

深圳理工大学与明喆集团股份有限公司 关于《深圳理工大学 2026 年双校区物业管理服务项目物业服务合同》之补充协议

原合同编号: SUATW-2026090133

新合同编号: SUATG-2026090052

甲方: 深圳理工大学

乙方: 明喆集团股份有限公司



深圳理工大学与明喆集团股份有限公司关于《深圳理工大学 2026 年双校区物业管理服务项目物业服务合同》 之补充协议

第一章 总则

委托方（甲方）：深圳理工大学

物业服务企业（乙方）：明喆集团股份有限公司

根据深圳理工大学 2025 年双校区物业管理服务项目（项目编号：SZCG2025000172）的招标结果，确定明喆集团股份有限公司为中标单位，按照《中华人民共和国民法典》和《中华人民共和国政府采购法》《深圳经济特区政府采购条例》以及招标文件中的标准和要求，经深圳理工大学（以下简称甲方）和明喆集团股份有限公司（以下简称乙方）友好协商，就甲方委托乙方的物业管理服务项目已经达成第一次续签，即《深圳理工大学 2026 年双校区物业管理服务项目物业服务合同》（下称“合同”、“主合同”或“原合同”）。

本协议为原合同补充协议，因甲方的学校开放使用面积及物业人员岗位需求出现变化，现甲乙双方协商一致，在原合同基础上变更（补充）如下部分合同条款内容：

第二章 变更（补充）内容

第一条 物业基本情况

原合同第一章/第二条物业基本情况，具体内容如下：

主校区校园占地 476966.4 平方米，总建筑面积 558339.16 m²，明珠校区建筑面积 84502 m²，包括综合楼、学研楼、硕博公寓、本科书院、食堂、动物房等。

招标范围建筑详见下表：

深圳理工大学主校区物业统计一览表

序号	所属标段	栋号	用途及名称	层数	建筑面积 (m²)
1	一标段	16 栋	本科书院	5/-1	8113.69
2	一标段	17 栋	本科书院	5/-1	8113.44
3	一标段	18 栋	本科书院	5/-1	7928.6
4	一标段	19 栋	学研楼	12/-1	64181.4
5	一标段	20 栋	重点实验室	5	17947.2
6	一标段	22 栋	硕博公寓	14/-1	20313.3
7	一标段	23 栋	硕博公寓	14/-1	21617.7
8	一标段	25 栋	综合楼	13/-2	18571.79
			地下车库、设备用房		36518.75
			架空层、连廊		644.66
9	二标段	2 栋	体育馆	2	13458.56
		3 栋	看台	1	
		4、5 栋	规划配套用房、学生活动	1	
		6 栋	室外游泳池	1	
10	二标段	21 栋	硕博公寓	23/-1	49354
11	二标段	26 栋	国际交流中心	5/-1	20212.15
12	二标段	27 栋	图书馆	9/-1	21946.54
	二标段		地下车库、设备用房		52405.98
	二标段		架空层、连廊		1207.36
13	三标段	1 栋	综合体育馆	3/-2	10235.15
14	三标段	24 栋	配电室	1	3999.13
15	三标段	7 栋	本科书院	5/-1	8109.94
16	三标段	8 栋	本科书院	5/-1	7925.15
17	三标段	9 栋	本科书院	5/-1	7471.53
18	三标段	10 栋	学研楼	2/-1	4175.86
19	三标段	11 栋	学研楼	2/-1	2781.73
20	三标段	12 栋	学研楼	7/-1	43949.63
21	三标段	13 栋	学生食堂	-1	3536.37
22	三标段		食堂	-1	817.13
23	三标段	14 栋	学研楼	2/-1	9115.76
24	三标段	15 栋	学研楼	7/-1	45772.71
	三标段		地下车库、设备用房		47913.95
合计					558339.16

深圳理工大学明珠校区物业统计一览表

序号	楼栋号	楼层	功能设置	建筑面积 (m²)	备注
1	1 栋	共八层	本次招标范围为 1 层为展厅及西餐厅，2-3 层空置	6152	
2	2 栋	共四层	实验室	11545	
3	3 栋	共四层	实验室	13002	

4	4 栋	共四层	1 层为超算中心, 2-4 层为办公及实验用房	7189	
5	5 栋	共六层	宿舍楼	8015	
6	6 栋	共六层	宿舍楼	4094	
7	7 栋	共六层	宿舍楼	3563	
8	8 栋	共四层	1、2 层为食堂, 3 层为运动场地, 4 层为办公用房	7049	
9	9 栋	共八层	1 层为报告厅及图书馆, 2、3、4 层为教室, 其他层为办公用房。	23893	
合计				84502	

变更为:

主校区校园占地 476966.4 平方米, 总建筑面积 558339.16 m², 包括综合楼、学研楼、硕博公寓、本科书院、食堂、动物房等。

招标范围建筑详见下表:

深圳理工大学主校区物业统计一览表

序号	所属标段	栋号	用途及名称	层数	建筑面积 (m ²)
1	一标段	16 栋	本科书院	5/-1	8113.69
2	一标段	17 栋	本科书院	5/-1	8113.44
3	一标段	18 栋	本科书院	5/-1	7928.6
4	一标段	19 栋	学研楼	12/-1	64181.4
5	一标段	20 栋	重点实验室	5	17947.2
6	一标段	22 栋	硕博公寓	14/-1	20313.3
7	一标段	23 栋	硕博公寓	14/-1	21617.7
8	一标段	25 栋	综合楼	13/-2	18571.79
			地下车库、设备用房		36518.75
			架空层、连廊		644.66
9	二标段	2 栋	体育馆	2	13458.56
		3 栋	看台	1	
		4、5 栋	规划配套用房、学生活动	1	
		6 栋	室外游泳池	1	
10	二标段	21 栋	硕博公寓	23/-1	49354
11	二标段	26 栋	国际交流中心	5/-1	20212.15
12	二标段	27 栋	图书馆	9/-1	21946.54
	二标段		地下车库、设备用房		52405.98
	二标段		架空层、连廊		1207.36
13	三标段	1 栋	综合体育馆	3/-2	10235.15
14	三标段	24 栋	配电室	1	3999.13
15	三标段	7 栋	本科书院	5/-1	8109.94
16	三标段	8 栋	本科书院	5/-1	7925.15
17	三标段	9 栋	本科书院	5/-1	7471.53

18	三标段	10 栋	学研楼	2/-1	4175.86
19	三标段	11 栋	学研楼	2/-1	2781.73
20	三标段	12 栋	学研楼	7/-1	43949.63
21	三标段	13 栋	学生食堂	-1	3536.37
22	三标段		食堂	-1	817.13
23	三标段	14 栋	学研楼	2/-1	9115.76
24	三标段	15 栋	学研楼	7/-1	45772.71
	三标段		地下车库、设备用房		47913.95
合计					558339.16

第二条 人员配置

原合同第三章/第四条/（三）物业管理服务人员配置要求/2、人员素质及配备要求，具体内容如下：

本项目配置岗位数不低于642个岗，具体如下：

部门	岗位	岗位配置计划（主校区）						岗位配置计划（明珠校区）					
		白班	早班	中班	夜班	替休	合计	白班	早班	中班	夜班	替休	合计
办公室	项目经理	1					1						0
办公室	项目副经理	3					3	1					1
办公室	经理助理	2					2						0
办公室	办公室主任	1					1						0
办公室	办公室文员	5					5	1					1
办公室	资产管理	3					3	1					1
办公室	小计	15	0	0	0	0	15	3	0	0	0	0	3
工程部	工程经理	1					1						0
工程部	工程主管	2					2	1					1
工程部	工程领班	2					2						0
工程部	工程师	3					3						0
工程部	运行工		5	4	4	3	16						0
工程部	综合维修工	28					28	5				3	8
工程部	空调工	5					5						0
工程部	空调清洗工	5					5						0
工程部	电梯工	2					2						0
工程部	木工	2					2						0
工程部	泥瓦工	2					2						0
工程部	小计	52	5	4	4	3	68	6	0	0	0	3	9
秩序维护部	安保经理	1					1						0
秩序维护部	安保主管	2					2	1					1
秩序维护部	安保领班	9					9	1					1
秩序维护部	特勤岗		14		6	4	24						0
秩序维护部	消防中控员	2	6		5	3	16		2		1		3
秩序维护部	秩序维护员		76		29	24	129		23		10	4	37
秩序维护部	小计	14	96	0	40	31	181	2	25	0	11	4	42
综合服务部	综合部经理	1					1						0

综合服务部	综合部主管	4					4						0
综合服务部	客服	2	1		1	1	5						0
综合服务部	前台	4	1				5						0
综合服务部	会议服务员	16					16	2					2
综合服务部	教务管理员	9			2	2	13	3			1	1	5
综合服务部	公寓管理员	18			9	7	34						0
综合服务部	健身房管理员	3					3						0
综合服务部	楼宇管理员	3					3						0
综合服务部	图书馆管理员	9					9						0
综合服务部	图书馆设备管理员	2					2						0
综合服务部	图书馆网络管理员	2					2						0
综合服务部	场地管理员	7			2	1	10						0
综合服务部	游泳馆救生员	5					5						0
综合服务部	小计	85	2	0	14	11	112	5	0	0	1	1	7
保洁部	保洁经理	1					1						0
保洁部	保洁主管	2					2	1					1
保洁部	保洁领班	3					3						0
保洁部	专项保洁员	18					18						0
保洁部	垃圾清运工	10					10						0
保洁部	消杀工	5					5						0
保洁部	搬运工	5					5						0
保洁部	外围保洁员	15					15						0
保洁部	保洁员	87					87	19					19
保洁部	小计	146	0	0	0	0	146	20	0	0	0	0	20
绿化部	绿化主管	1					1						0
绿化部	绿化工程师	1					1						0
绿化部	绿化工	33					33	4					4
绿化部	小计	35	0	0	0	0	35	4	0	0	0	0	4
合计		347	103	4	58	45	557	40	25	0	12	8	85

变更为:

本项目配置岗位数不低于497个岗，具体如下:

部门	岗位	岗位配置计划（主校区）					
		白班	早班	中班	夜班	替休	合计
办公室	项目经理	1					1
办公室	项目副经理	4					4
办公室	经理助理	2					2
办公室	办公室主任	1					1
办公室	办公室文员	6					6
办公室	资产管理	8					8
办公室	小计	22	0	0	0	0	22
工程部	工程经理	1					1
工程部	工程主管	2					2
工程部	工程领班	3					3
工程部	工程师	2					2

工程部	运行工		2	2	2	1	7
工程部	综合维修工	27			3		30
工程部	空调工	2					2
工程部	空调清洗工	2					2
工程部	电梯工	2					2
工程部	木工	1					1
工程部	泥瓦工	1					1
工程部	小计	43	2	2	5	1	53
秩序维护部	安保经理	1					1
秩序维护部	安保主管	3					3
秩序维护部	安保领班	6					6
秩序维护部	特勤岗		6	6	6	3	21
秩序维护部	消防中控员		7	7	7	3	24
秩序维护部	秩序维护员		29	29	24	13	95
秩序维护部	小计	10	42	42	37	19	150
综合服务部	综合部经理	1					1
综合服务部	综合部主管	3					3
综合服务部	客服	1	1	1		1	4
综合服务部	前台	2	1				3
综合服务部	会议服务员	12					12
综合服务部	教务管理员	4	5	3			12
综合服务部	图书馆管理员	2	1	1			4
综合服务部	场地管理员		2	3			5
综合服务部	游泳馆救生员	2					2
综合服务部	小计	27	10	8	0	1	46
宿管部	宿管部主管	1					1
宿管部	宿管部领班	2					2
宿管部	公寓管理员		14	14	14	6	48
宿管部	小计	3	14	14	14	6	51
保洁部	保洁经理	1					1
保洁部	保洁主管	3					3
保洁部	保洁领班	3					3
保洁部	专项保洁员	9					9
保洁部	垃圾清运工	5					5
保洁部	消杀工	3					3
保洁部	外围保洁员	8					8
保洁部	保洁员	98					98
保洁部	小计	130	0	0	0	0	130
绿化部	绿化主管	1					1
绿化部	绿化工程师	1					1
绿化部	绿化工	38					38
绿化部	搬运工	5					5
绿化部	小计	45	0	0	0	0	45
合计		280	68	66	56	27	497

乙方根据甲方实际需要，派驻上述人员至各校区相应岗位提供服务（同部门所属岗位可根据甲方实际需要进行内部调剂调整，部门岗位配置总数不变）。

第三条 费用

一、原合同第四章/第五条/（一），具体内容如下：

（一）物业管理服务费¥53,332,557.84元（人民币伍仟叁佰叁拾叁万贰仟伍佰伍拾柒元捌角肆分），每月¥4,444,379.82元（人民币肆佰肆拾肆万肆仟叁佰柒拾玖元捌角贰分）。

变更为：

（一）物业管理服务费¥38,412,304.00元（人民币叁仟捌佰肆拾壹万贰仟叁佰零肆元整）。

二、原合同第四章/第五条/（二）付款方式，具体内容如下：

（二）付款方式

物业费用：根据学校当月实际启用的使用面积及物业服务人员配置情况据实结算。每月支付金额不超当月费用上限。若因甲方实际运营需要减少服务面积，则根据实际减少面积按中标面积单价进行核减。

原则上物业费用应根据当月考核结果按月支付，每月月底前支付上月服务费用，每月最高支付金额不超过4,444,379.82元。乙方每月提供的服务，经甲方月度考核合格后，乙方应当向甲方开具对应的足额、合法有效的发票，甲方在收到发票后的十个工作日内，向乙方支付上一个月的服务费用。如遇特殊情况双方均同意可按照季度或半年度进行支付。合同期满当月的管理服务费用待甲、乙双方交接完相关手续后，甲方才予以支付给乙方。

变更为：

（二）付款方式

物业费用：根据考核结果支付当月物业费用。

原则上物业费用应根据当月考核结果按月支付，每月月底前支付上月服务费用，每月最高支付金额不超过3,201,025.34元（大写：叁佰贰拾万零壹仟零贰拾伍元叁角肆分）。乙方每月提供的服务，经甲方月度考核合格后，乙方应当向甲方开具对应的足额、合法有效的发票，甲方在收到发票后的十个工作日内，向乙方支付上一个月的服务费用。如遇特殊情况双方均同意可按照季度或半年度进行支付。合同期满当月的管理服务费用待甲、乙双方交接完相关手续后，甲方才予以

支付给乙方。

第三章 其他

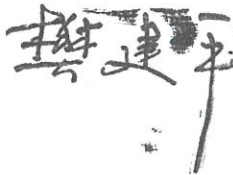
一、本协议为《深圳理工大学 2026 年双校区物业管理服务项目物业服务合同》不可分割之附件，原合同中与本协议有相异之处或相冲突的条款，以本协议为准。本协议未作修改之处，以原合同为准，按原合同相关条款执行。

二、本协议一式五份（甲方执叁份，乙方执贰份），均为正本，具有同等法律效力。本协议自双方法定代表人或授权委托人签字并加盖双方的公章或合同章之日起生效。

三、本协议未尽事宜，可由甲乙双方另行协商，再行签订其他书面补充协议。

甲方（盖章）：深圳理工大学

法定代表人/授权委托人（签字）：



乙方（盖章）：明喆集团股份有限公司

法定代表人/授权委托人（签字）：



签订日期：2026 年 7 月 29 日