



衢州市生态环境局大楼 物业管理服务采购合同

杭州海川物业服务有限公司

2023年4月



根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》和地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方（衢州市生态环境局）委托乙方（经评审最终确定的成交供应商）对（衢州市生态环境局办公大楼物业管理服务项目）实行专业化、一体化的物业管理订立本合同。

第一条 定义

1、“合同”即由甲乙双方签订的合同格式中的文件，包括所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

2、合同将由衢州市生态环境局（以下简称甲方）与经评审最终确定的成交人（以下简称乙方）结合本项目具体情况协商后签订。以下为采购单位提出涉及乙方的主要条款，供应商在响应文件中应对其进行确认或拒绝。如供应商在其响应文件中未做拒绝或提出修改要求的，采购单位将视作认同。

3、“合同价格”系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务时，甲方应支付给乙方的款项。

4、“管理服务”系指供应商按采购文件、响应文件规定，结合衢州市生态环境局办公大楼物业管理服务项目的设施配置及本物业使用性质特点，提出物业管理服务定位、目标，为衢州市生态环境局大楼提供优质的物业服务。

5、“甲方”系指通过采购接受合同及服务的衢州市生态环境局。

6、“乙方”系指经评审最终确定的成交供应商。

7、“现场”系指将要提供物业管理与服务的地点。

8、“验收”系指采购人依据国家有关规定接受合同所依据的程序和条件。

9、“项目”系指衢州市生态环境局办公大楼物业管理服务项目。

第二条 适用范围

本合同条款适用与本次采购活动。项目实施范围详见竞争性磋商文件和响应文件及补充文件、承诺书等。

第三条 委托管理事项

列入本次综合物业管理的范围为：衢州市生态环境局大楼内所有建筑物及院内的道路、运动场所、地下人防、设备、设施等物业管理服务，具体包

括以下几个主要方面：

- 1、全部建筑物及院内道路、绿化景观、活动场所、地下人防、设备、设施及一切附属设施设备的日常运行管理、工程维护与配电系统年检；（具体方案见响应文件）
- 2、安保工作及院内道路、停车场车辆管理；（具体方案见响应文件）
- 3、卫生保洁和灭鼠除虫工作；（具体方案见响应文件）
- 4、会议服务。（具体方案见响应文件）

第四条合同期限

自 2023年4月16日 至 2024年4月15日。一年合同期满后，如乙方季度考核平均分数高于或等于 85 分，经甲方党组会研究同意，可签订下一年合同。

第五条物业装备、耗材的使用

采购单位免费提供物业管理的办公场地，但办公用品（乙方自身使用的办公用品）由乙方自行解决。

第六条物业管理收费

根据招标文件，总价为 3963000 元（大写：叁佰玖拾陆万叁仟元整），
(三年)；本期合同为一年一签，物业管理服务费人民币：1321000 元（大写：壹佰叁拾贰万壹仟元整），采用固定总价包干制，除本合同明确约定可以另行收取的费用外，所有物业管理及服务费用均包括在内，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。

注：承包总价必须包括在承包区域内提供物业服务所需的一切人员工资、奖金、服装费、各种加班费、保洁材料费（清洁工具及材料、保洁用清洁剂、洗涤剂、洗手液、生活垃圾袋、厕纸、擦手纸、会议室用纸等）、所需配备的各种设备、设施、工具等的成本费用、各种保险、管理费用、税费、利润、完成合同所需的一切本身和不可或缺的所有工作开支、政策性文件规定即合同包含的所有风险、责任等各项全部费用并承担一切风险责任。在合同服务期间内不得违反国家相关政策规定。

物业服务费成本监审：

乙方承诺，接受甲方主管部门实施的物业服务费成本监审，并遵守以下原则：

- 1、合法性原则。计入定价成本的费用符合有关法律、行政法律和国家统一会计制度的规定；
- 2、相关性原则。计入定价成本的费用为与物业服务直接相关或间接相关的费用；
- 3、对应性原则。计入定价成本的费用与物业服务内容及服务标准相对应；
- 4、合理性原则。与物业服务定价成本各项费用的主要技术、经济指标均符合行业标准或者社会公允水平。

第七条 费用结算方式

1、本项目合同款按月支付（月物业服务费用为 110083 元），甲方在次月的 15 日前向乙方支付上月的物业管理费，最后一个月的费用在合同结束后 15 日内结清（遇节假日顺延）。

2、甲方凭乙方开具的正式发票和员工工资发放凭证复印件（以便甲方确认务工人员劳动报酬已经兑现）进行支付。如乙方未及时提供符合规定要求的发票及工资发放凭证等相关材料的，付款时间相应顺延。

注：本项目的物业管理经费由财政拨款，如因政策影响，遇财政拨款未到位前述支付承诺顺延，乙方不得以此为由而不履行本项目合同规定的义务。否则，甲方按规定考核扣罚。

第八条 履约保证金

乙方通过电汇、转账、银行或保险公司出具履约保函向甲方交纳合同金额 1%（元人民币）的履约保证金。以下情形可以扣除履约保证金：

1、根据《衢州市生态环境局物业服务考核表》每季度进行考核，根据季度考核分数确定考核等级。考核分三类：其中，综合得分 ≥ 85 分为优秀，不扣除履约保证金；75 分-84 分为良好，扣除履约保证金的 50%；75 分以下为不合格，全额扣除履约保证金。且乙方应在接到扣除履约保证金通知后一周内补足扣除差额，保证服务期间履约保证金的完整，未及时补足的，甲方有

权在应付给成交人的项目中扣除，并有权解除本合同。

2、甲方有权从履约保证金中扣除用于修复乙方损坏甲方的设备、设施、场地或因乙方违约而导致损失的金额和违约金，且乙方应在接到扣除履约保证金通知后一周内补足扣除差额，保证承包期间履约保证金的完整未及时补足的，甲方有权在应付给成交人的项目中扣除，并有权解除本合同。

3、甲方认为乙方在服务期内没有涉及甲方的应付而未付金额或违约的行为，甲方在服务期满后或提前终止承包后一个月内全额退还履约保证金，否则，甲方将在扣除乙方应付金额或违约金后退还保证金余额。

第九条物业管理服务质量要求

乙方须按下列约定，实现目标管理。除下列八点之外，还需遵守采购文件物业服务标准要求和人员配备要求和数量，如双方认为需要进一步细化的，可以通过附件形式进行进一步明确：

1、外观：室内墙面完好，外观整洁。如出现墙面的一般污浊，乙方应在24小时内清理完毕；

2、设备运行：设备良好，运行正常，定期保养，专人维护，无破损，消防系统可随时启用。如出现问题，乙方应立即进行处理或向特定维修机构报修；

3、房屋及设施、设备的维修、养护：保证每月对房屋状况、设施、设备运行情况全面检查一次。乙方保证排污排水等的通畅，并保证随时发现问题，随时解决。除非确实存在不能克服的特殊情形，应在1个工作日内处理完毕；

4、环境卫生：乙方根据楼层分布和采购需求每日需安排一定数量的保洁人员进行清理。除每日甲方下班时间后对办公楼进行全面清理外，保洁人员在工作时间随时清理垃圾，尘土，保持办公环境的整洁，乙方保证保洁人员工作规范，作风优良；

5、急修：应立即到位，确保在最短时间内予以修复。除不能克服的特殊情况乙方可以征得甲方同意后延迟外，应在半个工作日内修复；

6、小修：应在一个工作日内修复，除非乙方征得甲方同意延迟；

7、甲方工作人员及其他物业使用人可随时组织进行对乙方物业服务的综

合考评；

8、采购文件和响应文件规定的其他内容。

第十条经营制约

1、未经甲方同意，乙方无权在承包区域中从事任何广告活动或类似宣传，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚。

2、乙方应允许甲方或其授权的人员对承包区域内各项服务质量控制进行检查，有关整改费用由乙方承担。

3、在承包区域的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括周末及公共假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

4、乙方必须聘请（或指定）一位经理（项目总负责人），全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证承包区域服务工作。根据综合考评或工作情况，甲方有权要求乙方在两周内内更换经理（项目总负责人）、相关骨干人员。

5、为承包区域的服务工作配备承诺的人员及人员数量（不少于采购文件中所要求的人员数量）。甲方不定期抽查乙方投入的人员数量，如果抽查时发现乙方投入的人员数量少于合同约定的数量，甲方可以按缺少人数每人1000元/次累计扣除当月合同款。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经乙方相关专业考核合格后持证上岗。甲方有权进行审核，该类费用开支由乙方负担。

6、在承包期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系，且所有人员使用符合《劳动合同法》的有关规定。乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用乙方自行承诺，以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。若因乙方原因造成甲方损失的，乙方应予赔偿。

7、乙方工作人员上岗穿着由甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品，费用和制作均由乙方负担。

8、乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的与承包区域经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营并在经营中遵守一切有关法律法规规章。自行缴

纳有关税费。

9、乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变不满意的服务状况。接受有关部门监督与检查。同时，乙方自觉参加甲方认为有助提高甲方形象的宣传活动。

10、在承包期内乙方应保证承包区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况，并接受甲方或其授权人员的检查，对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，甲方将书面通知乙方修复或整改，在书面通知下达一周后，仍未按要求修复或整改，甲方将负责完成这一工作，所需费用连同15%行政附加费全部由乙方承担。

11、乙方在承包区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图，交由甲方备案。

12、禁止事项

12.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付小费或赠送实物，违者将终止合同。乙方人员也不得以任何形式向项目内相关人员索取小费或钱物等。

12.2 不得在承包区域住宿或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在承包区域对甲方活动进行滋扰性的行为。

12.3 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁承包区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，以免无线电受干扰。

12.4 未获甲方书面同意，乙方任何时候都不能在承包区域存放易燃物品、挥发性大或气味浓烈的液体等。

13、保险

13.1 物业共用部位、共用设施设备及公众责任险

乙方应按照响应件中所陈述物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险项目投保金额为承包区域投保物业共用部位、共用设施设备及公众责任保险。

13.2 社会保险及费用

乙方须按《劳动合同法》和政府有关各部门规定为全体服务人员交纳所有相关的社会保险及其相关费用。乙方对此负全责。如乙方未履行行为其聘用人员购买社会保险情形下发生劳动争议、事故伤害的，由乙方承担全部责任。

14、乙方及其员工遵守大楼内的一切行政管理、消防安全等规定和制度，保证承包区域的消防设施能正常使用，消防通道顺畅，同时承担违规责任。

15、遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

16、乙方保证在承包期满当天下午五时前撤离现场。除根据本合同第十六条第4项应甲方要求暂时提供服务外。

17、乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

18、甲方因工作需要，要求乙方及时提供个性化服务的，乙方应予以配合，如服务费用明显超出合同范围的，费用由甲乙双方协商另行支付。

第十一条甲方对乙方做出如下承诺：

1、甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。

2、保证乙方的员工按规定正常进入承包区域开展服务工作。

3、遵守采购文件中对甲方的要求，提供采购文件中所列需要甲方提供的设备、设施及标识标牌等物品。

第十二条合同生效和终止：

1、本合同经甲乙双方法定代表人或其授权委托人签字及盖章，由乙方向甲方缴纳1%履约保证金，并经市政府采购监管处备案后生效。

2、终止

2.1 提前终止

2.1.1 如果甲方在服务期内无理由终止合同，甲方须提前一个月向乙方发出书面通知终止合同，甲方支付给乙方月度服务费二倍金额的赔偿金。

2.1.2 根据《衢州市生态环境局物业服务考核表》，乙方连续2个季度不合格（75分以下），甲方可以立即终止合同，且乙方须支付给甲方月度服务费（110083）二倍金额的赔偿金。

2.1.3 出现安全质量事故与重大投诉的，甲方可以立即终止合同，且乙

方须支付给甲方月度服务费二倍金额的赔偿金。

2.1.4 如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押承包、分包或变相出现前述等情况的，甲方可以立即终止合同，且乙方须支付给甲方月度服务费二倍金额的赔偿金。

2.1.5 如果乙方在服务期内无理由终止合同，乙方须提前三个月向甲方发出书面通知终止合同，乙方须支付给甲方月度服务费二倍金额的赔偿金；如果乙方在服务期内突然无理由终止合同，未提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方月度服务费三倍金额的赔偿金。

2.1.6 提前终止合同早于月底最后一天，应视为月底最后一天期满，此条适用于上述 2.1.1、2.1.2、2.1.3、2.1.4、2.1.5 五条。

2.1.7 乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方发出书面警告后一周内乙方仍无采取补救措施，甲方可立即终止合同。

2.1.8 乙方破产清算、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方需要提前十个工作日通知乙方即可终止合同。

2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止合同。

2.3 自然终止

合同规定的物业服务期满，合同自然终止。

3、合同终止后果

3.1 终止合同，不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿，也不影响履约保证金的效力。

3.2 合同终止时，双方应进行结算，甲方同时进行现场区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将乙方物品撤离现场，否则甲方将代理处理，乙方支付甲方代理费及 10% 的手续费。

4、不放弃权利

甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，但不放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

第十三条双方权利义务

1、甲方权利义务

1. 1 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
1. 2 审定乙方拟定的物业管理制度；
1. 3 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
1. 4 负责收集、整理物业管理所需全部图纸、档案、资料，根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安装、使用和维护保养技术资料；
1. 5 按期足额支付物业管理费用；
1. 6 在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、火灾、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件的，甲方应积极配合乙方采取必要的紧急避险措施；
1. 7 提供乙方所需的办公用房；
1. 8 甲方监督乙方依照本合同规定内容所进行的管理和服务活动，组织对乙方工作综合考评，如出现乙方管理不善造成甲方重大经济损失的情况，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。

2、乙方权利义务

2. 1 根据有关法律法规、采购文件、响应文件及本合同的约定，制订物业管理制度、方案，根据甲方核定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务活动；
2. 2 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况；
2. 3 负责编制房屋、附属建筑物、构筑物、设施、设备、绿化等的年度维修养护计划和大中修方案，经双方议定后由乙方组织实施；
2. 4 向甲方工作人员和其他物业使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督；
2. 5 建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况；
2. 6 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；
2. 7 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理而造成甲方或

第三人损失的，乙方应依法承担赔偿责任；

2.8 乙方应做好用电、用水、防盗等安全教育工作，预防发生安全事故，若因成交人原因造成损失将由成交人承担并赔偿。

2.9 乙方自行承担自身使用的办公用品，自行承担所有人员服装费用，但服装样式需经过甲方认可，通讯费用由乙方自行承担；

2.10 本合同终止时，乙方必须向甲方移交全部管理用房及物业管理的全部档案资料，确保移交的资料和设备、设施完好无缺。

第十四条 乙方的人员配置

1、乙方的人员配置

1.1 乙方的项目总负责人任传伟，身份证号码：341226197303122917。

1.2 乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员。骨干人员（包括项目总负责人、各个岗位主管人员）变动须经甲方同意，其他人员变动须向甲方备案。

1.3 乙方项目总负责人及部门负责人须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；每月须向甲方汇报上月工资情况，并提供相关报告。

2、物业人员要求

2.1 所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，须配证并持证上岗，且根据不同岗位统一着装。

2.2 所有相关人员要求政治上可靠，无重大传染性疾病，且无判刑及其他犯罪记录。

2.3 为提高物业管理水平，所有物业人员还需进行专业礼仪的培训。除乙方对服务人员的培训外，需接受甲方对服务人员的集中进行培训，培训费用由乙方承担。

第十五条 争议处理

1、合同在履行过程中发生争议时，甲方与乙方及时协商解决。协商不成时，向衢州市柯城区人民法院起诉。

2、对于因违反或终止合同而引起的损失、损害的赔偿，由甲方与乙方友好协商解决，经协商仍未能达成一致的，向衢州市柯城区人民法院起诉。

第十六条其他

- 1、未经过甲方的书面同意，乙方不得转让其应履行的合同项下的义务或将部分合同项下的义务通过入股、合作经营等方式变相分包给其他单位完成。
- 2、乙方不得参与可能与合同规定的与甲方的利益相冲突的任何活动。
- 3、乙方人员在甲方场地工作时，应遵守甲方相关规章、制度。
- 4、本合同因各种原因终止后，在新的物业管理企业接管本物业项目之前，乙方应当按照甲方的要求暂时继续为甲方提供物业服务，甲方也应当按照本合同约定的同等条件支付费用。
- 5、本合同任何一方给另一方的通知，都应以书面或电传/传真/电报的形式发送，而另一方应以书面形式确认并发送到对方明确的地址。
- 6、承包期内，由于最低工资标准、社保等遇政策性的变化，不予调整承包总价。若因政策性原因，合同自动终止。
- 7、如果乙方在合同期限内未能履行合同相关规定，甲方有权从合同履约保证金中扣除相应金额；如乙方违约情节严重，甲方有权没收合同履约保证金，同时解除合同并重新组织采购。
- 8、乙方必须按照甲方及其他物业使用人要求承担安全保密责任，做好保密工作，签订保密协议。
- 9、特别提醒条款：如乙方在合同履行期间造成人身、财产损害、伤亡事件等，由乙方负责赔偿，所有一切后果均由乙方自行承担，与甲方无关。
- 10 合同履行期内甲乙双方均不得随意变更或解除合同。合同若有未尽事宜，需经双方共同协商，订立补充协议。补充协议与本合同有同等法律效力。
- 11、采购文件（编号：QCGC2023003）、响应文件及磋商过程中形成的文字资料、询标纪要均作为本合同的组成部分，具有同等效力。
- 12、本合同一式伍份，甲方执贰份、乙方执贰份，采购代理机构执壹份。
- 13、使用法律：本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

甲方(盖章):



乙方(盖章): 杭州海川物业服务有限公司

法定代表人或受委托人(签字):

法定代表人或受委托人(签字):

联系人:

联系人: 任传伟

地址:

地址: 杭州市上城区香榭商务大厦 5K

电话和传真: 18162007710

电话和传真: 0571-86036582

开户银行:

开户银行: 工商银行杭州中河支行

账号:

账号: 1202002509900062620

签约日期: 2023年4月16日