

江苏省政府采购合同（服务）

项目编号：JSZC-321200-JZCG-G2025-0028

甲方：（买方）泰州市图书馆

乙方：（卖方）泰州城投沁莲物业管理有限公司

甲、乙双方根据泰州市公共资源交易中心泰州市图书馆、美术馆、博物馆物业管理服务项目公开招标的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：泰州市图书馆、美术馆、博物馆物业管理服务

1.2 标的质量：按招标文件服务第四章《采购需求》

1.3 标的数量（规模）：按招标文件服务第四章《采购需求》

1.4 履行时间（期限）：2025年7月1日-2027年6月30日

1.5 履行地点：泰州市图书馆

1.6 履行方式：根据合同条款

1.7 服务内容：

1.7.1 物业服务区域范围内阅览室、图书库、展示展览厅、多功能厅、文物库房等公共区域及相关办公室、会议室、活动室、休息室的清洁卫生、垃圾的收集；广场、绿地、道路、地下车库、楼顶等室外公共区域的清洁卫生、垃圾的收集等；

1.7.2 物业服务区域范围内车辆及秩序管理，人员进出管理，负责报刊、邮件和信函的收发，进出门物品的安全检查；

1.7.3 物业服务区域范围内公共秩序维护、安全防范等事项，监控室、消控室24小时值守；

1.7.4 会务服务；

1.7.5 物业服务区域范围内空调机房、配电房及馆内设备设施的值守和水电等设备设施的维修及日常检查，协助做好消防设施的年检和维保工作；公共设施、设备的运行和维修、养护和管理，包括：配电房、共用的供水管道、供电设备与线路、照明系统、通风空调系统设备、给排水系统设备、电梯、消防设施设备、太阳能供水系统。

1.7.6 物业服务区域范围内智能化系统管理，计算机及网络运行维护，音频、视频多媒体系统控制等；

1.7.7 物业服务区域范围内的物业档案资料管理；

1.7.8 配合甲方各场馆开展的各类重大活动和重要接待的安全保卫工作。

1.8 服务面积：图书馆（含美术馆）建筑面积为22000平方米，地下一层（设备机房层）、地上五层框架结构建筑，一至三层是图书馆的公共阅览空间，四层、五层为美术馆；



扫描全能王 创建

二、合同金额

- 2.1 两年合同金额为人民币（大写）：叁佰柒拾万零壹佰捌拾柒元柒角柒分（¥3700187.77 元）。
- 2.2 本合同总价包括招标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、保洁耗材（不含纸品）及部分小修费用。全年日常维修材料费用 10000 元/年（每年壹万元整）由乙方提供，超出规定额度部分，由乙方及时向甲方提交申请。
- 2.3 不在本合同约定的物业管理服务范围内，需由甲方承担的相关费用为：项目内的能耗支出；公共垃圾清运费；环卫托管费；化粪池清掏费；消杀费；白蚁防治费；特殊清洁及养护费；设备设施（供配电、中央空调、锅炉、电梯、监控、消防、水泵等）的维保、年检、大中修，甲方可委托乙方由专业公司承担相关工作，并签订委外合同，接受甲方和乙方的考核监督。

三、技术资料

- 3.1 乙方应按招标文件规定的时间向甲方提供服务（包含与服务相关的货物）的有关技术资料。
- 3.2 没有甲方事先书面同意，乙方不得将由甲方提供的有关合同或任何合同条文、规格、计划、图纸、样品或资料提供给与履行本合同无关的任何其他人。即使向履行本合同有关的人员提供，也应注意保密并限于履行合同的必需范围。

四、知识产权

- 4.1 乙方应保证甲方在使用、接受本合同服务（包含与服务相关的货物）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。

五、产权担保

- 5.1 乙方保证所交付的服务（包含与服务相关的货物）的所有权完全属于乙方且无任何抵押、查封等产权瑕疵。

六、履约保证金

- 6.1 乙方交纳合同金额的 0% 作为本合同的履约保证金。（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”查询相关保函（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

- 7.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。
- 7.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。
- 或 7.2 乙方应当按照投标文件中提供的分包意向协议履行合同。
- 7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同。



八、合同款项支付

- 8.1 合同款项的支付方式及进度安排：合同款项的支付方式及进度安排。合同签订后，乙方按照合同约定时间进场提供服务。物业服务费每半年支付一次。每期最后 20 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。

九、税费

- 9.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十、项目验收

- 10.1 甲方依法组织履约验收工作。
- 10.2 甲方在组织履约验收前，将根据项目特点制定验收方案，明确履约验收的时间、方式、程序等内容，并可根据项目特点对服务期内的服务实施情况进行分期考核，综合考核情况和服务效果进行验收。乙方应根据验收方案内容做好相应配合工作。
- 10.3 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。
- 10.4 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。
- 10.5 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。验收结束后，验收小组出具验收书，列明各项标准的验收情况及项目总体评价，由验收双方共同签署。验收结果与采购合同约定的资金支付及履约保证金返还条件挂钩。履约验收的各项资料存档备查。
- 10.6 验收合格的项目，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。验收不合格的项目，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《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。

十一、违约责任

- 11.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供服务的，甲方向乙方偿付拒绝接受服务合同价款总值 0 % 的违约金。
- 11.2 甲方无故逾期验收和办理合同款项支付手续的，甲方应按逾期付款总额 0 每日向乙方支付违约金。
- 11.3 乙方逾期提供服务的，乙方应按逾期提供服务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 个工作日不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因逾期提供服务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 0 % 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。
- 11.4 乙方所提供服务的标准不符合合同规定及招标文件规定标准的，甲方有权拒绝接受服务，并可单方面解除合同。



十二、不可抗力事件处理

12.1 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,则合同履行期可延长,其延长期与不可抗力影响期相同。

12.2 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。

12.3 不可抗力事件延续 120 天以上,双方应通过友好协商,确定是否继续履行合同。

十三、解决争议的方法

13.1 双方在签订、履行合同中所发生的一切争议,应通过友好协商解决。如协商不成,由甲方住所地人民法院管辖。

十四、合同生效及其它

14.1 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。

14.2 本合同未尽事宜,遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

14.3 本合同正本一式四份,具有同等法律效力,甲方、乙方各执两份。

14.4 合同文件

下列内容是构成本合同不可分割的部分:

14.4.1 招标文件及其补充更正公告;

14.4.2 乙方提交的投标文件和在投标过程中所作的其它承诺、声明、书面变更材料等;

14.4.3 资格证明文件;

14.4.4 中标通知书;

14.4.5 买方、卖方商定的其他必要文件。

甲方: 泰州市图书馆

地址: 泰州市鼓楼南路 895 号

法定代表人或授权代表:

联系电话:

乙方: 泰州城投心莲物业管理有限公司

地址: 泰州市海陵区南园新村 33 号

法定代表人或授权代表:

联系电话:

签订日期:

2025 年 6 月 30 日



扫描全能王 创建

附件：人员配置要求：

类别	部门职能	岗位	同时在岗人数	岗位所需总人数	备注
公共人员	服务中心	项目经理	1	1	年龄 45 周岁（含）以下，具有大专（含）以上学历及物业管理企业经理上岗资格证书。有较强的管理能力和工作经验，须经过采购人面试合格后方可上岗。
公共人员	基本服务	综合主管	1	1	女年龄 45 周岁（含）以下，具有大专（含）以上学历。有较强的管理能力和工作经验。
公共人员	基本服务	安全主管	1	1	男年龄 50 周岁（含）以下，具有本科（含）以上学历，持有公安部门核发的保安员证，持有应急管理部门核发的四级建构筑物消防员证（或消防设施操作员证）。有较强的管理能力和工作经验。
公共人员	保安服务	保安队长（含领班）	1	4	男年龄 50 周岁（含）以下，必须持有公安部门核发的保安员证。有较强的处置突发事件的能力和工作经验。24 小时岗位。
公共人员	公用设施设备维护服务	综合维修	3	3	男年龄 55 周岁（含）以下，任劳任怨，责任心强。
共享人员：图书馆 5 人 美术馆 2 人 博物馆 3 人					
图书馆人员	保安服务	保安员（重点部位秩序管理值守）	早、中班各 2 人，夜班 1 人	7	男年龄 55 周岁（含）以下，必须持有公安部门核发的保安员证。有处理突发



类别	部门职能	岗位	同时在岗人数	岗位所需总人数	备注
					事故经验。24 小时值守。
图书馆人员	保安服务	保安员（广场值守兼车辆管理）	2	3	男年龄 55 周岁(含)以下，必须持有公安部门核发的保安员证。有处理突发事件经验。
图书馆人员	保安服务	保安员（巡逻岗及夜间值守）	早班 1 人，中夜班各 2 人	7	男年龄 55 周岁(含)以下，必须持有公安部门核发的保安员证。有处理突发事件经验。24 小时值守。
图书馆人员	保安服务	消防监控室值守员	2	6	男年龄 55 周岁(含)以下、女年龄 50 周岁(含)以下；消防值守人员必须持有应急管理部门核发的建构筑物消防员证（或消防设施操作员证），其中须至少 3 人持有应急管理部门核发的四级消防设施操作证。有责任心，有处理突发事件经验，24 小时值守。
图书馆人员	保洁服务	保洁员	7	7	女年龄 50 周岁以下，工作责任心强，有较强的服从意识和大局观，对人和蔼，工作中做到文明操作，礼貌待人。
图书馆人员	公用设施设备维护服务	配电房维护值守	1	3	男年龄 60 周岁(含)以下，必须持有应急管理部门所发《高压电工特种作业》证书。熟练掌握岗位技能，身体健康，严格执行用电安全规范，24 小



类别	部门职能	岗位	同时在岗人数	岗位所需总人数	备注
					时值守，确保用电安全。
图书馆人员	公用设施设备维护服务	暖通技工值守	1	1	男年龄 60 周岁(含)以下，工作责任心强，按计划实施空调开关机和末端维护保养工作及空调设备房的值守。
图书馆人员	公用设施设备维护服务	智能化系统管理员	1	1	男年龄 45 周岁(含)以下，熟练掌握楼宇智能化系统，工作责任心强，按计划实施维护保养工作和日常工作。

