

合同编号：12N00770022920251403

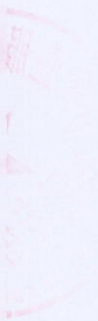
物业服务采购合同

项目名称：防城港市财政局外包物业服务项目

项目编号：FCZC2025-C3-990060-FCGS

签订地点：防城港市财政局

签订时间：2025.07.10



甲方（采购人）：防城港市财政局

乙方（供应商）：华保盛服务管理集团有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》、《广西壮族自治区人民政府办公厅关于政府购买服务的实施意见》（桂政办发〔2014〕30号）等相关规定，为保证所购的服务质量，明确双方的权利义务，甲乙双方在平等、自愿、协商一致的基础上，就有关事宜达成如下协议：

一、依据磋商文件（含补充、修改文件）和乙方的投标文件（含澄清、补充文件），乙方向甲方提供物业管理服务。

物业基本情况

1. 物业名称：防城港市财政局

2. 座落位置：防城港市港口区西湾广场环路 2 号

3. 物业管理范围：防城港市财政局围墙以内建筑物内外及公共区域、楼道、通道、电梯内、办公区域、会议室等。围墙以内的室外清洁面积有 5000 平方米，含室内球场 1 个 600 平方米；围墙以内的室内清洁面积 10000 平方米，含电教室 3 间共 600 平方米，包含办公室、会议室、荣誉室、阅览室、党员活动室、卫生间及所有设备房的卫生清洁，消灭卫生管理死角。另有园林绿化面积 3117 平方米。

二、委托管理事项

甲方委托乙方负责上述物业管理范围的物业管理工作，乙方应建立完善的物业管理制度和 workflows 及工作计划并在业务上接受甲方的监督和检查。

三、物业管理质量

乙方物业管理等服务须符合磋商文件的要求及规定，甲方有权根据本合同及磋商文件中的管理服务标准、乙方的物业服务方案及服务承诺书对乙方的物业服务进行考核。

四、委托管理期限

2025年7月10日-2027年7月9日。

在此期间若乙方未履行合同，不遵守承诺或达不到甲方要求，甲方有权解除合同，一切责任由乙方负责，乙方不得以任何理由向甲方提出任何索赔要求。

五、物业管理费及其支付

1. 本合同所指的物业管理费是指乙方根据磋商文件要求所投报的物业服务费成交价壹佰壹拾陆万元整。由甲方当月对乙方上月服务进行考核，考核合格后支付上月的物业服务费，每月支付的物业服务费为成交价金额的1/24。

（注：从服务期起至第23个月，每月支付的物业服务费为¥48333.33（约为成交价金额的1/24），最后一个月服务费为¥48333.41。）

物业服务费包括乙方为提供服务所需的人力、车辆、器材、器械、设备、劳动器具、装备、服装、消耗品、耗材、管理、办公、工具、税费、或有风险等全部应有、或有的事项成本，乙方应负担其服务人员的工资、加班工资、补贴、补助、待遇、奖金、交通、住宿、伙食、用工保障、劳动保护、体检、社会保险、医疗保险、商业保险等全部应有、或有的用人用工费用以及事项成本。不再增加任何费用；如遇突击任务需临时增加人员时，

也不增加费用。

2. 物业服务费按月支付，由甲方当月对乙方上月服务进行考核，乙方每月综合考评及格达到 90 分以上（含 90 分）的，按足额支付服务费；低于 90 分，每低 1 分扣除当月服务费的 1%。

乙方累计两次考评低于 90 分的或者单次综合考评低于 70 分的，甲方有权依法解除合同。

3. 考核通过后乙方提交上个月物业服务费的付款申请、税务发票，甲方审核无误后十五个工作日内支付。

4. 支付合同款项时，一律不向乙方以外的任何第三方办理付款手续。开户行和帐号以政府采购合同签订为准，如果乙方要求变更，则乙方必须提供加盖公章、法人代表签字的证明文件，报经甲方审查同意。除另有规定外，按人民币结算款项。

六、双方权利义务

（一）甲方的权利和义务

1. 积极协助乙方做好物业管理工作。

2. 审定乙方制定的物业管理制度及实施细则，并监督其遵守实施。

3. 审定乙方提出的物业管理年度计划、年度费用概预算等。抽查物业管理经费使用情况。

4. 对乙方的物业管理实施监督检查，考核实施细则按照磋商文件规定执行，甲、乙双方可进一步协商完善。

5. 根据政府及有关部门的要求，指导、协调乙方做好垃

圾分类、除四害等工作。

6. 在合同生效之日起 10 日内向乙方提供 30 平方米建筑面积的办公用房，由乙方无偿使用，办公用水、用电及办公通讯由甲方承担。

7. 负责对物业设施、设备进行清点、核查，在合同生效之日起 20 日内与乙方办理交接验收手续，移交相关的物业及其附属设施、设备、物业管理的原始资料和技术档案（工程建设竣工资料）等，并在乙方管理期满时予以收回。

8. 不得干涉乙方依法或依本合同规定内容所进行的管理活动。

9. 负责处理非乙方原因而产生的各种纠纷。

10. 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

（二）乙方的权利和义务

1. 不得将物业管理项目转让给他人；未经甲方同意，也不得将项目分包给他人。

2. 严格遵守有关法律法规和磋商文件的规定，对物业实行专业规范、安全高质的服务管理。对从事本物业的从业人员应进行安全操作培训；遵守有关环境保护和职业健康管理职责要求。

3. 制定各项应急预案，并组织演练，避免发生安全事故。发生安全事故时，乙方在采取应急措施的同时，及时向甲方报告，保护好现场、协助做好处置工作。因乙方管理不善，造成甲方重大经济损失的，乙方应给予赔偿。

4. 接受物业管理行政主管部门和甲方的监督、指导。制

定物业管理的各项办法、规章制度及岗位职责。建立健全本项目的物业管理档案，及时记载有关变动情况。拟定物业管理年度计划，每半年向甲方上报人员经费支出等情况。

5. 对管理范围内的物业和公用设施不得擅自占用或改变使用功能，如需在本物业内改扩建完善配套项目，须报甲方和有关部门批准后方可实施。

6. 根据政府及有关部门的要求，配合甲方做好垃圾分类、除四害等工作。

7. 对其员工管理应符合当地政府的有关规定及甲方有关的要求。员工证件应齐全，包括身份证等，有关证件复印件乙方应送甲方备案。乙方员工食宿自行安排。应按劳动部门的政策为员工缴纳社会保险并对保安工作人员办好意外伤害保险等手续，有关手续费用已含在本合同中。在合同执行期间，乙方人员工作时若发生工伤或保安人员发生意外伤害，由乙方承担全部民事责任，甲方不承担任何责任。

8. 按要求组织成立服务质量监督检查部门，定期对物业管理服务质量进行内部监督检查，及时向甲方通报本物业管理服务区域有关物业管理服务的重大事项，稳步提升物业管理服务质量。

9. 本合同终止时，乙方须向甲方移交原委托管理的全部资产、物业及其各类管理档案等资料，确保各项设施的性能良好，资料齐全。

七、违约责任

1. 如因乙方管理不善，造成甲方经济损失的，甲方有权

终止本合同，并追究乙方的经济责任。如乙方原因造成意外事故、安全事故或案（事）件发生的，给甲方造成不利影响，或乙方未能妥善处理的，甲方有权依法解除合同。

2. 乙方履行本物业服务合同不符合磋商文件和响应文件包括不按磋商文件中的管理服务标准、乙方的物业服务方案、物业管理制度履行的，甲方可视具体情节或考核结果发出整改通知，如果甲方累计发出整改通知达三次以上的，视为乙方无能力继续履行合同，甲方有权解除合同。

3. 乙方不能按时履行合同约定，每延误一天应向甲方偿付每天服务费 100% 的违约金。

4. 甲方不能按照本合同约定的价款和支付方式如期支付，每逾期一天，应支付逾期部分价款万分之五的违约金。

5. 甲乙双方任何一方无正当理由提前终止合同的，违约方应赔偿对方合同未履行部分价款 20% 的违约金；造成对方损失的，应给予经济赔偿。

6. 乙方不得以挂靠形式承揽该本合同项目，不得进行转包、分包，一经发现视为违约，甲方有权解除合同。

八、其他事项

1. 如遇突发或重大事件，乙方管理人员应在第一时间报告甲方有关部门，乙方项目负责人应在第一时间到达现场，适时处理或协助处理有关问题。

2. 委托管理物业服务范围内的设施财物被盗的，由乙方全额赔偿。委托管理区域内发生人身伤害事故，按照物业管理有关的法律、法规、文件规定，乙方承担相应的管理责任。

3. 乙方人员必须严格遵守操作规程，如因违反操作规程而造成甲方财物损失的，乙方应负全部赔偿责任。因房屋建筑质量、设备设施质量或安装技术等原因，达不到使用功能，造成重大事故的，由甲方承担责任并作善后处理，产生质量事故的直接原因，以政府主管部门的鉴定为准。

九、本合同的其他组成文件：

1. 磋商文件（含补充、修改文件）
2. 乙方的投标文件（含澄清、补充文件）

十、合同补充和修改：对合同条款作任何改动或偏离，增加补充条款，均须由甲、乙双方签订书面的补充合同。

十一、终止合同

在乙方收到甲方发出的违约通知后 10 天内，乙方仍未纠正其下述任何一种违约行为，甲方可向乙方发出终止合同通知，终止部分或全部合同，由此带来的一切损失由乙方承担：

- （1）乙方未能在合同规定的期限内及时进场；
- （2）乙方提供的服务质量不符合磋商文件要求及规定，且未及时纠正的；
- （3）乙方未能履行合同约定的其它义务的。
- （4）乙方经甲方考核不合格的。

十二、合同纠纷

如发生合同纠纷，甲、乙双方协商解决；协商不成时，向甲方所在地法院提起诉讼。

十三、未尽事宜

合同如有未尽事宜，须经甲、乙双方双方共同协商，作出补充约定；补充约定与本合同具有同等效力。

十四、合同份数及生效：本合同一式肆份，甲方、乙方各两份。本合同经甲、乙双方盖章后生效。

甲方(盖章)

授权代表(签字)

联系电话:

单位地址:

签订时间: 2015.7.10

乙方(盖章):

授权代表(签字):

联系电话:

单位地址:

开户银行:

账号:

签订时间:

