

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：肥东县党风廉政教育中心物业项目

项目编号：2024ADDFN00180

甲方（采购人）：中国共产党肥东县纪律检查委员会

乙方（成交供应商）：安徽新华物业服务集团有限公司

签订地：合肥市肥东县

中国共产党肥东县纪律检查委员会（以下简称：甲方）通过肥东县公共资源交易有限公司组织的竞争性磋商方式采购活动，经磋商小组评定，安徽新华物业服务集团有限公司（以下简称：乙方）为本项目成交供应商，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 采购文件（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：肥东县党风廉政教育中心物业项目；

1.2.2 服务内容：负责肥东县党风廉政教育中心办公秩序维护、设备运行和维护维修、会议服务、卫生保洁（含垃圾清运）、安全看护、绿化养护、门前三包等具体工作；

1.2.3 服务质量：完全响应招标文件要求，具体详见附件。

1.3 价款

本合同总价为：¥287,522.12元（大写：人民币贰拾捌万柒仟伍佰贰拾贰元壹角贰分元）。

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：合同生效，具备实施条件，且成交供应商提供等额的预付款保函或其他担保措施后，采购人支付年度同款的40%作为预付款；剩余合

同款按季度支付，每季度支付合同款的 15%。；

1.4.2 发票开具方式：乙方开具增值税正规发票给甲方，甲方应在收到乙方发票 7 个工作日内向乙方指定的账户转款，原则上甲方支付乙方费用，不超过当月 30 日（如遇休息日和节假日，付款日期自动顺延至工作日），特殊情况下，甲乙双方协商解决并以电子邮件或书面信函等形式展现。

1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限：自 2025 年 7 月 8 日至 2026 年 7 月 7 日止；

1.5.2 服务地点：肥东县党风廉政教育中心；

1.5.3 服务方式：乙方根据甲方要求组建肥东县党风廉政教育中心服务项目团队，对肥东县党风廉政教育中心项目提供服务。

1.5.4 续签条款：☒ 是 ☐ 否

首次服务期限为一年，在年度预算能保障的前提下，经双方协商一致，可续签下一年合同（合同一年一签），连续续签不得超过两年，合同金额不变。

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 0.1 % 计算，最高限额为本合同总价的 4.0 %；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 0.1 % 计算，最高限额为本合同总价的 4.0 %；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2种方式解决:

1.7.1 将争议提交肥东县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 向肥东县人民法院起诉。

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

乙方:_____(单位盖章)

法定代表人





或授权代表（签字）：周迅

或授权代表（签字）：秋罗庆秋



乙方账户信息

户名：安徽新华物业服务集团有限公司

账号：3400 1468 6080 5007 0469

开户银行：中国建设银行合肥庐阳支行

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 技术资料和保密义务

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 0 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
1	经甲乙双方协商约定，付款方式变更为每季度（三个月）支付一次，每次支付年合同价款的 25%。
2	本合同一式陆份，甲乙双方各执叁份，具有同等法律效力。
3	乙方所聘用的人员，在上岗前需进行背景审查、保密培训并签订保密协议，经甲方审核无误后方可上岗。
4	物业工作人员严格遵守保密原则，若因乙方工作人员发生泄密事件，甲方有权要求调整或解聘人员。
5	一号楼一楼谈话室和三楼住宿房间卫生于 8:00 前打扫干净。

第四部分 合同相关附件

附一、项目概况

公用设施、设备包括 2 个部分：1、常规的机电设备配备，主要有供配电、中央空调（2 台）、电梯（3 台）、给排水系统；2、消防弱电系统，主要有电话、网络、监控、广播、火灾自动报警等。

物业管理服务主要包括：办公秩序维护、设备运行和维护维修、会议服务、卫生保洁（含垃圾清运）、安全看护、绿化养护、门前三包等。

二、服务需求

（一）总体目标

以专业的物业管理服务品质为基础，以先进的服务理念和科学的管理方法，积极整合地方社会优质资源，紧密配合采购人工作，维护良好秩序，做到优质服务。

（二）具体要求

1、服务内容

- （1）房屋建筑本体、公共部分的维护、管理；
- （2）公共配套设施、设备维护、运行管理；
- （3）外围、室内公共部位（含会议室）清洁卫生、定期消杀、生活垃圾收集清运；
- （4）物业管理区域的日常安全巡查服务；
- （5）物业管理区域内设备检修服务；
- （6）供水、供电、供气、电信等专业单位在物业管理区域内对相关管线、设施维修养护时，进行必要的协调和管理；
- （7）物业管理区域交通、车辆行驶和停泊管理；
- （8）物业档案资料收集、管理；
- （9）会议服务；
- （10）大楼周边绿化养护；
- （11）宿舍床单、洗漱用品等必要用品每天更换；
- （12）若物业工作人员在教育中心内发生因公（工）、非因公（工）、患病或

伤亡事故，医疗费用或相关损害赔偿、经济补偿金由中标人承担。

(13) 采购人按照工作需要，有权合理调整成交供应商员工的工作岗位，或指派派遣员工从事其他临时性、特殊性工作。

(14) 法律政策和物业服务合同中规定的其他事项。

2、服务需求

(1) 每天上午 8:00 前完成办公楼内的公共区域、会议室、卫生间、楼梯、晾晒区、走廊、停车区、大门口、绿地、空地的卫生清扫、拖擦工作及会议茶水服务。工作日白天进行巡回保洁，上午上班前半个小时一次、上午 10 点一次、上午下班前半个小时一次、下午上班前半个小时一次，下午 3 点 30 分一次，下午下班前半个小时一次，共计 6 次，如遇其他特殊情况，需适当增加巡回保洁次数，具体以采购人通知为准。确保整个大楼内外、办公场所的整齐、清洁，无污渍、无杂物、无积水、无明显尘土；

(2) 对易清除的墙面、墙角的灰尘、污迹、蜘蛛网、墙面上过期张贴物等进行及时清除；

(3) 对办公楼的门窗玻璃、室内、走廊的灯具等平时擦拭、洗抹较困难的设施，至少每月要集中进行擦拭、保洁一次；

(4) 对办公楼内的卫生间每天清扫冲洗 3 次，洗手台面、隔断板要擦拭、洗抹；便纸篓内的便纸必须每天清除。

(5) 对会议室、接待室在每次使用前、后必须进行彻底清扫，平时要进行经常性的保洁。

(6) 确保建筑物内无垃圾过夜现象发生，清运率达 100%；

(7) 铺在电梯内等地的地垫要铺放整齐，定期进行清洗，保持清洁。

(8) 区域内绿化带、树木、盆栽花卉要适时进行修剪、除虫防病，确保单位绿化美观、环境整洁。

(9) 服务人员统一着装，行为规范，服务周到热情；

(10) 制定完善的物业管理方案，并可执行。

(11) 养护标准：符合安徽省合肥市城市绿化养护技术规范及等级标准中一级标准。

(12) 技术指标：园林区域植物生长旺盛、树形美观，无杂草、死枯、缺株、

断档、倒伏、歪斜、病虫害现象。绿化成活率和保存率：日常养管中，绿化成活率和保存率须达到 95%以上；年养管期满时，所有绿化苗木成活率和保存率必须达到 100%。各类园林建筑物、构筑物等设施完好无损。

(13) 安全生产：成交供应商应加强对员工的安全生产教育，遵守各项安全规程，落实安全防护措施，成交供应商在承包期内必须保证所属人员思想的安全稳定，同时做好相关应急保障，因发生突发事件等原因致使项目不能正常运转时，应及时调配确保及时作业。

四、人员配置及相关要求

1、本项目实行项目经理负责制，人员配备共计 8 人。

项目保洁人员及会务人员 4 人，保安人员 3 人，项目经理 1 人。

2、人员素质要求

(1) 项目经理：全面负责物业服务工作的管理，做好与业主方的沟通和协调工作。有较强的管理能力和丰富工作经验，能够充分调动全体员工的积极性，善于管理、善于沟通，熟悉工程维修管理工作。

(2) 保安人员（消防监控操作值班人员）：身体健康，体检合格；保守秘密，接受岗位培训，业务熟练，吃苦耐劳，需持证上岗。

(3) 卫生保洁和会议服务人员，服从领导，能吃苦耐劳。

注：除评分标准中要求提供的相关人员证明材料作为评分条件外，供应商在 响应文件中无须提供其他人员相关证明材料，由采购人在成交供应商进场服务前 核查人员配备情况，人员须按照要求配备到位，否则采购人报监管部门按规定处理。

三、报价要求

1. 供应商为本项目配备人员不得低于 8 人。

2. 本项目为总价报价，报价为完成本项目所有费用，报价不得超过最高限价，否则按响应无效处理。报价包含完成本项目所有内容的费用，其组成包括但不限于人员工资、管理费、服装费、办公费、交通费、通讯费、培训费、税金、利润、劳动保险费、合同工期内的风险费用等为完成本次采购所发生的一切费用。

3. 供应商应考虑合同期内政策性费用调整的风险。投标报价应考虑肥东县最低工资标准上调等风险，履约期限内不得以最低工资标准上调以及物价指数上

涨等理由增加管理费用。

4、人员工资不得低于肥东县现行最低标准，保险按国家相关规定执行。成本核算时所有配备的人员都应计算保险部分（含医疗救助金）。

5、供应商应按主管部门的规定办理相关手续（如备案等）。

四、其他要求

1、采购人验收时，由中国共产党肥东县纪律检查委员会组成验收小组，验收小组应严格依照采购文件、采购合同及相关验收规范进行核对、验收，形成验收结论，并出具书面验收报告。

2、政府向社会公众提供的公共服务项目，采购文件应写明验收时邀请服务对象参与并出具意见、验收结果应该向社会公告。