

汕头市人民政府采购

合同书

项目编号：GDHXS-2023-094

项目名称：国家税务总局汕头市濠江区税务局
2024-2025 年物业管理服务采购项目



甲方：国家税务总局汕头市濠江区税务局 法人代表：杨晓斌
电话：0754-87490125
地址：汕头市濠江区府前路中段 73 号税务大楼
乙方：汕头市鸿德人力资源服务有限公司 法人代表：余杏妹
电话：0754-87228379
地址：汕头市龙湖区丰华庄鸿业大厦 501 之 512 室

根据国家税务总局汕头市濠江区税务局 2024-2025 年物业管理服务采购项目（项目编号：GDHXS-2023-094）的采购结果，乙方为中标人，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，经双方协商一致的基础上，就甲方将物业管理服务委托乙方实施服务事宜，一致同意签订本合同。

一、合同总金额及付款方式

1. 合同金额为人民币（大写）：伍佰肆拾贰万陆仟贰佰肆拾捌元整（¥ 5426248 元）。服务期 2 年，合同一年一签，第二年合同金额：贰佰柒拾壹万叁仟壹佰贰拾肆元整（¥2713124 元）。其中：

序号	项目	各项金额（元）
1	物业人员费用	2078112
2	电梯维护保养及年审检测服务	22464
3	除四害和白蚁、红火蚁防治服务	236808
4	水池、油烟机、保洁清洗服务	49140
5	其他物业专项服务	326600
6	合计	2713124

本合同为框架协议，该合同金额为估算金额，其中“其他物业专项服务”项目以实际发生业务结算。如确需修改本合同或另行签订补充合同委托中标人提供其他服务的，在不改变合同其他条款的前提下，相关服务费用由采购人负责，付费方式及费用由双方协商。但采购金额不得超过原合同采购金额的百分之十。

2. 付款方式：合同期内按月支付，支付金额为中标总金额扣除“其他物业专项服务”费用后按 12 个月平均计算，其中“其他物业专项服务”项目以实际发生业务结算。甲方每月对乙方的服务进行考评，并出具验收书，当月验收合格后，由乙方于次月提交有效发票到甲方处收取服务管理费，甲方在收到发票后 30 天内以转账方式支付给乙方；若不属于本合同约定服务范围内的项目而甲方要求服务的，其发生的费用由双方协商后另行支付。

3. 验收要求：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，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。具体验收内容和要求参见附表 1：《物业管理服务质量考核表》、附表 2：《项目验收书》。

4. 乙方账户信息为：

户名：汕头市鸿德人力资源服务有限公司

开户银行：中行汕头升平支行

账号：682168377289

二、服务范围、内容及要求

1. 服务范围

(1) 安全秩序维护；(2) 环境卫生管理；(3) 水机电维护；(4) 会议服务；(5) 除四害和白蚁、红火蚁防治服务；(6) 电梯维护保养及年审检测服务；(7) 其他物业专项服务。

甲方负责免费提供物业管理服务公司派驻值班人员的办公、住宿场所、水电和日常办公、保安、保洁、绿化、设备维护、电梯更换的零配件等服务所产生的易耗品及必需品，乙方在每个月统计易耗品损耗情况下，向甲方领取。

2. 服务内容及要求

详见《用户需求书》

三、服务期限

服务期限为 2 年，合同一年一签。本次合同期限为：2025 年 1 月 1 日起至 2025 年 12 月 31 日止。合同到期续签，双方必须在合同期满前一个月以书面形

式通知对方。如有未尽事宜，双方应协商解决。

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，甲方有权提前解除合同，解除合同须提前三十天书面通知乙方。

四、甲方、乙方的权利和义务

1. 甲方权利和义务

(1) 甲方有权审定乙方制定的物业管理方案、制度，并检查监督乙方物业服务管理工作情况。

(2) 甲方应当依合同约定向乙方支付物业管理服务费。

(3) 甲方应当提供物业服务办公用房及存放保洁、绿化、设备相关物资的场地，在合同期限内交由乙方免费使用。物业管理相关财产登记造册经双方确认后交乙方保管使用，合同期满后应如数移交给甲方。如因乙方原因丢失、损坏财物的，甲方有权根据损坏财物的价值要求乙方作出相应的赔偿。

(4) 甲方应当负责实施服务区域内保洁工作所需的部分消耗用品及作业工具，包括：吸尘机、玻璃刮刀、扫把、拖把、尘拖、垃圾袋、刷、胶手套、擦铜剂、不锈钢水、杀虫剂、去污粉、全能水、玻璃水、洁厕灵、百洁布、尘布。

(5) 甲方应当负责按安全规范的规定要求，完善物管范围内有关安全设备、设施的安装配置。

(6) 甲方有权对物业服务岗位进行调整，并要求乙方做出相应变动，对未能满足使用需求的乙方派驻人员，有权要求乙方调换。

(7) 甲方应当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。

(8) 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），乙方需承担相应的法律后果。

2. 乙方的权利和义务

(1) 乙方应当根据有关法律、法规及合同的约定，制定物业管理方案、制度及具体实施方案，报甲方备案。乙方应当配合甲方做好派驻人员的监督检查工作，并服从接受甲方考核结果。

(2) 乙方应当负责培训派驻人员并要求其遵纪守法、恪守甲方的国家秘密，执行甲方各项规章制度，服从甲方的工作管理；负责派驻人员的考勤管理；在工作过程中发现问题及时向甲方报告，保证甲方环境秩序正常。对不能满足甲方使用需求的派驻人员，乙方应当及时调换补充。

(4) 乙方应当确保派驻人员年稳定率不低于 80%。更换特殊岗位人员时，需先与甲方沟通。本合同所称特殊岗位系指项目经理、保安队长、维修员。

(5) 乙方应当与派驻人员签订劳动合同并建立劳动关系。乙方应自行处理其与派驻人员间的劳动纠纷，乙方应当承担派驻人员在工作职责范围内发生的工伤（包括视同工伤）或意外事故的工伤认定申请和意外保险申请以及协调工作，并有权要求甲方积极配合。派驻人员因工伤或意外事故要求赔偿的，乙方应当承担相应责任，与甲方无关。

(6) 本合同解除或终止之日，乙方应当向甲方移交物资放置用房、文件资料及相关配套物品。

(7) 乙方在合同履行期间禁止进行“围猎”甲方税务人员行为（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”相关税务人员及其亲属）。

五、服务考核

物业服务合同期拟定为一年。服务期限内每月进行综合考评，甲方对乙方进行定期与不定期检查和监督，对检查中发现的问题可口头或书面通知乙方并限期整改，对乙方个别不适合工作要求的员工，甲方有权以书面形式通知乙方调换。甲方对乙方月度进行综合考评，并根据考评结果实行奖惩。

1) 乙方月综合考核低于 70 分, 甲方将对乙方作出警告处理, 乙方连续两次受到警告处理的, 甲方有权在服务费中扣减 10000 元;

2) 乙方连续两次综合考核低于 65 分 (不含), 甲方有权解除合同, 且不予乙方任何补偿。

六、违约责任与赔偿损失

1. 甲方违反本合同约定, 使乙方未完成管理目标的, 乙方有权要求甲方限期解决。超过 7 天未解决的, 乙方有权解除合同, 造成乙方经济损失的, 甲方应给予相应的经济补偿。

2. 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补正、改正。逾期未补正、改正的, 甲方有权解除合同, 造成甲方经济损失的, 乙方应给予相应的经济补偿。

3. 甲乙任何一方无正当理由提前终止合同的, 应向对方支付本合同总金额 10% 的违约金。

4. 因乙方原因违约造成拖欠劳务员工工资而引起劳资纠纷、社医保费用超过规定缴纳期限, 造成社医保中断, 中断期间人员发生工伤等事故及事故后续的治疗费用和赔偿金等责任, 由此引起的争议由乙方自行承担。

5. 其它违约责任按本合同相关条款、招标文件要求、乙方投标文件承诺处理。

七、争议处理

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, 则任何一方有权向甲方住所地有管辖权的人民法院提交诉讼解决。

八、不可抗力

本合同履行期间, 如遇不可抗力致使本合同无法履行时, 双方应按有关法律规定及时协商处理。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

的不可抗力证明或对方谅解确认后，允许延期履行或经对方同意修订合同，并根据情况可免于承担部分或全部违约责任。

九、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。

十、其它

1. 本合同所有附件、招标文件、乙方投标文件、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）均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，应在变更后5个工作日内通知对方，否则，应承担相应责任。

4. 本合同如有未尽事宜，或甲方需乙方提供本合同约定范围以外的服务项目时，经双方同意后，可按照本合同相关约定并以书面形式对本合同进行补充或修改。补充或修改部分与本合同具同等法律效力。

十一、合同生效

1. 本合同在甲、乙双方法人代表或其授权代表签字盖章后生效。

2. 合同一式伍份。甲方贰份，乙方贰份，代理机构壹份，具有同等法律效力。

甲方（盖章）：

甲方代表：

 

乙方（盖章）：

乙方代表：

 

签定地点：汕头市濠江区府前路中段73号

签订日期：2024年12月20日

附表 1:

物业管理服务质量考核表

序号	考核项目	评价意见 (请在相应选项打√)	备注
1	服务人员形象规范性 (8分)	优秀 (8分) <input type="checkbox"/> 良好 (7分) <input type="checkbox"/> 一般 (6分) <input type="checkbox"/> 较差 (1分) <input type="checkbox"/>	
2	服务人员服务态度 (8分)	优秀 (8分) <input type="checkbox"/> 良好 (7分) <input type="checkbox"/> 一般 (6分) <input type="checkbox"/> 较差 (1分) <input type="checkbox"/>	
3	管理制度规范性 (8分)	优秀 (8分) <input type="checkbox"/> 良好 (7分) <input type="checkbox"/> 一般 (6分) <input type="checkbox"/> 较差 (1分) <input type="checkbox"/>	
4	物业服务及时性 (8分)	优秀 (8分) <input type="checkbox"/> 良好 (7分) <input type="checkbox"/> 一般 (6分) <input type="checkbox"/> 较差 (1分) <input type="checkbox"/>	
5	服务需求响应程度 (8分)	优秀 (8分) <input type="checkbox"/> 良好 (7分) <input type="checkbox"/> 一般 (6分) <input type="checkbox"/> 较差 (1分) <input type="checkbox"/>	
6	安全生产管理 (8分)	优秀 (8分) <input type="checkbox"/> 良好 (7分) <input type="checkbox"/> 一般 (6分) <input type="checkbox"/> 较差 (1分) <input type="checkbox"/>	
7	安全整改响应程度 (8分)	优秀 (8分) <input type="checkbox"/> 良好 (7分) <input type="checkbox"/> 一般 (6分) <input type="checkbox"/> 较差 (1分) <input type="checkbox"/>	
8	应急预案管理 (8分)	优秀 (8分) <input type="checkbox"/> 良好 (7分) <input type="checkbox"/> 一般 (6分) <input type="checkbox"/> 较差 (1分) <input type="checkbox"/>	
9	协作主动性 (8分)	优秀 (8分) <input type="checkbox"/> 良好 (7分) <input type="checkbox"/> 一般 (6分) <input type="checkbox"/> 较差 (1分) <input type="checkbox"/>	
10	沟通渠道畅顺程度 (8分)	优秀 (8分) <input type="checkbox"/> 良好 (7分) <input type="checkbox"/> 一般 (6分) <input type="checkbox"/> 较差 (1分) <input type="checkbox"/>	
11	投诉处理效率与效果 (10分)	优秀 (10分) <input type="checkbox"/> 良好 (8分) <input type="checkbox"/> 一般 (6分) <input type="checkbox"/> 较差 (1分) <input type="checkbox"/>	
12	总体服务质量 (10分)	优秀 (10分) <input type="checkbox"/> 良好 (8分) <input type="checkbox"/> 一般 (6分) <input type="checkbox"/> 较差 (1分) <input type="checkbox"/>	
考评结果	分数合计:		

考核单位 (盖章):

被考核单位 (盖章):

附表 2:

项目验收书（付款时提供，仅作参考）

一、项目基本情况

- (一) 项目名称及编号
- (二) 合同名称及编号
- (三) 乙方名称、乙方联系人及联系方式
- (四) 合同金额
- (五) 历次验收及已付款情况等

二、项目基本内容

- (一) 合同约定的主要内容
- (二) 本次付款对应的合同内容和所属阶段

三、组织验收情况

- (一) 验收情况，包括验收内容、验收期限等
- (二) 验收评价及结论，包括项目执行情况、是否通过验收等

四、其他需要说明的情况

五、应支付合同款情况

依据验收结论，本次验收后应支付合同第几次付款及付款金额等

验收人：

验收部门（章）

年 月 日