

物业合同

项目名称：崇左市审计局物业服务

项目编号：CZZC2025-C3-990057-GXJQ

委托方：（甲方）：崇左市审计局

受托方：（乙方）：南网物业管理（广州）有限责任公司

签订时间：2025年4月23日

签订地点：崇左市

委托方（甲方）：崇左市审计局

受托方（乙方）：南网物业管理（广州）有限责任公司

根据《中华人民共和国民法典》、物业管理条例等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对崇左市审计局物业服务的物业管理订立本物业服务合同。

第一条 物业基本情况

1.1 物业概况：本物业为负责崇左市审计局食堂用餐管理服务与物业管理区域的水电日常维护检修和水电节能管理，建筑面积为 3350 平方米。

1.2 物业坐落位置：崇左市审计局大院内。

第二条 服务内容

2.1 食堂管理服务

2.1.1 甲方职工食堂早、中、晚三餐的供餐服务。

2.1.2 甲方职工食堂内现有的设备、厨具、餐具日常维护保养。

2.1.3 甲方职工食堂用餐环境、厨房卫生清洁。

2.2 日常维修服务

2.2.1 物业服务区域内的水电日常维护检修和水电节能管理。

2.2.2 物业服务区域内单项维修（含人工及材料费）金额在 400 元（含 400 元）以下的灯具、开关、龙头、闸、阀等小五金的日常维修服务。

2.2.3 物业服务区域内单项维修（含人工及材料费）金额在 400 元（含 400 元）以下的开水器、热水器、空调等电器的日常维修服务。

2.2.4 物业服务区域内单项维修（含人工及材料费）金额在 400 元（含 400 元）以下的办公桌、文件柜、更衣柜、窗帘等办公家具的日常维修服务。

第三条 服务人员配置

乙方按甲方要求配置服务人员 2 名，其中：厨师 1 名、厨工 1 名。

第四条 合同服务期限

本合同服务期限：2年。自 2025年 4月 23日起至 2027年 4月 22日止。

第五条 合同价款及支付方式

5.1 本合同价款为人民币（大写）贰拾陆万壹仟玖佰元整（¥261900.00元）。该合同价款为含税价，其中税率为 6%。

5.2 本项目合同款支付方式为按季度支付，签订合同之日起 10 日内甲方支付合同价款的 30%作为项目预付款，该笔预付款由甲方在按季度付款时进行相应付款金额抵扣，直至预付款抵扣完毕，该笔预付款抵扣完毕后，剩余未付的服务费由甲方按季度支付给乙方。乙方于每季度月初前开具上一季度服务费发票给甲方，甲方收到发票后 5 个工作日内支付服务费，由甲方直接转入乙方账户。

5.3 物业服务区域内单项维修（含人工及材料费）金额在 400 元（不含 400 元）以上的维修服务如需开展，乙方需报备甲方审批同意后，方能实施，费用由甲方承担。

5.4 本合同服务过程中所产生的水费、电费、煤气费或燃气费、电视收视费、网络费、垃圾清运费等由甲方自行支付。

第六条 甲方的权利和义务

6.1 与乙方议定年度管理计划、年度费用概预算、决算报告。

6.2 对乙方的管理实施监督检查，如因乙方管理不善管理失误，引发群体事件或造成重大经济损失，有权终止合同。

6.3 甲方在合同生效之日起7日内按规定向乙方提供本物业所有的物业管理工作档案、资料，并在乙方管理期满时予以收回。

6.4 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。

6.5 协助乙方做好物业管理工作。

6.6 针对不服从安排或不胜任工作的物业服务人员，甲方有权要求乙方更换。

6.7 法规政策规定由甲方承担的其他责任。

6.8 按合同约定按时、足额支付服务费。

第七条 乙方的权利和义务

7.1 根据有关法律、法规政策及本合同的规定，制订该物业的各项管理办法、规章制度、实施细则，自主开展各项管理活动。

7.2 遵照国家、地方物业管理服务收费规定，按物业管理的服务项目、服务内容、服务深度，测算物业管理服务收费标准，并向甲方提供测算依据，严格按合同规定的收费标准收取，不得擅自加价

7.3 不得将整体或部分管理责任及利益转让给其他人或单位。

7.4 接受物业管理主管部门及有关政府部门的监督、指导，并接受甲方的监督。

7.5 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

7.6 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况。

7.7 本合同终止时，乙方必须向甲方移交原委托管理的全部物业及其各类管理档案、财务等资料。

7.8 在合同履行期间，乙方所有人员因履行服务或意外发生的任何人身伤亡事故均由乙方负责。

7.9 乙方所有到甲方处提供物业服务的人员均需缴纳社会保险。

第八条 服务质量考核

8.1 考核：在每季度付款日满前 15 日，由甲方组织相关部门人员对乙方的合同履行情况、人员在岗情况、服务态度等进行考核。

8.2 甲方将考核结果作为付款结论用书面形式提前 3 日通知乙方。

8.3 乙方自收到书面考核结果起，5 个工作日内应对未达标项进行整改。如乙方超时未完成整改且无正当理由或未能完成整改的材料支撑，

则甲方有权扣减服务费，每扣1分，折合人民币壹佰元整（¥100.00），从当期支付款中扣除。

第九条 违约责任

9.1 如因甲方原因，直接造成乙方经济损失的，甲方应给予乙方相应补偿；乙方有权要求甲方限期整改，并有权终止合同。若甲方拖欠支付服务费，每逾期一日，应向乙方支付应付服务费的日万分之三的违约金。

9.2 如因乙方原因，直接造成甲方经济损失的，乙方应给予甲方相应补偿。甲方有权要求乙方限期整改，并有权终止合同。

9.3 因甲方房屋建筑、设施设备质量或安装技术等原因，造成重大事故的，由甲方承担责任并负责善后处理。因乙方管理不善或操作不当等原因造成重大事故的，由乙方承担责任并负责善后处理（产生事故的直接原因，以政府有关部门的鉴定结论为准）。

9.4 对于物业服务区域内发生的财物丢失、损坏等进行的赔偿，应根据责任大小实行“责任赔偿”，赔偿责任的确定，由执法部门裁定进行确认，由乙方根据确认结果实施赔偿。被丢失、损失的物品价值的确定，按市场价格和相关规定的折旧情况综合确定，即按实际价值确定。

9.5 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的时间内，按甲方同意的上述任何一种方式处理索赔事宜，甲方将从付款或乙方提供的发给履约保证金中扣回索赔金额，同时保留进一步要求赔偿的权利。

第十条 其他约定

10.1 双方可对本合同的条款进行修订更改或补充，但应书面签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

10.2 合同规定的服务期满，本合同自然终止。

10.3 本合同执行期间如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方均不承担违约责任并按有关法规及时协商处理。

10.4 本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决；协商不成时，提请物业管理主管部门调解；调解不成的，可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

10.5 本合同之附件均为合同有效组成部分，本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。本合同及其附件和补充协议中未规定的事项，均遵照中华人民共和国有关法律、法规和政策执行。

10.6 其他约定：在合同履行过程中，如乙方需授权属地分公司履行合同，须向甲方提供合法有效的授权委托书，授权书需明确相关业务内容，以确保合同按质、保量、有序进行。

10.7 本合同经双方法定代表人（负责人）或授权代表签字并加盖公章或合同专用章之日起生效，未尽事宜双方可协商并签署补充协议做出约定。

10.8 本合同附件包括附件 1《服务质量考核》、附件 2 成交通知书，均为合同组成部分，具有与本合同同等法律效力。

10.9 本合同一式肆份，甲、乙双方各贰份，具有同等法律效力。
(以下无正文)

本页为物业合同签署页

| | |
|---------------------------|--|
| 甲方（公章或合同专用章）： 崇左市审计局 | 乙方（公章或合同专用章）： 南网物业管理（广州）有限责任公司 |
| 单位地址：崇左市江州区德天路 14 号 | 单位地址：广东省广州市番禺区东环街番禺大道北 555 号天安科技创新大厦 104 房之六十九 |
| 法定代表人（签章）： | 法定代表人（签章）： |
| 委托代理人（签章）： | 委托代理人（签章）： |
| 电话：0771-7968918 | 电话：0771-7962006 |
| 电子邮箱：czsj@sjt.gxzf.gov.cn | 电子邮箱：1584049006@qq.com |
| 开户银行：工行崇左市江州支行 | 开户银行：中国建设银行股份有限公司广州花城支行 |
| 账号：2102123009264031769 | 账号：44050158010700002844 |
| 联系人：黄莹僮 | 联系人：苏珊 |
| 联系人电话：18775391514 | 联系人电话：18775699229 |
| 签订日期：2025 年 4 月 23 日 | 签订日期：2025 年 4 月 23 日 |

附件 1 《服务质量考核》

1. 考核：在每季度付款日满前 15 日，由甲方组织相关部门人员对乙方的合同履行情况、人员在岗情况、服务态度等进行考核。为便于甲方考核，特制定本考核标准，按总分 100 分进行考核。

2. 甲方将考核结果作为付款结论用书面形式提前 3 日通知乙方。

3. 乙方自收到书面考核结果起，5 个工作日内应对未达标项进行整改。如乙方超时未完成整改且无正当理由或未能完成整改的材料支撑，则甲方有权扣减服务费，每扣 1 分，折合人民币壹佰元整（¥100.00），从当期支付款中扣除。

| 考核内容 | 服务内容及要求 | 检查内容 | 考核分值 | 考核情况及扣分 | 整改完成情况 | 备注 |
|--------|---|---|------|---------|--------|----|
| 合同履行情况 | 每日对甲方职工食堂内的餐厅、餐桌椅、洗菜池、灶台、操作台、地面等进行清洁。 | 未按要求开展清洁工作。考核发现扣 1 分/次。 | 10 | | | |
| | 每日对甲方职工食堂的刀具、砧板、餐具进行消毒。 | 未按要求开展消毒工作。考核发现扣 1 分/次。 | 10 | | | |
| | 定期对甲方职工食堂内的设备、厨具、餐具进行日常维护保养。 | 未按要求开展日常维护保养工作。考核发现扣 1 分/次。 | 10 | | | |
| | 每日按时开餐 | 未按时开餐，开餐延误超 30 分钟。考核发现扣 1 分/次。 | 10 | | | |
| | 对甲方上报的日常维修服务在 60 分钟内给予到场响应服务，24 小时内给予解决，如遇特殊情况超时未能解决，需向甲方报备后另行约定完成时间。 | 60 分钟内未响应甲方的维修需求，超 24 小时未解决且未向甲方报备。考核发现扣 1 分/次。 | 10 | | | |
| | 每日清理服务过程中所产生的垃圾。 | 未按要求清理垃圾。考核发现扣 1 分/次。 | 10 | | | |

附件 2 成交通知书（另附）

成交通知书

南网物业管理（广州）有限责任公司：

广西笈庆工程项目管理有限公司受崇左市审计局委托，就崇左市审计局物业服务（项目编号：CZZC2025-C3-990057-GXJQ）项目采用竞争性磋商的方式进行采购，按规定程序进行了磋商。经磋商小组评审，采购人确认，贵公司为本项目的成交供应商，其成交项目内容为

1. 负责崇左市审计局的物业管理区域的水电日常维护检修和水电节能管理；
2. 负责崇左市审计局食堂用餐管理服务；
3. 法律法规规定应由物业企业承担的其他事项，具体内容详见磋商文件。

1、成交供应商：南网物业管理（广州）有限责任公司

2、成交金额：贰拾陆万壹仟玖佰元整（¥261900.00）

请贵公司接此通知书后在十五日内与采购人签订合同，并按采购文件要求和竞标文件的承诺履行完合同。

特此通知

采购人联系人：黄工

联系电话：0771-7968918

采购代理机构联系人：凌工

联系电话：0771-7926000

采购人：崇左市审计局

采购代理单位：广西笈庆工程项目管理有限公司

2025年4月21日