常港航合同(2025) 48号

常州市港航事业发展中心经济合同审批表

2025年10月29日

<table>
<tr><td rowspan="4">合同内容</td><td>合同名称</td><td colspan="2">2026-2028年京杭运河常州水上服务区大楼物业管理服务合同</td></tr>
<tr><td>对方单位</td><td colspan="2">江苏帅煜物业服务有限公司</td></tr>
<tr><td>主要事项</td><td colspan="2">2026-2028年京杭运河常州水上服务区大楼物业管理服务</td></tr>
<tr><td>拟订依据</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">经办科室</td><td rowspan="2">主办科室</td><td>合同拟稿人签字</td><td>2025年10月29日</td></tr>
<tr><td>科室负责人核稿</td><td>2025年10月29日</td></tr>
<tr><td colspan="2">分管领导审核</td><td colspan="2">年 月 日</td></tr>
<tr><td>办公室</td><td colspan="3">审核签字：
2025 年10月29日</td></tr>
<tr><td colspan="2">法人代表（授权委托人）审批</td><td colspan="2">2025年 10月 29日</td></tr>
</table>

*注：请将拟订合同所依据的年度计划文件、项目批文或领导批示、法律顾问审核意见等资料复印附后，作为合同审核、签批的凭据。

经济合同律师审查意见表

合同信息	2026-2028年京杭运河常州水上服务区大楼物业管理服务采购合同

审核意见:

1、第十条，违约责任：丁方的迟延履行违约金比例约定为5%，超过了LPR4倍，**建议调整为每日5‰-10‰**。另外，最高限额为本合同总价的5%可能不足以覆盖实际损失，**建议调整为15%;**

2、争议解决方式：建议选2（甲方所在地人民法院起诉）；

3、如有需要，建议增加丁方工作人员的资质要求;

律师签字：

2025 年 10 月 29 日

合同编号：常港航合同(2025)48号

政府采购合同

项目名称：2026-2028年京杭运河常州水上服务区大楼物业管理服务

甲方：常州市港航事业发展中心

乙方：常州市交通运输综合行政执法支队

丙方：常州市船闸管理中心

丁方：江苏帅煜物业服务有限公司

代理机构：常州市政府采购中心

签订地：常州市港航事业发展中心

签订日期：2025年 10月 30日

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经常州市港航事业发展中心(以下简称甲方)、常州市交通运输综合行政执法支队(以下简称乙方)、常州市船闸管理中心（丙方)、江苏帅煜物业服务有限公司(以下简称丁方)协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

一、合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项的前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

1.本合同及其补充合同、变更协议；

2.中标通知书；

3.招标文件（含澄清或者修改文件）；

4.投标文件（含澄清或者说明文件）；

5.其他相关采购文件。

双方有关项目的洽商、变更等书面协议或文件视为本合同的组成部分。

二、合同标的内容

1.项目名称：2026-2028年京杭运河常州水上服务区大楼物业管理服务；

2.坐落位置：常州市天宁区丽华北路2号，阳湖大桥西侧。物业总建筑面积44449.5平方米。

3.服务范围：

（1）环境保洁；

（2）水电设施值守维护；

（3）消防控制室值守应对；

（4）秩序维护；

（5）会议服务；

（6）食堂餐盘发放；

（7）其它日常物业服务。

4.服务期限：本次采购服务期三年(2026年1月1日--2028年12月31日)，合同一年一签。其中:前三个月为试用期，试用期满经考核合格后，合同方为有效。合同服务期满后，根据考核情况决定是否续签下一年服务合同。

三、合同价款

本合同总价为（三年）：￥4176540 元（大写：肆佰壹拾柒万陆仟伍佰肆拾元整）。

分项价格：

序号	名称	具体服务范围	服务要求	服务时间（月）	服务标准	服务人数	备注（如果有）
1	主管	详见招标文件“第四章采购需求”	详见招标文件“第四章采购需求 ”	36 个月	详见招标文件 “第四章采购需求 ”	1	包含员工费用和管理人员费用、离职补偿金、保险、管理费、培训费、各类加班费（法定节假日等）、值班费、岗位补贴、高温补贴、员工福利、利润、设备、工具、消耗品、工会费、维护修理、折旧、各种税费、政策性文件规定及项目明示或暗示的所有风险、责任、义务等各项应有的费用。上述未列明，但投标人认为所需的其他费用也包含在内，采购人不接受投标人任何因遗漏报价而发生的费用追加。投标人应考虑合同期内的物价、政策等所有风险因素，在投标时自行预测并纳入投标总价中。合同期内若涉及本地区最低工资、社保缴费基数等上调，涉及到工资差额、固定岗位工资差额、假日工资差额、社保差额部分等均由投标人承担。
2	综合维修	详见招标文件“第四章采购需求”	详见招标文件“第四章采购需求”	36 个月	详见招标文件 “第四章采购需求	1	
3	高配	详见招标文件“第四章采购需求”	详见招标文件“第四章采购需求”	36 个月	详见招标文件 “第四章采购需求	2	
4	秩序维护员	详见招标文件“第四章采购需求”	详见招标文件“第四章采购需求”	36 个月	详见招标文件“第四章采购需求”	9	
5	环境维护员	详见招标文件“第四章采购需求”	详见招标文件“第四章采购需求”	36 个月	详见招标文件“第四章采购需求”	11	
6	会务	详见招标文件“第四章采购需求”	详见招标文件“第四章采购需求”	36 个月	详见招标文件“第四章采购需求”	4	
投标总价（36 个月）		4176540 元					

四、 付款方式和发票开具方式

1.付款方式：服务费用每年分四次支付，每三个月服务期满经采购方考核合格后支付合同总金额的25%。

2. 其中甲方承担总价的35%，即壹佰肆拾陆万壹仟柒佰捌拾玖元整（小写：1461789元 ），乙方承担总价的50%，贰佰零捌万捌仟贰佰柒拾元整（小写：2088270元），丙方承担总价的15%，即陆拾贰万陆仟肆佰捌拾壹元整（小写：626481元）。即甲方按季度支付丁方物业服务费用壹拾贰万壹仟捌佰壹拾伍元柒角伍分（小写：121815.75元），乙方按季度支付丁方物业服务费用壹拾柒万肆仟零贰拾贰元伍角（小写：174022.5元），丙方按季度支付丁方物业服务费用伍万贰仟贰佰零陆元柒角伍分（小写：52206.75元）

3.发票开具方式：丁方开具增值税普通发票。

五、履行期限、地点和方式

1.履行期限：2026年1月1日至2026年12月31日。

2.履行地点：常州市天宁区丽华北路2号。

3.履行方式：正确履行。

六、服务管理考核

1.服务满意度考核。

七、保密要求

1.由甲乙丙方收集的、整理的、复制的、研究的和准备的与本合同项下工作有关的所有资料再提供给丁方时，均被视为保密的，不得泄漏给除甲乙丙方或其指定的代表之外的任何人，不管本合同因何种原因终止，本条款一直约束丁方。

2.丁方在履行合同过程中所获得或接触到的任何内部数据资料，未经甲乙丙方同意，不得向第三方透露。

3.丁方实施项目的一切程序都应符合国家安全、保密的有关规定和标准。

八、甲乙丙三方权利与义务

1.有权向丁方询问工作进展情况及相关的内容。

2.有权阐述对具体问题的意见和建议。

3.当甲乙丙方认定丁方人员不按合同履行其职责，或与第三人串通给甲乙丙方造成经济损失的，甲乙丙方有权要求更换人员，直至终止合同并要求丁方承担相应的赔偿责任。

4.督促丁方依法依规及时、足额发放职工工资、福利，因丁方无故拖延、克扣职工工资、福利引发群体事件问题，有权终止执行合同。

5.负责与本项目有关的第三方的协调，提供开展服务工作的外部条件。

6.向丁方提供与本项目有关的资料。

7.不得干涉丁方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。

8.负责处理非丁方原因而产生的各种纠纷。

9.提供丁方进行物业管理服务所必须的水、电供应。

10.法规、政策规定由甲乙丙方承担的其他责任。

九、丁方权利与义务

1. 丁方在本项目服务过程中，如甲乙丙方提供的资料不明确时可向甲乙丙方提出书面报告。

2.根据有关法律、法规的规定和本合同的规定，向甲乙丙方收取物业管理服务费用。

3.应按照本项目招标文件、丁方投标文件要求按期完成本项目工作。

4.负责组织项目的实施，保证工作质量满足相关验收相关标准。

5. 丁方不得擅自部分或全部转让其应履行的合同义务。

6.根据有关法律、法规、本合同的规定及实际情况，制定物业管理制度及管理方案、年度管理计划等工作目标。

7.建立、保存物业管理账目，及时向甲乙丙方公告本管理区域内的重大物业管理服务事项。

8. 合同终止时，向甲乙丙方移交全部物业管理用房、档案资料和属甲乙丙方的所有其他资产、并办理交接手续。

9. 做好职工思想工作，营造和谐劳动氛围，依法依规发放职工工资、福利。

10.法规、政策规定由丁方承担的其他责任。

十、 违约责任

1.除不可抗力外，如果丁方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲乙丙方可要求丁方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的5‰计算，最高限额为本合同总价的15%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲乙丙方有权在要求丁方支付违约金的同时，书面通知丁方解除本合同；

2.除不可抗力外，如果甲乙丙方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么丁方可要求甲乙丙方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的0.04%计算，最高限额为本合同总价的15%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，丁方有权在要求甲乙丙方支付违约金的同时，书面通知甲乙丙方解除本合同；

3.除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或隐瞒真相的

方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

4.任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

5.除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

6.如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲乙丙方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲乙丙方中止履行合同的情形，均不视为甲乙丙方违约。

十一、 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第2种方式解决：

1.将争议提交常州仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决。

2.向甲方所在地人民法院起诉。

十二、合同生效

本合同自双方当事人盖章或者签字时生效。

十三、其他

本合同一式伍份，具有同等法律效力，甲方、乙方、丙方、丁方、代理采购机构各执壹份。

本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。

本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释，条款中如与国家规定、条例有抵触的，则该条款无效并按国家规定和条例执行，合同的其它条款继续有效。

甲方（采购人）常州市港航事业发展中心（盖章）：

法定代表人：

委托代理人：储云燕

电　话：

单位地址：

日　期：2025年 10月30日

乙方（采购人）常州市交通运输综合行政执法支队（盖章）：

法定代表人：

委托代理人：

电　话：

单位地址：

日　期：2025年 10月30日

丙方（供应商）：常州市船闸管理中心（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

电　话：

单位地址：

日　期：2025年 10月30日

丁方（供应商）：江苏帅煜物业服务有限公司（盖章）

法定代表人：

委托代理人：

电　话：0519-81699536

开户银行：建行武进支行

账　号：32001626736059221538

单位地址：武进区湖塘镇武宜北路28号337室

日　期：2025年 10月30日

合同备案

代理机构（盖章）：

地址：

电话：0519-86661066

日期：　　年　　月　　日



中标通知书

致：江苏帅煜物业服务有限公司

常州市政府采购中心现通知贵公司(单位），经评标委员会评审，并报经采购人确认，贵公司（单位）已成为JSZC-320400-JZCG-G2025-0375号2026-2028年京杭运河常州水上服务区大楼物业管理服务项目分包1的中标供应商。

中标金额：4176540.0000元

请贵公司(单位）在中标通知书发出之日起三十日内，按照采购文件确定的事项签订政府采购合同。无正当理由拒不与采购人签订政府采购合同的，根据《政府采购法实施条例》第七十二条追究法律责任。

特此通知!

常州市政府采购中心

2025年10月15日

地址：锦绣路2号1-1号楼6楼

电话：0519-85588166

备注：

1.中标供应商可凭政府采购合同办理融资贷款，详情请见江苏政府采购网“政采贷”专栏。

2.如项目收取履约保证金，中标供应商可自愿使用履约保函（保险）代替缴纳履约保证金，具体详见《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）规定。

风险提示：如因质疑、投诉事项成立或因财政部门监督检查，导致中标结果发生变化的，本中标通知书自动作废。