

广州空港博览中心工程物业服务合同

合同编号：

合同名称：【广州空港博览中心工程物业服务合同】

项目地点：【广州市白云区迎宾大道1108号空港博览中心】

甲 方：【广州城投智奥发展有限公司】

乙 方：【】

甲方：广州城投智奥发展有限公司

负责人：

地址：广州市白云区迎宾大道1108号

乙方：

负责人：

地址：

根据《中华人民共和国民法典》、《广州市物业管理条例》等国家、广州市有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对 广州空港博览中心1#2#展馆及其建筑红线内附属建筑 实行专业化、一体化的工程物业管理订立本合同，由双方共同遵守。

3. 定义

3.1. 业务术语定义：

3.1.1. **固定管理费：**乙方根据甲方要求，在广州空港博览中心提供设备设施等物业服务项目，甲方按合同约定支付管理费。

3.1.2. **关键岗位：**指乙方管理团队岗位和专业人员岗位。

(1) **管理团队：**指乙方就该服务项目配置的团队架构，如乙方根据现场实际工作需要，认为需增设管理团队人员，需向甲方书面申请说明增加的必要性，经甲方评审通过后增设，管理期间甲方将定期对管理团队人员按岗位要求进行绩效考评。

(2) **专业人员：**工程设施模块经理级（含）以上人员。

3.1.3. **临时需求：**甲方向乙方提出的临时的需求。如前期介入、新增业务等其他临时性的物业服务需求，甲方提前10个工作日以书面形式通知乙方。

3.1.4. **小型整改：**新需求引起的装修、改造、维修工程业务。

3.2. 费用定义

- 3.2.1. **非展期预算费用**: 乙方在物业合同期间常规管理服务所产生的人力成本、物资采购、固定管理费、税金等费用。
- 3.2.2. **展期费用**: 指根据展会实际需要, 超出本合同规定的服务范围或人员数量所增加的费用, 按实际发生经双方书面确认为准, 另行评估测算;
- 3.2.3. **专项费用**: 乙方在管理本项目期间产生的设备设施维修更换的耗材备件、委外服务、小型整改和临时需求等费用;

4. 物业服务概况

4.1. 物业项目名称: 广州空港博览中心工程物业服务

4.2. 物业项目基本情况

地理位置	位于广州市白云区人和镇高增村芳华路以西（高增地铁站以东），机场高速迎宾路出口转芳华路。
占地面积	318257平方米
建筑面积	总建筑面积35万平方米（地上26.5万平方米，地下8.5万平方米）。将建设12个展馆、3个登录厅、地下室、广场等
服务业态	举办大型活动展馆，12个展厅，单个展馆面积约9000平方米（其中10号馆约7000平方米，兼顾多功能厅使用），可布置500个标准展位。
本次合同服务范围	1#、2#展馆（含地下室及地上配套用房等）、接待大厅及外围广场（约3万平方米）
工作时间	每周七天向广州空港博览中心提供服务
合同期限	2025年4月17日—2026年4月16日

4.3. 物业服务业务范围

2.3.1 乙方提供展期和非展期物业服务范围包括: 1#2#展馆所有设备设施设备的综合运行操作、巡检维护保养、应急处理、简单维修（零配件由甲方提供）、和设备设施配套间（井）等的日常巡检维护管理工作以及EHS管理工作，及时报告发现的一切设施设备问题。（含机械系统、机电系统、消防系统、弱电系统、网络系统、建筑土建、给排水、幕墙/精装修、场地空间管理等服务）等。具体

涉及到其他服务商的内容界面见附件1《物业管理服务内容界面》甲方提供给乙方的物业服务内容及要求。

2.3.2 除以上所列的服务范围外，属物业正常业务范畴的其它普通服务，乙方应积极主动考虑和承担服务职责。

3. 乙方现场服务人员管理要求

3.1. 乙方现场服务人数暂定7人，在服务期间根据现场业务实际需要，甲方有权要求乙方进行人员增加或减少调整。乙方参照下表人数进行配置，所有人员必须满足岗位素质要求。为使本项目物业管理水平达到高标准服务需求，进场后甲方有权对相关人员的水平进行考评或面试，认为不合格的有权要求更换，乙方应及时撤换不符合岗位要求的人员。

乙方服务项目人数配置表：

序号	专业岗位	人数	岗位职责	任职要求
1	驻场物业经理	1	1. 全面统筹展馆日常工程运维的管理，建立考核指标及标准，并实施考核。对发现的问题提出改进建议，并监督改进情况，向甲方汇报设备设施管理工作。 2. 常驻空港博览中心，每周工作5天，工作时间：08：30-12：00，13：30-18：00（展会期间中午正常上班）	大专及以上学历，机电类、机械类、工程管理类相关专业， 30岁以上，有丰富的工程管理经验，熟悉物业管理法律法规；具有较强的处理突发事件的能力。具有八年以上工程管理经验，五年以上大型物业管理企业同类岗位工作经历
2	弱电技术员	1	1. 负责展馆弱电、网络设备设施的运行、维修及巡检。 2. 常驻空港博览中心，每周工作6天，工作时间：08：30-12：00，13：30-18：00（展会期间中午正常上班）	中专及以上学历，25岁以上，自动化、电子、计算机等相关专业毕业，具有三年以上弱电专业工作经验，两年以上大型物业管理企业同类岗位工作经历；

3	强电技术员	3	1. 负责展馆机电设备设施的运行、维修及巡检。 2. 常驻空港博览中心，每周工作6天，工作时间：08：30-12：00，13：30-18：00（展会期间中午正常上班）	中专及以上学历，25岁以上，电气自动化、机电一体化、工程管理或其它相关专业；具有三年以上电气专业工作经验，两年以上大型物业管理企业同类岗位工作经历，至少2人持有高压电工证，1人持有电梯安全管理员证。
4	暖通技术员	2	1. 负责展馆空调、给排水、土建、幕墙设备设施的运行、维修及巡检。 2. 常驻空港博览中心，每周工作6天，工作时间：08：30-12：00，13：30-18：00（展会期间中午正常上班）	中专及以上学历，25岁以上，暖通专业、制冷专业或机电相关专业，具有三年以上暖通专业工作经验，两年以上大型物业管理企业同类岗位工作经历
合计		7		
备注		法定节假日乙方值班人员不少于2人，遇有展会/活动或突发情况需要安排晚班的，可以根据实际情况进行排班调整或调休，但需将调休计划报甲方审批。如需临时增加人手的，按临时人员合同单价另行结算费用。		

- 3.2. 乙方为本项目配备的现场管理团队人员需具备丰富的项目管理经验、良好的服务意识和高效的交流沟通能力，各专业岗位人员应具备专业能力、主动性、深入现场能力，乙方需提交《乙方驻场物业经理简历表》甲方备查，若甲方考查相关人员不符合岗位要求，甲方有否决权，要求乙方更换合适人员。
- 3.3. 乙方现场管理团队在正常工作日无法到岗的，需提前向甲方报备，并指定项目现场代理人。
- 3.4. 乙方应对现场服务人员建立起全面的员工档案管理体系，对因违犯甲方相关规定被列入甲方黑名单的乙方服务人员不得在甲方项目上再录用。

- 3.5. 乙方在本项目的关键岗位人员上岗前应接受甲方的综合工作能力考评，甲方原则上尊重乙方确定的候选人，若候选人在试用期内工作中不符合岗位要求，甲方有否决权，要求乙方更换其候选人。
- 3.6. 对乙方违反上述条款的，甲方将有权对乙方进行相应服务质量评价考核扣分。
- 3.7. 乙方进场时，须于项目现场(具体位置由甲方指定)安装指纹或人脸识别考勤打卡设备，并将设备管理权移交甲方进行管理,甲方每月定期通过设备导出乙方人员考勤数据，并与当月经审批的人员《排班表》进行考勤核对。乙方实际出勤情况将作为甲方支付结算服务费用的依据之一，乙方人员考勤须遵循包括但不限于以下管理规定：
- 3.7.1. 严格按照排班表安排对应的人员出勤,如有特殊情况需调整人员,须提前书面报备甲方确认同意方可进行调整,否则视为缺勤。
- 3.7.2. 乙方人员各班次上下班时间须符合双方约定时间；
- (1) 乙方人员迟到/早退现象不得超过2次/月/人，2次及以下不扣款；2次至5次的按300元/人次扣除，6次及以上的按1500元/人次扣除，乙方团队员工当月迟到/早退累计总次数不能超过10次，否则另扣除3000元/月；
- (2) 乙方人员无故出现未打考勤卡不得超2次/月/人，2次及以下不扣款；2次至5次的按300元/人次扣除，6次及以上的按1500元/人次扣除，乙方团队员工当月迟到/早退累计总次数不能超过10次，否则另扣除3000元/月；一天内上下班两次未打卡，视为旷工；特殊原因未能正常打卡的，须提前向甲方报备并于第二个工作日完成《未打卡说明》的签批工作，作为费用结算依据；
- (3) 乙方人员出现无故旷工，按每人每次扣600元；
- (4) 员工休假：技术人员每周出勤6天，值班岗人员在法定节假日期间仍须满足合同要求的出勤（每天2人），产生的加班费用由乙方承担；如甲方有特殊需求节假日期间需超过2人以上人员值班，超出人数按合同约定的加班费每天另行核算。乙方驻场人员休假应另行安排人员轮值并报备给甲方。

4. 承包方式

- 4.1. 本工程服务合同采用固定综合包干制模式。投标总价必须是完成该项目所包含的费用总和，包括但不限于人员工资费用、国家规定节假日加班费、保险费、福利、服装、餐费、税费、培训费、办公费、管理费及利润等及其他可能发生的服务人员相关费用。
- 4.2. 对于涉及到专业性委外服务或小型整改的分包，责任界定如下：
 - 4.2.1. 由乙方自行分包的业务，所有服务责任由乙方承担。
 - 4.2.2. 乙方在合同执行期间，如乙方自行分包出现招采流程违规，甲方将此纳入对乙方的诚信考核。
 - 4.2.3. 甲方直接分包涉及乙方管理范围的业务，由甲方授权给乙方进行监督管理，乙方承担监管不力和监管不到位相关责任。

5. 费用支付

- 5.1. 本合同总金额不含税金额为人民币【00.00】元整(大写：人民币【元整】)；含税价人民币【00.00】元整(大写：人民币【元整】)；按照增值税税率【】%计算，增值税税金为人民币【】元。如果在本合同期间，相关税法对税项和税率进行调整，则前述税金根据届时生效的税项和税率进行调整，不含税价不变。合同期内费用预算明细见附件2《广州空港博览中心工程物业服务费用预算》。
- 5.2. 乙方须于每月8号前向甲方提交符合要求的上月付款申请资料，包括但不限于服务人员工资表和人工费用、人员打卡明细、社保及保险购买清单、甲方月度评分表等。甲方须在收到乙方提供的申请资料后10个工作日内完成审核，在双方对上月数据核对并确认无误后，在甲方收到乙方开具的合法有效增值税专用发票后30个工作日内完成付款。
- 5.3. 如果在本合同期间，由于乙方原因导致甲方无法实现增值税专用发票的正常抵扣，乙方应向甲方另外支付双倍的应抵未抵增值税额。

- 5.4. 服务考核发生的对乙方的应扣款项，或因乙方原因未按合同履行之服务项目对应的款项，甲方有权从考核后次月应支付的物业服务费中扣除。
- 5.5. 若甲方在审核上述付款材料过程中发现问题，乙方应及时配合并解释、更正或补充相应资料，否则由此造成的付款延误由乙方负责。
- 5.6. 乙方须在付款前提供相应金额的增值税专用发票，若乙方未按时提供符合要求的发票，甲方的支付时间顺延。
- 5.7. 乙方展会期间经甲方同意增加的现场服务人员薪资费用，购买物料费用及委外项目费用，按实际产生费用每月向甲方进行实报实销。

6. 其它费用

- 6.1. 乙方与第三方签署的与本项目有关但不属于本合同约定的服务范围的经营合同须事先向甲方报批。
- 6.2. 乙方不得以自身名义向本物业管理区域内任何第三方收取物业管理费用、水电费等，所有物业管理费、水电费等均以甲方名义向相关方收取，但甲方可委派乙方人员代收。双方另有约定的除外。

7. 甲方的权利和义务

7.1. 甲方享有的权利

- 7.1.1. 甲方有权查验乙方的安全资质和安全生产条件，以及有权查验乙方因该物业专业服务所需委托的第三方机构的安全资质和安全生产条件，具体条款见附件3《物业服务安全生产管理协议》。
- 7.1.2. 甲方有权对乙方的服务过程和服务结果进行监控，以确保乙方服务质量的稳定和可靠，乙方服务质量存在缺陷或存在不符合项，甲方有权提出整改要求，对乙方的整改过程及结果进行监督和审查；并依照甲方制定的关于乙方服务质量评价的流程和标准，对乙方的服务质量进行评价；
- 7.1.3. 甲方有权向乙方宣传贯彻国家、政府相关部门有关安全生产的法规标准和管理要求，以及甲方最新发布的有关安全、消防、文明生产（施工）管理标准的有关内容；
- 7.1.4. 甲方有权检查、监督乙方管理服务工作、安全管理工作的实施及制度执行情况，并对其评价、考核。如合同期内累计三次考核不合格的，甲方有权单方面终止合同。

- 7.1.5. 甲方有权要求乙方撤换达不到任职要求的在岗人员；
- 7.1.6. 甲方有权对乙方选择的专业公司进行审核，有权按专业分包合同要求乙方撤换不合格的专业分包商；
- 7.1.7. 甲方在物业管理交接期内因乙方原因造成无法有效交接的情况下，甲方有权采取紧急措施，并有权对此行为造成的损失和费用支出向乙方索赔；
- 7.1.8. 乙方在服务中出现缺陷或违规点，且在合理的时间内未能有效整改，或因乙方原因导致整改结果不能达到甲方服务要求的，甲方有权延迟支付相应月份的物业管理费费用，并不承担任何财务纠纷责任，直至问题解决。如乙方逾期超过15日仍未进行整改或整改后仍未达到甲方要求的，甲方有权解除合同，乙方需向甲方支付相应月份的物业管理费用作为违约金；
- 7.1.9. 因乙方对设备系统管理疏忽，违规操作，管理不善等导致展会设施系统服务业务连续性中断事件，甲方有权对此事件造成的所有损失向乙方双倍索赔；
- 7.1.10. 甲方有权对本合同及其附件中因乙方管理责任造成的损失向乙方索赔，并有权在甲方内部的公告栏上公布对乙方的警告或处分决定；
- 7.1.11. 甲方依据法律、法规规定享有的其他权利；

7.2. 甲方应履行的义务

- 7.2.1. 甲方应为乙方提供合理的物业管理用房；
- 7.2.2. 甲方对乙方的工作给予支持与配合；
- 7.2.3. 甲方向乙方工作负责人进行全面的安全技术交底，提供物业服务所必须的图纸、档案、资料以及有关设备的安装使用说明书等；
- 7.2.4. 甲方协调乙方处理合同生效前发生的基建遗留问题；
- 7.2.5. 甲方按合同约定的时间及时支付合理的物业服务费；
- 7.2.6. 甲方须履行的法律、法规规定的其他义务。

8. 乙方的权利和义务

8.1. 乙方享有的权利

- 8.1.1. 乙方要求甲方人员和进入甲方区域的其他人员遵守本区域内的相关制度（包括但不限于：甲方签发的相关规定、乙方在本项目中执行的物业服务规章制度等）；

- 8.1.2. 乙方有权按照甲方要求自行选聘专业公司承担本项目专项物业服务业务，但不得转移管理责任；
- 8.1.3. 乙方有权按照本合同约定的内容向甲方收取物业管理费；
- 8.1.4. 乙方对甲方要求的合同外服务收取报酬，但此费用的发生与审定须经遵守本合同约定及甲方的书面同意；
- 8.1.5. 乙方依据甲方书面授权，可就物业服务事项代表甲方与政府部门、公共事业机构、承办商、专业服务机构及任何其他单位或个人接触，或签订有关“甲方公司”管理权益的文件，相关费用由甲方支付；
- 8.1.6. 乙方在不影响甲方正常工作的前提下，有权进入双方确认的涉及乙方物业管理责任区域进行检查维修，或履行其他管理职责；对于甲方有特殊保密或安全要求的区域，乙方在进入前须获得甲方许可；
- 8.1.7. 乙方依据法律、法规规定享有的其他权利。

8.2. 乙方应履行的义务：

- 8.2.1. 乙方应当按照法律法规要求设立安全生产管理机构或配备安全生产管理人员，保障安全生产投入，具体条款见附件3《物业服务安全生产管理协议》；
- 8.2.2. 乙方应当照法律法规及甲方要求建立健全安全生产管理和环保相关制度，制定各类服务和作业安全操作规程，并按照制度和规程开展各类服务和作业活动；在合同期内，乙方对因管理不善而非因场馆设施设备及设计、施工建设、质量原因导致发生的事故负全责，对自身服务和作业安全负全责，对其引入的外包合作单位及外来作业人员的安全负全责；
- 8.2.3. 乙方原则上按照不高于报价发放乙方为甲方项目服务的员工工资，个别岗位可能超出或低于报价，但整体不超总预算；
- 8.2.4. 乙方按照国家有关物业服务的技术标准、行业规范以及本合同要求进行管理，提供专业化的服务；
- 8.2.5. 乙方依照国家、广州市有关物业管理规定和甲方的实际情况，在甲方的授权和审批后，制订相应的物业服务规章制度并进行实施；
- 8.2.6. 对甲方物业巡视及考核中提出的整改意见，乙方须及时整改；
- 8.2.7. 配合甲方展馆运营服务工作；

- (1) 按照甲乙双方商定的管理服务范畴，积极配合甲方开展会展业务，包括但不限于参观接待、设备设施维护等；
 - (2) 布展前对场馆各项设施、设备进行检查及清点，保证数量准确及使用状态良好；
 - (3) 协助客户进行布展、开展、撤展时的场地检查，并填写详细的记录，对于损坏或不符合条件的情况应及时告知客户，并要求相应的赔偿。
 - (4) 认真受理客户与甲方的投诉和意见，及时予以处理或给予书面答复，配合甲方进行客户满意度调查。将重大投诉及时反馈甲方，重大投诉是指异常事件造成或重要客户的投诉，包括但不限于区域性火灾、停电、停水、空调不制冷，安全事故、安全未遂事件、特种设备事故、重大损失、严重能源浪费等。
- 8.2.8. 乙方须遵守国家和广州市政府的法律、法规，与服务人员签订书面劳动合同，切实保障员工合法权益，服务员工工资不低于广州市的行业最低工资标准及合同报价中的承诺；
- 8.2.9. 乙方须履行合同，按照甲方的要求高标准组建管理团队，配备足够素质较高的管理服务人员，提供优质、安全、高效的管理与服务，并按时提供真实有效的发票凭证；
- 8.2.10. 乙方应当保证双方确定的服务人员及人次配备如实到岗，否则应当承担违约责任。
- 8.2.11. 乙方内部应建立完整和持续有效的质量管理体系；
- 8.2.12. 乙方须按照有关物业管理制度对本项目区域进行全面的安全消防巡逻检查，对安全、消防等各类突发的突发事件进行应急处理，并及时报告给甲方对接人员；
- 8.2.13. 乙方根据国家规定为乙方员工投保社会保险和工伤保险，并对高风险岗位加保意外伤害保险（保额不低于100万元），乙方在服务中使用机动车辆，应购买机动车交强险+第三者责任险（保额不低于100万元）；
- 8.2.14. 乙方应在合同签订后15个工作日内，乙方需为其派驻至甲方的人员全面购买雇主责任险及意外险，并为在甲方的服务购买公众责任险，承保范围包括甲方所在地址（[具体地址：广州市白云区迎宾大道1108号]）。雇主责任险、公众责任险、意外险等保险每次赔偿限额 300 万，其中人身伤害每人每次限额不少于 100 万，财产损失每次限额不少于 300 万，每次

事故绝对免赔额为 1000 元或损失金额的 10%。保险期限覆盖本合同履行期间。

8.2.15. 乙方须在指定的时间内按甲方要求向甲方提供相关文件资料，包括但不限于以下内容：

(1) 工作总结报告及工作计划；投诉问题统计及分析报告；各类安全消防违规记录；各类重大和突发事件处理的报告；

(2) 半年度、年度等相关管理报告、计划总结、述职材料等。

8.2.16. 乙方须依本合同约定的服务范围，拟订相应的物业管理制度，并送交甲方备案；

8.2.17. 乙方未经甲方许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途，亦不得占用；本项目内的改建、扩建或完善配套项目，须乙方制定详细的改善方案与甲方协商，并经甲方同意后实施；

8.2.18. 乙方须依照国家标准和行业最佳实践维持物业和相关设备系统等良好操作状态，并对甲方聘请的第三方提出的整改意见，进行及时的整改；

8.2.19. 乙方须自行承担在服务中出现缺陷或违规点，且在合理的时间内仍不改进，或因自身原因导致改进结果不能达到甲方服务要求的，甲方延迟支付相应部分的物业管理费而带来的相应损失；

8.2.20. 乙方须本合同终止时，完整的向甲方移交以下设备设施或资料，并配合做好与新物业服务供应商的移交工作：

(1) 乙方使用甲方的全部管理用房；

(2) 乙方接收的甲方所有设备、设施的图纸、质量保修文件、物业使用说明文件、工具、钥匙等资料或物品；

(3) 乙方在合同履行过程中所产生的与本项目相关的运行、维护记录及相关文件资料；

(4) 乙方接收的甲方其它与本项目相关的必要的文件或物品。

8.2.21. 乙方须按合同报价按时、足额发放为本项目服务的员工工资，甲方有权对乙方员工的工资进行查验，并将其与合同报价的符合性作为乙方信用的重要考量依据；

8.2.22. 乙方在管理服务期内，由于乙方及乙方工作人员的责任造成甲方、参展人员及其他人人身伤亡和财产损失的，乙方负全责并进行赔偿。如出现工伤事故，乙方应立即抢救员工，全额支付医药费，妥善处理善后事项，及时为员工进行工伤鉴定、工伤待遇申报等相关手续，并以书面的形式向甲方汇报，乙方对此承担全部责任。

8.2.23. 乙方须履行的法律、法规规定的其他义务。

9. 违约责任

9.1. 总则

本合同内约定的一切涉及赔偿的行为，责任方均应如实履行赔偿责任。

除遇不可抗力情况外，乙方提前终止合同的，需提前两个月书面通知甲方，如果乙方未按约定取得甲方同意即终止合同，则乙方需赔偿甲方由于提前解约造成的直接和间接损失。

属于不可抗力情况，甲乙双方中一方提前终止合同的，双方均不承担违约责任。

9.2. 乙方人员资质违约

9.2.1. 管理团队：在乙方签订物业管理服务合同后一个月内未确定管理团队班子，甲方将纳入考核（首批管理团队除外）。

9.2.2. 关键岗位：乙方在本项目的所有关键岗位人员须符合岗位要求，不符合国家要求持证上岗的，甲方将不予支付该关键岗位人员人工费用。

9.3. 乙方购买的物料/耗材违约

9.3.1. 如在合同执行期间，发现乙方提供的物料存在假冒伪劣和虚报数量及金额的，由甲方按该项目总额2倍扣除，并纳入对乙方的诚信考核。

9.4. 乙方服务质量违约

9.4.1. 乙方物业服务质量问题赔偿适用范围包括但不限于以下情况：

- (1) 乙方提供的服务不符合相关约定、标准和规格的要求；
- (2) 乙方未严格按照合同的要求执行，私自变更服务要求，发生服务质量事故的；
- (3) 偷工减料、简化工序，不按照正常工序提供服务并对甲方造成不良影响的；

- (4) 虽非故意所为，但已经给甲方造成损失的；
- (5) 在物业管理交接期内因乙方原因造成无法有效交接，导致甲方切换其它物业公司，而产生的费用和甲方的损失；
- (6) 因乙方过失，或因乙方提供的物业服务未满足相关约定、标准而造成的相关损失（包括但不限于事故影响、甲方经营秩序影响、甲方形象损失、财产损失、人员伤害等）和第三者责任；
- (7) 除不可抗力外，如因乙方原因造成甲方的物业设备、设施、器材及其它损失，乙方应当承担的赔偿责任（如因清洁或养护不当造成的甲方财产损失）。

9.4.2 本合同履行期间，如乙方未按照合同约定的服务标准及要求提供工程物业服务，造成一般安全事故、劳资纠纷或造成任何不良社会影响的，或造成甲方遭受财产损失、行政处罚等损失的，乙方需按照事件发生时的上一月的服务费用金额的50%向甲方支付违约金，且甲方有权解除合同，甲方解除通知达到乙方时合同解除；造成甲方经济损失的，乙方予以全部赔偿。

9.4.3 如因乙方的工程物业服务或乙方员工的自身行为等乙方原因造成甲方、乙方或第三人遭受任何人身、财产损失的，应由乙方承担损失赔偿责任。如造成甲方损失的，且违约金或履约保证金不能补偿实际损失的，甲方有权向乙方继续追偿。乙方应当向甲方赔偿的损失范围包括但不限于甲方的直接经济损失、预期可得利益以及为实现债权而支出的律师费保全费、诉讼费、保全保险费、公证费、鉴定费、调查费、差旅费等费用。

9.4.4 若乙方因任何原因（包括但不限于设备短缺、人员短缺、法律规章制约等）致使无法依循合同约定履行供货或服务职责，乙方须即刻以书面形式通知甲方，并详尽阐述无法履行之缘由及其预估影响。在此情形下，甲方保留权利（但非必须）自主决定寻找并选定其他具备资质的供应商以替代乙方继续履行合同义务，此决定可涵盖采购相同或功能相似的货物或服务。因此而产生的全部额外开支（包括但不限于价格浮动差额、紧急采购引发的物流成本增加、因延误造成的其他额外费用等），以及因更换供应商所可能带来的任何形式的损失，概由乙方全额承担。甲方有权直接从当月应付予乙方的服务费中扣除上述额外开支；若当月服务费不足以覆盖全

部费用，则甲方将进一步从乙方已缴纳的履约保证金中扣除相应金额。上述扣款行为，甲方无需事先通知乙方。

9.5. 其他违约

9.5.1. 除“物业服务质量问题赔偿适用范围”约定之外的，本合同中相关条款（包括但不限于双方的权利和义务中涉及的内容）中涉及的需一方对另一方进行赔偿的情况。

9.6. 通知与送达

9.6.1. 按照本协议要求由任何一方发出的各类通知（包括提前解除协议通知），票据、结账通知、消息、传票、诉讼或其他法律程序之陈述等联系文件，如果上面写明收件人是甲方或乙方，应以中文书写，前述文件可经专人递交、中国邮政特快专递邮寄到本协议双方确定的通讯地址送达。一经送达至甲方或乙方在本协议所留通讯地址，便视为有效送达。任何一方改变其通讯地址的，应及时书面通知对方。在变更的通知有效送达之前，任何一方按本协议约定的通讯地址进行的送达，均视为有效送达。

9.6.2. 双方同意，任何一方按照本协议载明的通讯地址向另一方发送通知或其他文件，无论是否为本人签收、法定代表人签收、指定联系人签收抑或其他第三人签收或退回，均视为成功送达。

10. 履约保证金

本合同所规定的合同履约保证金金额为人民币伍万元整（¥50,000），默认将乙方的投标保证金¥19,000元（大写：壹万玖仟元整）转为履约保证金，对于剩余的履约保证金金额，即人民币叁万壹仟元整（¥31,000），中标单位需在合同签订后的十个工作日内完成补缴手续，作为乙方妥善履行本合同义务的担保。如发生乙方违约，甲方有权从履约保证金中扣除乙方应承担的赔偿金或违约金等乙方应付费用，该等扣除金额将视为乙方向甲方支付的赔偿金或违约金等乙方应付费用。服务期限届满，甲方确认乙方已妥善履行完本合同项下各项工作义务且乙方不存在任何违约行为后，甲方在与乙方结算付清服务费后30个工作日内，无息退还乙方履约保证金余额（如有）；乙方应同时退还甲方履约保证金收据原件。

【收款单位】广州城投智奥发展有限公司

【开 户 行】中信银行广州北秀支行

【银行账号】8110 9010 1340 1270 827

转账时，请备注“空港博览中心2025-2026年工程物业服务履约保证金”；
(均不计算利息)

11. 其它约定

11.1. 合同解释权：

11.1.1. 合同的解释权力在甲方；

11.1.2. 甲方将于本合同签订后向乙方提供相关管理规定文件。

11.1.3. 双方均同意在合同执行期间，甲方有权对技术条款、服务标准、工作标准、维保标准、考核标准进行合理调整，乙方需配合甲方的调整，对于此部分调整内容, 另行签订补充协议确认。

11.1.4. 本合同的附件将作为本合同的一部分，与本合同具有同等的法律效力；主协议、附件中除价格以外的内容如有互相冲突的，按照最高标准执行；主协议和附件的价格有冲突的，按主协议执行；附件之间的价格有冲突的，按最低标准执行。

11.1.5. 因本合同而引起的任何争议，由双方协商解决，如协商不成，以诉讼方式解决纠纷。

11.2. 本合同一式肆份，甲方贰份，乙方贰份，均具有同等法律效力。本合同未尽事宜或需要增加增值服务等，双方另行协商确定。

11.3. 本合同及其附件甲乙双方均有保密义务，不得向任意第三方泄露，否则双方均保留追溯泄露商业机密的权利。

11.4. 本合同自双方授权代表签字盖章之日起生效。

11.5. 合同期满一年后，乙方需接受甲方对其月度考核的全面评估。此评估旨在验证乙方在过去一年内的合同履行情况及其服务质量。若乙方在过去一年的月度考核中，平均分达到或超过85分（含85分），则视为乙方已充分且有效地履行了本合同所规定的各项条款及义务。在此基础上，若甲方同意将合同延期半年，则双方需就延期的具体细节进行协商，包括但不限于延期后的服务范围、质量标准、违约责任等条款。双方应在充分沟通并达成一致

意见的基础上，正式签署续签合同，以明确延期后的合同条款、双方的权利与义务以及其它相关事宜，确保双方权益得到充分保障。

12. 附件

附件1：《物业管理服务内容界面》

附件2：《广州空港博览中心工程物业服务费用预算》

附件3：《物业服务安全生产管理协议》

附件4：《合规及廉洁交易承诺函》

附件5：《物业管理服务考核表》

附件6：《月度服务费用支付表》

（以下无正文）

甲方：广州城投智奥发展有限公司

授权代表（盖章）：

时间：

乙方：

授权代表（盖章）：

时间：

附件1：物业管理服务内容界面

物业管理服务内容界面				
序号	服务项目	系统范围	服务内容界面	物业责任
1	外包维保服务商管理	高低压配电系统维保、电梯维保、消防系统维保	1、全过程管理专业维保供应商，监督日常保养、维修工作，及时向运营方反馈服务质量。 2、专业维保单位工作及相关过程数据统一纳入到设施管理体系； 3、对专业维保供应商实施绩效考评，考评结果作为专业维保合同进度款支付依据，确保其能够正常履行合同的服务内容且服务质量达到合同的要求；	全过程管理专业维保供应商，开展日常保养、维修工作，对管理结果和管理安全负责；
2	给排水系统	包括市政给水系统，室外排水、雨水系统，集水坑/化粪池/隔油池，二次生活水箱	1、物业公司确保给排水系统正常运行的基础工作，对供水管道、水表、水泵、水箱、阀门进行经常性维护和定期检查，确保供水安全正常，对排水管道进行定期养护、清理，防止阻塞。 2、水箱、水池及管路的保洁和消毒由专业服务商完成，物业负责进行协调监管。	对全过程进行管理，对管理结果和管理安全负责
3	消防电源监控系统、智能疏散指示照明系统	1、消防电源监控系统、智能疏散指示照明系统； 2、专用控制柜、启动柜等消防专用设备。	专用控制柜、启动柜电源线进线以开关上接线端为界限，接线端以下为专业维保供应商负责。	对全过程进行管理，对管理结果和管理安全负责
4	消防设备设施系统	所有消防系统及其附属设备，包括但不限于	1、专用消防控制柜、专用消防启动柜电源线进线以开关上接线端为界限，消防给水	对全过程进行管理，对管理

		于：火灾自动报警系统、自动喷淋灭火系统、室内外消火栓系统、消防专用电话系统、消防紧急广播兼背景音乐系统、气体灭火系统、可燃气体报警系统、防火卷帘系统、防火门、漏电火灾报警系统、发电机房气体灭火系统、防排烟系统、消防联动系统、图文中心、建筑消防附属设备等全套消防系统及其它由供应商提供的一切设备。	接驳口闸阀为界限由物业公司负责，开关以下连接消防设备设施由消防专业维保供应商负责 2、消防专业设备设施日常巡查、维修、检测、保养由消防专业维保供应商管理范围。 3、物业公司对消防专业维保供应商管理过程（含质量、安全、进度等）、结果负责。	结果和管理安全负责
5	高压柜、环网柜 高压电缆及变压器	包含10kV高压柜及干式变压器。	高压柜、环网柜高压电缆 及干式变压器的预防性维保工作、防雷接地测试工作由设备维保供应商负责。其余部分由物业进行维保（包括高压柜、环网柜 高压电缆及干式变压器的日常巡检等工作）。	对全过程进行管理，对管理结果和管理安全负责
6	空调	包括中央空调风柜、盘管风机，新风机、多联空调室内机、室外机及相应管线等设备。	1、空调室内机、室外机及相应管线、水处理及异常维修由专业维保单位负责； 2、其余部分（包括进线电源、设备日常运行巡检，过滤网、外机翅片清洗、水盘清理，温湿度异常处理等）由物业负责。	对全过程进行管理，对管理结果和管理安全负责

7	低压发电机	包括发电机、发电机组、油箱、水箱等供应商提供的设备。	发电机本体及机组、油箱、水箱等供应商提供的设备的预防性维修及发电机配件定期更换（含：机油和滤清器、燃油初级滤清器、空气滤清器、水温调节器、冷却系统、软管夹和软管）、发电机带负荷运行测试、油缸定期清洗工作、更换及清洗过程中产生的废弃物合法处理工作由维保供应商负责。 物业负责：发电机的每日点检巡查、每周点检5S清扫工作、每月开机测试、每月点检工作等运维工作；	对全过程进行管理，对管理结果和管理安全负责
8	电瓶车	蓄电池工程载货车、观光车、巡逻车、消防应急车、杂物车、牵引车、工作用四座电动车、二轮电动车、四轮电瓶车	一般维修及日常保养由乙方负责，重大维修由甲方进行专业分包。物业负责电瓶车的日常使用和管理，包括使用、运行、维护、保养。如电瓶车管理台账、维护保养记录、车辆的维修和保养、车辆停放的管理、电瓶车充电设施的维护和检查，以及电瓶车使用的安全监督管理。	对全过程进行管理，对管理结果和管理安全负责
9	登高车	直臂式升降平台、臂式高空作业平台	由甲方进行专业分包维修保养，物业负责登高车的运行维护和使用管理，包括登高车使/借用（含外部借用）、车辆钥匙管理、使用前对操作人员的培训或交底、使用后对车辆的验收、车辆的停放管理，定期维护保养，以及车辆使用过程中的安全监督。	对全过程进行管理，对管理结果和管理安全负责
10	BA系统	BA系统软硬件设备，与BA系统相关集成系统：电梯监控、供配电监控系统、冷机群	1、系统通讯、DDC控制器、传感器校验、系统软件、压差开关问题由专业维保公司处理 其余部分属于物业公司供应商管理范围。	对全过程进行管理，对管理结果和管理安全负责

		控、智能照明等系统。		
11	智能化系统	智能化设备（监控系统、门禁系统、入侵报警、求助对讲、停车场、电子巡更、弱电间及显示屏幕等）。	物业负责：1. 公共区域的智能化各系统设备以及弱电间的安全巡查，定期的卫生清洁保养；2. 监督并协助供应商运行、维护、保养设备系统的稳定。 对于智能化各系统设备运行过程中出现的设备故障维修由专业维修单位进行。	对全过程进行管理，对管理结果和管理安全负责
12	吊点	吊挂系统检查和维护，吊点接驳服务。	物业负责：1、负责吊挂系统的检查和维护； 2、负责服务商吊点施工质量和安全监督。展会吊点作业施工由专业服务商进行。	对全过程进行管理，对管理结果和管理安全负责
13	展厅水、电、气、网络	水电气以及网络接驳的所有服务范畴。	物业负责：1、电力：负责固定电气设施设备的服务（含开关操作、配电房到电井的固定电缆、工业件插的检修保养）； 2、水：展馆管沟预留接驳口（含接口开关）前端所有设施设备检修保养服务，排水系统的排水泵、配电箱、浮子、管道阀门等；水表数据抄录； 3、网络：电井及弱电间预留口前端的所有网络前端的设施设备检修保养服务； 4、协助制定展位配电； 5、办公楼区域、餐饮商铺租户的网络管理； 6、商铺内水电设施使用监督管理、有偿维修服务、水电抄表等。	对全过程进行管理，对管理结果和管理安全负责

14	土建	展馆、中廊、地下室、配套楼及展馆红线范围内室外区域，包括以上所有区域建筑物的梁、柱、墙体、楼地面结构、道路、围栏及地下给排水等设施。	物业单位负责： 1、土建设施的现场管理、维护和维修； 2、交接验收缺陷问题排查记录、销项跟进及移交办理； 3、质保期问题跟进施工单位处理； 4、土建设施定损及展会期间验场； 5、按甲方要求进行供应商管理； 6、甲方委托的其它分包事项的处理； 7、协助甲方处理对外事务； 8、处理日常沟通事宜等。	对全过程进行管理，对管理结果和管理安全负责
15	精装修	展馆、通廊、地下室、配套楼所有装修工程的硬装部分和软装部分。	物业单位负责 1、精装及标识设施的现场管理、维护和维修； 2、交接验收缺陷问题排查记录、销项跟进及移交办理； 3、质保期问题跟进施工单位处理； 4、精装设施定损及展会期间验场； 5、按甲方要求进行供应商管理； 6、精装大门地弹簧维保； 7、甲方委托的其它分包事项的处理； 8、处理日常沟通事宜等。	对全过程进行管理，对管理结果和管理安全负责
16	幕墙	展馆、通廊、地下室和配套楼区域的内外幕墙、幕墙门及窗户。	物业单位负责 1、幕墙设施的现场管理、维护和小问题维修； 2、交接验收缺陷问题排查记录、销项跟进及移交办理； 3、质保期问题跟进施工单位处理； 4、幕墙设施定损及展会期间验场； 5、按甲方要求进行供应商管理；	对全过程进行管理，对管理结果和管理安全负责

			6、幕墙大象门维护； 7、甲方委托的其它分包事项的处理； 8、处理日常沟通事宜等。	
17	灯具照明	展馆、通廊、地下室 和配套楼区域照明	物业负责： 保证展厅、办公区、室外及地下室灯具正 常，发现故障及时更换，巡查照明开关设 置，做好节能管理	

附件2：《广州空港博览中心物业服务费用预算》

空港博览中心常规物业服务费用预算表

序号	报价项目	数量	单位	不含税单价 (元/人/月)	税率	含税单价 (元/人/月)	含税月金额 (元/月)
1	驻场物业经理薪酬	1	人				
2	弱电技术员薪酬	1	人				
3	强电技术员薪酬	3	人				
4	暖通技术员薪酬	2	人				
合计（含税月度总金额）		¥ 元（大写： ）					
合计（不含税年度总金额）		¥ 元（大写： ）					
合计（含税年度总金额）		¥ 元（大写： ）					
备注		1、周六日及法定节假日乙方值班人员不少于2人，遇有展会/活动或突发情况需要安排晚班的，可以根据实际情况进行排班调整或调休，但需将调休计划报甲方审批。如需临时增加人手的，按临时人员合同单价另行结算费用。 2、服务费采用包干制，包含乙方为履行本合同所需的全部费用（包括但不限于员工工资、节假日、法定假日、岗位轮休、残疾人保障金、制服、工具费用、劳保费、住宿、福利费、五险一金、管理费、利润、税费，办公物资等费用），甲方不再另行支付。					

机动岗报价清单：

按天报价（8小时/天）				备注
专业岗位	不含税单价 （元/人/天）	税率	含税单价 （元/人/天）	1、根据甲方实际需求用工后，按确认报价据实结算。 2、机动岗任职要求要求与固定岗要求一致。 3、法定节假日统一按2倍工资结算。
工程技术人员				
按小时报价				
专业岗位	不含税单价 （元/人/小时）	税率	含税单价 （元/人/时）	
工程技术人员				

附件3:

物业服务安全生产管理协议

甲方：广州城投智奥发展有限公司

乙方：

为了全面履行甲、乙双方签订的《广州空港博览中心项目工程物业服务合同》，进一步明确双方在合同履行过程中的安全责任及安全生产管理职责，根据《中华人民共和国安全生产法》、《中华人民共和国消防法》、《广东省安全生产条例》、《广州市生产经营单位安全生产主体责任规定》、《广东省物业管理条例》以及甲乙双方签署的《广州空港博览中心项目工程物业服务合同》中的相关规定，经双方友好协商签订本安全生产管理协议（以下简称“本协议”）。

一、适用范围

本协议中涉及的物业是指《广州空港博览中心项目工程物业服务合同》中甲方委托乙方物业管理服务的项目。服务期限内甲、乙双方应当依据本协议约定承担安全生产管理责任，履行安全生产管理义务。

二、基本情况

（一）基本概况

本协议所约定的物业的基本情况、委托管理期限、委托管理事项、双方权利和义务等在《广州空港博览中心项目工程物业服务合同》中已进行描述，双方在《广州空港博览中心项目工程物业服务合同》签订前已进行了查验，双方对物业现状经确认无异议。

（二）安全隐患排查治理

甲、乙双方在《广州空港博览中心项目工程物业服务合同》签订前，已对该物业进行了安全隐患排查，并按《广州空港博览中心项目工程物业服务合同》中的约定对有关问题进行解决。《广州空港博览中心项目工程物业服务合同》生效后，乙方应按相关法律法规、标准及行业要求、合同约定对物业安全隐患进行排查治理，涉及甲方的应及时报告，并由甲方协调处理。

三、安全生产要求

1. 《广州空港博览中心项目工程物业服务合同》履行期间，甲、乙双方均应当贯彻“安全第一、预防为主、综合治理”的安全生产方针，严格遵守《中华人民

《中华人民共和国安全生产法》和其他有关安全生产的法律、法规，加强安全生产管理，建立、健全安全生产责任制和安全生产规章制度，改善安全生产条件，提高安全生产水平，确保安全生产。

2. 乙方从事物业管理活动应当具备《中华人民共和国安全生产法》和有关法律、行政法规和国家标准或者行业标准规定的有关资质和安全生产条件，并应当自觉接受甲方及地方政府安全生产监督管理部门的检查与监督，正确履行本协议约定的安全生产职责，包括：

（1）按照《广州空港博览中心项目工程物业服务合同》的约定做好物业管理服务中的安全生产工作，协调、处理业主、物业使用人对物业管理服务的反馈的问题、意见和建议，包括但不限于安全隐患、治安保卫、环境卫生等。

（2）应开展经常性的隐患排查，对排查出的隐患应当立即组织整改，在隐患整改前或者整改过程中无法保证安全的，应当采取应急防范措施。对排查出的重大隐患及隐患整改情况，需要甲方配合协调整改的事项应当向甲方报告。

（3）应经常对消防设施、应急通道、安全出口等进行检查，确保安全出口标志明显、保持畅通并符合紧急疏散和救援要求。发现占用、封闭、堵塞疏散通道、安全出口等安全隐患，应当即时整改。

（4）不得将物业管理区域内的工程项目、场所、设备发包或者出租给不具备安全生产条件或者相应资质的单位或者个人。

（5）不得且应阻止他人擅自占用或改变房屋、公共建筑和共用设施用途，不得违法搭建建筑物、构筑物，不得在物业内设置“三合一”、“多合一”（集生产、加工、储存、经营、生活、住宿等为一体的场所）生产经营场所。

（6）不得且应阻止他人在物业管理区域内堆放、存放、生产、经营易燃、易爆、有毒、易污染、易腐蚀、放射性等危险物品。

（7）不得且应阻止他人在物业管理区域内从事包括“黄赌毒”等非法违法活动。

四、安全生产职责的约定

（一）甲方

1. 甲方应当查验乙方的安全资质和安全生产条件，以及有权查验乙方因该物业专业服务所需委托的外包合作单位的安全资质和安全生产条件。

2. 甲方应当组织签订本协议，明确物业的基本情况、安全生产要求和甲、乙双方安全生产职责。

3. 甲方应当统一协调、管理物业服务单位的安全生产工作。包括：

(1) 向乙方宣传贯彻国家、政府相关部门有关安全生产的法规标准和管理要求，以及甲方最新发布的有关安全、消防、文明生产（施工）管理标准的有关内容。

(2) 物业管理服务前对乙方工作负责人进行全面的安全技术交底，提供本物业的相关图纸、资料和有关设备的安装使用说明书。

(3) 对乙方上报的安全隐患需甲方协调处理的，应予以解决或落实安排。

(4) 组织对乙方安全生产工作进行安全检查、评价、考核。

(5) 建立突发事件应急联动机制，督促乙方做好突发事件的应急处置工作。

(6) 协调乙方与地方政府有关部门和其他相关方安全生产工作。

(7) 督促乙方按国家、地方政府有关规定按时上报生产安全事故。

4. 甲方应当定期组织检查乙方的物业管理和安全生产工作，发现问题和隐患及时督促整改。乙方拒不整改的，甲方应当立即向地方政府安全生产监督管理部门报告或按照《物业管理服务合同》有关约定，提前终止合同。

（二）乙方

1. 乙方应当按照法律法规要求设立安全生产管理机构或配备安全生产管理人员，并保障安全生产投入。

2. 乙方应当制定各类服务和作业安全操作规程，并建立和实施安全生产制度（至少包括：安全生产责任制、安全生产教育培训制度、设备设施安全管理制度、危险作业安全管理制度、劳动防护用品配备和使用管理制度、消防安全管理制度、安全生产隐患排查治理制度、事故报告调查处理等制度）。

3. 乙方应当在危险作业场所和生产、储存设施等设置明显的安全警示和标志、标识，将作业场所和工作岗位存在的危险、危害因素和防范措施，以及发生直接危及人身安全的紧急情况时的应急措施等事项告知从业人员，保障从业人员的知情权。

4. 乙方应当对从业人员进行安全培训，保证从业人员具备必要的安全生产知识、技能和应急处置能力，知悉自身在安全生产的权利和义务。未经安全生产教育和培训合格的从业人员，不得上岗作业。

乙方应当按地方政府有关规定组织本单位主要负责人、分管安全负责人、安全管理人员参加安全资质考核培训。乙方应该按照法律法规要求，保障特种作业及特种设备操作人员、自动消防系统的操作人员等各类人员持证上岗。

5. 乙方必须为从业人员提供符合国家标准或者行业标准的劳动防护用品，并监督、教育从业人员按照使用规则佩戴、使用。

6. 乙方应对承租户装修、装饰等工程实施审批，必须监督承租户依法合规办理建设项目审批、验收手续，确保安全设施与工程同时设计、同时施工、同时投入生产和使用。

7. 乙方应当建立隐患排查、治理、登记制度，明确日常排查、岗位排查和专业排查的内容、范围和责任。进行日常安全检查和事故隐患排查治理，建立健全安全隐患排查治理管理台帐，并定期向甲方通报安全生产工作情况。

8. 乙方应当建立高空、动火、有限空间等危险作业管理规定并有效执行，对危险作业应安排专门人员进行现场安全管理，落实下列现场安全管理措施：

（1）确认现场作业条件符合安全作业要求；

（2）确认作业人员上岗资质、身体状况及配备的劳动防护用品符合安全作业要求；

（3）向作业人员说明危险因素、作业安全要求和应急措施；

（4）发现直接危及人身安全的紧急情况时，采取应急措施，停止作业并撤出作业人员。

9. 乙方应按照《特种设备使用管理规则》（TSG08-2017）的规定，配备特种设备安全管理人员，履行特种设备安全管理职责。

10. 乙方应当制定并实施本单位的生产安全事故应急救援预案，配备必要的应急救援器材、设备和物资，并定期组织应急培训、演练。

11. 在物业管理区域内发生安全生产事故或紧急情况，应迅速组织抢险救援，并及时向甲方和有关部门报告事故或紧急情况，做好善后处理工作，配合调查处理。

12. 乙方委托外包合作单位开展服务或作业的，须确保合作单位及其人员具备法律法规要求的资质，与合作单位签订安全管理协议，明确双方安全管理责任，涉及危险作业的，要严格执行危险作业审批管理。

五、职业健康与卫生的约定

（一）乙方应当按照职业健康有关法律规定安排现场从业人员的劳动和休息时间，保障劳动者的休息时间。

（二）乙方涉及职业病防范项目及作业场所的，必须制定职业健康管理制度。每年组织对职业病的危害项目及作业场所进行危害因素分析评估，确定职业危害类别和防护措施。并做好以下工作：

1. 与作业人员订立劳动合同（含聘用合同）时，应按有关法规标准规定将工作过程中可能产生的职业危害及其后果、职业危害防护措施和待遇等如实告知从业人员，并在劳动合同中写明（或以书面形式告知）；
2. 在存在职业危害的工作场所、作业岗位、设备设施的醒目位置设置警示标志和说明；
3. 采取有效的防止粉尘、降低噪声、控制有害气体和保障高温、高寒、高空作业安全等劳动保护措施；
4. 及时、如实地向当地市级以上有关部门申报生产过程存在的职业危害因素，并依法接受其监督。

（三）乙方应当为从业人员提供安全、环保的工作场所和符合健康、安全、环保标准的生产设备设施及劳动保护用品。并加强对以下重点区域监测、检查，及时排除隐患。

（四）乙方应当采取有效措施预防传染病，保证从业人员的健康，并定期对生产场所进行防疫和卫生的专业检查和处理。

六、环境保护

（一）乙方在合同履行期间，应当采取合理措施保护物业生态环境。对生产作业过程中可能引起的大气、水、噪音以及固体废物污染采取具体可行的防范措施。

（二）乙方应当承担因其原因引起的环境污染侵权损害赔偿责任。

七、法律责任

物业管理服务期间，双方因未履行安全责任，导致发生安全生产事故或造成损失的，按照《物业管理服务合同》有关约定执行。

八、附则

1. 本协议为《广州空港博览中心项目工程物业服务合同》的附件，是《物业管理服务委托合同》不可分割的组成部分，与《广州空港博览中心项目工程物业服务合同》具有同等法律效力。《广州空港博览中心项目工程物业服务合同》解除或终止的，本协议同时解除、终止。
2. 本协议未尽事宜，甲乙双方另行协商后形成补充协议，补充协议与本协议有同等法律效力。补充协议内容与本协议内容有不一致或冲突之处的，以补充协议的约定为准。
3. 甲乙双方必须严格执行本协议，《广州空港博览中心项目工程物业服务合同》对安全方面的责任未约定或约定与本协议不一致的，以本协议为准。
4. 本协议经双方签字盖章后生效，有效期与《广州空港博览中心项目工程物业服务合同》一致。
5. 本协议一式贰份，甲方执壹份、乙方执壹份，具有同等法律效力。

（本页以下无协议正文）

甲方（盖章）：

乙方（盖章）：

授权代表：

授权代表：

时间：

时间：

附件4：《合规及廉洁交易承诺函》

合规及廉洁交易承诺函

致：【广州城投智奥发展有限公司】（以下称“贵公司”）

【 】（以下称“承诺人”）有意愿或已成为贵公司商业合作伙伴，并充分理解双方合作关系是建立于双方在商业活动中共同认可及遵守的合规、廉洁与诚信原则的基础之上。

承诺人，是指本合规及廉洁交易承诺函（以下称“本函”）签署方及包括签署方的实际控制人、法定代表人、股东、董事、高级管理人员、员工在内的人员。

承诺人在与贵公司的一切商业合作和往来中，将以合规、廉洁与诚信为基本原则行事，并尽一切必要措施和努力，遵守所适用的法律法规、行业规范、企业规章制度和自律规则。为履行前述承诺，承诺人确认并承诺：

一、 坚持廉洁交易

承诺人确认并承诺，在与贵公司合作过程中不会从事任何形式的影响公平竞争的腐败或其他不廉洁的行为（包括但不限于赠送实物、现金或礼券，提供工作餐以外的宴请及其他消费，为其家属或子女安排工作，就合作相关事宜进行私下协商或私下达成默契等行为）。绝不向贵公司对决策及交易执行有重大影响的关联人员、关系人及/或其指定人提供、许诺任何形式的不正当利益，和/或诱使其从事任何侵害贵公司及/或贵公司客户之利益或违背其职责要求、廉洁从业等有关规定的行为，无论承诺人是否因此获得商业机会和竞争优势。

关系人，是指贵公司关联人员之近亲属，包括配偶、父母、子女、兄弟姐妹、祖父母、外祖父母、孙子女、外孙子女或其他密切关系人员，及/或关联人员或其近亲属控制或担任高管的企业。

二、 保护知识产权&保密信息

承诺人确认，贵公司知识产权（包括在任何国家或地区的法域内被承认及/或受国际公约保护的专利权、商标权、著作权、工业设计、市场资讯、行销策略、专有技术及其他形式的知识产权）在任何情况下均属于贵公司的财产。

未经贵公司书面许可，承诺人不曾也不会将保密信息（以口头或书面的形式指定为属于保密信息的，或该信息从披露的环境和性质判断明显具有保密性的信息，如图纸、样品、客户和供应商名单、原型、模型或方法等）用于双方商业合作目的之外任何其他目的或实施任何侵犯贵公司知识产权或保密信息的行为，包括对保密信息进行复制或制作摘录，或将保密信息披露或泄露给任何第三方等。对于任何披露给承诺人的保密信息，承诺人给予该保密信息的保护应当等同于承诺人给予自身保密信息的保护。

三、 利益冲突披露

承诺人确认并承诺，不得让贵公司对决策及交易执行有重大影响的关联人员及其关系人参股。如果贵公司的该等关联人员和/或其关系人在为承诺人工作，或担任其雇员、顾问、董事、高管或者股东等，承诺人将及时向贵公司报告。

承诺人理解并知悉，除非得到贵公司另行书面确认，若任何承诺人关联人员与贵公司的股东、董事、高管、其他关键决策人员或上述贵公司关联人员或关系人等存在法律上的关联关系，则在相关交易或合作项目中，承诺人的该等人员应予以回避。且在任何情况下，承诺人均不应当利用或引诱任何贵公司员工利用职务便利为承诺人或任何第三方谋求不当商业利益或竞争优势。

四、 坚持合规经营

承诺人确认并承诺，坚持依法合规经营原则，不实施任何影响公平竞争的行为。承诺人向贵公司提供的一切材料都是真实、合法、有效、完整的；如材料中涉及第三方保密信息，承诺人保证已经获得第三方授权。

承诺人特此承诺：在与贵公司合作开展业务过程中，严格遵守所适用的国家及地方关于环境保护、劳动雇佣、信息安全、产品销售等任何与业务开展相关的法律、法规、规范、标准的要求。截止本承诺函出具之日，在承诺人已知

范围内，不存在任何未向贵公司披露的近三年内因违规事项而导致承诺人被施以行政处罚、刑事责任的情况。如在本承诺函出具后发生此类情况的，承诺人将以书面形式向贵公司全面、真实、完整地披露详细情况。

承诺人理解并知悉，为确保承诺人严格履行本函规定的义务，承诺人有义务配合贵公司的商业合作伙伴合规检查，包括但不限于提供与合规检查相关的文件、信息，指定适当人员参与访谈并如实陈述相关情况，根据贵公司合理要求及时采取有效整改措施等。

承诺人确认并同意，任何违反上述承诺的行为，都将视为严重违约行为，贵公司有权无条件立即终止与承诺人的全部合作及相关合作协议，并有权进一步追究承诺人的违规行为给贵公司造成的全部损失。

承诺方：（盖章）

法定代表人或授权代表签字：

职务：

日期：

附件5：《物业管理服务考核表》

广州空港博览中心工程物业服务考核表				
年 月				
序号	考核项目	考核内容	标准分值	考核得分
1	基本管理规范	各专业设备的运行管理制度完整，在各岗位可见，并有具体落实情况和考核办法，有周和月度工作计划并完成工作总结并按要求提交，	5	
2		服从甲方管理，员工服务语言规范、态度亲和；无粗话、无和甲方争吵的行为	5	
3		规范着装上岗，专于值守，无脱岗	5	
4		保障在岗人员的稳定性，人员变动必须及时报甲方，并及时得到补充，保障各项工作的秩序	5	
5		人员数量及资质符合要求，出勤良好，工作主动性强	5	
6		消耗品管理到位，无浪费	5	
7	设备设施运维管理	制定岗位责任制和设施设备的保养计划、按时对设施设备进行巡查和保养，每月提交记录	7	
8		发现问题及故障及时处理，小修当日解决，不能当日内解决的，必须制定解决期限	7	
9		设备房保持整洁，房间内无乱放杂物，无跑、冒、滴、漏和鼠害现象	7	
10		对场馆存在的问题，在职责范围内的，保质保量维修，超出职责范围的，及时向甲方报告，并协助完成维修	7	
11		记录设施设备的运行记录，发现问题，在责任范围内的及时处理，超出责任范围的及时上报甲方	7	
12		设备设施管理到位，有效落实各项节能措施	7	
13		配电间内照明灯具齐全，应急灯完好，通风设备完好，防小动物的措施完好，控制电箱整洁无尘、线路接口无松动	7	

14		遵守各项安全规范，无违规作业。合闸投入或分闸撤出或停电检修状态均有明晰的指令牌	7	
15		建立并熟悉设备设施台账，各设备房设备标识清晰	7	
16		定期巡查给排水系统，及时发现并处理漏水及井盖破损丢失情况	7	
17		在服务过程中存在诚信行为，使用假冒伪劣产品；相关资料及保养报告弄虚作假。	一次扣 10 分	
18	扣分项	由于服务范围管理责任，导致场馆出现较大事故及以上等级的生产安全事故、重大负面社会影响事件等	直接解除合同且不支付当月款项	
总分				
加分项				
1	乙方工作人员处理突发事件及时，为甲方或客户挽回损失 5000 元以上的行为		2 分/次	
2	服务工作受到甲方或客户书面表扬的服务行为		2 分/次	
综合考核得分				
服务达标综合评价结果（总分100分）：☐ 优【≥95分】 ☐ 良【85-95分（含85分）】 ☐ 不合格【<85分】 85>每月考核≥70分扣当月服务款1%，70>每月考核≥60分扣当月服务款10%，60<每月考核，扣当月服务款50%，考核扣款与因违反合同规定产生的扣款项一并执行。				
评估部门：		评估人：		

附件6：月度服务费用支付表

月度服务费用支付表

一、考勤扣费				
序号	扣款项目	单位	扣款金额 (元)	备注
1	迟到、早退扣款	项		
2	旷工扣款	项		
	小计			
二、当月KPI考核				
	当月考核分值	得分	考核扣款（当月考核扣款=月度服务款*扣减率）	
	1、月度KPI考核综合评分 ≥ 85 分， 不扣除费用；			
	2、85分 $>$ 月度KPI考核综合评分 ≤ 70 分，扣除月度申付款项的1%；			
	3、70分 $>$ 月度KPI考核综合评分 ≤ 60 分，扣除月度申付款项的10%；			
	4、60分 $>$ 月度KPI考核综合评分，扣 除月度申付款项的50%；			
三、其他扣款				
1	其他扣款		违反合同要求，造成的单项处罚或损失赔偿等	
四、当月应支付总费用				
1	当月应支付总费用		=合同月度款-（一）-（二）-（三）	
甲方确认：			乙方确认：	
日期：			日期：	