

南洋镇正东、才堂、兴隆新型社区物业管理服务采购项目

政府采购合同

盐城市亭湖区南洋镇人民政府

2026 年 2 月 19 日



政府采购合同

合同编号：JSZC-320902-JZCG-G2025-0068

项目名称：南洋镇正东、才堂、兴隆新型社区物业管理服务采购项目

甲方（采购人）：盐城市亭湖区南洋镇人民政府

乙方（中标人）：江苏浩华保安服务有限公司

甲、乙双方根据盐城市政府采购中心 南洋镇正东、才堂、兴隆新型社区物业管理服务采购项目 公开招标结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：南洋镇正东、才堂、兴隆新型社区物业管理服务采购项目

1.2 标的的质量：投标人中标后按采购人的委托管理事项和管理服务考核细则进行管理，服务人员能很好地履行岗位职责并完成采购人分配的相关工作，服从采购人管理，工作认真负责，服务质量能让采购人满意。

1.3 标的的数量：盐城市亭湖区南洋镇正东、兴隆、才堂三个新型社区物业管理服务，正东1-4期，建筑面积为60873m²，共470户；兴隆建筑面积约32423m²，272户，才堂建筑面积约21495m²平方米，150户，才堂和兴隆两新型社区离得较近，建筑面积53918m²，共422户，可作为一个管理对象进行物业管理。三个新型社区建筑面积共114791m²进行日常物业管理服务。具体内容及要求详见招标文件采购需求。

1.4 履行时间：物业管理服务合同期限一年，开始时间以签订合同日期为准。

1.5 履行地点：南洋镇境内。

1.6 履行方式：公开招标

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：壹佰零玖万捌仟贰佰捌拾玖元捌角肆分（1098289.84元）人民币。

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 元作为本合同的履约保证金。

（备注：不得超过合同金额的 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。

(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。)

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%。

8.1.2 尾款 支付时间: 按月计付服务费, 采购人收到发票后 10 个工作日内, 尾款支付比例: 合同金额的 70%。(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%)。

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、委托管理主要人员配备

1、项目经理

大专及以上学历, 50 周岁以内, 三年以上工作经验, 专业技能熟练, 有较强的组织领导和协调能力。

2、客服人员要求

总人数不少于 1 人, 客服人员服装统一、仪表整洁、挂牌上岗、言行规范。

3、卫生保洁员要求

总人数不少于 14 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、水电工人员要求

总人数不少于 1 人。

5、杂工人员要求

总人数不少于1人。

6、绿化工作人员要求

总人数不少于1人。

十一、其他服务要求

1、能耗费用80000元（其费用用于消防等设施设备专业维保费用、检测和运行水电费用、需更换材料的费用，以及所有设备设施维修服务过程中的材料消耗费用，此费用报价不可更改，最终由乙方根据相关凭证按实与甲方结算，多退少补）。

2. 正东、兴隆、才堂等三个新型社区在迎接上级检查、调研等大型接待活动时乙方主动承担社区环境卫生等相关方面的整理、保洁工作。

3. 正东、兴隆、才堂等三个新型社区清理装修建筑垃圾和秸秆等费用由乙方承担。

4. 正东、兴隆、才堂等三个新型社区绿化管护由乙方负责。

5. 正东、兴隆、才堂等三个新型社区防汛排涝费用由乙方承担。

十二、甲方的权利和义务

1、乙方招录员工须经培训合格并报甲方备案后上岗。甲方有权根据实际需要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、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。

十三、乙方的权利和义务

1、依照有关法律、法规及本合同的规定，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。

2、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。

3、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。

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、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。

9、乙方所有服务人员上班时均统一着装并挂牌上岗。

10、法律法规规定的应由乙方承担的其他责任。

11、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。

十四、 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、国家相关法律法规。

十五、 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再续约,在双方交接后甲方无息退还履约保证金。

十六、 违约责任

1、因甲方违反本合同,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,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%，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、合同规定的管理期满，本合同自然终止。乙方在通知时间期满 10 内必须撤离甲方物业管理区，并将相关全部物业管理资料交还甲方，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。

十七、不可抗力事件处理

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。

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。

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。

十八、解决争议的方法

双方在签订、履行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。

十九、合同生效及其他

1、合同经双方法定代表人或授权委托人签字并加盖单位公章后生效。

2、本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

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：



乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：30105975



签订日期：2016 年 2 月 19 日