

泗阳县市民中心物业管理服务采购合同

甲方（采购人/买方）：泗阳县机关事务管理中心

乙方（供应商/卖方）：江苏香江物业发展有限公司

项目名称：泗阳县市民中心物业管理服务采购项目

项目编号：JSZC-321323-JZCG-G2025-0017

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律法规的规定，甲乙双方按照项目采购结果签订本合同。

1、合同标的

乙方根据甲方需求，提供下列服务：

（1）物业管理总建筑面积 75532 m²，保洁面积为 149834.21 m²（含公共广场及绿地）。

①双子楼 1-3 层(含地下室)建筑面积约 21484 m²； ②双子楼东 4-19 层建筑面积约 18218 m²； ③双子楼西 4-19 层建筑面积约 18218 m²； ④4#楼建筑面积约 7902m²； ⑤5#楼建筑面积约 9710m²； ⑥公共广场及绿地：公共广场面积 50281.89m²，绿地 24020.32m² 面积。具体以及其他投标人认为需要的数据以投标申请人现场勘察为准，招标人对上述数据的准确性不承担任何责任。投标人中标后不得以上述内容与现场不符而提出对中标价索赔与调整。

（2）服务内容：泗阳县市民中心物业管理服务采购项目，招标内容包括泗阳县市民中心范围内的卫生保洁及相关区域消杀除虫，设施设备运行、修护和管理，会议室管理和会务接待服务，公共秩序管理，安全保卫（含突发事件的应急处理），房屋维护等综合物业服务。

（3）人员配备：原则：精干 敬业 协作 高效 专业 健康

①项目经理 1 人，须大专及以上学历，有丰富的物业管理经验，知识面广，专业技能熟练，有较强的组织领导能力和协调能力，年龄 50 周岁以下。

②事务主管 1 人：持相关岗位上岗资质证书，要有 3 年以上相关工作经验，专

业对口，年龄 45 周岁以下，有一定的组织管理能力和协调能力。

③消防监控人员：高中及以上文化，须具有建（构）筑物消防员职业资格证书，有 2 年以上相关工作经验，专业对口，男年龄 60 周岁以下，女 50 周岁以下。爱岗敬业，责任心强，能适应三班制转运。**须配备至少 4 人。**

④会议服务员：女性，40 周岁以下，高中及以上文化，身高 1.60 米—1.70 米，相貌端庄，作风正派，形象气质佳，口齿清晰，普通话流利，有 1 年以上相关服务工作经历。**须配备至少 1 人。**

⑤保洁员：女性，50 周岁以下，其中 7 人年龄可放宽至 55 周岁（含）以下，身高 1.55 米—1.75 米；初中以上文化，相貌端庄，作风正派；具有 1 年以上酒店服务或物业公司专职保洁工作经历的保洁员不得少于保洁员总数的 50%；爱岗敬业，服从管理，有吃苦耐劳精神，责任心强。**须配备至少 32 人。**

⑥保安：男性，60 周岁以下，身高 1.68 米—1.80 米，初中及以上文化，相貌端庄，爱岗敬业，服从管理，有吃苦耐劳精神，责任心强。**须配备至少 35 人。**

⑦水电工：男性 55 周岁（含）以下，女性 45 周岁（含）以下，男性优先，4 人均具有高压、低压电工作业证，至少 2 人持有特种设备作业人员证。爱岗敬业，责任心强，能适应三班制转运。**须配备至少 4 人。**

（1）.投标文件中至少明确项目经理。中标人须严格按照投标文件配备项目经理，项目经理试用期为 1 个月，试用期满后采购人视项目经理试用期表现决定是否继续留用。如若更换，须经过采购单位书面同意后履行更换手续；项目经理岗位空缺期间，采购人记录扣除中标人服务费 500 元/日；除因项目经理不称职而采购人要求更换外，中标人因自身原因更换项目经理的不得超过 1 次，否则每多一次，采购人扣除中标人 5000 元服务费。

（2）.中标后，中标人按要求聘用相关人员，并依法签订劳动合同。所有人员进场前采购人将对其是否有违法犯罪记录进行审查，审查不通过不予留用，不得兼职。

（3）.采购方有权根据工作表现、工作需求提出更换人员，中标人需在采购方提出需求一个月内完成人员更换，并完成更换人员的费用结算。

(4). 一般工作人员年流失率不得超过 15% (从中标人接管满三个月起计算), 每超过一个百分点, 中标人须向采购人支付违约金 10000 元, 该费用从当月物业服务费中扣除。

(5). 所有人员均须有健康证, 无重大疾病和传染病, 均无犯罪记录, 未受过刑事处罚, 均须由户籍所在地派出所出具无犯罪记录的书面证明, 未有相关法律纠纷。由中标人按照相关要求招聘, 并获采购方认可后进场。

(6). 中标人在中标结果公告发出之日起 7 日内将所有人员资料 (含居民身份证、健康证、相关从业证书等) 交采购人审核, 以上聘用的人员经采购人审核书面同意后方可上岗。

(7). 如因中标人项目组成员疏忽或失职造成贵重物品被盗、毁坏或发生重大安全事故, 中标人承担一切赔偿责任。履约期间, 如若发生项目组成员工伤或遇项目组成员造成自身或他人人身伤亡事故及财产损失, 均由中标人负责, 与采购方无关。

(8). 履约过程中, 中标人须按照国家及地方规定按月给符合缴纳社保成员全额缴纳社保、全员购买意外险 (或雇主责任险), 在合同签订后 7 日内将意外险 (或雇主责任险) 购买情况报至采购人。

(4) 服务内容及标准要求详见本项目招标文件采购需求。

2、合同总金额

2.1 本合同金额为 (大写): 玖佰柒拾贰万壹仟零玖拾捌元柒角伍分 人民币 (¥9721098.75 元)。

2.2 本合同总金额包括乙方提供的服务及其他有关的为完成本项目发生的所有费用, 招标文件中另有规定的除外。

2.3 在招标文件未列明, 而乙方认为履行本合同必需的费用也包含在合同总金额中。

2.4 本合同总金额还包含乙方提供的伴随服务/售后服务费用。

2.5 本合同总金额为固定总价合同。

3、组成本合同的有关文件

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务的有关技术资料。

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或资料提供给任何其他人。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。

3.3 关于本项目政府采购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，这些文件包括但不限于：

- | | |
|---------------|----------------------|
| (1) 采购文件及其附件； | (2) 投标报价文件； |
| (3) 项目组人员表； | (4) 技术参数、商务条款响应及偏离表； |
| (5) 服务承诺； | (6) 中标通知书； |
| (7) 甲乙双方补充协议； | (8) 乙方投标时提供的响应文件。 |

4、知识产权保证

乙方保证甲方在使用、接受本合同服务或其任何一部分时，不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

5、产权保证

乙方保证所交付的服务和服务所涉及的物品所有权无任何抵押、查封等权利瑕疵。

6、履约保证金

6.1 按照以下第(2)方式确定履约保证金收取方式。

(1) 本项目不收取履约保证金。

(2) 履约保证金应在采购合同签订前提交，履约保证金的金额：按采购合同总价的 5%计取【如使用江苏政府采购电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金的，按采购合同总价的六折计取】。除银行电汇、网上银行（从中标人法人基本存款账户转出）外，供应商还可选用银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等多种形式缴纳。

户名：泗阳县招标投标服务有限公司

开户行：江苏银行股份有限公司泗阳支行

账号：15230188000019540

供应商也可选用数字人民币方式缴纳，使用投标企业数字人民币对公钱包一次性转钱至泗阳县招标投标服务有限公司数字人民币钱包（钱包ID:0092114689000006，银行：江苏银行泗阳支行）并备注为：付泗阳县机关事务管理中心泗阳县市民中心物业管理服务采购项目政府采购履约保证金，保证金应一笔缴纳到位。（项目与标段名称应与招标公告项目与标段名称保持一致，保证金应一笔缴纳到位）。

履约保证金退还的方式：以银行电汇、网上银行、数字人民币形式缴纳履约保证金的，退回至供应商存款账户或供应商数字人民币账户；以保函、担保、保险等形式缴纳履约保证金的，在保函、担保、保险约定的保证期限届满之日起自行失效；

履约保证金退还的条件：按以下方式实行：

服务类项目：项目履约期满评价合格，由中标人根据采购人出具的验收报告或履约评价报告申请退付（履约保证金反收据加盖公章）；

履约保证金退还时间：采购单位收到中标人退付申请后 5 个工作日内退还；

履约保证金不予退还情形：除不可抗力外，供应商不履行与采购人订立的采购合同的，履约保证金不予退还，给采购人造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿；

逾期退还履约保证金的违约责任：除应当退还履约保证金外，还应当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，但因供应商自身原因导致无法及时退还的除外。

本项目支持和鼓励供应商使用江苏政府采购电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。关于办理流程、偿付等内容详见江苏省政府采购网《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》（苏财购〔2023〕150 号）。

7、转包或分包

7.1 本合同禁止转包，本合同范围的服务，应由乙方直接提供的，不得转让给他人提供。

7.2 经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，但是分包方式履行

的，乙方应就采购项目向甲方负全责。

8、服务周期

8.1 服务周期 3 年，2025 年 12 月 1 日至 2028 年 11 月 30 日。

9、服务地点

9.1 项目（服务）地点：泗阳县市民中心

10、货款支付

10.1 本合同项下所有款项均以人民币支付。

10.2 本合同项下的采购资金由甲方支付，付款前乙方向甲方开具发票。

10.3 付款方式（本合同付款方式自合同签订之日起计算）

合同签订后且在收到供应商发票 10 日内付合同价款的 10%作为预付款；

中标人在全部接管招标项目范围内物业管理前，招标人根据中标人实际进场人数占中标人投标文件所报人数总额的比例支付物业管理费。

同时中标人应按投标时所报的人员配备方案确定实际进场人员计划报招标人审定后实施。

中标人全部接管招标项目范围内物业管理后，在物业管理服务期内，招标人将根据中标价及考核结果按月度支付其月度所发生的物业管理服务费用。

注：在签订合同时，供应商明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，采购人可不适用预付规定。

签订合同时，经与乙方（中标人）协商，乙方同意放弃预付款支付。

11、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

12、质量保证及售后服务

12.1 乙方应按采购文件规定及响应文件承诺的技术性能、技术要求、质量标准向甲方提供服务；若无特殊说明，则按国家有关部门最新颁布的标准及规范为准。

12.2 乙方应保证其提供的服务是全面和规范的，并完全符合招投标文件。

如因乙方提供的服务有瑕疵造成甲方损失的，所需费用由乙方承担。

12.3 如在使用过程中发生质量问题，乙方在接到甲方通知后在 24 小时内到达甲方现场。

12.4 免费维保期内，乙方应对所提供服务质量及安全问题负责处理解决并承担一切费用。

13、交付和验收

13.1 乙方在合同履行完毕时完成服务事项。

在交付前，乙方应作出全面检查和对验收文件进行整理，并列出清单，作为甲方初验收和使用的技术条件依据，检验的结果交甲方。

13.2 验收标准：采购人按照国家规定标准验收，没有国家标准的按行业标准验收，无行业标准的按地方或企业标准验收。

13.3 验收：采购人以采购文件、中标供应商的响应文件、合同为依据，成立验收小组，负责对项目进行全面的验收，中标人须向采购人提供详细的预验收方案。

13.4 对技术复杂的服务内容，甲方可请国家认可的专业检测机构参与初步验收及最终验收，并由其出具质量检测报告。验收时乙方必须到现场，验收完毕后作出验收结果报告；若聘请第三方中立机构验收，验收费用由甲乙双方协商解决。

13.5 甲乙双方关于验收的其他规定：本项目第一次验收不合格，乙方罚款 10000 元；第二次验收不合格，乙方罚款 50000 元；第三次验收不合格，甲方有权解除合同，乙方承担所有责任。

14、违约责任

14.1 甲方无正当理由拒绝初验收和终验收服务项目的，甲方应按未付服务项目款金额每日万分之五向乙方支付违约金。

14.2 甲方无故逾期验收和无故逾期办理款项支付手续的，甲方应按逾期付款金额每日万分之五向乙方支付违约金。

14.3 乙方违约，在消除违约情形前，应按本合同项目总额每日万分之五向

甲方支付违约金，甲方可以从待付款项中扣除。

14.4 乙方因逾期交付服务项目或因其他违约行为，导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同总值 5%的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

14.5 乙方所交的服务项目全部或部分品种、型号、规格、技术参数、质量不符合合同规定及招标文件规定标准的，乙方更换服务但逾期交付的（甲方拒绝接受的除外），按乙方逾期交付处理；乙方拒绝更换的，甲方可选择解除本合同或本合同的一部分，并可追究乙方的其他违约责任。

14.6 合同生效后，发现乙方投标属虚假承诺，或经权威部门监测提供的服务不能满足招标文件要求，造成合同无法继续履行的，乙方履约保证金不予退还外，还应向甲方支付不少于合同总价 1 %赔偿金。

15、不可抗力事件处理

15.1 在合同有效期内，甲乙双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。不可抗力，是指不能预见、不能避免且不能克服的客观情况，例如战争、严重的地震、洪水等，但一方违约或疏忽导致合同不能履行的不属于不可抗力因素。

15.2 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。除甲方书面另行要求外，乙方应尽实际可能继续履行合同义务，以及寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。若不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

16、争议解决

16.1 因服务的品质质量问题发生争议的，可在国家认可的质量检测机构对服务内容质量进行鉴定。服务符合标准的，鉴定费由甲方承担；服务项目不符合质量标准的，鉴定费由乙方承担。

16.2 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过友好协商解决；如果协商不能解决争议，甲乙双方同意采取下列两种方式的第(1)种方式解决争议：

(1) 向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，适用中华人民共和国法律；

(2) 向宿迁市仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。

16.3 若甲乙双方任何一方都没有选择解除合同的，为避免扩大损失，在诉讼或仲裁期间，双方应继续履行。

17、合同其它

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

17.2 合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

17.3 本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

19.4 本合同一式陆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执二份，财政监管部门各执一份。

甲方：泗阳县机关事务管理中心

乙方：江苏香江物业发展有限公司

地址：泗阳县市民中心大楼，位于县政府北侧、文成路南侧

地址：泰州市泰高路 333 号柳莺苑 30 幢

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

联系电话：

联系电话：

日期： 年 月 日

日期： 2025 年 11 月 26 日