

# 合 同 书

项目名称：柳州市保障性住房服务中心物业管理服务采购

采 购 人：柳州市保障性住房服务中心

采购编号：LZZC2025-C3-990257-LZSZ

合同编号：12NMB1D274772025804

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.....	14

# 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. 本合同为小微企业预留合同。

合同编号: 12NMB1D274772025804

采购单位(甲方) 柳州市保障性住房服务中心

采购计划表编号: LZZC2025-C3-00834

供应商(乙方) 广西圣桦城市服务有限公司

项目名称和编号: 柳州市保障性住房服务中心物业管理服务采购(LZZC2025-C3-990257-LZSZ)

签订地点: 广西柳州市

签订时间: 2025年7月4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保障性住房服务中心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	柳州市保障性住房服务中心物业管理服务采购	柳州市保障性住房服务中心物业管理服务采购(具体内容详见竞争性磋商文件第三章《采购需求》)	1	项	132900.00	132900.00
人民币合计金额(大写) <u>壹拾叁万贰仟玖佰元整</u> (小写) <u>¥ 132900.00 元</u>						
服务交接时间: 自合同约定提供服务之日起 <u>2</u> 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 7 月 1 日起至 2026 年 6 月 30 日止, 共 1 年。

(二) 服务人数: 乙方向甲方派服务人员 7 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) 壹拾叁万贰仟玖佰元整 (小写) ¥ 132900.00 元;

(三) 支付办法:

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: 广西圣桦城市服务有限公司

开户银行: 柳州银行股份有限公司城中支行

账号: 7050 0500 0000 0002 0974

## 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 / % 支付违约金; 逾期超过 / 日的, 守约方有权解除合同, 并要求违约方按合同总价款的 / % 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 / % 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 / % 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 / % 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 / % 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** 本合同一式伍份,具有同等法律效力,采购代理机构两份,甲方两份,乙方壹份(可根据需要另增加)。



# 合 同 附 件

(服务类)

<p>1. 供应商承诺具体事项:</p> <p>详见成交供应商响应文件</p>	
<p>2. 服务期责任:</p> <p>详见成交供应商响应文件</p>	
<p>3. 其他具体事项:</p> <p>详见成交供应商响应文件</p>	
<p>甲方（章）</p>          <p>2025 年 7 月 4 日</p>	<p>乙方（章）</p>          <p>2025 年 7 月 4 日</p>

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。

★一、项目要求及服务需求			
项 号	标 的 名 称	服务内容要求	数量 及 单 位
1	柳州市保障性住房服务中心物业管理服务采购	<p><b>一、项目概况</b></p> <p><b>(一) 服务地址:</b> 柳州市新柳大道 91 号柳东新区启元广场 B 座 16-17 楼、 柳州市中山东路 11 号、柳州市柳邕路东一巷 6 号。</p> <p><b>(二) 服务范围:</b></p> <p>1. 启元广场办公楼: 16-17 层(包含综合业务服务大厅 1 个、会议室 4 间、接待室 2 间及领导办公室 5 间);</p> <p>2. 柳州市保障性住房服务中心河南服务点办公楼(柳州市柳邕路东一巷 6 号): 5 层办公楼及 2 层附楼(包含业务厅 3 间、接待室 2 间、卫生间 4 间、楼梯、走廊等公共区域)及院内停车场 1 个;</p> <p>3. 柳州市保障性住房服务中心河北服务点办公楼(柳州市中山东路 11 号): 1 层、6-8 层办公楼(包含业务厅 2 间、接待室 1 间、卫生间 6 间、楼梯、走廊等公共区域)。</p> <p><b>二、项目内容</b></p> <p><b>(一) 柳州市保障性住房服务中心启元广场办公区域:</b> 提供环境保洁服务;</p> <p><b>(二) 柳州市保障性住房服务中心河北服务点办公区域:</b> 提供环境保洁服务,协助采购人做好服务点供水、供电、通讯等设施设备维修管理工作;</p> <p><b>(三) 柳州市保障性住房服务中心河南服务点办公区域:</b> 提供</p>	1 项



安保、环境保洁服务，协助采购人做好服务点供水、供电、通讯等设施设备维修管理工作。

### 三、岗位设置及人员素质要求

#### （一）岗位设置

序号	工作岗位	岗位人数	工作时间	备注
1	项目管理人员	1	根据实际需要安排 作时间	可兼职
2	秩序维护员 (河南服务 点)	3	周一至周日 8小时/班 24小时值班制	需根据采购人 要求对服务人员 及班次进行 调整,供应商 根据服务任务 安排人员轮 休。
3	保洁员	3	根据实际需要安排 工作时间	可兼职
合计		7人		

#### （二）岗位人员素质要求

**1.项目管理人员：**年龄在55周岁以下，具有两年以上物业主管工作经验，工作认真负责，具备全面负责项目运行的管理能力。

**2.秩序维护员：**要求男性，年龄58周岁以下，身体健康，工作认真负责，熟悉门岗工作流程，无违法犯罪记录并在公安机关建立档案，持有《保安员证》，具有秩序维护员相关工作经验。

**3.保洁员：**要求年龄55周岁以下，身体健康，文明礼貌、行为规范、认真负责、吃苦耐劳，服务意识强，工作态度好，遵纪守法、遵守岗位职责，熟悉保洁业务。

**备注：**拟投入本项目的秩序维护员须为全职服务人员，项目管理人员、保洁可为兼职人员，要求兼职人员相对稳定，不能频繁变动。

### 三、服务内容和标准

#### （一）项目管理人员

	<p><b>1. 工作职责</b></p> <p>负责制定科学的管理制度以及考核标准并组织实施；负责统筹安排项目点的日常工作,与采购人沟通协调落实好相关要求,对物业项目的整体服务质量、安全管理负责。</p> <p><b>2. 工作内容及标准</b></p> <p>(1) 全面掌握项目管理的各种情况,针对项目实际情况安排计划工作方案并严格实施,安排、协调、监督各物业管理岗位的工作。</p> <p>(2) 团结物业服务人员,坚持做好服务人员思想工作,熟悉和掌握服务人员的思想动态、工作表现和工作能力;加强职业道德的教育。</p> <p>(3) 每月至少两次对各岗位所负责的工作进行检查,如实做好检查记录,并向采购人汇报检查情况。针对检查发现的不良现象,制定切实可行的改进方案后认真监督各岗位人员执行,以确保物业服务的质量和效果。</p> <p>(4) 落实采购人关于办公楼管理、消防安全、应急处置等工作的相关规定,并监督各岗位人员执行。</p> <p>(5) 负责物业管理档案及资料的归档管理,保证各类档案、资料完整便于工作查询,合同期满将全部档案资料移交采购人。</p> <p>(6) 供水、供电、通讯等相关专业单位在本项目服务范围内对有关管线设施维修时,进行必要的协调和管理。</p> <p><b>(二) 秩序维护员</b></p> <p><b>1. 工作职责</b></p> <p>负责服务区域内的安保和秩序维护工作,包括:服务区域公共安全保卫、24 小时门岗值勤、检查监控系统运行情况和查看监控记录、巡逻、车辆秩序维护、消防设备使用、治安和消防突发事件的应急处置。</p> <p><b>2. 工作内容及标准</b></p> <p>(1) 严格落实各项安保值班、消防值班、巡检、交接班等工作制度,做好服务区域内的防火、防盗、防破坏等安全防范工作。</p> <p>(2) 维护各服务区域内通行、停车等公共秩序,确保安全出口</p>	
--	---	--

	<p>和消防通道畅通；严格执行采购人各项物资出入管理制度，物资出门凭采购人相关管理部门签字盖章的出门条，经核实无误后放行。</p> <p>（3）发现安全隐患及异常情况要及时报告项目管理人员和采购人；如遇各类治安、消防、刑事案件等突发情况，应正确分析判断情况，视情报警处理，做好现场保护，制止无关人员进入，协助相关部门做好调查取证工作并及时报告项目管理人员和采购人。</p> <p>（4）熟悉服务区域内各监控探头分布位置，并关注监控探头运行情况，每天上班后及时查看昨日夜间视频监控有无报警记录或异常情况，发现问题及时上报采购人。</p> <p>（5）供水、供电、供气、通讯等相关专业单位在本项目服务范围内对有关管线设施维修时，配合开展工作，进行必要的协调和管理，并及时向采购人反馈。</p> <p>（6）每天下班前完成服务区域巡视，关闭公共区域照明设备，确定无外单位人员停留，将室内楼通道门锁好，遇特殊情况按采购人需求执行。</p> <p>（7）严格执行交接班制度，做好交接班记录，做到交班三清，即本班情况清、交接问题清、物品器械清。</p> <p>（8）保持值班室环境整洁，物品摆放整齐，不得停放车辆和堆放杂物。</p> <p>（9）在值勤时必须穿着统一的制服、佩带规定的保安器具、器械，遵守保密制度等有关规定。同时，按有关规定落实出入办公场所防控要求。</p> <p>（10）做好寄存物品、信件的保管发放工作。</p> <p>（11）及时完成采购人交办的其他安全管理工作。</p> <p><b>（三）保洁员</b></p> <p><b>1. 工作职责</b></p> <p>负责所有服务区域内的卫生清洁工作、除四害防治等工作。</p> <p><b>2. 工作内容及标准</b></p> <p>（1）严格落实保洁相关工作规定。</p> <p>（2）结合采购人业务特点和办公时间，合理安排作业时间，减</p>	
--	---	--

	<p>少对办公秩序的干扰；服务过程中不私自移动、翻阅服务区域内贵重物品、文件。</p> <p>（3）公共区域地面、墙面、门窗、玻璃、照明灯具等做到洁净、光亮无尘土、污迹、烟头、纸屑、油迹及杂物。</p> <p>（4）卫生间、拖把间、茶水间的保洁做到无杂物、无灰尘、无异味、无蚊蝇现象（所有购买保洁用品费用由供应商承担），保持空气清新，工器具摆放整齐有序。</p> <p>（5）公共区域的垃圾日产日清，与环卫部门协调做好垃圾清理工作，垃圾桶做到垃圾无明显露出桶外，外表光洁，无污垢，无异味散发。</p> <p>（6）确保服务区域内楼道、走廊无杂物堆放、消防通道畅通。</p> <p>（7）定期在服务区内消杀四害（春、夏两季每月一次，秋、冬两季每两月一次，消杀用品由采购人提供）。</p> <p>（8）按生活垃圾分类工作相关要求做好垃圾分类工作。</p> <p>（9）配合采购人做好消杀工作，做好消杀记录。。</p> <p><b>四、管理责任</b></p> <p>（一）项目服务人员进场或更换时由供应商提供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，且证件均需有效期内)进行验证，达不到要求的将不予验收。</p> <p>（二）供应商必须管理约束好自己的员工，在服务区域内工作的员工所发生的违法乱纪、人员意外伤害等责任事故，一切责任由供应商承担。</p> <p>（三）因供应商责任造成财产损失、丢失及其它一切损失由供应商承担。采购人认为相关岗位人员不称职的，供应商应无条件更换。</p> <p>（四）供应商应针对项目的实际情况制定各岗位人员管理和培训制度。</p> <p>（五）所有服务人员上岗时须穿供应商统一发放的工作服装，佩戴供应商统一发放的工作牌。</p> <p><b>五、保密要求</b></p>	
--	--	--

	<p>采购人要求供应商严格执行国家有关的保密法律法规及规章制度，供应商入驻后须与采购人签订保密协议，并定期对所有服务人员进行相关保密及法律法规教育。要求所有服务人员须做到不该问的不问，不该说的不说，不该看的不看，对在该项目服务时涉及的工作内容绝不外传。对采购人提供的相关管理资料，供应商应妥善保管，不得向第三方提供、转述该资料的任何部分，否则，造成严重后果的，采购人将追究其法律责任。</p> <p><b>六、其他需要说明的事项</b></p> <p>（一）采购人在服务区域为服务人员免费提供值班室一间，确保发生突发事件时随叫随到。</p> <p>（二）供应商服务人员不得擅自占用和改变公用设施的使用功能，如需完善或扩建，须与采购人协商，经采购人同意后方可实施。</p> <p>（三）供应商服务人员应遵守采购单位相关安全巡查工作方案和治安、消防突发事件的应急预案。组织开展相关应急演练，积极协助有关部门对治安、消防和上访等突发事件的应急处置。</p> <p>（四）供应商服务人员要牢固树立全心全意服务的观念，依法维护采购人的合法利益。供应商服务人员应做到服务规范，虚心听取采购人的意见和建议，认真落实服务内容及服务承诺，努力提高服务质量。在处理特殊事件和紧急、突发事件时，采购人有权对服务人员进行监督管理。</p>	
--	---	--

<b>★二、商务要求</b>	
报价要求	<p>报价必须包含以下部分，包括：</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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）；</li> <li>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办理社会保险并承担相关费用；</li> <li>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；</li> </ol>

	<p>4. 供应商须自行承担本项目服务所有的专用工具、办公用品、安保设施设备、保洁用具、器械、工具等相关费用；</p> <p>5. 其他相关费用由供应商自行承担。</p>
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 30 小时内到达采购人指定地点。
服务交接时间及地点	<p>1. 服务交接时间：自合同约定提供服务之日起 2 日内办理完服务交接手续；</p> <p>2. 服务地点：柳州市新柳大道 91 号柳东新区启元广场 B 座、柳州市中山东路 11 号、柳州市柳邕路东一巷 6 号。</p>
付款方式	<p>财政性资金按财政国库集中支付规定程序办理。</p> <p>合同签订后采购人分两次向成交供应商支付。</p> <p>1. 首次付款（预付款）：本项目预付款为合同总价款的 50%，成交供应商应当于合同生效后 5 个工作日内将合法、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本项目第一次服务费；</p> <p>2. 第二次付款：服务期结束后 5 个工作日内成交供应商将余下 50% 合同价款合法、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本项目第二次服务费（不计利息）。</p> <p>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 728 号）、《运用政府采购政策支持柳州市中小微企业发展暂行办法》要求执行。</p>
<b>★三、验收要求</b>	
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>
<b>四、资信要求</b>	
<b>★政策性资格要求</b>	<p>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小微企业采购的项目，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</p>



	<p>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；</p> <p>2. 小微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：</p> <p>（1）采购标的对应的中小企业划分标准所属行业：<u>物业管理</u></p> <p>（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；</p> <p>（3）为方便供应商识别企业规模类型，供应商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：<a href="https://baosong.miit.gov.cn/ScaleTest">https://baosong.miit.gov.cn/ScaleTest</a>。</p>
质量管理、企业信用要求（如有）	<p>1. 供应商具备有效的质量管理体系认证证书；</p> <p>2. 供应商具备有效的职业健康安全管理体系认证证书；</p> <p>3. 供应商具备有效的环境管理体系认证证书。</p>
能力或业绩要求（如有）	<p>供应商 2022 年 1 月 1 日起至今承接的同类服务项目。</p>
人员要求（如有）	<p>详见第六章 评审方法及评审标准中的“人员配置方案”要求。</p>
<b>五、其他要求</b>	
踏勘	<p>1. 踏勘：为便于供应商详细了解本项目服务场地可进行现场勘察，供应商在报价、项目服务方案中给予充分考虑。</p> <p>（1）踏勘时间：请于 2025 年 6 月 12 日 9:30 前联系采购人确定；</p> <p>（2）踏勘地点：柳州市新柳大道 91 号柳东新区启元广场 B 座 16-17 楼、柳州市中山东路 11 号、柳州市柳邕路东一巷 6 号；</p> <p>（3）联系人及电话：何萍，0772-2801348；</p> <p>（4）请按踏勘时间在踏勘地点集合，采购人将统一带领前来踏勘的供应商前往现场勘察，逾期不予接待。</p>

### 三、成交通知书

#### 柳州市政府集中采购中心

柳州市保障性住房服务中心物业管理服务采购（LZZC2025-C3-990257-LZSZ）

#### 成交通知书

广西圣桦城市服务有限公司：

柳州市政府集中采购中心受柳州市保障性住房服务中心委托，就柳州市保障性住房服务中心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）：人民币壹拾叁万贰仟玖佰元整（¥132,900.00）。

请贵公司在收到本通知书的二十五日内，与采购人柳州市保障性住房服务中心签订合同。

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：柳州市保障性住房服务中心

联系人及联系电话：何萍，0772-2801348

采购人地址：广西柳州市鱼峰区新柳大道91号启元广场B座16-17楼

