

盐城市规划展览馆物业管理服务项目

采
购
合
同

合同甲方：盐城市规划展览馆

合同乙方：江苏恒源物业管理有限公司

二〇二六年七月



项目名称：盐城市规划展览馆物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320900-JZCG-G2026-0034

甲方：盐城市规划展览馆

乙方：江苏恒源物业管理有限公司

甲、乙双方根据盐城市政府采购中心盐城市规划展览馆物业管理服务项目公开招标的结果，签署本合同。

第一条 物业基本情况

项目名称：盐城市规划展览馆物业管理服务项目

座落位置：盐城市解放南路 168 号

建筑面积：11532 平方米

第二条 委托管理事项

1、盐城市规划展览馆场馆内外范围包含治安保卫、卫生保洁、安保监控、设备操作及部分设备维护（消防、供配电、计算机、灯光、音响及智能化）、接待服务等物业管理工作。

2、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、章程等资料以及本物业相关的图纸、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。

3、甲方委托乙方管理的其他事项。

4、法规和政策规定由物业管理公司管理的其他事项。

第三条 具体服务内容及要求：详见招标文件第四章采购需求。

第四条 合同期限

一年（含 3 个月试用期），本合同有效期为自 2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日止，合同履行期间，由甲方进行每月考核（具体考核细则详见附件），如一年中连续两个月考核不合格或累计三个月考核不合格，则甲方有权终止合同，重新组织招标。

第五条 甲方的权利和义务

1、乙方招录员工须进行证审，经培训合格并报甲方备案后上岗。甲方有权根据本单位服务工作实际需要，有权要求调整物业服务岗位，乙方应予执行。

2、对乙方管理服务情况实施监督检查，每月审议一次乙方物业管理工作。如乙方因管理不善，造成甲方重大经济损失或管理水平下降的，甲方有权终止合同。

3、制定盐城市规划展览馆人员、车辆等有关管理规定，协助乙方做好物业管理方面的工作，配合乙方对违反物业管理规定的行为进行处理。

4、在合同生效之日起向乙方提供一间办公室（产权属甲方）作为物业管理用房，由乙方无偿使用。

5、积极配合乙方依法和依照本合同规定开展管理活动。

6、法律法规规定的应由甲方承担的其他责任。

第六条 乙方的权利和义务

1、依照有关法律、法规及本合同的规定，对本物业实行统一管理，综合服务，开展各项管理服务活动。每月一次向甲方报告本物业管理服务工作情况，并根据甲方的审议要求做好相应整改、完善工作。

2、遵照有关法律、法规及物业管理有关规定，拟定本物业的管理规定、规章制度、实施方案和考核办法，提交甲方审议后执行。

3、加强员工职业道德教育和业务培训，爱岗敬业，确保各项管理服务规范有序进行。

4、对本物业公共设施不得擅自占用和改变使用功能，如需改变用途，须报甲方批准。

5、乙方在本物业的主要负责人须符合招标文件规定的条件。所有管理岗位人员必须达到规定的资格要求，乙方管理岗位人员工作不尽职或不能胜任工作

时，乙方应予以及时调整，甲方有权要求乙方对不符合条件的乙方人员予以调整。乙方所属员工不得缺岗。乙方不得将与本物业无关人员安排在本物业办公。

6、不得将本物业的管理责任转让给第三方，不得与任何一家物业管理公司进行合作管理本物业。

7、乙方应加强对员工的教育管理，员工如出现违规、违纪行为，造成纠纷、财产损失、人员伤亡的，乙方负全部责任。

8、协助处理非乙方原因产生的各种纠纷。

9、乙方必须按《中华人民共和国劳动合同法》和政府有关部门规定按时足额发放物业公司员工的工资，并为全体物业服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用，并在响应文件中作出明确承诺。

10、乙方所有服务人员上班时均统一着装并挂牌上岗。

11、接受盐城市住房和城乡建设局物业管理处及政府有关部门的监督指导，遵守甲方的管理制度，服从甲方整体管理。

12、法律法规规定的应由乙方承担的其他责任。

13、本合同终止后，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，甲方不负责乙方招聘人员的安排。

第七条 管理目标

总体要求：乙方根据甲方的委托管理事项及考核办法进行物业管理服务工作。

第八条 履约保证金

8.1 乙方交纳人民币 壹拾叁万肆仟伍佰壹拾捌元零壹分整（小写：¥134518.01 元）作为本合同的履约保证金。约保证金金额为合同金额的 10%，引用盐城信用办推行的第三方信用报告，AA 及以上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）。

8.2 确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

8.2.1 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。

8.2.2 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）。

8.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

8.4 履约保证金的退还：

8.4.1 方式：无息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。

8.4.2 时间：履约结束并考核合格后 30 日内。

8.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经甲方考核合格后无息退还。

8.4.4 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、弄虚作假方式投标的或与其它投标人串通投标的；

（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。

8.4.5 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。

第九条 管理服务费用

9.1 本合同履约期间的物业服务费为人民币（大写）壹佰叁拾肆万伍仟壹佰捌拾元壹角肆分整，（小写：¥1345180.14 元）。

9.2 支付方式：

9.2.1 预付款支付时间：合同签订后，甲方收到发票后 10 个工作日内，预付款支付比例：合同金额的 30%（在签订合同时，如乙方明确书面表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，经双方协商甲方可就预付款比例作相应调整）。

9.2.2 尾款支付时间：试用期(3 个月)期满后，考核合格后，付试用期期间的管理费用（扣除对应的预付款，如不够则在后期付款中扣除）。如果未能按合同、招标文件、投标文件履约的，试用期结束后，终止合同，履约保证金不予退还，并不支付试用期间的物业管理服务费用，同时乙方应在 15 天内退还甲方已支付预付款。试用期满后，物业管理服务费的支付采用每月考核，按月支付（扣除对应的预付款），即甲方于每月的次月 15 日前对上月的物业管理服务工作进行考核，并支付上月物业管理服务费(在乙方向甲方提供等额增值税发票后，甲方在 10 个工作日内以转账形式支付给乙方上月物业管理服务费；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，甲方有权拒付物业管理服务费并终止合同)。考核得分为 90 分（含）及以上的为合格，支付上月全额物业服务管理费，考核得分 90 分以下的，每少 1 分扣除上月全额物业服务管理费的 1%（例：考核得分 88 分的，支付上月全额物业服务管理费的 98%）。如一年中连续有两个月考核不合格或累计三个月考核不合格，甲方有权终止合同，重新选择新的物业管理服务企业。

9.3 本合同服务期内由前物业服务单位托管的物业服务费用约定：

2026 年 1 月 1 日至物业服务中标前的托管费用按照原合同价执行，乙方直接支付给前物业服务单位。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 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。

10.3 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。

10.4 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。

10.5 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。

10.6 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。

第十一条 合同的构成

11.1 本合同书；

11.2 本招标文件；

11.3 乙方投标文件；

11.4 国家相关法律法规。

第十二条 违约责任

12.1 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。

12.2 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合同违约金不予退还。

12.3 乙方在用工等方面如违反《中华人民共和国民法典》及相关规定，乙方承担由此造成的后果，如对甲方造成恶劣影响或严重经济损失时，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。

十三、其他

13.1 乙方自行协调解决本项目实施过程中发生的各种矛盾，甲方不承担任何费用和责任；乙方已到项目现场踏勘已充分了解项目位置、情况及任何其他影响承包价的情况，任何因忽视或误解项目情况而导致的索赔申请不被批准。

13.2 招标文件和投标文件作为本合同的组成部分。

13.3 合同修改：欲对合同条款进行任何改动，均须由甲、乙双方签署书面的合同修改书。

十四、不可抗力事件处理

14.1 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。

14.2 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。

14.3 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。

十五、诉讼

15.1 双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，可向合同签订地法院起诉，合同签订地在此约定为盐城市亭湖区。

十六、合同生效及其它

16.1 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。

16.2 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

16.3 双方约定合同份数：壹式肆份，甲方贰份，乙方贰份。

甲方：
地址：
法定代表人或授权代表：
联系电话：

刘伟
3209130025822

乙方：
地址：
法定代表人或授权代表：
联系电话：

宣明张
3209132001196

签订日期：2026年7月28日