

第十七章 企业业绩

17.1. 类似项目业绩一览表

序号	项目名称	采购单位	服务主要内容
1	江苏省泰州中学物业服务	江苏省泰州中学	保洁，保安（秩序管理）、消防监控值守、会服、水电维修
2	泰州市老年活动中心物业管理服务	泰州市老年活动中心	保洁，保安（秩序管理）、配电房值守、会服、水电维修
	/	/	/
	/	/	/

注：请填写此表，并按要求上传业绩资料电子件。



17.2. 业绩-江苏省泰州中学

17.2.1. 中标（成交）通知书

泰州市政府采购中心机关分部

江苏省泰州中学物业服务采购 (编号: JSZC-321200-JZCG-T2024-0051) 中标通知书

江苏香江物业发展有限公司:

江苏省泰州中学物业服务采购(编号: JSZC-321200-JZCG-T2024-0051), 根据政府采购法律法规的相关规定, 于 2024 年 8 月 19 日发布采购公告, 2024 年 9 月 10 日上午 9:30 进行了评标。经评标委员会对各投标人进行评审定标, 现确定贵单位为该项目中标人, 中标总金额为人民币玖佰柒拾捌万贰仟叁佰叁拾肆元捌角捌分(¥: 9782334.88 元)。

请你单位接到本通知后, 按照招标文件的要求到江苏省泰州中学签订合同、办理有关手续。联系人: 刘老师, 联系电话: 0523-80102333。

特此通知。

泰州市政府采购中心机关分部



江苏省泰州中学

2024 年 9 月 3 日



17.2.2. 业绩 1-江苏省泰州中学物业服务采购合同 2024.9.13--
2026.9.12

江苏省政府采购合同（服务）

项目名称：江苏省泰州中学物业服务采购

项目编号：JSZC-321200-JZCG-G2024-0051

甲方：（买方）江苏省泰州中学

乙方：（卖方）江苏香江物业发展有限公司

甲、乙双方根据泰州市政府采购中心机关分部江苏省泰州中学物业服务采购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：江苏省泰州中学物业服务采购；

2.1、标的质量：（详细内容见招标文件第四章）；

3.1、下列文件是构成本合同不可分割的部分：

3.1.1 招标文件及其补充更正公告；

3.1.2 乙方提交的投标文件和在投标过程中所作的其它承诺、声明、书面变更材料等；

3.1.3 资格证明文件；

3.1.4 中标通知书；

3.1.5 买方、卖方商定的其他必要文件。

4.1、物业管理服务委托时间、服务内容及服务面积

4.1.1 根据物业服务招标文件、投标报价文件和中标通知书，签订合同。合同服务时间：2 年，时间自 2024 年 9 月 13 日 至 2026 年 9 月 12 日（含试用期三个月）。但如果甲方认为乙方在本物业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。

4.1.2 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。

5.1、物业服务内容：

物业服务区域范围内教学区、行政办公区、生活区（不含食堂）、体育运动区和广场、道路、绿化带的清洁卫生、垃圾的收集、小型水电维修、门窗玻璃清洁、水磨石地面清洁保养等等；

物业服务区域范围内道路、车辆秩序管理，负责接收快递件，进出门物品的安全检查；



物业服务区域范围内公共秩序维护、安全防范等事项，消防监控值守；
会务服务；
配电房值守和物业服务区域范围内水电维修及日常检查，管网疏通（含清理化粪池）；
宿舍的管理服务；
物业服务区域范围内的物业档案资料管理；
为学校举办的各类大型活动服务做好后勤保障，如高考、家长会、大型会议、大型庆祝活动、运动会等。

6.1、物业管理服务面积：

江苏省泰州中学新校区位于泰州市医药高新区海军东路 669 号，占地面积 305 亩，建筑面积：约 15 万平方米。

江苏省泰州中学西校区位于泰州市海陵区迎春西路 36 号，占地面积 60 亩，建筑面积 21534 平方米。

7.1、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：刘老师

联系方式：_____

乙方指定联络人：

姓 名：钱明杰

联系方式：_____

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：玖佰柒拾捌万贰仟叁佰叁拾肆元捌角捌分整（9782334.88 元）人民币或其他币种。

2.2 本合同总价包括招标文件所列项目服务管理内容、服装费、管理费、各种税金、人工、保险、劳保等一切费用。

三、履约保证金

乙方应在收到中标通知书后七天内，向甲方缴纳年合同款的 5 % 的履约保证金（244558.37 元）。（银行转账、支票、汇票、本票或者、电子履约保函（保险）、金融机构、担保机构出具的保函等非现金方式递交）。

四、合同款项支付

合同签订后，乙方按照合同约定时间进场提供服务。物业服务费每月支付。每月最后 5 天，甲方向乙方通报考核情况、测算支付金额。乙方向甲方提交物业服务费正式发票。甲方在次月 10 个工作日内向乙方支付月度物业服务费。



五、税费

中国政府根据现行税法规定对甲方征收的、与本合同有关的一切税费，均由甲方负担，投标文件另有规定的除外。

六、技术资料

6.1 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。

6.2 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、图纸有关、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

七、知识产权

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。

八、产权担保

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。

九、合同转包或分包

9.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

9.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

9.3 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。

十、服务标准及服务内容

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管理服务内容考核办法（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，每月至少考核一次。

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、局机关或外租单位问卷，但不仅限于以上方式。

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



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，并在乙方向甲方交纳履约保证金后生效。

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：
法定代表人或授权代表：
联系电话：

乙方：
法定代表人或授权代表：
联系电话：

签订日期：2024 年 9 月 13 日



附表一、物业管理满意情况调查表

江苏省泰州中学物业管理满意情况调查表

填表人：

序号	内 容	满 意 程 度
1	工作人员的仪表,文明举止	很满意 () 满意 () 基本满意 () 不满意 ()
2	服务态度	很满意 () 满意 () 基本满意 () 不满意 ()
3	工作人员在岗情况	很满意 () 满意 () 基本满意 () 不满意 ()
4	消防安全状况	很满意 () 满意 () 基本满意 () 不满意 ()
5	财产安全状况	很满意 () 满意 () 基本满意 () 不满意 ()
6	卫生保洁状况	很满意 () 满意 () 基本满意 () 不满意 ()
7	设施的维护、维修情况	很满意 () 满意 () 基本满意 () 不满意 ()
8	零星维修、急修情况	很满意 () 满意 () 基本满意 () 不满意 ()
9	学校重大活动的配合和服务工作	很满意 () 满意 () 基本满意 () 不满意 ()
10	环境及绿化布置	很满意 () 满意 () 基本满意 () 不满意 ()
意见 和 建 议		

年 月 日

注：该表由学校相关单位人员填写



附表二、物业管理满意情况调查表

江苏省泰州中学物业管理满意情况调查表（学生宿舍）

填表人：

序号	内 容	满 意 程 度
1	公寓楼内安全管理	很满意（ ） 满意（ ） 基本满意（ ） 不满意（ ）
2	公寓楼内公共卫生	很满意（ ） 满意（ ） 基本满意（ ） 不满意（ ）
3	设施的维护、维修情况	很满意（ ） 满意（ ） 基本满意（ ） 不满意（ ）
4	零星维修、急修情况	很满意（ ） 满意（ ） 基本满意（ ） 不满意（ ）
5	学生内务管理	很满意（ ） 满意（ ） 基本满意（ ） 不满意（ ）
6	公寓文化建设与思想教育	很满意（ ） 满意（ ） 基本满意（ ） 不满意（ ）
7	物业管理站内部管理	很满意（ ） 满意（ ） 基本满意（ ） 不满意（ ）
8	工作人员的仪表，文明举止	很满意（ ） 满意（ ） 基本满意（ ） 不满意（ ）
9	服务态度	很满意（ ） 满意（ ） 基本满意（ ） 不满意（ ）
10	其他便民服务	很满意（ ） 满意（ ） 基本满意（ ） 不满意（ ）
意见 建 议		

年 月 日

注：该表由所在公寓学生及相关辅导员填写



附件三：物业工作人员日常行为考核评定

物业工作考核表

由后勤管理处进行不定期抽查，在抽查中如发现由于物业公司管理不严，工作人员凡发生以下行为者，按下表对应的额度进行处罚，在每月支付物业管理费时进行扣除。

物业工作人员日常行为抽查内容	罚款额度	抽查结果
未按照招标文件要求配置相关人员	罚款 1000-5000 元	
发生重大失责行为，造成后果者	罚款 1000 元以上	
公用部分照明灯具及设施无巡查记录、区域内灯坏超过维修日期的、停电超过 2 小时没发现的	每次罚款 100 元	
未定期检查公共供水管道，疏通下水管网、污水管网，造成阀门、管道渗漏或下水堵塞未及时协调解决	每次罚款 100 元	
离岗者	每次罚款 50 元	
楼层环境卫生保洁不彻底、大楼内走廊、楼梯等公共部位卫生清洁不彻底	每次罚款 50 元	
闲杂人员进入大楼、宿舍，不及时制止者而造成一定后果的	每次罚款 50 元	
未对寝室周围及内部各楼层、各宿舍仔细巡视，发现问题未及时反映的	每次罚款 50 元	
因保养不及时造成设备故障问题	每次罚款 100 元	
员工上班期间不穿工作服或穿戴不整齐者	每发生一次罚款 20 元	
收到师生有效投诉	每次罚款 100 元	
对师生态度蛮横或与业主吵架、打架	每次罚款 100 元以上	
不服从分配、顶撞领导，对所分配的工作处理不及时、不到位或置之不理者	每次罚款 50 元	
物业公司落实上级主管部门下达的任务不及时、不到位或置之不理者	每次罚款 100 元	
未按照规定，引导车辆停放，车辆停放杂乱，未进行有效管理导致车辆堵塞的	每次罚款 50 元	
执行禁烟规定，公共区域内禁止吸烟，无违反现象。发现吸烟现象的	每次罚款 50 元	
严格把好外来人员进出关，并按规定做好登记手续及记录，登记联系过程中认真负责，态度礼貌，拒绝来人机智婉转，并不得透露学校教职工电话号码。发现未登记人员或未联系的人员，或登记联系过程中态度不好造成来客或员工投诉的，或者透露公司员工号码的	根据情节严重程度，每次罚款 50-100 元	
如发生火灾、因管理不善造成人员伤亡事故等重大责任事件的	每次罚款 5000 元	
未经后勤处批准擅自安排、出借教室	每次罚款 1000 元	
其他不良行为等	根据情节严重程度，每次罚款 50-1000 元	



17.2.3. 甲方出具的履约评价证明材料

用户单位证明材料

招标单位：

作为《江苏省泰州中学物业管理》合同的甲方江苏省泰州中学，现对该合同的相关事项证明如下：

- 一、该合同另一方乙方为 江苏香江物业发展有限公司；
 - 二、项目合同内容包括：保安(秩序维护)、保洁、会务、水电维修、设备维护、配电房值守、消控室值守、宿舍管理等；
管理总面积为：
约20.2万平方米。合同期限为2024年9月13日至2026年9月12日。
 - 三、2019年7月20日至今，该项目的管理负责人为韩梅，资质为全国物业管理企业经理；所投入的服务人员数量为93人。
 - 四、到目前为止，该项目正处于履约阶段。
 - 五、甲方对履约情况的评价：非常满意。
- 特此证明。

证明单位全称(盖章)：

单位联系人：(签字)

联系电话：

证明时间 2025年6月28日



17.2.4. 任意一张合同服务费发票：2024.8.8-9.12



电子发票(普通发票)

发票号码: 24322000000362466441
开票日期: 2024年09月24日

购买方信息	名称: 江苏省泰州中学 统一社会信用代码/纳税人识别号: 12321200469038540Y	销售方信息	名称: 江苏香江物业发展有限公司 统一社会信用代码/纳税人识别号: 91321291732273987L					
项目名称: 企业管理服务-物业服务费		规格型号	单位	数量	单价	金额	税率/征收率	税额
				1	449542.632075472	449542.63	6%	26972.56
合计						¥449542.63		¥26972.56
价税合计(大写)		肆拾柒万陆仟伍佰壹拾伍圆壹角玖分				(小写) ¥476515.19		
备注	2024.8.8—9.12 销方开户行: 中国农业银行泰州新区支行 销方银行账号: 10200001040211506							

开票人: 陈琴



17.3. 业绩 2-泰州市老年活动中心

17.3.1. 中标（成交）通知书

中共泰州市机关事务管理局党组

泰州市老年活动中心物业服务项目 (编号: TZZC-HQFW2021004) 中标通知书

江苏香江物业发展有限公司:

泰州市老年活动中心物业服务采购项目(编号: TZZC-HQFW2021004), 根据政府采购法律法规的相关规定, 于 2021 年 2 月 4 日发布采购公告, 2021 年 2 月 23 日上午 9: 00 至 9: 30 进行了投标。经评标委员会对各投标人进行评审定标, 现确定贵单位为该项目中标人, 中标总金额为三年共人民币壹佰柒拾伍万伍仟元整(¥: 1755000 元)。

请你单位接到本通知后, 按照招标文件的要求到泰州市老年活动中心签订合同、办理有关手续。联系人: 树先生, 联系电话: 0523—81550207。

特此通知。

泰州市政府采购中心机关分部



泰州市老年活动中心

2021 年 2 月 24 日



17.3.2. 业绩 2-泰州市老年活动中心物业管理服务合同 2021.3.1--
2024.2.29

泰州市老年活动中心物业管理服务合同

一、通用合同条款部分

1. 定义

本合同中的下列术语应解释为：

- (1) “合同”系指甲方与乙方（以下简称合同双方）签署的、合同格式中载明的合同双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和构成合同的所有文件。
- (2) “合同价”系指根据合同规定，乙方在正确地完全履行合同义务后甲方应支付给乙方的价格。
- (3) “货物（含软件及相关服务）”系指乙方按合同要求，须向甲方提供的一切设备、机械、仪器、备件、工具、技术及手册等有关资料。
- (4) “服务”系指根据合同规定乙方承担与供货有关所有的辅助服务，如运输、保险以及其它的伴随服务，比如安装、调试、测试、提供技术服务、培训和其他所有的乙方应承担的义务。
- (5) “甲方”系指购买服务的单位。
- (6) “乙方”系指提供服务的中标供应商。
- (7) “见证方”系指招标人。
- (8) “采购人”系指购买服务的单位。

2. 技术规范

乙方所提供服务的规格、内容应与招标文件规定的技术规范和技术规范附件（如果有的话）及其投标文件的规格响应表（如果被甲方接受的话）相一致；若技术性能无相应说明，则按国家有关部门最新颁布的标准及规范为准。

3. 专利权及版权

中标单位对甲方提供的业务资料、技术资料应严格保密，不得扩散。乙方应保证甲方在使用、接受本合同货物和服务或其任何一部分时不受卖方及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。



4. 付款方式

4.1 本合同以人民币付款。

4.2 付款方式见合同专用条款。

5. 伴随服务

5.1 乙方应按照投标文件的承诺和合同中所附的服务承诺提供服务。

5.2 除本章第 5.1 条规定外，乙方还应提供下列服务：

(1) 服务的现场质量管理与监督；

(2) 在合同中乙方承诺的期限内对所提供服务实施运行监督、维护，但前提条件是该项服务并不能免除乙方在质量保证期内应承担的义务；

(3) 对服务人员进行培训。

5.3 伴随服务的费用应含在合同价中，不单独进行支付。

6. 质量保证

6.1 投标人所提供服务必须遵守各种国家和部颁标准及有关规定。

6.2 投标人所提供服务必须达到本招标文件中规定的要求。

6.3 履行本合同的过程中，确因在现有水平和条件下难以克服的技术困难，导致部分或全部达不到招标规定的服务标准，乙方应当承担违约责任。

7. 索赔

7.1 甲方有权根据甲方对服务质量检查检验的结果或当地行业主管部门出具的书面检查检验结果向乙方提出索赔。

7.2 在合同履行期内，如果乙方对甲方提出的索赔和差异负有责任，乙方应按照甲方同意的下列一种或多种方式解决索赔事宜：

(1) 乙方同意退回服务，并按合同规定的同种货币将服务费用退还给甲方，并承担由此发生的一切损失和费用，包括利息、银行手续费以及为保护退回货物或服务所需的其它必要费用。

(2) 根据服务的低劣程度以及甲方遭受损失的数额，经甲乙双方商定降低服务的价格。

(3) 用符合规格、质量要求的新服务来更换有缺陷的部分或修补缺陷部分，乙方应承



担一切费用和风险并负担甲方所发生的一切直接费用。

7.3 如果在甲方发出索赔通知后三十天内,乙方未能答复,上述索赔应视为已被乙方接受。若乙方未能在甲方提出索赔通知后三十天内或甲方同意的更长时间内,按照本章第 7.2 条规定的任何一种方法解决索赔事宜,甲方将从已付款或从乙方开具的履约保证金中扣回索赔金额。如果这些金额不足以补偿索赔金额,甲方有权向乙方提出不足部分的补偿。

8. 拖延交货

8.1 乙方应按照合同专用条款中规定的服务时间提供服务。

8.2 如果乙方毫无理由地拖延提供服务的时间,将受到以下制裁:没收履约保证金,加收违约损失赔偿和终止合同。

8.3 在履行合同过程中,如果乙方遇到不能按时提供服务的情况,应及时以书面形式将不能按时提供服务的理由、延误时间通知甲方。甲方在收到乙方通知后,应进行分析,可通过修改合同,酌情延长提供服务时间。

9. 违约赔偿

9.1 除本章第 10 条规定的不可抗力外,如果乙方没有按照合同规定的时间提供服务,甲方可从支付款项中扣除违约赔偿费,赔偿费按专用合同条款约定计收。甲方有权终止合同,并按合同约定及法律规定追究乙方的违约责任。

9.2 乙方按合同约定的质量标准履行管理服务职责,而甲方无正当理由逾期支付管理服务费用的,甲方应向乙方支付违约金,相关约定详见专用条款。

9.3 乙方未按合同约定的质量标准履行管理服务职责,但未给甲方造成损失的,甲方可要求乙方整改,乙方在双方协定期限内达到甲方或第三方评估机构认定的管理服务质量标准后,甲方应按合同支付相应的管理服务费用;乙方迟延履行超过协定期限的,甲方有权终止本合同。

10. 不可抗力

10.1 尽管有本章合同条款第 13 条、14 条和 17 条的规定,如果乙方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务的话,不应该被没收履约保证金,也不应该承担误期赔偿的责任。



10.2 本条所述的“不可抗力”系指那些乙方无法控制、不可预见的事件，但不包括乙方的违约或疏忽。不可预见的事件包括：战争、严重火灾、洪水、台风、地震以及其它甲方和乙方商定的事件。

10.3 在不可抗力事件发生后，乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方。除甲方书面另行要求外，乙方应尽实际可能继续履行合同义务，以及寻求采取合理的方案履行不受不可抗力影响的其他事项。如果不可抗力事件影响时间持续三十天以上时，甲方有权终止与乙方的合同，甲方也可以和乙方通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

11. 税费

本项目实施过程中发生的一切税费均由乙方负担。

12. 履约保证金

12.1 中标人在签订合同时应向甲方交纳履约保证金。

12.2 如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。

13. 仲裁

13.1 在执行本合同中所发生的或与本合同有关的一切争端，甲乙双方应通过友好协商的办法进行解决。如从协商开始三十天内仍不能解决，应将争端提交市政府有关行业主管部门寻求可能解决的办法。如果提交市政府有关行业主管部门后三十天内仍得不到解决，则应申请仲裁。

13.2 双方均可向泰州仲裁委员会申请仲裁。

13.3 仲裁裁决为最终裁决，对甲方和乙方均有约束力。

13.4 在仲裁期间，本合同应继续执行。

14. 违约终止合同

14.1 乙方有下列违约情况之一，并在收到甲方违约通知后的合理时间内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失，甲方可向乙方发出书面通知，终止部分或全部合同。在这种情况下，并不影响甲方向乙方提出索赔。

(1) 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延期的限期内提供全部服务；



(2) 如果乙方未能履行合同规定的其它义务。

14.2 在甲方根据本章第 14.1 条规定,终止了全部或部分合同,甲方可以依其认为适当的条件和方式购买与未提供服务类似的服务,乙方应对购买类似服务所超出的费用负责。而且乙方还应继续执行合同中未终止的部分。

15. 破产中止合同

如果乙方破产或无清偿能力时,甲方在任何时候书面通知乙方中止合同而不给乙方补偿。该中止合同将不损害或影响甲方已经或将要采取的补救措施的权利。

16. 转让与分包

16.1 未经甲方事先书面同意,乙方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。

16.2 在原投标文件中或后来发出的分包通知均不能解除乙方履行本合同的义务。

17. 适用法律

本合同应按中华人民共和国的法律进行解释。

18. 合同生效及其它

18.1 合同应在甲方、乙方、见证方签字,并在乙方向甲方交纳履约保证金后生效。

18.2 合同一式五份,以中文书写,甲乙双方、见证方、泰州市财政局政府采购管理处,泰州市天依公证处各执一份。

18.3 如需修改或补充合同内容,应经甲乙双方、见证方协商一致,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。

19. 合同适用

本合同通用条款适用服务类采购项目。

20. 附则

20.1 本合同未尽事宜,可经双方协商一致后另行签订补充协议。补充协议作为本合同的组成部分。补充协议内容与本合同不一致的,从补充协议。

20.2 文件送达。甲乙双方在专用条款中明确双方在履行合同过程中发生文件往来时的送达地址,任何一方的送达地址发生变更时,应及时以书面形式通知另一方。



二、专用合同条款部分

甲方：泰州市老年活动中心

乙方：江苏香江物业发展有限公司

甲乙双方根据 政府采购编号 TZZC-HQFW2021004 的泰州市老年活动中心物业管理服务

项目公开招标采购结果及招标文件的要求,经协商一致,达成如下采购服务合同:

1. 合同文件

下列文件是构成本合同不可分割的部分:

- 1.1 招标文件及其补充更正公告;
- 1.2 乙方提交的投标文件和在投标过程中所作的其它承诺、声明、书面变更材料等;
- 1.3 资格证明文件;
- 1.4 中标通知书;
- 1.5 买方、卖方商定的其他必要文件。

2. 物业管理服务委托时间、服务内容及服务面积

2.1 根据物业服务招标文件、投标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 2021 年 3 月 1 日至 2024 年 2 月 29 日。但如果甲方认为乙方在本物业服

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。

2.2 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。

2.3 物业服务内容

物业服务区域范围内主楼公共区域,相关办公室、会议室、活动室、休息室、教室、阅览室书画室、影视厅等的清洁卫生、垃圾的收集等;

物业服务区域范围内车辆秩序管理,人员进出管理,负责报刊、邮件和信函的收发,进出门物品的安全检查;

物业服务区域范围内公共秩序维护、安全防范等事项,消防监控值守;



会务服务；

绿植租摆和养护、广场绿化养护服务；

物业服务区域范围内配电房值守和水电维修及日常检查，协助做好消防设施的年检和维保工作；

物业服务区域范围内的物业档案资料管理；

投标单位另行承诺的服务。

2.4 物业管理服务面积：8005 平方米（建筑面积）。

3. 物业管理履约保证金

中标人在签订合同时应向甲方交纳年合同款的 5%（人民币贰万玖仟贰佰伍拾元整，小写：29250 元）的履约保证金（甲方同时退还投标保证金），期限三年（不计利息）。如不能完成投标报价中的物业管理目标，履约保证金不予返还。整个合同履行完毕后如乙方无违约行为，20 日内甲方全额返还乙方。

4. 合同付款方式与付款时间

合同签订后，乙方按照合同约定时间进场提供服务。物业服务费每季支付。每季第三个月最后 5 天，即：2021 年 5、8、11 月 25 日前，2022 及 2023 年 2、5、8、11 月前，2024 年 2 月 25 日前乙方向甲方提交物业服务费正式发票。甲方在次月 10 个工作日内向乙方支付季度物业服务费人民币壹拾肆万陆仟贰佰伍拾元整（小写：146250 元）。

5. 合同总额

本合同总价包括招标文件所列项目服务管理内容、服装、管理费、各种税金、人工、保险、劳保等一切费用，三年总金额为人民币壹佰柒拾伍万伍仟元整（小写：1755000 元）。

6. 服务标准及服务内容

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。

7. 检查考核

7.1 甲方有权利在前期物业服务合同履行期间，依据合同中规定的物业管理服务内容 & 标准要求进行检查，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。

7.2 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、局机关或外租单位问卷，但不仅限于以上方式。考核实行打分制，满分为 100 分。

7.3 甲方依据合同中规定的物业管理服务内容 & 标准，制定实施物业管理服务百分制考核制度。

7.4 做好检查考核等方面的记录工作。

8. 甲乙双方的权利与义务

8.1 甲方权利、义务

8.1.1 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，并与乙方协商解决有关问题。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。

8.1.2 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。

8.1.3 负责免费向乙方提供物业管理工作中所必需的维修工具、维修耗材及水电。

8.1.4 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。

8.1.5 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。

8.1.6 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，交物业管理服务人员使用。另甲方只提供值班人员的少量公共休息间，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。

8.1.7 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。



8.1.8 根据考核情况按时支付物业服务费用。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。

8.1.9 审议乙方服务项目的年度计划、工作安排，并予以监督。

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

8.1.11 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。

8.1.12 法律、法规规定由甲方承担的其他责任。

8.2 乙方权利、义务：

8.2.1 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》、《中华人民共和国物权法》、《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及其主管部门泰州市民政局的管理、检查、验收方式、奖励与处罚规定。

8.2.2 在承接物业时，对物业档案资料、共用部位等进行查验，并做好书面确认工作；做好物业资料建档工作。

8.2.3 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，并按合同要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

8.2.4 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。

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

8.2.6 根据合同规定的内容，负责编制本管理项目的物业管理服务方案、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。

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

8.2.8 做好本物业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，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关甲方及其主管部门市民政局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。

8.2.9 未经甲方同意，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、挖掘物业管理区域内道路、场地。

8.2.10 在经过甲方同意后，乙方可委托专业公司承担乙方不能或没有资质承担的项目，并支付费用，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，不得将项目的整体责任及利益转让给其他单位或个人。

8.2.11 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。

8.2.12 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，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电力监管委员会所发《电工进网作业许可证》、安监部门所发《特种作业操作证》高压电工作业证书。做好从业人员有关政治素养方面的审核，负责对物业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。

8.2.13 如需调整人员，须事先得到甲方同意。对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

8.2.14 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。



8.2.15 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。

8.2.16 双休日及法定假日：每天安排值班人员保障常规的保洁、保安、监控等，根据甲方要求安排人员完成会务、维修等工作。

8.2.17 提供并做好保洁用具及耗材的日常维护管理，记好台账，做到厉行节约。

8.2.18 建立物业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，应移交物业管理权和相关工具、用品等，撤出本物业。协助甲方作好物业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服务的全部档案资料（包括甲方提供的资料）及帐目。全部手续完成后签署物业移交确认书。

9. 违约责任

9.1 乙方的责任

9.1.1 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、履约保证金中直接扣除，不足部分向乙方追索。

9.1.2 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。

9.1.3 如在乙方管理期间，甲方委托乙方的项目管理工作受到省、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，甲方扣减质保金人民币 3000 元。由于乙方原因影响甲方工作秩序、工作环境，每发生一次视情罚款 500~1000 元。

9.1.4 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）。

9.1.5 所有违约金从履约保证金中扣除，如累计扣款超过履约保证金的总额，乙方应在 10 个工作日内补足。

9.1.6 乙方在投标报价文件中推荐的项目经理及承诺的相关专业技术人员，未经甲方同意不得在成交后调换，否则甲方有权扣除乙方全部的履约保证金，解除合同并追诉由此



给甲方带来的各项损失。

9.2 甲方责任

9.2.1 甲方按合同履约，甲方按期付款，若甲方违约应向乙方支付违约金，每逾期一天，按合同价格的万分之二支付违约金。

9.2.2 甲方若需派出人员参与乙方的物业管理工作，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。

10. 税费

中国政府根据现行税法规定对甲方征收的、与本合同有关的一切税费，均由甲方负担，投标文件另有规定的除外。

11. 履约保证金

11.1 乙方应在收到中标通知书后七天内，通过国内的任何一家银行，向甲方提供年合同款的 5%（人民币贰万玖仟贰佰伍拾元整，小写：29250 元）的履约保证金。（开户全称：泰州市财政局，开户行：交行新区支行，账号：384060400018170109978）。履约保证金的有效期限至合同履约期满。

11.2 乙方提供的履约保证金，应按投标文件所附的格式提供或为银行本票、汇票、现金或支票；与此有关的费用均由乙方负担。

11.3 如乙方未能履行合同规定的义务，甲方有权从履约保证金中取得补偿。

11.4 履约保证金在有效期期满后 20 天内退还给乙方，不计利息。

12. 转让

除甲方事先书面同意外，乙方不得部分转让或全部转让合同内容，否则后果由乙方承担。

13. 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一切损失。

14. 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



的损失。

15. 合同生效及其它

15.1 合同应在甲方、乙方、见证方代表签字、加盖公章，并在乙方向甲方交纳履约保证金后生效。

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 本合同应按照中华人民共和国的现行法律进行解释。

16. 合同责任

16.1 甲方应当为乙方履行合同提供必要的支持。

16.2 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。

16.3 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。

16.4 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：树寿兵

联系方式：8 30060

乙方指定联络人：

姓 名：钱明杰

联系方式：

17. 合同鉴证

见证方应当在本合同上签章，以证明本合同条款与招标文件、投标文件的相关要求相符并且未对采购服务和技术参数进行实质性修改。

18. 合同备案

合同一式五份，以中文书写，甲乙双方、见证方、泰州市财政局政府采购管理处，泰州



市天依公证处各一份。

甲方：泰州市老年活动中心（盖章）

地址：泰州市海陵区春晖路 94 号

法定（授权）代表人：

二〇一 年 月 日

乙方：江苏香江物业发展有限公司（盖章）

地址：泰州市泰海路 333 号柳湾苑 30 幢

法定（授权）代表人：

二〇一 年 月 日

户名：江苏香江物业发展有限公司

开户银行：中国银行股份有限公司泰州海陵支行

账号：530058205606

政府集中采购机构声明：本合同标的经政府集中采购机构依法定程序采购，合同主要条款内容与招投标文件的内容一致。

政府集中采购机构：泰州市政府采购中心机关分部（盖章）

二〇一 年 月 日



17.3.3. 甲方出具的履约评价证明材料

用户单位证明材料

招标采购单位：

作为合同编号为 JSZC-321200-JZCG-T2024-0012《泰州市老年活动中心物业管理服务合同》的甲方泰州市老年活动中心（甲方单位全称），现对该合同的相关事项证明如下：

一、该合同另一方乙方为：江苏香江物业发展有限公司（乙方单位全称）；

二、项目合同内容包括：保安、保洁、会务、消防值守、水电维修、配电房值守、绿植租摆、绿化养护等（须列分项）；管理总面积为：8005 平方米（其中办公楼面积为：8005 平方米）。合同期限为 2021 年 03 月 01 日至 2024 年 03 月 15 日（含补充协议），2024 年 03 月 16 日至 2027 年 03 月 15 日。

三、合同期间担任该项目的项目经理为黄国兵（姓名），资质为全国物业管理企业经理，主要管理负责人为李天宝（姓名），资质为全国物业管理企业经理。所投入的服务人员数量为 12 人。

四、到目前为止，该项目正处于履约阶段。

五、甲方对履约情况的评价：满意。

特此证明。

证明单位全称（公章）

单位联系人：（签字）

联系电话：

证明时间：2025 年 3 月 25 日



17.3.4. 任意一张合同服务费发票：2021.3-5



机 票 编 号：539904488727

增值税普通发票

发票代码：032001900205
发票号码：04879897
开票日期：2021年05月06日
校验码：07461192184217557448

购 买 方	名称：泰州市老年活动中心（市老年大学） 纳税人识别号：12221200MB0340734Y 地址、电话： 开户行及账号：				密 码 区	0346388374786408872643>>0-06*1<3*0745*/2>9/1>3 4//338963551190>+2<-98446134><1754-<1+39<1467<70 011/09067>9>9977-0		
项目名称 *企业管理服务*物业服务费		规格型号	单位	数量	单价	金额	税率	税额
				1	137971.698113208	137,971.70	6%	8,278.30
						¥137971.70		¥8278.30
价税合计（大写）		壹拾肆万陆仟玖佰叁拾贰元整				（小写）¥146250.00		
销 售 方	名称：江苏香江物业发展有限公司 纳税人识别号：91321291732273987L 地址、电话：泰州市泰南路333号御景苑30幢56826033 开户行及账号：中国银行泰州海陵支行5300582059606				备 注	2021.3—5		

收款人：管理员 复核：管理员 开票人：管理员 销售单位：（章）

