

政府采购合同

项目名称：市交通执法支队物业服务采购项目

甲 方：淮安市交通运输综合行政执法支队

乙 方：淮安市物业管理有限公司

二〇二五年九月



市交通执法支队物业服务采购项目

采购合同

委托方（以下简称甲方）：淮安市交通运输综合行政执法支队

受托方（以下简称乙方）：淮安市物业管理有限公司

根据《民法典》、《江苏省物业管理条例》和相关法律、法规、政策，甲乙双方在自愿、平等、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对提供保安、保洁管理服务事宜，订立本合同。

一、项目概况

1、项目名称：市交通执法支队物业服务采购项目

2、服务地点：由甲方指定

3、服务概况：淮安市交通运输综合行政执法支队坐落在江苏省淮安市清江浦区漕运西路66号。负责支队办公楼公共场所的清洁管理，周边保洁、会议室等公共区域保洁、财产安全管理、停车管理、消防设施的检查、物业档案资料管理，东港应急保障中心走廊、餐厅、卫生间保洁，一大队和二大队办公区、原杨庄海事所办公区、淮阴船闸上游海事趸船、淮安船闸海事趸船、三大队办公楼等保洁，三大队办公区安保工作等。

4、服务内容：详见“项目采购需求”

5、服务质量：

(1) 建立质量管理体系并有效运行，物业管理服务能够接受质量审核。

(2) 物业管理服务逐步达到接受创优评审条件。

(3) 各项承诺指标及所采取的措施详见“招标文件”。

(4) 其他物业管理服务质量要求按淮安市有关标准执行。

二、人员配置

项目组成员表

序号	工种	配置人数	配置说明	任职条件
1	物业经理	1人	常驻	有物业管理经验，知识面广，专业技能熟练，有较强的组织管理能力、协调能力，年龄不得超过国家法定退休年龄。
2	保安	7人	支队执法办公场所、东港应急保障中心5人；三大队2人	有物业管理工作经历，持有相关部门颁发的保安员证。安保人员具有身体健康，责任心强，体态良好，接受过安全护卫或相关训练，熟悉有关法律法规，掌握基本安全护卫技能，思想品质好，作风正派，无不良记录，五官端正，男性。年龄不得超过国家法定退休年龄。
3	保洁	8人	支队执法办公场所、东港应急保障中心4人；一大队、二大队、三大队执法点4人	不超过55周岁，女性。有不怕累不怕脏的工作精神，随时保障好局内部各类公共场所、办公室的干净整洁。
合计		16人		

注：以上人员须与响应文件中人员一致，未经甲方同意，不得调换。

1、乙方所有拟上岗人员，均须与乙方依法建立劳动关系，并持有有效的健康证明。合同签订前相关证书原件交由甲方审核。

2、管理人员应具备政府相关部门颁发从业资格证，具有敬业精神、服务意识、经营头脑、专业技能，具备一定的法律知识和善于沟通、处事应变的能力。

3、保安、保洁不得随意变动，若需变动，先征得甲方同意。

4、如遇雪情，乙方必须及时主动的进行扫雪，保证甲方范围内的正常活动；如遇霜冻、大风、暴雨等恶劣天气，乙方必须做好各项安全措施，保障院内、办公场所的安全。甲方将对各岗位实行考勤制度，对违反规定的按相关处罚标准执行。

5、甲方因工作需要，对物业管理范围或内容进行调整的，乙方应

无条件服从甲方调整；按响应文件中的报价内容，由甲、乙双方计算、调整物业管理费用数额，另行签订书面补充协议。

三、服务期限：支队执法办公场所安保保洁服务、东港应急保障中心保洁服务 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 8 月 27 日；一大队、二大队、三大队执法点保洁服务 2025 年 9 月 30 日至 2026 年 8 月 27 日；三大队保安服务 2025 年 12 月 10 日至 2026 年 8 月 27 日。

四、合同金额：

本合同总金额为（大写）伍拾贰万伍仟柒佰柒拾肆元/年（小写 525774 元/年）。固定总价方式，合同价包括但不限于全部物业服务、乙方人员费用（工资、社会保险、福利、服装费用等）、乙方服务所用设备工具购置、服务所用材料消耗费用、管理费用、利润、税金等费用。服务期内甲方不再增加预算，即使国家出台提高最低工资标准的规定，乙方人员工资未达到调整后的最低工资标准的，由乙方自行处理，与甲方无关。

五、付款方式：

1、合同签订后 10 个工作日内，甲方按合同总价的 50% 支付预付款给乙方；

2、合同履行后，由甲方乙方协商一致确定时间付清合同尾款（合同总价的 50%，无息）。

备注：（1）以上付款乙方在收取服务费时须经甲方书面同意，并向甲方提供足额有效合法的发票，因乙方票据提供不及时，以及不符合项目所在地税务机关及甲方相关要求，而导致服务费不能支付的责任由乙方承担。

（2）因乙方管理不到位或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担全部责任并负责善后处理的全部费用。因乙方原因致使甲方被网络、书面投诉或给甲方带来不良影响的，造成的一切损失全部由乙方承担并善后。

(3) 乙方未全面履行合同或者履行合同不符合招标文件要求，甲方视情况有权扣减服务费。连续两季度发生类似情况且情节严重的，甲方有权扣减服务费并有权解除与乙方的合同（因此造成的一切损失由全部乙方承担并善后）。

六、双方的权利和义务

（一）甲方权利和义务

1、免费为乙方提供办公场所、水、电及便于开展工作的相关设施设备。

2、甲方根据考核情况有权对乙方不称职或不合格的人员提出调换要求，乙方应在接到通知后的15日内完成人员的更换。乙方未调换的，甲方有权单方解除合同，由乙方承担相应的违约责任。

3、甲方有权对乙方物业服务展开检查、监督和管理及日常事务管理。

（二）乙方权利和义务

1、全面响应招标文件中相关条款约定，做好本合同约定范围内的服务工作。乙方全体服务员工需要在本合同签订生效后5日内全部到岗。

2、乙方必须依法与全部服务员工签订劳动合同，保障员工合法权益。合同期内，要为员工发放不低于淮安市规定的当地最低工资标准，如遇淮安市调整最低工资标准及相关保险费用，均由乙方自行承担，与甲方无关。

3、保证上岗员工遵守甲方的各项制度和规定，作业符合安全操作规范。

4、接受甲方对管理质量、服务质量和安全防护进行督查及指导。

5、乙方工作人员不得介入甲方组织活动，不得利用工作之便在工作范围内从事超出合同服务范围以外的其它经营、非经营性活动。

6、乙方在服务期内加强安全生产工作和宣教，有完善的安全管理网络，严格遵守各类安全生产规范，并承担所有的安全生产事故的责任。

乙方员工因操作不当或自身疏忽等原因，造成人员伤害、财产损失、安全生产责任或其他纠纷的，均由乙方承担一切后果及责任，甲方概不负责。

7、乙方应按照甲方相关制度与要求，做好管理服务、安全、统计、计划等记录、台帐及报表。

8、乙方物业经理在节假日期间应随时保持电话畅通，做到遇突发事件时随叫随到，且必须安排保安（门卫）、保洁等相关人员值班。

9、乙方要保证全部服务员工政审合格率达到100%，保证员工政治思想素质过硬。

10、本合同签订后，如乙方录用不合格人员为甲方提供物业服务的需立即调离；未按甲方规定进行身份核查或政审的，需在规定时间内整改到位。。

11、乙方要保证全部服务员工到岗率100%，并按照招标文件规定的人数，安排人员到岗。

12、乙方要保持队伍的相对稳定，每月员工流动率不高于1%。

七、合同的变更、解除及违约责任

1、乙方按合同履行，甲方按期付款，在市财政资金到位后，甲方及时将履约资金支付给乙方。

乙方责任

2、乙方有下列情形之一的，甲方有权解除合同，造成甲方损失，由乙方承担赔偿责任：

(1) 因乙方原因，造成物业服务范围内的财产、物资发生损毁、损失或被盗的；

(2) 乙方发生责任事故给甲方带来不良影响或损失的，

(3) 因乙方原因，给甲方正常工作秩序造成影响的。

3、合同期内如遇甲方需物业服务的范围减少，甲方有权变更与物业服务范围，并有权相应减少物业服务费用。

4、合同期内如遇办公地址搬迁，由双方协商处理，协商不成的，甲方有权决定解除合同。

5、乙方在录用相关人员为甲方服务时，甲方原则上不参与乙方人员录用及安排。因工作原因上述人员需要发生变动的，乙方应事前征得甲方的同意，否则不得随意进行调动。乙方全权负责物业服务人员（需具备健康证）在其工作范围内的人身安全及处理相关事宜。乙方不得聘用不合本合同约定条件的员工，且还得录用有违法乱纪劣迹或素质较差或精神异常的人；甲方发现乙方聘用不合条件的员工有权责令乙方辞退。乙方用工必须严格依法自行发放所聘员工的工资、补助、社会保险及各项福利等费用，并接受甲方和有关部门的监督检查，保证所有人员个人信息齐全。如发生劳动纠纷或其他纠纷均由乙方自行承担相关的责任，与甲方无关。乙方工作人员因意外事故发生的一切后果，均由乙方承担相应的赔偿责任及其他法律责任。

6、在本合同履行期限内，若一方违反本合同、物业管理招标文件及响应文件的约定，给守约方造成损失的，违约方应当立即改正。

7、合同期满后，本合同自行终止。乙方必须向甲方移交全部物业管理用房、设施设备以及全部物管档案资料(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。

8、如有下列情形之一，甲方有权解除合同，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任；如涉嫌违法犯罪的，则移送司法机关处理：

(1) 乙方因管理不善、安全防范措施不到位，发生重大安全责任事故的；

(2) 乙方人员在服务过程中发生严重违法违纪案件，如被治安行政处罚或被追究刑事责任的；

(3) 乙方及乙方工作人员因工作失误造成严重后果，受到相关部门通报批评或被媒体曝光查实的。

9、乙方保安人员在服务期间，具有以下情形的，甲方有权根据情况扣减物业服务费，有权要求乙方调离失职人员；给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任；相关人员违法犯罪的，移送司法机关处理。

(1) 因乙方人员警惕性不高或玩忽职守，在所负责的警卫区域内造成贵重物资丢失、被盗和损坏。

(2) 乙方人员在值班、执勤中出现无故迟到、早退、误岗、脱岗的；在值班、执勤中打盹、睡觉丧失警惕性的；酒后参加值班、执勤和工作期间喝酒的；利用工作之便营私舞弊贪污钱财和物品的；违反规定的服务人员必须调离。甲方有权对乙方人员进行考勤，方式包括但不限于打卡、巡查、软件考勤等。

(3) 乙方人员在值班、执勤中出现打、骂、污辱来访人员情况

(4) 乙方人员在本项目工作期间出现违反的国家法律、法规的违法行为的。

八、不可抗力

甲、乙双方中的任何一方，因不可抗力不能及时或全面履行合同的，应及时通知对方，并在10天内提供相应证明。本合同未履行部分是否继续履行、如何履行等问题，可由双方协商解决，但因不可抗力原因造成的损失，免于承担责任。

九、合同纠纷处理

本合同执行过程中发生纠纷，由甲乙双方协商解决，若协商不成，作如下处理：

- 1、申请仲裁。选定仲裁机构为淮安仲裁委员会。
- 2、提起诉讼。约定由甲方所在地法院管辖。

十、合同生效及份数

本合同经甲乙双方签字盖章后生效。如有变动，必须经甲方、乙方协商一致，方可更改。本合同一式肆份，甲方、乙方各执贰份。

十一、 组成本合同的文件包括

- 1、 合同主要条款和通用条款；
- 2、 招标文件和乙方的响应文件；
- 3、 成交通知书；

4、 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，由甲方负责解释，乙方对此不表异议。

甲 方

单位盖章:

代表签字:

签定日期:



2025.9.30



乙 方

单位盖章:

代表签字:

签定日期:

2025.9.30

附件：

物业服务保密协议

甲方：淮安市交通运输综合行政执法支队

乙方：淮安市物业管理有限公司

根据政府采购相关要求和甲方单位物业管理的实际需要，双方就物业服务保密事项，订立本协议。

一、甲方要求乙方承担下列内容的保密义务：

1、甲方办公场所内的结构、布局、大楼设备设施的数量及运行情况；

2、甲方人员的工作作息时间，领导的出入时间，通道走向等；

3、甲方人员的交通工具、车辆特征与车辆牌号等；

4、可能被乙方人员知晓的甲方人员的工作内容及相关情况；

5、甲方向乙方明示的其他认为能公开的内容。

二、乙方要求甲方承担下列内容的保密义务：

1、乙方提供的物业服务方案，包括但不限于乙方人员的组织结构、岗位设置与管理成本分配；

2、乙方提供的物业服务标准、操作程序等；

3、乙方向甲方明示的其他认为不能公开的内容。

三、双方对对方具有保密义务的内容，不能向第三方透漏，包括口头传播、文字资料、图片、图像资料传播以及以网络数据传播等任何方式乙方人员认真遵守作业区域的秘密保守，包括不随意进入作业区域以外的其他区域，不翻动书籍、报刊等资料，不查看电脑等设备。

四、鉴于甲方大楼的特殊性，乙方为甲方大楼提供服务的人员，应当提前报请甲方审查，经甲方认可后方能进入甲方大楼作业，且报备人员无特殊情况不得随意更换。同时未经甲方同意，乙方不得将无

关人员带入大楼，包括参观、学习交流等一切活动。

五、乙方人员在服务期间，应当严格遵守甲方的出入管理制度，并不得随意进入甲方明令禁止的区域。

六、甲方对乙方提供的物业服务投标文件及其他相关资料应妥善保管，未经乙方同意，不能提供给甲方以外的第三方知晓。

七、违约和赔偿

1、任何乙方有任何违反本协议的情形之一的，无论故意与过失，应当立即停止侵害，并在第一时间采取必要措施防止保密信息的扩散，尽最大可能消除影响。

2、乙方违反本协议的规定，应承担违约责任。

3、甲方有权利以实际遭受的损失为限，向乙方要求损害赔偿。

4、乙方员工如有违反上述规定的情况，视为乙方的违约行为，乙方应按照本协议约定承担违约责任。乙方员工如果涉嫌犯罪，应移送司法机关处理。

5、乙方及乙方员工违反保密义务，甲方有权解除物业服务合同，给甲方造成损失的，甲方有权要求乙方承担赔偿责任。

八、协议生效

1、本协议一式两份，甲方双方各执壹份，协议经双方代表签字并加盖公章后生效。

2、本协议为双方订立的《物业管理服务合同》的重要补充部分，与服务合同同时生效，并具有同等法律效力。

甲方：

代表签字：

日期：



2025.9.30



乙方：

代表签字：

日期：

2025.9.30

