三、企业经营业绩

类似项目业绩一览表

序号	项目名称	采购单位	服务主要内容	合同签订时间
1	2023 年梁溪区检察院物业管理项目	无锡市梁溪区检察院	物业管理	2023.3.3
2	2024 年交通银行股份有限公司无锡分行网点物业项目	通银行股份有限公司无锡分行	物业管理	2023.12.10
3	2025 年南京行车公寓保洁（维修）服务	上海铁路局南京房建公寓段	物业管	202
4	2024 年无锡市中级人民法院物业项目	无锡市中级人民法院	物业管理	2024.3.7
5	2026 年无锡市华侨公墓物业管理项目	无锡市华侨公墓	物业管理	2026.2.9

注：请填写此表，并按要求上传业绩资料电子件。

1. 2023 年梁溪区检察院

无锡市梁溪区人民检察院物业管理服务合同

根据无锡市公共资源交易中心梁溪分中心编号 LXZC2023-047 招标文件和该文件的中标通知书及供方投标文件，供需双方就此次物业管理服务及相关问题，同意按下列条款规定执行。

第一条　合同标的

需方将崇正路 3 号、崇宁路 3 号、崇宁路 9 号无锡市梁溪区人民梁溪检察院 AB 区委托供方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

1. 座落位置：

2. 项目总建筑面积：15000 平方米

二、物业管理服务委托管理期限：

2023 年 12 月 1 日至 2024 年 11 月 30 日

第二条　委托管理事项

委托物业管理服务事项详见本项目招标文件。

第三条　合同总价款

一、本合同项下物业管理服务费用人民币总价款（壹年）为

整（大写）贰佰肆拾万零壹佰伍拾肆元肆角，折合按建筑面积（1 方米）每月每平方米 13.33 元。

二、本合同执行期间合同总价款不变。

第四条　履约保证金的缴纳和退付

本项目是/否向采购人缴纳履约保证金：＿/＿ 。

履约保证金缴纳金额：＿/＿元。

履约保证金的缴纳时间：＿/＿，缴纳形式：＿/＿。

履约保证金的退付时间：＿/＿，退付办法：＿/＿。

履约保证金不予退还的情形：

＿/＿。

逾期退还履约保证金的违约责任：

＿/＿。

第五条　组成本合同的有关文件

关于无锡市公共资源交易中心梁溪分中心编号 LXZC2023-047 的招标文件、

投标文件、合同条款及中标通知书，供方在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

第五条　双方权利义务

一、需方权利义务：

1. 代表和维护产权人及使用人的合法权益；

2. 不得干涉供方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；

3. 负责处理非供方原因而产生的各种纠纷；

4. 审定供方撰写的物业管理服务管理制度；

5. 检查监督供方管理工作的实施及制度的执行情况；

6. 审定供方提出的物业管理服务年度计划及财务预决算；

7. 在物业管理公司管理期间，采购人免费提供物业管理办公用房若干，提供给物业管理公司使用，产权归业主所有；

8. 提供供方进行物业管理服务所必须的水、电供应；

9. 协助供方做好物业服务管理工作；

10. 法规、政策规定由需方承担的其他责任。

二、供方权利义务：

1. 根据有关法律、法规、本合同的规定及本物业的实际情况[illegible]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[illegible]

2. 定期向需方公布物业服务管理费用收支帐目；

3. 在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物[illegible]作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

4. 负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新；

5. 自主开展物业管理活动，但不得侵害需方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

6. 根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向需方收取物业服务费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题；

7. 建立、保存物业管理帐目，及时向需方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

8. 合同终止时，向需方移交全部物业管理用房、档案资料和注明应属需方所有的其他资产和物资（含开办费），并办理交接手续；

9. 法规、政策规定由供方承担的其他责任。

三、在管理过程中，因下列因素所致的损害，不论其为直接或间接，均构成对供方的免责事由，供方均不负赔偿之责：

1. 天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

2. 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，但因供方故意或过失所致，不在此限；

3. 因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4. 因需方或第三者之故意、过失所致的损害；

5. 因需方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。

6. 因供方书面建议需方改善或改进物业管理措施，而需方未采纳所致的损害；

7. 因需方或物业使用人指挥调派供方工作人员所致的损害；

8. 本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏。但因供方故意或重大过失所致的，不在此限；

9. 除上述各款外，其它不可归责于供方之事由的。

四、为维护公众、需方及物业使用人的合法利益，在不可预见情况下，如发生煤气泄露、漏电、火灾、水管破裂、救助人命、协助公安机关执行任[illegible]供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[illegible]

第六条　质量保证

一、建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接[illegible]

二、物业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”。

四、其他物业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

1. 本合同项下所有款项均以人民币支付。

2. 本合同项下的采购资金系需方支付。

3. 以上款项按约定向供方支付。

第八条　违约责任

1. 需方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，使供方未能完成规定管理目标的，供方有权要求需方在一定期限内解决，逾期未解决，造成供方经济损失的，由需方向供方偿付合同总价 5%的违约金，或依照法律程序解除部分或

料等。

7. 本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除需方要求供方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为一个月，在此期间供方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和服务费标准不变，由供方收取；一个月过渡期满，即完成交接、撤离。否则，需方有权进行任何处置，一切后果由供方承担。

第十条　诚实信用

供方[illegible]严格按照采购文件要求和承诺履行合同，不向需方进行商业贿[illegible]利益。

需方[illegible]章）　　供方　　（签章）

法定[illegible]　　法定[illegible]

地址：　　地址：

2023 年 12 月 1 日　　2023 年 12 月 1 日

供方户名：[illegible]

供方开户银行：[illegible]

供方帐号：[illegible]

电子发票（普通发票）

发票号码：24322000000384256343

开票日期：2024年10月08日

购买方信息	名称：	销售方信息	名称：江苏启成物业管理服务有限公司无锡分公司
	统一社会信用代码/纳税人识别号：		统一社会信用代码/纳税人识别号：

项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*企业管理服务*物业管理服务费			1	188691.386792453	188691.39	6%	11321.48
合计					¥188691.39		¥11321.48

价税合计（大写）	⊗贰拾万零壹拾贰圆捌角柒分	（小写）¥200012.87

备注	销方开户银行：交通银行股份有限公司无锡分行；　银行账号：

开票人：朱韬

下载次数：1

2．2024年交通银行股份有限公司无锡分行网点物业项目

中标通知书

通过 CGXM32299922090002 公开招标，经过评标委员会评审，决定本次公开招标的中标供应商为：

江苏启成物业管理服务有限公司

项目名称：2023年市区网点营业用房物业管理服务项目

中标范围：2023年市区网点营业用房物业管理服务项目范围内的所有内容

请采购单位与中标供应商按照相关法律、法规的规定和《公开招标文件》的规定，及时签订合同。

采购人：交通银行股份有限公司无锡分

采购代理机构：江苏金[illegible]理有限公司

2022年10月31日

收到中标通知书回执

采购编号	CGXM32299922090002	采购项目名称	2023年市区网点营业用房物业管理服务项目
中标供应商		江苏启成物业管理服务有限公司	
中标金额		大写金额：叁佰叁拾玖万柒仟叁佰玖拾陆元伍角陆分 小写金额：￥3397396.56元 （含税价）	
税率		6%	
项目经理		曹冬东	
服务期限		首次合同期限：一年（自合同签订生效之日起计算）。续签安排：连续合同期限三年（含首次），在符合续签条件下，合同一年一签，也有权另行组织采购。	

合　同　条　款

委托方（以下简称甲方）：交通银行股份有限公司无锡分行

受托方（以下简称乙方）：江苏启盛物业管理服务有限公司

根据招标文件和该文件的中标通知书及乙方投标文件，甲乙双方就此次物业管理及相关问题，同意按下列条款规定执行。

第一条 合同标的

甲方将交通银行无锡分行市区营业网点物业管理服务委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

1、座落位置：全行市区直属支行及二级支行（详见附件）

2、项目总建筑面积：约 36000 平方米

二、物业管理服务委托管理期限：2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日

第二条 委托管理事项

1、保安及消控服务

（1）消防安全常态检查与值守，梁溪支行消控室值班不得少于 2 人同时在岗（须凭消控证上岗），工作时间每日 24 小时，北门支行消控室（兼后门岗）值班不得少于 2 人同时在岗（须凭消控证上岗），工作时间每日 24 小时。

（2）进出支行的非交行人员、车辆以及大宗物品的登记、核实，停车场[illegible]车辆停放管理，保持出入口环境整洁、有序、道路通畅。

2、保洁服务

（1）支行区域内环境保洁，包括营业厅、办公室、自助设备区等所有[illegible]工作[illegible]

（2）物业区域内堆放的杂物等要及时清理；

（3）保洁人员在工作时段内处于巡视检查状态，按总体要求保持环境整洁。

3、食堂服务

（1）支行食堂服务包括原材料采购与食品制作；

（2）每天保质保量有创新地为支行工作人员的提供午餐；

（3）严格按照卫生防疫、食品安全的有关规定以及科学合理的营养膳食搭配进行人员管理，规范操作流程；

（4）积极做好食堂厨房设备和就餐器具的日常使用、维护、保管和清洁工作。

4、电工服务

负责梁溪支行大楼、北门支行大楼变电所的 24 小时管理和维护，包括配电房、供电系统、照明系统日常维修及养护，变电所 24 小时值班制，其中梁溪支行变电所 24 小时值班须 2 人同时在岗（须凭高压电工证上岗），北门支行变电所 24 小时值班须 1 人在岗（须凭高压电工证上岗）。

第三条　合同总价款

一、本合同项下物业管理服务费用人民币总价款（壹年）为叁佰叁拾玖万柒仟叁佰玖拾陆元伍角陆分（大写），小写：¥3,397,396.56 元。

二、本合同执行期间每月根据实际岗位和实际到岗人员数量按实结算（按投标报价）。如甲方增加网点导致合同总价增加超出中标价的，双方另行签订补充协议。

三、本合同价款为含税价，税率为 6%，如开具发票时遇国家规定的适用增值税税率发生调整的，银行应付款项（含税金额）应按照开票时适用的增值税税率重新计算，公式如下：

本合同应付款项（含税金额）=应付款项（不含税金额）×（1+增值税发票开具时适用的增值税税率）。

第四条　组成本合同的有关文件

关于招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，乙方在投标、评标过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

第五条　双方权利义务

一、甲方权利义务：

1、代表和维护产权人及使用人的合法权益；

2、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

3、审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；

4、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

5、审定乙方提出的物业管理服务年度计划及财务预决算；

6、在物业管理公司管理期间，采购人在条件允许的情况下免费提供物业管[illegible]同提供给物业管理公司使用，产权归业主所有；

7、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；

8、协助乙方做好物业服务管理工作；

9、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务：

1、根据有关法律、法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业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等工作目标；

2、定期向甲方公布物业服务管理费用收支账目；每月如实向甲方提供所有在岗人员信息及变动情况（包括姓名、性别、身份证号、电话、家庭住址等）。

3、在本物业管理区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

4、负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新；

5、自主开展各项物业管理活动，但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

6、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题；

7、建立、保存物业管理帐目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

8、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商，经甲方同意报有关部门方可实施；

9、按本合同第九条第1、2款规定，对甲方的违约行为进行处理；

10、合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲方所有的其他资产，并办理交接手续；

11、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，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

1、天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

2、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，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

3、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4、因甲方或第三者之故意所致的损害；

5、因甲方或物业使用人专有部分的火灾、溢窃等所致的损害。

6、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[illegible]

7、因甲方或物业使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；

8、本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为[illegible]。但因乙方故意或重大过失所致的，不在此限；

9、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

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，如发生煤气泄露、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，物业管理服务能够接受质量审核。

二、物业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”。

四、其他物业管理服务质量要求按无锡市有关标准执行。

五、所有人员需附合招标文件年龄要求，履约过程中对个别超年龄要求的优秀物业人员如需留用须征得甲方同意，未征得甲方同意每月发现1人次扣减当月物业管理费1000元处罚。对变电所、消控室等需24小时值守的重点岗位合同期内如发现脱岗，第一次扣减当月物业管理费500元处罚，第二次扣减当月物业管理费2000元处罚，第三次甲方有权终止合同；

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、本合同项下的采购资金系甲方支付。

三、该费用包括物业工作人员工资、社保、加班费（按无锡市最低工资标准）、高温费、福利、保险、服装费及物业企业管理费、税金等所有费用。

第八条　违约责任

一、甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，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。

二、甲方未按合同规定的期限向乙方支付款项的，每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的5‰滞纳金，但累计滞纳金总额不超过欠款总额的5%。

三、乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，甲方有权扣除乙方全部履约保证金，同时乙方应向甲方支付合同总价5%的违约金。

四、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，擅自收费或擅自提高[illegible]标准收费的，擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；造成甲方经济损[illegible]乙方应给予甲方经济赔偿。

五、乙方在承担上述3、4款一项或多项违约责任后，仍应继续履行合同规定[illegible]（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[illegible]项或其他违约责任。

第九条　合同的变更和终止

一、除《政府采购法》第49条、第50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、本合同终止时，乙方应移交物业管理权，撤出本物业，协助甲方作好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理的全部档案资料等。

三、本物业管理合同终止后，在新的物业管理企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理公司的交接过渡期最长为1个月，在此期间乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和服务费标准不变，由乙方收取；1个月过渡期满后，必须按规定进行交接、撤离。

第十条　诚实信用

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

第十一条　其他约定及合同生效

一、对物业服务人员约定如下：

1．项目经理：年龄在50周岁以下，有较强的管理能力及沟通能力，能代表公司负责本项目的全部工作；常驻梁溪支行，负责协调好好出租楼层的水电费收缴等相关工作。

项目经理具备全日制大学本科及以上学历；具有全国物业管理项目经理岗位技能证书或物业行业项目经理职业资格证书；

2．安保人员：男性保安年龄55周岁以下，女性保安年龄50周岁以下，身体健康，均持有保安证，工作认真负责并定期接受培训，消控人员全员持证上岗。

3．保洁人员：年龄60周岁以下，初中及以上文化程度，身体健康（有健康证明），工作认真负责，能够吃苦耐劳，有团队协作精神，遵纪守法，吃苦耐劳，无前科劣迹。

4．放事人员：年龄60周岁以下，身体健康有健康证明，思想品德好，烹、煎、炒技术过硬，有一定的厨艺技能与工作经验。

5．值班电工：年龄在60周岁以下，身体健康有健康证明，遵纪守法，无前科劣迹；持有相关证件（高压电工操作证与进网许可证），有五年以上工作经验，具有较强的实际操作能力，熟悉内部运行系统；

6．保洁兼放事人员：按照保洁人员与放事人员的要求。

二、双方约定乙方提交的“加班费用”结算方式：

乙方提交的加班费计算按最低工资标准（2280元/月）执行：①、平时加班（2280÷21.75÷8）×1.5=19.66元/小时；②、双休日加班（2280÷21.75÷8）×2=26.21元/小时；③、国家法定休假日加班（2280÷21.75÷8）×3=39.31元/小时。即平时加班费按最低基本工资标准的150%计算，双休日加班费按最低基本工资标准的200%计算，国家法定休假日加班费按最低基本工资标准的300%计算。

三、根据交通银行北门支行办公大楼管理要求，双方本着互利互惠的原则，经友好协商，就交通银行北门支行办公大楼增加物业管理服务内容相关事项约定如下：

1．在原合同基础上增加负责北门支行大楼的日常消防安全巡检（含大楼外立面、闲置、出租楼层等）、租户日常管理、设备设施报修维修、办公楼垃圾清运协调管理、大楼红线范围内环境卫生日常检查、社区消防等主管部门检查协调等物业增值服务。

2．针对上述物业增值服务，由项目经理负责日常管理职能，并指定专人负责上述日常事务。

四、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《中华人民共和国民法典》的规定办理，在合同履行过程中，双方如有争议，由交通银行股份有

限公司无锡分行协调解决。如协商不能解决，双方可向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，诉讼期间，除有争议的部分外，本合同其它部分仍应继续执行。

五、甲方已支付合同价的部分，其所有权在支付该部分合同价的同时转移至甲方。在任何情况下，所有权的转移都不能影响本合同中有关项目交付以及违约责任的规定。合同实施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盖章记录在案，作为合同的附件，乙方要及时到政府采购公司备案。此附件与本合同具有同等效力。

六、乙方必须按照国家及无锡市的有关规定给拟派工作人员及时支付相应待遇，包括但不限于：工资（含加班费等）、社保费用、高温费、过节费、服装费、保险费等。若发生拟派进驻工作人员向甲方反映其待遇存在克扣、拖晌、虚报瞒报等不良现象，甲方有权责令其进行改正，并有权对其进行经济处罚。若发生两次及以上，采购人将终止合同，视其违约行为，甲方有权对乙方追究违约责任；

七、乙方更换物业人员应提前告知甲方，所更换的岗位物业人员必须与投标文件中所在岗位人员要求相一致或更优级别。更换申请须征得甲方同意，并提供更换人员的个人身份证（岗位证等）相关证明经甲方查验合格后，方可更换；

八、乙方的投标报价含所有一切费用，服务期内所有可能影响到报价的因素结算单价不作调整(包括最低工资标准和社保基数的政策性调整)。

九、物业人员服务期间因事因病请假或休年假，乙方须安排人员顶岗，保[illegible]正常到岗。

十、乙方必须遵守《中华人民共和国劳动合同法》，保护劳动者的劳动权益，[illegible]劳动关系，由乙方承担由此造成的一切损失。

十一、合同经甲乙双方盖章后生效。

甲方：交通银[illegible]公[illegible]行

代表：

日期：2023年12月10日

乙方：江苏启成物业管理[illegible]限公司

代表：

日期：2023年12月10日

电子发票（增值税专用发票）

发票号码：2
开票日期：2024年12月03日

购买方信息	名称： 统一社会信用代码/纳税人识别号：1	销售方信息	名称： 统一社会信用代码/纳税人识别号：----------

项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*企业管理服务*物业管理服务费			1	222453.566037736	222453.57	6%	13347.21
合计					¥222453.57		¥13347.21

价税合计（大写）	⊗贰拾叁万伍仟捌佰圆柒角捌分	（小写）¥235800.78

备注	销方开户银行： 中国工商银行股份有限公司南京晓山银行账号： 路支行

开票人：朱韬



3．2025 年南京行车公寓保洁（维修）服务

正本

南京行车公寓保洁（维修）服务合同

甲方合同编号：_____

乙方合同编号：_____

甲方（委托方）：中国铁路上海局集团有限公司南京房建公寓段

法定代表人（负责人）：李钢

住　　所：_____

乙方（服务方）：江苏启成物业管理服务有限公司

法定代表人（负责人）：尹文凤

住　　所：[illegible]

签订地点：南京市

根据《中华人民共和国民法典》及有关法律法规的规定，甲乙双方就南京公寓保洁（维修）服务外包业务有关事宜，经协商达成一致签订本合同。

第一条　保洁（维修）服务地点

保洁服务地点：南京行车公寓

第二条　保洁服务内容和质量标准

具体见附件 5《公寓保洁服务质量标准》。

第三条　履行期限

本合同履行期限自 2025 年 11 月 1 日起至 2026 年 10 月 31 日止。

本合同试用期限三个月，自 2025 年 11 月 1 日起至 2026 年 2 月 28 日止。试用期间如乙方不能达到合同约定的服务质量和乙方义务的，甲方有权终止合同且不承担任何责任。

第四条　验收依据和方法

（一）验收依据：《南京房建公寓段服务委外项目管理实施细则》（南房建公寓〔2024〕34 号）文。

（二）验收方法：公寓日常检查、甲方及上级有关部门不定期检查。

1.验收时间：甲方主管保洁人员，每日检查保洁质量，甲方公寓负责人会同乙方项目负责人，每周定期共同检查一次，段主管科室[illegible]服务质量。依据《南京房建公寓段服务委外项目管理[illegible]公寓〔2024〕34 号）文，按附件 1《保洁服务委外[illegible]考核表》查情况进行考核扣分，双方签字确认，每月 10 日前[illegible]管理科审作为报销凭证附件。

2.乙方按甲方提供的附件 2《保洁服务工作量[illegible]》附件 3《服务委外完成工作量确认表》对服务内容及工作量进行记录，次月 5 日前报甲方现场负责人签认。乙方现场负责人无正当理由不予[illegible]以甲方记录为准。公寓每月 10 日前提报附件 4《委外项目结算审核单》至公寓管理科审核，审核通过后方能办理季度开票、结算手续。

第五条保洁费用及结算方式

（一）公寓保洁总费用预估为（含增值税）大写壹佰伍拾玖万柒仟陆佰陆拾叁元捌角　（小写：1597663.80 元）（其中不含税价 1507230 元，税率 6%，增值税 90433.80 元）。费用包括人工费、清洁工具和清洁剂、税费以及其它一切为履行本项目所产生的费用。

（二）支付方式：按月核算，按季支付。

月核算费用（含税）=【(双人间数×双人间单价）+(多人间数×多人间单价)×月度天数】+室内公共区域金额+室外公共区域金额+维修费用-考核费用-违约费用

考核费用：公寓所在工区、车间日常检查考核、相关科室检查考核及上级有关部门检查考核费用。

违约费用：按照合同中违约责任条款应扣除乙方的违约费用。

乙方必须于每月 10 日前，按甲方要求提报相关结算资料至甲方部门，经甲方审核确认后，季度合并开具与三个月审核后费用同等数额的合法有效增值税专用发票。甲方在收到所有结算资料后，次季度月底前（90 日内）以银行转账方式支付上季度服务费用至乙方指定帐户。

乙方银行账户信息如下：

单位名称：江苏启成物业管理服务有限公司

开户银行：

银行账号：

甲方增值税发票开票信息如下：

发票单位名称：

统一社会信用代码：

开户银行：

银行账号：

单位地址：

电　　话：

任何一方如需改变上述账户信息，应提前 30 日以书面形式通知另一方。如一方未按本合同规定通知而遭受损失的自行承担，若使甲方遭受损失的，应赔偿相应损失。

（四）发票约定。

1.乙方应按规定向甲方开具符合国家规定的增值税，并承诺发票的形式与内容均合法、有效、完整、准确。开具的不合法、不合规，甲方有权延迟支付乙方应付款项直至开具合法、合规发票之日且不承担违约责任，且乙方仍应按合同约定履行各项义务。如乙方无法在合理时间内提供合法合规的增值税发票，给甲方造成损失的，乙方应赔偿甲方由此造成的损失。甲方有权在应支付的价款中扣除相应的抵扣税款。

2.发票开具后，乙方应在当月及时送达甲方。如逾期送达导致甲方造成损失的，乙方负责赔偿甲方实际经济损失。

3.在发票交付甲方之后，发生发票丢失、破损或逾期等情形，乙方应按规定协助办理增值税抵扣事项。

4.由于发生销售退回、应税服务中止或开票有误、抵扣联或发票联无法认证等情形，根据增值税相关规定执行，乙方需协助甲方重新开具合法合规的增值税发票、增值税红字专用发票。

第六条甲方的权利义务

（一）保存乙方与保洁人员签订的劳动合同。

（二）保存乙方保洁人员进行岗前培训的材料、考试试卷。

（三）对乙方派出的保洁人员提供的上岗证、健康证、体检证明和身份证等相关证件复印件进行查看和留存。

（四）监督、检查乙方保洁服务质量，随时检查乙方工作情况。

（五）对乙方工作情况进行考核，因保洁质量不达标对乙方当月保洁费用进行减免，减免标准按照附件1《服务委外项目工作质量考核表》和附件5《公寓保洁服务质量标准》。

（六）根据工作需要对保洁范围进行调整。

（七）按时支付乙方保洁服务费用。

第七条乙方的权利义务

（一）保证具有履行本合同的专业资质及相关许可证照，并向甲方提供有关营业执照、许可证照等资质证明复印件。

（二）按照《劳动法》及相关法律法规的规定与保洁人员签订劳动合同，并将劳动合同复印件提供给甲方备案。

（三）按相关规定缴纳保洁人员的工资性报酬、各类社会保险及商业保险，并将每人缴费凭证交由甲方备案，各类涉及劳动合同的纠纷及经济补偿均由乙方负责，甲方不承担责任。

（四）定期组织保洁人员体检，保洁人员应有健康体检报告及健康证，并符合身体健康（无心脑血管、高血压及其他影响安全生产的疾病）、年龄在18岁以上，男不超过60岁，女不超过55岁，无犯罪记录，有经验的服务作业人员等要求。

（五）负责对服务人员进行安全生产、人身安全、[illegible]全、电器安全等方面的教育，特别是对工作场所的[illegible]教育。同时，乙方服务人员需经过安全、业务方面的应知应会、[illegible]培训，并将[illegible]训记录交于甲方备案。所有服务人员在各项培训考试[illegible]乙方发放上[illegible]证后，维修人员需取得相关部门颁发的相应证书（[illegible]持证方能上岗，。

（六）维修人员做好公寓内设施设备日常维修，包括但[illegible]水、电、照明、洁具、门锁维修等（自备维修工具，不含维修材料）。

（七）负责提供统一标准的工作服，按规定发放劳动保护用品。保洁人员的服装、劳保用品费用由乙方承担。

（八）按照附件1《服务委外项目工作质量考核表》履行合同，作业安全及作业质量符合相关规定及标准，服从作业场所管理人员管理，严格遵守甲方的有关管理规定。按照甲方相关作业标准、工作程序及安全规定进行作业，不得违章作业和野蛮操作。

（九）负责公寓作业人员日常考勤表、支付单、签认单及保洁质量考核表的收集、审核，并于每月20日前报甲方公寓及有关部门备案。

（十）及时维护作业人员动态信息表，每月定期与甲方劳人部门、公寓沟通人员变动情况。替换、新增人员应按照甲方要求及流程进行相关手续的办理，补充人员要求及时到岗，确保工作正常开展。乙方需主动配合

甲方，提供甲方所需的各类证件、资料及证明材料（如“无犯罪”证明、健康证等）。

（十一）如需要对派驻管理人员和作业人员进行调整，调整期间乙方应保证工作质量。

（十二）在作业期间发生责任或意外人身伤亡事故等各类工伤事故，均由乙方负责申报处理，产生的费用由乙方承担。

（十三）作业人员在工作时间、工作场所因自身原因造成自身及他人损害的，由乙方承担受损害人及其他全部损失。

（十四）合同履行期满或合同因其他原因终止的，乙方应配合甲方办理交接手续，交接完成后才能撤离，超出服务期的服务费用按原合同费用折合天数计算。

（十五）乙方必须保证服务期内安全生产、人员稳定和服务质量，全年人员替换率不得高于10%。

（十六）乙方应按照疫情防控规定做好疫情防控工作。

（十七）配合甲方组织作业人员参加集团公司、段举办的各类技能竞赛，如乙方作业人员代表甲方获得较好成绩，按照集团公司、段相应的奖励标准给予清算，并在年度信用评价时给予加分。

（十八）乙方负责安排作业人员的食宿，甲方不予提[illegible]需在甲方食堂就餐，按实际发生费用支付。

第八条合同的变更、解除和终止

（一）除本合同另有约定外，经双方协商一致[illegible]面形式变更[illegible]解除本合同，变更或解除合同需提前30天以书面形式[illegible]对方。

（二）因违约方行为造成守约方无法继续履行合[illegible]守约方有权解除合同。

（三）服务范围、具体项目扩大或减少、服务标准调整，[illegible]本合同及其附件进行补充或变更的，双方按实际情况协商后确定，签订补充或变更合同。

（四）因国家法律、法规及政策调整导致税费变化的，双方可根据税费变化情况对合同相关内容进行调整。

（五）发生铁路运输政策调整或甲方主管部门重新规划致使本合同不能继续履行的，任何一方均可解除合同，双方互不承担责任。

（六）发生以下情形之一的，甲方有权解除合同，并不承担任何法律责任：

1.因乙方责任造成重大安全事故或人身伤亡事故的。

2.乙方一年内被考核不合格达到3次的，或乙方员工责任引发服务质量问题，给甲方带来不良影响，情节严重的。

3.乙方擅自将本合同的有关权利、义务转让给第三方的。

4.乙方在合同履行期限内未能保持相关认证的资质持续合法有效且

符合合同要求的。

（七）一方应承担的违约责任不因合同的解除而予以免除。

第九条违约责任

（一）一方未履行本合同约定的义务，违约方应向守约方赔偿因违约造成的损失。

（二）任何一方无故终止合同，应向对方支付3个月保洁服务费作为违约金。

（三）甲方未按合同约定支付保洁服务费，每逾期1天按未付保洁服务费金额0.1%的标准向乙方支付违约金。

（四）乙方擅自将本合同的权利、义务转让给第三方，乙方须向甲方支付相当于3个月的保洁服务费作为违约金，并赔偿由此给甲方造成的损失。

（五）甲方上级单位或地方政府检查，检查涉及合同内容被定性为不达标或不合格的，甲方核减当月服务费的10%。

（六）因乙方责任造成列车晚点、火灾事故、甲方设施设备损坏或其他财产损失等后果，乙方应赔偿甲方全部损失。

（七）乙方员工追索劳动权益给甲方造成损失的，乙方承担赔偿责任。

（八）乙方员工发生自身或造成第三人人身伤害、财[illegible]负责处理并承担赔偿责任；第三人造成乙方员工人身伤[illegible]乙方负责处理并承担赔偿责任。以上情形致使甲方[illegible]偿责任的，乙[illegible]应赔偿甲方遭受的全部损失。

（九）合同因履行期满或其他原因终止的，乙方[illegible]给甲方办理好[illegible]接后就撤离的，乙方应向甲方支付合同总价款5%的[illegible]金，若违约金不[illegible]足以弥补给甲方造成的损失，乙方还应承担相应赔偿责任。

（十）乙方男、女从业人员分别不得超过法定年龄60周岁[illegible]周岁，一旦发现超龄现象，甲方从严考核，如发现一次则给予清退，第二次发现超龄的，要求给予清退的情况下对乙方每人进行1000元的考核，如果第三次发现超龄并整改不及时、屡教不改的，视情节情况予以重罚或终止合同。

（十一）乙方按甲方的要求，做好生产作业记录台账的登记。如发现记录缺失或虚构数据，根据情节严重程度扣除乙方500-2000元管理费，情节严重则终止合同。

（十二）对于乙方人员年龄、岗前、岗中、日常阶段性培训考试、应急演练不符和上述相关要求的，甲方先予警告考核，如乙方拒不整改的，甲方将解除合同。因乙方从业人员超龄、乙方从业人员对岗前、岗中、日常阶段性培训及演练应知应会知识掌握不全，从而导致乙方从业人员在现

场安全应急处突过程中造成的各类事故和经济损失、法律责任均由乙方全部承担。

第十条保密条款

（一）甲乙双方同意，任何一方为履行本合同而提供给对方的任何商业信息或技术信息，以及一方在履约过程所知悉的对方的商业秘密、缔约条件、谈判内容等，包括本合同的内容，除非提供方书面明确说明为公知信息的以外，均可能构成其“保密信息”。信息获取一方保证应采取合理的保密措施保护该等保密信息免受公开，不向任何第三方公开该等保密信息，并且除为履行本合同目的外非经对方事先书面同意不得使用任何保密信息。前述保密措施应合理并不得低于知悉一方对自己的保密信息所采取的保护效果。因一方泄露或者不正当使用该等保密信息而给对方造成损失的，应当赔偿对方的所有损失。

（二）未经对方同意，任何一方不得对对方的保密信息进行复制或以其他方式保存。并且在对方要求或在双方的业务关系终止时，应立即向对方归还所有保密信息及其副本、以及所有包含该保密信息或其部分的所有文件、资料和其他物品。

（三）任何一方对于保密信息的义务应延续至该等信息因合法的原因而成为公开信息。

（四）上述保密规定不应当适用于以下信息：收到[illegible]记录可以证明其在披露方向其披露该等信息之前已经[illegible]信息；收到[illegible]息的一方没有违反本合同的保密义务即从其他渠道获[illegible]开信息；或[illegible]收到信息的一方从对该等信息不负有保密义务的第[illegible]的信息。

第十一条不可抗力

（一）在合同履行结束之前任何时候，如果发生任何[illegible]同签订时[illegible]不可预见、不可避免并且不能克服的客观情况，包括地震、[illegible]重大传染性疾病以及战争等不可抗力情形，双方协商一致后可决定暂缓履行或终止履行本合同。

（二）如果上述不可抗力事件的发生影响一方履行其在本合同项下的义务，则在不可抗力造成的延误期内中止履行不视为违约。

（三）本合同任何一方因不可抗力不能履行或不能完全履行本合同义务时，应当在不可抗力发生之日起15日内通知另一方，并在其后的30天内提供证明不可抗力事件发生及其持续的充分证据。

（四）如果发生不可抗力事件，双方应协商，以找到公平的解决办法，并且应尽一切合理努力将不可抗力事件的影响减小到最低限度；否则，未采取合理努力方应就扩大的损失承担相应的赔偿责任。

第十二条通知

（一）甲乙双方因履行本合同或与本合同有关的一切通知都应以书面形式送达对方，受送达方应即时签收。如由于受送达方的原因不能送达或

（一）一方未履行约定的义务，违约方应向守约方赔偿因违约引起的一切损失。如因违约方行为造成守约方无法继续履行合同的，守约方有权终止合同。

（二）乙方提供的消控室值守服务不符合合同约定的要求，经过甲方书面通知，乙方收到通知后未按甲方要求改善的，甲方有权扣减乙方相应的服务费。

（三）乙方擅自将本合同的有关权利和义务转让给第三方，甲方有权单方解除协议，乙方应当赔偿由此给甲方造成的全部损失。

（四）乙方违约时，乙方应支付违约金或赔偿金，乙方同意甲方直接从应付而未付的服务费用中扣除；不足部分，甲方有权继续追偿。乙方承担违约责任的范围，包括但不限于甲方主张权利所支出的诉讼费、律师费、交通差旅费、鉴定费以及其他合理费用。

（五）乙方消控室值守人员工作期间违反铁路有关[illegible]的，乙方应当按照甲方提出的要求进行处理。对出现[illegible]的，乙方同意甲方直接核减相应服务费；给甲方或第三方造成损[illegible]乙方同意承担全部赔偿责任，并同意甲方有权解除合同，并不[illegible]求任何补偿、赔偿：

1. 因乙方消控室值守人员未按规定履责，造成甲方经济损失或声誉受损时（依据媒体、网络等社会不良影响程度界定），视问题影响程度，按每件核减服务费。

2. 乙方提供的服务违反约定且经甲方书面通知后拒不整改。

3. 因乙方原因引发消控室值守人员罢工或其他不履职等情形。

4. 乙方提供服务期间造成甲方或第三方伤害，乙方拒不承担赔偿责任的。

5. 乙方及乙方消控室值守人员泄露甲方保密信息的。

受送达方拒绝签收的，送达方可采用挂号信或者邮政特快专递邮寄送达，邮件寄至本合同记载之地址时，即视为送达。在本合同有效期内，一方变更联系人或通信地址的，应当以书面形式通知另一方，未书面通知并影响本合同履行或造成损失的，应承担相应的责任。

（二）双方确认以下地址为相关通知、法律文书等的送达地址：

甲方确认的送达地址：[illegible]

邮政编码：210000

收件人：徐兰侠　　手机号码：[illegible]

乙方确认的送达地址：[illegible]

业办公室

邮政编码：[illegible]

收件人：[illegible]　　手机号码：[illegible]

双方上述送达地址适用范围包括本合同履行期间各类通知、合同等文件以及就合同发生纠纷时相关文件和法律文书、诉讼仲裁文件的送达，同时包括在争议进入仲裁、民事诉讼程序的一审、二审、再审和执行程序的法律文件送达。

第十三条争议解决

（一）所有因本合同引起的或与本合同有关的任何争[illegible]方友好协商解决。如果双方不能协商达成一致的，双方[illegible]下述第[illegible]种争议解决方式：

1.向[illegible]仲裁委员[illegible]仲裁规[illegible]行仲裁，仲裁裁决是终局的，对双方均有约束力。

2.向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

3.按照中国国家铁路集团有限公司相关规定调解解决。

（二）仲裁、诉讼或调解进行过程中，双方需继续履行本合同未涉争议的其它部分。

（三）因争议产生的所有费用，包括不限于仲裁费用、律师费、交通费、采取财产保全的费用、公证费等，均由违约方承担。

第十四条合同生效条件及文本数量

（一）本合同经双方法定代表人（负责人）或委托代理人签名并盖章后生效。

（二）本合同文本一式陆份，甲方执叁份，乙方执叁份。

第十五条其他事项

（一）对本合同做出的任何修改和补充应为书面形式，由甲、乙双方签字盖章后成为本合同不可分割的部分。本合同与其补充合同冲突时，以补充合同为准。

（二）本合同项下乙方的全部或者部分权利义务，未经双方达成一致并签订书面补充协议，不得转让，否则承担由此给甲方造成的一切损失。

（三）本合同产生的债权，乙方不能向第三方转让和质押（包括但不限于向银行保理、应收账款质押等）。

（四）甲、乙双方应根据中华人民共和国的法律规定，各自承担为履行合同所发生的相关税费。

（五）本合同任何条款被禁止或被认定无效或被撤销，该禁止、无效或撤销不得影响合同任何其他条款的有效性和继续实施。

（六）双方应遵守有关防止商业贿赂的法律法规，不得与其他方人员发生不正当的利益关系。

（七）其他约定：无。

附件：

保洁服务委外工作质量考核表

2.保洁服务工作量签认单

3.保洁服务委外完成工作量确认表

4.委外项目结算审核单

5.公寓保洁（维修）服务质量标准

（以下无正文）

本页为中国铁路上海局集团有限公司南京房建公寓段（甲方名称）与江苏启成物业管理服务有限公司（乙方名称）公寓保[illegible]同编号：　　）签署页。

甲方：

法定代[illegible]人（负责人）或委托[illegible]理人：

(签名)

经办人：

2025 年 10 月 31 日

乙方：（盖章）

法定代表人（负责人）或委托代理人：

(签名)

经办人：

2025年10月31日

电子发票（增值税专用发票）

发票号码：2
开票日期：2025年12月17日

购买方信息	名称： 统一社会信用代码/纳税人识别号：91320106330804801	销售方信息	名称：江苏启成物业管理服务有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号：^

项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*企业管理服务*物业管理服务费			1	112738	112738.00	6%	6764.28
合计					¥112738.00		¥6764.28

价税合计（大写）	⊗壹拾壹万玖仟伍佰零贰圆贰角捌分	（小写）¥119502.28

备注	销方开户银行：中国工 账号：43 路支行 商 手

开票人：张蒋



4. 2024年无锡市中级人民法院物业项目

合同书

格式条款

根据《中华人民共和国政府采购法》及相关法规、《中华人民共和国民法典》，遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，甲乙双方就项目（项目编号：XCGZX2023-289Y）实施及有关事项协商一致，共同达成如下协议：

甲方（采购人）：江苏省无锡市中级人民法院

乙方（中标方）：江苏启成物业管理服务有限公司

一、采购项目编号：XCGZX2023-289Y

二、采购项目名称：无锡中院2024年度物业管理服务

三、中标（成交）总金额：（大写） 贰佰柒拾叁万玖仟叁佰陆拾壹圆整

中标（成交）总金额：（小写） 投标总报价（小写）:2739361(元)

四、项目服务期限：按招标文件确定的事项和中标人投标文件执行。

五、项目整体免费服务期：按招标文件确定的事项和中标人投标文件执行。

六、货款支付步骤和办法：按招标文件确定的事项和中标人投标文件执行。

七、合同书不可分割部分：

招标（采购）文件、投标（报价）文件、合同条款及中标通知书，供方在投标、评标过程中所作其它有关书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

八、合同书组成：

合同书由格式条款和合同条款二部分组成。合同条款应当包含法定必备条款和采购需求的所有内容，并应与"合同不可分割部分"的内容一致，包括但不限于标的名称、采购标的质量、规模，知识产权归属和处理方式，履行期限、地点和方式，包装方式，履约保证金要求，价款或报酬、付款进度安排、与履约验收挂钩的资金支付条件，验收、交付标准和方法，质量保修范围和保修期，违约责任与解决争议的方法，甲乙双方权利与义务，合同分包要求，合同类型等。

九、合同书生效及注意事项：

合同书格式条款与合同条款共同组成完整合同书。采购人在确定中标（成交）供应商之日起三十个日历天内，完成合同书签订工作。甲乙双方在合同书上确认签章后，合同即生效并经系统自动将合同书推送"无锡市政府采购网"进行公示。

十、甲乙双方如有其它要求，可参照招标（采购）文件、投标（报价）文件（采购人不得向供应商提出超出采购文件以外的任何要求作为签订合同的条件，不得与成交供应商订立背离采购文件确定的合同文本以及采购标的、规格型号、采购金额、[illegible]服务要求等实质性内容的协议），并在不违反本合同条款的前提下，甲乙双方自行拟定补充条款。

[illegible]《政府采购法》第四十九、五十条规定，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止合同。

见证方：无锡市政府采购中心

见证人：_____（签章）

2024年03月07日

年____月____日

注：无锡市政府采购中心仅对一至七项条款予以见证。





第二部分合同条款

（根据相关法律规定，以及第一部分格式条款、采购文件确定事项订立）

（一）合同内容：需方向供方购买　　物业管理服务　　。

（二）价格及支付（前两项见第一部分）：

1.按此次中标价格执行，合同总标的额为2739361.00　元。

2.付款方式：签订合同后,支付合同价款的30%;第二季度起,每月支付合同价款=中标价/服务期限（按9个月),付款方式为次月支付上一月的费用,年底完成绩效评价后一次性付清。

3.履约保证金的缴纳和退付：

本项目是/否向采购人缴纳履约保证金：　　。

履约保证金缴纳金额：　　元。

履约保证金的缴纳时间：　　，缴纳形式：　　。

履约保证金的退付时间：　　，退付办法：　　。

履约保证金不予退还的情形：　　。

逾期退还履约保证金的违约责任：　　。

（三）知识产权：

供方应保证需方在使用其交付物、服务及其任何部分时不受到第三方关于侵犯专利权、商标权或软件著作权等知识产权的指控。任何第三方如果提出侵权指控，供方应承担可能发生的一切法律责任和费用。

（四）质量要求与检验：

1．供方应严格按照招标文件的有关规定和供方投标文件提供合格的货物及服务。

2．如果任何被检验的货物或服务不符合质量要求，需方均可以拒绝接受，供方应及时[illegible]务，且不得影响需方正常工作，费用由供方承担，如因更换或重作导致供方逾期交付货[illegible]约责任。本规定并不免除供方在本合同项下的货物质量保证义务或其他义务。

3．货物的到货验收包括：数量、外观、质量、性能、随机备件、装箱单、质量证书等[illegible]包装完整无破损。

4．货物和系统调试验收标准：按行业通行标准、厂方出厂标准、招标文件要求和供方投标文件的承诺，[illegible]国家相关标准。

5．货物运到需方指定地点并经需方验证签收后，由于需方保管不善造成的质量问题，供方应负责修理，但有关费用由需方承担。

6．　经验收不合格的，供方应当按照需方要求在指定的合理期限内进行整改和完善，直至符合招标文件要求的相关标准。逾期不予整改或经整改仍不能符合相关要求，或者导致合同目的无法实现，需方有权依照法律程序解除合同，并追究供方的违约责任。

7．需方不得擅自变更招投标文件约定的性能、指标等相关内容，如有变更应按《中华人民共和国政府采购法》[illegible]部《政府采购货物和服务招标投标管理办法》的相关程序执行。

（五）交货条件：

1．交货日期（或完工期）：

2．供方在验收时应先用信函、传真、电子邮件等书面方式通知需方。

3．　货物的外观、包装、运输应按国家有关规定或相关部颁标准执行。如因供方包装或运输不当等原因造成损坏或丢失，应由供方负责调换或补缺，如因此导致供方逾期交付货物的，供方还应承担逾期交付的违约责任。

4.货物交货时，所有货物必须带有货物质量检验合格证书、中文质保单、装箱单、中文货物安装使用说明书。其它附

件所有部件必须原包装。

5.运输及到货地点：由供方负责办理运输并承担所有费用，直接送到需方指定地点，即：以合同书上的地点为准。

（六）安装调试及售后服务：

1.供方负责本项目的安装和调试，并保证其提供的货物符合国家、行业、地方、招投标文件及合同规定的质量、性能和标准，并正确且安全地安装。

2.供方提供的服务全部按照国家有关法律法规规章和"三包"规定以及按招标文件要求和供方投标文件中的承诺执行。

3.质保期后的货物维护由双方协商再定。

4.需方应向供方现场调试的技术人员及维修人员提供方便条件，有关费用由供方负责。

5.需方如要求供方提供招标文件及供方投标文件以外的其它服务，其费用另定。

（七）违约责任：

1．在履行合同的过程中，如果供方遇到妨碍按时交货和提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实、可能拖延的时间和原因通知需方。需方在收到供方通知后，应尽快对情况进行核实，并有权根据情况确定是否酌情延长交货时间以及是否收取逾期交货的违约金及损害赔偿金（如有），或依照法律程序解除部分或全部合同。延期应通过签订补充合同的方式由双方认可并履行。

2．如供方逾期交货且未经需方同意延长交货时间，除不可抗力外，每逾期一日，供方应按照逾期交货金额的万分之五的标准累计计算向需方支付违约金。逾期超过20个工作日的，需方有权依照法律程序解除合同，需方如已支付费用的，供方全部返还，且供方应按照合同总价的30%向需方支付违约金，如给需方造成损失的，还应赔偿损失。

3．需方无正当理由逾期付款时，每逾期一日，需方应按照逾期付款金额的万分之五的标准累计计算向供方支付违约金。

4．由于需方的原因要求延期交货，需方应按规定承付货款，并承担供方提供的代为保管费。（有关仓储规定另议）

5．供方如无不可抗力，又未履行招标文件、投标文件和合同条款的，一经查实，由供方[illegible]由此给需方[illegible]的损失，并按照合同总价的30%向需方支付违约金，因招、投标产生的其他责任及后果按招标[illegible]行。

6．由于供方提供货物质量和安装存在问题和缺陷导致任何人身、财产损害的，[illegible]与需方无关。如不可避免地造成需方损失的，需方有权向供方追偿（该等损失包括但[illegible]纷支付的律师费、诉讼费、差旅费等合理费用）。供方并应按照合同总价的20%向需[illegible]损失的，供方还应负责赔偿。

7．如遭遇不可抗力事件，遭遇不可抗力的一方应尽快以书面形式将不可抗力的情[illegible]知另一方，并积极采取措施防止损失扩大。因不可抗力造成的损失，供、需双方按照法律规定处理。

8．招标文件及合同中所述之"不可抗力"系指不可预见、不可避免、不可克服的事件，包括但不限于：战争[illegible]台风、地震及其他法律、法规规定的事件。

（八）合同生效及其它：

1．合同经供需双方代表签字并盖章，且在（采购代理机构名称）见证后即生效。

2．合同签订后供需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，由供需双方协商处理，若协商不成，可选择以下方式处理：

（1）向无锡仲裁委员会申请仲裁。

（2）向需方所在地法院提起诉讼。

3．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[illegible]补充协议，且补充协议与本合同具有同等效力。

4．合同[illegible]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。

5．[illegible]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[illegible]的情形。

甲方（公[illegible]

法定（授权）代表人

乙方（公[illegible]

法定（授权）代表人

（签字）：	（签字）：
地址：	地址：
电话：	电话：
开户银行：	开户银行：
账号：	账号：
签订日期：2024 3年7 月 日	签订日期： 年 月 日





电子发票（普通发票）

发票号码：

开票日期：2024年12月02日

购买方信息	名称：飞 统一社会信用代码/纳税人识别号：	销售方信息	名称：江苏启成物业管理服务有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号：

项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*企业管理服务*物业管理服务费			1	201001.320754717	201001.32	6%	12060.08
合计					¥201001.32		¥12060.08

价税合计（大写）	⊗贰拾壹万叁仟零陆拾壹圆肆角整	（小写）¥213061.40

备注	销方开户银行：中 山银行账号： 路支行

开票人：朱韬

5. 2026 年无锡市华侨公墓物业管理项目

合同书

甲方（采购人）：无锡市华侨公墓

乙方（中标人）：江苏启成物业管理服务有限公司

根据无锡市华侨公墓物业管理服务采购项目招标文件、乙方的投标文件和 中标通知书，甲乙双方就甲方委托乙方服务，乙方提供物业管理服务工作，签 订本合同书。

一、采购项目编号：BHDLGK2026025

二、采购内容：包含综合管理、清洁管理（含空调及食堂油烟管道清洗）、房屋及共用设施及设备维护与管理（含监控、汽车道闸系统、路灯维修、空调清洗）、绿化养护与管理（含防火带隔离、牌楼外樱花林及水沟东侧）、安全防范（含清明点工）、办公区域零星维修（除屋面及房屋主体结构维修）、其他（停车场管理、档案管理等）。

三、中标总金额：人民币（大写）：壹佰陆拾叁万柒仟贰佰捌拾元整；（小写）1637280

四、质量要求：满足甲方要求，通过甲方的考核和验收

五、服务期限：12个月（2026年2 月10 日 2027 年 2 月 9 日）。

六、服务地点和方式：华侨公墓全域

七、支付步骤和办法：按季度支付，支付时间为季后次月的10号，支付比 例 度服务费用的90%，每季度剩余的10%服务费用，由采购人依据考核办法，结合考核结果，到合同期满统一结算（不计息，具体结算金额以甲方考核结果为准），合同期满结算前，每次付款前，供方开具等额增值税专票，否则付款相应顺延。

乙方应协助甲方完成履约验收并无条件接受甲方组织的审计，以审计报告 结果作为最终结算金额。若不审计，则以甲方不超合同价确定的结算价为准。

八、违约责任：详见合同条款

九、解决争议的方式：详见合同条款

十、其它事项：详见合同条款

十一、合同不可分割部分：

招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，乙方在投标、评审过程中 所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具 有同等法律效力。

十二、合同备案：

合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，采购代理壹份。

十三、合同生效：

本合同由甲乙双方签字、盖章，并经采购代理见证后生效。

甲方（采购人）：无锡市华侨公墓（盖章）　乙方（中标人）：江苏启成物业管　有限公司（盖章）

法定（授权）　法定（授权）代表人：

2026年 2月　2026年 2月 9日

见证方：　乙方户名：

见证人：　乙方开户银行

年 月 日　乙 方 账 号

合同条款

甲方（采购人）： 无锡市华侨公墓

乙方（中标人）：江苏启成物业管理服务有限公司

第一条 合同标的

甲方将无锡市华侨公墓物业管理服务采购项目委托乙方实行物业管理服务。

一、项目基本情况：

1、座落位置：无锡市滨湖区马山街道桃坞大墅湾

2、项目总建筑面积：214325平方米

二、物业管理服务委托管理期限：12个月（2026 年 2 月10日- 2027 年2 月9日）。

第二条 委托管理事项

委托物业管理服务事项：包含综合管理、清洁管理（含空调及食堂油烟管道清洗）、房屋及共用设施及设备维护与管理（含监控、汽车道闸系统、路灯维修、空调清洗）、绿化养护与管理（含防火带隔离、牌楼外樱花林及水沟东侧）、安全防范（含清明点工）、办公区域零星维修（除屋面及房屋主体结构维修）、其他（停车场管理、档案管理等）。

第三条 合同总价款

一、本合同项下物业管理服务费用人民币总价款为壹佰陆拾叁万[illegible]
（大写）

二、付款方式：按季度支付，支付时间为季后次月的10号，支付比[illegible]季度服务费用的90%，每季度剩余的10%服务费用，由采购人依据考核办法，结[illegible]，到年终/合同期满统一结算（不计息），年终/合同期满结算前，每次付款前，供方开具等额增值税专票，否则付款相应顺延。

乙方应协助甲方完成履约验收并无条件接受甲方组织的审计，以审计报告 结果作为最终结算金额。若不审计，则以甲方不超合同价确定的结算价为准。

三、本合同执行期间合同总价款不变，合同总价款除应包括服务内容全部费用，还需包含物业管理服务人员的工资（符合无锡市最低工资标准且必须缴纳社会保险费）、社保福利费、加班费、及高温期间高温岗位高温费、办公费、法定税费、公众责任保险费和合理利润、体检、管理、培训、通讯、安全保卫调整风险及政策性文件规定等各项应有费用，以及为完成招标文件规定的物业 管理工作所涉及到的一切相关费用。在服务期内，甲方不再增加任何费用。

乙方应协助甲方完成履约验收并无条件接受甲方组织的审计，以审计报告 结果作为最终结算金额。若不审计，则以甲方不超合同价确定的结算价为准。

四、履约保证金的缴纳和退付：

本项目是/否向甲方缴纳履约保证金：___/_____ 。 履约保证金缴纳金额：__/_____。

履约保证金的缴纳时间：____/_____，缴纳形式：____/_____。

履约保证金的退付时间：____/_____，退付办法：____/_____。

履约保证金不予退还的情形：__/__。

逾期退还履约保证金的违约责任：__无_____。

第四条 组成本合同的有关文件

关于编号_____的招标文件、投标文件、合同条款及中标通知书，乙方在投标、评审过程中所作其它有关承诺、声明、书面澄清等均为合同不可分割的部分，与主合同具有同等法律效力。

第五条 双方权利义务

一、甲方权利义务：

1、代表和维护产权人及使用人的合法权益；

2、不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动；

3、负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷；

4、审定乙方撰写的物业管理服务管理制度；

5、检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

6、审定乙方提出的物业管理服务年度计划及财务预决算；

7、在物业管理服务公司管理期间，甲方免费提供物业管理服务办公用房若 干，提供给物业管理服务公司使用，产权归业主所有；

8、提供乙方进行物业管理服务所必须的水、电供应；

9、协助乙方做好物业服务管理工作；

10、法规、政策规定由甲方承担的其他责任。

二、乙方权利义务：

1、根据有关法律、法规、本合同的规定及本物业的实际情况，制定物业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等工作目标；

2、定期向甲方公布物业服务管理费用收支账目；

3、在本物业管理服务区域内设立专门机构负责本物业的日常物业管理服务 工作，并委派有岗位资质的人员履行本合同；

4、负责所有日常物业材料、用品及易耗品的更新；

5、自主开展物业管理服务活动，但不得侵害甲方、物业使用人及他人的合 法权益，不得利用提供物业管理服务的便利获取不当利益；

6、根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲方收取物业服务费用，通过合法有效方式解决拖欠物业服务费的问题；

7、建立、保存物业管理服务账目，及时向甲方公告本管理区域内的重大物业服务事项；

8、合同终止时，向甲方移交全部物业管理用房、档案资料和注明应属甲方所有的其他资产和物资（含开办费），并办理交接手续；

9、乙方应妥善管理其直接雇佣的全部工作人员（含劳务人员、临时用工等），依法签订劳动合同，按时足额发放劳动报酬，并为该等人员投保人身意外险。

10、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，不论其为直接或间接，均构成对乙方的免责事由，乙方均不负赔偿之责：

1、天灾、地震等不可抗力的事由所致的损害；

2、暴动、持械抢劫、破坏、爆炸、火灾、刑事犯罪等违法行为等[illegible]的损害，但因乙方故意或过失所致，不在此限；

3、因本合同标的物本身固有瑕疵所致的损害；

4、因甲方或第三者之故意、过失所致的损害；

5、因甲方或物业使用人专有部分的火灾、盗窃等所致的损害。

6、因乙方书面建议甲方改善或改进物业管理服务措施，而甲方未采纳所致的损害；

7、因甲方或物业使用人指挥调派乙方工作人员所致的损害；

8、本合同标的物之共用部分（含共用部位、共用设备设施）自然或人为的任何损坏，但因乙方或其工作人员故意或重大过失导致的损害不适用本条约定的免责情形。

9、除上述各款外，其它不可归责于乙方之事由的。

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，如发生煤气泄露、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，物业管理服务能够接受质量审核。

二、物业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”。

四、质量要求必须满足甲方标准执行未达标视为重大违约。

第七条 款项支付

1、本合同项下所有款项均以银行转账支付。

2、本合同项下的服务资金系甲方支付。

3、以上款项按付款方式约定向乙方支付。

第八条 违约责任

1、甲方无正当理由，违反本合同第五条的有关规定，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。

2、乙方无正当理由，违反本合同第五条及第六条及招标文件第四章采购需求的有关规定，未能达到规定管理目标及质量保证的，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改，造成甲方经济损失的，乙方应向甲方支付合同总价5%的违约金。

3、乙方无正当理由，违反本合同第三条的有关规定，擅自收费或擅自增[illegible]，对擅自收费部分或超出标准的部分，甲方有权要求乙方双倍返还；[illegible]，乙方除双倍返还擅自收费部分外，应赔偿甲方全部实际损失。甲方[illegible]从物业管理服务费用中扣除相应违约金。

4、乙方在承担上述2、3款一项或多项违约责任后，仍应继续履行[illegible]的义务（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。

5、若发生安全事故，乙方需在 24 小时内告知甲方，并负责事故调查、赔偿协调等全部善后处理工作。若因乙方未履行上述管理义务导致甲方承担赔偿责任或遭受损失的，甲方有权暂停支付物业管理服务费用，并在应付款项中直接扣除相应损失金额（扣款总额不超过甲方实际损失）。

第九条 合同生效及其他

1、合同一式伍份，甲乙双方各执贰份，采购代理壹份。本合同由甲乙双方签字、盖章，并经采购代理见证后生效。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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（ 2 ）方式处理：

（1）向无锡仲裁委员会申请仲裁。
（2）向物业所在地法院提起诉讼。

6、本合同终止时，乙方应移交物业管理服务权，撤出本物业，协助甲方作 好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业管理服务 的全部档案资料等。

7、本物业管理服务合同终止后，在新的物业管理服务企业接管本物业前，除甲方要求乙方提前撤离外，新老物业管理服务公司的交接过渡期最长为1个月，在此期间，乙方应提供过渡期物业管理服务，过渡期物业管理服务标准和服务费标准不变，由 ；1个月过渡期满，即完成交接、撤离。合同终止、解除后，乙方未按约 的时间办理移交事项的，每拖延一天，应向甲方支付逾期移交违约金50 金不足以弥补甲方损失的，乙方应就不足部分全额赔偿。由此造成甲方 物业使用人及新物业公司损失的，乙方应承担全部赔偿责任，否则，甲方有权 处置，一切后果由乙方承担。

第十条 诚实信用

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

甲方（采购 （盖章）乙方（中标人）：

法定（授权） 法定（授权）代表人：

2026 年 日 2026年2月9日

见证方： 乙方户名：

见证人： 乙方开户银

年 月 日 乙 方 账

电子发票（增值税专用发票）

发票号码：
开票日期：2026年05月20日

购买方信息	名称： 统一社会信用代码/纳税人识别号：1	销售方信息	名称：江苏启成物业管理服务有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号：

项目名称	规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
*企业管理服务*物业管理服务费					347535.85	6%	20852.15
合计					¥347535.85		¥20852.15

价税合计（大写）	⊗叁拾陆万捌仟叁佰捌拾捌圆整	（小写）¥368388.00

备注	销方开户银行：中国工商银行 京晓山银行账号： 路支行 2026

开票人：张菁