江苏省政府采购合同（服务）（合同编号）

项目名称：无锡市少年宫 2026 年物业管理服务项目　　项目编号：JSZC-320200-JZCG-G2026-0004

甲方：（买方、需方、采购人） 无锡市少年宫

乙方：（卖方、供方、供应商） 无锡蓝盾物业管理有限公司

甲、乙双方根据无锡市公共资源交易中心无锡市少年宫 2026 年物业管理服务项目（项目编号：JSZC-320200-JZCG-G2026-0004）项目公开招标的结果，签署本合同。

第一条合同标的

一、项目名称： 无锡市少年宫 2026 年物业管理服务项目

二、项目坐落位置： 无锡市少年宫本部（无锡市经开区少年路 1 号）及无锡市少年宫下属教学点（主要为城北教学点，地址为梁溪区会西睦邻中心）；项目总建筑面积： 40033 平方米

三、物业管理服务期限一年。本合同期限一年，自 2026 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日；

在物业管理服务期限内，本合同期满后，甲方有权根据物业管理服务履约评价情况，决定是否与乙方签订后续下年度服务合同。

第二条委托管理事项

委托物业管理服务内容： 需向无锡市少年宫本部提供保洁服务（公共区域保洁）、安全保卫服务（包含基本安全保卫、楼内门岗值守增项、两个以上面向公共道路出口值守增项 1 个）、绿化管理维护、房屋日常管理与维修养护、给排水系统管理维护、强弱电系统管理维护（含 20KV 配电房 1 间）、空调系统管理维护、电梯系统维护和保养、消防系统及设备维护和保养；向无锡市少年宫城北教学点提供保洁服务 。

第三条合同总价款

一、本合同总价款（含税）为人民币大写： 贰佰伍拾玖万叁仟肆佰陆拾捌元叁角 /年（RMB 2593468.30元/年）。

二、本合同执行期间总价不变。

三、履约保证金的缴纳和退付

本项目是/否向采购人缴纳履约保证金： 否 。

第四条组成本合同的有关文件

下列关于采购 无锡市少年宫 2026 年物业管理服务 项目（编号：JSZC-320200-JZCG-G2026-0004）的招投标文件或与本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

一、乙方提供的投标文件和报价表；

二、中标通知书；

三、甲乙双方商定的其他文件。

第五条双方权利义务

一、甲方权利义务

（一）审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划和有关费用预算等，监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准和规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

（二）审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生、绿化维护等方面的规章制度。

（三）对物业管理服务质量进行监督检查，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整改落实。

（四）为乙方的管理服务提供必要的工作场所以及物业管理服务所必需的水、电供应。

（五）对乙方的节能工作进行指导和监督，提高用能设施设备的能源利用效率。

（六）根据有关部门的要求，指导和监督乙方做好控烟、爱国卫生等工作。

（七）定期与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施物业管理服务履约评价，指导和督促乙方提升本物业的服务质量，协助乙方做好物业服务管理工作。

（八）有权对乙方委派的在岗服务人员进行考核监督，人员数量、资质不符合投标文件承诺或合同约定的，或者甲方认为不适合的，甲方有权要求乙方限期更换合格人员。

（九）按照合同约定，及时支付合同款项。

（十）法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务

（一）在承接物业时，对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验，并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好建档工作。

（二）在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符合岗位资格条件及能力的人员履行本合同，保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先征得甲方书面同意，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

（三）根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和资金使用计划及决算报告，报送甲方审定。

（四）非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

（五）对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。

（六）协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度。

（七）乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

（八）加强内部监督检查，至少每季度检查一次物业管理服务质量情况，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

（九）投保物业公众责任险。

（十）乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告；合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业管理服务总结报告；合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、设备、档案和图纸资料，以及甲方所有的工具、物料等，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

（十一）法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害构成乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

（一）天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

（二）暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害；

（三）因甲方或第三者之故意、重大过失所致的损害；

（四）因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

（五）本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或非乙方人为的任何损坏。

（六）除上述各款外，其他不可归责于乙方之事由的。

以上所有事项因乙方故意或过失所致，或未尽到物业管理职责的，不在此限；

四、为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第六条质量保证

一、建立质量管理体系并有效运行，管理服务能够接受质量审核。

二、管理服务逐步达到接受创优评审条件。

三、各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”及投标文件。

四、其他管理服务质量要求按无锡市有关标准执行。

第七条款项支付

一、本合同项下所有款项均以人民币支付。

二、甲方在收到乙方开具相应的增值税发票后按约定支付物业服务费；乙方未提供发票的，甲方有权迟延支付款项且不承担违约责任，乙方仍应继续履行本合同项下的全部义务。

三、付款方式及进度安排及履约评价考核机制按招标文件执行。

第八条违约责任

一、甲方无正当理由，违反本合同约定的，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价5%的违约金，或依照法律程序解除部分或全部合同。

二、甲方未按合同约定向乙方支付款项的，每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的5‰违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的5%。

三、乙方无正当理由，违反本合同约定及招标文件规定、投标文件承诺，未能达到规定管理目标及质量保证的，未按服务管理制度及管理方案、年度管理计划、资金使用计划及决算报告内容履行物业服务合同，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或整改不符合要求的，甲方有权解除合同并要求支付合同总价5%的违约金。

四、乙方无正当理由，违反本合同约定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权拒绝付款；已经支付的，有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应予赔偿。

五、因乙方原因导致重大火灾、失窃、泄密等事件的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

六、合同到期未续签时，乙方拒绝按本合同约定及时、有序撤场并交接的，甲方有权拒付管理服务费用，并要求乙方支付物业管理服务年度总费用的30%作为违约金；造成的损失超出前述违约金的，甲方有权要求乙方按照实际损失予以赔偿。

七、乙方在承担上述一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

第九条合同的生效、变更和终止

一、本合同自签订之日起生效。除《中华人民共和国政府采购法》第五十条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

二、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

三、合同中未有约定的按照有关的法律法规以及国家行业标准或技术文件规定予以解决。

四、甲乙双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。

五、本合同终止时，乙方应移交管理权，撤出本项目，协助甲方做好服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和管理的全部档案资料等。

六、本合同终止后，在新的物业管理服务企业接管本项目前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理服务企业的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期管理服务，过渡期管理服务标准和服务费标准不变。

第十条争议的解决

合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律

法规的规定办理。在合同履行过程中，双方如有争议，由甲乙双方协商处理，若协商不成，可选择以下 第二种方式处理：

一、向无锡仲裁委员会申请仲裁。

二、向甲方所在地法院提起诉讼。

第十一条诚实信用及其他

一、乙方应诚实信用，严格按照招标投标文件要求和承诺履行合同，严禁向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

二、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

三、本合同经甲乙双方签字并盖章后生效。本合同一式二份，甲乙双方各执一份，具有同等法律效力。本合同附件，招投标文件等与组成本合同的有关文件与本合同具有同等法律效力。

甲方（采购人）：（盖章）

代表人：

电话：

开户银行：

账号：

乙方（供应商）：无锡蓝盾物业管理有限公司（盖章）

代表人：

电话：0510-83200127

开户银行：工行无锡滨湖支行

账号：1103 0211 0920 0696 973

签订日期：2021 年 4 月 27 日

附件一：补充说明

甲方：无锡市少年宫

乙方：无锡蓝盾物业管理有限公司

双方经友好协商，达成如下协议，就已有政府采购物业服务合同进行补充说明：

一、考核

1. 季度考核总分 100 分，90 分以上为优秀，80-89 分为良好，70-79 分为合格，70 分以下为不合格。

2. 发生安全责任事故或重大投诉查实，季度考核直接定为不合格，不支付该季度物业管理服务费用，并保留通过法律途径追缴已支付物业管理服务费用的权利。

3. 如抽查发现驻场服务人员当月考勤记录、花名册及社保缴纳记录三者不相符合或存在不符合招标文件约定情况，当季度考核等级降等，当季度物业管理服务费用按 15%比例扣除。如连续 2 月或累计 2 个月抽查发现驻场服务人员考勤记录、花名册及社保缴纳记录三者不相符合或存在不符合招标文件约定情况，季度考核直接定为不合格，不支付该季度物业管理服务费用。如连续 3 月或累计 3 个月抽查发现驻场服务人员考勤记录、花名册及社保缴纳记录三者不相符合或存在不符合招标文件约定情况，将依法启动物业管理服务合同终止流程，采购方将此情况上报上级相关部门，并保留通过法律途径追缴已支付物业管理服务费用的权利。

二、考核结果应用

1. 季度考核结果与当季度物业管理服务费用支付挂钩。季度考核优秀，按合同约定金额全额支付当季度物业管理服务费用；季度考核良好，按合同约定金额的 85%支付当季度物业管理服务费用；季度考核合格，暂缓支付当季度物业管理服务费用，供应商应在 10 日内完成整改并申请复评，通过采购方验收并达到良好或良好以上等级后，再按相应等级支付当季度物业管理服务费用；季度考核不合格，不支付当季度物业管理服务费用。

2. 连续两次考核不合格，采购方有权依法解除物业服务合同。

无锡市少年宫物业管理服务季度考核表

考核项目	考核内容	分值	评分标准	得分	存在问题
一、综合管理（20 分）	1. 管理制度健全，岗位明确	4	制度完善 4 分，基本健全 3 分，不完善 1-2 分		
	2. 人员持证上岗，着装规范	4	完全符合 4 分，基本符合 3 分，不符合 0 分		
	3. 档案管理规范完整	4	规范完整 4 分，基本规范 3 分，不规范 1-2 分		
	4. 投诉处理及时有效	4	及时有效 4 分，处理不及时 2-3 分，无记录 0 分		
	5. 员工培训定期开展	4	定期开展 4 分，偶尔开展 2-3 分，未开展 0 分		
二、环境卫生（25 分）	1. 公共区域清洁无死角	5	清洁无死角 5 分，基本清洁 3-4 分，差 1-2 分		
	2. 卫生间、开水间清洁无异味	5	清洁无异味 5 分，基本清洁 3-4 分，差 1-2 分		

	3. 垃圾分类规范清运	5	规范及时 5 分，基本规范 3-4 分，不规范 1-2 分		
	4. 定期消杀，四害控制	5	控制有效 5 分，基本控制 3-4 分，无效 1-2 分		
	5. 绿化养护景观美观	5	养护良好 5 分，基本合格 3-4 分，差 1-2 分		
三、设施维护（20 分）	1. 水电设施运行正常	4	运行正常 4 分，基本正常 3 分，故障多 1-2 分		
	2. 特种设备定期维护	4	定期维护 4 分，基本维护 3 分，维护不足 1-2 分		
	3. 消防设施完好有效	4	完好有效 4 分，基本完好 3 分，有问题 1-2 分		
	4. 公共区域设备维护及时	4	及时维护 4 分，基本及时 3 分，不及时 1-2 分		
	5. 设施设备维修记录完整	4	完整规范 4 分，基本完整 3 分，不完整 1-2 分		
四、安全秩序（25 分）	1. 门岗管理严格规范	5	严格规范 5 分，基本规范 3-4 分，松散 1-2 分		
	2. 巡逻制度落实到位	5	落实到位 5 分，基本落实 3-4 分，不到位 1-2 分		
	3. 车辆停放有序通畅	5	有序通畅 5 分，基本有序 3-4 分，混乱 1-2 分		
	4. 隐患排查整改及时	5	及时整改 5 分，基本及时 3-4 分，拖延 1-2 分		
	5. 应急预案完善演练	5	完善有演练 5 分，有预案无演练 3-4 分，无预案 0 分		
五、活动保障（10 分）	1. 重大活动保障方案周全	4	方案周全 4 分，有方案 3 分，无方案 0 分		
	2. 活动期间服务到位	3	服务到位 3 分，基本到位 2 分，不到位 0-1 分		
	3. 活动后场地恢复及时	3	及时恢复 3 分，基本及时 2 分，不及时 0-1 分		
六、加分项（5 分）	1. 创新服务获得好评	2	有创新获好评加 1-2 分		
	2. 节约成本成效显著	2	成效显著加 1-2 分		
	3. 获得相关荣誉表彰	1	获得荣誉加 1 分		
七、扣分项	1. 发生有效投诉		每次扣 2-5 分		
	2. 发现问题未及时整改		每次扣 2-3 分		

	3. 工作人员态度恶劣		每次扣 3-5 分		
月抽查	抽查驻场服务人员当月考勤记录、花名册及社保缴纳记录情况			相符☐ 不相符☐	
考核评语：					
考核结论： ☐ 优秀（90 分以上） ☐ 良好（80-89 分） ☐ 合格（70-79 分） ☐ 不合格（70 分以下）					

考核人员签名：_____ 被考核单位确认：_____

日期：_____年_____月_____日

三、本服务期限内由甲方主办、承办、协办的各项活动原则上不存在人员加班费用，乙方所有人员应无偿为甲方提供周到的服务。如遇外单位在甲方场地内主办活动需乙方提供额外物业服务的，须经甲方事先同意。乙方应与活动主办单位另行协商并签订服务协议，明确服务内容，可以按 120 元每人每天的标准，按实际提供服务人员数量收取加班费用。该加班费用由乙方直接向活动主办单位收取。甲方不就该等服务协议的履行及费用支付向乙方或活动主办单位承担任何担保、连带责任或任何其他付款责任。乙方在提供此类服务时，应优先保障本合同项下对甲方的服务质量不受影响。