2026年东台市市场监督管理局物业管理服务项目合同

二〇二六年八月二十日

甲方：东台市市场监督管理局

乙方：江苏彩之云生活服务集团有限公司

甲、乙双方根据2026年东台市市场监督管理局物业管理服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：2026年东台市市场监督管理局物业管理服务项目

1.2 标的质量：服务质量应符合国家法律法规、相关规范、行业标准要求及展示馆的操作规章和流程，服从甲方的工作安排，爱岗敬业、安全专业，满足甲方和使用人的实际需求，创造整洁、卫生、文明、安全、舒适的环境

1.3 标的需求：东台市市场监督管理局（原东台市水务大楼）区域的秩序维护与安全服务、卫生保洁（含“小蜜蜂”驿站、健康活动中心、老干部活动中心）、会务服务、绿化管护、车辆停放、进出登记、至相关部门送取文件、邮寄及收取相关物件等。（详细工作内容见本招标文件第四章）

1.4 履行时间（期限）：服务期三年（2026年8月26日至2029年8月25日），一年一签。

1.5 履行地点：东台市市场监督管理局、老干部活动中心（东亭菜场3楼）、全市“小蜜蜂”驿站。

二、合同金额

2.1 本合同总金额为（大写）：贰佰肆拾万玖仟捌佰叁拾玖元柒角陆分，￥：2409839.76元，每年金额为（大写）：捌拾万叁仟贰佰柒拾玖元玖角贰分，￥：803279.92元，该价格包括（但不限于）完成本项目所必须的保洁用品、耗材及材料费、人工费、机械设备使用费、车旅费、耗材费、维护费、试验费、安全措施费，以及本项目服务人员所需的社会保险（含五险一金）、不可预见性风险费、直接成本、间接成本、风险、税金、规费、合理利润等，以及为完成招标文件规定的物业服务工作所涉及的一切相关费用。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同

条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、工作内容及服务要求

详见招标文件第四章

五、双方权利和义务

甲方权利和义务：

5.1 审议乙方提交的物业管理服务方案及管理制度。

5.2 审议乙方提出的物业管理服务年度计划。

5.3 监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行。

5.4 合同签订之后，甲方就本合同内的各物业向乙方的物业管理处无偿提供具备办公条件的物业管理办公室（有效期至合同期止）。

5.5 负责处理非乙方管理原因而产生的各种纠纷和协调工作。

5.6 按合同规定支付乙方本合同所指物业的物业管理服务费。

5.7 维护乙方权利和地位，保障乙方在涉及管理上的各种关系。

5.8 协调乙方在涉及管理上的各种关系。

5.9 按需要配备、更新必要的设施，如垃圾桶、地垫、茶水服务推车、烟筒等供乙方使用，并负责配套设施设备的维护，承担相应费用。

5.10 按合同规定支付乙方本合同所指服务费。

乙方权利和义务：

5.11 乙方在接到甲方书面通知后 10 日内按要求接手进入并全面接管，开展正常服务管理工作。

5.12 依照有关规定和本合同约定，制定服务制度，对服务及其环境、秩序进行管理。

5.13 依照本合同约定向甲方收取服务费。

5.14 建立服务项目的管理档案。

5.15 按照服务情况及要求进行养护、服务与管理。

5.16 不得将服务项目整体转让给其他服务企业管理，若将专项服务（如高空保洁）委托有资质专业公司承担，须报甲方批准。

5.17 负责编制服务的年度日常维修养护计划，经双方议定后，由乙方组织

实施。

5.18 负责编制服务年度计划。

5.19 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部借用的物品、管理用房及服务的全部档案资料。

5.20 在本服务区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向甲方或公安和有关部门报告，并协助做好调查和救助工作。

5.21 因乙方未能履行本服务合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，乙方应当依法承担相应的法律责任及经济赔偿。

5.22 乙方管理人员在服务工程中进行如下活动时，对甲方造成的财产损失可不承担民事赔偿责任；

（1）为救助他人生命而造成的必要财产损失；

（2）为避免甲方财产受损或可能受损而造成的必要财产损失；

（3）为抓捕违法犯罪分子、制止不法侵害行为而造成的必要财产损失；

5.23 在本项目服务期内，乙方不得随意变更项目负责人和已备案审查的服务人员。如确因特殊情况需要变更，更换人员的资格条件不得降低，并通过甲方审核。

5.24 接受甲方的监督，按要求配齐工作人员。

5.25 接受物业管理行政主管部门的监督指导。

六、履约保证金

6.1 乙方须交纳人民币 120491.98 元（中标价的 5%）作为本合同的履约保证金。

6.2 履约保证金的缴纳形式：

6.2.1 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。

6.2.2 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）。保函有效期不得短于履约期限。

6.3 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.4 履约保证金的退还：

6.4.1 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。

6.4.2 时间：验收合格且甲方收到发票后 30 日内。

6.4.3 条件：按合同要求全部履约完成并经甲方验收合格，且甲方收到乙方出具的发票。

6.4.4 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。

6.4.5 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。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付及考核办法

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

8.1.1 预付款支付时间：合同签订后收到乙方开具的发票后支付预付款，预付款比例为：当年服务费的 30%。

8.1.2 尾款支付时间：乙方按季度及时提供考核资料及结算依据，经甲方审

核后【扣除考核罚金及其他费用后】开具合法票据，甲方将上季度的物业管理费用支付给乙方（**先扣除预付款部分后支付剩余服务费**）。

8.1.3 税费：本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

8.1.4 乙方需提供相应金额的有效票据，以上付款均无银行利息。甲方在履行财政相关资金审批手续后向乙方支付合同款（因履行财政相关资金审批手续导致甲方迟延支付合同价款的，甲方不承担迟延支付价款的违约责任）。

注：在签订合同时，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，甲方可取消预付款或降低预付比例。

8.2 考核办法

8.2.1 甲方每季度根据服务及物业质量，依据服务要求进行考核，考核得分80分及以上时全额支付物业费，考核得分低于80分时，每低1分扣合同总价的1%。

8.2.2 考核过程中发现的不合格项，甲方有权书面要求乙方在规定期限内整改，整改不到位的，甲方有权不支付上季度服务费直至整改到位，逾期未整改或无正当理由拒绝整改的，甲方有权单方终止合同。

九、违约责任

9.1 如因甲方的原因，造成乙方未完成规定管理目标，乙方有权书面要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决的，乙方不承担因此造成的一切后果，甲方不按合同规定付清服务费，将按银行同期利率加倍罚息。

9.2 甲方每季度对乙方进行一次服务考评，考评结果达不到合格（低于80分）标准的，甲方有权书面要求乙方在规定期限内整改，整改不到位的，甲方有权不支付上季度服务费直至整改到位，逾期未整改或无正当理由拒绝整改的，甲方有权单方终止合同。

9.3 乙方在承包期内与外界发生的一切债权、债务等纠纷均与甲方无关。

十、不可抗力事件处理

10.1 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。

10.2 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。

10.3 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。

十一、解决争议的方法

11.1 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，由甲方住所地人民法院管辖。

十二、其他条款

12.1 服务期满后，如双方仍有合作意向，可在同等条件下续签合同

12.2 本合同签订之日起十五日内，甲方持本合同到其他相关部门办理备案。

十三、合同生效及其他

13.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

13.2 合同期满本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满 30 天前向对方提出书面意见。

13.3 自本合同生效、乙方正式进场之日起三十天内，根据甲方委托管理事项，办完交接验收手续。

13.4 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。

13.5 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》等有关条文执行。

13.6 本合同一式六份，甲乙双方各执两份，其余用于相关单位存档。

13.7 本合同中未明确的条款，但在招标文件、答疑文件、承诺书中已明确的内容亦为本合同条款。

甲方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

二〇二六年8月20日

乙方：

地址：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

二〇二六年1月二十日