

长丰县人民法院物业管理

服务合同（第二次续签）



项目名称：长丰法院 2023 年度法庭物业管理服务

项目编号：2023ACCFN00358

甲 方(采购人)：长丰县人民法院

乙 方(成交供应商)：华谊城市服务科技有限公司

签 订 地：长丰县人民法院

签订日期：2025 年 11 月 14 日

长丰县人民法院 (以下简称: 甲方)通过 长丰县公共资源交易有限责任公司 组织的 竞争性磋商 方式采购活动, 经 磋商小组 评定, 华谊城市服务科技有限公司 (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 磋商文件 (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: 长丰法院 2023 年度法庭物业管理服务

1.2.2 服务内容:

长丰县人民法院占地 16.15 亩, 总建筑面积为 15869 平方米, 其中审判法庭 12956 平方米, 地下室建筑面积 2913 平方米。审判法庭共 19 间, 会议室共 7 间, 接待室 2 间, 配电房 1 间, 一楼大厅 1 个, 二楼大厅 1 个, 立案信访大厅 1 个。地上停车场 1 个, 共 48 个车位; 地下停车场 1 个, 共 50 个车位, 非机动车位 205 个。卫生间共 16 个, 办公室共 108 间, 电梯 5 部。

长丰县人民法院所辖的朱巷、下塘、双墩、吴山四个基层法庭各有审判法庭 1 间, 办公室 10 间, 会议室 1 间。

一、服务内容

长丰县人民法院院机关以及朱巷、下塘、双墩、吴山四个基层法庭的保洁服务、安保服务、工程设备服务、法庭会议服务。

二、服务需求

(一) 保洁服务

1、公共环境卫生保洁，包括公共场所、道路、广场、屋顶、室外停车场和地下车库、房屋共用部位的清洁卫生，垃圾的收集、清运，雨污水管道、化粪池的疏通、检查。

2、楼内保洁包括审判法庭、立案大厅、信访大厅、办公区一楼大厅、电梯、电梯间、消防通道、卫生间、通道等公共区域卫生，以及楼内除工作人员办公室以外所有房间。

3、绿化养护管理。及时对法院楼周边花草树木进行浇水、修剪、除草、捡除杂物等维护管理。

（二）安保服务

按照《长丰县人民法院安全保卫制度》维护法院审判安全和秩序，并完成防火、防盗、防水等机关安全保卫工作。长丰县法院实行办公区、审判区、诉讼服务区相对分离的办法进行管理，主要提供以下安保服务：

1、西门值班室实行 24 小时值班，主要负责登记来院当事人身份信息和协助执勤法警安检，确保安检设备安全、管理进出法院车辆查验和登记、负责大门外车辆停放秩序引导，确保本单位车辆出入畅通以及非上班时间院内及办公区域安保工作。

2、办公区南门实行工作时间值班，主要负责办公楼秩序和消防安全，按照《安保制度》做好外单位人员进出办公楼验证和登记工作。

3、审判区域、诉讼服务区域安保主要负责维护相应区域审判等工作秩序，配合执勤法警做好审判安全工作。

4、院内治安巡查及消防安全巡查管理，发现安全隐患及消防隐患及时处理并上报院内有关部门进行处理，夜间做好各项安全巡查工作。

（三）工程设备服务

1、房屋管理。包括：楼盖、屋顶、外墙面、楼梯间、承重结构、走廊通道、门厅、停车场、地下车库等公共场所及设施设备等维修、养护和管理。

2、基础设施、设备的维护、运行和管理。包括：自来水加压水泵、排污水泵、上下水管道、落水管、垃圾道、透气孔、共用照明、空调（仅运行管理）、楼内消防设施设备、电梯（仅运行管理）等。

3、市政公用设施和附属建筑物、构筑物的维修、养护和管理，包括道路、室外上下水管道、化粪池、沟渠、池、井、地下车库。

（四）法院服务

1、审判法庭、诉讼服务中心、信访大厅、会议室、活动室的维护、使用管理；提供会议室、接待室、审判法庭会务服务。

2、其他工作：

(1) 按照约定配备专业管理人员，保证专业服务水平。

(2) 管理与物业相关的工程图纸、档案等资料。

(3) 协助采购人做好与辖区派出所、社居委等基层政府部门的联系沟通协调，落实各项社区管理工作。

(五) 其他

四个基层法庭的保洁和安保人员与院机关的保洁和安保人员同职同责。

三、人员配备及要求

(一) 管理、工程、安全、服务人员配备基本要求

序号	岗 位	岗位名称	人数	资质及其他要求
1	管理人员	项目负责人	1	负责物业管理服务全盘工作。
2		物业管理员	1	协助项目负责人完成物业管理服务工作。
3	工程人员	工程主管	1	负责楼内设备维护。
4		工程维修人员	1	具备电工证。
5	秩序维护	保安班长	1	身体健康，责任心强。
		保安员	10	身体健康，责任心强，作风正派，无违法犯罪前科。院机关 6 人，朱巷、下塘、双墩、吴山四个基层法庭要各派 1 名安保人员。

6	保洁人员	保洁班长	1	身体健康，责任心强，上岗前全部经过专业培训。
7		保洁	12	上岗前全部经过专业培训，院机关 8 人，朱巷、下塘、双墩、吴山四个基层法庭要各派 1 名保洁人员。
	合 计		28	各岗位不得兼职。

注：除评审方法和标准的初审表中提出要求必须提供的相关人员证书作为评审依据外，技术资信分评分因素中有相关人员证书作为加分项的，供应商可提供相应的证书。响应文件中无须提供其余人员相关证明材料，成交供应商进场服务前由采购人核查人员配备情况，如不符合磋商文件要求，采购人有权终止合同，并上报公共资源交易监督管理部门进行依规处理。

（二）人员素质要求

1、所有人员应着制服上岗，做到工号、标牌清楚，各司其职，服务规范。

2、所有人员的政治素质、专业技术人员的专业素质过硬，杜绝监守自盗、违规操作等问题的发生。

3、所有人员严格遵守监所各项规章制度，杜绝违法、犯罪行为发生，对因成交供应商管理不善出现的问题负全责。

四、报价要求

1、人员工资：成交供应商在承包期间必须按国家《劳动法》规定用工，与员工确立合法的劳资关系，签定用工合同。按国家规定办理社会保险，成本核算时所有配备的人员都应计算保险部分，其中保险（五险）缴费基数按合肥市现行最新缴费基数和费率计算，不得以使用 40 岁、50 岁人员为由不予核算。

2、成交供应商需将签订的用工合同及社保手续送采购人备案，否则，采购人不予支付相关费用并视同成交供应商违约，同时上报监督管理部门。

一般纳税人政策性费用测算

序号	缴费项目	人数	费用	月	小计（元）
----	------	----	----	---	-------

A	最低人员工资	28	1870	12	628320.00
B	社会保险	28	936.43	12	314640.48
C	工会教育经费=A*3.5%=A*0.035				21991.20
D	一般纳税人税金=（A+B+C）*6.72%=（A+B+C）*0.0672				64844.75
总计（A+B+C+D）					1029796.43
注：报价精确到小数点后两位，第三位四舍五入。					

小规模纳税人政策性费用测算：

序号	缴费项目	人数	费用	月	小计（元）
A	最低人员工资	28	1870	12	628320.00
B	社会保险	28	936.43	12	314640.48
C	工会教育经费=A*3.5%=A*0.035				21991.20
D	一般纳税人税金=（A+B+C）*3.36%=（A+B+C）*0.0336				32422.38
总计（A+B+C+D）					997374.06
注：报价精确到小数点后两位，第三位四舍五入。					

备注：

(1) 人员工资不低于长丰县最低工资标准（1870 元/人/月）。

(2) 社会保险（五险）缴费基数最低为 4019 元，所有人员均计算社保费用，计算缴费金额以每人每月为基数。社会保险（五险）企业缴纳费用（缴费费率： 23.3%）组成为：养老保险 16%、工伤保险 0.4%、失业保险 0.5%、医疗保险 6.4%。

(3) 请供应商自行核算以上政策性费用及规定费用，如供应商对以上费用有疑问，请在本项目答疑期内提出。如无疑问，报价应不低于上述政策价格，否则将导致投标无效。如供应商以小规模纳税人税金费率报价，响应文件中须提供税务部门出具的小规模纳税人证明材料（如：企业税种核定材料等），否则将导致响应无效。

(4) “报价表”中政策性费用及固定费用不接受赠送及优惠，其他费用为可竞争性费用，

由供应商自行报价。

(5) 供应商报价中要考虑该项目服务中所发生的行政、民事、刑事责任及各种纠纷产生的相关费用。供应商应考虑合同期内政策性费用调整的风险。报价应考虑长丰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。承包期内因省、市政府出台文件调整最低人员保障工资的,成交供应商须无条件予以调整,该风险供应商须综合考虑并承担,以后采购人不再给予。

五、其他要求

各岗位配备人员年龄均不宜超过 50 周岁,由采购人在成交后对照响应文件自行核实,项目负责人与工程主管须现场驻点管理,所有工作人员均在一个月内配置到岗,其响应文件中所列从业人员须自合同执行之日起在采购单位服务;

涉及上岗时须持有相应的资格证书的,如无证书或证书不符合的,视为违约,采购人有权拒绝其履行合同并解除合同,且不承担解约责任。

合同执行期间,有下列情况之一的,采购人有权单方面终止合同,且不承担违约责任:

- 1、成交供应商未严格履行合同,不能严格按照要求提供物业服务,经采购人责令限期整改仍不予改正。
- 2、因成交供应商管理不善、操作不当造成人员伤亡,或造成采购人重大事故、损失的。
- 3、成交供应商安排的工作人员不服从采购人管理的。
- 4、根据物业管理服务合同进行考核,年度考核不合格的。

1.3 价款

本合同总价为:¥ 1057000 元(大写:人民币 壹佰零伍万柒仟元整)。

分项价格:

序号	分项名称	分项价格
1	人员工资	628320
2	社会保险	314640.48
3	工会教育经费	21991.20
4	其他费用	25490.60
4	税金	66557.72
总价		1057000

1.4 付款方式和发票开具方式

1.4.1 付款方式: 按季度付款(双方约定);

1.4.2 发票开具方式： 增值税发票。

1.5 服务期限、地点和方式

1.5.1 服务期限：服务期一年（2025年12月1日起至2026年11月30日止） 合同履行完成后，经采购人考核合格，在采购人年度预算能够保障的前提下，经双方协商无异议，双方可续签下一年合同（合同一年一签订），连续续签不得超过两年。续签合同不得改变原合同的服务范围、服务内容、服务标准、服务人员数量、合同价等实质性内容。（本次为第二次续签）；

1.5.2 服务地点：长丰县人民法院；

1.5.3 服务方式：物业管理。

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 1 %；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 1 %；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1种方式解决：

1.7.1 将争议提交有管辖权的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 向有管辖权的人民法院起诉。

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：____年____月____日

乙方：  (单位盖章)
法定代表人
或授权代表(签字)：
时间：____年____月____日

乙方账户信息

户名： 华谊城市服务科技有限公司

账号： 1022 5010 2100 0105 807

开户银行： 徽商银行合肥三里庵支行