

盐城市政府采购合同（服务）（合同编号： ）

项目名称：沪苏大丰产业联动集聚区 2025 年物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320904-JZCG-G2025-0034

甲方：（买方） 沪苏大丰产业联动集聚区管理委员会

乙方：（卖方） 江苏星球物业服务有限公司

甲、乙双方根据盐城市大丰区公共资源交易中心 沪苏大丰产业联动集聚区 2025 年物业管理服务项目 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：沪苏大丰产业联动集聚区 2025 年物业管理服务项目

1.2 标的质量：符合采购人要求

1.3 标的数量（规模）：本次采购包括沪苏大丰产业联动集聚区 2025 年物业管理服务项目。具体详见采购需求。

1.4 履行时间（期限）：一年（2025 年 12 月 1 日-2026 年 11 月 30 日），合同期满后，甲方对乙方服务满意，且对乙方服务情况的考核达 90 分及以上，经双方协商同意后，可以续签服务合同，合同一年一续签，续签不超过两年。（试用期三个月，试用期内中标单位如未能完成招标人的工作要求，招标人可无条件解除合同）。

1.5 履行地点：沪苏大丰产业联动集聚区

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：壹佰肆拾玖万叁仟肆佰叁拾玖元壹角捌分

（小写）：1493439.18 元

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、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

6.1 乙方交纳人民币 149343 元作为本合同的履约保证金。

（备注：合同金额的 10%，采购人应当对 AA 评级及以上政府采购供应商（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告）免收履约保证金或降低履约保证金缴纳比例。）

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）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它投标人串通投标的；

（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

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，采购人收到发票后 10 个工作日内，预付款支付比例：合同金额的 30%。物业费按季度支付，次季度报前一周度的物业费，由甲方考核后支付（扣回预付款）。无任何利息支付。服务期内如因保险费用和社会最低工资标准调整等因素，物业管理费用一律不作调整。

根据招标需求，甲方将根据考核办法对乙方进行考核（考核细则详见附件），付款与考核直接挂钩，实行安全巡查员日巡查，项目经理周检查，甲方不定期抽查，月考核，根据甲方每季度汇总后的考核平均分付款，考核平均分达 90 分（含）--100 分全额付进度付款；考核平均分达 80 分（含）--90 分按应付进度款的 95% 付款；考核平均分达 70 分（含）--80 分按应付进度款的 90% 付款；考核平均分低于 70 分（不含）时，甲方有权单方面终止合同，不另行补偿任何费用给乙方，乙方必须无条件退场。

8.1.2 尾款支付时间：服务结束并验收合格，采购人收到发票后 10 个工作日内，支付剩余全部费用。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

10.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金退还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 验收合格的项目,甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目,甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的,甲方将及时报告本级财政部门。

十一、违约责任

11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的,甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值 5% 的违约金。

11.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的,甲方应按逾期付款总额 0.5% 每日向乙方支付违约金。

11.3 乙方逾期提供服务的,乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之六向甲方支付违约金,由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能提供服务的,甲方可以解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的,乙方应向甲方支付合同价款总额 10% 的违约金,如造成甲方损失超过违约金的,超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的,甲方有权拒绝接受服务,并可单方面解除合同。

十二、不可抗力事件处理

12.1 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。

12.2 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。

12.3 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。

十四、解决争议的方法

13.1 双方在签订、履行合同中发生的一切争议,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。

十五、合同生效及其他

14.1 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。

14.2 本合同未尽事宜,遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式两份,具有同等法律效力,甲方、乙方各执一份。

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:



单正东

13862758633