合 同 书

项目名称：柳州市计量技术测试研究所物业管理服务采购

采 购 人：柳州市计量技术测试研究所

采购编号：LZZC2025-C3-990355-LZSZ

合同编号：12N0498597182025201

日期：2025 年 7 月

目 录

一、政府采购合同 1
二、采购需求 6
三、成交通知书 12

一、政府采购合同

合同使用说明:

1.根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定，按照竞争性磋商文件规定条款和成交供应商响应文件及其承诺，甲乙双方签订本合同。

2.本合同为中小企业预留合同。

合同编号：12N0498597182025201

采购单位（甲方）柳州市计量技术测试研究所

采购计划表编号：LZZC2025-C3-01354

供 应 商（乙方）广西福来物业服务有限责任公司

项目名称和编号：柳州市计量技术测试研究所物业管理服务采购（LZZC2025-C3-990355-LZSZ）

签订地点：广西柳州市　　签订时间：2025 年 7 月 24 日

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》等法律、法规规定，按照招标文件（采购文件）规定条款和中标（成交）供应商承诺，就甲方委托乙方提供柳州市计量技术测试研究所物业管理服务采购之相关事宜，达成以下协议，并承诺共同遵守。

第一条　合同标的

序号	服务名称	服务内容	数量	单位	单价（元）	金额（元）
1	柳州市计量技术测试研究所物业管理服务采购	柳州市计量技术测试研究所物业管理服务采购（具体内容详见竞争性磋商文件第三章《采购需求》）	1	项	278820.00	278820.00
人民币合计金额（大写）贰拾柒万捌仟捌佰贰拾元整 （小写）¥ 278820.00 元						
服务交接时间：自合同约定提供服务之日起 3 日内办理完服务交接手续。						

合同合计金额包括为了实施和完成服务所需的各种费用及合同包含的所有风险、责任等各项应有的费用。如竞争性磋商文件对其另有规定的，从其规定。

第二条　服务基本情况:

（一）具体管理范围及构成详见本项目采购文件中第三章《采购需求》的相关内容。

（二）乙方提供的管理服务包括以下内容:

1.具体服务内容包含乙方响应文件承诺服务内容。

2._____/_____

3._____/_____

第三条　服务期限、服务人数及工作时间

（一）服务期限：自 2025 年 9 月 1 日起至 2026 年 8 月 31 日止，共 1 年。

（二）服务人数：乙方向甲方派服务人员 6 名。

第四条　质量保证

乙方提供的服务质量标准按国家和地方政府的规定和本合同约定的服务质量要求及乙方在响应文件中的承诺执行。

第五条　服务费及支付

（一）资金性质：财政性资金。

（二）合同总金额：（大写）贰拾柒万捌仟捌佰贰拾元整（小写）￥278820.00 元；

（三）支付办法：

本项目合同正式生效之日起，甲方按季度向乙方支付服务费。具体支付约定见本项目采购文件中第三章《采购需求》的相关内容。

（四）支付方式：转账或电汇形式

（五）甲方将服务费付至乙方指定的以下银行账号：

开户名：广西福来物业服务有限责任公司

开户银行：建行柳州白沙支行

账号：4500 1625 1660 5070 0666

第六条　税费

本合同执行中相关的一切税费均由乙方负担。

第七条　甲方的权利和义务

（一）包含竞争性磋商文件的第三章《采购需求》中约定的甲方的权利和义务。

（二）/

（三）/

第八条　乙方的权利和义务

（一）包含竞争性磋商文件的第三章《采购需求》中约定的乙方的权利和义务。

（二）/

（三）/

第九条　违约责任

（一）合同双方均应按约定履行，如存在逾期提供服务或逾期付款的，每逾期一日应按逾期提供服务所对应的款项或逾期应付款的1‰支付违约金；逾期超过15日的，守约方有权解除合同，并要求违约方按合同总价款的10%支付违约金；

（二）乙方未按合同约定全面提供服务的，对于未完成部分，甲方有权不予付款，并要求乙方按未完成部分价款的1%支付违约金。如未完成部分与整个合同的履行有直接影响，导致合同无法履行或无法实现合同目的的，甲方有权解除合同，并要求乙方按合同总价款的10%支付违约金；

（三）1.如乙方提供的服务不符合合同约定，甲方有权解除合同，并要求乙方按合同总价款的10%支付违约金。2.如甲方同意由乙方继续履行合同或重新提供符合合同约定服务的，乙方除继续履行外，仍需按合同总价款的10%支付违约金（此项违约金的设置比例不得高于前款所约定的违约金比例）；

（四）若乙方违约，造成甲方的损失超过违约金额的，乙方应赔偿甲方超出违约金部分的损失；

（五）合同一方违约，另一方为主张权利而支付的费用（该包括但不限于诉讼费、律师费、公告费等），由违约方承担。

（六）违约金的约定支付比例按相关法律法规规定自行约定。

第十条　不可抗力事件处理

（一）在合同有效期内，任何一方因不可抗力事件导致不能履行合同，则合同履行期可延长，其延长期与不可抗力影响期相同。

（二）不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关权威机构出具的证明。

（三）不可抗力事件延续 30 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

第十一条　争议解决

（一）因服务质量问题发生争议的，应由双方共同委托国家认可的检测部门对质量进行鉴定。服务符合标准或要求的，鉴定费由甲方承担；不符合标准或要求的，鉴定费由乙方承担。

（二）因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商不能解决，可向甲方住所地的人民法院提起诉讼。

（三）诉讼期间，本合同继续履行。

第十二条　合同生效及其它

（一）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。

（二）合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经财政监督管理部门审批，并签书面补充协议报财政监督管理部门备案，方可作为主合同不可分割的一部分。

（三）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

第十三条　合同的变更、终止与转让

（一）除《中华人民共和国政府采购法》第五十条规定的情形外，本合同一经签订，甲乙双方不得擅自变更、中止或终止。

（二）乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

第十四条　签订本合同依据

（一）政府采购招标文件;

（二）乙方提供的采购响应（或应答）文件;

（三）响应承诺书;

（四）中标或成交通知书。

第十五条　合同组成部分及解释顺序

下列文件作为合同的组成部分，互为补充和解释，如有不清楚或相互矛盾之处，以下面所列顺序在前的为准。

（一）双方签订的补充协议、双方协商同意的变更、纪要、协议;

（二）本合同书;

（三）中标或成交通知书;

（四）响应文件及承诺。

第十六条　本合同一式 陆 份，具有同等法律效力，采购代理机构 两 份，甲方 两 份，乙方 两 份（可根据需要另增加）。

甲方（章） 2025 年 7 月 24 日	乙方（章） 2025 年 7 月 24 日
单位地址：广西柳州市鱼峰区阳和大道 4 号	单位地址：广西壮族自治区柳州市白沙路 3 号之一金瑞国际 8 层 8-12 号
法定代表人：	法定代表人：
委托代理人：欧秦彰	委托代理人：陈月荣
电　　话：0772-3716765	电　　话：0772-2628873
电子邮箱：	电子邮箱：969691512@qq.com
开户银行：	开户银行：建行柳州白沙支行
账　　号：	账　　号：4500 1625 1660 5070 0666
邮政编码：	邮政编码：545001
经办人： 年　　月　　日	

合 同 附 件

（服务类）

1. 供应商承诺具体事项： 详见成交供应商响应文件	
2. 服务期责任： 详见成交供应商响应文件	
3. 其他具体事项： 详见成交供应商响应文件	
甲方（章） 2025 年 7 月 24 日	乙方（章） 2025 年 7 月 24 日

注： 填不下时可另加附页

二、采购需求

说明:

1.评审时，磋商小组发现采购文件存在歧义、重大缺陷导致评审工作无法进行，或者采购文件内容违反国家有关规定的,要停止评审工作并向采购人或采购代理机构书面说明情况，采购人或采购代理机构应当修改采购文件后重新组织采购活动；发现供应商提供虚假材料、串通等违法违规行为的，要及时向采购人或采购代理机构报告。

2.标记“★”符号的为实质性响应内容，该内容仅限于“第三章 采购需求”，评审时供应商的响应内容发生负偏离一项以上的，视为响应无效。

<table>
<tr><td colspan="4">★一、项目要求及服务需求</td></tr>
<tr><td>项号</td><td>标的名称</td><td>服务内容要求</td><td>数量及单位</td></tr>
<tr><td>1</td><td>柳州市计量技术测试研究所物业管理服务采购</td><td>一、项目概况
（一）服务地址：广西柳州市鱼峰区阳和大道4号。
（二）服务范围：位于广西柳州市鱼峰区阳和大道4号的柳州市计量技术测试研究所,服务占地面积30亩,总建筑面积约为27000平方米，共六栋办公楼，其中1#、2#、3#、4#办公楼相互连接合为一体，形成一栋大型综合办公大楼，5#、6#分别是独栋办公楼。其中：1#楼共六层，第一层为接待大厅，第二层、第三层、第五层为办公室、第四层为实验室，第六层为会议室、办公室、娱乐室、电脑室；每层楼有2个卫生间；2#楼共六层，第一层、第二层为实验室，第三层、第六层为办公室、第四层、第五层为办公室与实验室，每层楼有2个卫生间；3#楼、4#楼均为四层，都为办公室与实验室，每楼每层均设有2个卫生间；5#楼共三层，第一层为实验室、第二层为后勤办公室与职工食堂、第三层为物业办公室与会议室；每层楼有2个卫生间；6#楼为独栋单层车间实验室，共有4个卫生间。
二、岗位设置及人员素质要求
（一）岗位设置
<table>
<tr><td>序号</td><td>工作岗位</td><td>岗位人数</td><td>工作时间</td><td>备注</td></tr>
<tr><td>1</td><td>秩序维护员</td><td>5人</td><td>早班:
8:00－16:00
中班:</td><td>7*24小时值守，三班倒，每班1名秩序维护员，</td></tr>
</table>
</td><td>1项</td></tr>
</table>

			16:00－24:00 夜班: 24:00－8:00	具体人员排班及轮休由供应商根据实际情况安排
2	保洁员	1人	上午: 8:00-11:30 下午: 14:30-18:00	月休4天
合计		6人		

（二）岗位人员素质要求

1.秩序维护员：男性优先，年龄55岁以下，必须持有有效期内的《保安员证》，能够用普通话与人进行沟通，高中以上文化程度，政治素质高；有责任心、品行优良、反应灵敏、品貌端正。

2.保洁员：年龄在55岁以下，身体健康，具有保洁工作经验，工作认真细致，有负责心，无不良记录。

注：1.进场时由采购人按采购需求和供应商响应文件对所有服务人员的相关证明材料原件(如工作证明材料、资格证书、身份证等)进行验证，达不到要求的将不予验收；

2.服务人员应按岗位要求统一着装、配戴工作证，言行规范，要注意仪容仪表、公众形象（员工制服、工作证等相关物业用具由成交供应商提供）；

3.服务人员要牢固树立全心全意服务的观念，制定服务规范。供应商应虚心听取采购人对物业管理的意见和建议，认真落实物业管理内容及服务承诺，努力提高服务质量。在处理特殊事件和紧急、突发事件时，采购人对服务人员有直接指挥权。

三、服务内容

（一）秩序维护员

1.工作职责

负责服务区域内的治安和秩序维护工作，包括：大楼内以及外围服务区公共安全保卫、应急处理、门岗站岗、执勤巡逻、车辆秩序维护、处置突发事件等。

2.主要工作内容

（1）在办公楼大门设置24小时秩序维护员值勤岗位，并有详细交接班记录和外来车辆、人员进出的登记记录；

（2）对非采购单位的人员、物品、车辆进入，进行询查、登记，

		必要时与需要访问的科室或人进行电话联系，严防可疑人员进入办公场所； （3）负责大门门前秩序维护，保证门前道路畅通，指挥外来临时车辆有序停放； （4）负责本单位信件、报刊、快递等接收工作，及时准确传递，确保不丢失、不泄密、不错乱； （5）坚守岗位，不得出现误岗、漏岗和睡岗现象，发现可疑情况迅速向采购人指定管理门卫的负责人报告； （6）对服务区域进行安全巡查，每天巡查班次为 3 班，每班巡查不少于 1 次（交接班时间段巡逻时应有秩序维护员在大门值班室），重点部位每小时巡查一次，并做好巡逻记录。严防偷盗、破坏等案件的发生，能及时发现和处置可疑情况，保护采购人人身、财产的安全，如发生偷盗案件，应采取有力措施并协助采购人报案及填写报案记录； （7）遇火警、警情等突发事件和异常情况或紧急求助等，在采取必要措施的同时，及时向采购人报告，并按采购人的指令妥善处置，有效控制事态的发展，尽可能减少损失程度。事后须尽快组织恢复正常秩序，积极协助有关部门处置； （8）严格执行保密制度，严禁对外透露单位涉密情况； （9）完成采购人与成交供应商商定的其他事务。 **（二）保洁员** **1. 工作职责** 负责服务区域内所有保洁卫生、垃圾处理、除“四害”等工作。 **2. 主要工作内容** （1）保洁员办公楼室内区域工作内容： ①负责建筑内的楼梯、走廊、门厅、楼梯间、电梯间、电梯轿箱、卫生间、设备间、会议室、党员活动室、职工之家、门窗、玻璃、墙面、天花板等所有公共部位的清扫保洁和垃圾箱的废物清理； ②结合办公大楼的特点，在工作时间内合理安排作业的时间，减少对办公秩序的干扰； ③楼内公共部位每天清洁不少于 2 次，工作时间内应巡回保洁。保持天面、地面及门窗无灰尘、污渍、积水、垃圾等杂物，墙上无蜘蛛网、无外来单位或人员乱张贴的广告宣传单等； ④卫生间、洗漱间每天清洁不少于 2 次，保持清洁，通风良好；	

		及时清扫地面积水、痰污迹、蝇蛆和烟头等杂物，无异味。墙面四角及地面保持清洁，无蜘蛛网；洁具干净、整洁，有检查和工作记录（卫生间使用的清洁剂、垃圾袋等所有保洁用品费用由成交供应商负责），但清洁物耗中的卫生间用卷筒纸、擦手纸、洗手液等卫生用品由采购人负责； ⑤垃圾箱等卫生设备要按时保养、保洁，保证各种自用卫生设备安全运行和整洁卫生。 ⑥定期用专业机械清洗地面； ⑦成交供应商应充分了解并研究办公楼的运行情况和使用的建筑材料的特性，根据不同性质的建材而选用不同的清洁用品和清洁工具，尽量使用无毒无害、合格的清洁剂； ⑧完成采购人交办的其它任务； ⑨在市爱卫会指导下，做好爱国卫生工作，定期检查办公综合楼的卫生工作情况，并做好统计汇总工作；定期协助开展除“四害”工作（除“四害”相关费用由成交供应商负责）。 （2）保洁员室外区域的工作内容: ①服务范围内的室外公共区域（包括道路、停车场、空地、绿化地）的清扫、保洁和垃圾清理。每天清扫 2 次，工作时间内应巡回保洁，发现烟头、纸屑、果皮等垃圾及时清扫，保持垃圾池、垃圾桶外表干净、整洁，有工作和检查记录； ②负责院内标识牌、污、雨水井和沉沙井的保洁和清洁。大院内所有化粪池、沉沙井、下水道、排污口、水池每年至少清理 1 次（清理费用由采购人承担），确保排水口无杂物、无堵塞，化粪池、沉沙井和水池无超量淤积，能正常使用； ③及时将垃圾清理至院内固定的垃圾集中暂存处，以便环卫部门的垃圾清运，做到日产日清；院内总垃圾箱为分类垃圾箱，请按要求对垃圾进行分类投放，垃圾箱无明显垃圾露出箱外、外表光洁、无污垢、无异味散发； ④负责对露天平台及露天照明设备的定期清扫、保洁，确保裙楼平台、顶层平台内无杂物、无积水、无污渍，露天照明设备无污渍、无破损、无杂物悬挂； ⑤负责道路旁、绿化带、草地杂草的清除； ⑥逢阴雨天气，须提前采取措施，做好排涝、防滑工作； ⑦完成迎宾、迎检、迎新的突击性卫生清扫清运工作；	

		⑧协助采购人做好公共环境的专项治理工作。	

★二、商务要求	
报价要求	报价必须包含以下部分，包括: 1.本项目响应报价、利润及风险由供应商自行考虑（包括广西壮族自治区人民政府调整最低工资标准后，按实际情况增加人工费及相应保险费用）; 2.供应商必须按照《中华人民共和国劳动合同法》的规定与员工签订劳动合同并按照国家及省市的相关规定为投入本项目人员统一缴纳社会保险和人员意外伤害等各种保险; 3.供应商报价必须包含本项目人员工资、保险费、福利费、加班费、管理费、服装费、税费等相关费用; 4.供应商须自行承担本项目服务所有的专用工具、物品、日常保洁所需的工具、消杀药品、除“四害”以及秩序维护所需装备等相关费用（采购需求中已注明由采购人负责的除外）; 5.其他相关费用由供应商自行承担。
服务期限	服务期限为 1 年，具体服务起止时间以合同约定日期为准。
处理问题响应时间	接到通知后 30 分钟内到达采购人指定地点。
服务交接时间及地点	1.服务交接时间：自合同约定提供服务之日起 3 日内办理完服务交接手续; 2.服务地点 ：广西柳州市鱼峰区阳和大道 4 号。
付款方式	财政性资金按财政国库集中支付规定程序办理。 合同签订且进场服务后，采购人按季度向成交供应商支付，成交供应商应当于下季度开始后 10 个工作日内，将上季度合法、有效发票开具给采购人，采购人在收到发票后 10 个工作日内向成交供应商支付上季度服务费（不计利息）。 **注：资金支付等事项按照《保障中小企业款项支付条例》（国务院令第 802 号）、《广西壮族自治区财政厅关于持续优化政府采购营商环境推动高质量发展的通知》等要求执行。**
★三、验收要求	

验收标准及要求	1.国家强制性标准及有关规定。 2.竞争性磋商文件的采购需求及成交供应商响应文件响应的事项。
四、资信要求	
★政策性资格要求	**1.根据《政府采购促进中小企业发展管理办法》（财库〔2020〕46号），本项目属于专门面向中小企业采购的项目，**符合《财政部、司法部关于政府采购支持监狱企业发展有关问题的通知》（财库〔2014〕68号）规定条件的监狱企业以及符合《财政部　民政部　中国残疾人联合会关于促进残疾人就业政府采购政策的通知》（财库〔2017〕141号）规定条件的残疾人福利单位视同小型、微型企业； 2.中小企业须符合本项目采购标的所属行业对应的中小企业划分标准： **（1）采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：物业管理** **（2）中小企业划分有关标准根据工信部等部委发布的《关于印发中小企业划型标准规定的通知》（工信部联企业〔2011〕300号）确定；** **（3）为方便投标人识别企业规模类型，投标人可使用工业和信息化部组织开发的中小企业规模类型自测小程序生成企业规模类型测试结果。** **自测小程序链接：https://baosong.miit.gov.cn/ScaleTest**
质量管理、企业信用要求（如有）	1.供应商具备有效的质量管理体系认证证书； 2.供应商具备有效的职业健康安全管理体系认证证书； 3.供应商具备有效的环境管理体系认证证书。
能力或业绩要求（如有）	供应商2021年1月1日起至今承接的同类服务项目。
人员要求(如有)	详见第六章 评审方法及评审标准中的“人员配置方案”要求。
五、其他要求	
无	

三、成交通知书

柳州市政府集中采购中心

柳州市计量技术测试研究所物业管理服务采购

（LZZC2025-C3-990355-LZSZ）

成交通知书

广西福来物业服务有限责任公司：

柳州市政府集中采购中心受柳州市计量技术测试研究所委托，就柳州市计量技术测试研究所物业管理服务采购项目采用竞争性磋商方式进行采购，按规定程序进行了开标、评审。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，成交金额（大写）：人民币贰拾柒万捌仟捌佰贰拾元整（¥278,820.00）。

请贵公司在收到本通知书的二十五日内，与采购人柳州市计量技术测试研究所签订合同。

根据《柳州市财政局 人民银行柳州市中心支行 关于进一步做好线上“政采贷”融资工作的通知》（柳财采〔2022〕19号），供应商可凭成交通知书、政府采购合同，通过中征应收账款融资服务平台向银行在线申请“政采贷”融资。

特此通知！

采购项目联系人：严永杭

联系电话：0772-2992102

采购代理机构地址：广西柳州市三中路64-2号

采购人：柳州市计量技术测试研究所

联系人及联系电话：欧秦彰，0772-3716765

采购人地址：广西柳州市鱼峰区阳和大道4号

柳州市政府集中采购中心

2025年7月11日