

物业管理服务合同

甲方：国家税务总局徐州市税务局

项目名称：国家税务总局徐州市税务局 2025 年
物业管理服务项目

乙方：江苏同力恒通物业管理有限公司

项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2025-0107

签订时间：

签订地点：

采购包（1）

甲、乙双方根据《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》，按照国家税务总局徐州市税务局物业管理服务采购项目项目发出的中标通知书、招标文件及乙方的投标文件等，按照平等、自愿的原则，经友好协商，签订本合同。

第一章 物业管理事项

第一条 物业情况：见合同附件 1

物业名称	物业地址	总建筑面积
物业名称 1 徐州市税务局	徐州市王陵路 90 号 徐州市复兴南路 272 号 徐州市青年路 269 号	18166.22 m ² 7748.73 m ² 4021 m ² , 合计：29935.95 m ²
物业名称 2 徐州市税务局第一税务分局	徐州市河清路 62 号	3845.87 m ²
物业名称 3 徐州市税务局第二税务分局	徐州市黄河南路 106 号	3079.6 m ²
物业名称 4 徐州市税务局解放北路办公区（鼓楼区分局、第三税务分局、市稽查局合用）	包括： 1. 发票总仓 坐落位置：徐州市泉山区王陵路 90 号 2. 驻市政府便民服务中心办税窗口 坐落位置：徐州市泉山区建国西路 80 号国土资源大厦 B 座 3. 驻中和大厦房产交易办税窗口 坐落位置：徐州市鼓楼区坝子街 9 号中和大厦三楼	13567.17 m ² 100 m ² 900 m ² 1000 m ² , 合计 15567.17 m ²

	4. 徐州市鼓楼区解放北路8号	
物业名称 5 徐州市税务局稽查一局	徐州市鼓楼区民主北路63号	2897.61 m ²
物业名称 6 徐州市税务局稽查二局	徐州市土城南街16号	3232.35 m ²
物业名称 7 徐州市税务局稽查三局	徐州市明理街7号	1835 m ²
总计		60393.55 m ²

第二条物业服务范围：见合同附件2

物业管理服务包括基本服务、房屋维护服务、公用设施设备维护服务、保洁服务、绿化服务、秩序维护服务、会议服务、公共设施节水、节电、节能管理等。

第三条 物业管理服务要求

(1) 物业管理服务工作原则：统一、规范、高效、安全。

(2) 物业管理服务工作要求：见合同附件3。

(3) 供应商履行合同所需的设备：见合同附件6。

2. 物业管理服务人员要求

(1) 物业管理服务人员配备原则：精干、高效、专业、敬业、健康。

(2) 物业管理服务人员均需同时具备以下条件：

①无犯罪记录、无恶习、无复杂社会关系；

②有医院出具的健康证明，无重大疾病和传染病，具备正常从事物业管理服务工作所需要的身体条件；

③岗前培训合格率100%。

(3) 按照乙方投标文件中《物业管理服务人员方案》组建物业管理服务队伍。合同签订后5个工作日内，乙方向甲方报送物业管理服务人员花名册、照片、相关证件影（复）印件和证明。合同期满后，甲方向乙方退还相关证件影（复）印件和证明。

3. 组织机构设置及人员配备数量要求：见合同附件4。

4. 采购需求：见合同附件5。

5. 验收标准（验收要求、验收标准和程序）：

(1) 验收标准：见本合同“第二章 物业管理服务质量”。

(2) 验收要求、验收程序：乙方提出书面验收要求，甲方接到书面验收要

求后5个工作日内出具验收书，如乙方对验收书有异议，在接到验收书后7个工作日内向甲方书面提出。

(3) 验收组织方式：☒自行组织 ☐委托第三方组织

验收主体：甲方

是否邀请本项目的其他供应商参加验收：☐是 ☒否

是否邀请专家参加验收：☐是 ☒否

是否邀请服务对象参加验收：☒是 ☐否

是否邀请第三方检测机构参加验收：☐是 ☒否

是否进行抽查：☐是 ☒否

验收组织的其他事项：/

(4) 履约验收时间：(计划于何时验收/供应商提出验收申请之日起 5 日内组织验收)

(5) 履约验收方式：☒一次性验收

☐分期/分项验收：(应明确分期/分项验收的工作安排)

(6) 履约验收程序：按照招标文件要求执行

(7) 履约验收的内容：(应当包括每一项技术和商务要求的履约情况，特别是落实政府采购扶持中小企业，支持绿色发展和乡村振兴等政策情况。)

6. 物业管理服务人员工资要求

(1) 按照法律、法规和国家、省、市的规定，乙方按月足额发放工资；

(2) 不得低于规定的月最低工资标准。下列项目不作为最低工资的组成部分，乙方按规定另行支付：①中班、夜班、高温、低温、井下、有毒有害等特殊工作环境、条件下的津贴；②劳动者按下限缴存的住房公积金；③法律、法规和国家规定的劳动者福利待遇等。

(3) 本合同约定的公用设施设备维护服务、会议服务及保洁服务之外，如甲方需要乙方另外提供加班服务的，费用由甲方另行支付。

(4) 工资发放采用银行代发方式。

第二章 物业管理质量

第四条 物业管理服务质量要求

1. 达到《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》95分（含）以上；
2. 各类事故发生率为0；
3. 设施、设备及时维修合格率达100%；
4. 保洁卫生检查合格率达96%；
5. 秩序维护工作检查合格率达100%；
6. 设备、设施检查合格率达100%；
7. 水、电、暖、电梯等按24小时良性运转；

第三章 物业管理期限及物业管理费

第五条 物业管理期限（合同期限）

自合同签订生效之日起2年，2025年12月2日至2027年12月1日。

第六条 物业管理费（服务费用）

一、物业管理费金额及构成

1. 物业管理费：¥ 12235368.00（含税价）（大写：壹仟贰佰贰拾叁万伍仟叁佰陆拾捌元整）。

在签订合同时，甲方可按月支付乙方物业管理费。（注：此条符合苏财购（2020）52号文件要求）

每月物业管理费=物业管理费（即合同总价）/24。

二、每月物业管理费的支付

在每个月结束后的20个工作日内，乙方提供《物业管理人员花名册》、考勤表、加盖乙方公章的缴纳养老、失业、医疗、工伤、生育保险以及其他费用的证明资料复印件（原件备查），甲方审核：

1. 金额 ≥ 国家规定的由乙方缴纳的本项目物业管理人员的养老、失业、医疗、工伤、生育保险以及其他费用，乙方开具物业管理费发票后，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后据实支付给乙方。

2. 金额 < 国家规定的由乙方缴纳的本项目物业管理人员的养老、失业、医

疗、工伤、生育保险以及其他费用，甲方将拒绝支付当月物业管理费。

三、每月物业管理费的支付

每月甲方按验收（考核）结果，乙方开具物业管理费发票后，由甲方办理政府采购资金结算手续，经审核后支付给乙方。具体如下：

1. 验收（考核）结果满足本合同“第二章 物业管理质量”中第 2-7 条，按照《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》考核得分在 95 分以上（含 95 分）的，全额支付合同约定的“每月物业管理费”；

2. 验收（考核）结果满足本合同“第二章 物业管理质量”中第 2-7 条，按照《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》考核得分在 94—80 分（含 80 分）之间的，实际支付物业管理费为： $[(\text{实际得分})/100] \times \text{合同约定的“每月物业管理费”}$ ；

3. 验收（考核）结果满足本合同“第二章 物业管理质量”中第 2-7 条，按照《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》考核得分在 80 分以下的，全额扣除合同约定的“每月物业管理费”；

4. 验收（考核）结果中有一项不满足本合同“第二章 物业管理质量”中第 2-7 条的，全额扣除合同约定的“每月物业管理费”。

第四章 物业的承接验收

第七条 乙方承接物业时，甲方应配合乙方对以下物业共用部位、共用设施设备进行查验：

1. 承重结构部位、外墙面、大厅、楼梯间、走廊通道、管道井等；
2. 上下水管道、落水管、供电线路、共用照明、化粪池、配电设备（高低压）、中央空调、加压供水设备、消防设备、电梯设备等；
3. 配电房、水泵房、消防、安全监控室、公共卫生间等。

第八条 资料移交

一、乙方承接物业时，甲方应向乙方移交下列资料：

1. 竣工总平面图，单体建筑、结构、设备安装竣工图，配套设施竣工图、地下管网工程竣工图等竣工验收资料；
2. 设施设备的安装、使用和维护保养等技术资料；

3. 物业质量保修文件和物业使用说明文件;

4. 物业管理所必须的其他资料;

(1) 物业规划建设的有关资料

a、规划定点图

b、宗地图

c、建设用地规划许可证(复印件)

d、建设工程规划许可证(复印件)

e、建设工程施工许可证(复印件)

f、工程地质勘察报告

g、建设工程设计变更资料

(2) 房屋产权权属资料(复印件)

(3) 规划、建设、房管、园林、水、电、煤气等部门验收合格证明(复印件)

二、合同终止时,乙方将本合同“第八条 资料移交”中“一、乙方承接物业时,甲方应向乙方移交下列资料”中资料移交给甲方。

第五章 双方的权利义务

第九条 甲方的权利义务

1. 甲方的权利

(1) 依据合同约定,对乙方进行检查和考核。

(2) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色,乙方制作和购买乙方物业管理人员的服装,所有服装费用均由乙方承担。

(3) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目经理、工程技术主管、秩序维护主管和保洁主管等人员的调整应提前2个月告知甲方,秩序维护人员无特殊情况保持在岗不少于6个月。

(4) 甲方有权警告违反本合同规定的乙方人员。按照甲方要求,乙方更换违反本合同规定的人员。

(5) 追究乙方违约责任。

2. 甲方的义务

(1) 按合同约定支付物业管理费。

(2) 物业管理用房由甲方指定。

(3) 甲方保证交付使用的物业符合国家规定的验收标准，按照国家规定的保修期限和保修范围承担物业的保修责任。

第十条 乙方的权利义务

1. 乙方的权利

(1) 有权要求甲方按合同约定支付物业管理费。

(2) 有权要求甲方指定物业管理用房。

2. 乙方的义务

(1) 乙方不得分包本项目；

(2) 提供的物业服务符合本合同“第二章 物业管理质量”中第1-7条；

(3) 按照本合同约定提供物业服务，具体见“第三条 物业管理服务要求”中“2. 物业管理服务人员要求”；

(4) 乙方应按投标文件配备人员及到岗，具体见“第三条 物业管理服务要求”中“3. 组织机构设置及人员配备要求”；

(5) 按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员；

(6) 接受甲方的检查和考核；

(7) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方物业管理人员的服装，所有服装费用均由乙方承担；

(8) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目经理等人员的调整应提前2个月告知甲方，秩序维护人员无特殊情况保持在岗不少于6个月；

(9) 不得占用非指定的物业管理用房，不得改变物业管理用房用途；

(10) 不得因乙方原因，发生火灾、水灾、伤亡等重大安全事故；

(11) 合同终止时，乙方应将物业管理用房、相关资料等交还给甲方；

(12) 乙方应及时向甲方通告本物业管理区域内有关物业管理的重大事项，及时处理投诉，接受甲方监督；

(13) 因维修物业或者公共利益，乙方确需临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应征得甲方的同意。临时占用、挖掘本物业管理区域内道路、场地的，应在甲方要求的期限内恢复原状；

(14) 乙方未能履行本合同的约定，导致甲方或第三方人身、财产安全受到损

害的，依法承担相应的法律责任。乙方对自己管理的范围内因管理不善而造成的一切损失，负相应的赔偿责任；

(15) 乙方对本项目物业管理人员进行岗前培训，不得违章指挥、强制冒险作业、违规作业；

(16) 乙方负责处理本公司员工的生病、事故、伤残、死亡以及一切劳务纠纷，甲方不承担任何相关责任。乙方保证如有上述情况发生，积极处理，确保不影响甲方正常办公。

第六章 违约责任

第十一条 违约责任

一、甲方责任

乙方按合同履约，甲方按合同约定支付物业管理费，因甲方原因，甲方每逾期一天，按应付而未付物业管理费的万分之一支付违约金。

二、乙方的责任

第一部分

乙方有下列情况之一的，全额扣除当月的合同约定的“每月物业管理费（第二部分）”，且甲方有权解除合同，由此造成乙方的直接损失和间接损失，甲方不予补偿；造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费从物业管理费、履约保证金（如有）中直接扣除，不足部分向乙方追索。

(1) 乙方分包本项目的；

(2) 乙方违反本合同“第二章 物业管理质量”中第 2-7 条的；

(3) 按照《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》考核得分在 80 分以下的；

(4) 乙方违反本合同“第一章 物业管理事项”中“第三条 物业管理服务要求”中“6. 物业管理服务人员工资要求”的。

第二部分

(一) 乙方违反“第十条 乙方的权利义务”中“2. 乙方的义务”中(3)—(16)的，第一次发生（发现）的，甲方有权从物业管理费中扣 10000 元。第二次发生

(发现)的,甲方有权从物业管理费中扣 20000 元,且甲方有权解除合同,由此造成乙方的直接损失和间接损失,甲方不予补偿;造成甲方损失的,甲方有权要求乙方赔偿,赔偿费从物业管理费、履约保证金(如有)中直接扣除,不足部分向乙方追索。

(二) 上述违约事项如于《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》中相关内容相同,乙方应先行承担上述违约责任,乙方按照本合同承担违约责任后,甲方按照《全国物业管理示范大厦标准及评分细则》考核时,将不再扣减相应的分值。

第十二条 本合同在下列条件全部满足后生效,生效日期以下列条件全部满足的最晚日期为准:

(1) 双方加盖公章或合同专用章;

(2) 甲方收到乙方按政府采购合同金额(合同总价)的0%提交的履约保证金。

第十三条 合同的双方当事人不得擅自变更、中止或者终止合同。

第十四条 双方约定,在履行合同过程中产生争议时,应通过友好协商解决,若协商不成可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十五条 合同其他未尽事宜及与采购文件有矛盾之处,以采购文件[项目编号: JSZC-320300-XZCG-G2025-0107]为准。

第十六条 合同一式四份,具有同等法律效力,甲方一份,乙方一份,徐州市政府采购中心一份存档,政府采购管理部门一份备案。

第十七条: 按照《财政部关于做好政府采购信息公开工作的通知》(财库〔2015〕135号),甲方依据《保守国家秘密法》等法律制度规定确定本合同部分涉及国家秘密,该涉及国家秘密部分不公告;甲方依据《反不正当竞争法》

等法律制度的规定与乙方约定本合同_____部分涉及商业秘密,该涉及商业秘密部分不公告。

甲 方

单位签章:

单位地址:

开户银行:

银行帐号:

联系人:

联系电话:

日期: 2025.11.2



乙 方

单位签章:

单位地址:

开户银行:

银行帐号:

联系人: 刘龙龙

联系电话:

日期: 2025.12.2

