

国家税务总局江门市税务局  
合同档案编号 7624 年第 14 号

# 广东省政府采购 合同书

项目名称：国家税务总局江门市税务局 2024-2025 年度物业管理服务采购

投标人投标表示认可合同载明的全部事项，中标人应在中标（成交）通知书发出之日起10日内将签字盖章的合同文本提交采购人，投标人投标时应就合同签订事项作出承诺。

甲方：国家税务总局江门市税务局

乙方：广州市开物物业管理有限公司

### 一、服务范围

甲方聘请乙方提供包括但不限于以下服务：

1. 物业档案建立和管理；
2. 物业配套设施设备的系统日常管理、保障、运行维护（不含专业维保检测内容）和一般性维修；
3. 物业公共安全、秩序管理、维护及服务；
4. 动力、能源、水电、信息保障服务；
5. 室内植物租摆、室内外绿化养护；
6. 环境美化、清洁卫生服务；
7. 相邻共管物业、停车场等管理；
8. 甲方特定需要的其它特约服务等。

具体内容详见本项目《招标文件》

### 二、物业概况

本项目服务地点为国家税务总局江门市税务局办公大楼、仓库、宿舍等物业的整体服务、保障、管理。

1. 国家税务总局江门市税务局办公大楼位于江门市蓬江区滨江大道1号，办公大楼于2017年1月份正式投入使用，占地17480.5平方米，绿地面积约6748平方米，总建筑面积为34526.8平方米。局机关大院建筑包含：主楼17层高，地下一层为车库，文体综合楼3层高，附属配套用房5层高，报告厅2层高；大楼内设科室、直属机构、事业单位共27个，办公人数约500人。配备6台电梯，高低压配电房、多联空调组、消防系统、能源管理平台系统设备、厨房设备、配电照明设备、会议音频系统、给排水等设备设施系统。

2. 仓库、宿舍等30余处，建筑面积约4580平方米，老干部活动中心两处，建筑面积约287平方米。

### 三、甲方乙方的权利和义务

1. 甲方的权利和义务

(1) 甲方为乙方从事《招标文件》及本合同所列的所有服务内容及本合同项下管理及服务工作提供便利条件；

(2) 甲方将指定一名甲方代表，统一行使本合同项下甲方权利，并在合同履行过程中负责与乙方间协调；

(3) 审批乙方提交的管理报告、管理制度，提供整改意见；

(4) 向乙方提供必要的管理用房、通讯设施；

(5) 对乙方提出需要协调解决的问题，属甲方责任范围的，甲方应予以处理；

(6) 甲方有权对乙方任用现场服务人员及其物业服务工作进行监督和指导，如乙方提供的服务人员不足以满足本合同约定服务的，乙方应在甲方指定期限内补足服务人员。

(7) 甲方的职能部门按照招标文件的要求每月对乙方进行考核评估，甲方有权直接在应付物业管理服务费中直接扣除乙方应支付的违约金、损失。

## 2. 乙方的权利和义务

(1) 乙方应自觉接受甲方对其履行《招标文件》及本合同所列的所有服务内容、需承担的责任、奖罚规则及本合同项下义务行为的监督、指导，并将依甲方要求随时纠正或改进其工作；

(2) 乙方应在物业所在现场设立管理机构，由该机构具体实施本合同项下的管理及服务工作。该机构应遵循“科学、高效、运行畅顺”的原则设立，该机构负责人及管理层应为具备相应从业资格及富有相关工作经验的专职（专业）人员。上述人员人选应由乙方征求甲方意见后予以委任；

(3) 乙方聘请的物业从业人员在服务期限保持相对稳定，不随意更换；

(4) 编制物业管理年度管理计划；

(5) 保证办公大楼等合同约定物业范围内人员及财产的安全，维护办公大楼等合同约定物业范围内正常的办公秩序，负责大楼等合同约定物业范围的消防安全和各类设备设施的维护管理，确保运行正常，保证办公大楼及周围环境等合同约定物业范围的卫生条件达到规定标准，提供周到、及时、热情的客户服务；

(6) 帮助甲方完善各物业场所各项物业管理制度并贯彻执行，有权对违反管理制度的行为给予纠正或制止；

(7) 向甲方告知物业使用的有关规定，当甲方装修物业时，告知有关限制条件和注意事项，并协助办理审批手续；

(8) 对甲方的房屋、设备、设施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，乙方应负赔偿责任；

(9) 建立本物业的物业管理档案并负责及时记载有关变更情况；

(10) 乙方雇佣的人员，要遵守国家有关规定，在提供服务时，应履行职责，不得侵害甲方和他人的合法权益；

(11) 对本物业的公用设施不得擅自占用和改变使用功能，如需在本物业内改、扩建或完善配套项目，须与甲方协商并经甲方同意，报有关部门批准后方可实施，由此产生的费用由乙方承担；

(12) 乙方人员在提供服务的过程中，如果造成人身伤亡（包括但不限于乙方人员工伤）和财产损失，由乙方承担所有费用及责任或向有责任的第三方追索，甲方不承担任何责任，如因此导致甲方的一切损失由乙方承担；

(13) 在合同生效期间，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，乙方应为其人员购买社保、签订劳动合同等。乙方与其聘请的人员间发生的所有纠纷，均由乙方自行解决，如产生费用，由乙方承担。

(14) 乙方不得以任何不正当行为谋取不当利益，包括但不限于“围猎”甲方人员行为（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”甲方人员及其亲属），否则将承担相应的法律责任，并接受甲方相关处罚。

#### 四、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 因乙方在合同期内累计有两个月的考核结果低于 80 分（不含 80 分），则甲方有权终止合同，乙方按合同约定承担违约和赔偿责任。

2.1.3 如甲方发现乙方出现转租、转让、抵押、转包等情况，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法定或约定终止理由终止合同，甲方将追究乙方违约责任，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指定期限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。

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。

2.1.8 乙方未按本项目要求和承诺配备足够工作人员，且在甲方发出的规定期限内未整改补充到位，则甲方按缺少岗位人员工资的三倍扣减当月的物业管理费，如在甲方重新指定期限内仍不整改的或者整改都未能达到要求的，甲方有权终止合同。

2.1.9 乙方违反本项目要求和规定，未能达到约定的服务目标，发生多次物业服务保障迟延等情况，严重影响到物业服务质量，或者物业使用人投诉多（任意两个月内有效投诉累积超过 10 次），或出现重大服务过错（损失金额超过人民币 10 万元，或者造成严重社会影响的），甲方有权视情况终止合同；造成甲方的损失由乙方负责赔偿，并承担相应的法律责任。

2.1.10 在物业服务期内，如果因发生盗窃、抢劫、失火等原因导致甲方财产损失或者工作人员人身损害的，除能够证明非乙方原因导致外，乙方应该承担法律责任及赔偿经济损失，甲方人有权从的物业管理服务费和履约保证金中扣除，情节严重的，甲方有权终止合同。

2.1.11 在物业服务期内乙方应确保在服务范围内无刑事、治安案件（事件）的发生；无消防责任事故发生、无机械设备操作责任事故发生。如发生责

任事故，则乙方应该承担法律责任及赔偿经济损失，甲方有权在当期的物业管理服务费和履约保证金中扣除，情节严重的，甲方有权终止合同。

## 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。本合同终止时，乙方应与甲方指定的物业管理单位友好、妥善交接。乙方必须在2天内向新的物业管理单位移交其使用的管理用房、通讯设施、物业管理的全部档案资料及属于甲方的物品和工具，退出甲方场所。所移交的档案材料必须完整清晰；

## 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。

## 五、合同期限

合同服务期从2024年3月1日至2025年2月28日止。

## 六、合同金额及付款方式

1. 本合同期内一年物业管理服务费人民币【3541190.76】元，（含税，大写：人民币【叁佰伍拾肆万壹仟壹佰玖拾元柒角陆分】）。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。

2. 甲方按月平均支付物业管理服务费，即每月支付人民币【295099.23】元（含税价），乙方服务满一个月后，甲方每月支付上一个月的物业管理服务费，甲方应当自收到发票后10个工作日内将物业管理服务费支付到合同约定的乙方银行账户。乙方向甲方缴纳的违约金、罚款可由甲方在每月支付服务费中直接扣减。乙方指定签字盖章栏中的银行账号为收款账号。甲方付款时间为甲方向政府财政支付部门提出支付申请的时间（不含政府财政支付部门审查和付

款的时间)，如因政府财政支付管理流程导致的支付延期，甲方不承担逾期付款责任，也不作为乙方迟延履行或不履行合同义务的理由。

## 七、履约保证金

1. 乙方需在签订政府采购合同后 10 日内，按中标金额的 5% 向甲方提交履约保证金（乙方应以支票、汇票、本票或金融机构、担保机构出具的保函等非现金形式提交）。乙方没按照招标文件要求提交履约保证金，甲方将上报相关监管部门，由此带来的后果全部由乙方自行承担，如对甲方带来经济损失，甲方将保留追究权利。

2. 乙方因自身原因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。

3. 乙方派驻人员应严格按照规定认真履行职责，对乙方派驻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。

4. 因乙方原因（包括但不限于乙方违约）导致服务合同解除或终止的，甲方有权没收履约保证金。

5. 履约保证金在乙方按承诺完全履行合同的约定，服务期满并顺利交接后的 30 个工作日内，由甲方无息归还给乙方或终止履约保函期限。甲方无正当理由逾期退还履约保证金，导致乙方权益受损的，甲方除应退还履约保证金外，按每延期一个自然日加付本项目履约保证金的 0.05% 作为违约金，违约金总额不超过本项目履约保证金的 5%。

6. 甲方依约没收履约保证金的，乙方应在【5】日内补足。

## 八、知识产权归属

1. 根据本合同所获得的研究成果，包括提交的设计图纸、方案、物业管理年度管理计划、物业管理制度等及其所涵盖的知识产权一概归甲方所有。未经甲方事先书面同意，乙方不得使用、转让、出售、发表或向任何第三方披露根据本合同所获得的研究成果和相关资料。

2. 乙方应当保证，其向甲方所提供的本项目的有关材料完全符合国家有关法律、法规规定，甲方使用乙方所提供的这些材料不会侵犯其他任何第三方的著作权等知识产权及其他合法权益。如因前述保证不实或乙方违反保证的义务致使甲方遭受有关政府部门查处、被第三方起诉、追索或以其他方式主张权利的，甲

方有权要求退还已付款项并暂停支付合同所有未付款项，乙方应负责承担所有费用进行处理和解决，并赔偿由此而给甲方及相关第三方造成的一切损失。

3. 本合同总价已包括所有应支付的对专利权和版权、设计或其他知识产权而需要向其他方支付的许可使用费。

#### 九、保密要求

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。

#### 十、考核要求

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》。

#### 十一、违约责任与赔偿损失

1. 乙方提供的服务不符合本合同约定的，甲方有权拒收，造成甲方损失的，乙方应赔偿损失，如经限期整改后仍不整改或仍不符合双方约定的，视为乙方严重违约，甲方有权解除合同，没收履约保证金，造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

2. 乙方未能按本合同约定的服务时间提供服务，从逾期之日起每日按本合同总价 1% 的数额向甲方支付违约金；逾期 15 日以上（含 15 日）的，视为乙方严重违约，甲方有权终止合同及没收履约保证金，乙方除支付上述违约金外，由此造成的甲方经济损失仍应由乙方承担。

3. 本合同终止时，乙方未按合同约定时间、要求向新的物业管理单位移交其使用的管理用房、通讯设施、物业管理的全部档案资料及属于甲方的物品和工具，退出甲方场所的，每逾期一日，乙方应按本合同总价 1% 的数额向甲方支付违约金，造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

4. 乙方累计两个月物业服务质量考核总分低于 80 分（不含 80 分）的，视为乙方严重违约，甲方有权终止合同，没收履约保证金，造成甲方损失的，乙方应承担赔偿责任。

5. 乙方不按照甲方要求及时更换不合格物业服务人员，或者擅自更换甲方要求保留的物业服务人员，或者人员变动率超过标准（每月不得超过 3%）时，甲方有权扣减当月物业管理服务费的 5%。

6. 在管理服务期内若发现乙方假借派驻员工劳动合同到期或个人辞职为理由，实际将该员工调换至中标人或其下属控股公司、子公司的其他在管物业项目工作服务时，则甲方按相关岗位人员工资的三倍扣减当月的物业管理费。

7. 乙方未经甲方同意出现转租、转让、抵押、转包等情况，甲方有权单方面终止合同，没收履约保证金，造成损失的，乙方还应承担赔偿责任。

8. 关于甲方逾期支付：

(1) 甲方自收到发票后 10 个工作日内将物业管理服务费支付到合同约定的乙方账户，不得以机构变动、人员更替等为由延迟付款，不得将采购文件和合同中未约定的义务作为向乙方付款的条件，因甲方原因导致逾期付款，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。

(2) 对于因甲方原因导致变更、中止或者终止政府采购合同的，甲方对乙方受到的直接经济损失予以等价赔偿（补偿）。

9. 其它违约责任按《中华人民共和国民法典》处理。

十二、争议的解决

合同履行过程中发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决，向甲方所在地有管辖权人民法院提起诉讼。

十三、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。

十四、税费

在中国境内、外发生的与本合同履行有关的一切税费均由乙方负担。

十五、其它约定事项

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、银行账号有变更，应在变更当日内书面通知对方，否则，应承担产生的相应责任和后果。
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。

甲方：  国家税务总局江门市  
税务局（盖章）  
法人代表人   
(或代理人):  
单位地址:

乙方： 广州市开物物业管理  
有限公司（盖章）  
法人代表人   
(或代理人):  
单位地址： 广州市黄埔区大沙北路99

电话：

电话： 020-82254947

开户行：

开户行： 中国农业银行股份有限公司  
广州黄埔支行

账号：

账 号： 44062301040008853

签约日期： 2024年 2月29日

签约日期： 2024 年 2月28日