

三龙镇政府机关物业管理项目

合 同

项目编号：JSZC-320904-JZCG-G2025-0032

甲 方：盐城市大丰区三龙镇人民政府

乙 方：江苏恒源物业管理有限公司

二〇二六年一月

委托方(以下简称甲方): 盐城市大丰区三龙镇人民政府

受委托方(以下简称乙方): 江苏恒源物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策,在平等、自愿、协商一致的基础上,就甲方委托乙方对三龙镇人民政府机关物业管理项目实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

三龙镇人民政府大楼及周边道路、人工湖绿化及环湖道路、为民服务中心,位于三龙镇,总建筑面积约 16000 平方米,道路长约 1.7 公里。其中,政府大楼主体 1 幢 9 层,附楼两栋各 3 层;为民服务中心 2 层,主要功能有办公室、广场公园、水域、绿化、道路等。

第二条 委托管理事项

服务内容及要求:在三龙镇人民政府大楼及周边道路、人工湖绿化及环湖道路、为民服务中心区域(含室内外)内的物业服务,包括但不限于:大楼内外公共部位保安、保洁、物业资料管理以及其它物业服务工作(具体标准详见招标文件采购需求)。

第三条 合同期限

本合同期限暂定为壹年,自___年___月___日起至___年___月___日止。(合同期满后,甲方对乙方服务满意,且对乙方服务情况的年考核达 95 分及以上,经双方协商同意后,可以续签服务合同,续签一年)

第四条 甲方的权利和义务

- 1、审议乙方年度管理计划、费用预算等(本项目按乙方中标价执行)。
- 2、对乙方的服务施监督检查,全面进行考核评定,如因乙方管理不善,造成重大经济损失或事故,有权终止合同,并追偿损失。
- 3、甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的管理档案及资料,并在乙方服务期满时予以收回。

4、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的物业管理活动。

5、法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定,制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则,自主开展各项管理经营活动,但不得损害甲方的合法权益或谋取不当利益。

2、遵照国家、地方物业管理服务收费规定,按中标价向甲方收取物业管理费用。

3、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

4、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

5、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。

6、对甲方提供的物业用房及档案资料，本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案等资料，移交本物业的公共财产。

第六条 管理目标

管理服务总体要求：甲方按招标文件约定考核办法进行考核，年度考核达 95 分及以上。

第七条 管理服务费用

1、物业服务管理费暂定：陆拾柒万伍仟陆佰壹拾贰元壹角捌分（¥：67.561218 万元/年），物业管理费组成以中标人投标文件为准。

2、遇有甲方改造、节假日、周末或特殊活动，甲方需加班或增配服务人员的，应提前通知乙方，乙方无条件满足甲方需求，加班一般不增加费用，特殊情况由双方协商决定。

3、付款进度和方式：根据招标需求，甲方将制定考核办法对乙方进行考核，付款与考核直接挂钩，实行年度考核，定期考核与抽查相结合，根据甲方考核结果付款，按季兑现，考核平均分 >90 分的付物管费的全额；考核平均分 90 （含）- 85 分（不含）的，每低一分值，当季度物管费扣减 1% ；考核平均分 85 （含）- 80 分（不含）的，每低一分值，当季度物管费扣减 2% ；考核平均分 ≤ 80 分的，每低一分值，当季度物管费扣减 5% ；考核平均分 ≤ 80 分达 3 次的，甲方有权单方面终止合同，不另行补偿任何费用给乙方，并不予退还履约保证金，乙方必须无条件退场。

本项目无预付款，服务费按季度支付，次季度报前一季度的物业服务费用。由甲方根据综合考核及满意度情况审核支付，乙方申请付款前需提供本项目服务人员的工资及缴纳保险的相关证明材料。

以上付款均无银行利息，待合同签订生效后，对满足合同支付条件的，自甲方收到发票后 10 个工作日内支付资金。具体实际按财政保障资金的情况拨付；

合同款一律通过银行非现金结算，结算方式：转账。

合同签订当年，如因保险费用和社会最低工资标准调整的，本服务项目相关费用一律不予调整。续签合同时，如保险费用和社会最低工资标准调整的，经双方协商可根据保险费用和社会最低工资标准情况调整相关费用并续签合同。乙方应充分考虑合同履行期限内相关标准调整情况。

4、合同期满后，甲方对乙方服务满意，且对乙方服务情况的年度考核达 95 分及以上，经双方协商同意后，可以续签服务合同，续签不超过一年。

第八条 履约保证金

乙方于合同签订前交纳人民币叁万叁仟柒佰捌拾元整（对第三方信用服务机构依据标准规范评定为 AA 级及以上的政府采购供应商，履约保证金缴纳比例降低为项目中标价的 5%）元作为本合同的履约保证金，履约保证金在完成全部采购项目且无不良违约情形后无息退还。

乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励乙方自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，乙方可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

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，甲方应给予乙方相应赔偿，乙方有权终止合同。

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，乙方应给予甲方相应赔偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3、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。（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

4、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、不经甲方同意，乙方不得在物业管理区域内自主生产或经营物业管理服务之外的任何项目。如若发生，甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同，没收履约保证金或扣除未支付的合同价款。

6、如乙方将本合同项下全部或部分物业服务转包或分包给第三方，甲方有权终止合同，并没收履约保证金或扣除未支付的合同价款。

第十条 其他事项

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效力。

2、合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满三个月前

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。协商不成时任何一方可向项目所在地人民法院提起诉讼。

5、本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6、本合同一式 6 份，甲、乙双方及主管部门(备案)各执 2 份，具有同等法律效力。

7、本合同自签订之日起生效，合同未尽事宜按招标文件及有关法律、法规执行。

甲方(盖章): _____
法定代表人(签字): _____
_____年____月____日



乙方(盖章): _____
法定代表人(签字): _____
_____年____月____日



7
311