

盐城市自然资源和规划局（局机关）办公区域物业
管理项目

采
购
合
同

合同甲方：盐城市自然资源和规划局

合同乙方：江苏悦利达物业管理有限公司

二〇二六年七月



第一条 物业基本情况

- 1.1 物业名称：盐城市自然资源和规划局办公区
- 1.2 座落位置：盐城市亭湖区大洋街道毓龙东路 59 号
- 1.3 物业管理范围：约 9600 平方米（含院子）。

第二条 合同金额

2.1 本合同金额（物业服务费）为人民币（大写）：贰佰零壹万伍仟捌佰伍拾叁元肆角整（¥2015853.4 元）。

第三条 物业委托管理期限

3.1 本合同委托管理期限为两年，自 2026 年 8 月 1 日零时起至 2028 年 7 月 31 日止。

3.2 乙方在本合同委托管理期限届满后在一周内无条件地按相关规定完成移交工作（乙方应移交所有的物管档案资料和电子文档以及甲方提供的用房、用具等，经甲方或甲方委托的新物管公司验收合格后方可退场）。

3.3 乙方及乙方主要成员必须常驻现场管理。如需调换人员需有正当理由，并在保证服务质量的前提下，经甲方同意方可调换。

3.4 中途若发生甲方撤离物业管理区域的情况，本合同自动终止。物业服务费按月度结算，不足一个月的按月计取。（本合同终止后物业服务费结算方法：本年度物业服务费/12*本年度实际工作月数-本年度已支付物业服务费）。

第四条 委托管理事项

4.1 秩序维护

负责甲方大门的传达、值班、院内巡查、秩序维持、车辆停放、消防安保监控等安全保卫工作，引导上访人员到信访室等待接访，严禁上访人员私自进入办公区域。实行 24 小时值班，确保上述地域内的人身财产安全，以及工作正常有序运转。

4.2 卫生保洁

本物业托管范围内的日常保洁服务，包括公共环境(含公共场地、房屋建筑物共用部位)的清洁卫生、垃圾的收集、清运。楼内所有公共区域，会议室、接待室、领导办公室；室外道路、广场、停车位、绿化带。

4.3 报刊收发及邮寄

负责每天报纸、信件收发等工作，及时将报刊、信件等材料分发至各办公室，对挂号信函及各类快件应办理登记和书面交接手续。

4.4 水电消防及会议保障服务

负责甲方水电、消防隐患巡查，会议保障。消防监控值班实行每日 24 小时双人值班制度，并持证上岗。

4.5 其他

4.5.1 按照《物业管理条例》规定，收集、保管好有关物业管理的政策、法规、章程等资料以及物业相关的图纸、数据等资料。建立、保管好物业管理档案，做好档案交接工作等。

4.5.2 甲方委托乙方管理的其他事项。

4.5.3 法律法规和规章、政策文件规定由物业管理公司管理的其他事项。

第五条 合同款项支付

5.1 预付款支付时间：合同签订后，甲方收到等额增值税发票后 10 个工作日内支付合同金额的 30%。

5.2 剩余款项支付时间：物业服务费按季度支付，即下季度第一个月支付上一个季度应支付的物业服务费（同时扣回预付款）。在乙方向甲方交付等额增值税发票和人员社保缴纳凭证后，甲方在 10 个工作日内以转账形式支付乙方上季度物业服务费；如果乙方不能按时提供或提供的材料不齐全或不符合要求，甲方有权拒付物业服务费。

第六条 物业服务费用

6.1 物业服务费不包括以下费用：

(1) 大楼的水电费和能耗费用；

(2) 甲方认为有必要的室内外新增垃圾桶的购置费用；

(3) 甲方承担大理石打磨、上光、打蜡等维护及耗材（打磨机器由甲方购买）、不锈钢的护理（包括电梯、楼梯及其它不锈钢扶手）等耗材，以及用于保洁的日常易耗品、卫生间的洗手液、卷纸、擦手纸、芳香球、垃圾袋、工具、消毒剂及相关的保洁耗材。

(4) 电梯、消防、中央空调系统等设备年检、维保费用；

(5) 监控设备维修保养费用；

(6) 报价文件中未列入委托管理范围和委托管理事项的其他特约服务费用及未涉及的费用；

6.2 委托管理物业中的房屋共用部分、共用设施、设备、公共场地的维护材料费用均由乙方出具书面申请，甲方负责购置或委托乙方代为购置。

6.3 除本合同规定的应收费项目外，未经甲方同意，乙方不得以甲方所辖物业设施设备提供使用为由收取其他任何费用（应甲方要求，向甲方人员提供的特约有偿服务收费除外）。

第七条 甲方的权利义务

7.1 甲方有权随时对乙方的工作情况进行考核。

7.2 甲方不允许乙方将本项目转包和分包给任何第三方，如发现乙方有转包和分包行为，甲方有权单方终止本合同。所交履约保证金作为违约金不予退还。

7.3 向乙方提供一定面积的办公用房和值班用房。

7.4 甲方应向乙方移交下列资料：

(1) 竣工总平面图，绿化图，单体建筑、结构、设备竣工图，配套设施、地下管网工程竣工图等竣工资料；

(2) 设施设备的安装、使用说明书和维护保养等技术资料；

(3) 物业管理所必需的其他资料。

7.5 按照合同约定缴纳物业服务费。

第八条 乙方的权利义务

8.1 乙方必须按公司化运作，必须遵守国家的法律法规并负责本公司人员的管理。

8.2 乙方应遵守《中华人民共和国劳动法》及相关法律法规的规定，若有违反，责任由乙方自行承担。

8.3 乙方必须按照甲方要求的定员数足额上岗作业，并按时发放工资、福利，为工作人员按照规定办理相关保险。

8.4 乙方在合同期限内录用的人员，合同到期后由乙方负责一切相关事宜。

8.5 协助做好本物业管理区域内的安全防范工作，发生安全事故时，在采取应急措施的同时，及时向有关行政管理部门报告，保护好现场、协助做好救助工作；保安人员在维护本物业管理区域的公共秩序时，要履行职责，不得侵害公民的合法权益；

8.6 非经甲方许可并办理有关手续，不得擅自改变物业管理区域内共用部分、共用设施设备的用途；对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

8.7 因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用的（除排危抢险情形以外），乙方应事先征得甲方同意后实施；

8.8 物业委托管理期限内，乙方的主要负责人、各部门主管要保持相对稳定。本项目的专职项目负责人不得在公司或其他物业项目兼职。法定工作日内项目负责人必须正常上班，项目负责人离开工作岗位必须书面向甲方请假并经甲方同意。保安不得随意调整或更换，需调整或更换必须经过甲方同意后方可进行。所有人员的证书和年龄必须按《项目需求》标准执行。

8.9 配电房的值班人员、秩序维护员（保安员）等，必须持证上岗，且具有国家规定的相关证书（高低压证书、保安员证书）。

8.10 乙方员工在工作期间及上下班途中的安全均由乙方负责，如若发生意外与甲方无关。

第九条 物业管理用房

9.1 甲方按照有关规定，向乙方提供固定的物业管理用房。其中包括：物业管理企业的办公用房、值班用房等；

9.2 物业管理用房属甲方所有，由乙方在物业委托管理期限内无偿使用，但不得改变其用途。本合同终止时，乙方应当将物业管理用房、物业管理相关资料等及时如数地移交给甲方。

第十条 物业管理服务质量

10.1 乙方承揽甲方的物业管理，须按本合同约定的委托管理事项达到下列质量要求：

10.1.1 房屋外观：完好、整洁；

10.1.2 设备运行（由专业维保单位负责的除外）：正常、无事故和安全隐患；

10.1.3 监管由专业维保单位进行的各类设施、设备维修、养护，确保其及时、状态良好；

10.1.4 公共环境：清扫及时、保洁全面、无死角、垃圾日产日清；

10.1.5 交通秩序：运行有序、保持畅通、处理违章及时到位、车辆无乱停乱放现象；

10.1.6 保安：实行 24 小时封闭式保安管理，辖区内无治安责任案件发生；

10.1.7 急修 10 分钟内响应到场；小修 2 小时内处理到位；

10.2 具体的物业服务质量要求详见项目需求。

第十一条 履约保证金

11.1 乙方需交纳人民币（大写）贰拾万壹仟伍佰捌拾伍元叁角肆分整（¥ 201585.34 元）作为本合同的履约保证金（合同金额的 10%）。引用盐城信用办推行的第三方信用报告，AAA 的供应商免交履约保证金，AA 的供应商按一半金额缴纳（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告）。本项目乙方为 AAA 供应商，免交履约保证金。

11.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

11.2.1 乙方应当以支票、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》，鼓励乙方自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

11.2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，乙方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）。

11.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

11.4 履约保证金的退还：

11.4.1 方式：退还至乙方缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

11.4.2 时间：服务期满且考核合格，甲方收到发票后 30 日内。

11.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经甲方考核合格，且甲方收到乙方出具的发票。

11.4.4 不予退还情形：

除不可抗力情况外，乙方出现下列情形之一的，其履约保证金，甲方将视情节决定不予退还或部分不予退还。

（1）乙方无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向甲方提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

（2）乙方不履行与甲方订立的合同的；

（3）乙方所供货物或服务不符合招标文件规定要求的；

（4）乙方采取欺骗、弄虚作假方式投标或与其他投标人串通投标的；

（5）乙方将合同内容转包、违法分包的；

（6）乙方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。

11.4.5 逾期退还的违约责任：甲方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，但因乙方自身原因导致无法及时退还的除外。

第十二条 物业管理考核办法

12.1 考核单位：盐城市自然资源和规划局

12.2 考核目的：甲方根据《盐城市自然资源和规划局（局机关）办公区域物业管理项目物业管理考核办法》（以下简称《考核办法》）对乙方进行考核，乙方如在服务过程中管理指标未达到承诺标准，甲方有权单方面解除本合同。合同期满后，如未因故扣除履约保证金又不续约，在双方交接后甲方无息退还履约保证金（与前述“验收合格表述不一致”）。

12.3 考核项目：详见附件《考核办法》。

12.4 量化考核：详见附件《考核办法》。

12.5 物业管理工作考核大纲与细则：详见附件《考核办法》。

第十三条 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，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。

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。

第十四条 违约责任

14.1 乙方不服从甲方管理,甲方有权终止合同,乙方所交的履约保证金作违约金不予退还。

14.2 乙方擅自转包和分包的,甲方有权终止合同。同时乙方交的履约保证金作为合同违约金不予退还。

14.3 乙方在用工等方面如违反《中华人民共和国劳动法》及相关规定,乙方承担由此造成的后果,甲方有权终止本合同。同时视乙方为违约,所交履约保证金作违约金不予退回。

14.4 双方约定,以下条件下所致的损害,可构成对乙方的免责事由:

- (1) 因不可抗力而导致的中断服务或物业价值的贬损;
- (2) 因物业本身固有的瑕疵造成的损害;
- (3) 因维修、养护共用部位、共用设施设备需要而暂时停水、停电或停止共用设施设备的使用的(除排危抢险情形以外,乙方应事先通知甲方);
- (4) 因政府有关部门原因而非乙方责任造成的供水、供电、供热、供冷、通讯、有线电视及其他共用设施设备的障碍和损失。

(5) 甲乙双方均应严格履行合同的约定,若任何一方导致合同不能正常履行或无故单方解除合同,则应承担合同金额的5%违约金和由此造成的后果,给对方造成损失的,应赔偿相应损失。

第十五条 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,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。

第十六条 争议解决的方法

16.1 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，由盐城市亭湖区人民法院管辖。

第十七条 合同生效及其它

17.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人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 本合同正本一式肆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执贰份。

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 7 月 28 日

盐城市信用报告审核专用章
审核人：曹明 曹明梅
审核日期：2025年08月19日

信用报告备案专用章
联系电话：86660521

江苏悦利达物业管理有限公司

信用报告概述

信用等级及释义：

等级	AAA
释义	信用程度优良，对履行相关经济和社会责任能够提供最强的保障，环境因素变化对其稳定发展影响很小，违约风险极低。
适用类别	服务类

基本信息：

单位名称	江苏悦利达物业管理有限公司
单位住所	盐城市城南新区黄海街道鹿鸣广场商办楼601-606室（CNH）
法定代表人	徐以军
注册资本	1200.00万元
经济类型	有限责任公司
成立日期	1996年08月13日
统一社会信用代码	91320900140148103C

主要财务数据与指标：

项目	2022年	2023年	2024年
资产负债率（%）	24.18	27.85	29.59
利息保障倍数（倍）	20.37	26.17	26.80
速动比率（倍）	3.28	2.86	2.83
总资产周转率（次）	3.85	1.97	1.87
应收账款周转率（次）	17.67	7.08	5.04
流动资产周转率（次）	4.85	2.47	2.28
净资产收益率（%）	40.91	21.36	25.41
销售利润率（%）	10.51	10.73	12.93
总资产报酬率（%）	40.44	21.08	24.13
销售增长率（%）	--	3.51	2.94
销售利润增长率（%）	--	5.62	24.11
总资产增长率（%）	--	2.63	14.09

资产和经营情况：

·企业资产构成合理，资产周转率趋于平稳，主营业务收入保持平稳增长。
·企业净资产收益合理增长，公司整体经营效益优良。

公共信用监管信息：

·经查询，该公司在市场、税务、司法、环境、金融、行业主管部门等监管机构无严重失信记录。
·经中国人民银行征信系统查询，公司近三年无金融机构失信记录。
·经查询，该公司在信用中国无行政处罚记录。

基本结论及风险提示：

·企业法人治理结构完善，组织结构设置合理，管理制度完善。
·综合而言，公司整体履约情况很好，管理规范，持续运营能力很强，信用水平很高。
风险提示：企业应收账款周转率偏低，需关注往来资金坏账风险。

信用评级人员：曹明梅、徐以军
制作机构名称：江苏齐信信用评级有限公司
制作日期：2025年08月19日
有效期：2025年08月19日至2026年08月18日

注：本信用评级报告依据《江苏省企业信用评价指引（2023版）》编制，有效期为壹年；每隔六个月单位须配合报告制作机构进行公共信用监管信息定期核查，有导致信用等级发生变化情况须出具跟踪报告使用；在有效期内单位基本情况发生变更或者有其他相关评级材料补充须提交至报告制作机构出具跟踪报告使用。