

合 同 书

项目名称: 柳州市未成年人保护中心物业服务采购

采 购 人: 柳州市未成年人保护中心

采购编号: LZZC2025-C3-990406-LZSZ

合同编号: 12NB1H5212302025401

日期: 2025 年 8 月

目 录

一、政府采购合同	1
二、采购需求	6
三、成交通知书	11



一、政府采购合同

合同使用说明：本合同为小微企业预留合同。

合同编号：12NB1H5212302025401

采购单位（甲方）柳州市未成年人保护中心 采购计划表编号：LZZC2025-C3-01320

供应商（乙方）广西辰炎物业服务有限公司

项目名称和编号：柳州市未成年人保护中心物业服务采购 LZZC2025-C3-990406-LZSZ

签订地点 广西柳州市 签订时间 2025年8月6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未成年人保护中心物业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	柳州市未成年人保护中心物业服务采购	柳州市未成年人保护中心物业服务，服务范围：主楼一栋，楼面高5层，地下停车场一层，总建筑面积 10716.7 m ²	1	项	150900	150900
人民币合计金额（大写）壹拾伍万零玖佰元整（小写）¥150900.00						
服务交接时间：自合同约定提供服务之日起 <u>1</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8月6日起至2026年8月5日止，共1年。

（二）服务人数：乙方向甲方派服务人员3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）壹拾伍万零玖佰元整（小写）¥150900.00；

(三) 支付办法:

本项目合同正式生效之日起,甲方按次向乙方支付服务费。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: 广西辰炎物业服务有限公司

开户银行: 中国民生银行股份有限公司柳州八一支行

账号: 649407175

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 陆 份，具有同等法律效力，采购代理机构 贰 份，甲方 贰 份，乙方 贰 份（可根据需要另增加）。

甲方（章） 2025 年 8 月 6 日	乙方（章） 2025 年 8 月 6 日
单位地址：柳州市柳南区航四路 1 号	单位地址：柳州市柳南区南站路三区 2 栋 2 单元 4-2

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)	乙方(章)
2025年8月6日	2025年8月6日

注: 填不下时可另加附页

二、采购需求

★一、项目要求及服务需求															
项 号	服 务 名 称	服 务 内 容 要 求	数 量 及 单 位												
1	柳 州 市 未 成 年 人 保 护 中 心 物 业 服 务 采 购	<p>一、项目概况</p> <p>（一）服务地址</p> <p>柳州市柳南区航四路1号霞光大楼。</p> <p>（二）服务范围</p> <p>主楼一栋，楼面高5层，地下停车场一层，总建筑面积10716.7 m²。</p> <p>二、岗位设置及人员素质要求</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 5px;"> <thead> <tr> <th style="width: 5%;">序 号</th> <th style="width: 20%;">项目工 作岗位</th> <th style="width: 10%;">岗 位 人 数</th> <th style="width: 65%;">工 作 时 间</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">消防控制 室维护员</td> <td style="text-align: center;">3</td> <td>7*24小时值班， 早：8:00-16:00 中：16:00-24:00 晚：24:00-8:00，三班倒每班一人，轮休， 国家法定节假日正常上班。</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">合计</td> <td colspan="2" style="text-align: center;">3人</td> </tr> </tbody> </table> <p>注：供应商在保证服务质量的前提下，根据服务任务安排人员值班及轮休。</p> <p>（二）岗位人员素质要求</p> <p>1. 年龄在55岁以下，初中以上学历，身体健康，无重大疾病、传染病、精神类疾病。无不良行为习惯、嗜好，无违法犯罪记录。有相关工作经验，工作责任心强，有良好的服务态度和职业道德。</p> <p>2. 3名消防控制室维护员必须执《建（构）筑物消防员》（或《消防设施操作员》）五级（初级）以上证书。</p> <p>三、岗位职责要求</p> <p>（一）监控系统：负责监控消防报警系统、视频监控系统以及其他安全控制系统的运行情况，及时发现并处理异常情况。</p> <p>（二）火警报警：接收消防报警信息，并及时判断火警的严重程</p>	序 号	项目工 作岗位	岗 位 人 数	工 作 时 间	1	消防控制 室维护员	3	7*24小时值班， 早：8:00-16:00 中：16:00-24:00 晚：24:00-8:00，三班倒每班一人，轮休， 国家法定节假日正常上班。	合计		3人		1 项
序 号	项目工 作岗位	岗 位 人 数	工 作 时 间												
1	消防控制 室维护员	3	7*24小时值班， 早：8:00-16:00 中：16:00-24:00 晚：24:00-8:00，三班倒每班一人，轮休， 国家法定节假日正常上班。												
合计		3人													

度，根据预先制定的方案采取相应的措施进行处理，如派遣消防队伍、通知相关部门等。

(三)与外部机构和部门的协调:与消防部门、警察、医院等相关部门进行有效的沟通和协调，确保火警或其他紧急情况的处理能够得到快速响应和协助。

(四)数据记录和报告:负责记录和报告消防系统的运行情况，包括每日报告、月度报告和年度报告等，以供采购人分析和决策。

(五)系统维护:定期检查和维护消防系统的设备和设施，保持其正常运行状态，及时发现问题并通知采购人进行修复或更换。

(六)培训和演练:组织和参与消防应急演练和培训，提高服务人员的火灾防控意识和应对能力。

(七)值班和应急响应:24小时全天候值班，及时响应各类火警和紧急情况，以保障人员和财产安全。

四、违约责任

以下情形构成成交供应商违约:

(一)成交供应商派驻采购人工作的消防控制室维护员不具备相关的资质;

(二)成交供应商及成交供应商派驻采购人工作的消防控制室维护员疏忽大意造成采购人财物损失及造成火灾事故;

(三)成交供应商及成交供应商派往采购人工作的消防控制室维护员未按约定时间为采购人提供服务;

(四)服务人员不服从管理，态度恶劣，影响采购人整体形象，对采购人提出的意见不整改;

(五)成交供应商项目负责人没有定期与采购人进行相关工作沟通汇报，连续三个月以上;或采购人使用约定的联系电话或其他方式，无法联系成交供应商项目负责人或法定代表人，连续两个月以上。

(六)其他违约情形。

成交供应商如有以上违约行为，采购人提出整改意见三次不整改的，采购人有权立即解除合同而不承担任何责任。因此造成的一切安全问题及其他违规违法行为均由成交供应商承担，同时采购人有权依法追究成交供应商法律责任。

五、保密要求

成交供应商严格执行国家有关的保密法律法规及规章制度，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，对在该项目服务时涉及的工作内容绝不外传。对采购人提供的物业管理资料，成交供应商应妥善保管，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。成交供应商在物业服务合同期间内，违反双方所签订的保密协议产生法律责任的，成交供应商负全责，采购人有权提前解除物业服务合同。

六、其他需要说明的事项

(一) 成交供应商必须对本项目进行独立核算，建立规范的财务管理制度，主动接受采购人监管。不得以任何形式向其他单位或个人转包或分包，否则按违约处理。采购人提出整改拒不整改的，采购人可与成交供应商解除服务合同，成交供应商承担违约造成的一切损失。

(二) 成交供应商在服务人员招聘、工资发放、社保福利等方面必须符合相关法律规定及采购人的相关规定。成交供应商自行承担所聘服务人员劳动合同的签订、劳务纠纷的处理等相关经济和法律法律责任，不得拖欠工资。服务人员需提供与成交供应商签订的劳务合同才可上岗，成交供应商派驻的服务人员与采购人不存在劳动关系，采购人概不负责服务人员的劳动纠纷问题。

(三) 成交供应商法定代表人发生变更时，须立即以书面的形式告知采购人，并附上相关的变更资质。否则视为违约处理，采购人可追究供应商的违约责任，成交供应商承担违约造成的一切损失。

(四) 成交供应商派驻的消防控制室维护员原则上固定，不可随意更换，人员变更须经采购人同意。如有特殊原因导致服务人员无法上岗工作，成交供应商需立即协调，补充临时岗位人员。

(五) 服务人员着统一工作服(成交供应商提供)，装备齐全。

(六) 如遇其他特殊情况，需临时调整服务人员在岗时间，服务机构需按照采购单位规定及相关要求全面配合工作。

★二、商务要求

报价要求

报价必须包含以下部分，包括：

	<p>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）；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>4. 供应商须自行承担管理服务所有的专用工具物品、服装费、交通费、通讯费、加班费（包括节假日福利费）、办公用品费等相关费用。；</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	接到通知后 30 分钟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 1 日内办理完服务交接手续；</p> <p>2. 服务地点：柳州市柳南区航四路 1 号霞光大楼。</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服务费，成交供应商应于开始服务后 15 日内、服务期第 6 个月开始后 15 日内及时开具发票给采购人，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 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。</p>
★三、验收要求	
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>
四、资信要求	

★政策性资格要求	<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。</p> <p>自测小程序链接：https://baosong.miit.gov.cn/ScaleTest</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 2021 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>
五、其他要求	
无	

三、成交通知书

柳州市政府集中采购中心

柳州市未成年人保护中心物业服务采购（LZZC2025-C3-990406-LZSZ）

成交通知书

广西辰炎物业服务有限公司：

柳州市政府集中采购中心受柳州市未成年人保护中心委托，就柳州市未成年人保护中心物业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）：人民币壹拾伍万零玖佰元整（¥150,900.00）。

请贵公司在收到本通知书的二十五日内，与采购人柳州市未成年人保护中心签订合同。

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：文强

联系电话：0772-2626017

采购代理机构地址：广西柳州市三中路64-2号

采购人：柳州市未成年人保护中心

联系人及联系电话：苏先丽，0772-2827359

采购人地址：柳州市柳南区航四路1号

