江苏省政府采购合同（服务）

项目名称：交管支队 2026—2028 年支队大楼物业服务

项目编号：JSZC-320200-JZCG-G2026-0084

甲方：无锡市公安局交管支队

乙方：无锡建设物业有限公司

甲、乙双方根据无锡市公共资源交易中心项目公开招标的结果，签署本合同。

第一条合同标的

一、项目名称：交管支队 2026—2028 年支队大楼物业服务

二、项目坐落位置：梁南路 1 号、3 号； 项目总建筑面积：**46290.91** ㎡

三、物业管理服务期限 2 年。本合同期限 2 年，自 2026 年 10 月 1 日至 2028 年 9 月 30 日；

第二条委托管理事项

委托物业管理服务内容：详见招标文件。

第三条合同总价款

本合同总价款（含税）为人民币大写：玖佰叁拾柒万捌仟贰佰零捌元整/两年（9378208RMB 元/两年）。

第四条组成本合同的有关文件

下列关于采购项目（编号：JSZC-320200-JZCG-G2026-0084 ）的招投标文件或与本次采购活动方式相适应的文件及有关附件是本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力，这些文件包括但不限于：

一、乙方提供的投标文件和报价表；

二、中标通知书；

三、甲乙双方商定的其他文件。

第五条双方权利义务

一、甲方权利义务

（一）审定乙方编制的物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修计划和有关费用预算等，监督乙方管理服务工作的实施。甲方有权按照合同约定和法律规定的标准和规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

（二）审议、修改物业管理区域共用部位和共用设施设备使用、公共秩序和环境卫生、绿化维护等方面的规章制度。

（三）对物业管理服务质量进行监督检查，对不符合质量标准的管理服务要求乙方整改落实。

（四）为乙方的管理服务提供必要的工作场所以及物业管理服务所必需的水、电供应。

（五）对乙方的节能工作进行指导和监督，提高用能设施设备的能源利用效率。

（六）根据有关部门的要求，指导和监督乙方做好控烟、爱国卫生等工作。

（七）定期与乙方沟通协调物业管理服务相关事宜，组织实施物业管理服务履约评价，指导和督促乙方提升本物业的服务质量，协助乙方做好物业服务管理工作。

（八）按照合同约定，及时支付合同款项。

（九）法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务

（一）在承接物业时，对物业工程技术档案资料、共用部位、设施设备等进行查验，并做好书面确认工作；对所有图、档、卡、册等资料应做好建档工作。

（二）在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按要求委派符合岗位资格条件及能力的人员履行本合同，保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，做好从业人员有关政治素养方面的审核。如需调整主要管理人员及技术骨干应事先征得甲方书面同意，对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

（三）根据法律法规的规定及本物业的实际情况开展物业管理服务，编制物业管理服务方案、年度管理服务计划、年度维修养护计划和资金使用计划及决算报告，报送甲方审定。

（四）非经甲方书面许可，不得改变物业管理区域内共用部位、共用设施设备的用途；不得占用、挖掘物业管理区域内道路和场地；确因工作需要，乙方应事前以书面形式向甲方提出申请并经同意后，方可实施，施工不得影响机关工作秩序。

（五）对有违反或影响本合同执行，包括影响机关正常办公秩序的行为，乙方应及时整改。

（六）协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度。

（七）乙方应协助甲方做好本物业管理区域的安全生产和事故防范工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取详细的事故防范措施，制定应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

（八）加强内部监督检查，至少每季度检查一次物业管理服务质量情况，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

（九）投保物业公众责任险。

（十）乙方应在年底前向甲方提交物业管理服务年度总结报告；合同期限届满前，乙方应向甲方提交物业管理服务总结报告；合同期限届满且不再续签新合同时，乙方应向甲方移交房屋、设备、档案和图纸资料，以及甲方所有的工具、物料等，并填写移交清单，由双方签收；全部手续完成后签署物业移交确认书。

（十一）法规、政策规定由乙方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害构成乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

（一）天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

（二）暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等事由所致的损害；

（三）因甲方或第三者之故意、重大过失所致的损害；

（四）因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理措施，而甲方未采纳所致的损害；

（五）本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或非乙方人为的任何损坏。

（六）除上述各款外，其他不可归责于乙方之事由的。

以上所有事项因乙方故意或过失所致，或未尽到物业管理职责的，不在此限；

四、为维护公众、甲方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄漏、

漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任务等情况，乙方因采取紧急避险措施造成财产损失的，按有关法律规定处理。

第六条质量保证

一、建立质量管理体系并有效运行，管理服务能够接受质量审核。

二、管理服务逐步达到接受创优评审条件。

三、各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”及投标文件。

四、其他管理服务质量要求按无锡市有关标准执行。

第七条款项支付

一、本合同项下所有款项均以人民币支付。

二、甲方在收到乙方开具相应的增值税发票后按约定支付物业服务费；乙方未提供发票的，甲方有权迟延支付款项且不承担违约责任，乙方仍应继续履行本合同项下的全部义务。

三、合同款项的支付方式及进度安排：甲方按照采购合同约定对供应商提供的物业服务进行验收，对于乙方未按合同约定提供物业服务的，甲方有权依法追究其违约责任。考核与服务费用的支付关系：季度金额=中标金额÷8季度，中标后，每季度进行考核，按考核结果支付季度服务费。服务费用以实际服务的相应面积为准。

考核成绩在92分（含）以上，且岗位不缺人的，季度金额=中标金额÷8季度，缺人的扣除相应费用。考核85分（含）-91分区间，每扣一分扣除当月服务费1000元；考核75分（含）-84分，每扣一分扣除当月服务费2000元 ；考核低于75分扣除当季服务费1.5%。考核成绩低于70分的，采购方可暂缓支付服务费，责令限期整改，整改到位后按照考核成绩计算并支付相应服务费。

第八条违约责任

一、甲方无正当理由，违反本合同约定的，使乙方未能完成规定管理目标的，乙方有权要求甲方在一定期限内解决，逾期未解决，造成乙方经济损失的，由甲方向乙方偿付合同总价5%的违约金，或依照法律程序解除部分或全部合同。

二、乙方无正当理由，违反本合同约定及招标文件规定、投标文件承诺，未能达到规定管理目标及质量保证的，未按服务管理制度及管理方案、年度管理计划、资金使用计划及决算报告内容履行物业服务合同，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改或整改不符合要求的，甲方有权解除合同并要求支付合同总价5%的违约金。

三、乙方无正当理由，违反本合同约定，擅自收费或擅自提高收费标准的，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权拒绝付款；已经支付的，有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损失的，乙方应予赔偿。

四、因乙方原因导致重大火灾、失窃、泄密等事件的，甲方有权解除合同，并要求乙方赔偿相关损失。

五、合同到期未续签时，乙方拒绝按本合同约定及时、有序撤场并交接的，甲方有权拒付管理服务费用，并要求乙方支付物业管理服务年度总费用的30%作为违约金；造成的损失超出前述违约金的，甲方有权要求乙方按照实际损失予以赔偿。

六、乙方在承担上述一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定的义务（甲方解除合同的除外）。甲方未能及时追究乙方的任何一项违约责任并不表明甲方放弃追究乙方该项或其他违约责任。

第九条合同的生效、变更和终止

一、本合同自签订之日起生效。除《中华人民共和国政府采购法》第五十条第二款规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

二、合同在执行过程中出现的未尽事宜，双方在不违背本合同和招标文件的原则下协商解决，协商结果以书面形式签订补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

三、合同中未有约定的按照有关的法律法规以及国家行业标准或技术文件规定予以解决。

四、甲乙双方确认：对本合同条款及后果均已知悉，一致确认不存在欺诈、胁迫、乘人之危、重大误解、显失公平等任何可能导致合同无效或被撤销的情形。

五、本合同终止时，乙方应移交管理权，撤出本项目，协助甲方做好服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和管理的全部档案资料等。

六、本合同终止后，在新的物业管理服务企业接管本项目前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理服务企业的交接过渡期最长为 1 个月，在此期间乙方应提供过渡期管理服务，过渡期管理服务标准和服务费标准不变。

第十条争议的解决

合同签订后甲乙双方即直接产生权利与义务的关系，合同执行过程中出现的问题应按照合同约定、法律法规的规定办理。在合同履行过程中，双方如有争议，由甲乙双方协商处理，若协商不成，可选择以下第二种方式处理：

一、向无锡仲裁委员会申请仲裁。

二、向甲方所在地法院提起诉讼。

第十一条诚实信用及其他

一、乙方应诚实信用，严格按照招标投标文件要求和承诺履行合同，严禁向甲方进行商业贿赂或者提供不正当利益。

二、本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

三、本合同一式四份，甲、乙双方各执两份。

甲方（采购人）：（盖章）　　乙方（供应商）：（盖章）

法定（授权）代表人：　　法定（授权）代表人：

开户银行：交行北门支行

账号：322006300181700986 59

签订日期：2026年9月29日　　2026年9月29日

附件二：交管支队物业服务工作考核表

序号	项目	子项	分值	实际得分	备注
1	物业服务方案及台账资料档案管理（10分）	物业管理服务方案	6		物业公司制订物业管理服务具体实施方案，方案科学合理，具有针对性及可操作性，视情况得1—3分，未设置方案不得分。
		台账资料管理	4		培训记录、工程维修记录、消控值班记录等各类常规工作记录齐全，每缺一项扣1分。
2	人员配置及管理（15分）	专业人员持证上岗情况	5		工程维修人员具备上岗证，无证上岗，每人扣1分。
		物业人员培训情况	1		员工应了解公安工作基本常识，各工种相关技能应在上岗前进行培训，合格后方可上岗。经常性开展各种专业性、常识性专题培训，全年不少于6次，少一次扣1分，扣完为止。

		人员缺编情况	4		业主每月对中标单位最低配备的68人进行出勤考核。当月日均缺编率低于98%扣4分，之后每降一个百分点再扣1分，扣完为止。如有人员离职、长病假等须调剂人员补岗的，3日内未补岗到位的，有一次扣1分，扣完为止。
		人员变动率	4		①更换项目负责人或一次性更换3名以上员工，未经甲方同意的扣2分； ②未经甲方同意1个月内实际派驻人员变动率超过8%，扣2分。
		员工工作状态	1		员工统一着工装，服装整洁，佩戴工牌，按工作流程认真履职，每一人出现问题扣0.5—1分，扣完为止。

3	环境卫生保洁（30 分）	室内、室外公共区域卫生	8		室内：要求地面无烟头、纸屑等杂物，无积尘，无污渍；公共设施表面用纸巾擦拭无明显灰尘； 玻璃面上无污迹、水迹，清洁后用纸巾擦拭，无明显灰尘。业主将进行不定期巡查，清理未达标按严重程度扣 0.5—1 分，未清理扣 1 分， 扣完为止。室外：以目视干净，无烟头、果皮、纸屑、广告纸、蜘蛛网、积水等为标准。业主将进行不定期巡查，清理未达标按严重程度每次扣 0.5—1 分，未清扫每次扣 1 分，扣完为止。
		公共卫生间卫生	7		要求天花板、墙角、灯具目视无灰尘、蜘蛛网；目视墙

		垃圾分类	12		①规范垃圾分类日常管理工作，建立
					健全日常管理、台账登记、专题培训、评估考核等机制，每发现一处缺漏或失职，视情扣0.5—1分，最多扣2分； ②垃圾箱（房）循环保洁，保持干净无异味；垃圾集中收集点无散落垃圾、无堆积杂物、无积留污水、垃圾收集容器摆放整齐、 桶身无破损等，分类投放容器无满溢、缺盖、损坏、污垢等现象。考核人员将进行不定期巡查，清洁不达标按严重程度每次扣0.5 -1分，最多扣2分。 ③若采购方被无锡市相关部门检查通报的，且责任人为中标人时，一次性扣7分。

4	设备设施运行维护管理（18分）	日常维修	5		发现（接报）一般公用设备设施（照明灯具、水暖器具）要及时维修；房屋门窗、地面出现问题时及时报告，迅速修理。维修或报告30分钟内未响应扣1分。
		设备设施运行及巡查	5		物业公司工作人员对各自责任区内设备设施进行管理，做好巡查工作，发现隐患及时报告业主，配合维修。出现问题未及时报告处理的，每次扣1分，造成重大影响或后果的扣5分。
		设备设施保养及维修	8		标书中承诺须配备的设备，在合同履行时须配备到位， 若发现未配备到位或有缺项的，一次性扣7分；配合维保单位对所有设备设施按计划进行保养发现问题及时报告采购人，督促配合维修。出现问题未及时报告处理的，每次扣1分。

5	绿化养护管理（12分）	绿植摆放	4		绿植摆放的品种、数量、点位及美化效果达标，未达标按程度每次扣0.5—1分。
		室内绿化养护	4		绿化定期修剪、施肥、防虫害，适时浇水等。未达标按程度每次扣0.5—1分。
		绿化区域地面	4		绿化定期修剪、施肥、防虫害，适时浇水等。未达标按程度每次扣0.5—1分。要求草坪上无果皮、纸屑、枯叶等杂物，清理不达标按严重程度每次扣0.5—1分，未清理每次扣1分，扣完为止。
6	洗衣房管理（5分）	洗衣房环境	2		要求洗衣房物品摆放整齐，环境整洁
					有序。未达标按程度每次扣0.5—1分。
		洗衣房操作规程及员工工作状态	3		要求洗衣房操作规程及工作制度明晰，工作人员熟练操作各类设备，服务态度及精神状态良好。未达标按程度每次扣

					0.5-1 分。
7	理发室管理（5 分）	理发室	5		要求理发室环境整洁，布置合理，工作要求制度上墙，工作人员技术熟练，效率高，服务态度及精神状态良好未达标按程度每次 0.5—1 分。
8	车辆管理（5 分）	车管服务	5		要求对集中管理的车辆进行安全检查、加油、清洗清洁，工作人员熟练操作各类设备，服务态度及精神状态良好。未达标按程度每次扣 0.5—1 分。
考核结果			100		
考核人员签名：				物业人员签名：	