

徐州市住房和城乡建设局建设大厦物业管理服务合同

甲 方：徐州市住房和城乡建设局

乙 方：徐州润惠物业管理有限公司

项目名称：建设大厦物业管理服务

项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2025-0099

签订地点：徐州市住房和城乡建设局

签订日期：2025 年 12 月 25 日

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》，按照建设大厦物业管理服务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 基本情况

第一条 物业情况

1. 物业名称：徐州市住房和城乡建设局建设大厦物业管理服务
2. 物业地址：徐州市云龙区镜泊西路 6 号

第二条 物业服务范围：见合同附件 1

第三条 物业管理服务要求

1. 物业管理服务工作要求

- (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 2。

2. 物业管理服务人员要求

- (1) 服务人员配备原则：精干、高效、专业、敬业、健康。
- (2) 服务人员均需同时具备以下条件：
 - ① 无犯罪记录、无恶习；
 - ② 有医院出具的健康证明，无重大疾病和传染病，具备正常从事服务工作所需要的身体条件；
 - ③ 岗前培训合格率 100%。
 - ④ 所有服务人员经甲方审核通过后方能上岗。
- (3) 严格按照乙方投标文件中《物业管理服务人员方案》组建服务队伍。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。

第二章 物业管理服务质量

第四条 物业管理服务质量要求

1. 达到《徐州市住房和城乡建设局建设大厦物业服务工作考核细则》（见附件6）90分（含90分）以上。
2. 不出现水、电、消防重大安全事故。
3. 在有重要接待任务及检查时，不出现严重问题，无媒体曝光。
4. 要求按时巡视，发现问题及时上报。
5. 大型对外活动要求即时响应。
6. 服务人员要求按规定统一着装。
7. 不得做出任何有损公共卫生的事，如随地吐痰、乱丢垃圾或乱写乱画等。
8. 不得迟到、早退、旷工、无故缺勤，或上班时间串岗、空岗等。
9. 服务态度不得恶劣，粗言秽语，不违反甲方各项规定。

第三章 物业服务期限

第五条 物业服务期限（合同期限）：2026年1月1日至2028年12月31日。

第四章 物业服务费用

第六条 物业服务费用

总金额：¥2840694.00元整（大写：）贰佰捌拾肆万零陆佰玖拾肆元整。

物业服务费用包括人员薪酬、各项保险、税金、管理费、服装费、培训费、物料耗材费以及其他相关费用。物料耗材主要包括：卫生间手纸、洗漱台面巾纸、洗手液等日常消耗品及各类清洁工具、垃圾袋等物品。

第七条 每季度物业服务费用根据考核结果支付。

甲方凭考核结果按季支付乙方物业服务费。

甲方后勤管理考核小组，对乙方服务保障质量进行考核。依照考核细则计算考核分数，考核工作采取每月不定期抽查的方式，季度末汇总当季度考核分数平均值作为当季考核得分，满分为100分。当季考核得分90分（含）以上全额支付当季度服务费；考核得分90分（不含）到70分（含），每扣1分扣除当季服务费500.00元；考核得分69分及以下，当季服务费不予支付，年度超过两次，甲方有权单方面终止合同。

第八条 每季度物业服务费用的支付

一、付款方式

经双方协商一致，甲方按以下付款方式三支付服务费用：

（一）付款方式一（不提交预付款保函的）

1. 合同总价的百分之十(10%)即¥_____大写:人民币,在合同签订生效,甲方自收到发票(发票金额为合同总价的10%)后10个工作日内,将资金支付到合同约定的乙方账户。

2. 预付款抵扣后期应支付的物业服务费用,余款按季度支付。

(二) 付款方式二(提交预付款保函的)

1. 合同总价的百分之二十(20%)即¥_____大写:人民币作为预付款,在合同签订生效且乙方向甲方出具合同总价的百分之二十(20%)即¥_____大写:人民币的预付款保函,甲方自收到发票(发票金额为合同总价的20%)后10个工作日内,将资金支付到合同约定的乙方账户。

2. 预付款抵扣后期应支付的物业服务费用,余款按季度支付。

(三) 付款方式三

在签订合同时,如乙方明确表示无需预付款的,甲方可凭考核结果按季支付乙方物业服务费。

二、每季度物业服务费的支付

每季度末,甲方按验收(考核)结果,在收到乙方开具发票之日起10个工作日内支付当季物业服务费用,由甲方办理政府采购资金结算手续,经审核后支付给乙方。

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、管理和考核。

(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服务人员的服装,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、10KV 配电室操作员等人员的调整应提前2个月告知甲方。

(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) 对乙方不称职的工作人员,甲方有权要求乙方限期更换。

(6) 审定乙方拟定的管理制度和管理服务年度计划,并提出管理建议,督促乙方健全应有的规章制度和操作规程、工作规范等。

(7) 有权对乙方履约时不符合合同约定的事项提出整改要求。提出方式:当面或者电话通知或者向乙方发出书面《整改通知书》,乙方整改完成后,报甲方验收。整改费用由乙方承担。

(8) 追究乙方违约责任。

2. 甲方的义务

(1) 按合同约定支付服务费。

(2) 甲方应提供乙方工作人员工作时间内必要的休息场所。

(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。

(4) 乙方承接物业时，甲方应根据乙方需要移交相关资料。

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服务费用。

(2) 有权要求甲方提供服务用房。

2. 乙方的义务

(1) 乙方不得分包本项目。

(2) 提供的服务符合本合同“第二章 物业管理服务质量”。

(3) 接受甲方的检查和考核。

(4) 在服务期内，乙方必须做好工作人员上岗前所需要的安全措施和安全教育培训，保证人员的安全，在甲方工作范围内发生的一切事故责任后果，均由乙方负责承担。

(5) 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。

(6) 按照本合同约定提供服务，具体见“第三条 物业管理服务要求”中“1. 物业管理服务工作要求”。

(7) 乙方应按投标文件配备人员，具体见“第三条 物业管理服务要求”中“3. 物业管理服务人员需求”。

(8) 按照甲方审核认可的服装式样、颜色，乙方制作和购买乙方服务人员的服装，所有服装费用均由乙方承担。

(9) 乙方如有人员调整应经甲方书面同意。涉及项目经理、10KV 配电室操作员等人员的调整应提前 2 个月告知甲方。

(10) 不得占用非指定的服务用房，不得改变服务用房用途。

(11) 合同终止时，乙方应将服务用房、设施、设备及相关资料等完好交还给甲方。

(12) 按照甲方要求，乙方更换违反本合同规定的人员；

(13) 对本项目服务人员进行岗前培训，不得违章指挥、强制冒险作业、违规作业。

(14) 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。

(15) 乙方负责范围内的各类纸巾、洗手液等用品必须为正品，不得使用过期产品，消耗后应及时补充，不得出现缺失、断档现象。

(16) 乙方应及时向甲方通告本物业服务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。

(17) 合同中明确的应由乙方保障的物料耗材费（手纸、洗手液等），不得出现超过半小时断档（缺失）。

(18) 负责区域内的水、电、气、暖运行情况的巡查，发现空开现象的要及时关闭（处置），防止造成浪费。

(19) 合同终止时，乙方应将相关资料等完整交还给甲方。

第六章 违约责任

第十一条 违约责任

一、甲方责任

乙方按合同履行，甲方按合同约定支付每季度物业服务费用。

二、乙方的责任

第一部分：

乙方有下列情况之一的，全额扣除当季合同约定的“每季度物业服务费用”，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，赔偿费从物业服务费用直接扣除，不足部分向乙方追索。

(1) 乙方分包本项目的；

(2) 按照《徐州市住房和城乡建设局建设大厦物业服务工作考核细则》考核得分在70分以下的；

(3) 乙方违反本合同“第三条 物业管理服务要求”中“6.用工方案”或“7.物业管理服务人员工资要求”的。

(4) 乙方违反本合同“第四条 物业管理服务质量要求”中第2-3项的。

第二部分：

(一) 乙方违反本合同“第三条 物业管理服务要求”中第7项、“第四条 物业管理服务质量要求”中第2-9项及“第十条 乙方的权利义务”中“2.乙方的义务”中“(3)”—“(19)”的，第一次发生（发现）的，甲方有权从物业服务费用中扣500元。第二次发生（发现）的，甲方有权从物业服务费用中扣1000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。

以上违反约定造成甲方损失的，甲方有权要求乙方赔偿，赔偿费从物业服务费用中直接扣除，不足部分向乙方追索。

(二) 上述违约事项如与《徐州市住房和城乡建设局建设大厦物业服务工作考核细则》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《徐州市住房和城乡建设局建设大厦物业服务工作考核细则》考核时，将不再扣减相应的分值。

第十二条 本合同在双方加盖公章或合同专用章后生效。

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招标文件有矛盾之处，以招标文件[项目编号：JSZC-320300-XZCG-G2025-0099]为准。

第十六条 合同一式六份，具有同等法律效力，甲方二份，乙方二份，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。

附件：《徐州市住房和城乡建设局建设大厦物业服务工作考核细则》

甲方：徐州市住房和城乡建设局
单位签章：
单位地址：徐州市云龙区镜泊西路6号
建设大厦

开户银行：
银行帐号：
联系人：
联系电话：0516-66998112

张晨

乙方：徐州润惠物业管理有限公司
单位签章：
单位地址：徐州市泉山区三环南路江苏淮海科技城数字经济产业园内
E5#一楼101

开户银行：建行徐州市分行营业部
银行帐号：32001718636052511305
联系人：蔡孟霏
联系电话：0516-83898819

谷康印

徐州润惠物业管理有限公司

徐州润惠物业管理有限公司

花卉 摆租	5	按合同要求品种、数量摆放花卉，每周养护不少于1次，少一次-1。（3分）		
		及时更换季节交替的花卉，保证四季常绿，未落实一次-1。（2分）		
虫害 消杀	5	每月至少投放一次消杀用品，保证办公楼内无鼠迹，出现一次-1。（5分）		
隔油 池	5	化粪池、隔油池及排污管网定期检查清理、疏通（每季度不少于2次），确保管道畅通污水、废物不外溢。出现一次-5。（5分）		
会务 管理	5	按要求做好会务服务，出现一次疏漏-1。（2分）		
合计	100			
考核人员：				

：)
7