

台州市路桥区人峰公园及人峰塔物业管理服务合同

项目名称：物业管理服务采购项目

项目编号：LQCG-2025-GK004 号

甲方：台州市路桥区综合行政执法局

乙方：（中标供应商）浙江捷达物业集团有限公司

甲、乙双方根据台州市路桥区政府采购中心关于台州市路桥区综合行政执法局物业管理服务采购项目公开招标的结果，签署本合同。

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。
2. “合同价格”系指根据合同规定，在供应商全面正确地履行合同义务时，采购单位应支付给供应商的款项。
3. “管理服务”系指投标人按投标文件规定，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。
4. “甲方”系指通过采购接受合同及服务的台州市路桥区综合行政执法局。
5. “乙方”系指经评审最终确定的成交供应商。
6. “现场”系指将要提供物业管理与服务的地点。
7. “验收”系指采购人依据国家有关规定接受合同所依据的程序和条件。

第二条 适用范围合同和文件及解释顺序

- 1、本合同条款适用于本次采购活动。项目实施范围详见附件——采购文件和应标文件及补充文件、承诺书等。
- 2、合同文件应能互相解释，互为说明，除本合同另有规定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

- （1）采购文件及其附件。
- （2）本合同（包括补充协议）。

上述文件的规定存在差异的，以顺序在前的文件的规定为准。

第三条 物业基本情况

物业名称：路桥区人峰公园及人峰塔物业管理

物业类型：公园管理

坐落位置：人峰公园、石浜山

第四条 委托管理事项及期限

路桥区人峰公园及人峰塔物业管理服务项目，本次采购的服务期限为 2 年，合同一年一签，本合同期限 2025 年 07 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日止。

第五条 物业服务费

本合同期内物业管理服务费每年 799999.00 元。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，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。甲方具体支付金额按第六条规定执行。

第六条 费用结算方式

物业服务费按合同约定的价款，按月支付，先做后付。甲方在次月 10 日前（节假日顺延）按考核评分结果以转帐方式支付上一月物业服务费，发票随付款进度一并提交。

（考核办法见附件）

甲方每月对乙方进行考核一次，满分为 100 分，考核结果取平均分作为结算依据：

（一）得分在 90 分以上的全额支付当月物业服务费；

（二）得分在 90 分（不含 90 分）以下 85 分（含 85 分）以上的，每少 1 分扣月物业服务费的 1%；

（三）得分在 85 分（不含 85 分）以下 80 分（含 80 分）以上的，每少 1 分扣月物业服务费 3%；

（四）得分在 80 分（不含 80 分）以下的，为不合格，甲方可拒付当月物业服务费。

第七条 履约保证金

1. 签订合同后 3 个工作日内，乙方须向甲方交纳合同年总额 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计息。（履约保证金应当采用以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函（保险单）等非现金形式提交）。

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 30 天内（不计息）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。

第八条 物业管理服务事项

（一）设备设施的日常维修、养护、运行使用和管理。

- 1、各设备房，设施设备的维护、护养、运行使用和管理，包括但不限于：室内外下水管道，落水管，照明亮化设施，弱电系统，水泵房，游乐设施，配电设施及线路，以及其它所有各类设施。
- 2、各类附属物，构筑物的维护、护养、运行使用和管理，包括但不限于：道路、雕塑、建筑小品、化粪池、停车场、垃圾桶、宣传栏、沟渠、围墙、大门、监控及其它所有附属物、构筑物。
- 3、为本项目涉及区域内消防栓、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、甲方要求的其他方面的设备设施的维修、养护、运行使用和管理。

（二）秩序维护和管理

- 1、维护本项目及一定范围内公园外的公共秩序，包括但不限于门岗执勤，巡视，交通管理，安全监控，商业活动，广告宣传。
- 2、对应急事件如各类安全性、群体性事件进行处置。突发事件的应急服务。
- 3、配合、协助公安机关实施的治安防范工作。
- 4、车辆按规定位置停放，停放有序。
- 5、甲方要求的其他方面的秩序维护和管理。

（三）卫生保洁服务

- 1、公园内的道路、广场、停车场的保洁。
- 2、公园内的水体、亲水平台、沟源的保洁。
- 3、公共厕所的保洁
- 4、公园内的建筑物及设施的保洁，包括但不限于管理用房、建筑物、构筑物、座椅、栏杆、亭、栈道、花架、眺望台、门岗、建筑小品、宣传栏、门。
- 5、绿地、树木、沟渠。
- 6、垃圾和化粪池的收集、清运及消毒、杀虫，除“四害”工作。
- 7、垃圾或果壳箱，每天须清洗箱体、保持箱内无污染；公共部位的地面保持整洁，无随意堆放垃圾和杂物，窗、门干净、明亮，垃圾日产日清。
- 8、甲方要求的其他卫生保洁服务。

（四）安保、礼仪服务

承担公益性活动或政府活动的安保、礼仪接待服务。

高温季节免费对游人提供开水。

（五）设备、设施的日常维修、养护、运行使用和管理方面乙方应做到：

1、所有设备、设施应保持完好无损。保证 24 小时能正常运行。配备专职水、电工不少于 1 人。

2、建立巡更打卡制度，每日对管辖区域的设备设施进行巡查两次，查看各种设备、设施是否完好无损，运行是否正常，并做好相关记录。

3、发现损坏、有故障的，应马上进行维修，费用由乙方承担（无论该情况是因何原因引起，如第三人造成的，乙方应在维修后由乙方后向第三人追偿。

4、如损坏部分存在安全隐患的乙方应立即做好安全防护措施再予维修。

5、损坏和故障应当在 12 小时内修复，特殊情况无法在 12 小时内修复的应及时向甲方报告。

6、由于乙方工作不到位致使设备设施被盗的由乙方负责向甲方赔偿。

7、甲方对设备设施的运行有时间要求的乙方应按甲方的要求开、关。

8、甲方提供的管理用房不得改变用途，未经甲方许可不得放置其他物品、不得改变路面及外观。

（六）秩序维护和管理

1、门岗和巡逻实行 24 小时工作制，由乙方分班实施，每个公园巡逻人员要求的人数来配置。

2、每个门岗按要求的人数来配置。

3、交通车辆管理。未经甲方同意乙方不得将车辆放行至公园内，经甲方同意的车辆入园的应做好进出时间的登记。对公园路口的人行道车辆的管理，不得有乱停放的车辆。对停车场或停车位的管理，做到车辆有序停放(车头朝外)。公园外人行道不得有摆摊设点及未经甲方同意的广告宣传和商业活动。

4、巡查人员实行 24 小时巡查，并做好管辖区域巡查记录。园区每 2 小时应巡查一次，节假日及游客高峰期应每小时巡查一次。

5、对公园内商业活动的管理。公园内不得有未经甲方同意的大型群众性活动，经甲方同意的群众性大型活动乙方应配合做好秩序维护工作和卫生保洁工作。

6、群众性活动的管理。公园内不得有未经甲方同意的大型群众性活动，经甲方同意的

群众性大型活动乙方应配合做好秩序维护工作和卫生保洁工作。

7、对公园内游客的不文明行为进行管理，公园内不得有踩踏草坪，破坏花草树木，攀爬树木，雕塑小品，宣传栏，撕拉乱挂，乱搭帐篷，乱扔垃圾，随地大小便，钓鱼捕鱼，捕捉动物等不文明现象，公园禁止宠物入园。

8、对公园内群众文体活动进行引导管理，对跳广场舞的人员进行秩序引导，不得有噪音扰民。

9、对公园内不得有乞讨、卖艺人员。

10、对遇到游客落水等临险情况的应及时予以救助并报警。

11、对公园内发生的治安事件应及时报警处置，并积极配合相关部门处理。

12、对公园内发生的火灾水灾及其他自然灾害应积极自救，并及时报警、立即通知甲方，并积极配合相关部门处理。

13、对公园内发生的公共安全突发事件应及时报告主管部门和甲方，并积极配合相关部门处理。

14、甲方要求的其它工作。

（七）中央监控室 24 小时实施监控保证及时发现并处置各类问题。

（八）保洁服务

1、实施 12 小时保洁制度，保洁人员数量按甲方要求配备，保洁用品由乙方自行配备，保洁实行普扫和巡扫制度，不得有垃圾出现。无动物粪便，无积水。

2、垃圾实行袋装化并每日收集，做到日产日清，无垃圾桶、果壳箱满溢现象。垃圾桶、果壳箱每日清理，定期清洗，保持整洁。

3、垃圾由乙方负责送到垃圾中转站，费用由乙方自行负责。

4、每个公厕保洁人员人数按甲方要求来配置，做到墙角无杂物堆放，天花板无蛛网，室内无异味，无积水，墙面整洁无小广告，照明设施正常使用无灰尘，洗手台水龙头完好，台面无水渍水污；小便池、蹲便池无尿污、污渍，冲水设施正常；消防完好，无广告、乱涂写；厕所隔断、门、门锁、门把手完好无损（损坏由乙方维修、更换，费用由乙方承担）；定期清理化粪池。

5、管理用房整洁有序，无乱堆放，无灰尘蛛网，设备设施完整无损坏。

6、院内水体应每天巡回打捞，水面及水体无垃圾杂物。定期清理水中浮游植物，无水葫芦，水荃、水飘等野生植物。定期清洁水体中的雕塑、小品、设备设施。

7、坐凳、护栏每日清洁、雕塑小品、花架、亭子、宣传栏每日清洁做到无灰尘。

8、节假日及游客高峰时应加强保洁力度。

9、甲方要求保洁的其它事项。

第九条 物业管理服务质量要求

乙方须按下列约定，实现目标管理，除下列 5 点之外，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：

1. 按原招标文件《秩序管理》、《环境管理》等要求，开展保安保洁服务；
2. 急修：应立即到位，确保在最短时间内予以修复，除不能克服的特殊情况乙方可以征得甲方同意后延迟外，应在半个工作日内修复；
3. 小修：应在一个工作日内修复，除非乙方征得甲方同意延迟；
4. 甲方工作人员可随时组织进行对乙方物业服务的综合考评；
5. 招标文件规定的其它内容。甲方要求的其它内容。

第十条 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商业活动、商业广告宣传。
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。

第十一条 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。
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，包括星期天及公众假期。
4. 乙方必须聘请(或指定)一位项目主管，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项目主管、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项目主管（1）名、保安（12）名、保洁（5）名、监控室（1）名、水电工（1）名，并按岗位分类每天到甲方指定处考勤签到，接受甲方督查；如甲方发现乙方投入的人员数量少于合同约定的数量，甲方可以依据乙方投标文件中《物业管理相关人员费用表》所列报价根据岗位和缺口人员数量如实从当月合同款中扣除。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规

定和招标文件的要求，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. 禁止事项

10.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付小费或赠送实物，违者将终止合同。乙方人员也不得以任何形式向业主或其他相关人员索取小费或钱物等。

10.2 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和形象的活动，同时不允许在承包区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为。

10.3 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。

10.4 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. 保险

11.1 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或乙方工作人员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。

11.2 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。

12. 乙方及其员工遵守公园内的一切行政管理、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，同时承担违规责任。

13. 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。

14. 乙方保证在承包期满当天下午五时前撤离现场。

15. 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

第十二条 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。

第十三条 合同的生效和解除：

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章，乙方向甲方缴纳 1%履约保证金后生效（履约保证金应当采用以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函（保险单）等非现金形式提交）。

2. 合同解除

2.1 提前解除

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解除合同，甲方支付给乙方月度物业服务费二倍金额的赔偿金。

2.1.2 因乙方在服务期内超过两次物业服务综合考评低于 80 分，甲方可以单方面解除合同，且乙方须支付给甲方月度物业服务费二倍金额的赔偿金。

2.1.3 如乙方转租、转让、抵押承包等情况，甲方可以单方面解除合同，且乙方须支付给甲方月度物业服务费二倍金额的赔偿金。

2.1.4 如因乙方原因使甲方在上级考核中造成重大失分的，甲方可以单方解除合同，且乙方须支付给甲方月度物业服务费二倍金额的赔偿金。

2.1.5 乙方拒不服从甲方的工作作要求造成损害后果或造成不良影响的；由于乙方的过错被媒体曝光，市民多次投诉拒不整改，造成严重不良社会影响，甲方可以单方解除合同，且乙方须支付给甲方月度物业服务费二倍金额的赔偿金。

2.1.6 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解除合同，乙方须支付给甲方月度物业服务费二倍金额的赔偿金；如果乙方在服务期内突然无理由解除合同而且未提前三个月向甲方发出书面通知，乙方须支付给甲方月度

物业服务费三倍金额的赔偿金。

2.1.7 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，甲方可以单方面解除合同，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物业服务费五倍金额的赔偿金。

2.1.8 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。

2.1.9 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。

2.1.10 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 协商解决

经双方协商同意，可在任何时候终止承包。

2.3 自然解除

合同期满，合同自然解除。

3. 合同解除后的相关约定

3.1 合同解除，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 乙方的履约保证金可作为违约金支付给甲方。

3.3 合同解除后乙方应在3个工作日内向甲方移交签订合同时甲方移交给乙方的所有设备、设施、管理用房、物品等，移交时应保持完好无损（自然损耗除外）并经双方签字确认；向甲方移交合同履行过程中产生的全部档案资料（包括用于物品管理的软件、数据文件）；乙方所有的物品及设施、设备也应在3个工作日内搬移，没有搬移的视为乙方放弃所有权，甲方有权处置。没有移交的甲方不予支付最后一期的物业服务费。

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。

第十四条 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；对乙方无能力、工作失职或不合适人员，有权要求立即更换；对乙方未按合同约定提供服务人员，不足时有权按相应岗位投标费用扣除服务费；

- (3) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况;
- (4) 按期支付物业管理费用;
- (5) 在不可预见的情况下,如发生煤气泄漏、漏电、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;
- (6) 提供乙方所需的办公用房;
- (7) 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,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,根据甲方审定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务;
- (2) 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;
- (3) 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;
- (4) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能;
- (5) 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;
- (6) 乙方自行承担办公场所产生的能耗费用;自行承担所有人员服装费用,但服装样式需经过甲方认可;
- (7) 本合同终止时,乙方必须向甲方移交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。

第十五条 乙方的人员配置

1. 乙方的人员配置

1.1 乙方的项目主管庄佳,身份证号码: 330203198110150011

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 乙方项目总管须及时与甲方沟通,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，所有物业人员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。

第十六条 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，提请路桥区人民法院起诉。

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，提交路桥区人民法院起诉。

第十七条、合同生效及其它

1. 甲方除按考核办法考核乙方工作情况外，甲方将不定时对乙方人员数量等进行不定时抽查，每发现乙方一次不按投标响应提供人员的，每人每次扣除人民币 10000 元整；乙方同一季度内连续两次未按投标响应提供人员的，每人每次扣除人民币 50000 元整；服务期内超过三次（含）以上不按投标响应提供人员的，甲方有权单方面解除合同，乙方承担相应的法律及相关责任。

2. 未经过甲方的书面同意，乙方不得转让其应履行的合同项下的义务，和将部分合同项下的义务分包给其他单位完成。

3. 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。

4. 乙方人员在甲方场地工作时，应遵守甲方相关规章、制度。

5. 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。

6. 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。

7、考核办法见附表，作为合同的一部分，对乙方起约束作用。

8、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。

9、本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

10、本合同一式六份。甲、乙双方各执二份，采购组织机构及同级人民政府财政部门各执一份。本项目未尽事宜以招标文件、投标文件及澄清文件等为准。

签章页

甲方：（公章）

乙方：（公章）

法定代表人或委托代理人（签字）：

法定代表人或委托代理人（签字）：

联系电话：

联系电话：

开户银行：

开户银行：宁波银行股份有限公司奉化支行

帐号：

帐号：64010122000119493

签订时间：2025 年 6 月 30 日

合同鉴证方：台州市路桥区政府采购中心

鉴证日期：2025 年 7 月 1 日

台州市路桥区综合行政执法局本部物业管理服务合同

项目名称：物业管理服务采购项目

项目编号：LQCG-2025-GK004 号

甲方：台州市路桥区综合行政执法局

乙方：（中标供应商）浙江捷达物业集团有限公司

甲、乙双方根据台州市路桥区政府采购中心关于台州市路桥区综合行政执法局物业管理服务采购项目公开招标的结果，签署本合同。

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。

2. “合同价格”系指根据合同规定，在供应商全面正确地履行合同义务时，采购单位应支付给供应商的款项。

3. “管理服务”系指投标人按投标文件规定，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。

4. “甲方”系指通过采购接受合同及服务的台州市路桥区综合行政执法局。

5. “乙方”系指经评审最终确定的成交供应商。

6. “现场”系指将要提供物业管理与服务的地点。

7. “验收”系指采购人依据国家有关规定接受合同所依据的程序和条件。

第二条 适用范围合同和文件及解释顺序

1、本合同条款适用于本次采购活动。项目实施范围详见附件——采购文件和应标文件及补充文件、承诺书等。

2、合同文件应能互相解释，互为说明，除本合同另有规定外，组成本合同的文件及优先解释顺序如下：

（1）采购文件及其附件。

（2）本合同（包括补充协议）。

上述文件的规定存在差异的，以顺序在前的文件的规定为准。

第三条 物业基本情况

物业名称：台州市路桥区综合行政执法局本部的物业管理

物业类型：综合物业

坐落位置：路桥区综合行政执法局本部

物业管理范围：和兴大厦和停车场及附属设施

第四条 委托管理事项及期限

路桥区综合行政执法局本部的物业管理服务项目，本次采购的服务期限为2年，合同一年一签，本合同期限2025年07月01日至2026年06月30日止。

第五条 物业服务费

本合同期内物业管理服务费每年11.60万元。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，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。甲方具体支付金额按第六条规定执行。

第六条 费用结算方式

物业服务费按合同约定的价款，按月支付，先做后付。甲方在次月10日前（节假日顺延）按考核评分结果以转帐方式支付上一月物业服务费，发票随付款进度一并提交。（考核办法见附件）

甲方每月对乙方进行考核一次，满分为100分，考核结果取平均分作为结算依据：

- （一）得分在90分以上的全额支付当月物业服务费；
- （二）得分在90分（不含90分）以下85分（含85分）以上的，每少1分扣月物业服务费的1%；
- （三）得分在85分（不含85分）以下80分（含80分）以上的，每少1分扣月物业服务费3%；
- （四）得分在80分（不含80分）以下的，为不合格，甲方可拒付当月物业服务费。

第七条 履约保证金

1. 签订合同后3个工作日内，乙方须向甲方交纳合同年总额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计息（履约保证金应当采用以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函（保险单）等非现金形式提交）。

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30天内（不计息）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。

第八条 物业管理服务质量要求

乙方须按下列约定，实现目标管理，除下列5点之外，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：

- 1、按原招标文件《秩序管理》等要求，开展保安服务；

2、急修：应立即到位，确保在最短时间内予以修复，除不能克服的特殊情况乙方可以征得甲方同意后延迟外，应在半个工作日内修复；

3、小修：应在一个工作日内修复，除非乙方征得甲方同意延迟；

4、甲方工作人员可随时组织进行对乙方物业服务的综合考评；

5、招标文件规定的其他内容。甲方要求的其他内容。

6、安保人员职责：办公区域内及大楼内的安全保卫工作、承担公益性活动或政府活动的安保、礼仪接待服务。

7、负责大楼水电安全、消防安全及停车场秩序维护。定时对大楼内的消防器材设施、设备及监控设备进行检查、维护、维修、及保养工作，并做好登记。如有故障要及时向甲方报告。

8、局本部大楼消控室须 24 小时有人值班。做好研判各设备所传达的信息的工作，当发生火灾报警或其他异常情况、突发事件时，采取相应的应对措施或处置措施。

9、甲方要求的其他方面的秩序维护和管理服务。

第九条 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商业活动、商业广告宣传。

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。

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，包括星期天及公众假期。

4. 乙方必须聘请(或指定)一位项目主管，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项目主管、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：持有消控证的专职人员 2 名，并按岗位分类每天到甲方指定处考勤签到，接受甲方督查；如甲方发现乙方投入的人员数量少于合同约定的数量，甲方可以依据乙方投标文件中《物业管理相关人员费用表》所列报价根据岗位和缺口人员数量如实从当月合同款中扣除。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定和招标文件的要求，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. 禁止事项

10.1 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付小费或赠送实物，违者将终止合同。乙方人员也不不得以任何形式向业主或其他相关人员索取小费或钱物等。

10.2 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和形象的活动，同时不允许在承包区域对甲方经营活动进行滋扰性的行为。

10.3 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。

10.4 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. 保险

11.1 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或乙方工作人员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。

11.2 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。

12. 乙方及其员工遵守局本部内的一切行政管理、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，同时承担违规责任。

13. 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。

14. 乙方保证在承包期满当天下午五时前撤离现场。

15. 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

第十一条 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。

第十二条 合同的生效和解除：

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章，乙方向甲方缴纳 1%履约保证金后生效。（履约保证金应当采用以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函（保险单）等非现金形式提交）

2. 合同解除

2.1 提前解除

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解除合同，甲方支付给乙方月度物业服务费二倍金额的赔偿金。

2.1.2 因乙方在服务期内超过两次物业服务综合考评低于 80 分，甲方可以单方面解除合同，且乙方须支付给甲方月度物业服务费二倍金额的赔偿金。

2.1.3 如乙方转租、转让、抵押承包等情况，甲方可以单方面解除合同，且乙方须支付给甲方月度物业服务费二倍金额的赔偿金。

2.1.4 如因乙方原因使甲方在上级考核中造成重大失分的，甲方可以单方解除合同，且乙方须支付给甲方月度物业服务费二倍金额的赔偿金。

2.1.5 乙方拒不服从甲方的工作要求造成损害后果或造成不良影响的；由于乙方的过错被媒体曝光，市民多次投诉拒不整改，造成严重不良社会影响，甲方可以单方面解除合同，且乙方须支付给甲方月度物业服务费二倍金额的赔偿金。

2.1.6 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解除合同，乙方须支付给甲方月度物业服务费二倍金额的赔偿金；如果乙方在服务期内突然无理由解除合同而且未提前三个月向甲方发出书面通知，乙方须支付给甲方月度物业服务费三倍金额的赔偿金。

2.1.7 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，甲方可以单方面解除合同，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物业服务费五倍金额的赔偿金。

2.1.8 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，

2.1.9 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。

2.1.10 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 协商解除

经双方协商同意，可在任何时候终止承包。

2.3 自然解除

合同期满，合同自然解除。

3. 合同解除后的相关约定

3.1 合同解除，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 乙方的履约保证金可作为违约金支付给甲方。

3.3 合同解除后乙方应在 3 个工作日内向甲方移交签订合同时甲方移交给乙方的所有设备、设施、管理用房、物品等，移交时应保持完好无损（自然损耗除外）并经双方签字确认；向甲方移交合同履行过程中产生的全部档案资料（包括用于物品管理的软件、数据文件）；乙方所有的物品及设施、设备也应在 3 个工作日内搬移，没有搬移的视为乙方放弃所有权，甲方有权处置。没有移交的甲方不予支付最后一期的物业服务费。

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。

第十三条 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；对乙方无能力、工作失职或不合适人员，有权要求立即更换；对乙方未按合同约定提供服务人员，不足时有权按相应岗位投标费用扣除服务费。

(3) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况；

(5) 按期支付物业管理费用；

(6) 在不可预见的情况下，如发生煤气泄漏、漏电、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。

(7) 提供乙方所需的办公用房。

(8) 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，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，根据甲方审定的物业管理制度、方案自主开展物业日常管理服务。

(2) 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；

(3) 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；

(4) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能;

(5) 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;

(6) 乙方自行承担办公场所产生的能耗费用; 自行承担所有人员服装费用, 但服装样式需经过甲方认可。

(7) 本合同终止时, 乙方必须向甲方移交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。

第十四条 乙方的人员配置

1. 乙方的人员配置

1.1 乙方的项目主管庄佳, 身份证号码: 330203198110150011

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 乙方项目总管须及时与甲方沟通, 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, 所有物业人员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。

第十五条 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, 提请路桥区人民法院起诉。

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, 提交路桥区人民法院起诉。

第十六条、合同生效及其它

1. 未经过甲方的书面同意, 乙方不得转让其应履行的合同项下的义务, 并将部分合同项下的义务分包给其他单位完成。

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。

3. 乙方人员在甲方场地工作时, 应遵守甲方相关规章、制度。

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。

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。

6. 考核办法见附表, 作为合同的一部分, 对乙方起约束作用。

7、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。

8、本合同未尽事宜，遵照《中华人民共和国民法典》有关条文执行。

9、本合同一式六份。甲、乙双方各执二份，采购组织机构及同级人民政府财政部门各执一份。本项目未尽事宜以招标文件、投标文件及澄清文件等为准。

甲方：（公章）

法定代表人或委托代理人（签字）：

联系电话：

开户银行：

帐号：

乙方：（公章）

法定代表人或委托代理人（签字）：

联系电话：

开户银行：宁波银行股份有限公司奉化支行

帐号：64010122000119493

签订时间：2025年7月1日

合同鉴证方：台州市路桥区政府采购中心

鉴证日期：2025年7月1日