江阴市公路事业发展中心

物业项目实施流程单

<table>
<tr><td>项目名称</td><td colspan="5">江阴市公路事业发展中心物业服务项目</td></tr>
<tr><td colspan="6">项目概况：

根据财政下达的2026年物业管理费专项要求，对江阴市公路事业发展中心物业服务项目进行公开招标。</td></tr>
<tr><td colspan="6">实施方案：
对江阴市公路事业发展中心物业服务项目实施公开招标。</td></tr>
<tr><td>资金来源</td><td colspan="3">2026年物业管理费专项</td><td>初步预算</td><td>53.57万元</td></tr>
<tr><td>拟采购方式</td><td>公开招标☑</td><td>邀请招标☐</td><td>竞争性谈判☐</td><td colspan="2">单一来源采购方式☐</td></tr>
<tr><td rowspan="2">江阴市公路事业发展中心</td><td>经办人</td><td></td><td>科室负责人</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>分管领导</td><td></td><td>主管领导</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="3">交通运输局</td><td>综计科</td><td></td><td>财审科</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td>分管领导</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>主要领导</td><td colspan="4"></td></tr>
</table>

制单科室：综合科

中标通知书

致：江阴市直属机关物业管理有限公司

江阴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-320281-JZCG-G2025-0089号江阴市公路事业发展中心物业服务项目项目分包1的中标供应商。

中标金额： 510283.0000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！

江阴市政府采购中心

2025年12月19日

地址：江阴市长江路188号6楼

电话：88027619

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。

江阴市公路事业发展中心物业管理合同

甲方（采购单位）：江阴市公路事业发展中心
乙方（服务单位）：江阴市直属机关物业管理有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将江阴市公路事业发展中心办公楼及附属设施委托于乙方实行物业管理，订立本合同。

第一条 采购内容

1、项目名称（项目编号）：JSZC-320281-JZCG-G2025-0089

2、服务内容：江阴市公路事业发展中心房屋零星维修、设备设施维护、保洁服务、秩序维护、绿化养护、电梯、消防、空调维保、高压运维、除四害，以及厨房服务等项目

3、项目地址及服务范围：江阴市滨江中路207号，中心大院地上6层及阁楼、辅楼，建筑面积：3400平方米，绿化面积600平方米，占地面积 6.8 亩

4、服务期限：2026年 1 月1日—2026年12月31日

5、其他：配置人员的人数、年龄和文化程度符合要求

第二条 合同总价款

根据物业管理实际保障情况，核定全年物业管理费为 510283 元（大写：伍拾壹万零贰佰捌拾叁元整，含6%税金）。

第三条 权利保证

乙方应保证甲方在合同履行期限内不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权或其他权利的起诉。一旦出现侵权，乙方应承担全部责任。

第四条 质量保证和售后服务

一、乙方应按甲方规定的服务要求、技术要求、质量标准向甲方提供服务。

1、设施设备的日常维修养护、小修、运行和管理，包括：室内共用的上下水管道、共用照明、空调设备、楼内消防设施设备、电梯、弱电系统、供电设备等以及发电机维保、新风系统维保项目。维修配件、耗材由甲方供应。

2、保洁服务，（1）指定区域的清洁卫生工作：公共区域（如电梯、走廊、楼梯、庭院、厕所、大厅、茶水间、停车场等），会议室、值班室、外场等以及其他指定区域；（2）卫生间的清洁、整理工作；（3）突发卫生工作的处理；（4）会议室窗帘清洗、值班室床上用品按季节及时更换并清洗；（5）及时更换由甲方提供日常清洁卫生易耗品。

3、安全保卫秩序维护服务，（1）制定严格的安全保卫制度。安全保卫制度必须符合甲方要求；（2）负责区域内人、财、物的安全保卫工作，实行门卫24小时值班制；（3）做好人员进出秩序及来人来访的通报、证件检验、登记、引导等安全保卫工作；门卫值班（夜间周期性巡视）；负责报刊杂志、信函收件工作（4）负责区域内车辆停放管理、人员进出的秩序维护；（5）做好辖区的安全监控、巡检以及甲方安排的有关临时性工作、突击性任务。

4、做好辖区内“四害”的防治工作。

5、做好辖区内约 600 ㎡公用绿地、花木等的养护与管理。

6、做好食堂 2 名厨师、1 名帮厨的日常管理工作。

7、做好消防系统、电梯、高、低压配电系统、空调系统的养护和专业检测工作。

二、质量保证：

1、设备运行：正常、无事故、无安全隐患。

2、各类设施、设备的维修、养护：及时、状态良好。

3、安全保卫：实行门卫值守、24 小时巡逻、值班制度，确保辖区内无重大治安责任事故发生。

4、交通秩序：运行有序、保持畅通、车辆停放整齐。

5、设备急修：一般不超过两小时到场；小修：一般不超过两小时处理到位。

7、公共环境：清扫及时、全面保洁、无死角、垃圾日产日清。

8、绿化养护：长势良好、修剪整齐美观，垃圾及时清运。

9、食堂服务：合理配制菜单，为工作人员提供安全卫生、可口营养的工作餐。。

10、卫生消杀：按国家卫生城市规范要求做好除四害工作，按流程做好公共区域专项消杀工作。

11、确保有关设备、设施年度专业检测合格。

三、售后服务：按《服务质量考核表》进行考核

第五条　双方权利义务

一、 甲方权利义务

1、代表和维护产权人、物业使用人的合法权益。

2、制定有关管理规定并监督物业使用者遵照执行。

3、审定乙方修订的物业管理制度。

4、检查、监督乙方管理工作的实施及相关制度的执行情况，针对乙方未达标的情况提出整改要求。

5、在大楼质保期间，联系施工方做好各类设备设施的整改维修工作。

6、交涉和处理楼宇土建、设备设施因设计或施工问题而发生的返修遗留事项及其相关费用支付问题。

7、在辖区内向乙方无偿提供约_____平方米的管理用房。

8、负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，并于合同生效之日起 30 日内向乙方移交。

9、协助乙方做好有关物业管理的质量调查、宣传教育等工作。

10、食堂水、电、气费用由甲方承担。

二、乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，按照服务标准组织实施。

2、制定江阴市应急指挥中心物业管理制度，协助甲方做好后勤管理工作。

3、经甲方同意可选聘专营公司承担本物业的专项服务业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方。

4、人员配置符合保障要求，特殊工种持证上岗。

5、对物业使用人违反法规、规章的行为，提请甲方进行处理。

6、积极配合甲方做好有关活动开展的现场管理工作。

7、未经甲方同意，不得擅自占用和改变物业公用设施的使用功能。

8、本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部乙方用房及物业管理的全部档案资料，并保证全部移交物的完好。

第六条 验收

验收标准：每季度结束后一周内，甲方按招标文件所规定的服务标准和乙方投标文件的承诺，根据实际参照《江苏省政府采购履约验收管理办法》（澄财购〔2025〕1号）组织验收小组对物业项目进行考核验收。

验收考核结果运用：考核实得分90（含90分）以上，全额拨付；实得分85～90（含85分），按总额的95%拨付；实得分80～85（含80分），按总额的90%拨付；实得分75～80（含75分），按总额的85%拨付；实得分70～75（含70分），按总额的80%拨付；实得分60～70（含60分），按总额的70%拨付。60分以下为考核未通过，按总额的50%拨付，并依据合同规定，甲方有权单方面提前解约。

第七条 付款

1、本合同项下所有款项均以人民币支付，乙方向甲方开具税率为6%的增值税专票。

2、付款方式：经甲方验收合格后结算。

第八条 违约责任

1、乙方完成的项目不符合要求的，应按照甲方选择的下列一种或多种方式承担赔偿责任且甲方有权解除合同：

1.1 在甲方同意延长的期限内交付符合要求的提供服务并承担由此给甲方造成的一切损失；逾期未完成或完成的项目仍不符合要求，乙方根据甲方要求限期整改，同时甲方有权解除合同。

1.2 在甲方规定时间内，修正有缺陷的部分以达到合同规定的要求并承担一切费用和风险，同时承担甲方因此所遭受的全部损失；

1.3 按合同规定同种货币退还甲方已付款项，同时承担由此发生的一切损失和费用，包括但不限于利息、银行手续费及所需的其他必要费用。

1.4 本合同履行期间，因乙方或乙方派驻的工作人员的过错或违反本合同的约定， 给甲方造成经济损失、荣誉损害、社会负面影响等，甲方有权追究乙方责任，给甲方造成的经济损失由乙方全权承担，甲方保留法律追责的权利。

第九条 不可抗力

1、不可抗力，是指不能预见、不能避免并不能克服的客观情况，如战争、动乱、瘟疫、严重火灾、洪水、地震、风暴或其他自然灾害等。

2、任何一方因不可抗力不能履行本合同规定的全部或部分义务，应尽快以书面形式将不可抗力的情况、原因及对履行本合同的影响等及时通知另一方。同时，遭受不可抗力影响的一方有义务尽可能及时采取适当或必要措施减少或消除不可抗力的影响，因未尽本义务而造成的相关损失由其承担。

3、发生不可抗力事件，任何一方均不对因不可抗力无法履行或迟延履行本合同义务而使另一方蒙受的任何损失承担责任，法律另有规定的除外。

4、合同各方应根据不可抗力对本合同履行的影响程度，协商确定是否终止本合同或是继续履行本合同。

第十条　合同的变更和终止

1、除《政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

2、除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。

第十一条　合同的终止

本合同因下列原因而终止：

1、本合同正常履行完毕；

2、因不可抗力导致本合同无法履行或履行不必要；

3、任何一方行使解除权解除本合同；

4、合同的继续履行将损害国家利益和社会公共利益。

除上述情形外，甲乙双方不得擅自终止合同。

第十二条　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、乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决争议，则采取以下第 1 种方式解决争议：

（1）向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼；

（2）向甲方所在地仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

2、在诉讼期间，本合同应继续履行。

第十三条　合同生效及其他

1、本合同由甲乙双方签字盖章后生效。

2、本合同一式两份，甲乙双方各执一份。

3、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

甲方（采购单位）：_____（盖章）　　乙方（服务单位）：_____（盖章）

地址：　　地址：

法定（授权）代表人：　　法定（授权）代表人：

2025 年 12 月 30 日　　2025 年 12 月 30 日

服务质量考核表

序号	考核分类	偏 差 项 目	扣分标准	扣分值
1	各类质量检查	一般偏差	1 分/项	
		较大（主要）偏差	2 分/项	
		重复偏差	5 分/项	
2	服务质量意见调查并经查实	一般偏差	1 分/项	
		较大（主要）偏差	2 分/项	
		重复偏差	5 分/项	
3	工作人员反馈的偏差，并经查实		1 分/项	
4	领导的意见反馈		2 分/项	
5	一般性投诉没有及时整改		1 分/项	
6	重大质量投诉限期整改不到位		5 分/项	
7	工作消极应付，不主动配合其他相关服务项目，造成不良影响		5 分/项	
8	工作人员无健康证上岗的		5 分/人	
9	发生重大安全事故		100 分/项	
序号	加分项目		加分标准	加分值
1	领导在正式场合的表扬		3 分/项	
2	考核小组每季度根据考核实际情况和工作人员反映进行综合评定加分		2 分/项	
3	工作主动，积极配合其他服务项目，相互补台		2 分/项	
4	由系统组织参加的各类评优评先获奖		2 分/项	
5	结合工作实际出点子想办法，提出人性化服务建议、优化服务意见并经采纳		3 分/项	
6	及时发现或积极参与各类突发事件处理，取得较好成效		5 分/项	