

盐城市大丰区融媒体中心物业服务项目

合 同

项目编号：JSZC-320904-JZCG-G2025-0017

甲 方：盐城市大丰区融媒体中心

乙 方：同遥智慧城市服务江苏有限公司

二〇二五年九月

委托方(以下简称甲方): 盐城市大丰区融媒体中心

受委托方(以下简称乙方): 同遥智慧城市服务江苏有限公司

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,就甲方委托乙方对盐城市大丰区融媒体中心物业服务项目实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

本项目位于盐城市大丰区大中街道幸福西大街 18 号。

第二条 委托管理事项

服务内容及要求:治安防范、公共秩序管理,交通与车辆停放秩序等安全防范管理,会议服务,公共区域(含道路、配套用房等)保洁及垃圾的收集、清运,公用设备设施的小修,会务接待服务,物业资料整理等(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 2026 年 1 月 1 日起至 2026 年 12 月 31 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,续签不超过两年。)

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、对乙方的服务实施监督检查,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，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人民币 54.020211 万元/年，物业管理费组成以乙方投标文件为准。

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，物管费扣减 1%；考核平均分 85 （含）- 80 分（不含）的，每低一分值，物管费扣减 2%；考核平均分 ≤ 80 分的，每低一分值，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。

合同签订后支付合同价款 30% 的预付款，服务费按季度支付，次季度报前一季度的物业服务费用，首次付款时抵扣预付款。由甲方根据综合考核及满意度情况审核支付。（以上付款无利息补偿）。

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；

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的，甲方可不适

用上述关于预付款的规定；

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，续签不超过两年。

第八条 履约保证金

乙方于合同签订前交纳人民币 伍万肆仟零贰拾元贰角壹分 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后无息退还。

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。

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。

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

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；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。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):

2015 年 9 月 16 日

乙方(盖章):

法定代表人(签字):

2015 年 9 月 16 日

物业工作考核表

年 月 日

序号	考核项目	考 核 内 容	扣分情况
1	人员配备	按招投标文件及合同规定的人数和要求配备到位，技术人员持证上岗，如无证上岗或所持证件与招标要求不一致的，每人每次扣 10 分。	
		派驻的项目经理如在其他项目兼职的，每次扣 10 分。项目经理未经甲方管理人员同意而擅自离岗的每次扣 5 分。	
		未经甲方管理人员同意而擅自调整、更换物业服务人员的，每人每次扣 10 分。	
2	管理制度及台账	检查物业管理制度不健全的，每次扣 2 分。	
		经检查发现物业管理台账不完善的，每次扣 2 分。	
3	岗位形象	缺岗的，每人每次扣 2 分。	
		着装不统一不整洁、形象邋遢的，每人每次扣 1 分。	
		工作期间吸烟、吐痰、闲聊、长时间使用电子设备的，每人每次扣 1 分，重点部位区域吸烟影响安全的，每人每次扣 2-10 分。	
4	服务态度	迟到早退的，每人每次扣 1 分。	
		说话不文明的，每人每次扣 1 分。	
		发生吵架、对骂或打架斗殴的，视情节轻重每人每次扣 3-20 分，并追究相应责任。	
5	岗位履职	项目经理未达到本项目服务要求的，每次扣 5 分。	
		保洁员未按照要求打扫卫生确保场所、设备设施等整洁的，每人每次扣 1 分。	
		保安员未按照要求履行职责的，每人每次扣 1 分；因工作失误造成较大影响或后果的，每人每次扣 2-10 分，并追究相应责任。	

	会议服务人员未按照要求履行职责的，每人每次扣 2-3 分；因工作失误造成较大影响或后果的，每人每次扣 10 分，并追究相应责任。	
	凡被甲方领导批评或被甲方工作人员投诉属实的，每人每次扣 1-5 分。	
	未及时处置突发事端，造成负面影响的，每次扣 10-20 分。	
	未及时关闭公共区域水电等的，每次扣 1 分。	
	应该发现的安全隐患而未能发现，或已经出现安全隐患但未能及时有效处置的，每次扣 3 分。	
	每月底上报本月物业工作总结及下月工作计划；根据每周及每月发现的问题及时制定整改计划并限期完成整改。每漏报一次工作计划扣 5 分；每发生一项未整改或限期内未完成整改事项扣 5 分	
	对于需求部门临时交办任务及时响应，并在规定时间内完成。 每发现或接受到一次需求部门一次响应不及时或规定时间内未完成扣 2 分	
	熟练操作监控设备；严格检查进出货物，防止危险品进入区域，外出物品须得到相关领导同意方可出门。不按规定检查外出物品，一次扣 1 分, 如发生违规物品进入，一次扣 10 分	
	消防控制中心及消防系统配备齐全，完好无损，可随时启用。未定时对消防设施及重要部位进行巡检，每少一次扣 1 分；发现消防安全隐患未及时报告，一次扣 5 分，	
	对大楼的各种车辆管理有序，有指挥、疏导率 100%，无堵塞交通现象，不影响行人通行；外来车辆按照甲方规定进入，规范停放。未对车辆进行指挥、疏通导致堵塞交通的，每发现一次扣扣 1 分；每发现一次外来车辆不按规定进入大院，扣 1 分	
	故意损害甲方财物的，每次扣 5 分，并追究相应责任。	
	发生重大事故、重大财产损失或重大负面影响的，每次扣 50 分，并追究相应责任。	
得分		
项目主管签名：		现场负责人签名：

天中

有限公司 9706

安全合同

为在盐城市大丰区融媒体中心物业合同的实施过程中创造安全、高效的环境，切实做好本项目的安全管理工作，本项目盐城市大丰区融媒体中心（以下简称“甲方”）与同遥智慧城市服务江苏有限公司（以下简称“乙方”）特此签订安全合同：

一、甲方职责

1、严格遵守国家有关安全生产的法律法规，认真执行物业服务合同中的有关安全要求。

2、按照“安全第一、预防为主”的原则进行安全管理。

3、组织对乙方物业服务现场安全检查，督促乙方及时处理发现的各类安全隐患。

二、乙方职责

1、严格遵守国家有关安全生产的法律法规、相关部门颁发的有关安全生产的规定，认真执行物业服务合同中的有关安全要求。

2、坚持“安全第一、预防为主”的原则，加强安全宣传教育，增强全员安全意识，建立健全的安全管理机构和安全管理制度，配备专职或兼职安全检查人员，有组织地开展各项业务活动。所有派驻服务人员必须熟悉和遵守本条款的各项规定，做到服务与安全工作同计划、同布置、同检查。

3、建立健全安全责任制。从派往项目实施的项目经理到服务人员的安全生产管理系统必须做到纵向到底，一环不漏；各职能部门、人员的安全生产责任制做到横向到边，人人有责。项目经理是安全的第一责任人。

4、乙方应采取各种合理的预防措施，防止派驻员工发生违法、违禁、暴力等妨碍治安管理的行为。

5、乙方派驻人员在进进行如登高等危险作业时，应按规定做好相关的防护工作。



6、乙方应对用于本项目的所有器具进行定期检查，并有签字记录，保证其经常处于完好状态，不合格的器具和劳动保护用品严禁使用。

7、乙方应对安全技术资料建立档案，安全技术资料应当真实、完整齐全。

8、乙方应当接受甲方及政府安全监督机构对其安全生产的监督检查。对于检查单位下达的整改意见通知，乙方要立即予以整改。

9、乙方必须按照本项目特点，组织制定本项目实施中的安全事故应急救援预案；如果发生安全事故，应按照《中华人民共和国安全生产法》以及其它有关规定，及时上报甲方及有关部门，并坚持“三不放过”的原则，严肃处理相关责任人。

10、如发生重大伤亡，乙方应按有关规定立即上报有关部门并通知甲方，同时按政府有关部门要求处理。

三、违约责任

1、乙方应对发生在本项目实施期间派驻人员的人身安全或由派驻人员引起的安全事故负全部法律责任，并承担由此而产生的一切经济损失。

2、如乙方发生安全事故不及时妥善处理，引起纠纷或诉讼，甲方有权扣留其履约保证金和未付合同款用于支付事故处理费用。

3、本合同一式肆份，甲、乙双方各执两份。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，甲、乙双方所签定的安全合同的时效与物业合同时效等同。

甲方：（盖章）

法定代表人

或授权委托人

签订日期：2005年9月16日

乙方：（盖章）

法定代表人

或授权委托人

签订日期：2005年9月16日