政府采购合同

（服务类）

项目名称：宿迁市户外与水上运动训练中心与老干部活动中心、老年大学物业服务采购项目

甲　　方：中国共产党宿迁市委员会老干部局

乙　　方：江苏苏诺生活服务有限公司

签 订 地：宿迁市

签订日期：2026 年 8 月 27 日

物业管理服务合同

甲方：中国共产党宿迁市委员会老干部局（以下简称甲方）

乙方：江苏苏诺生活服务有限公司（以下简称乙方）

依照《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-321300-JZCG-G2026-0048 号宿迁市户外与水上运动训练中心与老干部活动中心、老年大学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：

提供服务及管理时间自 2026 年 11 月 1 日至 2027 年 10 月 31 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中正常的供水、供电及照明等。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）乙方的权力和义务：

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、在服务过程中乙方必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

本合同含税总价为：￥210638.43 元（大写：贰拾壹万零陆佰叁拾捌元肆角叁分人民币）。且最终服务费用按照乙方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，上述价款包含乙方完成本项工作所需的人员工资（不得低于宿迁市现行最低工资标准）及节假日加班费等补助和福利费、耗材费、人员服装、社保、意外险、垃圾清运、四害防治、人员培训、税金、利润、政策性调整引起的成本上升风险以及为完成物业服务管理工作所涉及到的一切所有费用，甲方在上述合同价款之外不再向乙方支付其他任何费用。

1、人员配置及费用

序号	人员配备	数量	工资标准（元/月/人）	月工资总额	社保	意外险（或雇主责任险）
1	保安员	3	2180	6540	/	25.5
2	保洁人员	4	2180	8720	1238.05	34
3	合计	7	/	15260	1238.05	59.5

2、付款方式及相关要求

付款方式：

甲乙双方协商一致，本合同无需支付预付款，甲方按季度及日常考核（考核内容见招标文件）结果支付物业管理费。乙方按季度开具物业管理费（考核后）合法票据，甲方在接到乙方票据的 10 个工作日内将上一季度物业管理费（考核后）支付给乙方。

2.1 宿迁市老干部活动中心、老年大学

每年开展不少于 4 次考核评价，到期按采购方出具的考核结果据实支付，其中服务费用的 70%作为基本服务费用，30%作为考核费用。考核成绩在 95 分以上（含 95 分）全额支付当期全部服务费用；考核成绩在 90-95 分（含 90 分）之间的，当期服务费用为：基本服务费用+[（实际得分）/100]*考核费用；考核成绩在 80-90 分（含 80 分）之间的，当期服务费用为基本服务费用+[1-2*（100-实际得分）/100]*考核费用；考核成绩在 80 分以下为不合格，当期服务费用为基本服务费用。

2.2 甲方按照乙方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。乙方未按要求向甲方提供发票的，甲方有权不予付款，直至发票按要求提供正确为止。且甲方有权从应付款项中直接扣除应由乙方承担的违约金及其他相关款项。

2.3 乙方向甲方提交符合要求的发票（包含当期人员工资总额、社保总额、服装费、耗材费、设备折旧费等明细）时，应提供人员工资支付明细（须提供银行机构出具的员工工资支付明细证明）及社保缴纳相关证明资料（1、社保缴纳证明须列明每个服务人员的社保缴纳情况，以社保主管部门出具的为准；2、社保证明缴款单位为乙方），甲方将按照经确认的服务名单核对工资支付、社保缴纳情况，符合付款条件的，甲方将按规定支付合同款。甲方在付款完成后将款项支付相关材料（发票、员工工资支付证明、社保缴纳证明及付款回执等）存档备案，随时接受监管部门检查。

2.4 乙方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，如乙方违反合同约定，甲方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。

2.5 甲方支付此项费用外不再承担其它任何费用（包括物业人员的衣食住行），物业服务人员的薪金、福利、休假日补贴等由乙方付给，与甲方无关。

2.6 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：安排服务人员（内部）临时加班。

2.7 在本合同履行过程中，若因国家或地方政府政策的变化致使有些岗位需要取消的，双方一致同意合同亦作相应变更，人员由乙方妥善安置，相应费用甲方不再支付。

2.8 乙方按专业化要求配置管理服务人员，配备调整管理服务人员必须经甲方面试或审核同意；物业管理服务与收费质价相符；本项目物业管理区域内所有物业管理服务达到《宿迁市市区物业管理办法》及甲方要求。

2.9 履约过程中，如乙方服务人员经甲方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。未经甲方同意擅自减

少服务人员数量的，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。

2.10 履约过程中，所需工具、设备、物耗等均由乙方提供，乙方必须提供能满足服务要求所配置的工具、设备、物耗，如乙方提供工具、设备、物耗等质量不符合采购人要求的，应无条件更换。

2.11 履约过程中，乙方应根据工作需要，安排好双休日及节假日的值班人员，编制各岗位排班表报采购人备案后执行，并按规定发放加班费。

3、发票开具方式：与合同主体一致的增值税专用或普通发票。

4、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

考核内容			分值（100 分）
日常管理与服务	服务时间	安保人员 24 小时不间断值班，监控设备设施保持正常运转。	5
	设施配备	配备必备的安全保卫器械以及值班工作设备设施。	5
	着装要求	统一着装，挂牌上岗，仪表整洁规范。	5
	服务规范	符合物业管理行业相关标准。做到文明服务、优质服务。	5
	管理制度	有明确的值班制度和交接班制度，工作有记录。	5
	其他	及时完成采购方交办的会议、活动等服务工作。	5
公共秩序管理	出入安保	1、白天分别在市老干部活动中心、市老年大学 1 楼大厅安排专人值守； 2、有交接班记录和外来人员登记记录，对大件物品进出进行登记； 3、对进出人员、货物合理管控，控制危险品出入，保证出入口环境整洁、有序、通畅。	6
	技防设施	能有效使用电子门禁、安防监控和消防设施，对所反应的信息实施管理并及时处理。	3
	应急处理	1、建立水、火、电、极端天气、大型活动、警情等应急预案； 2、每年组织不少于 2 次应急预案演习； 3、在遇到异常情况或紧急求助时，及时赶到现场，并采取相应措施。	6

	巡逻要求	1、安保人员按设定的路线每 2 小时至少巡查一次，节假日每 1 小时巡查一次； 2、接受求助，回答询问； 3、每 12 小时巡视一次消防、水电等设施，发现隐患及时报告。	6
	车辆管理	引导门前各类车辆安全、有序停放，保持道路通畅。	3
保洁服务	垃圾清理	垃圾日产日清，地面无明显垃圾，无污水外溢，无明显异味。	3
	大厅、通道及各房间	1、楼梯间墙面每周除尘一次，梯步表面干净无污渍，保持楼梯扶手护栏干净、无灰尘； 2、每日循环清扫一楼大厅及各楼层走道地面垃圾，清除台面、地面的污迹，每日拖洗 1 次，每月彻底清洗 2 次，平时发现污渍及时处理； 3、所有室内房间根据使用情况每天打扫 1-2 次； 4、大厅、楼内、公共通道地面干净、无污渍，有光泽，保持地面材质原貌；门框、窗框、窗台、金属件表面光亮、无灰尘、无污渍；门、窗玻璃及窗帘干净无尘，透光性好，无明显印迹；各种金属件表面干净，无污渍，有金属光泽；门把手干净、无印迹、定时消毒；天花板干净，无污渍、无蛛网；灯具干净无积尘，电子显示屏干净无尘； 5、电梯轿厢四壁光洁明亮，操作面板无污迹、无灰尘、无印迹，地面干净，空气清新、无异味； 6、设备机房、值班室、楼梯间、工具间以及连廊等需每周全面保洁 1 次。	12
	楼顶平台、连廊等	地面干净整洁，雨水管道不堵塞，栏杆和扶手干净无灰尘。	3
	卫生间	1、保证洗手间无异味、无水迹、尿迹、无污渍；镜面清洁光亮，墙面、隔断无污迹、无灰尘。垃圾桶内、外干净，垃圾袋内垃圾不超过 1/2，每日更换不低于一次； 2、及时摆放卫生纸，拖布等物品要摆放整齐，每周对卫生间彻底冲刷一次，必要时喷洒空气清新剂，保证无异味。	4
	影壁、消火栓、宣	保持干净无灰尘、无污迹、光亮清洁。	3

	传栏、指示牌等		
	道路地面	两栋楼门前区域每天清扫保洁，清扫避开上、下班高峰时间进行。目视道路干净无尘灰、无杂物、无积水。下雪后扫雪及时，地面无积雪。	3
	绿化保洁	及时对房屋门前、配电箱周边等区域的灌木、杂草进行修剪和清理，清除多余杂物。	3
房屋及设施设备	房屋维护	及时做好墙面、地面、天花板及屋面的维护保养。每日对房屋进行巡查，发现安全问题及时反馈并做好应急处理。	5
	水电维护	及时做好水电设施设备维护保养。	5
	电梯维护	及时做好电梯维护保养。	5

五、违约责任

1、 乙方未按约定期限提供服务的，每逾期一日，由乙方按合同总价 3‰标准向甲方支付违约金，逾期 15 天以上的，甲方有权解除本合同，解除合同的通知自送达乙方时生效。甲方选择解除合同的，乙方须返还已付款项，并按合同总价 30%支付违约金。

2、 本项目不得转让、分包，如有发生，甲方有权解除合同，有权要求乙方退还甲方已付款项，并由乙方向甲方支付合同总价 30%违约金。

3、 除另有约定外，非因甲方原因，乙方未全面不履行本合同约定或其他义务的，甲方有权要求其继续履行或解除合同。甲方要求继续履行的，乙方应支付合同总价 10%违约金；甲方选择解除本合同的或乙方仍未全面履行的，甲方均有权解除本合同，解除合同的通知自送达乙方时生效。甲方选择解除合同的，乙方须返还已付款项，并按合同总价 30%支付违约金。不足弥补甲方损失的，仍需赔偿。

4、 甲方未按约定期限付款的，应就逾期部分向乙方支付按全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率计算的逾期付款违约金。

5、合同签订后，乙方单方终止或解除合同的，除应退还甲方已付款项外，还应支付合同总价 30%违约金。

6、 违约方应承担守约方主张权益产生的包括但不限于交通费、误工费、律师费、鉴定费、保全费、保全保险费、诉讼费等相关费用。

7、 在合同履行期间，因非可归于甲方的原因造成的乙方自身或者他人人身损害及财产损失，均由乙方自行承担。

8、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，导致甲方终止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

9、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。

10、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。

11、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。

12、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：中国共产党宿迁市委员会老干部局（盖章）

地址：宿迁市宿城区南湖路 1 号 139 室

法定（授权）代表人：

联系人：朱熠

联系电话：18751035570

2026 年 8 月 27 日

乙方：江苏苏诺生活服务有限公司（盖章）

地址：宿迁市湖滨新区软件园德俊商务大厦

法定（授权）代表人：

联系人：崔静

联系电话：13812406072

2026 年 8 月 27 日