

签订合同时间: 2025年9月24日

合同协议书

甲方（招标人）：中国共产党百色市委员会党校

乙方（中标人）：广西捷特物业服务服务有限公司

采购计划号：BSZC[2025]958号

项目名称：中国共产党百色市委员会党校物业服务管理项目

项目编号：BSZC2025-G3-990109-BSSZ

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民

法典》、国家《物业管理条例》、《广西物业管理条例》以及国

家、地方有关城市物业管理法规，以合同的形式委托成交的乙方

在合同有效期内对甲方进行专业化、标准化、规范化的中国共

产党百色市委员会党校物业服务管理项目，甲乙双方遵循平等、

自愿、公平、诚信的信用原则，经协商一致，对中国共产党百色

市委员会党校物业服务管理项目事宜订立本合同。

第一条 合同文件

本次合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

（一）中标人提交的投标报价表、针对本项目的技术、工作

方案及服务方案和服务承诺；

（二）中标通知书；

（三）招标文件的条款及服务采购需求。

第二条 合同标的、合同金额及合同期限

（一）根据《中标通知书》的中标内容，合同的总金额为人民币（大写）柒佰柒拾玖万捌仟元整（¥7798000.00元）。

（二）本合同期限为自2025年9月24日起至2027年9月

第三条 百色市委党校物业服务管理项目及保证

包括：卫生保洁服务、安全保卫服务、动力维修维护服务、体育中心管理服务及完成甲方临时交办的其他工作任务。

第四条 甲方权利义务

(一)审议乙方提交的学校物业服务管理项目方案及管理制

度。

(二)审议乙方提出的学校物业服务管理项目年度计划。

(三)监督并配合乙方管理服务工作的实施及制度的执行。

(四)合同签订之后，甲方就本合同内的各物业向乙方的物

业管理处无偿提供 24 小时值班室 1 间（有效期限至合同期止）。

(五)按合同规定支付乙方本合同所指物业的物业管理费。

(六)（指定一个部门科室负责）协调乙方在涉及本合同物

业服务内容范围管理上的各种关系。

(七)有权对乙方物业管理工作情况进行检查监督，提出整

改意见。

(八)协调、处理本合同生效前发生的遗留问题。

第五条 乙方权利义务

(一)乙方在签订合同 10 日内工作移交完毕，进入正常物

业管理工作。

(二)依照有关规定和本合同约定，制定中国共产党百色市

委员会党校物业服务管理项目制度，对物业及期环境、秩序进行

管理。

(三)依照本合同约定向甲方收取中国共产党百色市委员会

党校物业服务管理项目费。

- (四) 建立物业项目档案。
- (五) 不得将物业项目整体或部分转让或转包，若将专项服务委托专业公司承担，需报甲方书面同意。
- (六) 负责编制物业的年度维修养护计划，经甲方同意后，由乙方组织实施。
- (七) 负责编制中国共产党百色市委员会党校物业服务管理项目年度计划。

- (八) 本合同终止或解除时，乙方必须在15日内向甲方移交全部借用的物品、管理用房及物业管理的全部档案资料，并清场撤离。如逾期的，每逾期一日应向甲方支付2000元违约金，乙方还应赔偿甲方因此造成的损失。
- (九) 协助公安部门维护本物业管理区域内治安秩序、制止违法行为。在本物业管理区域内发生治安案件或者各类灾害事故时，应当及时向公安和有关部门报告，并协助做好调查和求助工作。

- (十) 服务团队人员宿舍产生的水电费由乙方负责。
- (十一) 因乙方未能履行本服务合同的约定，导致甲方人身、财产安全受到损害的，乙方应当承担全部责任并赔偿甲方全部损失。
- (十二) 乙方管理人员进行如下物业管理活动时，对甲方造成的财产损失可不承担民事赔偿责任：

- 1、为救助他人生命而造成的必要财产损失（如有人在房间中企图自杀，物业管理者为救助人命，不得不破门、破窗而入）；

- 2、为避免甲方财产受损或可能受损而造成的必要财产损失 (如失火又无人在内, 为不使其造成巨大损失, 物业管理者强行入内救助);
- 3、为抓捕违法犯罪分子、制止违法犯罪行为而造成的必要财产损失;

- 4、乙方进行上述行为不能超过必要限度, 且所造成的损失必须小于避免的损失。否则, 乙方仍应向甲方承担赔偿责任。
- 5、本项目主管人员更换的, 应提前 3 日书面通知甲方。

- (十三) 接受甲方的监督、考核, 对甲方提出的整改意见应立即安排执行。

- (十四) 接受物业管理行政主管部门的监督指导。

- (十五) 承担法律法规规定由乙方承担的其他责任。

第六条 服务地点及范围

- (一) 服务地点: 中共百色市党委校 (四塘校区) 整个校区
- (二) 乙方提供不符合招标文件、投标文件和本合同规定的服务, 甲方有权拒绝接受。

第七条 中国共产党百色市委员会党校物业服务管理项目考核标准

质量评估: 甲方监管人员根据服务内容、质量标准、服务要求每月对乙方进行一次考评, 考评满分为 100 分 (含日常监督考评 50 分、教职工满意度测评 10 分、学员满意度测评 20 分、考评小组评分 20 分), 甲方根据综合得分情况扣减当月服务管理服务费, 具体如下:

- ① 综合得分 ≥ 90 分, 不扣当月服务管理项目费;

(一)乙方收取中国共产党百色市委员会党校物业服务管理项目费的构成包括以下项目：管理、服务人员工资、按规定提取的保险和福利费及国家地方规定必须缴纳的费用、设施、设备

第九条 物业服务管理项目费用及支付方式

序号	岗位	单位	数量
1	项目经理	人	1
2	主管	人	3
3	客服、库管员	人	3
4	安保员	人	28
5	保洁员	人	20
6	动力员	人	8
			合计 63人

2. 物业服务人员配置表:

1. 本服务项目人员配备不少于 63 人，其中项目经理 1 人，主要管理人员（主管及以上）不少于 3 人，考虑到人员流动因素，甲乙双方签订合同后，乙方须在 5 天内配齐 63 名物业服务人员。

第八条 物业管理要求

并扣除余下服务管理费。

- ⑤ 一年内有多于 3 次 < 80 分的，采购人有权提前解除服务合同，
- 有权要求更换本项目负责人，限期整改；
- ④ 综合得分 < 80 分，扣当月服务管理费 5%，采购人
- ③ 80 分 ≤ 综合得分 < 85 分，扣当月服务管理费 3%；
- ② 85 分 ≤ 综合得分 < 90 分，扣当月服务管理费 2%；

维修、养护、运行和管理费、清洁卫生费、公共卫生维护费、日常行政办公费、不可预见费用、法定税费、乙方合理利润及中国共产党百色市委员会党校物业服务管理项目所发生的一切成本费用总和。

(二)物业服务管理项目费用由甲方按合同规定方式支付给乙方。在服务期限内，物业服务管理项目费用采用固定总价包干，不随政策的调整而进行调整。

(三)支付方式：本项目实行预付款制度，在合同、担保措施生效以及具备实施条件后10个工作日内将合同款的30%支付给中标投标人。其余按季度支付，经考评合格，双方认可后，中标人方可在下一季度第一个月向采购人书面申请支付上一季度的服务管理费（开具等额增值税专用发票），采购人及时付款。

第十条 物业管理用房

甲方向乙方无偿提供值班室（24小时值班）1间房，确保突发事件时随叫随到。值班用房不计租金。乙方无权出租、买卖和抵押。且不得用于本合同项下中国共产党百色市委员会党校物业服务管理项目之外的用途，否则，甲方有权收回中国共产党百色市委员会党校物业服务管理项目办公室用房，并要求乙方按2000元标准支付租金、赔偿损失。

第十一条 违约责任

(一)乙方原则按岗位设置方案，配备人员（不能低于总人数的90%），如有人员缺岗，要及时补充，时间不超过一个月，如超过一个月，从当月后勤管理服务费用中扣除缺岗人员的人均费用。

(一) 合同经甲乙双方方法定代表人或授权代表签字并加盖单

第十四条 合同生效

(二) 诉讼期间，本合同继续履行。

院提起诉讼。

方应首先通过友好协商，如果协商不能解决，可报请物业管理行政主管部门进行调解，协商或调解不成的，向甲方所在地人民法院

(一) 因履行本合同引起的或与本合同有关的争议，甲乙双方

第十三条 合同争议解决

协商，确定是否继续履行合同。

(三) 不可抗力事件延续一百二十天以上，双方应通过友好

权威机构出具证明。

(二) 不可抗力事件发生后，应立即通知对方，并寄送有关

合同，则合同履行期可延长，延长期与不可抗力影响期相同。

(一) 在合同有效期内，乙方因不可抗力事件导致不能履行

第十二条 不可抗力事件处理

的，甲方有权要求乙方撤换项目负责人，并承担相应责任。

不强、工作长期达不到甲方要求、造成较大工作失误及其他事故

(四) 乙方派驻本项目的负责人如果出现工作推委、执行力

请人员完成，所需费用从后勤管理服务费用中扣除。

按质完成服务外)。如因自身原因不能完成工作的，甲方有权外

照甲方的工作方式和技术规范进行服务(除因不可抗力未能按时

(三) 乙方承接甲方的工作任务，在约定完成的时限内须接

乙方负责赔偿，并扣当月物业管理服务费的3%。

(二) 乙方因自身原因导致事故的发生，造成的一切损失由

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，需经相关部门审批，并签订书面补充协议报相关部门备案，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《中华人民共和国合同法》有关条文执行。

第十五条 合同的变更、终止与转让

(一) 根据《中华人民共和国合同法》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、中止或者终止。

(二) 乙方不得擅自转让其应履行的合同义务。

第十六条 合同附件

(一) 双方可对本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效力。

(二) 本合同附件及物业管理方案均为合同有效组成部分。

本合同及其附件内空格部分填写的文字与印刷文字具有同等效力。

本合同及其附件和补充合同中未规定的事宜，均遵照国家有关法律、法规和规章执行。

第十七条 签订合同依据

(一) 招标文件；

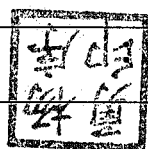
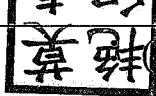
(二) 中标人的投标报价表、项目实施方案及针对本项目的

服务承诺书；

(三) 中标通知书。

第十八条 本合同一式五份，都具有同等法律效力，百色市政府集中采购中心一份，甲乙双方各执贰份。

本合同甲乙双方签字盖章后生效，自签订之日起1个工作日内，甲方应当将合同报同级财政部门备案，将一份合同原件交与百色市政府集中采购中心制作成果文件，并在广西壮族自治区财政厅指定的媒体上发布采购合同公告。

甲方（章）：中共百色市党校	乙方（章）：广西捷特物业服务 有限公司
单位地址：百色市右江区四塘镇	单位地址：南宁市青秀区蓉莱大道西一里5号6、7层
法定代表人（负责人） 	法定代表人（负责人） 
委托代理人： 电话：19907860918	委托代理人 邵政 电话：18607767262
电子邮箱：	账户名称：广西捷特物业服务有 限公司百色分公司
开户银行：	开户银行：中国邮政储蓄银行股 份有限公司广西壮族自冶区百色 市分行
账号：	账号：945100013000654762
经办人： 2025年9月24日	