

2025-2027 年淳安县政务服务中心物业服务采购项目合同

根据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国合同法》、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，就采购人委托中标人（浙江恒邦城市运营服务股份有限公司）对（2025-2027 年淳安县政务服务中心物业服务采购项目。）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”即由采购人、中标人共同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。

合同将由采购人淳安县机关事务服务中心（以下简称甲方）与浙江恒邦城市运营服务股份有限公司、杭州景越城市服务集团有限公司（联合体）（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. “现场”系指将要提供物业管理与服务的地点。

5. “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：淳安县机关事务服务中心关于淳安县政务服务中心物业服务采购。

物业类型：政府类物业

坐落位置：淳安县政务服务中心位于千岛湖镇环湖北路 375 号，共 2 幢大楼，总建筑面积 46719 m²，含地下室面积 7178 m²，外围面积 18379 m²，含绿地面积约 5856 m²。
服务范围包括：商务大楼 1-19 层、档案馆 1-7 层、行政服务大厅及食堂 3 层、地下 1

层、室外停车场（包括城东停车场租用的 100 个车位）。项目共设置电梯 11 台，电
机房 5 个，水源热泵中央空调系统、新风系统、照明电源、空调电源、动力电源、给
水系统、消控系统、监控系统、消防设施设备等。物业管理范围（附规划平面图）：

第四条委托管理事项

列入本次综合物业管理服务包含但不限于下列内容：

1. 清洁卫生、垃圾分类（包括灭“四害”消杀、白蚁消杀）；
2. 绿化养护；
3. 安保、消防安全管理，车辆、人员进出管理；
4. 高（低）压线路、照明及供电设备管理维护；
5. 弱电系统管理；
6. 给排水设备运行维护；
7. 空调系统运行管理；
8. 石材日常维护；
9. 电梯管理；
10. 房屋及设备设施日常养护和巡查维修；
11. 消防设备管理；
12. 设备机房标准化管理和要求；
13. 重大活动保障；
14. 楼宇智慧化管理；
15. 物业档案管理
16. 采购人交办的其他工作等；

以上项目中，保安、消控、保洁及工程综合维修人员为物业管理服务公司自备人员和必备项目。消防设备管理项目、电梯管理项目、空调系统管理项目、弱电系统项目甲方已与相关专业单位签订专项维保合同，乙方需做好日常使用管理并配合专业维保公司维护保养。（具体内容详见招标文件）。

第五条合同期限

1. 委托管理期限：贰年，自 2025 年 6 月 1 日至 2027 年 5 月 31 日。
2. 一个合同周期内 3 次物业服务综合考评得分 75 分（不含）以下，甲方有权提前解除合同。

第六条 物业装备、耗材的使用

1、甲方向供应商免费提供物业管理的办公场地，但办公用品（指日常配套办公用品、耗材等）由中标人自行解决。

2、甲方向乙方免费提供的相关场地包括：物业管理用房按现状提供，物业公司办公室2间；服务人员更衣和休息室2间。管理服务人员在使用房间内必须做好自身内务管理。合适的楼层配备洁具堆放间若干间；物业工器具仓库1间。服务人员在使用房间内必须做好自身内务管理。

第七条 物业管理费用

本合同期内物业管理总服务费为人民币肆佰伍拾捌万玖仟陆佰元整，¥4589600.00元/2年（¥2294800.00元/年）。采用包干制，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，闲置楼层利用后物业费不增加，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。

物业管理服务费成本监审：

乙方承诺，接受甲方主管部门实施的物业管理服务费成本监审，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。

第八条 费用结算方式

1. 物业管理服务费用以签订的合同价为准，由甲方考核核准后，支付给乙方物业管理费。

2. 付款方式：合同生效并具备实施条件后预付合同价的50%。甲方每季度末对乙方当季度物业服务与管理工作考核合格后，凭乙方开具的正规发票和甲方认可的各项记录复印件，在下月的25日前支付上季度的物业管理服务费给乙方，先从预付款中扣除后再支付余款。

3. 考核结果的运用：物业管理费支付与管理服务考评结果挂钩。如发生一票否决的重大安全生产责任事故，经甲方研究后可扣除考核期物业管理费的50%，并可立即解除服务外包协议。物业服务综合考评的分75分（不含）以下，支付考核期物业管理服务费80%；物业服务综合考评的分75分-80分（不含），支付考核期物业管理服务费90%；

物业服务综合考评的分80分-85分(不含),支付考核期物业管理服务费95%;
85分以上的,全额支付考核期物业管理服务费;考评细则详见《淳安县机关事务服
心物业管理考核评分细则》附件2。

4. 对甲方、入驻单位检查和反映的物业服务管理方面的问题,经甲方认定应由
负责整改的,如乙方未按照甲方要求落实,造成不良后果或不同程度安全隐患的,
况严重程度,按《淳安县机关事务服务中心物业管理考核评分细则》进行扣分处理。

第九条 履约保证金

1. 签订合同后3个工作日内,乙方须向甲方交纳相当于合同总额1%的履约保证金
以保证乙方遵守本合同的一切条款、条件和承诺,该保证金在甲方的规定存续期间不
息。

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。

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。

第十条 物业管理服务质量要求

乙方开展各项物业工作服务,参照甲方招标文件中的具体服务要求执行、落实并进
行考核。为实现目标管理,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。包括但不限于如下:

1. 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;

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. 卫生保洁在上午8:00前和下午1:30前将卫生间清理完毕,期间巡回保洁。

4. 注重细节卫生,如门框、窗台、窗户轨道、办公室门牌、卫生间隔板、楼梯扶手、
楼梯角、开水间、绿化带等位置的灰尘、烟头和蜘蛛网。

5. 落叶季节及时调配人手,加强外围道路清扫,确保上班前主要交通道路清扫完成。

6. 范围内大楼所有玻璃雨棚由物业公司负责每月清洗1次。

7. 每周五上报送物业工作周报,内容要求详实,主要反映一周完成的工作、存在的

甲方（盖章）：

法定代表人或受委托人（签字）：

联系人：

地址：

电话和传真：

开户银行：

帐号：

乙方（盖章）：浙江恒邦城市运营服务股份有限公司

法定代表人或受委托人（签字）：

联系人：

地址：

电话和传真：

开户银行：浙江淳安农村商业银行股份有限公司千岛湖支行

帐号：201000005054783

乙方（盖章）：杭州景越城市服务集团有限公司

法定代表人或受委托人（签字）：

联系人：

地址：

电话和传真：

开户银行：

帐号：

签约地点：

签约日期： 年 月 日