合同编号：YZZCJY2026-3

合同备案章

扬中市政府采购合同

项目名称：2026—2029 年扬中市行政中心物业管理服务采购

项目编号：JSZC-321182-JZCG-G2026-0003

采购单位：扬中市机关事务管理中心

中标单位：常州中房物业有限公司

扬中市公共资源交易中心

二〇二六年六月十九日

甲方：扬中市机关事务管理中心

乙方：常州中房物业有限公司

甲、乙双方根据2026—2029年扬中市行政中心物业管理服务采购项目（项目编号：JSZC-321182-JZCG-G2026-0003）公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.主要内容：2026—2029年扬中市行政中心物业管理服务采购项目；

2.服务地点：扬中市行政中心办公大楼；

3.服务范围及内容：详见招标文件第四部分采购需求；

4.合同组成部分：

扬中市公共资源交易中心政府采购招标文件，提交的投标文件均是本合同不可分割的部分，还包括：

（1）合同条款；

（2）投标函；

（3）开标一览表；

（4）服务方案及服务承诺；

（5）中标通知书；

（6）甲、乙方商定的其他必要文件。

二、合同总价

1.本项目单年总价为人民币贰佰玖拾伍万零贰元整（￥2950002.00）元/年；合同服务期为三年，项目总价为人民币 捌

佰捌拾伍万零陆元整（￥8850006.00）。

2. 本合同价格包括人员工资、社保、福利、服装、培训、管理、加班费、利润、办公、高温补贴、税金、政策风险、人员意外险、物价风险等一切费用。（各类活动、突击迎检、节假日期间等因素导致的，不论这些因素是可预测或不可预测的，也已包含在合同总价中）

3. 本合同合同期内的费用一律不予调整（因人员增减所导致的增减费用除外），乙方已考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，在投标时已预测并纳入投标总价中。

三、服务期限

合同服务期限为三年，自 2026 年 7 月 1 日起-2029 年 6 月 30 日止。

四、服务要求

乙方应完全响应招标文件第四部分的服务要求和严格履行投标响应文件中的服务承诺和提供的优惠条件。

五、付款方式

1. 合同款项的支付方式及进度安排

（1）乙方不需要甲方支付预付款。

（2）甲方于每季度考核结束后，按上一季度考核结果向乙方支付上一季度的作业经费。

（3）甲方自收到发票之日起 10 个工作日内完成支付。因乙方未开具发票导致甲方未及时完成支付的，由乙方承担相关责任。乙方需与甲方项目负责人确定好开具发票时间，并在发票开具后第一时间送

至甲方项目负责人手中。

2.甲方开票信息：

名称：扬中市机关事务管理中心

纳税号：123211826744010116

单位银行账号户名：扬中市机关事务管理中心

开户行：中国农业银行股份有限公司扬中市支行

账号：10333001040216919

单位地址： 江苏省扬中市中电大道8号

项目负责联系人：奚柏华

联系电话：13905283519

乙方开票信息：

名称：常州中房物业有限公司

纳税号：91320400137189473A

单位银行账号户名：常州中房物业有限公司

开户行：中国农业银行常州新闸支行

账号：10613101040005055

单位地址：常州市关河西路40号（关河大楼5层）

联系电话：0519-86617729

六、履约保证金

☑本项目不收取履约保证金。

☐本项目中标供应商应提交政府采购合同金额X%（不得超过政府采购合同金额的10%）的履约保证金，履约保证金应以支票、汇票、

本票、保函、保险保单等非现金形式缴纳或提交。

支持和鼓励中标供应商自愿使用履约（保函）保险代替缴纳履约保证金。省财政厅已上线政府采购电子履约保函（保险）平台，平台可通过域名 www.jsdzbh.com 直接访问，也可通过江苏省政府采购网、“苏采云”系统链接访问。

七、双方责任

（一）甲方的权利和义务

1.甲方对乙方进行监管，检查监督乙方对甲方要求的服务范围内的执行情况，通过突击检查、抽查等形式，对乙方实施考核，并对考核与测评的结果进行奖惩。

2.甲方有权对服务人员的工作进行监督、检查和具体指导，甲乙双方对配备到位的服务人员实行双重管理，乙方服务人员应当自觉遵守甲方的规章制度，自觉服从配合甲方管理。甲方应当建立健全管理制度，有权对乙方服务人员进行考核，对考核不合格的甲方有权要求乙方及时调换服务人员，乙方承诺在接到甲方调换通知之日起 10 日内调换到位；乙方应保证服务人员相对稳定，若需对其进行调换时，需提前 1 个月征得甲方书面同意。乙方在甲方提供物业管理服务的所有成员的基本信息资料应及时报甲方备案。

3.甲方根据检查情况，向乙方下达整改通知书，并视情况，对照违约责任条款，对乙方的违约行为追究违约责任。

4.负责向乙方传达甲方的管理制度，规范工作要求。

5.参与乙方服务人员的业务培训、指导和督促管理。

6. 及时向乙方传达甲方重大活动、临时检查等要求。

7. 及时向乙方传达人员管理等要求。

8. 法律、政策规定由甲方承担的其他责任。

（二）乙方的权利和义务

1. 根据行业服务标准与甲方规定要求，对照本合同的约定及甲方招标要求与投标承诺，独立运作，围绕甲方物业管理服务的总体要求和标准做好服务工作。

2. 乙方承诺具备从事物业管理服务的合法法人资质，有具备法定条件和本合同约定条件的服务人员，服务人员应着统一服装，自觉遵守甲方管理制度；乙方提供的物业服务不符合甲方要求时，甲方有权要求其限期整改。若经甲方两次书面整改通知，甲方仍认为乙方物业管理服务不符合甲方要求时，甲方有权单方解除或终止本合同，因此给甲方造成的损失由乙方承担。乙方人员因执行工作任务提供服务时造成他人损害，与甲方无关的，由乙方独立承担法律责任，负责赔偿甲方全部损失。

3. 乙方有权根据有关法律法规，围绕甲方管理规定，制订管理办法，但须征得甲方书面认可后方可实施。

4. 乙方在征得甲方书面认可后建立健全物业管理制度、管理办法、负责服务人员的思想教育、业务培训等日常管理和服务人员违约问题的处置；乙方应及时撤换甲方提出的对教育、考核仍不称职的服务人员。

5. 乙方应当及时与被录用安排到甲方从事服务的人员签订书面

劳动（劳务）合同，并及时报甲方备案。乙方服务人员在工作期间发生工伤等事故，由乙方自行处理，发生的相应费用由乙方自行承担，甲方概不负责。

6. 按照甲方要求对甲方实施公共秩序管理，有权要求甲方提供有关制度支持与工作协调。

7. 乙方有用工自主权，但须严把用人关，依法办事，人员要符合招标文件要求，严禁使用品行不端，有违法犯罪记录的人员。所用人员证件资料齐全，满足甲方人员素质要求。

8. 乙方须重视进驻服务队伍的人员稳定，服务队伍的主要人员的更换，应提前一个月通知甲方；确保服务质量不因人员变动而受影响。

9. 乙方须经常性开展服务队伍业务培训与应急预案演练；狠抓队伍建设与纪律管理，落实监管措施；新队员上岗前必须经过专门的业务知识培训。

10. 乙方须主动接受甲方监管，配合甲方开展综合治理工作与违规事件的处理。加强与甲方的团结协作，不推诿、不扯皮。

11. 乙方须无条件服从甲方的管理规定与工作安排，及时反馈工作开展情况。每天通报情况一次，每月组织考核一次，每年总结表彰一次。

12. 乙方负责提供进驻服务人员所必需的服装、装备、办公用品文具及设备（耗材）等。乙方负责承担聘用人员的工资、劳保、相关福利以及聘用期间所发生的人身意外伤亡、伤害事故的所有费用和全部责任。

13. 乙方服务人员应自觉维护甲方的公共财物，爱护各类设施，及时清扫执勤场所，保持住处与执勤场所的整洁，责任落实到人，承担甲方委托管理资产设备的维护工作。

14. 因员工辞职或被辞退等原因造成人员不足时：

（1）第一时间必须向甲方汇报，如不汇报，甲方发现则按所缺人数的每人每月服务费同比例扣除。

（2）所缺人员必须在三天内补齐（三天则要有其他员工代班），三天内没补齐，则按每人每天费用的标准扣除（包括三天）。

15. 未经批准，不得开展本合同及招标文件以外的有偿服务项目。

16. 法律、政策规定由乙方承担的其他责任。

八、特别约定条款

1. 服务期间，乙方依法具有独立的法人经营管理自主权，独立承担民事责任，服务人员若发生人身或财产损害的由乙方承担全部责任，乙方服务人员在甲方服务期间所发生的劳动（劳务）争议由乙方作为民事责任主体负责处理，与甲方无关。

2. 乙方未能履行或未能完全履行法律法规规章规定或者行业规范确定以及本合同约定的应尽义务，致使甲方人身或者财产受到第三人侵害的，由乙方独立承担民事责任，负责赔偿全部损失。

3. 乙方应诚信全面履行本合同约定之义务，确保甲方安全。乙方物业管理服务不符合甲方要求时，甲方有权要求其限期整改。若经甲方两次书面整改通知，甲方仍认为乙方管理服务不符合甲方要求时，甲方有权单方解除或终止本合同，由乙方赔偿甲方损失。

4. 未经甲方书面同意，乙方不得转让本合同约定管理服务义务；否则，甲方有权单方解除或终止本合同，由此造成的损失由乙方承担。

5. 本合同订立后，甲乙双方应当全面诚信履行，除不可抗力外，任何一方均不得擅自变更或解除；否则，由其造成的损失由甲、乙双方自行承担。

九、违约责任

1. 乙方未能达到招标文件基本要求的，甲方有权要求乙方整改。乙方未能按甲方要求的期限整改或整改不到位的，甲方视情况对乙方作出处罚。

2. 乙方违规使用服务人员，在治理整顿中造成合同被终止，不属于甲方违约，由此造成的一切损失由乙方承担。

3. 由于乙方管理不善，无法达到管理要求的，乙方须承担违约责任，并向甲方赔偿由此造成的损失。甲方视情况进行处罚。

4. 甲方服务范围内发生治安事件、刑事案件或灾害事故，经公安机关、消防等主管部门案件分析，确认因乙方失职或失误等原因造成甲方财产损失、人身伤害的，乙方应承担相应责任，并按实赔偿经济损失。

5. 乙方因保管不善、使用不当，造成甲方所提供的设备器材丢失、损坏的，乙方照价赔偿。

6. 乙方忽视内部管理，影响服务质量，属乙方违约。有下述情节的，甲方有权按 100 元/人/次的标准承担违约金。在当月应支付服务费中直接扣除。如：

（1）上岗期间乙方服务人员脱岗、睡觉、迟到、早退，做与工作无关的事，如看书报、听音乐、吃零食、打牌、下棋、玩手机、与他人闲聊等。

（2）乙方服务人员违反甲方管理规定，造成后果的乙方承担全部责任。

（3）乙方服务不到位，流于形式；在岗人员对于违规行为，无动于衷。

（4）乙方连续两次被抽查同一项目达不到服务标准的。

7. 甲方领导、相关部门等接到各方对乙方服务人员的投诉，并经核实属乙方责任的，甲方视情况对乙方予以处罚。

8. 乙方人员轮换比例超过 50%时，属乙方违约，甲方有权惩治或单方面立即终止合同。

9. 上述条款中，如有情节严重的，造成恶劣影响和甲方重大损失的，或者因乙方不履行服务承诺，不服从甲方管理，管理混乱，工作不到位，远离甲方所期望的质量目标要求与服务要求，均视作乙方违约，甲方有权单方面终止合同。

10. 由甲方原因造成乙方达不到服务要求的，由甲方承担责任。

11. 乙方若违反招标文件中所要求的用工年龄将扣除相关费用。

十、合同的解除

有下列情形之一，合同一方可以解除合同：

1. 因不可抗力致使不能实现合同目的；

2. 在履行期限届满前，当事人一方明确表示或者以自己的行为表

明不履行主要债务；

3. 当事人一方迟延履行主要债务，经催告后在合理期限内仍未履行；

4. 当事人一方迟延履行债务或者有其他违约行为致使不能实现合同目的；

5. 法律规定的其他情形。

十一、争议解决

甲乙双方在合同履行过程中发生争议，应通过友好协商方式解决，如协商不能达成协议，可将争议提交扬中市人民法院，律师费用由违约方承担。

十二、合同生效及其它

1. 甲方招标文件、乙方投标文件、会议记录均为本合同的组成部分，具有同等法律效力。

2. 若合同期内实际成交量与本合同内容发生偏离，签订补充合同（协议），须经政府采购管理科备案后方可签订，且补充合同的采购金额不得超过本合同采购金额的 10%。

3. 本合同经双方签字盖章即生效，并自签订之日起七个工作日内，政府采购代理机构须将合同报政府采购监督管理部门备案，加盖“扬中市政府采购备案章”。

4. 本合同一式陆份，甲方、乙方各执贰份、政府采购代理机构、政府采购监督管理部门各执一份。

（此页无正文）

甲方（公章）：

地址：

法定代表人或授权代表：

乙方（公章）：

地址：

法定代表人或授权代表：

代理机构（公章）：

地址：

法定代表人或授权代表：

签约日期：2026 年 6 月 29 日