

合同编号：11NMB1K4387920258401

政府采购合同

(服务类)

第一部分 合同书

项目名称：杭州市上城区人民政府闸弄口街道办事处综合物
业服务采购项目



甲 方：杭州市上城区人民政府闸弄口街道办事处

乙 方：杭州禾和物业管理有限公司

签订地：上城区机场路一巷 88 号

签订日期：2025 年 7 月 1 日

根据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国民法典》、地方有关法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方（杭州市上城区人民政府闸弄口街道办事处）委托乙方（杭州禾和物业管理有限公司）对杭州市上城区人民政府闸弄口街道办事处综合物业服务采购项目订立本合同。

第一条 定义

1. “合同”即由甲乙双方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。合同将由杭州市上城区人民政府闸弄口街道办事处（以下简称甲方）与经评审最终确定的成交供应商杭州禾和物业管理有限公司（以下简称乙方）结合本项目具体情况协商后签订。以下为甲方提出涉及乙方的主要条款，乙方在投标文件中应对其进行确认或拒绝。如乙方在其投标文件中未做拒绝或提出修改要求的，甲方将视作认同。

2. “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。

3. “管理服务”系指乙方按投标文件规定，结合本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，为甲方提供优质的物业服务。

4. “甲方”系指通过采购接受合同及服务的杭州市上城区人民政府闸弄口街道办事处。

5. “乙方”系指经评审最终确定的成交供应商杭州禾和物业管理有限公司。

6. “现场”系指将要提供物业管理与服务的区域范围。

7. “验收”系指甲方依据国家有关规定接受合同所依据的程序和条件。

第二条 适用范围

本合同条款适用与本次采购活动。项目实施范围详见附件——投标文件和投标文件及补充文件、承诺书等。

第三条 物业基本情况

物业名称：杭州市上城区人民政府闸弄口街道办事处综合物业；

物业类型：政府类物业；

坐落位置：4个办公场所，包括杭州市上城区人民政府闸弄口街道办事处办公大楼、街道党群服务中心、街道社会治安综合治理中心、街道大综合一体化办公区。

第四条 委托管理事项

列入本次综合物业管理的范围为：1. 日常消防检查；2. 清洁卫生管理（病虫害消杀、公共区域保洁、垃圾清运、化粪池清理等）；3. 大楼内外安保和秩序管理；4. 停车场管理；5. 公共水电管理及维修（包括公共区域能耗、水电维修管理等，设备维保及维修耗材由采购人承担）；6. 前台信件报纸收发、快递收发；7. 绿化服务管理；8. 力量配备：不少于14人，项目负责人1人，保洁人员6人，保安员6人，工程维修人员1人，绿化主管1人（兼职）。

第五条 合同期限

自2025年7月1日至2026年6月30日，为期1年。

第六条 物业装备、耗材的使用

甲方免费提供物业管理的办公场地及夜间值班保安的休息场地，但办公用品（指电脑、打印机、对讲机等自身使用的等办公用品）由乙方自行解决。物业管理部

第七条 物业管理收费

本合同期内物业管理服务费（含税）896780.00元/年（大写：捌拾玖万陆仟柒佰捌拾元整），采用包干制，包括管理范围内所有人工费、物资费、维修费、维护费、维护设备费、工具费、垃圾清运费、屋顶及檐沟处垃圾与积水清理等所有费用。环境卫生保洁管理，保安、秩序、停车管理、绿化、消、监控设施管理，建筑物、设施设备的日常维护，工程综合维修及巡查等分别预算支出，使用时在

总合同价内统筹安排。乙方承诺,接收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。

第八条 费用结算方式

在乙方合同签订生效后,付款时间分别为:8月底前支付合同总价的25%,10月底前支付合同总价的16.7%,3月底前支付合同总价的33.3%,6月底支付合同总价的25%。付款条件为符合合同规定要求,通过考核管理办法,完成该季度的物业服务;未达到合同要求,按合同要求和考核管理办法扣除相应费用。若遇甲方年终结算,支付时间按实际情况顺延。

第九条 履约保证金

1. 签订合同后3个工作日内,乙方须向甲方缴纳采购合同总额1%的履约保证函,缴纳金额为人民币8967.80元(大写:捌仟玖佰陆拾柒元捌角),甲方在项目验收合格后,若无质量和服务等问题,在5个工作日内将履约保证函原额(无息)归还乙方。

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,保证合同期间履约保证金的完整。

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行为,

甲方在服务期满后或提前终止合同后一个月内全额退还履约保证函，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（按考核办法需扣罚情况的除外）。

4. 履约保证函可以用支票、汇票、本票或者银行、保险公司出具的保函等非现金形式交纳。

第十条 物业管理服务质量要求

1. 乙方根据大楼分布和招标需求，每日需安排相应类别的工作人员全方位做好服务范围内的各项物业服务工作。

2. 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；

3. 投标文件规定的其他内容。

第十一条 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；但甲方在该区域发布的广告宣传保证不致影响乙方的正常工作。

2. 乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关。

第十二条 乙方对甲方作出如下承诺：

1. 不得以任何形式转租、转让、抵押承包区域，在承包区域只从事甲方认可的服务工作。在承包期间，乙方的任何股份配置变动应通知甲方。未经甲方书面批准，任何占有支配地位的股份转让都将视为乙方出租、转让的行为。

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，包括双

休日及公众假期。

4. 乙方必须聘请(或指定)一位经理(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一个星期内更换经理(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:14人。

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,按其岗位平均每月人员开支的标准扣除服务费,扣除的费用业主可用于其他顶岗人员的加班或奖励费用。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,且所有人员使用须符合《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担,以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束。

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条例和规定。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费用或赠送实物，违者将终止合同。

12.2 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 第三者责任保险

乙方应对乙方人员以及第三方全权负责(如乙方应投保第三责任险)，在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任。

13.2 员工人身意外

在承包期内，乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责(如乙方应对其员工投保人身意外险)，以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。

13.3 其他保险及费用

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他相关费用。乙方对此全权负责。

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，消防通道畅通，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. 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

第十三条 甲方对乙方作出如下承诺:

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。

第十四条 合同生效和终止:

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章,并且乙方向甲方缴纳合同约定金额的履约保证金,由甲方自行在政采云上备案并自动生效。

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承包。

2.1.2 因乙方在服务期内超过两次物业服务综合考评未达标,甲方可以单方面终止承包,且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.3 如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押承包等情况,甲方可以单方面终止承包,且乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.4 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承包,乙方须支付给甲方月度承包服务款二倍金额的赔偿金;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承包服务款三倍金额的赔偿金。

2.1.5 如果乙方在服务期内由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故,甲方可以单方面终止承包,且乙方须赔偿给甲方造成的经济损失,并须支付给甲方月度承包服务款五倍金额的赔偿金。

2.1.6 提前终止承包期早于月底最后一天，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，甲方可立即终止承包。

2.1.8 乙方破产清处、重组及兼并等事实发生，或被债权人接管经营，甲方不必通知乙方即可终止承包。

2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止承包。

2.3 自然终止

合同规定的承包服务期满，承包自然终止。

3. 承包终止后果

3.1 终止承包，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 上述 2.1.6、2.1.7 二条的终止，乙方的履约保证金作为违约金支付给甲方。

3.3 承包终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方承包区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将乙方物品撤离承包区域，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。

5. 合同转让和分包

合同的权利义务依法不得转让，不得分包。

第十五条 双方权利义务

1. 甲方权利义务

- (1) 代表和维护产权人、使用人的合法权益；
- (2) 审定乙方拟定的物业管理制度；
- (3) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；
- (4) 审定乙方提出的物业管理服务年度计划、财务预算及决算；
- (5) 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、设施的安裝、使用和维护保养技术资料；
- (6) 按期支付物业管理费用；
- (7) 在不可预见的情況下，如发生煤气泄漏、漏電、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。

- (8) 提供乙方所需的办公用房。

(9) 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，根据考评制度评分，扣除部分物业服务费。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

- (1) 根据有关法律法规、投标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) 按甲方要求及时如实向甲方报告物业管理服务实施情况；
- (3) 征得甲方同意可选聘专营公司承担本物业的专项管理业务，但不得将本物业的管理责任转让给第三方；
- (4) 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；

(5) 向甲方工作人员和其他使用人告知物业使用的有关规定，并负责监督；

(6) 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；

(7) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能；

(8) 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的，乙方应依法承担赔偿责任；

(9) 乙方自行承担办公桌、电脑、打印机、文件柜等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，办公、生活用水、电、通讯费用由乙方自行承担。

(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。

第十六条 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丁行，身份证号码：330184198610253538。

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。骨干人员变动须经甲方同意，其他人员变动须甲方备案。

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作情况，并提供相关报告。

2. 物业人员要求：

(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) 所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。

(3) 重要岗位人员必须由甲方人事部门考核、政治审查通过方可录用。

(4) 为提高物业管理水平，所有管理和服务人员在服务期间按岗位要求应

进行定期短期培训。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。

第十七条 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，依法向人民法院起诉。

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，依法向人民法院起诉。

第十八条 其他

18.1 未经过甲方的书面同意，乙方不得将招标文件允许分包内容之外的转让、分包给其他单位完成。

18.2 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。

18.3 乙方人员在甲方场地工作时，应遵守甲方相关规章、制度。

18.4 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。

18.5 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。

18.6 招标文件[编号：SCCG2025-GK-18]、投标文件及评标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。

18.7 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章，并且乙方向甲方缴纳合同约定金额的履约保证金或建议免收履约保证金，合同在政采云平台备案后生效。

18.8 本合同一式伍份，甲方、乙方各执贰份，采购机构执壹份。

18.9 适用法律：本合同应按照中华人民共和国的法律进行解释。

18.10 以上是合同的主要条款，合同条款包括但不限于以上条款（如安全生

产责任状以及廉政合同等)。

甲方(盖章): 杭州市上城区人民政府

闸弄口街道办事处

法定代表人:

或受委托人(签字):

联系人:

地址: 机场路一巷88号

电话: 0571-89503246

传真:

开户银行:

帐号:

乙方(盖章): 杭州禾和物业管理有限公司

法定代表人:

或受委托人(签字):

联系人: 洪佳

地址: 杭州市余杭区文一西路1217号IT

公园10幢301室

电话: 0571-88611899

传真: 0571-88611899

开户银行: 中国工商银行杭州武林支行

帐号: 1202 0212 0990 0021 779

签约地: 杭州

签约日期: 2025年7月1日