

国家税务总局韶关市武江区税务局  
2026-2028 年物业管理服务采购项目

合同书

合同编号：HT-GD2026-GGK-C0041-B00/1-001

签约地点：广东省韶关市

甲方：国家税务总局韶关市武江区税务局

地址：韶关市武江区建设路 20 号

乙方：广州市创信物业服务有限公司

地址：广州市黄埔区沁梅径 7 号 102 房之一

根据《中华人民共和国政府采购法》和《中华人民共和国民法典》规定，以及物业服务行业的相关规则，在平等、自愿、协商一致的基础上，就甲方委托乙方对国家税务总局韶关市武江区税务局物业管理服务采购项目实行一体化、专业化的物业管理服务订立本合同。

### **第一条 定义**

1. “合同”即由甲乙双方双方签订的本采购的合同，包括所有的附件、附录和组成合同部分的所有其他文件。

合同将由采购人（以下简称甲方）与最终确定的中标（成交）供应商（以下简称乙方）结合本项目具体情况协商后签订。以下为甲方提出涉及乙方的主要条款，乙方在投标（响应）文件中应对其进行确认或拒绝。如乙方在其投标（响应）文件中未做拒绝或提出修改要求的，甲方将视作认同。

2. “合同价格”系指根据合同规定，在乙方全面正确地履行合同义务时，甲方应支付给乙方的款项。

3. “管理服务”系指乙方按投标（响应）文件承诺及甲方在采购文件中提出的其他工作（特殊服务）需求，结合本项目的设施配置及本物业使用性质特点，提出物业管理服务定位、目标，为甲方提供优质且专业的物业管理服务。

4. “甲方”系指通过采购接受合同及服务的采购人。

5. “乙方”系指最终确定的物业服务供应商（中标（成交）供应商）。

6. “现场”系指将要提供物业管理与服务的地点、区域范围及相关场所。

7. “验收”系指采购人依据国家及有关规定实施合同所约定的评价程序和条件。

### **第二条 适用范围**

合同条款适用于本次采购活动。项目实施范围详见一采购公告、采购文件、更正公告、结果公告和投标（响应）文件及相关补充文件、磋商记录、承诺书等。

### **第三条 物业基本情况**

项目名称：国家税务总局韶关市武江区税务局 2026—2028 年物业管理服务采购项目。

本项目服务地点：韶关市武江区建设路 20 号国家税务总局韶关市武江区税务局综合业务办公楼、韶关市武江区惠民南路 30 号国家税务总局韶关市武江区税务局惠民南路办公楼、韶关市武江区建设路 29 号武江区科创园 A 栋行政服务中心三楼税务办公区、韶关市武江区沐溪大道 168 号莞韶大厦二楼税务办公区等物业场所的整体物业服务、保障、管理。

1. 国家税务总局韶关市武江区税务局综合业务办公楼

地址：韶关市武江区建设路 20 号。

服务区域范围：建筑层高地上 9 层，地下 1 层，建筑面积约 6479.03 m<sup>2</sup>，室外面积约 5100 m<sup>2</sup>。

2. 国家税务总局韶关市武江区税务局惠民南路办公楼

地址：韶关市武江区惠民南路 30 号。

服务区域范围：服务区域 1 层，建筑面积约 633.40 m<sup>2</sup>。

3. 韶关市武江区行政服务中心三楼税务办公区

地址：韶关市武江区建设路 29 号武江区科创园 A 栋行政服务中心办公楼。

服务区域范围：服务区域 1 层，建筑面积约 2200 m<sup>2</sup>。

4. 韶关市武江区莞韶大厦二楼税务办公区

地址：韶关市武江区沐溪大道 168 号莞韶大厦。

服务区域范围：建筑层高地上 2 层，建筑面积约 1324 m<sup>2</sup>。

#### 第四条 委托管理事项

列入本次综合物业管理的范围包括但不限于本条所列的各项服务内容和采购人交办的其他工作。

办公场所包括韶关市武江区建设路 20 号国家税务总局韶关市武江区税务局综合业务办公楼、韶关市武江区惠民南路 30 号国家税务总局韶关市武江区税务局惠民南路办公楼、韶关市武江区建设路 29 号武江区科创园 A 栋行政服务中心三楼税务办公区和韶关市武江区沐溪大道 168 号莞韶大厦二楼税务办公区等区域。

(1) 环境卫生与保洁管理（含垃圾清运）。

(2) 安保及秩序管理服务（含停车场管理）。

(3) 绿化的养护和管理。

(4) 应急管理。

(5) 综合服务。

## 第五条 合同期限

本项目服务期为 33 个月，即 2026 年 4 月 1 日至 2028 年 12 月 31 日，其中绿化养护服务期限 30.5 个月（2026 年 6 月 16 日至 2028 年 12 月 31 日）。

## 第六条 物业管理收费

本合同期内 33 个月物业管理服务费人民币 3,459,475.00 元（含税，大写：人民币叁佰肆拾伍万玖仟肆佰柒拾伍元整）。采用包干制，除本合同明确约定可以另行收取的费用外，所有相关费用均包括在内，乙方不得另行向甲方或使用人收取任何费用。

## 第七条 付款方式

物业管理服务费按中标价分 33 个月计算（不包含 2026 年 4 月 1 日至 2026 年 6 月 15 日的绿化养护费用），每期支付合同款项时，乙方须提前向甲方提供与当期支付款项金额等值的中华人民共和国大陆地区合法有效发票，乙方迟延提供的，甲方有权相应顺延付款时间且不视为违约。乙方每期开具的物业管理服务费发票金额应扣除前期的考核扣、罚的相关金额。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。乙方服务保障满一个月后，次月支付上月的物业管理服务费，满足合同约定支付条件的，甲方自收到发票后 10 个工作日内支付上一个月的服务费（因财政审批、财政集中支付、财政拨款未及时到位等原因除外）。

以上付款以转账方式进行支付，乙方指定的收款银行账号如下：

开户名：广州市创信物业服务有限公司

开户行：中国农业银行广州黄埔支行

账号：\*\*\*\*\*

## 第八条 双方权利和义务

### （一）甲方权利和义务

1. 代表和维护产权人、使用人的合法权益。
2. 审定乙方拟定的管理制度和管理服务年度计划，并提出合理化建议，督促乙方健全应有的制度规程、工作规范等。
3. 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。
4. 负责收集、整理管理所需全部图纸、档案、资料，适时提供给乙方。

5. 甲方对岗位设置、人员选用与日常管理具有监督权和协调权，乙方必须遵从甲方的意见。

6. 协助乙方做好管理工作。

7. 按时支付管理费给乙方。

8. 招标文件、投标文件及合同附件中约定的甲方其它权利义务。

## (二) 乙方权利和义务

1. 根据有关法律法规及本合同的约定，制订管理制度，编制管理计划，并经双方议定后由乙方组织实施。

2. 对物业使用人违反法规、规章的行为，有责任告知甲方处理；乙方在日常物业服务过程中对无法解决的问题要及时向甲方反映，并请求甲方协助解决。

3. 对甲方的房屋、设备、设施等负有检查及保护的责任，发现问题应及时向甲方报告，如属于因乙方管理不善或操作不当造成的损失，乙方应承担一切赔偿责任。

4. 乙方必须做好工作人员所需要的安全教育及安全措施，保证工作人员的安全，乙方工作人员在甲方工作范围内发生事故的一切责任由乙方负责。

5. 乙方的服务人员要有符合国家规定的上岗证，部分重要岗位服务人员没有刑事犯罪记录，重要岗位人员聘用要经甲方审定，同时，乙方的服务人员须听从甲方调动指挥。

6. 因乙方在管理中的过错或违反本合同的约定进行管理造成甲方或第三人损失的，乙方应依法承担赔偿责任。

7. 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能。

8. 建立、妥善保管和正确使用本物业相关的管理档案，并负责及时记载有关变更情况。

9. 乙方自行承担所有人员服装等费用，服装样式需经过甲方认可，生活用水、电、通讯费用由乙方自行承担。

10. 本合同终止时，乙方必须在甲方要求的时间内及时移交本物业，并向甲方移交全部管理用房及有关档案资料。

11. 招标文件及合同附件中约定的乙方其它权利义务。

## 第九条 甲方对乙方作出如下承诺

1. 甲方在职权范围内保证乙方的正常经营不受干扰。

2. 协助乙方的员工按相关规定正常进入服务区域开展服务工作。

#### 第十条 乙方对甲方作出如下承诺

1. 不得以任何形式转租、转让、抵押、转包服务区域，在服务区域内只从事甲方认可的服务工作。

2. 乙方应允许甲方或其授权的人员对服务区域内各项服务质量控制进行检查。

3. 在服务区域中的各项服务，其工作时间必须满足甲方的工作要求，包括周末及公众假期。如遇特殊情况，甲方可要求乙方调整工作时间直至全天二十四小时工作，乙方需合法合理安排人员在岗、轮岗，并根据劳动法等相关法律规定发放工资、加班费、安排调休等。

4. 乙方必须指定一位物业主管(负责人)，全权代表乙方与甲方保持密切联系并保证服务区域工作。根据工作表现，甲方有权要求乙方在一个星期内更换物业主管(负责人)以及其他工作人员。

5. 为服务区域的服务工作配备承诺的人员及人员数量，甲方不定期抽查乙方投入的人员数量，如果抽查时发现乙方安排在岗的人员数量少于合同约定的数量，甲方将按考核标准进行处罚。乙方聘用的工作人员必须符合劳动部门有关用工规定，并经乙方相关专业考核合格后持证上岗，甲方有权进行审核，审核不通过的，乙方须承担合同违约责任及相关法律责任。

6. 在合同有效期间，乙方所有人员仅与乙方建立劳动合同关系，且所有人员使用须符合《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》以及相关法律法规的要求。

7. 乙方人员发生任何事故或与乙方发生劳动争议均由乙方自行全权负责，相关费用乙方自行承担，以保证甲方在乙方人员索赔时不受任何责任的约束，且不影响甲方的正常用人需求。乙方所有人员的劳动报酬及相关社会、医疗保障等收入应符合服务区域所在地的相关规定。

8. 乙方工作人员上岗穿着由乙方提供、甲方确认的制服及甲方许可的装饰物品，该部分费用和制作均由乙方负担。

9. 乙方必须出具或办妥法律及甲方规定的，在服务区域中与其自身经营业务有关的执照和许可证，方可从事经营，在经营中须遵守一切有关条例和规定。自行缴纳有关税费。乙方必须确保为甲方提供优质、高效的专业服务，并根据甲方要求改变服务状况。接受甲方、甲方主管分管部门及有关政府部门监督与检查。

10. 在合同有效期内乙方应保证服务区域内的设施、设备良好的运营状况和环境状况，并接受甲方或其授权人员的检查，对由乙方引起或造成设施、设备的损坏及环境卫生不理想状况，甲方将书面通知乙方修复或整改，在书面通知下达一周后，仍未按要求修复或整改的，甲方将按相关考核标准进行处罚，必要时上报有关监管部门按照相关规定依法处理。

11. 乙方在服务区域因作业所需增加机械、电力设备及设施应征得甲方书面同意，并聘请有资格的承造商进行安装、保养并将施工安装保养记录手册和图，交由甲方备案。

## 12. 禁止事项

(1) 乙方不得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。

(2) 乙方不得以任何理由向甲方工作人员支付费用或赠送实物、有价证券等，乙方人员也不得以任何形式向甲方相关人员索取小费或钱物等，否则甲方有权终止合同。情节严重的将追究违反者相关法律责任。

(3) 不得在服务区域随意住宿或从事非法活动，也不得从事有损甲方利益的活动，同时不允许在服务区域对甲方正常办公或经营活动进行滋扰性的行为。

(4) 除经甲方批准进行必要的维修工程外，乙方不得损毁服务区域原有的设施和装潢，不得更改已铺设的电缆、电线等电力装置及给排水系统、油气管道等。同时，也不得安装任何可能造成电缆负载过大的电器设备，避免消防风险及不必要的无线电干扰。

(5) 未获甲方书面同意，乙方任何时候均不得在服务区域存放易燃物品、具有较大挥发性或气味浓烈的液体或任何其他危险品。

## 13. 保险

(1) 乙方应对乙方人员安全以及对第三方安全依法负责（乙方应投保第三责任险），在乙方的责任区内由于乙方原因导致自己员工或第三方的事故由乙方负责，甲方不承担任何责任。

(2) 员工人身意外发生在合同有效期内的，乙方所有人员的事故由乙方自行全权负责（乙方应对其员工投保工伤保险或人身意外险），以保证甲方在乙方工作人员索赔时不受任何责任的约束。

(3) 其他保险及费用乙方须按《中华人民共和国劳动法》《中华人民共和国劳动合同法》和政府有关各部门规定为全体服务人员交纳所有相关的社会保险及其他相关费用。乙方对此全权负责。

14. 乙方及其员工遵守物业服务区域内的一切行政管理、消防安全等规定和制度，保证服务区域内的消防设施能正常使用，消防通道畅通，否则承担违规责任。

15. 遇突发事件或安全检查时，乙方必须配合有关部门执行任务，并指定专职人员协助工作，直至完成。

16. 乙方须积极配合甲方对其进行的物业服务综合考评。

### **第十一条 乙方的人员配置**

#### **1. 乙方的人员配置**

1.1 乙方的物业主管。

1.2 乙方必须采取措施，确保乙方人员稳定，特别是骨干人员（主要管理层人员），未经采购人同意，不得更换人员，相关人员变动须经甲方书面同意。

1.3 乙方物业主管须及时与甲方沟通，第一时间报告重大、紧急事件；定期向甲方汇报工作情况。

1.4 保安人员的变动须遵循当地公安部门的有关规定。

#### **2. 物业人员要求**

2.1 所有相关人员的配备须获得相关主管部门认证的，须配证并持证上岗，且根据不同岗位统一着装。

2.2 所有相关人员要求政治上可靠，身体素质好，无不良行为记录。

2.3 重要岗位人员必须由甲方考核、政治审查通过方可录用。

2.4 为提高物业管理水平，所有物业人员还需进行相关的培训，以匹配合同约定的相关服务要求，相关的培训资料应向甲方报备。在考核过程中发现的个别服务不到位状况，甲方可要求乙方进行强化培训，在1周内达到甲方的合理要求。

### **第十二条 经营制约**

未经甲方同意，乙方无权在服务区域中从事任何广告活动或类似宣传。乙方违约的，甲方有权依照广告法和甲方相关的规定对乙方计收违约金，违约金为因乙方违约从事广告活动或类似宣传导致的实际损失的130%。甲方在该区域发布的广告宣传在不致影响乙方正常工作的情况下，乙方应予以配合。

乙方不得以甲方的名义从事任何经济活动，且由此发生的一切债权、债务与甲方无关，且甲方有权以此追究乙方违约责任。

### **第十三条 考评办法**

具体考核内容、奖励和处罚及相关表格详见本项目《招标文件》

### **第十四条 违约责任与赔偿损失**

1. 乙方提供的服务不符合本合同规定的，甲方有权拒收并要求乙方限期改正直至符合要求，并且要求乙方支付本合同总价 5%的违约金。

2. 乙方未能依约按时提供服务的，从逾期之日起每日按本合同总价 3%的数额向甲方支付违约金，逾期半个月以上的，甲方有权单方面解除合同，乙方应按合同总价 20%的数额向甲方支付违约金，由此造成的一切经济损失，由乙方承担。

3. 甲方因自身原因逾期付款（因财政审批、财政集中支付、财政拨款未及时到位等原因除外），则每日按应付未付款的万分之三向乙方偿付违约金，累计违约金总额不超过应付未付款金额的百分之五。

4. 本合同履约过程中乙方所须承担的违约金和赔偿金，甲方有权在未付款项中先行扣除。

5. 乙方应履行不得“围猎”税务人员的义务，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），否则将承担相应的法律责任。

6. 其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

### **第十五条 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十五日内向对方通报，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。

### **第十六条 保密**

甲乙双方在订立合同、合同履行过程中，知悉的商业秘密或者其他应当保密的信息，不得泄露或者不正当地使用。任何一方如果发现应当保密的信息已经泄露，应当立刻通知另一方，并采取合理有效措施阻止泄露范围进一步扩大。泄露、不正当地使用该商业秘密或者信息，造成对方损失的，应当承担赔偿责任。

## 第十七条 合同生效和终止

1. 本合同经甲乙双方法定代表人或其委托人签字、单位盖章后生效。

### 2. 终止

#### 2.1 提前终止

2.1.1 甲方不得在服务期内无正当理由终止合同。否则乙方有权向甲方主管部门或财政监管部门报告，按规定处理。对于因甲方原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的，甲方依照损失等价补偿的原则对乙方受到的损失予以赔偿或者补偿。

2.1.2 乙方不能响应招标文件或服务合同，或者1个月内连续3（人）次出现违反甲方管理规定情况，或者因乙方在服务期内2次及以上物业服务综合考核未达标，甲方可以单方面终止合同，并追究相关违约责任。

2.1.3 如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押、违法转包、违法分包等情况，甲方可以单方面终止合同，并按合同约定处理相关事宜。

2.1.4 如果乙方在服务期内无正当理由终止合同，甲方将追究乙方违约责任，乙方应赔偿甲方的损失，并上报财政监管部门列入黑名单处理。

2.1.5 如果乙方在服务期内由于乙方原因造成重大责任事故或安全事故，甲方可以单方面终止合同，且乙方须赔偿给甲方造成的经济损失，并将相关情况上报监管部门处理。

2.1.6 乙方未能履行合同和遵守有关规定，在甲方或财政监管部门发出书面警告后一周内乙方仍无采取补救措施或者补救无果的，甲方可立即终止合同，并按上述2.1.2条处理。

2.1.7 乙方出现破产清算、重组及兼并等情况，或被债权人接管经营时，甲方不必通知乙方即可终止合同。

#### 2.2 协议终止

经双方协商同意，可在任何时候终止协议，但相关协商记录及情况必须上报财政监管部门备案。

#### 2.3 自然终止

合同规定的服务期满，合同自然终止。

### 3. 合同终止执行办法

终止合同不影响根据合同规定进行的赔偿、补偿。合同终止时，双方应进行结算，甲方同时进行乙方服务区域设施、设备状况检查并要求乙方三天内将乙方物品撤

离服务区域，否则甲方将代为处理，乙方支付甲方相关代为处理费，费用标准双方提前协商约定或按市场价格计算。

#### 4. 不放弃权利

甲方接受乙方的服务，但不放弃对乙方违约行为进行追究的权利；同时，若甲方对乙方某一违约行为放弃进行追究的权利，不代表甲方放弃对乙方其他违约行为进行追究的权利。

#### 第十八条 争议的解决

因本合同引起的争议，甲乙双方应首先通过友好协商解决，如果协商或调解不能解决争议，则任何一方可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

#### 第十九条 其他约定事项

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。
2. 在履行本合同的过程中，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. 本合同一式肆份，双方各执贰份，由甲乙双方签字盖章后生效，具有同等法律效力。
5. 合同内容如遇国家法律、法规及政策另有规定的，从其规定。

甲方(盖章):

法定代表人(或代理人):  朱海东

联系电话:

合同签订日期: 2026年 } 月 } 日

乙方(盖章):

法定代表人(或代理人):  莫范香

联系电话:

合同签订日期: 2026年 } 月 } 日