盐城市政府采购合同

项目名称：射阳港经济开发区美食广场等物业服务项目

项目编号：JSZC-320924-JZCG-C2026-0016

甲方：（买方） 江苏射阳港经济开发区管理委员会

乙方：（卖方） 江苏悦利达物业管理有限公司

签订日期：2026年 6月 24日

射阳港经济开发区美食广场等物业服务项目合同

甲、乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规的规定，甲方通过竞争性磋商方式选聘乙方为射阳港经济开发区美食广场等物业服务项目的供应商。在自愿、平等、诚实信用、协商一致的基础上，就本项目的有关事宜，订立本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称： 射阳港经济开发区美食广场等物业服务项目。

1.2 标的质量： 达到磋商文件、本合同约定及采购单位要求。

1.3 标的数量（规模）与服务范围：

标的数量（规模）：射阳港经济开发区美食广场等物业服务项目，主要为保安、卫生保洁、工程维修等服务，并全面负责区域内的各类安全保卫、物业管理、保洁管理、设备设施管理、客服管理、餐饮服务管理、反恐防暴应急管理等工作。配备服务人员计 22 人，其中项目负责人 1 人，保安主管 1 人，保安 11 人（需值夜班），保洁 7 人， 维修人员 2 人。（具体见：射阳港经济开发区美食等物业服务项目人员需求岗位表）

具体服务区域包括：悦海花苑、河蟹交易市场、农贸市场、停车场、美食广场和中车流动摊点经营广场及建设南路停车场。

1.3.1 服务内容明细：

（1） 安全保卫管理：

负责值班室值班、整个区域安全巡查、秩序维持、车辆停放等安全保卫工作，确保区域内的人身财物安全及正常有序运转。出入口和要害部位实行 24 小时值班，无漏岗、脱岗现象；发现情况须及时向主管部门汇报，必要时向甲方或当地公安机关报告，并填写当班记录。值班人员负责对外来车辆、人员进出进行登记，引导车辆正确停放，做好值班室门前“三包”等工作。工作期间严禁闲杂人员进入办公区域。在物管区域范围内巡视，每 1 小时至少巡视 1 次，节假日每天每班增加巡逻 2 次，并根据甲方制定的巡逻时间、路线进行，对重点区域加强巡逻。

巡逻后须有记录，建立台账。

(2) 环境卫生保洁：

负责物业管理范围内的室内外公共环境卫生保洁服务；负责垃圾收集、清运工作。每天清扫，发现脏物、废品应及时处理。对区域内各种设施进行抹尘和清洗，保持外围干净、整洁。局部地面每月用机器彻底清洗一次。负责周边绿化维护保养、修剪，并及时清扫绿化带内垃圾。及时收集各类垃圾，堆放在指定地点，清运时确保无飘洒和漏水。及时清洗垃圾桶身，更换垃圾袋，保持干净、无异味，每周使用消毒剂进行彻底消毒。保持指示牌、标识、消防器材、外围灯柱等物体表面清洁。每周清除一次卫生死角，确保水管处、下水道口、排水沟、水池、雨水槽、污水井等地方无杂物。

（3） 工程维修管理：

负责物业管理范围内公共区域设施设备日常运行巡查及办公室内部分设备维修，包括日常故障解决，确保运行正常。每月至少开展 1 次房屋结构安全巡视；每季度至少开展 1 次外墙贴饰面、幕墙玻璃、雨棚等检查；每周至少开展 1 次公用部位的门、窗、楼梯、通风道、室内外地面、墙面、吊顶和室外屋面等巡查；每年强降雨天气前后、雨雪季节检查屋面防水和雨落管等；每周至少开展 1 次大门、围墙、道路、场地、管井、沟渠等巡查，每半月至少检查 1 次雨污水管井、化粪池等；重大节假日及恶劣天气前后，组织系统巡检 1 次。负责日常水电维修服务及日常消防设施巡查。

(4) 其他管理：

建立与管理物业档案资料；建立健全物业岗位培训、考核机制；维护广场内日常安防消防设施设备以及节假日或特殊时段延时开放的相关工作。

注意：服务过程中所使用的维修类工具、劳动用品、保洁类用具、清洁用具、耗材（包括但不限于消毒液、洁厕灵、垃圾袋、空气清洗剂、毛巾等）等均由供应商负责提供。

1.4 履行时间（期限）： 贰年。

合同一年一签，经采购人考核合格后续签下一年合同。

1.5 履行地点： 射阳港经济开发区内的悦海花苑小区、河蟹交易市场、农贸市场、停车场、美食广场和中车流动摊点经营广场及建设南路停车场（具体服从甲方安排）。

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：**壹佰伍拾玖万柒仟元整/年（¥1,597,000.00 元/年）人民币。**

合同价款包含：所有人员的工资、商业保险、社保、公积金、营业利润、各项税金（含开票税金）、财务费、通讯费、管理费、国家法定假日加班费用、福利费等以及为完成招标文件及本合同规定的物业服务工作所涉及的一切相关费用。

三、技术资料

3.1 乙方应按磋商文件规定的时间向甲方提供与合同标的有关的技术资料。

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、接受本合同标的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 乙方保证所交付的合同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 乙方交纳人民币 159700.00 元作为本合同的履约保证金。

6.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

6.2.1 供应商应当以支票、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履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保

函（保险）的通知》，鼓励供应商自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

6.2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，供应商可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。

6.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.4 履约保证金的退还：

6.4.1 方式：退还至供应商缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

6.4.2 时间：验收合格且采购人收到发票后 30 日内。

6.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经采购人验收合格，且采购人收到中标人出具的发票。

6.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，供应商出现下列情形之一的，其履约保证金，招标人将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）中标人无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向采购人提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

（2）中标人不履行与采购人订立的合同的；

（3）中标人所供货物或服务不符合响应文件规定要求的；

（4）中标人采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其他供应商串通投标的；

（5）中标人将合同内容转包、违法分包的；

（6）中标人故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

6.4.5 逾期退还的违约责任：采购人逾期无故未退还履约保证金的，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，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

七、合同款项支付

7.1 合同款项的支付方式及进度安排

7.1.1 预付款支付时间：合同签订后，采购人收到预付款发票后 10 个工作

日内，预付款支付比例：合同金额的30%。

7.1.2 尾款支付时间：服务标准达到招标人要求，满6个月的次月支付半年的物业服务费用，须提供财务部门提供的增值税发票。

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，采购人可不适用预付款规定，但中标人需提供书面声明，采购人可就预付款比例作相应调整。

八、税费

8.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

九、项目验收

9.1 甲方依法组织履约验收工作。

9.2 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。

9.3 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。

9.4 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。

9.5 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，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准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。

9.6 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、违约责任

10.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供的合同标的的，甲方向乙方偿付拒绝接受合同价款总值 5% 的违约金。

10.2 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 0.5% 每日向乙方支付违约金。

10.3 乙方逾期交付合同标的的，乙方应按逾期交付合同总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能交付合同标的的，甲方可解除本合同。乙方因逾期交付合同标的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价款总额 5% 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。

10.4 乙方交付合同标的的标准不符合合同规定及磋商文件规定标准的，甲方有权拒绝接受合同标的，并可单方面解除合同。

十一、不可抗力事件处理

11.1 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。

11.2 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。

11.3 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。

十二、解决争议的方法

12.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，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。

十三、合同生效及其他

13.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

13.2 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》等有关条文执行。

13.3 本合同正本一式六份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执 2 份，其余用于备案等。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2026 年 6 月 22 日

附件 2：

物业服务考核表

考核时间	年　月　日　至　年　月　日			
考核对象		服务区域		
考评单位				
考核项目	考核内容		满分	得分
人员配备	岗位数、人员数低于投标时所承诺的数量，每少 1 人扣 1 分，缺 1 岗扣 2 分。当月缺岗缺人天数累计 3 个日历日本项不得分。聘用人员与招标文件所规定不符的，每 1 人扣 1 分。		10	
文明规范	衣着不整、仪容不当，每人次扣 1 分。不按规定穿着工作服、佩戴相应标识，每人次扣 2 分。发现当班吸烟、喝酒等违反招标文件规定禁止的行为，本项不得分。		10	
考勤纪律	迟到早退、无故离岗、无故旷工等行为，每人次扣 1 分。在岗期间睡岗、玩手机、玩忽职守等不符合要求行为，每人次扣 2 分。因上述行为造成安全事故，本项不得分。		10	
环境卫生	管辖区域有垃圾、污渍未及时清理，每处扣 2 分。杂物堆积、垃圾未及时清运出现异味，每处扣 2 分。垃圾袋、洗手液、纸巾等办公区保洁物资未及时补充，发现一次扣 2 分。清洁用具未及时收纳、摆放不整齐，每处扣 2 分。		15	
服务保障	在岗期间未及时维持秩序，每次扣 2 分。门岗未起到门禁作用，每次扣 2 分。装备物资未妥善看护，每次扣 2 分。未及时维修故障，每次扣 2 分。节假日、重大活动未按要求提供保障，每次扣 2 分。因上述行为造成物品丢失、财产损毁、人员事故，本项不得分。		15	
巡逻检查	未按既定路线、频次巡逻、巡逻内容不全面，每次扣 1 分。未执行巡查，每次扣 2 分。		10	
人员薪资	上月人员工资未按时发放，扣 10 分。		10	
台账记录	值班记录、巡逻检查记录、消防检查记录、考勤记录、培训记录等台账内容不完整、填写不及时、内容与事实不符，每次扣 1 分。伪造、编造台账、无台账记录，每次扣 2 分。		10	
舆情风评	市民、游客对物业服务登门、电话投诉，每起投诉扣 1 分。因物业服务出现政府工单、信访举报投诉，每起扣 2 分。上级单位、政府机构对该项目通报批评，本项不得分。		10	
本月得分				
1. 本考核解释以项目招标文件、合同所规定考核项目为准，解释权归于江苏射阳港经济开发区管理委员会。 2. 每月结束的 5 个工作日内由各考评单位负责执行该月考核，考核结束后统一汇总核算，确定加权得分。月考核低于 90 分，每低 1 分处罚 2000 元；考核低于 80 分，江苏射阳港经济开发区管理委员会有权解除物业服务合同。处罚从当月物业服务费中扣除。 3. 对考核结果有异议，上报安全应急处裁定。 4. 考核表后需附扣分情况说明、处罚决定说明。			

考核负责人签名：

日　期：　　年　月　日