

物业管理服务合同

项目名称：国家税务总局阳江市税务局物业管理服务项目

合同编号：2024009

甲 方：国家税务总局阳江市税务局

乙 方：阳江市轩宇物业管理有限公司

日 期：2024年4月30日

合同条款前附表

| 序 号 | 内 容 | | |
|------|--------------------|---|--------------|
| 1 | 合同名称 | 国家税务总局阳江市税务局物业管理服务项目 | |
| 2 | 合同编号 | 2024009 | |
| 3 | 合同类型 | 服务 | |
| 1 | 定价方式 | 固定总价 | |
| 5 | 甲方名称 | 国家税务总局阳江市税务局 | |
| | 甲方地址 | 广东省阳江市江城区创业路88号 | |
| | 甲方相关部门 | 甲方采购部门 | 机关服务中心 |
| | | 联系人 | 黄舒宇 |
| | | 联系电话 | 0662-3161153 |
| | | 甲方需求部门 | 机关服务中心 |
| | | 联系人 | 陈凌威 |
| 联系电话 | | 0662-3161666 | |
| 6 | 乙方名称 | 阳江市轩宇物业管理有限公司 | |
| | 乙方企业性质 | <input checked="" type="checkbox"/> 中型企业 <input type="checkbox"/> 小型企业 <input type="checkbox"/> 微型企业 <input type="checkbox"/> 监狱企业 <input type="checkbox"/> 残疾人福利性单位 <input type="checkbox"/> 其他 | |
| | 乙方地址 | 广东省阳江市江城区石湾北路361号二楼 | |
| | 乙方联系人 | 谢汝白 | |
| | 联系电话 (公司对公联系方式) | 13922002788 | |
| | 传真 | 0662-2226788 | |
| 7 | 年度合同金额 | 人民币伍佰壹拾捌万捌仟陆佰捌拾元整(¥5,188,680.00元) | |
| 8 | 服务内容 | 本合同服务内容为：物业档案建立和管理、房屋修缮管理；物业配套设备的系统日常维护管理；物业公共安全秩序管理；报刊、邮件派发服务；植物绿化养护；环境美化、清洁卫生服务、停车场管理；大型活动或重要会议专项服务；协助物品搬运服务；隔油池、化油池、化粪池清理及采购人需要的其他服务等 | |

| | | |
|----|----------|--|
| 9 | 合同付款 | <p>1、本项目服务费按照“当月支付上月”的方式进行结算，以年度中标价格、合同服务期限为基础，结合每月考评情况，按月平均支付。计算公式为：每月物业管理服务费=基础服务的物业管理服务费/12个月+个性化服务的物业管理服务费/12个月-每月综合考评产生的处罚金额，上述支付金额如有多位小数点的，保留两位小数进行支付，在最后一期结清合同余款。</p> <p>2、付款方式：每次合同支付款项前，乙方应向甲方开具提供与支付金额相符的有效发票作为甲方付款的前提，且收款方、出具发票方、合同乙方均必须与中标人名称一致。甲方凭发票、物业管理服务综合考评表并按程序审核无误后在30日内办理支付手续。</p> <p>3、其他事项：若个性化服务因甲方需求变化而终止，自乙方收到书面通知的次月起，甲方将不再继续支付个性化服务的物业管理服务费。</p> |
| 10 | 履约保证金及返还 | <p>1、乙方须在中标结果公告期满后20个自然日内按合同签订年度中标金额的5%向甲方提交履约保证金。履约保证金应当以支票、汇票、本票或者金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交。合同期限届满前，履约保证金被甲方扣减的，乙方应在收到通知后10天内补足，否则，甲方有权视为乙方未按规定提供履约保证金。</p> <p>2、乙方未按规定提供履约保证金的，甲方有权单方解除合同。</p> <p>3、乙方因自身原因不能按照招标文件规定签订合同或者没有有效执行合同的，甲方有权没收履约保证金并终止合同。</p> <p>4、乙方提供人员应严格按照规定认真履行职责，对乙方提供的工作人员违反服务规定，造成的损失由乙方负责，损失金额超过人民币5万元或者造成不良社会影响的，甲方有权没收履约保证金并视情况终止合同。</p> <p>5、乙方的履约保证金在本合同顺利履行期满后30个工作日内，由甲方以转账（支票）形式无息归还给乙方或终止履约保函期限。</p> |

| | | |
|----|--------|---|
| 11 | 合同履行期限 | 2024年5月1日起至2025年4月30日止，服务期限内物业管理服务合同每年一签，合同期限均为1年。若年度合同期内，乙方未触发提前终止合同情形的，可再续签下一年合同 |
| 12 | 合同履约地点 | 广东省阳江市江城区创业路88号、广东省阳江市江城区石湾北路163号、小港湾基地（广东省阳江市闸坡镇大角山庄）和甲方要求的其他地点。 |
| 13 | 履约验收要求 | 甲方按照《物业管理条例》《广东省物业管理条例》等国家规定的标准和规范以及甲方的物业管理服务要求对乙方提供的服务通过下述考核的方式进行履约验收。 |
| 14 | 考核标准 | <p>1、甲方对乙方的服务工作进行考核，原则上每月考核一次。考核由甲方工作人员根据《物业管理服务综合考评表》（见附件1）的内容进行。如出现下列情形，甲方有权对乙方做相应处罚：</p> <p>（1）综合考评得分大于或等于90分而小于100分的，乙方需自觉整改至符合要求；</p> <p>（2）综合考评得分大于或等于80分而小于90分的，每次扣除乙方次月物业服务费用的5%；</p> <p>（3）综合考评得分大于或等于70分而小于80分的，每次扣除乙方次月物业服务费用的10%；</p> <p>（4）综合考评得分小于70分的，每次扣除乙方次月物业服务费用的20%；</p> <p>（5）合同期内，如出现月度综合考评得分小于70分累计2次的，或其他重大责任治安消防等事故的，甲方有权单方终止合同，由此而引致的一切责任由乙方负责，造成甲方经济损失的，乙方应负责赔偿。</p> <p>（6）乙方向甲方缴纳的违约金可由甲方在次月支付物业服务费中直接扣减。</p> |
| 15 | 围猎条款 | 乙方在合同履行期间存在“围猎”甲方税务人员行为的（指以获取不正当利益为目的，采取馈赠礼品礼金、邀请娱乐旅游消费、提供便利条件等非正常交往手段“围猎”相关税务人员及其亲属），自甲方及甲方主管机关认定或通报之日起三年内，甲方可以拒绝乙方参与其政府采购活动。 |

一 合同

国家税务总局阳江市税务局（以下简称“甲方”）通过公开招标方式采购，确定阳江市轩宇物业管理有限公司（以下简称“乙方”）为《国家税务总局阳江市税务局物业管理服务项目》中标（成交）供应商。甲乙双方同意按照该项目招标文件约定的内容，签署《国家税务总局阳江市税务局物业管理服务项目合同书》（合同编号：2024009，以下简称“合同”）。

1. 合同文件

本合同所附下列文件是构成本合同不可分割的部分：

- （1）合同通用条款；
- （2）报价表（总报价表和报价明细表）；
- （3）招标文件；
- （4）投标文件；
- （5）物业管理服务综合考评表。

2. 合同范围和条件

乙方提供物业档案建立和管理、房屋修缮管理；物业配套设备的系统日常维护管理；物业公共安全秩序管理；报刊、邮件派发服务；植物绿化养护；环境美化、清洁卫生服务、停车场管理；大型活动或重要会议专项服务；协助物品搬运服务；隔油池、化油池、化粪池清理及采购人需要的其他服务等。

3. 合同金额

本合同金额为人民币伍佰壹拾捌万捌仟陆佰捌拾元整（¥5,188,680.00元），其中基础服务每年服务费为人民币肆佰陆拾玖万玖仟肆佰元整（¥4,699,400.00元）；个性化服务每年服务费为人民币肆拾捌万玖仟贰佰捌拾元整（¥489,280.00元）。

4. 付款条件

（1）本项目服务费按照“当月支付上月”的方式进行结算，以年度中标价格、合同服务期限为基础，结合每月考评情况，按月平均支付。计算公式为：每月物业管理服务费=基础服务的物业管理服务费/12个月+个性化服务的物业管理服务费/12个月-每月综合考评产生的处罚金额，上述支付金额如有多位小数点的，保留两位小数进行支付，在最后一期结清合同余款。

（2）付款方式：每次合同支付款项前，乙方应向甲方开具提供与支付金额相符的有效发票作为甲方付款的前提，且收款方、出具发票方、合同乙方均必须与中标人名称一致。甲方凭发票、物业管理服务综合考评表并按程序审核无误后在30日内办理支付手续。

（3）其他事项：若个性化服务因甲方需求变化而终止，自乙方收到书面通知的次月起，甲方将不再继续支付个性化服务的物业管理服务费。

5. 合同签订及生效

本合同一式陆份，由甲乙双方法定代表人或被授权人签字并盖章后生效。

乙方由法定代表人签订合同的，应提供法定代表人身份证复印件；乙方由被授权人签订合同的，应提供授权委托书和法定代表人及被授权人身份证复印件。

甲方：国家税务总局阳江市税务局

签字：

盖章：

日期：2024年4月30日



乙方：阳江市轩宇物业管理有限公司

签字：

盖章：

日期：2024年4月30日



二 合同通用条款

1. 定义

本合同下列术语应解释为：

1.1 “甲方”是指国家税务总局阳江市税务局。

1.1.1 “甲方采购部门”见“合同条款前附表”第5项“甲方采购部门”。

1.1.2 “甲方需求部门”见“合同条款前附表”第5项“甲方需求部门”。

1.2 “乙方”见“合同条款前附表”第6项“乙方名称”。

1.3 “合同”系指甲乙双方签订的、合同格式中载明的甲乙双方所达成的协议，包括所有的附件、附录和上述文件所提到的构成合同的所有文件。

1.4 “天”除非特别指出，“天”均为自然天。

2. 标准

2.1 乙方为甲方交付或提供的服务应符合招标文件所述的标准，如果没有提及适用标准，则应符合相应的国家标准。这些标准必须是有关机构发布的最新版本的标准。

2.2 除非技术要求中另有规定，计量单位均采用中华人民共和国法定计量单位。

3. 服务

3.1 本项目的“服务”见“合同条款前附表”第8项“服务内容”。

3.2 乙方应保证所提供的服务符合合同规定的技术要求。如不符时，乙方应负全责并尽快处理解决，由此造成的损失和相关费用由乙方负责，甲方保留终止合同及索赔的权利。

3.3 乙方应保证通过执行合同中全部方案后，可以取得本合同约定的结果，达到本合同约定的预期目标。对任何情况下出现的问题，应尽快提出解决方案。

3.4 如果乙方提供的服务和解决方案不符合甲方要求，或在规定的时间内没有弥补缺陷，甲方有权采取一切必要的补救措施，由此产生的费用全部由乙方负责。

3.5 除合同条款另行规定外，伴随服务的费用应含在合同价中，不单独进行支付。

4. 知识产权

4.1 乙方应保证所提供的服务免受第三方提出侵犯其知识产权（专利权、商标权、软件著作权、版权等）的起诉。

4.2 甲方对项目实施过程中所产生的所有成果（包括发明、发现、可运行系统、源代码及相关技术资料、文档等）享有永久使用权、复制权和修改权，其专利申请权、专利权、软件著作权、技术秘密的所有权、使用权、转让权等知识产权归甲方所有。

4.3 乙方不得利用本项目实施过程中所产生的成果（包括发明、发现、可运行系统、源

代码及相关技术资料、文档等)，另行自行开发本合同业务范围内供纳税人缴费人使用的软件或产品，不得利用开发便利变相收费或搭车收费。

5. 保密条款

5.1 甲乙双方应对在本合同签订或履行过程中所接触的对方信息，包括但不限于知识产权、技术资料、技术诀窍、内部管理及其他相关信息，负有保密义务。

5.2 乙方在使用甲方为乙方及其工作人员提供的数据、程序、用户名、口令、资料及甲方相关的业务和技术文档，包括税收政策、方案设计细节、程序文件、数据结构，以及相关业务系统的软硬件、文档、测试和测试产生的数据时，应遵循以下规定：

- (1) 应以审慎态度避免泄漏、公开或传播甲方的信息；
- (2) 在开发过程中对数据的处理方式应事先得到甲方的许可；
- (3) 未经甲方书面许可，不得对有关信息进行修改、补充、复制；
- (4) 未经甲方书面许可，不得将信息以任何方式（如E-mail）携带出甲方场所；
- (5) 未经甲方书面许可，不得将信息透露给任何其他人；
- (6) 严禁在提交的软件产品中设置远程维护接口和后门程序；
- (7) 不得进行系统软硬件设备的远程维护；
- (8) 甲方以书面形式提出的其他保密措施。

5.3 保密期限不受合同有效期的限制，在合同有效期结束后，信息接受方仍应承担保密义务，直至该等信息成为公开信息。

5.4 甲乙双方如出现泄密行为，泄密方应承担相关的法律责任，包括但不限于对由此给对方造成的经济损失进行赔偿。

6. 履约验收要求

6.1 详见合同条款前附表的“履约验收要求”。

7. 履约保证金

7.1 需提交履约保证金的项目，乙方应按照“合同条款前附表”第 10 项“履约保证金及返还”提交履约保证金。

7.2 履约保证金的金额可用于补偿甲方因乙方不能完成其合同义务而蒙受的损失。

7.3 乙方不履行合同，或者履行合同义务不符合约定使得合同目的不能实现，履约保证金不予退还，给甲方造成的损失超过履约保证金数额的，还应当对超过部分予以赔偿。

7.4 履约保证金在合同履行期满后，扣除相应款项（如有）且双方无争议后，凭退还申请等资料一次性无息返还，详见“合同条款前附表”第 10 项“履约保证金及返还”。

8. 履约延误

8.1 乙方应按照本合同的规定提供服务。

8.2 如乙方迟延履行合同义务，甲方将从应付合同金额中扣除误期违约金，每延误一天误期违约金按合同总金额的万分之三（0.03%）计收。乙方支付的逾期违约金不足以弥补甲方损失的，应继续承担赔偿责任。本合同约定的损失，包括但不限于：直接损失、调查取证费、诉讼费、律师费等。

8.3 在履行合同过程中，如果乙方可能遇到妨碍按时提供服务的情况时，应及时以书面形式将拖延的事实，可能拖延的期限和理由通知甲方。甲方在收到乙方通知后，应尽快对情况进行评估，并确定是否酌情延长工期以及是否收取误期赔偿费。

8.4 除不可抗力和根据合同规定延期取得甲方同意而不收取误期赔偿费之外，乙方延误工期，将按合同规定被收取误期赔偿费。

9. 违约责任

9.1 乙方不履行合同义务或者履行合同义务不符合合同约定的，应当承担继续履行、采取补救措施或者赔偿损失等违约责任。乙方支付的违约金、赔偿金等不足以弥补甲方损失的，应继续承担赔偿责任。本合同约定的损失，包括但不限于：直接损失、调查取证费、诉讼费、律师费等。

9.2 乙方没有按照时限要求提供服务，且在甲方指定的延长期限内没有采取补救措施，甲方有权自行采取其他方式进行补救，乙方除按合同第8条约定向甲方支付误期违约金外，另外甲方所发生的一切费用和甲方损失，甲方有权从应付的乙方的合同款项中扣除，不足扣除的乙方应另行支付。

9.3 除应支付甲方违约金等外，甲方有权根据合同或有关部门出具的检验证书向乙方提出索赔。

9.4 如果乙方对差异负有责任而甲方提出索赔，乙方同意按照下列方式解决索赔事宜：

如果在甲方发出索赔通知后5个工作日内，乙方未作书面答复，上述索赔应视为已被乙方接受。如乙方未能在甲方发出索赔通知后5个工作日内或甲方同意的延长期限内着手解决索赔事宜，甲方有权从乙方的合同款项中扣除索赔金额。

9.5 乙方利用本项目实施过程中所产生的成果（包括发明、发现、可运行系统、源代码及相关技术资料、文档等），另行自行开发本合同业务范围内供纳税人缴费人使用的软件或产品，或利用为税务机关提供信息化服务的便利，向纳税人缴费人搭车收费或变相收费的，或有其他失信行为的，纳入国家税务总局失信名单。

对于影响恶劣的严重违法失信行为,推送财政部纳入政府采购严重违法失信行为记录名单。

9.6 如果乙方在本项目实施过程中发生违反网络安全规定行为造成不良后果的,自甲方作出认定之日起三年内,税务系统各单位可以拒绝乙方参与税务系统政府采购活动。

不良后果指造成数据失窃或丢失、敏感信息泄露、主要业务系统瘫痪等网络安全事件。

9.7 对于本协议未约定的、招标文件(技术部分)中约定的违约处理条款,按招标文件(技术部分)相关约定执行;对本协议与招标文件(技术部分)约定不同的违约处理条款,以本协议约定为准。

10. 不可抗力

10.1 本条所述的“不可抗力”系指双方不可预见、不可避免、不可克服的客观情况,但不包括双方的违约或疏忽。这些事件包括但不限于:战争、严重火灾、洪水、台风、地震等。

10.2 如果乙方因不可抗力而导致合同实施延误或不能履行合同义务,不应承担误期赔偿或终止合同的责任。

10.3 在不可抗力事件发生后,当事方应及时将不可抗力情况通知合同对方,在不可抗力事件结束后3日内以书面形式将不可抗力的情况和原因通知合同对方,并提供相应的证明文件。合同各方应尽可能继续履行合同义务,并积极寻求采取合理的措施履行不受不可抗力影响的其他事项。合同各方应通过友好协商在合理的时间内达成进一步履行的协议。

10.4 如因国家政策变化、技术实施所需的客观环境发生变化、重大技术变化、国家调减预算、乙方在执行合同的过程中发生对履行合同有直接影响的重大的事故或变故、甲方工作计划调整及推广使用新应用系统导致本项目相关服务停止等原因,本合同不能继续全部或部分履行,甲方有权通知乙方解除本合同的全部或部分,双方将按已经实际履行并验收合格的合同内容进行结算。

11. 争端的解决

11.1 因本合同发生的任何争议,如双方不能通过友好协商解决任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

11.2 在诉讼期间,除正在进行诉讼部分外,本合同的其他部分应继续执行。

12. 违约终止合同

12.1 若出现如下情况,在甲方对乙方违约行为而采取的任何补救措施不受影响的情况下,甲方可向乙方发出书面通知书,提出解除部分或全部合同。自甲方发出书面通知书之日

起30日内，乙方应支付甲方合同总金额20%的违约金，并根据合同执行情况返还部分或全部已收取款项。乙方支付的违约金不足以弥补甲方损失的，应继续承担赔偿责任。本合同约定的损失，包括但不限于：直接损失、调查取证费、诉讼费、律师费等。

12.1.1 乙方不履行合同义务或者履行合同义务不符合合同约定；

12.1.2 如果乙方未能在合同规定的期限或甲方同意延长的期限内提供服务；

12.1.3 因乙方人员自身技术能力、经验不足等问题造成甲方发生重大紧急故障，带来重大影响和损失的；

12.1.4 乙方对重大紧急故障没有及时响应，或不能在规定时间内解决处理故障、恢复正常运行的；

12.1.5 不能满足本项目技术需求的管理要求和规范，且经多次整改无明显改进的；

12.1.6 在合同服务期内，同一个应用系统在升级完善、运行维护支持服务过程中，出现5次经甲乙双方确认的用户投诉的；

12.1.7 乙方利用本项目实施过程中所产生的成果（包括发明、发现、可运行系统、源代码及相关技术资料、文档等），另行自行开发本合同业务范围内供纳税人缴费人使用的软件或产品的，或利用为税务机关提供信息化服务的便利，向纳税人缴费人搭车收费或变相收费的，或有其他失信行为的；

12.1.8 乙方在本项目实施过程中发生违反网络安全规定行为造成不良后果的。

12.1.9 乙方提供的服务侵犯甲方、第三方知识产权等合法权益的；

12.1.10 乙方或乙方人员造成甲方或第三方经济损失而拒不赔偿的；

12.1.11 乙方转让其应履行的合同义务，或未经甲方同意采取分包方式履行合同的；

12.1.12 乙方有其他严重违约行为的。

12.2 如果甲方根据上述第12.1条的规定，终止了全部或部分合同，甲方可以适当的条件和方法购买乙方未能提供的服务，乙方应对甲方购买类似服务所超出的费用负责。同时，乙方应继续执行合同中未终止的部分。

13. 破产终止合同

13.1 如果乙方破产或无清偿能力，甲方可在任何时候以书面形式通知乙方终止合同而不给乙方补偿。

13.2 该终止合同将不损害或影响甲方已经采取或将要采取的任何行动或补救措施的权利。

14. 其他情况的终止合同

14.1 乙方在执行合同的过程中发生重大事故或变故，对履行合同有直接影响的，甲方可以提出终止合同而不给予乙方任何补偿。

14.2 在服务期内，由于甲方工作计划调整，推广使用新应用系统导致本项目相关服务停止的，甲方可以提出终止合同而不给予乙方任何补偿。

15. 合同修改或变更

15.1 合同如有未尽事宜，需经甲乙双方共同协商，作出补充约定，并签订书面补充合同或变更协议。补充合同或变更协议作为本合同的一部分，与本合同具有同等效力。

15.2 除了双方签署书面修改或变更协议，并成为本合同不可分割的一部分的情况之外，本合同的条款不得有任何变化或修改。

15.3 由于采购人项目统一规划等原因导致本项目停止部分服务的，甲方将启动合同变更程序，与乙方协商变更相关合同条款。

16. 转让和分包

16.1 除甲方事先书面同意外，乙方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。

16.2 未经甲方同意，乙方不得采取分包方式履行合同。经甲方同意分包履行合同的，乙方就采购项目及分包项目向甲方负责，分包供应商就分包项目承担责任。

17. 合同语言

17.1 本合同语言为中文。

17.2 双方交换的与合同有关的信件和其他文件应用合同语言书写。

18. 适用法律

18.1 本合同按照中华人民共和国现行法律进行解释。

18.2 本合同的履行、违约责任和解决争议的方法等适用《中华人民共和国民法典（合同编）》。

19. 税费

19.1 合同服务的所有税费均已包含于合同价中，甲方不再另行支付。

20. 合同生效

20.1 本合同一式陆份，由甲乙双方法定代表人或被授权人签字并盖章后生效。