

余姚市物业和房屋安全管理中心物业管理服务项目
采购合同

甲方（采购人）：余姚市物业和房屋安全管理中心

乙方（中标人）：宁波余吉物业有限公司

签署日期：二〇二五年一月十五日

签署地点：余姚市物业和房屋安全管理中心



项目编号：CG25-001

项目名称：余姚市物业和房屋安全管理中心物业管理服务项目

甲方（采购人）：余姚市物业和房屋安全管理中心

乙方（供应商）：宁波余吉物业有限公司

甲、乙双方根据余姚市物业和房屋安全管理中心物业管理服务项目的采购结果，签署本合同。

一、服务要求：详见采购文件第三章（另附）及乙方的投标文件及在投标时的承诺；

二、合同金额：

| 采购内容 | 服务要求 | 服务期限 | 合同价 |
|----------------------------|--------------------|---------------------------|---------|
| 余姚市物业和房屋安全管理中心 物业管理服务项目 | 响应采购文件的 要求及投标承诺 | 2025年1月16日 至2026年1月15日 | 249575元 |

二、服务内容：

四、产权及保密约定：/

五、履约保证金：

5.1 成交供应商应向采购人提交合同1%的履约保证金并与采购人签订合同。

5.2 履约保证金的形式为：转帐。

5.3 履约保证金在合同履行后（7个工作日内）无息退还。

5.4 不予（全部或部分）退还的情形：

5.4.1 乙方未履行或未完全履行合同规定的任何义务，出现违约的，甲方有权没收其全部或部分履约保证金；给甲方造成损失或影响的，甲方有权没收其全部或部分履约保证金，履约保证金不足以赔偿损失的，按实际损失赔偿。

5.4.2 如乙方在服务期内发生安全事故或刑事案件等触发终止合同的条款，甲方有权终止合同，并扣除全部履约保证金，超出部分由乙方继续承担赔偿责任。

5.4.3 采购人可根据项目特点、供应商诚信等免收履约保证金，则可不受上述条款约束。

六、转包或分包：

6.1 本项目允许分包。

6.2 投标人根据招标文件的规定和采购项目的实际情况，拟在中标后将中标项目的非主体、非关键性工作分包的，应当在投标文件中载明分包承担主体，分包承担主体应当具备相应资质条件且不得再次分包。当分包份额占到合同总金额100%时，视为转包。此情况根据《中华人民共和国政府采购法实施条例》（国务院令 第658号）文件第七十二条规定，将依照政府采购法第七十七条第一款的规定追究相应法律责任。

6.3 分包协议格式自拟。

6.4 如有未经甲方同意的分包行为，甲方有权解除合同，并追究乙方的违约责任。

七、合同履行时间：

2025年1月16日至2026年1月15日；



八、款项支付：

8.1 合同生效以及具备实施条件后7个工作日内支付年合同金额40%的预付款，采购人根据项目特点、中标人诚信等因素，要求中标人提供合同金额40%等额的银行保函、保险保单或担保材料等。剩余款项按季度付款，服务费与考核分、其他扣罚等挂钩，下季度开始的10个工作日内甲方支付上季度的服务费。注：①第一季度合同款支付时，应扣除预付款，如第一季度合同款支付后预付款仍有剩余，则在第二季度合同款支付中继续扣除。②因不可抗力、财政部门、乙方等原因导致的迟延除外。③每年支付方式同上一年度。每次支付前扣除应扣罚的金额。（违约、拒绝履行、无法履行合同，或者撤销、解除合同并没有完全履行合同的情形下，应当退还预付款。考核未扣罚违约金的前提下，如有扣罚违约金应当在支付时扣除，中标人需及时向采购方开具符合采购方当地财务部门要求的发票，否则采购方不承担逾付的责任。（在签订合同时，中标人明确表示无需预付款或者主动要求降低预付款比例的，采购单位可不适用前述规定）则合同款项按季付款，服务费与考核分、其他扣罚等挂钩，按季支付，每季支付年度合同总额的25%，每年的12月31日前支付第四季度合同款。

8.2 服务费与考核分挂钩，（考核未扣罚违约金的前提下，如有扣罚违约金应当在支付时扣除，成交单位需及时向业主开具符合业主当地财务部门要求的发票，否则业主不承担逾付的责任）。

九、特别说明：

9.1 合同的追加：采购人有追加标的物数量而变更合同的权利，追加的标的物单价以本次招标的最终投标报价为最高限价（追加额度不超过合同的10%）。

9.2 考核：根据招标文件中的服务要求条款及检查考核标准进行计分考核。

考核：物业服务考核总分85分为合格分。考核分低于85分，高于80分（含），记口头警告一次；考核分低于80分的，记书面警告一次；两次口头警告上升为一次书面警告。

每季度考核一次。当季出现口头警告的，扣除当季服务费的5%；当季出现书面警告的，扣除当季服务费的10%。

十、质量保证及后续服务：

10.1 乙方应按采购文件规定及投标响应时的承诺向甲方提供服务。

10.2 如因乙方工作失误或服务质量不符合要求而造成损失的，乙方除负责采取补救措施外，还需承担由此造成的全部损失，经甲方指出后仍未有改进的，甲方可单方解除合同，并按违约处理。

十一、违约责任：

11.1 甲方无正当理由拒收接受服务的，甲方向乙方偿付对应合同款项百分之五作为违约金。

11.2 甲方无故逾期验收或办理款项支付手续或逾期退还履约保证金，甲方应按逾期付款总额每日万分之五向乙方支付违约金。

11.3 乙方未能如期提供服务的，按1000元/日向甲方支付违约金。乙方超过约定日期5个

21902



1111

911

工作日仍不能提供服务的，甲方可解除本合同。乙方因未能如期提供服务或因其他违约行为导致甲方解除合同的，乙方应向甲方支付合同总值 5% 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，且不予支付剩余款项。

11.4 由于乙方原因，服务质量达不到合同约定的要求或直接造成甲方经济损失的，甲方有权书面要求乙方限期整改、赔偿甲方的直接经济损失，若乙方拒不整改或整改后仍不能达到甲方要求的，就该内容甲方有权另行委托他人进行服务，所需费用由乙方承担，直至单方面终止合同。

11.5 未经甲方同意，乙方不得擅自将本合同服务转包第三方承担。如擅自转包，则乙方应支付给甲方本合同总服务费百分之五的违约金。乙方还需承担其他相应法律责任。

11.6 因上级部门制定政策等原因，甲方无法继续履行合同，甲方不承担违约责任。

11.7 其他违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

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，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

12.2 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

12.3 不可抗力事件延续 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

十三、特别约定：

本项目通过政府采购方式产生，合同双方应遵守《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国政府采购法实施条例》等政府采购法律、法规。当出现政府采购相关法律、法规规定的中止或者终止履行合同情形，双方应当严格执行。

十四、争议解决办法：

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，应向甲方所在地法院起诉。

十五、合同生效及其它：

15.1 采购文件、投标响应文件及评标过程中的澄清、修改均为合同的有效组成部分。

15.2 合同经双方法定代表人或授权代表签字并加盖单位公章后生效。

15.3 本合同一式陆份，具有同等法律效力，甲乙双方各执叁份。

甲方（盖章）：

法定（授权）代表人（签字）：

电话：

开户银行：

帐号：

单位地址：

签订地点：

乙方（盖章）：

法定（授权）代表人（签字）：

电话：13868200245

开户银行：宁波银行余姚中心区支行

帐号：61020122000375503

单位地址：余姚市四明广场 D 座 1106 室

签订时间：2025 年 1 月 15 日

