第三章　合同文本

以下为中标后签订本项目合同的通用条款，中标人不得提出实质性的修改。

江苏省政府采购合同（服务）

项目名称：2025-2026年本部物业管理服务

项目编号：JSZC-320200-JZCG-G2025-0159001

甲方：（买方、需方、采购人）江苏省电子信息产品质量监督检验研究院（江苏省信息安全测评中心）

乙方：（卖方、供方、供应商）怡庭物业服务集团有限公司

甲、乙双方根据无锡市公共资源交易中心2025-2026年本部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：2025-2026年本部物业管理服务

二、项目坐落位置

无锡市滨湖区金水路100号（以下简称总部），建筑面积26350.33㎡，其中综合楼地上18层，地下一层，1号楼3层，2号楼5层，3号楼3层，4号楼1层；绿化面积约1200㎡；

新区国家软件园天鹅座B座5楼整层（以下简称天鹅座），建筑面积2470㎡；

经开区高浪东路999号D2栋1楼整层（以下简称太湖城），建筑面积1970㎡。

三、物业管理服务期限壹年。本合同期限壹年，自2025年12月1日至2026年11月30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：

工程维护（含供电系统管理维护、给排水系统管理维护、房屋日常管理维护、特种设备安全管理服务（含行车、压力容器等））、环境卫生管理维护、绿化养护维护服务、传达秩序管理维护（含门卫保安、消控员、快递收发等）、会议及客服，其中天鹅座、太湖城仅需保洁服务及工程维护服务。

服务地址：

总部：无锡市滨湖区金水路100号；

天鹅座：无锡市新吴区菱湖大道111号无锡（国家）软件园天鹅座B栋5

层；

太湖城：无锡市高浪东路999号D2栋一楼。

第三条 合同总价款

一、本合同总价款（含税）为人民币 大写：壹佰陆拾玖万零柒佰捌拾肆元肆角/年（RMB1690784.4元/年）。

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：____否____ 。

履约保证金缴纳金额：____/_____元。

履约保证金的缴纳时间：_____/_____，缴纳形式：_____/_____。

履约保证金的退付时间：_____/_____，退付办法：_____/_____。

履约保证金不予退还的情形：_____/_____。

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2025-2026年本部物业管理服务项目（编号：JSZC-320200-JZCG-G2025-0159）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。

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，造成乙方直接经济损失的，

由甲方向乙方进行赔偿，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金额的万分之三违约金，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、投标文件承诺，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，协助甲方作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：0510-83507105

开户银行：中国建设银行股份有限公司无锡鸿山支行

账号：32001614838051103846

乙方（供应商）：（盖章）

代表人：

电话：0510-83120688

开户银行：江苏银行无锡凤翔支行

账号：803040188600034417

签订日期：2025年11月27日

附件一：

一、物业管理服务应达到的各项指标

（1）杜绝火灾责任事故，杜绝刑事案件，杜绝安全事故；

（2）特殊岗位上岗证持有率100%；

（3）环境卫生、清洁率达99%；

（4）智能化系统运行正常率99%；

（5）维修、报修及时率100%，返修率小于1%；

（6）服务有效投诉少于1%，处理率100%；

（7）服务满意率98%以上；

二、 配合采购单位做好合同履约服务的措施

（1）严格执行《中华人民共和国政府采购法》《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》及国家相关政策，按物业管理服务有关规范要求及本次实施要求做好各项工作。

（2）签订物业服务合同的主要内容应包括：委托管理事项、不低于本次招标的服务质量要求、不高于本次招标后公布的服务费用标准、委托管理期限、双方的权利义务、合同终止和解除的约定、违约责任等。本单位在合同履行期间严格执行物业服务合同中的要求。

（3）服务区域的物业管理服务，不得分包、转包，否则甲方有权单方面解除合同，乙方应按合同总额的30%向甲方支付违约金并承担由此产生的一切损失（包含但不限于诉讼费、保全费、公告费、鉴定费、保函费、律师费、差旅费、聘请第三方的差额）。

（4）所有人员遵守相关保密工作制度。

（5）本项目配置管理服务人员的工资符合国家、省、市的相关规定，符合无锡市最低工资标准且必须缴纳社会保险费。

（6）中标单位须按照相关规定，与所有聘用人员依法签订劳动合同。

（7）本项目合同签订时中标单位须向采购单位提供项目所有人员的无犯罪记录证明、管理主管、工程维修人员、消控等重要岗位人员的相关有效证件和信息，如果本单位不能提供，则采购单位将按照相关法律规定进行处理。同时其他

服务人员相关信息向采购单位进行备案。物业经理具有物业管理从业人员岗位资格证书；特殊工种工作人员具备该行业国家规定的上岗证。

（8）项目经理要求：须常驻本项目现场，不得兼任其他项目经理。未经采购人同意，不得随意更换已选定的项目经理。

（9）其他人员变动备案：物业服务人员保持相对稳定，特殊情况有变化，提前告知采购单位，并征得采购单位同意后实施，人员到位相互对接，新到人员档案信息及时备案至采购单位。

（10）物业服务人员上岗时统一着装，服装样式体现岗位特色和方便不同岗位操作。

（11）现场物业服务人员迟到、早退的，责令当事人限期改正。

（12）现场服务人员不得有睡岗情况。

（13）现场物业服务人员发生责任事故或造成不良社会影响的，由中标单位对当事人进行调换处理。构成犯罪的，有关机关依法追究当事人和直接责任人员的刑事责任。

（14）为采购人开具合法的发票，按规范进行财务核算。

三、 物业管理服务考核办法

（1）为提升服务质量，规范服务管理，根据江苏省电子信息产品质量监督检验研究院物业管理服务采购需求、服务质量标准、招标文件、中标单位投标文件、物业管理方案、合同书及合同条款等文件内容，明确物业管理服务考核办法，考核细则根据服务内容采用扣分制考核办法，考核周期内，每发现一项不合格扣一分，重复项翻倍扣分。服务期内，采购人有权对考核评测表及考核细则根据服务内容进行动态调整。

（2）考核对象：江苏省电子信息产品质量监督检验研究院

（3）考核原则：公平、公正、公开。

（4）考核领导小组：由采购人行政办公室负责考核相关事宜。

（5）每季度考核一次，考核分数满分为100分。91-100分优秀（A级）；81-90分良好（B级），71-80分一般（C级）。

（6）季度考核分数由当季月份（3个月）平均值确定。

（7）季度考核达A级，全额结算季度物业管理服务费用；季度考核为B级，

要求物业服务公司进行整改，整改合格，扣减当季度物业服务费5000元；季度考核为C级，书面通知整改，并扣减当季物业管理费20000元，物业服务公司以书面形式提交整改方案，汇报整改工作的情况，整改工作必须达到甲方要求。连续两次考核C级以下的，甲方有权单方面解除合同，乙方应按合同总额的30%向甲方支付违约金并承担由此产生的一切损失（包含但不限于诉讼费、保全费、公告费、鉴定费、保函费、律师费、差旅费、聘请第三方的差额），以上扣款皆从当季的物业费中直接扣除。

（8）熟悉“江苏省电子信息产品质量监督检验研究院”设置的各项应急预案，物业公司全体成员编入江苏省电子信息产品质量监督检验研究院义务应急队伍。

（9）发生安全事故，一票否决。如发生重特大事故，依据事故性质，刑事、经济赔偿责任另行处理。如发生责任事故，根据情节轻重情况进行相应处理，如情节极其严重的责任事故，另行处理。

（10）考核办法以及考核细则实施过程中遇到新问题、新情况，采购人有权根据实际情况进行修订、完善、补充。考核办法以及考核细则由“江苏省电子信息产品质量监督检验研究院”负责解释答疑。