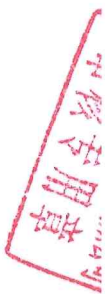


# 东台市交通大厦物业管理服务项目 合同



二〇二六年 五月 六日

项目名称：东台市交通大厦物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320981-JZCG-G2026-0006

甲方：（买方）东台市交通运输局

乙方：（卖方）江苏悦利达物业管理有限公司

甲、乙双方根据东台市交通大厦物业管理服务项目公开招标的结果，签署本合同。

## 一、合同内容

1.1 标的名称：东台市交通大厦物业管理服务项目

1.2 标的质量：服务质量应符合国家法律法规、相关规范、行业标准要求及展示馆的操作规章和流程，服从甲方的工作安排，爱岗敬业，安全专业，满足甲方和使用人的实际需求，创造整洁、卫生、文明、安全、舒适的环境。

1.3 标的需求：对东台市展示馆和市民广场进行秩序维护与安全保障、监控管理维护、卫生保洁、区域环境保洁及养护、房屋和设施运行维护等。（详细工作内容见本招标文件第四章）

1.4 履行时间（期限）：服务期三年（合同签订之日起算）

1.5 履行地点：东台市交通大厦

1.6 履行方式：完全履行

## 二、合同金额

2.1 本合同金额为：伍佰零柒万陆仟伍佰伍拾贰元整（5076552.00元）人民币，该价格包括（但不限于）完成本项目所必须的保洁用品、耗材及材料费、人工费、机械设备使用费、车旅费耗材费、维护费、试验费、安全措施费，以及本项目服务人员所需的社会保险（含五险一金）、不可预见性风险费、直接成本、间接成本、风险、税金、规费、合理利润等，以及为完成招标文件规定的物业服务工作所涉及的一切相关费用。

## 三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

#### **四、工作内容及服务要求**

详见招标文件第四章

#### **五、双方权利和义务**

甲方权利和义务：

5.1 审议乙方提交的物业管理服务方案及管理制度。

5.2 审议乙方提出的物业管理服务年度计划。

5.3 监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行。

5.4 合同签订之后，甲方就本合同内的各物业向乙方的物业管理处无偿提供具备办公条件的物业管理办公室（有效期至合同期止）。

5.5 负责处理非乙方管理原因而产生的各种纠纷和协调工作。

5.6 按合同规定支付乙方本合同所指物业的物业管理服务费。

5.7 维护乙方权利和地位，保障乙方在涉及管理上的各种关系。

5.8 协调乙方在涉及管理上的各种关系。

5.9 按需要配备、更新必要的设施，如垃圾桶、地垫、茶水服务推车、烟筒等供乙方使用，并负责配套设施设备的维护，承担相应费用。

5.10 按合同规定支付乙方本合同所指服务费。

乙方权利和义务：

5.11 乙方在接到甲方书面通知后 5 日内按要求接手进入并全面接管，进入正常服务管理工作。

5.12 依照有关规定和本合同约定，制定服务制度，对服务及其环境、秩序进行

管理。

5.13 依照本合同约定向甲方收取服务费。

5.14 建立服务项目的管理档案。

5.15 按照服务情况及要求进行养护、服务与管理。

5.16 不得将服务项目整体转让给其他服务企业，若将专项服务（如高空保洁）委托有资质专业公司承担，需报甲方批准。

5.17 负责编制服务的年度日常维修养护计划，经双方议定后，由乙方组织实施。

5.18 负责编制服务年度计划。

5.19 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部借用的物品、管理用房及服务的全部档案资料。

5.20 在本服务区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向甲方或公安和有关部门报告，并协助做好调查和救助工作。

5.21 因乙方未能履行本服务合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任及经济赔偿。

5.22 乙方管理人员在服务工程中进行如下活动时，对甲方造成的财产损失可不承担民事赔偿责任：

(1)为救助他人生命而造成的必要财产损失；

(2)为避免甲方财产受损或可能受损而造成的必要财产损失；

(3)为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成的必要财产损失；

5.23 本项目在服务期内乙方不得变更项目负责人和已备案审查的服务人员，如因特殊情况需要变更，需交纳违约金壹万元/人，且其更换人员资格条件不得降低并通过甲方审核。

5.24 接受甲方的监督，按要求配齐工作人员。

5.25 接受物业管理行政主管部门的监督指导。

## 六、履约保证金

6.1 乙方交纳人民币伍拾万零柒仟陆佰伍拾伍元贰角整作为本合同的履约保证金。

6.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

6.2.1 供应商应当以支票、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》，鼓励供应商自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

6.2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，供应商可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（[www.jsdzbh.com](http://www.jsdzbh.com)）在线申请履约保函（保险）。

6.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.4 履约保证金的退还：

6.4.1 方式：退还至投标人缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

6.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

6.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格，且采购人收到中标人出具的发票。

6.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，投标人出现下列情形之一的，其履约保证金，招标人将视情节决定不予退还或部分不予退还。

(1) 中标人无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

(2) 中标人不履行与采购人订立的合同的；

(3) 中标人所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

(4) 中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其他投标人串通投标的；

(5) 中标人将合同内容转包、违法分包的；

(6) 中标人故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

6.4.5 逾期退还的违约责任：采购人逾期无故未退还履约保证金的，按中国人民银行同期贷款基准利率上浮 20%后的利率支付超期资金占用费，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

## 七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

## 八、合同款项支付及考核办法

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

8.1.1 预付款支付时间：合同签订后收到乙方开具的发票后支付预付款，预付款比例为：当年服务费的 30%。

8.1.2 尾款支付时间：乙方按季度及时提供考核资料及结算依据，经甲方审核后【扣除考核罚金及其他费用后】开具合法票据，甲方将上季度的物业管理费用支付给乙方（先扣除预付款部分后支付剩余服务费）。

8.1.3 税费：本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

8.1.4 乙方需提供相应金额的有效票据，以上付款均无银行利息。甲方在履行财政相关资金审批手续后向乙方支付合同款（因履行财政相关资金审批手续导致甲方迟延支付合同价款的，甲方不承担迟延支付价款的违约责任）。

注：在签订合同时，乙方明确书面表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可取消预付款或降低预付比例。

8.2 考核办法

8.2.1 甲方每季度根据服务及物业质量，依据服务要求进行考核，考核得分 80 分及以上时全额支付物业费，考核得分低于 80 分时，每低 1 分扣合同总价的 1%。

8.2.2 考核过程中发现的不合格项，甲方有权书面要求乙方在规定期限内整改，整改不到位的，甲方有权不支付上季度服务费直至整改到位，逾期未整改或无正当理由拒绝整改的，甲方有权单方终止合同。

## 九、违约责任

9.1 如因甲方的原因，造成乙方未完成规定管理目标，乙方有权书面要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方不承担因此造成的一切后果，甲方不按合同规定付清服务费，将按银行同期利率加倍罚息

9.2 甲方每季度对乙方进行一次服务考评，考评结果达不到合格（低于80分）标准的，甲方有权书面要求乙方在规定期限内整改，整改不到位的，甲方有权不支付上季度服务费直至整改到位，逾期未整改或无正当理由拒绝整改的，甲方有权单方终止合同。

9.3 乙方在承包期内与外界发生的一切债权、债务等纠纷均与甲方无关。

## 十、不可抗力事件处理

10.1 在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

10.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

10.3 不可抗力事件延续120天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

## 十一、解决争议的方法

11.1 双方在签订、履行本合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

## 第十二、其他条款：

12.1 服务期满后，如双方仍有合作意向，可在同等条件下续签合同

12.2 本合同签订之日起十五日内，甲方持本合同到其他相关部门办理备案。

## 十三、合同生效及其他

13.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

13.2 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满30天前向对方提出书面意见。

13.3 自本合同生效、乙方正式进场之日起三十天内，根据甲方委托管理事项，办完交接验收手续。

13.4 双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

13.5 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》有关条文执行。

13.6 本合同一式六份，甲乙双方各执二份，其余用于相关单位存档。



甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：



乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：



签订日期： 2026 年 5 月 6 日

# 廉政合同

项目名称：东台市交通大厦物业管理服务项目

采购单位：东台市交通运输局（以下简称甲方）

中标单位：江苏悦利达物业管理有限公司（以下简称乙方）

为贯彻执行党风廉政法规，加强交通工程项目建设活动中的党风廉政建设，规范交通工程建设行为，特订立本项目廉政合同。

## 一、甲乙双方约定

- 1、强化廉政意识，共同遵守党风廉政建设的各项规定。
- 2、认真执行东台市交通大厦物业管理服务项目合同文件，自觉按合同办事。
- 3、除法定的商业秘密和合同文件另有规定之外，甲、乙双方的业务活动应坚持公开、公正、透明的原则，严禁损害国家和集体利益，以及违反法律、制度规定的不正当交易。
- 4、加强对本方人员的廉政监督，建立和健全廉政制度，认真查处违法违纪行为。
- 5、对本方人员开展廉政告知、廉政教育和职业道德教育。
- 6、如发现对方在业务活动中有违反廉政制度的行为，甲、乙双方有及时提醒对方并督促其纠正的权利和义务。

## 二、甲方在廉政建设方面的责任

- 1、不得以任何形式向乙方索要和收受回扣。
- 2、不得接受乙方的礼金、礼品、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由个人支付的费用。
- 3、不得参加可能对公正执行公务有影响的宴请和娱乐、旅游活动。
- 4、不得要求或者接受乙方为其住宅装修、婚丧嫁娶、家属子女的工作安排以及外出旅行等提供方便。
- 5、不得向乙方介绍家属、亲友从事与甲方工程有关的材料设备供应、工程分包、劳务等经济活动。
- 6、不得以任何理由向乙方强行推荐分包单位，不得强行要求乙方购买合同规定外的材料和设备。
- 7、不得在家里接待乙方有关工程建设事项的询访。
- 8、不得有其他违反廉政规定的行为。

## 三、乙方在廉政建设方面的责任

- 1、不得以任何理由向甲方人员行贿或馈赠礼品、礼金和有价证券。
- 2、不得为甲方人员报支应由其个人支付的任何费用。
- 3、不得邀请甲方工作人员外出旅游和参加由公款支付的各项娱乐性活动。
- 4、不得为甲方单位和个人购置或提供通讯工具、交通工具、家电和高档办公用品。
- 5、不得到甲方人员家里询访有关工程的材料、设备采购事项。
- 6、不得为谋取私利擅自与甲方人员就工程承包、物资采购、设备供应项目费用等问题私下商谈或达成默契。

7、不得有其他违反廉政规定的行为。

#### 四、违约责任

1、甲方有违反本合同第一条第1至5款和第二条的，除执行本方廉政建设规定和行业主管部门有关处罚规定外，另外罚款¥5000.00元；给乙方造成损失的应予以赔偿。

2、乙方有违反本合同第一条第1至5款和第三条的，除执行本方廉政建设规定和行业主管部门有关规定处罚外，视情节轻重给予工程造价的0.5%的违约罚款，并承担由此造成的损失。

3、甲、乙双方凡违反合同规定均要追究纪律责任，情节严重的交司法部门处理。

#### 五、见证单位的约定和授权

双方约定：本合同的见证单位为各单位内设纪监组织、市纪委监委派驻纪检组或市纪检监察机关。双方授权见证单位组织本合同执行情况的检查，提出在本合同规定范围内的裁定意见，执行本合同第四条所规定的处罚。

#### 六、检查方式

本合同的履约情况检查由见证单位组织，甲乙双方共同派人参加。检查方式为座谈、问卷、调查、查阅资料或其他约定方式。检查时间、次数、检查方式和检查结论、处罚意见由见证单位依据事实确定或裁定。

七、本合同有效期自甲、乙双方签署之日起至该项目竣工验收合格时止。

八、本合同作为东台市交通大厦物业管理服务项目合同的附件，与工程合同具有同等法律效力。

九、本合同一式六份，甲、乙双方各执二份，送交监督部门一份。

甲方单位：  
法定代表人或其授权的代理人（签字）：  
日期：2026年5月6日

(盖章)  
张先锋

乙方单位：  
法定代表人或其授权的代理人（签字）：  
日期：2026年5月6日

(盖章)  
徐以军印

# 安全生产合同

为在东台市交通大厦物业管理服务项目合同的实施过程中创造安全、高效的施工环境，切实搞好本项目的安全管理工作，本项目业主东台市交通运输局（以下简称“甲方”）与承包人江苏悦利达物业管理有限公司（以下简称“乙方”）特此签订安全生产合同：

## 一、甲方职责

- 1、严格遵守国家有关安全生产的法律法规，认真执行合同中的有关安全要求。
- 2、按照“安全第一、预防为主”和坚持“管生产必须管安全”的原则进行安全生产管理。
- 3、定期召开安全生产调度会，及时传达中央及地方有关安全生产的精神。
- 4、组织对乙方现场安全生产检查，监督乙方及时处理发现的各种安全隐患。

## 二、乙方职责

- 1、对所承担的项目实施过程中的安全负全部责任。
- 2、严格遵守国家有关安全生产的法律法规、交通部颁发的有关安全生产的规定，认真执行合同中的有关安全要求。
- 3、坚持“安全第一、预防为主”和“管生产必须管安全”的原则，加强安全生产宣传教育，增强全员安全生产意识，建立健全各项安全生产的管理机构和安全生产管理制度，配备专职及兼职安全检查人员，有组织有领导地开展安全生产活动。领导、工程技术人员、生产管理人员和具体操作人员，必须熟悉和遵守本条款的各项规定。做到生产与安全同时计划、布置、检查、总结和评比。
- 4、建立健全安全生产责任制。从派往项目实施的项目经理到生产工人（包括临时聘请的民工）的安全生产管理系统必须做到纵向到底，横向到边，一环不漏；各职能部门、人员的安全生产责任制做到人人有责。项目经理是安全生产的第一责任人。现场设置的安全机构，应按人员的1%—3%配备安全员，专职负责所有员工的安全和治安保卫工作及预防事故的发生。安全机构人员，有权按有关规定发布指令。并采取保护性措施防止事故发生。
- 5、乙方在任何时候都应采取各种合理的预防措施，防止其员工发生任何违法、违禁、暴力或妨碍治安的行为。
- 6、参加人员必须接受安全技术教育，熟知和遵守本工种的各项安全技术操作规程，定期进行安全技术考核，合格者方准上岗操作。对于从事电气、机动车驾驶等特殊工种的人员，经过专业培训，获得《安全操作合格证》后，方准持证上岗。现场如出现特种作业无证操作现象时，项目经理必须承担管理责任。场内电力线路布置规范、合理，施工机械性能可靠，消防器材配置齐全，有专人负责，经常检查，定期更换。
- 7、操作人员上岗，必须按规定穿戴防护用品。负责人和安全检查员应随时检查劳动防护用品的穿戴情况，不按规定穿戴防护用品的人员不得上岗。

8、所有机具设备和高空作业的设备均应定期检查，并有安全员的签字记录，保证其经常处于完好状态；不合格的机具、设备和劳动保护用品严禁使用。

9、采用新技术、新工艺、新设备、新材料时，必须制定相应的安全技术措施。

10、现场必须具有相关的安全标志牌，必须设置的交通禁令、指示、安全警示、警告和限载等标志要设置齐全、规范、醒目。

11、乙方必须按照本项目的特点，组织制定本项目实施中的生产安全事故应急救援预案；如果发生安全事故，应按照《国务院关于特大安全事故行政责任追究的规定》以及其它有关规定，及时上报有关部门，并坚持“三不放过”的原则，严肃处理相关责任人。

### 三、违约责任

如因甲方或乙方违约造成安全事故，将依法追究责任。

本合同一式六份，合同双方各执三份。由双方法定代表人或其授权的代理人签署与加盖公章后生效，全部工程竣工验收后失效。

甲方单位：



(盖章)



法定代表人或其授权的代理人（签字）：

日期：2026年 5月 6日

乙方单位：



(盖章)



法定代表人或其授权的代理人（签字）：

日期：2026年 5月 6日