靖　江　市

行　政　中　心　物　业

（含联检大楼保洁、绿化养护）

服务合同

招标文件编号：JSZC-321282-JZCG-G2025-0029

项目名称：行政中心物业（含联检大楼保洁、绿化养护）服务

靖江市机关事务服务中心

二〇二六年二月

甲方：靖江市机关事务服务中心　　（以下简称甲方）
乙方：江苏衡邦物业管理有限公司　　（以下简称乙方）

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及国家、地方有关法律、法规和政策，通过政府公开采购招标，乙方中标。甲、乙双方本着互惠互利、平等尊重、与招投标文件一致的原则，明确双方权利义务事项，就靖江市行政中心物业服务事宜订立本合同。

第一条 项目概况

（一）行政中心概况

总占地面积137333㎡；绿地面积59000㎡；房屋建筑面积124000㎡，主楼最高19层，地下2层（停车场和设备）建筑面积14355㎡，地面停车位324个、地下停车位252个；会议中心接待室（3大6中），主楼多功能会议室接待室26个；档案馆、博物馆、党校；领导宿舍区；附属楼2幢，最高8层，地面停车位38个，地下停车位127个,附属楼多功能会议室9个。

（二）联检大楼概况

房屋建筑面积29278㎡，由口岸联检中心、海关、海事、边防四幢大楼组成，其中口岸联检中心9层，其余各8层，地下一层为停车场，外围绿化面积17050㎡。

第二条 服务范围

（一）环境卫生保洁管理

1、日常保洁项目：行政中心和联检大楼室内外所有楼层公共区域、地下室、广场区域、楼梯、走廊、天台、电梯间、卫生间、茶水间、公共活动学习场所等所有公共场地的日常清洁，垃圾等废弃物清理（办公室、各类库房、餐厅及食堂操作间内的日常地面卫生除外）。

2、专业类保洁、养护项目：各类场所地毯清洗、地板打蜡养护专业工作（日常清洁外）;门前雨棚、车库玻璃顶

棚、喷泉池每季度清洗一次。乙方自行准备工作所需的相应保洁工具、易耗品及清洁和消毒用品等。

3、大厅专业养护：办公楼（区）内大厅和重要部位的大理石、花岗岩地面的专业镜面处理、抛光打蜡等工作。大厅大理石地面养护除了日常的清洁养护外，每月必须进行一次全面的镜面处理及抛光打蜡养护工作。

4、除“四害”管理和卫生消毒：灭鼠、灭蚊、灭蝇、灭蟑螂达到爱卫会规定的标准。科学有效地进行卫生消毒工作。

（二）绿化养护

行政中心绿地、广场道路花坛、河道岸边绿植、楼层空中花园和领导宿舍休闲区等绿地草坪色带养护。养护区域绿地总面积为 62406 ㎡；其中，乔木 1454 株；灌木 8679 株；色带面积 3909.5 ㎡；草坪面积 59090.5 ㎡。

联检大楼绿地、海关附属楼绿地、广场道路花坛绿地草坪色带。养护区域绿地总面积为 17050 ㎡。

第三条 服务要求及服务标准

乙方配置的人员、物耗品，提供的服务质量应达到甲方《招标文件》及乙方《投标书》的要求。

第四条 合同期限及服务费用结算方式（附中标通知书）

1、本项目采取“一次招标，两年使用”的方式。自合同签订之日起，采用一年一签，年度合同期满后，在保持中标单价不变的前提下，采购人根据中标人服务质量与中标人续签下一年度的合同，累计履行期限不超过 2 年。本合同服务期限为拾个月拾捌天。自 2026 年 2 月 11 日起至 2026 年 12 月 31 日止。

2、本合同 2026 年服务费为中标（成交）金额：3107976.26 元（大写：叁佰壹拾万柒仟玖佰柒拾陆元贰角陆分）。

3、费用结算方式：采用按季付款方式，第一季度支付乙方物业管理费：469128.5 元(大写：肆拾陆万玖仟壹佰贰拾

捌元伍角)；此后每季支付乙方物业管理费879615.92元(大写：捌拾柒万玖仟陆佰壹拾伍元玖角贰分)。在此期间内，乙方严格按照合同条款履行并达到甲方要求，如未按合同约定条款履行的，甲方有权单方面解除合同，并要求乙方赔偿损失。

第五条 甲方的权利和义务

1、甲方可随时了解保洁的运行情况，对乙方的管理实施监督检查，发现乙方管理不善，有权提出整改要求，直到乙方达到甲方标准。

2、甲方有权对乙方使用的保洁易耗品质量及添置及时性进行监督。

3、甲方有权根据服务质量考核情况对乙方进行考核(物业服务质量考核表见附件)，每季度百分制评分表，95分以下每低1分扣款500元。年底由甲方组织实施满意度测评，满意率达约定标准及以上的全额支付服务承包费；满意率未达标准约定的，满意率每下降一个百分点，扣除年服务费1%。

4、对不认真履职或不遵守甲方规章制度，影响机关正常运行的服务人员，甲方可以要求乙方调换。

5、甲方有权对乙方工作人员进行年龄核对，以身份证为准；甲方有权对乙方工作人员进行合理询问，依据合同检查是否执行岗位服务内容。

6、甲方有权临时调派乙方人员，处理突发事件。

第六条 乙方的权利和义务

1、乙方应根据有关法律、法规政策、招投标文件及本合同的规定，实行专业化的保洁和绿化养护服务。

2、乙方不得将本项目以直接或者间接方式转包或者分包给第三方及其他个人。

3、乙方应按照本合同及附件约定的工作范围和执行标准，遵照甲方规定时限，严格履行甲方（招标文件）和乙方（投标文件）各项规章制度，规定保质保量完成工作任务，

并无条件的接受甲方的管理和考核。

4、乙方有责任按照本合同约定工作内容提供必要的保洁人力、器械及充足的清洁药剂、材料;对本合同养护项目实施养护管理所用的一切劳动力、材料设备、治理虫害药物和服务由乙方自行组织，由此产生的一切费用由乙方承担。

5、承包期限内，本合同养护项目内苗木发生死亡（非人为因素）乙方应及时补齐或修复，并自行承担所需费用。乙方应做好树木的支撑及加固工作，如遇不可抗力自然灾害（如特大干旱、台风、暴雨、冰雹、大雪等引起树木突然坍塌），乙方在接到甲方通知后应迅速组织力量，及时到达现场并及时处理，如造成重大损失由甲乙双方协商解决补救办法。合同期限届满时，乙方应保证本合同养护项目苗木完好无损。未完好的，由乙方负责补齐或修复。届时，未补齐或修复的，甲方可自行或委托他人补齐或修复，费用由乙方承担。

6、乙方的日常养护时间段根据甲方要求及时调整，在日常维护时应注意安全，不得损坏甲方设施，保持现场清洁卫生，做到人走场净。

7、乙方应定期接受甲方服务理念、服务规范的培训。乙方应教育员工遵守甲方的各项管理制度。乙方应按期自行组织员工进行职场技能、紧急状况处理技能、灾害事故救护、人员安全和自身安全防护等培训。乙方有责任对员工进行法制、卫生社会公德宣传和岗前及岗中培训，并进行有效的考核检查，并做好相关记录备甲方检查。

8、乙方应满足甲方工作人员人数和服务质量要求，经甲乙双方确认，对达不到要求的人员进行更换。

9、乙方积极组织和配合甲方临时性和突发性的物业服务工作。

10、乙方应做好内部员工的录用、人事管理工作，缴纳社保，产生任何劳资纠纷由乙方负责。

第七条 安全责任、违约责任

1、乙方应严格遵守安全生产相关法律法规，全面负责其派遣人员的安全教育、劳动保护及安全管理；该等人员上下班途中发生事故的，相关法律责任由乙方独立承担，且乙方须为其全员足额缴纳工伤保险等社会保险。如因乙方未依法缴社保导致甲方承担任何补偿或赔偿责任的，甲方有权向乙方全额追偿，乙方并应赔偿甲方因此遭受的全部损失；若因乙方责任对甲方、服务对象等造成人身伤害、财产损失或不良影响的，乙方应承担一切法律责任，赔偿全部直接与间接损失，且甲方有权单方终止本合同。

2、甲乙双方均严格履行合同的约定，如无正当理由单方面提前终止合同，需向对方支付违约金，违约金为本合同约定的一个季度的服务费用。若无正当理由而导致合同不能正常履行或单方解除合同，则应承担本合同价格的10%违约金，并应赔偿由此造成的损失。给对方造成的经济损失超过违约金的，还应给予赔偿。乙方违反本合同的约定，未能达到招标书内的质量标准和服务标准的，甲方有权要求乙方整改，整改后仍不能达到标准的，甲方有权单方面解除合同，并要求乙方承担本合同总价款的10%违约金，造成损失的，还应予以赔偿。

3、乙方违反本合同的约定，未能达到招标书内的质量标准和服务标准的，甲方有权要求乙方整改，整改后仍不能达到标准的，甲方有权单方面解除合同，乙方则应承担本合同总价款10%的违约金，并赔偿因此给甲方造成的全部损失（包括但不限于直接损失、为实现权利而支出的律师费、诉讼费等）。

4、因单方原因，造成合同无法继续履行时，甲乙双方立即终止合同，并由违约方承担违约责任。

第八条 其他事项

1、本合同一式肆份，甲乙双方各执壹份，其余存档。

2、本合同附件及招投标文件是本合同不可分割的重要组成部分，与本合同具有同等法律效力。

3、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

4、本合同在履行中如发生争议，协商解决不成时，可以向靖江市人民法院提起诉讼。

附件：1、物业服务人员配置表

2、服务质量标准

3、物业服务质量考核表（季度）

甲方（盖章）：

负责人（签字）：

2026年 2 月 10 日

乙方（盖章）：

负责人（签字）：

2026 年 2 月 10 日