

# 江苏省政府采购合同

项目名称：中共泰州市委党校物业管理服务

项目编号：JSZC-321200-JZCG-T2025-0012

甲方：（买方）：中共泰州市委党校

乙方：（卖方）：泰州市新时代物业服务有限公司

甲、乙双方根据泰州市公共资源交易中心中共泰州市委党校物业管理服务项目竞争性谈判的结果，签署本合同。

**物业管理项目基本情况：**中共泰州市委党校位于泰州市海军东路888号，占地面积99亩。建筑总面积38621.71平方米，其中：教学楼12776.29平方米、地下室5120.27平方米、食堂4540.42平方米、体育馆1240平方米、会议中心2784.28平方米、学员公寓10863.19平方米、连廊1193.26平方米、门卫室104平方米。室外配套工程21736.91平方米（道路、广场）等，食堂和学员公寓保洁服务不在本次招标的范围内，但水电线路及设施、消防、电子设备及网络正常的运行维修和维护包含在内。

## 一、合同内容

1. 标的名称：中共泰州市委党校物业管理服务
2. 标的质量：按采购文件执行
3. 标的数量（规模）：按照采购需求提供1年的物业服务
4. 履行时间（期限）：1年

2025年6月20日至2026年6月19日

5. 履行地点：江苏省泰州市海军东路888号

6. 履行方式：按照采购需求提供物业服务，并按照采购需求及本合同约定执行。

## 二、合同款项的支付方式及进度安排

1.本合同金额为（大写）：壹佰捌拾万伍仟捌佰壹拾贰元零捌分人民币（¥1805812.08元）。该价款包括采购文件所列项目服务管理内容、服装、管理费、各种税金、人工、保险、劳保等一切费用；除此之外，甲方不再向乙方支付其他任何费用。

2.物业服务费每季度支付一次，每季度最后5天，甲方向乙方通报考核情况、测算支付金额。乙方向甲方提交物业服务费正式发票。甲方在10个工作日内向乙方支付当期的物业服务费。

## 三、检查考核

1.甲方有权利在前期物业服务合同履行期间，依据合同中规定的物业管理服务内容及标准要求进行检查，对乙方的服务质量进行定期考核。

2.考核可采取定期检查、随机抽查调查等方式，但不仅限于以上方式。考核实行打分制，满分为100分(季度考核表见谈判文件)。每季度考核得分高于90分以上，支付季度全额物业服务费；89~80分之间每低1分，扣服务费200元；79~70分之间每低1分，扣服务费400元；季度考核每次低于80分以下，物业公司制订书面整改措施，连续2次低于70分以下，甲方可提前解除物业服务合同。

3.乙方每年在全校教职工中进行一次物业服务业主满意度调查，满意率在80%以下，每低于1个百分点扣除1000元服务费。

4.做好检查考核等方面的记录工作。

## 四、甲乙双方的权利和义务

### 1.甲方权利及义务

(1)甲方负责对乙方的工作实施检查和管理，依据考核细则，与乙方商量解决有关问题。对不符合质量标准的管理服务，要求乙方整改落实。如乙方派出的管理、服务人员工作表现不好，甲方可通知乙方对其考核或更

换人员。如因乙方不能按约定完成管理服务目标或管理不善造成甲方重大经济损失，甲方有权终止协议。

(2)协助乙方制定《物业管理制度》。委托乙方对违反物业管理法规和《物业管理制度》的责任人和责任单位进行处理，包括对违反制度者进行批评教育，如责任者属甲方管理范围，甲方根据乙方考核通知，负责对违规部门或个人进行教育、扣款等处理。对第三方可责令停工、责令赔偿经济损失等。

(3)负责免费向乙方提供物业服务工作所必需的水电设施。

(4)甲方对乙方相关节能工作进行指导，督促乙方加大节能管理力度，节能工作要求如下：

①经常优化各种用能设备的运行时间和参数。

②空调使用季节，加强对公共区域门窗的巡查，非高温季节，尽量使夏季室内外温差控制在 7-9℃ 内。

③加强照明巡查，降低不必要的照明，下班后降低公共区域的照明亮。

④户外公共照明根据季节变化及时调整开关灯时间。

⑤办公电器在不用时应切断电源，尽量减少待机能耗。

⑥提高节水意识，杜绝常流水等浪费现象。

⑦加强节能宣传，提高教职工节能意识。

⑧做好垃圾分类工作，加强再生资源回收利用。

(5)根据有关部门的要求，指导、协调乙方妥善处理与物业管理服务相关的 爱国卫生等工作。

(6)甲方根据物业工作实际需要提供相应的物业管理用房，交物业管理人使用。

(7)协助乙方做好有关项目管理的宣传教育，协调乙方与地方行政管理部门 的关系。

(8)根据考核情况按时支付物业服务费用。考核连续两次为“不达标”甲方有权单方面提出终止合同，并且不承担违约责任。

(9)审议乙方服务项目的相关工作计划，并予以监督。

(10)甲方有权按照合同约定和法律规定的标准规范，对乙方实施的物业管理服务提出修改和变更建议。

(11)法律法规规定由甲方承担的其他责任。

## 2.乙方权利及义务：

(1)乙方须作出以下书面承诺：

遵守《中华人民共和国劳动合同法》《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《江苏省物业管理条例》和泰州市最低工资标准等相关规定；物业管理公司必须接受甲方的管理、检查、验收方式和处罚规定。

(2)在承接物业时，对物业档案资料、共用部位等进行查验，并做好书面确认工作；做好物业资料建档工作。

(3)在本物业管理服务区域设立专门机构负责物业的日常管理工作，并按合同要求委派符合岗位资格要求的人员履行本合同。

(4)乙方依据法律法规的规定，根据甲方的委托及实际情况，按照合同约定的服务标准对本项目实施服务，接受甲方检查、管理。及时与甲方沟通，接受甲方的合理化建议。及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

(5)根据有关法律法规的规定，结合甲方的需求以及实际情况，负责制定乙方工作岗位的工作规范和考核办法。根据甲方的委托和《物业管理制

度》对违反物业管理规章制度的责任人和责任单位进行处理。制定的各项规章制度和工作规范送甲方备案，并向甲方提供依据工作规程制定的考核标准。

(6)根据合同规定的内容，负责编制本管理项目的物业管理服务方案、

年度 工作计划、内部考核办法，经甲方批准后，由乙方组织实施。

(7)协助甲方做好物业管理区域内各项节能管理工作，按照甲方的指导要求 做好相关节能工作，对物业管理服务人员进行节能管理专业培训，加大节能管理力度。教室、会议室使用结束后需及时关闭室内设施设备电源。

(8)做好本物业管理区域的安全管理（包含安全秩序等）、事故防范、监控，协助做好消防设施年检、维保工作，对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训，遵守有关职业健康管理职责要求。根据甲方要求，采取事故防范措施，制定应急预案，组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故，乙方在采取应急措施 的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。

(9)未经过甲方同意，乙方对所管理的甲方公用设施不得擅自占用和改变其 使用功能；不得占用、挖掘物业管理区域内道路、场地。

(10)在经过甲方同意后，乙方才可委托专业公司承担乙方不能或没有资质 承担的项目，并支付费用，合同需经甲方审核同意后方可签订，合同签署后送交甲方备案。乙方对专业公司在甲方所从事的工作承担管理等责任，不得将项目管理的整体责任及利益转让给其他单位或个人。

(11)依据合同约定设置项目管理机构和人员，统一着装，挂牌服务，文明操作，爱护公共财产，如有损坏照价赔偿。

(12)保证从事本物业管理服务项目的人员具备相应的职业资格和应有的素质，有关服务工种的人员，必须按国家规定具备相关工种上岗证件，并符合国家相关部门的要求。消防监控值守需持有消防部门认可的《建(构)筑物消防员职业资格证书》；配电房值班人员须持有安监部门所发《特种作业操作证》高、低压电工作业证书；水电维修人员需持有安监部门所发《特种作业操作证》高压或低压电工作业证书；会务和保洁服务人员需持有《健康证》等。做好从业人员有关政治素养方面的审核，负责对物业管

理人员进行岗前培训和经常性的职业道德、业务技能培训教育，尤其要加强安全、保密教育，严格遵守甲方有关规章制度。

(13)如需调整人员，须事先得到甲方同意。对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙应在接到甲方变更在岗人员要求后及时做出调整。

(14)乙方应执行国家有关规定依法用工，负责乙方员工的生病、事故、伤残、死亡和劳务纠纷的处理，甲方不承担任何相关责任。

(15)乙方作息时间在甲方作息时间内做相应调整，并保证提前准备工作的质量效应和下班后的保洁效应。

(16)遇休息日及法定假日，乙方每天安排值班人员保障常规的保洁、保安、配电房值班和消防监控等，根据甲方要求安排人员完成会务及维修等工作。

(17)做好甲供耗材的日常维护管理，认真记好台账，并做到厉行节约。

(18)建立物业服务档案并负责及时记载有关变更情况，在管理期满不再续签新合同时，应移交物业管理权、耗材，撤出本物业。协助甲方做好物业服务的交接和善后工作，移交或配合甲方移交管理用房和物业服务的全部档案资料(包括甲方提供的资料)及账目等。全部手续完成后签署物业移交确认书。

## 五、产权担保及知识产权

1.乙方保证所交付的合同标的的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

2.乙方应保证甲方在使用、接受本合同标的或其任何一部分时不受第三方提出侵犯其专利权、版权、商标权和工业设计权等知识产权的起诉。一旦出现侵权，由乙方负全部责任。

## 六、履约保证金

1.乙方须向甲方缴纳合同金额的5%作为履约保证金。(本项目支持鼓励

供应商使用电子保函(保险)代替其他非现金方式缴纳履约保证金,供应商可充分依托江苏省“政府采购电子履约保函(保险)平台”查询相关保(保单)信息、理赔信息和开具发票,采购人及采购代理机构不得差别对待使用电子保函(保险)参与投标的供应商,不得以指定、授意、暗示等方式,干预供应商自主选择开具电子保函的金融机构。)

## 七、合同转包或分包

- 1.乙方不得将合同标的转包给他人履行。
- 2.乙方不得将合同标的分包给他人履行。
- 3.乙方如有转包或分包行为,甲方有权解除合同,因此造成的损失及后果由乙方承担。

## 八、税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

## 九.项目验收

- 1.甲方依法组织履约验收工作。
- 2.甲方在组织履约验收前,将根据项目特点明确履约验收的时间、方式、程序等内容。乙方应做好相应配合工作。
- 3.对于实际使用人和甲方分离的项目,甲方邀请实际使用人参与验收。
- 4.如有必要,甲方邀请参加本项目的其他供应商或第三方专业机构及专家参与验收,相关意见将作为验收书的参考资料。
- 5.甲方成立验收小组,按照采购合同的约定对乙方的履约情况进行验收。验收时,甲方按照采购合同的约定对每一项技术、服务、安全标准的履约情况进行确认。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金退还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。
- 6.验收合格,甲方根据采购合同的约定及时向乙方支付合同款项、退还履约保证金。验收不合格,甲方依法及时处理。采购合同的履行、违约责

任和解决争议的方式等适用《中华人民共和国民法典》。乙方在履约过程中有政府采购法律法规规定的违法违规情形的，甲方将及时报告本级财政部门。

## 十、违约责任

### 1. 甲方责任

(1)甲方无正当理由拒绝接受乙方提供的合同标的的，甲方按照拒绝接受标的所对应合同价款的 10%，向乙方承担违约金。

(2)甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款金额每日万分之二向乙方支付违约金。

### 2. 乙方责任

(1)乙方未按采购文件及合同规定的质量标准要求提供服务，甲方有权终止合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失甲方不予补偿，造成甲方损失时，甲方有权要求乙方赔偿，可从余款中直接扣除，不足部分向乙方追索。

(2)乙方应执行国家有关规定。负责乙方员工的生产、事故、伤残、死亡和劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。

(3)如在乙方管理期间，甲方委托乙方的项目管理工作受到省、市各级相关部门的通报批评，或在国家法定部门(卫生、安全等)的专项检查或年检中，因乙方原因每有一次不合格，甲方扣减履约保证金人民币 1000 元。由于乙方原因影响甲方工作秩序、工作环境，每发生一次视情罚款 500 元。

(4)由于乙方管理不善或重大失误，造成甲方或第三方财产损失或人身伤害的，乙方应承担一切责任（为此所需的保险由乙方自行承担）。

(5)乙方逾期交付合同标的的，乙方应按逾期交付合同总额每日千分之六向甲方支付违约金，由甲方从待付合同款项中扣除。逾期超过约定日期 10 个工作日不能交付合同标的的，甲方可解除本合同。乙方因逾期交付合

同标的或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同价款总额 10% 的违约金，如造成甲方损失超过违约金的，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

(6)乙方交付合同标的的标准不符合合同规定及采购文件规定标准的，甲方有权拒绝接受合同标的，并可单方面解除合同。

### **十一、不可抗力事件处理**

1.在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同终止履行。

2.不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

### **十二、保密**

1.乙方在合同履行期间知悉甲方的工作秘密(包括相关业务信息),不得透露或以其他方式提供给合同双方以外的其他方(包括乙方内部与本合同无关的任何人员),乙方的保密责任不因本合同的终止而终止。

2.乙方违反本合同所规定的保密义务，应按照本合同总金额的 2% 支付违约金。

### **十三、解决争议的方法**

凡因本合同引起的或与本合同有关的争议，甲、乙双方应首先通过协商解决；协商不成的，向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼，适用中华人民共和国法律；在诉讼期间，判决宣告前，甲方有权要求乙方继续履约。

### **十四、合同生效及其它**

1.合同经双方法定代表人或授权委托代理人签字并加盖单位公章后生效。

2.本合同未尽事宜，遵照《民法典》《政府采购法》等有关条文执行。

3.本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

4.本合同与下列文件一起构成合同要件，具备同等效力：

- (1) 本项目的采购文件；
- (2) 乙方提供的响应文件；
- (3) 技术响应及偏离表；
- (4) 响应承诺/服务承诺；
- (5) 成交通知书；
- (6) 甲乙双方商定的其他文件等。

甲方（盖章）：



法定代表人或授权代表：王政

乙方（盖章）：



法定代表人或授权代表：吴朝和

日期：2025年6月19日

日期：2025年6月19日