

岱山县自然资源和规划局 物业管理服务合同

项目名称：岱山县自然资源和规划局物业管理服务项目

甲方：（买方） 岱山县自然资源和规划局

乙方：（卖方） 舟山亚太酒店物业管理有限公司

甲乙双方根据舟山市公共资源交易中心岱山县分中心关于岱山县自然资源和规划局物业管理服务项目采购（编号：DSZFCG2025-WYZB-002）开标的结果，经评标小组评定和最终审核通过并公示后，确定乙方为本项目的中标人。甲乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国合同法》等相关法律法规及本项目招标文件的规定，经平等协商达成一致意见，订立本合同。

一、合同文件

下列文件构成本合同的组成部分

- （1）合同条款
- （2）招标文件
- （3）投标文件
- （4）有关招标、投标补充文件
- （5）中标通知书

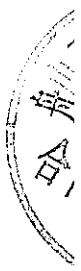
二、合同范围和条件

本合同的范围和条件应与上述规定的合同文件内容一致。

三、服务要求和人员数量

服务要求根据采购文件和投标文件及中标人的承诺执行。

大楼物业管理处项目经理 1 名，工程技术人员不少于 1 名（可兼职，在岗时



间一年不少 100 天), 安保人员 3 名, 保洁人员 3 名。食堂人员 5 名(厨师 1 名, 早点师 1 名, 帮厨 3 名)。总人数不少于 13 名。

四、合同总价

合同总价为壹佰柒拾万贰仟贰佰伍拾肆元/贰年(¥ 1702254.00 元/2 年)人民币。

五、合同面积

本项目总建筑面积为 3970 m²,

合同专用条款

1、双方责任和要求

1.1 乙方的责任与要求

1.1.1. 安全保卫总体要求

(1) 门岗管理: 24 小时值班(不允许有脱岗现象); 门岗对外来人员及车辆实行登记, 必要时检验有效证件, 严禁易燃易爆等危险物品进入大楼, 对来访人员要具有一定处置能力; 安保人员有统一制服, 严格按照岗位职责, 文明执勤、言行规范。

(2) 车辆管理: 车辆按规定位置停放, 停放有序, 禁止非本大楼单位的车辆停放(除特殊情况外)。

(3) 消防管理: 对大楼内消防栓、水带、灭火器进行定期检查; 消防通道保持畅通, 消防器材完好; 在“禁止烟火”和控烟区域发现有吸烟和用火现象, 要及时劝阻和制止; 安保人员熟练掌握消防知识和操作要领。

(4) 监控管理: 实行楼内 24 小时电视监控, 发现问题能及时处置, 并做好监控记录和交接班手续。根据安保要求, 监控值班为专人 24 小时。

1.1.2. 卫生保洁总体要求

(1) 公共区域保洁：共用部位（走廊、过道、楼梯、天台与屋顶）、公共场所指：一楼大堂与大厅、多功能中心、视频会议中心、大楼室外周边的道路、景观灯具、公共绿化、扶栏管以及其他公共区域的清扫保洁、办公和生活垃圾的收集和清运，协助做好卫生防疫等。

各楼层的垃圾或果壳箱，每天须清洗箱体、保持箱内无污染；公共部位、楼梯、走廊的地面保持整洁，无随意堆放垃圾和杂物，窗、门干净、明亮，垃圾日产日清；电梯厢内外做到无尘、无指纹；配合专业公司，做好大楼的病媒生物防治工作，做到环境净化。

(2) 特定区域保洁：卫生间、部分指定的会议室、活动室和办公室以及副楼所在的食堂区域等特定区域的保洁。

(3) 专项保洁：地毯、踏垫定期清洗、除尘，大理石地坪定期打腊抛光保养，标识牌、公共区域办公家具、各种灯具定期清擦除尘。

1.1.3. 大楼设施设备保养与维修总体要求

(1) 共用部位的维修、养护和管理，包括屋顶、外墙面、楼梯间、走廊通道、门厅等。

(2) 设施设备的维修、养护、运行和管理，包括共用上下水箱，上下水管道、落水管、各种照明、配电、供水、空调、电梯等设备用房、消防设施设备等。

(3) 附属配套设施和服务设施的维修、养护和管理，包括消防弱电系统设施设备、电梯、食堂内（厨具除外）的设施设备。

(4) 附属设施的维修、养护和管理，包括楼外周边道路、上下水管道、化粪池、水沟、地下车库、室外停车场等。

1.1.4. 会议服务总体要求

- (1) 做好大小会场的整体保洁工作。
- (2) 按会议通知要求布置好现场。
- (3) 根据会议类型摆放好桌椅。
- (4) 会议结束后整理好会场。

1.1.5. 综合服务要求

- (1) 履行大楼创卫、垃圾分类和节能降耗等工作服务；
- (2) 配合业主方的会务工作，做好会场布置等相关事宜；
- (3) 配合业主方做好创城工作，履行好“门前四包”；
- (4) 问讯及对外联系服务；
- (5) 其他特约代办服务。

1.1.6. 管理服务方式

设备物业服务：含设备设施日常操作、运行、检修、清洁、维护、保养、保管及在服务过程中所需要的设备和工具、人工管理服务费用和税金。

1.2 甲方的责任与要求

1.2.1 甲方负责为乙方有效开展工作提供必要的办公条件，包括办公用房等。

1.2.2 甲方负责向乙方提供大楼的工程设备系统竣工图、备品备件、设备管理所需的资料和附件等。

1.2.3 甲方应协调完成在乙方入驻前的交接工作，使乙方能正常履行合同。

1.2.4 每季度最后一个月的20-25日由甲方组织人员对标书中规定的所有工作内容，按照考核标准对乙方进行考核，查出的问题按考核标准扣分。

2、合同期限

2.1 本合同期限为 2 年，自 2025 年 5 月 1 日至 2027 年 4 月 30 日止。

2.2 合同到期时，甲方重新招标更换物业管理单位，乙方必须支持甲方此项工作，按照《物业管理条例》第三十九条规定协助做好先后两家物管单位的平稳过渡和交接工作；如违反《物业管理条例》第三十九条规定，不移交有关资料的，按《物业管理条例》第五十九条规定执行。合同结束交接顺利完成后十五天内，甲方付清尾款。

3、付款方式

本合同的物业管理费按季度方式结算。支付办法：每季度末，乙方管理负责人按承诺的目标要求进行自查，在下一个季度首个工作日将自查结果以书面形式报甲方，由甲方进行审核，在 5 个工作日内以书面形式反馈审核结果。如合格，甲方即向乙方全额支付季度管理服务费。如达不到要求作相应扣减。

4、违约责任和索赔

4.1 甲乙双方任何一方违反合同，应承担相当于当月服务费的 10% 违约金，造成对方经济损失的，给予对方经济赔偿。

4.2 如果乙方无正当理由拖延管理或不按时提供服务，将受到以下制裁：(1) 除按照当月服务费的 10% 承担违约金外，还应加收损失赔偿。

4.3 乙方如给甲方造成的实际损失高于违约金的，对高出违约金的部分乙方应予以赔偿。

4.4 乙方如迟延履行合同、不完全履行合同，除支付违约金外，乙方仍应实际履行合同；不履行或履行合同不符合约定，甲方均有权解除合同，并就乙方违约给甲方造成的损失向乙方索赔。

4.5 甲方不能及时按合同付款，则应当自逾付款第 5 日起，每天按当月应付管理服务费的 0.05%向乙方支付滞纳金，甲方应付费用拖欠 60 天后，乙方有权终止本合同承担的管理目标及责任。

4.6 乙方对所提供服务若与合同要求不符并造成不良后果，并且甲方已于合同规定的委托管理期内提出索赔，乙方应按甲方同意的下述一种或多种方法解决索赔事宜：

4.6.1 乙方同意甲方取消其不符要求的服务项目，退还已经收取的该类项目的物业管理费等所有的该项费用。

4.6.2 对于情节轻微的，经双方同意可降低该类项目的物业管理服务价格。

4.6.3 对于情节严重，造成甲方损失金额巨大的，同意甲方终止全部委托管理合同，并赔偿甲方因此造成的损失。

4.7 如果甲方提出索赔通知后 30 天内乙方未能予以答复，该索赔应视为已被乙方接受。若乙方未能在甲方提出索赔通知的 30 天内或甲方同意的更长一些时间内，按甲方同意的上述任何一种方式处理索赔事宜，同时保留进一步要求索赔的权利。

4.8 因甲方原因（如甲方未尽合同规定的义务和责任等原因）而使乙方不能很好履行职责，完不成质量目标，甲方应按乙方同意的下述一种或多种办法解决索赔事宜：

4.8.1 对于情节轻微的经双方同意，甲方补偿乙方该项目的物业管理服务价格。

4.8.2 对于情节严重，造成乙方无法完成管理质量目标的，同意乙方终止全部受委托的全部管理合同，并赔偿乙方因此造成的损失。

4.9 其它未尽事宜，以《中华人民共和国合同法》和其它有关法律、法规规定为准，无相关规定的，双方协商解决。

5、不可抗力及其它因素

5.1 如果乙方因不可抗力而导致不能履行合同义务，乙方不应承担违约或终止合同的责任。

5.2 本条所述的“不可抗力”系指那些乙方无法控制的、不可预见的、不能避免的事件，但不包括乙方的违约或疏忽。不可抗力事件包括战争、地震、洪水、台风、火灾以及其它双方商定的事件。

5.3 不可抗力事件发生时，乙方应尽快以书面形式将不可抗力的情况和原因通知甲方，除甲方书面另行要求外，乙方应尽实际可能继续履行合同义务，并积极寻找采取合理的方案，履行不受不可抗力影响的其它事项。双方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行合同的协议。

6、争端的解决

6.1 甲乙双方应通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。协商不能解决的，双方应将争端提交有关部门调解。如提交调解仍得不到解决，则通过仲裁或诉讼程序解决，并由甲方所在地人民法院管辖，费用除另有裁决外，由败诉方承担。

6.2 与本合同有关的一切争端均适用中华人民共和国的法律。在提交仲裁或诉讼期间，除有争端的部分外，甲乙双方仍应按合同条款规定继续履行各自的义务。

7、合同修改：

合同条款的任何改动，均须由合同签署双方签署合同修改书或合同补充协

议。该合同修改或补充被视为本合同的组成部分，具有与本合同同等法律效力。

8、适用法律

本合同适用中华人民共和国法律解释

9、主导语言与计量单位

9.1 合同应以中文形式书写。甲乙双方所有来往信函以及与合同有关的文件均应用中文。

9.2 计量单位使用中华人民共和国法定单位。

10、本合同的未尽事宜

本合同的未尽事宜，经双方协商可签订补充协议，所签订的补充协议与本合同具有同等的法律效力。

11、合同的生效

本合同经甲乙双方法定代表人签字并盖章后合同生效。

12、合同备案

本合同一式捌份，中文书写。甲、乙双方各执肆份。

甲方：

法人代表盖章或签字：

(盖章)

签订日期：2025 年 4 月 28 日

乙方：

法人代表盖章或签字：

(盖章)

签订日期：2025 年 4 月 28 日