

合同编号：东税合同（2025）42号

物业管理服务合同

项目名称：国家税务总局阳江市阳东区税务局物业管理
服务项目（二次）

项目编号：0724-2531YJ017189 重1

签订日期：2025年12月31日

2024年12月31日

合同转期经营书

甲方：[模糊不清] 乙方：[模糊不清]

（甲方）

乙方：[模糊不清]



甲方：国家税务总局阳江市阳东区税务局

联系方式：13078341066

地址：阳江市阳东区东城镇湖滨西路 19 号

乙方：阳江市长隆劳务服务有限公司

联系方式：13827687979

地址：阳江市江城区西平北路 291 号 7 楼 702 房

根据国家税务总局阳江市阳东区税务局物业管理服务项目（二次）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》及国家有关法律法规规定，经甲、乙双方协商，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：

第一条 项目概况：

（一）物业管理服务事项包括：提供保洁服务、绿化服务、安保服务、设备维护服务等。

（二）合同履行期限：自合同签订之日起 25 个月，即 2026 年 1 月 1 日起至 2028 年 1 月 31 日止。

（三）服务地点：甲方指定地点。

第二条 合同金额及付款方式

本合同金额为人民币大写肆佰伍拾柒万元整（小写：¥4570000.00 元）。

付款方式：

甲方按合同金额分 25 个月平均支付，每期支付合同款项时，乙方提前向甲方提供与当期支付款项金额等值的增值税发票。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，计算公式为：每月项目服务费=中标价格/25 个月-每月综合考评产生的处罚金额。

甲方于次月前 10 个工作日完成上月服务的综合考评与验收工作。考评验收合格后，甲方通知乙方开具等额发票。乙方在接到通知后 10 个工作日内，向甲方提供合法有效的完税发票。甲方凭发票、《物业管理服务质量综合考核表》及《项目验收书》，按程序审核无误后，在 20 个工作日内办理支付手续，并将款项支付至指定账户。

注：本项目最后一期服务费的支付，以服务成果通过最终验收为前提。甲方应于服务期限届满之日起 15 个工作日内完成最终验收。如因非乙方原因导致验收延迟，甲方应在服务期限届满后的第 16 个工作日起，按前述流程支付最后一期服务费的 95%，待最终验收合格后结清余款。

第三条 物业管理服务内容

本项目物业管理服务需覆盖国家税务总局阳江市阳东区税务局下辖的 8 个物业点（含该局机关、湖滨西办公区及 6 个税务分局、税务所），具体包含保洁服务、绿化服务、安保服务、公用设施设备维护服务等内容，均按本项目“物业管理服务内容及标准”内容执行。

（一）物业情况：

序号	物业名称	物业地址
1	国家税务总局阳江市阳东区税务局	广东省阳江市阳东区湖滨西路 19 号
2	国家税务总局阳江市阳东区税务局湖滨西办公区	广东省阳江市阳东区湖滨西路 13 号
3	国家税务总局阳江市阳东区税务局合山税务分局	广东省阳江市阳东区合山镇合广路 189 号
4	国家税务总局阳江市阳东区税务局雅韶税务分局	广东省阳江市阳东区雅韶镇江台路 58 号
5	国家税务总局阳江市阳东区税务局东平税务分局	广东省阳江市阳东区东平镇晒布围环尾地
6	国家税务总局阳江市阳东区税务局塘坪税务分局	广东省阳江市阳东区塘坪镇春江路
7	国家税务总局阳江市阳东区税务局北惯税务所	广东省阳江市阳东区北惯镇广北路 120 号
8	国家税务总局阳江市阳东区税务局新洲税务所	广东省阳江市阳东区新洲镇新江路平田村委会桥头岭

说明：上表物业地址如需调整的，甲方和乙方进行协商，并根据甲方的实际服务需要进行调整。

(二) 物业管理服务内容

序号	服务名称	服务要求	人员配置数量(不少于)
1	保洁服务	办公及公共区域环境美化及日常清洁卫生、垃圾清运;重要活动或会议专项服务、节假日前后深度保洁;厨房、厕所、饮用水池、化粪池等重点区域的清洁等。	12
2	安保服务	物业公共安全秩序管理,包括来访人员登记核验、车辆停放引导、日常巡逻、夜间值守、应急安防、突发事件处置等。安保人员须持证上岗。	17
3	设备维护服务	物业配套设备的系统日常维护管理,包括电力保障、给排水管理、电梯运维等。维护人员须持证上岗。	2
4	绿化服务	绿植养护、病虫害预防、清理绿植区域的落叶、垃圾、调整绿植摆放位置等。	按需

第四条 验收标准与要求

(一) 服务需达到如下目标:

- (1) 清洁、保洁满意率达 95%以上。
- (2) 有效投诉率 2%以下,有效投诉处理率达到 100%。
- (3) 排水管、明暗沟完好率达 100%。
- (4) 确保应急通道畅通、应急照明 100%完好。
- (5) 大楼治安案件的发生率为 0%。
- (6) 违章发生率 1%以下,违章处理率 100%。
- (7) 杜绝火灾责任事故,大火发生率 0%。
- (8) 服务及时率 99%以上。
- (9) 绿化完好率 98%以上。
- (10) 甲方对物业管理满意率达到 95%以上。

在服务期限结束 15 个工作日内，结合采购文件中考核标准及乙方的服务能力、服务态度等进行整体验收。

(二) 物业管理每月评分标准 (以下标准根据管理实效，适时调整改进)

考核基本信息

考核周期	_____年_____月	考核对象	阳江市长隆劳务服务有限公司
考核人	国家税务总局阳江市阳东区税务局	总分	100 分
考核结果应用	<p>1. 考核得分 90 分及以上：全额支付当月物业服务费用；</p> <p>2. 考核得分 80 分至 89 分：支付当月物业服务费用的 95%；</p> <p>3. 考核得分 70 分至 79 分：支付当月物业服务费用的 90%，且中标单位需在 3 日内提交书面整改方案（方案需明确整改问题、整改措施及完成时限）；</p> <p>4. 考核得分低于 70 分：支付当月物业服务费用的 80%，同时暂停对该中标单位的常规服务评估；</p> <p>5. 若合同期间内累计 3 个月物业管理服务质量综合考核得分均低于 80 分，采购人有权启动合同终止相关程序。</p> <p>6. 无论基于上述何种考核结果，或因其他条款（如人员变动率超标等）产生的经济处罚，当月累计扣罚总额不得超过当月物业服务费用（即“中标价格/25 个月”）的 20%。</p>	否决项说明	出现任意 1 项否决项，当月考核直接判定为“不合格”

第五条 权利和义务

1、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) 检查监督乙方管理工作的实施及制度的执行情况。

- (3) 负责收集、整理管理所需全部档案、资料，适时提供给乙方。
- (4) 对乙方不称职的工作人员，甲方有权要求乙方限期更换。
- (5) 协助乙方做好管理工作。
- (6) 按时支付管理费给乙方。
- (7) 本项目招标文件、投标文件及合同附件中约定的甲方其它权利义务。

2、乙方权利义务

(1) 根据有关法律法规及本合同的约定，制订管理制度，并经甲方审定后实施。

(2) 乙方违反招标文件或合同约定，擅自转包，甲方有权解除合同，并限期乙方在规定的时间内移交物业管理有关档案资料。

(3) 负责编制管理年度计划。

(4) 在服务期内，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。如乙方工作人员或其指派人员在甲方工作范围内发生任何事故的，一切责任由乙方负责承担，与甲方无关。

(5) 乙方的服务人员要有符合国家规定的上岗证，不得有违法犯罪、劳教等不良记录，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) 乙方用工以及其员工的工资、社会保险、公积金等薪酬、福利，必须符合国家劳动用工以及相关法律法规规定。

(7) 本合同终止时，乙方必须在甲方要求的时间内及时移交全部管理有关档案资料。

(8) 本项目招标文件及合同附件中约定的乙方其它权利义务。

第六条 知识产权产权归属

乙方应当保证其所提供的货物和服务不存在任何知识产权的瑕疵。如因乙方或其供应商侵犯第三方的专利权、商标专用权、著作权、商业秘密或其他权益产生争议，给甲方造成经济损失时，乙方应承担全部责任并承担包括但不限于律师代理费、诉讼费、调查费及其他因乙方侵犯他人的知识产权所产生的各种费用。

第七条 安全责任

乙方必须服从甲方的安全生产管理，乙方不服从管理导致生产安全事故的，由乙方承担全部责任。

第八条 事故责任与处理

1、由于乙方管理或乙方人员自身责任造成的伤、残、亡事故，要立即向甲方报告，同时由乙方参照国家现行规定负责处理，并承担事故人员及家属的全部经济补偿。

2、由于乙方以外的责任造成乙方人员伤、残、亡事故的，由乙方参照国家现行规定，先行垫付，其善后事宜由乙方处理。在事故责任确定后，乙方有权在其已经赔付金额的限度内向责任方追偿。

3、由于乙方或乙方人员违章操作，违章维护或设备设施不完善造成甲方或第三者人员的伤亡事故，由乙方参照国家现行规定负责处理，并承担伤、残、亡个人及家属的全部经济赔偿和善后处理。

第九条 保密要求

乙方为甲方提供服务过程中获得的所有文件、信息、电子数据、视听资料等资料皆属甲方的秘密，乙方不得泄露或者擅自将甲方资料提供给第三方，且乙方的保密义务不随合同的终止而消灭，若乙方泄露或者擅自将甲方资料提供给第三方，则乙方应当立即采取有效措施防止泄密扩大，及时向甲方报告，并向甲方支付年度合同总金额 2%的违约金，且甲方有权依法追究乙方的法律责任。

第十条 违约责任

除本合同其他条款已有约定外，违约方的其他违约行为按本条约定承担违约责任：

任何一方单方违约解除合同的，应向对方支付年度合同总金额 2%的违约金。

第十一条 争议的解决

因本合同发生的任何争议，如双方不能通过友好协商解决任何一方均可向甲方所在地人民法院提起诉讼。

第十二条 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。

第十三条 税费

与本合同履行有关的一切税费均由乙方负担。

第十四条 合同生效

本合同自双方签订之日起生效。

第十五条 其他

1、本合同所有经双方签章确认的补充协议、附件、招标文件、投标文件、中标通知书、会议纪要、往来信函的内容可作本合同的补充，与本合同具有同等法律效力，与本合同条款不一致的，以本合同为准。

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）即成为本合同的有效组成部分。

3、廉洁条款：

乙方及其工作人员不得以给予或许诺给予佣金、回扣，以及合伙、参股等任何形式向甲方工作人员输送利益；不得以任何形式向甲方工作人员赠送或提供礼金、礼品、有价证券，以及为其购置或提供交通工具、通讯器材等贵重物品；不得以洽谈业务为由，邀请甲方工作人员外出旅游、健身或进行其他高消费娱乐活动；不得以为个人装修住房、安排亲属工作、接待亲友来访，吃请等名目，拉拢、利诱甲方工作人员；不得有其他违背诚实守信、公平竞争行为。

甲方如发现乙方或其工作人员违反上述条款，有权立即终止或解除与乙方的合作关系，冻结应付款项，列入采购黑名单；乙方承担相应违约责任，甲方有权追索违约金以及由此造成的一切损失，并可以从任何应付款项中直接冲抵。

乙方如发现甲方工作人员有主动索取贿赂及上述不当行为的，应立即向甲方纪检部门反映，如不拒绝、不反映，并对其不当要求予以满足的，等同违反上述条款，承担相应法律责任。

4、本合同一式陆份，甲、乙双方各执叁份，具有同等的法律效力。

甲方（盖章）：国家税务总局阳江市阳东区税务局

法定代表人或授权代表签字：

签署日期：2025年12月31日



乙方（盖章）：阳江市长隆劳务服务有限公司

法定代表人或授权代表签字：陈华社

签署日期：2025年12月31日

