

江苏省政府采购合同（服务）

项目名称：泰州市退役军人事务局物业管理服务项目

项目编号：JSZC-321200-JZCG-T2025-0072

甲方：（买方）泰州市退役军人事务局

泰州市军队离休退休干部休养所

泰州市退役军人服务中心

乙方：（卖方）泰州市心连心物业管理有限公司

甲、乙双方根据泰州市公共资源交易中心泰州市退役军人事务局物业管理服务项目竞争性谈判的结果，签署本合同。

一、合同内容

1.1 标的名称：泰州市退役军人事务局物业管理服务项目

1.2 标的质量：物业管理服务包括基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、水、电抄表工作、保洁服务、保安服务、会议服务等。

1.3 标的数量（规模）：

部门职能	岗位	同时在岗人数	岗位所需总人数	备注
会务兼保洁	保洁员	2	4	满足工作需求
保安	门岗	1	3	
工程	维修	1	1	



1.4 履行时间（期限）：合同期限三年，从 2025 年 10 月 11 日至 2028 年 10 月 10 日止。

1.5 履行地点：泰州市海陵南路 368 号

1.6 履行方式：

序号	服务内容	服务标准
1	目标与责任	☒（1）结合采购人要求及物业服务实际情况，制定年度管理目标，明确责任分工，并制定配套实施方案。 ☐（2）.....
2	服务人员要求	☒（1）每季度至少开展 1 次岗位技能、职业素质、服务知识、客户文化、绿色节能环保等教育培训，并进行适当形式的考核。 ☒（2）根据采购人要求对服务人员进行从业资格审查，审查结果向采购人报备。 ☒（3）服务人员的年龄、学历、工作经验及资格条件应当与所在岗位能力要求相匹配，到岗前应当经过必要的岗前培训以达到岗位能力要求，国家、行业规定应当取得职业资格证书或特种作业证书的，应当按规定持证上岗。 ☒（4）如采购人认为服务人员不适应岗位要求或存在其他影响工作的，可要求供应商进行调换。如因供应商原因对服务人员进行调换，应当经采购人同意，更换比例不得超过本项目服务人员总数的 20%。本项目服务人员不得在其他项目兼职。 ☒（5）着装分类统一，佩戴标识。仪容整洁、姿态端正、举止文明。用语文明礼貌，态度温和耐心。 ☐（6）.....
3	保密和思想政治教育	☒（1）建立保密管理制度。制度内容应当包括但不限于： ①明确重点要害岗位保密职责。②对涉密工作岗位的保密要求。 ☒（2）根据采购人要求与涉密工作岗位的服务人员签订保密协议。保密协议应当向采购人报备。 ☒（3）每季度至少开展 1 次对服务人员进行保密、思想政治教育的培训，提高服务人员保密意识和思想政治意识。新入职员工应当接受保密、思想政治教育培训，进行必要的人员经历审查，合格后签订保密协议方可上岗。 ☒（4）发现服务人员违法违规或重大过失，及时报告采购人，并采取必要补救措施。 ☐（5）.....
4	档案管理	☒（1）建立物业信息，准确、及时地对文件资料和服务记录进行归档保存，并确保其物理安全。 ☒（2）档案和记录齐全，包括但不限于：①采购人建议与投诉等。教育培训和考核记录。保密、思想政治教育培训

		记录。②房屋维护服务：房屋台账、使用说明、房屋装修、维保记录等。③公用设施设备维护服务：设备台账、设备卡、使用说明、维保记录、巡查记录、设施设备安全运行、设施设备定期巡检、维护保养、维修档案等。④保安服务：监控记录、突发事件演习与处置记录等。⑤保洁服务：工作日志、清洁检查表、用品清单、客户反馈表等。⑥绿化服务：绿化总平面图、清洁整改记录、消杀记录等。⑦其他：客户信息、财务明细、合同协议、信报信息登记、大件物品进出登记等。
		☒ (3) 遵守采购人的信息、档案资料保密要求，未经许可，不得将建筑物平面图等资料转作其他用途或向其他单位、个人提供。
		☒ (4) 履约结束后，相关资料交还采购人，采购人按政府采购相关规定存档。
		☐ (5)
5	分包供应商管理	☒ (1) 合理控制外包服务人员数量和流动率。
		☒ (2) 根据采购人要求明确对分包供应商的要求，确定工作流程。
		☒ (3) 明确安全管理责任和保密责任，签订安全管理责任书和保密责任书。
		☒ (4) 开展服务检查和监管，评估服务效果，必要时进行服务流程调整。
		☒ (5) 根据工作反馈意见与建议，持续提升服务品质。
		☐ (6)
6	服务改进	☒ (1) 明确负责人，定期对物业服务过程进行自查，结合反馈意见与评价结果采取改进措施，持续提升管理与服务水平。
		☒ (2) 对不合格服务进行控制，对不合格服务的原因进行识别和分析，及时采取纠正措施，消除不合格的原因，防止不合格再发生。
		☒ (3) 需整改问题及时整改完成。
		☐ (4)
7	重大活动后勤保障	☒ (1) 制订流程。配合采购人制订重大活动后勤保障工作流程，需对任务进行详细了解，并根据工作安排制定详细的后勤保障计划。
		☒ (2) 实施保障。按计划在关键区域和重点部位进行部署，确保任务顺利进行，对活动区域进行全面安全检查，发现并排除安全隐患，对车辆进行有序引导和管理，确保交通安全畅通，以礼貌、专业的态度对待来宾，展现良好形象。
		☒ (3) 收尾工作。对现场进行检查，做好清理工作。
		☐ (4)

8	应急保障预案	☒ (1) 重点区域及安全隐患排查。结合项目的实际情况，对重点部位及危险隐患进行排查，并建立清单/台账；应当对危险隐患进行风险分析，制定相应措施进行控制或整改并定期监控；随着设施设备、服务内容变化，及时更新清单/台账，使风险隐患始终处于受控状态。
		☒ (2) 应急预案的建立。根据办公楼隐患排查的结果和实际情况，制定专项预案，包括但不限于：火情火警紧急处理应急预案、紧急疏散应急预案、停水停电应急预案、有限空间救援应急预案、高空作业救援应急预案、恶劣天气应对应急预案等。
		☒ (3) 应急预案的培训和演练。应急预案定期培训和演练，组织相关岗位每半年至少开展一次专项应急预案演练；留存培训及演练记录和影像资料，并对预案进行评价，确保与实际情况相结合。
		☒ (4) 应急物资的管理。根据专项预案中的应对需要、必要的应急物资，建立清单或台账，并由专人定期对应急物资进行检查，如有应急物资不足，及时通知采购人购置齐全，确保能够随时正常使用。
		☐ (5)
9	服务方案及工作制度	☒ (1) 制定工作制度，主要包括：人员录用制度、档案管理制度、物业服务管理制度、公用设施设备相关管理制度等。
		☒ (2) 制定项目实施方案，主要包括：交接方案、人员培训方案、人员稳定性方案、保密方案等。
		☒ (3) 制定物业服务方案，主要包括：房屋维护服务方案、公用设施设备维护服务方案、保洁服务方案、保安服务方案、会议服务方案等。
		☐ (4)
10	信报服务	☒ (1) 对邮件、包裹和挂号信等进行正确分理、安全检查和防疫卫生检查。
		☒ (2) 及时投送或通知收件人领取。
		☒ (3) 大件物品出入向采购人报告，待采购人确认无误后放行。
		☐ (4)
11	服务热线及紧急维修	☒ (1) 设置 24 小时报修服务热线。
		☒ (2) 紧急维修应当 15 分钟内到达现场，不间断维修直至修复。
		☐ (3)

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：陆拾柒万柒仟贰佰柒拾捌元捌角（677278.8 元）人民币。

三、技术资料

3.1 乙方应按谈判文件规定的时间向甲方提供与合同标的有关的技术资料。

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、样品或资料提供给予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。

五、产权担保

5.1 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。

六、合同转包或分包

6.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

6.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

或 6.2 乙方应当按照响应文件中提供的分包意向协议履行合同。

6.3 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。

七、合同款项支付

7.1 支付方式：物业管理服务费按季度支付，甲方每季度应付款 56439.9 元（其中泰州市退役军人事务局、泰州市军队离休退休干部休养所、泰州市退役军人服务中心各支付 18813.3 元），乙方在第三个月 5 日前开票向甲方收取。

八、税费

8.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

九、项目验收

9.1 甲方依法组织履约验收工作。

9.2 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。

9.3 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。

9.4 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。

- 9.5 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。
- 9.6 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、违约责任

- 10.1 甲方无正当理由拒绝接受乙方提供的合同标的的,甲方向乙方偿付拒绝接受合同价款总值 5% 的违约金。
- 10.2 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 5% 每日向乙方支付违约金。
- 10.3 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 5% 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。
- 10.4 乙方交付合同标的的标准不符合合同规定及谈判文件规定标准的,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

- 11.1 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。
- 11.2 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。
- 11.3 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。

十二、解决争议的方法

- 12.1 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。

十三、合同生效及其它

- 13.1 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。
- 13.2 本合同未尽事宜,遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。
- 13.3 本合同正本一式肆份,具有同等法律效力,甲方、乙方各执一份。

甲方签章：泰州市退役军人事务局

代表人：

陈海峰
2025.10.10

泰州市军队离休退休干部休养所

代表人：

钱建明
2025.10.10

泰州市退役军人服务中心

代表人：

新刘忠印
3212000020347

乙方签章：泰州市心连心物业管理有限公司

代表人：

陈陆雪印

签定日期：2025 年 10 月 10 日

泰州市退役军人事务局

