

龙港市综合材料交易市场（一期）展厅物业服务合同

合同编号: WZJK2024031

甲方: 温州锦坤产业发展有限公司

乙方: 温州久鼎物业管理集团有限公司

甲乙双方根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规和本合同的采购文件、投标文件及承诺, 经双方友好协商, 同意签订本合同, 共同遵守。

1、服务范围: 根据采购文件第四部分《采购内容及要求》的内容, 提供龙港市综合材料交易市场（一期）展厅物业服务。

1.1 本次合同期限为 1 年, 即 2024 年 11 月 15 日至 2025 年 11 月 14 日。

1.2 服务人员:

序号	岗位名称	人数	服务期	岗位备注
1	保洁	2	一年	8:00-17:00, 做六休一, 不可同时休息, 周末在岗
2	夜班保安	1	一年	19:00-7:00, (该岗位须全年有人员在岗)
3	前台	1	一年	9:00-19:00, 做六休一, 周末在岗, 兼团队管理
4	白班保安	1	一年	7:00-19:00, (该岗位须全年有人员在岗)
备注: 以上人员经采购人同意后, 方可调换人员。				

2、合同价格

2.1 本合同承包总价为人民币 肆拾叁万伍仟元整 (含税价, 小写: ¥435000.00)。

2.2 投标报价必须包括乙方在提供龙港市综合材料交易市场（一期）展厅物业服务所需的一切人员工资、奖金、劳保、福利、各种加班费、餐费、住宿费、各种社会保险、公积金、交通、服装、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、政策性文件规定及合同包含及履行过程中的所有风险、责任、安全等各项全部费用并承担一切风险责任。

2.3 乙方为完成本采购文件规定的内容所需发生的直接成本、间接成本、利润、税金、政策性文件规定的费用等一切费用均已综合考虑计入投标报价; 凡未列入的, 将被认为均已包含在投标总报价中, 今后不得以任何理由追加或调整。

3、甲方责任条款

3.1 组织对乙方提供服务的考核。

3.2 按合同约定支付合同款项。

3.3 如遇突发事件, 协调乙方在作业过程中与其他部门的关系。

4、乙方责任条款

4.1 按采购文件、投标文件及甲方的有关要求提供龙港市综合材料交易市场（一期）展厅物业服务。

4.2 遇到突发事件或自然灾害，必须服从甲方指挥与安排。

4.3 协助甲方调查、处理有关投诉，并根据甲方要求及时处理。

4.4 完成甲方交办的临时性任务，不得以任何理由推脱。

4.5 未经甲方同意，乙方无权在从事在本项目服务场所内进行任何经营活动或类似宣传，甲方有权依照法律法规和甲方相关的规定责令乙方限期改正，并接受处罚。

4.6 未经甲方同意，乙方不得以任何形式转租、转让、抵押、分包合同内容，在服务区域内只从事甲方认可的服务工作；否则甲方有权单方面终止合同，并保留进一步追究乙方责任的权利。在服务期间，乙方任何重大变动或法律事宜均应书面通知甲方。

4.7 乙方应合法合规录用人员，并按时向乙方人员支付劳动报酬，承担乙方人员劳动及安全责任；收到甲方调换要求之日起五个工作日内调换被甲方认为不符合采购要求的服务人员。

4.8 乙方及其员工严格遵守甲方的一切行政管理、消防安全设备设施管理、保密等规定和制度，保证承包区域的设备设施能正常使用，通道畅通，同时承担违规责任。

4.9 遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

4.10 乙方对履行了合同期间知悉甲方秘密负有保密责任。乙方的保密责任不因合同终止而终止。如乙方违反保密要求，甲方除按照有关规定追究乙方单位及个人经济上的赔偿责任外，有权提请司法机关追究有关人员及单位的法律责任。

5、服务职责

5.1 乙方按照甲方实际需求提供服务人员，在收到甲方通知后（通知方式包括但不限于书面、微信、口头等方式），全力配合提供服务人员调班、换班、增员、减员、调整上班时长等服务。乙方增员或延迟上班时长的费用按附件二据实结算，乙方减少上班时长按甲方需求统筹安排。

5.2 乙方应按采购文件要求及投标材料承诺提供物业服务，主要负责场地及周边绿化的安全维稳、卫生保洁、垃圾清理、车辆管理等服务，根据甲方场地及周边实际情况，制定管理制度并开展服务，做好服务人员考勤、着装等日常管理。

5.3 乙方必须信守服务承诺，认真落实具有相应的固定服务团队，服务人员必须统一穿着工作服，挂牌上岗并建立健全的管理制度。

5.4 甲方有权要求乙方更换服务人员，甲方通知（通知方式包括但不限于书面、微信、口头等方式）乙方要求更换服务人员时，乙方须在五个工作日内更换人员，新服务人员禁止安排已被甲方要求更换过的服务人员。乙方要求更换工作联系人或服务人员时，须提前五个工作日书面通知甲方，并提供新服务人员的相关资料，经甲方审核并同意后，方可进行更换。

5.5 乙方必须配合甲方依据场地实际情况制订的服务标准，严格履行服务义务，做好日常管理，为甲方提供专业、优质、高效的服务。并根据甲方要求改变不满意的状况，接受甲方的监督和检查，并整改至甲方满意为止。乙方以任何理由拒不整改或拖延整改，甲方有权扣除部分或全部履约保证金。

5.6 因工作需要，甲方临时向乙方提出服务的要求（通知方式包括但不限于书面、微信、口头等

方式)，乙方应全力配合，在2个工作日内按照甲方提出标准及要求完成任务，不得无故拖延。经双方协商并达成一致的情况除外。

5.7 在服务期内遇特殊情况或甲方营销节点，乙方应按照甲方需求，全力配合提供调班、换班、增员、调整上班时长等服务。乙方增员或延迟上班时长的费用据实结算。

5.8 乙方必须对员工发生的事故责任以及员工计生、身份、健康等承担责任；同时对员工在服务范围内做出不良行为给甲方造成影响承担相应的经济 and 法律责任。

5.9 因乙方员工的原因发生被媒体曝光负面影响或影响甲方公众形象或违反规章制度造成不良影响，而由此产生的损失及消除影响产生的费用，由乙方全部承担。甲方根据事件的轻重，将保留扣除乙方的当月合同款0.1%-5%的权利；并有权要求乙方在五个工作日内调换服务人员。

5.10 服务期间，乙方应保证服务区域内的其他有关设施、设备不受损坏，否则由此引起的责任和损失由乙方全部承担。

5.11 甲方服务需要的办公各类设施及费用、人员食宿、安全等均由乙方自行负责解决，与甲方无关。

5.12 乙方须缴纳员工必要的社会保险（五险），员工福利方面等各项费用由乙方自行解决并承担一切相关费用，与甲方无关。

5.13 乙方须按法律法规为乙方的每位员工交纳各种社会保险及保证每位员工的必要休息时间，乙方每月支付乙方员工的工资不低于当年所在地最低工资标准。若乙方未按法律法规相关规定履行用人单位义务，所造成的一切责任（包括但不限于经济或法律责任）由乙方自行承担，与甲方无关。

5.14 乙方在签订合同之前明确与甲方的责任承担问题，项目所在地范围内所有运行管理时发生事故、盗（失）窃、纠纷、调解产生赔偿费用均由乙方承担，与甲方无关，不可抗力的灾害除外。

5.15 若由乙方责任原因造成的停车场车辆逃费、欠费问题，由乙方承担责任及损失。

5.16 乙方员工在工作过程中发生安全事故，乙方应自行解决，承担全部责任，与甲方无涉。如因乙方原因造成甲方或任意第三方人员人身损害或财产损害的，乙方应全部予以赔偿，如受损害方向甲方主张权利造成甲方向其承担责任的，甲方有权向乙方追偿因此事造成一切责任。

5.17 若甲方营销展厅搬迁导致合同服务地点变更，乙方须按合同内容继续履约。

6、考核标准

6.1 甲方对乙方每周卫生服务进行检查并打分，评分结果纳入考核；

6.2 根据考核制度，参考每周卫生服务打分，服务期内甲方对乙方进行四期考核，三个月为一期。考核标准见《附件：考核标准》。

7、验收标准

7.1 甲方根据乙方服务期限内（以协议签订日期为准）的全部工作情况，根据每期考核结果确认验收是否合格。如验收不合格的，甲方有权扣除全部的履约保证金，相关责任及费用由乙方承担。

8、付款方式

8.1 乙方在收到中标通知书后，签订合同前7个工作日内向甲方提交合同金额的5%作为履约保证金，履约保证金的形式可以为银行转账或具有相关资质的金融单位出具的保函。

8.2 ▲合同签订后，甲方按季向乙方支付，每次支付的金额为乙方实际发生的服务人数乘以综合

月度单价（见附件二）并结合甲方月度服务评估表结果计算后的金额，金额应经甲方确认。支付时间为乙方提供上一季度增值税专用发票后 15 个工作日内支付上一个季度的费用。

8.3 乙方根据项目服务的进展情况，在保证向甲方提供正常服务的情况下，合理安排服务人员，积极主动向甲方沟通乙方服务人员安排及合同费用支付情况。合同期内，乙方核算的总体服务费用不得超过合同总价，超过部分甲方无需支付，因乙方人员调配不合理等原因造成费用超出合同总价所造成的经济损失由乙方自行承担，与甲方无关。

8.4 合同总价仅代表乙方理论上能获得的服务总费用，甲方根据乙方实际提供服务情况结算最终服务费用，若发生乙方人员迟到早退缺岗等缺勤行为或每期考核不达标等情况或合同约定的其他内容将按合同约定扣罚服务费，甲方不保证或承诺最终服务费用等于合同总价。

8.5 服务期结束，且所有合同义务都已履行完毕，并验收完成后 15 个工作日内，乙方无扣减履约保证金事项的，甲方无息退还剩余履约保证金。

9、违约终止合同及赔偿

9.1 甲方在乙方存在如下违约情况时，有权单方面终止合同，没收乙方全部履约保证金，乙方按未履行部分合同价格的 30%向甲方偿付违约金，并有权要求乙方赔偿损失。

- (1) 乙方不履行合同规定的主要义务的；
- (2) 有严重影响甲方的正常工作及甲方公众形象的行为的。
- (3) 服务期内，乙方若出现重大违约的，或致使甲方出现重大经济损失的。
- (4) 服务期内，乙方未按甲方要求整改服务或更换服务人员的。
- (5) 乙方在承包区域从事非法活动。
- (6) 乙方有其它违约行为，经甲方催告后2日内未予以纠正的。

9.2 乙方若不履行采购文件规定内容，或不履行其投标文件的承诺，甲方有权按每项事项扣除履约保证金。

9.2.1 若乙方服务人员的年龄、健康情况、学历、语言水平、整体形象、持证情况等内容无法符合采购文件要求，视违约内容，按每人每项300-700元/月扣罚。

9.2.2 若乙方投标承诺拟派服务团队人员到岗时间未满足6个月，按每人1000元/月扣罚。

9.2.3 若乙方承诺赠送服务时间，却未履约，按承诺服务时长的等价金额扣罚。以合同金额为核算基准。

9.2.4 若乙方承诺赠送服务人员，却未履约，按每人2000元/月扣罚。

9.3 乙方如要提前终止合同，需提前1个月书面通知甲方，并征得甲方书面同意。甲方未同意之前，乙方仍应按照本合同约定继续履行合同义务，如甲方同意的，乙方无须承担违约责任。

9.4 甲方可根据自身经营情况或视自身服务需求提前解除与乙方的合同，需提前1个月书面通知乙方，合同自动解除，甲方无须承担违约责任。

9.5 乙方未按本合同约定提前解除合同的，甲方有权没收乙方全部履约保证金，乙方按未履行部分合同价格的30%向甲方偿付违约金，并有权要求乙方赔偿损失。

10、禁止事项

10.1 乙方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。

10.2 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。

10.3 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。

11、破产终止合同

11.1 如果乙方破产时，甲方可在任何时候以书面通知乙方终止合同。该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的补救措施的权利。

12、诉讼

12.1 双方在执行合同中所发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，直接向甲方注册地址所在人民法院起诉。

12.2 在起诉期间，除正在进行起诉的部份外，本合同其他部份应继续执行。

13、合同生效及其他

13.1 合同经双方签字并加盖公章后生效。

13.2 合同签定地点：合同执行地。

合同执行中，如需修改或补充合同内容，经协商，双方应签署书面修改或补充协议。该协议将作为合同不可分割的一部分。

14、其它

14.1 采购文件、补充文件、投标文件及询标答疑纪要、中标通知书等作为本合同的附件，与本合同具有同等法律效力。

14.2 本合同一式捌份，双方各执肆份，双方签字盖章后生效，违约及其处罚按民法典、相关法律法规及本合同有关条款执行。

14.3 以上协议未尽之处，双方协商解决。

甲方：（印章）

法人代表或授权代表：（签字或盖章）

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

签订日期：2024年11月15日

乙方：（印章）

法人代表或授权代表：（签字或盖章）

地址：

邮政编码：

电话：

传真：

开户银行：

帐号：

签订日期：2024年11月15日

合同附件 考核办法

温州锦坤产业发展有限公司龙港市综合材料交易市场（一期）展厅物业服务项目

第 期服务评估表（物业服务费类）

按月评分，以季度平均分按下项实施：

1、90-100分：付款比例 100%；80-90分（不含 90 分）：付款比例 95%；60-80 分（不含 80 分）：付款比例 90%；60 分以下（不含 60 分）：付款比例 80%；

2、连续 3 个月低于 80 分，甲方有权解除合同；

3、打分人：由甲方营销部分管领导、办公室主任、物业相关负责人至少 3 人以上打分，最后得分取平均值。打分结果乙方予以认可，无需乙方确认。

类别	考核指标	分值说明	分值	打分人	打分人	打分人
市现代集团、锦华检查	与物业相关检查得分率	根据集团、锦华的扣分值相应进行扣分，需详细说明扣分内容。	10			
环境评分	销售现场环境检查得分	1、月度环境评分 ≥ 95 ：不扣分 2、 $85 \leq$ 月度环境评分 < 95 时扣 8 分 3、 $75 \leq$ 月度环境评分 < 85 分时扣 16 分 4、月度环境评分=销售现场环境日检查得分求和，取月度平均值 5、环境评分标准中涉及到非物业责任的不考核物业（如工程问题、绿化问题）	30			
人员配置	物业人员配置和销售阶段的匹配性（此项扣分若有争议，报经总部决策后执行）	1、根据销售阶段变化，未经过案场营销负责人书面确认，擅自减少人员的，扣 2 分/次 2、出现明显的人力不足或岗位空置的时候，由案场营销负责人提出人员增加，超过 15 天，物业仍未执行到位的，扣 2 分/次（甲方调整要求须留痕，人员配置以界面文件	20			

		为标准) 3、甲方节点需乙方人家 调配、积极配合，如配合 不到位的，扣3分/次。				
服务配合 (客户/甲方)	对来访客 人服务的 及时性、规 范性、有效 性、主动性 及品质 (例：辨客 岗辨客不 及时，影响 客户真实 性判断)	1、扣分需详细说明违规： 时间、人员、岗位、事项 (单项扣分1分/次) 2、如有客户表扬信、赠 送锦旗、饮品创新、重大 节点 积极配合加班等事 项，可加分，单项加分1-2 分/次，总加分不超过5 分	20			
物资管理	营销物资 (销售资 料、礼品 等)出入库 积极配合 搬运、清洁	未积极参与扣1分/次	10			
	营销物资 (销售资 料、礼品 等)保管存 放规范、完 整、有序	物品保管混乱无序扣1分 /次				
人员编制	季度满编 率	按未满编扣1分/次	10			
得分						
综合得分					取所有打分人平均值	
季度应 结算费用				付款比 例		
最终付款金额					季度应结算费用*付款 比例	

附件二

岗位服务价格表

序号	岗位	服务价格（元/月）	服务价格（元/年）	备注
1	前台兼管理	7500	90000	单休
2	白班保安	6000	72000	全年在岗
3	夜班保安	5500	66000	全年在岗
4	保洁	5500	132000	2 名，单休
5	其他（设备、 耗材、管理）	18750	75000	
价格汇总	435000 元			含所有费用