泰兴市自然资源和规划局
物业管理服务合同

甲方：泰兴市自然资源和规划局

乙方：江苏隆江物业管理有限公司

甲乙双方根据政府采购编号 JSZC-321283-JZCG-C2025-0035 的 泰兴市自然资源和规划局物业管理服务项目 项目采购结果及竞争性磋商文件的要求，经协商一致，达成如下采购服务合同：

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》和相关行业法律法规等法律法规的规定，甲乙双方按照招标结果签订本合同。

一、项目概况

1.1 项目名称： 泰兴市自然资源和规划局物业管理服务项目

1.2 项目地点： 文昌东路 6 号；鑫泰路 16 号；曾涛路 168 号

1.3 项目内容： 自 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日期间泰兴市自然资源和规划局物业管理服务，包括门卫、环境卫生、会务服务、值班室服务、房屋建筑、场地道路及其设施设备等项目的维护、养护、运行、管理等。

1.4 合同价款：壹佰贰拾叁万捌仟元/年（1238000.00 元/年）。包括人工费、保安器材、办公用品、统一服装费、清洁费、管理佣金、法定税费等所有费额。

二．定义

2.1“合同”系指甲方和乙方（以下简称合同双方）签署的、合同格式中列明的合同双方所达成的协议，包括所有的附件、附录、招标、投标文件全部内容及对招、投标文件书面修正、澄清的内容等以及构成合同的所有文件。

2.2“合同价格”系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务后甲方应支付给乙方的价格。

2.3“甲方”系指采购人。

2.4“乙方”系指成交人。

三. 适用范围

3.1 本合同条款适用于本次招标项目。

四. 服务工作执行技术标准、验收标准及工期：

1、技术标准与竞争性磋商文件一致。

2、验收时间及标准：甲方每季度组织对乙方进行满意度测评，年度四次测评满意率均达到 90%及以上，可双方协商续签下一年度服务合同。

3、项目期限：自 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 12 月 31 日。本合同同时作为项目期内第一年度服务合同。

五.项目经费来源、价款以及支付方式

1、经费来源：部门经费预算

2、项目价款：壹佰贰拾叁万捌仟每年（1238000.00 元/年）。包括人工费、保安器材、办公用品、统一服装费、清洁费、管理佣金、法定税费等所有费额，在合同履行过程中，合同价不予调增。

3、支付方式、时间、条件：（1）合同签订后，甲方在收到发票

后向乙方支付合同价款10%的预付款（该部分预付款项在2026年7—12月的物业服务费中扣除）。（2）项目年内，每半年按两个季度的满意度调查结果支付管理服务费用。具体费用标准为：满意度（两个季度的平均值）在90%（含90%）以上的，支付合同约定金额的100%；满意度（两个季度的平均值）在80%（含80%）以上的，支付合同约定金额的90%；满意度（两个季度的平均值）在70%（含70%）以上的，支付合同约定金额的80%；满意度（两个季度的平均值）在60%（含60%）以上的，支付合同约定金额的70%；满意度在60%以下的，不予支付物业管理服务费用，同时解除合同。

六、甲方的义务

1、负责本项目的组织协商，配合乙方做好相关资料收集和准备工作。

2、足额向乙方支付经费。

七、乙方义务

严格按照甲方的委托要求独立开展工作，并保证及时高质量完成甲方委托任务，具体事项有：

1、乙方须作出以下书面承诺(须法人代表签字，加盖法人公章)：

(1)遵守《中华人民共和国劳动合同法》《中华人民共和国 物权法》、《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》和泰州市最低工资标准、保险缴纳等相关规定；

(2)物业管理公司必须接受泰兴市自然资源和规划局的管理、检查、验收方式、奖励与处罚规定。

2、在承接物业时，对物业档案资料、共用部位等进行查验，并

做好书面确认工作；做好物业资料建档工作。

3、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，并按合同要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。其中：项目经理1名、工程技术人员1匿、保安人员13名(文昌东路6号和鑫泰路16号各5名、曾涛路168号3名)、保洁人员11名(文昌东路6号5名、鑫泰路16号4名、曾涛路168号2名)、会议服务人员4名（文昌东路6号3名、曾涛路168号1名）

4、乙方依据法律法规的规定，根据甲方的委托及实际情况，按照合同约起的服务标准对本项目实施服务，接受甲方检查、管理。及时与甲方沟通，接受甲方的合理化建议。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。

5、根据有关法律法规的规定，结合甲方的需求以及实际情况，负责制订汇编《物业管理制度》，制定乙方工作岗位的工作规范和考核办法。根据甲方的委托和《物业管理制度》对违反物业管理规章制度的责任人和责任单位进行处理。制定的各项规章制度和工作规范送甲方备案，并向甲方提供依据工作规程制定的考核标准。

6、 根据合同规定的内容，负责编制本管理项目的物业管理服务方案、年工作计划、内部考核办法，经甲方批准后，由乙方组织实施。

7、协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，按照甲方的指导要求做好相关节能工作，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。

8、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，采取事故防范措施。制定应急预案，组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故，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。**乙方必须确保不发生失窃、失火等行为，凡因履行管理服务职能不到位，出现失窃、失火等行为的，扣除物业管理服务费用5万元/次，并根据相关法律法规严肃追究责任。**

9、未经过甲方同意，乙方对所管理的甲方公用设施不得擅自占用和改变其使用功能，不得占用、挖掘物业管理区域内道路、场地。

10、在经过甲方同意后，乙方才可委托专业公司承担乙方不能或没有资质承担的项目，并支付费用，合同需经甲方审核同意后方可签订，合同签署后送交甲方备案。乙方对专业公司在甲方所从事的工作承担责任，不得将项目管理的整体责任及利益转让给其他单位或个人。

11、依据合同约定设置项目管理机构和人员，统一着装，挂牌服务，文明操作，爱护公共财产，如有损坏照价赔偿。

12、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，有关服务工种的人员，必须按国家规定具备相关工种上岗证条件(如水电维修工领有电力监管委员会所发《电工进网作业许可证》、安监部门所发《特种作业操作证》等)。做好从业人员有关政治素养方面的审核，负责对物业管理人员进行岗前培训和经常性的职业道德、业务技能培训教育，尤其要加强安全、保密教育，严格遵守甲方有关规章制度。未经甲方充许，乙方员工不得翻阅甲方资料报刊、书籍。

13、在员工管理制度中明确保密规定。除了是为服务本物业或履

行其在本会同中的规定的义务之外，乙方在未取得甲方书面同意的情况下，不得向第三方透露甲方的工作信息和资料。

14、如需调整人员，须事先得到甲方周意。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10个工作日作出调整。

16,乙方根据国家相关法律法规规范人员聘用及管理行为，乙方与其聘用人员之间的劳务及其他任何纠纷与甲方无关。

16,正常作息时间：乙方作息时间随甲方作息时间做相应调整，并保证提前谁备工作的质量效应和下班后的保洁效应。

17、双休日及法定假日：每天安排值班人员保障常规的保洁、保安及会务保障要求，安排人员完成相关的工程水电维修工作。

18、每月主动向采购人提供物业管理服务项目过程中的检查、巡查 、清洁等事项的记录， 不提供的，扣除物业管理服务费用1万元/次。

19、建立物业服务档案并负责及时记载有关变更情况，期满不再续签新合同时，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服务的全部档案资料(包括甲方提供的资料)及帐目。全部手续完成后签署物业移交确认书。

八、本合同涉及的本项目成果的所有权、使用权和著作权归甲方所有。

九．不可抗力

1.签约双方任一方由于受诸如战争、严重火灾、洪水、台风、地

震等不可抗力事故的影响而不能执行合同时，履行合同的期限应予以延长，延长的期限应相当于事故所影响的时间。

2.受阻一方应在不可抗力事故发生后尽快用电报、传真或电传通知对方，并于事故发生后15天内将有关当局出具的证明文件用特快专递寄给对方审阅确认。一旦不可抗力事故的影响持续30天以上，双方（或三方）应通过友好协商在合理的时间内达成是否继续履行合同的协议。

十．税费

1.与履行本合同有关的一切税费，由乙方承担。

十一．争议

1.在执行本合同中发生的或与本合同有关的争端，双方应通过友好协商解决。经协商不能达成协议时，可向泰兴市仲裁委员会按其仲裁规则申请仲裁。仲裁不成功，向合同签约地的人民法院提请诉讼。

2.在仲裁和诉讼期间，双方应继续履行争议部分以外的合同内容。

十二．违约终止合同

1．违约责任

有下列情况之一的，甲方有权终止协议：

1.1乙方未能按上级要求造成结果失真或未能按进保质完成甲方委托任务的。

1.2乙方违反从业道德，影响甲方声誉或投诉查实的。

2.因解除而终止

2.1由于乙方违约造成本合同不能履行或不能完全履行，如果乙方在收到甲方要求其纠正违约的通知后仍不纠正其违约行为，则甲方

有权向乙方发出解除本合同的书面通知，该通知自送达乙方时生效，乙方应按本合同的约定承担违约责任。给甲方造成损失的，乙方应承担赔偿责任。

2.2 由于甲方违约造成本合同不能履行或不能完全履行，如果甲方在收到乙方要求其纠正违约的通知后仍不纠正其违约行为，则乙方有权向甲方发出解除本合同的书面通知，该通知自送达甲方时生效，甲方应向乙方支付双方确认已完成工作量的款项，并按本合同约定承担违约责任。

2.3 合同一方依本合同约定行使解除权的，合同自解除通知送达另一方之日起终止。违约方应当按本合同约定支付违约金或赔偿损失。

2.4 合同终止后，不妨碍守约方向违约方追究违约责任。

十三．变更指示

1.甲方有权根据实际需要，在《政府采购法》允许的范围内提出变更要求。

2.若上述变更导致了乙方履行合同的费用或履约时间的变化，依据变更通知书对合同造价或项目进度进行合理的调整，工作量变更后的造价在投标报价内的按投标报价执行，不在投标报价内的经甲方审计后确认。乙方必须在接到甲方的变更通知书后一周内根据本款提出调整的实施意见。

十四．合同修改

1.对合同条款作出任何改动或偏离，均须甲乙双方签署书面的合同修改书。

十五．适用法律

1.本合同应按中华人民共和国的法律解释。

十六．语言与计量单位

1.合同书写应用中文。甲乙双方所有的来往函电以及与合同有关的文件均应以中文书写。

2.除技术规格中另有规定外，计量单位均使用国际单位制。

十七．通知

1.本合同任何一方给另一方的通知都应以书面形式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。

十八．合同文件及资料的保密

1.在未经甲方同意的情况下，乙方不得将合同、合同中的规定、有关研究、设计图纸、式样、样本或甲方为乙方提供的资料透露给任何人。

2.除合同本身以外，乙方从甲方处获得的所有资料其知识产权归甲方所有，乙方应于其合同义务履行完毕以后将这些资料（包括所有副本）退还甲方。

十九．合同生效及其他

1.除合同中另有说明，本合同经双方法定代表人或其委托代理人签字并加盖公章或合同专用章后，即开始生效。

2.合同一式陆份，具有同等法律效力。

二十．合同文件及解释顺序

下列文件均为合同组成文件

1.竞争性磋商文件（包括澄清、答疑、修改和补充通知）

2.响应文件（包括修改、澄清）

3. 成交通知书（包括投标人“回执”）

4. 双方商定的补充协议或合同期内双方签署的备忘录

5. 双方签署的合同谈判备忘录

6. 与本合同有关的其他文件

二十一. 合同的变更和终止

1. 除《政府采购法》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。

2. 除发生法律规定的不能预见、不能避免并不能克服的客观情况外，甲乙双方不得放弃或拒绝履行合同。乙方放弃或拒绝履行合同，在三年内不得参加政府采购活动。

甲方：（盖章）

法定代表人（或授权代理人）：

单位地址：

邮　　编：

电　　话：

传　　真：

开户银行：

帐　　号：

乙方：（盖章）

法定代表人（或授权代理人）：

单位地址：泰兴市嘉泰五金机电城 3 幢 113 号

邮　　编：225400

电　　话：0523-87683565

传　　真：/

开户银行：工商银行泰兴大庆支行

帐　　号：1115926709300058601