

政府采购合同（服务）（JSZC-321391-JZCG-D2026-0004）

项目名称：宿迁经济技术开发区社区卫生服务中心物业管理服务项目

项目编号：JSZC-321391-JZCG-D2026-0004

分包编号：JSZC-321391-JZCG-D2026-0004

甲方（全称）：宿迁经济技术开发区社区卫生服务中心

乙方（全称）：宿迁智慧三一物业管理有限公司

签订时间： 年 月 日

依照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》、《中华人民共和国民法典》及其他有关法律、行政法规，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，双方就采购编号为 JSZC-321391-JZCG-D2026-0004 号 宿迁经济技术开发区社区卫生服务中心物业管理服务项目 相关事项协商一致，达成如下合同条款：

一、乙方向甲方提供总价值为（贰拾伍万捌仟陆佰元整）服务。

二、服务内容、地点。

（一）服务内容：1. 公共区域环境卫生服务：全域日常保洁、垃圾定点收集与规范清运、公共卫生间精细化运维、楼道及公共通道清扫消杀、玻璃门窗及墙面清洁、卫生死角常态化清理，确保环境整洁达标。2. 绿化养护管理服务：责任区域内绿植浇灌、修剪整形、施肥除草、病虫害防治、绿植补种与日常养护，维持绿化景观完好，符合绿化养护行业标准。3. 公共秩序与安保服务：24 小时门岗值守、定点+流动巡逻巡查、外来人员及车辆登记管理、车辆停放秩序维护、交通疏导、治安防范，杜绝安全隐患，保障区域内人身及财产安全。4. 消防与安全管理服务：消防设施设备日常巡查、消防通道畅通维护、消防安全隐患排查、应急事件协助处置、消防安全宣传提醒，严格遵守消防管理相关法律法规。

（二）采购合同签订当日乙方安排工作人员入场。

（三）合同履行地点：宿迁经济技术开发区社区卫生服务中心。

三、管理配备内容及要求

（一）根据甲方的情况和管理要求，乙方提供管理服务。

1、管理目标：乙方提供社区卫生中心物业服务，提供专业化管理服务，引进先进的管理模式，按高标准投入运行管理。

2、服务及管理范围：2 号楼与广场共用的高压配电房、消防系统、安防监控系统、道闸系统、机动车位等设施设备；2 号楼内部公共区域、大楼周边外围环境卫生、停车场、花园杂草清除等服务内容。

3、合同期限 1 年，服务时间为 2026 年 7 月 9 日—2027 年 7 月 8 日。

4、下列文件为本合同组成不可分割部分：

- ① 成交通知书；
- ② 乙方的响应文件；
- ③ 乙方在招投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；
- ④ 单一来源文件及其附件；
- ⑤ 本合同及相关附件；

以上与本合同具有同等法律效力。

（二）具体管理配备要求

1、人员及设施配备：详见配置清单。

（1）本项目岗位人员配置，原则上以满足本项目服务要求和甲方需求为准，乙方对项目运营考虑不周全的，自行承担风险。

（2）所有人员必须持健康证上岗，且没有不良行为记录（当地派出所出具证明）。

2、人员岗位职责

（1）项目负责人

1人：55周岁（含）（以身份证为准）以下，性别不限，持有项目经理证，具有较强的组织、沟通、协调及服务能力，为本项目物业服务消防安全管理人、现场消防安全第一管理责任人，全权落实本项目共用消防日常管理工作。统筹消防控制室值守、消防泵房与水箱巡检保养、防火巡查、安全隐患上报、消防演练组织、消防设施维保对接工作，全天候对接甲方消防安全管理事宜；全面负责项目保洁、安保人员日常管理、监督、业务培训、绩效考核、内外协调，落实各项物业服务管理制度与各类突发事件处置，按甲方要求落实整改事项，未经甲方书面许可不得擅自更换。

（2）保洁人员：

2人，男性58周岁以内，女性50周岁以内，身体健康，五官端正，形象良好，并严格履行保洁服务范围规定的岗位职责要求，并遵守采购人规定的各项规章制度。

（3）安保人员：

秩序维护员：3人，男性58周岁以内，女性50周岁以内。持有保安证，身体健康，五官端正，形象良好，并严格履行保安服务范围规定的岗位职责要求，并遵守采购人规定的各项规章制度。

3、人员派遣管理

(1) 乙方应当派遣与本招标服务内容相适应的服务团队；对于项目团队人选，甲方拥有优先推荐权；相关人员遇有调整，应及时与甲方协商，经同意后方可调整。对服务质量不满意的，甲方有权要求更换不称职的人员。

甲方提出异议的人员，原则上乙方须在一个月内更换调整到位。

(2) 成交后，乙方不得擅自更换项目组成员；擅自更换的，处以乙方 5 万元罚金/次，擅自更换其他人员的，处以乙方 1 万元罚金/次。

(3) 乙方负责对所有人员组织进行定期专业技术和管理培训，每月不少于 2 次。

4、质量标准：

满足国家、行业管理规范标准，做到安全、文明、优质服务。符合现行的强制性国家相关标准、行业标准。

注：以上与本项目关联的人员及其他配置安排，均须满足本项目功能服务需求和甲方需求；乙方自行勘察现场了解实际情况，因勘察不足或不全面，导致乙方投标和经营管理产生的风险由乙方自行承担。

四、甲方权利与责任

1、有权依据合同约定的条款全程参与乙方管理，对乙方管理进行日常监督。要求乙方提供并审查物业管理服务之详细工作计划及管理方案、专项业务操作规程、本项目管理架构、工作及培训计划、工作现场的质量记录及工作人员相关资料，并有权对乙方的工作进行监督管理、品质检查和质量评估，并提出相关整改意见。

有权对乙方未完全履行或部分履行合同规定的各种行为从合同价款中扣除一定金额的费用。对处理后仍不能履行的，甲方有权解除合同。

2、有权要求乙方在 7 天内调换员工（是指在满意率调查中，甲方 20%以上员工不满意的管理人员）；乙方辞退员工须提前征求甲方意见。甲方拥有对乙方的考核权（依据考核条例），乙方须根据甲方要求全面配合并以书面形式提交。

3、甲方有权监督审核乙方物业管理的财务核算等相关工作。乙方全面承担本项目耗材、易耗品等采购事务及费用，支付设备维修、保养（按双方约定）等费用。

(1) 物业服务日常所需耗材、易耗品等，及区域日常清洁所需的小件工具和小件设备以及洗涤、消毒用品，全部由乙方负责。

(2) 服务区域内，甲方提供的各项物业服务设施设备和用品的维护和保养由乙方

负责，费用经双方核定后，按双方约定支付：乙方务必做好管理爱护维护工作，责任到人，专人保管，定期保养，及时维护，使之处于完整、良好的使用状态。因乙方管理使用不善导致甲方配置物品设施设备受损的，乙方全面承担其损失并赔偿所有损失费，并及时维修复原或更新更换；另外，乙方同时承担常规的维修、维护、保养费的10%，确保管理运营正常，否则甲方将从该年度当期合同价款中直接扣除损失赔偿款项。

4、向乙方提供基本符合要求的设施和经营场所，为乙方派出人员提供管理办公室、更衣室，并及时提供与管理有关的信息资料。

5、积极支持乙方在管理期间的工作，协助乙方维护正常秩序。

6、每月审核乙方递交的各项工作报告其内容包括但不限于（当月工作报告、下月工作计划、当月物业物料出入库汇总、当月物业服务质量自查报告、当月员工考勤汇总、当月员工培训总结、当月工作记录等），以此为依据结合现场检查结果给乙方进行考核打分，结算每月物业管理服务费用时以考核分数为必要依据。

7、一票否决：对乙方的安全管理和运营服务进行监督和检查；如乙方发生任何安全事故，对乙方的服务考核给予一票否决；且甲方有权终止本项目服务合同，并有权拒绝乙方参与下次委托服务竞标。

五、乙方权利与责任

1、乙方负责服务区域的整体物业日常运营管理服务等事务，原则上服从甲方事务安排；严格按照国家、行业等法规的质量要求执行并达标，消防安全和公共安全。

2、乙方为消防安全统一管理人，对2号楼与广场共用的高压配电房、消防系统、安防监控系统、道闸系统、机动车位等设施设备实施日常巡检、维护、值班、档案负总责，作为整个系统的管理中枢，承担共用设施设备统一指挥、日常值守、故障上报、联动处置首要责任。

3、建立质量管理和业务服务培训体系，完善管理制度，健全操作流程。乙方物业人员需完成必要的培训后方可上岗，其培训内容包括但不限于以下内容：

- （1）员工礼仪礼貌培训。
- （2）岗位工作技能培训。
- （3）物业服务过程中常见化学药剂的使用及注意事项。
- （4）员工工服更衣柜使用规定。
- （5）工作职责和工作流程。

(6) 各种涉及本岗位的工具设备的正确使用。

(7) 服务区域中所应遵守的各项劳动纪律。

(8) 消防演练。

4、乙方派出的所有人员应取得国家规定的健康许可证明,健康体检费用由乙方支付,乙方负责派出工作人员职业素质、技能的培训,达到上岗标准要求。

5、积极配合甲方完成各项检查、应急事务等。依据甲方作息时间,及时做好服务工作。

6、协助甲方对物业服务关联设施等进行采购、验收、保管、盘存。

7、乙方在物业服务过程中,不得使用有损物体表面的化学药剂。所有的清洗剂必须经甲方督查人员验证后方可使用。在服务过程中不得损坏各种设备设施。如果乙方操作不当,造成设施设备的损坏、变形、变色或失去色泽,由此产生的经济损失由乙方赔偿。

8、乙方严格执行安全责任制和安全生产操作程序,健全安全和应急管理制度,加强各类安全教育和培训,强化安全自查和整改管理工作,并健全安全档案;

(1) 如发生安全生产事故,一切责任由乙方承担。

(2) 乙方在服务中,应维护甲方信誉和保证甲方的设施设备的安全。因乙方工作质量或员工行为不良,造成甲方信誉和财物损失的,甲方有权根据损失金额要求乙方提供等值赔偿。如因乙方人为失职导致设备设施损坏的,由乙方承担赔偿责任;因管理不善发生安全事故等,由此产生的经济、法律责任由乙方全面承担。

(3) 出现工作人员或乙方相关人员盗窃服务项目区域内财物的,甲方有权按失窃物品价值的双倍要求乙方提供赔偿,并且甲方有权保留无条件单方解除本合同的权利。(上述相关扣款将直接从乙方每月物业服务费用中给予扣除,不足以扣除的,甲方有权依据相关法规要求乙方予以补偿)。

(注:本项目安全含:卫生安全、公共安全、消防安全、水电安全、财产物资安全、人身安全等与运营管理服务关联的所有安全事务)

9、合同期内,甲方所配置的水、电、气、电器、设施设备等与本项目关联的所有设备、设施、物品、用具,乙方务必做好管理爱护维护工作,责任到人,专人保管,定期保养,及时维护,使之处于完整、良好的使用状态。因乙方管理使用不善导致甲方配置

物品设施设备受损的，乙方全面承担其损失并所有赔偿损失费及时维修复原或更新更换；另外，乙方同时承担常规的维修、维护、保养费的 10%，确保管理运营正常，否则甲方将从该年度当期合同价款中直接扣除损失赔偿款项。乙方全面承担服务期内运营管理所需的耗材、易耗品等物品采购及其费用。

合同期满，乙方负责对甲方所配置的设备、设施、物品进行整理和移交并做好移交手续。

10、甲方若有大型接待需要，乙方须全面响应并全力做好保障服务，确保甲方服务需求。

11、乙方负责拟派管理团队所有人员食宿、工资福利、相关社保（含第三方责任险、人身安全保险、意外伤害险等）、服装费、管理费、培训费、税费等与本项目运营团队人员管理（包含但不限于下述 1--3 项，全面服从甲方本项目运营管理需求）相关的费用。

（1）乙方须承诺按月发放人员工资，工资总额不得低于现行当地执行最低基础保障工资总额；

（2）乙方须执行国家社保相关规定，提供承诺书（格式自拟），且乙方自行全面承担乙方委派工作人员在服务期间（含上下班途中、作业现场）发生摔伤、触电、火灾、中毒、设备伤害等一切人身伤亡、意外安全事故，除因甲方故意或重大安全过错直接导致的情形外，全部赔偿、工伤处理、法律纠纷、经济赔付责任均由乙方独立全额承担，所有费用与法律后果和甲方无任何关联。

（3）乙方根据季节实际，发放员工服装。

12、在合同期满后，乙方全面配合做好移交接管事务。合同到期前一个月，甲乙双方应共同做好交接前主要物品的清理工作，并妥善处理好未尽事项，保证委托管理工作的运转和顺利交接。

六、考核

见附件。

七、费用支付方式

预付款：合同签订后，采购人在接到成交供应商发票的 10 个工作日内，支付合

同金额的 10%作为预付款；

进度款服务费用按季度进行支付。每次付款前，乙方提供上一季度的考核结果，并提供合法有效的正式发票，甲方收到发票后 15 个工作日内考核合格后完成支付。

注：在签订合同时，供应商明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，采购人可不适用前述规定。

采购人按照成交人实际投入人员数量及总价人均单价并经考核完成后据实结算。
合同期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和总价人均单价调整服务价款。

乙方完成本项工作所需的人员工资（不得低于宿迁市目前最低工资标准，包含现行宿迁市最低工资上调、社保基数上调）及节假日加班费等补助和社保福利费（含保险）、易耗材料、保洁及工程维修人员必要维修工具、耗材、防护品、员工培训、统一着装、胸卡、保险、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任以及其他不可预见一切相关费用。投标供应商在投标报价中应充分考虑所有可能发生的与招标投标相关的费用，否则采购单位将视投标总价中已包括所有费用。

八、违约责任

- 1、合同履行过程中，任何一方无故终止合同，违约方须向守约方支付违约金 5 万元整。
- 2、非因甲方原因，乙方不履行本合同规定的义务，致使服务时间延误，甲方有权要求其强制履行或解除合同，并要求乙方等额赔偿由此造成的一切损失。
- 3、本项目不得转让分包，如有发生无条件清理退场，甲方有权立即解除合同，所造成的一切损失由乙方负责。如项目已履行付款，甲方有权要求乙方退还甲方已付款项，并由乙方支付合同总价 30%违约金。
- 4、甲方未按约定期限付款的，除向乙方支付合同价款外，须按中国人民银行有关规定向乙方支付滞纳金。
- 5、如乙方违约，应承担守约方为主张权益支付的律师费、诉讼费、保全费、保全保险费等费用。
- 6、如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响成交结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

九、合同生效及审核

本合同经甲方、乙方签字盖章后生效，合同签订的内容不能超出单一来源文件和响应文件的实质性内容。

十、合同的组成部分

本合同条款、成交通知书、单一来源文件、响应文件及供应商在响应时的书面承诺等构成合同的组成部分。

十一、合同份数

本合同一式肆份，以中文书写，甲、乙双方各执贰份。

十二、本合同一切未尽事宜，按《中华人民共和国民法典》有关规定执行，无相关规定的，由甲乙双方协商解决。

十三、误期赔偿

除合同规定外，如果乙方没有按照合同规定的时间（或甲方安排具体服务事项约定服务期限）提供服务，甲方将按比例选择从合同款中扣除误期赔偿费，一旦乙方应承担的误期赔偿费用达到合同价的 5%以上时，甲方有权终止合同。

十四、不可抗力

在不可抗力事件发生后，乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方，同时应尽实际可能继续履行合同义务，以及寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。如果不可抗力事件影响时间持续 120 天以上时，双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

关于采购供应商合法权益补偿救济机制：在履约过程中，因政策变化、规划调整而无法履行合同约定、造成企业合法权益受损的，甲方依据实际情况对供应商进行补偿救济。

十五、税费

中国政府根据现行税法规定对甲方征收的与本合同有关的一切税费由甲方负担；规定对乙方征收的与本合同有关的一切税费由乙方负担。

十六、合同争议

甲乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争议。如果协商仍得不到解决，任何一方均可依法向宿迁经济技术开发区人民法院起诉。

甲乙双方签订本合同时登记的地址、联系方式作为通知及法律文书（含诉讼文书、

传票等) 送达地址、联系方式, 如有变更, 甲乙双方须提前以书面形式通知对方。否则, 如出现无法通知、文书被退回、拒收等情形视为对方已收, 由此产生的法律后果均由该方承担。

十七、适用法律

本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

(以下至签字章盖前为空白)

甲方: (盖章)

地址:

法定(授权) 代表人:

联系人:

联系电话:

年 月 日

乙方: (盖章)

地址:

法定(授权) 代表人:

联系人:

联系电话:

年 月 日

附件 1：考核评分标准

(作为参考，乙方进场后，甲方结合实际进行优化并考核，乙方须全面服从安排)				
考核内容	计分(分)	自评	考评	评分标准(对照服务要点及要求)
工作安排	10			1、安排合理、到位、经营运转有序，得 10-8 (含) 分。
				2、基本合理、到位，经营运转基本有序，得 8-4 (含) 分。
				3、安排一般，得 4-1 分。
各项服务标准	15			1、区域环境、设施及服务标准均合格，检查无差错，得 15-10 (含) 分。
				2、区域环境、设施及服务标准基本合格，检查基本无差错，得 10-5 (含) 分。
				3、区域环境、设施及服务标准一般，检查存在多处须整改之处，得 5-1 分。
服务质量	15			1、服务热情、规范，检查经常受表扬，得 15-10 (含) 分。
				2、服务基本符合规范，检查无通报批评得 10-6 (含) 分。
				3、服务一般，检查通报整改多处，得 6-1 分。
出勤率	10			1、员工月度均能准时到岗，服务员能达到考勤要求，得 10 (含) 分。
				2、员工月度无故迟到不多于 2 人次 (含)，其他基本能达到考勤要求，得 10-5 (含) 分。
				3、员工月度无故迟到多于 2 人次，其他基本能达到考勤要求，得 5-1 分。
				注：考勤由乙方按照本项目需求提交排班安排，报甲方批准后实施并考核，原则上须全面保障满足甲方和本项目需求。
劳动纪律	10			1、遵守各项劳动纪律及行为规范，无违纪现象 10 (含) 分。
				2、基本遵守各项劳动纪律及行为规范，处分不超过一人次书面警告，得 10-5 (含) 分。
				3、遵守各项劳动纪律及行为规范一般，处分不超过三人次书面警告，得 5-1 分。3 次以上的，甲方有权拒绝乙方参与下次委托服务竞标。
工作态度	10			1、积极、向上、文明、礼貌，全面较好完成日常管理工作，得 10-8 (含) 分。

				2、积极、向上、文明、礼貌，基本能完成日常管理工作，得 8-4（含）分。
				3、一般，基本能完成餐厅日常管理工作，得 4-1 分。
重大活动接待、应急、安全管理能力	10			1、经验丰富，分配到位，检查到岗，无差错，得 10-7（含）分。
				2、分配、检查工作到位，服务基本无差错，得 7-4（含）分。
				3、各项工作一般，服务中经常出现差错，得 4-1 分。
				注： 发生任何安全事故，项目服务考核给予乙方一票否决；且甲方有权终止本项目服务合同，并有权拒绝乙方签订下一年度服务合同和拒绝乙方参与下次委托服务竞标；甲方同样有权拒绝前述乙方参与类似委托服务竞标。
满意度	20			1、满意率达到 80%，得 20-16（含）分。
				2、满意率达到 70%，得 16-10（含）分。
				3、满意率低于 70%，得 10-1 分。
合计				

注：考核分总分 100 分，按照考核标准进行评分，最后得分作为付款依据。考核成绩在 90 分以上的为优秀，全额支付当期费用；考核成绩在 80-90 的，为基本合格，按照当期应支付金额的 80%支付；考核成绩在 80 分以下的为不合格，当期费用扣除一半。