连云港经济技术开发区政府采购

连云港经济技术开发区综合保税区物业托管合同

合同编号：JSZC-320791-JZCG-G2026-0004

采购人（甲方）：连云港经济技术开发区综合保税区管理局

中标人（乙方）：江苏金宇物业服务有限公司

以下为中标后签订本项目合同的通用条款，中标供应商不得提出实质性的修改，关于专用条款将由采购人与中标供应商结合本项目具体情况协商后签订。

政府采购合同

甲方：连云港经济技术开发区综合保税区管理局

乙方：江苏金宇物业服务有限公司

甲、乙双方根据 2026 年 5 月 6 日 连云港经济技术开发区综合保税区物业托管 项目（项目编号： JSZC-320791-JZCG-G2026-0004 ）公开招标的结果，签订本合同。

一、合同内容

1.1 服务内容： 连云港经济技术开发区综保区物业管理服务，主要包括综合办公楼的安保、保洁、维修以及综保区（一期、二期）卡口安保、园区防火和安全巡查等 。

1.2 服务要求：连云港经济技术开发区综保区物业管理服务项目，项目包括但不限于一、二期秩序维护、卡口执勤、安全消防巡逻、综合楼的保洁，园区和综合楼的日常水电设备维修保养等符合《江苏省物业管理条例》、《连云港市物业管理实施细则》的要求事项 。

1.3 服务标准：

1.3.1 项目经理工作内容和要求

（1）每天 8 小时上班制；

（2）负责全部项目用工人员的统筹安排，检查考核；

（3）统筹负责综保区园区卡口人员、进出区和停车场车辆管理，水电维护，园区安防巡查工作，及时发现园区道路等市政设施隐患并报甲方处理；

（4）协助甲方处理园区管理等日常事务；

（5）其他甲方安排事务。

1.3.2 保安工作内容和要求

（一）综合楼保安

（1）综合楼保安须 24 小时在岗，实行 3 班倒工作制，每班一人；

（2）信件、报纸、期刊、快递接收；

（3）24 小时定时对综合楼内外所属区域巡视，维护区域内正常治安秩序。

巡查综合楼内部公共场所水电等器具是否关闭，有无其他安全异常情况；

（4）楼前公共停车区域车辆管理；

（5）热情礼貌的接待来访人员，做好人员的登记、引导、服务和检查工作；

（6）预防、发现和制止区域范围内的各种违法犯罪行为；

（7）检查、发现安全防范方面的漏洞，切实做好防火、防盗、防破坏等安全防范工作；

（8）采购人交代的其它事项。

（二）卡口保安

（1）卡口保安须 24 小时在岗，一期卡口实行 3 班倒工作制，每班 3 人；二期卡口实行三班倒工作制，每班 5 人；

（2）卡口保安须负责卡口车辆及停车场车辆进行管理，及时对进区车辆进行疏导管理工作；

（3）24 小时定时对园区进行巡查，对园区内的市政设施、水电气管网进行巡查，及时发现隐患并上报处理；

（4）检查、发现安全防范方面的漏洞，切实做好防火、防盗、防破坏等安全防范工作；

（5）突发事件或意外事故的处理。在园区范围内，一旦发生突发性事件或意外事故，巡逻人员要全力维护好现场秩序，并及时上报有关部门；

（6）负责卡口设施的维护（电脑、道闸等，相关费用由甲方负责）；

（7）采购人交代的其它事项。

1.3.3 保洁工作内容和要求

保洁的具体区域：综保区办公楼（1-4 层）

常规保洁项目和具体要求：

（1）办公区每天上班前、下午各保洁一次（负责地面打扫、清洁窗台、擦洗玻璃更换垃圾袋）。

（2）一次性保洁用品（洗手液、肥皂等）摆放到位、及时更换；

（3）定期消杀（根据季节变化，每月对办公区域进行 2 次消毒杀菌）；

（4）所有废弃物和垃圾的收集、分类和清理外运；垃圾桶每日至少清理 1 次，如筒内垃圾超过容量的 1/3，立即清理，摆放整齐，外观整洁；

（5）每天上班前各项全面保洁应完成，而后实施定时保洁项目；

（6）一楼海关健身房地面、器械、洗澡间、每周清扫 2 次，每日清理垃圾桶和更换垃圾袋；

（7）卫生间每日保持清洁卫生，及时更换垃圾桶垃圾；

（8）遇突击任务及重大活动时应无条件按要求完成布置工作。

4、电工工作内容和要求

（1）每天 8 小时上班制，非上班时间，如遇紧急情况，须 1 小时内到达现场；

（2）负责综保区办公楼、综保区一期、二期卡口水电日常维修；

（3）按照甲方要求，配合外来单位对综保区园区、办公楼水电施工工作；

（4）负责电梯巡视，电梯运行发现故障第一时间到达现场、并通知甲方和维保单位；

（5）室内外照明的运行、维修和管理，按甲方要求开关、闭灯光，保持设备良好；对保修期内的灯具、灯泡自然损坏及时与甲方和供应商联系修复，有节能管理措施；保持设备清洁；

（6）按规定巡视检查各种设施设备运行情况，按时认真做好各种运行记录及报表，保管好各种技术资料。发现故障应及时汇报及时维修，确保无隐患。

（7）完成领导交办的园区水电类其他工作任务。

1.4 补充条款：保洁物资由乙方负责提供。

二、合同金额

2.1 本合同金额为人民币（大写）：贰佰陆拾柒万贰仟叁佰叁拾贰元零捌分元（￥2672332.08 ）。

2.2 本合同价款包含所有乙方提供合同约定产品和服务的报酬及乙方提供合同约定产品和服务所支出的必要费用，甲方在上述合同价款之外不再向乙方支付其他任何费用。

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、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同产品和服务或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付标的的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

6.1 本合同不收取履约保证金。

七、合同转包或分包

7.1 本合同范围内产品或服务，应由乙方直接供应，不得转让他人供应或部分分包给他人供应。

7.2 如有转让和未经甲方同意的分包行为，甲方有权终止合同。

八、服务时间

8.1 服务时间：2026 年 6 月 1 日-2028 年 5 月 31 日。

九、合同内容的交付

9.1 交 付 期：__2026 年 6 月 1 日__。

9.2 交付方式：_现场交付___。

9.3 交付地点：连云港经济技术开发区综合保税区。

9.4 乙方应保证合同标的安全运达甲方指定地点，合同标的在交付甲方前发生的风险均由乙方负责。合同标的涉及包装的应符合《商品包装政府采购需求标准（试行）》、《快递包装政府采购需求标准（试行）》的规定。使用说明书、质量检验证明书等（如有）一并提交甲方。

9.5 乙方在合同标的交付甲方 48 小时前通知甲方准备接收。合同标的在规定的交付期限内由乙方送达甲方指定的地点视为交付，乙方同时需通知甲方已送达。

十、合同款支付

10.1 付款方式：_费用采用按季度付款的方式，即：按季度考核，甲方根据

考核结果，于考核结束后 25 个工作日向中标人支付上一季度的物业服务费（合同金额的 12.5%）。

10.2 当采购数量与实际使用数量不一致时，乙方应根据实际使用量提供产品和服务，合同的最终结算金额按实际使用量乘以中标单价计算。

十一、税费

11.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十二、质量保证及售后服务

12.1 乙方应按招标文件规定和投标文件承诺的性能、技术要求、质量标准向甲方提供产品或服务。

12.2 乙方提供的产品或服务在服务期内因其本身出现质量问题，根据实际情况，经双方协商，可按以下办法处理：

（1）更换：由乙方承担所产生的全部费用。

（2）合同终止处理：合同终止，乙方退还甲方支付的合同款，同时承担由此产生的全部费用，甲方不承担任何产生费用。

12.3 如在使用过程中发生质量问题，乙方在接到甲方通知后小时内到达甲方现场。

12.4 在服务期内，乙方应对产品或服务出现的质量及安全问题负责处理解决并承担一切费用。

十三、项目验收

13.1 甲方依法组织履约验收工作。

13.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务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。

13.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

13.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

13.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时间、验收标准见招标文件验收内容。验收时，甲方按照采购合同的约定对

每一项技术、商务要求的履约情况进行确认。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返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

13.6 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。验收不合格的项目，甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

十四、违约责任

14.1 甲方无正当理由拒收的，甲方向乙方偿付拒收标的总额 百分之五 的违约金。

14.2 甲方无故逾期验收和办理合同款支付手续的，甲方应按逾期付款总额每日 百分之五 向乙方支付违约金，最高限额为本合同总额的 百分之五 。

14.3 乙方逾期交付合同标的的，乙方应按逾期交付总额每日 百分之五 向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款中扣除，最高限额为本合同总额的 百分之五 。逾期超过约定日期 10 工作日不能交付的，甲方可解除本合同。乙方因逾期交付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额 百分之五 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。

14.4 乙方交付的产品或服务不符合招标文件规定标准、乙方投标文件承诺及国家有关质量标准的，甲方有权拒收，乙方愿意更换但逾期交付的，按乙方逾期交付处理。乙方拒绝更换的，甲方可单方面解除合同，并由乙方赔偿由此造成的甲方全部损失。

十五、不可抗力事件处理

15.1 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的，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

15.2 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。

15.3 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。

十六、解决争议的方法

16.1 甲乙双方因合同签订、履行而发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，按下列第（2）种方式解决：

（1）向连云港经济技术开发区仲裁委员会申请仲裁。

（2）向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为连云港经济技术开发区。

十七、合同生效及其他

17.1 合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

17.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》有关条文执行。

17.3 本合同正本一式四份，具有同等法律效力，甲方执二份、乙方执一份，甲方报一份至政府采购监督管理部门。

甲方：连云港经济技术开发区综合保税区管理局

地址：连云港经济技术开发区综合保税区海关办公楼403室

法定代表人或授权代表：

联系电话： 0518-80218886

乙方：江苏金宇物业服务有限公司

地址：连云港市海州区朝阳东路55号银泰泰达国际大厦1303号办公

法定代表人或授权代表：

联系电话：0518-85856618

签订日期：2026 年 5 月 29 日