

2025 年物业服务合同

项目名称：盐城市大丰区图书馆 2025 年物业服务项目

项目编号：JSZC-320904-JZCG-G2025-0013

委托方(以下简称甲方)：盐城市大丰区图书馆

受委托方(以下简称乙方)：盐城市丰帆物业管理有限公司

根据《中华人民共和国民法典》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对盐城市大丰区图书馆 2025 年物业服务项目实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 物业基本情况

本项目位于盐城市大丰区城东新区环湖南路 6 号，总建筑面积 17400 m²。

第二条 委托管理事项

一、服务内容：

盐城市大丰区图书馆内外秩序管理、安全检查、巡查秩序、车辆停放管理、消防等安全防范管理、环境卫生保洁、物业资料管理、读者服务、会务接待服务、水电维护、设备巡查维护等。

二、管理服务要求：

见本项目招标文件。甲方从乙方开始进场时立即按照招标文件和本合同要求对乙方进行考核。

第三条 合同期限

本合同期限暂定为一年。自 2025 年 6 月 16 日起至 2026 年 6 月 15 日止。试用期一个月，试用期不合格甲方有权取消和乙方的服务合同；合同期满后，甲方对乙方服务满意，且对乙方服务情况的考核达 90 分及以上，经双方协商同意后，可以续签服务合同，合同一年一续签，续签不超过两年。年度服务结束，乙方负责整理并向甲方移交台账资料。

第四条 甲方的权利和义务

1. 与物业管理公司议定年度管理计划、年度费用等（本项目按乙方中标价执行）；

2. 对乙方的管理实施监督检查，全面进行考核评定，如因乙方管理不善，造成重大经济损失或管理失误，有权终止合同，同时甲方有权追偿由此产生的损失费用；

3. 甲方在合同生效之日起日内按政府规定向乙方提供管理用房，由乙方按下



列第(1)项使用:

(1) 无偿使用, 中标人不得出租、买卖或抵押。

(2) 按每月每平方米建筑面积 / 元标准租用。

4. 甲方在合同生效之日起一日内按规定向乙方提供本物业所有的物业及物业管理档案、资料(工程建设竣工资料), 并在乙方管理期满时予以收回;

5. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的物业管理活动;

6. 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

第五条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律、法规政策及本合同的规定, 制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则, 自主开展各项管理经营活动, 但不得损害甲方的合法权益, 获取不当利益;

2、遵照国家、地方物业管理服务收费规定, 按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度、投标文件向甲方收取物业管理费用;

3、接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导, 并接受甲方的监督;

4、对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能;

5、建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况;

6、本合同终止时, 乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料; 移交本物业的公共财产, 包括用管理费、公共收入积累形成的资产。

7、物业服务人员在上班期间的健康、安全意外及上下班途中的安全责任均归乙方负责。甲方不负任何(及或连带)责任。

第六条 管理目标

管理服务总体要求: 甲方按招标文件约定的考核办法(附件一)进行考核, 考核达 90 分及以上。

第七条 管理服务费用

1、物业服务管理费暂定 1304146 元, 物业管理费组成以中标人投标文件为准。

2、物业管理服务费支付方式及其他:

付款方式: 合同签订后, 根据招标需求, 甲方将根据考核办法对乙方进行考核, 付款与考核直接挂钩, 考核实行月度定期考核和不定期抽查考核相结合,

根据考核结果付款。合同签订后，支付合同总价的 10%作为预付款；在签订合同时，乙方明确书面表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，甲方可就预付款比例作相应调整。经甲方综合测评考核后，按月结算物业服务费，下月 15 日前支付前一月的物业服务费，首次付款时抵扣预付款。

根据招标需求，甲方将制定考核办法对乙方进行考核，付款与考核直接挂钩，实行定期考核与抽查相结合，根据甲方考核结果付款，考核平均分 ≥ 90 分的付物管费的全额；考核平均分 90（不含）-85 分（含）的，每低一分值，物管费下浮 1%；考核平均分 85（不含）-80 分（含）的，每低一分值，物管费下浮 2%；考核平均分 < 80 分的，每低一分值，物管费下浮 5%；考核平均分 < 80 分达 3 次的，甲方有权单方面终止合同，不另行补偿任何费用给乙方，并不予退还履约保证金，乙方必须无条件退场。

合同履行期间，甲方将对各岗位配置人数进行不定期抽查，如发现各岗位配置人数与投标文件承诺配置的人数不符时，减少人员的工资及相关费用在抽查当月付款时予以扣除，并承担合同价的 5%作为违约金。

招标文件中的物业工作考核评分表为本合同的组成部分。

项目实施期间，如遇国家政策或地方政策性调整，则双方协商后补充合同作相应调整。（如因保险费用和社会最低工资标准调整的，本服务项目相关费用一律不予调整。乙方应充分考虑服务期内相关标准调整情况。）

甲方需增配服务人员的，应提前 1 周通知乙方，乙方无条件满足甲方需求。增加人员的费用应按双方约定计算，并由甲方另外支付。

第八条 履约保证金

1、乙方交纳人民币 / 元作为本合同的履约保证金。【备注：合同金额的 10%，甲方应当对 AA 评级及以上政府采购供应商（需提供信用管理部门备案的第三方信用报告，且信用报告通过“信用盐城网”可查实）降低履约保证金缴纳比例（合同金额的 5%）。

2、确需收取履约保证金的，履约保证金的缴纳形式：

2.1 乙方应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交履约保证金。依据《关于在全省政府采购领域推行电子履约保函（保险）的通知》，鼓励乙方自愿使用电子履约保函（保险）代替缴纳履约保证金。

2.2 如以履约保函（保险）形式缴纳履约保证金，乙方可通过政府采购电子履约保函（保险）平台（www.jsdzbh.com）在线申请履约保函（保险）。



3、合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

4、履约保证金的退还：

4.1 方式：无息退还至乙方缴纳履约保证金的账户。如为保函，在到期时自行失效。

4.2 时间：该项目服务结束后一周内无息退还。

4.3 不予退还情形：

除不可抗力情况外，乙方出现下列情形之一的，其履约保证金，甲方将视情节决定不予退还或部分不予退还。

(1) 乙方无正当理由拒绝签订合同的，或者在签订合同时向甲方提出附加条件或者更改合同实质性内容要求的；

(2) 乙方不履行与甲方订立的合同的；

(3) 乙方服务不符合招标文件规定要求的；

(4) 乙方采取欺骗、弄虚作假方式投标的或与其它供应商串通投标的；

(5) 乙方将合同内容转包、违法分包的；

(6) 乙方故意捏造事实或伪造证明材料，进行虚假恶意投诉或反映的。

第九条 违约责任

1. 如因甲方原因，造成乙方未完成规定管理目标或直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿。

2. 如因乙方原因，造成不能完成管理目标或直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

3. 因甲方房屋建筑或设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理。（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

4、不经甲方同意，中标人不得在物业管理区域内自主生产或经营物业管理服务之外的任何项目，如若发生，甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同，没收履约保证金。

5、乙方不得将本项目转包或违法分包，否则甲方有权单方面终止合同，并要求乙方承担本项目合同金额的 30%作为违约金。乙方投标文件中承诺的物业服务人员必须与实际派驻现场的服务人员一致，否则甲方有权单方面终止合同，并要求乙方承担本项目合同金额的 30%作为违约金；合同履行过程中，因不可抗力，

确需更换物业服务人员的，乙方必须书面向甲方提出申请，经甲方审核同意后，乙方需更换同等资历的物业服务人员，否则甲方有权单方面终止合同，并要求乙方承担本项目合同金额的 30%作为违约金。

第十条、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

第十一条 其他事项

1. 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，以书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

2. 合同规定的管理期满，本合同自然终止，双方如续订合同，应在该合同期满三个月前向对方提出书面意见。

3. 本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规政策规定及时协商处理。

4. 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商不成时，提请物业管理主管部门调解，调解不成的，任何一方可向项目所在地人民法院提起诉讼。由此引发的诉讼费、律师费、保全费、保全保险费等实际发生的全部费用均由败诉方承担。

5. 本合同之附件均为合同有效组成部分；本合同及其附件内，空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

6. 本合同一式肆份，甲、乙双方各执贰份。

7. 本合同自签订之日起生效，合同未尽事宜按招标文件及有关法律、法规执行。

甲方(盖章):

法定代表人(签字):

2025年6月4日

乙方(盖章):

法定代表人(签字):

2025年6月4日

签订日期: 年 月 日