

贵港市社会福利中心园区物业管理服务合同

甲方：贵港市儿童福利院

乙方：贵港市安诚智慧城市运营管理有限公司

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》和《物业管理条例》等国家、地方有关物业管理法律、法规和政策，按照磋商文件规定条款和成交供应商承诺，在平等、自愿、协商一致的基础上，甲乙双方就贵港市社会福利中心物业管理服务事项，订立本合同。

第一章服务范围、内容、质量及约定

一、服务范围

1. 项目地点：贵港市港北区布山大道贵港市社会福利中心
2. 规模：贵港市社会福利中心总占地面积约 42 亩。

二、服务内容

1. 提供园区公共区域的保洁、园林绿化服务。
2. 由中标的供应商聘请第三方专业资质公司提供电梯维保（4 台，电梯到达层高 12 层）和消防维保服务，包括电梯设施设备、消防设施设备部分零部件的更换所需费用。

三、服务质量

乙方提供的物业服务应达到双方约定的服务标准（详见附件二）。

四、服务约定

（一）所有服务人员采取双重管理模式：除了拟投入本项目的项目经理外，乙方的其他技术、服务人员由乙方自行考察所需提供服务的场地和环境后酌情配备；乙方所派遣的服务人员除接受乙方的内部管理外，还需无条件接受甲方的直接管理；甲方如有临时或紧急任务或上级交办的其他工作，乙方所派遣的服务人员需配合按时按质完成。

（二）具体服务内容包括竞争性磋商文件的《项目需求书》、竞争性磋商响应文件的《物业服务方案》和乙方的所有承诺服务内容。

（三）乙方必须执行各级政府及有关部门的相关政策，如保险：要按照国家有关规定为其员工购买劳动保险，费用由乙方负责，若有违反规定，乙方承担相应责任，乙方必须对所有服务本项目的人员按规定签订劳动合同，缴纳所有服务人员的意外伤害险等。

(四) 服务人员在岗履行工作职责期间, 发生自身的人身伤害、伤亡, 均由乙方负责处理并承担经济和道义上的责任, 甲方不承担任何责任。

(五) 成交价包括实施和完成本项目全部工作所需的劳务费、技术服务费、劳保用品、交通、通讯、保险、税费和利润等业务有关一切费用, 服务人员的薪酬、福利待遇以及物业管理服务中所发生的各项税收、费用由乙方承担, 除非上述费用在合同中另有说明。

(六) 物业服务管理过程中如遇突发紧急情况乙方必须在接到甲方响应电话 15 分钟内响应, 半小时到达突发现场, 解决突发事件。

(七) 执勤装备、劳动工具及劳保所发生的费用全部包含在物业服务费用内。

(八) 清洁卫生费(含保洁用品费: 垃圾铲、垃圾袋、拖把、扫把、毛巾、洗衣粉、洗洁精、手套、水桶、水管、杀虫剂等; 不含垃圾清运、沉沙池及化粪池清理费等)

第二章 合同期限

自合同签订之日起壹年: 2025 年 5 月 1 日— 2026 年 4 月 30 日。

第三章 合同金额、结算方式

一、合同金额

人民币壹拾柒万玖仟陆佰元整 (¥179600.00)。

二、结算方式

甲方按两个月审核供应商的服务质量合格后付一次款, 付款金额为合同金额的六分之一支付: 人民币贰万玖仟玖佰叁拾叁元叁角叁分 (¥29933.33)。

从签约之日起开始核计, 甲方每两个月以转账方式, 足额转入供应商指定账户;

转账前供应商将相应的足额服务发票交给甲方, 甲方在收到乙方申请后 30 个工作日内向财政申请支付结算款金额, 否则, 甲方有权拒绝付费且不承担任何责任。

第四章 甲、乙双方的方权利义务

一、甲方的权利义务

(一) 指导、监督和配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行, 对乙方管理服务中存在的问题提出整改要求。

(二) 维护乙方权利和地位, 保障乙方开展正常工作, 不得向第三方提供乙方的管理资料。

(三) (指定一个部门负责) 负责协调乙方在管理上涉及单位内各部门之间的各种关系。

(四) 甲方免费提供乙方正常保洁服务及管理必需的水源和电力, 甲方或甲方职工其建施工或装修产生的建筑垃圾由甲方清理。

二、乙方的权利义务

(一) 乙方必须每个月组织主管及相关管理员两次以上, 保洁员、绿化工人一次以上的业务培训和思想教育活动, 不断提高服务水平和质量。

(二) 乙方必须严格执行本合同的规定, 严格做好保洁和绿化工作, 维护承包范围内的环境卫生整洁, 为单位职工提供文明礼貌服务, 营造良好的生活环境。

(三) 乙方派驻的服务人员的工资、福利及养老、失业和医疗保险等由乙方负责。乙方派驻的服务人员的劳动纠纷、经济纠纷、工伤事故以及乙方派驻的服务人员在管理服务或者进行其他活动时致人伤害或造成他人财产损失的, 由乙方承担责任。

(四) 乙方接到甲方的检查整改通知后, 必须在 24 小时内对甲方提出的整改内容进行整改完毕, 并将整改措施和结果及时上报甲方, 直到甲方验收合格为止。

(五) 乙方不准将承包的项目、承包内容、承包区域转包或分包给其他单位、公司或个人, 一经发现, 甲方有权终止合同。

(六) 乙方在承包期间内, 不准更改公司名称, 一经发现, 甲方有权终止合同。

(七) 本合同终止时, 乙方必须向甲方移交甲方提供的全部物业管理区域及物业服务全部档案资料。

第五章违约责任

一、如因甲方的原因, 造成乙方承包工作未能达到管理目标和标准的, 乙方有权要求甲方在一定期限内解决, 逾期未解决影响乙方开展工作的, 乙方有权终止合同。

二、甲方每月就物业服务内容及标准进行逐项考核, 并按项目达标率确定综合评定等次, 达标率为 100%的为优秀等次, 95%以上的为良好等次; 90%及以上的为合格等次, 90%以下的为不合格等次。考核不达标的项目, 甲方有权向乙方提出限期整改及责任人调整要求。考核综合评定等次为合格以上的, 甲方依照合同约定时间和金额支付乙方当月物业管理费。综合评定等次不合格的, 按考核项目达标率折算支付当月物业管理费, 即甲方应支付费用=当月考核项目达标率×中标价格÷2。连续两个月综合评定等次为不合格的, 可等同视乙方未完成规定管理目标, 甲方有权上报财政监管部门处理。

乙方违法、违约, 不履行或不完全履行投标承诺和约定服务的, 甲方有权要求乙方履约并承担其相应责任。经甲方 2 次以上(含 2 次)书面提醒, 乙方仍拒绝履行或未完全履行投标承诺和约定服务, 甲方有权解除合同, 乙方应按合同的 20%向甲方支付违约

金，由此产生的一切后果由乙方承担。乙方拒收或不在规定时间内回复甲方的挂号信件，视为乙方未履行或未完全履行投标承诺和约定服务。

乙方应主动与甲方原有物业公司妥善做好相关物业交接工作，并按合同约定时间进驻甲方提供物业服务。未按合同约定时间进驻提供物业服务或进驻 15 天未能完全按合同约定提供物业服务，甲方有权单方面解除合同。

五、本协议执行期间，如遇不可抗力或国家和地方政策的变化，以及政府部门的原因致使合同无法履行时，经甲方双方协商同意解除本协议，双方互不构成违约。

第六章联系人及其职责

双方确定，在本合同有效期内，甲方指定联系人为，联系方式为；乙方指定联系人为宋鸿霞，联系方式为 18376471450。

1. 联系人承担以下责任：负责项目有关事宜的联络与沟通。

2. 一方变更联系人的，有义务在 3 个工作日内以书面形式通知另一方。任何一方未履行及时通知义务，导致影响本合同的履行并造成损失的，应承担相应的法律责任。

第七章不可抗力的约定

一、本合同执行期间，如遇不可抗力，致使合同无法履行时，双方应按有关法律规定及时协商处理。在合同有效期限内，任何一方因不可抗力事件导致不能按时履行合同，由于不可抗力事件导致全责的根本目的不能实现时，一方可解除合同。

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 120 天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

第八章争议处理

本合同在履行中如发生争议，双方应协商解决，协商或调解不成的，可以向贵港市港北区人民法院提起诉讼解决。守约方为此支出的律师费、诉讼费、鉴定费、保全保险费、保全费、执行费、交通费、住宿费等合理支出由违约方承担。

第九章合同附件

一、双方可对合同的条款进行补充，以书面形式签订补充合同，补充合同与本合同具有同等法律效力。

二、本合同和补充合同中未规定的事宜，均遵照国家和本市有关法律、法规和规章执行。

合同附件与本合同具有同等法律效力。

本合同共 9 页（含附件），一式贰份，经甲乙双方法定代表人或委托代理人签字并

加盖公章。甲乙双方各执一份。

甲方：贵港市儿童福利院

乙方：贵港市安诚智慧城市运营管理有限公司

法定代表人或授权代理人（盖章或签字）： 法定代表人或授权代理人（盖章或签字）：



地址：贵港市港北区布山路 1287 号

地址：贵港市港北区友谊大道东侧德宝花城 S-5 幢 S-5-13 号四楼

邮编：537100

邮编：537100

电话：0775-4526700

电话：

开户银行：

开户银行：中国工商银行股份有限公司贵港市贵城支行

帐号：

帐号：2116710009100238588

签约日期： 年 月 日

签约日期：2025年4月30日

附件

一、技术要求			
序号	项目名称	数量	项目内容及要求
1	贵港市社会福利中心 2025年物业管理服务	1 项	<p>一、物业概况：</p> <p>1.项目地点：贵港市港北区布山大道贵港市社会福利中心</p> <p>2.规模：物业管理服务采购1项，贵港市社会福利中心总占地面积约42亩。</p> <p>二、服务内容：</p> <p>1.提供园区公共区域的保洁、园林绿化服务。</p> <p>2.由中标的供应商聘请第三方专业资质公司提供电梯维保（4台，电梯到达层高12层）和消防维保服务，包括电梯设施设备、消防设施设备部分零部件的更换所需费用。</p> <p>三、服务期限：1年（具体以合同签订为准）。</p> <p>四、人员配置：</p> <p>1.人员数量：</p> <p>园区保洁3人，绿化养护1人，共计4人（具体以实际工作量确定）</p> <p>2.人员素质：</p> <p>（1）保洁人员：2年以上环卫或有宾馆清洁工作经验；遵纪守法，工作认真负责，身体健康；</p> <p>（2）绿化养护员：从事绿化管理工作2年以上，能够进行各种绿化养护操作，能够使用和维护各种绿化设备；遵纪守法，工作认真负责，身体健康。</p> <p>五、服务要求与标准：</p> <p>1.卫生保洁服务：</p> <p>（1）每天打扫园区，保持园区干净整齐。</p> <p>（2）每天安排2名保洁员值班，及时做好临时性突发性清理保洁。</p> <p>（3）定期清洁广告宣传牌。</p> <p>（4）每2个月对物业管理区域内进行至少1次环境消杀和灭四害工作。</p> <p>①根据季节、气候及病虫活动规律制订详细的防治计划和除四害工作。</p> <p>②应坚持预防为主、防治结合的原则。</p> <p>③应熟悉经常出现虫类和病原菌。</p> <p>④对园林植物病虫害的防治应采用减少病虫来源，选用抗虫性品种、选择化学药剂防治等方法。</p>

		<p>⑤物业管理区域内的垃圾及时分类清理到指定位置，及时清理垃圾桶边，保持良好的清洁卫生。</p> <p>⑥保洁用具及时清洗干净，按指定位置放好。</p> <p>⑦拾到公共区域遗落的财物要及时交值班员妥善处理。</p> <p>⑧工作时间内不得捡废旧品，捡拾的废品不能堆放本物业管理区域内。</p> <p>⑨配合采购人做好卫生检查。</p> <p>2.绿化养护服务：</p> <p>（1）园区打理：</p> <p>①每天清扫园区道路，保持道路干净、绿化带无矿泉水瓶、垃圾袋、纸巾等垃圾。</p> <p>②清理园区内绿化垃圾、清除树挂、清运绿化垃圾、去除死树干枝死叉、树木扶正、人工浇水、排水排涝、除杂草、苗木修剪（不含高危苗木）、绿地巡视等。每月至少全面修剪整理一次花草、树木和绿化带，保持绿化带和观赏植物平整、美观。</p> <p>③干旱少雨季节定期浇水。</p> <p>④花草喷广谱性杀虫。</p> <p>⑤花草和树木应每年施肥至少2次。</p> <p>⑥应做花草的养护工作，如有损坏应责成相关人员照价赔偿。</p> <p>⑦每年对物业管理区域内绿植进行1次施肥和刷石灰工作。</p> <p>（2）乔灌木养护：</p> <p>①对乔木进行修剪，剪除徒长枝、并生枝、下垂枝、枯枝等，并对树冠适当的整形以保持形状枝型美观。</p> <p>②对乔木施肥杀虫。</p> <p>（3）业主单位委托的其他相关服务事项：</p> <p>另外，园区内如调整种植苗木，新的苗木种植由采购人自行负责。</p> <p>中标单位必须配备有相应的施工作业设备及绿化养护必备的工具。对采购人所提供的器械具要爱护使用，人为损坏要照价赔偿。</p> <p>园区范围内的苗木如因成交人管理不到位，造成死亡的，由成交人负责</p> <p>按同规格、同品种重新种植，所需费用由成交人自行承担</p> <p>3.电梯维保和消防维保服务：</p> <p>（1）电梯维保：电梯设备进行定期检查、维护和保养，以确保其安全、稳定运行。</p> <p>（2）消防维保：消防设施进行定期检查、维护和保养，以确保其在紧</p>
--	--	---

		急情况下能够正常发挥作用。		
		总体的公共环境卫生标准：		
项目	工作标准	保洁方式	工作日频率 / 次数	
	园区保洁	清扫	1次/日	
	园区除四害	撒药、喷药	1次/2个月 (按需求)	
绿化养护的日常管理工作标准				
项别	工作标准	养护方式	频率/次数	考核频率
修剪	乔木	树不阻车辆、行人通行、主侧枝分布均匀，无拓枝	修剪	1次/月、季 1次/半月
	灌木	成型、整齐，新长枝不超过30厘米	修剪	1次/月、季 1次/月
	绿篱	成型、整齐，新长枝不超过30厘米	修剪、整形	1次/月、季 1次/月
	草坪	目视平整，长度控制在20毫米，无裸露、非人植植物	修剪	按需 1次/半月
	花卉	喷施、追施化肥或保证基肥，少量多次，不伤花草	喷撒、淋或喷施	按需 4次/年
	防治	无明显枯枝、死株、杈，有虫害枝条2%以下，做到早发现及时治灭	喷药	1-3次/年 3次/年
	淋水	绿化植物无干枯	淋水	视天气情况 4次/月 淋水
二、商务要求				



合同签订时间	自成交通知书发出之日起 20 日历天内
报价要求	<p>1.本项目采用总价包干进行报价。供应商的报价超出采购预算价的作为无效报价处理。</p> <p>2.竞标报价是履行合同的最终价格，即满足全部采购需求所应提供的服务的价格。必须包含本项目工资、保险费、福利费、管理费、加班费、服装费、交通费、通讯费、税费等所有费用。</p> <p>3.本项目合同价款包含合同实施过程中所产生的所有费用，合同价在合同实施期间不因市场价格变化因素而变动。</p>
合同履约期限	一年，具体时间以合同签订约定时间为准
物业方案费用	<p>物业方案包含以下费用：</p> <p>①管理、服务人员的各项人员费用；</p> <p>②清洁卫生费（含保洁用品费：垃圾铲、垃圾袋、拖把、扫把、毛巾、洗衣粉、洗洁精、手套、水桶、水管、杀虫剂等；不含垃圾清运、沉沙池及化粪池清理费等）；</p> <p>③包含绿化、养护的肥料费，绿化工具及易耗品购置费、剪草燃油费等；</p> <p>④电梯和消防维保；</p> <p>⑤制作写真广告宣传8幅（长：251.5cm，宽：111.5cm、PVC或喷绘布）；</p> <p>⑥生活垃圾费；</p> <p>⑦物业公司与本项目直接有关的直接固定资产折旧费；</p> <p>⑧物业公司合理利润；</p> <p>⑨法定税费。</p>
其他要求	<p>1.室内清洁由采购人自行负责。</p> <p>2.外墙清洗由采购人另行聘请专业单位负责。</p>
付款方式	<p>本项目无预付款，甲方按两个月审核乙方的服务质量合格后付一次款，付款金额为合同金额的六分之一支付，从签约之日起开始核计。转账前乙方将相应的足额服务发票交给甲方，甲方在收到乙方申请后30个工作日内向财政申请支付结算款金额。否则，甲方有权拒绝付费且不承担任何责任。</p>
验收标准及要求	<p>1. 国家强制性标准及有关规定。</p> <p>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。</p>