



合肥市政府采购合同参考范本
(服务类)

第一部分 合同书

项目名称：合肥经济技术开发区莲花社区朝霞园小区、石门路小区、红莲园南区、红莲园北区、莲花雅苑安置房物业管理服务（第1包 莲花苑小区、红莲园南区、红莲园北区）

项目编号：2024AJJFZ00091

甲方（采购人）：合肥经济技术开发区莲花社区服务中心

乙方（中标人）：安徽兴业物业服务有限公司

签订地：合肥经济技术开发区莲花社区服务中心

签订日期：2026年1月16日



合肥经济技术开发区莲花社区服务中心（以下简称：甲方）通过合肥经济技术开发区公共资源交易中心组织的公开招标方式采购活动，经评标委员会评定，安徽兴业物业服务有限公司（以下简称：乙方）为本项目中标人，现按照采购文件确定的事项签订本合同。

根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规之规定，按照平等、自愿、公平和诚实信用的原则，经甲方和乙方协商一致，约定以下合同条款，以兹共同遵守、全面履行。

1.1 合同组成部分

下列文件为本合同的组成部分，并构成一个整体，需综合解释、相互补充。如果下列文件内容出现不一致的情形，那么在保证按照采购文件确定的事项前提下，组成本合同的多个文件的优先适用顺序如下：

- 1.1.1 本合同及其补充合同、变更协议；
- 1.1.2 中标通知书；
- 1.1.3 投标文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 招标文件（含澄清或者修改文件）；
- 1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 服务

1.2.1 服务名称：合肥经济技术开发区莲花社区朝霞园小区、石门路小区、红莲园南区、红莲园北区、莲花雅苑安置房物业管理服务（第1包 莲花苑小区、红莲园南区、红莲园北区）；

1.2.2 服务内容：1. 物业共用部位的维修、养护和管理；2. 物业共用设施设备（含墙体、门窗、配套用房、水箱、电梯、监控、消防、供电、道排、智能化、综合管网、健身器材、护栏、路灯、绿化、地库设施、机动车位、非机动车库等各类设施设备）的运行、维修、养护和管理；受业主或使用人委托的房屋自用部位、自用设备的维修和养护。对小区供水、供电、供气、通信等专业单位在物业管理区域内开展的相关管线、设施维修养护工作进行必要的协调和管理；3. 公共区域的清洁卫生（不包括幼儿园院内卫生），生活、建筑等各类垃圾的收集、清运及雨、污水管道的疏通和化粪池清理；4. 公共绿化的养护和管理；5. 架空层管理；不得出现乱堆乱放、私自搭建、违规占用等现象。6. 车辆停放管理；中标人

必须保证地下车库的正常使用，用于居民日常停车，禁止挪用；7. 公共秩序维护、安全防范（含监控设备的维护）等事项的管理，对小区管理区域的违法建设及时制止、报告、监管；8. 做好小区业主入住管理和装修管理工作，对住户装修进行监督，签订装修管理协议；9. 物业档案资料管理；10. 协助居委会开展社区文化的活动、党建、综治、文明创建、抗旱防汛、铲雪除冰、接待保障、应急处置、房屋租赁管理与回迁安置交房等工作；11. 负责物业零星工程和安置房及公共设施维修工作的申报及现场管理（规定范围内）；12. 车位管理由中标人自行运营管理，采购人不承担任何运营管理费用；13. 进场前需对公共水电表、电梯管理等过户至中标人名下。中标人在后期小区物业管理中需承担产生的所有费用；14. 法律政策和物业服务合同中规定的其他事项。中标人应根据自身物业管理方面的先进经验，针对小区物业服务的现状及存在的问题，结合小区物业服务的特点，制定有针对性、更优秀、更完善的物业管理服务方案，并付诸实施；

1.2.3 服务质量：达到《安徽省合肥市住宅区物业服务标准》丙级服务标准。具体包括但不限于以下内容：（如中标人在投标文件中涉及的指标和内容超出上述标准或有关规定的，以投标文件为准）。

1.3 价款

本合同总价为：¥4100000.00元（大写：人民币肆佰壹拾万元整）。

分项价格：详见附件

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式：本项目依据考核结果按季度支付财政补贴部分资金，自行收取部分由中标人按规定自行向业主或使用人收取。

1.4.2 发票开具方式：增值税普通发票。

1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限：1年，自2026年1月21日至2027年1月20日止。合同到期前，每季度考核均为基本合格及以上，在年度预算能够保障的前提下，可续签累计不超过3年的采购合同，最多续签2次，合同一年一签；

1.5.2 服务地点：合肥经开区范围，采购人指定地点；

1.5.3 服务方式：乙方为甲方提供物业管理服务，并按甲方服务质量标准及招标文件执行，乙方服务人员接受甲方管理、监督、考核。

1.6 违约责任

1.6.1 除不可抗力外，如果乙方没有按照本合同约定的期限、地点和方式履行，那么甲方可要求乙方支付违约金，违约金按每迟延履行一日的应提供而未提供服务价格的0.5%计算，最高限额为本合同总价的5%；迟延履行的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，甲方有权在要求乙方支付违约金的同时，书面通知乙方解除本合同；

1.6.2 除不可抗力外，如果甲方没有按照本合同约定的付款方式付款，那么乙方可要求甲方支付违约金，违约金按每迟延付款一日的应付而未付款的0.5%计算，最高限额为本合同总价的5%；迟延付款的违约金计算数额达到前述最高限额之日起，乙方有权在要求甲方支付违约金的同时，书面通知甲方解除本合同；

1.6.3 除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的其他主要义务，经催告后在合理期限内仍未履行的，或者任何一方有其他违约行为致使不能实现合同目的的，或者任何一方有腐败行为（即：提供或给予或接受或索取任何财物或其他好处或者采取其他不正当手段影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）或者欺诈行为（即：以谎报事实或者隐瞒真相的方法来影响对方当事人在合同签订、履行过程中的行为）的，对方当事人可以书面通知违约方解除本合同；

1.6.4 任何一方按照前述约定要求违约方支付违约金的同时，仍有权要求违约方继续履行合同、采取补救措施，并有权按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；任何一方按照前述约定要求解除本合同的同时，仍有权要求违约方支付违约金和按照己方实际损失情况要求违约方赔偿损失；且守约方行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.5 除前述约定外，除不可抗力外，任何一方未能履行本合同约定的义务，对方当事人都均有权要求继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等，且对方当事人行使的任何权利救济方式均不视为其放弃了其他法定或者约定的权利救济方式；

1.6.6 如果出现政府采购监督管理部门在处理投诉事项期间，书面通知甲方暂停采购活动的情形，或者询问或质疑事项可能影响中标结果的，导致甲方中止履行合同的情形，均不视为甲方违约。

1.6.7 因甲方未按合同约定支付价款、未按合同约定受领标的物、擅自解除合同导致乙方遭受的直接损失，乙方可向甲方申请赔偿，赔偿金额由双方协商一致；针对因政策变化等原因不能签订合同或解除合同时，造成乙方合法利益受损的情形，可以给予乙方合理补偿，补偿金额不得超过乙方的直接损失。

1.7 合同争议的解决

本合同履行过程中发生的任何争议，双方当事人均可通过和解或者调解解决；不愿和解、调解或者和解、调解不成的，可以选择下列第1.7.2种方式解决：

1.7.1 将争议提交_____ / _____仲裁委员会依申请仲裁时其现行有效的仲裁规则裁决；

1.7.2 向_____项目所在地_____人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章时生效。

甲方：_____（单位盖章）

法定代表人

或授权代表（签字）：_____

时间：2026年1月16日

乙方：_____（单位盖章）

法定代表人

或授权代表（签字）：_____

时间：2026年1月16日

乙方账户信息

户名：_____安徽兴业物业服务有限公司_____

账号：_____1302 0144 0900 2047 362_____

开户银行：_____工商银行江淮汽车厂支行_____

第二部分 合同一般条款

2.1 定义

本合同中的下列词语应按以下内容进行解释：

2.1.1 “合同”系指采购人和中标人签订的载明双方当事人所达成的协议，并包括所有的附件、附录和构成合同的其他文件。

2.1.2 “合同价”系指根据合同约定，中标人在完全履行合同义务后，采购人应支付给中标人的价格。

2.1.3 “服务”系指中标人根据合同约定应向采购人履行的除货物和工程以外的其他政府采购对象，包括采购人自身需要的服务和向社会公众提供的公共服务。

2.1.4 “甲方”系指与中标人签署合同的采购人；采购人委托采购代理机构代表其与乙方签订合同的，采购人的授权委托书作为合同附件。

2.1.5 “乙方”系指根据合同约定提供服务的中标人；两个以上的自然人、法人或者其他组织组成一个联合体，以一个供应商的身份共同参加政府采购的，联合体各方均应为乙方或者与乙方相同地位的合同当事人，并就合同约定的事项对甲方承担连带责任。

2.1.6 “现场”系指合同约定提供服务的地点。

2.2 技术规范

货物所应遵守的技术规范应与采购文件规定的技术规范和技术规范附件（如果有的话）及其技术规范偏差表（如果被甲方接受的话）相一致；如果采购文件中没有技术规范的相应说明，那么应以国家有关部门最新颁布的相应标准和规范为准。

2.3 知识产权

2.3.1 乙方应保证其提供的服务不受任何第三方提出的侵犯其著作权、商标权、专利权等知识产权方面的起诉；如果任何第三方提出侵权指控，那么乙方须与该第三方交涉并承担由此发生的一切责任、费用和赔偿；

2.3.2 具有知识产权的计算机软件等货物的知识产权归属，详见合同专用条款。

2.4 履约检查和问题反馈

2.4.1 甲方有权在其认为必要时,对乙方是否能够按照合同约定提供服务进行履约检查,以确保乙方所提供的服务能够依约满足甲方项目需求,但不得因履约检查妨碍乙方的正常工作,乙方应予积极配合;

2.4.2 合同履行期间,甲方有权将履行过程中出现的问题反馈给乙方,双方当事人应以书面形式约定需要完善和改进的内容。

2.5 结算方式和付款条件

详见合同专用条款。

2.6 技术资料 and 保密义务

2.6.1 乙方有权依据合同约定和项目需要,向甲方了解有关情况,调阅有关资料等,甲方应予积极配合;

2.6.2 乙方有义务妥善保管和保护由甲方提供的前款信息和资料等;

2.6.3 除非依照法律规定或者对方当事人的书面同意,任何一方均应保证不向任何第三方提供或披露有关合同的或者履行合同过程中知悉的对方当事人任何未公开的信息和资料,包括但不限于技术情报、技术资料、商业秘密和商业信息等,并采取一切合理和必要措施和方式防止任何第三方接触到对方当事人的上述保密信息和资料。

2.7 质量保证

2.7.1 乙方应建立和完善履行合同的内部质量保证体系,并提供相关内部规章制度给甲方,以便甲方进行监督检查;

2.7.2 乙方应保证履行合同的人员数量和素质、软件和硬件设备的配置、场地、环境和设施等满足全面履行合同的要求,并应接受甲方的监督检查。

2.8 延迟履行

在合同履行过程中,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、预期延误时间通知甲方;甲方收到乙方通知后,认为其理由正当的,可以书面形式酌情同意乙方可以延长履行的具体时间。

2.9 合同变更

2.9.1 双方当事人协商一致,可以签订书面补充合同的形式变更合同,但不得违背采购文件确定的事项;

2.9.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当以书面形式变更合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.10 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，但经甲方同意，乙方可以依法采取分包方式履行合同，即：依法可以将合同项下的部分非主体、非关键性工作分包给他人完成，接受分包的人应当具备相应的资格条件，并不得再次分包，且乙方应就分包项目向甲方负责，并与分包供应商就分包项目向甲方承担连带责任。

2.11 不可抗力

2.11.1 如果任何一方遭遇法律规定的不可抗力，致使合同履行受阻时，履行合同的期限应予延长，延长的期限应相当于不可抗力所影响的时间；

2.11.2 因不可抗力致使不能实现合同目的的，当事人可以解除合同；

2.11.3 因不可抗力致使合同有变更必要的，双方当事人应在合同专用条款约定时间内以书面形式变更合同；

2.11.4 受不可抗力影响的一方在不可抗力发生后，应在合同专用条款约定时间内以书面形式通知对方当事人，并在合同专用条款约定时间内，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。

2.12 税费

与合同有关的一切税费，均按照中华人民共和国法律的相关规定缴纳。

2.13 乙方破产

如果乙方破产导致合同无法履行时，甲方可以书面形式通知乙方终止合同且不给予乙方任何补偿和赔偿，但合同的终止不损害或不影响甲方已经采取或将要采取的任何要求乙方支付违约金、赔偿损失等的行动或补救措施的权利。

2.14 合同中止、终止

2.14.1 双方当事人不得擅自中止或者终止合同；

2.14.2 合同继续履行将损害国家利益和社会公共利益的，双方当事人应当中止或者终止合同。有过错的一方应当承担赔偿责任，双方当事人都有过错的，各自承担相应的责任。

2.15 检验和验收

2.15.1 乙方按照合同专用条款的约定，定期提交服务报告，甲方按照合同专用条款的约定进行定期验收；

2.15.2 合同期满或者履行完毕后，甲方有权组织（包括依法邀请国家认可的质量检测机构参加）对乙方履约的验收，即：按照合同约定的标准，组织对乙方履约情况的验收，并出具验收书；向社会公众提供的公共服务项目，验收时应当邀请服务对象参与并出具意见，验收结果应当向社会公告；

2.15.3 检验和验收标准、程序等具体内容以及前述验收书的效力详见合同专用条款。

2.16 合同使用的文字和适用的法律

2.16.1 合同使用汉语书就、变更和解释；

2.16.2 合同适用中华人民共和国法律。

2.17 履约保证金

2.17.1 本项目不收取履约保证金。

2.18 合同份数

合同份数按合同专用条款规定，每份均具有同等法律效力。

