主签订的房屋租赁合同，以及遵守本协议，按时交纳各种费用。

9. 监督甲方的服务和质量，及时提出意见和建议。

第二条 物业管理服务内容

一、大楼公共区域、公共设施的维护和管理：

- ① 小区内公共区域卫生保洁服务、绿化种植管养服务；
- ② 保安防范、闭路监控、红外报警系统服务及维护保养；
- ③ 高速宽带网络办公系统的维护及保养；
- ④ 公共区域照明、动力配套用电，以及用水设施维护保养；
- ⑤ 租户专线配电的管理、二次供水（独立泵房）系统配套服务及维护保养；
- ⑥ 大厦外墙清洁，定期水池清洁；
- ⑦ 租赁单元的生活用水（餐饮、研发部门用水除外）；
- ⑧ 电梯日常运行监控及年度维护保养；
- ⑨ 应急备用发电机组配套服务及维护保养；
- ⑩ 消防自动报警和联动控制系统服务、监测、年度维护及保养；
- ⑪ 车库门禁系统应用服务及维护保养；
- ⑫ 其他公共设施，包括供配电系统、高低压配电房、给排水系统的运行、维护、保养和管理。

二、装饰装修管理服务。

三、物业档案资料管理。

第三条 物业管理服务质量标准

一、物业外观：

- 1、秩序良好；
- 2、公共照明正常；
- 3、房屋外观整洁。

二、物业公共设施：

- 1、设备实施状况良好，运行正常，保养维修制度完备；
- 2、配备专业人员，持证上岗；
- 3、设施设备标志齐全规范，责任人明确。

三、公共区域清洁卫生：

- 1、大楼及小区内的垃圾每日收集、清运；
- 2、专职清洁队伍，管理制度落实，定期灭蚊灭鼠；
- 3、雨、污水井和排污管道不定期疏通。

四、公共绿化：

- 1、专职绿化管养，管理制度落实；
- 2、花木长势良好，修剪整齐美观。

五、车辆停放：

- 1、车辆停放有序、车位明确；
- 2、车辆出入监控管理、行车路线清晰、畅通。

六、公共秩序及安防：

- 1、协助辖区公安机关，维护小区及大楼公共秩序；
- 2、配备红外防盗报警系统、闭路监控系统，保安人员 24 小时值班巡逻和岗亭执勤。

七、装修管理服务：

- 1、按照办公装饰装修管理有关规定要求，建立完善的装饰装修管理制度；
- 2、对违反规定私搭乱建、擅自改变房屋用途等违章行为及时制止，并视情节进行处罚或报政府职能部门处理；
- 3、对装修施工现场进行日常巡视，发现违章行为及时制止。

八、物业档案资料管理：

- 1、建筑物及其共有设施设备档案资料齐全，分类成册、管理完善、查阅方便；
- 2、建立物业档案资料管理制度。

第四条 物业管理服务费用及收款账户

收款账户：

户 名： 汕头超声物业服务有限公司
开户行： 中国银行股份有限公司汕头分行
账 号： 00000709457737762

一、物业管理服务费按 5.5 元/m²*月收取，为 843.54 元/月（含税），自起租日起计，每 3 个月支付一次。定期的费用缴纳时间：在上期费用支付届满前的五个工作日内一次性向甲方付清，甲方开具税票。租金优惠期仍需缴纳物业费。

二、停车管理服务费：

1、固定停放车辆，停放地下室的，汽车按每个车位 450 元/月收取，摩托车按每个车位 60 元/月收取；停放室外露天车位的，汽车按每个车位 240 元/月收取，电动车按每个车位 60 元/月收取。

2、临时停放车辆，不论是停放在地下室还是室外露天场地，停车半小时内均不收费；超过半小时的，汽车按每辆每天（不足 1 天按 1 天计算）15 元收取，电动车、摩托车按每辆每天（不足 1 天按 1 天计算）3 元收取。

3、停车管理服务费如涉及价格调整，将由甲方根据市场收费标准调整，并以书面形式告知乙方。

4、停车管理服务费由乙方与每期物业管理服务费同时支付给甲方。即在上期费用支付届满前的五个工作日内一次性向甲方付清，甲方开具发票；其他按次收费。

5、本项收费仅为对停放车辆管理服务的收费，不属车辆保管费，甲方不承担车辆停放期间的丢失风险。车辆停放期间若出现丢失情况，原则上应先报警处置，若确实未能追回的，甲方可根据实际情况给予丢失方适当的经济补偿。甲方对固定停放车辆的最高补偿限额不超过甲方收取的当月停车管理服务费的 30 倍，对临时停放车辆的最高补偿限额不超过甲方收取的当次停车管理服务费的 100 倍。

第五条 其他有偿服务费用

一、电话、网络、电视等的申报及费用，由乙方直接向相关部门办理及缴费。

二、供电、供水按汕头市商业用电、用水价格的有关规定，结合超声科技大厦物业配套服务内容收费，具体为：电费 0.9355 元/度，经协商，甲方同意给予 5% 优惠，即电费为 $0.9355 \times 0.95 \approx 0.8887$ 元/度；（水费）0 元/吨，水费含污水处理费、生活垃圾处理费。上述水、电费用由甲方在每月 20 日前向乙方收取上月费用。

三、其他如室内保洁等专项服务项目，由甲乙双方协商而定。

第六条 保险

- 一、乙方的财产与人身安全的保险由乙方自行办理；
- 二、车辆的保险由车主自行办理。

第七条 广告设置及权益

- 一、大楼及小区公共区域由甲方管理，乙方不能擅自在公共区域设置广告。
- 二、乙方可以委托甲方设置广告，甲方设置的广告，需符合政府相关规定，广告的场地使用收益归甲方所有。

第八条 违约责任

一、甲方责任

甲方违反本协议，未达到管理服务质量约定目标的，乙方有权要求甲方限期改正，逾期未改正给乙方造成损失的，甲方应承担相应的责任。

二、乙方责任

1、乙方违反协议，使甲方未达到管理服务质量约定目标的，甲方有权要求乙方限期改正，逾期未改正给甲方造成损失的，乙方应承担相应的责任；

2、乙方违反协议，不按本协议约定的收费标准和时间交纳有关费用的，甲方有权要求乙方补交；拖欠物业费的，从逾期之日起，每日应按当月物业管理费的0.3%向甲方交纳违约金；乙方拖欠物业费超过60天的，甲方有权单方面终止服务，并通过法律途径追讨物业费及相关费用。

第九条 为维护公众、业主、租赁方的切身利益，在不可预见情况下，如发生漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，甲方因采取紧急措施造成乙方财产损失的，双方按有关法律规定处理。

第十条 在本协议执行期间，如遇不可抗力，致使协议无法履行，双方协商解决，或按有关法律规定处理。

第十一条 本协议中未规定的事宜，按国家有关法律、法规执行。

第十二条 本协议在履行中如发生争议，由双方协商解决；协商无效的，任何一方可以通过租赁房屋所在地的人民法院起诉解决。

第十三条 本协议一式3份，甲方执2份，乙方执1份，具有同等法律效力。

第十四条 本协议自甲、乙双方签章（名）之日起正式生效。

甲方签章：_____ 乙方签章：_____

代 表 人：_____ 代 表 人：_____

协议签署地点：_____ 汕头市

签订时间：2025 年 月 日