

深圳市龙岗区文化广电旅游体育局

深圳市龙岗区文体设施管理中心（单位） 合同编号：_____

合 同 书

合同起止时间： 2026 年 08 月 01 日至 2027 年 07 月 31 日

合同保存期限：20 年

物业管理合同

本合同双方当事人

委托方（以下简称甲方）：深圳市龙岗区文体设施管理中心

法定代表人：杨艳玲

联系电话：28937988

地址：深圳市龙岗区龙城街道国际大学园路

受委托方（以下简称乙方）：龙城城市运营服务集团有限公司

法定代表人：徐永平

联系电话：0755-82949311

地址：深圳市南山区桃源街道长源社区学苑大道 1001 号南山智园 A3 栋三层

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在招标书（项目编号：LGCG2024000160A）、投标书的基础上，本着平等、自愿、协商一致、诚实信用的原则，就甲方委托乙方对深圳市龙岗区体育中心国土规划红线范围内的物业进行专业化的物业管理事项订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业名称：深圳市龙岗区体育中心管理处

物业地址：龙岗区龙城街道国际大学园路体育中心管理处

总占地面积：78482.63 m²

总建筑面积：19205.12 m²

总绿化面积：12921.95 m²

未含建筑物总占地面积：62554.94 m²

物业管理范围分 B、D、E 三片地块，其面积和功能分别为：

B 地块含建筑物占地面积 31433.3 m²，建筑面积 8110.51 m²(网球中心场及体育馆 8000 m²+公共卫生间 110.51 m²)，绿化占地面积 1532.27 m²，管理范围：神仙岭网球中心场、体育馆、四片室外篮球场及 3 片室外网球场等；

D 地块含建筑物占地面积 42456.02 m²，建筑面积 10446.11 m²，绿化占地面积 8340.46 m²，管理范围：国际自行车赛场、3 片足球场等；

E 地块含建筑物占地面积 4593.31 m²，建筑面积 648.5 m²，绿化占地面积 3049.22 m²，管理范围：过渡办公楼、消防水泵房等。

第二条 委托管理事项

1、房屋建筑本体共用部位（楼盖、屋顶、梁、柱、内外墙体和基础等承重结构部位、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）和紫园网球场的维修、养护和管理。

2、房屋建筑本体共用设施设备（共用的上下水管道、落水管、共用照明、供水设备、配电系统、广播系统、机电设备、楼内消防设施设备、中央空调设备（包括分体空调等）的维修、养护、管理和运行服务（按照国家和地方的有关规定，中央空调和消防系统定期请有资质的单位进行维护保养，该项所需的相关费用由乙方自行承担）。

3、本物业规划红线内属物业管理范围的公用设施（道路、室外上下水管道、沟渠、池、井、绿化、路灯、B 地块室外四片篮球场室外三片网球场两片网球练习场场地灯光、停车场等）的维修、养护和管理（定期疏通沟渠、化粪池等，该项所需的相关费用由乙方自行承担）。

4、本物业规划红线内的属配套服务设施的维修、养护和管理，杜绝火灾隐患。

5、公共环境(包括公共场地、房屋建筑物共用部位及会议室、活动室、办公室室内等)的清洁卫生、定期消杀、所有的垃圾收集、清运。

6、物业范围内公共部位绿化养护管理（发现枯死植物及时更换补种），室外公共场地的绿化养护。甲方办公区域室内绿植摆放、管养等（该项所需的相关费用由乙方自行承担）。

7、场地（馆）、办公楼等内外3米以下（含3米）墙体的油漆修补和补刷（该项所需的相关费用由乙方自行承担）。

8、防蚊虫、灭鼠服务（该项所需的相关费用由乙方自行承担）。重点巡查并做好巡查记录，进行全面消杀工作，并对每次消杀及防治工作进行记录并上报甲方。

9、干粉灭火器粉的泄露充填、灭火器箱、水带、水枪等的损坏更换、修理及消防管道油漆刷新（该项所需的相关费用由乙方自行承担）。甲方不定期检查乙方在物业范围内灭火器粉泄露、灭火器箱、水枪、水带等消防设施设备，设备故障及损坏等原因没有及时充填或修理的（除大批量使用日期失效需更换且金额超过2000元或以上由甲方负责外）累计2次的，甲方给予乙方书面警告责令整改，如造成严重后果，甲方有权提前终止合同，乙方并承担相关责任。

10、其它约定：政府主管部门要求做的各种全面系统性的建筑物、设备设施专业测试费用由甲方承担。以下费用由乙方全额承担：

（1）发电机燃油费（指每二周定期保养运转与突发停电应急发电所需燃油费用，但政府负荷调控长时间拉闸限电发电所需燃油费用应由甲方承担）；发电机电池养护费用；

（2）各场馆专业设备用房和公共卫生间的门牌、绿化带提示牌及室内外的温馨提示牌的制作、更新、维护费用，更新重置时选定的款式、质地、等必须经甲方认可。

（3）中心各卫生间的纸巾和洗手液等由乙方负责购买，承担

费用，并由乙方负责摆放及回收管理。纸巾盒/架、洗手盒/架由乙方负责购买及安装、维护、更换，费用由乙方承担。

(4) 由物业清洁员完成公共卫生间每周一次深度保洁,费用由乙方承担。

11、交通、车辆行驶、停泊及进出中心的管理。

12、配合和协助当地公安机关进行安全监控和巡视等秩序维护工作。

13、协助管理本物业内甲方主办或承办的各项赛事、训练、会议、接待、展览等活动的水、电、消防、安保、环境卫生等后勤保障工作。

14、建立甲方的消防档案资料及做好消防管理工作，并与辖区内消防主管部门建立信息互动及沟通渠道。

15、物业及物业管理档案、资料。

16、甲方认可的，乙方在投标文件中承诺的其他事项。

17、因物业管理面积或其他服务事项发生变化，甲方与乙方协商对物业管理事宜相应调整。

18、乙方免费承担甲方的搬运工作，搬运工作量非常大的，甲乙双方协商后，甲方适当补偿乙方费用。

19、甲方与乙方协商后，认为有必要交乙方管理的其它项目。

20、针对该项目特点和甲方需要，乙方必须制定相应的管理及处理方案，乙方及时按甲方的要求做到位：

(1)负责场馆及场地相关工作：安保人员负责场地(馆)开关灯、开关门)等工作。

(2) 日常维修在接到甲方书面或口头报修起 48 小时内完成维修；其它小修小补在接到书面或口头报修起 24 小时内完成维修。

(3) 根据甲方体育场所的特点，乙方应按甲方要求配备一定数量的常用零配件，且每一种数量必需达到 5 件以上，特别是灯光配

件必需备足 6 件以上，其他零星小部件更换应配备充足。

第三条 合同期限

本合同为第二次续签期限为 1 年，自 2026 年 08 月 01 日起至 2027 年 07 月 31 日止。本合同最多可续签二次，此为第二次续签。

第四条 管理服务费用

1、本物业的管理服务费按中标价 1 年人民币共 肆佰伍拾捌万壹仟零叁拾壹元陆角捌分（¥4581031.68 元），即每年人民币 4581031.68 元、每月人民币 381752.64 元，此费用为附加条件的包干价，其中 92% 费用为固定费用 351212.43 元/月，8% 为浮动费用 30540.21 元/月。每月月底由甲方对乙方当月的管理服务情况进行考评打分。评分采用百分制，按最后得分确定浮动费用，月考核评分达到 95 分及以上的不扣费用，月考核评分低于 95 分的月浮动费用 = 月实际管理服务费用 × 8% × 当月考核得分%。同时甲方在每个月的次月 8 日前将当月考核评分情况书面告知乙方，乙方如有异议应在收到通知后 3 个工作日内书面提出意见，甲方应在收到书面异议后 3 个工作日内作出答复；乙方对答复仍有异议的，按合同争议解决办法解决。

2、甲方按月支付管理服务费，每月管理费用为 381752.64 元，其中 92% 的固定费用 351212.43 元 于服务当月 30 日前支付，月浮动费用经考核后在次月 20 日前支付。基于现场管理、转账、结算便利。龙城城市运营服务集团有限公司委托龙城城市运营服务集团有限公司龙丰分公司开具发票、收取管理费等事宜。账户信息如下：

收款账户名称：龙城城市运营服务集团有限公司龙丰分公司

开户银行：招商银行深圳景田支行

账 号：755931130910711

以上信息如有变动，乙方应及时书面通知甲方，否则应承担由此导致的损失。甲方收到乙方提供的发票后，按政府财政审批程序付款，甲方因财政资金拨付流程迟延支付的，不视为违约。

第五条 甲方的权利和义务

1、代表和维护产权人、使用人的合法权益，按照有关法律法规和物业管理分项标准，对乙方的物业管理工作进行严格监管。

2、审定乙方拟定的物业管理制度和方案、年度服务计划，并针对不合理部分提出调整意见。

3、对乙方的管理实施监督管理，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，经招标主管部门、采购主管单位、区物业管理主管部门认定，甲方有权提前终止合同。

4、对乙方违反物业管理法规政策或违反本合同约定的行为，甲方有权追究其违约责任，包括责令停止违法、违约行为，并要求乙方赔偿实际经济损失。

5、在本合同有效期限内，甲方将提供管理用房(含仓库及维修场所)，供乙方免费使用。

6、甲方在合同生效之日起三十日内按约定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料（工程建设竣工资料、用户资料），并在本合同期满时予以收回。

7、不得干涉乙方依法或依本合同约定内容所进行的管理活动。

8、如果甲方认为乙方所提供的物业管理质量有问题或对乙方的物业管理服务不满意时，甲方有权向乙方反馈，并提出整改意见，同时乙方应采取有效措施给予纠正、预防，并改进。对甲方提出的情节较严重的物业管理问题，若协商不成，甲方有权利扣除当月相应部分的物业服务费用而不承担任何责任，如下月依然未能有效改进则双倍扣除，直至解决之月份为止。

9、负责处理使用单位的有效投诉(由甲方核实投诉内容属实的)和非乙方原因而产生的各种纠纷。

10、甲方有权要求乙方做好物业管理工作(包括安保人员负责场地(馆)开关灯、开关门和宣传教育、文化、赛事等活动。

11、水电燃气费由甲方直接向自来水公司、供电公司、燃气公司交纳。

12、乙方按合同完成工作，甲方必须按时签署付款凭证。

13、公用水电费用由甲方承担（包括卫生间、绿化、空调、清洁卫生、生活等各类用水；消防、水泵、照明、电梯、各类机电设备等各类用电）。

14、以《全国物业管理示范大厦标准与评分细则》标准进行管理，乙方未完成各项管理目标，甲方按《深圳经济特区物业管理条例》及合同约定要求乙方承担违约责任。

15、体育中心内岗亭、道闸、设备设施专用工具、各类门牌（除以上第二条款委托管理事项中第10条其它约定第（2）条外）、各类标示指示牌、垃圾中转站均由甲方负责安装及提供。

16、本合同终止时，乙方必须从合同终止日起十天内向甲方移交原委托管理的全部物业、管理用房及其各类管理档案、财务等资料；对本物业的管理财务状况进行财务审计，甲方有权利指定专业审计机构。

第六条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同规定，制定物业和各项管理办法、规章制度、费用预算、实施细节，报甲方审核通过后实施，自主开展各项管理经营活动，但不得损害甲方的合法权益，获取不当利益。

2、遵照国家、地方物业管理收费规定，按物业的服务项目、服务内容、服务标准，测算物业服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同约定的收费标准收取，不得擅自加价，不得只收费不服务或多收费少服务。

3、负责编制大楼、附属建筑物、设施、设备、绿化等年度维修保养计划和小型维修方案，经双方议定后由乙方组织实施，费用由

乙方负担。除本合同另有约定外，经甲方审核批准后，大、中修和更新改造费用由甲方负责；房屋及公共设施维修项目单项单价 2000 元（含 2000 元）和一次性或批量维修 2000 元以下的维修材料费，由乙方承担和实施，2000 元以上的维修费用由甲方负担。如甲方发现乙方未履行维修养护方案，甲方有权要求乙方立即整改，乙方拒不整改，甲方有权解除本合同并要求乙方承担甲方实际损失。

4、春节、五一、十一等法定节假日由乙方按管理需求自行安排加班，加班费自理。

5、乙方有权依照法规政策、本合同和管理规约的规定对违反管理规约和物业管理法规政策的行为进行处理。

6、经甲方同意后有权选聘专营公司承担本物业的专项管理业务并支付费用，但不得将整体管理责任及利益转让给其他人或单位，不得将重要专项业务承包给个人。

7、乙方有权要求甲方办公人员遵守有关物业管理制度。

8、乙方有权根据甲方的要求检查停车场内出入物品、人员来访、车辆出入。

9、乙方有义务对安全、消防的突发事件进行应急处理（如盗窃、火灾等），并及时报告甲方有关人员。

10、乙方在合同执行期间，须接受市、区行业主管部门、以及甲方的监管。同时，甲方可另行聘请具有物业管理监管资格的第三方监管单位进行专业监管。

11、按照 ISO9000:2001 管理体系标准和国家及行业规定标准建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

12、及时向甲方提交各类重大和突发事件处理的报告。

13、乙方员工在乙方履行本合同工作中，发生工伤或任何意外事故，以及造成第三人受损害等事故，乙方均须按照法律规定对此承担全部法律责任。

14、甲方有权不定期对乙方物业管理费收入与支出情况进行检查，包括但不限于查询乙方的财务报表、账本等，如乙方拒绝配合、或者发现乙方未按照投标书所承诺的支出费用，或者违法挪用物业服务费用、或者乙方擅自扣减各项费用开支，服务质量不到位的，均视为乙方违约。甲方有权扣减相应费用，如乙方扣减或者非法挪用各项费用总额超过合同总额 10%，甲方有权解除合同，并要求乙方支付合同总额 10%的违约金，同时赔偿由此造成的甲方损失。因此乙方每半年应对甲方书面上报物业服务履行情况及物业管理费用支出明细，如人员工资费用、维修费用、耗材费用等。

15、乙方须按照投标书的承诺配备到岗上班总人数 70 人并按照招标文件人员必须具备条件的要求配备人员上岗。

管理岗位 10 人（其中项目经理 1 人、副经理 1 人、管理员 1 人、工程主管 1 人、消防班长 1 人、保安主管 1 人、保安班长 3 人、保洁主管 1 人）。

普通岗位 60 人：

工程技术人员 11 人，要求：所有工程部人员都需持有效电工操作证上岗；

保安人员 33 人；

保洁员 13 人；

绿化维护人员 3 人。

乙方为提供物业管理服务而配备的上述各类管理服务人员（简称“乙方人员”）的工资、福利待遇、社保、工伤、患病、非因公死亡等均由乙方自行负责，与甲方无关。乙方与乙方人员之间的劳动关系以及双方因劳动关系而产生的一切纠纷及责任均与甲方无关，由乙方自行处理；如因此造成甲方损失的，乙方应全额赔偿（包括但不限于诉讼费、律师费、支付给第三方的赔偿金、补偿金等）。

16、加强乙方员工职业道德和法制教育，做好保密工作。

17、因乙方管理原因（不可抗力因素除外）而导致甲方物业内所指定的物业、设备及其他直接损失时，乙方应按实际价值（评估后价值）做出赔偿。

18、因甲方运动场所（馆）的特殊性，乙方需做好高空作业的

安全保障工作，在履行合同的过程中，发生的任何事故，乙方对此承担一切法律及经济责任。

第七条 管理目标

乙方承诺，在本合同期内对龙岗区体育中心的物业管理以《全国物业管理示范大厦标准与评分细则》标准进行管理。

1、乙方实行物业管理的标准参照执行《全国物业管理示范大厦标准与评分细则》评分标准达到 95 分以上。

2、制定物业管理发展规划，有计划、有检查，甲方满意率达 95% 以上。

3、有效投诉率低于 0.2%。

4、有效投诉处理率达 100%。

5、房屋及公共配套设备、设备完好率 95%以上。

6、辖区内治安案件案发率为零，无任何重大事故发生。

7、环境卫生、消杀、绿化达标率为 100%。

8、利用现代化管理手段对物业进行管理。

9、消防管理通过政府规定，年检完好率 100%。

第八条 奖惩措施

1、乙方全面完成合同规定的各项管理目标，甲方可以对乙方给予适当奖励。

2、乙方未完成合同规定的各项管理目标，甲方按《深圳市经济特区物业管理条例》进行奖惩。

3、合同期满后，乙方可参加甲方的管理招投标，但根据法规政策或主管部门规定被取消投标资格的除外。

第九条 违约责任

1、如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方补偿实际损失；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。

2、如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方补偿实际损失。除此以外，乙方造成甲方其他损失的，应赔偿甲方全部经济损失，甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3、乙方有下列情形之一的，属于重大违约，甲方有权终止合同，并要求乙方承担月费用 5%的违约金。

(1)、乙方没有按照投标书承诺配足合同人数或变相变更人数及安排上岗的人员没有相应的资质（因人员流动性等特殊情况，人员不足人数每月不超总人数的 2%，补充人员时间为二周内）；

(2)、乙方违反《中华人民共和国劳动法》、《中华人民共和国合同法》等相关法律法规使用员工；

(3)、乙方没有按照全国物业管理示范大厦评分标准或投标书承诺履行服务，经甲方或甲方聘请的第三方每月评估，其中有两次以上评估分数没有达到 75 分以上；

(4)、乙方没有履行管理职责，直接或间接造成甲方财产损失，数额达二千元以上；

(5)、乙方没有针对甲方的书面监管意见和建议进行答复且没有按要求进行整改累计达两次（含两次以上）。

(6) 乙方擅自将项目非法分包或转包给任何单位和个人。

4、因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

5、乙方如果采取不正当竞争手段而取得管理权，甲方有权解除

合同，乙方应当赔偿因此给甲方造成的经济损失。甲方如果故意违反规定，致使乙方丧失管理资格，乙方有权要求甲方赔偿因此给其造成的相关经济损失。

6、乙方有下列行为的，甲方可要求乙方支付合同总金额 20%的违约金，并有权在合同款项中予以扣除：

1) 乙方在项目执行过程中，向甲方工作人员行贿的；

2) 乙方明显违反诚实信用原则、弄虚作假的，包括但不限于提供虚假材料、串标等。

第十条 其它事项

1、双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等法律效力。

2、合同约定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满前向对方提出书面意见。

3、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4、本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，双方均有权提交给深圳市龙岗区人民法院通过诉讼方式解决。

5、本项目的招标书、投标书视为本合同附件，本合同未约定的事项，应按招标书、投标书的内容执行。如果相同事项前后约定不一致的，以招投标文件为准。

6、本合同及其附件和补充协议中未约定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行，发生争议，由深圳市龙岗区人民法院管辖。

7、本合同正本共 14 页，一式陆份，甲、乙双方各二份及区物业管理主管部门（备案）和区财政局合同备案各执一份，具有同等法律效力。

8、本合同自双方签字盖章之日起生效。

甲方（签章）：

乙方（签章）：

代表（签字）：

代表（签字）：

签订日期： 2026 年 7 月 20 日

授权委托书

基于现场管理、转账、结算便利，现 龙城城市运营服务集团有限公司 授权委托 龙城城市运营服务集团有限公司龙丰分公司 全权负责 深圳市龙岗区文体设施管理中心项目（项目编号：LGCG2024000160A） 的物业服务费收取、开具发票等相关事项。

本委托书有效期自本委托书签订之日起至物业服务合同履行完毕止。受托方无权转让委托权。

特此委托。

委托单位：龙城城市运营服务集团有限公司

受托单位：龙城城市运营服务集团有限公司龙丰分公司

受托单位开户银行：招商银行深圳景田支行

受托单位银行帐号：755 9311 3091 0711

委托单位：（公章）龙城城市运营服务集团有限公司

法人代表人：（签字或盖章）_____

日期：2026 年 7 月 20 日