

泰州市残疾人综合服务中心物业服务合同

合同编号：tzcl202514

甲方（采购方）：泰州市残疾人联合会

乙方（供应商）：江苏高正健康产业集团有限公司

甲、乙双方根据泰州市公共资源交易中心关于泰州市残疾人综合服务中心物业服务项目（JSZC-321200-JZCG-T2025-0030）竞争性谈判的结果，签署本合同。

一、合同文件

下列文件是构成本合同不可分割的部分：

1.1 谈判文件及其补充更正公告；

1.2 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；

1.3 资格证明文件；

1.4 中标通知书；

1.5 双方商定的其他必要文件。

二、合同内容

2.1 标的名称：泰州市残疾人综合服务中心物业服务。

2.2 标的质量：符合谈判文件第四章“物业管理服务内容及标准”中规定的全部要求，包括但不限于基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、绿化服务、保安服务、会议服务等各项服务标准，且满足考核附件1《泰州市残疾人联合会物业管理考核细则》及附件3《项目服务质量考核评分表》的相关规定。

2.3 标的数量（规模）：

综合楼建筑面积 10945 m²，需保洁面积 7079 m²；门窗 380 个，总面积 988 m²；地面：瓷砖 700 m²、石材 400 m²、地胶板 300 m²；会议室 3 个，总面积 189 m²；报告厅 1 个，总面积 300 m²；卫生间 9 个，总面积 280 m²；地面车位数 26 个；室外面积 2000 m²，绿化面积 3800 m²，广场 800 m²等（详细内容见谈判文件第四章“2. 物业服务范围”）。

2.4 履行时间（期限）：自 2025 年 7 月 1 日至 2028 年 6 月 30 日。

2.5 履行地点：泰州市海陵区梅兰东路 309 号（泰州市残疾人综合服务中心）。

2.6 履行方式：乙方按照谈判文件要求组建服务团队，配备相应设备，提供符合标准的物业管理服务，接受甲方的日常监督与考核。

三、合同金额

3.1 本合同金额为（大写）：贰佰柒拾玖万肆仟玖佰伍拾贰元捌角捌分（2794952.88 元）人民币，为三年服务期总费用。

四、技术资料

4.1 乙方应在合同签订后 15 日内，向甲方提供与本项目物业管理服务相关的技术资料，包括但不限于服务方案、人员配置表、设备清单、应急预案等。

4.2 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。

4.3 乙方应建立完善的保密管理制度，明确涉密岗位（如监控室、档案管理岗）的保密职责；与涉密岗位人员签订《保密协议》并报甲方备案；每季度至少开展 1 次保密及思想政治教育培训，培训记录（含签到、考核结果）提交甲方存档。未经甲方许可，乙方不得泄露甲方的建筑物平面图、人员信息、会议内容等涉密资料。

五、知识产权

5.1 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。

六、产权担保

6.1 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。

七、履约保证金

7.1 乙方无需交纳本合同的履约保证金。

八、合同转包或分包

8.1 乙方不得将合同标的转包给他人履行。

8.2 乙方不得将合同标的分包给他人履行。

8.3 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。

九、合同款项支付

9.1 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。甲方收到发票后 10 个工作日内向乙方支付当期的物业服务费。每年第四季度的物业费可在 12 月 25 日前支付。

9.2 物业服务费支付与考核结果挂钩，具体如下：

季度考核得分高于 90 分（含 90 分），支付季度全额物业服务费；

89~80 分（含 80 分）之间，每低 1 分，扣服务费 200 元；

79~70 分（含 70 分）之间，每低 1 分，扣服务费 400 元；

季度考核得分低于 70 分，甲方有权暂缓支付当期物业费，待乙方整改合格后再行支付；连续 2 次季度考核得分低于 70 分，甲方可提前解除本合同。

十、税费

10.1 本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

十一、项目验收

11.1 甲方依法组织履约验收工作。

11.2 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。

11.3 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。

11.4 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。

11.5 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。

11.6 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（如有）。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。

十二、甲乙双方的权利和义务

12.1 甲方负责对乙方的工作实施检查和管理，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。

12.2 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建议。

12.3 乙方在承接物业时，对前期物业档案资料、公用部位等进行查验，并

做好书面确认工作，并做好物业资料建档工作。

12.4 乙方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，如涉及特殊工种的，应按国家规定具备相关工种上岗条件。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。

12.5 如需调整人员，应事先得到甲方同意。对甲方提出认为不适合的在岗人员，乙方应在接到甲方变更在岗人员要求后及时作出调整。

12.6 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、劳动纠纷的处理，甲方不承担任何相关责任。

十三、违约责任

13.1 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。

13.2 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每日万分之五向乙方支付违约金。

13.3 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。

13.4 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，乙方应向甲方支付合同价款总额 5% 的违约金。

13.5 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，因乙方原因影响甲方工作秩序、工作环境，每发生一次视情罚款 1000 元。

13.6 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）。乙方工作人员不得与甲方或第三方人员发生争吵、打斗行为，每发现一次，乙方应消除影响，甲方并对乙方罚款 500 元。

13.7 乙方在投标报价文件中配置的人员数量，未经甲方同意不得在中标后增减，甲方有权扣除相关人员费用、解除合同并追诉由此给甲方带来的各项损失。

十四、不可抗力事件处理

14.1 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。

14.2 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。

14.3 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。

十五、解决争议的方法

15.1 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。

十六、合同生效及其它

16.1 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。

16.2 如需修改或补充合同内容，应经甲方、乙方协商，共同签署书面修改或补充协议。该协议将作为本合同不可分割的一部分。

16.3 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

16.4 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：泰州市残疾人联合会
地址：泰州市海陵区梅兰东路 809 号
法定代表人或授权代表：
联系电话：0523-86393905



乙方：江苏高正健康产业集团有限公司
地址：华洋天下 6 号楼 1 层 办公室
法定代表人或授权代表：
联系电话：13515960980



签订日期：2025年7月24日

