

### 3、2024-2025 年度交警支队保洁服务外包项目

#### (1) 中标（成交）通知书

中标通知书

## 成 交 通 知 书

江苏永飞物业管理有限公司：

经专家评委评审和采购人确认，贵公司已成为 2024-2025 年度交警支队保洁服务外包项目（竞争性磋商）的成交人，成交金额为：人民币肆拾伍万陆仟零玖拾元整（¥456090.00 元）。

请贵公司于成交通知书发出之日起 30 日内，派代表与宿迁市公安局签订政府采购合同。

采购单位联系人：李宇

联系电话：15150752688



(2) 合同

合同（第 1 页）

2024-2025 年度交警支队保洁服务外包项目

政府采购合同

采购单位：宿迁市公安局

成交供应商：江苏永飞物业管理有限公司



## 合同（第 2 页）

### 第一部分 合同书

采购单位(全称): 宿迁市公安局(简称甲方)

成交供应商(全称): 江苏永飞物业管理有限公司 (简称乙方)

2024年09月10日, 宿迁市公安局 以竞争性磋商方式 对 2024-2025年度交警支队保洁服务外包项目进行了采购。经评审小组评定, 江苏永飞物业管理有限公司 为该项目中标供应商。现于中标通知书发出之日起十五日内, 按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国合同法》、《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, 经宿迁市公安局(以下简称: 甲方)和江苏永飞物业管理有限公司 (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。

#### 1.1 合同组成部分

所有经双方签署确认的文件(包括会议纪要、补充协议、往来信函)、采购文件、要约文件和响应承诺文件、合同附件及成交通知书均为本合同不可分割的有效组成部分, 与本合同具有同等的法律效力和履约义务, 其缔约生效日期为有效签署或盖章确认之日期。包括但不限于以下内容:

1.1.1 双方在合同执行过程中达成的书面补充和修正文件;

1.1.2 本合同;

1.1.3 成交通知书;

1.1.4 采购文件

1.1.5 响应文件及其附件;

1.1.6 标准、规范及有关技术文件。

1.1.7 但如乙方在投标时作为竞争性文件而在响应文件及其附件中作出比采购文件及答疑纪要和本合同更有利于甲方的响应, 则响应文件及其附件中更有利于甲方的相关条款内容的解释顺序优先于采购文件及答疑纪要和本合同, 乙方须

## 合同（第 3 页）

按这些响应承诺履行。

注：上述所指合同文件应认为是互相补充和解释的，但是有模棱两可或互相矛盾之处，以其所列内容顺序为准。

1.1.8 未经甲方书面同意，乙方不得擅自向第三方转让本合同项下任何权利和义务。

### 1.2 标的

1.2.1 标的名称：2024-2025 年度交警支队保洁服务外包项目；

1.2.2 服务范围：交警支队机关及部分办公场所、院落保洁服务；

1.2.3 服务质量及要求：

#### 1.2.3.1 人员要求

1.2.3.1.1 保洁人员共 18 人，乙方配备的人员应足够满足甲方工作需要，不得随意、恶意减少，人员数量。

1.2.3.1.2 保洁人员要求：年龄 50 周岁以下，爱岗敬业，有吃苦耐劳精神，责任心强，能适应全日制运转。所有保洁人员具体工作地点均由甲方指定。

1.2.3.1.3 乙方必须按照劳动合同法的规定合法规范用工，全面承担工作人员涉及劳动关系的所有事宜，包括工伤、疾病、意外伤亡事故等责任及费用由乙方全部负责。如因乙方原因造成损失的，由乙方全部负责。外来务工人员必须具有公安部门核发的临时居住证。

1.2.3.1.4 乙方应了解工作人员的思想动态、工作表现、遵纪情况以及甲方其他合理要求，提供最佳服务。人员应相对稳定，如需调动需报甲方备案。

1.2.3.1.5 建立健全各项规章制度、岗位责任制、操作规程和各项台账。遵守甲方规章制度。

1.2.3.1.6 乙方须按照国家规定为员工缴纳各种险、金，意外保险（所需费用要求应包含在合同总价中）。乙方自行负责员工的一切工资、福利；所涉及的人事劳动关系以及工伤、疾病、意外伤亡事故等责任及费用

合同（第 4 页）

SOGAHT SOGAHT SOGAHT SOGAHT SOGAHT SOGAHT SOGAHT SOGAHT SOGAHT SOGAHT SOGAHT SOGAHT SOGAHT SOGAHT SOGAHT SOGAHT

由乙方全部负责。如因乙方原因造成损失的，由乙方全部负责。

1.2.3.1.7 乙方须严格按照投标文件配备项目经理，如若更换，须经过甲方同意后履行更换手续，并承担 2 万元违约金；项目经理岗位空缺期间，甲方记录扣除乙方服务费 500 元/日；除因项目经理不称职而甲方要求更换外，乙方因自身原因更换项目经理的不得超过 1 次，否则每多一次，甲方扣除乙方 5000 元/月服务费。

1.2.3.1.8 甲方有权根据工作表现、工作需求提出更换人员，乙方需在采购方提出要求一个月内完成人员更换，并完成更换人员的费用结算。

1.2.3.1.9 一般工作人员年流失率不得超过 15%（从乙方接管满三个月起计算），每超过一个百分点，乙方须向甲方支付违约金 10000 元，该费用从当月物业服务费中扣除。

1.2.3.1.10 所有人员均须有健康证，无重大疾病和传染病，均无犯罪记录，未受过刑事处罚，未有相关法律纠纷，同时要求所有人员家庭成员及近亲属无违法史，无前科或被公安机关处理过、无在押及服刑人员情况。由乙方按照相关要求招聘，并获甲方认可后入场。

1.2.3.1.11 乙方在中标结果公告发出之日起 7 日内将所有人员资料交甲方审核，以上聘用的人员经甲方审核书面同意后方可上岗。

1.2.3.1.12 如因乙方项目组成员疏忽或失职造成贵重物品被盗、毁坏或发生重大安全事故，乙方承担一切赔偿责任。履约期间，如若发生项目组成员工伤或遇项目组成员人身伤亡事故，均由乙方负责，与甲方无关。

1.2.3.1.13 乙方须在甲方规定的时间前保洁完毕；值班人员中途巡回保洁。对保洁区域进行定时、定点、定人进行废弃物的收集和清运，通过清、扫、擦、拭、除、洗等规范作业，维持所有公共区域的清洁卫生。

1.2.3.2 日常管理服务标准

日常管理服务与标准	着装要求	须统一着装，挂牌上岗，保持仪容整洁规范。
	工作计划	制定物业管理与物业服务工作计划并组织实施，每季度向委托方报告一次计划实施情况。

合同（第 5 页）

服务规范	应符合物业管理行业相关标准。做到文明服务、优质服务。
管理制度	1、有明确的值班制度和交接班制度，工作有记录。 2、制定管理处内部管理制度、考核制度和培训制度。
满意度调查	每年二次进行满意情况普测，对测评结果分析及及时整改。
其他	综合管理的其它服务项目达到约定的服务标准。

1.2.3.3 保洁要求

办公 楼内 公共 区域	垃圾收集及清理外运	设置垃圾收集点，每天更换两次垃圾箱、楼道垃圾桶、公共卫生间垃圾袋；每天定时清理二次。袋装垃圾摆放整齐，地面无明显垃圾，无污水外溢，无明显异味，垃圾日产日清，保洁员当日运离，不得隔夜。监管中心院内外所有化粪池及雨污井、雨篦内的垃圾每月清理一次外运。固体垃圾每天清理外运一次。
	综合楼、监区通道等公共区域及楼梯台阶及大厅	<p>1、室内墙面每周至少除尘一次，楼梯间无灰尘、无乱贴乱画，梯步踏步干净无污渍、不锈钢扶手和护栏、门窗每周保养一次，大理石台面、踏步每月养护一次。</p> <p>2、每日循环清扫地面垃圾，清除台面、地面的污迹，每周拖、洗两次，每月彻底养护两次，三所监区一二楼地面每周集中清理一次，平时发现污渍及时处理。</p> <p>3、所有综合楼、监区大厅和监区一二楼通道、楼梯及监区公共区域的墙地面、窗户每日至少拖擦2次，推尘4次，每月对大理石地面保养抛光1次，所有不锈钢扶手、玻璃门等每月要保洁、养护2次以上。</p> <p>4、大厅、楼内、公共区域地面干净、无污渍，有光泽。保持地面材质原貌。门框、窗框、窗台、金属件表面光亮，无灰尘、无污渍；门、窗玻璃及窗帘无灰尘，透光性好，无明显印迹；各种金属件表面干净、无污渍，金属光泽；门把手干净、无印迹；定时消毒；天花板干净，无污渍、无蛛网；灯具干净无积尘，中央空调风口干净，无污迹，进出</p>

合同（第 6 页）

SGGAHT SGGAHT SGGAHT SGGAHT SGGAHT SGGAHT SGGAHT SGGAHT SGGAHT SGGAHT SGGAHT SGGAHT SGGAHT SGGAHT SGGAHT SGGAHT

		口地垫摆放整齐，表面干净无杂物，盆栽植物无积尘；电子显示屏干净无尘。  5、监管中心所有门厅外玻璃顶棚、屋面檐沟、排水口、墙面等每年全面保洁2次，时间间隔6个月；办公楼外墙每年清洗2次（高空作业）以上；大厅内大理石护理每月1次以上；窗帘每年洗涤2次以上。
办公内共域 办公楼区	公共卫生间	1、保证洗手间无异味、无水迹、尿迹、无污渍；镜面清洁光亮，墙面、隔断无污迹、无灰尘。垃圾桶内、外干净，垃圾袋内垃圾不超过1/2，每日更换不低于一次。2、拖布和日用品要摆放整齐，每周对卫生间彻底冲刷一次，定时喷洒空气清新剂，保证无异味（包括监管中心院内外所有公共卫生间）。
	楼层所有区域、房间和大楼各个会议室及其他公共场所	1、每天对地面、办公桌椅、办公设备除尘去污。每次房间使用结束后及时清洁，墙、顶面保持整洁。地面干净无灰尘，椅子、茶几、烟缸等随时整理清洁。  2、保持公共场所各部位干净、整齐。外墙目视洁净、无污垢；表面、接缝、角落、边线等处洁净，无污迹、无积尘，平台、屋顶无垃圾堆积；所有道路、停车位、草坪、绿化场地、垃圾箱、护栏每周要清理一次。
	电梯及电梯厅	电梯轿厢四壁光洁明亮，操作面板无污迹、无灰尘、无印迹，地面干净，空气清新、无异味；电梯凹槽内无垃圾无杂物，按钮表面干净无印迹；不锈钢光亮无尘；梳齿板内无杂物污渍；厅内地面干净有光泽。
	消火栓、宣传栏、指示牌、信报箱	隔天至少擦抹一次，保持干净无灰尘、无污迹、光亮清洁。
办公外共域 办公楼区	道路地面	门前广场及道路每天清扫保洁，清扫避开上、下班高峰时段，每天有人不间断循环保洁。目视道路干净无尘埃、无积水。下雪后扫雪及时，地面无积雪。
	垃圾箱（桶）、果皮箱	按指定位置摆放，每天至少清理一次，并至少抹洗一次，箱体表面干净无污迹，烟灰缸内烟头不超过3个，垃圾不超过2/3，内胆应定期清洁、消毒，周围地面干净整齐、无垃圾、无污迹、无异



合同（第7页）

		味。
	消灭鼠害蚊蝇	每月至少对窨井、明沟、垃圾箱等喷洒药水一次，春夏季（4月、5月、6月、7月、8月）每月至少灭鼠一次，其余每季灭鼠一次。消杀工作应在尽量不影响物业使用人工作的前提下进行，如上班前、下班后或者利用节假日等；消杀使用的药剂应是有关部门发放或者是使用低毒高效的药剂，在消杀过程中注意做好个人防护。
	设备用房	每天清扫一次。设备机房、管道、指示牌无卫生死角、无垃圾堆积，无积尘、目视无蜘蛛网、无明显污渍、无水渍。
	停车场（机动车、非机动车停放处）	保持清洁、无异味、无杂草。
办公楼外公共区域	道路、路面、侧石、窨井盖	每周至少一次对道路、路面、侧石、窨井盖等设施进行巡检，发现损坏及时告知相关业主、使用人并及时维修，井盖不缺损，能正常使用。
	屋面泄水沟、楼外排水管道。	每月至少一次对屋面泄水沟、楼外排水管道清扫、疏通至少一次；每月至少二次清扫明沟内的泥沙等垃圾。预计台风到来前，应及时检查。
	地面排水沟	每月至少一次巡查、清理地面排水沟的泥砂与杂物。
	室外亮化	每日至少一次进行巡查，发现损坏立即修复，保持原有面貌，保证其安全使用。

1.2.3.4 水电工程维护维修服务标准

公共部位	安全标志	对危险隐患部位设置安全防范警示标志，并在主要通道设置安全疏散指示和事故照明设施，每月至少检查一次，保证标志清晰完整。
	供水系统	<ol style="list-style-type: none"> <li>1、供水设施每月检查一次。</li> <li>2、泵、管道每两年进行除锈、油漆一次。</li> <li>3、水池和水箱（水池）每季度保养一次。</li> <li>4、检查水池盖板是否完好，溢流管口安装金属防护网，每年冬季对外露水管包扎、防冻。水泵房实施封闭管理。</li> <li>5、高层房屋减压阀调压每季度一次测压并做好记</li> </ol>



## 合同（第 9 页）

甲方按照乙方实际投入人员数量及各单项人均费用并经考核完成后据实结算。合同期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和单项人均单价调整服务价款。乙方未按要求向甲方提供发票的，甲方有权不予付款，直至发票按要求提供正确为止。甲方有权从应付款项中直接扣除应由乙方承担的违约金及其他相关款项。

### 1.5 履行期限、地点和方式

1.5.1 履行期限：1年(2024.09.13-2025.09.12)；

1.5.2 履行地点：由采购人指定；

1.5.3 履行方式：现场履约。

### 1.6 违约责任

1.7.1 除不可抗力外，乙方违约赔偿责任

1.7.1.1 服务交付延误

乙方无正当理由下未能在本合同约定期限内交付符合约定的产品或服务的，从逾期之日起每日按对应产品或服务总价的千分之三的数额向甲方支付违约金，逾期三十日以上的，甲方有权单方解除合同，乙方除应向甲方退还对应产品或服务的合同金额外，还应额外赔偿因此给甲方造成的直接经济损失。

1.7.1.2 服务违约责任

乙方服务期限内须严格遵守服务质量承诺及相关管理规定确保服务质量，对于违反服务质量承诺和服务水平约定造成服务质量下降的，乙方应向甲方承担相应的违约责任。

1.7.1.3 质量违约责任

1.7.1.3.1 过程质量不合格

乙方需针对项目质量管控设置奖惩制度，对有关人员进行奖励或处罚。对在项目过程中及时发现质量问题并及时解决问题过程中表现优秀的人员给予表扬、奖励，对项目管理工作中失职、违章的个人，应予以处罚并提供相应的奖惩记录文件备查。

1.7.1.3.2 服务最终验收不合格

## 合同（第 10 页）

乙方交付的产品或服务不能满足甲方书面要求，甲方有权要求乙方整改，并由乙方承担由此产生的费用。乙方在甲方的指定期限内拒绝整改或整改后仍不符合要求的，甲方有权解除合同，乙方除向甲方退还对应产品或服务的合同金额外，还应额外赔偿因此给甲方造成的直接经济损失。

### 1.7.1.4 其他违约责任

(1) 乙方在本合同中的声明或保证在被证实存在虚假或未兑现，严重影响其履约能力；

(2) 乙方出现本合同约定的导致合同终止情形的；

(3) 乙方被依法吊销营业执照、责令停业、清算或破产；

(4) 乙方未按时完成本合同项下工作，逾期超过 30 日的；

(5) 乙方发生累计两次或以上违约行为；

(6) 乙方履行义务不符合约定，经甲方提出后合理期限内仍未改正；

(7) 未经甲方书面同意，乙方将本合同项下其应履行的权利或义务部分或全部转让，或将本合同项下的服务分包的；

(8) 乙方将本合同项下的服务转包的；

(9) 第三方指控并经有权机关认定甲方使用/接受乙方提供的产品/服务侵犯了该方的知识产权或其他权利，造成甲方损失的。

乙方违反以上约定，应当按合同总价的 5% 向甲方支付违约金，且赔偿甲方因此遭受的直接经济损失。

### 1.7.2 除不可抗力外，甲方违约赔偿责任

甲方未按照本合同约定，及时足额向乙方支付相应的合同金额，则乙方有权向甲方发出书面催告，甲方应在收到书面催告通知后的三十日内仍未能支付的，则甲方除应支付应付未付的合同金额外，还应自收到书面催告后的第【三十一】日起每日按照应付未付金额千分之三数额向乙方支付违约金。但因财政支付管理流程导致的支付延期除外。

付款时间为甲方向财政部门提出支付申请的时间，而非款项实际到达乙方账户的时间。如因政府财政支付流程导致的支付延期，甲方不承担责

## 合同（第 11 页）

任，也不能作为乙方延迟履行或不履行合同义务的抗辩理由。

甲方支付的违约金及赔偿金总额不超过本合同金额的 8%。

1.7.3 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

### 1.8 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第1种方式（即 1.8.1）解决：

1.8.1 将争议提交宿迁仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.8.2 向甲方所在地人民法院起诉。

### 1.9 合同生效

本合同自双方当事人盖章或者签字时生效。

2.0 本合同一切未尽事宜，按合同法有关规定执行，无相关规定的，由甲乙双方协商解决。

## 第二部分 合同一般条款

### 2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和中标供应商签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指中标价格为唯一。中标供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指中标供应商根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。



## 合同（第 13 页）

2.5.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等；

2.5.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意，任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料，包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等，并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

### 2.6 质量保证

2.6.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系，并提供相关内部规章制度给甲方，以便甲方进行监督检查；

2.6.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求，并应接受甲方的监督检查；

2.6.3 乙方提供的服务有国家标准的应符合国家标准。无国家标准的应符合行业标准或企业标准，并满足采购文件要求，实现响应文件承诺条款。

### 2.7 延迟履行

在合同履行过程中，如果乙方遇到不能按时提供服务的情况，应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、预期延误时间通知甲方；甲方收到乙方通知后，认为其理由正当的，可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

### 2.8 合同变更

2.8.1 双方当事人协商一致，可以签订书面补充合同的形式变更合同，但不得违背采购文件确定的范围、内容和要求。如增加与合同标的相同的服务的，那么所有补充合同的采购金额不得超过原合同价的 10%；

2.8.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。



## 合同（第 15 页）

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

### 2.13 合同中止、终止

2.13.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.13.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

### 2.14 检验和验收

2.14.1 乙方应保证其提供的服务均为按国家规定的合格正规服务。

2.14.2 乙方应保证所提供服务涉及到的知识产权是合法取得，并享有完整的知识产权，不会因为甲方的使用而被责令停止使用、追偿或要求赔偿损失，如出现上述情况的，乙方应承担一切经济 and 法律责任。

2.14.3 验收标准：符合根据中华人民共和国政府颁布的相关国家标准和行业标准的规定；符合采购文件、乙方的响应文件、双方签订的合同文件及其附件。

2.14.4 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；本项目经甲方每次验收合格的，由甲方出具验收合格证明，作为付款凭证。甲方所有验收意见将作为付款依据并加盖甲方公章，因此除非甲方书面明示通过验收，否则任何其他行为（包括但不限于甲方对单个、多个模块或整个系统接收、发布、使用、测试、付款等行为）均不代表甲方已验收合格。

2.14.5 本项目任一项验收不合格的，乙方应在甲方限定的期限内完成整改，因整改而导致的费用和损失由乙方自行承担，若因此导致项目逾期

交付的，乙方应承担逾期违约责任。乙方未按甲方要求进行整改或经两次整改仍不合格的，视为乙方违约，甲方有权解除本合同，给甲方造成损失的，乙方应赔偿一切直接、间接损失。

2.14.6 双方如对验收结果存在分歧的，双方同意将系统交由法定资质检测机构进行检测，费用由乙方予以承担。

### 2.15 通知和送达

2.15.1 任何一方因履行合同而以合同尾部所列明的方式发出的所有通知、文件、材料，均视为已向对方当事人送达；任何一方变更上述送达方式或者地址的，应于 5 个工作日内书面通知对方当事人，在对方当事人收到有关变更通知之前，变更前的约定送达方式或者地址仍视为有效。

2.15.2 以当面交付方式送达的，交付之时视为送达；以电子邮件方式送达的，发出电子邮件之时视为送达；以传真方式送达的，发出传真之时视为送达；以邮寄方式送达的，邮件挂号寄出或者交邮之日之次日视为送达。

### 2.16 合同使用的文字和适用的法律

2.16.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.16.2 合同适用中华人民共和国法律。

### 2.17 履约保证金

2.17.1 履约保证金应在采购合同签订前提交，履约保证金的金额：按采购合同总价的 5% 计取。除银行电汇、网上银行外，供应商还可选用银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等多种形式向甲方缴纳。经确认本项目履约保证金乙方从本账户转至甲方履约保证金账户。

2.17.2 履约保证金退还的方式：项目结束后，乙方凭甲方出具的验收报告，甲方在收到乙方退还申请及齐全的退还材料之日起 5 个工作日内，以银行电汇、网上银行形式缴纳履约保证金款，原路退回至供应商缴款账户（不计利息）；以保函、担保、保险等形式缴纳履约保证金的，在保函、担保、保险约定的保证期限届满之日起自行失效。

## 合同（第 17 页）

2.17.3 履约保证金在合同约定期间内不予退还；逾期退还的，除退还履约保证金外，还应当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，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

2.17.4 不予退还的情形，如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，甲方可以通过快速、邮件、电话及短信等方式书面告知乙方项目联系人或项目负责人，若乙方收到通知后仍不做相应整改，甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金违约责任的权利。

### 2.18 保密条款

甲乙双方对在本合同签订、履行过程中知悉的对方资料和信息，除另一方做出相应的书面说明外，未经另一方书面同意不得向任何第三方披露。任何一方因违反保密义务而给另一方造成损失的，应承担相应的赔偿责任。如乙方违反保密义务，甲方有权视情节轻重，解除本合同。无论本合同是否变更、解除或终止，合同的保密条款不受其限制而继续有效，双方都应继续承担保密条款约定的保密义务。双方承担保密义务的期限为永久。

### 2.19 合同份数

本合同一式四份，以中文书写，甲方、乙方各执二份，每份均具有同等法律效力。

甲方：

住所：

法定代表人或

授权代表（签字）

联系人：

约定送达地址：

乙方：

住所：

法定代表人或

授权代表（签字）

联系人：

约定送达地址：



(3) 发票

2024年10月23日开具的发票



电子发票(普通发票)



发票号码: 24322000000409935440

开票日期: 2024年10月23日

购买方信息	名称: 宿迁市公安局	销售方信息	名称: 江苏永飞物业管理有限公司				
	统一社会信用代码/纳税人识别号: 113213000143197686		统一社会信用代码/纳税人识别号: 91321311747308118X				
项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*企业管理服务*物业服务费			1	35856.1320754717	35856.13	6%	2151.37
合计					¥35856.13		¥2151.37
价税合计(大写)		<input checked="" type="checkbox"/> 叁万捌仟零柒圆伍角整			(小写) ¥38007.50		
备注	销方开户银行: 中国工商银行宿迁市宿豫支行; 银行账号: 1116030409000055112; 交警支队保洁服务项目 2024年9月13-2024年10月12日						

开票人: 刘金玲



## 4、宿城区市民服务中心配套管理服务采购项目

### (1) 中标（成交）通知书

#### 中标通知书

#### 成交通知书

致：江苏永飞物业管理有限公司

江苏纳通项目管理有限公司通知贵公司(单位)，经评审小组评审，并报经采购人确认，贵公司(单位)已成为JSZC-321302-JSNT-T2024-0007号宿城区市民服务中心配套管理服务采购项目(2024-2026年度)项目分包1的成交供应商。

成交金额：1116000.0000元

请贵公司(单位)在成交通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同的，根据《政府采购法实施条例》第七十二条追究法律责任。

特此通知！



江苏纳通项目管理有限公司

2024年09月09日



地址：宿迁市宿城区世纪大道398号百事美特大厦三楼

电话：0527-88868668

备注：

1. 成交供应商可凭政府采购合同办理融资贷款，详情请见江苏政府采购网“政采贷”专栏。

2. 如项目收取履约保证金，成交供应商可自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购〔2023〕150号）规定。

风险提示：如因质疑、投诉事项成立或因财政部门监督检查，导致成交结果发生变化的，本成交通知书自动作废。



(2) 合同

合同（第 1 页）

宿城区市民服务中心配套管理服务采购项目(2024-2026 年度)项目

服  
务  
合  
同

采购单位(全称): 宿城区大数据局  
成交供应商(全称): 江苏永飞物业管理有限公司



## 合同（第 2 页）

### 服务合同

甲方：宿迁市宿城区数据局（以下简称甲方）

乙方：江苏永飞物业管理有限公司（以下简称乙方）

根据招标编号为 JSZC-321302-JSNT-T2024-0007 的 宿城区市民服务中心配套管理服务采购项目(2024-2026 年度) 项目招标文件及该文件的投标文件和中标通知书，甲乙双方就甲方委托乙方进行物业管理工作，签订本合同书。

#### 一、合同内容：

1、乙方负责东裙楼三层（服务大厅）、东主楼 12 层、西裙楼 1 层（婚姻登记中心及残联窗口）、西主楼 7-8 层、办公楼外公共区域、地下停车场等，约 30000 平方米的保安、保洁、水电维修、消防、交通与车辆停放的秩序管理、配合维保单位做好维保跟踪管理、楼道照明管控等工作。（各种保安及保洁工具、材料、服装、水电工具均由乙方自备）。

提供服务及管理时间自 2024 年 10 月 1 日至 2026 年 9 月 30 日。在协议有效期内一方不得擅自变更或中止此项协议，如未经双方同意，擅自变更或中止此项的一方要负违约责任。合同到期后自动终止。

#### 2、下列文件为本合同不可分割部分：

- ①中标通知书；
- ②乙方的响应文件；
- ③乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；
- ④招标文件及其附件；
- ⑤合同附件。

以上与本合同具有同等法律效力

#### 3、服务范围；

#### 4、甲方聘用的人员。

#### 二、甲、乙双方的责任

##### （一）甲方的权利和义务：

1、甲方有权要求乙方提供并审查管理服务的详细工作计划及管理方案、专项业务操作规程、本项目组织架构、工作及培训计划、工作现场的质量记录及工作人员相关资料，并有权对乙方的工作进行监督管理、品质检查和质量评估，并提出相关整改意见。



## 合同（第3页）

2、甲方有权审核乙方的物业服务费用。甲方按照双方签订的合同约定审核乙方提交的结算单据并及时支付相关物业服务费用。

3、甲方应为乙方清洁施工提供方便。甲方须为乙方提供清洁中正常的供水、供电及照明等。保洁的用水、用电费用由甲方承担。但乙方须从节约角度合理地使用水、电，并接受甲方的现场监管。若因供水、供电及不可抗拒的原因造成乙方保洁难以达到质量标准，影响范围内的责任不由乙方负责。

4、甲方应为乙方提供机械设备、材料堆放的场地及车辆运输、停放的便利。

5、甲方有权依据本合同的约定，对乙方的服务提供建议并进行日常监管，督促乙方落实或完善其制定的各项规章制度。如在实际工作中发现影响安全及服务品质而合同未涉及的事项，甲方有权要求乙方提出解决办法，并要求其执行。

6、每月审核乙方递交的各项工作报告，其内容包括但不限于（当月工作报告、下月工作计划、当月保洁物料出入库汇总、当月保洁服务质量自查报告、当月员工考勤汇总、当月员工培训总结、当月工作记录等），以此为依据结合现场检查检查结果给乙方进行考核打分，结算每月物业管理服务费用时以考核分数为必要依据。

### （二）乙方的权力和义务：

1、在本合同期内，乙方应做好现场员工的管理工作，如发生问题，乙方应当积极妥善解决。

2、乙方保洁人员需完成必要的培训后方可上岗，其培训内容包括但不限于下列内容：

- (1) 员工礼仪礼貌培训。
- (2) 岗位工作技能培训。
- (3) 保洁服务过程中常见化学药剂的使用及注意事项。
- (4) 员工工服更衣柜使用规定。
- (5) 工作职责和工作流程。
- (6) 各种涉及本岗位的工具设备的使用。
- (7) 服务区域中所应遵守的各项劳动纪律。

3、乙方必须严格服从甲方现场监督和管理。

4、如遇紧急事故或突发事件等需紧急处理，甲方有权调用在场的乙方所有员工进行突击抢险和处理紧急任务。

5、乙方应随时配合甲方每周对保洁工作进行检查，乙方将定期清洁作业计划情况告知甲方，每月将清洁及安保作业计划实施情况以书面形式报告。

## 合同（第 4 页）

6、乙方应保持派驻本项目的人员，如有变动，应提前及时告知甲方，并将变动情况报甲方备档。

7、乙方在保洁服务过程中，不得使用有损物体表面的化学药剂。所有的清洗剂必须经甲方督查人员验证后方可使用。在服务过程中不得损坏各种设备设施。如果乙方操作不当，造成设施设备的损坏、变形、变色或失去色泽，由此产生的经济损失由乙方赔偿。

8、在服务过程中乙方必须对所属员工的人身安全负责。乙方应按约定为其在甲方服务区域中的工作人员购买工伤保险、员工意外伤害保险，工作人员在甲方服务区域中造成的人身伤亡由乙方投保的保险公司和乙方负责，与甲方无涉。

9、乙方在服务中，应维护甲方信誉和保证甲方的设施设备的安全。因乙方工作质量或员工行为不良，造成甲方信誉和财物损失的，甲方有权根据损失金额要求乙方提供等值赔偿。出现工作人员或乙方相关人员盗窃该项目内财物的，甲方有权按失窃物品价值的五倍要求乙方提供赔偿，并且甲方有权保留无条件单方解除本合同的权利。（上述相关扣款将直接从乙方每月物业费中给予扣除）。

10、甲方对乙方的服务质量进行考核，考核标准由甲方起草（详见合同附件1），双方认可后生效。连续2次考核不达标或一年累计超过3次不达标，甲方视情况有权单方解除合同。

### （三）检查考核办法

1、中标单位不能做到垃圾日产日清或垃圾房及周围脏乱的，每次从服务费中扣100元；因没有关锁好垃圾房，致使其损毁的，每次从服务费中扣50元并全额赔偿维修费用。中标单位的服务达不到服务要求的，每发现一项，从服务费中扣100元。

2、凡因中标单位管理不力，造成区域环境混乱等被检查组、创卫办或被报纸、电视、广播等媒体披露或被上级相关部门批评，每次从服务费中扣除1000元，造成恶劣影响的解除合同。

3、其他因乙方原因对甲方造成的不良影响或损失，视情节严重程度做出相应罚款，从服务费中扣除。

### （四）违约责任

1、非因甲方原因，乙方不履行本合同项下义务，致使工作延误，甲方有权要求其强制履行，并要求乙方赔偿由此造成的损失。经甲方催告后，乙方仍拒绝履行的，甲方有权单方解除合同。

2、乙方未按照投标文件约定配备上岗服务人员（项目经理、保安班长、水电主管），自愿支付违约金1万元/人。未按规定给所有项目组成人员缴纳社会保险和意外险的，将从合同中扣除，并予以处罚，发生一次甲方有权以1000元/次处罚。

## 合同（第 5 页）

3、乙方安排的项目经理每周至少 5 个工作日在此项目现场办公，每天在岗时间不低于 7 小时。未经甲方同意擅自离岗，甲方有权处以 1000 元/次的处罚。

### 三、费用及结算方式

合同期内甲方支付乙方物业服务费用为人民币大写壹佰壹拾壹万陆仟元整（¥: 1116000.00 元），（本费用包含但不限于乙方完成本项工作所需的人员工资及节假日加班费等补助和福利费、耗材费、人员服装社保、意外险、垃圾清运、四害防治、人员培训、税金、利润、政策性调整引起的成本上升风险以及为完成物业管理工作所涉及的一切相关费用）。

中标人已主动申请放弃预付款支付, 采购人不予支付预付款。

服务费用由采购人按每个月支付一次。中标人按月根据实际发生的所有后勤物业管理（考核后的）费用开具合法发票，采购人在收到中标人票据后的 10 个工作日内将前一个月实际发生的所有后勤物业管理（考核后的）费用支付给中标人。采购人按照中标人实际投入人员数量及各单项人均费用结算。

合同期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和单项人均单价调整服务价款。

注：在签订合同时，中标人明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的金额，采购人可不适用前述规定。

### 四、其它

1、中标单位除秩序维护，应为项目经理、保安员、保洁员、水电工、消防运维人员提供必要的劳动保护条件外，还应为其办理作业时的意外伤害险。一切安全责任事故均由乙方负责（保险种类由乙方自行选择）。

2、乙方应做好职工的安全生产教育，并配备一定的劳动保护必需品以供职工使用。

### 五、争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先友好协商解决，如果协商不能解决争议，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、在审理期间，本合同应继续履行。

### 六、附则

1、双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

合同（第 6 页）

合同附件

附件 1 日常考核办法

项目	序号	检查标准	记 分
形象	1	当班期间着工作服，整洁整齐；非工作时间不得穿工作服在区域内逗留	1分/次
	2	工作期间不做与工作无关的事情（如聊天、吃东西、玩手机等）	1分/次
	3	工作期间精神饱满、坐姿端正、站姿挺立、面带微笑	1分/次
	4	使用文明用语	1分/次
	5	严禁酒后上岗	5分/次
服务质量	1	按照岗位职责或工作流程履行岗位职责	2-10分/次
	2	按规定检查、登记进入区域的人员、车辆、物品等	2分/次
	3	公共区域内无卫生死角，无蛛网、灰尘、污迹、垃圾以及杂物等；卫生间无污水、无异味	2分/次
	4	保安保洁按时到岗到位，履职尽责	2分/次
	5	维修服务及时，质量合格	2分/次
	6	定期进行消防器材检查，因漏检造成损失的	2-10分/次
服务效能	1	文明服务意识差、受客户有效投诉或上级检查产生不良影响	5-10分/次
	2	不能及时制止影响服务中心形象或环境的行为	2分/次
	3	因工作失职，致使服务区域出现财产损失	10-20分/次
	4	对交办的任务不能按时按质按量完成的	2-10分/次
安全规定	1	严禁特殊工种无证上岗作业	不符合扣10分/次
	2	高空作业、井下管道、深井内作业必须两人以上进行并佩戴安全帽、使用安全绳索	不符合扣5分/次

合同（第 7 页）

	3	带电作业必须两人进行，严禁单人作业，严格执行停送电工作票制度	不符合扣 5 分/次
	4	人员未按要求配备的	扣 2-10 分/人次
	5	市民服务中心场所内未经批准的施工作业，未及时发现、制止、汇报的	扣 2-10 分/次
奖励事项	1	抓到违法犯罪嫌疑人	奖 5 分/次
	2	能及时发现并控制恶性事件发生	奖 5 分/次
	3	因做好人好事受到群众表扬并收到表扬信、锦旗	奖 3 分/次

注：考核 90 分以上不扣款，低于 90 分以下每扣 1 分扣除 200 元物业管理费，连续 3 个月考核低于 85 分的则甲方有权终止此项合同；乙方出现工作失误造成财产损失或不良影响的，甲方有权提出终止合同，相关经济损失由乙方承担。

附件 2：卫生保洁、保安等管理要求：

一、卫生管理制度

（一）环境卫生：

1、健全卫生管理制度及各级卫生管理网络，划片包干责任到人，每月组织检查评比一次；

2、室内窗明几净六面光，家具陈设无灰尘无蛛网；

3、果壳箱、痰盂等设施每天要清洗干净，保持卫生；

4、公共厕所所有专人负责，厕所跟踪清洗，保持清洁无臭味无积垢；

5、楼内、楼外无临时性蚊蝇滋生地，雨后及时清扫积水；

6、保持楼内、楼外的墙体整洁，主要工作点跟踪保洁；

7、垃圾做到日产日清。

（二）服务态度和质

1、文明清扫；

2、员工穿工作服，佩带工证上岗；

3、工作时间内清洁工具随身携带，休息时工具定点摆放，摆放隐蔽；



合同（第 8 页）

4、包干区内痰盂、果壳箱按指定数量、地点摆放；

5、厅堂内每天上岗后开门窗，下岗前关好门窗；

二、保洁工作要求：

（一）总的目标：

1、各项卫生管理制度、考核标准及记录齐全；

2、职责、分工明确，责任到人，全天保持整洁；

3、室内窗明几净，室外无纸屑杂物；

4、卫生设施厕所数量和卫生状况，要求符合厕所三星以上标准；

5、除四害措施落实，测试密度达标。

（二）厅堂陈设卫生要求

1、室内建筑梁架无积尘、无蛛网，柱坊、墙壁无乱涂刻画；

2、门窗玻璃透明锃亮，无污迹；

3、厅室简介，说明、导向牌，围栏等无积灰、污渍；

4、家具等陈设物品及装修无积尘、污迹；

5、字画条幅、挂件摆设等无污斑、水渍；

6、地面整洁，无纸屑杂物，无积水、积泥；

7、禁止直接用水冲洗。

（三）道路场地（庭园）卫生要求

1、道路、场地等平整，无坑洼、积水、积泥、无纸屑、杂物；

2、示意图、广告牌，各种简介、标识、导向牌，画面、字迹清楚，无斑驳、污渍、乱涂刻画；

3、建设及各种构筑物、构筑物等外体整洁，无乱涂刻画；

（四）绿地、花坛卫生要求

1、绿地、花坛内无纸屑、杂物、无超过10公分高的野生杂草；

2、标识、导向牌外表整洁，无破损、无缺损；

3、各种乔木，花灌木无枯枝败叶；

合同（第 9 页）

- 4、公共设施及各种构筑物表面无大块斑驳、破损，无乱涂刻画；
- 5、草坪、绿地内无生活垃圾。

（五）垃圾箱及清洁工内卫生要求

- 1、垃圾、果壳箱外表及周边干净、整洁，无破损，分类回收；
- 2、垃圾房及其设施符合规定要求，无积水，无蝇蛆；
- 3、扫帚、拖把等工具摆放规定地点，不影响观瞻；
- 4、垃圾箱（桶）做到日产日清，无积存。

（六）厕所卫生要求

- 1、免费使用，专人负责，标识齐全、完整；
- 2、设施、设备完好，无缺损，达到厕所三星以上标准；
- 3、通风无异味，管道畅通，无堵塞、积水现象；
- 4、无蛛网，无蝇蛆，便器洁净，无便迹、尿垢；
- 5、墙体、隔栏整洁，无斑驳、乱涂乱画。

（七）建设及构筑物卫生要求

- 1、各种建筑及构筑物墙体内外、壁面无斑驳、脱落，无乱贴乱画；
- 2、门窗整洁无破损、残缺，无乱涂乱画；
- 3、各种装饰及附件等无积灰，无蛛网；
- 4、地面整洁，无纸屑杂物，无积泥。

（八）除四害要求

- 1、有具体工作计划，措施落实，台账齐全；
- 2、购买药物凭证，布药时间、检测数据等记录完整无缺；
- 3、现场查验笼夹摆放、布药数量、密度、数量，蚊蝇滋生地有效控制；
- 4、科学用药，不使用国家违禁药物；
- 5、经检测，四害密度达到国家标准。

（九）其他甲方提出的临时要求

本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

合同（第 10 页）

七、合同的生效

本合同自双方当事人盖章或者签字时生效。

甲方：（单位公章）

乙方：（单位公章）

法定代表人

法定代表人

或授权代表（签字）：陈政怡

或授权代表（签字）：蔡里万印

电话：

电话：

开户银行：/

开户银行：中国工商银行宿迁宿豫支行

开户名称：/

开户名称：江苏永飞物业管理有限公司

开户账号：/

开户账号：

日期：2024 年 9 月 19 日

日期：2024 年 9 月 19 日



(3) 发票

2024年11月4日开具的发票



电子发票(普通发票)



发票号码: 24322000000431741794

开票日期: 2024年11月04日

购买方信息	名称: 宿迁市宿城区数据局	销售方信息	名称: 江苏永飞物业管理有限公司				
	统一社会信用代码/纳税人识别号: 11321302MB1W19247J	统一社会信用代码/纳税人识别号: 91321311747308118X					
项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*企业管理服务*物业服务费			1	43867.9245283019	43867.92	6%	2632.08
合计					¥43867.92		¥2632.08
价税合计(大写)		肆万陆仟伍佰圆整		(小写) ¥46500.00			
备注	销方开户银行: 中国工商银行宿迁市宿豫支行; 银行账号: 1116030409000055112; 宿城区市民服务中心物业服务2024年10月						

开票人: 刘金玲



## 5、徐州市检验检测中心

### (1) 中标（成交）通知书

#### 中标通知书

#### 中标通知书

致：江苏永飞物业管理有限公司

徐州市政府采购中心现通知贵公司(单位)，经评标委员会评审，并报经采购人确认，贵公司(单位)已成为JSZC-320300-XZCG-G2024-0117号徐州市检验检测中心物业管理服务项目分包1的中标供应商。

中标金额：1193200.0000元

请贵公司(单位)在中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同的，根据《政府采购法实施条例》第七十二条追究法律责任。

特此通知！



地址：江苏省徐州市云龙区新安路5号

电话：0516-67019037

备注：

1. 中标供应商可凭政府采购合同办理融资贷款，详情请见江苏政府采购网“政采贷”专栏。
2. 如项目收取履约保证金，中标供应商可自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购〔2023〕150号）规定。

风险提示：如因质疑、投诉事项成立或因财政部门监督检查，导致中标结果发生变化的，本中标通知书自动作废。



## (2) 合同

### 合同（第 1 页）

## 物业服务合同

甲方：徐州市检验检测中心

乙方：江苏永飞物业管理有限公司

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》，按照徐州市检验检测中心物业管理服务项目发出的中标通知书、招标文件及乙方的投标文件等，按照平等、自愿的原则，经友好协商，签订本合同。

### 第一章 基本情况

#### 第一条 服务区域

座落位置：

1. 徐州市检验检测中心（本部）（徐州市云龙区商聚路 12 号）。
2. 徐州市检验检测中心（分部）（徐州市经济开发区蓝海湾工程装备产业园好运路）。

#### 第二条 服务内容

1. 基本服务。
2. 保洁服务。

(1) 徐州市检验检测中心（本部）办公区域保洁，约 13000 m<sup>2</sup>。含办公楼会议室、活动室、领导办公室、门厅、卫生间（26 个）、走廊、楼梯扶手、栏杆等公共区域设施。

(2) 徐州市检验检测中心（本部）院内保洁，占地 58 亩。含道路、走廊、围栏、宣传栏、导向标志、卫生间、车棚、停车场等公共设施。

(3) 徐州市检验检测中心（分部）实验区域保洁，约 2452 m<sup>2</sup>。含门厅、实验室、走廊、楼梯扶手、栏杆等设施。

3. 公用设施设备维护服务。

4. 绿化养护服务

徐州市检验检测中心（本部）院内，约 20000 m<sup>2</sup>。含杨树、柳树（杨柳飞絮）治理（每年一次“抑絮灵”），约 60 棵。

5. 垃圾处理服务：徐州市检验检测中心（本部）院内，办公垃圾及生活垃圾。工作人员约 500 人。化粪池清理：徐州市检验检测中心（本部）院内，化粪池数量约 16 个。

6. 会议服务。

#### 第三条 服务要求

1. 工作要求

(1) 基本服务要求、保洁服务要求、公用设施设备维护服务要求、绿化养护要求、垃圾处理要求、化粪池清理要求、会议服务要求；见招标文件

2. 人员要求

(1) 服务人员配备原则：精干、高效、专业、敬业、健康。

(2) 服务人员均需同时具备以下条件：

① 无犯罪记录、无恶习；

② 有医院出具的健康证明，无重大疾病和传染病，具备正常从事服务工作



## 合同（第 2 页）

所需要的身体条件：

- ③ 岗前培训合格率 100%。
- ④ 所有服务人员经甲方审核通过后方能上岗。

(3) 严格按照乙方投标文件中《物业管理服务人员方案》组建服务队伍。合同签订后 5 个工作日内，乙方向甲方报送服务人员花名册、照片（2 寸）1 张、身份证复印件 1 份、所在常住地公安机关提供的无犯罪记录政审材料—《政治审查表》、经县（区）以上医院体检后提供的《身体检查报告表》和其他相关证明原（复）印件。

- 3. 人员配备要求：见招标文件
- 4. 采购需求：见招标文件
- 5. 验收标准（验收要求、验收标准和程序）：

(1) 验收标准：见本合同“第二章 服务质量”。

(2) 验收要求、验收程序：乙方提出书面验收要求，甲方接到书面验收要求后 5 个工作日内出具验收书，如乙方对验收书有异议，在接到验收书后 7 个工作日内向甲方书面提出。

6. 服务人员工资要求

(1) 按照法律、法规和国家、省、市的规定，乙方按月足额发放工资；

(2) 不得低于规定的月最低工资标准。下列项目不作为最低工资的组成部分，乙方按规定另行支付：① 加班加点的工资；② 中班、夜班、高温、低温、井下、有毒有害等特殊工作环境、条件下的津贴；③ 劳动者按下限缴存的住房公积金；④ 法律、法规和国家规定的劳动者福利待遇等。

(3) 工资发放采用银行代发方式。

7. 设施、设备工具要求：见招标文件

## 第二章 服务质量

### 第四条 服务质量要求

- 1. 按照本合同附件 1 要求完成各项工作。
- 2. 不出现水、电、消防重大安全事故。
- 3. 在有重要接待任务及检查时，不出现严重问题，无媒体曝光。
- 4. 服务人员要求按规定统一着装。
- 5. 不得做出任何有损公共卫生的事，如随地吐痰、乱丢垃圾或乱写乱画等。
- 6. 不得迟到、早退、旷工、无故缺勤，或上班时间串岗、空岗等。
- 7. 服务态度不得恶劣，粗言秽语，不违反甲方各项规定。

### 第五条 服务期限（合同期限）

1 年，2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日

第六条 物业服务费用（含税）¥1193200（壹佰壹拾玖万叁仟贰佰元整）

## 合同（第3页）

第七条 每月支付一次物业服务费用。甲方在收到乙方开具发票之日起10个工作日内支付上月物业服务费用，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。

第八条 每月物业服务费用的支付

一、付款方式

经双方协商一致，选择以下第（一）种付款方式：

（一）付款方式（不提交预付款保函的）

1. 合同总价的百分之十(10%)即¥119320 大写：人民币拾壹万玖仟叁佰贰拾元整，在合同签订生效，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的10%）后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

2. 预付款抵扣后期应支付的物业服务费用。预付款抵扣完后，每月物业服务费用=物业服务费用（即合同总金额）\*90%/12。每月89490元。

（二）付款方式（提交预付款保函的）

1. 合同总价的百分之四十(40%)即¥\_\_\_\_\_ 大写：人民币\_\_\_\_\_作为预付款，在合同签订生效且乙方向甲方出具合同总价的百分之四十（40%）即¥\_\_\_\_\_ 大写：人民币\_\_\_\_\_的预付款保函，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的40%）后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

2. 预付款抵扣后期应支付的物业服务费用。预付款抵扣完后，每月物业服务费用=物业服务费用（即合同总价）\*60%/12。

## 第五章 双方的权利义务

第九条 甲方的权利义务

1. 甲方的权利

- (1) 依据合同约定，对乙方进行检查、管理。
- (2) 对乙方不称职的工作人员，甲方有权要求乙方限期更换。
- (3) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。
- (4) 甲方有权警告违反本合同规定的乙方人员。按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员。
- (5) 追究乙方违约责任。

2. 甲方的义务

- (1) 按合同约定支付物业服务费用。
- (2) 甲方向乙方提供适当的\_\_\_\_\_（由甲方）由乙方无偿使用。

第十条 乙方的权利

1. 乙方的权利

- (1) 有权要求甲方按合同约定支付物业服务费用。
  - (2) 有权要求甲方提供物业服务用房。
2. 乙方的义务
- (1) 乙方不得分包本项目。
  - (2) 提供的服务符合本合同“第二章 服务标准”。
  - (3) 接受甲方的检查和考核。

## 合同（第4页）

(4) 在服务期内,乙方必须做好工作人员上岗前所需要的安全措施和安全教育培训,保证人员的安全,在甲方工作范围内发生的一切事故责任后果,均由乙方负责承担。

(5) 乙方未能履行本合同的约定,导致甲方或第三方人身、财产安全受到损害的,依法承担相应的法律责任。乙方对自己管理的范围内因管理不善而造成的一切损失,负相应的赔偿责任。

(6) 按照本合同约定提供服务,具体见“第三条 服务要求”中“1、工作要求”。

(7) 乙方应按投标文件配备人员,具体见“第三条 服务要求”中“3、人员配备要求”。

(8) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色,乙方制作和购买乙方服务人员的服装,所有服装费用均由乙方承担。

(9) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。

(10) 不得占用非指定的服务用房,不得改变服务用房用途。

(11) 合同终止时,乙方应将服务用房、设施、设备及相关资料等完好交还给甲方。

(12) 按照甲方要求,乙方更换违反本合同规定的人员;

(13) 对本项目服务人员进行岗前培训,不得违章指挥、强制冒险作业、违规作业。

(14) 负责处理本公司员工的生病、事故、伤残、死亡以及一切劳务纠纷,甲方不承担任何相关责任。乙方保证如有上述情况发生,积极处理,确保不影响甲方正常办公。

### 第六章 违约责任

#### 第十一条 违约责任

##### 一、甲方责任

乙方按合同履行,甲方按合同约定支付每月物业服务费用。

##### 二、乙方的责任

###### 第一部分:

乙方有下列情况之一的,全额扣除当月的合同约定的“每月物业服务费用”,且甲方有权解除合同,由此造成乙方的直接损失和间接损失,甲方不予补偿;造成甲方损失的,甲方有权要求乙方赔偿,赔偿费从物业服务费用直接扣除,不足部分向乙方追索。

(1) 乙方分包本项目的;

(2) 乙方违反本合同“第三条 服务要求”中“6. 用工方案”或“7. 服务人员工资要求”的。

(4) 乙方违反本合同“第四条 服务质量要求”中第1-2项的。

###### 第二部分:

(一) 乙方违反本合同“第三条 乙方的权利和义务”中“乙方的义务”中“(3)”——“(5)”的,第一次发生(发现)的,甲方有权从物业服务费用中扣500元。第二次发生(发现)的,甲方有权从物业服务费用中扣1000元,且甲方有权解除合同,由此造成乙方的直接损失和间接损失,甲方不予补偿。

合同（第 5 页）

乙方违反本合同“第四条 服务质量要求”中第3-7项及“第十条 乙方的权利和义务”中“2.乙方的义务”中“(6)”—“(14)”的，第一次发生（发现）的，甲方有权从物业服务费用中扣 200 元。第二次发生（发现）的，甲方有权从物业服务费用中扣 500 元。

以上违反约定造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费用从当物业服务费用中直接扣除，不足部分向乙方追索或从次月物业服务费用中扣除。

第十二条 本合同在下列条件全部满足后生效，生效日期以下列条件全部满足的最晚日期为准：

(1) 双方加盖公章或合同专用章；

(2) 甲方收到乙方按政府采购合同金额（合同总价）的 0% 提交的履约保证金（乙方以支票、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给甲方，乙方可自愿使用履约保函（保险代替缴纳履约保证金，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购（2023）150 号）规定）。

第十三条 合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

第十四条 双方约定，在履行合同过程中产生争议时，应通过友好协商解决，若协商不成可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 合同其他未尽事宜及与招标文件有矛盾之处，以招标文件[项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2024-0117]为准。

第十六条 合同一式四份，具有同等法律效力，甲方一份，乙方二份，徐州市政府采购中心一份存档，政府采购管理部门一份备案。

第十七条 按照《财政部关于做好政府采购信息公开工作的通知》（财库〔2015〕135 号），甲方依据《保守国家秘密法》等法律制度规定确定本合同（ ）部分涉及国家秘密，该涉及国家秘密部分不公告；甲方依据《反不正当竞争法》等法律制度的规定与乙方约定本合同（ ）部分涉及商业秘密，该涉及商业秘密部分不公告。

甲方：  
单位签章：  
单位地址：  
联系人：  
联系电话：

日期：2024.12.31



乙方：  
单位签章：  
单位地址：  
联系人：  
联系电话：

日期：2024.12.31



(3) 发票

2025年3月3日开具的发票



### 电子发票 (增值税专用发票)



发票号码: 2532200000094503171  
开票日期: 2025年03月03日

购买方信息	名称: 徐州市检验检测中心 统一社会信用代码/纳税人识别号: 12320300MB0184399D	销售方信息	名称: 江苏永飞物业管理有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91321311747308118X				
项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*企业管理服务*物业服务费			1	93805.0283018898	93805.03	6%	5628.30
合 计					¥93805.03		¥5628.30
价税合计 (大写)		<input checked="" type="checkbox"/> 玖万玖仟肆佰叁拾叁圆叁角叁分			(小写) ¥99433.33		
备注	销方开户银行: 中国工商银行宿迁市宿豫支行; 银行账号: 111603040900055112; 2025.2.1-2025.2.28						

开票人: 孙正胤



## 6、徐州工业职业技术学院物业管理服务采购（包2）

### (1) 中标（成交）通知书

#### 中标通知书

#### 中标通知书

致：江苏永飞物业管理有限公司

徐州市政府采购中心现通知贵公司(单位)，经评标委员会评审，并报经采购人确认，贵公司(单位)已成为JSZC-320300-XZCG-G2025-0009号徐州工业职业技术学院物业管理服务采购项目分包2的中标供应商。

中标金额：2218523.0000元

请贵公司(单位)在中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同的，根据《政府采购法实施条例》第七十二条追究法律责任。

特此通知！



地址：江苏省徐州市云龙区新安路5号

电话：0516-67019091

备注：

1. 中标供应商可凭政府采购合同办理融资贷款，详情请见江苏政府采购网“政采贷”专栏。
2. 如项目收取履约保证金，中标供应商可自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购〔2023〕150号）规定。

风险提示：如因质疑、投诉事项成立或因财政部门监督检查，导致中标结果发生变化的，本中标通知书自动作废。



## (2) 合同

### 合同（第 1 页）

## 政府采购合同

XZGJ-HR-16-2025-04-076

### 采购包 2 图书馆、体育场馆及青教公寓物业管理服务合同

甲方：徐州工业职业技术学院 项目名称：徐州工业职业技术学院物业管理服务采购  
乙方：江苏永飞物业管理有限公司 项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2025-0009  
签订时间：  
签订地点：徐州工业职业技术学院

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》，按照徐州工业职业技术学院物业管理服务采购项目发出的中标通知书、招标文件及乙方的投标文件等，按照平等、自愿的原则，经友好协商，签订本合同。

#### 第一章 物业管理服务基本情况

第一条 物业情况：见合同附件 1

第二条 物业服务范围：见合同附件 2

#### 第三条 物业管理服务要求

##### 1. 物业管理服务工作要求

- (1) 物业管理服务工作原则：统一、规范、高效、安全。
- (2) 物业管理服务工作要求：见合同附件 3。
- (3) 供应商履行合同所需的设备：见合同附件 6。

(4) 保洁须在每日早上 7:30 前完成全部作业面的工作；确保放假期间，所辖区域的卫生保持。

##### 2. 物业管理服务人员要求

- (1) 物业管理服务人员配备原则：精干、高效、专业、敬业、健康。
- (2) 物业管理服务人员均需同时具备以下条件：

① 无犯罪记录、无恶习、无复杂社会关系；

② 有医院出具的健康证明，无重大疾病和传染病，具备正常从事物业管理服务工作所需要的身体条件；

③ 岗前培训合格率 100%。

(3) 乙方严格按照乙方投标文件中《组织机构设置及人员配备方案》组建物业管理服务队伍。合同签订后 5 个工作日内乙方应向甲方报送物业管理服务人员花名册、照片、相关证件影（复）印件和证明。同期结束后，甲方向乙方退还相关证件影（复）印件和证明。

3. 组织机构设置及人员配备要求：见合同附件 4

4. 采购需求：见合同附件 5

5. 验收标准（验收要求、验收标准等）：

(1) 验收标准：见本合同第二章“物业管理服务质量”。

(2) 验收要求、验收程序：乙方提出书面验收要求，甲方接到书面验收要求后 5 个工作日内出具验收书。如乙方对验收书有异议，在接到验收书后 7 个工作日内向甲方书面提出。

## 合同（第2页）

(3) 验收组织方式：自行组织 委托第三方组织

验收主体：甲方

是否邀请本项目的其他供应商参加验收：是 否

是否邀请专家参加验收：是 否

是否邀请服务对象参加验收：是 否

是否邀请第三方检测机构参加验收：是 否

是否进行抽查：是 否

验收组织的其他事项：乙方留存的各项台账

(4) 履约验收时间：（计划于何时验收/供应商提出验收申请之日起 5 个工作日内组织验收）

(5) 履约验收方式：一次性验收

分期/分项验收：每月验收一次

(6) 履约验收程序：乙方提出书面验收要求，甲方接到书面验收要求后5个工作日内出具验收书，如乙方对验收书有异议，在接到验收书后7个工作日内向甲方书面提出。

(7) 履约验收的内容：见招标文件第六章《采购需求》、本合同“第二章物业管理服务质量”及合同附件7《物业管理服务日常考核细则》

6. 物业管理服务人员工资要求

(1) 按照法律、法规和国家、省、市的规定，乙方按月足额发放工资；

(2) 不得低于规定的月最低工资标准。下列项目不作为最低工资的组成部分，乙方按规定另行支付：①加班加点的工资；②中班、夜班、高温、低温、井下、有毒有害等特殊工作环境、条件下的津贴；③劳动者按下限缴存的住房公积金；④法律、法规和国家规定的劳动者福利待遇等。

(3) 工资发放采用银行代发方式。

### 第二章 物业管理服务质量

#### 第四条 物业管理服务质量要求

1. 达到徐州工业职业技术学院物业管理服务采购《物业管理服务日常考核细则》（见合同附件7）90分以上。

2. 各类事故发生率为0；

3. 设施、设备及时维修合格率100%；

4. 保洁卫生检查合格率达96%；

5. 秩序维护工作检查合格率达100%；

6. 设备、设施检查合格率达100%；

7. 水、电、暖、电梯等按24小时线性运转；

8. 不出现水、电、暖、电梯故障；

9. 严格执行上级有关防疫规定，认真履行消毒防疫措施；

10. 日常保洁，同一区域不能出现3次以上保洁不合格；

11. 要求按时巡视环境，不得造成环境脏乱；

## 合同（第3页）

12. 要求及时发现水、电设备故障，不得出现长流水、长明灯；
13. 要求及时发现空房未上锁并及时处理；
14. 不得做出任何有损公共卫生的事，如随地吐痰、乱丢垃圾或乱写乱画等；
15. 不得迟到、早退、旷工、无故缺勤，或上班时间串岗、空岗等；
16. 不得发生服务态度恶劣，粗言秽语，不按甲方规定保障行为；
17. 物业服务人员要求按规定统一着装，佩戴工牌；
18. 不得工作散漫、粗心大意造成工作差错；
19. 不得消极怠工，态度不端正，工作被动、拖拉、未能按时完成工作。

### 第三章 物业管理服务期限及物业管理服务费

#### 第五条 物业管理服务期限（合同期限）

自合同签订之日起三年，2025年4月1日至2028年3月31日。

#### 第六条 物业管理服务费

1. 本合同总价：¥ 2218523.00 大写：人民币 贰佰贰拾壹万捌仟伍佰贰拾叁元整。

2. 经双方协商一致，选择以下第 一 种付款方式：

第一种付款方式（不提交预付款保函的）

(1) 合同总价的百分之十(10%)即¥ 221852.30 大写：人民币 贰拾贰万壹仟捌佰伍拾贰元叁角整，在合同签订生效，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的10%）后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

(2) 预付款抵扣后期应支付的物业管理服务费。预付款抵扣完后，每月物业管理服务费=物业管理服务费（即合同总价）\*90%/36”。

第二种付款方式（提交预付款保函的）

(1) 合同总价的百分之四十(40%)即¥ 大 写：人民币 作为预付款，在合同签订生效且乙方向甲方出具合同总价的百分之四十(40%)即¥ 大 写： 人民币 的预付款保函，甲方自收到发票（发票金额为合同总价的40%）后10个工作日内，将资金支付到合同约定的乙方账户。

(2) 预付款抵扣后期应支付的物业管理服务费。预付款抵扣完后，每月物业管理服务费=物业管理服务费（即合同总价）\*60%/36”。

#### 二、物业管理服务费的支付

甲方每季度支付一次。每季度结束后月初，甲方按验收（考核）结果对乙方进行物业管理服务费用的结算并通知乙方开具发票，收到乙方开具发票之日起10个工作日内支付上一季度物业管理服务费。甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。甲方每月对乙方进行考核，具体如下：

(1) 验收（考核）结果按照《物业管理服务日常考核细则》考核得分在90分以上（含90分）的，全额支付合同约定的“每月物业管理服务费”；

(2) 验收（考核）结果按照《物业管理服务日常考核细则》考核得分在89—80分（含80分）之间的，按支付物业管理服务费（实际得分）/100]\*合同约定的“每月物业管理服务费”；

(3) 验收（考核）结果按照《物业管理服务日常考核细则》考核得分在80分以下的，扣除合同约定的“每月物业管理服务费”。

## 合同（第 4 页）

### 第四章 物业的承接验收

第七条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1. 承重结构部位、外墙面、大厅、楼梯间、走廊通道、管道井等；
2. 上下水管道、落水管、供电线路、共用照明、化粪池、配电设备（高低压）、中央空调、加压供水设备、消防设备、电梯设备等；
3. 配电房、水泵房、消防、安全监控室、公共卫生间等。

### 第八条 资料移交

1. 乙方承接物业时，甲方应根据乙方需要移交相关资料；
2. 合同终止时，乙方应将已经移交给乙方的资料移交给甲方。

### 第五章 双方的权利义务

#### 第九条 甲方的权利义务

##### 1. 甲方的权利

- (1) 依据合同约定，对乙方进行检查和考核。
- (2) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担。
- (3) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目经理、主管等人员的调整应提前 2 个月告知甲方。
- (4) 甲方有权警告违反本合同规定的乙方人员。按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员。
- (5) 追究乙方违约责任。

##### 2. 甲方的义务

- (1) 按合同约定支付物业管理服务费。
- (2) 物业管理服务用房由甲方指定。
- (3) 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。
- (4) 甲方负责退还乙方的履约保证金，退还的方式、时间、条件和不予退还的情形：

退还方式：由甲方将履约保证金无息退还乙方。

退还时间：乙方缴纳的履约保证金，待合同标的履约完成、验收合格后 30 日内一次性无息退还。

退还条件：乙方缴纳的履约保证金待合同标的履约完成、验收合格、合同期限结束后 30 日内一次性无息退还。

不予退还的情形：乙方不履行合同约定的义务，不能完全履行合同规定的义务或其履行不符合合同约定，甲方有权扣除履约保证金取得补偿。

合同约定的乙方开户行：江苏永信物业管理公司

开户银行：中国工商银行宿迁宿豫支行

合同（第 5 页）

银行帐号：1116030409000055112

第十条 乙方的权利义务

1. 乙方的权利

- (1) 有权要求甲方按合同约定支付物业管理服务费。
- (2) 有权要求甲方指定物业管理服务用房。

2. 乙方的义务

- (1) 乙方不得分包本项目；
- (2) 提供的物业服务符合本合同“第二章 物业管理服务质量”；
- (3) 按照本合同约定提供物业服务，具体见“第三条 物业管理服务要求”中“1. 物业管理服务工作要求”；
- (4) 乙方应按投标文件配备人员及到岗，具体见“第三条 物业管理服务要求”中“3. 物业管理服务人员要求”；乙方雇佣员工须符合国家有关法律法规的规定，乙方与员工发生的一切劳动纠纷与甲方无关，由乙方自行完全承担。雇佣员工从合同签订次日起持健康证（由乙方自行办理）、身份证复印件及其它甲方要求的手续等，报经甲方同意后办理出入证，方可上岗；
- (5) 按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员；
- (6) 遵守甲方各项规章制度，接受甲方的检查和考核，自觉接受甲方物业管理主管部门及有关政府部门的指导、监督和检查；出台新的重大管理措施须与甲方协商并经甲方同意；
- (7) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担，乙方雇佣员工在服务场所需统一着装，服装整洁，态度和蔼，语言亲善，举止文明，树立顾客至上的服务宗旨，主动接受广大师生的监督，真正做到服务耐心，待客热心，学生放心的服务意识；
- (8) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目经理、项目主管人员的调整应提前 2 个月告知甲方；其他物业人员更换，需提前 7 日告知甲方。
- (9) 不得占用非指定的物业管理用房，不得改变物业管理用房用途；
- (10) 不得因乙方原因，发生火灾、水灾、伤亡等重大安全事故；
- (11) 合同终止时，乙方应将物业管理服务用房、相关资料等交还给甲方，按时移交乙方所管理的所有属于甲方的公共财产；
- (12) 乙方应及时向甲方通告本物业管理服务区域内有关物业管理的重大事项，及时处理投诉，接受甲方监督；
- (13) 不得擅自出租出借甲方所有房屋及其他公共财产，不得擅自处置甲方所有的资产及物资；
- (14) 乙方未能履行本合同的约定，导致甲方或第三方人身、财产安全受到损害的，依法承担相应的法律责任。乙方对自身管理范围内因管理不善而造成的一切损失，负相应的赔偿责任。
- (15) 乙方对本项目物业管理服务人员应进行培训，不得违章指挥、强制冒险作业、违规作业；乙方工作人员未经允许，不得擅自进入指定工作区域。
- (16) 负责做好乙方人员的安全教育与管理工作。乙方必须为所有进校作业人员购买人身意外保险等必备保险。乙方应对其管理本项目的生病、事故、伤残、死亡以及一切劳务纠纷，乙方应承担相应的法律责任。乙方应保证如有上述情况发生，积极处理，确保不影响甲方正常办公。因乙方服务等原因造成的校内师生员工的人身财产安全等责任事故，相关责任均由乙方全部承担。



一、业  
二、校  
三、管  
四、理  
五、公  
六、司

## 合同（第 6 页）

(17) 每月不少于 1 次向甲方物业主管部门汇报物业管理工作的情况，及时反馈物业管理存在的新情况、新问题。经常性地对物业管理计划的落实情况进行自查，并根据检查的情况及时进行调整。

### 第六章 违约责任

#### 第十一条 违约责任

##### 一、甲方责任

乙方按合同履行，甲方按合同约定支付物业管理服务费，甲方每逾期 10 天，甲方向乙方支付当月物业管理服务费（0.1%）的违约金，但违约金的总数不超过当月物业管理服务费的（1%）。

##### 二、乙方的责任

###### 第一部分

乙方有下列情况之一的，全额扣除当月的合同约定的“每月物业管理服务费”，且甲方有权解除合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失，甲方不予补偿；造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费从物业管理服务费、履约保证金（如有）中直接扣除，不足部分向乙方追索。

(1) 乙方分包本项目的；

(2) 按照《物业管理服务日常考核细则》考核得分在 80 分以下的；

(3) 乙方违反本合同“第一章 物业管理服务事项”中“第三条 物业管理服务要求”中“6. 物业管理服务人员工资要求”的；

(4) 乙方违反本合同“第四条 物业管理服务质量要求”。

###### 第二部分

(一) 乙方违反“第十条 乙方的权利义务”中“2. 乙方的义务”中(3)一(17)的，第一次发生（发现）的，甲方有权从物业管理服务费中扣 1000 元。第二次发生（发现）的，甲方有权从物业管理服务费中扣 2000 元，且甲方有权解除合同，由此造成的全部损失（包含甲乙双方的直接损失和间接损失），由乙方承担；乙方管理服务过程中配备的工人人数及工人年龄结构、队伍管理人员配置不符合要求（见乙方投标文件），经连续两次督促整改仍未能达到管理要求的，甲方有权提前终止合同，由此造成的全部损失由乙方承担；因物业管理不当造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费从物业管理服务费、履约保证金（如有）中直接扣除，不足部分向乙方追索。

(二) 上述违约事项如与《物业管理服务日常考核细则》中相关内容相同，乙方应先行承担上述违约责任，乙方按照本合同承担违约责任后，甲方按照《物业管理服务日常考核细则》考核时，将相应扣减相应的分值。

第十二条 本合同在下列条件全部满足之日生效，生效日期以下列条件全部满足的最晚日期为准：

(1) 双方加盖公章或合同专用章

(2) 甲方收到乙方政府采购履约保证金（或履约保函）的 5% 提交的履约保证金。（乙方以支票、汇票、本票或银行、非银行金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交给甲方。乙方如未采用履约保函（保险）方式缴纳履约保证金，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保证金（保险）的通知》（苏财购〔2023〕

合同（第 7 页）

150 号) 规定)。

第十三条 合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

第十四条 双方约定, 在履行合同过程中产生争议时, 应通过友好协商解决, 若协商不成可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 合同其他未尽事宜及与招标文件有矛盾之处, 以招标文件[项目编号: JSZC-320300-XZCG-G2025-0009]为准。

第十六条 合同一式四份, 具有同等法律效力, 甲方二份, 乙方二份, 徐州市政府采购中心一份存档, 政府采购管理部门一份备案。

第十七条 按照《财政部关于做好政府采购信息公开工作的通知》(财库〔2015〕135 号), 甲方依据《保守国家秘密法》等法律制度规定确定本合同( ) 部分涉及国家秘密, 该涉及国家秘密部分不公告; 甲方依据《反不正当竞争法》等法律制度的规定与乙方约定本合同( ) 部分涉及商业秘密, 该涉及商业秘密部分不公告。

甲 方  
单位签章:   
单位地址: 江苏省徐州市九里区襄王路 1 号

开户银行: 中国建设银行徐州泉山支行

银行帐号: 32001718936052505112

联系人: 巩庆伟

联系电话:

日期: 2025.4.1

乙 方  
单位签章:   
单位地址: 宿迁市宿豫区洪泽湖  
东路 15 号金色家园  
小区 2-145 商铺

开户银行: 中国工商银行宿迁宿  
豫支行

银行帐号: 1116030409000055112

联系人: 蔡冉冉

联系电话:

日期: 2025.4.1



技  
用  
5016

技  
用  
5016

合同（第 8 页）

合同附件

- 合同附件 1: 物业情况 (要求见招标文件第六章《采购需求》)
- 合同附件 2: 物业服务范围 (要求见招标文件第六章《采购需求》)
- 合同附件 3: 物业管理服务工作要求 (要求见招标文件第六章《采购需求》; 合同见乙方投标文件中《物业管理服务方案》。)
- 合同附件 4: 组织机构设置及人员配备要求 (要求见招标文件第六章《采购需求》; 合同见乙方投标文件中《物业管理服务人员方案》。)
- 合同附件 5: 采购需求 (要求见招标文件第六章《采购需求》)
- 合同附件 6: 供应商履行合同所需的设备 (要求见招标文件第六章《采购需求》; 合同见乙方投标文件中《供应商履行合同所需的设备》。)
- 合同附件 7: 《物业管理服务日常考核细则》



合同附件 6：供应商履行合同所需的设备

#### 四、具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的证明材料

##### 具备履行合同所必需的设备和专业技术能力的书面声明

（附证明材料的扫描件）

项目名称：徐州工业职业技术学院物业管理服务采购

项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2025-0009

投标人郑重声明：投标人具备履行合同（项目名称：徐州工业职业技术学院物业管理服务采购，项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2025-0009）所必需的设备和专业技术能力，具体为：

设备：

1. 保洁服务设备-洗地机（证明材料的扫描件附后）
2. 保洁服务设备-地推车（证明材料的扫描件附后）
3. 保洁服务设备-洗衣机（证明材料的扫描件附后）
4. 保洁服务设备-高压水泵车（证明材料的扫描件附后）
5. 保洁服务设备-大型扫地车（证明材料的扫描件附后）
6. 保洁服务设备-电动三轮车（证明材料的扫描件附后）
7. 保洁服务设备-吸尘器（证明材料的扫描件附后）
8. 保安服务设备-对讲机（证明材料的扫描件附后）

专业技术能力：

1. 公司资质证明文件（证明材料的扫描件附后）
2. 项目经验证明资料（证明材料的扫描件附后）
3. 配备专业的物业管理服务团队（包括项目经理、项目主管、宿管员、电工、维修工、保洁员）（证明材料的扫描件附后）

特此声明。

投标人对上述声明的真实性负责，如虚假，将依法承担相应责任。

蔡里  
万印

徐州工业职业技术学院物业管理有限公司（电子签章）

日期：2025 年 01 月 01 日

## 合同（第 10 页）

合同附件 7：《物业管理服务日常考核细则》

序号	标准内容	规定分值	评分细则	扣分
一	卫生保洁及日常管理要求	57		
1	清洁卫生各负责范围明确到人，管理员监督到位，实行标准化保洁，保洁员着装统一，佩戴工牌，工作仔细，形象良好，清洁设施完备。	5	每一项不符合扣 0.5 分。	
2	进入学习、工作场所，做到动作轻，说话轻，走路轻。	2	一次投诉扣 1 分。	
3	大厅、走廊、楼梯干净明亮，无纸屑、果皮和明显垃圾、烟头，扶手、栏杆干净无灰尘、污渍。出现破损或隐患及时报修。	7	每一项不符合扣 0.5 分。	
4	教师休息室各类物品摆放整齐，目视及手触无灰尘、杂物，保证饮水机内饮用水的供应，定期对饮水机进行内部清洗消毒。出现破损或隐患及时报修。	3	每一项不符合扣 0.5 分。	
5	教室、会议室、值班室等每日清洁，室内地面及家具、电器、设备干净明亮，无灰尘及其他杂物，物品及桌椅排放整齐，多媒体教室橱柜内无杂物。出现破损或隐患及时报修。	7	每一项不符合扣 0.5 分。	
6	卫生间无异味、无积水、镜面玻璃无污迹、手印、乱涂画，无卫生死角，无泥垢、无痰迹，保持水池、地漏、阴沟等排水通畅。管理范围内的破损或隐患及时报修。	6	每一项不符合扣 1 分。	
7	卫生间隔断定期擦洗，无涂画、粘贴物，便槽、便器定期酸洗洁净无黄渍。发现破损或隐患及时报修。	4	每一项不符合扣 0.5 分。	
8	标识牌、公共设施目视无明显灰尘，平台、阳台无积水、杂物，管线无污渍，雨篷无垃圾、青苔、积水，墙面宣传栏、玻璃、门窗上无污渍、无乱贴、乱涂画。出现破损或隐患及时报修。	5	每一项不符合扣 0.5 分。	
9	保洁工具、保洁用品、卫生清洁用具等应存放到储物间或指定位置，不得随意乱放。	3	每一项不符合扣 0.5 分。	
10	垃圾日产日清，垃圾桶内垃圾不得超过三分之二。	3	每一项不符合扣 0.5 分。	

合同（第 11 页）

11	楼内以及楼宇外墙体无广告牌和乱贴、乱画现象，楼宇外墙 4 米区域无垃圾、烟头、杂物。	3	每一项不符合扣 1 分。	
12	消防设施、灯具、风扇、指示牌、植物、玻璃等无积尘、污渍。	4	每一项不符合扣 0.5 分。	
13	电梯轿厢、电梯厅、电梯门及门套、指示板、厢壁、通风口、天花板、灯具无积尘、污渍，无粘贴物、无锈渍、无涂鸦。出现破损或隐患及时报修。	5	每一项不符合扣 0.5 分。	
二	多媒体保洁、管理要求	8		
1	按时开关多媒体，保障多媒体箱体内外卫生。	5	未按时开关，一次扣 1 分，影响教学扣 2 分，多媒体箱体刻画扣 1 分，箱内有垃圾扣 1 分。	
2	故障及时报修，按时填写巡视、报修记录。	3	未及时报修，一次扣 1 分，影响教学扣 2 分，检查记录不完整扣 1 分。	
三	楼宇巡查要求	15		
1	有值班制度，按规定值班、值守并做好值班记录。	4	每发现一处不符合扣 1 分。	
2	严禁闲杂人员、小商、小贩进入楼宇；管理人员要做好巡查工作并有记录。	3	每发现一处不符合扣 1 分。	
3	有应急预案，发现安全隐患及时处理并上报。	3	每发现一处不符合扣 1 分。	
4	每周至少巡查一次强电井及配电箱，并做好检查记录。	3	未按要求巡查一次扣 1 分。	
5	配合甲方做好其它相关工作。	2	没有按照甲方要求做，一次扣 2 分。	
四	内部管理要求	12		
1	物业管理用房内部环境优美整洁，管理人员配备齐全，纪律严明。不缺勤、不脱岗。人员服装统一、挂牌上岗，持证上岗，文明服务、主动接受师生的监督。	4	每发现一处不符合扣 1 分。	
2	物业管理建立健全各项管理制度，各岗位工作标准、制定具体的落实措施、考核办法及落实措施。	4	制度、工作标准建立健全，安全检查：物业管理服务工作考核制度，交接班制度、多媒体管理制度等。每发现一处不完整规范扣 1 分；制定具体的落实措施扣 2	



合同（第 12 页）

			分；未制定具体的考核办法扣 2 分。	
3	厉行节约、杜绝长明灯、长流水现象。	4	每发现一处不符合扣 1 分。	
4	能完成学校交办的应急任务。		根据情况处置。	
五	人员配置要求	8		
1	物业管理人员的资质是否符合合同要求。	3	不符合要求每人次扣 1 分。	
2	物业服务人员数量是否符合合同规定人数。	5	不符合要求,按人次扣 1 分。	



(3) 发票

2025 年 5 月 12 日开具的发票



电子发票(普通发票)



发票号码: 25322000000212457327

开票日期: 2025年05月12日

购买方信息	名称: 徐州工业职业技术学院 统一社会信用代码/纳税人识别号: 1232000046600234XH	销售方信息	名称: 江苏永飞物业管理有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91321311747308118X
	项目名称: *企业管理服务*物业服务费 规格型号: 单位: 数量: 单价: 金额: 209294.62 税率/征收率: 6% 税额: 12557.68		合计 价税合计(大写) <input checked="" type="checkbox"/> 贰拾贰万壹仟捌佰伍拾贰圆叁角整 (小写) ¥221852.30
备注	销方开户银行: 中国工商银行宿迁市宿豫支行; 银行账号: 1116030409000055112; 10%预付款		

下载次数: 1

开票人: 张倩



# 7、中国光大绿色环保城乡再生能源（丰县）有限公司物业管理服务项目

## (1) 中标（成交）通知书

中标通知书

### 中标通知书

江苏永飞物业管理有限公司：

感谢贵单位积极参与我司于2024年06月05日09时40分组织的中国光大绿色环保有限公司2024年3家公司物业管理服务招标活动（招标编号：LSHBGC-GZ-2024-0209）。经评标委员会评定，贵单位为本招标项目的中标单位，中标价格为人民币1592120元。

请贵公司在接收到中标通知书后15个工作日内，完成合同签署工作。

特此通知。

顺颂商祺！



(2) 合同

合同（第 1 页）

合同编号：GLFX-2024-XZ-03

光大绿色环保城乡再生能源（丰县）有限公司

物业管理服务合同

甲方：光大绿色环保城乡再生能源（丰县）有限公司

乙方：江苏永飞物业管理有限公司



## 合同（第 2 页）

### 物业管理服务合同

甲方（委托方）：光大绿色环保城乡再生能源（丰县）有限公司

地址：徐州丰县盐电路 1 号

法定代表人：田兆岩

电话：0516-68920921

传真：/

乙方（受托方）：江苏永飞物业管理有限公司

地址：宿迁市宿豫区豫璟山庄棕榈园 65-18 商铺

法定代表人：蔡万里

电话：84461009

开户银行：中国工商银行宿迁宿豫支行

银行账号：1116030409000055112

根据《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、法规，自愿、平等、协商一致的基础上，甲方选聘乙方为甲方提供物业管理服务，订立本合同。

#### 第一章 总则

##### 第一条 物业管理服务的基本情况：

坐落位置：江苏省徐州市丰县经济开发区盐电路 1 号光大丰县生活垃圾焚烧发电厂。

物业管理服务区域：行政综合楼、食堂、宿舍区域及接待房间、篮球场、停车场、景观池、水处理办公区域、地磅房、餐厨办公区域、厂区绿化、及全部厂前后区等。

#### 第二章 物业管理服务项目

## 合同（第3页）

### 第二条 服务项目

1、 服务项目：物业管理服务人员数量：19人。在服务期限内（2024年07月01日至2026年06月30日），本区域配置保洁主管1人、保安队长1人、保洁员4人、保安6人、餐饮服务人员4人、绿化人员2人、道路清扫人员1人。共计19名。

#### 2、 服务范围及内容：

(1) 全厂区硬化黑化道路及引道，全厂绿化带及草坪、人流门入厂道路、物流门入厂道路含地磅称，地磅处卫生间及地磅值班室、餐厨办公区域及参观走道、围墙护栏。

(2) 生产楼楼梯间、走廊通道、楼梯扶手、门窗玻璃、卫生间。0米大厅及化水加药间。4米层、汽机夹层、电缆夹层。8米层办公区及平台参观走廊（包含生产连廊通道）、会议室、卫生间、工具间、电子间、至卸料大厅走廊。13.5米层：接待室、办公室、党建室、卫生间、走廊、除氧器平台（地面）。17.5米层：活动室、阅览室、档案室、卫生间、走廊。22.9米层参观通道、吊机控制室、卫生间。电梯、主楼楼梯、0-7米钢梯、通道扶手等公共区域。水处理办公公共区域。渗滤液区域所有的楼梯、平台、地面、墙面、门窗等。

(3) 物业服务工作所需工具及办公公共区域内的低值易耗品由乙方负责，包含但不限于（如洗手液、洁厕净、肥皂、抽纸、卷筒纸、马桶垫纸、檀香、蚊蝇香、灭鼠杀虫剂、固态清新剂、小便池卫生球、地垫、餐厨垃圾桶等）。

(4) 全厂区10个化粪池及1个食堂油污池的定期清理。

#### 3、 宿舍楼

(1) 宿舍1楼至4楼公共走道及人行步梯、门窗玻璃等。

(2) 甲方指定招待房间的卫生保洁、被褥清洗、消杀等，含现场配套的设备设施及消防设施。

(3) 宿舍楼楼顶天台。

(4) 包含宿舍楼公用部位的清洁卫生，垃圾的收集、处理。宿舍人员进出的管理和控制。招待宿舍的保洁及消杀用品的采购。每月统计员工宿舍用水、电量工作。

#### 4、 员工餐厅

(1) 员工餐厅及接待包间的地面、桌椅、门窗玻璃等配套设施。

## 合同（第 4 页）

(2) 员工餐厅盘存、及物资出入建立台账，并负责监督、检查物资的完好及维修工作。

(3) 餐厅餐具及厨具设备的保养、保洁及日常消杀工作。

(4) 协助甲方进行接待和小餐厅的服务工作。

5、生产区域包括：

(1) 参观通道及玻璃内侧保洁、物流门地磅房办公室、地磅及卫生间。

(2) 导引牌、制度牌、宣传栏及全部 VI 制品、日常照明设施的保洁。

(3) 物业公用设施、设备的养护和管理，包括：公用的上下水管道的日常检查与维护，楼外排水管的日常检查与维护。空调设施设备的日常维护和操作使用。全厂路灯保洁。各种物业公用设施设备突发情况下的应急处置及日常维护。

6、客房保洁服务。

7、厂区及办公区、食堂、宿舍绿植维护养护等（肥料及药物等乙方承担）。

8、办公楼

(1) 1 楼至 5 楼公共部位的屋顶、平台、墙面、门窗玻璃、扶手、消防设备设施及楼梯通道的卫生保洁。

(2) 行政会议室、会客室、茶水间的卫生保洁工作。

(3) 所有公共区域及卫生间的保洁清扫及消杀工作。

(4) 会议接待室的茶具保洁、消杀工作。

(5) 行政综合楼及办公楼窗户、玻璃及幕墙清洗（含 2.5 米及以上内外窗、玻璃）。

(6) 办公楼共用部位及会议室、接待室等的内部清洁，垃圾的收集、处理。

9、厂区及道路卫生

(1) 厂区公共部位（含道路、绿化）卫生的清洁、垃圾收集、清运等。

(2) 园内水池、假山、景观鱼池（鱼饲料乙方承担）的清洁及养护。

厂区道路清扫、景观长廊及非机动车和机动车车辆。

(3) 乙方负责物业管理服务区内所有车辆、人员进出的管理和车辆秩序的疏导。协助甲方做好收发各类信件、报纸、包裹等服务工作。

(4) 其他在物业管理服务范围内的便民服务等。

(5) 协助公安机关和街道办事处进行公共秩序维护、消防等事项的管理，

## 合同（第 5 页）

包括：公共区域巡逻、人流门形象岗和物流门执勤岗及消防监控。

(6) 按甲方的要求，乙方负责提供物业管理服务区域内的绿化、绿植的养护、修剪、浇灌、消杀害虫等其他服务。在养护期内保证绿植 100%的成活率，并始终保持各种苗木良好的生长态势和美观外形。

### 10、日常维修

(1) 甲方厂内物业服务共用部位的日常小修、养护和管理，包括但不限于：屋顶、楼梯间、走廊通道、门厅、公共部位门窗等。

(2) 甲方厂区内的物业共用设施的维修、养护和管理，包括不限于：共用的上下水管道、雨污管、共用照明、道路、沟渠、生活水池、办公、生活水电设备及其他配套设施等（低于 50 元的维修费用均由乙方承担）。

## 第三章 物业管理服务期限

**第三条** 物业管理服务期限为贰年，自 2024 年 7 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日止。合同履行完毕，本合同自动解除。

## 第四章 双方权利义务

### 第四条 甲方权利义务

- 1、 确定乙方的服务工作范围、工作内容及管理目标。
- 2、 审定乙方拟定的后勤保障服务制度及操作规程。
- 3、 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况，并提出整改意见，监督乙方及时整改。
- 4、 甲方有权根据实际需要，要求乙方临时或长期增加服务人员，并提前通知乙方，签订补充协议，所发生的费用另行结算。该费用的计算标准为：现行标准。甲方有权要求乙方限期更换不符合要求的服务人员。
- 5、 指派 张晓艺 为甲方物业专员，每日检查监督和协调工作。
- 6、 在本合同履行前 30 日内甲方由乙方提供现场管理办公室和工具间等工作、储藏场所，具体位置以甲方的通知为准。
- 7、 提供或规定乙方服务人员正常出入甲方厂区作业或手续。
- 8、 按时向乙方支付后勤保障服务费。
- 9、 甲方有权从应支付给乙方的服务费中扣除乙方根据本合同约定应承担

## 合同（第 6 页）

的违约金和赔偿金。

10、由甲方主管部门每月初组织上月后勤保障人员联席会议一次，要求乙方管理者代表及现场负责人员必须参加，并准备好相关会议材料。

11、甲方对乙方的服务质量不满意时有权提出异议和要求返工。如不满意乙方的服务，可贵令乙方及时改正。

12、甲方有权从应支付给乙方的物业管理服务费用中扣除乙方依据本合同约定应承担的赔偿款项和违约金款项。

13、甲方有权决定乙方委派的主要岗位人员的聘任情况。

14、法律、法规、政策规定的由甲方享有的权利和承担的其他责任。

### 第五条 乙方权利义务

1、乙方保证其具有履行本合同项下义务的法定资质。

2、根据甲方的授权和有关法律、法规及本合同的约定，提供服务。

3、负责编制年度管理工作计划报告。

4、乙方指派 马威 为项目保障负责人，负责保安、保洁、食堂、绿化服务的日常运行和与甲方的沟通联络、具体事务协调与安全培训、现场督察工作。乙方应保证主动接受甲方及物业管理行政主管部门的监督检查，并根据甲方的要求进行整改或返工。

5、严格按照服务制度和规程进行管理，完成甲方确定的管理目标。乙方管理工作每日需有检查、有记录，每周有报表，每月向甲方书面报告管理运作情况和员工考勤表。

6、乙方安排到甲方的人员，必须为已与乙方签署一年以上劳动合同的人员，且乙方必须保证前述劳动合同在服务期限内有效。乙方应当确保依法用工，乙方驻派甲方的人员必须按照合同总人数配置，严格克扣、拖欠乙方人员工资，应合理安排乙方人员的工作，严格控制服务质量，对缺岗人员严格按《考核制度》考核。

7、乙方应自行承担乙方人员食宿。

8、本合同解除或终止时，乙方应将其管理的现场管理办公室、工具间等工作、贮藏场所

9、乙方不得将本合同下义务对外分包或转包给任何第三方。

## 合同（第 7 页）

### 第五章 物业管理服务费及支付方式

#### 第六条 服务费

1、 本合同下服务期内，物业管理服务费为人民币壹佰伍拾玖万贰仟壹佰贰拾元整（RMB1,592,120.00），税率：6%，不含税物业管理服务费金额为人民币壹佰伍拾万零贰仟元整（RMB1,502,000.00），税金为人民币玖万零壹佰贰拾元整（RMB9,120.00），即每月物业管理服务费（含税）为人民币陆万陆仟叁佰叁拾捌元叁角叁分整（RMB66,338.33）。如在物业管理服务费支付前，国家降低税率，则双方根据不含税物业管理服务费金额及新税率重新确定物业管理服务费金额。该物业管理服务费包含服务人员工资、奖金、保险费、福利、管理费、税金、服装、执勤装备、节假日加班、餐饮补助等一切费用。甲方不再对乙方（包括服务人员个人）承担任何其它费用。

2、 本合同期间，甲方有权根据项目运营状况需要提前三日通知乙方增加或减少乙方人员，每月服务费根据本合同约定的月服务费单价（人员月服务费）以及乙方人员考勤结果据实结算，日服务费单价按照月服务费单价除以 30 计算。服务费单价如下：

序号	岗位	人数	元/人/月	元/人/年
1	保洁主管	1	5000	60000
2	保安队长	1	2010	24120
3	保洁人员	4	2010	96480
4	保安人员	6	2010	144720
5	厨师	1	8500	102000
6	面点师	1	3360	39600
7	副厨	1	42000	42000
8	帮厨	1	2800	33600

## 合同（第 8 页）

9	绿化人员	2	2010	48240
10	道路清扫	1	2010	24120
11	其他费用（人身意外险、雇主责任险、员工体检、 税费）			181180
合计		19	/	796060

3、保洁主管 35 岁以下、女性、品貌端庄，保洁人员年龄均 55 岁以下，保安队长年龄 45 岁以下，其他人员年龄均 55 岁以下。食堂人员增补人员的费用由甲方依据岗位确定。

4、物业服务费乙方主要用于以下开支：

- (1) 管理服务人员的工资、保险和按规定提取的福利费等。
- (2) 物业共用部位、共用设施的日常维修、维护费用。
- (3) 物业管理区域清洁卫生费用。
- (4) 物业管理区域秩序维护费用。
- (5) 日常行政办公费用。
- (6) 法定税费。
- (7) 物业管理企业的管理费计提和利润。
- (8) 物业管理的其他必要支出。

乙方按照上述标准收取物业服务费用，并按本合同约定的服务内容和质量标准提供服务，盈余或亏损由乙方享有或承担。在本合同约定的合同范围和标准内，乙方不得要求追加任何其他费用（甲方另有要求增加的项目除外）。

### 第七条 支付方式

1、甲方每月按照本合同附件的约定对乙方服务质量进行考核，如乙方未达标，甲方有权根据乙方当月考核分数，在应当支付给乙方的物业管理服务费中扣除相应金额，乙方每月向甲方提供增值和专用发票后 10 天内，甲方将上月物业管理服务费支付给乙方。

2、合同签订后，乙方向甲方支付人民币伍万元整作为履约保证金，如果在质量保证期内，未出现本合同约定的应由乙方承担违约责任或赔偿责任的事

## 合同（第 9 页）

项，则在甲方最后一个月服务费时一并退还履约保证金（不计利息）。

3、合同签订后，乙方项目负责人向甲方支付人民币贰万元整作为安全风险抵押金，在质量保证期内，未出现本合同约定的应由乙方承担违约责任或赔偿责任的安全事项，则在甲方最后一个月服务费时一并退还安全风险抵押金（不计利息）。

4、在甲方支付服务费之前，乙方应开具相应金额增值税专用发票，否则甲方有权顺延支付服务费且无须承担逾期付款的违约责任，乙方不得以此为由不履行本合同。

5、乙方收款账户信息：

账户名称：江苏永飞物业管理有限公司

开户银行：中国工商银行宿迁宿豫支行

银行账号：

### 第六章 违约责任

**第八条** 因甲方违反本合同约定，使乙方不能按照合同约定完成服务事项的，甲方应在收到乙方书面通知之日起 10 日内解决。

**第九条** 甲方每月底综合评估乙方物业服务质量，每月物业管理费的 10% 作为服务保证金。每月综合评分最终得分 91-100 分，乙方取得 100% 服务保证金。综合评分最终得分 81-90 分，其获得服务保证金比例为 80%。评估综合评分综合得分小于等于 80 分，则服务保证金为零。具体考核标准详见附件。

**第十条** 甲方每月按照本合同附件的约定对乙方的服务质量进行考核，甲方有权根据乙方该月考核分数和服务情况，按照本合同附件的约定在月度物业管理费中扣除相应的服务保证金。

**第十一条** 甲方按照本合同附件的约定在物业管理费中累计扣除违约金达到壹万元时，甲方有权以发出书面通知的形式解除本合同，书面通知自甲方发出之日起次日视为到达乙方，本合同即行解除。

**第十二条** 乙方违反本合同约定未能按照约定提供服务或未到达约定的管理目标的或甲方认为乙方不能胜任某项服务工作的，甲方有权：

(1) 要求乙方限期整改，乙方应在甲方限定期限内改正。如果乙方拒绝

## 合同（第 10 页）

整改或逾期未整改的或经整改后仍然不符合要求的，甲方有权以书面通知的方式解除本合同，本合同自通知到达乙方时解除，本合同因此解除的，乙方应赔偿甲方损失并向甲方支付月生产辅助服务费 20% 的违约金并赔偿甲方因此所遭受的一切损失。

(2) 自行委托或经乙方委托第三方执行该项服务工作，因此发生的费用和甲方遭受的一切损失均由乙方承担。

### 第七章 保险

#### 第十三条 保险

1、乙方应当为其人员购买人身意外伤害保险和雇主责任险。在购买的人身意外伤害保险项下，被保险人因意外伤害死亡时的赔偿金额应不低于每人 100 万人民币，雇主责任险保额不低于 100 万元，且保险期限不短于本合同有效期间。乙方因此发生的保险费已包含在本合同服务费中。乙方未按照本款要求为乙方人员购买保险的，乙方人员产生的所有索赔，均由乙方自行承担所有赔偿责任。

2、如果乙方在本合同生效后 10 日内不提交本条第 1 款所述保险凭证的，甲方有权立即解除本合同，乙方应按本合同总服务费的 10% 标准向甲方支付违约金并赔偿甲方由此造成的全部损失。本条下乙方的违约责任不影响乙方依据本合同其他条款应承担的违约责任。

3、本合同履行期间，未经甲方书面同意，乙方不得擅自更换乙方人员。在甲方同意更换乙方人员的情况下，乙方应为更换后的乙方人员投保本合同约定的人身意外伤害保险（理赔额度不低于 100 万元人民币），雇主责任险（理赔额度不低于 100 万元人民币）。在乙方向甲方提交为更换后的乙方人员投保前述保险的保险凭证且经甲方审核无误后，更换后的乙方人员方可进入现场工作。乙方违反本款约定（包括但不限于擅自更换乙方人员或不为更换后乙方人员投保等），甲方有权立即解除本合同，本合同因此解除的，乙方应向甲方支付本合同服务费 20% 的违约金并赔偿甲方因此遭受的损失。

#### 第八章 廉洁承诺

1、乙方承诺在本合同招标、签署、履行等各阶段遵守以下规定：

(1) 不得以任何理由向甲方或甲方人员赠送礼金、有价证券、贵重物品。

## 合同（第 11 页）

- (2) 不以任何名义为甲方人员报销任何应当由个人支付的费用。
- (3) 不以任何理由宴请甲方人员或安排其他消费活动。
- (4) 不为甲方人员购置或提供通讯工具、交通工具、高档办公用品和装修住房等。

(5) 不从事其他违反法律、法规、党风廉政建设有关规定的行为。

2、乙方承诺拒绝并及时向甲方举报甲方人员在本合同投标、签署、履行等各阶段出现的以下行为：

- (1) 向乙方索要回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。
- (2) 要求乙方报销其应当由个人支付的任何费用。
- (3) 参加乙方安排的宴请及其他消费活动。
- (4) 接受乙方提供的通讯工具、交通工具、高档办公用品等。
- (5) 要求、暗示、和接受乙方为个人装修住房，为配偶、子女亲属提供旅游等服务。

(6) 其他违反法律、法规、公司规章制度、党风廉政建设有关规定的行为。

3、乙方违反本合同廉政承诺，甲方有权立即解除本合同，乙方应当返还已收取的服务费，并要求乙方按照服务费总额的 20%向甲方支付违约金。

4、甲方投诉方式：

受理部门：中国光大绿色环保有限公司监察部

邮寄地址：深圳市福田区深南大道 1003 号东方新天地广场 A 座 27 楼西  
中国光大绿色环保有限公司监察部（收），邮编：518000

投诉邮箱：lshbjw@cebenvironment.com.cn

### 第九章 其他约定事项

**第十四条** 乙方在甲方提供物业管理服务的人员，必须体检合格后方可上岗，上述人员的体检证明须提供原件备案。乙方应向甲方及时更新和每月报告物业管理服务人员名单，提供相应的身份证复印件。物业管理项目负责人应当具备国家规定的职业资格证书并提供原件备案。

**第十五条** 乙方应加强对物业管理服务人员的安全教育，确保安全作业，发生安全事故由乙方自行负责。

**第十六条** 乙方应严格按照物业管理服务制度和本合同附件约定的各项服

## 合同（第 12 页）

务标准进行管理，完成甲方确定的管理目标。

**第十七条** 乙方应严格按照甲方的要求实施管理，甲方有权对乙方的管理工作质量实施监督和检查。

**第十八条** 由于乙方物业管理服务人员的工作失责，对辖区内发生的偷盗、火灾等突发事件未能及时制止或施救、报警的，乙方应承担相应的法律责任。

### 第十章 附则

**第十九条** 双方可以书面补充协议的形式对本合同的条款进行补充。

**第二十条** 本合同自双方加盖公章或合同专用章后生效。双方法定代表人或授权代表应当在本合同签字页签字。本合同一式肆份，双方各执贰份，每份具有同等法律效力。

**第二十一条** 本合同履行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应依法及时协商处理。

**第二十二条** 凡因本合同的履行引起的或与本合同有关的任何争议，双方应友好协商解决。协商不成或不愿协商的，应向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，由人民法院依法裁判。诉讼期间，除有争议的部分外，双方应继续履行本合同所规定的义务。

**第二十三条** 服务期满，一方如希望续订合同，应在本合同期满前 30 天向对方提出书面意见。

**第二十四条** 本合同附件为：附件一《物业管理服务考核细则》，附件二《食堂管理服务考核细节》，附件三《物业管理服务标准》，附件四《物业管理服务内容》，附件五《物业管理服务考核评分表》，附件六《物业管理服务人员配置标准及说明》，附件七《安全协议书》，附件八《安全告知书》，附件九《其他要求》，附件十《保安管理制度》。本合同附件为本合同的有效组成部分。但其中与合同条款相冲突的内容，以本合同条款为准。  
(以下无正文)



合同（第 13 页）

签字盖章：

甲方：光大绿色环保城乡再生能源（丰县）有限公司

法定代表人或授权代表：

签署日期：2024年7月1日



乙方：江苏永飞物业管理有限公司

法定代表人或授权代表：

签署日期：2024年7月1日



(3) 发票

2024年9月3日开的银行发票								
		电子发票 (增值税专用发票)			发票号码: 24322000000329988024			
					开票日期: 2024年09月03日			
购买方信息	名称: 光大绿色环保城乡再生能源(丰县)有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91320300MA1XKE5K1Y			销售方信息	名称: 江苏永飞物业管理有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91321311747308118X			
项目名称		规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*企业管理服务*物业服务				1	62583.3301886793	62583.33	6%	3755.00
费								
合计						¥62583.33		¥3755.00
价税合计(大写)		陆万陆仟叁佰叁拾捌圆叁角叁分			(小写) ¥66338.33			
备注	销方开户银行: 中国工商银行宿迁市宿豫支行; 银行账号: 1116030409000055112;							
开票人: 刘金玲								



# 8、泗阳县疾病预防控制中心综合办公楼物业管理招标项目政府采购合同

## (1) 中标（成交）通知书

### 中标通知书

### 中标通知书

致：江苏永飞物业管理有限公司

泗阳县公共资源交易中心现通知贵公司(单位)，经评标委员会评审，并报经采购人确认，贵公司(单位)已成为JSZC-321323-JZCG-G2025-0003号泗阳县疾病预防控制中心综合办公楼物业采购项目项目分包1的中标供应商。

中标金额：911228.4100元

请贵公司(单位)在中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同的，根据《政府采购法实施条例》第七十二条追究法律责任。

特此通知！



地址：泗阳县北京中路20号

电话：0527-85278008

备注：

1. 中标供应商可凭政府采购合同办理融资贷款，详情请见江苏政府采购网“政采贷”专栏。
2. 如项目收取履约保证金，中标供应商可自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，具体详见《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购（2023）150号）规定。

风险提示：如因质疑、投诉事项成立或因财政部门监督检查，导致中标结果发生变化的，本中标通知书自动作废。



## (2) 合同

### 合同（第 1 页）

#### 泗阳县疾病预防控制中心综合办公楼物业管理 招标项目政府采购合同

项目名称：泗阳县疾病预防控制中心综合办公楼物业管理服务采购项目

项目编号：JSZC-321323-JZCG-G2025-0003

甲方：（买方）泗阳县疾病预防控制中心

乙方：（卖方）江苏永飞物业管理有限公司

甲、乙双方根据泗阳县疾病预防控制中心综合办公楼物业管理服务采购项目（项目编号：JSZC-321323-JZCG-G2025-0003）公开招标的结果，签署本合同。

#### 一、合同内容

1.1 标的名称：泗阳县疾病预防控制中心综合办公楼物业管理服务采购项目

1.2 标的质量：具体内容见采购需求。

1.2.1 大楼的安全生产及公共设施的设备的日常管理。

1.2.2 大楼及附属用房的公共环境卫生保洁。

1.2.3 大楼及附属用房的公共秩序维护。

1.2.4 大楼日常管理员（兼安保管）及设备、工具等配备要求。

1.2.5 管理人员配备要求：

序号	人员配备	数量
1	项目经理（兼安保管）	1
2	普通保安（含水电工）	3
3	监控室保安	2
4	保洁员	4
5	保安	10

注：以上人员均统一着装，挂牌上岗，仪表整洁规范，做到文明服务、优质服务。

1.2.6 负责大楼水电、电梯、绿化等维护保养工作。

## 合同（第 2 页）

- 1.2.7 负责大楼消防控制系统值班、巡检、记录工作。
- 1.2.8 建立本大楼物业基础档案和日常运作档案管理工作。
- 1.2.9 完成合同条款外的由双方协商决定的其它有偿无偿服务事项。
- 1.2.10 所有标的质量严格按照采购需求执行。
- 1.3 标的数量（规模）：占地面积约8000平方米，建筑面积8392.14平方米。
- 1.4 履行时间（期限）：3年，自2025年4月1日至2028年3月31日。
- 1.5 履行地点：泗阳县众兴街道北京西路82号泗阳县疾病预防控制中心综合办公楼
- 1.6 履行方式：按采购需求执行。

### 二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：\_玖拾壹万壹仟贰佰贰拾捌元肆角壹分整（911228.41万元）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、履约保证金

4.1 履约保证金按采购合同总价的3%提交。

4.2 履约保证金应在采购合同签订前提交，除银行电汇、网上银行、数字人民币外，乙方还可选用银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等多种形式向甲方缴纳。

4.3 履约保证金退还的方式为：以银行电汇、网上银行、数字人民币形式缴纳履约保证金的，退回至乙方基本账户或乙方数字人民币账户；以保函、担保、保险等形式缴纳履约保证金的，在保函、担保、保险等有效期满之日起自行失效。

4.4 履约保证金退还应在项目履约期满后合格，出具履约评价报告及履



## 合同（第3页）

约保证金收据申请退付，甲方收到乙方退付申请后5个工作日内退还。

4.5 履约保证金不予退还情形：除不可抗力外，乙方不履行与甲方订立的采购合同的，履约保证金不予退还，给甲方造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿；

### 五、合同转包或分包

5.1 乙方未经甲方同意不得将合同标的转包或分包给他人履行。否则甲方有权解除合同。

### 六、合同款项支付

6.1 预付款：甲方约定在合同签订后，甲方在接到乙方票据的10个工作日内，支付合同金额的10%作为预付款；

6.2 进度款：剩余价款于三个月后分十二次支付，每三个月支付一次，每次支付合同价款7.5%。（自合同签订之日起，第四个月的15日前支付前三个月的物业管理费，以此类推。）

6.3 注：对于满足合同约定支付条件的，自收到发票后10个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户或乙方数字人民币账户。

6.4 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金额，甲方可不适用预付款规定。

### 七、税费

7.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

### 八、项目验收

8.1 甲方依法组织履约验收工作。

8.2 甲方成立验收小组，按照采购合同约定对乙方的履约情况进行验收。甲方在组织履约验收前，将根据合同约定制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可依据项目特点对服务期限实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

8.3 如有必要，甲方邀请第三方专业机构对乙方进行验收，相关意见将作为验收书的参考资料。



## 合同（第 4 页）

8.4 验收结束后,验收小组出具验收书,列明各项标准的验收情况及项目总体评价,由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金退还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

8.5 验收合格的项目,甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。

### 九、权利和义务

9.1 甲方有权要求乙方提供并审查物业管理服务之详细工作计划及管理方案、专项业务操作规程、工作及培训计划、工作现场的质量记录及工作人员相关资料,并提出相关整改意见。

9.2 甲方应为乙方物业管理提供方便。甲方现有设备由乙方继续使用,如发生日常损耗,由乙方承担补充和维修。

9.3 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的,甲方应按逾期付款总额3% 每日向乙方支付违约金。

9.4 履约期间,乙方违反合同约定,未能达到约定的管理目标,或出现重大管理失误,发生项目组成员工伤或遇项目组成员造成自身或他人人身伤亡事故及财产损失,均由乙方负责,并承担相应的法律责任,与甲方无关。

9.5 乙方须严格按照投标文件配备项目经理,如若更换,须经过甲方书面同意后履行更换手续,并承担2万元违约金。项目经理岗位空缺期间,甲方记录扣除乙方服务费500元/日,除因项目经理不称职而甲方要求更换外,乙方因自身原因更换项目经理的不得超过1次,否则每多一次,甲方扣除乙方5000元/月服务费。

9.6 乙方逾期提供服务的,乙方应按逾期提供服务合同总额每日千分之三向甲方支付违约金,由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期10个工作日不能提供服务的,甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的,乙方应向甲方支付合同总价总额3% 的违约金,如造成甲方损失超过违约金的,超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

9.7 乙方所提供服务标准不符合本合同规定或投标文件规定标准的,甲方有权拒绝接受服务,并可单方解除本合同。

9.8 乙方委派的人员不得妨碍甲方公平执法,不得利用工作之便为自己和他人谋取不当利益等。一经发现,甲方有权责令乙方重新委派符合要求的适任

合同（第 5 页）

人员。如甲方责令乙方更换2次人员后仍发生上述情况的，要求乙方承担违约金（扣除当季度应付款项的3%）。

9.9 甲乙双方任何一方无法律依据提前终止合同的，违约方应赔偿对方合同约定价的3%作为违约金。

十、不可抗力事件处理

10.1 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。

10.2 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。

10.3 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。

十一、解决争议的方法

11.1 双方在签订、履行合同中发生的一切争议，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。

十二、合同生效及其它

12.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

12.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

12.3 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。

12.4 附：泗阳县疾病预防控制中心综合办公楼物业管理服务采购需求。

甲方：

乙方：

地址：

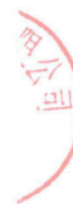
法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

联系电话：

签订日期：2024年4月1日



(3) 发票

2023年6月1日开具的发票

2002200704		江苏增值税普通发票		No 23180285		032002200704 23180285		
发票号码: 2002200704		开票日期: 2023年06月01日		开票日期: 2023年06月01日				
名称: 泗洪县疾病预防控制中心; 疾控中心		纳税人识别号: 12321324469824373X		地址、电话:		开户行及账号:		
货物或应税劳务、服务名称 *企业管理服务*物业服务费		规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
				1	9900.9900900	9900.99	1%	99.01
合 计						¥9900.99		¥99.01
价税合计(大写)		壹万圆整		(小写) ¥10000.00				
名称	江苏永飞物业管理有限公司泗洪分公司			校验码	05698 58108 81980 15450			
纳税人识别号	91321324MA22JD9F18			备注	2023年5月份			
地址、电话	泗洪县尚城世家12栋902室18994950002							
开户行及账号	农业银行泗洪城北支行10511001040008294							
收款人	蔡冉冉		复核	蔡冉冉		开票人	蔡冉冉	

第一联: 记账联 销售方记账凭证

119号 江苏凤凰扬州鑫华印刷有限公司

