

江苏省政府采购合同（服务）

项目名称：泰州市文化馆、青少年活动中心、工人文化宫物业管理服务
项目编号：JSZC-321200-JZCG-G2025-0047

甲方：（买方）泰州市文化馆

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文化馆、青少年活动中心、工人文化宫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：泰州市文化馆、青少年活动中心、工人文化宫物业管理服务

1.2 标的内容及标准：

1. 服务内容：包括基本服务、保洁服务、保安服务、会议服务、监控室、消控室、配电房 24 小时值守、公用设施设备维护服务及日常水电维修等。

具体要求：

物业服务区域范围内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。

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；

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、配电房 24 小时值守；

会务服务（一楼繁花剧场及五楼报告厅）；

物业服务区域范围内重要活动接待安保秩序、交通秩序、环境维护、会务服务工作；

配合专业资质单位做好中央空调、智能化系统等设施设备维护工作；配合专业资质单位做好电梯年检、维护工作；协助配合专业资质单位做好消防设施设施巡查维护工作；做好馆内和地下停车场等共用部位的日常水电维修及检查。

物业服务区域范围内空调机房、配电房、消防水泵房、消控室日常巡查、值守工作；配合专业资质单位做好中央空调、电梯、智能化系统等专业设施设备的年检、维护工作；做好馆内和地下停车场等共用部位的日常水电维修及检查。

建立健全物业管理制度，根据项目的具体情况，受托单位应制定详细的内部管理制度、日常服务的运作管理等相关制度。

配合甲方共建文明单位，配合甲方参加创建的有关活动，配合甲方完成创建文明城市、法治综治维稳等相关工作任务，并有可行的实施方案，必要时要进行相关岗位人员的增援，确保创建工作的正常有序开展。

2. 服务面积：文化馆 13052 平方米、青少年活动中心 9600 平方米、工人文化宫 10000 平方米。地下停车场、设备设施房、物业管理用房 7778 平方米由三家单位平均公摊。

物业管理服务人员需求

类别	部门职能	岗位	同时在岗人数	岗位所需总人数
----	------	----	--------	---------

公共人员	服务中心	项目经理	1	1
公共人员	基本服务	综合、安全主管	1	1
公共人员	保安服务	消防控制室值守	2	8
公共人员	保安服务	保安员（公共巡逻、电瓶车管理）	1	4
公共人员	保安服务	保安队长	1	3
公共人员	保洁服务	保洁员	2	3
公共人员	公用设施设备维护服务	高低压配电房值守	2	6
公共人员	公用设施设备维护服务	综合维修	2	2
公共人员	公用设施设备维护服务	空调工	2	2
文化馆	保安服务	保安员（西门值守）	2	5
文化馆	保安服务	保安员（东门值守）	1	3
文化馆	保洁服务	保洁员	4	4
文化馆	基本服务	会务	1	1

1.4 履行时间（期限）：2025 年 10 月 15 日-2028 年 10 月 14 日

1.5 履行地点：泰州市文化馆

1.6 履行方式：根据合同条款

二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）：壹佰壹拾玖万零玖佰捌拾贰元整/年（1190982 元/年）人民币。

2.2 低值易耗品费用：保洁工具及耗材（不含纸品）包含在物业管理服务采购合同金额之内，由乙方承担。

2.3 为提高日常水电维修的效率，及时解决水电日常维修问题，乙方每年分别对文化馆承担 5000 元、青少馆承担 5000 元、工人文化宫承担 5000 元、公共部位承担 5000 元维修材料费，此额度仅用于因正常使用所产生的易损件更换及小修材料。因乙方操作不当、维护不及时或违反操作规程导致的维修，其全部费用由乙方承担，不计入上述额度。做到发现问题及时维修，乙方每月向三馆提交维修费用清单，超出规定额度部分由乙方分别与三馆及时办理报批手续并由文化馆、青少馆、工人文化宫分别承担相关费用，公共部位设备设施等维修耗材费用超出额度部分由三馆平均分摊。

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 本项目不收取履约保证金

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

合同签订生效后，乙方按照合同约定时间进场提供服务。物业服务费支付时间：2025年10月15日-12月31日；2026年1月1日-6月30日、7月1日-10月15日、10月16日-12月31日；2027年1月1日-6月30日、7月1日-10月15日、10月16日-12月31日；2028年1月1日-6月30日、7月1日-10月15日。乙方向甲方提交物业服务费正式发票。甲方收到等额合规的发票后10个工作日内向乙方支付相应物业服务费。

8.2 乙方申请支付合同款项时，甲方有权要求其提交以下证明材料：

(1) 经乙方盖章确认的、申请付款周期内（即上月或上一季度）所有项目服务人员的工资发放明细表（须包含人员姓名、发放月份、应发工资金额、实发工资金额、银行流水单号或清晰的银行转账凭证等关键信息）。

(2) 由社保征收机构出具的、申请付款周期内（即上月或上一季度）所有项目服务人员的社会保险缴纳证明凭证（需清晰显示缴纳单位、人员姓名、身份证号、险种、缴费基数、缴费月份等）。

(3) 甲方要求的、证明人员实际投入和工作情况的其他相关材料（如有）。

8.3 付款决定：

(1) 若上述 4.2 所提供的材料真实、完整、有效，且能证明乙方履约符合招标文件及合同约定，同时当期服务考核结果满足合同约定的支付条件，则甲方按合同约定比例和金额支付该期款项。

(2) 若上述 4.2 所提供的材料缺失、无效、不完整，或经核实证明乙方投入的人员数量、资质不符合招标文件及合同约定，或当期服务考核结果未满足合同约定的支付条件，甲方有权：

要求乙方补充材料或说明；

暂停支付全部或部分该期款项；

根据考核结果和合同约定，扣减相应比例的合同款项作为违约金；

视情节严重程度，启动违约处理程序。

乙方提供虚假材料的，一经查实，甲方有权立即暂停或终止付款，并视为严



重违约，可依据合同条款追究其一切法律责任。

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乙方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 10% 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 千分之六 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 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。

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 本合同正本一式两份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执一份。

甲方：泰州市文化馆

乙方：泰州城投汇通物业管理有限公司

地址：泰州市海陵南路 296 号

地址：泰州市海陵区南园新村 33 号 4 楼

法定代表人或授权代表：

法定代表人或授权代表：

联系电话：1805261818

联系电话：13852615777

签订日期： 2025 年 10 月 15 日