新开河安息堂二期物业管理服务项目

采购合同（服务）

甲方：（采购人）无锡市惠山区洛社镇人民政府

乙方：（供应商）无锡洛神资产管理有限公司

采购合同（服务） 江苏省政府采购合同（服务）

项目名称：新开河安息堂二期物业管理服务项目

项目编号：JSZC-320206-JZCG-G2025-0064

甲方：（采购人）无锡市惠山区洛社镇人民政府

乙方：（供应商）无锡洛神资产管理有限公司

甲、乙双方根据无锡市惠山区政府采购中心新开河安息堂二期物业管理服务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：新开河安息堂二期物业管理服务项目

二、项目坐落位置：无锡市惠山区洛社镇；项目总建筑面积：项目位于无锡市惠山区洛社镇张镇桥村，北邻洛南大道，南邻胡宜高速，西侧靠近钱洛路，交通便利，总用地面积约14308平方米，总建筑面积约10365平方米。现主要服务于洛社片区13个村社区。

三、物业管理服务期限十六个月。本合同期限十六个月，自2025年12月21日至2027年4月20日；在物业管理服务期限内，本合同期满后，甲方有权根据物业管理服务履约评价情况，决定是否与乙方签订后续下年度服务合同。

第二条 委托管理事项

委托物业管理服务内容：（1）日常的保洁服务，内、外场的卫生清洁服务，物品擦拭等工作。（2）绿化养护、修剪服务，保障项目绿化的正常生长和美观。（3）消控服务，做好日常的消控服务，好视频监控、消防控制设备操作等日常工作。（4）重大节日的活动安排和现场增派保安人员；主要包括：①大寒、清明期间服务保障（2026年、2027年大寒迁坟和清明祭扫服务）。主要工作内容为安排临时保安人员，人员年龄要求在45周岁以下。2026年、2027年合计不低于876人次。如遇祭扫人员数量突增或其他突发情况，甲方可以根据现场实际情况考虑是否要增加临时保安人员，增加人员数量不超过3%（即不超过27人次），相关费用由乙方负责，且已包含在合同价中。若增加人员数量超出3%（即超过27人次），由甲方与乙方另行协商确认。②2026年及2027年清明节期间所需的宣传标识由乙方负责，应报甲方审核确认后方可制作，包括但不限于：路口主导向、路面指向牌、停车出入指向牌、文明祭扫、临时停车场、厕所指向、厕所制度、厅指向牌、厅号牌、桁架租赁、蜡烛、鲜花等；该部分的材质、尺寸、数量应满足甲方需求，并已包含在合同价中。③2026年、2027年清明祭扫期间精保洁（二期、办公楼大厅、幕墙玻璃、外立面精洗，约20000

㎡，每年1次，预计在2-3月份，具体时间由乙方报甲方审核后实施）。（5）祭扫时的现场火灾、安全防护工作，祭扫结束后的现场保洁和物品清理工作。（6）入驻后协助全面进行格位等数据排查、梳理和日常的维护。（7）按甲方要求完成消防维保和电梯维保工作，主要包括：①消防维保包含消防主机、消防栓、灭火器、烟感、一键报警、应急灯等维保工作、上传平台，并按时提交维保记录和故障报告至甲方备案。消防维保面积约10365㎡。②项目包含电梯2台，共3层。电梯维保包含定期检查与维护，每月例行巡检2次，每年报特检院年检1次（由乙方承担年检费，并已包含在合同价中）。运维单位需确保维保过程符合国家特种设备安全规范，并按时提交维保记录和故障报告至甲方备案。

第三条 合同总价款

一、本合同总价款（含税）为人民币 大写：柒拾叁万零贰佰肆拾圆整（RMB：730240元）。

二、本合同执行期间总价不变。

三、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：是。

履约保证金缴纳金额：合同总价款的10%，即73024元。

履约保证金的缴纳时间：乙方签订合同时，缴纳形式：支票、 汇票、 本票、 保函等非现金形式缴纳。

履约保证金的退付时间：在服务期满并验收合格后，退付办法：履约保证金（无息）将在服务期满并验收合格后无息退回。

履约保证金不予退还的情形：履约过程中乙方在服务期限、服务质量、安全作业、现场管理及服务人员配备、将中标项目转包或分包给他人的、拒绝履行合同义务等方面发生的不履约或违背合同规定的责任和义务的行为，都可能导致甲方扣缴其部分乃至全部履约保证金。

逾期退还履约保证金的违约责任：_____/_____。

第四条 组成本合同的有关文件

下列关于采购新开河安息堂二期物业管理服务项目（编号：JSZC-320206-JZCG-G2025-0064 ）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、付款方式及进度安排及履约评价考核机制按招标文件执行。

四、付款方式：

（1）合同签订后，甲方预付合同价款的10%。

（2）合同价款的支付：服务费每满三个月结算支付一次，甲方根据乙方履行合同的考核情况支付相应的服务费。

（3）支付时间：

①每年度前三次支付服务费=（年度合同价款÷4）×60%-当期三个月累计扣款；

②每年度第四次支付服务费=年度合同价款-当年累计扣款-前三个季度已付累计款项；

（4）如产生新增服务内容（每年度新增服务费不超过年度合同价的10%），则甲方向乙方支付增加部分的服务费=新增服务内容的工作量×相应合同单价，结合实际发生的时间以及考核情况予以支付。

（5）如发生服务内容减少，则减少部分的服务费=减少的服务内容工作量×相应合同单价。根据实际发生的时间，在结算实际应付的服务费时进行扣减。

（6）以上价款均不计息。每次付款前，乙方递交当期三个月服务费用支付的书面申请单，同时需提供符合甲方财务要求的相应金额的税金发票（如遇法定节假日顺延）。

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、甲方未按合同约定向乙方支付款项的，每逾期1天甲方向乙方偿付欠款总额的5‰

违约金，但累计违约金总额不超过欠款总额的5%。

三、乙方无正当理由，违反本合同约定及招标文件规定、投保文件承诺，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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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，可选择以下二方式处理：

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。

甲方（采购人）：（盖章）

代表人：

电话：

开户银行：

账号：

乙方（供应商）：（盖章）

代表人：

电话：

开户银行：

账号：

签订日期：2025 年 12 月 20 日

合同附件一：《采购需求》

合同附件二：《新开河安息堂二期物业管理考核办法》