

框架协议采购合同文本

合同编号：2721801000007789475

采购单位（甲方） 广西壮族自治区辐射环境监督管理站 采购计划号： 广西政采[2025]8509号

供应商（乙方） 广西和实印象物业服务有限公司

签订地点 签订时间 南宁市

根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》及国家和地方政府有关物业管理的法律、法规和政策规定，按照并严格遵循2025年自治区本级预算单位物业管理服务框架协议采购征集文件、响应文件、入围框架协议，甲乙双方签订本合同。

一、甲方聘请乙方为 广西城市放射性废物库 使用人提供物业管理服务。

二、服务区域基本情况如下：

三、乙方提供的管理服务包括以下内容：

(一)： 1、安全保卫；2、库区相关区域的保洁和绿化管理；3、公共设施设备维护管理；

(二)： 4、空调及通风系统管理维护服务（服务内容参照广西城市放射性废物库物业服务采购需求文件执行）。

四、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。

五、合同金额： 人民币（大写）叁拾万零壹仟贰佰元（¥301200.00元）（¥），服务期： 1年（2025年11月01日至2026年10月31日）。

付款方式为： (1) 预付款：合同生效之日起15日内，甲方向乙方支付第一季度合同款；(2) 物业服务费按季度支付：即每3个月支付一次，每个季度最后1个月支付下一季度物业费用。

六、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；

(三) 法律、法规、政策规定的其他权利、义务。

七、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，全面履行本成交人应履行的义务，每月向甲方通报一次物业管理服务实施情况；

(二) 法律、法规、政策规定的其他权利、义务。

八、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120天以上，双方应通过友好协商，确定是否继续履行合同。

九、法律适用与争议解决

1.本合同的订立、解释、履行及争议解决，均适用中华人民共和国法律。

2.本合同履行过程中发生争议的，甲乙双方应友好协商；协商不成的，任何一方可向甲方所在地人民法院起诉。

3.其他： 本合同未尽事宜由甲、乙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。

十、合同生效及其他

1.合同经甲、乙双方签名并加盖单位公章后生效。

2.解除合同应向同级政府采购监管部门备案。

3.项目征集文件、响应文件与本合同具有同等法律效力。

4.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。合同内容如遇国家法律、法规及政策另有规定的，从其规定。

5.本合同一式贰份，甲、乙双方各执一份，具有同等法律效力。

甲方（章） 2025年6月11日	乙方（章） 2025年6月11日
通讯地址：南宁市青秀区蓉莱大道80号	通讯地址：南宁市青秀区金湖路61号佳得鑫水晶城A座0805号房
法定代表人：许桂华	法定代表人：肖敏
委托代理人：	委托代理人：
电话：0771-5303096	电话：0771-5661660
开户银行：中国农业银行南宁市仙葫支行	开户银行：渤海银行南宁分行
账号：20031501040006298	账号：2074228290000175
邮政编码：530218	邮政编码：530028
经办人：黄冠洲	2025年6月11日

广西城市放射性废物库物业服务采购需求

一、项目概况

1、广西城市放射性废物库位于南宁市江南区苏圩镇，距离南宁市市区约 36 千米，主要承担我区核技术利用放射性废物（源）收贮和相关事故应急处置工作，库区总面积 60 亩（折合约 40000 平方米），建筑面积 2267 平方米。

2、主要设备配置：库内主要设施为半地下式放射性废物库一座，配套的附属设施包括：变配电设施、给排水设施、消防设施、安防设施、车库及洗车设施和生活办公综合用房等。

二、服务项目需求

采购的物业服务区域主要为废物库库区及周边区域，内容主要包括：安全防范、秩序维护、水电维护、卫生保洁、垃圾清运、化粪池、排水沟清理、绿化维护、四害消杀等。

三、服务周期与费用

1、服务时间：2025 年 11 月 1 日~2026 年 10 月 31 日。

2、采购预算价（第二部分）：30.4 万元/年。

3、付款方式（第二部分）：

（1）预付款：合同生效之日起 15 日内，采购人向成交人支付第一季度合同款；

（2）物业服务费按季度支付：即每 3 个月支付一次，每个季度最后 1 个月支付下一季度物业费用。

四、物业服务内容

驻库安全保卫人员总数不少于 8 人：监控中心值班员不少于 6 人、门岗不少于 1 人、巡逻员不少于 1 人，主要职责：

（一）安全保卫

1.主要职责：通过人力，防范任何威胁废物库及其内部

物品、相关人员、附属设施等安全的行为和事件。

（二）库区相关区域的保洁和绿化管理

1. 负责日常绿化的维护、管理，做好绿植的移栽、修剪、培土、除草、施肥和杀虫等工作。

2. 负责库区大门口门前 3 包。

3. 负责库区围墙内侧所有公共区域、库区办公室、会议室等保洁。

（三）公共设施设备维护管理

负责库区路灯、阀门、管道、水泵、自来水设施、办公区及食堂等设备设施的日常维护、维修。

（四）空调及通风系统管理维护服务

1、负责库区所有空调设备的管理维护。包括空调主系统、新风、除尘、采气装置、各类风口、自动控制、开关等空气调节系统和设备的年检、日常维护维保、清洗、零星维修等服务。

2、每年对站大院所有空调设备进行管路、空气过滤网等系统进行拆洗、杀菌消毒，并承担其费用。

3、负责定期检查站大院所有空调设备的制冷剂是否充足，负责加注制冷剂（雪种）并承担费用（单次单台花费不高于 500 元，下同）。

五、维修费用

（1）维修单次单项花费不高于 500 元的，由物业公司负责支付。

（2）设施设备维护、维修单次单项花费高于 500 元的，属于物业公司维修范围或紧急情况下需要抢修的，向后勤服务中心报备后，由物业公司先行垫付维修费用。根据实际维修情况，1 个季度向物业公司结算一次费用。

六、服务要求

（一）驻库物业人员要求：

1. 初中以上文化水平，中共党员和退役军人优先。
2. 具有完全民事行为能力，身体健康，无精神病等不能控制自己行为能力的疾病病史，无酗酒、赌博等不良嗜好。
3. 无不良违法记录。
4. 持有有效的保安员证，具备与安全保卫职责相适应的综合素质和业务技能，能熟练操作技术防范设备和自卫器具。
5. 项目主管年龄需在 22 至 50 岁之间，持有《物业经理上岗证》或《物业从业人员素质教育培训记录卡》，具备三年以上的物业管理工作经历；其余人员年龄需在 18 周岁（含）以上，60 岁以下。
6. 驻库物业人员至少保证有 6 人全年全天（含法定节假日）在岗，需离岗的，由物业公司负责补齐物业人员。

（二）主要工作内容

1. 安保秩序维护工作

（1）监控中心值班员：每日至少 3 班，每班至少 2 人，监控中心应全天 24 小时值守；熟悉监控设备及相关软件，监视、记录库区内、外人员、车辆活动情况；监控库区各场所安防视频、入侵探测、辐射监测和消防报警等情况；记录人员值班情况；能及时处置报警信息，将监控情况实时转告巡逻员，调度门岗和巡逻人员查看和处理异常情况；向废物库主管领导、驻地公安、消防等部门报告情况；负责监控室设备设施的清洁，接听值班工作电话，向站内汇报库区情况等。

（2）门岗：每日至少 1 班，每班至少 1 人，全天候值

守；对进出库区的车辆、人员进行检查、审核和登记；负责大门内、外阻车装置（设备）的布设和收回；阻止任何人、车强行进/出库区；协助其他人员做好库区巡检和异常情况处理。

（3）巡逻员：每日至少 1 班，每班至少 1 人，定期对存放场所周围及库区围墙周界进行巡查，巡查时应携带自卫器具和巡更设备，记录巡查情况，对发现的隐患和问题及时处置。

（4）治安、消防突发事件的应急处置及日常管理，制定相关应急方案，组织开展相关应急演练。

（5）库区内举办的重要活动的安全保卫和秩序维持。

2. 保洁绿化工作

（1）负责日常绿化绿植（非经济绿化绿植）的维护、管理，做好移栽、修剪、培土、除草、施肥和杀虫等工作。

（2）负责库区外围、库区办公室、会议室等保洁，垃圾、化粪池、排水沟的清理。

3. 公共设施设备维护，负责库区路灯、阀门、管道、水泵、自来水设施、办公区及食堂等设备设施的日常维护、维修。

4. 其他工作

（1）协助采购人做好迎检准备、活动策划等工作，参与现场布置和组织协调等任务。

（2）服从采购人交办的其他临时工作。

（三）主要要求

1. 成交供应商在本部分物业服务中应主动、积极地加强与业主的联系，多途径、多渠道征询和听取意见，不断改进工作。每半年开展一次物业服务管理服务满意度调查，满意

度需达 90%以上。

2. 成交供应商投入本部分的物业服务人员要区分岗位，统一服装上岗，佩戴有工作人员照片，姓名、职位的工作证上岗。

3. 成交供应商要加强对投入本部分服务人员的保密教育，严格遵守保密规定，不向任何第三方泄露库区信息。因此造成损失的，将追究成交供应商及相关个人责任。

4. 成交供应商在实施本部分过程中不按合同要求提供服务，经采购人物业主管部门提出整改要求，而成交供应商未能按要求整改，年累计达 3 次以上，采购人有权终止合同。

5. 成交供应商应与投入本部分人员签订《劳动合同》，工资应不低于南宁市最低工资标准的工资，并按规定缴纳保险等费用。涉及用工方面的劳务纠纷、福利纠纷和劳动事故均由成交供应商负责，与采购单位无关。

6. 库区日常维护使用的易耗品由投标人负责购买和安装。

7. 垃圾清运具体工作由成交供应商负责，环卫部门收取的垃圾处理费用由投标人承担。

8. 绿化养护需要的农具、肥料、农药等由投标人提供。

9. 成交供应商为本项目配置的所有人员不进入贮存场所内部，不接触放射性物质；采购人可提供办公桌椅、对讲机和现场训练场地。

（四）财物损坏和丢失

1. 对于物业服务过程中发生的财物损坏、丢失等情况，应根据责任大小，由双方协商解决。双方协商未果的，由相关司法部门或专业部门裁定，并根据裁定结果进行赔偿。

2. 被丢失、损失的物品价值的确定，按市场价格和相关

规定的使用折旧情况综合确定，即按实际价值确定。

七、其他要求及情况说明

（一）付款条件：签订合同之日起 15 日内，采购人向成交人支付第一季度合同款作为预付款，之后按季度（即 3 个月 1 次）进行付款。

（二）其他要求

1. 报价必须含以下部分，包括：

（1）人员工资；

（2）必要的保险费用；

（3）水电、绿化维护、四害消杀、化粪池清理、垃圾清运、卫生保洁（含所涉及的人工、耗材、工具、农资、运输等一切费用）。

（4）企业办公费、人员统一服装费、上岗继续培训教育费；

（5）企业物业利润及税费。

（6）我站对驻守人员提供适当的食宿硬件环境，但人员日常食宿生活物资由物业公司自行负责。

2. 参与磋商供应商根据采购文件要求提供详细项目预算表，报价既要考虑经济因素，又要考虑该物业的实际情况。

3. 物业管理服务的法律责任

（1）成交供应商对服务项目的安全（含采购人的财产、资金安全）负责。凡在服务时间内发生抢劫、盗窃、爆炸等各类刑事案件、治安案件所造成的损失，按照公安部门对事故责任划分，各负其责。

（2）成交供应商派出的员工监守自盗或内外勾结作案及严重违规违纪、工作失职给采购人造成经济损失及声誉损失的，成交供应商应采取一切可行措施消除给采购人造成的

不良影响，并视情节严重赔偿采购人经济损失及扣除服务费用月度总额的 20%。一个年度内发生失窃事件三起以上，或丢失物品价值 5000 元以上的（金额以公安机关调查核实为准），采购人有权解除合同。

（3）实际服务中，如成交供应商不按合同条款要求提供服务的，由采购人提出整改要求，若成交供应商未按要求整改，采购人有权中止合同。根据合同约定，成交供应商出现重大管理失误或严重违约、投诉多，采购人有权取消合同并按违约责任条款执行。

（4）因发生无法抗拒的自然灾害等意外情况，对采购人造成的经济损失及后果，成交供应商不负赔偿责任。

（5）成交供应商对服务范围内存在的安全隐患有权向采购人提出改进意见，采购人应认真研究并加以解决。采购人未采取有效措施而造成财产损失的，成交供应商可不承担赔偿责任。