江苏省政府采购合同（服务）

项目名称：南通市通州区公安局物业管理服务采购

项目编号：JSZC-320612-JZCG-G2025-0057

第一部分合同书

甲　方：南通市通州区公安局

乙　方：南通市永成物业管理有限公司

签订地：南通市通州区

签订日期：2025 年 12 月 31 日

2025 年 12 月 04 日南通市通州区公安局以 公开招标方式 对南通市通州区公安局物业管理服务进行了采购。经南通市通州区公共资源交易中心(相关评定主体名称) 评定，南通市永成物业管理有限公司(中标供应商名称)为该项目中标供应商。现于中标通知书发出之日起五日内，按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经南通市通州区公安局(以下简称：甲方)和南通市永成物业管理有限公司(中标供应商名称)(以下简称：乙方)协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

甲、乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，有意签订南通市南通市通州区公安局的物业管理委托服务合同，并协商相关条款。

合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

1. 本合同及其补充合同、变更协议；

1.2 中标通知书；

1.3 投标文件(含澄清或者说明文件)；

1.4 招标文件(含澄清或者修改文件)；

1.5 其他相关采购文件。

第一条 本合同所涉及的物业基本情况

物业名称：南通市南通市通州区公安局（含主楼（地面 15 层、地下一层）、大数据中心大楼（六层）、食堂及公共区域、道路、停车

场等）。

物业类型：办公楼

座落位置：通州区金新街道南湖路 1 号

建筑面积：约 25000 平方米。

第二条 乙方为本物业管理区域的业主、物业使用人提供下列物业管理服务事项。

（一）公用部位（墙面、楼梯间、走廊通道、门厅、设备机房等）的维修、养护和管理。

（二）物业公用设施设备（上下水管道、落水管、配电系统）的维修、养护、管理、和运行服务。

（三）高压配电设施的运行、操作服务。

（四）公共环境（包括公共场地、物业公用部位、各会议室，指挥大厅、培训教室、绿化景观等）的日常保洁、垃圾收集清运至垃圾房。

（五）物业及物业管理档案、资料的整理。

（六）业主委托的其他物业管理服务事项（如甲方需求的服务超出协议的约定，或需要临时增加服务人员的，甲方应就相关的服务向乙方支付相应的费用）。

（七）公共专用设施（中央空调、消防设备、监控、电梯等）的维护由甲方安排专业维保单位负责，费用由甲方承担，乙方负责日常监管。

（八）加强巡视，如发现中央空调、消防设备、电梯、绿化出现问题要及时报告。

第三条 物业各部分的设施设备需进行维修时，应由乙方负责编制大、中修方案，由甲方认可后由乙方实施，相关费用应由甲方承担。

第四条 甲方向乙方提供适宜的专用房屋作为物业管理办公用房和员工休息室，在合同履行期间供乙方无偿使用。

第五条 乙方提供的物业管理服务应在符合国家相关法律法规、物业行业一般规范的基础上尽量满足甲方需求。

第六条 乙方应按甲方的作息时间提供约定的物业服务。

第七条 在签订本合同后，甲方应会同乙方对物业相关部位和设施设备进行查验，并按规定向乙方移交物业管理所必需的相关资料，甲、乙双方应办理交接手续，对查验、移交中发现的问题及相应解决办法应采用书面方式予以确认。

第八条 乙方根据 人民币 893276 元（大写捌拾玖万叁仟贰佰柒拾陆元整）的标准（详见附件：费用表），向甲方收取物业服务费。物业服务费按季结算，每季度第三月的 15 日前甲方需向乙方支付当季的费用，每季度支付的费用金额 223319 元/季（大写贰拾贰万叁仟叁佰壹拾玖元整）。如因国家政策变化导致乙方人工成本政策性变动，甲方按国家相关政策进行调整。

第九条 因公安工作的特殊性，乙方须做好全天候随时提供服务准备，乙方须无条件配合。甲方对乙方提供的所有服务不另追加服务费用。

第十条 甲方相关的权利义务：

（一） 审查和批准乙方的物业管理方案、年度管理计划、年度费用概算，监督、检查乙方各项方案和计划的实施，甲方有权对本合同约定的费用进行审核和监督，对乙方委派人员不足或服务不到位的情况，甲方有权相应扣减服务费。

（二） 履行按时交纳物业服务费的义务。

第十一条 乙方相关的权利义务：

（一） 委派具有岗位资格的人员履行本合同，并保证委派人员按

《费用表》的标准足人委派，由于公安机关的特殊性，对保密、纪律要求比较高，乙方必须保持委派队伍的稳定性，对于委派人员乙方须提前报告，经甲方审核、认定之后方可进驻、调换。对于因乙方委派人员不足够完成本合同约定服务，乙方另派人员的，甲方不承担额外费用。

（二） 按国家相关法规和本合同约定开展物业管理服务活动，但不得侵害甲方的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益，如乙方或乙方委派人员泄露甲方工作秘密的，乙方应承担经济、法律责任，甲方有权单方面解除合同。

（三） 结合实际情况，编制物业管理方案、年度管理计划、年度费用概预算和决算报告。

（四） 乙方不得将本合同项下的相应业务转包其他公司或个人。

（五） 乙方负责为委派员工按期缴纳各项社会保险及国家规定的应交的各种税金。

第十二条 在合同履行过程中发生下列事由，乙方不承担责任：

（一） 因不可抗力导致物业管理服务中断的。

（二） 乙方已履行本合同约定义务，但因物业本身固有瑕疵造成损失的。

（三） 因维修养护物业共用部位、共用设施设备需要且事先已告知并取得业主和物业使用人同意的，暂时停水、停电、停止共用设施设备使用等造成损失的。

（四） 因非乙方责任出现供水、供电、供气、供热、通讯、有线电视及其他共用设施设备运行障碍造成损失的。

第十三条 因甲方原因致使乙方的管理服务无法达到合同约定的，乙方不承担违约责任。

第十四条 甲方违反本合同约定的义务，致使乙方不能完成本合同约定的服务内容和标准的，乙方有权依法解除本合同；造成乙方经济损失的，甲方应予经济赔偿。

第十五条 乙方违反本合同约定的义务，致使不能完成本合同约定的服务内容和标准的，甲方有权依法解除本合同并有权要求乙方按其减少及尚未履行的服务内容减收相应的服务费用，造成甲方经济损失的，乙方应予赔偿。

第十六条 甲乙双方协商一致，可解除本合同，并在30日内办理交接手续。

第十七条 本合同未尽事宜，双方可以书面形式签订补充协议。

第十八条 补充协议及本合同的附件均与本合同具有同等法律效力。本合同、本合同附件及补充协议中未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

第十九条 本合同正本（附件）共7页，一式肆份，甲乙双方各执贰份。

第二十条 本合同履行期间，遇不可抗力致使合同无法履行的，双方应按有关法律规定及时协商处理。

第二十一条 本合同在履行中如发生争议，双方可以通过协商方式解决；协商不成的，应向甲方所在地的人民法院提起诉讼。

第二十二条 本合同为期一年，自2026年1月1日起至2026年12月31日止。

第二十三条 本合同期限届满，甲、乙双方如无异议，乙方应在甲方选聘新的物业管理企业期间，继续履行本合同（费用由甲方承担），甲方应在此期间选聘新的物业管理企业。

第二十四条 本合同终止时，乙方应将物业管理用房、物业管理相关

资料等属于甲方所有的财物及时完整地移交给甲方。

第二十五条 本合同经甲乙双方签字盖章后即行生效。

（本行以下无正文）

甲 方：南通市通州区公安局 （以下称“通州公安局”）

法定代表人：

地　　址：通州区杏园路 1 号

联系电话：0513-86020150

乙 方：南通市永成物业管理有限公司 （以下称“永成物业”）

法定代表人：赵庆恩

资质等级：___，证书编号：

地　　址：通州区金沙街道汇金苑 6-1507

联系电话：0513-86108077

甲方签章：

代表人：

2025 年 12 月 31 日

乙方签章：

代表人：

2025 年　月　日