

合同书

项目名称: 国家税务总局淮安市税务局

2026年物业管理服务

合同编号: JSSW0800-202601

甲 方: 国家税务总局淮安市税务局

乙 方: 江苏爱涛物业集团有限公司

日 期: 2026年4月15日



合同条款前附表

序号	内 容		
1	合同名称	国家税务总局淮安市税务局 2026 年物业管理服务合同	
2	合同编号	JSSW0800-202601	
3	合同类型	服务类	
4	定价方式	总价合同	
5	甲方名称	国家税务总局淮安市税务局	
	甲方地址	淮安市翔宇北道 3 号	
	甲方 相 关 部 门	甲方采购部门	财务管理科
		联系人	徐女士
		联系电话	0517-83639256
		甲方需求部门	机关服务中心
		联系人	刘女士
联系电话		0517-83639652	
6	乙方名称	江苏爱涛物业集团有限公司	
	乙方企业性质	<input type="checkbox"/> 中型企业 <input checked="" type="checkbox"/> 小型企业 <input type="checkbox"/> 微型企业 <input type="checkbox"/> 监狱企业 <input type="checkbox"/> 残疾人福利性单位 <input type="checkbox"/> 其他	
	乙方地址	扬州市江阳中路 240 号扬子万象汇利大厦 21 层	
	乙方联系人	李士民	
	联系电话	151 5973	
	传真		
7	合同金额	人民币 <u>肆佰零陆万贰仟元零玖分</u> 元整 (¥4062000.09)。	
8	服务内容	详见招标文件采购需求。	
9	合同付款	<p>合同以人民币结算，付款方式：甲方按月支付服务费用，该费用包括：</p> <p>(1) 80%基本费用；</p> <p>(2) 20%考核费用，根据每月底甲方验收考核扣分和后勤监督委员会打分情况进行计算；</p> <p>(3) 扣除乙方违反相关规定的违约金。</p> <p>支付前，乙方应先开具有效发票。甲方在收到发票等合同约定的资料后，核实无误，满足合同约定的支付条件，甲方原则上应当自收到发票后 10 个工作日内将资金支付到合同约定的供应商账户，双方如有争议或有特殊情况，经双方协商决定付款日期。因乙方票据提供不及时，而导致甲方不能支付合同款的责任由乙方承担。</p>	

10	履约保证金及返还	<p><input checked="" type="checkbox"/>本项目不要求提供履约保证金。</p> <p><input type="checkbox"/>本项目要求提供履约保证金。履约保证金为合同总金额的__%，即人民币_____元整（¥_____），乙方应在合同签订之日起 30 日内提交甲方。提交方式为银行电汇、金融机构或担保机构出具的保函。在合同履行期满，扣除应扣除的款项（如有）且双方无争议后，无息返还。</p> <p>办理返还履约保证金时，乙方应提供履约保证金返还申请（格式另附）、合同或合同关键页复印件、合同约定的其他资料。涉及验收的，应同时提交甲方需求部门出具的项目终验意见或质量保证期（服务期）满验收意见。</p> <p>满足履约保证金返还条件的，甲方在收到返还相关信息等合同约定资料后，进行核实。对核实结果无异议的，自完成核实之日起 30 日内，以_____方式返还履约保证金或退回保函。</p>
11	合同履行期限	自合同签订之日起至合同全部权利义务履行完毕之日止
12	服务期	一年，自 2026 年 4 月 16 日至 2027 年 4 月 15 日
13	合同履行地点	合同约定地点或甲方指定地点
14	合同纠纷解决方式	甲乙双方应首先通过友好协商解决在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始 30 天内仍不能解决，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

孔亦发

第一章 总则

第一条 本合同当事人

根据有关《中华人民共和国民法典》等法律、法规的有关规定，在自愿、平等、协商一致的基础上，甲方将国家税务总局淮安市税务局两个办公区委托给乙方实行物业管理服务，经甲、乙双方协商一致，订立本合同。

第二条 物业基本情况

1. 物业名称 1：国家税务总局淮安市税务局翔宇北道办公区

物业地址：淮安市翔宇北道 3 号

建筑总面积：约 28162 平方米，实际面积以现场为准；

2. 物业名称 2：国家税务总局淮安市税务局水渡口办公区

物业地址：淮安市水渡口大道 18 号

建筑总面积：约 17485 平方米，实际面积以现场为准。

第三条 服务对象

乙方提供服务的主体对象为甲方及甲方允许的实际使用人，甲方（含实际使用人）依本合同承担相应的责任。

第四条 在本合同中，下述词语具有以下含义：

1、本物业：国家税务总局淮安市税务局共分两个主要办公区，其中翔宇北道 3 号办公区包括主办公楼（主体 4 层，局部 5 层，地下 1 层）、办税大楼（主体 4 层，局部 5 层）、附属楼（3 层）以及发电机房等，为集智能化、园林化于一体的多功能办公区。水渡口大道 18 号办公区包括主办公楼（地上 9 层，地下 1 层）、附属楼（3 层），为集智能化于一体的多功能办公区。（相关参数详见采购需求）

2、公共区域：是指“办公区”内不为甲方某一部门或物业使用人单独享有使用权的地方，其中包括但不限于“办公区”出入口、大堂、公用车位、门窗、外墙、天台公共通道、楼梯间、行人道、绿化区、平台、洗手间、机电设备房、天井等划归公共使用的部分。

3、公用设备：是指“办公区”内不为甲方某一部门或物业使用人单独享有使用而配备、安装的设备、装置，其中包括但不限于空调系统、垂直交通系统、消防灭火系统、保安门禁系统、供配电系统、公共照明

和亮化系统、给排水系统、污水处理系统、楼宇自控系统、通讯网络视频系统、音响广播系统、闭路监控系统等。

4、物业管理服务费（以下简称“服务费”）：是指经甲方考核验收合格后，而应由甲方支付的费用。

5、公共能源费：是指公共设施、设备运行使用所发生的能源费，由甲方承担缴纳。

第二章 服务内容及期限

第五条 物业服务内容

甲方委托乙方物业管理的具体内容按招标文件和乙方投标书承诺的内容执行。

第六条 物业服务期限

物业管理服务期限为一年（2026年4月16日至2027年4月15日），前3个月为试用期。按《物业管理考核标准》考核得分达不到80分的为不合格，且如不能在15日内根据甲方要求整改到位的，即视为乙方在试用期内不能完全履行合同，甲方有权单方解除合同，解除自解除通知到达乙方处生效，若给甲方造成损失的乙方应予以赔偿。若乙方在管理期间服务未达到招标要求、标准，或发生重大责任事故，给甲方带来不良影响的，甲方有权终止本合同，另行选聘物业管理单位，乙方应赔偿由此而给甲方带来的全部损失。

第三章 双方权利及义务

第七条 甲方权利和义务

1、委托乙方管理的房屋、设施、设备应达到强制性验收标准要求。

2、审定由乙方拟定的各项公共制度和提出的物业管理服务标准，以及乙方拟定的年度管理计划等内容。

3、甲方有权要求乙方提供采购物资品质保证的相关证明文件，并可对所提供的使用物品进行封样抽检，如所抽样物品不合格，甲方有权对乙方收取所购不合格物品总价的20%的违约金，退货所造成的一切损失由乙方自行承担。

4、甲方有权监督乙方在选派本项目物业管理人员时的各项审核，对不符合原招标文件要求的人员有权要求乙方进行调换，并处违约金 1000 元/人次，且甲方有权从乙方物业服务费中扣除不合格人员的相关费用。

5、办公区接管之日起向乙方免费提供履行职责所需的管理用房、水电，作为乙方日常办公所用，以利于乙方顺利开展管理服务工作。

6、收集、整理物业管理所需的全部物业档案资料，并于乙方接管之日起逐步向乙方移交统一归档。

7、甲方对乙方的日常管理服务工作应给予支持和配合。

8、甲方不干涉乙方按照原招标文件以及本合同规定所进行的管理活动。

9、甲方对办公区的设施、设备应予以完善。

10、对乙方的管理服务实施监督检查，每月不定期抽查管理服务质量，每年进行一次全面考评，检查和考核的项目按第二章第一条内容，对发现的问题，书面督促乙方改进。对在检查中涉及乙方经营信息，不对第三方泄露。协调处理客户投诉事件，若客户投诉确实合法、合理，监督乙方限期改正。

11、甲方须指定专人或部门负责物业保修期内出现规定保修项目所发生各类问题的处理，承担费用及相关责任。甲方在支付改造项目工程施工及设备供应商尾款时应通知乙方，向乙方了解工程遗留问题是否已妥善解决。

12、甲方食堂开放期间可为乙方当班工作人员有偿提供工作餐。

13、其他依法应由甲方享有或承担的权利、义务。

第八条 乙方的权利和义务

1、根据有关法律规定及本合同的约定，制定该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理服务活动，但不得损害甲方的合法权益。

2、乙方应依据甲方办公区管理制度，督促甲方和物业使用人遵守。乙方应及时对甲方及使用人违反规章、制度的行为进行劝阻，在劝阻无效的情况下，提请有关部门处理。

3、乙方有权根据甲方的工作性质及特点制定独立的管理与运作体

系，有权决定员工的聘用、辞退和管理方法。

4、乙方在服务过程中，应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。所有安全工作责任包括所属员工的人身安全等，均由乙方自行负责，发生损害赔偿的责任由乙方承担。

5、乙方应积极主动的遵守甲方的有关规章制度，服从甲方管理，不得有损害、贬毁甲方声誉及利益的言行。

6、负责编制办公区年度管理计划，并报甲方审定。

7、积极配合甲方做好各类工程设计勘察、施工及验收工作，同时不得将本物业管理工作责任转让给第三方。

8、经预先通知并得到甲方认可情况下，可进入办公区进行维修，以及履行其它管理职责。

9、在管理期间保证公用设施、设备的完好，保证设备、设施完好率100%，维修合格率100%，及时率100%，急修10分钟内必须赶到现场。

10、服务期间乙方不得擅自调整和更换服务本项目的主要组成人员，特殊情况确需调整和更换的，必须经甲方书面同意，原则上试用期内不予更换。同时，主要组成人员必须常驻现场，每周不得少于4个工作日，节假日要有主要组成人员值班。

11、备品备件应提前10天以上通知甲方备货，确保能及时更换。对影响设备运行并影响办公的更换时间不得超过半小时，其余不得超过2个工作日。

12、乙方应积极为甲方提供最佳的节能方案，加强能源使用管理，按季公开能耗数据，并提交能源使用分析报告。

13、本合同终止，如乙方退出本物业管理时，必须向甲方移交全部物业管理用房以及办公区的全部物管档案资料（包括电子文档），并有责任做好与后续物业管理单位的交接工作。

14、乙方承诺：

(1) 在本合同期内，积极协助甲方取得各级“文明单位”称号和开展争先创优活动。同时，积极配合甲方参加属地社区的有关活动。如因物业管理不当，影响甲方获得称号的，愿意接受甲方的任何处理。

(2) 保证中标后项目经理只服务于此项目，保证在岗不挂职，不参与其它项目管理，除非甲方要求或其他合理原因，否则不得变更项目经理。

(3) 保证项目部（主管级）管理人员均只承担此项目的管理，除非甲方要求或其他合理原因，否则不得变更项目管理人员。

(4) 保证服务不低于招标文件中服务要求的标准。

(5) 保证制订统一的工作手册，人手一册，标准不低于招标文件中服务要求的标准。

(6) 保证与员工依法签订劳动合同，按时发放工资。

(7) 保证工程技术人员具备相应的专业技术证书。

(8) 依法纳税。

第四章 物业管理服务质量

第九条 乙方须按下列约定，实现目标管理。

1、本项目招标文件、投标文件仍作为合同附件，乙方将按照招标文件、投标文件（若招标文件、投标文件不一致时，以招标文件为准）的内容及《江苏省物业管理服务标准》制定各项管理制度、各岗位考核标准、奖惩办法并严格遵守。

2、应用信息技术等现代化管理手段进行科学管理。

3、全部物业档案资料齐全，用户档案规整，建立客户回访制度及回访记录。

4、乙方保证国家税务总局淮安市税务局办公区物业管理人员必须接受本公司的岗前培训，合格后上岗，员工合格率为 100%。

5、制定设备专人专管的岗位责任制，定期巡回检查、维修保养，保证设备及机房安全运行，环境整洁。

6、配备所需工程系统专业技术人员，持证上岗。保证供电系统的正常运行，出现故障及时排除，限电、停电提前通知用户。

7、积极开展消防知识及法规的培训，定期检查消防设备，每季组织员工进行演练，以保证员工技能熟悉、消防控制系统及设备性能良好。

8、电梯使用符合质监部门的要求，按期年检，保证附属设备运行良好

9、公用设施完好，不随意改变用途，公用照明、通讯等设备、设施齐全，道路通畅，路面平坦，有交通标志，制定车辆停放规定。

10、办公区内设施维护、保养良好，保证设施的清洁和安全。

11、严格安防制度，随时消除安全隐患，杜绝事故发生。

12、积极开展精神文明建设，定期组织健康有益的娱乐活动，与甲方积极配合，开展各项工作。

13、确保无员工严重失职及客户对服务质量的重大投诉。

第五章 物业管理服务费用

第十条 物业管理服务收费

1、甲方根据实际情况制定相关考核办法，按照考核结果合格率发放合同协议物业费用。

2、本项目物业管理服务费为人民币肆佰零陆万贰仟元零玖分（¥4062000.09），合同期限内物业管理费用不予调整。

3、甲方逾期支付物业管理费的，从逾期之日起，每日按应交管理费的万分之三追加违约金。

4、水、电等公共能源费用，由甲方按实际发生承担。

5、实施新的基建项目或应由其他单位支付的水、电等公共能源费用，应独立计量收费。

6、设施、设备质保期内发生的维修费用由甲方负责处理。设施、设备质保期满后发生的维修配件费用由甲方负责承担。

7、办公区相关区域职能调整时，不调整相关物业服务费用。

8、出现新增项目的，有相同项目的按投标单价执行，有类似项目的参照投标单价执行，没有相同或类似项目的双方另行协商。

9、突发性项目费用含在投标报价中。

第十一条 支付方式

为确保服务质量，甲方对物业管理服务采用按月考核机制。服务费用包括基本费用和考核费用两部分，其中基本费用占比 80%，考核费用占比 20%。正常完成当月物业管理服务即可获得基本费用。

每月考核采用满意度调查打分方式，总分 100 分。采购人将组建“物业管理服务监督委员会”，该委员会成员负责每月对物业管理服务质量进行满意度打分，机关服务中心按照采购需求“验收标准和要求”进行验收打分，主要参照评分标准进行反向扣分，无纰漏则不扣分。

(1) 如果当月满意度得分 ≥ 80 分，则当月考核费用全额发放；

(2) 如果当月满意度得分 < 80 分且当月满意度得分 ≥ 60 分，则当月考核费用=当月服务费用 $\times 20\% \times$ 当月满意度得分/100。

(3) 如果当月满意度得分 < 60 分，则当月考核费用全部扣除。

支付前，乙方应先开具有效发票。甲方在收到发票等合同约定的资料后，核实无误，满足合同约定的支付条件，甲方原则上应当自收到发票后 10 个工作日内将资金支付到合同约定的供应商账户，双方如有争议或有特殊情况，经双方协商决定付款日期。因乙方票据提供不及时，而导致甲方不能支付合同款的责任由乙方承担。每月物业管理服务费=每月度物业管理服务费合同价中的基本服务费+上月考核费用-应扣费用及违约金等（试用期也按此办法计算，不足一月的按实际天数计算）。合同期满，最后一个月度物业费待全部交接工作圆满完成后 30 日内支付（扣除应扣费用及违约金等）。

第六章 质量保修期的维修

第十二条 施工方的配合要求

1、自接受委托，全权管理甲方的物业运作后，所有参与建设甲方的施工单位应积极配合乙方，全力做好全部建设、设备设施的维保工作，直至法定的质保期结束。

2、为了便于乙方能尽可能满足甲方的维修需求，防止某些施工队伍不积极配合乙方共同做好质保期内的各项保修工作，甲方应向乙方征求对任何施工单位的质保工作鉴定意见。

第十三条 乙方的配合责任

1、乙方自接管甲方物业后，无论公共区域的物业，或甲方购买的产权物业，凡属工程建设过程中遗留的工程缺陷且在质保期内的，全部由乙方书面向甲方通报，由甲方通知施工单位返修。

2、甲方自有产权物业由甲方自己负责其物业质量验收。公共建筑与公用设施设备由建设方按照国家相关行业规定进行系统验收后，与乙方进行交接，其最终质量的保证以主管部门验收报告为准。

第七章 违约责任

第十四条 甲乙双方的违约责任

1、甲方违反本合同第七条的约定，造成乙方未能完成规定的管理目标，乙方有权要求甲方在一定期限内解决。

2、乙方违反本合同的第八条和第四章及物业管理投标书的约定和承诺，未能达到预定的管理目标，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权单方解除合同；同时，服务质量达不到约定标准的，甲方有权按照考核办法扣减服务费。

3、因乙方管理不到位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。甲方有权单方面解除物业合同，并追偿给甲方带来的相关损失。甲方有权追究责任人的民事或刑事责任，乙方赔偿甲方相关损失。

4、未经甲方同意，不得更换项目组人员，若擅自更换主管等中层管理人员，乙方应按伍仟元/人次的标准向甲方支付违约金；若经甲方同意，更换的人员资质和能力不得低于投标人员，更换后人员在10天内须适应本职工作。

5、主管等中层管理人员不能尽职尽责的，甲方有权要求更换具有相应资质且能力更强的人员进场，更换后在10天内须适应本职工作，不能适应的乙方应按贰仟元/人次的标准向甲方支付违约金。

6、未经甲方同意或其他合理原因，不得无故更换物业经理，擅自更换的乙方应向甲方支付违约金叁万元。若经甲方同意更换的人员资质和能力不得低于投标人员，更换后人员在10天内须适应本职工作，若不能适应本职工作的按壹万元/次的标准向甲方支付违约金。

7、物业经理不能尽职尽责的，甲方有权要求更换具有相应资质且能力更强的人员进场，更换后人员在 10 天内须适应本职工作，若不能适应的按壹万元/人次的标准向甲方支付违约金。

8、物业经理离职的，必须在 15 日内派出资质和能力不得低于原物业经理的人员，否则甲方有权单方解除合同，解除自解除通知到达乙方时生效，造成甲方损失的，乙方应予以赔偿。

9、甲方将对主管等中层及以上管理人员不定期点名，如果不在岗乙方按 500 元/人次的标准支付违约金，一周内连续二次不在岗的乙方每次均按 1000 元/人次的标准支付违约金，一月内连续四次不在岗的乙方每次均按 2000 元/人次的标准支付违约金。

10、在管理期间保证公用设施、设备的完好，保证设备、设施完好率 100%，维修合格率 100%，及时率 100%，急修 10 分钟内必须赶到现场。急修 10 分钟内未赶到现场按 500 元/次的标准支付违约金。

11、甲方将对普通工作人员、人数不定期查验，如果不在岗或人数不足的乙方按 200 元/人次的标准支付违约金，一周内连续二次不在岗或人数不足的乙方每次均按 500 元/人次的标准支付违约金，一月内连续四次不在岗或人数不足的乙方每次均按 1000 元/人次的标准支付违约金。

12、合同期满后如乙方退出本物业管理项目时需向甲方移交全套档案资料（含电子文档），并将甲方配置物品退还。与后续物业管理企业办理交接手续后，方可退场。如不全面准确移交资料、设施等，乙方应向甲方支付违约金壹拾万元。甲方在乙方交接完成后三十日内支付最后一期物业费用。

13、如果客户投诉确实合法、合理的，经核实确属乙方责任的，甲方有权要求乙方按伍仟元/次的标准向甲方支付违约金。

14、若乙方有涉及刑事责任、不诚信、严重过失及故意违约等损害甲方利益的行为，甲方有权要求乙方赔偿损失。

15、甲、乙双方如无正当理由提前终止合同的，应向对方支付违约金壹拾万元；给对方造成经济损失超过违约金的，应给予赔偿。

第八章 其它

第十五条 履约保证金（本项目不涉及）

1、用以约束乙方在合同履行中的行为，弥补合同执行中由于自身行为可能给甲方带来的各种损失。

2、缴纳方式：

乙方提供的履约保证金可以是人民币形式（银行本票、汇票、支票、电汇），或银行保函、担保公司的保证担保或保险公司的保证保险等多种形式。

3、履约保证金退还时间及条件：履约保证金在项目验收合格后无息退还。

第十六条 争议处理

甲乙双方因履行本合同发生争议的，应友好协商解决或报请属地物业管理行政主管部门进行协调，如协商或调解不成则提起诉讼，约定由采购人所在地法院管辖。

第十七条 合同生效及其它

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。

2、本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

3、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。

第十八条 附则

1、因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担整改费用并做善后处理，产生质量事故的直接责任，以政府主管部门的鉴定为准。

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

3、甲方若发现乙方有涉及刑事责任、不诚信、严重过失及故意违约等损害甲方利益的行为，则有权立即终止本合同的履行，且不承担任何违约责任。

4、乙方及其雇员必须完全符合和遵守所有中国法律（包括法律、行政法规、地方性法规以及有关行政部门颁发的行政规章）的规定和要求。

5、本合同生效之日起，乙方根据甲方委托管理的事项、要求，办理

接收手续。

6、合同期满后，本合同自行终止。

7、乙方在服务过程中，因管理措施不当造成自身和他人（含甲方）人身和财产损害的，由乙方负责赔偿，并承担相应的法律责任。

8、乙方在履行合同期间，非因甲方原因造成人身和财产损害的，甲方不承担任何责任。

9、本合同履行期间，如甲方财物被盗，或因乙方管理原因导致物品被损毁，由乙方赔偿或恢复。

10、本合同未尽事宜，甲乙双方可协商约定，并以书面形式签订补充协议，补充协议是本合同的组成部分，经双方签字或盖章后与本合同具有同等的法律效力。

11、本合同未规定的事宜，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和规章执行。

12、组成本合同文件包括合同格式及条款、招标文件和乙方的投标文件、中标通知书以及甲乙双方商定的其他必要文件。上述合同文件内容互为补充，如有不明确，由甲方解释为准。

甲方：

单位盖章：

代表签字：

联系电话：



乙方：

单位盖章：

代表签字：

联系电话：



签订日期：2026年4月15日