

第一部分 合 同 书

项目名称：合肥市公安局新站分局物业管理服务采购

项目编号：2025BFFFN00676

甲方（采购人）：合肥市公安局新站分局

乙方（中标人）：合肥昌顺物业管理有限公司

签订地：合肥市新站高新区

签订日期：2026 年 4 月 29 日



新站高新区新站公安分局物业管理服务合同

采购人（甲方）：合肥市公安局新站分局

供货人（乙方）：合肥昌顺物业管理有限公司

签订地点：合肥新站高新区

项目名称：合肥市公安局新站分局物业管理服务采购

项目编号：2025BFFFN00676

合肥市公安局新站分局（以下简称：甲方）通过合肥市政府采购中心组织的公开招标方式采购活动，经评标委员会评定，合肥昌顺物业管理有限公司（中标人名称）（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 成交通知书；
- 1.1.3 响应文件（含澄清或者说明文件）；
- 1.1.4 磋商文件（含澄清或者修改文件）；

合肥昌顺



CS 扫描全能王

3亿人都在用的扫描App

1.1.5 其他相关采购文件。

1.2 服务

1.2.1 服务名称：合肥市公安局新站分局物业管理服务项目，详见采购需求(合肥市新站区机关大楼位于兴淮西路与天水路交口，主楼建筑面积 9945 平方米，包括消防水泵房、弱电机房、屋顶设备、空调机房、配电间等，主要设备有：中央空调系统；消防喷淋系统，楼宇自控系统；通信系统；弱电系统；城市供水、供电系统等。合肥市公安局新站分局蓝领公寓 9 号楼公寓及下设 5 个派出所和 2 个大队，总建筑面积约 24160 平方米)。

A. 服务范围一：

合肥市新站区机关大楼，包括消防水泵房、消防控制室、弱电机房、屋顶设备、空调机房、配电间等，主要设备有：中央空调系统；消防喷淋系统，楼宇自控系统；通信系统；弱电系统；城市供水、供电系统等。包括办公区、设备用房、外围公共区域、停车区域等；负责合肥市公安局新站分局项目物业公共区域卫生保洁、安保、会议服务、户政服务大厅保洁服务、文件快递收发服务、办公区房屋主体及附属设施的维修及养护、灯饰和弱电系统的维护及保养、园区内的垃圾清运、协助维保单位做好园区绿化及景观的维护及设施设备的维修维护等。

B. 服务范围二：

合肥市公安局新站分局蓝领公寓 9 号楼公寓及下设 5 个派出所和 2 个大队；包括办公区、设备用房、大院外围公共区域；负责公共区域卫生保洁、办公区域水电零星维修、垃圾清运、协助维保单位做好园区绿化的维护及养护工作。

1.2.2 服务内容：

物业类型：办公楼；

总建筑面积：34105 平方米；



办公楼区域内的安全保卫（保安）、卫生保洁、来访接待、会议服务、交通及环境秩序维护，高低压配电、给排水系统、空调系统、暖通系统、电梯系统、安全视频监控系统、消防系统、音响系统、会议系统、电动门系统的日常管理、检查和使用，以及异常情况的巡查和零星维修等。

1.2.3 服务质量：详见附件项目招标文件采购需求。

1.3 价款

本合同总价为：¥1998200 元/年（大写：人民币 壹佰玖拾玖万捌仟贰佰元整/年）。（合肥市新站区机关大楼物业服务费：643700 元/年；合肥市公安局新站分局蓝领公寓 9 号楼公寓及下设 5 个派出所和 2 个大队物业服务费：1354500 元/年）

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式：根据合同项目实际履行情况，按季度支付，每季度支付合同金额 25% 。

1.4.2 发票开具方式：在每个季度结束前，由乙方向甲方提供物业管理费有效发票。

1.4.3 经政府采购验收合格后，方可支付最后一个季度费用。

1.5 服务期限、地点、方式和履约保证金

1.5.1 合同服务期限为一年，自 2026 年 5 月 13 日 至 2027 年 5 月 12 日。

上述项目服务期限合同签订后一年。合同到期前，经考核合格后，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：安徽省合肥市，采购人指定地点。

1.5.3 服务方式：详见附件项目磋商文件采购需求。

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 5%计算，最高限额为本合同总价的 10%；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 5%计算，最高限额为本合同总价的 10%；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签订合同、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成交结果的，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，可以选择下列第二种方式解决：

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 向瑶海区人民法院起诉。

1.8 合同生效

本合同自双方当事人盖章时生效。

甲方：
法定代表人
或授权代表（签字）：
时间：2016年4月29日

乙方：
法定代表人
或授权代表（签字）：
时间：2016年4月29日



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”系指采购人和成交供应商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，成交供应商在完全履行合同义务后，采购人应支付给成交供应商的价格。

2.1.3 “服务”系指成交供应商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”系指与成交供应商签署合同的采购人；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成交供应商；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。

2.6.4 因乙方过错导致泄密，乙方须承担相应的法律责任。

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 采购文件要求乙方提交履约保证金的，乙方应按合同专用条款约定的方式，以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式，提交不超过合同价 10%的履约保证金；

2.17.2 履约保证金在合同专用条款约定期间内不予退还或者应完全有效，前述约定期间届满之日起个工作日内，甲方应将履约保证



金退还乙方：

2.17.3 如果乙方不履行合同，履约保证金不予退还；如果乙方未能按合同约定全面履行义务，那么甲方有权从履约保证金中取得补偿或赔偿，同时不影响甲方要求乙方承担合同约定的超过履约保证金的违约责任的权利。

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。



第三部分 合同专用条款

本部分是对前两部分的补充和修改，如果前两部分和本部分的约定不一致，应以本部分的约定为准。本部分的条款号应与前两部分的条款号保持对应：与前两部分无对应关系的内容可另行编制条款号。

条款号	约定内容
2.3.2	不涉及相关内容
2.5	结算方式 1、根据合同项目实际履行情况，按季度支付，每季度支付合同金额 25%； 2、按季度进行考核，评分不累计。 付款条件 1、由采购人组织本单位人员每季度对物业管理服务进行满意度测评。考核得分在 85 分及以上的为合格，按 100%支付物业服务费；得分在 75 分至 84 分以内的为基本合格，采购人将依据相关考核条款扣除 500-2000 元服务费；得分在 65 分至 74 分为不合格，采购人将依据相关考核条款扣除 2000-5000 元服务费；65 分以下为严重不合格，处理结果将由考核领导小组研究决定； 2、考核评分标准： (1) 物业管理制度不完善，各岗位职责未上墙，每发现一处不合格扣1分； (2) 物业服务人员符合合同要求，每发现一处不合格扣1分； (3) 值班记录、巡查记录、交接班记录等资料不健全，不完善，每发现一处不合格扣1分； (4) 无培训制度和培训计划，缺少培训记录，每发现一处不合格扣1分； (5) 人员调整未上报或未经同意直接上岗，每发现一次扣2分； (6) 无物资领用管理制度或没有进出台账，每发现一次扣2分； (7) 报刊分发不准确或派送不及时造成投诉的，每发现一次扣2分； (8) 工作人员服务态度差、服务意识淡漠，每发现一次扣2分； (9) 楼宇外观、道闸、路灯等设施损坏没有及时修复，每发现一次扣1分； (10) 地漏不通畅、窨井有淤泥树叶垃圾，每发现一处扣1分； (11) 楼内楼梯、过道、扶手、吊顶有破损，卫生间有异味，每发现一次扣1分； (12) 消防楼梯、天台有杂物或违规占用，每发现一次扣1分； (13) 公共区域资产有破损或缺失，每发现一处扣1分； (14) 无设施设备台账和维修保养记录，缺失安全警示标牌，每发现一处扣1分； (15) 设备和机房有杂物、灰尘，室内环境不达标，每发现一次扣1分； (16) 消防设施设备不齐全或有破损，没有月度消防安全检查，每发现一次



	扣2分： (17) 无突发火灾应急预案，缺少消防演练培训、每发现一次扣2分： (18) 排水系统有问题，汛期天台、道路存在积水或浸泡现象，每发现一次扣2分： (19) 突发事件维修人员没有在规定时间内进行抢修，每发现一次扣2分： (20) 空调主机房及设备有滴、漏水现象，每发现一次扣2分： (21) 没有及时对中央空调进行保养清洗，造成无法正常使用，每发现一次扣1分： (22) 机动车管理混乱，存在交通堵塞，每发现一次扣1分： (23) 伸缩门开关不及时，有延时开关或刮擦车辆现象，每发现一次扣1分： (24) 非机动车乱停乱放或违规充电，每发现一次扣1分： (25) 清洁配备不齐全，摆放不合理，每发现一处扣1分： (26) 垃圾没有做到日产日清，没有按规定消毒灭杀，每发现一次扣1分： (27) 卫生区域没有责任到人，清洁流程不规范，每发现一次扣1分： (28) 外围环境有烟头、纸屑、漂浮物等，每发现一处扣0.5分。 备注： 3、以上考核细则如因相关单位或工程遗留问题原因未能完成的除外。 4、经政府采购验收合格后，方可支付最后一个季度费用。
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 <u>7 个工作日内</u> 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 <u>7 个工作日内</u> 以书面形式通知对方当事人，并在 <u>5 个工作日内</u> ，将有关部门出具的证明文件送达对方当事人。
2.15	检验和验收： 见采购文件相关服务需求
2.17	本合同不涉及履约保证金
2.18	合同一式四份，一份由乙方保存，三份交由甲方备案和支付货款使用。