政府采购物业服务合同

合同编号： **[**合同中心**-**合同编码**]**

采购单位（ 甲方）： **[**合同中心**-**采购单位名称**]** 供货商（乙方）： **[**合同中心**-**供应商名称**]**

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 2025-2026年度永康市物业管理服务开放式框架协议采购项目征集公告、 申请资料、2025-2026年度永康市物业管理服务开放式框架协议采购项目协议，就甲方委托乙方提供物业管理服务事宜，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。 合同由采购人（以下简称甲方）与最终确定的供应商（以下简称乙方）结合本项目具体情况协商后签订。

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。项目情况及要求详见项目相关材料。

第三条物业基本情况

物业名称： [合同中心-自定义输入] 物业类型： [合同中心-自定义输入] 坐落位置： [合同中心-自定义输入]

物业管理范围（附规划平面图）： [合同中心-自定义输入]

第四条委托管理事项

列入本次物业管理的范围为：和甲方交办的其他工作。 具体内容如下：

1 、 [合同中心-自定义输入] ；

2 、 [合同中心-自定义输入] ；

3 、 [合同中心-自定义输入] ；

第五条合同期限

自 [合同中心-自定义输入] 年 [合同中心-自定义输入] 月 [合同中心-自定义输入] 日至 [合同中心-自定义输入] 年 [合同中心-自定义输入] 月 [合 同中心-自定义输入] 日。

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等办公用 品） 由乙方自行解决。

第七条物业管理收费及项目人数

本合同期内物业管理服务费 [合同中心-自定义输入] 万元，项目总人数 [合同中心-自定义输入] 人，每人每年用工金额合计 [合同 中心-自定义输入] 万元（不得超过本框架协议最高限价，保洁：43000\*（1-优惠率），保安：48000\*（1-优惠率））。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。

第八条费用结算方式

合同金额已经包含了标准的服务、乙方承诺的质量保证以及相关服务所需缴纳的所有税费等一切费用， 甲方不再另外支 付费用。 甲方按规定的时间要求支付给乙方合同金额 [合同中心-自定义输入] %的预付款 [合同中心-自定义输入] 元。（甲方应当在 政府采购合同中约定预付款，对中小企业合同预付款比例原则上不低于合同金额的40％，不高于合同金额的70%；项目分 年安排预算的，每年预付款比例不低于项目年度计划支付资金额的40％，不高于年度计划支付资金额的70%；采购项目实 施以人工投入为主的，可适当降低预付款比例，但不得低于20% 。对供应商为大型企业的项目或者以人工投入为主且实行 按月定期结算支付款项的项目，预付款可低于上述比例或者不约定预付款。在签订合同时，供应商明确表示无需预付款或 者主动要求降低预付款比例的， 甲方可不适用前述规定。 甲方根据项目特点、供应商诚信等因素，可以要求供应商提交银 行、保险公司等金融机构出具的预付款保函或其他担保措施。）

支付方式：合同签订后， 甲方按上述规定支付预付款。乙方进场服务并通过甲方考核后， 甲方凭乙方开具的正规发票和甲 方认可的各项材料，办理服务费用的支付手续，具体时间为： [合同中心-自定义输入] （可按甲方实际情况确定）。

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 [合同中心-自定义输入] %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。

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。

4.鼓励免收履约保证金，确需收取履约保证金的，最高比例不超过合同金额的1%。

第十条物业管理服务质量要求

乙方须按2025-2026年度永康市物业管理服务开放式框架协议采购项目征集文件中“附件4：物业相关标准”约定， 实现目标管理，除上述要求之外，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。

第十一条经营制约

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。

第十二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， 甲方有权要求乙方在一个星期内更换经理（负责人）、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， 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 [合同中心-自定义输入] 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《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.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，相应责任和产生费用全部由乙方承担。

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。 13.保险

13.1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。

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《中华人民共和国民法典》和政府有关各部门规定为全体服务人员交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。

14. 乙方及其员工遵守承包区域内的一切行政管理、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后按甲方要求时间撤离现场。

17. 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

第十三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。

第十四条合同生效和终止

1.本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字盖章， 由乙方向甲方缴纳履约保证金后生效。

2.终止

2.1提前终止

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终止承包， 甲方支付给乙方月度承 包服务款二倍金额的赔偿金。

2.1.2因乙方在服务期内超过两次物业服务综合考评未达标， 甲方可以单方面终止承包，且乙方须支付给甲方月度承包 服务款二倍金额的赔偿金。

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，且乙方须支付给甲方月度承包服 务款二倍金额的赔偿金。

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，乙方须支付给甲方月度 承包服务款二倍金额的赔偿金；如果乙方在服务期内突然无理由终止合同，未提前三个月向甲方发出书面通知终止承包， 乙方须支付给甲方月度承包服务款三倍金额的赔偿金。

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， 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，并须支付给甲方月度承包服务款五倍金额的赔偿金。

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一周内乙方仍无采取补救措施， 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。 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，如产生费用， 由乙方承担。

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。

第十五条双方权利义务 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费用，但服装样式 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。

（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。

第十六条乙方的人员配置

1. 乙方的人员配置 ：[合同中心-自定义输入]

1.1乙方的项目总负责人，身份证号码： [合同中心-自定义输入]

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。

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（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. 向金华市政府采购中心永康市分中心反映

4. 向政府采购管理部门投诉 5.提请仲裁

6. 向人民法院提起诉讼。

乙方的项目总负责人电话： [合同中心-自定义输入]

第十八条其他约定事项：

1.相关采购项目征集公告、 申请资料、协议等是本合同不可分割的组成部分，本合同未尽事宜从其规定。 2.本合同一式两份， 甲方、乙方各壹份。

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。

（本页无正文，为《框架协议采购合同》之签章页）

甲方（公章）： 乙方（公章）：

法定（授权）代表人 法定（授权）代表人

（签字）： （签字）：

地址： [合同中心-自定义输入] 地址： [合同中心-自定义输入]

电话： [合同中心-自定义输入] 电话： [合同中心-自定义输入]

开户银行： [合同中心-自定义输入] 开户银行： [合同中心-供应商银行名称]

账号： [合同中心-自定义输入] 账号： [合同中心-供应商银行账号]

签订日期： 年 月 日 签订日期： 年 月 日