

合 同 书

项目名称：安庆市大观区政务中心物业管理服务招标项目

甲 方（采购人）：安庆市大观区机关事务管理中心

乙 方（成交人）：安庆市港源物业服务有限公司

签订日期：二〇二三年十二月二十九 日

根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国政府采购法》等相关法律法规的规定，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，约定下述合同条款，以共同遵守并全面履行。

一、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使用顺序如下：

- （一）本合同及其补充合同、变更合同；
- （二）中标通知书；
- （三）投标文件（含澄清或者说明文件）；
- （四）招标文件（含澄清或者说明文件）；
- （五）其他相关采购文件。

二、服务

（一）服务名称：安庆市大观区政务中心物业管理服务招标项目

（二）物业管理服务内容：

凤凰路以东、茅岭路以南、十里路以西、皇冠路以北整个区域，包含大观区政务大楼、凤凰文化广场、文化博览馆（会议服务中心）、体育健身馆（政务服务中心）、政府机关食堂和周边，大楼地下及周边设停车场。政务大楼建筑面积 36000 平方米、两个中心总建筑面积 7710 平方米、食堂总建筑面积 2548 平方米；凤凰文化广场硬质部分面积 21521 平方米；政务中心绿化面积共 33989 平方米。

序号	名称	服务内容
1	保洁	区级领导办公室；大楼、两个中心内的楼梯、大厅、走廊、屋顶天台（含采光顶棚）、吊顶、平台、雨棚、电梯、卫生间、茶水间、花盆、公共会议室、公共活动场所的台（地）面、明沟、墙面、门、窗、灯具、果壳箱等设施 and 器皿；楼宇外墙等所有公共部位设施；凤凰文化广场区域的日常保洁保养以及垃圾、废弃物的收集及清运、灭“四害”和垃圾分类等。
2	保安	设立专业保安人员保证业主的人身、财产、消防安全；门卫值守；大楼及周边公共秩序的维护；政务中心范围内车辆通行及地下地上车辆停放整齐有序等；24小时值班、巡查、秩序维护；监控室值班值守；引导和维持信访秩序。
3	会务	为区四大班子召开的会议以及会议中心、其他部门牵头举办的全区性会议会前、会中、会后服务，免费提供纸杯和茶叶等；为大楼内其他单位召开的各类会议提供会前、会后以及音频、视频等技术服务。
4	水电木瓦	大楼、两个中心及广场的配电、强电及照明、给排水及管网维护和维修；公共区域墙面、顶面、地面、简修（不含房屋改造和装潢）、门窗维修、污水处理、窨井及化粪池清淤以及 10KV 配电房专业维保（不含配件、材料费）。
5	中央空调	中央空调专业维保（不含配件、材料费）。
6	电梯	全包方式电梯专业维保（更换电梯曳引机、主版、控制板、曳引钢丝绳和轿厢装饰费用除外）
7	幕墙及顶	全包方式幕墙及顶棚玻璃专业维保和清洗以及破损玻璃

	棚和栏杆玻璃	的更换（含人工、器械、玻璃、配件、材料费）。
8	亮化和灯饰	全包方式大楼亮化灯以及广场范围内的景观灯（含人工、配件、材料费）
9	弱电	机房及智能化系统、道闸系统等维修和日常维护（不含配件、材料费）。
10	消防	消防系统专业维保（不含配件、材料费）。
11	绿化	全包方式对苗木花卉和草坪进行施肥、除草、修剪、剥芽、病虫害防治、树桩绑扎、加土扶正、死亡灌木的补植补栽、草坪更换、清除枯枝落叶、绿化带及内道路卫生保洁、灌溉排水、冬季防寒、沟渠清洁清淤以及每年一次的花坛升级等。
12	设备	公共设备、设施的日常保养和维护（不含配件、材料费）。
13	其他	其他临时交办的其他服务。

（三）：服务质量：具体服务标准及要求按招标文件执行

三、价款

本合同总价为：¥2498263.20 元/年。（大写：人民币贰佰肆拾玖万捌仟贰佰陆拾叁元贰角/年）。

分项价格：

序号	分项名称	分项价格（元）
1	物业服务人员的工资、社会保险、材料费、培训费、管理费和按规定提取的福利费等	1875720.00
2	电梯维保、检测	40000.00
3	空调维保	82000.00

4	弱电维保	30000.00
5	消防维保	43000.00
6	亮化和景观灯饰	25000.00
7	10KV 配电房	45000.00
8	栏杆、外墙、顶棚玻璃的清洗和破损更换	110000.00
9	树木、绿化管理	135000.00
10	税费	112543.20
11	总价	2498263.20

四、付款方式和发票开具方式

（一）以合同价为依据，按月支付物业服务费。每月物业服务费为¥208188.60 元/月（大写人民币：贰拾万零捌仟壹佰捌拾捌元陆角/月）。甲方在每月10日前以转帐方式付给乙方上月的物业管理服务费，乙方须提供物业管理服务费正规发票。

（二）履约保证金退还：本项目合同履约保证金金额为 62456.58 元，乙方在签订本合同后七个工作日内汇入甲方账户，合同期满验收合格后一次性退还，乙方凭收据退款。

（三）发票开具方式：电子税控系统开具。

五、服务期限、地点和方式

（一）服务期限：合同期一年，即 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，如承包期限内满足服务标准，在采购人组织的每季度考核中得分均达到 85 分及以上，承包期满经双方协商一致，可按相关规定续签一年合同。

(二) 服务地点：凤凰路以东、茅岭路以南、十里路以西、皇冠路以北整个区域，包含大观区政务大楼、凤凰文化广场、文化博览馆（会议服务中心）、智慧大观联动中心（含政务服务中心）、政府机关食堂和周边，大楼地下及周边设停车场。

(三) 服务方式：物业管理服务

七、服务人员配置

乙方确保安庆市大观区政务中心物业管理服务人员不低于 55 人（具体人员要求见招标文件）。其中行政管理部 9 人，保安 23 人，保洁 19 人，工程 4 人。

八、验收

按季度考核验收，由甲方对乙方的安全保卫、工程维修、卫生保洁、会务服务、绿化养护五项工作情况进行考核验收，满分 100 分（具体考核标准见招标文件）。

(一) 乙方对甲方提出的整改要求未进行整改或整改达不到甲方要求的，甲方有权请第三方提供物业管理服务，费用由乙方承担。

(二) 有下列情形之一的，甲方有权对乙方每次扣除物业管理服务费 50—200 元：

- 1、发生突发事情或影响正常办公事情，乙方处置不及时；
- 2、乙方工作出现失误，经批评教育后再次出现类似失误的；
- 3、安保人员不在岗的；
- 4、日常维修不及时；
- 5、入驻单位人员投诉乙方服务质量或工作态度，经查属实的；
- 6、乙方管理不善或操作不当等原因造成相关事故的，除中标人承担赔偿责任外，扣除中标人物业管理服务费；

7、其它未达到物业服务质量标准的情形。

九、甲乙双方权利和义务

（一）甲方权利义务

1、每季度牵头组织对物业服务质量进行考核检查；监督检查乙方物业管理服务方案执行情况和物业服务质量；对未达到物业服务质量标准的责任人或当事人有警告、提出整改、扣除物业服务费的权利。

2、对违反相关规定的乙方人员，有权要求乙方调换人员。

3、有权要求乙方提供本合同约定的常规性公共服务之外的专项服务和特约服务，收费标准由当事人双方协商。

4、维护所有入驻单位的合法权益，听取入驻单位的建议，并及时反馈给乙方。协调入驻单位与乙方的关系。

5、根据本合同约定，每月按时支付给乙方物业管理服务费。

6、提供维修所需的易耗品或支付维修所需的易耗品费用。

7、无偿提供给乙方物业管理用房和仓库用房。

8、协调乙方做好物业管理服务工作和完成物业管理服务各项管理目标。

9、法律、法规、规章制度和合同约定的其他权利义务。

（二）乙方权利义务

1、根据有关法律法规及本合同的约定，收取物业管理服务费，自主开展物业管理服务活动。

2、按要求选聘专业公司承担本项目的专项维保工作，但不得将本物业管理责任转让给第三方。

3、向入驻单位和物业使用人告知物业使用有关规定。注意事

项和禁止行为，发现安全隐患或险情及时处置并向甲方报告。

4、自觉接受甲方的监督，并按甲方的考核标准接受甲方的检查和考核。

5、妥善保管和正确使用政务中心的档案资料，及时记载有关变更信息。

6、不得擅自占用本物业区域内的共用部位，及时记载有关变更信息。

7、本合同终止时，乙方须在合同到期日后5日内向甲方移交全部管理用房和相关的物业管理资料。

8、承担自身原因造成的政务中心内人身和财产损失并负责善后处理。

9、免费提供洗手液及部分厕所厕纸；幕墙及顶棚玻璃每年至少全面清洗一次。

10、法律、法规、规章制定和合同约定的其他权利义务。

十、合同的变更、终止、解除

（一）乙方在安全、消防等方面出现责任事故，造成重大损失或恶劣影响的，乙方除须承担全部责任并赔偿损失外，甲方有权解除本合同。

（二）乙方未按相关规定建立相应管理制度或执行不力，被相关行政部门处罚的，甲方有权解除本合同。

（三）乙方对甲方提出的整改要求未进行整改或整改不力的，甲方有权解除本合同。

（四）季度考核连续二次低于85分，甲方有权解除本合同。

（五）乙方不能响应招标文件要求的，甲方有权解除本合同。

(六) 经甲乙双方协商一致可以解除本合同。

(七) 乙方有以下行为之一，第一次甲方书面要求乙方限期整改，第二次甲方可解除本合同。

- 1、季度考核分低于 80 分的；
- 2、未能提供承诺的各项服务或达不到服务承诺标准的；
- 3、区干部职工 5 人以上，对关于同一或类似问题书面提出合理化建议或意见，乙方未采取措施及时解决的；
- 4、不服从甲方的监督和管理；
- 5、乙方处置上访人员不力，造成冲击党政领导或干扰正常办公秩序，影响恶劣的；

十一、违约责任

(一) 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 0.05% 计算，最高限额为本合同总价的 0.1%；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；

(二) 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 0.05% 计算，最高限额为本合同总价的 0.1%；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；



（三）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；

（四）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；

（五）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；

（六）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。

十二、解决合同纠纷方式

本合同如发生争议，买卖双方应当及时协商解决，协商不成时，

按以下第（①）项方式处理：①根据《中华人民共和国仲裁法》的规定向 安庆仲裁委员会 申请仲裁。②向人民法院起诉。

十三、其他约定事项：乙方与相关维保单位等发生的债权债务与甲方无关。

十四、其他未尽事宜，甲乙双方协商解决。

十五、本合同一式肆份，自双方当事人盖章时生效。

甲 方：_____（单位盖章）

乙 方：_____（盖章）：_____（单位盖章）

法人代表或授权代表（签字）：

法人代表或授权代表（签字）：

时间： 年 月 日

时间： 年 月 日