

国家税务总局云浮市云城区税务局 2026-2027 年度

物业管理服务采购项目合同

采购编号: GD2025-DLGK-C0279-B00

合同编号: HT-GD2025-DLGK-C0279-B00/1-001

项目名称: 国家税务总局云浮市云城区税务局

2026-2027 年度物业管理服务采购项目

签约地点: 云浮市云城区

签订日期: 2025 年 12 月 19 日

甲方：国家税务总局云浮市云城区税务局

电 话：0766-8609362 地 址：云浮市云城区屏峰一路 62 号

乙方：云浮市宾至物业管理有限公司

电 话：13927102196

地 址：云浮市市区牧羊路 93 号圣基豪庭 3 号楼第十六层 1601 号房 16015 室

根据国家税务总局云浮市云城区税务局 2026-2027 年度物业管理服务采购项目项目的采购结果，按照《中华人民共和国政府采购法》、《中华人民共和国民法典》的规定，经双方协商，本着平等互利和诚实信用的原则，一致同意签订本合同如下。

一、项目主要内容及实现功能目标：

包括但不限于综合保障物业服务、房屋及设备设施维护、公共秩序维护、环境保洁、消防管理、绿化养护等，按照本项目招投标文件的相关要求实施。

二、基本合同条款一览表

本项目商务通用条款一览表（中标服务期内）

1. 中标总金额：人民币 小写：2718000 元，大写：贰佰柒拾壹万捌仟元；
每年金额：人民币 小写：1359000 元，大写：壹佰叁拾伍万玖仟元。

2. 合同金额组成：合同金额为完成本次服务项目的全部费用价格，包括但不限于其派出人员的工资、福利、补助、管理费用、相关税费、劳保、培训、服装、吃、住、加班费、高温等恶劣环境作业费、离职补偿费、办公经费和差旅费等费用及合同签订过程中可预见和不可预见费用等完成本项目所需的所有成本与费用。

3. 项目服务地点：甲方指定地点

4. 服务范围：具体详见合同附件及招标文件规定的服务内容

5. 合同签订方式：项目服务期限 1 年，合同期限一年

6. 服务期：2026 年 1 月 1 日至 2026 年 12 月 31 日

7. 合同一年一签，一年服务期满后可持续签下一年，可持续签条件如下：甲方对乙方合同年度内每月服务情况考评，全年没有发生连续整改 2 次或累计 3 次不合格的情况。

8. 付款方式：

(1) 乙方凭以下有效文件与甲方结算：

- ①合同；
- ②乙方开具的正式发票；
- ③中标通知书；
- ④验收/成果报告等甲方要求的其他相关结算资料。

(2) 物业管理服务费按月结算，服务保障满一个月后，甲方支付上月的物业管理服务费。乙方须在每月 15 日前提供上月正式发票给甲方办理付款手续，开具的物业管理服务费发票金额应扣除前期的考核扣减的相关金额。合同期最后一个月度的物管服务费用，于服务交接工作完毕后支付，并通过转账的方式将相关费用划入乙方的账户。

甲方在收到乙方发票后 10 个工作日内通过银行转账方式向乙方支付上月服务费用。若未能在约定的时间内提供发票或验收不合格的，付款时间顺延，所产生的责任由乙方自行承担。

9. 项目交接时间要求：合同签订之日起 10 日内，乙方要开始介入前期管理，参与安全保卫、房屋验收、资料收集、设备设施交接、清洁卫生、家具整理等工作。乙方在签订合同后一个月内，与原有物业公司完成各项交接。

10. 物业服务质量要求：合同（包括所有附件）有约定的按合同约定执行，无约定按《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》以及国家和地方政府的有关规定、行业标准执行。

三、其他要求：

1. 乙方工作人员须遵守甲方有关规章制度和管理规定，如有违反或损害甲方利益的，甲方有拒绝乙方违规人员在此工作的权利。

2. 本项目各类用水、用电费用（公共用水用电、设备用水用电）由甲方负责。

3. 乙方须接受甲方指定的监督部门的检查督导，包括但不限于服务工作量、质量、安全等日常检查、监督或评比工作。除甲方指定的监督机构外，甲方也可自行组织对乙方的服务质量、水平、安全等情况进行检查监督。

4. 乙方在管理服务期内由于乙方管理责任造成群众、甲方人身伤亡和财产损失的，由乙方负责赔偿。

5. 乙方服务人员在本项目范围内发生违法、违规行为的，所造成一切后果及

损失，由乙方承担责任和负责赔偿。

6. 乙方在日常管理中具有自主创新能力，能利用相应的计算机管理软件提升物业服务质量，并拥有相关的物联网监测管理、网格化管控平台、互联网报警服务管理的软件技术等。

7. 乙方的工作人员需遵守甲方有关规章制度和管理规定，乙方向甲方负有保密义务，不得泄露国家秘密、工作秘密和敏感信息，如有违反或损害甲方利益的，甲方依法追究其责任并有拒绝乙方的工作人员在此工作的权利，乙方应当在 2 天内予以更换。如出现重大失泄密事故的，甲方有权单方面向乙方送达《终止合同通知书》，解除合同并追究法律责任。乙方所负的保密义务不因本合同期限届满、解除或终止而无效。

8. 服务期满后，乙方应将管理处所有技术资料及档案移交给甲方审阅。甲方依据采购文件和合同约定，按国家相关规定组织验收。

9. 服务期限内如因办公地点发生改变（云城区内）导致服务地点、服务范围及服务内容更改的，甲方有权要求乙方继续履行合同条款并根据改变内容签订补充协议。

四、项目管理质量要求：

1. 乙方必须严格执行《广东省物业管理示范大厦标准》，认真履行《物业管理服务合同》的各项约定，不断提升管理水平和服务质量，并达到以下重点事项的管理标准和服务要求。

2. 管理服务范围内无因乙方管理不当而发生重大刑事案件和重大交通及重大火灾等安全事故。

3. 各项设施设备的维修保养工作，必须按甲方要求的时限，高效、保质、保量完成。

4. 除因基建质量、设备质量在保养期内等特殊原因外，房屋及配套设施、设备完好率达 100%；零星维修、急修(1 小时内完成)及时率达 100%(网络等专业设施除外)。

5. 管理范围内照明、排水管、明暗沟、停车场、道路完好率 100%。

6. 实行动态保洁，卫生清洁保洁率 100%。

7. 物业管理服务投诉处理率 100%。

8. 乙方一切管理服务工作的实施，必须以服从于甲方的工作需要为前提，以方便甲方为原则。维修保养等工作通常情况下尽可能在甲方工作时间以外进行。

9. 根据有关规定和甲方需求，拟定详细的管理服务细则或拟定详细的管理服务实施方案，且经甲方认可后方可实施。

五、质量及安全文明要求：

(1) 乙方须做好物业管理服务人员的安全教育培训和安全措施，保证员工的安全，乙方的员工在甲方委托的物业范围内发生的事故及侵害、违法、违规、犯罪等行为，一切后果和责任依法由乙方承担。

(2) 乙方在本项目合同执行期间，在服务范围内须保证无管理瑕疵导致刑事治安案件，无消防责任事故，无机械设备操作责任事故。

六、组织管理要求：

(1) 乙方应根据有关法律法规及本项目合同的约定，结合各岗位的特点制定物业管理制度、工作规程、考核办法和实施细则。

(2) 乙方严格按照甲方要求及乙方投标文件中承诺的配备有相关岗位经验和足够数量的工作人员，且全部人员按国家规定购买相应的社会保险，发放节日补助。乙方按照国家规定和劳动合同的约定向工作人员及时足额支付劳动报酬，一切劳动合同及产生的劳务纠纷均由乙方负责。如乙方人员因劳动纠纷原因对甲方造成损失的，甲方有权扣减物业管理费用作为抵偿。

(3) 乙方应保证各部门人员接受培训学习后有持续的服务时限，避免核心技术人员流失严重影响服务质量。

(4) 乙方对甲方委托的物业设施不得擅自占用和改变其使用功能。

(5) 乙方应遵守甲方的规章制度和管理规定，不得损害甲方的利益，一切管理服务工作的实施，必须以服从服务于甲方工作需要为前提，以方便甲方为原则，避免因实施不当给甲方造成不利的影响；如乙方制定的管理制度与甲方的规章制度有抵触的，应以甲方的规章制度为依据进行合理调整，调整方案报甲方审核后实施。

(6) 乙方若使用甲方提供的房屋、设备物品和其他资料，应配合甲方做好交接登记，登记文书一式两份，盖章签收，乙方和甲方双方各执一份，乙方对甲方提供的设施设备负有保管责任，如有遗失损坏，按物品原价赔偿。

(7) 本项目合同终止时,乙方必须无条件向甲方移交全部物业管理档案资料。

七、物业管理服务对照执行标准:

(1) 符合国家《物业管理条例》、《广东省物业管理条例》、《保安服务管理条例》;

(2) 符合中华人民共和国国家和履约地相关安全质量标准、行业技术规范标准;

(3) 符合采购文件和响应承诺中各方共同认可的合理要求;

(4) 上述各类标准与法规必须是有关官方机构最新发布的现行标准版本,如规范标准不一致的以最高者为准。

八、违约责任:

1. 乙方未按要求履行合同义务时,须从违约之日起每日按合同总额的万分之五比例向甲方支付违约金;逾期 15 日以上时,甲方有权终止合同,乙方需一次性支付本合同总额 10%违约金,且由此造成甲方的经济损失由乙方承担。违约金不足以弥补损失的,乙方应按全额赔偿。如因乙方违反本合同约定所需承担的违约金、赔偿金等,乙方有权直接于应付款中扣除。

2. 甲方如未按要求履行合同义务时,或无故拖延验收、付款时,乙方有权要求甲方向乙方支付拖欠违约金,标准为每日按逾期应付款总额的万分之五计算,累计不超过应付款总额 5%,甲方连续拖欠款项达两个月以上,乙方有权解除协议,并依法追回欠款和违约金。

3. 本合同履行过程中一方违约的,违约方应赔偿守约方的损失,包括但不限于律师费、诉讼/仲裁费、公证费、差旅费、保全费、担保保函费等费用。

4. 其它违约责任按《中华人民共和国民法典》规定。

九、提出异议的时间和方式:

(1) 甲方有异议时,应向乙方提出整改意见(电话或微信)。甲乙双方各安排一名工作人员进行对接。甲方代表包继文,联系电话 0766-8609698;乙方代表陈猛,联系电话 15819511511。

(2) 乙方在接到甲方异议后,应在 3 天内负责处理并函复甲方处理情况,否则,即视为默认甲方提出的异议和处理意见。

(3) 乙方利用专业技术和行业信息优势之便,以不道德的手段,故意隐瞒和

掩盖自身过失，违背投标承诺和未尽义务，损害了甲方的合法权益，甲方在任何时候均可追究乙方的违约责任并索取赔偿，且不受验收程序、服务期和合同时效的限制。

十、争议的解决：

(1) 合同履行过程中发生的任何争议，如双方未能通过友好协商解决，应向甲方所在地有管辖权的人民法院提起诉讼。

(2) 法院审理期间，除提交法院审理的事项外，其它无争议的事项和条款仍应继续履行。

十一、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 48 小时内向对方通报，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。

十二、税费：

本合同实施过程中所发生的一切税费及不可预见费均由乙方承担。

十三、保密条款

1. 双方确认，本合同履行过程中，双方知悉的所有未公开信息均为保密信息，包括但不限于甲方的国家秘密、工作秘密、商业秘密、内部管理制度、人员信息、财务数据、物业设施技术参数、采购文件及合同条款细节；乙方的服务方案、成本构成、人员配置方案、商业秘密等；以及双方在合作过程中产生的各类数据、资料、报告、记录等未公开信息。

2. 甲乙双方均有义务对上述保密信息严格保密，不得向任何第三方（法律法规要求披露、双方事先书面同意或为履行合同必须知悉的第三方除外）泄露、传播或不正当使用该等保密信息。

3. 乙方不得利用知悉的甲方保密信息为自身或任何第三方谋取不正当利益，不得将保密信息用于与本合同无关的任何用途。

4. 本保密义务在合同生效后产生，即使合同终止、解除或无效，该义务仍然持续有效，双方仍需遵守，直至该保密信息成为公开可获取信息。

5. 若一方违反本保密条款，应向守约方支付违约金人民币 10 万元；若违约

金不足以弥补守约方实际损失的，违约方还应赔偿差额部分（包括但不限于直接经济损失、间接损失、维权产生的律师费、诉讼费等合理支出）。甲方有权根据泄密情节严重程度，单方面解除合同且不承担任何赔偿责任。

6.乙方应加强对其工作人员的保密管理，对参与本项目的所有人员进行保密培训，明确保密责任，并要求工作人员签署保密承诺书。因乙方工作人员泄露保密信息导致甲方损失的，由乙方承担全部赔偿责任。

十四、合同生效与合同备案：

(1) 本合同在甲乙双方代表或其授权代表签字并盖章后生效。

十五、其它：

(1) 乙方在合同履行期间不得“围猎”甲方相关工作人员，若乙方存在“围猎”甲方工作人员的行为（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”工作人员及其亲属），一经发现，相关法律责任须由乙方承担，并接受甲方相关处罚。

(2) 所有双方共同签署确认的文件（包括会议纪要、补充协议）、采购文件、要约文件和响应承诺文件、合同附件及《中标通知书》均为本合同不可分割的有效组成部分，与本合同具有同等的法律效力和履约义务，其缔约生效日期为有效签署或盖章确认之日期。如上述文件出现不一致情形的，按上述文件所列顺序确定优先适用次序。

(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) 未经甲方书面同意，乙方不得擅自向第三方转让或部分转让其本合同项下义务。

(5) 本合同履约地点：广东省云浮市云城区。

(6) 本合同（含附件）共计 11 页，缺页之合同为无效合同。

(7) 本合同在甲乙双方代表或其授权代表签字并盖章后生效。

(8) 本合同一式叁份，甲方贰份，乙方壹份，效力等同。

(9) 双方均已对以上各条款及附件作充分了解，并明确理解由此而产生的相关权责。

甲方（盖章）：

代表：

签订地点：

签订日期：2015年12月19日



乙方（盖章）：

代表：

签订日期：2015年12月19日

开户名称：云浮市竞美物业管理有限公司

银行账号：634079678659

开户行：中国银行股份有限公司云浮分公司



附件1：廉政协议

廉 政 协 议

甲方：（全称）国家税务总局云浮市云城区税务局

乙方：（全称）云浮市宾至物业管理有限公司

根据国家、省有关廉政建设的规定，为做好国家税务总局云浮市云城区税务局2026-2027年度物业管理服务采购项目的廉政建设，保证项目质量，提高资金的有效使用和投资效益，合同双方当事人就加强合同项目的廉政建设，订立本合同。

1 双方权利和义务

1.1 严格遵守国家、省有关法律法规的规定。

1.2 严格执行合同项目一切合同文件，自觉按合同办事。

1.3 合同双方当事人的业务活动应坚持公平、公开、公正和诚信的原则（法律认定的商业秘密和合同文件另有规定除外），不得损害国家和集体利益，不得违反有关管理规章制度。

1.4 建立健全廉政制度，开展廉政教育，设立廉政告示牌，公布举报电话，监督并认真查处违法违纪行为。

1.5 发现对方在业务活动中有违反廉政建设规定的行为，应及时给予提醒和纠正。

1.6 发现对方严重违反合同的行为，有向其上级部门举报、建议给予处理并要求告知处理结果的权利。

2 甲方义务

2.1 甲方及其工作人员不得索要或接受乙方的礼金、有价证券和贵重物品，不得在乙方报销任何应由甲方或工作人员个人支付的费用等。

2.2 甲方及其工作人员不得参加乙方安排的宴请（工作餐除外）和娱乐活动；不得接受乙方提供的通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

2.3 甲方及其工作人员不得要求或者接受乙方为其住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女的工作安排以及出国出境、旅游等提供方便等。

2.4 甲方及其工作人员不得以任何理由向乙方推荐分包人、推销材料和工程设备，不得要求乙方购买合同以外的材料和工程设备。

2.5 甲方及其工作人员要秉公办事，不准营私舞弊，不准利用职权私自为合同工程安排施工队伍，也不得从事与合同工程有关的各种有偿中介活动。

2.6 甲方及其工作人员（含其配偶、子女）不得从事与合同有关的材料和工程设备供应、工程分包、劳务等经济活动。

3 乙方义务

3.1 乙方不得以任何理由向甲方及其工作人员行贿或馈赠礼金、有价证券、贵重礼品。

3.2 乙方不得以任何名义为甲方及其工作人员报销应由甲方或工作人员个人支付的任何费用。

3.3 乙方不得以任何理由安排甲方及其工作人员参加宴请（工作餐除外）及娱乐活动。

3.4 乙方不得为甲方和个人购置或提供通讯工具、交通工具和高档办公用品等。

3.5 乙方不得为甲方及其工作人员的住房装修、婚丧嫁娶活动、配偶子女工作安排以及出国出境、旅游等提供方便。

4 违约责任

4.1 甲方及其工作人员违反本合同第1条和第2条规定，应依据有关规定给予廉政建设规定的处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方造成经济损失的，应予赔偿。

4.2 乙方及其工作人员违反本合同第1条和第3条规定，应按照廉政建设的有关规定给予处分；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方造成损失的，应予赔偿；

5 双方约定

本合同由合同双方当事人或其上级部门负责监督执行，并由合同双方当事人或其上级部门相互约请对本合同执行情况进行检查。

6 合同法律效力

本合同作为物业服务合同的附件，与其具有同等的法律效力。

7 合同份数

本合同一式叁份，甲方执贰份，乙方执壹份。

甲方：（盖章）

委托代理人（签字或盖章）：

联系电话：

8608266

2015年12月19日

乙方：（盖章）

委托代理人（签字或盖章）：

联系电话：

2015年12月19日