



江苏省政府采购合同

项目名称：泰州市公安局机关物业服务

项目编号：JSZC-321200-JZCG-G2025-0098

甲方：（买方）泰州市公安局

乙方：（卖方）江苏高科物业管理有限公司

甲、乙双方根据泰州市公共资源交易中心泰州市公安局机关物业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：泰州市公安局机关物业服务

1.2 标的质量：按招标文件执行

1.3 标的数量（规模）：按照采购需求提供 3 年的物业服务。

1.4 履行时间（期限）：三年（合同一年一签）。本次合同履行时间为：

南院综合物业：时间自 2026 年 1 月 10 日至 2027 年 1 月 9 日；

北院保洁服务：时间自 2026 年 3 月 1 日至 2027 年 2 月 28 日。

备注：如因不可抗拒因素或甲方实施能源托管服务等导致项目全部或部分服务无法继续履约，甲方有权无条件终止全部或部分项目服务，服务费用整月按月结算，未满月的按服务天数结算。

1.5 履行地点：泰州市公安局南院、北院

1.6 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。

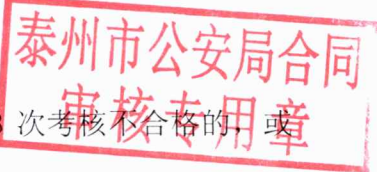
二、合同金额

2.1 本合同金额为（大写）人民币：贰佰陆拾壹万陆仟陆佰零壹元捌角捌分（¥2616601.88 元）人民币。三年总金额为¥7849805.64 元大写：柒佰捌拾肆万玖仟捌佰零伍元陆角肆分。包括承包期内物业管理服务所需要的服务人工、设备及易耗品、福利、保险、社保、利润、税金、政策性文件规定及合同包含的所有风险、责任等各项应有费用，除此之外，甲方不再向乙方支付其他任何费用。

三、检查考核

按照招标文件关于物业服务考核扣分细则及结果运用执行。

3.1 考核总分 100 分，得分 85 分以上为优秀，得分在 70-84 之间为良好，得分在 60-69 分为合格，低于 60 分为不合格。



3.2 考核结果运用：每 1 个合同年度内连续 2 次或累计 3 次考核不合格的，或累计 4 次考核成绩在 70 分以下的，采购人有权终止合同。

四、甲乙双方的权利和义务

4.1 甲方权利、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，甲方有权终止合同。

(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《物业管理条例》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。

(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)物业管理用房，甲方根据物业工作实际需要提供相应的物业管理用房，交物业管理服务人员使用。

(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)审议乙方服务项目的年度计划、工作安排，并予以监督。

(9)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。

(10)法律法规规定由甲方承担的其他责任。

4.2 乙方权利、义务：

(1)乙方须作出以下书面承诺：

(1)遵守《中华人民共和国劳动合同法》《中华人民共和国物权法》《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泰州市公安局的管理、检查、验收方式、奖励与处罚规定。

(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,按照采购文件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。根据甲方的汇编《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。

(8)做好本物业管理区域的安全管理、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。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)正常作息时间:乙方作息时间随甲方作息时间做相应调整,并保证提前准备工作的质量效应和下班后的保洁效应。

(16)双休日及法定假日:每天安排值班人员保障常规的保洁、维修等。

(17)做好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。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

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。

5.2 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

6.1 乙方须向甲方缴纳合同金额的 10% 为履约保证金。(本项目支持鼓励乙方使用电子保函(保险)代替其他非现金方式缴纳履约保证金,乙方可充分依托江苏省“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,甲方不得以指定、授意、暗示等方式,干预乙方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的分包给他人履行。

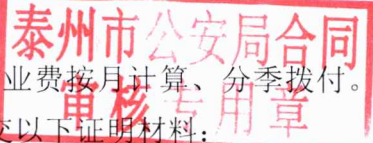
7.3 乙方如有转包或未经甲方同意的分包行为,甲方有权解除合同,因此造成的损失及后果由乙方承担。

八、合同款项支付

合同签订后,乙方按照合同约定时间进场提供服务。物业服务费按季度支付。每季度最后 20 天内,甲方向乙方通报考核情况、测算支付金额。每季度的最后 5 天内,乙方向甲方提交物业服务费正式发票。甲方在收到正式发票后 30 日内向乙方支付物业服务费。

8.1 合同款项的支付方式及进度安排

8.1.1 甲方对作业服务费采取按月计算形式,各项费用的报价均以月为时间单位。



8.1.2 甲方应按月对中标单位管理工作进行考核，物业费按月计算、分季拨付。

8.1.3 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）所有未达法定退休年龄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）。

若上述 8.1.3 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、资质不符合采购文件及合同约定，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，将根据项目具体情况，明确履约验收的时间、方式等内容，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 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。

10.4 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开展对技术、服务、安全等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。履约验收的各项资料存档备查。

10.5 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，甲方根据采购文件约定或其他方式及时处理。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,甲方应及时报告本级财政部门。

十一、违约责任

11.1 乙方责任

(1)乙方未按招标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)乙方在投标报价文件中推荐的项目经理及承诺的相关专业技术人员,未经甲方同意不得在成交后调换,否则甲方有权解除合同并追诉由此给甲方带来的各项损失。

(6)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。因乙方原因逾期交付合同标的或因乙方其他违约行为(不可抗力除外)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。

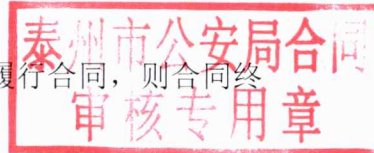
11.2 甲方的责任

(1)甲方若需派出人员参与乙方的物业管理工作,则人员关系隶属甲方,其收入、福利、医疗等一切待遇均由甲方负责,乙方负责人员的考核与管理,甲方所派人员应服从乙方的管理,如有违规等现象,乙方应以书面形式报甲方,由甲方处置。

(2)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 10% 的违约金。

(3)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千分之二向乙方支付违约金。

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，则合同终止履行。

12.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关证明。

十三、 保密

13.1 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。

13.2 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 5% 支付违约金。

十四、 解决争议的方法

14.1 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。

十五、 合同生效及其它

15.1 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。

15.2 本合同未尽事宜，遵照《民法典》、《政府采购法》有关条文执行。

15.3 本合同正本一式肆份，具有同等法律效力，甲方、乙方各执贰份。

十六、 下列文件为本合同不可分割部分

16.1 政府采购招标文件（包括澄清、修改）；

16.2 乙方投标文件；

16.3 中标通知书；

16.4 中标人在评标评审过程中做出的有关澄清、说明、承诺或者补正文件；

16.5 政府采购委托协议书。

甲方：泰州市公安局

地址：泰州市凤凰东路69号

法定代表人或授权代表：

联系电话：

签订日期：2026年1月9日

乙方：江苏高科物业管理有限公司

地址：常州市钟楼区通江南路58号

开户行信息：中国工商银行股份有限公司
常州天安支行

银行账号：1105049219100005312

法定代表人或授权代表：

联系电话：0519-86289182

签订日期：2026年1月9日