

项目名称：盐城市亭湖区市场监督管理局机关大楼物业服务项目

项目编号：JSZC-320902-JZCG-G2026-0001

政
府
采
购
合
同

甲方：盐城市亭湖区市场监督管理局

乙方：江苏恒源物业管理有限公司



合同文本

以下为中标后签订本项目合同的通用条款，乙方不得提出实质性的修改。

盐城市政府采购合同（服务）

项目名称：盐城市亭湖区市场监督管理局机关大楼物业服务项目

项目编号：JSZC-320902-JZCG-G2026-0001

甲方：（买方）盐城市亭湖区市场监督管理局

乙方：（卖方）江苏恒源物业管理有限公司

甲、乙双方根据盐城市亭湖区市场监督管理局机关大楼物业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：盐城市亭湖区市场监督管理局机关大楼物业服务项目

1.2 标的质量：满足采购文件要求的管理标准。

1.3 标的数量（规模）：盐城市亭湖区市场监督管理局机关大楼物业服务项目主要为盐城市亭湖区市场监管局机关大楼的安保服务、卫生保洁、水电维修、消防巡查服务、院内绿化养护等工作，配备服务人员计6人，保安2人（需值夜班），保洁3人，水电工1人。具体详见招标文件采购需求。

1.4 履行时间（期限）：1年。（2026年4月7日至2027年4月6日）

1.5 履行地点：盐城市亭湖区大庆中路78号。

二、合同金额

2.1 本合同金额为人民币（大写）：叁拾伍万壹仟柒佰壹拾陆元肆角整（小写：351716.40元）。

本物业管理服务费至少包括但不限于：物业服务人员工资、社会保险和按规定计提福利费用（此项含基本工资、社会保险、福利等相关的一切费用）；公共区域清洁卫生、消毒费用；机关大楼四楼办公室清洁卫生费用、清洁器具、耗材（垃圾袋、清洁剂、卫生球、洗衣粉、扫帚、抹布、卫生纸等）；院内绿化养护费；卫生用品（厕纸等）；物业办公、服装、

节日装点等各类费用。

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与合同标的有关的技术资料。

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、计划或资料等信息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、接受本合同标的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 乙方保证所交付的合同标的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 本项目履约保证金为中标价的 10%，乙方提供的是 3A 信用报告，且信用报告通过“信用盐城网”可查实，详见附件 2。

注：本项目约定 3A 的供应商免交履约保证金，2A 的供应商按一半金额缴纳（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告，且信用报告通过“信用盐城网”可查实）。

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。

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，甲方收到预付款发票后 10 个工作日内，预付款支付比例：合同金额的 30%。

8.1.2 尾款支付时间：剩余的 70% 服务费按月支付，每月支付一次（扣除已支付的预付款），

乙方需提前五个工作日向甲方提供税票，甲方以转账方式结转乙方指定账户。

注：在签订合同时，乙方明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例金额，甲方可不适用预付款规定，但乙方需提供书面声明，甲方可就预付款比例作相应调整。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担，即包含在本合同金额里，甲方不再支付合同金额以外的任何费用。

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 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。

10.4 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返还条件挂钩。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。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《中华人民共和国民法典》。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、物业考核要求

11.1 甲方有权随时对乙方的工作进行抽查，若抽查不合格告知乙方整改，逾期未整改的，甲方扣除 1000 元/次，甲方对物业服务（人员）单月三次抽查不合格的，甲方有权要求乙方更换服务人员。更换人员后仍无法达到服务标准的，甲方有权终止服务合同，更换服务公司。

11.2 乙方在发放物业服务人员工资时，可结合甲方对物管人员服务情况的抽查情况，做出相应的奖惩措施。

十二、服务人员工资发放要求

12.1 乙方必须按时发放物业人员工资，如造成特别严重后果或不良影响的，甲方可立即解除合同，有权从履约保证金中得到补偿，并追究相关责任。

12.2 物业人员工资额不得低于盐城市最低工资标准。

12.3 乙方必须依法办理劳动用工相关手续。如因乙方未及时为物管服务人员办理劳动用工相关手续或违反相关规定的，相关责任均由乙方承担，与甲方无关。

12.4 乙方须为符合缴纳各项社会保险费用的物管服务人员缴纳相关社会保险费用，如因乙方未及时为物管服务人员缴纳相关保险费用，责任均由乙方承担，与甲方无关。

十三、甲方权利和义务

13.1 甲方委托  担任该项目的现场代表。

13.2 甲方代表可委托有关具体管理人员，行使自己相应的权利和承担自己相应的职责，随时监督并对乙方进行考核，并可以在任何时候撤回，撤回和委托均应提前 1 天通知乙方。

13.3 甲方有权对路段划分进行调整，工作量变化乙方需要服从突击任务安排，不再另外支付相关费用。

十四、乙方权利和义务

14.1 乙方委派 卢金 担任该项目的项目负责人（乙方现场代表）。

14.2 乙方应严格按约定的 6 名用工人数（详见下表）用工时间和要求，完成以下工作：

14.2.1 做好文明服务工作，保证服务场地符合有关规定；

14.2.2 项目服务中注意加强各项安全措施，杜绝安全事故的发生。乙方对安全事故负全责。

14.2.3 乙方无条件服从采购需求中所有条款。

14.2.4 项目服务结束，乙方必须向甲方递交关于本次物业服务相关的一套完整资料，资料内容包括：保安值班台账、保安巡逻台账、保洁卫生台账、大楼电器维修台账，经甲方验收合

格够方可退场，如乙方未按要求向甲方提供完整的资料，做好交接工作，甲方将会扣压一个月的服务费用，直至乙方完全将工作履行到位，经甲方验收认可后退还相关服务费。

物业服务人员的配置表				
序号	岗位	总人数	岗位要求	备注
1	保安人员	2	男性，初中及以上文化，需值夜班。	
2	保洁	3	初中及以上文化，年龄需 55 周岁以下。	
3	水电工	1	男性，初中及以上文化， <u>进场时需提供电工证</u> 。	
合计		6	乙方可根据实际情况增加相关人员，费用不做调整，服务应需满足甲方的要求。	

14.3 乙方所有员工身份证及相关资料必须在甲方备案。

14.4 乙方员工在服务过程中必须加强劳动保护，做好有关保洁人员安全培训并强化相关保洁人员安全意识，文明作业，如在工作中如发生意外人身伤亡事故，由乙方承担经济与法律责任，甲方概不负责。

14.5 乙方员工在管理服务时必须遵守甲方所有现场的管理规定，否则造成的后果一律由乙方负责。

十五、服务要求和服务标准

15.1 基本要求

项目	内容	基本标准
综合服务	人员要求	服务人员持有效健康证，服装统一，挂牌上岗，仪表整洁规范。
	保洁服务时间	周一至周五每天 8 小时，周末提供值班服务。
	保安	主出入口 24 小时值班看守，并有详细记录。 对进出的车辆、人员进行登记、管理和疏导，保持出入口环境整洁、有序、道路畅通。

	水电工	及时维修水电故障，定期对大楼水、电、消防等安全隐患进行巡查，并记录巡查台账。
清洁管理	公共部位保洁	循环保洁，保持清洁无杂物，各楼层通道和楼梯台阶、电梯、门窗、会议室等定期清洁保持干净。
	四楼办公场所	每日保洁，保持干净整洁。
	卫生间保洁	每日清洁 2 次，每半个月消杀 1 次。
	绿化带、道路、停车场保洁	循环保洁，保持清洁无杂物，每日清扫 2 次。
	标识、宣传牌、信报箱保洁	标识、宣传牌、雕塑、信报箱保持清洁无尘渍。
	垃圾收集和处理	定点设置垃圾收集箱或点，每日定时清理 1 次；垃圾收集箱或点周围地面无散落垃圾、无异味、无污迹。绿化垃圾及时清理。
	卫生消杀	根据季节特点做好灭鼠、灭蚊等工作。
保洁用品要求	保洁物资	提供保洁工具、清洁用品、消毒用品。
	卫生用品	提供厕纸等。

15.2 乙方必须根据甲方需求配置所需物管服务人员，不得随意减少物管服务人员人数。同时应当明确一名物业服务负责人，负责物业人员管理并做好与甲方的正常沟通联络工作，所有物管服务人员必须服从管理，严格遵守岗位职责。

15.3 按甲方的委托管理事项和物业管理工作考核进行物业管理，物业管理服务人员能很好地履行岗位职责并完成甲方分配的勤务工作，服从管理，工作认真负责，服务质量能让甲方满意。

十六、违约责任

16.1 乙方不服从甲方管理，甲方有权终止合同，造成的损失另行按实赔偿。

16.2 乙方擅自转包和分包的，甲方有权终止合同。

16.3 乙方在用工等方面如违反《劳动法》及相关规定，甲方有权终止本合同。

16.4 自协议签订后，乙方要认真履约，必须确保约定区域内达到标准和管理要求，否则甲方有权随时解除合同。

16.5 协议期间，双方均不得无故中止协议，否则违约方必须向守约方支付包干总额的 20% 的违约金。未尽事宜，由甲乙双方另行商定签补充协议，补充协议与本协议具有同等法律效应。

十七、安全责任

17.1 乙方须搞好内部管理,加强安全生产教育,每月必须进行一次安全教育宣传、会议、检查、建立台账。

17.2 乙方必须与职工签安全责任书,如出现安全事故,责任由乙方自行(承担)处理。

17.3 乙方在服务过程中必须确保安全,如造成各种人身伤害、财产损失或其他事故,均由乙方负责处理和经济赔偿,甲方不承担任何责任。

十八、不可抗力事件处理

18.1 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。

18.2 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。

18.3 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。

十九、解决争议的方法

19.1 甲、乙双方应通过友好协商,解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争议,如协商仍得不到解决,任何一方均可依法向项目所在地人民法院起诉。在诉讼过程中,除提交诉讼的争议部分外,合同其余部分继续履行。

二十、合同生效及其他

20.1 协议签订后,乙方要认真履约,必须确保约定区域内达到服务标准和管理要求,甲方对乙方实行三个月的试用期,若试用期内服务质量等未达到合同约定要求的,甲方有权解除合约。

20.2 乙方必须服从甲方的监督考核。

20.3 乙方自行协调解决本项目实施过程中发生的各种矛盾,甲方不承担任何费用和责任;乙方已到项目现场踏勘以充分了解项目位置、情况及任何其他影响承包价的情况,任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔申请不被批准。

20.4 乙方在服务过程中必须确保安全,如造成各种人身伤害、财产损失或其他事故,均由乙方负责处理和经济赔偿,甲方不承担任何责任。

20.5 本合同中的未尽事宜,招标文件中有规定的,按招标文件中的规定处理;没有规定的,

双方可协商后进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具同等效力，其他的均遵照《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。

20.6 合同修改：欲对合同条款进行任何改动，均须由甲、乙双方协商一致，并签署书面的合同修改书。若未协商一致并形成书面文件的，则继续履行本合同约定。

20.7 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之日起生效。

20.8 本合同正本一式陆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执贰份，存档贰份。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

日期：



乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

日期：

