

服务合同

项目名称：亭湖区南洋镇政府物业管理采购项目

2025年10月

项目编号： JSZC-320902-JZCG-G2025-0055

项目名称： 亭湖区南洋镇政府物业管理采购项目

甲方（采购人）： 盐城市亭湖区南洋镇人民政府

乙方（中标人）： 盐城创意物业服务有限公司

甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等有关法律、法规的规定，甲方通过公开招标方式选聘乙方为亭湖区南洋镇政府物业管理采购项目的供应商。在自愿、平等、诚实信用、协商一致的基础上，就本项目的有关事宜，订立本合同。

第一条 物业基本情况

物业名称：亭湖区南洋镇政府物业管理采购项目

座落位置：

建筑面积：

第二条 委托管理事项

盐城市亭湖区南洋镇政府办公楼含一栋办公楼，五层，约 2900 平方米；宿舍楼约 3600 平方米，综治信访办公楼（食堂）约 2500 平方米，财政所办公楼约 2500 平方米，停车场、绿化景观及公共区域约 3600 平方米，需提供保安、保洁、维修、会务服务。

具体内容及要求详见招标文件项目需求。

第三条 委托管理主要服务内容

1、项目经理

大专以上学历，40 周岁以内，具有政府办公物业服务项目经理两年以上工作经验。

2、水电服务要求

由物业服务公司根据采购人需求，及时联系水电工对各类水电相关事项进行维修，按实结算。

3、卫生保洁员要求

总人数不少于 5 人，身体健康，工作认真负责并定期接受培训。上岗时佩戴统一标志，按需求穿戴统一制服，仪容仪表规范整齐。文明工作，训练有素，言语规范，认真负责。上岗时间满足采购人实际需求。

4、保安人员要求

总人数不少于 5 人，保安人员负责值班、登记、检查等工作。具体上岗时间为满足采购人实际需求。

(1) 服务时间：保安 24 小时值班，夜间确保执勤人员每小时全院巡视一次。

(2) 能处理和应对采购人公共秩序维护工作，及时对来访人员进行询问登记，主动对接相关领导和部门，认真做好引导；能正确使用各类消防安检器械和设备，能够熟悉、掌握各类刑事、治安案件和各类灾害事故的应急预案；

(3) 保安人员必须定岗定位，上岗时佩戴统一标志，保安按需求穿戴统一制服（精致），佩戴规范，仪容仪表规范整齐，当值时坐姿端正，站岗时不倚不靠、采用跨立站岗。

(4) 文明执勤，训练有素，言语规范，认真负责；配备必备的安全护卫器械，依规配合对来院人员安检。

(5) 交接班：有详细完整的交接班记录。

(6) 工作人员下班后关闭大门，对办公室门窗及楼道窗户关闭情况进行必要的安全检查，关闭各楼道内不必要的电灯。按时开启、关闭报警及其他有关设施。按照规定进行巡更。

(7) 消防巡查：消防设施完好无损，定期检查，发现问题及时报告。

(8) 应急响应：接到火警、警情后 3 分钟内到达现场，并报领导与警方，协助采取有关措施。

(9) 工作纪律：保安人员在工作期间必须接受采购人的领导和监督，遵守采购人的有关规章制度和《保安人员纪律》。

(10) 因为工作不到位、管理松懈等原因，造成火灾、被盗、人为破坏致使采购人财产遭受损失的，供应商应给予全额赔偿。

5、会务接待

大专以上学历，女性，35 周岁以内，身高 1.65 米左右，身材匀称，有类似会务接待工作经验优先。

第四条 合同期限及付款方式

4.1 服务管理时间：壹年。本合同有效期为自2025年11月4日至2026年11月3日止。由甲方成立的考核小组对乙方的服务每月进行一次考核，考核满意度达到 85%为合格，90%为优良，如考核结果不合格的，一次扣当月服务费用的 3%（后附考核表具体考核明细）。

4.2 本合同履约期间的物业服务费为人民币（大写）元：伍拾玖万肆仟贰佰陆拾柒元捌角肆分（小写：¥594267.84 元），如产生公共维修等能耗费用，经甲方同意后按实结算。

4.3 付款方式：合同签订后支付合同总价的 30%为预付款，甲方采取服务后付费的方式，余款按照合同总价的 70%按月计付服务费，

乙方开具服务发票，甲方在扣除应扣款项（如有）后转入乙方提供的银行账户。

第五条 履约保证金

1、乙方交纳人民币伍万玖仟肆佰贰拾陆元作为本合同的履约保证金。

（备注：合同金额 10%，采购人对 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）降低履约保证金缴纳比例至 5%。）

2、确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

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。

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）。

2.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

2.4 履约保证金的退还：

2.4.1 方式：无息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。

2.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

2.4.3 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。

2.4.4 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。

2.4.5 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。

第六条 甲方的权利和义务

1、乙方招录员工须进行政审，经培训合格并报甲方备案后上岗。甲方有权根据本单位服务工作实际需要，有权要求调整物业服务岗位，乙方应予执行。

2、对乙方管理服务情况实施监督检查，每月审议一次乙方物业管理工作。如乙方因管理不善，造成甲方重大经济损失或管理水平下降的，甲方有权终止合同。

3、制定人员、车辆等有关管理规定，协助乙方做好物业管理方面的工作，配合乙方对违反物业管理规定的行为进行处理。

4、积极配合乙方依法和依照本合同规定开展管理活动。

5、法律法规规定的应由甲方承担的其他责任。

第七条 乙方的权利和义务

1、依照有关法律、法规及本合同的规定，对本物业实行统一管理，综合服务，开展各项管理服务活动。每月一次向甲方报告本物业管理服务工作情况，并根据甲方的审议要求做好相应整改、完善工作。

2、遵照有关法律、法规及物业管理有关规定，拟定本物业的管理规定、规章制度，实施方案和考核办法，提交甲方审议后执行。

3、加强员工职业道德教育和业务培训，爱岗敬业，确保各项管理服务规范有序进行。

4、对本物业公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改变用途，须报甲方批准。

5、乙方在本物业的主要负责人须符合招标文件规定的条件。所有管理岗位人员必须达到规定的资格要求，乙方管理岗位人员工作不尽职或不能胜任工作时，乙方应予以及时调整，甲方有权要求乙方对不符合条件的乙方人员予以调整。乙方所属员工不得缺岗。乙方不得将与本物业无关人员安排在本物业办公。

6、不得将本物业的管理责任转让给第三方，不得与任何一家物业管理公司进行合作管理本物业。

7、乙方应加强对员工的教育管理，员工如出现违规、违纪行为，造成纠纷、财产损失、人员伤亡的（包括由于乙方工作人员保洁服务不及时，不彻底导致入院人员意外伤害的），乙方负全部责任。

8、协助处理非乙方原因产生的各种纠纷。

9、乙方必须按《劳动合同法》和政府有关部门规定按时足额发

放物业公司员工的工资，并为全体物业服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用，并在投标文件中作出明确承诺。

10、乙方所有服务人员上班时均统一着装并挂牌上岗。

11、接受政府有关部门的监督指导，遵守甲方的管理制度，服从甲方整体管理。

12、法律法规规定的应由乙方承担的其他责任。

乙方及其员工应对在服务过程中知悉的甲方的商业秘密、工作秘密（包括但不限于会议内容、文件资料、财务信息等）承担保密义务，未经甲方书面同意，不得向任何第三方泄露。本保密义务在本合同终止后仍然有效。

13、本合同履行期间，如发生安全事故等问题，因此造成的一切经济损失和法律责任均由乙方自行承担。

14、本合同终止后，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，甲方不负责乙方招聘人员的安排。

第八条 管理目标

总体要求：乙方根据甲方的委托管理事项制定出本物业“管理分项标准”（各项管理服务的工作标准和考核办法），与甲方协商同意后作为本合同的必备附件。

第九条 合同的构成

- 1、本合同书；
- 2、本招标文件；
- 3、中标人投标文件；
- 4、盐城市亭湖区南洋镇人民政府物业管理服务考核办法；
- 5、国家相关法律法规。

第十条 考核标准及履约办法

甲方根据《考核办法》对乙方进行考核，乙方如在服务过程中管理指标未达到承诺标准，甲方有权单方面解除本合同。合同期满后，如未因故扣除履约保证金又不续约，在双方交接后甲方无息退还履约保证金。

第十一条 违约责任

1、因甲方违反本合同第四条合同期限及付款方式，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成经济损失的，乙方可要求甲方限期整改或终止合同，并有权要求甲方给与赔偿。

2、因乙方违反本合同第二条委托管理事项、第七条乙方权利和义务等相关约定，造成未完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，甲方可要求乙方限期整改或终止合同，并有权要求乙方给与赔偿。

3、因甲方房屋建筑、设施（设备）质量或安装技术不良等原因造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理。事故的发生原因，以行业主管部门的调查鉴定结论为准。

4、在合同期内，乙方的项目负责人要保持稳定，不得随意调整或更换，确需调整或更换时，必须经过甲方同意后方可进行；甲方发现有擅自调整或更换的，扣履约保证金 10%，若因此造成甲方实际损失（包括但不限于服务中断、质量下降导致的直接损失），甲方有权要求乙方赔偿全部损失，且甲方有权终止合同。

5、合同履行期间，如遇不可抗力的因素造成经济损失的，双方应相互体谅，协调处理善后事宜。

6、若乙方提供的服务质量经甲方月度考核不合格，除按本合同第四条约定扣除当月服务费用的 3%外，甲方有权要求乙方在 15 日

内整改完毕；若连续两次考核不合格，甲方有权单方面解除合同，并要求乙方支付合同总价 10%的违约金，同时乙方应赔偿由此给甲方造成的全部损失。

第十二条 其它事项

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 3 个月前向对方提出书面意见。乙方在合同期满或收到甲方终止合同通知后 10 日内必须撤离甲方物业管理区，并将相关全部物业管理资料（包括但不限于设备台账、维修记录、员工档案等）完整移交给甲方，如因未及时提前书面通知对方给对方造成损失的，损失由过失方承担。

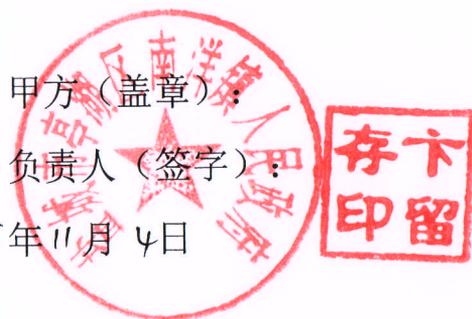
3、在履行合同中发生纠纷，双方应协商解决。协商不成时，提交本物业所在地人民法院裁决。

4、本合同本连同附件共 页，一式肆份，甲、乙双方各执贰份，自签订之日起生效。

甲方（盖章）：

负责人（签字）：

2025年11月4日



乙方（盖章）：

负责人（签字）：

2025年11月4日

