泗洪县人民法院、农业农村局物业服务采购项目

物业管理服务合同

（服务类）

项目名称：泗洪县人民法院、农业农村局物业服务采购项目

合同编号：JSZC-321324-JZCG-G2026-0016

甲　方：泗洪县农业农村局

乙　方：江苏安民智慧物业管理集团有限公司

签订日期：2026 年 8 月 24 日

甲方：泗洪县农业农村局（以下简称甲方）

乙方：江苏安民智慧物业管理集团有限公司（以下简称乙方）

依照《中华人民共和国政府采购法》、《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JSZC-321324-JZCG-G2026-0016号泗洪县人民法院、农业农村局物业服务采购项目相关事项协商一致，达成如下合同条款。

一、合同内容

提供物业服务及管理时间 一年 ，自 2026 年 9 月 10 日至 2027 年 9 月 9 日。在合同有效期内一方不得擅自变更或中止此项合同，如未经双方同意，擅自变更或中止此项的一方要负违约责任。此项合同需终止或续签，应在合同期内提前两个月通知对方。

1、下列文件为本合同不可分割部分：

①中标通知书；

②乙方的投标文件；

③乙方在投标过程中所作的其它承诺、声明、书面澄清等；

④采购文件及其附件；

⑤合同附件。

以上与本合同具有同等法律效力

2、乙方聘用的人员。

3、履行方式：乙方按甲方采购要求及合同约定提供服务，服务过程中的各种风险由乙方承担；实施方式由乙方视情况自定，费用自负。

二、甲、乙双方的责任

（一）甲方的权利和义务：

1、甲方有权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。

2、甲方有权审核乙方的物业服务费用。甲方必须严格按照双方签订的合同约定审核乙方提交的结算单据并支付相关物业服务费用，不得拖欠。

3、甲方应为乙方清洁施工提供方便。甲方须为乙方提供清洁过程中涉及的正常的供水、供电及照明等条件。保洁的用水、用电费用由甲方承担。但乙方须从节约角度合理地使用水、电，并接受甲方的现场监管。若因供水、供电及不可抗拒的原因造成乙方保洁难以达到质量标准，其责任不由乙方负责。

4、甲方应为乙方提供机械设备、材料堆放的场地及车辆运输、停放的便利。

5、甲方有权依据本合同的约定，对乙方的服务提供建议并进行日常监管，督促乙方落实或完善其制定的各项规章制度。如在实际工作中发现影响安全及服务质量而合同未涉及的事项，甲方有权要求乙方提出书面解决办法，并要求其执行。

6、每月审核乙方递交的各项工作报告其内容包括但不仅限于（当月工作报告、下月工作计划、当月保洁物料出入库汇总、当月保洁服务质量自查报告、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、甲方逾期支付资金，承担相关违约责任。

（二）乙方的权利和义务：

1、在本合同期内，乙方应做好现场员工的管理工作，如发生问题，乙方应当积极妥善解决，由此形成的一切后果均由乙方承担。

2、乙方保洁人员需完成必要的培训后方可上岗，其培训内容包括但不仅限于下列内容：

（1）员工礼仪礼貌培训。

（2）岗位工作技能培训。

（3）保洁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。

3、乙方必须严格服从甲方现场监督和管理。

4、如遇紧急事故或突发事件等需要紧急处理，甲方有权调用在场的乙方所有员工进行突击抢险和处理紧急任务。

5、乙方应随时配合甲方每日对保洁工作进行检查，乙方将定期清洁作业计划情况书面告知甲方，每月将清洁及安保作业计划实施情况以书面形式报告。

6、乙方应保持派驻本项目的人员，如有变动，应提前及时书面告知甲方，并将变动情况报甲方备档。

7、乙方在保洁服务过程中，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、在服务过程中乙方须对所属员工的人身及财产安全负责。乙方应按约定为其在甲方服务区域中的工作人员购买员工意外伤害保险，乙方工作人员在甲方服务区域中造成的自身及他人人身伤亡或财产损失均由乙方投保的保险公司和乙方负责，与甲方无涉。

9、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。出现乙方工作人员或乙方相关人员盗窃该项目内财物的，甲方有权按失窃物品价值的五倍要求乙方提供赔偿，并且甲方有权解除本合同的权利。（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，不足弥补甲方损失的仍需赔偿）。

三、合同价款

本合同总价为：￥ 198741.58 元（大写： 壹拾玖万捌仟柒佰肆拾壹元伍角捌分 元人民币）。

1、人员配置及费用

泗洪县农业农村局费用明细						
序号	项目	分项内容	费用单价/月工资（元）	人数	月数	合价/年工资（元）

1	人员工资	领班(农业农村局)	2180	1	12	26160
2		保安(农业农村局)	2180	2	12	52320
3		保洁员(农业农村局)	2180	3	12	78480
4		保洁员(执法大队)	2180	1	12	26160
5		水电工(农业农村局)	300	1	12	3600
6	保险费用	意外险	8.34	7	12	700.56
序号	项目	分项报价（元/年）				
7	设备(工具)或者折旧费、耗材费	5				
8	垃圾清运费	36				
9	服装费	8.4				
10	人员福利核算（中秋、春节、高温补贴、可能产生的加班费等）	2.1				
11	利润	5				
12	其他费用（如水电维修服务等投标人可以自行添加）	15				
13	税金	11249.52				
小计		￥ 198741.58 元				

2、付款方式及相关要求（签订合同时保留采购人自行保留相应付款方式）

预付款:签订合同并收到供应商发票后 10 个工作日内支付合同总价款的 10%;

进度款：剩余款项根据考核情况，按月据实结算，成交供应商根据上月（考核后的）实际发生的所有服务费用开据合法票据，采购人自收到成交供应商发票后将上月实际发生的所有服务费用（考核后的）支付给成交供应商。

注：（1）可以采用数字人民币支付。

（2）资金支付的时间:收到供应商发票后 10 个工作日内。

（3）资金支付的条件:满足相应阶段的要求且收到供应商发票。

（4）当采购数量与实际使用数量不一致时，供应商应根据实际使用量供货，合同的最终结算金额按实际使用量乘以中标单价进行计算。

（5）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

款项支付相关要求

1、采购人按照成交供应商实际投入人员数量及各单项人均费用并经考核完成后据实结算。合同履行期间，如增减服务范围，按实际增减的人员和单项人均

单价调整服务价款。成交供应商未按要求向采购人提供发票的，采购人有权不予付款，直至发票按要求提供正确为止。采购人有权从应付款项中直接扣除应由成交供应商承担的违约金及其他相关款项。

2、每次付款前依据考核标准，扣除应扣款项后支付应付费用，每月对已开展的服务情况进行考核，根据考核结果据实支付。

基本服务费=当月服务费×90%

考核费用=当月服务费×10%

（1）成交供应商当月考核成绩在 90 分以上(含 90 分)的，全额支付当月服务费用；

（2）成交供应商当月考核成绩在 80—90 分(含 80 分)之间的，当月支付金额=基本服务费用+ [(实际得分)/100]*考核费用；

（3）成交供应商当月考核成绩在 80 以下的，考核成绩为不合格，当月基本服务费扣除一半。

（4）采购人有权对成交供应商服务情况进行督查和考核。合同履行期间，成交供应商发生连续 2 个月考核成绩为 80 分以下的，采购人有权单方终止合同。

（5）合同履行期间，如遇最低工资标准和社会保险缴费基数调整，甲乙双方可根据实际情况进行协商，对服务费用给予相应的调整。

（6）甲方支付合同总金额费用外不再承担其它任何费用(包括个人)，乙方人员的薪金、福利、休假日补贴等由乙方付给，与甲方无关。

（7）确因甲方工作需要，乙方应无条件配合甲方完成一些突击工作。如：安排乙方员工临时加班、突发事件的处置等。

（8）处罚、赔偿费用从当月服务费中直接扣除。

3、中标供应商须按以不低于投标报价确定标准给员工发放工资、给符合缴纳社保成员缴纳全额社保、给全员全额购买意外险（或雇主责任险），相关标准在采购合同中予以明确，如成交供应商违反合同约定，采购人将按违约处理不予支付当期合同款，并有权收取违约金 5 万元或解除合同，并按擅自变更合同违法行为报监管部门处罚。另如有违反《劳动法》等相关规定的，报相关主管部门处理。

4、项目履约过程中，如成交供应商服务人员经采购人同意进场更换导致服

务人数不足的，采购人将按照相应的日工资进行扣除后支付当期的合同款。未经采购人书面同意擅自减少服务人员数量的，采购人将按违约处理不予支付当期合同款，并有权收取除违约金 5 万元或解除合同。

5、发票开具方式：与合同主体一致的增值税专用或普通发票。

6、服务要求

按招标文件采购需求服务标准进行服务。

四、检查考核办法

以招标文件中对应的考核标为准。

五、违约责任

1、除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的 0.5 %计算，最高限额为本合同总价的 5 % ；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同。

2、除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的 0.1%计算，最高限额为本合同总价的 1% ；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同。

3、除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

4、任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救

济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

5、除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

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中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

7、除不可抗力外，乙方未按合同规定的质量要求提供服务，不能完成合同时，甲方有权终止合同，重新组织招标，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不给予补偿和赔偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从余款中扣除并可提出索赔要求。

8、未经甲方许可，乙方将承包的物业管理服务转包他人，采购人有权终止合同。

9、乙方长期（连续两个月内）有人员不到位，影响物业管理质量的，经甲方要求及时改正，乙方仍拒不改正的，甲方将报经财政监管部门终止合同。

10、因乙方管理不善，导致甲方出现生命财产安全重大事故的（如有人员伤亡医药费在 5 万元以上的或有财产损失 5 万元以上的），甲方将报经财政监管部门终止合同，乙方对甲方造成的经济损失负有赔偿责任。

六、供应商合法权益补偿机制

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

七、争议的解决

1、因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先友好协商解决，如果协商不能解决争议，则向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

2、在审理期间，本合同应继续履行。

3、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。

4、任何一方由于不可抗力原因致使本合同无法继续履行或完全履行的，应在不可抗力事件发生后 3 日内向对方通报，并尽最大努力予以补救，减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力书面证明后，允许延期履行、部分履行或者不履行合同，并根据情况可部分或全部免予承担违约责任。

八、附则

1、双方可对本合同的条款进行补充，以书面形式签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2、本合同之附件均为合同有效组成部分。本合同及其附件和补充协议中未规定的事宜，遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

3、本合同一式四份，以中文书写，甲方、乙方各执贰份。

4、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。

九、合同的生效

本合同经甲方、乙方签字盖章后生效。

甲方：（盖章）

地址：泗洪县人民北路 10 号

法定（授权）代表人：

联系人：

联系电话：

2026 年 8 月 24 日

乙方：（盖章）

地址：宿迁市湖滨新区软件园 C4 栋 424 室

法定（授权）代表人：

联系人：

联系电话：

2026 年 8 月 24 日

附件 1 泗洪县农业农村局安保分包意向协议

分包意向协议书

立约方：江苏安民智慧物业管理集团有限公司

泗洪县保安服务有限公司

江苏安民智慧物业管理集团有限公司 、泗洪县保安服务有限公司自愿达成分包意向，参加项目编号 JSZC-321324-JZCG-G2026-0016 号泗洪县人民法院、农业农村局物业服务采购项目 的响应活动。经各方充分协商一致，就项目的响应和合同实施阶段的有关事务协商一致订立意向如下：

一、分包意向各方关系

江苏安民智慧物业管理集团有限公司 为投标方、泗洪县保安服务有限公司为分包意向供应商，**江苏安民智慧物业管理集团有限公司**以投标供应商的身份参加本项目的响应。若中标， **江苏安民智慧物业管理集团有限公司**与采购人签订政府采购合同。承接分包意向的各供应商与**江苏安民智慧物业管理集团有限公司**签订分包合同。**江苏安民智慧物业管理集团有限公司**就采购项目和分包项目向采购人负责，分包供应商就分包项目承担责任。

二、有关事项约定如下：

1.如中标，分包供应商与江苏安民智慧物业管理集团有限公司签订合同书，并就中标项目分包部分向采购人负责有连带的和各自的法律责任；

2.分包意向供应商泗洪县保安服务有限公司．将承担适宜分包部分 安保部分 占合同总金额 26.33%（金额：52320.00 元）的工作内容。

三、接受分包的企业与分包企业之间的关系：

分包意向供应商 泗洪县保安服务有限公司与分包企业之间不存在直接控股、管理关系的情形。

四、如因违约过失责任而导致采购人经济损失或被索赔时，**江苏安民智慧物业管理集团有限公司**同意无条件优先清偿采购人的一切债务和经济赔偿。

五、如中标，分包意向供应商不得以任何理由提出终止本意向协议。

六、本意向书在自签署之日起生效，有效期内有效，如获中标资格，有效期延续至合同履行完毕之日。

七、本意向书正本一式三份，随投标文件装订一份，江苏安民智慧物业管理集团有限公司及各分包意向供应商各一份。

甲公司全称：（盖章）

法定代表人（签字或盖章）

2026 年 月 日

乙公司全称：（盖章）

法定代表人（签字或盖章）

2026 年 8 月 29 日

注：

1. 各方成员应在本意向书上共同盖章确认。

2. 本意向书内容将作为签订合同的附件之一。

附件 2:考核标准

保洁月工作考核标准				
序号	考核项目	考核内容	分值	扣分
1	共同楼道保洁（24 分）	每日清洗打扫各楼层通道和楼梯台阶，确保干净、整洁；	4	
		每月拖地面 1 次，每日收集 2 次业主垃圾；	2	
		及时清理 1 次电梯口和通道摆放的烟灰缸内垃圾和烟头；	2	
		各层和通道的防火门、消防栓、玻璃箱内侧、灯具、墙面、地脚线、指示牌等公共设施每周循环清洁 1 次；	2	
		各梯间墙面、天花板每周除尘 1 次；	2	
		每月擦 1 次楼梯道共用门窗玻璃；	2	
		地面、梯间干净，无垃圾、灰尘、杂物，污渍、水渍，无乱贴乱画，无擅自占用现象，无乱堆乱放；	2	
		扶手护栏干净、光亮，清洁；	2	
		梯间顶面无蜘蛛网、灰尘，地脚线无污渍，地面目视无杂物、污迹	2	
		楼梯道玻璃无灰尘。	2	
		每日用干净的抹布擦抹 1 次楼梯扶手；	2	
2	卫生间保洁（14 分）	每日早上、下午共用卫生间清洁 2 次，保洁时悬挂醒目标识；	2	
		通风换气、冲洗烟灰缸、洁具；	2	
		清扫地面垃圾、清倒垃圾篓垃圾、换新的垃圾袋；	2	
		用洗洁剂清洗大、小便器；	2	
		用快捷布擦洗洗手盆并冲洗干净；用毛巾抹墙面、台面、开关；用毛巾擦干净玻璃、镜面；用拖把拖干净地面；	2	
		每月 2 次对共用卫生间进行消杀，发现墙壁有字及时清洁；	2	
		室内无异味、臭味；地面无烟头、纸屑、污渍、积水，天花板、墙面无灰尘、蜘蛛网，目视墙壁干净，便器洁净无黄渍	2	
3	电梯间保洁（7 分）	每日清扫电梯间，确保干净、整洁，无异味；	7	
4	会议室保洁（10 分）	会前会后及时打扫会议室、卫生间，及时检查座位有无烟头等垃圾；	10	
5	标识、宣传牌保洁（4 分）	标识、宣传牌每 2 日擦拭 1 次，清洁后检查无污渍、无积灰，不损伤被清洁物；	4	
6	楼层及部分室内保洁（9 分）	每日清洁 1 次（擦拭表面灰尘、用清洁剂擦拭污渍用清水冲洗干净用抹布抹干、清扫垃圾、擦拭座椅）；	3	
7		每月彻底刷洗消毒 1 次；	3	
8		设施表面干净，无灰尘污渍、锈迹，场内及其周围无果皮、纸屑等垃圾，及时发现设施、设备脱焊、脱漆、断裂及其他安全隐患并报告处	3	

		理。		
9	垃圾桶、果皮箱（8 分）	垃圾桶、果皮箱每日清运 2 次；	2	
10		垃圾日产日清；	2	
11		垃圾桶、果皮箱垃圾，每日收集垃圾 1 次，保持垃圾桶清洁；	2	
12		垃圾桶、果皮箱无污迹、油污，无异味。	2	
13	卫生消杀（4 分）	夏季等蚊、蝇滋生季节每月消杀 2 次，其他根据季节制定具体计划；	2	
14		检查公共区域和办公室，目视无苍蝇在飞。	2	
15	窗户玻璃（ 6 分）	门、窗槽等，每天按巡回路线用柔软毛巾先湿后干擦拭、去除污垢、污迹、手印等，无灰尘、印迹；	3	
16		门窗玻璃整洁、明亮、无明显污渍，无灰尘，污垢，蜘蛛网等。	3	
17	垃圾清理及道路清扫（6 分）	巡视垃圾桶，垃圾桶满及时清倒；	1	
18		垃圾清垃圾桶外表及时擦洗，保持桶外表面清洁光亮、无污渍，每周冲洗一次，垃圾桶无异味；	1	
19		每日对所负责区域进行清洁，不留卫生死角和盲区。道路清洁，无杂物、白色垃圾等；	2	
20		道路地面保持无沙土、杂物、纸屑、烟蒂、落叶、白色垃圾、无明显抛撒物等。	2	
21	综合管理（8 分）	派驻现场的人员是否符合合同约定、招标文件要求。未经报备批准不得随意变更派驻人员；	2	
22		综合管理坚守岗位，执行岗位责任制，按时交接班，严禁脱岗，缺岗；	2	
23		保洁工具按指定地点存放；	2	
24		不服从采购人安排，不服从现场管理。	2	

泗洪县农业农村局保安月工作考核标准

序号	考核项目	考核内容	分值	扣分
1	人员资质与在岗（12 分）	保安持有效**保安员证**上岗，无无证上岗情况	4	
2		人员年龄、性别符合采购要求，无擅自更换、脱岗、替岗	4	
3		在岗期间仪容整洁，统一着装，规范文明执勤	4	
4	岗位纪律（16 分）	严格按时上下班，不迟到、早退、旷工，无擅自离岗	4	
5		值班期间不玩手机、不闲聊、不做与工作无关事项	4	
6		严格执行交接班制度，记录完整、清晰、无遗漏	4	
7		遵守保密规定，不泄露单位信息、联系方式等	4	
8	门卫值守	来人来访规范登记、文明接待，无漏登、错登	5	

9	（20 分）	邮件收发、大件物品进出登记规范，无丢失、无差错	5	
10		车辆进出引导有序，停放规范，无乱停乱放	5	
11		执勤文明礼貌，态度端正，无与来访人员争执冲突	5	
12	安全巡逻（22 分）	按要求夜间每小时巡逻 1 次，重点部位、夜间加强巡查	6	
13		巡逻路线规范，巡逻记录真实、完整、可追溯	6	
14		及时发现安全隐患并上报、处置，无拖延隐瞒	5	
15		夜间巡逻按规定携带照明、通信、防爆等装备	5	
16	应急处置（12 分）	遇突发事件第一时间上报，保护现场，配合处置	6	
17		熟悉消防、治安应急流程，无慌乱、处置不当	6	
18	服从管理与任务执行（8分）	服从采购人工作安排，完成临时性秩序维护任务	4	
19		积极配合检查、培训、考核，无抵触、推诿	4	
20	安全与责任（10 分）	无因保安失职导致盗窃、丢失、安全事故等情况	10	