

江苏省政府采购合同（合同编号）

项目名称：如东县烈士陵园物业管理项目

项目编号：JSZC-320623-JZCG-C2025-0062

甲方：（买方）如东县革命烈士陵园管理处

乙方：（卖方）南通市永成物业管理有限公司

依据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等有关法律法规，以及本采购项目的磋商文件、乙方的《响应文件》及《成交通知书》，甲乙双方同意签订本合同。具体情况及要求如下：

一、合同内容

1.1 标的名称：如东县烈士陵园物业管理项目

1.2 标的质量：详见磋商文件

1.3 标的数量（规模）：一年期物业管理服务。

1.4 履行时间（期限）：自合同签订正式派驻入场服务起三年，本次采购预算为一年费用，合同一年一签。在下一年度采购资金下达且中标供应商在合同期内服务质量好，达到考核要求，在价格等所有条款不发生变化的情况下，可以续签合同，续签合同一年一签，最多续签二次。

1.5 履行地点：如东县烈士陵园

1.6 履行方式：提供物业管理及相关服务，包括保洁、安保管理、消防监控、属于物业管理的其他工作事项。

①物业管理总目标

参照国家建设部制定的物业管理市级创优考评的各项标准开展工作，物业各项使用功能，深化管理服务，提高物业管理水平，提升物业管理形象。

严格遵守国家的法律、法规、条例以及江苏省的各项管理规定。科学、规范管理，全面导入和推行 ISO9001 质量管理体系认证，服务热情、周到，建立现代化、人性化管理服务体系。

建立严格规范的物业防火、防水、治安等应急体系，确保安全工作万无一失。

严格认真推行并实施示范管理与服务，达到细微、周到、真诚、规范的服务要求，每月向用户发放物业管理服务工作征求意见单，对合理的建议及时整改，努力提高客户满意度，用户满意率达到 95%。

加强与甲方的沟通与协作，自觉接受甲方的监督管理，广泛听取、接受甲方的建议和意见，了解和熟悉大楼内甲方的业务，在不损害甲方利益的前提下，利用本物业的一切条件，支持和配合甲方开展工作。

协助甲方，确保大楼房屋主体及各类设备设施运行良好，维修正常，服务配套，为采购人创立一个管理规范、服务到位、配套齐全、工作便捷的现代服务信息平台。

规范和执行 24 小时值班制度，对甲方和使用人对物业管理服务求助、建议、问询、质疑、投诉等各类情况的反馈时间，无论正常工作日还是非工作日均不超过 2 小时并视轻重缓急及时处理，建立配套的回访制度和记录。

提高优质环境保障，确保大楼卫生状况良好，垃圾日产日清，定期进行消杀，使大楼保持洁净、明亮、舒适。

进一步完善各项管理制度、各岗位工作标准，建立严格的考核办法，充分调动员工的工作积极性和主观能动性。进一步加强员工的服务意识和责任心。

制定完善系统的培训计划，切实提高员工队伍的整体素质，确保持证上岗率达 100%。

认真维护楼园美化，保障树木花草、绿地的清洁。

②物业人员配备要求如下：

人员要求

工作人员要遵纪守法、热爱本职工作、身体健康，年龄符合采购人要求，有一定的工作经验，签订合同时须按要求提供工作人员名单、身份证、健康证、相关职业资格证书等复印件报采购人审查通过后方可上岗并备案。成交供应商对所录用人员必须严格审查，保证录用人员没有刑事犯罪记录，确保录用人员身体健康，有上岗资格证，并严格执行规定给录用人员依法购买社会各项保险，由此产

生的一切法律责任由成交供应商负责。

1、物业管理项目负责人 1 人

要求形象气质佳，年龄在 55 周岁及以下，大专学历，有 3 年以上的物业管理工作经历或有 2 年以上物业经理任职经历。熟悉物业管理相关法规，并能规范组织管理服务工作，有较强的计划组织、沟通协调及处理突发事件的能力。

2、园区常驻保安 3 人（含消防监控 2 人）

年龄在 60 周岁以内，初中以上文化程度，均须持有保安证和健康证明。负责园区的安全护卫及巡查，维护良好的工作秩序，要求身体健康，品行良好，业务熟练，其中至少有 2 名保安同时持有消防设施操作员证中级（四级）证书，思想作风正派，身体健康，敬业精神强，合理安排轮流执行 24 小时值班制度。清明祭扫高峰和陵园重大活动期间，成交供应商必须增加安保执勤至少 2 人。高中以上文化程度，退伍军人优先，思想作风正派，敬业精神强，业务能力精，身体健康。

3、保洁 5 人

年龄不超过 65 周岁，清明祭扫高峰和陵园重大活动期间，成交供应商必须增加保洁至少 2 人。如人员配置不足导致保洁任务不能完成的，采购人根据考核得分情况扣减相应的物业费用。男女不限，思想作风正派，敬业精神好，保洁能力强，身体健康。

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：叁拾壹万捌仟贰佰肆拾陆元捌角（318246.8 元）人民币。

三、技术资料

3.1 乙方应按磋商文件规定的时间向甲方提供与合同标的有关的技术资料。

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、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人
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。

四、知识产权

4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同标的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。

五、产权担保

5.1 乙方保证所交付的合同标的的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

6.1 乙方交纳人民币 30000 元作为本合同的履约保证金。

6.2 合同履行结束后，甲方应及时退还交纳的履约保证金。

6.2.1 履约保证金退还方式：根据乙方提供的提交方式退还。

6.2.2 履约保证金退还时间：服务期满退还。

6.2.3 履约保证金退还条件：乙方全部履行合同义务，经甲方验收合格无质量、进度等问题的，甲方在验收合格后一次性退还履约保证金，甲方若逾期退还履约保证金的，按照逾期部分的每日 0.05% 支付违约金。

6.2.4 发生以下情况的，履约保证金不予退还或部分退还：

6.2.4.1 签订合同后，乙方不履行合同义务的，甲方有权全额扣除履约保证金，全额不予退还，同时甲方亦有权终止合同，乙方还须承担相应的法律赔偿责任。

6.2.4.2 乙方在履约过程中发生违约行为，给甲方造成损失的，甲方有权在乙方缴纳的履约保证金中予以扣款，以弥补甲方经济损失，不足的部分乙方另外补齐。

七、合同转包或分包

7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。

八、合同款项支付

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

按季度付款，每季度服务期满后进行验收，根据验收及考核结果支付服务费。
甲方在收到发票后 10 个工作日内将资金支付到乙方账户。

九、税费

9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、项目验收

10.1 甲方依法组织履约验收工作。

10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。

10.3 对于实际使用人和甲方分离的项目，甲方邀请实际使用人参与验收。

10.4 如有必要，甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收，相关意见将作为验收书的参考资料。

10.5 甲方成立验收小组，按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时，甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。

10.6 验收合格的项目,甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格的项目,甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的,甲方将及时报告本级财政部门。

十一、货物的包装、发运及运输

11.1 乙方应在货物发运前对其进行满足运输距离、防潮、防震、防锈和防破损装卸等要求包装,以保证货物安全运达甲方指定地点。乙方对货物的包装应符合《商品包装政府采购需求标准(试行)》、《快递包装政府采购需求标准(试行)》的规定。

11.2 使用说明书、质量检验证明书、随配附件和工具以及清单一并附于货物内。

11.3 货物在交付甲方前发生的风险均由乙方负责。

11.4 货物在规定的交付期限内由乙方送达甲方指定的地点视为交付,乙方同时需通知甲方货物已送达。

十二、违约责任

12.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供的合同标的的,甲方向乙方偿付拒绝接受合同价款总值 5% 的违约金。

12.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的,甲方应按逾期付款总额 1% 每日向乙方支付违约金。

12.3 乙方逾期交付合同标的的,乙方应按逾期交付合同总额每日 1% 向甲方支付违约金,由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能交付合同标的的,甲方可解除本合同。乙方因逾期交付合同标的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价款总额 10% 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。

12.4 乙方交付合同标的的标准不符合合同规定及磋商文件规定标准的,甲方有权拒绝接受合同标的,并可单方面解除合同。

十三、不可抗力事件处理

13.1 在合同有效期内，任何一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。

13.2 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。

13.3 不可抗力事件延续 15 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十四、解决争议的方法

14.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议，应通过友好协商解决。如协商不成，由甲方住所地人民法院管辖。

十五、合同生效及其它

15.1 合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

15.2 本合同未尽事宜，遵照中华人民共和国现行法律法规有关条文执行。

15.3 本合同正本一式肆份，具有同等法律效力。

甲方：
地址：
法定代表人或授权代表：
联系电话：



乙方：南通市永成物业管理有限公司
地址：南通市通州区新金西路汇金苑 6 幢
法定代表人或授权代表：
联系电话：86108077



签订日期：2025 年 12 月 01 日