

# 政府采购合同

项目名称：昆明市教育科学研究院保安服务

合同编号：4530100HT20250133801

甲方：昆明市教育科学研究院

乙方：云南龙腾保安服务有限公司

# 政府采购物业管理服务合同

编号：4530100HT20250133801

采购单位（甲方）： 昆明市教育科学研究院

服务单位（乙方）： 云南龙腾保安服务有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》等法律法规规定，并严格遵循 昆明市本级国家机关、事业单位及（或）团体组织物业服务采购项目招标文件、投标文件、入围物业服务协议，就甲方委托乙 方提供物业服务事宜，双方经协商一致，签订本合同，以资共同遵守。

## 第一条 定义

1. “合同”即由甲乙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。

合同将由采购人（以下简称甲方）与经评审最终确定的供应商（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，投标人在投标文件中应对其进行确认或拒绝。如投标人在其投标文件中未作拒绝或提出修 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采购人。

5. “乙方”系指经评审最终确定的供应商。

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

本合同条款适用于本次采购活动。项目实施范围详见一投标文件和投标文件及补充文件、承诺书等，且以甲方书面解释为准。

## 第三条 物业基本情况

物业名称： 昆明市教育科学研究院

物业类型： 保安服务

坐落位置： 昆明市五华区翠湖北路小吉坡 5 号

物业管理范围（附规划平面图）： 昆明市教育科学研究所属区域（2500 平方米）

## 第四条 委托管理事项

列入本次综合物业管理的范围为： 昆明市教育科学研究所属区域 和采购单位交办的其他工作。

具体内容如下：

1、执勤区域： 办公及公共区域以内范围、夜间巡逻（巡逻频次不低于每小时 1 次并留存电子巡查记录）。

2、守护要求： 每天 24 小时维护执勤区域内治安秩序，做好防火、防盗、防抢劫、防破坏、防自然灾害等工作，及时发现和处理可疑情况，确保服务期间治安事件发生率同比下降不低于 30%且重大治安事件零发生，为甲方提供一个良好的工作环境。

3、维护甲方办公区域内治安秩序，落实防火、防盗、防破坏等安全防范措施，保障甲方正常的教育教学及管理秩序，及时发现和处理可疑情况，确保服务期间治安事件发生率同比下降不低于 30%且重大治安事件零发生，为甲方提供一个安全的学习、工作环境。

4、必须按时到岗，坚守岗位，不得擅自脱岗、离岗、睡岗等，认真负责所执勤区域的安全守卫工作，严防各类治安、刑事案件

和火灾事故发生，发现隐患及时采取有效措施进行处理，并第一时间将情况向甲方分管安全的领导或工作人员报告，对确有必要报警的，要及时报警。乙方安保人员须服从甲方安排，参与突发事件的处置。

5、对外来人员或送货人员进行记录，阻止未经许可的外来人员进入，引导车辆按规定停放，禁止外来车辆停放。

## **第五条 合同期限**

自 2025 年 07 月 01 日至 2026 年 06 月 30 日。合同期满前 30 日，甲方有权单方决定是否可根据实际权单方决定服务期限（最长 6 个月），费用标准按原合同规定执行，乙方应予保证，且不得提出增加费用的要求。

## **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，但办公用品（指办公桌、电脑、打印机、对讲机、文件柜等自身使用的办公用品）由乙方自行解决。若因乙方使用不当造成甲方提供场地损坏的，应按重置价赔偿。

## **第七条 物业管理收费及采购标的**

1. 本合同期内物业管理服务费 12.36 万元，按建筑面积分摊后收费标准为：约 4.12 元/平方米.月。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，包含乙方因用工风险产生的全部成本，甲方不承担任何用工连带责任，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。服务期内无论物价、工资等成本因素如何变化，服务价格不予调整。

物业服务费成本监审：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：甲方有权委托第三方审计机构对乙方成本构成、服务成本即履约过程进行审计，乙方应予以配合并提供所需资料。如发行乙方虚报成本，差额部分将双

倍返还。

1.1 合法性原则。计入定价成本的费用符合有关法律、行政法规和国家统一会计制度的规定；

1.2 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；

1.3 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；

1.4 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。

## 2. 采购标的：

序号	采购计划文号	商品名称	采购数量	配置要求	采购	单成交	小计
01	4530100HT202501338	云南龙腾保安服务有限公司安保服务	-	服务期限:1 年,物业经理服务: 保洁服务事项:绿化服务事项:保安服务事项:其他服务响应:保安服务、物业服务,服务物业面积:2500 平方米		1 月	

<p>明细</p> <p>采购需求:保安服务</p> <p>物业地点:昆明市五华区翠湖北路小吉坡 5 号</p> <p>物业面积:2500</p> <p>服务开始时间</p> <p>:2025-07-01</p> <p>服务结束时间</p> <p>:2026-06-30</p> <p>所需物业经理要</p> <p>求:null</p> <p>所需保洁服务要求:null</p> <p>所需绿化服务要求:null</p> <p>所需保安服务要求:null</p> <p>其他详细要求:详见附件</p> <p>上传附件:保安及保洁服务采购需</p> <p>求.docx</p>		-	123600.0
	<p>明细</p> <p>物业经理服务:null</p> <p>保洁服务事项:null</p>	12360	0

			绿化服务事项 :null 保安服务事项 :null 其他服务响应:保安服务、物业服务 物业面积			1	
合同总价 (元)	123600.00						
合同总价 (大	壹拾贰万叁仟陆佰元整						

## 第八条 款项支付

1. 支付时间: 甲方在收到乙方开具的发票后 15 日内付款
2. 支付方式: 对公转账付款

## 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 8 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. 外观: 室内墙面完好, 外观整洁, 如出现墙面的一般损坏或污浊, 乙方应及时进行清理;
2. 设备运行: 设备良好, 运行正常, 定期巡查, 消防系统可随时启用, 如出现问题, 乙方应立即向使用单位报告情况;
3. 房屋及设施、设备保证每月对房屋状况、设施、设备运行情况全面检查一次, 并保证随时发现问题及时报告;
4. 环境卫生: 乙方每日安排一定保洁人员进行清理, 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;

5. 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；综合考评的标准、程序和评分细则由甲方单方制定并解释，考评结果以甲方认定为准。

8. 投标文件规定的其他内容。

9. 甲方有权对乙方进行不定期综合考评，若考评结果低于合同约定标准，甲方有权提出整改意见，乙方需在规定期限内整改。

## **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。乙方使用甲方标识须事先取得书面授权，违者每次支付1万元违约金。

## **第十一条 乙方对甲方作出如下承诺：**

1. 不以任何形式转租、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，包括星期天及公众假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作。

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，甲方有权即时要求乙方更换经理（负责人）及相关骨干人员，乙方需在三个工作日内整改落实。

5. 为承包区域的服务工作配备承诺的人员及人员数量（2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安排在岗的人员数量少于合同约定的数量，甲方可以按缺少人数每人200元/次累计扣除当季度合同款。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《中华人民共和国劳动合同法》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。

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于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，所需费用连同15%行政附

加费全部由乙方承担。

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。乙方人员也不不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等。

12.2 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。

12.3 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，以免无线电受干扰。

12.4 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。

12.5 乙方在任何时候不得违反中国相关反贿赂、反腐败法规。乙方任何涉及贿赂、利益冲突、泄密等行为，甲方有权单方面终止合同，乙方须支付甲方合同总价 50% 的违约金，并赔偿全部损失。乙方及其员工须签署专项保密协议，违约责任独立于本合同。

## 13. 保险

### 13.1 第三者责任保险

乙方应为乙方人员和第三方全权负责，包括为所有在岗人员购买人身意外险和第三者责任险，并向甲方提供保单副本备案。若乙方未按约定投保，每延迟一日，需按合同总价 0.5% 向甲方

支付违约金，直至完成投保。乙方因服务原因导致的甲方或第三方损失，须全额赔偿，甲方有权从服务费或保证金中扣除。未投保视为重大违约。

### 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《中华人民共和国劳动合同法》和政府有关部门规定为全体服务人员缴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。乙方未按约投保的，甲方有权随时解除合同，并要求乙方赔偿因此造成的全部损失。

14. 乙方及其员工遵守行政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. 乙方保证在承包期满当天下午五时前撤离现场。撤离时须恢复场地原状，否则甲方有权从保证金扣除恢复费用（含20%管理费）。

17. 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、甲方在职权范围内协助乙方履行合同义务，但不乙方承担的经营风险负责。甲方的协助和配合义务仅限于法律法规及本合同明确约定的范围，乙方不得据此要求甲方承担额外义务。

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，后生效。

### 2. 终止

#### 2.1 提前终止

2.1.1 如甲方因政策调整、预算变化、服务需求变化等原因需提前终止合同，甲方可提前一个月书面通知乙方解除合同，无需承担违约责任或赔偿。若甲方无正当理由单方解除合同，甲方仅需按乙方实际已产生且无法避免的合理损失予以补偿，且补偿金额不超过一个月服务费。

2.1.2 因乙方在服务期内累计三次月度考评低于 80 分，甲方可以单方面终止承包。

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。

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，未提前三个月向甲方发出书面通知终止承包，乙方须支付给甲方合同总价 30% 违约金，且甲方保留追究实际损失的权利。

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（指造成 1 万元以上经济损失或人员受伤需医疗救治的情形），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。

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 72 小时内乙方仍未采取实质性补救行动，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。

2.1.9 在服务期内，乙方如两次综合评估评分未达标，甲方可单方面终止合同。

2.1.10 在服务合同期间，乙方如因服务质量原因导致甲方产生损失，甲方有权要求乙方进行赔偿，并有权追究乙方的法律责任。乙方服务导致第三方索赔的，由乙方进行赔偿。

## 2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止协议。

## 2.3 自然终止

合同规定的承包服务期满，承包自然终止。在承包服务期内乙方服务通过甲方有关评分标准并得到甲方认可，双方可协商在下一年度续约。

## 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。

#### **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；
- (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、整理物业管理所需的全部图纸、档案、资料，根据管理需要向乙方提供房屋相关资料和设备、设施的安装、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。
- (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，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、保险、税费、培训等全部费用，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，甲方无任何额外支出。

(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。

## **第十五条 违约责任**

1. 如果乙方在服务期间因服务质量不合格被甲方警告三次及以上，甲方有权单方面终止合同。

2. 若抽查发现乙方安排在岗的人员数量少于合同约定的数量，每少一人次，甲方有权扣除当季度合同款每人次 100 元，并视为一次违约行为。乙方人员未经甲方同意的擅自调整或更换，每发现一次，乙方须支付甲方违约金为当月服务费 10%，且甲方有权要求重新派遣符合条件的人员。

3. 若乙方未按时提供服务或由于乙方原因导致服务延迟，乙方应向甲方支付每日 200 元的滞纳金，累计超过 7 天的，甲方有

权单方面终止合同。

4. 乙方人员在服务过程中如因过错或疏忽致使甲方财产受损，乙方需在一周内按受损资产购置价的全额赔偿及 10%的附加费用，赔偿范围应包括因设备停用期间甲方的逾期收益损失。若修复时间超过一周，甲方可以自行修复，乙方需承担实际修复费用及 15%的附加费用。

5. 乙方泄露甲方或相关人员的商业秘密或任何保密信息，甲方有权单方面终止合同，并赔偿因此给甲方造成的所有损失。乙方的保密义务自合同签署之日起至合同终止后三月内持续有效。若发生电子数据泄露事件，乙方还应承担由此产生的专业司法鉴定费用及数据恢复费用。

## **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 冯俊宏 ，身份证号码：  
532501197904251218

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书面同意，其他人员变动同样须经甲方书面同意。未经甲方书面批准擅自更换项目总负责人，每次乙方应向甲方支付合同总价 5%的违约金，甲方有权中止付款直至乙方恢复原负责人或甲方认可的新负责人。甲方有权随时要求乙方更换任何服务人员，无需说明理由。

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。乙方需每日向甲方提交安保值班日志电子备案，确保服务过程可追溯。

### **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，且每月提

供无犯罪记录证明及心理健康评估报告。

(4) 为提高物业管理水平，所有物业人员还需进行相关的培训。  
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**

因合同执行而产生问题的解决方式（请勾选，可多选，并按  
序依次协调）：

1. 双方协商解决（）
2. 向中标供应商指定协调人反映（）
3. 向省政府采购中心反映（）
4. 向政府采购管理部门投诉（）
5. 提请仲裁（）
6. 向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼（）。乙方  
须在争议期间继续履行合同义务，否则视为自动违约。

乙方的项目总负责人电话： 15559801333

### **第十八条 其他约定事项：**

1. 相关物业服务采购项目招标文件、投标文件、入围物业服  
务协议、服务标准及其他附件均为本合同不可分割的组成部分，  
与合同正文具有同等法律效力。如上述文件与本合同存在不一致  
或产生歧义，以本合同为准，且甲方享有最终解释权。未尽事宜

从其规定。

2. 本合同一式三份，甲乙双方各执一份，相关备案部门一份。

3. 本合同经甲、乙双方签字、盖章后生效。

合同内容如遇国家法律法规及政策另有规定的，从其规定。

甲方有权根据实际需要调整服务内容、人员配置、乙方须无条件配合，费用不变。乙方不得因任何不可抗力、政策变化要求增加费用或拒绝履行合同，除非须经甲方书面同意。

甲方（公章）：

乙方（公章）：

法定（授权）代表人（签字）：

法定（授权）代表人（签字）：

地址：昆明市五华区小吉坡5号

地址：

电话：0871-65392337

电话：

开户银行：富滇银行昆明昆师路支行

开户银行：中国建设银行昆明新迎路支行

账号：331011010000716691

账号：53001885336051002320

签订日期：

签订日期：