

国家税务总局汕头市澄海区税务局

物业管理服务

合同书

合同编号：STCHSW2023002

甲方（采购人）：国家税务总局汕头市澄海区税务局

电话：0754-86985218 传真：0754-85887002

单位地址：汕头市澄海区泰安二横路

乙方（中标人）：广东正合物业服务有限公司

电话：020-89132060 传真：

单位地址：广州市海珠区广州大道南 911 号 201-1 室

项目名称：国家税务总局汕头市澄海区税务局物业管理服务项目

项目编号：GPCGD23C500FG055F

根据项目公开采购（采购编号：GPCGD23C500FG055F）的采购结果，乙方为广东正合物业服务有限公司，按照《中华人民共和国政府采购法》《中华人民共和国民法典》及本项目招标文件的要求、乙方投标文件的承诺和中标通知书的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，就甲方将本项目委托乙方实施服务事宜，一致同意签订本合同如下：

第一条 项目服务范围

本项目服务地点为国家税务总局汕头市澄海区税务局机关大楼、德政办公区、莲下税务分局、东里税务分局。

第二条 项目管理内容

本项目服务内容：提供保安保洁、除四害、绿化租赁、卫生清运、电梯维护等后勤保障服务。

第三条 服务标准及目标要求

以招标文件需求书载明的内容为准

第四条 采购项目期限及合同金额

1、服务期限为 28 个月，合同期限为 2023 年 9 月 5 日至 2025 年 12 月 31 日止，合同总金额 伍佰玖拾壹万捌仟玖佰贰拾元（¥5918920 元）元，根据履约情况符合继续签署服务条件下，合同一年一签。本次合同期限为 2023 年 9 月 5 日至 2023 年 12 月 31 日止，合同金额 捌拾肆万伍仟伍佰陆拾元（¥845560 元）元。若因国家政策规定发生变化，或乙方在合同期内发生违法违规行为或者违约行为，甲方有权提前终止合同。

2、乙方必须在合同签订之日起 3 日内按招标文件要求人员全部进场实施管理，否则视为违约，合同终止，由此造成甲方的损失应由乙方负责赔偿。

3、未经甲方同意，乙方不得在合同期限内将服务项目转包或分包，否则，视为乙方违约，甲方可以解除服务合同。造成甲方经济损失的，乙方应给予相应的经济赔偿。

第五条 项目服务费用支付方式

1. 物业管理服务费按月结算，按照《采购人月度物业管理服务考核表》进行考核后，依据《项目验收书》的验收情况，以实际服务量按月支付费用，每月 15 号前为上月服务费用结算日，服务费用在甲方收到乙方提供合法有效的发票后 15 个工作日内一次性支付相应款项，如遇节假日则支付期限顺延。采购人将服务费以转帐方式支付给中标人。如乙方提供服务不足一个月的，以每月服务费除以该月天数后按日计算物业管理服务费。

2、在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费、管理费均由乙方负担。

3、甲方对乙方履行政府采购合同情况进行检验和评价，以确认其是否按合同约定履行义务的活动，履约验收内容和要求应当包括需要验收的事项和标准，验收的次数、时间、地点和程序等。

第六条 考核管理办法（采购人可以结合实际需要对考核管理办法及内容进行修改或调整）：

采购人每月安排专门考评人员对物业服务服务状况进行量化考评。采购人考评人员每月按照《采购人月度物业管理服务考核表》进行考核。每月汇总得分 90 分以下的，服务单位需进行整改；得分 80 分以下，采购人有权单方面解除合同。

凡因物业公司管理不力，造成服务状况差，干部职工满意度低，经采购人考核一年内超过 3 次低于 90 分的，签订合同满一年的，采购人有权单方终止本合同，剩余的服务费不发；该项目服务期限为二年，合同期限内，每月履约情况评分低于 90 分的总次数少于 3 次，可以继续签署新一年合同。

如果承包期间出现明显管理不善，考核出现低于 80 分的，或因管理原因造成安全事故损失超人民币 10 万元的，采购人有权单方终止本合同，剩余的服务费不发，并依法追究民事责任。

采购人月度物业管理服务考核表

日期： 年 月 日

项目	分值	检查标准内容	扣分标准	备注

保安	40	1、对外来访问、办事人员，建立询问登记制度，尤其对施工人员的办证登记；	每违规一次扣 1 分	
		2、停车场要有明显的停车管理制度，对摩托车、电动车、自行车停放要规范，集中管理；	每违规一次扣 1 分	
		3、制止喧闹现象，无闲杂人员随意流动；	每违规一次扣 1 分	
		4、重要出入口(地下停车场、门禁处)24 小时值班、24 小时监控。办公区域做到 4 小时有安全护卫人员巡查。并且要有巡查点检记录；	每违规一次扣 1 分	
		5、监控中心 24 小时值班，随时关注办公楼消防系统及附属设备、通讯系统、视听系统、自控系统及视频监控系统的运行情况。做好各系统运行相关记录。	每违规一次扣 1 分	
		6、对突发事件有应急处理计划和措施，及时报警并告相关责任人，防止事态进一步恶化，协助保护现场。突发应急预案在明显处悬挂；	每违规一次扣 1 分	
		7、保安人员熟悉岗位流程、熟悉周边巡查重点、清楚监控范围；熟练使用安防系统及技巧；岗位职责清晰、巡查要求明确；	每违规一次扣 1 分	
		8、监控室管理要指定专人负责，明确监控室职责、明确交接班制度、监控室与其他分控点时刻保持畅通；	每违规一次扣 1 分	
		9、保安人员着装统一、整洁、行为规范、训练有素、服务用礼貌用语；保安指挥停车等手势规范；	每违规一次扣 1 分	
		10、办公区内无事故案件发生；	每违规一次扣 2 分	

		11、有突发应急处理方案，反应快捷，对公共设施巡逻；	每违规一次扣1分	
清 洁	40	1、公共区域、电梯、道路整洁，无堆放杂物现象；	每违规一次扣1分	
		2、地面定期清洁、保养，保持畅通、无堵塞；	每违规一次扣1分	
		3、按工作程序进行日常定期清扫或不定期的立体大扫除，清洁区域明确划分并落实责任人；	每违规一次扣1分	
		4、对卫生间做到按标准定人定岗打扫；	每违规一次扣1分	
		5、垃圾日产日清，统按规定堆放到指定地点，每周进行清运。	每违规一次扣1分	
		6、定期灭蚊、蝇、定期检查报告白蚁虫害情况，并做到无滋生源。需留存相关记录；	每违规一次扣1分	
		7、污水排放通畅，定期清理化粪池、垃圾箱、下水沟、雨水井、天面；	每违规一次扣1分	
		8、电梯保持光亮，无明显污迹，大堂保持光亮；	每违规一次扣1分	
档 案 资 料 及 客 户	10	1、要建立物业管理资料的收集、分类整理、归档管理制度；	每违规一次扣1分	
		2、对相关资料进行规范管理。	每违规一次扣1分	
		3、在日常管理中要建立交接班等登记制度。	每违规次扣1分	

服 务 管 理		4、人员统一工作服，使用标准服务用语，面带微笑，工作规范；	每违规一次扣1分	
		5、客户有效投诉的处理流程及相关回访记录；	每违规一次扣1分	
		6、有整体管理方案及各部门岗位职责工作标准、具体落实办法等；	每违规一次扣1分	
		7、建立24小时值班制度，发现问题及时处理；	每违规一次扣1分	
		8、有完善的员工培训计划及实施计划记录；	每违规一次扣1分	
其 它	10	1、员工管理规范，无迟到早退，打架斗殴等不良情况；	每违规一次扣1分	
		2、绿植养护更换及时率未达标。	每违规一次扣1分	
		3、采购人交办的其它临时性任务。	每违规一次扣1分	
合计：			100	

第七条 双方权利义务

（一）甲方权利义务：

1、甲方按照法律、法规和有关规定及本合同约定，协助乙方做好项目的物业管理工作。

2、审议乙方制定该项目的物业管理制度，监督乙方执行制度，并督促本大院内使用人遵守制度。

3、在项目管理服务交付之日起日内提供乙方一间物业管理用房，给乙方服务管理无偿使用。

4、负责日常乙方开展物业管理服务工作的办公设备及保洁必需品。乙方在每个月统计易耗品损耗情况下，向甲方申请，取得甲方同意后另行领取。

5、甲方物业设备、设施及消防监控设施发生非乙方人员原因造成的故障或需要更新时，由甲方负责处理。

6、处理合同期间在物业管理服务工作中需甲方出面协调的问题。

7、甲方要求乙方派用人员开展其他日常相关专项服务工作，如主楼高空外墙清洗、化粪池下水道疏通、办公桌椅家私搬迁、小物件搬运、会议会场布置、大型活动会场布置、临时应急活动增员等，乙方应积极配合完成，所产生劳务等相关费用按实结算另行支付。

8、如果甲方对乙方所提供的该项目管理服务质量有问题或不满意时，甲方有义务对乙方反馈，并提出整改意见，同时乙方应采取有效措施及时给予纠正、预防，并改进。对甲方提出的情节较严重的物业管理问题，若乙方在合理的时间内仍不能改进的，甲方有权利延付相应部分的物业管理费用直至问题得到解决，并且不因此承担任何违约责任；同时，甲方有权利邀请第三方解决相关问题，所发生的费用从当月物业管理服务费中直接扣除。

（二）乙方权利义务：

1、履行本合同约定的义务，按照法律、法规和有关规定及本合同的约定，制定该项目管理制度，开展服务管理活动。

2、将制定该项目的物业管理制度送甲方审议，有异议的双方应当进行协商。

3、编制物业年度清洁养护计划，送甲方审定后组织实施。

4、不得擅自占用物业的共用设施或改变其使用功能，如需在本物业内改建、扩建或完善配套项目，应当经甲方同意并按规定批准方可实施。

5、本合同终止时，应当向甲方移交各种用房及物业的全部档案资料，清理与甲方发生的债权债务，与新的物业管理工作公司妥善交接，按时退出物业管理区域。乙方可要求甲方支付欠付的物业服务费等费用，但不得以甲方欠付费用为理由不移交物业管理权和退出物业管理区域，如乙方不按时退出本物业管理区，每拖延一日按本合同金额的千分之五支付违约金。

6、乙方要加强对员工的安全生产教育，加强安全措施，确保人身安全。服务期间所出现的及所造成的安全、工伤事故由乙方负责。

7、乙方要根据甲方要求签订保密承诺书，并加强员工思想教育，督促派往甲方提

供服务的员工遵守保密承诺，不得向外泄露甲方内部物业和工作信息。

8、乙方派到甲方提供管理服务的人员只与乙方存在劳动关系，与甲方不存在劳动关系。乙方负责其工作人员的日常管理、工资、工服、社保、医疗、意外保险及培训等的费用。更换派驻甲方的工作人员之时，需与甲方沟通。

9、负责对责任服务区域内每月保洁工作所需的消耗用品及工具，如洗洁精、消毒水、垃圾斗、垃圾袋、毛巾、拖把、扫把、手套、玻璃刮条、卫生用纸（厕纸、擦手纸）等易耗品及必需品进行统计后，向甲方申请审批，取得甲方同意后领取。

10、乙方须在本合同生效之日起十个工作日内向甲方提交服务人员（具体见招标文件）花名册及服务人员与乙方签订合同的资料（提供加盖企业公章的复印件），对不合格人员乙方应及时调整。经双方确认的服务人员名册作为基础资料保存。

11、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。

第八条 承诺保障

乙方按投标过程中的承诺确认如下：

1、所有服务人员均应与乙方签订劳动合同。

2、签订合同后2个工作日内配备以下人员：1）、投入四名具备退伍军人证的秩序维护员；2）、投入四名具有一年或以上物业管理工作经验人员。

如果乙方有达不到以上承诺的任一要求，甲方有权终止其服务资格，提前解除合同。

第九条 违约责任

1、乙方未能履行本合同的约定，导致本物业损坏时，由乙方负责进行修复，费用由乙方承担。

2、甲方违反本合同约定，使乙方未完成管理目标，乙方有权要求甲方限期解决。逾期未解决的，乙方有权终止合同，造成乙方经济损失的，甲方应给予相应的经济赔偿。

3、乙方违反本合同约定，工作未能达到标准，甲方有权要求乙方限期整改，逾期未整改的，甲方有权终止合同并要求乙方给予赔偿。

4、在本合同服务期限内因乙方的过失造成甲方财产损失的，乙方应按实际情况给

予相应的经济赔偿，

5、任何一方无正当理由提前终止合同的，应向对方支付相当于三个月管理服务费的违约金。

6、本合同在执行期间，如遇到不可抗力致使合同无法履行时，甲乙双方应当按照有关法律、法规及有关规定协商处理。

7、乙方派到甲方提供管理服务的人员违反法律、法规和有关规定的，甲方应当及时制止，乙方也可根据情节轻重，采取批评、规劝、警告、制止、提请有关部门处理，如因乙方人员故意或者过失造成甲方物业财产损失的，赔偿费用由乙方承担，乙方自行追究乙方员工责任。

8、物业管理区域内如发生漏电、火灾、水管破裂、强台风、暴雨、救助人命、协助公安机关执行任务等突发事件，乙方为维护公众、甲方的人身和财产利益，在迫不得已的情况下，因采取紧急避险措施造成甲方及使用人财产损失的，双方按有关法律、法规和有关规定处理。

9、甲方物业存在安全隐患，危及公共利益及他人利益的，乙方应当及时报告甲方，并根据甲方要求，及时排除安全隐患。如乙方未及时报告危险源，引起人身损害或者财产损失的，应由乙方承担相应的赔偿责任。

10、甲方自收到乙方开具的合法发票后 15 个工作日内将资金支付到合同约定的乙方账户，不得以机构变动、人员更替、政策调整等为由延迟付款，不得将采购文件和合同中未规定的义务作为向乙方付款的条件，甲方逾期付款，则每日按应付未付款的万分之五向乙方偿付违约金，累计违约金总额不超过应付未付款金额的百分之五。

11、对于因甲方原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的，甲方对乙方受到的损失予以适当补偿。

12、其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

13、如果乙方破产或无履约能力，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。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、如果乙方履约不到，甲方有权按本合同所有附件、招标文件、投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分的规定进行处置。

15、如果乙方出现违约责任需要经济赔偿但不履行经济赔偿，甲方有权在管理服务费中扣除。

第十条、服务奖惩

项目管理、人员组织：

1、乙方需服从甲方项目管理人員的管理，乙方参与本项目的人员，应为对应客户需求书中相应人员，未经甲方许可，乙方不得随意改变人员。

2、甲方对乙方进行定期与不定期检查和监督，对检查中发现问题可口头或书面通知乙方并限期整改，对乙方个别素质不符合使用要求的员工，甲方有权用书面形式通知乙方辞退调换。

第十一条 不可抗力

任何一方由于不可抗力原因不能履行合同时，应在不可抗力事件结束后 1 日内向对方通报，以减轻可能给对方造成的损失，在取得有关机构的不可抗力证明或双方谅解确认后，允许延期履行或修订合同，并根据情况可部分或全部免于承担违约责任。

第十二条 争端的解决

合同执行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，甲、乙双方一致同意向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

第十三条 税费

在中国境内、外发生的与本合同执行有关的一切税费均由乙方负担。

第十四条 其它

1、本合同所有附件、招标文件、投标文件、中标通知书均为合同的有效组成部分，与本合同具有同等法律效力。出现条款争议时，乙方的履约质量必须按以上组成部分要求执行。

2、在执行本合同的过程中，所有经双方签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议、往来信函）即成为本合同的有效组成部分。

3、如一方地址、电话、传真号码有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担相应责任。

4、除甲方事先书面同意外，乙方不得部分或全部转让其应履行的合同项下的义务。

第十五条 附则

1、本合同签订后甲乙双方需要变更合同条款或有其他事项需要补充约定的，应当在协商一致后以书面形式签定补充协议。

2、本合同未尽事宜双方可以通过协商解决，协商不成的，应向甲方所在地人民法院起诉的方式解决。

3、合同壹式陆份，其中甲乙双方各执贰份，采购代理机构执壹份，政府采购监督管理部门壹份。自双方代表人签字并加盖公章之日起生效。

甲方（盖章）：国家税务总局汕头市澄海区税务局

代表人（签名）：



乙方（盖章）：广东正合物业服务有限公司

代表人（签名）：



开户行：广发银行股份有限公司广州珠江新城支行

账号：9550880200122900235

签订地点：汕头市澄海区税务局机关大楼

签订时间：2023年9月5日



225093

225093