

# 南宁市福建园军休所 2025 年物业管理服务 采购合同

项目编号: NNZC2023-30074A

合同编号: 12N4985205472025802

计划编号: NNZC[2025]2044 号-001、

NNZC[2025]2044 号-002

采 购 人: 南宁市军队离休退休干部福建园休养所

中标供应商: 广西佳乐物业服务有限责任公司

签订日期: 2025 年 7 月 18 日

## 采购合同文本

合同编号: 12N4985205472025802

采购人(甲方): 南宁市军队离休退休干部福建园休养所

采购计划号: NNZC[2025]2044号-001、NNZC[2025]2044号-002

供应商(乙方): 广西佳乐物业服务有限责任公司

项目名称和项目编号: 南宁市福建园军休所 2025 年物业管理服务采购  
(62025061095539667)

签订地点: 广西南宁

签订时间: 2025 年 7 月 18 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,按照在线询价文件(以下简称“询价文件”)规定条款和成交供应商在线询价响应文件(以下简称“响应文件”)及其承诺,甲乙双方签订本合同。

### 第一条 合同标的

#### 1. 服务一览表

| 序号                                              | 服务内容 | 数量 | 单位 | 金额(元) |
|-------------------------------------------------|------|----|----|-------|
| 详细内容见附件三《竞价响应表》                                 |      |    |    |       |
| 合同合计金额人民币(大写): 肆拾壹万玖仟柒佰零叁元整 小写金额: ¥419,703.00 元 |      |    |    |       |

2. 合同总金额包括乙方完成本项目应提供的全部服务价款和费用,包括必要的保险费用和各项税金以及与本项目服务工作有关的其他一切费用。如询价文件、响应文件对其另有规定的,从其规定。

3. 合同服务期限: 1 年(自 2025 年 7 月 21 日至 2026 年 7 月 20 日)

4. 服务期结束合同终止。

### 第二条 服务区域基本情况如下:

建筑面积 11851 m<sup>2</sup>, 占地面积 10756 m<sup>2</sup>; 具体管理范围及构成细目见附件二《采购需求》。

### 第三条 乙方提供的管理服务包括以下内容:

(一) 公共环境卫生服务; 公共秩序维护及安全防范服务; 大院和办公楼

公共卫生清理；大院内车辆的秩序管理服务；绿地绿化、花木养护与管理服务；军休食堂的日常管理服务；大院住户水电维修、住户和办公楼空调滴水管维修、管道疏通以及涉及大院住户事务处理；处理开发商开发影响到我所的事项；管理与物业相关的档案等资料；积极完成军休所临时安排的其他工作任务。

（二）具体服务内容包含采购文件的《采购需求》（即附件二）、采购文件的《服务方案》和乙方的所有承诺服务内容；

第四条 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采购文件中的承诺执行。

本合同约定的服务质量要求见附件二《采购需求》。

第五条 付款方式：

本项目无预付款，乙方所提交的服务经甲方书面验收合格后且乙方开具合法税务发票后，按季度支付合同款。甲方于每季度首月 15 日之前将当季足额物业服务费转到乙方指定的帐户，乙方将相应金额的发票开具给甲方，但未经甲方书面验收合格且乙方未开具发票的则甲方相应顺延付款日期至验收合格且开票之日甲方无需因此承担任何违约责任。

第六条 甲方权利义务

（一）审定乙方管理服务方案和工作计划，听取乙方管理情况报告，监督检查乙方各项方案和计划的实施；

（二）协调、处理本合同生效前发生的遗留问题，确保乙方顺利交接入驻。在与前物业协商一致的基础上，有权保留原物业主管和厨师；

（三）监督检查乙方实施物业服务管理的全部行为，如出现以下情形由甲方责成乙方整改并从服务费中予以相应扣减处罚：

（1）乙方未经甲方同意，擅自更换主管及其他主要人员的，每更换 1 人扣减 200 元。

（2）乙方未及时配发人员工作服装、工作牌的，从发现之日起，每人每天扣减 50 元；已配服装和工作牌但未穿戴上岗的，每人每次扣减 50 元。

（3）在巡查中发现乙方人员有离岗、串岗、睡岗、玩忽职守、消极怠工等现象的，或经其他人举报上述现象查证属实的，给予乙方书面通知整改并每人次扣减 200 元，情节严重的可要求乙方撤换人员。

(4) 未按采购招标约定的服务内容、要求和标准完成工作任务，甲方书面通知乙方限期整改，整改结果验收未通过的，每项（单）扣减 200 元；如同一问题出现三次以上书面要求整改，甲方书面警告乙方进行全面整顿，并扣减 2000 元。

服务期限内，乙方工作累计出现 5 次（不含）以上书面整改或 2 次（不含）以上书面警告整顿，甲方有权预通知乙方解除合同，直至完成新的服务单位采购进驻后交接撤离。

(四) 审议乙方提交的季度管理计划、季度费用预算、决算，审批乙方所申请的维修项目资金使用预算，并对乙方负责的公用部分维修、更新、改造的竣工进行验收；

(五) 法律、法规、政策规定的其他权利、义务。

#### 第七条 乙方权利义务

(一) 按有关法律、法规和政策规定和本合同的约定制订物业管理服务方案和工作计划，全面履行本项目采购文件中规定的成交人应履行的义务和乙方在采购文件承诺的所有内容，每月向甲方通报一次物业管理服务实施情况；

(二) 对服务区域实行专业化物业管理和服务，并接受物业管理行政主管部门及甲方的监督和指导；

(三) 遵照政府相关部门以及本合同约定、双方询价文件和乙方所有承诺的物业服务标准，提供相应的服务项目、服务内容，不得擅自加价；

(四) 乙方应听取甲方用人的意见建议，组建为甲方服务的员工队伍，并为其办理购买法律法规要求的医疗、养老、工伤、生育等社会保险，按时发放薪酬和劳动工具、劳保用品等，指派有经验的管理人员专人负责甲方物业管理，确保服务质量。乙方不得将所辖物业的主要管理责任转让给第三方，若乙方需要转委托专业公司承担所辖物业的专项管理与服务业务的，应事先征得甲方的书面同意，且受让方同意承接乙方的全部权利义务，并不因此增加甲方的费用；

(五) 乙方应采取必要的安全防范措施以维护服务区域范围内的安全和正常的工作秩序，采取必要措施培训其服务人员的工作技能和安全保护意识，确保安全作业，确保人员生命财产安全，必要时购买商业保险；

(六) 负责妥善保管和使用甲方提供的所有物品及设备设施，如有损坏负责

修复（低值易耗品除外）。本合同终止时，乙方必须向甲方或经甲方确认的第三方移交原委托管理的全部物业（工具）及其各类管理档案等资料；

（七）法律、法规、政策规定的其他权利、义务。

#### 第八条 违约责任

（一）乙方未尽管理责任导致损坏、损失的，应承担由此造成的修复、赔偿责任；

（二）甲方违约导致乙方不能提供约定服务的，乙方有权要求甲方在一个月內解决，逾期未解决的，乙方有权通知甲方解除合同；乙方违法、违约，不履行本项目采购文件的规定和本合同约定、磋商承诺和约定服务的，甲方有权根据本合同和本项目采购文件中的规定要求乙方承担相应责任、解除或终止本合同；

（三）任何一方违法或违约解除、终止合同或因违约被解除、终止合同的，违约方应向守约方支付共计一个月的物业管理费作为违约金；该违约金不足以弥补守约方损失时，守约方仍可追偿，包括但不限于守约方因此而支出的第三方赔偿金，诉讼费、保全费、出具保函的费用、律师费、差旅费等。

（四）乙方服务区域内发生安全意外时，应采取紧急预案并及时向甲方和辖区公安部门报告，协助做好救助工作。如有财物被盗，经监控设备测定或有关职能部门裁定属于乙方岗位人员失职或管理不善等原因造成的，乙方应承担赔偿责任；

（五）因乙方未为其工作人员购买相关社会保险，导致甲方遭受损失的，乙方应当赔偿甲方的全部经济损失及为此支付的合理费用（包括但不限于为此支付的诉讼费、保全费、出具保函的费用、律师费、差旅费等。）。

第九条 双方在履行合同中发生的一切争议，应通过协商解决。如协商不成，向甲方所在地人民法院提起诉讼。诉讼期间，本合同是否继续履行的决定权交给守约方。

#### 第十条 不可抗力事件处理

1. 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。

2. 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。

3. 不可抗力事件延续一百二十天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续

履行合同。

**第十一条** 本合同附件为合同有效组成部分。凡本合同及附件未规定的事宜以及合同词语，均以有关法律、法规、政策规定为准。

**第十二条** 本合同未尽事宜由甲、乙双方双方另行协商签订补充协议，补充协议与本合同具有同等效力。

**第十三条** 合同生效及其它

1. 合同经双方法定代表人（负责人）或授权代表（委托代理人）签字并加盖单位公章后生效。

2. 合同执行中涉及采购资金和采购内容修改或补充的，须经南宁市政府采购办审批，并签书面补充协议，方可作为主合同不可分割的一部分。

3. 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。

4. 合同延续年限、条件和方式：项目合同履约期到期后，甲方依据项目的服务履约评价情况及实际需求，并根据《财政部关于推进和完善服务项目政府有关问题的通知》（财库〔2014〕37号）及《政府购买服务管理办法》（财政部令第102号）等规定，在年度预算保障的前提下，对于购买内容（采购需求）相对固定、连续（延续）性强、经费来源稳定、价格变化幅度小的政府采购服务项目，可以通过一年一续签方式签订合同，期限总长不得超过三年。

**第十四条** 合同的变更、终止与转让

1. 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。

2. 乙方不得擅自转让（无进口资格的供应商委托进口货物除外）其应履行的合同义务。

**第十五条** 通知和送达

1. 甲乙双方确认本合同列明的地址作为文书送达地址，该地址适用于包括各方合同履行过程中的各类通知、协议等文件以及就合同发生争议进入诉讼程序后的一审、二审、再审和执行程序等阶段法律文书的送达。地址需要变更时应当提前【7】个工作日书面通知其他方。因提供或者确认的地址不准确、地址变更后未及时依程序告知其他方或受送达方拒绝签收等原因，导致文书未能被实际接收的，邮寄送达的，以文书退回之日视为送达之日。

2. 以当面交付方式送达的，交付之时视为送达；以电子邮件方式送达的，发出电子邮件之时视为送达；以传真方式送达的，发出传真之时视为送达；以邮寄方式送达的，邮件挂号寄出或者交邮之日之次日视为送达。

**第十六条 签订本合同依据**

1. 询价文件；2. 乙方提供的响应文件；3. 成交通知书。

**第十七条** 本合同甲乙双方签字盖章后生效，一式伍份，具有同等法律效力，甲方执叁份，乙方执贰份（可根据需要另增加）。

甲方： 南宁市军队离休退休干部福建园休养所（盖章）

地址： 南宁市江南区福建路14-1号

法定代表人： \_\_\_\_\_

或委托代理人： \_\_\_\_\_

电话： 0771-4810305

邮政编码： 530031

乙方： 广西佳乐物业服务有限责任公司（盖章）

地址： 南宁市青秀区青山路9号3栋9号铺面二层216号房

法定代表人： \_\_\_\_\_

或委托代理人： \_\_\_\_\_

电话： 17776200727

邮政编码： 530200

统一社会信用代码： 91450100MAC9D79396

开户银行： 桂林银行南宁中泰路支行

开户名称： 广西佳乐物业服务有限责任公司

银行账号： 6600000019142000018

# 附件一：成交公告

## 南宁市福建园军休所2025年物业管理服务采购竞价成交公告

来源：南宁市军队离休退休干部福建园休养所 发布时间：2025-06-20 浏览次数：20

南宁市福建园军休所2025年物业管理服务采购（项目编号:62025061095539667）采购已经结束，现将采购结果公示如下：

### 一、项目信息

项目名称：南宁市福建园军休所2025年物业管理服务采购

项目编号：62025061095539667

项目联系人：吴色娜

项目联系电话：18978803492

项目所在行政区划编码：450199

项目所在行政区划名称：南宁市本级

报价起止时间：2025-06-10 16:50 - 2025-06-17 16:50

### 二、采购单位信息

采购单位名称：南宁市军队离休退休干部福建园休养所

采购单位地址：广西壮族自治区 南宁市 江南区 南宁市江南区福建路14-1号

采购单位联系人和联系方式：吴色娜 18978803492

采购单位社会统一信用代码或组织机构代码：12450100498520547H

采购单位预算编码：310002

### 三、成交信息

成交日期：2025年06月20日

总成交金额：41.9703（万元）

成交供应商名称、联系地址及成交金额：

| 序号 | 成交供应商名称        | 成交供应商地址                           | 成交金额（元）   |
|----|----------------|-----------------------------------|-----------|
| 1  | 广西佳乐物业服务有限责任公司 | 广西壮族自治区南宁市青秀区南宁市青秀区青山路9号铺面二层216号房 | 419703.00 |

### 四、成交标的名称、规格型号、数量、单价、成交金额

| 序号 | 标的名称                 | 品牌 | 规格型号 | 数量 | 单价(元)     | 成交金额（元）   | 报价明细 |
|----|----------------------|----|------|----|-----------|-----------|------|
| 1  | 南宁市福建园军休所2025年物业管理服务 | -  | -    | 1项 | 419703.00 | 419703.00 | -    |

### 五、供应商报价情况

[参与报价供应商情况]

[参与报价供应商情况（含报价）]

### 六、推荐成交供应商放弃原因

[推荐成交供应商放弃原因]