启东市人才市场及办公用房物业管理服务项目

合同编号：

启东市人力资源和社会保障局

2026 年6月

委托方（甲方）：启东市人力资源和社会保障局

住所地：南通市启东市惠阳南路55号

受托方（乙方）：东吴服务产业集团（江苏）有限公司

住所地：苏州市干将东路178号

受托方于2026年5月12日参加了委托方组织的启东市人才市场及办公用房物业管理服务项目的政府采购活动，经评标委员会评审确定受托方为成交供应商，按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》和相关的法律法规规定，以及磋商文件要求，经甲乙双方协商一致，签订本政府采购合同。

第一条　本合同由合同文本和下列文件组成

1、竞争性磋商文件

2、响应文件

3、成交通知书

4、乙方在评标过程中做出的书面澄清或承诺

5、本合同附件

第二条　服务范围

启东市人才市场及办公用房建筑总面积约16782.31㎡，包含：地上三层建筑办公区域、地下一层档案室、餐厅、厨房等使用区域

第三条　乙方提供服务的受益人为甲方的全体使用人，物业的全体使用人均应履行本合同规定的物业使用人的义务，遵守物业管理规章，支持协助乙方的管理服务，并承担相应的责任。

第四条　乙方接受甲方委托，承担启东市人才市场及办公用房的物业管理业务；具体包括基础设施设备管理服务（变配电系统、电气设备系统、空调设备系统、给排水设备系统、电梯系统）、智能化设备管理服务（会议系统、大厅电子屏发布系统、道闸系统）、室内外卫生保洁服务（含幕墙清洗）、餐饮服务、房屋管理及维修养护服务、行政管理服务等内容。

具体服务内容以及服务质量标准按磋商文件第三部分《项目需求》中的要求及乙方磋商响应文件执行；磋商响应文件服务标准高于项目需求的，按磋商响应文件中承诺的服务标准执行。

第五条　本合同期限为一年，自2026年6月6日起至2027年6月3日止.

本项目根据采购结果，采取一次采购三年沿用。每物业管理服务期由甲方根据实际需要安排，实行一年一考核一续签合同的办法，甲方有权单方决定是否续签后一年度合同。如果乙方没有达到合同所要求履行条件之一的，则甲方有权在委托期限内随时终止合同，委托期

内终止合同情形如下：

1、乙方理应按照《中华人民共和国劳动合同法》、《中华人民共和国社会保险法》为管理和服务人员按时发放基本工资（不低于国家政策性规定）、定额缴纳城镇职工基本养老保险、城镇职工基本医疗保险、工伤保险等法定险金等费用；如未能按政策规定实施而产生劳资纠纷，且不能妥善整改解决直接影响服务质量的（解约后的相关一切责任仍由乙方负责，与甲方无关）。

2、乙方未按照甲方要求调增服务人员的，影响物业管理服务质量（注：未按照甲方要求调减服务人员的，该部分人员费用自通知之日起予以核减）。

3、乙方未经甲方同意擅自变动或调动人员的。

4、对甲方提出劝辞建议的不称职人员未及时予以清退或调离。

5、乙方未按照甲方规定要求按时发放人员的工资。

6、因乙方工作失职造成甲方重大安全事故、水电安全事故、其他责任事故或隐瞒、瞒报安全责任事故。

7、乙方不能完全履行合同约定的其它义务，且经甲方两次通知整改，未整改到位。

第六条　甲方的权利与义务

1. 甲方采购时的人员配置要求为最低人数配置要求，乙方在合同签约后，根据甲方的进场通知（包括实际进场人员要求）及时到场管理，进场后甲方有权根据不同时段的实际服务需要，要求乙方调增或调减服务人员，乙方必须无条件接受。

2. 审定乙方年度物业管理计划；

3. 对乙方的管理实施日常监督检查，每个季度进行一次全面考核，如因乙方管理不善，造成重大经济损失和管理失误，甲方有权单方面解除合同，并扣罚乙方当年的履约保证金。

4. 自乙方正式接手进驻前，甲方向乙方无偿提供必须的管理用房；

5. 不擅自干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理和经营活动；

6. 按约定要求支付乙方物业管理费；

7. 负责处理非乙方原因产生的各种纠纷；

8. 协助乙方做好物业管理宣传教育工作，督导物业使用人配合乙方的物业管理活动；

9. 委托乙方对违反物业管理法规、政策及相关管理制度的部门和人员进行处理，包括：责令停止违章行为、赔偿经济损失，情节严重者追究其法律责任；

10. 遵守磋商文件中的所有承诺。

11. 法规、政策规定由甲方享有的其它权利和应承担的其它责任。

第七条　乙方的权利与义务

1. 根据有关法律、法规、政策及本合同的规定，制定本物业的各项管理办法、规章制度、实施方案和考核办法，建立物业管理档案，及时记载有关变更情况。加强员工业务培训和职业道德教育，敬业爱岗，确保各项管理服务规范有序地进行；

2. 按投标文件承诺，负责大楼物业管理所必备的人员、物资装备和各项管理承诺指标的落实；

3. 负责编制物业管理年度管理计划、资金使用计划及决算报告。承包期内，乙方每 3 个月就大楼物业管理发生的费用向甲方公布一次帐目；

4. 未经甲方书面同意，乙方不得将本物业的管理责任转让给第三方，未经甲方同意不允许乙方分包或转包甲方服务管理事宜；

5. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需要在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意后报有关部门批准方可实施；

6. 在物业日常管理过程中，对无法解决的事故或物业设施需要维修、保养要及时向甲方反映。对物业使用人违反法规、规章的行为，提请甲方处理；

7. 接受政府有关部门的监督、指导，并接受甲方的监督、检查。物业管理从业人员必须遵守甲方内部的管理制度，服从甲方整体管理；

8. 非乙方管理原因造成的人身伤害和财产损失乙方不承担赔偿责任；

9. 乙方自愿接纳甲方可能推荐的人员。未经甲方同意，乙方不得擅自更换物业管理经理和各管理人员；

10. 乙方的物业管理人员要有符合国家规定的上岗证，要严格政审、没有刑事犯罪记录，重要岗位人员聘用需经甲方审定。如有需要，乙方的物业管理人员要听从甲方调动指挥；

11. 根据要求开展便利于物业使用人的特约服务，所需费用由特约要求人承担；

12. 乙方需与所有物管人员单独签订保密协议，若因物管人员造成的泄密，乙方应承担相关责任；

13. 本合同终止前 15 日内，向甲方按清单移交原接收的全部物业管理档案资料及期间新增的各类物业资料；

14. 遵守投标文件中的所有承诺；

15. 法规、政策规定由乙方享有的其它权利和应承担的其它责任。

第八条　物业管理服务方案与服务标准

按照启东市人民政府文件【启政规（2016）3 号】中的四级服务标准执行。

第九条　物业管理服务费的结算方式

1、乙方的年度物业管理服务费确定为：人民币大写：柒拾玖万陆仟捌佰玖拾壹元零肆

分（¥：796891.04 元）

上述物业管理服务费是乙方完成采购范围内全部物业服务项目内容的全部费用，乙方漏项的，不予调整，在合同期间（除国家政策性调整以外）只要本项目服务范围和工作要求不变，服务费总价不予调整。在合同期内如遇国家政策性调整最低工资，产生的增量部分，由乙方向甲方提出申请，并经双方对增加费用协商一致后，由甲方承担。

合同价包含（但不限于）以下各项费用：（1)物业公司支付的员工的工资（不得低于启东市最低工资标准）、五险（医疗、养老、工伤、生育、失业）、岗位、高温费、福利、津贴、职业病、突然死亡等各类费用。（备注：进场后，按采购人员配置要求及投标承诺，向甲方上交所有人员身份证复印件和人员排班。不得随意更换员工。如发现人员配置不足或未缴纳五险的，将扣除相关人员费用）；（2）办公用品费用；（3）用于物业管理的低值易耗品①清洁工具、保洁药剂、卫生纸、擦手纸、洗手液等保洁日常易耗品；②维修工具和维修项目中玻璃胶、绝缘带、生料带、空调扎带、垫片、保温管、沙皮、小便斗电池等低值物料辅料；（4）本项目的管理费、培训费、通讯费、服装费、胸卡、通讯器材、巡检器材、税金、风险金；（5）因物业管理需要应当添置的各类服务内部标识指示牌和其它设施设备的费用(不包括启东市人才市场及办公用房建筑物应配备的设施设备)；(6)其它为用户提供服务前所产生的一切费用。

2、物业管理服务费的结算方式：物业服务费按季度拨付，按先考核后支付方式进行，即每季度结束后的十个工作日内，由甲方对乙方上季度的服务工作进行考核（考核方式另行规定），考核结束后的七个工作日内将上季度的服务费（扣除考核罚扣款）支付给乙方。

第十条　甲方委托乙方开展的其他特约服务项目的收费办法由双方另行协商。

第十一条　甲方如有投诉，乙方须立即着手整改，如乙方在 5 小时内无任何整改行为或方案，则甲方有权对乙方进行书面警告通知或罚款；如乙方在 24 小时内仍无任何整改行为或方案，则甲方有权单方面解除合同，乙方须无条件接受。

第十二条　甲方违反本合同第六条的约定，使乙方未完成规定的管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方有权解除合同，造成乙方经济损失的，甲方赔偿乙方实际经济损失。

第十三条　乙方违反本合同第七条的约定，未能达到投标书承诺和本合同约定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改到位的，甲方有权视情况扣除履约保证金，直至解除合同；造成甲方直接经济损失的，乙方应给予甲方相应的经济赔偿。如乙方全部履行合同义务，实现物业管理目标，履约保证金在委托管理期限届满后予以退还，利息不予计算。

第十四条　因甲方房屋建筑设计和施工、设施设备质量或安装技术等方面存在的缺陷而

造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理；因乙方管理不善或操作不当等原因，造成损失的，由乙方按实赔偿，造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理（事故发生的原因以相关权威机构的鉴定结论为准）。

第十五条　甲乙双方如有采取不正当竞争而取得管理权或致使对方失去管理权，或造成对方经济损失的，责任方应当承担全部责任，并赔偿对方的经济损失。

第十六条　除本合同另有规定以外，未经双方协商一致，甲乙双方任何一方均不得提前终止、变更或解除合同，任何一方无正当理由提前变更或解除合同的，须向对方支付违约金，违约金按年物业管理费用的20%计算；给对方造成的经济损失超过违约金的，守约方有权追偿。

第十七条　双方约定自本合同生效后按政府物业管理有关规定办理接管验收手续。

第十八条　经双方协商一致可对本合同的条款按规定进行修订、更改和补充，签订的补充协议与本合同具有同等效力。

第十九条　一方如需提前解除合同，应提前30日通知对方，乙方在通知时间期满后15日内必须撤离甲方物业管理区，并将相关全部物业管理档案资料同时交付甲方。

第二十条　本合同执行期间发生不可抗力事件，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任，按有关法规、政策规定及时协商处理善后事宜。

第二十一条　甲方物业涉及的有关专业管理部门的收费，已包含在物业管理服务费之中。

第二十二条　履约担保

1．本项目成交后的履约保证金为项目成交价的10%，成交供应商的履约保证金须在成交通知书发出之日起至合同签订前汇入采购单位账户（应当以数字人民币、支票、汇票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交），成交供应商凭成交通知书与采购单位签订合同。超期或未有协商，则视为自动放弃成交资格。

2．成交供应商全部履约合同义务，经采购单位验收合格无质量、进度等问题的，采购人在验收合格后一次性退还履约保证金，采购人若逾期退还履约保证金的，按照逾期部分的每日0.05%支付违约金。

3．发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：

a.签订合同后，成交供应商不履行合同义务的，采购单位有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时采购单位亦有权终止合同，成交供应商还须承担相应的法律赔偿责任。

b.成交供应商在履约过程中发生违约行为，给采购单位造成损失的，采购单位有权在成交供应商缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补采购单位经济损失，不足的部分成交供应商另外补齐。

第二十三条　本合同存在矛盾之处，按谈判纪要、乙方磋商响应承诺、磋商响应文件、磋商文件的顺序执行，本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，提请物业管理主管部门调解；调解不成的，提交甲方所在地有管辖权的人民法院裁判。

本合同书由本服务委托合同、成交通知书、磋商文件、商谈纪要、响应文件、合同履行过程中的更改和补充协议、国家和江苏省的物业管理规范组成，且按上列顺序进行解释。

第二十四条　本合同在双方签字盖章，乙方向甲方缴纳履约保证金，按政府采购管理部门在网上备案后生效。本合同共 6 页，一式陆份，正本贰份、副本肆份，其中：甲方执正本壹份，副本贰份；乙方执正本壹份，副本贰份。

第二十五条 未尽事宜，本合同未尽事宜应按照《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国产品质量法》、《中华人民共和国政府采购法》之规定解释。

————————————以下无条款————————————

双方企业信息

甲方：启东市人力资源和社会保障局

纳税人识别号：113206810142471511

地址：启东市惠阳路 55 号

电话：0513—83316131

开户行：中国交通银行启东支行

702006629018010007166

甲方（盖章）：

代表人(签名)：

2016 年 6 月 4 日

乙方： 东吴服务产业集团（江苏）有限公司

纳税人识别号：91320508724404692J

地址： 苏州市干将东路 178 号

电话： 0512-80683830

开户行： 中国建设银行苏州市沧浪支行

3220 1988 7360 5005 4249

乙方（盖章）：

代表人（签名）：

年 月 日