江苏省政府采购合同（服务）

项目名称：泰州市住房公积金管理中心物业安保服务

项目编号：JSZC-321200-JZCG-G2025-0074

甲方：（买方）泰州市住房公积金管理中心

乙方：（卖方）江苏香江物业发展有限公司

甲、乙双方根据泰州市公共资源交易中心泰州市住房公积金管理中心物业安保服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：泰州市住房公积金管理中心物业安保服务项目

1.2 下列文件是构成本合同不可分割的部分：

1.2.1 采购文件及其补充更正公告；

1.2.2 乙方提交的响应文件和在投标过程中所作的其他承诺、声明、书面变更材料等；

1.2.3 资格证明文件；

1.2.4 中标通知书；

1.2.5 买方、卖方商定的其他必要文件。

1.3 物业安保管理服务委托时间、服务内容及服务面积

1.3.1 根据物业安保服务招标文件、响应报价文件和中标通知书，签订合同。合同服务时间：三年，时间自 2025 年 11 月 8 日至 2028 年 11 月 7 日（含试用期三个月）。但如果甲方认为乙方在本物业安保服务中未能履行服务承诺和合同规定的义务，管理服务质量低劣、员工业务水平较差，甲方多次指出仍不改正并无相应保证措施的，则甲方有权根据《物业管理条例》、《江苏省物业管理条例》和相应的法律法规，通过采购方式决定乙方的取舍。

1.3.2 乙方在报价时应充分考虑服务期内的市场因素和成本变化状况的风险，一旦成交，所报的合同报价，即为合同价一次性包干，不得以任何理由要求变更合同价。

1.3.3 物业安保管理服务内容：参照招标文件具体要求。

1.3.4 物业安保管理服务面积：参照招标文件具体要求。

1.4 甲乙双方均应指定专人作为本合同履行期间双方之间的联络人，所有一方向相对方正式知会事项的通知到达相对方指定联络人即视为到达对方。

甲方指定联络人：

姓 名：封先生

联系方式：0523-86898207

乙方指定联络人：

姓 名：熊恋花

联系方式：13505123856

二、合同金额

2.1 本合同叁年共计人民币（大写）：壹佰捌拾玖万零柒佰肆拾柒元叁角陆分（1890747.36 元）。壹年为人民币陆拾叁万零贰佰肆拾玖元壹角贰分（630249.12 元），平均每季度为人民币壹拾伍万柒仟伍佰陆拾贰元贰角捌分（157562.28 元）。

三、技术资料

3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。

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、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）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 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）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 本项目无须缴纳履约保证金。

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。

或 7.2 乙方应当按照投标文件中提供的分包意向协议履行合同。

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：

8.1.1 合同签订后，乙方按照合同约定时间进场提供服务。物业安保服务费每季度支付一次。季度最后 5 天，甲方向乙方通报季度考核情况、测算支付金额。乙方向甲方提交物业安保服务费正式发票。甲方在 20 个工作日内向乙方支付上

个季度的物业安保服务费。（所有款项均不计取利息）

8.1.2 付款前提条件：供应商申请支付合同款项时，必须同时向采购人提交以下证明材料：

（1）经供应商盖章确认的、申请付款周期内（即上月或上一季度）所有项目服务人员的工资发放明细表（须包含人员姓名、发放月份、应发工资金额、实发工资金额、银行流水单号或清晰的银行转账凭证等关键信息）。

（2）由社保征收机构出具的、申请付款周期内（即上月或上一季度）所有项目服务人员的社会保险缴纳证明凭证（需清晰显示缴纳单位、人员姓名、身份证号、险种、缴费基数、缴费月份等）。

（3）采购人要求的、证明人员实际投入和工作情况的其他相关材料（如有）。

8.1.3 付款决定：

（1）若上述 8.1.2 所提供的材料真实、完整、有效，且能证明供应商履约符合招标文件及合同约定，同时当期服务考核结果满足合同约定的支付条件，则采购人按合同约定比例和金额支付该期款项。

（2）若上述 8.1.2 所提供的材料缺失、无效、不完整，或经核实证明供应商投入的人员数量、资质不符合招标文件及合同约定，或当期服务考核结果未满足合同约定的支付条件，采购人有权：

要求供应商补充材料或说明；

暂停支付全部或部分该期款项；

根据考核结果和合同约定，扣减相应比例的合同款项作为违约金；

视情节严重程度，启动违约处理程序。

供应商提供虚假材料的，一经查实，采购人有权立即暂停或终止付款，并视为严重违约，可依据合同条款追究其一切法律责任。

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、服务标准和服务内容

见招标文件及投标报价文件等有关内容。乙方合同签订后根据甲方要求派员进场工作，并以积极稳妥的工作完成过渡交接工作。

十一、检查考核

11.1 甲方有权利在物业服务合同履行期间，依据招标文件及合同中规定的物业安保管理服务内容及考核办法（细则）进行检查，对乙方的服务质量、业主满意度进行定期或随机的考核，每季度至少考核一次。

11.2 考核方式可由甲方自行组织或委托第三方进行，可采取定期检查、随机抽查调查、甲方单位或外租单位问卷，但不仅限以上方式。

11.3 服务质量须满足业主单位日常运行要求，考核办法及标准按招标文件中的《服务质量考核办法及细则》执行。若考核办法、考核标准视情进行调整完善，按新的考核办法、标准执行。

11.4 做好检查考核等方面的记录工作。

十二、甲乙双方的权利与义务

12.1 甲方的权利、义务

12.1.1 甲方负责对乙方的工作实施检查和管理，依据考核细则，每季度至少进行一次考核评定，并与乙方商量解决有关问题。对不符合质量标准的管理服务，要求乙方整改落实。如乙方派出的管理、服务人员工作表现不好，甲方可通知乙方对其考核或更换人员。如因乙方不能按约定完成管理服务目标或管理不善造成甲方重大经济损失，甲方有权终止协议，并追究乙方的经济和法律责任。

12.1.2 协助乙方制定《物业管理制度》。委托乙方对违反物业管理法规和《物业管理制度》的责任人和责任单位进行处理，包括对违反制度者进行批评教育。如责任者属甲方管理范围，甲方根据乙方考核通知，负责对违规部门或个人进行教育、扣款等处理。对第三方可责令停工、责令赔偿经济损失等。

12.1.3 负责免费向乙方提供物业安保管理工作所必需的资料、水电。

12.1.4 甲方对乙方相关节能工作进行指导，督促乙方加大节能管理力度。

12.1.5 根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的爱国卫生等工作。

12.1.6 物业管理用房、休息房及开办费：甲方根据物业工作实际需要提供相应的物业管理用房，交物业管理人员使用，不提供员工宿舍。前期开办费由物业公司依据工作需求进行测算，计入投标总报价中。

12.1.7 协助乙方做好有关项目管理的宣传教育，协调乙方与地方行政管理部门的关系。

12.1.8 根据考核情况按时支付物业安保服务费用。季度考核连续两次为“不达标”，甲方有权单方面提出终止合同，并且不承担违约责任。

12.1.9 审议乙方服务项目的年度计划、工作安排，并予以监督。

12.1.10 甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业安保管理服务提出修改和变更建议。

12.1.11 负责协调、处理、解决本合同生效前发生的遗留问题，便于乙方开展工作。

12.1.12 法律、法规规定由甲方承担的其他责任。

12.2 乙方的权利、义务：

12.2.1 乙方须作出以下书面承诺：

（1）遵守《中华人民共和国劳动合同法》、《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等相关规定；

（2）物业管理公司必须接受甲方的管理、检查、验收方式、奖励与处罚规定。

12.2.2 在承接物业安保时，对物业安保档案资料、共用部位等进行查验，并做好书面确认工作；做好物业安保资料建档工作。

12.2.3 在本物业安保管理服务区域设立专门机构负责物业安保的日常管理工作，并按合同要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

12.2.4 乙方依据法律法规的规定，根据甲方的委托及实际情况，按照合同约定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安保管理服务区域有关物业安保管理服务的重大事项，稳步提升物业安保管理服务质量。

12.2.5 根据有关法律法规的规定，结合甲方的需求以及实际情况，负责制定汇编《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。

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

12.2.7 协助甲方做好物业安保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，对物业安保管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度。

12.2.8 做好本物业安保管理区域的安全管理（包括安全秩序等）、事故防范、监控，协助做好消防设施年检、维保工作，对从事本物业安保的从业人员应进行安全操作培训；遵守甲方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。

12.2.9 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、挖掘物业安保管理区域内道路、场地。

12.2.10 在经过甲方书面同意后，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，并由甲方支付费用，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。

12.2.11 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。

12.2.12 保证从事本物业安保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，并符合国家相关部门的要求。水电维修人员需持有安监部门所发《特种作业操作证》高压电工作业证书；至少 1 人持有消控证、特种设备安全管理和作业人

员证。做好从业人员有关政治素养方面的审核，负责对物业安保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。

12.2.13 在合同履行期间，乙方须确保花名册中承诺的服务团队成员的稳定性，未经甲方事先书面同意，乙方不得擅自更换花名册中登记的任何服务人员。如确需更换，须事先得到甲方同意。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 7 天内更换到位，直到甲方认可。

12.2.14 乙方应执行国家有关规定依法用工，负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷的处理，甲方不承担任何相关责任。

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

12.2.16 双休日及法定假日：安排值班人员保障常规的保洁、保安、监控、配电房等，根据甲方要求安排人员完成保安、保洁、设备维修等工作。

12.2.17 建立物业安保服务档案并负责及时记载有关变更情况，在管理期满不再续签新合同时，应移交物业安保管理权，撤出本物业。协助甲方做好物业安保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安保服务的全部档案资料（包括甲方提供的资料）及账目。全部手续完成后签署物业移交确认书。

十三、违约责任

13.1 乙方的责任

13. 1.1 乙方未按合同规定的质量要求提供服务，甲方有权终止合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不予补偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从余款中直接扣除，不足部分向乙方追索。

13.1.2 乙方应执行国家有关规定，负责乙方员工的生产、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任和费用。如因上述事件影响甲方的正常办公秩序，乙方赔偿甲方因此发生的经济损失。

13.1.3 由于乙方管理不善或重大失误，造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担一切责任（为此所需的保险由乙方自行承担），赔偿给甲方造成的所有损失，包括但不限于甲方为主张权利而支出的诉讼费、保全费、鉴定费、律师费等费用。

13.1.4 如在乙方管理期间，甲方委托乙方的物业管理工作受到省、市各级相关部门的通报批评，或在国家法定部门（卫生、安全等）的专项检查或年检中，因乙方原因每有一次不合格，或由于乙方原因影响甲方工作秩序、工作环境，每发生一次视情按照合同价款总额的 10%收取违约金，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。

13.1.5 乙方在合同签订时提交的花名册中的项目管理人员及服务人员试用期不得擅自更换，如确需更换，应经甲方同意，否则甲方有权对乙方收取违约金，每发生一次视情按照合同价款总额的 5%收取违约金，违约金可从当季物业管理服务费用中直接扣除，情节严重的甲方有权解除合同并追诉由此给甲方带

来的各项损失，包括但不限于甲方为主张权利而支出的诉讼费、保全费、鉴定费、律师费等费用。

13.1.6 乙方保证其为履行本合同交付的工作成果、使用的技术手段和提供的服务内容涉及的各方面，均享有完全的法律权利或获得充分的授权。乙方因自身的权利瑕疵或侵权行为使得本合同履行侵犯任何第三方合法权益的，均由乙方承担相关责任。

13.1.7 乙方在履行合同中产生的一切非因甲方过错导致的损失，均由乙方自行承担责任。

13.2 甲方责任

甲方若需派出人员参与乙方的物业安保管理工作，则人员关系隶属甲方，其收入、福利、医疗等一切待遇均由甲方负责，乙方负责人员的考核与管理，甲方所派人员应服从乙方的管理，如有违规等现象，乙方应以书面形式报甲方，由甲方处置。

13.3 甲方无理由单方面拒绝履行合同

如合同签订后，甲方无理由单方面拒绝履行合同，乙方有权向甲方追索由此给乙方造成的直接损失。

13.4 不能按时进场

若由于甲方的原因致使合同签订后乙方不能按时进场，则乙方有权向甲方追索由此造成的直接损失。

十四、解决争议的方法

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、合同生效及其他

15.1 合同经双方法定代表人或授权委托代表人签字并加盖单位公章后生效。

15.2 如需修改或补充合同内容，应经甲方、乙方协商，共同签署书面修改或补充协议。该协议将作为本合同不可分割的一部分。

15.3 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

15.4 本合同正本一式肆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执贰份。

甲方：泰州市住房公积金管理中心　　乙方：江苏香江物业发展有限公司

地址：泰州市海陵区凤凰东路 50 号　　地址：泰高路 333 号柳莺苑 30 栋

法定代表人或授权代表：　　法定代表人或授权代表：

签订日期：2025 年 11 月 7 日

